



TE KOOP



De Warren 55
9203 HT Drachten
Vraagprijs € 297.000 k.k.

Ben jij op zoek naar een charmant huis dat je helemaal naar je eigen smaak kunt moderniseren? Zoek niet verder! Deze mooie 2-onder-1-kapwoning uit 1963 is altijd met liefde bewoond door de allereerste bewoners.



Ben jij op zoek naar een charmant huis dat je helemaal naar je eigen smaak kunt moderniseren? Zoek niet verder! Deze mooie 2-onder-1-kapwoning uit 1963 is altijd met liefde bewoond door de allereerste bewoners. Dat het huis zolang door de eerste eigenaar is bewoond, weerspiegelt het uitzonderlijke woonplezier en de liefde voor deze plek.

Nu is het tijd voor een nieuwe generatie om hier een droomplek van te maken. Met een uitbouw aan de achterzijde, een eigen garage met carport én een houten schuur heb je hier aan ruimte geen gebrek. Op een prima locatie! Gelegen in een fijne buurt en op loopafstand van het gezellige centrum.

De woning heeft aan de achterzijde een uitbouw waardoor er een ruime woon/leef-keuken is ontstaan. De complete keuken en badkamer zijn zeker nog functioneel, maar kunnen wel een upgrade gebruiken. Daarnaast dient de woning verder verduurzaamd te worden. Mede dankzij de uitbouw en de vijf slaapkamers biedt deze woning talloze mogelijkheden. Kortom een heerlijk plek om te wonen.





Begane grond

Entree/hal, toilet, meterkast en trapopgang naar eerste verdieping. De knusse woonkamer is door het grote raam aan de voorzijde en het hoekraam heerlijk licht. Het zonneschermbord (uitvalschermbord) aan de buitenzijde zorgt voor de nodige koelte in de woning op zomerse dagen. De complete keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder; vaatwasser (Miele), gasfornuis met oven en koelkast. Een lichtkoepel zorgt voor extra lichtinval. Door de uitbouw aan de achterzijde is er een ruime woon/leef-keuken gecreëerd.

In de bijkeuken bevindt zich de HR CV ketel, Vaillant 2018 en de witgoed aansluitingen. Verder staan in de tuin nog een houten schuur met berging en een garage.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk 9,3 m², 7,6 m² en 4,4 m². De badkamer is eenvoudig en beschikt over een inloopdouche en een wastafel. Op de overloop is tevens een vaste kast (bergruimte) aanwezig.

Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Via de overloop zijn er nog 2 iets kleinere slaapkamers en een vaste kast bereikbaar. De dakkapel aan de achterzijde vergroot de leefruimte van de ene slaapkamer en geeft extra lichtinval.

Tuin

De tuin is gelegen op het noordwesten. De besloten tuin is onderhoudsarm en biedt volop privacy. De garage is met 7,15 m extra lang. Met de aangebouwde carport is er een royale overdekte parkeergelegenheid met een ruimte voor een klein terras.

Bijzonderheden

Een greep uit de kenmerken:

- mooie 2/1 kapwoning;
- met uitbouw achterzijde, garage en houten schuur;
- op loopafstand centrum;
- prima locatie;
- vaste trap naar zolder met dakkapel;
- onderhoudsarme tuin;
- houtkachel centraal in de woning;
- 5 slaapkamers;
- ruimte voor eigen inbreng.

Overdracht

Aanvaarding In overleg
Vraagprijs
€ 297.000 kosten koper

Bouw

Soort woonhuis
Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 1963
Specifiek Gestoffeerd
Soort dak Dwarskap bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Wonen 110 m²
Overige inpandige ruimte 10 m²
Gebouwgebonden buitenruimte 34 m²
Externe bergruimte 19 m²
Perceel 244 m²
Inhoud 396 m³

Indeling

Aantal kamers
6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers 1 badkamer
Badkamervoorzieningen Inloepdouche en wastafel
Aantal woonlagen 3 woonlagen
Voorzieningen Buitenzonwering, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, en TV kabel

Energie

Energielabel E
Isolatie
Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, HR-glas en muurisolatie
Verwarming Cv-ketel en houtkachel
Warm water Cv-ketel
Cv-ketel Vaillant (gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

Kadastrale gegevens

SMALLINGERLAND C 5374
[Kadastrale kaart](#)
Oppervlakte 244 m²
Eigendomssituatie Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging
Aan rustige weg, in woonwijk en vrij uitzicht
Tuin Achtertuin
Achtertuin 58 m² (9,00 meter diep en 6,50 meter breed)
Ligging tuin Gelegen op het noordwesten

Bergruimte

Schuur/berging
Aangebouwde houten berging
Voorzieningen Elektra

Garage

Soort garage
Vrijstaande houten garage
Capaciteit 1 auto
Voorzieningen Elektra

Parkeergelegenheid

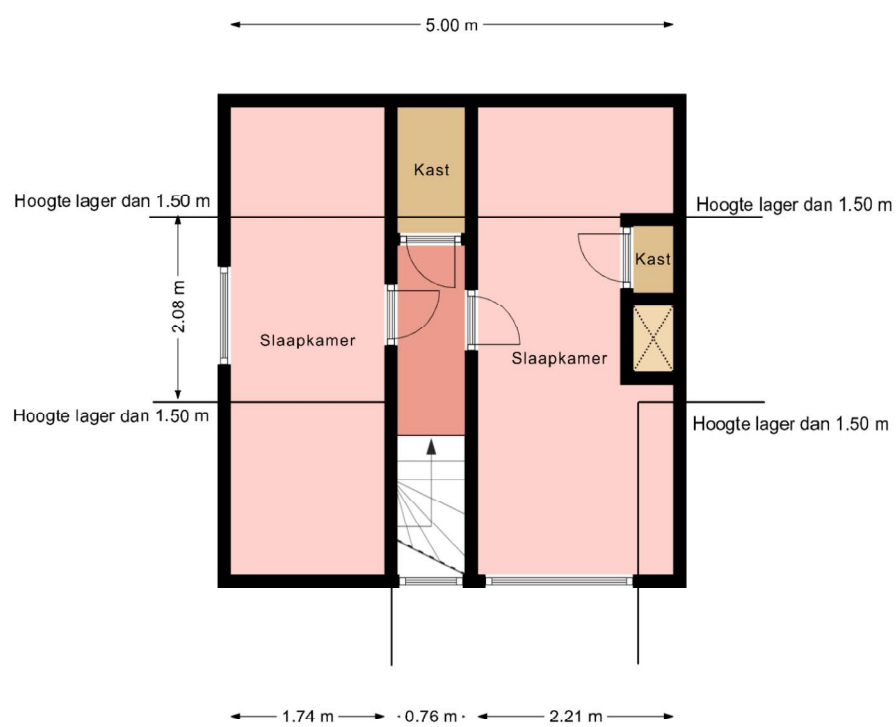
Soort parkeergelegenheid
Op eigen terrein en openbaar parkeren



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.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Drachten

C

5374

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.

kadaster

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.