



KNIJPSTRA
MAKELAARDIJ

TE KOOP



Grasland 11
9205 EA Drachten

Vraagprijs € 519.000 k.k.

Ben je op zoek naar een woning die écht af is? Ontdek deze hoogwaardig afgewerkte twee-onder-één-kapwoning waar luxe wooncomfort en duurzaamheid samenkomen.

VBO  MAKELAAR

 06 456 253 61





Ben je op zoek naar een woning die écht af is? Ontdek deze hoogwaardig afgewerkte twee-onder-één-kapwoning waar luxe wooncomfort en duurzaamheid samenkomen. Gelegen op een absolute toplocatie, biedt dit huis alles wat een modern gezin wenst: van een riante woonkeuken tot maar liefst vijf slaapkamers. Hierdoor woon je niet alleen comfortabel, maar ook duurzaam en energiezuinig; klaar voor de toekomst!

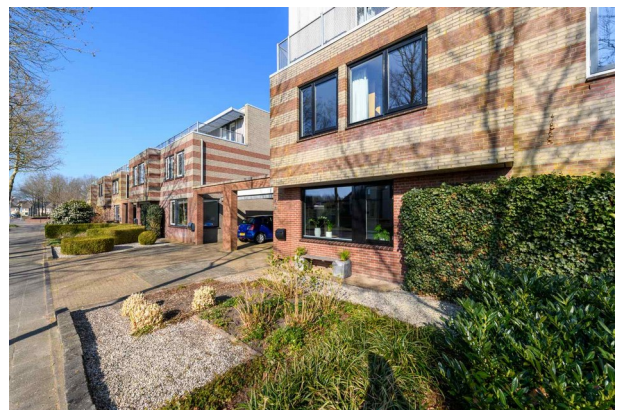
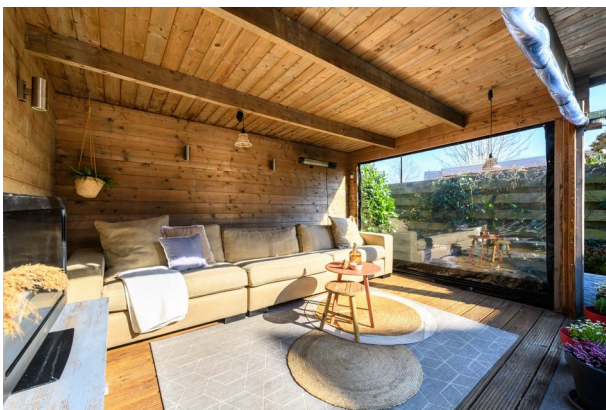
De woning is volledig verduurzaamd en klaar voor de toekomst. Met triple (HR+++) beglazing, een moderne warmtepomp met warmtepompboiler (300 liter) en lage temperatuur (LTV) radiatoren geniet je van een optimaal binnenklimaat. De 18 zonnepanelen op het dak zorgen ervoor dat je je eigen energie opwekt. In 2022 zijn bovendien alle daken (hoofddak, uitbouw en tuinhuis) vernieuwd, dus heb je hier jarenlang geen omkijken naar.

Aan de achterzijde is de woning fors uitgebouwd, waardoor er een prachtige woon-/leefkeuken is ontstaan. Dit is het kloppend hart van het huis: een lichte, open ruimte waar koken, eten en gezelligheid samenkomen. Tevens is de tweede verdieping uitgebreid, waarmee er twee extra slaapkamers zijn gecreëerd. Dit maakt de woning ideaal voor een groter gezin, thuiswerkers of voor het ontvangen van gasten.

De tuin is heringericht en is een plaatje om te zien. De speelse niveaoverschillen en de strakke bamboe vlonders geven de buitenruimte een luxe uitstraling. Achterin de tuin staat een grote vrijstaande schuur (tuinhuis) met een royale overkapping en lounge-ruimte. Of het nu regent of de zon schijnt: hier geniet je het hele jaar door van het buitenleven. Kortom een uniek, instapklaar en duurzaam huis op een toplocatie, met verrassend veel leefruimte binnen én buiten. Een buitenkans voor wie comfortabel, modern en energiezuinig wil wonen! En een zee aan ruimte!

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





Begane grond

Entree, hal, meterkast met krachtstroom, modern toilet (wandcloset) met fonteintje en trapopgang naar de verdieping. De ruime en sfeervolle woonkamer met zijraam heeft vrij uitzicht over de straat. Alle radiatoren zijn vervangen door LTV (lage temperatuur) radiatoren afgestemd op de warmtepomp. De hele begane grond beschikt over triple glas (HR+++). De blikvanger in de woonkamer is de centraal geplaatste sfeerhaard. In de woonkamer ligt een tapijt met ondervloer. In de hal en de leefkeuken ligt een fraaie PVC vloer met houtstructuur.

De moderne luxe keuken in lichte kleurstelling beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder; koffiezetmachine, magnetron, SMEG 6 pits gasfornuis met oven, Samsung Amerikaanse koelkast, vaatwasser en Quooker. De keuken heeft openslaande tuindeuren naar het terras.

Vanuit de hal kom je in de bijkeuken met de opstelling voor witgoed aansluitingen. De geïsoleerde verwarmde bijkeuken staat in open verbinding met de berging waar de omvormer van de zonnepanelen hangt. Aan de voorzijde bevindt zich de oprit met een flinke overkapping/carport geschikt voor twee auto's.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 ruime slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk 14,7 m², 12,6 m² en 10,3 m² voorzien van een laminaat vloer en rolhorren voor de ramen. De moderne, stijlvolle en luxe badkamer (2020) met ligbad, inlopdouche, dubbele wastafel met meubel en extra tweede toilet (wandcloset). De hele verdieping beschikt over triple glas (HR+++).

Tweede verdieping

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping. De warmtepomp en warmtepompboiler bevinden zich op de overloop. Vanaf de overloop is er toegang tot twee slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk 24 m² en 8 m². De riante slaapkamer aan de voorzijde heeft door het grote raamoppervlak veel lichtinval en een fantastisch uitzicht over de wijk. Tevens beschikt de slaapkamer over een balkon. De houten gevelbekleding is van Red Cedar, duurzaam, onderhoudsarm en licht in gewicht.

Tuin

De tuin is gelegen op het oosten met achter op het erf een groot vrijstaand tuinhuis met overkapping, perfect als heerlijke loungeplek. De tuin is opnieuw ingericht en voorzien van veel groen, bamboe -vlonders met speelse niveauverschillen en volop privacy. De overkapping kan desgewenst ook dichtgemaakt worden met verandazeilen. Heel plezierig op de koelere dagen. Het dak is in 2022 vervangen.

Bijzonderheden

Een greep uit de kenmerken:

- 2/1 kap woning op toplocatie;
- verduurzaamd met triple (HR+++) beglazing;
- warmtepomp, warmtepompboiler, LTV radiatoren en 18 zonnepanelen (2022);
- een officieel A+++ energielabel met geldigheid tot 25-11-2032
- uitbouw achterzijde met mooie woon/leef-keuken;
- uitbreiding tweede verdieping met 2 extra slaapkamers;
- begane grond, deels PVC vloer met houtnerf;
- tuin heringericht met niveauverschillen en bamboe vlonders;
- grote vrijstaande schuur (tuinhuis) met overkapping en lounge ruimte;
- het top-dak, dak van de uitbouw en tuinhuis zijn in 2022 vernieuwd.

Overdracht

Aanvaarding In overleg
Vraagprijs
€ 519.000 kosten koper

Bouw

Soort woonhuis
Eengezinswoning, geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 2000
Specifiek Gestoffeerd
Soort dak Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Wonen 165 m²
Gebouwgebonden buitenruimte 19 m²
Externe bergruimte 16 m²
Perceel 273 m²
Inhoud 551 m³

Indeling

Aantal kamers
6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers 1 badkamer
Badkamervoorzieningen
Dubbele wastafel, inloofdouche, ligbad, toilet, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen 3 woonlagen
Voorzieningen
Mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, TV kabel, en zonnepanelen

Energie

Energie label A+++
Isolatie
Dakisolatie, driedubbel glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming Elektrische verwarming en warmtepomp
Warm water Elektrische boiler

Kadastrale gegevens

BOORNBERGUM F 2500
[Kadastrale kaart](#)
Oppervlakte 273 m²
Eigendomssituatie
Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging
Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin Achtertuin en voortuin
Achtertuin 112 m² (12,50 meter diep en 9,00 meter breed)
Ligging tuin Gelegen op het oosten

Bergruimte

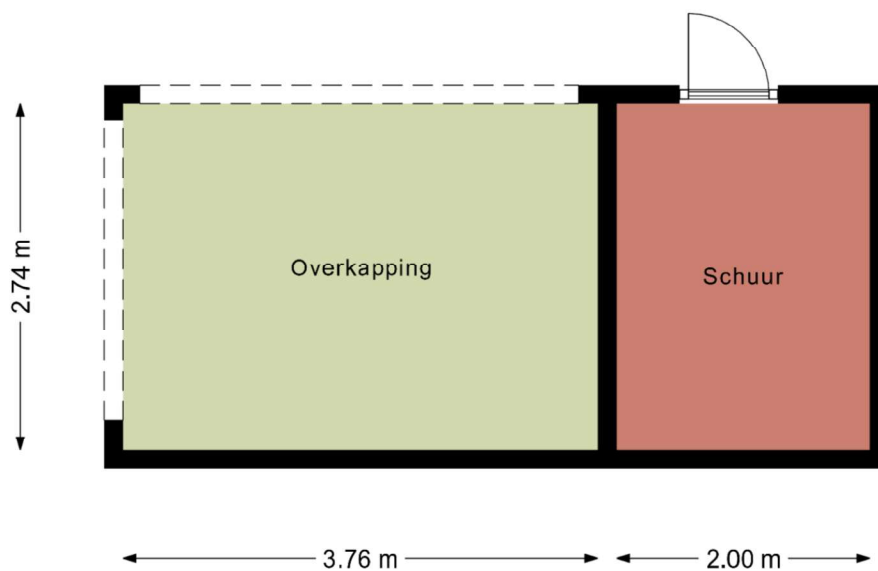
Schuur/berging Inpandig
Voorzieningen Elektra en verwarming
Isolatie Dakisolatie, muurisolatie en vloerisolatie

Parkeergelegenheid

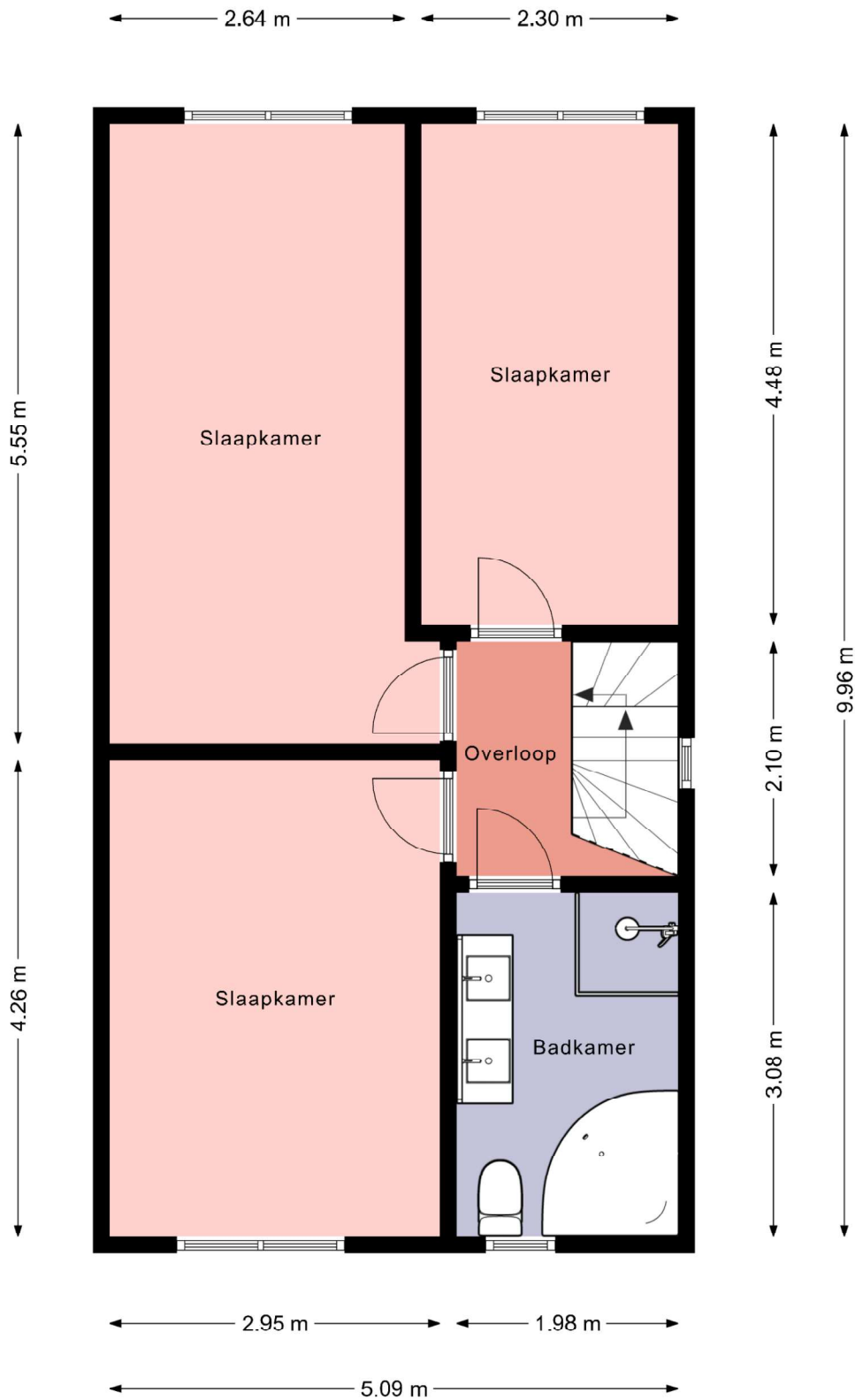
Soort parkeergelegenheid
Op eigen terrein en openbaar parkeren



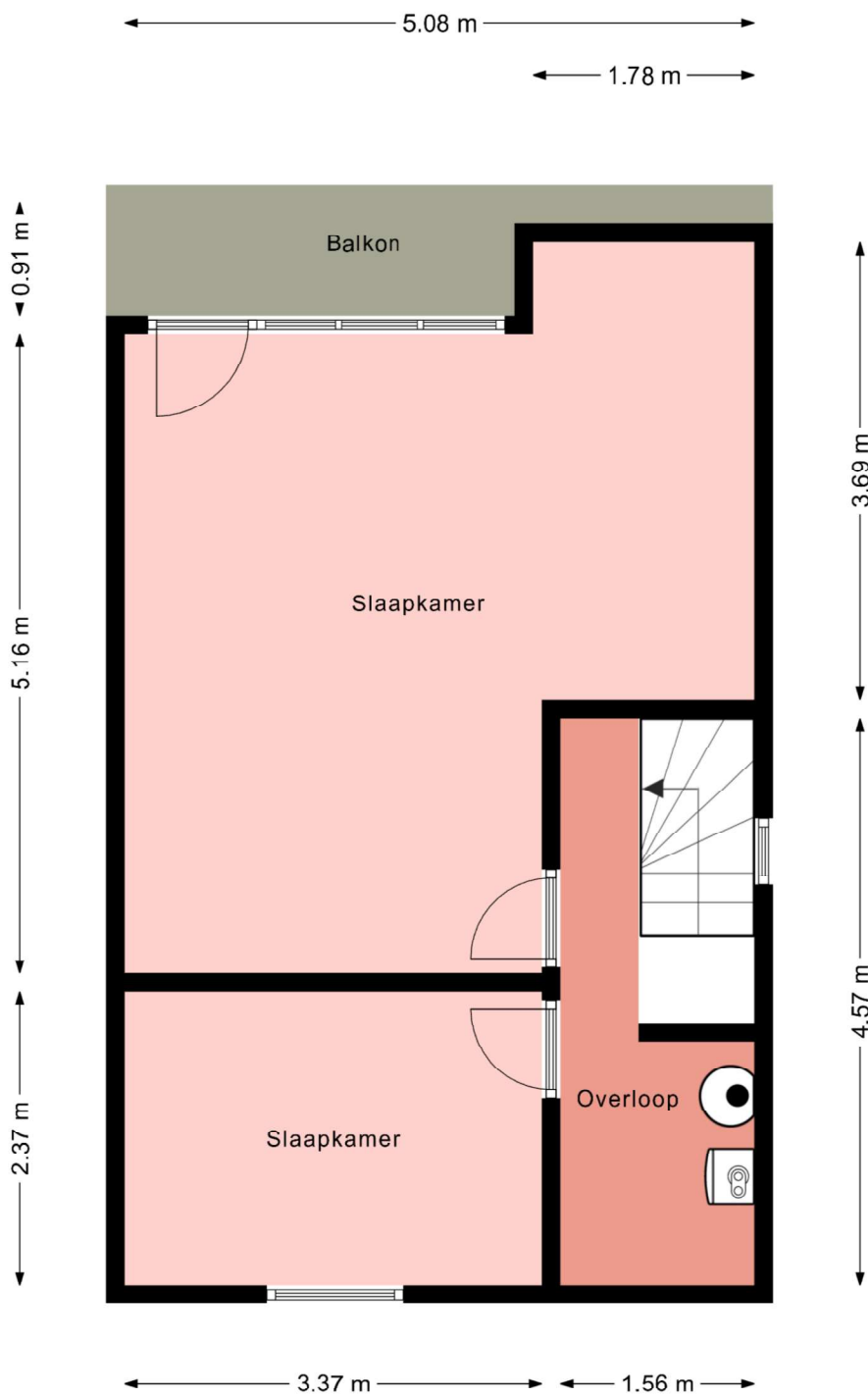
Deze plattegronden zijn gemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



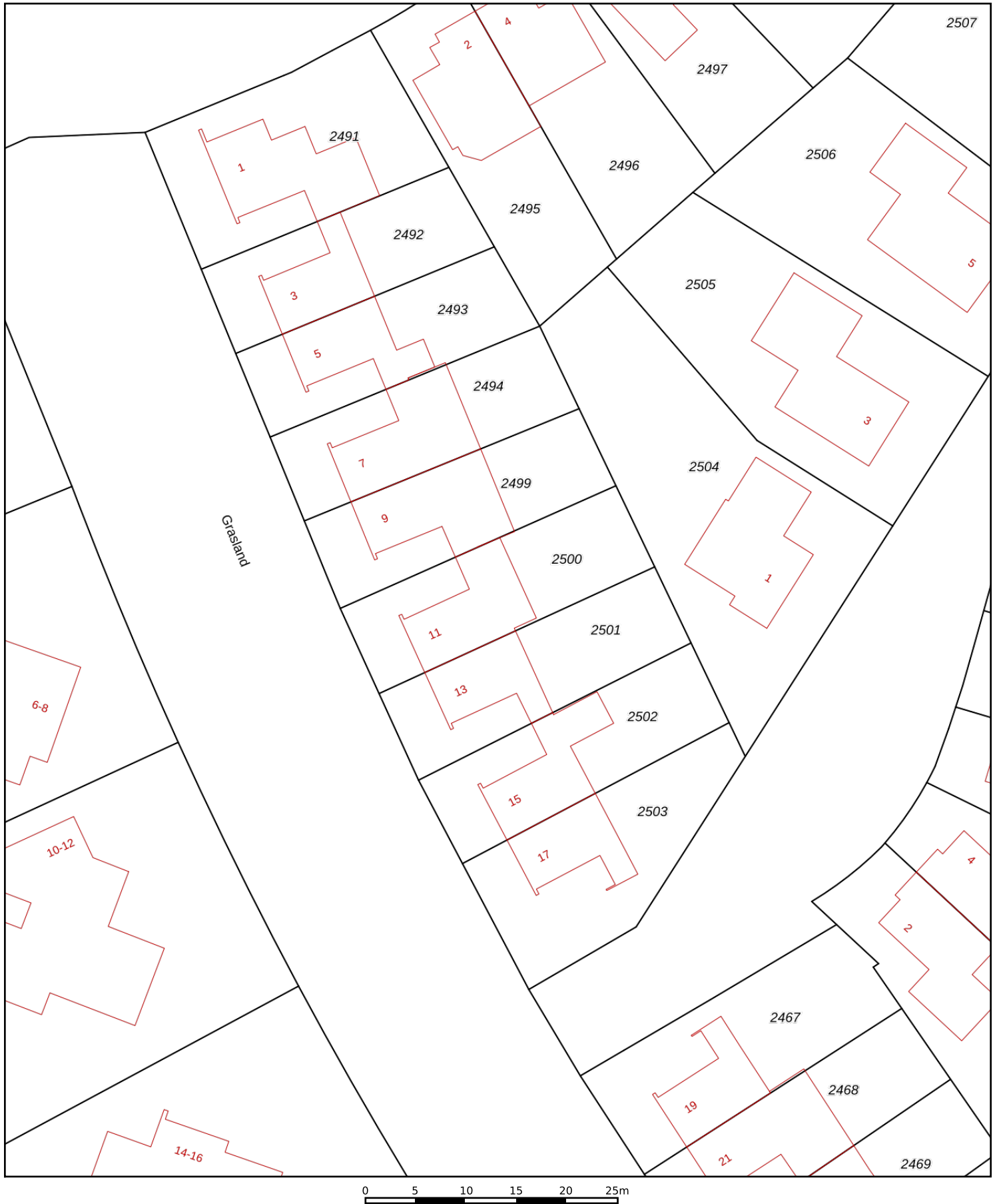
Deze plattegronden zijn gemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.




Deze plattegronden zijn gemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn gemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten 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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Boornbergum</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 2500</p>	
--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 april 2026
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.