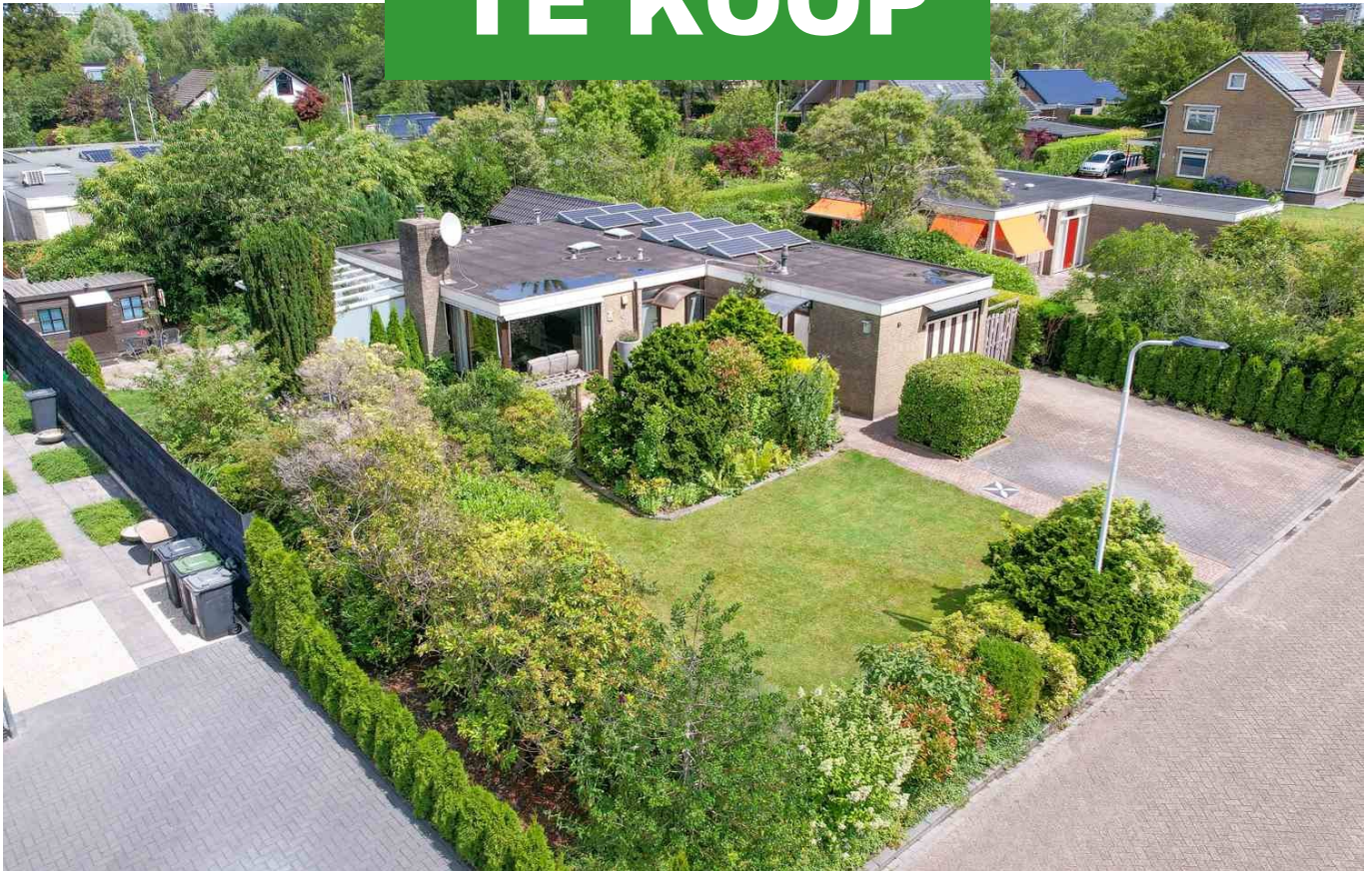




KNIJPSTRA
MAKELAARDIJ

TE KOOP



De Rozetuin 6
9203 LP Drachten

Vraagprijs € 490.000 k.k.

Verscholen in het groen ligt dit paradijsje!
Mooie levensloopbestendige bungalow op
een uitstekende locatie. Het bouwjaar is
1970, maar in de afgelopen jaren is de
woning flink gemoderniseerd.

VBO  MAKELAAR

 06 456 253 61





Verscholen in het groen ligt dit paradijsje! Mooie levensloopbestendige bungalow op een uitstekende locatie. Het bouwjaar is 1970, maar in de afgelopen jaren is de woning flink gemoderniseerd. Zo zijn o.a. alle kozijnen in 2006 vervangen door Meranti kozijnen met HR++ beglazing, is de isolatie verbeterd en zijn er 11 zonnepanelen geplaatst.

De woning heeft twee ruime slaapkamers, maar desgewenst kunnen deze op eenvoudige wijze weer worden omgebouwd naar drie slaapkamers, zoals in het oorspronkelijk ontwerp van de woning. De luxe moderne keuken is van alle inbouwapparatuur voorzien. Tevens zijn de moderne badkamer met vloerverwarming en het toilet in 2020 geheel vernieuwd.

In 2020 is de woning aan de zijkant uitgebreid met een tuinoverkapping/serre (RVS), waardoor er extra leefruimte is gecreëerd. In de sfeervolle woonkamer staat een palletkachel. De grote garage met bergruimte is geïsoleerd. Een heerlijk plek om te wonen.









Indeling

Entree, hal, vaste kast met opstelling witgoed, meterkast, modern toilet (wandcloset) met fonteintje (2020). Centraal in de ruime sfeervolle woonkamer staat een palletkachel. Via een schuifpui is er toegang tot de fraaie tuinoverkapping/serre welke in 2020 is geplaatst. De tuinoverkapping kan aan de voorzijde worden dichtgemaakt met zeil (PVC) en is aan de bovenzijde voorzien van zonwering. De moderne luxe open keuken van hoogwaardige kwaliteit is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, oven, magnetron en koel-vries combinatie. Het werkblad is in 2020 geheel vernieuwd en recentelijk is een deel van de apparatuur vernieuwd.

Via de hal, voorzien van een lichtkoepel kom je in de slaapkamers. De achterste slaapkamer, welke nu in gebruik is als werkkamer/kantoor heeft een oppervlakte van circa 12 m². De grootste slaapkamer aan de zijkant van de woning heeft een oppervlakte van circa 17 m² en kan desgewenst op een eenvoudige wijze weer worden omgebouwd naar twee slaapkamers, zoals in het oorspronkelijk ontwerp van de woning. In de moderne badkamer (2020) met vloerverwarming en lichtkoepel bevindt zich een wastafelmeubel en een luxe inloopdouche met regendouche. Via een portaal is er toegang tot de geïsoleerde garage/berging. In een afgesloten ruimte bevindt zie hier de HR CV ketel, merk Remeha met bouwjaar 2013 en de omvormer van de zonnepanelen.

Tuin

Op de zeer ruime kavel (719 m²) zijn rondom de woning meerdere terrassen aangelegd, zodat je kunt kiezen voor een zonnige of juist een schaduwrijke plek. De tuin is heerlijk groen en biedt meer dan voldoende privacy. De fraaie vijver met beplanting en goudvissen zorgt voor sfeer en afwisseling. Op de achterzijde van de kavel staat een grote houten schuur met kap en een oppervlakte van 18 m² (6 bij 3 meter), geplaatst in 2017. Tevens is er nog een schuurtje van 9 m² (3 bij 3 meter) voor de opslag van tuinspullen. De oprit biedt plaats aan meerdere auto's.

Bijzonderheden

Een greep uit de kenmerken:

- instapklare vrijstaande bungalow (alles gelijkvloers) nabij centrum;
- gelegen op royale kavel op 719 m²;
- keuken, badkamer en toilet zijn gemoderniseerd;
- spouwmuurisolatie toegepast in 2014;
- 11 zonnepanelen en waterontharder geplaatst in 2020;
- afgelopen jaren zijn alle radiatoren vernieuwd;
- ruime geïsoleerde garage/berging met spouwmuur.

Overdracht

Vraagprijs € 490.000 kosten koper
Aanvaarding In overleg

Bouw

Soort woonhuis
Bungalow, vrijstaande woning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 1970
Toegankelijkheid Toegankelijk voor ouderen
Specifiek Gestoffeerd
Soort dak Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Wonen 98 m²
Overige inpandige ruimte 21 m²
Gebouwgebonden buitenruimte 13 m²
Externe bergruimte 27 m²
Perceel 719 m²
Inhoud 365 m³

Indeling

Aantal kamers
3 kamers (2 slaapkamers)
Aantal badkamers 1 badkamer
Badkamervoorzieningen Douche
Aantal woonlagen 1 woonlaag
Voorzieningen Buitenzonwering, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, schuifpui, TV kabel en zonnepanelen

Energie

Energielabel C
Isolatie Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas en muurisolatie
Verwarming Cv-ketel, elektrische verwarming en pellet burner
Warm water Cv-ketel
Cv-ketel Remeha (gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

Kadastrale gegevens

DRACHTEN C 6591
[Kadastrale kaart](#)
Oppervlakte 719 m²
Eigendomssituatie Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging
Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin Voortuin
Voortuin 334 m² (14,5 meter diep en 23 meter breed)
Ligging tuin Gelegen op het zuiden

Garage

Soort garage Inpandig
Capaciteit 1 auto
Voorzieningen Elektra
Isolatie Dubbel glas


Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid
Op eigen terrein en openbaar parkeren



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 6591</p>	<p>kadaster</p> 
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 augustus 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.