

# TE KOOP



Hooizolder 146  
9205 CC Drachten

**Vraagprijs € 385.000 k.k.**

Op een prachtige locatie aan de rand van woonwijk De Trisken en nabij het riviertje De Drait, staat deze uitstekend onderhouden en volledig geïsoleerde woning (energielabel A). Hier woon je rustig en met het parkachtige landschap letterlijk om de hoek; ideaal om te wandelen, te sporten en/of fietsen.

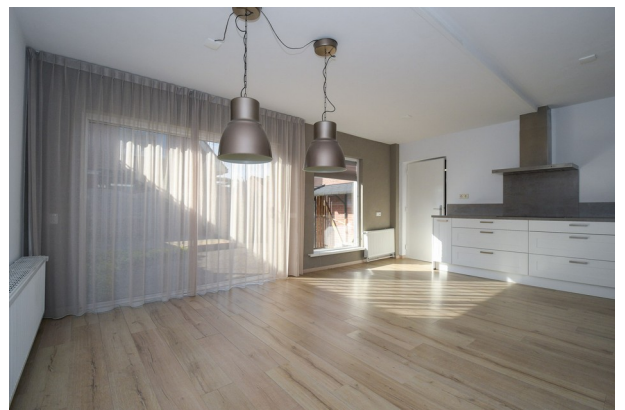
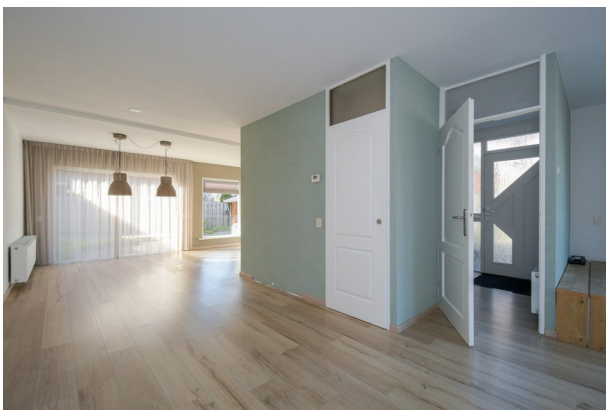


Op een prachtige locatie aan de rand van woonwijk De Trisken en nabij het riviertje De Drait, staat deze uitstekend onderhouden en volledig geïsoleerde woning (energielabel A). Hier woon je rustig en met het parkachtige landschap letterlijk om de hoek; ideaal om te wandelen, te sporten en/of fietsen. Binnen no-time ben je bij de Drachtster haven met een open verbinding naar de Friese wateren of bij de bossen van Beetsterzwaag.

De geschakelde twee onder één kapwoning is aan de achterzijde uitgebouwd en voorzien van een grote aluminium schuifpui. Hierdoor is de woon-leeffeuken heerlijk licht en ruim en is er een directe verbinding met de tuin ontstaan. De houtkachel in de woonkamer zorgt voor extra sfeer en warmte in de koude maanden. De strak gestucte plafonds op de begane grond dragen bij aan het eigentijdse wooncomfort.

De moderne luxe keuken is een echte eyecatcher en is van alle gemakken voorzien. Op de eerste verdieping zorgt de dakkapel voor extra ruimte en lichtinval. De moderne badkamer met luxe sanitair, heeft een eigentijdse afwerking die perfect aansluit bij de rest van de woning. De verlengde garage biedt volop bergruimte en mogelijkheden voor hobby of werk aan huis. De woning is volledig geïsoleerd en er liggen 13 zonnepanelen op het dak.

Kortom, een woning met het beste van twee werelden: modern comfort en duurzaamheid, gecombineerd met een rustige, natuurlijke woonomgeving. Een ideale plek voor wie comfortabel, stijlvol en energiezuinig wil wonen.





### **Begane grond**

Entree, toilet met fonteintje, meterkast inclusief 3 fasen aansluiting, trapopgang naar eerste verdieping. De gezellige woonkamer heeft een fraaie laminaatvloer. De houtkachel zorgt voor sfeer en extra warmte in herfst en winter. De woonkamer heeft door de vele ramen veel lichtinval en een vrij uitzicht over de straat.

Aan de achterzijde van de woning is een uitbouw geplaatst waardoor er een ruime woon/leefkeuken is gerealiseerd. De moderne luxe keuken in lichte kleurstelling beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder; inductie kookplaat, vaatwasser, hete luchtoven en koelkast. De grote aluminium schuifpui zorgt niet alleen voor veel natuurlijk licht maar verbindt ook de woon/leefkeuken met de tuin op het zuiden, waardoor binnen en buiten één geheel worden en je in de zomermaanden heerlijk kunt genieten van de frisse lucht en de zon.

### **Eerste verdieping**

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, waarvan één voorzien is van een dakkapel, die zorgt voor extra ruimte en lichtinval. De moderne luxe badkamer (2022) beschikt over een inloofdouche, wastafelmeubel en tweede toilet (wandcloset).

### **Tweede verdieping**

Via een vaste trap kom je op de zolderverdieping waar zich een extra slaapkamer met groot Velux raam bevindt. Op de overloop is de HR CV ketel van het merk Intergas (2014) en de mechanische ventilatie geplaatst.

### **Tuin**

De ligging van de tuin is op het zuiden. Het terras in de zonnige achtertuin is voorzien van een stijlvolle houten vlonder (2025), wat zorgt voor een warme en natuurlijke uitstraling. De vlonder maakt het terras extra comfortabel en onderhoudsvriendelijk, perfect om buiten te loungen, te dineren of heerlijk te ontspannen en te genieten van lange zomeravonden.

De verlengde garage biedt volop bergruimte en mogelijkheden voor hobby of werk aan huis. Naast de garage is er nog een overkapping die gebruikt wordt voor de opslag van haardhout. Op de zuidgevel van de woning liggen in totaal 13 zonnepanelen.

### **Bijzonderheden**

Een greep uit de kenmerken:

- uitbouw achterzijde met aluminium schuifpui;
- prachtige locatie nabij park en rivier de Drait;
- extra verlengde garage;
- volledig geïsoleerd met energielabel A;
- houtkachel, moderne luxe keuken en badkamer;
- 13 zonnepanelen;
- ligging aan de rand van de woonwijk, in kindvriendelijke omgeving, nabij basisscholen;
- buitenschilderwerk in 2024.

**Overdracht**

Aanvaarding In overleg  
Vraagprijs  
€ 385.000 kosten koper

**Bouw**

Soort woonhuis  
Eengezinswoning, geschakelde 2-onder-1-kapwoning  
Soort bouw Bestaande bouw  
Bouwjaar 1984  
Specifiek Gestoffeerd  
Soort dak Dwarskap bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

**Oppervlakten en inhoud**

Gebruiksoppervlakten  
Wonen 131 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 24 m<sup>2</sup>  
Perceel 260 m<sup>2</sup>  
Inhoud 411 m<sup>3</sup>

**Indeling**

Aantal kamers  
6 kamers (4 slaapkamers)  
Aantal badkamers 1 badkamer  
Badkamervoorzieningen Inloopdouche, toilet, en wastafelmeubel  
Aantal woonlagen 3 woonlagen  
Voorzieningen Dakraam, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, schuifpui, TV kabel, en zonnepanelen

**Energie**

Energie label A  
Isolatie  
Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd  
Verwarming Cv-ketel en houtkachel  
Warm water Cv-ketel  
Cv-ketel Intergas (gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

**Kadastrale gegevens**

SMALLINGERLAND E 738  
Kadastrale kaart  
Oppervlakte 260 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie Volle eigendom

**Buitenruimte**

Ligging  
Aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht  
Tuin Achtertuin  
Achtertuin 88 m<sup>2</sup> (8,00 meter diep en 11,00 meter breed)  
Ligging tuin Gelegen op het zuiden

**Garage**

Soort garage  
Aangebouwde stenen garage  
Capaciteit 2 auto's  
Voorzieningen Elektra en stromend water

**Parkeergelegenheid**

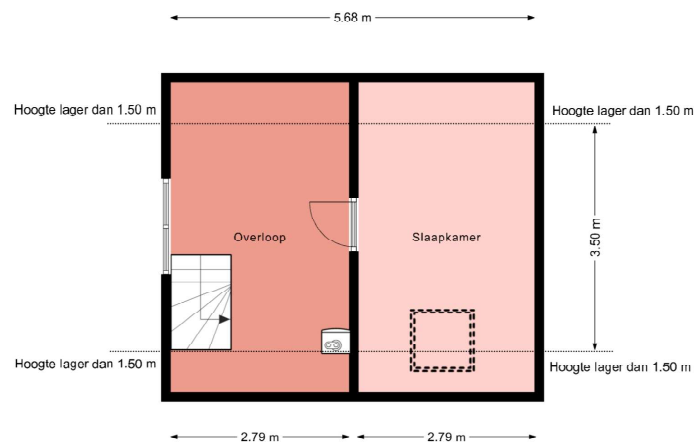
Soort parkeergelegenheid  
Op eigen terrein en openbaar parkeren



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.



<p>12345 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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Boornbergum</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 738</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 mei 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.