



KNIJPSTRA
MAKELAARDIJ

TE KOOP



Cornelis Rienks de Boerstraat 37
9204 LE Drachten

Vraagprijs € 410.000 k.k.

Wonen aan het water op een toplocatie! De woning ligt direct aan het water en heeft een eigen aanlegsteiger. Er is een open vaarverbinding met het Friese merengebied én het centrum van Drachten.

VBO  MAKELAAR

 06 456 253 61

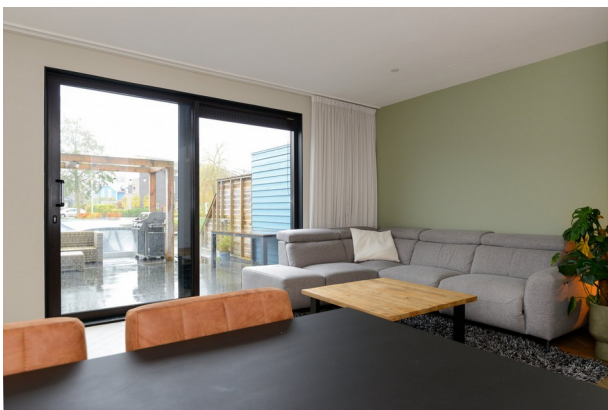


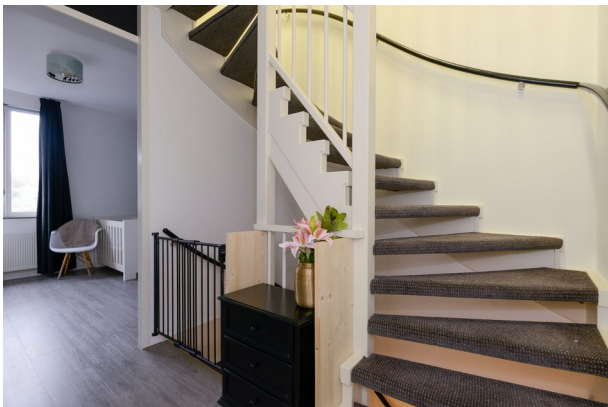


Wonen aan het water op een toplocatie! De woning ligt direct aan het water en heeft een eigen aanlegsteiger. Er is een open vaarverbinding met het Friese merengebied én het centrum van Drachten. In de zomer zwemmen, varen en vissen vanaf je eigen stek en in de winter, met een beetje geluk, de schaatsen onderbinden en het ijs op vanuit je eigen tuin!

Goed onderhouden woning met 5 slaapkamers. Uitstekend geïsoleerd (energielabel A) en aan de achterzijde voorzien van een groot elektrisch zonnescherm. Recentelijk zijn er 10 zonnepanelen geplaatst (2024). De woonkamer is sfeervol en modern ingericht en geeft via de schuifpui toegang tot een tweetal terrassen aan het water.

Aan de achterzijde van de woning, gelegen op het zuiden bevindt zich een groot elektrisch bedienbaar zonnescherm waaronder je op warme zomerdagen heerlijk kunt vertoeven. De achtertuin heeft een ombouw met veiligheidsglas, welke afgesloten kan worden; wel zo veilig voor kleine kinderen.







Begane grond

Entree, toilet met fonteintje, meterkast met voldoende groepen. De moderne luxe en ruime keuken in lichte kleurstelling heeft een natuurstenen werkblad, is straatgericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder; vaatwasser, koel-vries combinatie, gaskookplaat en oven (Siemens).

In de gehele woning ligt een prachtige PVC vloer, op de begane grond voorzien van vloerverwarming.

De tuingerichte woonkamer, welke sfeervol en modern is ingericht heeft een grote schuifpui met een hor aan terraszijde. Er zijn een tweetal terrassen, gelegen op het zuiden. Het terras direct gelegen aan de woning is voorzien van een groot elektrisch zonnescherm. Grenzend aan het water bevindt zich nog een terras welke is afgescheiden door een afsluitbare glazen ombouw van veiligheidsglas, waardoor kleine kinderen veilig buiten kunnen spelen. De woning heeft een eigen aanlegsteiger voor de boot. Er is een berging aanwezig van circa 5,2 m², geschikt voor opslag.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk ca 12 m², 9 m² en 14 m². De lichte en ruime slaapkamers zijn modern ingericht en beschikken over een mooie PVC vloer. Via de ruime overloop kom je in de badkamer in lichte kleurstelling en compleet met een inloofdouche, ligbad, wastafelmeubel en tweede toilet (wandcloset).

Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de grote zolderverdieping. Hier bevinden zich 2 ruime slaapkamers, beide met een oppervlakte van respectievelijk ca 24 m². Op de zolder is ook de opstelling van de HR CV ketel, merk Intergas Xtreme 36 (Hybrid Ready) met bouwjaar 2024, de mechanische ventilatie en de omvormer voor de zonnepanelen geplaatst.

Tuin

Aan de voorzijde bevindt zich een houten schuur, geschikt als fietsenstalling. De twee terrassen liggen aan de achterzijde van de woning. De ligging hiervan is pal op het zuiden en biedt uitzicht over het water. De woning heeft een eigen aanlegsteiger voor de boot. Er is een berging aanwezig van circa 5,2 m², geschikt voor opslag. Het vaarwater heeft een open verbinding met de Friese meren en het centrum van Drachten.

Bijzonderheden

Een greep uit de kenmerken:

- wonen aan het water met eigen aanlegsteiger voor de boot;
- gelegen aan open vaarwater met verbinding naar de Friese meren;
- ligging in gewilde woonwijk Drachtstervaart;
- 10 zonnepanelen (2024);
- vloerverwarming begane grond;
- prachtige moderne luxe keuken, straatgericht;
- goed geïsoleerde en energiezuinige woning;
- CV ketel Intergas hybride Xtreme 36 (2024)
- bouwjaar 2005.

Overdracht

Vraagprijs
€ 410.000 kosten koper
Aanvaarding In overleg

Bouw

Soort woonhuis Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 2005
Specifiek Gestoffeerd
Soort dak Dwarskap bedekt met pannen

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Wonen 147 m²
Overige inpandige ruimte 6 m²
Externe bergruimte 4 m²
Perceel 174 m²
Inhoud 492 m³

Indeling

Aantal kamers 6 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers 1 badkamer
Badkamervoorzieningen Inloopdouche, ligbad, toilet, vloerverwarming, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen
2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen Buitenzonwering, dakraam, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, schuifpui, TV kabel, en zonnepanelen

Energie

Energielabel A
Isolatie Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas, muurisolatie, vloerisolatie en volledig geïsoleerd
Verwarming Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water Cv-ketel
Cv-ketel Hybride Intergas Xtreme 36 (gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Kadastrale gegevens

DRACHTEN D 3980
[Kadastrale kaart](#)
Oppervlakte 171 m²
Eigendomssituatie Volle eigendom
DRACHTEN D 3982
[Kadastrale kaart](#)
Oppervlakte 3 m²

Buitenruimte

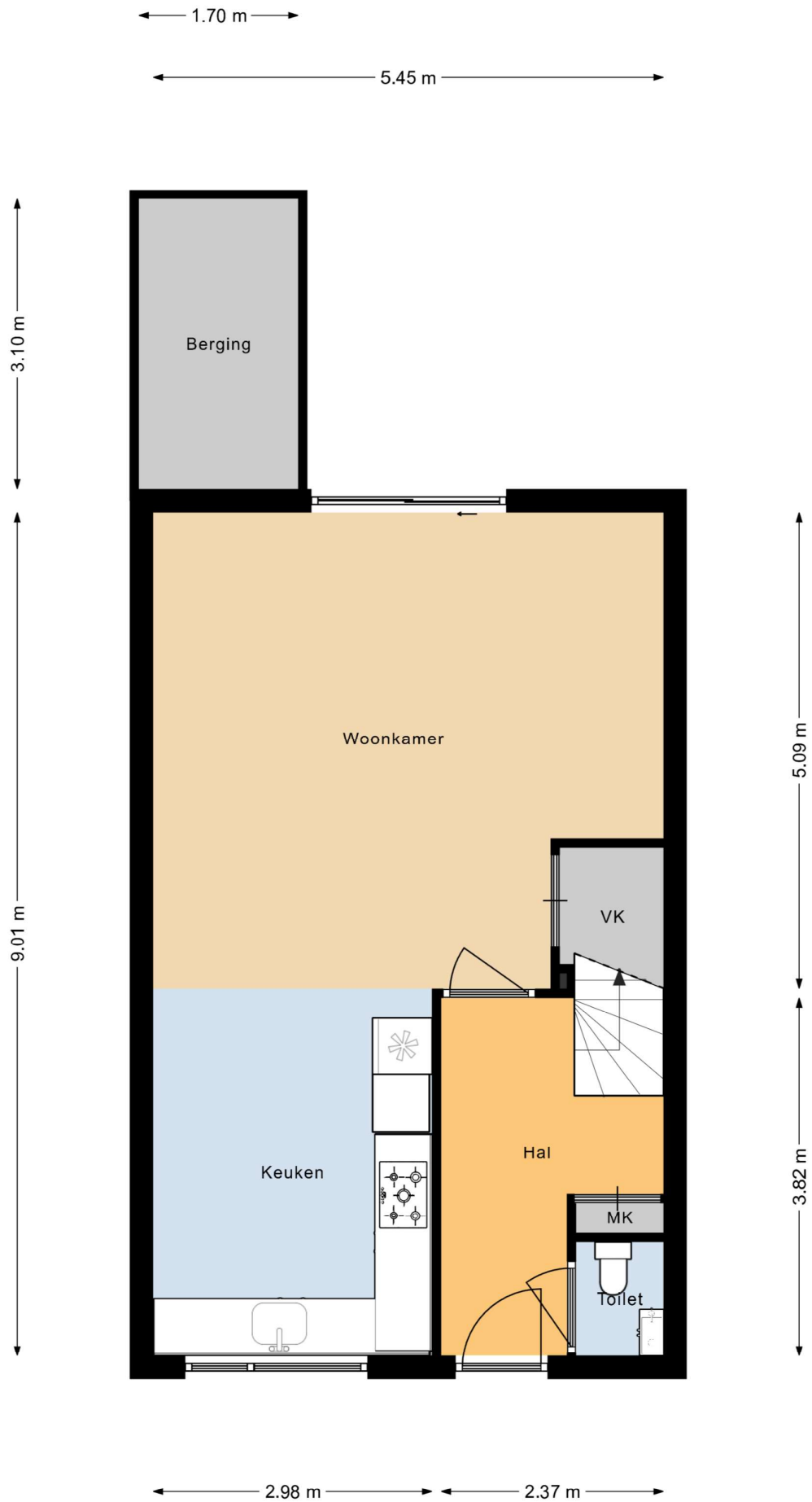
Ligging
Aan rustige weg, aan vaarwater en in woonwijk

Bergruimte

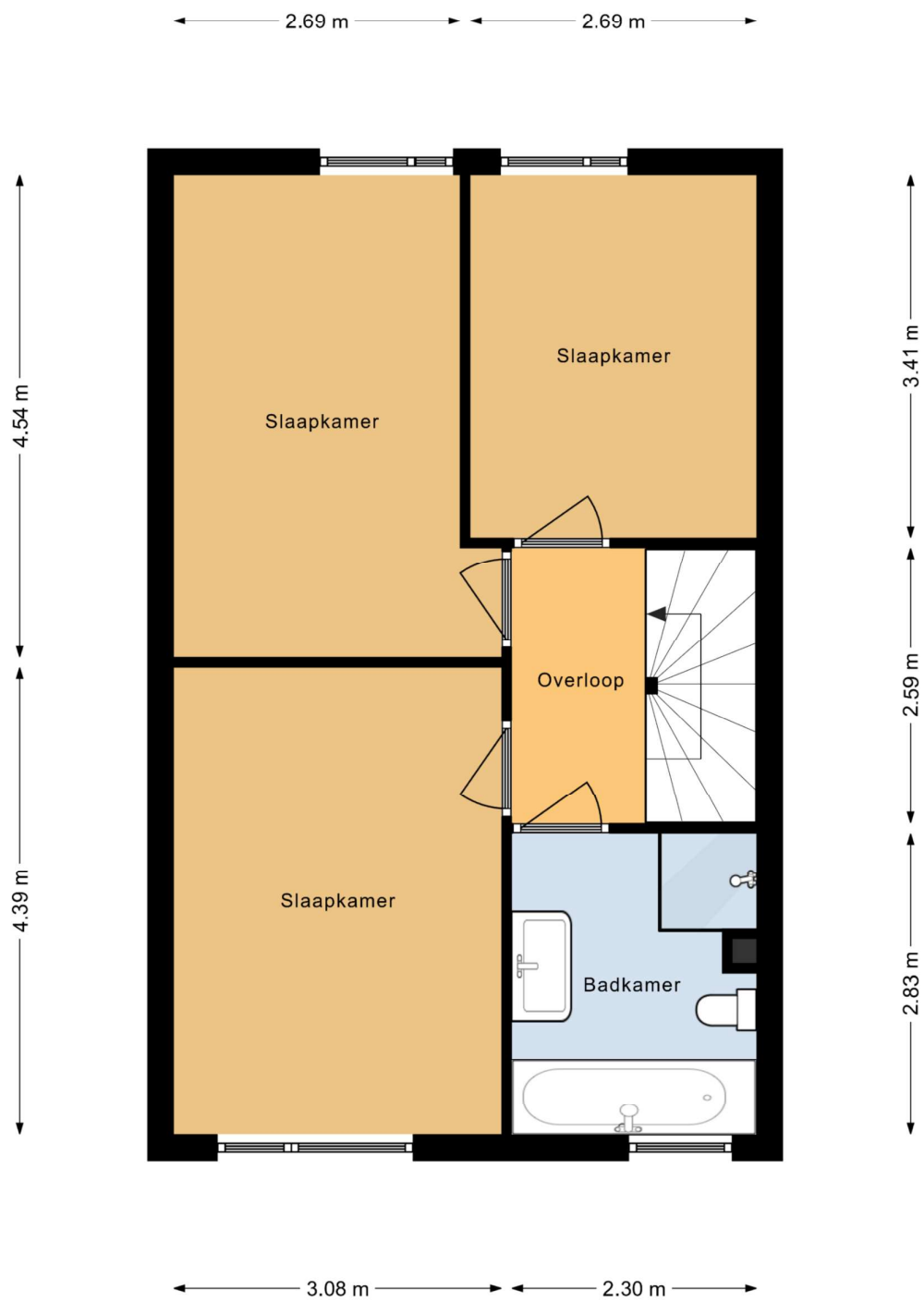
Schuur/berging Inpandig
Voorzieningen Elektra

Parkeergelegenheid

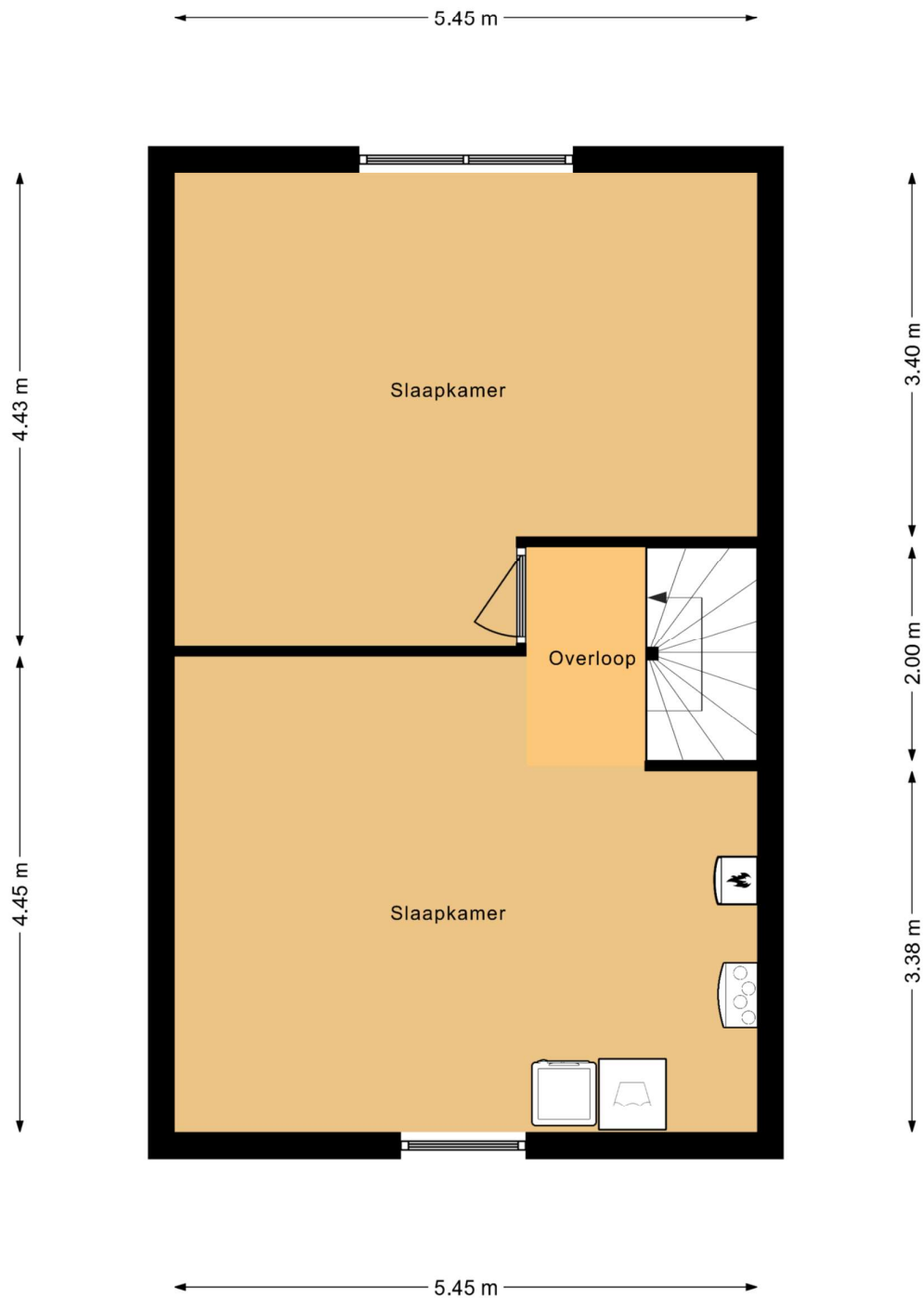
Soort parkeergelegenheid
Op eigen terrein en openbaar parkeren



Deze plattegronden zijn indicatief.
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!




Deze plattegronden zijn indicatief.
 Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!



Deze plattegronden zijn indicatief.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend!



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Drachten</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3980</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>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.</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.