

TE KOOP



Hanebalken 197
9205 CL Drachten

Vraagprijs € 369.000 k.k.

Deze zeer goed onderhouden twee-onder-één-kapwoning met garage biedt modern wooncomfort, heeft een luxe afwerking en is altijd goed onderhouden.



Deze zeer goed onderhouden twee-onder-één-kapwoning met garage biedt modern wooncomfort, heeft een luxe afwerking en is altijd goed onderhouden. Gelegen op een mooie locatie nabij de prachtige bossen van Beetsterzwaag en het watersportgebied van De Veenhoop, geniet je hier van het beste van twee werelden: rust, natuur en alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning met energielabel B is voorzien van een moderne luxe keuken (2025) en een moderne badkamer met tweede toilet (wandcloset). Het toilet met wandcloset is recentelijk vernieuwd. De lichte woonkamer staat via een kunststof schuifpui in directe verbinding met de achtertuin.

Aan de voorzijde liggen 10 zonnepanelen (2013) op het dak. De meterkast heeft voldoende groepen en is voorzien van krachtstroom. De sfeervolle tuin is keurig verzorgd en is gelegen op het noordwesten. Achter op het erf staat een houten schuur met een gezellige veranda, perfect voor lange zomeravonden. Kortom een heerlijke plek om te wonen.







Begane grond

Entree, toilet (vernieuwd) met wandcloset en fonteintje, meterkast met krachtstroom, trapopgang naar eerste verdieping. In de lichte woonkamer ligt een mooie laminaatvloer met brede planken. De moderne luxe keuken met bouwjaar 2025 beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder; vaatwasser, koelkast, inductie koken en een combi magnetron/oven. Alles is netjes afgewerkt en door de jaren heen met veel zorg en liefde onderhouden. De woon/leef keuken staat via een kunststof schuifpui in directe verbinding met de achtertuin.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over 3 slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk 10 m², 8,3 m² en 6,8 m². De voorste slaapkamer heeft een dakkapel (kunststof) waardoor er extra ruimte en lichtinval is gecreëerd. De moderne luxe badkamer beschikt over een douchehoek, wastafelmeubel en toilet (wandcloset).

Tweede verdieping

Er is een vaste trap naar de zolderverdieping met opstelling HR CV ketel Nefit (2020) en de omvormer van de zonnepanelen. Tevens bevindt zich hier een extra slaapkamer met een oppervlakte van 12,6 m².

Tuin

De achtertuin is gunstig gelegen op het noordwesten , waardoor je na een werkdag heerlijk kunt genieten van de middag- en avondzon. Een sfeervolle plek met voldoende privacy. De houten schuur met gezellige veranda is de perfecte plek voor lange zomeravonden. De ruime, aangebouwde garage biedt plek voor de auto, fietsen of extra opslag. Het platte dak van de garage is voorzien van een nieuwe laag bitumen en isolatie.

Bijzonderheden

Een greep uit de kenmerken:

- geschakelde 2 onder 1 kap met garage;
- prima locatie nabij bossen Beetsterzwaag en water van de Veenhoop;
- zeer goed onderhouden, energielabel B en instapklaar;
- moderne luxe keuken (2025) en moderne luxe badkamer;
- 10 zonnepanelen;
- kunststof schuifpui en kunststof dakkapel;
- moderne meterkast met krachtstroom;
- houten schuur met veranda;
- platte dak is voorzien van nieuw dak en isolatie (2025).

Overdracht

Aanvaarding In overleg
Vraagprijs
€ 369.000 kosten koper

Bouw

Soort woonhuis
Eengezinswoning, geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 1987
Specifiek Gestoffeerd
Soort dak Dwarskap bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Wonen 94 m²
Overige inpandige ruimte 21 m²
Gebouwgebonden buitenruimte 9 m²
Externe bergruimte 15 m²
Perceel 296 m²
Inhoud 410 m³

Indeling

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

Energie

Energie label B
Isolatie
Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming Cv-ketel
Warm water Cv-ketel
Cv-ketel Nefit (gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Kadastrale gegevens

BOORNBERGUM E 2126
[Kadastrale kaart](#)
Oppervlakte 296 m²
Eigendomssituatie
Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging
Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin Achtertuin en voortuin
Achtertuin 131 m² (12,50 meter diep en 10,50 meter breed)
Ligging tuin Gelegen op het noordwesten

Bergruimte

Schuur/berging
Vrijstaande houten berging
Voorzieningen Elektra

Garage

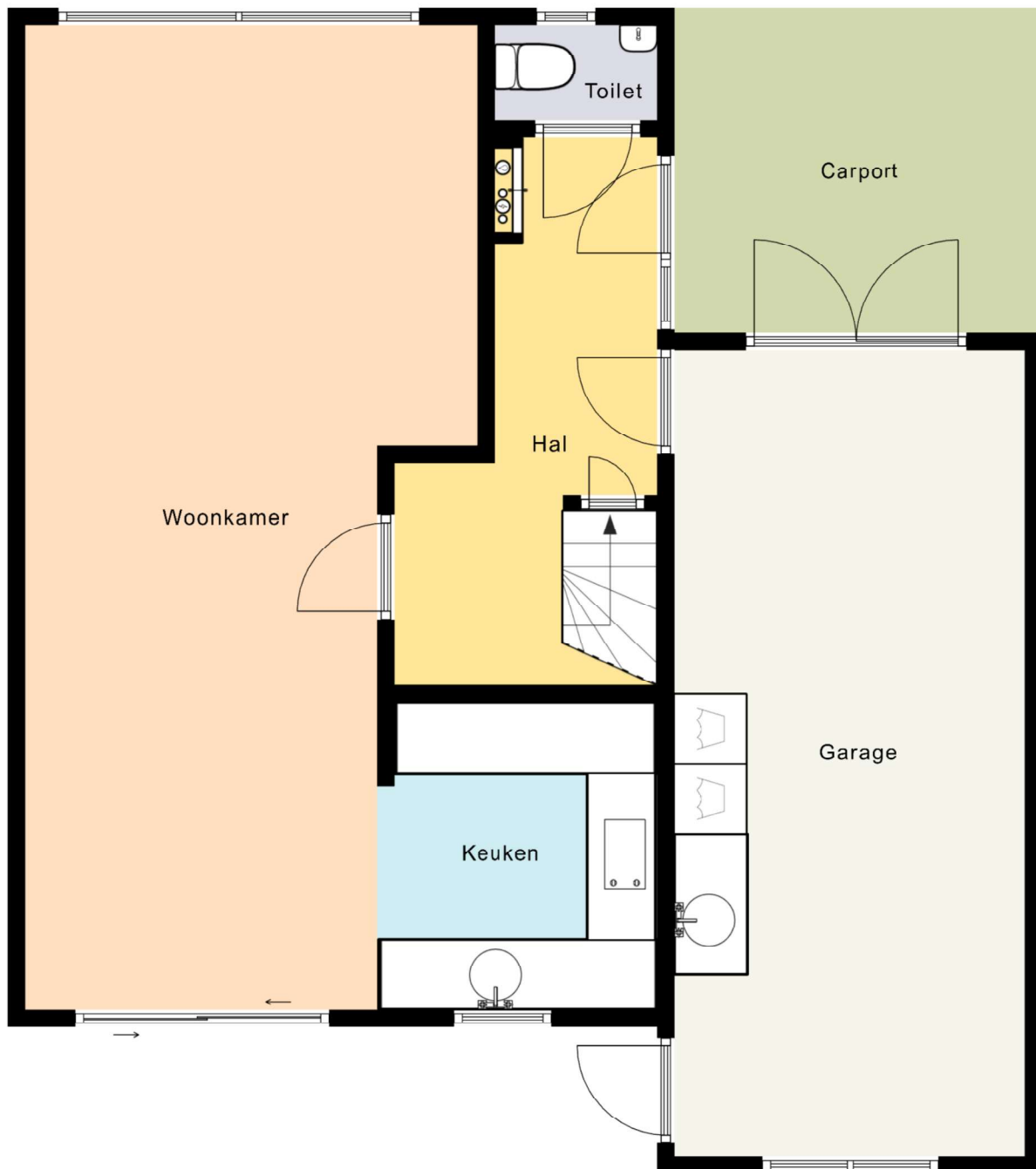
Soort garage
Aangebouwde stenen garage
Capaciteit 1 auto
Voorzieningen Elektra en stromend water

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid
Op eigen terrein en openbaar parkeren

5.39 m 2.99 m

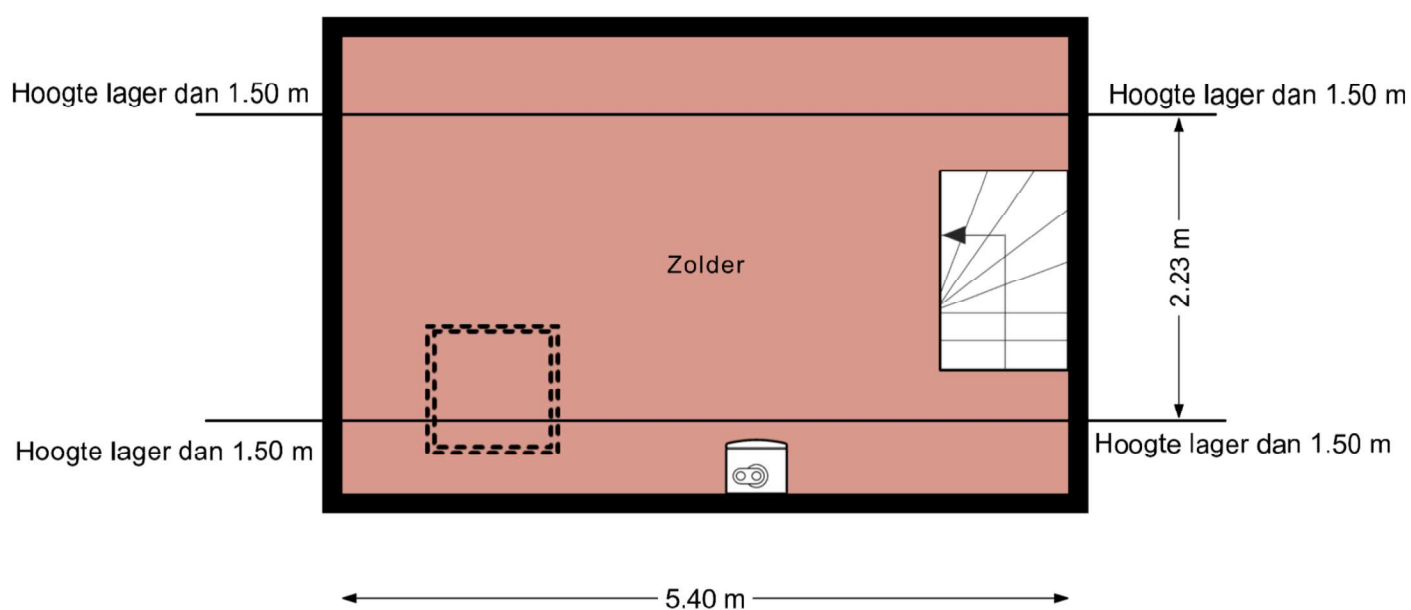
3.92 m 1.38 m



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.



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.