

**TE KOOP**



Houtlaan 77  
9203 AR Drachten

**Vraagprijs € 267.000 k.k.**

Karakteristieke half-vrijstaande woning op een mooie locatie in het hart van Drachten. De achtertuin aan de achterzijde is helemaal bestraat en voorzien van een overkapping met zithoek en schuur. De grote majestueuze oude eik zorg voor een prachtige tuinsfeer.



Karakteristieke half-vrijstaande woning op een mooie locatie in het hart van Drachten. De achtertuin aan de achterzijde is helemaal bestraat en voorzien van een overkapping met zithoek en schuur. De grote majestueuze oude eik zorg voor een prachtige tuinsfeer.

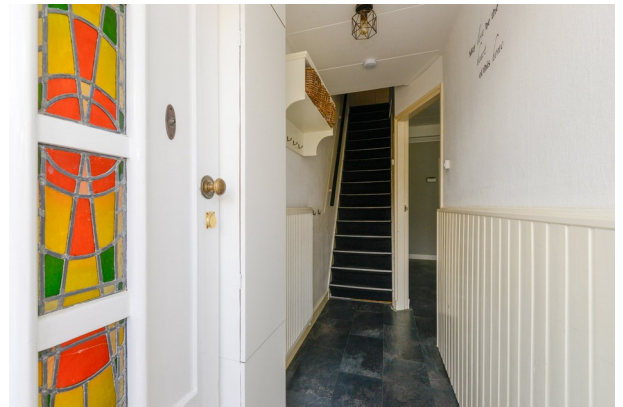
De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en heeft authentieke elementen zoals een fraaie erker en prachtige glas-in-lood ramen. De moderne badkamer met lichtkoepel is helemaal betegeld, bevindt zich op de begane grond en is voorzien van een ligbad, wastafelmeubel en douchecabine.

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, waarvan de voorste twee zijn voorzien van een dakkapel. Door de dakopbouw aan de achterzijde is de woning aanzienlijk vergroot en is er een ruime slaapkamer gecreëerd. Er is een extra ruimte met toilet en wasgelegenheid aanwezig.

De huidige prijs van de woning is aangepast omdat het mogelijk is om de woning met minder vierkante meters grond te kopen. De huidige, aangepaste vraagprijs is gebaseerd op circa 273 m<sup>2</sup>, hetgeen ca 124 m<sup>2</sup> minder is dan de oorspronkelijke grootte van de kavel (zie kadastrale kaart optie I).

Bij een koop zal het kadaster zorg dragen voor het inmeten van de kavel. Eventuele afwijkingen zullen worden verrekend met de koper(s). Het blijft echter ook mogelijk de woning met de oorspronkelijk kadastrale grootte te kopen (397 m<sup>2</sup>, zie kadastrale kaart optie II).

In de verkoopbrochure en de fotopresentatie staan middels kleurschakeringen beide opties aangegeven.







### **Begane grond**

Entree, hal, meterkast, trapopgang naar eerste verdieping. De erker biedt de woonkamer sfeer en een authentieke uitstraling. Door de vele ramen is er veel lichtinval. De moderne keuken bevindt zich in de bijkeuken en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser en oven.

Via de keuken kom je in een tussenruimte met toegang tot de ruimte met de CV ketel, merk AWB met bouwjaar 2010 en het toilet met wandcloset en fonteintje. De moderne badkamer met lichtkoepel bevindt zich op de begane grond, is helemaal betegeld en voorzien van een ligbad, wastafelmeubel en douchecabine. Hier bevinden zich ook de witgoed aansluitingen.

### **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk circa 11 m<sup>2</sup>, 9m<sup>2</sup> en 12 m<sup>2</sup>, waarvan 2 zijn voorzien van een dakkapel. Door de dakopbouw aan de achterzijde van de woning is er een ruime slaapkamer gecreëerd. Er is een extra separate ruimte met toilet en wasgelegenheid aanwezig.

### **Tweede verdieping**

De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizo trap. De zolderverdieping is geïsoleerd en beschikt over veel bergruimte.

### **Tuin**

De ligging van de tuin is op het noordwesten, maar door de diepte is er altijd een zonnig plekje te vinden. De fraaie en diepe achtertuin is volledig bestraat en voorzien van een overkapping (18 m<sup>2</sup>) met zithoek en schuur. De majestueuze grote eiken boom zorgt voor sfeer en de nodige schaduw tijdens zomerse dagen. Aan de voorzijde is er mogelijkheid om de auto te parkeren

### **Bijzonderheden**

Een greep uit de kenmerken:

- op mooie locatie nabij centrum;
- keuze uit 2 opties, betreft grootte perceel;
- energielabel C;
- voldoende mogelijkheden voor een garage achter op het perceel;
- recentelijk zijn aan beide zijden nieuwe schuttingen geplaatst;
- moderne badkamer op begane grond;
- mogelijkheid om de auto aan voorzijde te parkeren;
- authentieke elementen als glas-in-lood ramen en erker.

**Overdracht**

Vraagprijs € 267.000 kosten koper (optie I)  
Aanvaarding In overleg

**Bouw**

Soort woonhuis  
Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning  
Soort bouw Bestaande bouw  
Bouwjaar 1935  
Soort dak Dwarskap bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

**Oppervlakten en inhoud**

Gebruiksoppervlakten  
Wonen 103 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 9 m<sup>2</sup>  
Perceel optie I; 273 m<sup>2</sup> optie II; 397 m<sup>2</sup>  
Inhoud 328 m<sup>3</sup>

**Indeling**

Aantal kamers  
4 kamers (3 slaapkamers)  
Aantal badkamers 2 badkamers  
Badkamervoorzieningen Ligbad, douche en toilet  
Aantal woonlagen 2 woonlagen  
Voorzieningen Dakraam, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie en TV kabel

**Energie**

Energie label C  
Isolatie Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie  
Verwarming Cv-ketel  
Warm water Cv-ketel  
Cv-ketel AWB (gas gestookt combiketel uit 2010, eigendom)

**Kadastrale gegevens**

Drachten A 6992  
[Kadastrale kaart](#)  
Oppervlakte 317 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie Volle eigendom  
Drachten A 10478  
Oppervlakte 80 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie Volle eigendom

**Buitenruimte**

Ligging In centrum en in woonwijk  
Tuin Achtertuin  
Achtertuin 340 m<sup>2</sup> (68 meter diep en 5 meter breed)  
Ligging tuin Gelegen op het noordwesten bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

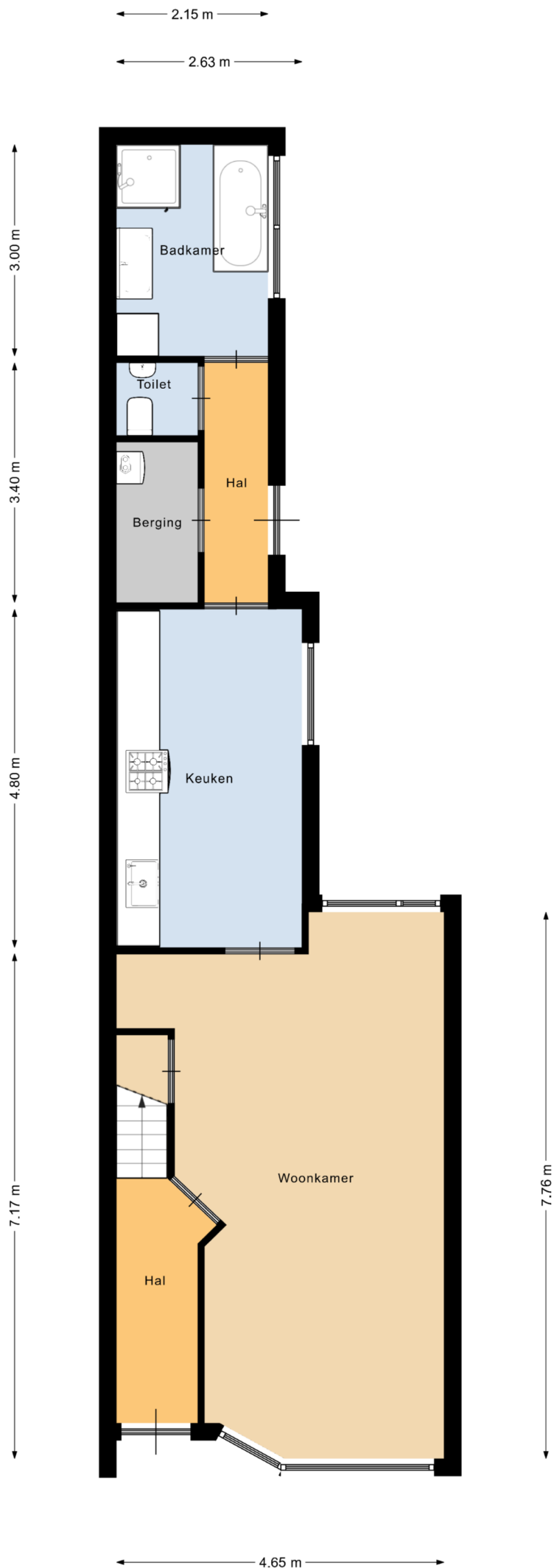
Schuur/berging  
Vrijstaande houten berging  
Voorzieningen Elektra

**Garage**

Soort garage  
Niet aanwezig, wel mogelijk

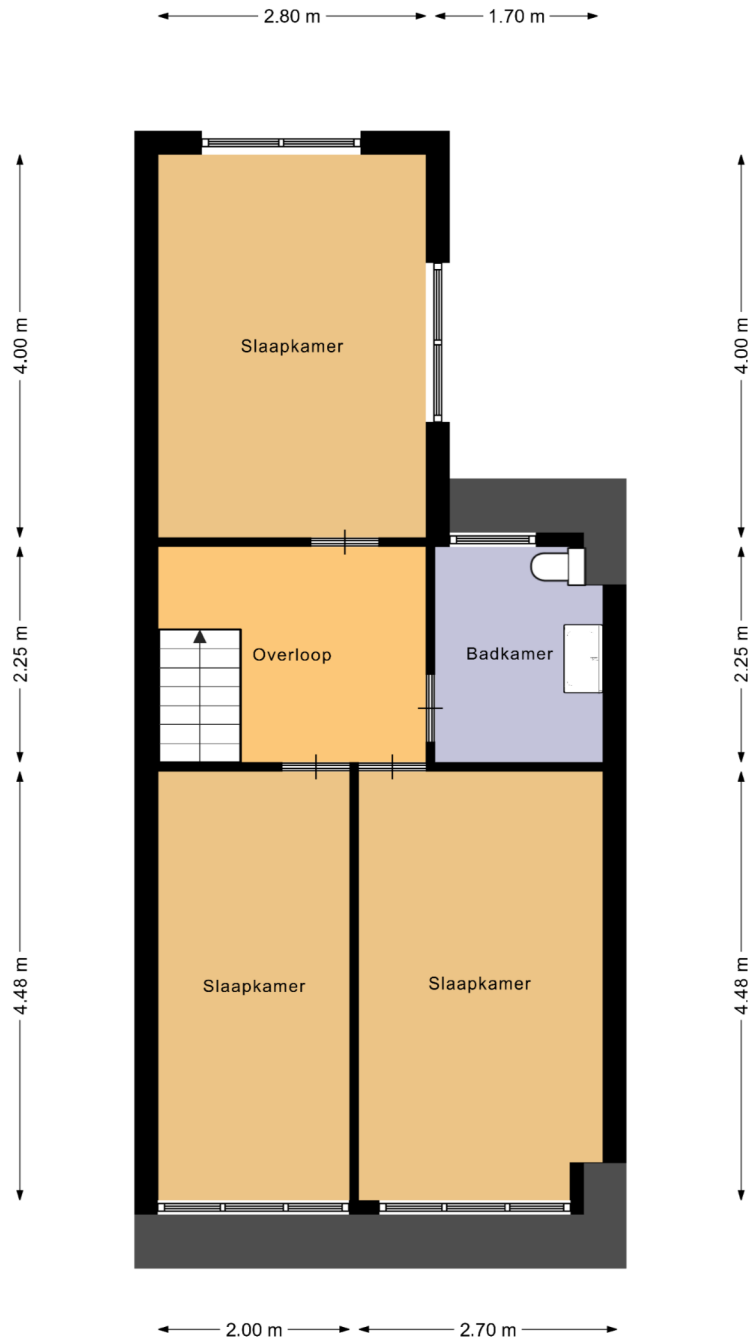
**Parkeergelegenheid**

Soort parkeergelegenheid  
Op eigen terrein en openbaar parkeren



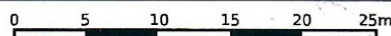
Deze plattegronden zijn indicatief.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!





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

optie I



- 12345 Deze kaart is noordgericht
- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Drachten

Sectie A

Perceel 6992



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juni 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.

*optie II*



<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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drachten</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6992</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>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 27 juni 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.