

DRACHTEN, HUNZE 45

BOUWJAAR	ENERGIELABEL	WOONOPPERVLAKTE	AANTAL KAMERS	PERCEELOPPERVLAKTE
1972	B	130 m²	5	140 m²

DIJKSTRA MAKELAARS

ZUIDERDWARSVAART 72 9203 JB Drachten. | DRACHTEN@DIJKSTRAMAKELAARS.NL | 0512 - 54 40 40

KENMERKEN

SOORT	EENGEZINSWONING
TYPE	HOEKWONING
KAMERS	5
WOONOPPERVLAKTE	130 M^2
PERCEELOPPERVLAKTE	140 M^2
INHOUD	469 M^3
BOUWJAAR	1972
TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN
TUINLIGGING HOOFDTUIN	NOORDWEST
GARAGE	GEEN GARAGE
VERWARMING	C.V.-KETEL
ISOLATIE	VOLLEDIG GEISOLEERD
ENERGIELABEL	B

VRAAGPRIJS: € 315.000,- k.k.

Hoewel deze woningpresentatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en is derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit de (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kunnen door de koper geen rechten worden ontleend.

DRACHTEN | Hunze 45

Op een mooie plek in de woonwijk De Drait staat deze verzorgde hoekwoning. Met circa 130 m^2 woonoppervlakte, vier slaapkamers en een lichte, ruime woonkamer biedt deze woning volop ruimte voor een gezin.

De woonkamer heeft een praktische Z-vorm, waardoor het zit- en eetgedeelte ieder een eigen plek hebben. Grote ramen zorgen voor veel daglicht. Aan de achterzijde sluit de eethoek aan op de open keuken en de tuin. Via de brede schuifpui is het overdekte terras direct bereikbaar: een fijne, beschutte plek om buiten te zitten, vlak bij de keuken en eetkamer.

Ook de ligging is prettig. De Drait beschikt over een eigen wijkwinkelcentrum aan de Eems en een brede school aan de Flevo. In de directe omgeving liggen groenstroken en een waterpartij, waardoor de buurt een groen en ruimtelijk karakter heeft.

Indeling
Begane grond:
Entree met hal, trapopgang en toilet met fonteintje. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar. Deze is voorzien van een spekstenen kachel en biedt door de Z-vorm ruimte aan een royale zithoek en een afzonderlijk eetgedeelte.

Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een rechte opstelling met boven- en onderkasten en diverse inbouwapparatuur. Aansluitend ligt de bijkeuken met ruimte voor de wasmachine.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde beslaat de volle breedte van de woning en beschikt over een eigen wastafel. De andere twee slaapkamers bevinden zich aan de achterzijde. De badkamer is ingericht met een douche, wastafelmeubel en tweede toilet.

Tweede verdieping:
Via een vaste trap is de overloop op de zolderverdieping bereikbaar. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, een ruime en lichte kamer dankzij de dakkapel en het raam in de zijgevel. Daarnaast is er praktische bergruimte en een afzonderlijke ruimte met de cv-installatie.

Tuin
De achtertuin is gelegen op het noordwesten en grotendeels bestraat, met beplanting langs de randen. Direct achter de woning ligt een overdekt terras, met daarnaast voldoende open ruimte in de tuin. De aangebouwde stenen berging biedt extra bergruimte en via de eigen achterom is de tuin ook van buitenaf bereikbaar.

Aan de voorzijde ligt een verzorgde tuin met borders. Naast de woning is openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Met zijn ruime leefruimte, vier slaapkamers en prettige ligging in De Drait is dit een aantrekkelijk huis voor wie op zoek is naar ruimte voor het hele gezin.

Wij laten u de woning graag zien. Neem contact op met Dijkstra Makelaars voor een bezichtiging!

Bijzonderheden:
- Bouwjaar 1972;
- Circa 130 m^2 woonoppervlakte;
- Perceel van 140 m^2;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen;
- Energielabel B;
- Volledig geïsoleerd en voorzien van zonnepanelen.

Uit een overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als koper én verkoper de overeenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere koper en particuliere verkoper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden er is geen koop zolang het koopcontract niet door beide partijen is ondertekend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Hoewel deze woningpresentatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.









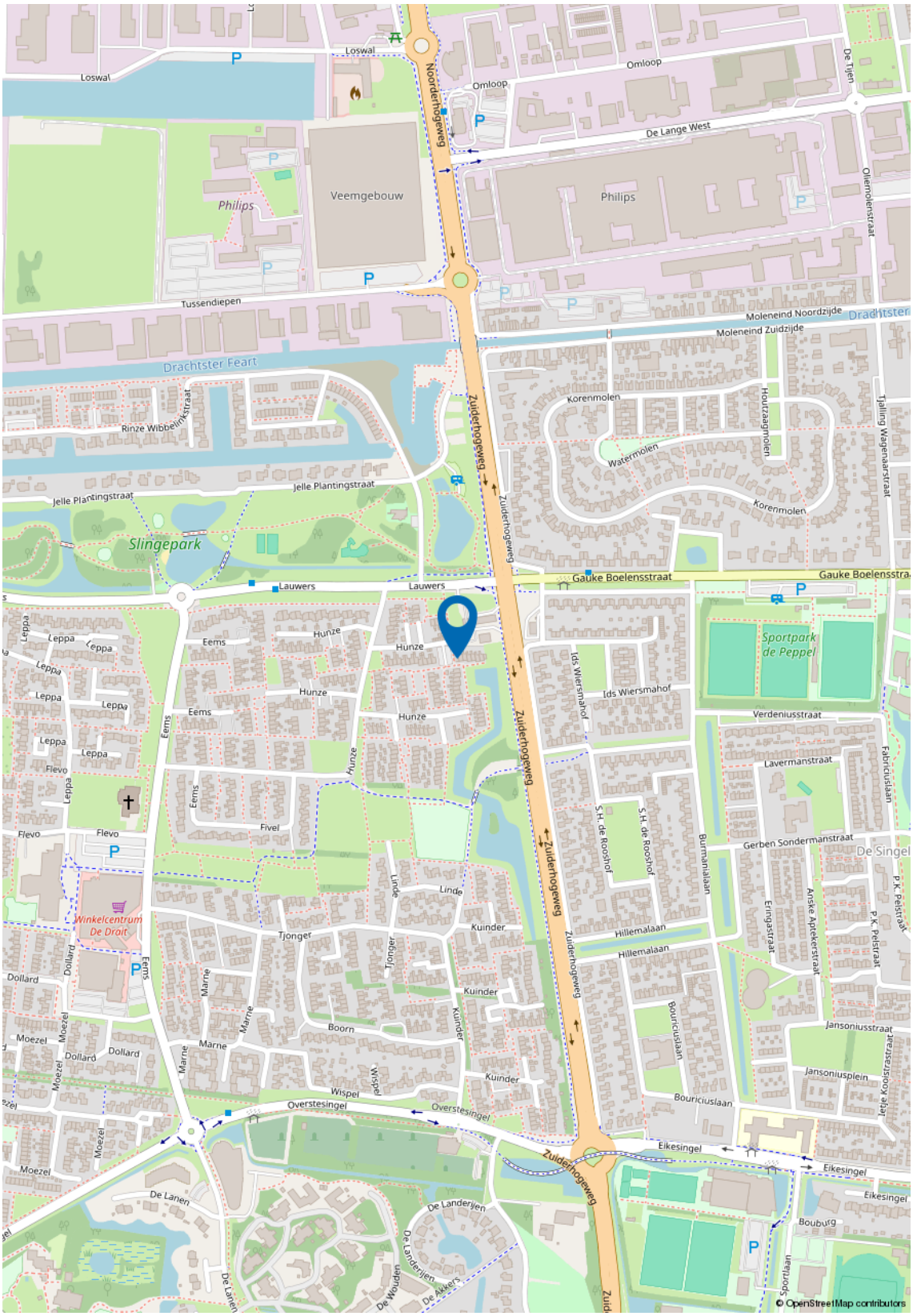




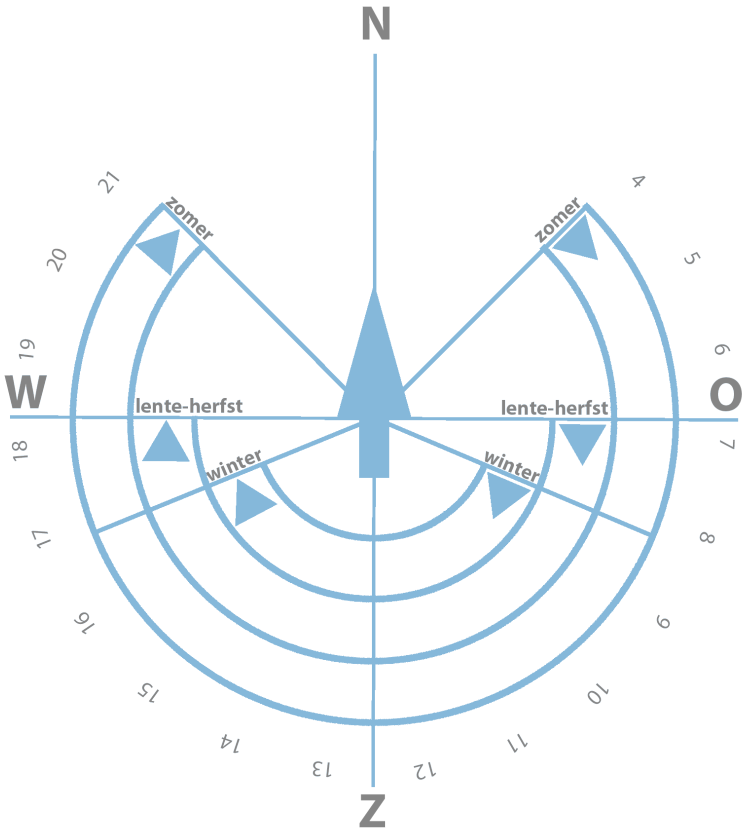




Locatie


Loswal
Noorderhogeweg
Omloop
De Tjen
De Lange West
Philips
Veemgebouw
Oliemolenstraat
Tussendiepen
Moleneind Noordzijde
Moleneind Zuidzijde
Drachtster Feart
Rinze Wibbelinkstraat
Zuiderhogeweg
Korenmolen
Houtzaagmolen
Watermolen
Tjalling Wagenaarstraat
Jelle Plantingstraat
Slingepark
Lauwers
Gauke Boelensstraat
Sportpark de Peppel
Ids Wiersmahof
Verdeniusstraat
Lavermanstraat
Fabriciuslaan
Gerben Sondermanstraat
De Singel
S.H. de Rooshof
Burmanialaan
Hillemalaan
P.K. Pelstraat
Eringastraat
Anske Apekerstraat
Bouriciuslaan
Jansoniusstraat
Jansoniusplein
Eems
Hunze
Leppa
Flevo
Fivel
Linde
Kuinder
Tjonger
Marne
Boorn
Wispel
Dollard
Moezel
Overstesingel
Eikesingel
Winkelcentrum De Droit
De Lanen
De Landerjen
De Wouden
De Akkers
Bouburg
Sportlaan
© OpenStreetMap contributors

Kadastrale kaart



Plattegronden

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kledingkast met spiegel			X
- Bureau zolder			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Toiletrolopslag	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Toiletrolopslag	X		
- Ronde spiegel met verlichting	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bankje voortuin	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Overkapping	X		
Houthokje	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Waslijn	X		
- Losse reserve dakpannen	X		

Verkoopvoorwaarden

Schriftelijke vastlegging
Uit een overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als koper én verkoper de overeenkomst hebben ondertekend.

Koopakte
Tenzij anders vermeld, zal Dijkstra Makelaars een koopovereenkomst opstellen conform het model NVM.

Bankgarantie
De kopende partij dient een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris.

Ouderdomsclausule
Bij oudere woningen, in de regel ouder dan 30 jaar, zal een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen. De strekking van deze clausule is, dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden bij een oudere woning anders zijn dan bij nieuwe(re) woningen. Gebreken worden geacht niet belemmerend te werken voor het gebruik van de woning.

Asbest
Tot circa juli 1993 is asbest regelmatig toegepast in de woningbouw. Sinds deze datum is de verkoop van asbesthoudende materialen niet meer toegestaan. Indien de verkoper niet bekend is met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, zal aanvullend in de koopakte worden opgenomen dat er gezien het bouwjaar een mogelijkheid is van aanwezigheid van asbest. Koper vrijwaart verkoper voor eventuele aanwezigheid hiervan.

Verkoper heeft woning niet zelf bewoond
In bepaalde gevallen (o.a. bij vererving of een verkoop door de bank) heeft de verkoper de woning zelf niet bewoond. Hierdoor kan de verkoper de koper niet informeren over de eigenschappen van de woning die hij als eigenaar/gebruiker wel had kunnen melden. In de koopakte zal in dergelijke gevallen een extra clausule worden opgenomen dat het eventueel ontbreken van eigenschappen van het verkochte voor rekening en risico zijn van de koper.

Onderzoeksplicht
Een verkoper heeft een mededelingsplicht, hetgeen de koper niet vrijwaart van zijn onderzoeksplicht. Koper kan ervoor kiezen zich bij te laten staan door zijn eigen (NVM) aankoopmakelaar of een bouwkundig onderzoek uit te laten voeren. Let op: Dijkstra Makelaars werkt in opdracht van de verkoper en behartigd de belangen van de verkoper.

Ontbindende voorwaarden
Indien u een ontbindende voorwaarde wenst voor bijvoorbeeld het verkrijgen van een passende financiering zullen dergelijke voorwaarden tijdens de onderhandeling, dus voor het verkrijgen van een overeenstemming, kenbaar gemaakt moeten worden.

Notariskeuze
Tenzij anders is vermeld, is de notariskeuze voor de koper. Indien de koper buiten een straal van 20 km van de verkochte woning een notaris kiest en verkoper hierdoor per volmacht wenst te ondertekenen, zijn de kosten voor de volmacht voor rekening van de koper.

Bijzondere lasten en beperkingen
Er kunnen erfdienstbaarheden, ketting-bedingen etc. van toepassing zijn. De inhoud hiervan is opgenomen in deze brochure.

Inschrijving
Zodra de koopovereenkomst is getekend door beide partijen bestaat de mogelijkheid deze te laten inschrijven. Het laten inschrijven van de koopovereenkomst in de openbare registers zorgt ervoor dat latere faillisementen, overdrachten, beslagen en/of een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft 3 dagen bedenktijd om een schriftelijk aangegane overeenkomst te ontbinden.

"Eerst kopen of verkopen" ?

Dit is de meest gestelde vraag bij de overweging om een andere woning te kopen. Of dit nu een nieuwbouwwoning of een bestaande woning betreft. Het kopen en verkopen van een woning betekend per definitie het nemen van risico's die u uiteraard tot een minimum wilt beperken. U overweegt om een andere woning te kopen. Wat is voor u verstandig? Laat u in ieder geval adviseren door een deskundige makelaar van Dijkstra Makelaars.



Eerst Kopen

U besluit om een nieuwe woning aan te kopen alvorens u uw eigen woning heeft verkocht.
U gaat een leuk, spannend en intensief traject tegemoet om al uw wensen in de nieuwe woning te kunnen vertalen. Hierbij komt ook de spanning van de verkoop van de huidige woning. Raakt u deze tijdig kwijt? Wat zijn de risico's als u de woning niet tijdig verkoopt? Kort gezegd: het grootste risico is het niet tijdig verkopen van de 'oude' woning, waardoor er dubbele woonlasten zijn, die langer doorlopen dan waar u vooraf rekening mee heeft gehouden: het gaat hier om een financieel risico.

Eerst verkopen

U heeft het idee om een nieuwe woning te kopen. Echter u wilt financiële zekerheid. Met andere woorden: u wilt duidelijkheid over de opbrengst van de verkoop van uw woning. U besluit dan ook om eerst uw huidige woning te verkopen. De vraag is echter of u wel de gelegenheid krijgt om de nieuwe woning zolang in optie te houden. Meestal kan dit niet. Kortom: het grootste risico dat u loopt indien u besluit om eerst te verkopen is dat u geen geschikte woning heeft gevonden op het moment dat u uw eigen woning moet verlaten, met het gevolg dat u mogelijk 2x moet verhuizen.



De oplossing

Dijkstra Makelaars. Want als Dijkstra Makelaars worden wij bijna dagelijks geconfronteerd met soortgelijke dilemma's. Belangrijke vragen hierbij zijn: hoe courant is uw 'oude' woning? Welke risico's wilt en kunt u nemen? Is de gevonden woning een eenmalige kans of komt deze mogelijk vaker voor? Wat in ieder geval vast staat: met onze ruim 75 jaar aan kennis en ervaring zijn wij als geen ander in staat u te begeleiden bij de juiste keuze. Wij kennen de locale markt, zijn op de hoogte van de laatste marktontwikkelingen en zijn dagelijks in contact met uw potentiële kopers.
Deze kennis en ervaring is er ook voor u! Om te kunnen adviseren bij het maken van de juiste keuze (want de keuze moet u uiteraard zelf maken), bieden wij u de mogelijkheid voor een gratis adviesgesprek, waarbij wij ingaan op de verkoop mogelijkheden van uw woning, de te verwachten verkoopopbrengst en uw persoon-lijke situatie. Tot slot bieden wij u bovendien, geheel vrijblijvend, een op maat gesneden verkoopplan voor uw woning.

Bel of mail ons voor een afspraak of vul de onderstaande bon in.

Bon voor een gratis adviesgesprek

Naam : _____

Adres : _____

Postcode & Plaats : _____

Telefoonnummer & Mobiel : _____

: _____

Stuur deze bon op naar Dijkstra Makelaars, Zuiderdwarsvaart 72 9203 JB Drachten
of mail naar: drachten@dijkstramakelaars.nl