



**TE KOOP**



Graanland 25  
9205 EE Drachten

**Vraagprijs € 620.000 k.k.**

Een heerlijke plek om te wonen, deze prachtige en zeer goed onderhouden vrijstaande woning in gewilde wijk 'Het Himsterhout' te Drachten. Het Himsterhout is ideaal gelegen op steenworp afstand van de landerijen, vlakbij de bossen van Beetsterzwaag en diverse wateren.



Een heerlijke plek om te wonen, deze prachtige en zeer goed onderhouden vrijstaande woning in gewilde wijk 'Het Himsterhout' te Drachten. Het Himsterhout is ideaal gelegen op steenworp afstand van de landerijen, vlakbij de bossen van Beetsterzwaag en diverse wateren. Een mooie omgeving voor uitgebreide fiets- en wandeltochten.

Voor wie een praktijk of kantoor aan huis wenst is dit een unieke kans. Een volwaardige, lichte praktijk- of kantoorruimte van 16,4 m<sup>2</sup> voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen. Perfect voor je eigen onderneming of als rustige thuiswerkplek! Zowel de ramen aan de voorzijde als ook de westzijde zijn voorzien van screens.

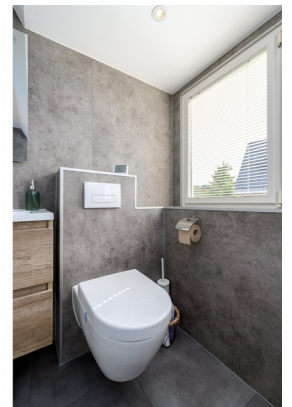
Deze volledig geïsoleerde woning combineert comfort en duurzaamheid (energielabel A+) met onderhoudsvriendelijke kunststof dakkapellen, openslaande kunststof tuindeuren en maar liefst tien zonnepanelen. Dankzij de kunststof dakkapellen op de eerste verdieping bieden alle slaapkamers en de badkamer optimaal daglicht en een ruimtelijk gevoel.

Gelegen op een royaal, groen perceel (619 m<sup>2</sup>) op het noordwesten geniet je hier in alle rust van optimale privacy. Compleet met een sfeervol verlichte tuin, drainage rondom de woning, diverse terrassen en een heerlijk tuinhuis met veranda. De hoogwaardige afwerking en het moderne comfort maken van dit huis meteen een warme en fijne plek om in thuis te komen.













**Begane grond**

Entree, hal, modern toilet (wandcloset) met fonteintje (2024), meterkast 3-fasen, trapopgang naar eerste verdieping. Sfeervolle lichte woonkamer met mooie strakke laminaatvloer. De moderne luxe open keuken met prachtig uitzicht over de tuin, beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder; inductie-koken met fornuis (Bertazzoni), vaatwasser (Siemens), koelkast en wandafzuigkap. Via openslaande tuindeuren kom je op het terras.

In de bijkeuken is een opstelling voor de wasmachine en wasdroger en is de HR CV ketel geplaatst.

De HR CV ketel is van het merk ATAG en van het bouwjaar 2018. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de berging en de praktijkruimte (2024). De praktijkruimte is helemaal voorzien van kunststof kozijnen en heeft een eigen toegang. Deze ruimte is volledig geïsoleerd en wordt verwarmd middels een tweetal infraroodpanelen die bevestigd zijn aan het plafond. De openslaande deuren van de berging aan de voorzijde zijn van western red cedar. De carport heeft een oppervlakte van ca. 10 m<sup>2</sup>.

**Eerste verdieping**

Elke slaapkamer in dit huis is voorzien van een kunststof dakkapel, wat zorgt voor verrassend veel leefruimte en een fijne lichtinval. Ook de moderne luxe badkamer (2024) heeft een dakkapel. De badkamer in warme tinten wordt verwarmd met een infraroodpaneel, bevestigd aan het plafond. Deze ruimte beschikt over een inloofdouche, wastafelmeubel en extra tweede toilet (wandcloset). Op twee slaapkamers bevindt zich achter de knieschotten berging, toegankelijk via schuifwandsysteem. In de grote slaapkamer aan de achterzijde is een op maat gemaakte schuifwandkast geplaatst.

**Tweede verdieping**

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping. Hier bevindt zich de WTW unit en een extra vierde slaapkamer. De zolder heeft een verhoogde kapconstructie voor optimale ruimte. De zolderruimte kan worden afgesloten met een luik.

**Tuin**

Sfeervolle grote tuin met veel privacy, gelegen op noordwesten met diverse terrassen en veel groen. Door de grootte van de kavel is er gedurende de hele dag een plek in de zon of schaduw te vinden. Aan de westkant van de woning is er nog genoeg ruimte voor een eventuele uitbouw. In de achtertuin staat een tuinhuisje met veranda van ca 8 m<sup>2</sup> met stroomvoorziening en verlichting. Zowel in de tuin als rondom de woning is drainage aangelegd en is er op meerdere plekken buitenverlichting aanwezig.

**Bijzonderheden**

Een greep uit de kenmerken:

- vrijstaande woning met garage op ruim perceel;
- praktijkruimte (16,4 m<sup>2</sup>) met kunststof kozijnen (2024);
- mooie ligging in gewilde wijk Het Himsterhout;
- moderne luxe badkamer (2024) met dakkapel (kunststof);
- alles slaapkamers zijn voorzien van een dakkapel (kunststof);
- moderne luxe keuken;
- openslaande tuindeuren (kunststof);
- volledig geïsoleerd (energielabel A+);
- zonnepanelen 10 stuks (2018);
- bouwjaar 2000;
- alle ramen aan voorzijde zijn en westzijde zijn voorzien van screens.

**Overdracht**

Aanvaarding In overleg  
Vraagprijs  
€ 620.000 kosten koper

**Bouw**

Soort woonhuis  
Eengezinswoning, vrijstaande woning  
Soort bouw Bestaande bouw  
Bouwjaar 2000  
Specifiek Gestoffeerd  
Soort dak Zadeldak bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

**Oppervlakten en inhoud**

Gebruiksoppervlakten  
Wonen 156 m<sup>2</sup>  
Overige inpandige ruimte 8 m<sup>2</sup>  
Gebouwgebonden buitenruimte 9 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 6 m<sup>2</sup>  
Perceel 619 m<sup>2</sup>  
Inhoud 512 m<sup>3</sup>

**Indeling**

Aantal kamers  
6 kamers (4 slaapkamers)  
Aantal badkamers 1 badkamer  
Badkamervoorzieningen Dubbele wastafel, inloopdouche, toilet, en wastafelmeubel  
Aantal woonlagen 3 woonlagen  
Voorzieningen Balansventilatie, buitenzonwering, dakraam, natuurlijke ventilatie, TV kabel, en zonnepanelen

**Energie**

Energie label A+  
Isolatie  
Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd  
Verwarming Cv-ketel en warmte terugwininstallatie  
Warm water Cv-ketel  
Cv-ketel ATAG (gas gestookt combiketel uit 2018, eigendom)

**Kadastrale gegevens**

BOORNBERGUM F 2516  
[Kadastrale kaart](#)  
Oppervlakte 619 m<sup>2</sup>  
Eigendomssituatie Volle eigendom

**Buitenruimte**

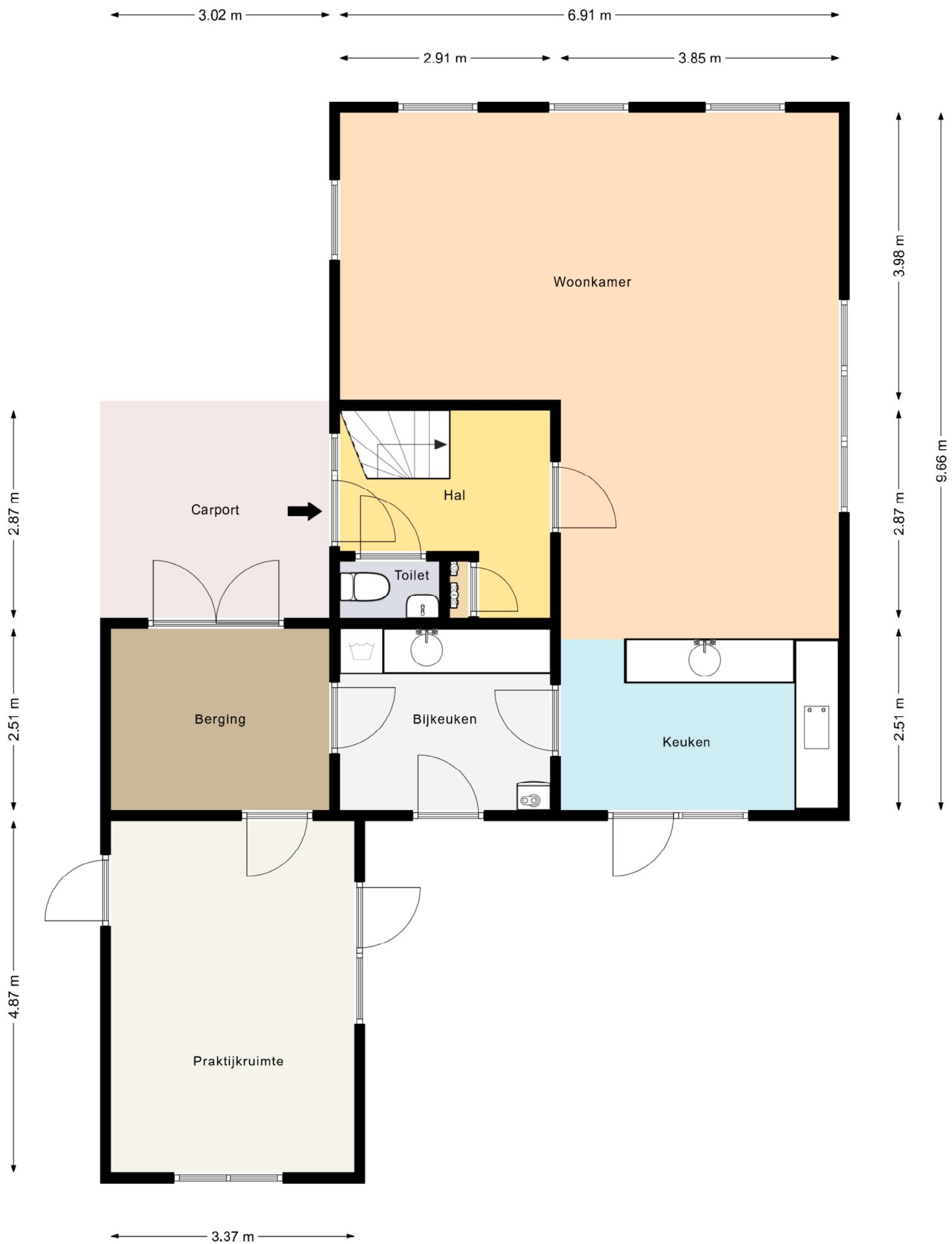
Ligging  
Aan rustige weg en in woonwijk  
Tuin Achtertuin en voortuin

**Bergruimte**

Schuur/berging  
Vrijstaande houten berging  
Voorzieningen Elektra

**Parkeergelegenheid**

Soort parkeergelegenheid  
Op eigen terrein en openbaar parkeren

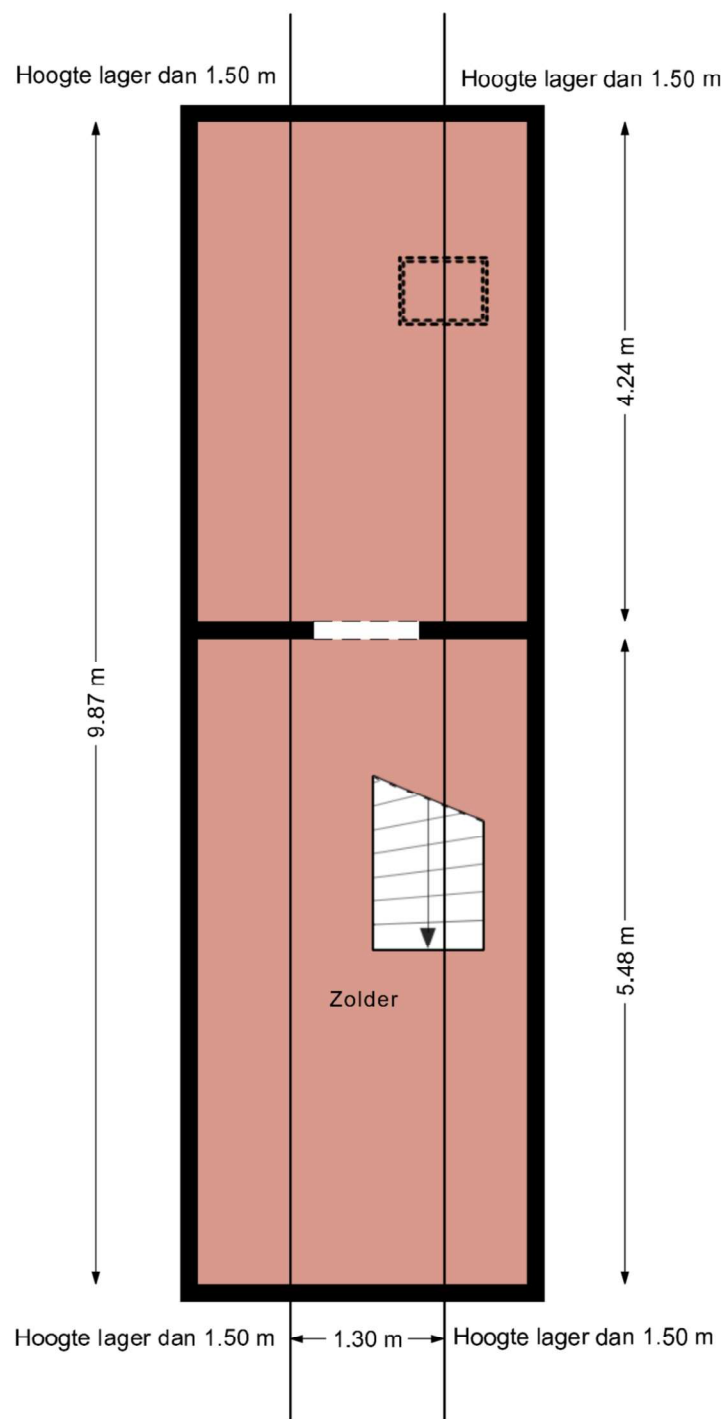


Deze plattegronden zijn gemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



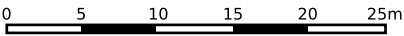


Deze plattegronden zijn gemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



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

Boornbergum

F

2516

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 september 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.

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.

### 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.