



KNIJPSTRA
MAKELAARDIJ

TE KOOP



Theo van Doesburgstraat 15
9204 KW Drachten

Vraagprijs € 417.500 k.k.

Op een van de mooiste plekjes in de wijk de Drachtster Vaart ligt deze schitterende twee-onder-een kapwoning. De woning ligt op een bijzonder mooie locatie, grenzend aan een groenstrook met blijvend vrij uitzicht.



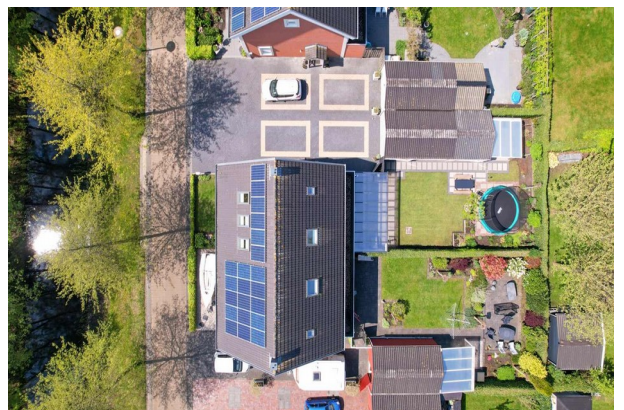
Op een van de mooiste plekjes in de wijk de Drachtster Vaart ligt deze schitterende twee-onder-een kapwoning. De woning ligt op een bijzonder mooie locatie, grenzend aan een groenstrook met blijvend vrij uitzicht. Via de zijentree, voorzien van een fraaie luifel, is er toegang tot de woning.

De woning heeft een hoog afwerkingsniveau, is volledig geïsoleerd (energielabel A) en verkeert in perfecte staat. Alle hardhouten buitenkozijnen zijn voorzien van hoog rendement isolatieglas HR++. Op het dak liggen zes zonnepanelen. Een stijlvol ingerichte woning en een heerlijk comfortabel huis om in te wonen!

Achter de vrijstaande garage is er een extra aangebouwde berging met openslaande tuindeuren, beide zijn voorzien van zadeldak en een betonnen vloer. De berging heeft daarnaast ook nog een overkapping. De aluminium schuifpui aan de achterzijde van de woning geeft toegang tot het terras, ook deze is voorzien van een overkapping.







Begane grond

Entree, toilet met fonteintje, meterkast, trapopgang naar eerste verdieping. Onder de trap bevindt zich een afgesloten bergruimte. In de sfeervolle woonkamer is een houten roomdivider geplaatst waardoor de achterkamer deels is gescheiden van het voorste deel van de kamer. De roomdivider is demontabel en kan op een eenvoudige manier weer worden verwijderd. De hoge plafonds van ca 2,65 m hoog en de vele ramen zorgen voor ruimte en veel licht in de woning.

De moderne keuken met een natuurstenen werkblad is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder; koelkast, vaatwasser van het merk Siemens (2015) en een gasfornuis met oven. De keukenkastjes zijn in de kleur ijsblauw en geven daarmee een frisse uitstraling. De begane grond is voorzien van een laminaatvloer in lichte kleurstelling. De hal, bijkeuken en keuken zijn voorzien van plavuizen. De achterzijde van de woning heeft een aluminium schuifpui (inclusief hor), welke toegang geeft tot een ruim terras met overkapping. In de verwarmde en geïsoleerde bijkeuken zijn er mogelijkheden tot witgoed-aansluitingen.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk circa 14 m², 16 m² en 7 m². Over de gehele verdieping ligt een fraaie laminaatvloer met eiken design. De moderne badkamer met douchehoek (voorzien van regendouche), ligbad, wastafelmeubel met dubbele wastafel en tweede toilet, is deels gerenoveerd in 2017.

Tweede verdieping

De vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping, waar zich nog 2 extra slaapkamers bevinden. De slaapkamers hebben een mooie laminaatvloer in lichte kleurstelling en zijn beide circa 10 m² groot. Op de overloop bevinden zich de HR CV ketel Nefit, de mechanische ventilatie en de witgoed-aansluitingen. Via de overloop is er via een vlizo trap toegang tot een bergruimte op zolder. Op het dak van de woning liggen 6 zonnepanelen. De omvormers van de zonnepanelen zijn ook op de zolder geplaatst.

Tuin

De ligging van de tuin is op het noorden, maar door de diepte van de tuin zijn er gedurende de hele dag wel zonnige plekken te vinden. De achtertuin is circa 18 meter lang en 11 meter breed. De vrijstaande houten garage (ca 22 m²) en aangebouwde berging (ca 12 m²) hebben een zadeldak en zijn beide voorzien van een betonnen vloer. De berging is voorzien van openslaande deuren. Aan de achterzijde van de woning is een ruim terras met overkapping. Achter de berging is ook nog een overkapping geplaatst. Naast de woning is er een oprit met een lengte van ca 18 meter. Zeer geschikt voor meerdere auto's en met eventueel genoeg ruimte voor een caravan of camper.

Bijzonderheden

Een greep uit de kenmerken:

- bijzonder mooie locatie;
- blijvend vrij en groen uitzicht;
- volledig geïsoleerd (energielabel A);
- in uitstekende staat;
- vrijwel alle te openen ramen / schuifpui voorzien van horren;
- vijf slaapkamers;
- royale kavel van 362 m²;
- 6 zonnepanelen;
- twee overkappingen;
- grote garage en berging bieden veel bergruimte.

Overdracht

Vraagprijs € 417.500 kosten koper
Aanvaarding In overleg

Bouw

Soort woonhuis
Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 2006
Soort dak Dwarskap bedekt met pannen

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Wonen 142 m²
Gebouwgebonden buitenruimte 21 m²
Externe bergruimte 34 m²
Perceel 362 m²
Inhoud 517 m³

Indeling

Aantal kamers
6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers 1 badkamer
Badkamervoorzieningen Ligbad, douchehoek, wastafelmeubel met dubbele wastafel en tweede toilet
Aantal woonlagen 3 woonlagen
Voorzieningen
Dakraam, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, schuifpui, TV kabel en zonnepanelen

Energie

Energielabel A
Isolatie Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming Cv-ketel
Warm water Cv-ketel
Cv-ketel Nefit (gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom)

Kadastrale gegevens

DRACHTEN D 4071
[Kadastrale kaart](#)
Oppervlakte 362 m²
Eigendomssituatie Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging
Aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin Achtertuin
Achtertuin
192 m² (17,5 meter diep en 11 meter breed)
Ligging tuin
Gelegen op het noordoosten

Bergruimte

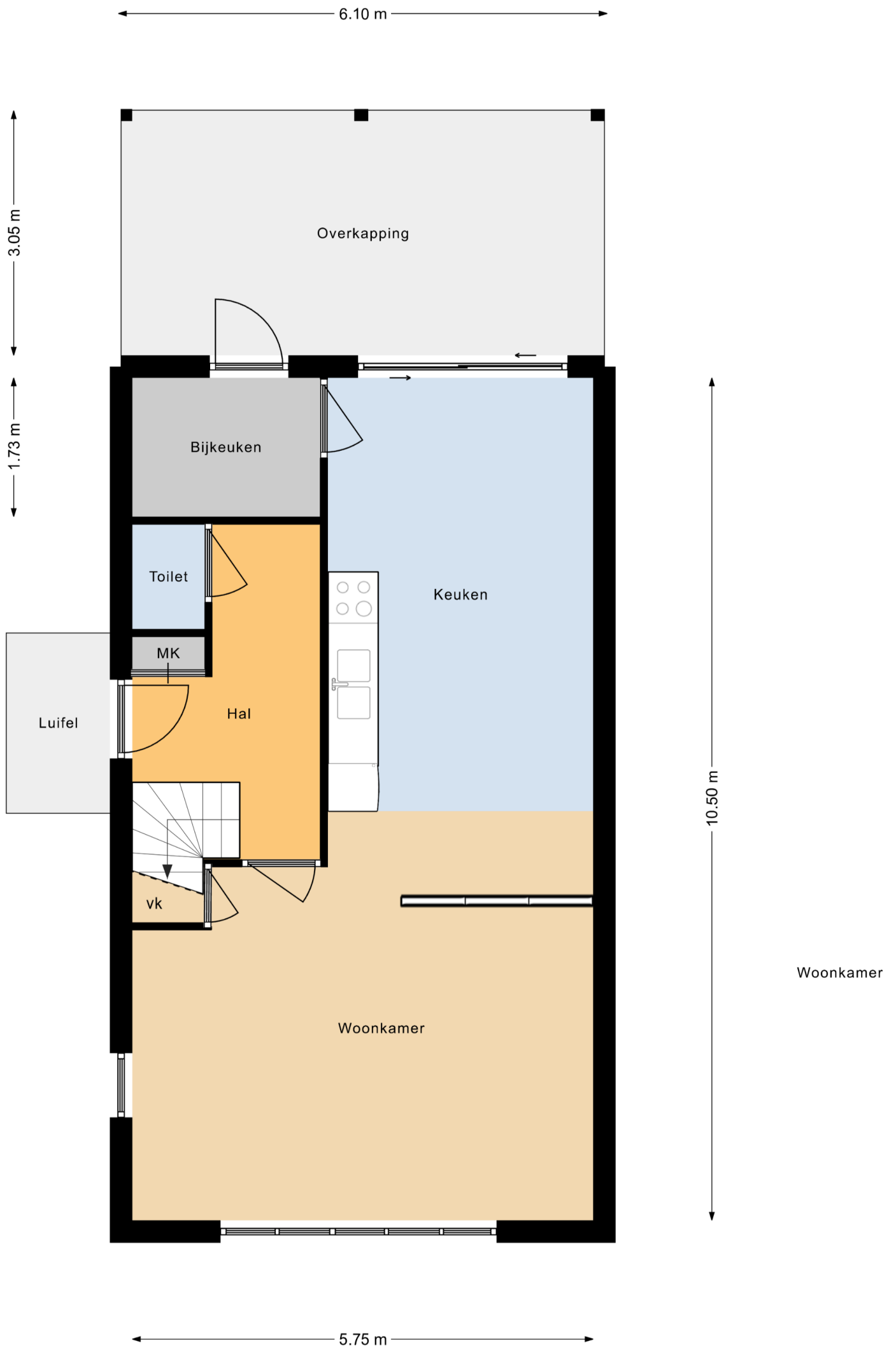
Schuur/berging
Aangebouwde houten berging
Voorzieningen Elektra

Garage

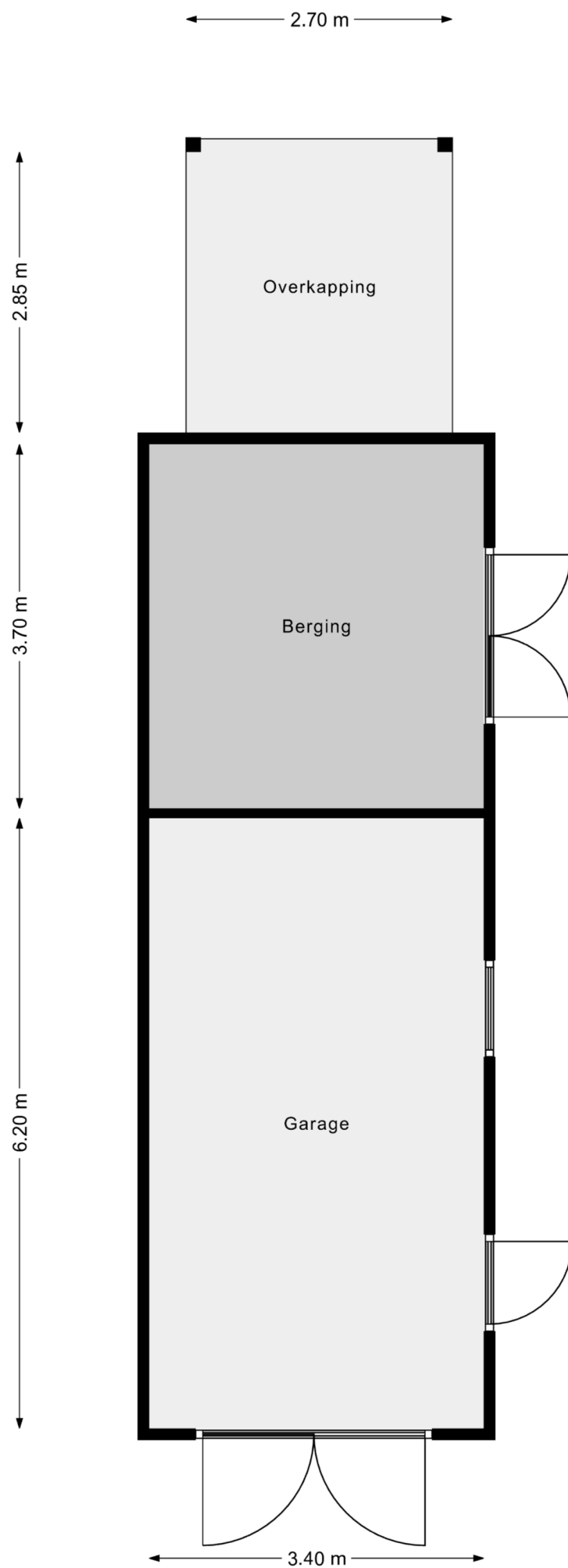
Soort garage
Vrijstaande houten garage
Capaciteit 1 auto
Voorzieningen Elektra

Parkeergelegenheid

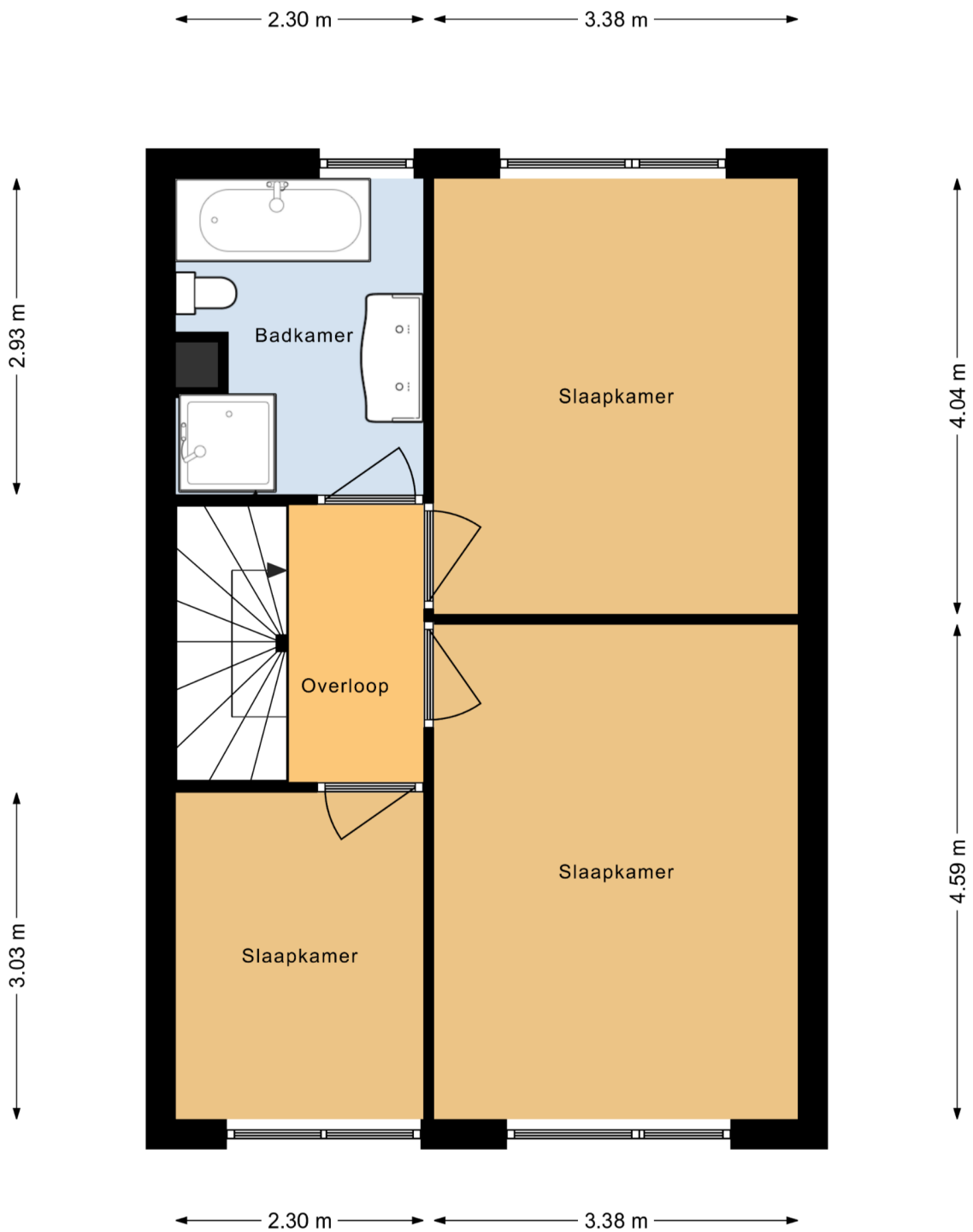
Soort parkeergelegenheid
Op eigen terrein en openbaar parkeren



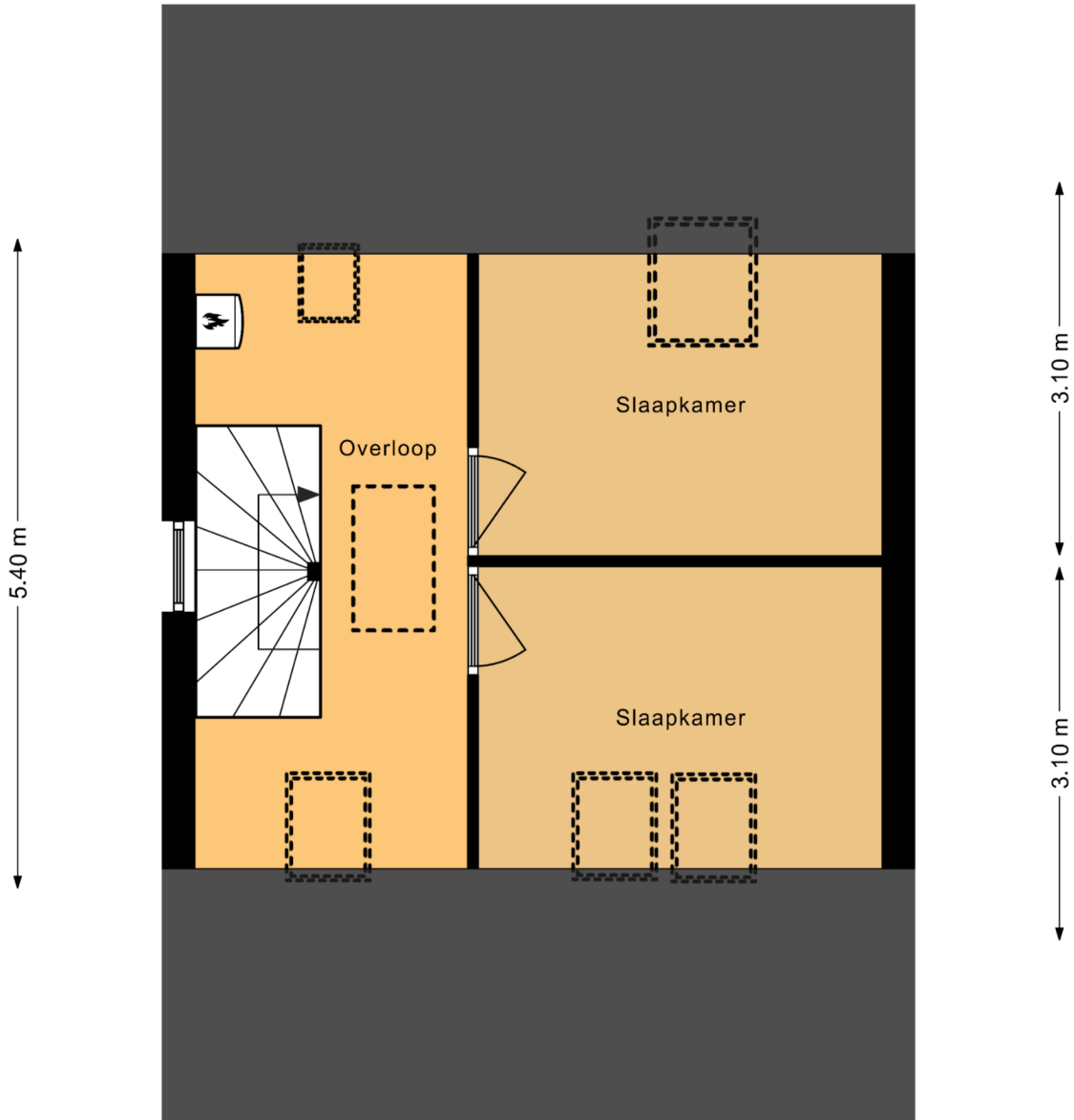
Deze plattegronden zijn indicatief.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!



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 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Drachten</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4071</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>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.</p> | |
|---|--|--|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 mei 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.