



**KNIJPSTRA**  
MAKELAARDIJ

**TE KOOP**



Laagland 38  
9205 EX Drachten

**Vraagprijs € 595.000 k.k.**

Welkom bij deze prachtige woonkans! Deze prachtige vrijstaande villa is gelegen aan Laagland 38 in de gewilde wijk Het Himsterhout en biedt een unieke combinatie van comfort en luxe.





Welkom bij deze prachtige woonkans! Deze prachtige vrijstaande villa is gelegen aan Laagland 38 in de gewilde wijk Het Himsterhout en biedt een unieke combinatie van comfort en luxe. Ideaal voor gezinnen en/of ouderen die op zoek zijn naar een ruime en lichte woning in een rustige omgeving.

Deze vrijstaande woning met inpandige geïsoleerde garage en aangebouwde uitbouw aan de zijgevel (serre) is volledig geïsoleerd, heeft een energielabel A en beschikt over 14 zonnepanelen. De woning wordt verwarmd door middel van vloerverwarming op de begane grond in combinatie met luchtverwarming op de eerste verdieping. Met de zeer ruime woonkamer, vier slaapkamers en een inpandige garage is er voldoende ruimte voor het hele gezin.

De moderne luxe keuken met kookeiland beschikt over diverse inbouwapparatuur en een natuurstenen werkblad. Het grote elektrisch zonnescherm, diverse screens en de overkapping in de tuin zorgen voor nog meer comfort en privacy. Binnenin de woning tref je een riante leefkeuken aan, perfect voor een gezellig samenzijn.

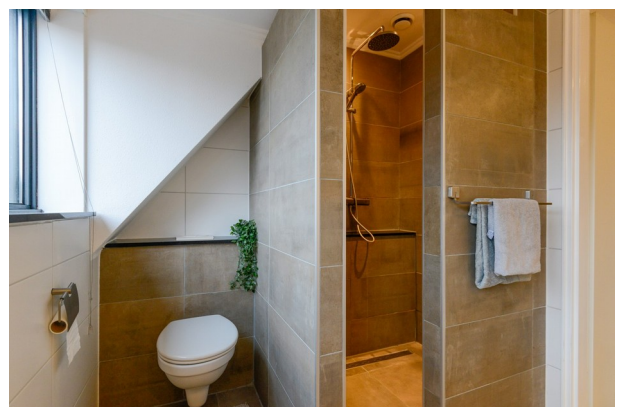
Een heerlijke plek om te wonen, deze prachtige vrijstaande woning in de gewilde wijk Het Himsterhout te Drachten. Het Himsterhout is ideaal gelegen aan de rand van Drachten en op steenworp afstand van de landerijen, vlakbij de bossen van Beetsterzwaag en de Friese wateren. Een omgeving voor prachtige fiets- en/of wandeltochten.

Aarzel niet en maak van deze prachtige woning jouw nieuwe thuis! Vraag vandaag nog een bezichtiging aan en ontdek de charme en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft.













### **Begane grond**

Entree, hal, modern toilet (wandcloset) met fonteintje, moderne meterkast met voldoende groepen, trapopgang naar eerste verdieping. In de woonkamer ligt een plavuizen vloer. De begane grond is voorzien van vloerverwarming. In 2016 is er een uitbouw gerealiseerd waardoor er een grote woon/leef keuken is gecreëerd met veel lichtinval. Deze serre is voorzien van kunststof kozijnen. Via de openslaande tuindeuren krijg je toegang tot het terras. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een groot elektrisch zonneschermb, waardoor je heerlijk in de schaduw kunt zitten.

De moderne luxe keuken met eiland (vaatwasser en spoelbak) heeft een natuurstenen werkblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder; koel/vries combinatie (2x), een combimagnetron en een gaskookplaat. In de bijkeuken bevinden zich de witgoedaansluitingen. De ruime inpandige garage, beschikt over een betonnen vloer en is voorzien van een keukenblok.

### **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk ca 9 m<sup>2</sup>, 9 m<sup>2</sup>, 12 m<sup>2</sup> en 17 m<sup>2</sup>. Eén van de slaapkamers heeft een wastafel met warm en koud water. Beide slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van screens. De verdieping wordt verwarmd met hete luchtverwarming (Brinks). Het betreft een gescheiden verwarmingssysteem, afzonderlijk te bedienen. Op de begane grond is vloerverwarming aanwezig. De moderne luxe badkamer met dakkapel is voorzien van inloopdouche, dubbele wastafel met meubel en tweede toilet (wandcloset). Een vlizo trap geeft toegang toe de zolderverdieping, welke geschikt is voor berging.

### **Tuin**

De tuin is gelegen op het zuidwesten. Rondom de woning zijn diverse terrassen aangelegd. Op het terras aan de achterzijde (westzijde) van de woning biedt een groot elektrisch zonneschermb met knikarm (uitvalschermb) zonodig extra beschutting tegen de zon. De tuin is recentelijk voorzien van nieuwe bestrating en er is een nieuwe houten schuur met overkapping geplaatst.

### **Bijzonderheden**

Een greep uit de kenmerken:

- aangebouwde serre (2016) met kunststof kozijnen;
- geïsoleerde inpandige garage;
- volledig geïsoleerd met 14 zonnepanelen, energielabel A;
- ruime woning met 4 slaapkamers;
- volledig geïsoleerd met energielabel A;
- gewilde woonwijk Het Himsterhout;
- moderne luxe keuken en luxe badkamer;
- groot elektrisch zonneschermb en diverse screens.

Gelegen op een unieke locatie in de wijk Het Himsterhout nabij de bossen van Beetsterzwaag en het water van de Smalle Ee.

## Overdracht

Vraagprijs  
€ 595.000 kosten koper  
Aanvaarding In overleg

## Bouw

Soort woonhuis  
Villa, vrijstaande woning  
Soort bouw Bestaande bouw  
Bouwjaar 2001  
Specifiek Gestoffeerd  
Soort dak Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten  
Wonen 169 m<sup>2</sup>  
Overige inpandige ruimte 23 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 12 m<sup>2</sup>  
Perceel 500 m<sup>2</sup>  
Inhoud 627 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers  
6 kamers (4 slaapkamers)  
Aantal badkamers 1 badkamer  
Badkamervoorzieningen Dubbele wastafel, inloopdouche, toilet, en wastafelmeubel  
Aantal woonlagen 3 woonlagen  
Voorzieningen Buitenzonwering, dakraam, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, TV kabel, en zonnepanelen

## Energie

Energie label A  
Isolatie Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd  
Verwarming Cv-ketel, heteluchtverwarming en gedeeltelijke vloerverwarming  
Warm water Cv-ketel  
Cv-ketel Intergas (gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

## Kadastrale gegevens

DRACHTEN F 2787  
[Kadastrale kaart](#)  
Oppervlakte 500 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie Volle eigendom

## Buitenruimte

Ligging  
Aan rustige weg, aan water, in woonwijk en vrij uitzicht  
Tuin Achtertuin  
Achtertuin 78 m<sup>2</sup> (4,00 meter diep en 19,50 meter breed)  
Ligging tuin Gelegen op het zuidwesten

## Garage

Soort garage Inpandig  
Capaciteit 1 auto  
Voorzieningen Elektra en stromend water  
Isolatie Dubbel glas en volledig geïsoleerd

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid  
Op eigen terrein en openbaar parkeren

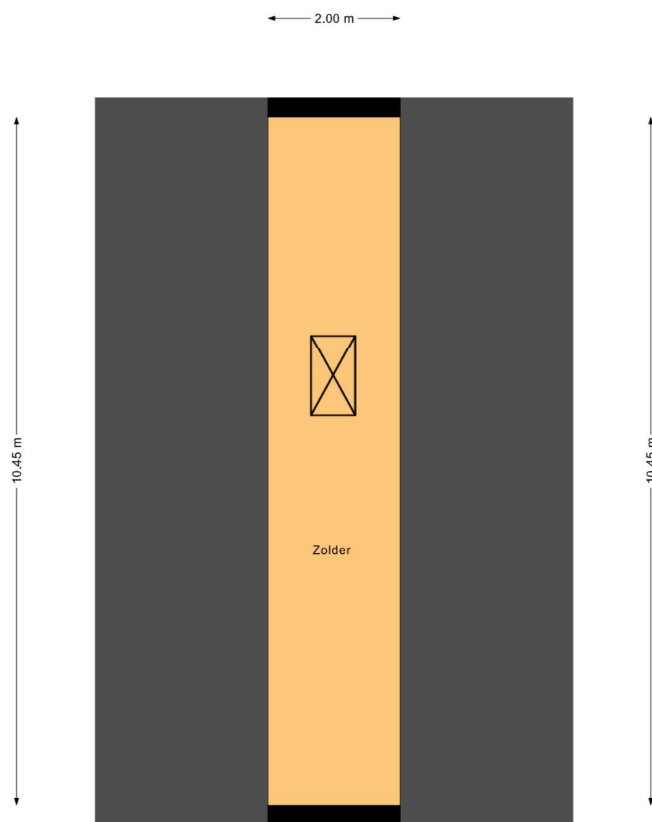


Deze plattegronden zijn indicatief.  
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!





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




← 2.00 m →

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





|  |   |                      |   |
|--|---|----------------------|---|
| <p>12345<br/>25</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>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Boornbergum</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2787</p> | <p>Schaal 1: 500</p> |  |
|--|---|----------------------|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 december 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.