



**KNIJPSTRA**  
MAKELAARDIJ

**TE KOOP**



Jelle Plantingstraat 120  
9204 LR Drachten

**Vraagprijs € 398.000 k.k.**

Op zoek naar een droomhuis aan het water? Zoek niet verder! Deze schitterende tussenwoning biedt alles wat je nodig hebt voor een comfortabel en idyllisch leven aan het water. Met een eigen ligplaats, uitstekende voorzieningen en talloze mogelijkheden, is dit de perfecte plek om te wonen en te genieten.

VBO  MAKELAAR

 06 456 253 61





Op zoek naar een droomhuis aan het water? Zoek niet verder! Deze schitterende tussenwoning biedt alles wat je nodig hebt voor een comfortabel en idyllisch leven aan het water. Met een eigen ligplaats, uitstekende voorzieningen en talloze mogelijkheden, is dit de perfecte plek om te wonen en te genieten.

De uitbouw aan de achterzijde van de woning zorgt voor extra leefruimte en daglicht. De schuifpui verbindt binnen met buiten, zodat je optimaal van je tuin en het water kunt genieten. Deze woning is uitgerust met maar liefst 12 zonnepanelen. Dit betekent niet alleen een lagere energierekening, maar ook een groenere levensstijl.

De zolder biedt een zee van ruimte en talloze mogelijkheden. Hier heb je de vrijheid om een extra slaapkamer, een kantoor of een hobbyruimte te creëren, precies zoals jij dat wilt.

Ben jij klaar om je dromen waar te maken? Aarzel niet en plan vandaag nog een bezichtiging. Deze woning aan het water zal snel de aandacht trekken, dus wees er snel bij! Neem contact met ons op voor meer informatie en om deze woning zelf te ervaren.

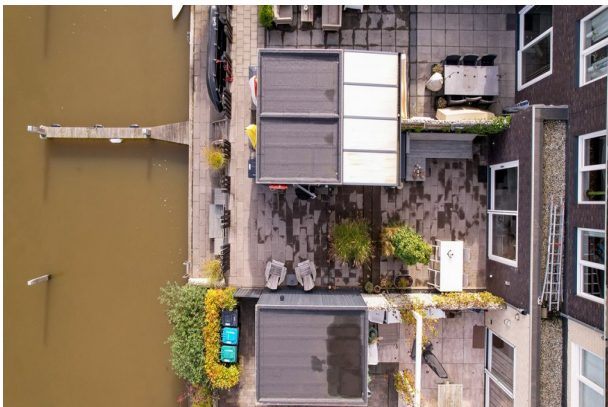












### **Begane grond**

Entree, hal, modern toilet met fonteintje en wandcloset, meterkast met voldoende groepen (3 fasen), trapopgang naar eerste verdieping. De gehele begane grond is voorzien van een hele mooie plavuizen vloer met vloertegels (90 bij 90 cm) en vloerverwarming. De achterzijde van de woning is tijdens de bouw met 1,2 meter verlengd. Vanuit de tuingerichte woonkamer kom je via een brede schuifpui op het terras.

De moderne luxe keuken biedt een fraai uitzicht over de woonwijk en vaart en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, zoals een nieuwe Bosch 4D oven (2022), vaatwasser en koelkast. De vijf pits gaskookplaat heeft een afzuigkap geïntegreerd in het plafond met inbouwspots en afstandsbediening. In de woonkamer bevindt zich nog een opbergkast.

### **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers. Op eenvoudige wijze kan de achterste slaapkamer weer worden teruggebracht naar 2 slaapkamers, zoals in het oorspronkelijk ontwerp. Deze grootste slaapkamer biedt een prachtig panoramaview over het water. De moderne luxe badkamer met vloerverwarming heeft een douchehoek met een regen- en handdouche, wastafelmeubel en modern tweede toilet met wandcloset. De badkamer is geheel betegeld met smaakvolle tegels in moderne kleurstelling.

### **Tweede verdieping**

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping. Hier bevinden zich de omvormer zonnepanelen, de ventilatie warmtepomp (2017) en HR CV ketel, merk Intergas (2017). De grote zolderverdieping met een hoogte van 4,5 (midden) is zeer geschikt voor verschillende doeleinden, zoals slaapkamer(s) kantoor of hobbykamer.

### **Tuin**

De sfeervolle tuin ligt op het zuidoosten en heeft meerdere terrassen, waaronder een terras aan het water. De tuin is onderhoudsvrij en beschikt over verschillende bloembakken. De houten schuur met overkapping is circa 6 m2 groot, voorzien van elektra en geschikt voor de stalling van fietsen en tuingereedschap. Er bevindt zich een aanlegsteiger, zwemtrapje en een tweetal meerpalen waardoor er plaats is voor de aanleg van meerdere boten. De diepte van de tuin is ca 23 m (inclusief het water).

### **Bijzonderheden**

Een greep uit de kenmerken:

- ruime woning (2017) aan het water met eigen ligplaats;
- aan doodlopend stuk (geen verkeer)
- uitbouw van 1,2 meter aan achterzijde woning;
- meerdere terrassen, waarvan één terras aan het water;
- uitstekend geïsoleerd (energielabel A, 17-09-2017);
- 12 zonnepanelen (2023), 6 aan voorzijde en 6 aan achterzijde.

**Overdracht**

Vraagprijs € 398.000 kosten koper  
Aanvaarding In overleg

**Bouw**

Soort woonhuis  
Eengezinswoning, tussenwoning  
Soort bouw Bestaande bouw  
Bouwjaar 2017  
Specifiek Gestoffeerd  
Soort dak Dwarskap bedekt met pannen

**Oppervlakten en inhoud**

Gebruiksoppervlakten  
Wonen 133 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 10 m<sup>2</sup>  
Perceel 210 m<sup>2</sup>  
Inhoud 495 m<sup>3</sup>

**Indeling**

Aantal kamers  
4 kamers (3 slaapkamers)  
Aantal badkamers 1 badkamer  
Badkamervoorzieningen Toilet  
Aantal woonlagen 3 woonlagen  
Voorzieningen Balansventilatie, dakraam, glasvezelkabel, 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, gedeeltelijke vloerverwarming en warmte terugwininstallatie  
Warm water Cv-ketel  
Cv-ketel Intergas (gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

**Kadastrale gegevens**

DRACHTEN D 4862  
[Kadastrale kaart](#)  
Oppervlakte 210 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie Volle eigendom

**Buitenruimte**

Ligging  
Aan rustige weg, aan vaarwater en in woonwijk  
Tuin Achtertuin  
Achtertuin 129 m<sup>2</sup> (23,5 meter diep en 5,5 meter breed), inclusief water  
Ligging tuin Gelegen op het zuidoosten

**Bergruimte**

Schuur/berging  
Vrijstaande houten berging  
Voorzieningen Elektra

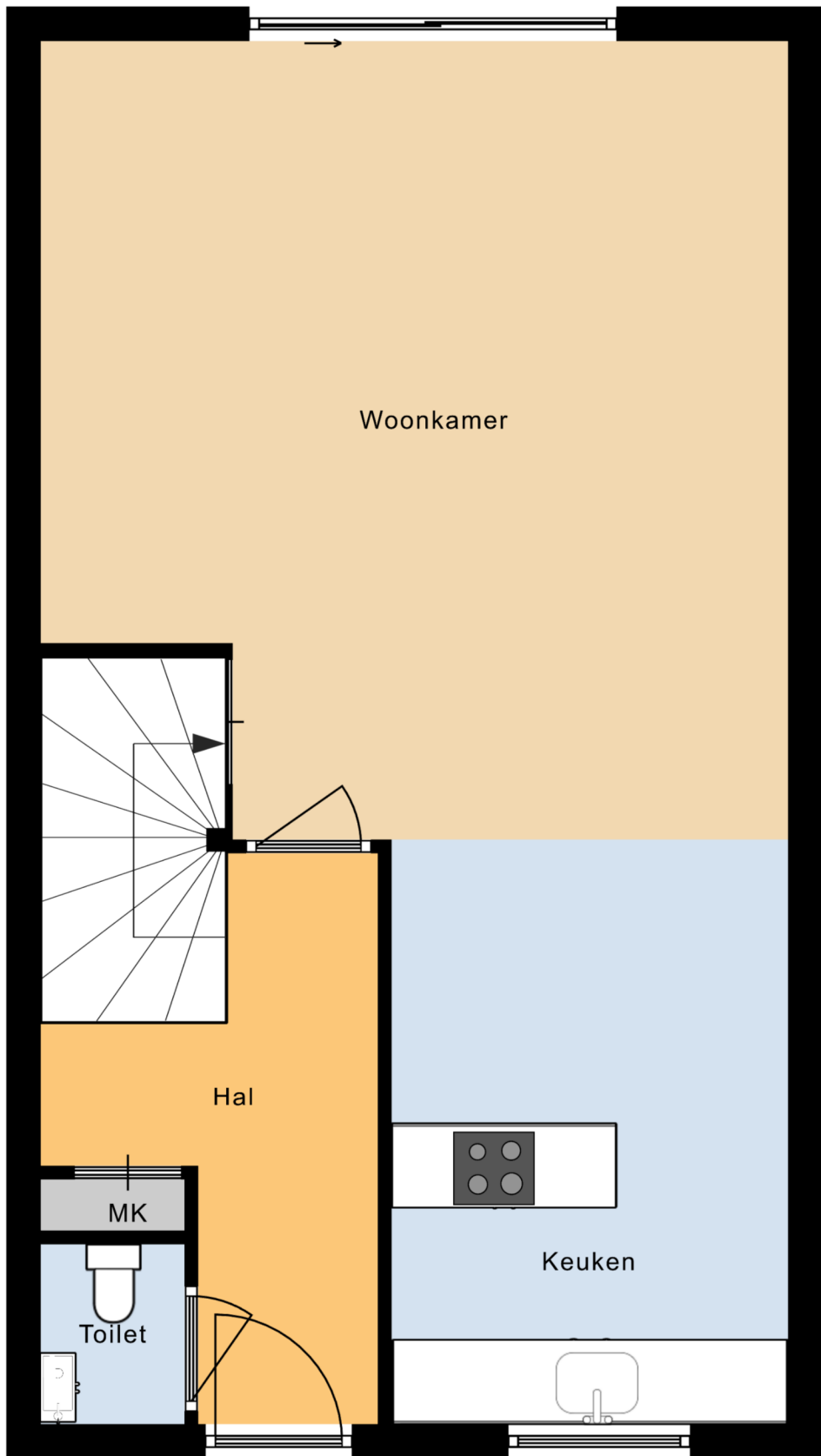
**Parkeergelegenheid**

Soort parkeergelegenheid  
Openbaar parkeren

5.41 m

4.35 m  
1.32 m  
4.13 m

1.20 m  
8.80 m

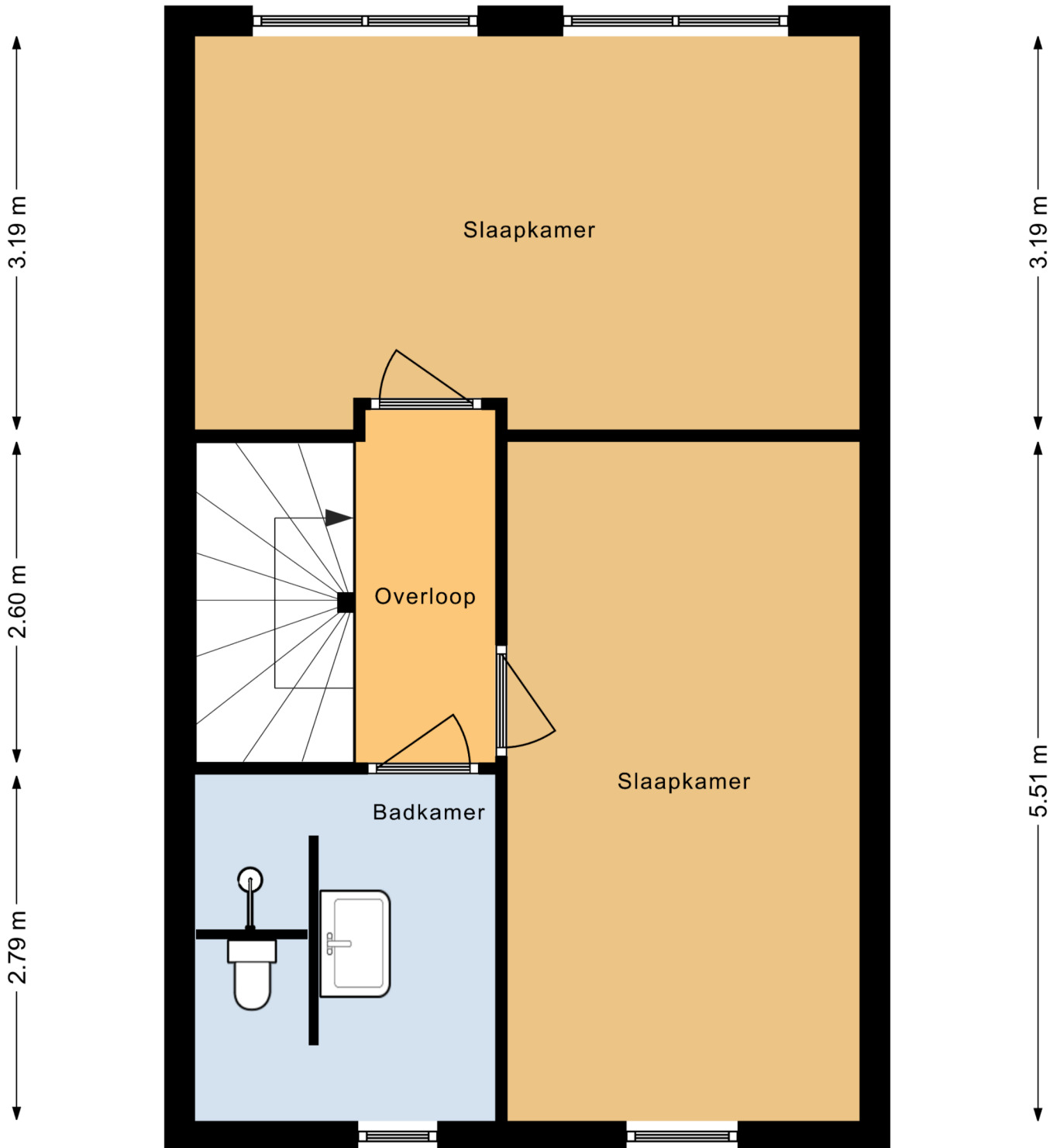


2.44 m 2.87 m

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

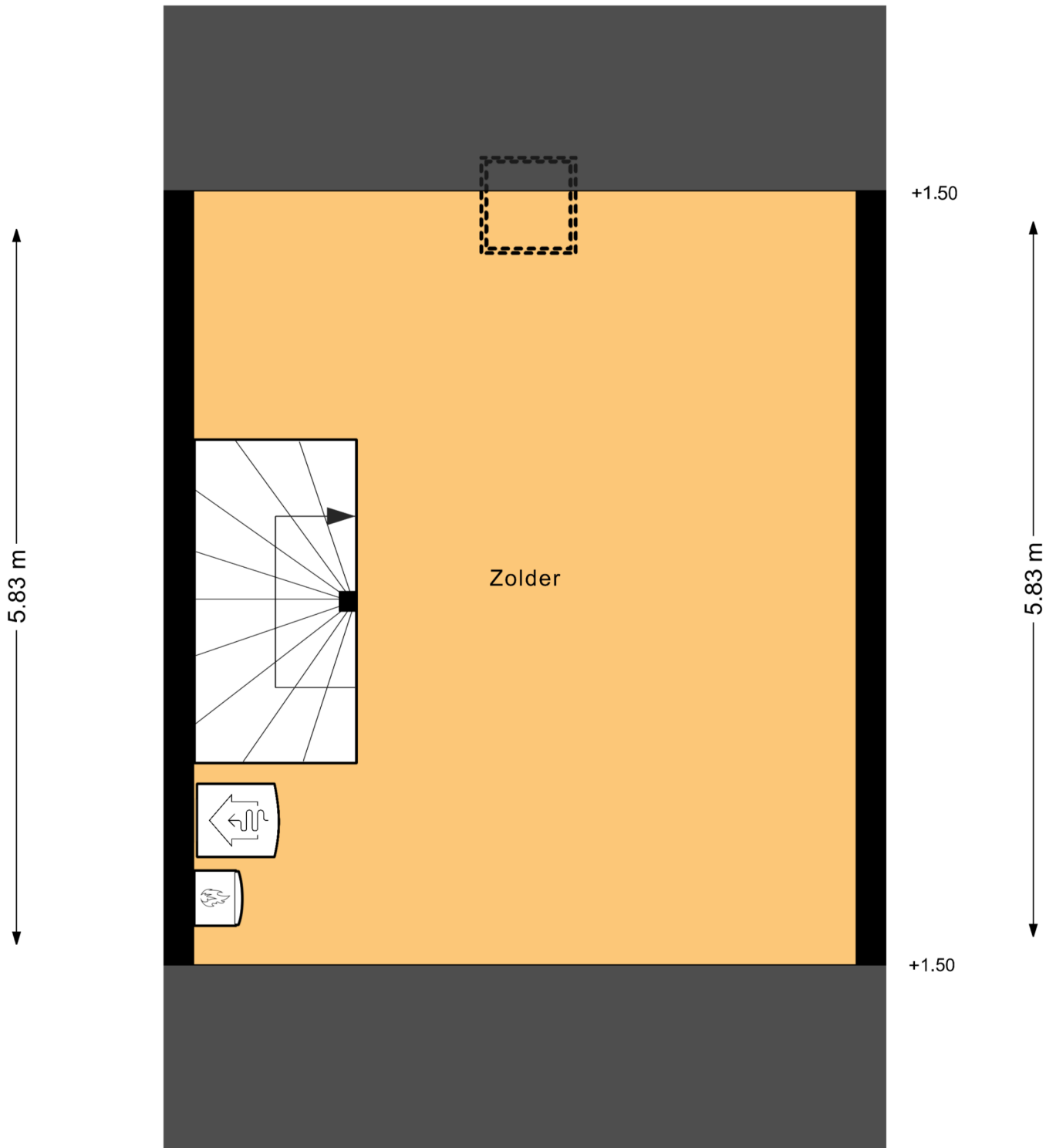


5.40 m




2.44 m 2.86 m

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







<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drachten</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 4862</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 oktober 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.