

TE KOOP



Hornleger 1
9203 EK Drachten

Vraagprijs € 227.000 k.k.

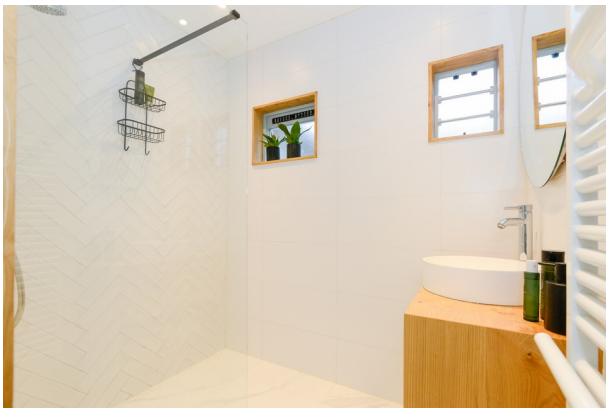
Ontdek deze vrijstaande, charmante jaren '30 woning, gelegen in een van de mooiste (en kleinste) straatjes van Drachten. Door het hoge plafond en de zichtbare balken, straalt deze woning veel karakter en warmte uit.



Ontdek deze vrijstaande, charmante jaren '30 woning, gelegen in een van de mooiste (en kleinste) straatjes van Drachten. Door het hoge plafond en de zichtbare balken, straalt deze woning veel karakter en warmte uit.

De nieuwe badkamer op de begane grond is voorzien van alle luxe die je mag verwachten. De vloer is geïsoleerd met hoogwaardige EPS-korrels en het hele huis heeft dubbel glas.

De tuin biedt veel beschutting en privacy. Er is ruimte voor een extra terras of, bijvoorbeeld, het plaatsen van een schuur. In het voorjaar en de zomer is het genieten van de grote, groene leilindes, de blauwe regen bij de voordeur, en de hortensia's en stokrozen die groeien rondom het hele huis.





Begane grond

Entree, hal, kelder met raam onder de trap , vernieuwde meterkast, trapopgang naar eerste verdieping. De knusse woonkamer met zichtbare balken heeft een warme en gezellige sfeer. Het hoge plafond draagt hier ook aan bij en geeft een fijn en ruimtelijk gevoel. Dit is typerend voor huizen uit de jaren '30.

De open keuken heeft diverse inbouwapparatuur, waaronder; koel-vriescombinatie, gaskookplaat en RVS afzuigkap. In de bijkeuken bevinden zich de witgoed aansluitingen en de HR CV ketel, merk Intergas (2017). De moderne luxe badkamer is vernieuwd (2021) en beschikt over een inloopdouche met regen- en handdouche en inbouwspots. Blikvanger is het tamme kastanjehouten badkamermeubel, door een meubelmaker op maat gemaakt.

Het huis ligt in eenrichtingsstraat, met veel vergelijkbare jaren '30 woningen. De straat is geen doorgaande weg, waardoor het altijd rustig is. De elektrisch bedienbare zonwering op de begane grond en 1e verdieping zorgen voor de nodige verkoeling in de zomer.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De woning heeft aan weerszijden twee dakkapellen, welke zorgen voor veel extra ruimte en licht. De gehele eerste verdieping heeft dubbel glas en de voorste slaapkamer is aan de voorzijde voorzien van een kunststof kozijn. Deze grote slaapkamer heeft twee ruime inbouwkasten.

Tweede verdieping

De zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en is momenteel ingericht als bergzolder. Het is mogelijk om hier een extra slaapkamer te realiseren.

Tuin

De ligging van de tuin is op het noordwesten. De beschutte tuin is knus en biedt veel privacy. Via de naastgelegen steeg is er een achterom. De tuin aan de achterzijde is circa 41 m2 en beschikt over een ruim terras met nog genoeg ruimte voor het plaatsen van een schuur. Aan de voorzijde van de woning is voldoende ruimte om de auto op eigen perceel te parkeren.

Bijzonderheden

Een greep uit de kenmerken:

- Moderne luxe badkamer (2021)
- CV ketel Intergas (2017)
- Volledig dubbel glas
- Glasvezel in de woning aanwezig
- Registratie energielabel 01-04-2017
- EPS-korrels in de kruipruimte geplaatst (2021)
- Nieuwe plafondplaten met isolatie op eerste verdieping (2017)
- Recentelijk buitenom geschilderd (2022)

Overdracht

Vraagprijs
€ 227.000 kosten koper
Aanvaarding In overleg

Bouw

Soort woonhuis
Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 1936
Specifiek Gestoffeerd
Soort dak Zadeldak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Wonen 78 m²
Overige inpandige ruimte 6 m²
Perceel 156 m²
Inhoud 328 m³

Indeling

Aantal kamers
5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers 1 badkamer
Aantal woonlagen 3 woonlagen
Voorzieningen Buitenzonwering, dakraam, glasvezelkabel, natuurlijke ventilatie en TV kabel

Energie

Energie label G
Isolatie Dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming Cv-ketel
Warm water Cv-ketel
Cv-ketel Intergas (gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Kadastrale gegevens

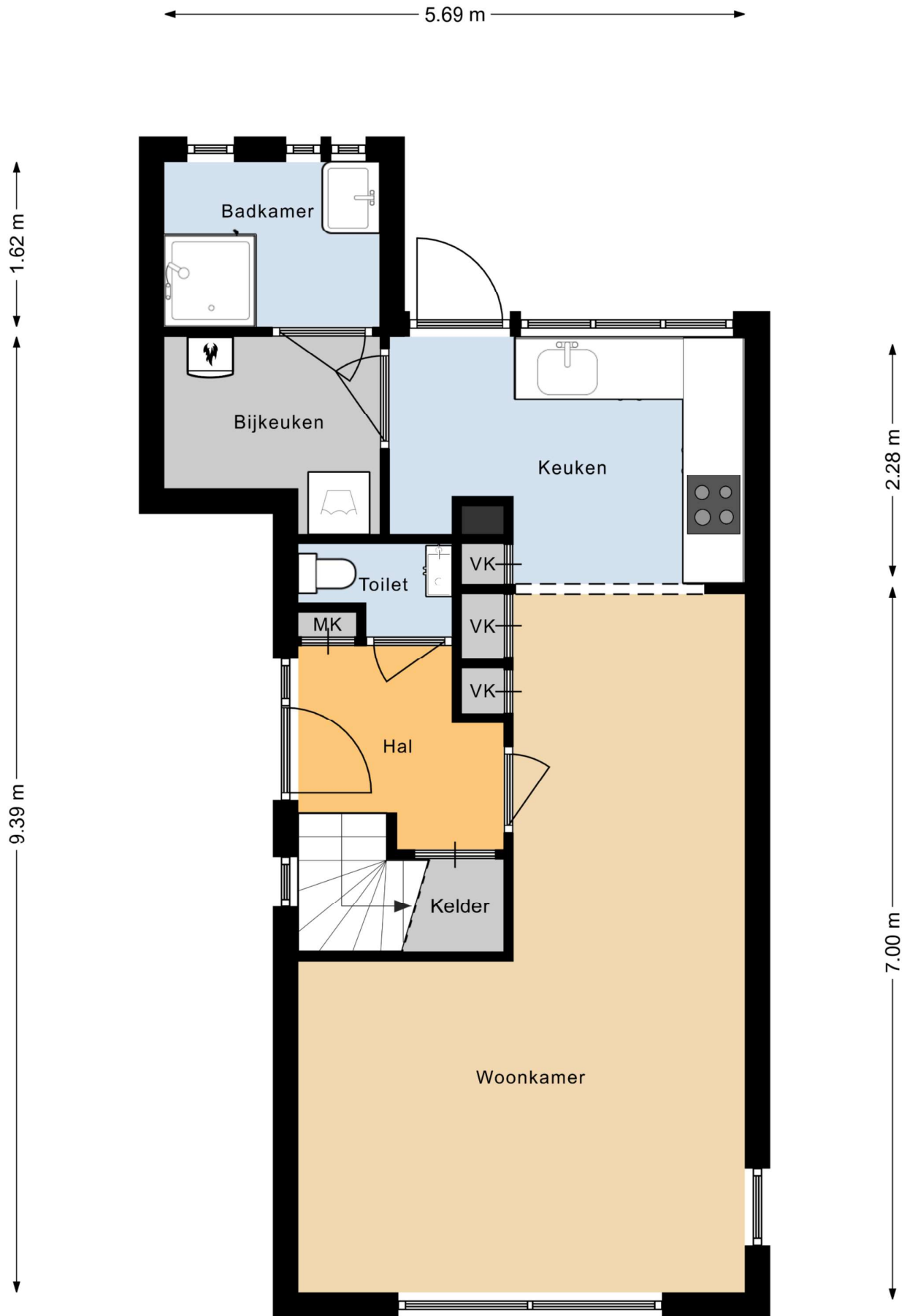
DRACHTEN C 6243
[Kadastrale kaart](#)
Oppervlakte 156 m²
Eigendomssituatie Volle eigendom

Buitenruimte

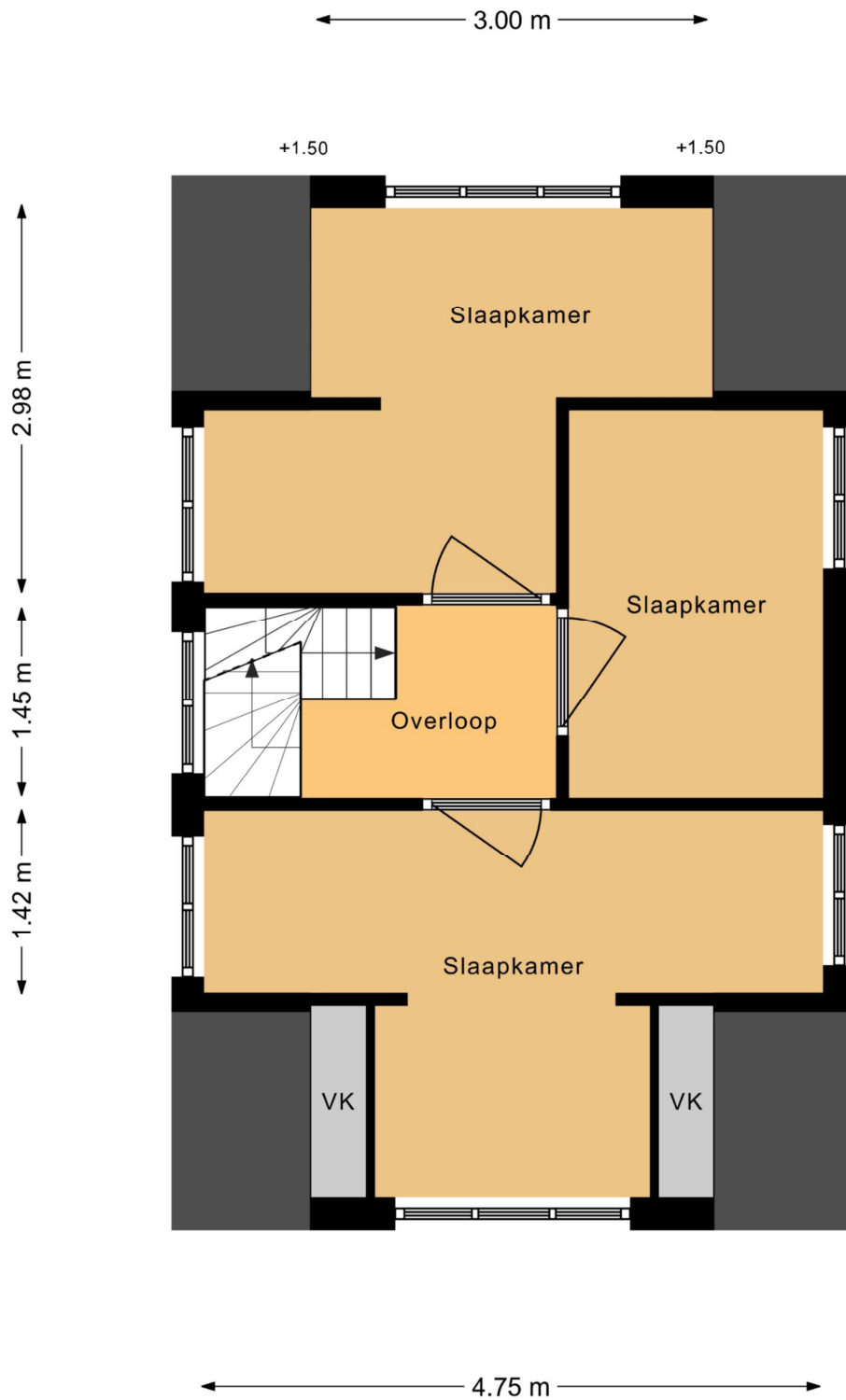
Ligging
Aan rustige weg, in centrum en in woonwijk
Tuin Achtertuin Achtertuin
41 m² (5,5 meter diep en 7,5 meter breed)
Ligging tuin
Gelegen op het noordwesten bereikbaar via achterom

Parkeergelegenheid

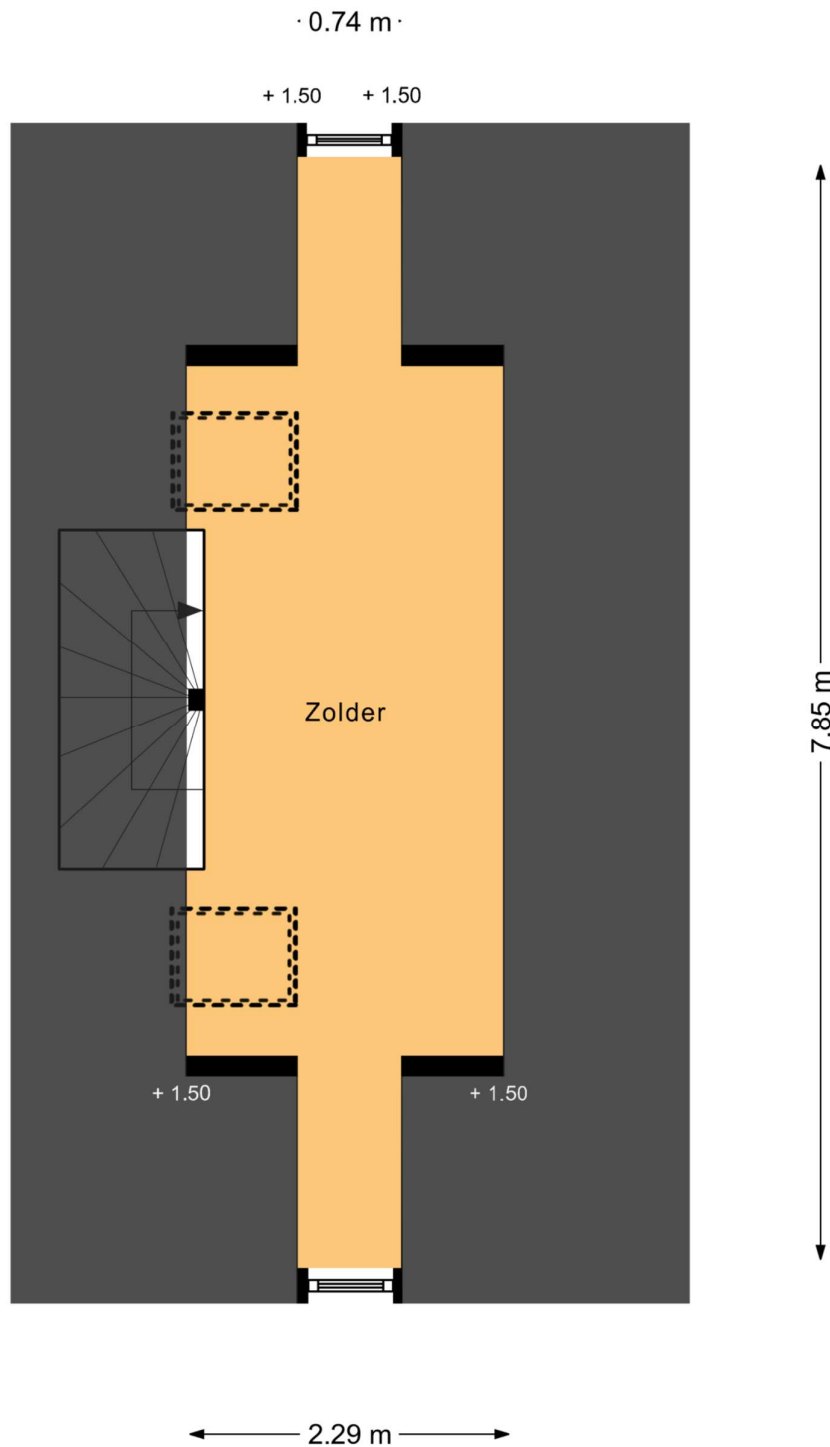
Soort parkeergelegenheid
Op eigen terrein en parkeervergunningen



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 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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drachten</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 6243</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 januari 2024
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.