



**KNIJPSTRA**  
MAKELAARDIJ

**TE KOOP**



Oudeweg 171 A  
9201 EL Drachten

**Vraagprijs € 555.000 k.k**

Mooie vrijstaande levensbestendige woning met garage en uitbouw. Gelegen op een prachtige locatie in het centrum van Drachten. De woning is aan de achterzijde flink uitgebouwd met een woon/leef-keuken, een extra slaapkamer en badkamer.

VBO  MAKELAAR

 06 456 253 61

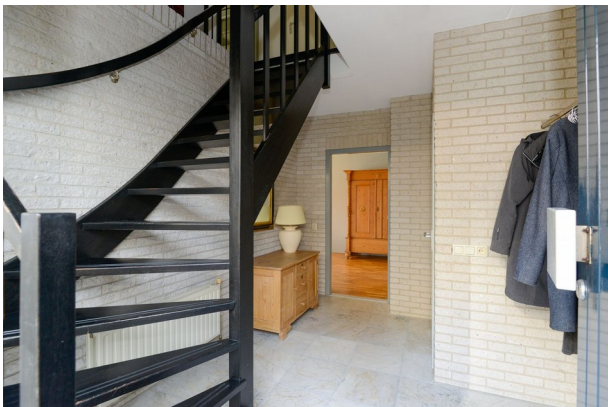




Mooie vrijstaande levensbestendige woning met garage en uitbouw. Gelegen op een prachtige locatie in het centrum van Drachten. De woning is aan de achterzijde flink uitgebouwd met een woon/leef-keuken, een extra slaapkamer en badkamer. De luxe badkamer is van alle gemakken voorzien en heeft maar liefst 3 douches en een luxe toilet met o.a. douchefunctie.

Met de uitbouw in 2015 is er een ruime woon/leef-keuken gecreëerd met een schuifpui naar het terras. De moderne luxe keuken is uitgevoerd in moderne kleurstelling en voorzien van diverse inbouw-apparatuur, allen van het Duitse A merk Neff. De woning is traditioneel gebouwd, volledig voorzien van dubbel glas, dakisolatie en vloerisolatie. De woon/leef-keuken, doorgang en de badkamer worden verwarmd door vloerverwarming.

In de sfeervolle woonkamer bevindt zich een inbouw haard. De vele ramen, waaronder een hoekraam zorgen voor veel lichtinval en bieden fraai uitzicht over de straat. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een moderne luxe badkamer (2022) met half vrijstaand ligbad, tweede toilet (wandcloset) en douchehoek. Het perceeloppervlak is 694 m<sup>2</sup> groot en heeft een diepe tuin met veel groen en biedt de nodige privacy.









### **Begane grond**

Entree, hal, moderne meterkast met voldoende groepen, toilet met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping. In de sfeervolle woonkamer bevindt zich een inbouw haard en door de vele ramen, waaronder een hoekraam is er veel lichtinval heb je een fraai uitzicht over de straat.

In 2015 is er een grote uitbouw gerealiseerd. Zo is er een stijlvolle woon/leef-keuken gecreëerd met een prachtige design keuken met composiet werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder; vaatwasser, koel-vriescombinatie, stoomoven, elektrische inbouwoven (slide&hide) en een 5 pits gas kookstel met wokbrander. Alle apparatuur is van het bekende Duitse topmerk Neff.

Via een doorloop waar zich de CV ketel (AWB 2008) en de mechanische ventilatie bevindt kom je in de bijkeuken. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de garage met betonnen vloer. De bijkeuken geeft ook toegang tot de moderne luxe badkamer, welke van alle gemakken is voorzien; 2x Hansgrohe regendouche en 1x handdouche, een wastafelcombinatie met spiegel en een luxe toilet met meerdere functies waaronder een douchefunctie.

De ruime slaapkamer is toegankelijk vanuit de badkamer maar ook vanuit de woon/leef-keuken. De slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 20 m<sup>2</sup> en beschikt over een grote inloopkast.

### **Eerste verdieping**

De eerste verdieping heeft 3 slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk circa 27 m<sup>2</sup>, 13 m<sup>2</sup> en 12 m<sup>2</sup>. De grootste slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een inloopkast maar kan eventueel ook worden opgedeeld in twee slaapkamers. De moderne luxe badkamer is nagelnieuw en beschikt over een half vrijstaand ligbad, wastafelmeubel met spiegel, douchehoek en tweede toilet (wandcloset). In de slaapkamer is een vlizo trap welke toegang geeft tot zolderverdieping. De zolder biedt veel bergruimte.

### **Tuin**

De ligging van de tuin is op het westen en is circa 27 meter diep en 15 meter breed. De verzorgde tuin is voorzien van veel groen en biedt veel privacy. Er bevindt zich nog een vrijstaand schuurtje van circa 6 m<sup>2</sup> geschikt voor opslag van tuingereedschap. Direct achter de woning, vanuit de woning bereikbaar via een schuifpui, bevindt zich een groot terras voorzien van een elektrisch uitval zonnescerm, welke op zomerse dagen voor de nodige schaduw zorgt.

### **Bijzonderheden**

Een greep uit de kenmerken:

- sfeervolle woning met 4 slaapkamers en mogelijkheid voor 5e slaapkamer;
- levensloopbestendig met extra badkamer en slaapkamer op de begane grond;
- grote woon/leef-keuken;
- moderne luxe keuken met Neff apparatuur;
- terras met groot uitval zonnescerm (elektrisch);
- diepe tuin met veel privacy;
- in het centrum, nabij scholen en Schouwburg;
- niet zelfbewoningsclausule is van toepassing.

## Overdracht

Vraagprijs  
€ 555.000 kosten koper  
Aanvaarding In overleg

## Bouw

Soort woonhuis  
Eengezinswoning, vrijstaande woning  
Soort bouw Bestaande bouw  
Bouwjaar 1989  
Toegankelijkheid  
Toegankelijk voor ouderen  
Soort dak Samengesteld dak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

## Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten  
Wonen 182 m<sup>2</sup>  
Overige inpandige ruimte 22 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 6 m<sup>2</sup>  
Perceel 694 m<sup>2</sup>  
Inhoud 654 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers  
5 kamers (4 slaapkamers)  
Aantal badkamers  
2 badkamers  
Badkamervoorzieningen begane grond 2x Hansgrohe regendouche, 1x handdouche, een wastafelcombinatie met spiegel en luxe toilet (wandcloset) met meerdere functies  
Badkamervoorzieningen verdieping Half vrijstaand ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met spiegel en tweede toilet (wandcloset)  
Aantal woonlagen 2 woonlagen en een zolder (bergruimte)  
Voorzieningen Alarminstallatie, buitenzonwering, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, schuifpui en TV kabel

## Energie

Energie label C  
Isolatie Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas, muurisolatie en vloerisolatie  
Verwarming Cv-ketel, houtkachel en gedeeltelijke vloerverwarming  
Warm water Cv-ketel en centrale voorziening  
Cv-ketel AWB (gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom)

## Kadastrale gegevens

DRACHTEN A 10303  
[Kadastrale kaart](#)  
Oppervlakte 694 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie Volle eigendom

## Buitenruimte

Ligging  
Aan rustige weg, in centrum en in woonwijk  
Tuin Achtertuin  
Garage  
Soort garage  
Aangebouwde stenen garage  
Capaciteit 1 auto  
Voorzieningen Elektra

## Parkeergelegenheid


Soort parkeergelegenheid  
Op eigen terrein en openbaar parkeren





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



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>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 A</p> <p>Perceel 10303</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 maart 2023  
 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.