



**KNIJPSTRA**  
MAKELAARDIJ

**TE KOOP**



Burefen 113  
9203 GR Drachten

**Vraagprijs € 269.500 k.k.**

Charmante twee onder één kapwoning met vrijstaande garage en prachtig uitzicht over vijverpartij. De woning is gelegen in een rustige wijk nabij het centrum van Drachten. Het dak is recentelijk vernieuwd, voorzien van nieuwe dakpannen, nieuwe dakgoten en isolatie waardoor je verzekerd bent van een energiezuinige woning.



Charmante twee onder één kapwoning met vrijstaande garage en prachtig uitzicht over vijverpartij. De woning is gelegen in een rustige wijk nabij het centrum van Drachten. Het dak is recentelijk vernieuwd, voorzien van nieuwe dakpannen, nieuwe dakgoten en isolatie waardoor je verzekerd bent van een energiezuinige woning.

De badkamer op de begane grond voegt extra gemak toe aan deze aantrekkelijke woning. Met drie ruime slaapkamers is er voldoende ruimte voor het hele gezin. De moderne groepenkast zorgt niet alleen voor de veiligheid van het elektrische systeem, maar biedt ook de flexibiliteit die nodig is voor een hedendaagse levensstijl.

Volledig dubbel glas zorgt voor optimale isolatie, waardoor je energie bespaart en het comfortniveau verhoogt. Mis deze unieke kans niet om te wonen op een locatie met een vrij uitzicht en alle gemakken van een eigentijds huis. Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer van deze bijzondere woning. Welkom thuis!





### **Begane grond**

Entree, hal, garderobekast (voorheen toilet), moderne meterkast (vernieuwd) met voldoende groepen, voorraadkast met kleine kelder onder trapopgang. Sfeervolle woonkamer met een prachtig uitzicht over vijverpartij. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie marmoleum vloer. Door de vele ramen, inclusief zijraam, is er veel lichtinval en heb je een prachtig uitzicht over parkachtige vijverpartij. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een grote schuifpui met HR++ beglazing en toegang tot terras. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en is in 2018 gerenoveerd. Het prachtige Boretti fornuis is de blikvanger en heeft maar liefst 2 ovens en 6 gaspitten.

Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken waar de CV ketel, merk; ATAG met bouwjaar 2016 staat opgesteld. Tevens bevinden zich hier de witgoedopstellingen. Zowel in de keuken als in de bijkeuken bevindt zich een lichtkoepel welke zorgt voor veel lichtinval. De modern ingericht badkamer is van alle gemakken voorzien en beschikt over een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet wandcloset. Een fraaie wand met glazen bouwstenen zorgt voor extra licht in de badkamer.

### **Eerste verdieping**

Op de gehele eerste verdieping ligt een nieuwe PVC vloer. Er bevinden zich drie slaapkamers en een separate ruimte met tweede toilet (wandcloset) en fonteintje. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een opmerkelijk detail. Er is een trap gemaakt naar de zolderruimte waar zich slaapruijme bevindt (entresol), hetgeen een bijzonder sfeervol geheel vormt.

### **Tweede verdieping**

Via een vlioztrap kom je op de bergzolder, gescheiden door een wand met de slaapruijme van de entresol.

### **Tuin**

De sfeervolle tuin is gelegen op het noordoosten en is circa 15 meter diep en 9 meter breed. De tuin beschikt over diverse terrassen met achter in de tuin een fraaie overkapping, waardoor er extra veel privacy is gecreëerd. De vrijstaande stenen garage met een oppervlakte van 15 m2. De ruime oprit heeft plaats voor meerdere auto's.

### **Bijzonderheden**

Een greep uit de kenmerken:

- goed onderhouden 2 onder 1 kapwoning;
- prima locatie met vrij uitzicht over waterpartij;
- op loopafstand centrum Drachten;
- badkamer op de begane grond;
- drie slaapkamers, waarvan 1 met een entresol;
- energielabel C;
- spouwmuurisolatie toegepast en in 2022 nog gecontroleerd.

**Overdracht**

Vraagprijs  
€ 269.500 kosten koper  
Aanvaarding In overleg

**Bouw**

Soort woonhuis  
Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning  
Soort bouw Bestaande bouw  
Bouwjaar 1965  
Soort dak Dwarskap bedekt met pannen

**Oppervlakten en inhoud**

Gebruiksoppervlakten  
Wonen 95 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 15 m<sup>2</sup>  
Perceel 258 m<sup>2</sup>  
Inhoud 355 m<sup>3</sup>

**Indeling**

Aantal kamers  
4 kamers (3 slaapkamers)  
Aantal badkamers  
1 badkamer en 1 apart toilet (wandcloset)  
Badkamervoorzieningen Ligbad, wastafelmeubel en toilet (wandcloset)  
Aantal woonlagen  
2 woonlagen en een zolder  
Voorzieningen Mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, schuifpui en TV kabel

**Energie**

Energie label C  
Isolatie Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas, spouwmuur en muurisolatie  
Verwarming Cv-ketel Warm water Cv-ketel  
Cv-ketel ATAG (gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)

**Kadastrale gegevens**

DRACHTEN C 5637  
[Kadastrale kaart](#)  
Oppervlakte 258 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie Volle eigendom

**Buitenruimte**

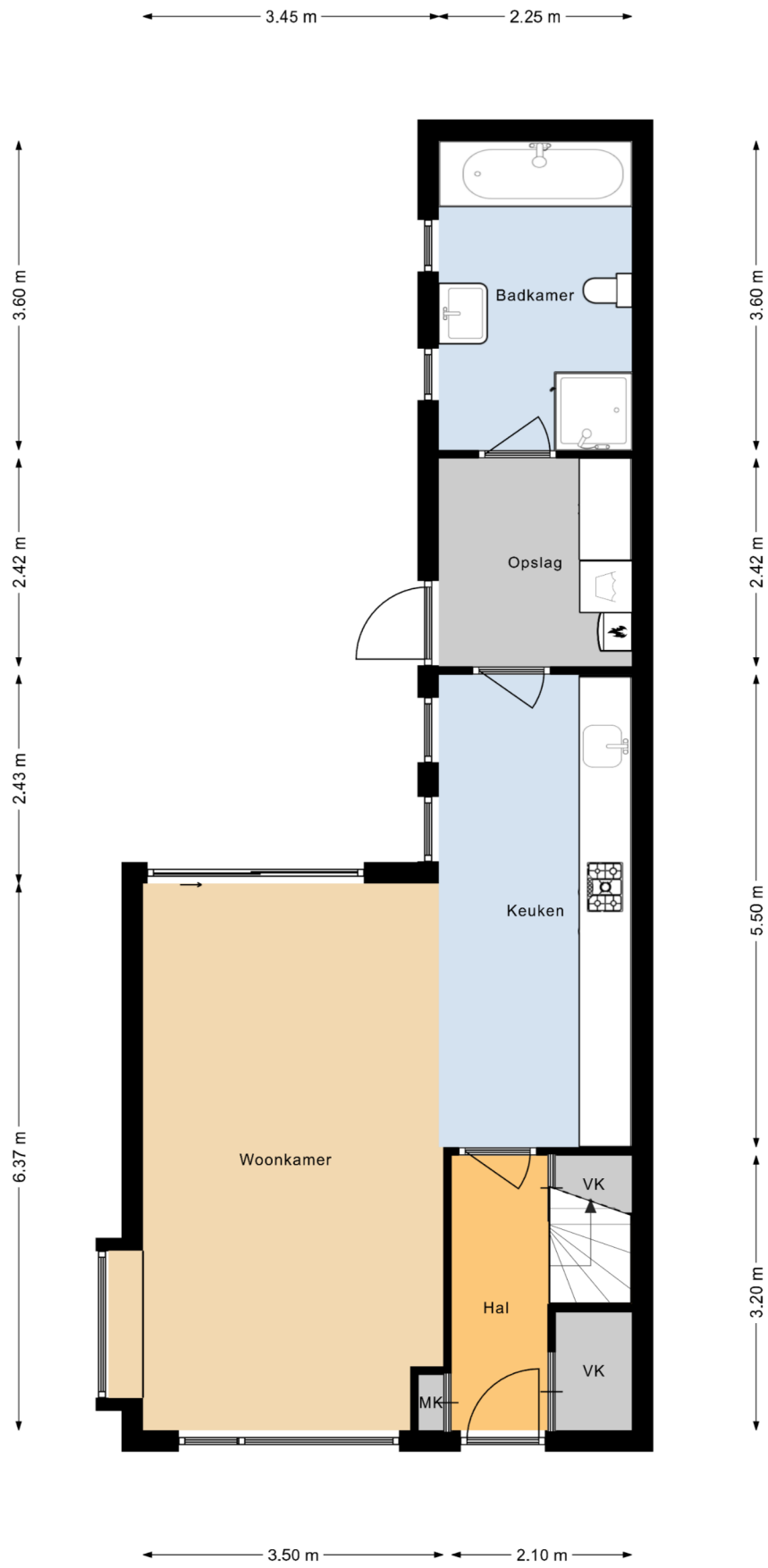
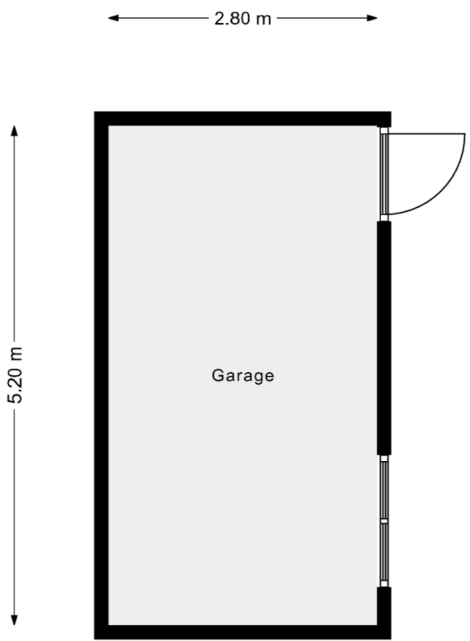
Ligging Aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht  
Tuin Achtertuin  
Achtertuin 135 m<sup>2</sup> (15 meter diep en 9 meter breed)  
Ligging tuin Gelegen op het noordoosten

**Garage**

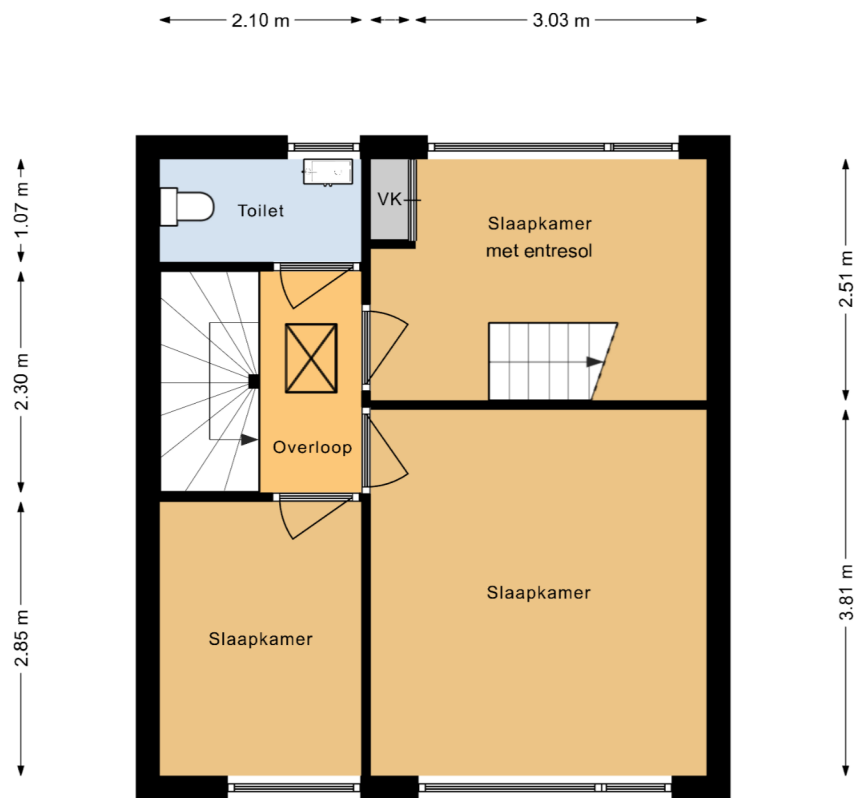
Soort garage  
Vrijstaande stenen garage  
Capaciteit 1 auto  
Voorzieningen Elektra

**Parkeergelegenheid**

Soort parkeergelegenheid  
Op eigen terrein en openbaar parkeren




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



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





<p>Deze kaart is noordgericht</p> <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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drachten</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 5637</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 november 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.