



KNIJPSTRA
MAKELAARDIJ

TE KOOP



Bruinsslotstraat 25
9203 RX Drachten

Vraagprijs € 305.000 k.k.

Prachtige jaren 30 hoekwoning op een prima plek in het centrum van Drachten. De sfeervolle woonkamer heeft door de kamer ensuite deuren en de erker aan de voorzijde een karakteristieke uitstraling.

VBO  MAKELAAR

 06 456 253 61



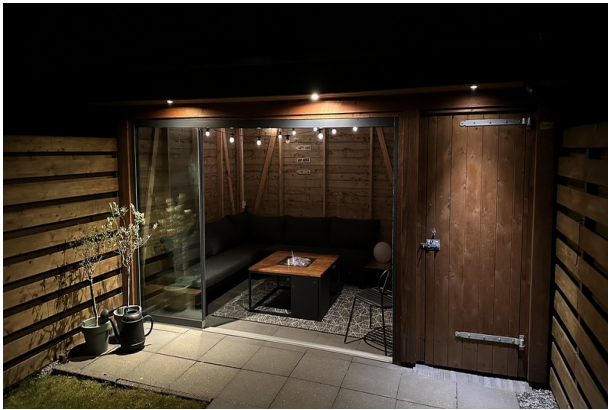


Prachtige jaren 30 hoekwoning op een prima plek in het centrum van Drachten. De sfeervolle woonkamer heeft door de kamer ensuite deuren en de erker aan de voorzijde een karakteristieke uitstraling. De moderne keuken en badkamer zijn vernieuwd. De badkamer bevindt zich op de begane grond.

In de afgelopen periode is de woning helemaal gerenoveerd en gemoderniseerd. Zo is de woning o.a. geïsoleerd en is de meterkast vernieuwd. Ook zijn de dakgoten aan de achterzijde vervangen door kunststof goten en is aan de voorzijde het platdak boven de dakkapel vernieuwd. Tevens is aan de voorzijde het houtwerk onder de dakgoot vervangen en zijn de plastic regenafvoerpijpen vervangen door zinken. De woning is voorzien van 8 zonnepanelen.

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, 2 daarvan hebben vaste kasten. Via een vaste trap kom je op de zolderverdieping. De zolder is geheel geïsoleerd en is voorzien van een nieuw dakraam. Er is hier voldoende ruimte voor een vierde slaapkamer.

De ligging van de tuin is op het zuiden. Achter in de tuin staat een overkapping met schuurgedeelte, een heerlijk buitenverblijf. De luxe overkapping is geheel afsluitbaar met glazen schuifwanden en voorzien van elektra. Kortom, een prachtig sfeervol huis om in te wonen!





Begane grond

Entree, moderne meterkast (nieuw), woonkamer met kamer ensuite deuren en erker. De moderne open keuken is vernieuwd en voorzien van een groot 6 pits gasfornuis, heteluchtoven en een koel-vries combinatie. De moderne badkamer is ook vernieuwd en compleet met een douchehoek, toilet (wandcloset), wastafelmeubel en designradiator.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, waarvan 2 zijn voorzien van vaste kasten. De beide voorste slaapkamers hebben een dakkapel. In al deze ruimtes, met een lichte kleurstelling, ligt een witte laminaat vloer.

Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping. Deze ruimte is in 2024 volledig geïsoleerd en gerenoveerd, voorzien van een nieuw dakraam en tapijt, en uitermate geschikt als vierde slaapkamer.

Tuin

De tuin ligt op het zuiden en dat zorgt ervoor dat je de hele dag kunt genieten van de zon. Op de achtergevel van de woning liggen 8 zonnepanelen. De luxe overkapping met schuurgedeelte is ideaal om op zomerse dagen lekker lang buiten te zitten en omdat de overkapping is voorzien van glazen schuifwanden is dit natuurlijk ook mogelijk op koelere dagen.

Bijzonderheden

Een greep uit de kenmerken:

- zeer goed onderhouden en goede woonstand;
- volledig gerenoveerd en gemoderniseerd;
- vloerisolatie toegepast, drowa chips (2021);
- spouwmuurisolatie (2021) en dakisolatie (2024);
- 8 zonnepanelen (2021);
- nieuwe meterkast (2021);
- buitenverblijf met luxe overkapping (2021);
- nieuwe dakgoten (kunststof) en nieuwe zinken regenafvoer.

Voor de starter op de woningmarkt is dit huis een unieke kans! De gezellige buurt in het centrum van Drachten, de praktische indeling van de woning en de vele mogelijkheden maken dit huis perfect voor jonge mensen die op zoek zijn naar hun eerste koopwoning.

Overdracht

Vraagprijs
€ 305.000 kosten koper
Aanvaarding In overleg

Bouw

Soort woonhuis
Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 1935
Specifiek Gestoffeerd
Soort dak Dwarskap bedekt met pannen

Oppervlakten en inhoud

Gebruiksoppervlakten
Wonen 94 m²
Externe bergruimte 14 m²
Perceel 178 m²
Inhoud 320 m³

Indeling

Aantal kamers
5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers 1 badkamer
Badkamervoorzieningen Douche, toilet, en wastafel
Aantal woonlagen 2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen Dakraam, natuurlijke ventilatie, TV kabel, en zonnepanelen

Energie

Energielabel C
Isolatie Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming Cv-ketel
Warm water Cv-ketel
Cv-ketel Remeha (gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Kadastrale gegevens

DRACHTEN C 10426
[Kadastrale kaart](#)
Oppervlakte 178 m²
Eigendomssituatie Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging Aan rustige weg, in centrum en in woonwijk
Tuin Achtertuin

Bergruimte

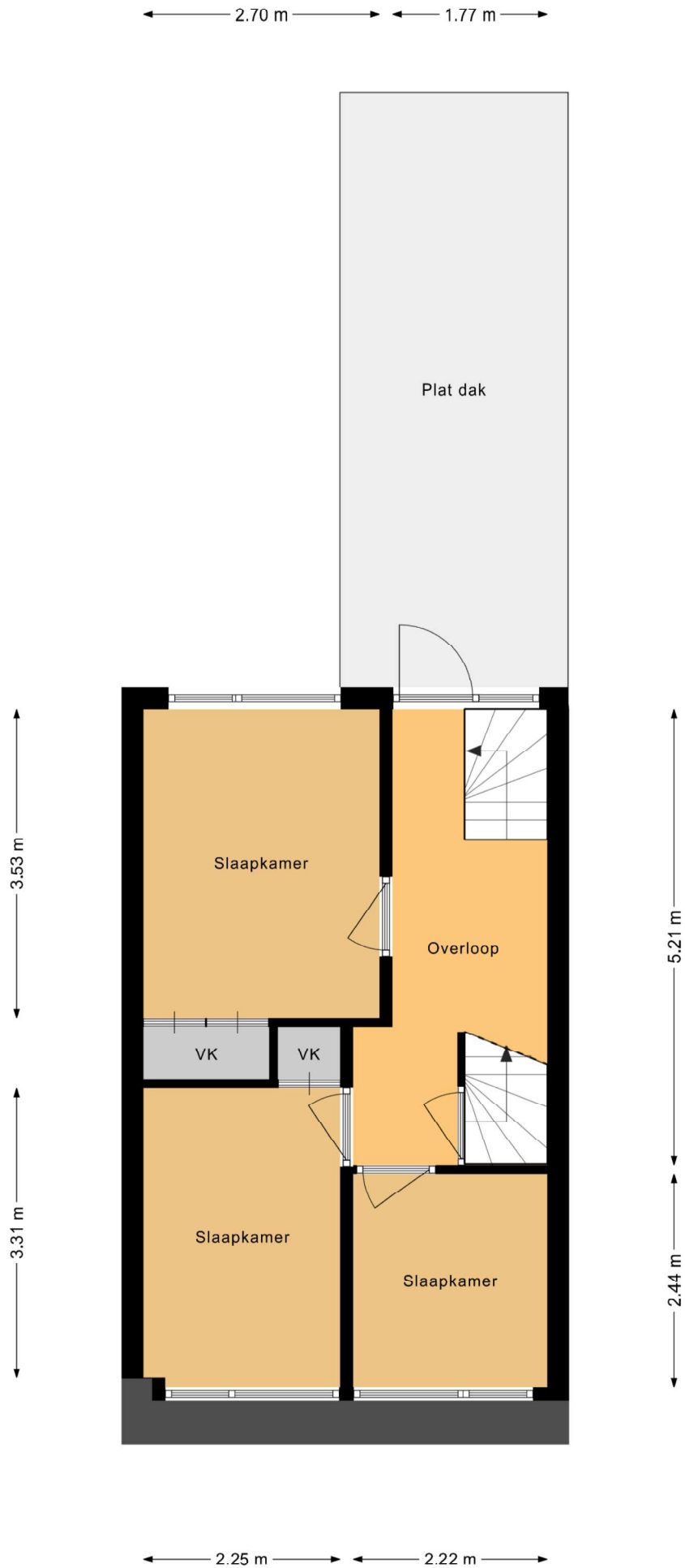
Schuur/berging
Vrijstaande houten berging
Voorzieningen Elektra

Parkeergelegenheid

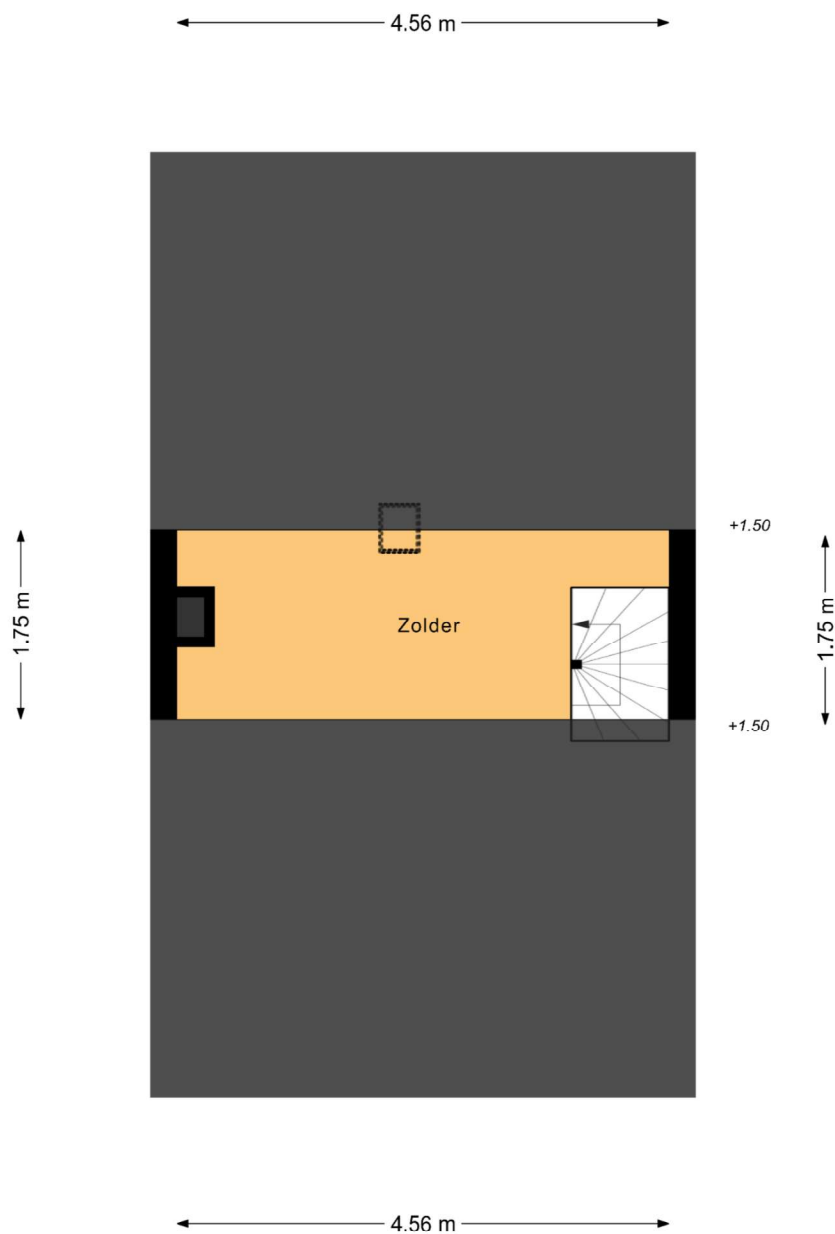
Soort parkeergelegenheid
Openbaar parkeren en parkeervergunningen



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 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drachten</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 10246</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 februari 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.

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.