



TE KOOP



Walta 9
9202 JM Drachten

Vraagprijs € 409.000 k.k.

Ben je op zoek naar een keurig onderhouden gezinswoning met verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten? Deze royale 2-onder-1-kapwoning is door de jaren heen met liefde bewoond en zorgvuldig onderhouden door de eerste eigenaar.



Ben je op zoek naar een keurig onderhouden gezinswoning met verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten? Deze royale 2-onder-1-kapwoning is door de jaren heen met liefde bewoond en zorgvuldig onderhouden door de eerste eigenaar. Gelegen op een prima locatie, biedt dit huis met maar liefst 5 slaapkamers, een eigen ruime garage (24,6 m²) en een prachtig aangelegde tuin alles wat een modern gezin zoekt.

De woning heeft aan de voorzijde een uitbouw. De hal is royaal uitgebouwd en voorzien van een halfronde, glazen pui tot aan de grond, wat zorgt voor een zee aan licht. De woning is gelegen op een ruim perceel van 354 m². Een diepe, groene tuin met veel privacy, waar sfeervolle hoekjes en meerdere terrassen altijd een plekje in de zon of schaduw bieden. Er is duidelijk veel aandacht besteed aan de inrichting van de tuin.

De nette keuken is gerenoveerd en voorzien van nieuwe apparatuur; inductie koken, koelkast en vrijstaande koelkast en vaatwasser. De HR CV ketel is eigendom en recentelijk vernieuwd. Op de eerste verdieping is nog enkel glas aanwezig. Er is spouwmuurisolatie (ca 2005) en vloerisolatie (2015) toegepast. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer. Er is een vaste trap naar de zolderverdieping met twee extra slaapkamers.







Begane grond

Entree/hal (vergroot), modern toilet (wandcloset) met fonteintje, meterkast, toegang tot garage en trapopgang naar de eerste verdieping. De lichte woonkamer is opgedeeld in een voor- en achterkamer. Aan de voorzijde is zonwering aangebracht. De achterkamer met prachtig uitzicht over de sfeervolle tuin leent zicht uitstekend voor een woon/leef keuken. Er is een open verbinding naar de nette keuken, welke is gerenoveerd en voorzien van nieuwe apparatuur, waaronder; inductie koken (inbouw), vrijstaande koelkast en vrijstaande vaatwasser.

De ruime garage (24,6 m²) is zowel bereikbaar vanuit de centrale hal, maar ook vanaf de voorzijde en achterzijde woning. Aansluitend aan de garage bevindt zich nog een houten schuurtje van ca 4m² voor de opslag van tuingereedschap.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk 13,4 m², 11,2 m² en 8,9 m². Twee slaapkamers beschikken over vaste kastruimte. De nette badkamer is voorzien van een ligbad (hoek), wastafel en extra tweede toilet (wandcloset).

Tweede verdieping

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Op de ruime overloop bevindt zich de HR CV ketel, merk Intergas uit 2024. De overloop zijn biedt toegang tot een tweetal slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk 12,8 m² en 4,9 m².

Tuin

De diepe tuin van maar liefst 20 meter lang is dé plek om ultiem te ontspannen, met 100% privacy. Er is zichtbaar met ontzettend veel liefde en aandacht aan de tuin gewerkt. Dankzij de verschillende gezellige hoekjes en meerdere terrassen kies je elk moment van de dag zelf je favoriete plek. Zin in de zon of zoek je liever de koele schaduw op met een goed boek? Hier kan het allemaal. Een heerlijke, vrije buitenruimte waar je de hele zomer door kunt genieten van lange barbecueavonden met vrienden of een rustig eerste bakje koffie in de ochtend.

Bijzonderheden

Een greep uit de kenmerken:

- goed onderhouden 2/1 kapwoning met garage;
- prima locatie;
- eerste bewoner;
- ruim perceel 354 m²;
- uitbouw aan voorzijde (vergrote hal);
- 5 slaapkamers;
- prachtige sfeervolle tuin met meerdere terrassen;
- vloerisolatie (2015) en spouwmuurisolatie (ca 2005);
- HR CV ketel, merk Intergas (2024);
- grotendeels dubbele beglazing;
- energielabel C.

Overdracht

Aanvaarding In overleg
Vraagprijs
€ 409.000 kosten koper

Bouw

Soort woonhuis
Eengezinswoning, geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 1974
Specifiek Gestoffeerd
Soort dak Dwarskap bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Wonen 133 m²
Overige inpandige ruimte 24 m²
Externe bergruimte 4 m²
Perceel 354 m²
Inhoud 514 m³

Indeling

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

Energie

Energielabel C
Isolatie
Dakisolatie, grotendeels dubbelglas, HR-glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming Cv-ketel
Warm water Cv-ketel
Cv-ketel Intergas (gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Kadastrale gegevens

DRACHTEN B 5522
[Kadastrale kaart](#)
Oppervlakte 354 m²
Eigendomssituatie Volle eigendom

Buitenruimte

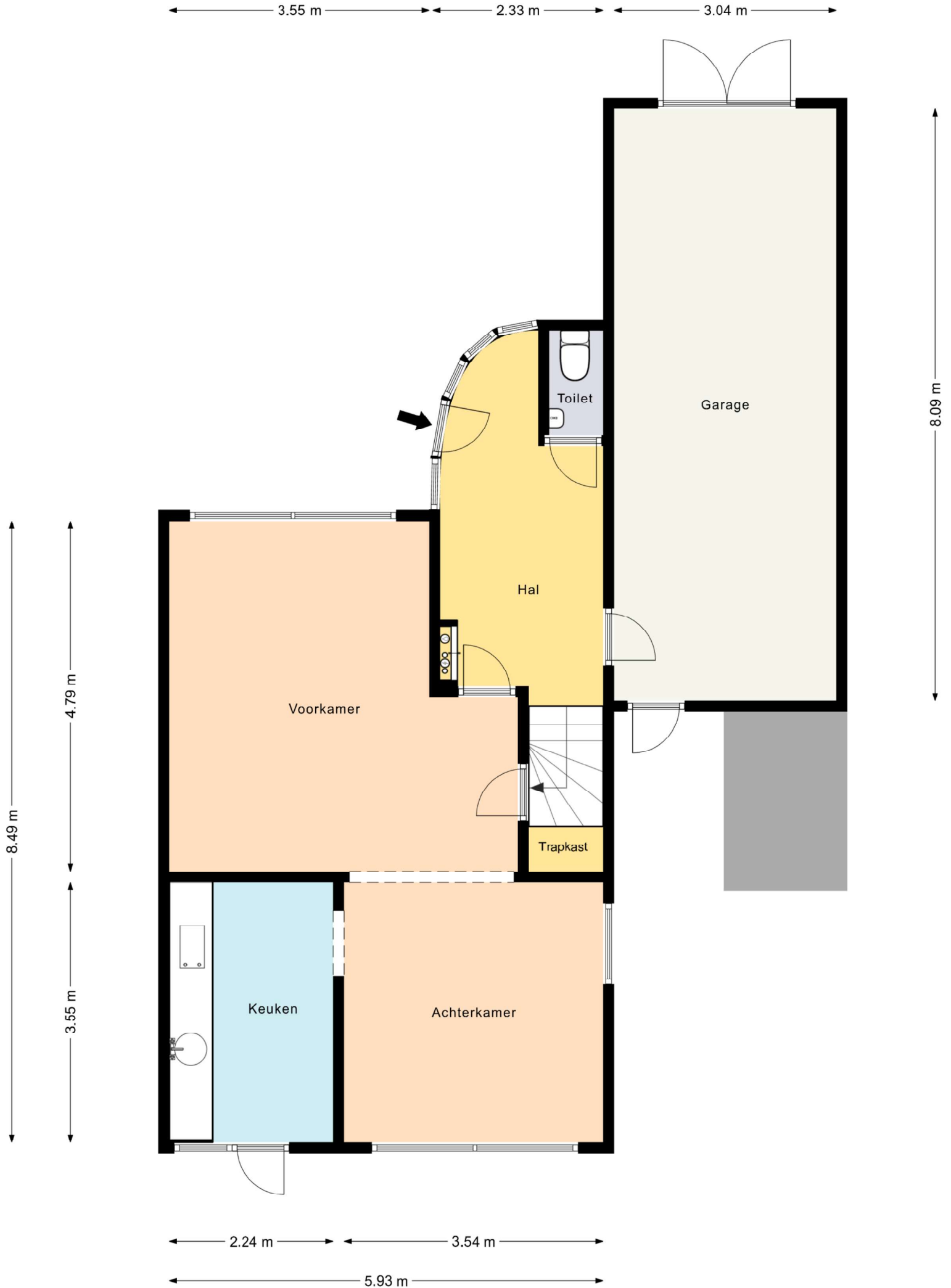
Ligging
Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin Achtertuin en voortuin
Achtertuin 180 m² (20,00 meter diep en 9,00 meter breed)
Ligging tuin Gelegen op het noordwesten

Garage

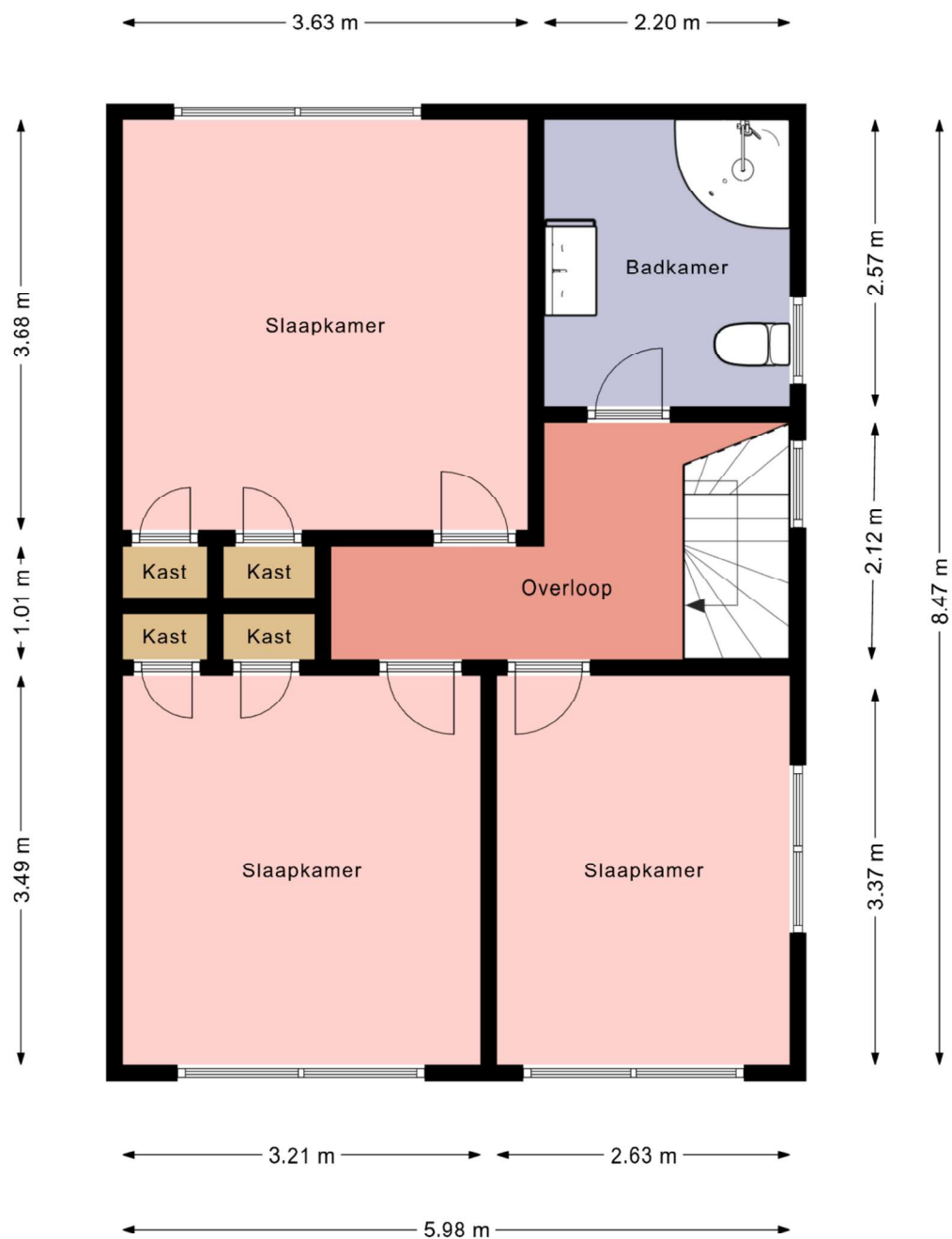
Soort garage
Aangebouwde stenen garage

Parkeergelegenheid

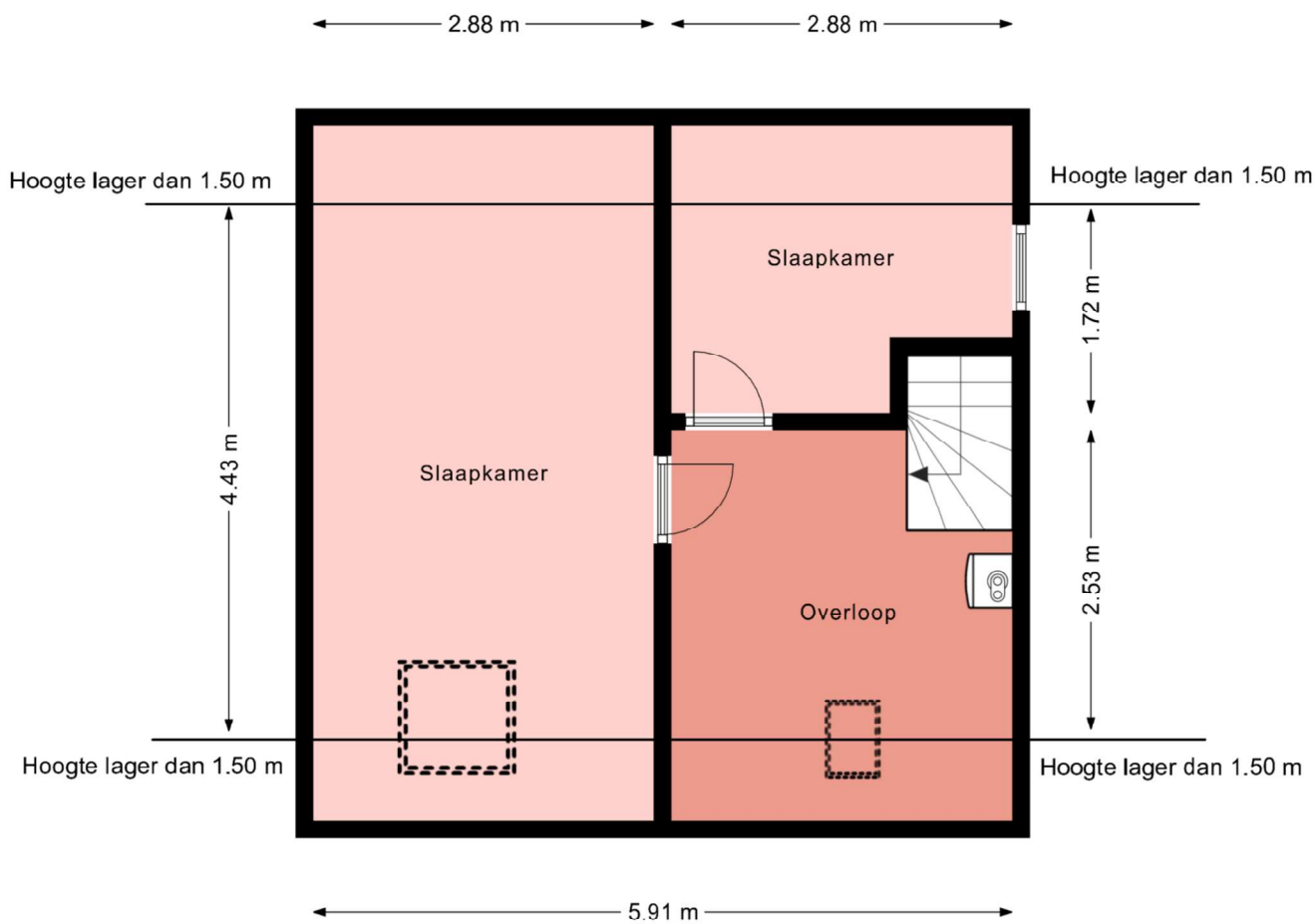
Soort parkeergelegenheid
Op eigen terrein en openbaar parkeren



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 Drachten

Sectie B

Perceel 5522

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 maart 2025

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.

Bedenktime

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.