



THEO VAN DOESBURGSTRAAT 22



BOUWJAAR
2006



ENERGIELABEL
A



WOONOPPERVLAKTE
100 m²



AANTAL KAMERS
4



PERCEELOPPERVLAKTE
267 m²

DIJKSTRA
MAKELAARS



KENMERKEN

SOORT	EENGEZINSWONING
TYPE	2-ONDER-1-KAPWONING
KAMERS	4
WOONOPPERVLAKTE	100 M ²
PERCELOPPERVLAKE	267 M ²
INHOUD	425 M ³
BOUWJAAR	2006
TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN
TUINLIGGING HOOFDTUIN	OOST
GARAGE	VRIJSTAAND HOUT
VERWARMING	C.V.-KETEL
ISOLATIE	VOLLEDIG GEISOLEERD
ENERGIELABEL	A

KOOPSOM: € 339.000,- 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 | Theo van Doesburgstraat 22

U hoeft alleen nog maar te verhuizen... deze woning is namelijk instap klaar!

Wij hebben het hier over een zeer recent(2019) gemoderniseerde twee-onderkapwoning met veranda aan de voorzijde, vrijstaande houten garage gelegen in de woonwijk Drachstervaart. Ook de achtertuin is vorig jaar volledig opnieuw aangelegd.

Bezichtigingen vinden plaats op donderdag 17 februari en vrijdag 18 februari. Stuur ons een bezichtigingsverzoek per mail en wij komen zo spoedig mogelijk terug met een voorstel.

Kijken zonder afspraak!

Bekijk deze woning met een full-screen 3D tour op je telefoon, tablet of pc. Met een VR bril beleeft u een virtuele bezichtiging gewoon thuis. Heeft u nog geen VR bril? Haal dan een VR bril op bij ons kantoor Eventueel kunnen wij deze ook versturen. Wilt u de woning in het echt bekijken? Maak dan een afspraak!

Begane grond:

Entree/hal met toilet (2019), meterkast en trapopgang; woonkamer met schuifpui en toegang tot de veranda; open keuken met moderne keukenopstelling (2019) voorzien van inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser en koelkast; vanuit de eetkamer is er via een schuifpui toegang tot de achtertuin. De begane grond is volledig voorzien van een pvc vloer.

Verdieping: overloop; 3 slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk circa 7m²; 14 m² en 15 m²; badkamer (2019) voorzien van inloopdouche, toilet, dubbele wastafel en wasmachine-aansluiting.

Zolder: Bereikbaar via een vlizotrap; bergzolder met opstelplaats voor de cv-ketel.

Tuin

De besloten achtertuin op het oosten georiënteerd, is vorig jaar volledig opnieuw aangelegd met verschillende zonneterrassen, prachtige borders en een groen gazon. Aan de zijkant van de tuin staat een vrijstaande houten garage/schuur, de oprit aan de voorzijde van de woning biedt de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein. Tevens is er voldoende openbare parkeergelegen in de straat.

Algemeen:

- energielabel A;
- recent gemoderniseerd (keuken en sanitair vernieuwd in 2019);
- in 2020 is de tuin opnieuw aangelegd;
- gloednieuwe cv-ketel (jan '22);
- bouwjaar 2006;
- woonoppervlakte 100 m²;
- kaveloppervlakte 267 m².

Omgeving

De woning is gelegen in de relatief nieuwe woonwijk Drachtstervaart, de wijk kenmerkt zich door de Scandinavische bouwstijlen / ontwerpen en natuurlijk het ruim in de wijk aanwezige (vaar)water. Deze woning is gelegen in een kindvriendelijk opgezet deel van de wijk met op korte afstand een speeltuintje. Vanuit de wijk zijn diverse fiets- en wandelpaden direct bereikbaar o.a. richting het waterrijke gebied rondom de Smalle Ee en de bossen van Beetsterzwaag. Voor de boodschappen kunt u prima terecht in het op korte afstand gelegen wijkwinkelcentrum De Drait met o.a. 2 supermarkten, een bakker, drogist, bloemist etc. Het centrum en de uitvalswegen zijn vanuit de wijk goed bereikbaar.

Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee!

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.













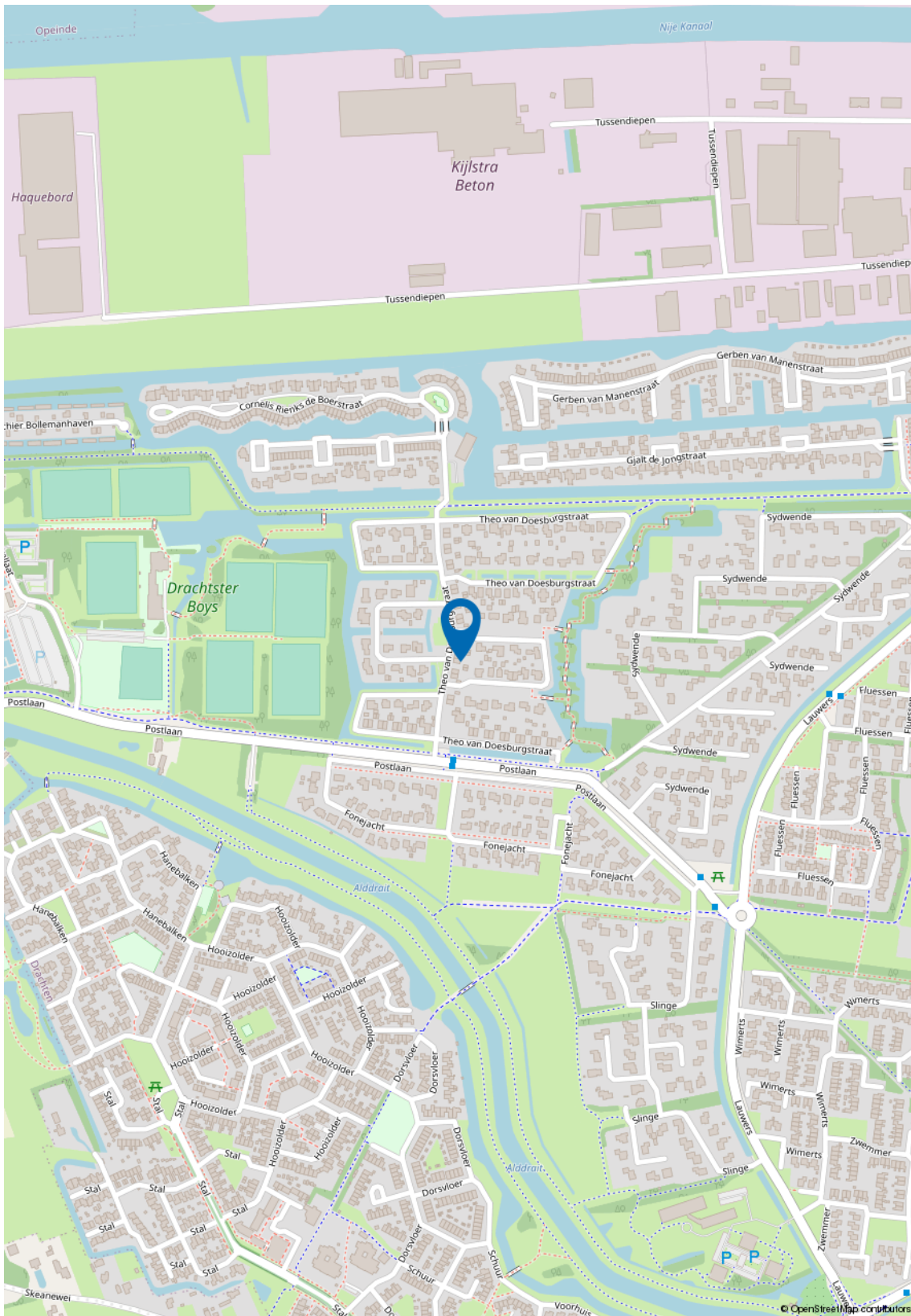








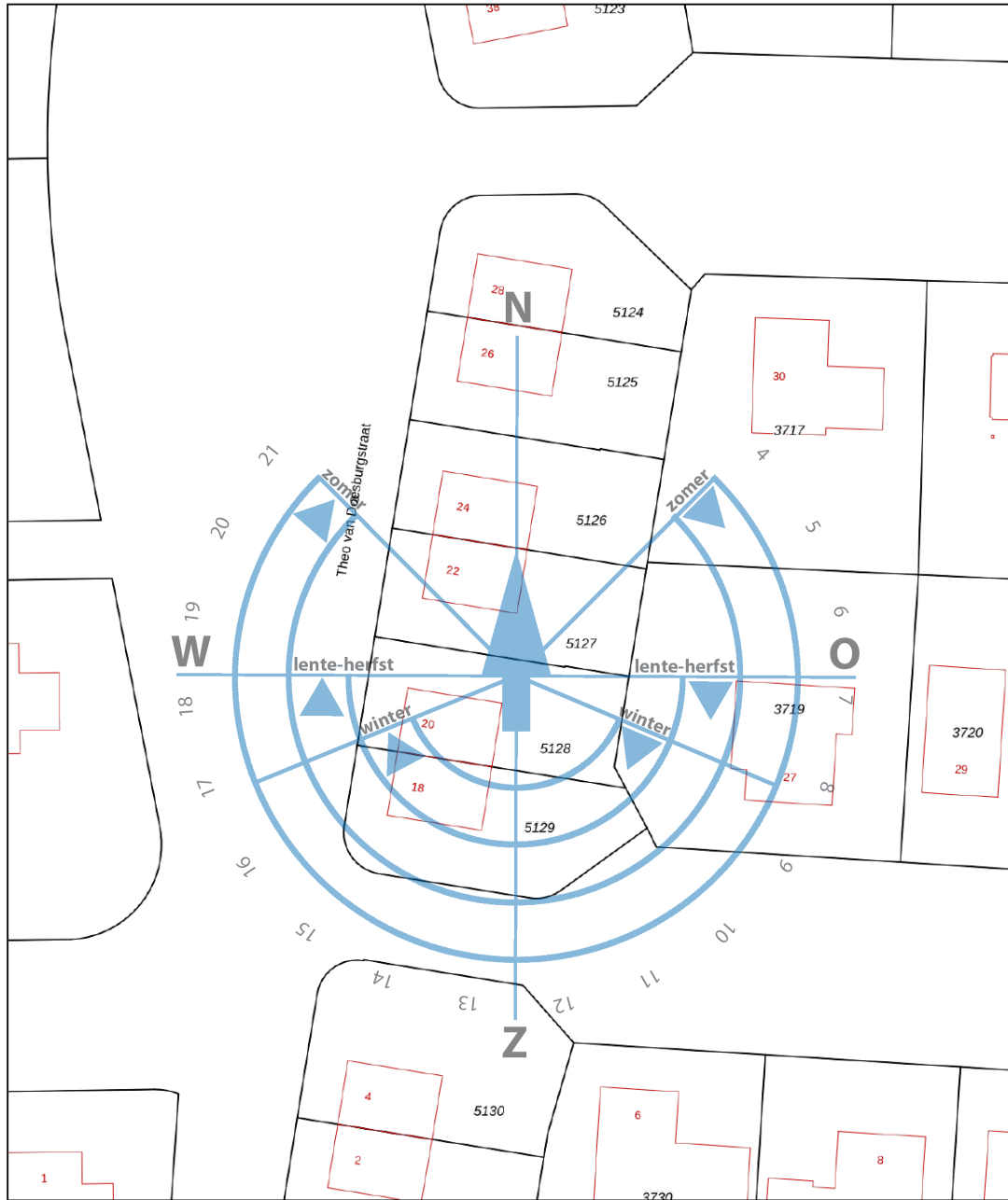
Locatie




Kadastrale kaart

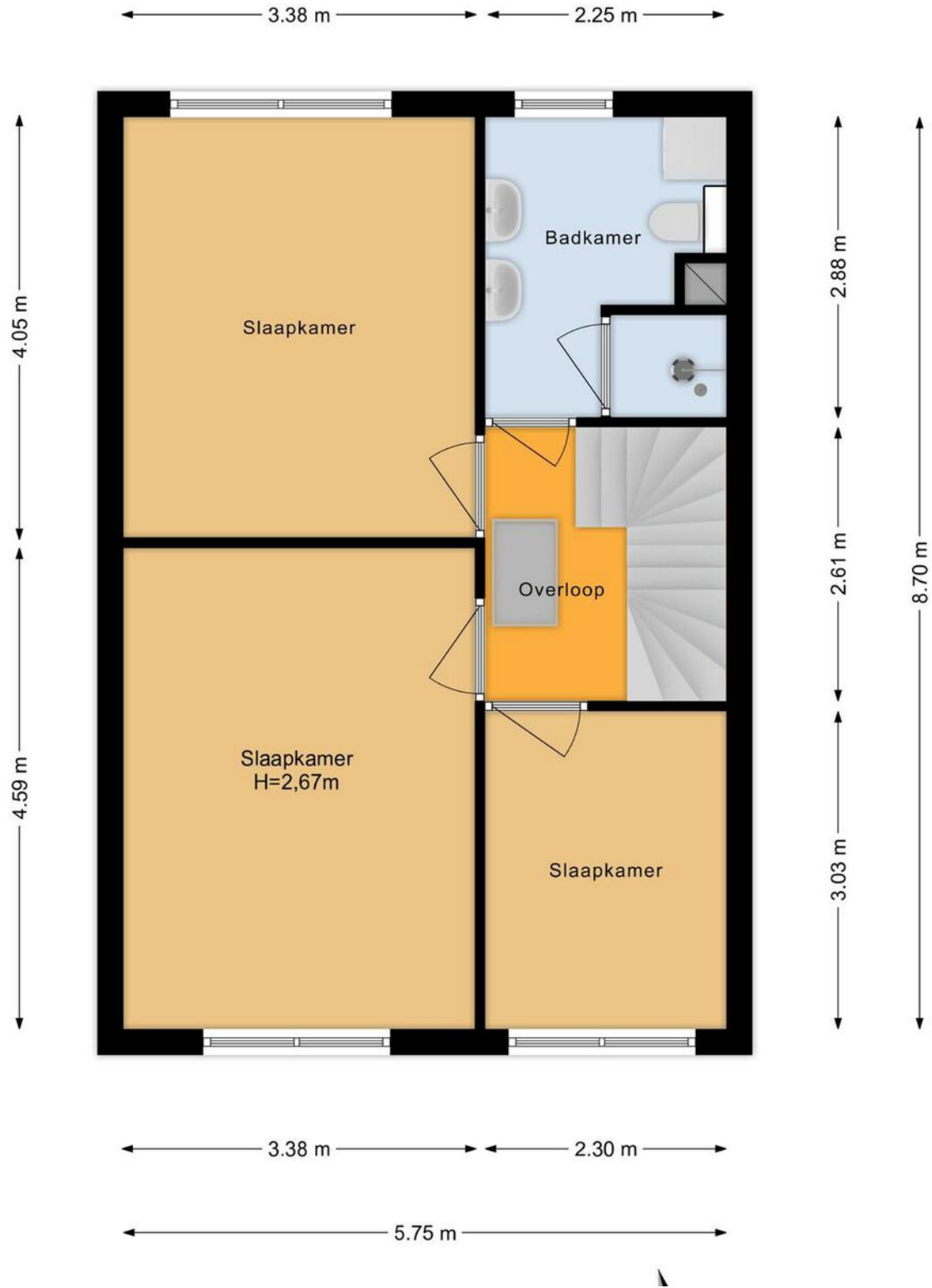
Kadastrale kaart

Uw referentie: jvw

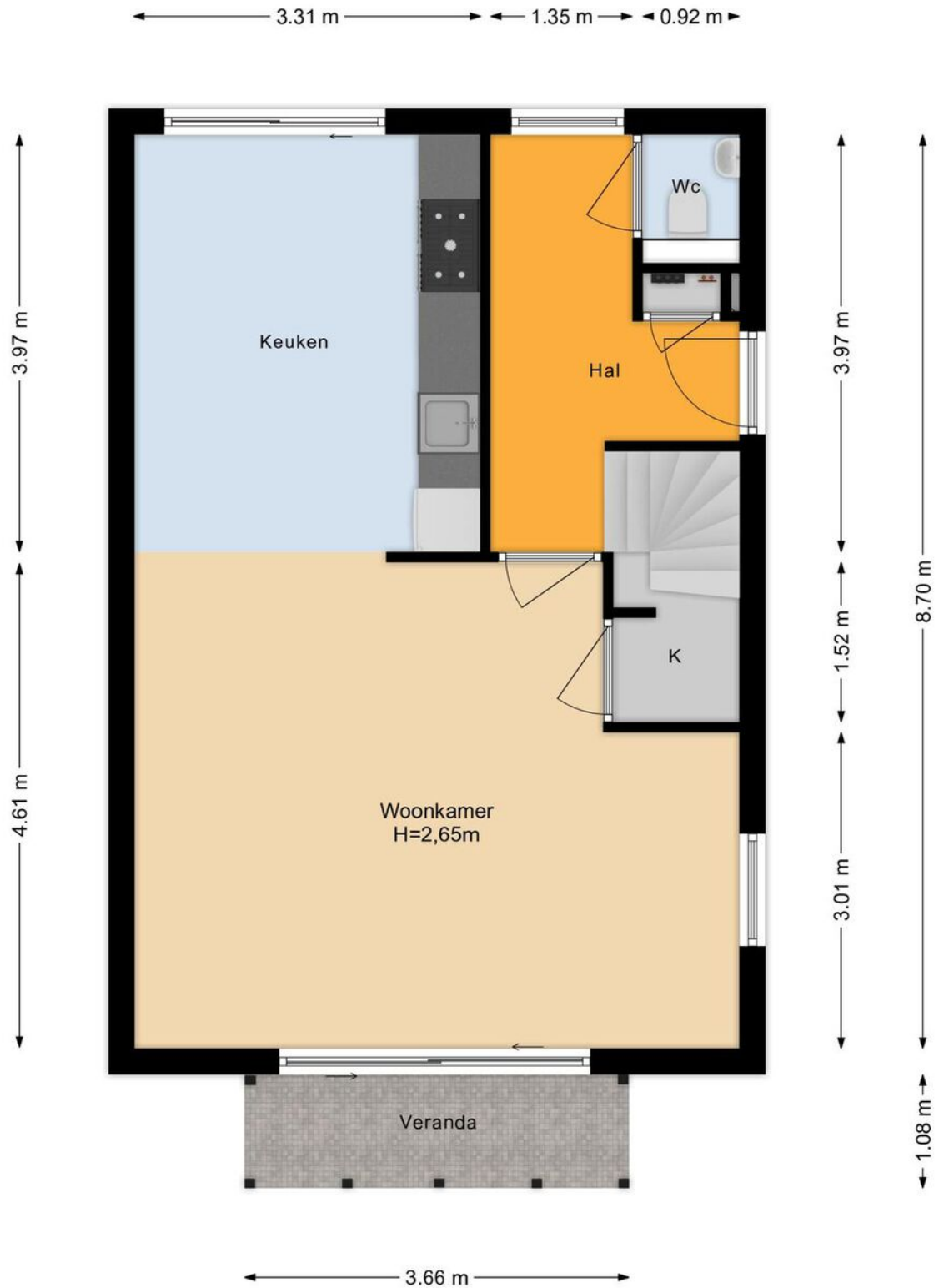


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 februari 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drachten Sectie D Perceel 5127</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>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Plattegronden

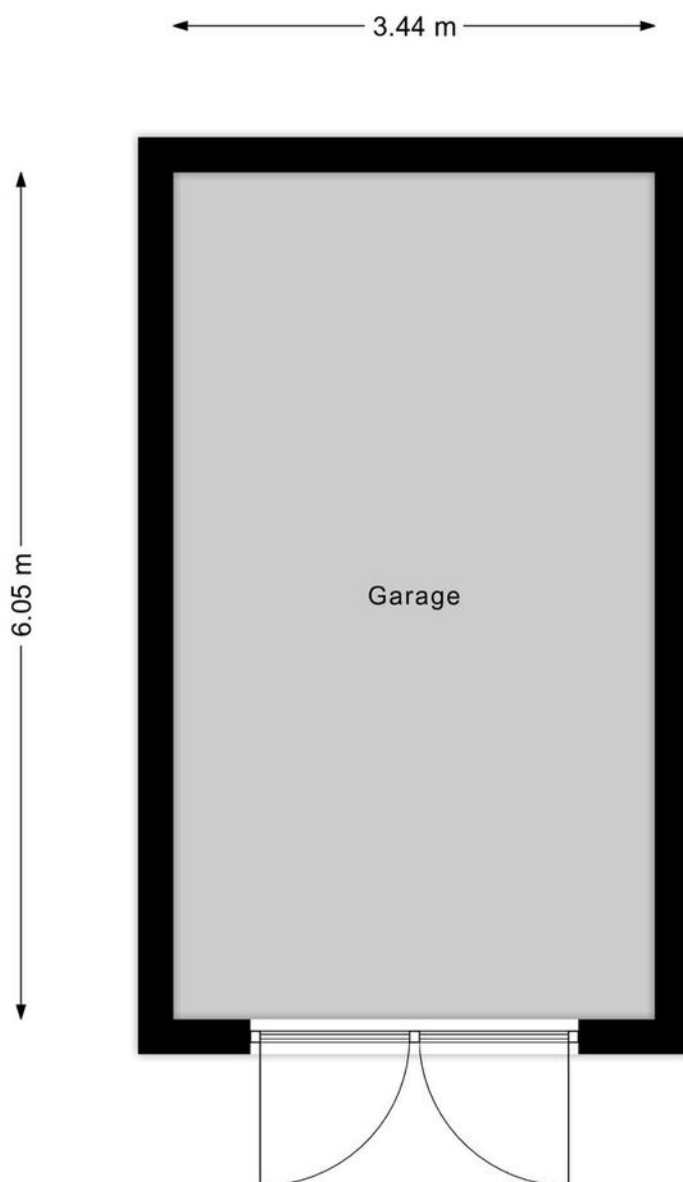


Plattegronden



Plattegronden

Theo van Doesburgstraat 22, Drachten, Friesland



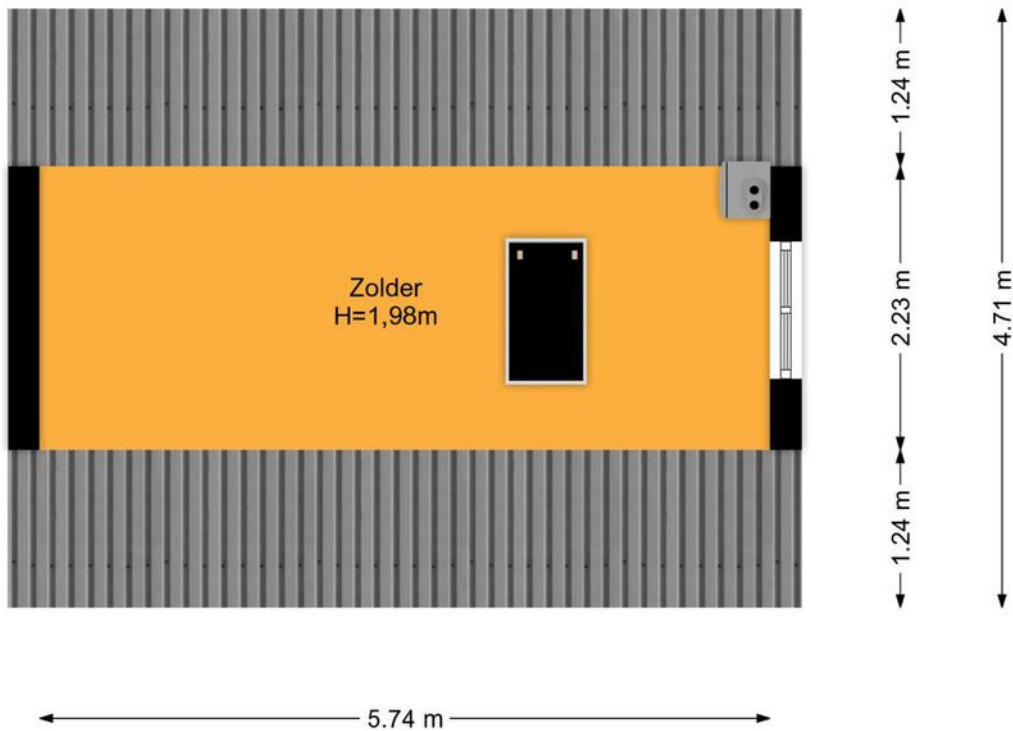
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



Plattegronden

Zolder

Theo van Doesburgstraat 22, Drachten, Friesland



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © SOO Media



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten babykamer			X
- kledingkasten slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Eettafel			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Pvc	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 faillissementen, overdrachten, beslagen en/of een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen.

Bedenkijd

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.

Erfdienstbaarheden

BLAD - 4 -

**ERFDIENSTBAARHEDEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF
BIJZONDERE BEPALINGEN**

Met betrekking tot bekende erfdiensbaaheden, kwalitatieve verplichtingen en
bijzondere bepalingen wordt verwezen naar voormelde aankomsttitel waarin onder
meer woordelijk staat vermeld:

begin aanhaling

SM/2019.0435.01

Erfdienstbaarheden

BLAD - 5 -

"In verband met onderhavige levering van de onroerende zaak worden aan de koper opgelegd en door deze aanvaard ten behoeve van de verkoper en/of de gemeente Smallingerland de volgende (algemene) voorwaarden en (bijzondere) bepalingen, zoals deze zijn opgenomen in de koopovereenkomst, dan wel daaruit voortvloeien. **ALGEMENE VOOR WAARDEN GEMEENTE SMALLINGERLAND:**

KWALITATIEVE RECHTEN EN- VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDING.

1. Op de verkoop en levering van de bouwkaavel zijn van toepassing onderstaande Algemene Voorwaarden van de gemeente Smallingerland, waarbij als verkochte heeft te gelden de door Vastgoed verkochte bouwkaavel en waarbij het bepaalde onder 2a uitsluitend ziet op de verkoop van - niet projectmatig te bouwen - bouwkaavels aan zogenaamde "particuliere opdrachtgevers".

2. Het betreft de volgende voorwaarden:

a. het verkochte moet worden gebruikt om daarop bebouwing cum annexis overeenkomstig de geldende bestemming, casu quo een verleende artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening-projectvrijstelling te realiseren. Bij niet nakoming van deze voorwaarde moet het verkochte - indien en voor zover de gemeente dat wenst - aan de gemeente in volledige en vrije eigendom worden overgedragen tegen de koopsom inclusief omzetbelasting die bij de koop door de betreffende koper is betaald, verminderd met een boete van vijf procent over bedoelde koopsom, waarbij de op die levering vallende kosten voor rekening van de betreffende koper zijn.

b. Tot één jaar na de eerste bewoning van de op het verkochte gerealiseerde woonbebouwing cum annexis, zal het verkochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders niet aan derden mogen worden vervreemd en geleverd, noch worden bezwaard met beperkte rechten behoudens dat van hypotheek. Bij niet-nakoming van deze voorwaarde verbeurt de betreffende koper ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete ten bedrage van de - door de betreffende koper in verband met de koop van het verkochte - betaalde koopsom inclusief omzetbelasting, en wel zonder dat daartoe enige (voorafgaande) ingebrekestelling nodig zal zijn.

c. Het verkochte en de daarop te realiseren, casu quo gerealiseerde bebouwing cum annexis moeten door de betreffende koper worden gebruikt overeenkomstig de daaraan in het geldende bestemmingsplan/uitwerkingsplan, casu quo een verleende artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening-projectvrijstelling gegeven, casu quo te geven bestemming.

d. De betreffende koper is verplicht om schade aan een gemeentelijk trottoir, berm, rijweg en/of riolering (een verstopping daaronder begrepen), alsmede aan zich in de onmiddellijke omgeving van het verkochte bevindende bomen, boomwallen en andere opgaande beplanting - welke schade is ontstaan ten gevolge van werkzaamheden of activiteiten, die verband houden met een bouw op of een gebruik van het verkochte - aan de gemeente te vergoeden.

e. Indien de betreffende koper een erfscheiding wenst tussen het verkochte en (eventueel) daaraan grenzend gemeentelijk eigendom, dient de koper deze op zijn eigendom en geheel op zijn eigen kosten aan te brengen en te onderhouden.

f. De gemeente is te allen tijde gerechtigd een strook grond te kopen, voorzover dit ter verbreding van de langs lopende stra(a)t(en) of de aanleg van een fiets- of voetpad dan wel rabatbestrating nodig is en het dan geldende bestemmingsplan zulks aangeeft, tegen de prijs exclusief omzetbelasting die de gemeente gemiddeld per vierkante meter berekent voor verkoop van soortgelijke bouwterreinen in het dan laatstelijk in exploitatie zijnde bestemmingsplan ter plaatse. Indien en zolang de betreffende eigenaar weigert aan deze bepaling te voldoen, zal hij een boete verbeuren van tweehonderd vijftig euro (€ 250,00) per centiare af te stane grond

SM/2019.0435.01

Erfdienstbaarheden

BLAD - 6 -

ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen 14 dagen na de daartoe strekkende mededeling van de gemeente.

g. Boomwallen, welke onmiddellijk aan het verkochte grenzen maar zijn verwijderd ten gevolge van straataanleg en dergelijke, mogen door de gemeente op dezelfde plaats weer worden aangebracht en eventueel worden verdicht met heesterbeplanting. De gemeente mag met overschrijving van de in de wet bepaalde afstand nabij de perceelsgrens van het verkochte bomen en/of andere beplanting planten hebben en onderhouden.

h. De betreffende koper is verplicht de zich - ten tijde van de levering van het verkochte — daarop bevindende bomen, boomwallen en alle andere opgaande beplanting te handhaven, voor zover dit in verband met de bouw van de op het verkochte te realiseren bebouwing cum annexis mogelijk is. Het nadien verwijderen van bomen, boomwallen en de andere opgaande beplanting mag alleen geschieden nadat de betreffende koper daarvoor schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders heeft verkregen.

i. De betreffende koper moet - indien na te noemen bedrijven en/of instellingen zulks in het algemeen belang wenselijk achten - dulden dat ten behoeve van: de gemeente en/of nutsbedrijven als N.V. NUON, gevestigd te Arnhem en N.V. KPN, gevestigd te Den Haag, en/of andere instellingen of bedrijven van openbaar nut en hun rechtsopvolgers - hierna ieder afzonderlijk genoemd: bedrijf - een recht van opstal wordt gevestigd op een strook ter breedte van drie meter en vijftig centimeter uit de kant van de/het aan het verkochte grenzende weg/pad, tot het aanbrengen, hebben en gebruik van leidingen, kabels, buizen, putten, brandkranen, lichtmasten, borden en soortelijke werken in of op het verkochte, medebrengende het recht daarop aansluitingen te maken, één en ander te onderhouden, inspecteren, herstellen, wijzigen, vervangen en verwijderen alsmede het recht van toegang tot die werken, zonder dat deswege een vergoeding verschuldigd zal zijn. Van dit recht van toegang zal zo mogelijk in overleg met de koper gebruik worden gemaakt. Bedoeld beperkt recht zal voor onbepaalde tijd worden gevestigd, doch kan slechts door het bedrijf worden opgezegd. De betreffende koper dient zich te onthouden van al datgene waardoor het transport waarvoor de gemaakte werken bedoeld zijn, zou kunnen worden belet of bemoeilijkt, op een dusdanige wijze dat het bedrijf geheel of gedeeltelijk zou kunnen worden belemmerd in de ongestoorde uitoefening van bovenbedoeld recht. Het oprichten van bouwwerken en het aanbrengen van gesloten erfverharding of diepwortelende beplanting in genoemde strook is niet toegestaan; het bedrijf is gerechtigd het ter plaatse van die strook gebouwde of aangelegde op kosten van de betreffende koper weg te nemen of weg te laten nemen. Eventuele schade aan werken van een bedrijf, ontstaan als gevolg van de aanwezigheid van bouwwerken of beplantingen, komt geheel voor rekening van de betreffende koper. Het bedrijf zal eventuele schade, toegebracht bij onderhouds- of herstelwerkzaamheden of vernieuwing, in goed overleg met de betreffende koper en naar redelijkheid en billijkheid vergoeden. Bij de uitoefening van het recht houdt het bedrijf zoveel mogelijk rekening met de belangen van de betreffende koper.

3. In aanvulling op de Algemene Voorwaarden wordt vanwege de gemeente aan de koper tevens de volgende bijzondere voorwaarde opgelegd.

"De bestemming van en de bedrijvigheid op het nabijgelegen bedrijventerrein "Industrieterrein De Haven" zijn koper bekend."

Ook deze bijzondere voorwaarde zal aan de koper worden opgelegd in de akte van levering van de bouwkael als kwalitatieve verplichting casu quo kettingbeding, zoals hiervoor in lid 2 sub j en k omschreven.

Bouwplicht/vervreemding.

SM/2019.0435.01

Erfdienstbaarheden

BLAD - 7 -

Blijkens de bepalingen hiervoor onder 2.a en 2.b opgenomen, worden aan de koper verplichtingen opgelegd ten behoeve van de gemeente Smallingerland in verband met bebouwing en vervreemding van de bouwkaavel.

1. In aanvulling op de Algemene Voorwaarden onder 2.a en 2.b wordt bepaald dat deze voorwaarden hebben te gelden zowel ten aanzien van de gemeente alsmede ten aanzien van de verkoper. Dit betekent dat indien de gemeente het haar toekomende recht op handhaving van die bepalingen niet gebruikt, de verkoper jegens de koper ditzelfde recht op handhaving dat de gemeente jegens de koper had, op gelijke wijze zal kunnen uitoefenen.

2. Voorts wordt de Algemene Voorwaarde 2.b ten aanzien van de positie van de verkoper ten opzichte van de koper aangevuld zodanig dat bewoning gedurende de daar genoemde termijn van één jaar plaats dient te hebben door de koper van de bouwkaavel, aan wie het tevens niet is toegestaan binnen die periode de bouwkaavel en de daarop te realiseren bebouwing zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper te verhuren of op enige andere wijze aan derden in gebruik te geven."

De gemeente Smallingerland heeft te kennen gegeven dat het hiervoor onder 2 bepaalde ten aanzien van onderhavige levering van het verkochte niet geldt, zodat koper overeenkomstig de doelstelling in de statuten gerechtigd is de woningen te verhuren.

"BIJZONDERE BEPALINGEN: KWALITATIEVE RECHTEN EN VERPLICHTING/KETTINGBEDING/ERFDIENSTBAARHEID.

Het verkochte is gelegen in het deelplan "Archipel" van het bestemmingsplan "Drachtstervaart", welk deelplangebied door openbaar parkwater wordt omzoomd. In de van het verkochte deel uitmakende bouwkaavels kadastraal bekend gemeente Drachten sectie D nummers 3747, 3748, 3753 en 3754 is tevens een strook openbaar parkwater begrepen.

In de koopovereenkomsten die de verkoper heeft gesloten en sluit met door hem aangewezen derden ten aanzien van bouwkaavels gelegen in het deelplangebied "Archipel" worden de volgende bijzondere bepalingen aan de betreffende kopers opgelegd, welke bepalingen eveneens hebben te gelden ten aanzien van het bij deze akte verkochte als onderdeel van de "Archipel":

Begin citaat.

1. Het woongebied de "Archipel" wordt omzoomd door openbaar parkwater. De toegangen tot de verschillende schiereilanden door middel van dammen zijn eveneens openbaar. Alle infrastructurele- en andere openbare voorzieningen in de "Archipel" worden door de verkoper aangelegd en vervolgens met de ondergrond geleverd aan de gemeente Smallingerland.

2. Indien en voorzover tot de bouwkaavel behoort een strook water, heeft deze strook water eveneens een openbaar karakter.

a. De bouwkaavel wordt in dat geval opgeleverd voorzien van een natuurlijke oever. Deze oever wordt door de verkoper ingeplant met riet en/of ander oevergewas zodra het plantseizoen dat toelaat. Onderhoud, instandhouding en herstel van die oever met beplanting komt geheel voor rekening en risico van de koper. De koper is verplicht de strook water en de oever in stand te houden en te onderhouden zoals deze aan hem zijn geleverd met dien verstande dat die verplichting ten aanzien van het oevergewas ingaat op het moment van aanplant daarvan. Wijziging van die situatie kan niet anders geschieden dan na voorafgaande van de verkoper verkregen schriftelijke toestemming.

b. Het is de koper voorts verboden in het water (meer)palen, steigers of andere voorzieningen te plaatsen en/of aan de oever aan te brengen.

SM/2019.0435.01

Erfdienstbaarheden

BLAD - 8 -

Indien de koper zijn verplichtingen als vermeld onder a en b geheel of gedeeltelijk niet nakomt, verbeurt hij aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) voor elke overtreding van die bepalingen of voor elke dag dat die overtreding voortduurt.

c. Indien de koper zijn verplichtingen als vermeld onder a en b geheel of gedeeltelijk niet nakomt, verbeurt hij aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van vijf duizend euro (€ 5.000,00) voor elke overtreding van die bepalingen of voor elke dag dat die overtreding voortduurt.

d. Zoals in de aanhef van onderhavig lid vermeld, heeft de strook water ondanks dat deze tot de particuliere kavel hoort een openbaar karakter. Het openbaar parkwater is bestemd voor openbaar gebruik, voor zover de te realiseren situatie dit gebruik zal toestaan, bijvoorbeeld zwemmen of varen met (rubber)bootjes en dergelijke.

Enzovoort.

3. Het is de koper voorts verboden zonder voorafgaand verkregen vergunning of ontheffing van de gemeente Smallingerland in de bodem van de bouwkaavel bronnen en/of putten te slaan of op enige andere wijze (diep) grondwater aan de grond te onttrekken. Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt de koper aan de verkoper een onmiddellijk opeisbare boete van vijf duizend euro (€5.000,00), te vermeerderen met datzelfde bedrag voor elk dag dat die situatie voortduurt en onverminderd het recht van de verkoper om aanvullende schadevergoeding te vorderen. "

Enzovoort.

Einde citaat

Begin citaat:

Kwalitatieve rechten/- verplichtingen /Kettingbeding.

Het hiervoor in de "Algemene voorwaarden Gemeente Smallingerland" onder 2 letters a, b, h, i en 3 bepaalde, het daar onder het kopje Bouwplicht/vervreemding bepaalde, alsmede het hiervoor in de "Bijzondere Bepalingen" onder 3 bepaalde wordt bij deze door de comparant onder 1, daarbij zowel handelend als gemeld namens de verkoper als te dezen handelend als mondeling gevolmachtigde van de gemeente Smallingerland voornoemd, ten behoeve van de verkoper en de gemeente aan de koper opgelegd en door de koper aanvaard als kwalitatieve rechten en verplichtingen in de zin van de artikelen 6:251 en 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, die overgaan op degenen die de onroerende zaak onder bijzondere titel verkrijgen en als zodanig in de registers staan ingeschreven.

Het hiervoor in de "Algemene voorwaarden Gemeente Smallingerland" onder 2 letters c tot en met i bepaalde - wanneer de onroerende zaak ten tijde van een opvolgende juridische levering ervan nog onbebouwd is, tevens: het aldaar onder letters a en b bepaalde, het onder 3 bepaalde en het onder het kopje Bouwplicht/vervreemding bepaalde - alsmede het in de "Bijzondere Bepalingen" onder 3 bepaalde en tevens onderhavige bepaling dient te worden opgelegd aan de verkrijger van de onroerende zaak bij iedere latere levering en dient als zodanig in de akte van levering te worden opgenomen, zulks op straffe van verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete aan de gemeente casu quo de verkoper - afhankelijk van jegens welke van deze rechtspersonen betreffende overtreding plaatsvindt - ad vijf en veertig duizend vijfhonderd euro (€ 45.500,00), door diegene die dit opleggen nalaat".

Einde citaat.

AANVAARDING.

SM/2019.0435.01

Erfdienstbaarheden

BLAD - 9 -

Voorzover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

BIJZONDERE BEPALINGEN; BEELDKWALITEIT.

Gelet op het beeldkwaliteitsplan voor het bestemmingsplan Drachtstervaart in het algemeen en het deelgebied Archipel in het bijzonder, waarover de koper genoegzaam is geïnformeerd, worden aan hem bij deze voorschriften opgelegd en door de comparant sub 2 genoemd, handelend als gemeld, bij deze namens hem aanvaard, ten aanzien van de instandhouding van een kleurenschema, de aanleg en instandhouding van erfscheidingen en de verplichting tot parkeren op eigen erf.

1. De op het verkochte te bouwen woningen worden overeenkomstig het bepaalde in het beeldkwaliteitsplan opgeleverd in een vastgestelde kleurstelling. Koper is gelet op de beeldkwaliteit en het aanzien van de bouwblokken waarvan de woningen deel uitmaken en die zich bevinden aan de centrale toegangsweg van het deelgebied Archipel (Theo van Doesburgstraat) verplicht de kleurstelling waarin die woningen worden opgeleverd te gedogen en te handhaven gedurende een periode van tien jaren, ingaande op de datum waarop die woningen aan hem worden opgeleverd.

2. Langs genoemde centrale toegangsweg is en wordt op en langs de openbare weg niet voorzien in de aanleg van parkeerplaatsen bestemd voor parkeren door de bewoners en gebruikers van de woningen die op het verkochte zijn geprojecteerd. De bewoners en gebruikers van een dergelijke woning dienen derhalve op eigen erf te parkeren. De erven bij de woningen worden door verkoper opgeleverd met een zodanige inrichting (oprit) dat op elk van de erven met de bouwnummers 2.1 tot en met 2.20 (even en oneven nummers) parkeerruimte is voor tenminste één auto en op elk van de erven met de bouwnummers 2.21 en 2.22 parkeerruimte is voor tenminste twee auto's. De inrichting van de erven dient door koper voor wat betreft vorenomschreven wijze van parkeren van auto's te worden gehandhaafd en in stand gehouden. Koper is verplicht het vorenstaande op zijn beurt op te leggen aan de bewoners en gebruikers van de woningen. Deze verplichting heeft koper zowel ten aanzien van huurders van een woning als ten aanzien van rechtsopvolgers bijvoorbeeld tengevolge van verkoop van een woning.

3. De voortuinen van de in het plan geprojecteerde woningen worden aan de zijde van de Theo van Doesburgstraat opgeleverd met beukenhagen. Koper is verplicht de beukenhaag te dulden, in stand te houden, te onderhouden en eventueel te herbeplanten op zodanige wijze dat deze hagen tezamen met de hagen van de aangrenzende kavels in onderhavig bouwplan (Archipel bouwnummers 101 tot en met 120) langs de Postlaan en langs de westzijde van de centrale toegangsweg, de Theo van Doesburgstraat (zichtlijnen) één geheel vormen. Koper is op zijn beurt verplicht vorenstaande verplichting op te leggen aan de bewoners en gebruikers van de woningen. Deze verplichting heeft koper zowel ten aanzien van huurders van een woning als ten aanzien van rechtsopvolgers bijvoorbeeld tengevolge van verkoop van een woning.

KWALITATIEVE RECHTEN/VERPLICHTINGEN/KETTINGBEDING.

4. De hiervoor onder 1 en 3 vermelde voorschriften worden bij deze gevestigd en aanvaard als kwalitatieve rechten en verplichtingen in de zin van genoemde artikelen 6:251 en 6:252 Burgerlijk Wetboek, welke overgaan op degenen die de onroerende zaak onder bijzondere titel verkrijgen en worden als zodanig in de openbare registers ingeschreven. Tevens dient het hiervoor onder 1, 2 en 3 bepaalde alsmede onderhavige bepaling 4 te worden opgelegd aan de verkrijger

SM/2019.0435.01

Erfdienstbaarheden

BLAD - 10 -

van het verkochte bij iedere latere levering en dient als zodanig in de akte van levering te worden opgenomen, zulks op straffe van verbeurte van een onmiddellijk opeisbare boete aan de verkoper ad vijf en veertig duizend euro (€ 45.500,00), door diegene die dit opleggen nalaat. Eén en ander is van overeenkomstige toepassing op iedere latere levering van het verkochte of een gedeelte daarvan."

einde aanhaling

Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard.

Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.

VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN

Doel van de vestiging van deze kwalitatieve verplichtingen is om hetgeen thans op, in, aan of boven het verkochte en de aangrenzende percelen aanwezig is en (mogelijk) in strijd is of zou kunnen komen met de bepalingen van het burendrecht te legaliseren, zodanig dat de eigenaren van de betrokken erven de bestaande situatie dulden, althans voor zover die situatie is ontstaan door goedgekeurde bouw.

Onder goedgekeurde bouw wordt te dezen verstaan: bouw die op publiekrechtelijke gronden is toegestaan.

Ten laste van het verkochte wordt als kwalitatieve verplichtingen gevestigd:

- a. de verplichting tot het dulden dat kabels en leidingen (gedeeltelijk) in het erf zijn/worden aangebracht;
- b. de verplichting tot het dulden van uitzicht, vensters en ramen op kortere afstand dan ingevolge de bepalingen van de wet is toegelaten, zonder dat hiervoor één der in de wet genoemde beperkingen geldt;
- c. de verplichting tot het dulden van afvoer van regenwater en drop, overeenkomstig de aangebrachte/aan te brengen goten, leidingen en putten, mede inhoudende de verplichting om overlopend water van de daken van de gebouwde opstallen te ontvangen;
- d. de verplichting tot het dulden van afvoer van huishoudwater en faecaliën, inhoudende de verplichting om overeenkomstig de aangebrachte/aan te brengen putten en leidingen naar het gemeenteriool, huishoudwater en faecaliën te ontvangen voor afvoer naar het gemeenteriool;
- e. de verplichting tot het dulden van een gemeenschappelijke binnenmuur-, schoorsteen-, rook- en luchtafvoerkanalen.

Gemelde verplichtingen zullen overgaan op de rechtverkrijgende(n) onder bijzondere titel en mede gebonden zullen zijn degenen die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik van het registergoed verkrijgen.

Koper verklaarde de hieruit voortvloeiende verplichtingen uitdrukkelijk te aanvaarden.

SM/2019.0435.01

"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.

TE KOOP

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.

VERKOCHT

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 lokale 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, Berglaan 14, 9203 EG Drachten
of mail naar: drachten@dijkstramakelaars.nl