



**KNIJPSTRA**  
MAKELAARDIJ

**TE KOOP**



Bruinsslotstraat 26  
9203 SB Drachten Centrum

**Vraagprijs € 269.000 k.k.**

Prachtige sfeervolle jaren '30 tussenwoning in het centrum van Drachten. Originele karakteristieke elementen zoals de erker, paneeldeuren en balkenplafond op de verdieping geven de woning een extra sfeervolle uitstraling.



Prachtige sfeervolle jaren '30 tussenwoning in het centrum van Drachten. Originele karakteristieke elementen zoals de erker, paneeldeuren en balkenplafond op de verdieping geven de woning een extra sfeervolle uitstraling. De woning is de afgelopen jaren volledig gerenoveerd en zeer goed onderhouden. Gelegen op een uitstekende locatie en helemaal instap klaar!

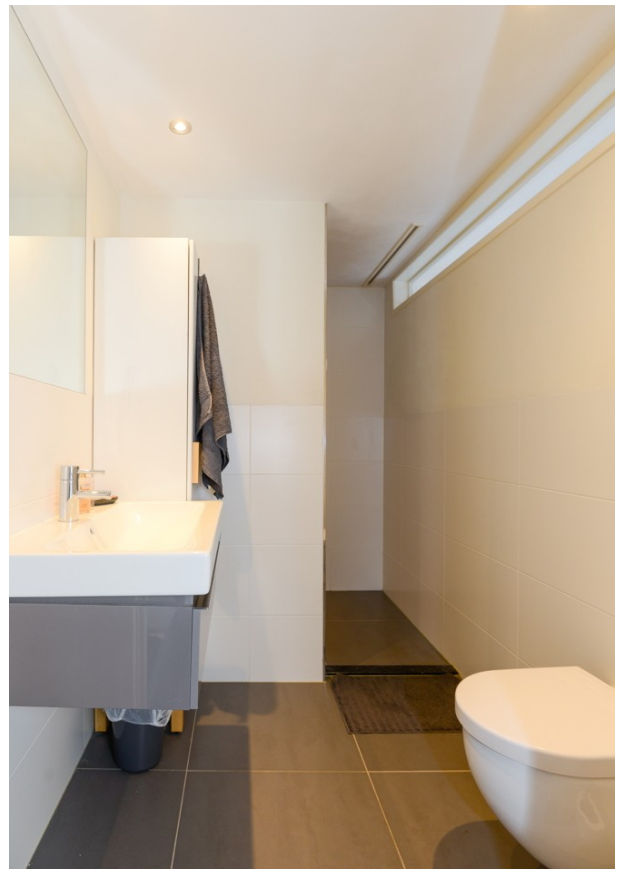
Zo is de woning volledig voorzien van dubbele beglazing en een geïsoleerde betonnen vloer met vloerverwarming. De tuin is voorzien van nieuwe bestrating, plantenbakken en een nieuwe schutting. Recentelijk is het schilderwerk gedaan, is de schuur opnieuw gevoegd en is op de erker nieuw dakleer aangebracht.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan 1 met een walk-in closet. Er is nog een extra ruime slaapkamer op de tweede verdieping. Het perceel aan de achterzijde is circa 20 meter diep en beschikt over een fraaie tuinoverkapping met aan de achterzijde twee parkeerplaatsen.













### **Begane grond**

Entree, hal, meterkast met moderne elektrische installatie en voldoende groepen, trapopgang naar verdieping. Sfeervolle woonkamer met diverse vaste kasten en visgraat pvc vloer. Vanuit het eetgedeelte kom je via openslaande tuindeuren op het terras.

De moderne lichte keuken met betonnen werkblad, inbouw vaatwasser, een koel-vriescombinatie van het merk SMEG en een vrijstaand gasfornuis met dubbele oven van Italiaans design. Via een tussenportaal kom je in het moderne toilet (wandcloset) met aansluitend een berging/bijkeuken.

### **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één met een walk-in-closet. De moderne luxe badkamer is voorzien van een inloofdouche met wastafelmeubel en tweede toilet (wandcloset). Er is een aparte wasruimte waar zich tevens de HR CV ketel, merk Remeha (2012) bevindt. Vanuit deze ruimte is er toegang tot het balkon.

### **Tweede verdieping**

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping waar zich nog een extra slaapkamer bevindt. Er zijn twee dakramen geplaatst waardoor een mooie lichte ruimte is gecreëerd. In de slaapkamer is op een praktische manier een mooie inbouwkast gebouwd. Daarnaast is er achter de knieschotten nog voldoende opbergruimte.

### **Tuin**

De zonnige voortuin is opnieuw bestraat met grote strakke tuintegels. In de diepe achtertuin staat een sfeervolle tuinoverkapping met veranda en aan de achterzijde daarvan is er nog een ruime parkeerplaats voor twee auto's. De tuin is opnieuw ingericht met fraaie plantenbakken en voorzien van nieuwe bestrating en een schutting. De ligging van de tuin is op het noordwesten, maar door de diepte van de tuin is er altijd een zonnig plekje te vinden.

### **Bijzonderheden**

Een greep uit de kenmerken:

- Prachtige sfeervolle jaren '30 tussenwoning;
- Uitstekende locatie in het centrum van Drachten;
- Geïsoleerde betonnen vloer met vloerverwarming;
- Volledig gerenoveerd en zeer goed onderhouden;
- Twee ruime parkeerplaatsen;
- Energie label C.

## Overdracht

Vraagprijs  
€ 269.000 kosten koper  
Aanvaarding In overleg

## Bouw

Soort woonhuis  
Eengezinswoning, tussenwoning  
Soort bouw Bestaande bouw  
Bouwjaar 1935  
Soort dak Dwarskap bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

## Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten  
Wonen 90 m<sup>2</sup>  
Gebouwegebonden buitenruimte 3 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 12 m<sup>2</sup>  
Perceel 183 m<sup>2</sup>  
Inhoud 315 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers  
4 kamers (3 slaapkamers)  
Aantal badkamers 1 badkamer  
Badkamervoorzieningen Toilet  
Aantal woonlagen 3 woonlagen  
Voorzieningen Dakraam, natuurlijke ventilatie en TV kabel

## Energie

Energie label C  
Isolatie Dakisolatie, dubbel glas en vloerisolatie  
Verwarming Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming  
Warm water Cv-ketel  
Cv-ketel Remeha Avanta (gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

## Kadastrale gegevens

DRACHTEN C 9138  
[Kadastrale kaart](#)  
Oppervlakte 183 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie Volle eigendom

## Buitenruimte

Ligging  
Aan rustige weg, in centrum en in woonwijk  
Tuin Achtertuin  
Achtertuin  
105 m<sup>2</sup> (21 meter diep en 5 meter breed)  
Ligging tuin Gelegen op het noordwesten bereikbaar via achterom

## Bergruimte

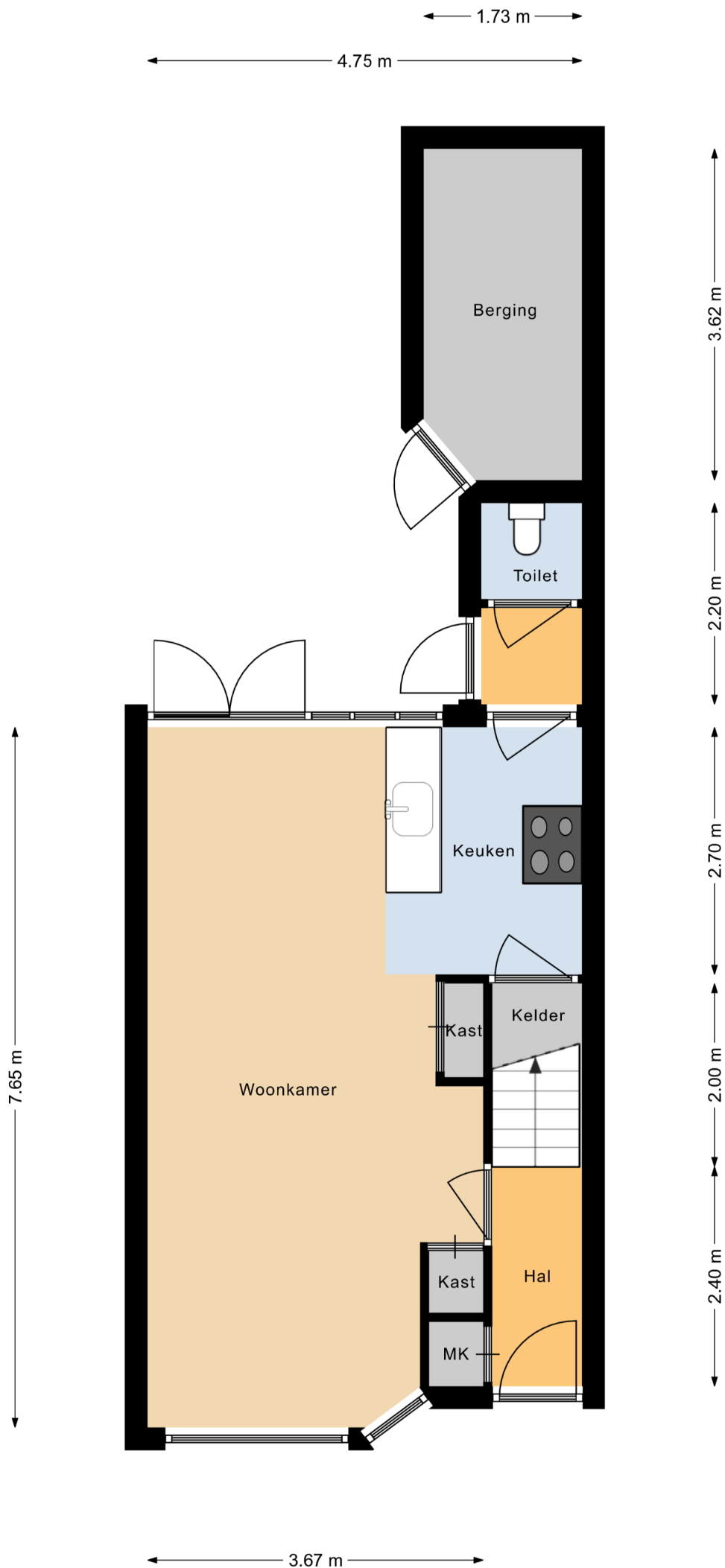
Schuur/berging  
Aangebouwde stenen berging

## Garage

Soort garage  
Niet aanwezig, wel mogelijk

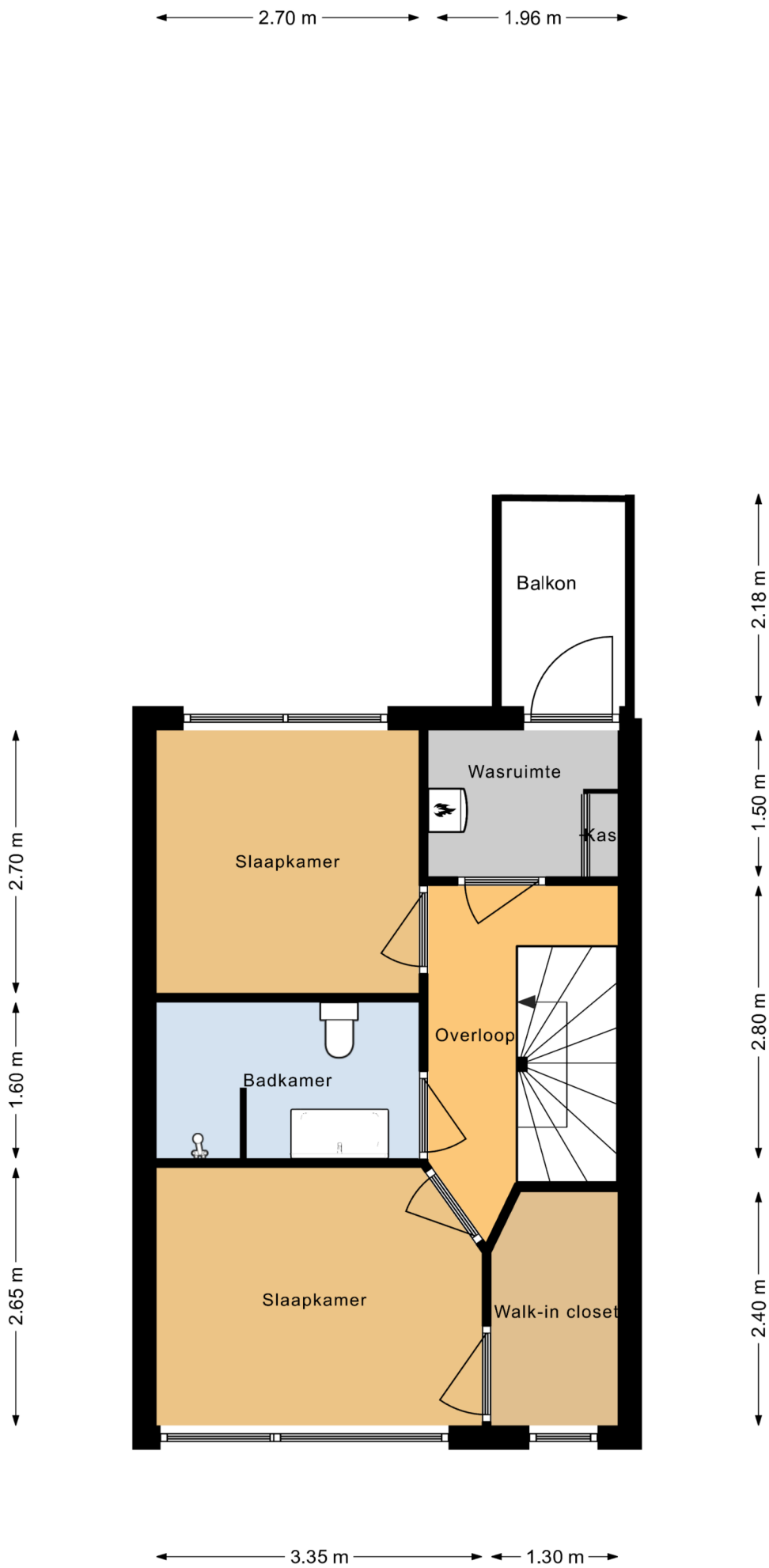
## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid  
Op eigen terrein en openbaar parkeren

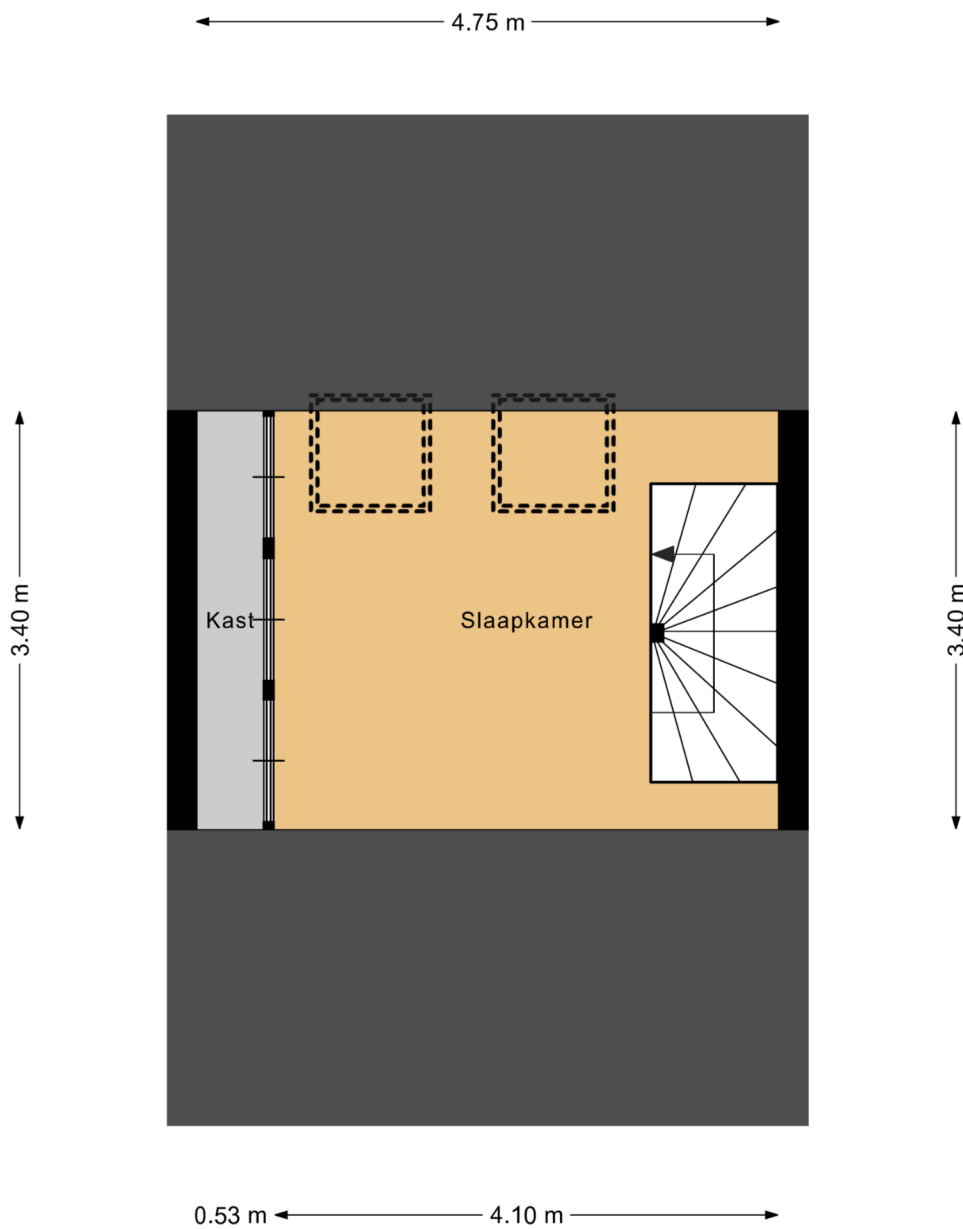


Deze plattegronden zijn indicatief.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!






Deze plattegronden zijn indicatief.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!



Deze plattegronden zijn indicatief.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drachten</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 9138</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 november 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## Extra informatie

### Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

### Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

### Asbestclausule

Indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopakte de volgende clausule worden opgenomen: Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de onroerende zaak en eventueel de vloerbedekking, niet uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

### Koopakte

De koopakte wordt opgesteld door Makelaardij Knijpstra.

### Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 tot 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

### Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen om een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

### Lijst van zaken

Een lijst van zaken is op aanvraag bij makelaardij Knijpstra te verkrijgen.

### Vragenlijst

De vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak is tevens op aanvraag verkrijgbaar.

### Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

### Onderhandeling

De vraagprijs van een woning is een uitnodiging tot het doen van een bod. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Afdwingen dat u in onderhandeling bent kan niet. Een verkopend makelaar kan wel aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopend makelaar slechts aangeeft dat hij uw bod aan de verkoper voorlegt, bent u niet in onderhandeling.

### Courtage

de vergoeding voor de begeleiding door de makelaar bij de aan- of verkoop van een huis. De vergoeding wordt berekend op basis van een percentage over de transactieprijs. Deze vergoeding wordt in rekening gebracht zodra de overeenkomst tussen jou en een derde, koper of verkoper, tot stand komt.