



## DRACHTEN, SYDWENDE 73



BOUWJAAR  
1975



ENERGIELABEL  
C



WOONOPPERVLAKTE  
194 m<sup>2</sup>



AANTAL KAMERS  
6



PERCEELOPPERVLAKTE  
773 m<sup>2</sup>

**DIJKSTRA**  
MAKELAARS



## KENMERKEN

SOORT	EENGEZINSWONING
TYPE	VRIJSTAANDE WONING
KAMERS	6
WOONOPPERVLAKTE	194 M <sup>2</sup>
PERCELOPPERVLAKTE	773 M <sup>2</sup>
INHOUD	693 M <sup>3</sup>
BOUWJAAR	1975
TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN, ZIJTUIN
TUINLIGGING HOOFDTUIN	WEST
GARAGE	CARPORT, PARKEERPLAATS
VERWARMING	HETE LUCHT VERWARMING
ISOLATIE	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS
ENERGIELABEL	C

**VRAAGPRIJS: € 579.000,- 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 | Sydwende 73

In deze luxueuze VRIJSTAANDE woning waan je je altijd op vakantie! Want deze woning heeft het allemaal: een sfeervolle woonkamer met open haard, een uitbouw met lichtstraat, een prettige leefkeuken en een heerlijke sauna. De ruime tuin biedt veel privacy en heeft meerdere zithoeken en terrassen, ideaal voor lange zwoele zomeravonden.

Deze instapklare en levensloopbestendige woning op ruime kavel ligt aan misschien wel de mooiste laan van Drachten, de Sydwende. De rustige buurt is autoluw en kindvriendelijk. De directe omgeving nodigt uit tot het maken van mooie wandelingen of fietstochten naar het fraaie water- en bosrijke buitengebied.

### Indeling:

Begane grond: zij-entree; ruime hal met meterkast en toilet; werkkamer van circa 13m<sup>2</sup>; woonkamer van circa 40 m<sup>2</sup> met open haard, uitbouw (met lichtstraat) en openslaande deuren naar de tuin; separate moderne keuken en eetkamer van circa 28 m<sup>2</sup>; vernieuwde keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, kookeiland, kastenwand en voldoende ladekasten; slaapkamer van circa 16m<sup>2</sup>; aangrenzende badkamer met toilet, douche en sauna; bijkeuken met voldoende bergruimte, witgoedaansluitingen en spoelbak.

Verdieping: ruime overloop met veel lichtinval; 3 slaapkamers van respectievelijk circa 23 m<sup>2</sup>; 12 m<sup>2</sup> en 11,5 m<sup>2</sup>, waarbij de grootste slaapkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een balkon; badkamer voorzien van ligbad, twee wastafels en douche; separaat toilet, los van de badkamer.

Tuin: De beschutte tuin is aan de voor- en zijkant van de woning gelegen en ligt op het zuidwesten. Er kan de gehele dag van het zonnetje worden genoten. Het vele groen zorgt voor veel privacy. Zowel voor als achter de woning is er voldoende plek om auto's op het eigen terrein te parkeren. De oprit aan de achterzijde heeft een carport.

### Algemeen:

- 4 (slaap)kamers, waarvan 1 slaapkamer op de begane grond;
- Op korte afstand van winkelcentrum, basisscholen, kinderboerderij en jachthaven;
- Bouwjaar 1975;
- De begane grond is voorzien van Tonzon vloerisolatie.
- Woonoppervlakte 194 m<sup>2</sup>;
- Kaveloppervlakte 773 m<sup>2</sup>;
- Inhoud 393 m<sup>3</sup>

### Omgeving

De Sydwende is gelegen in woonwijk De Drait, dichtbij een mooi buitengebied van water en bossen dat eenvoudig toegankelijk is via verschillende fiets- en wandelpaden. Diverse voorzieningen zijn op korte afstand gelegen waaronder het goed geoutilleerde winkelcentrum De Drait met onder meer twee supermarkten, een bakker, drogist en bloemist. Tevens is er divers basisonderwijs -een brede school en Montessori school- te vinden, alsmede kinderboerderij De Naturij en de jachthaven De Drait. Tot slot zijn het centrum en de uitvalswegen vanuit de wijk goed bereikbaar. Groningen, Leeuwarden en Heerenveen liggen op minder dan een halfuur rijden.

### 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. Wilt u de woning in het echt bekijken? Maak dan een afspraak!

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

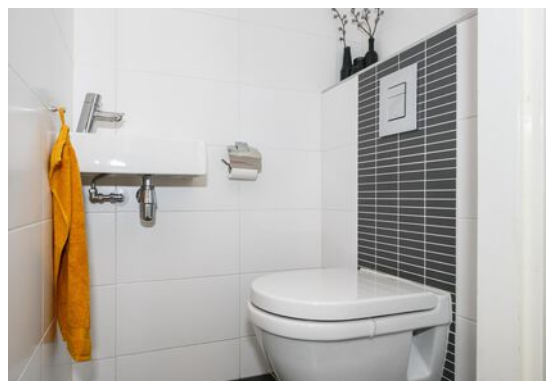
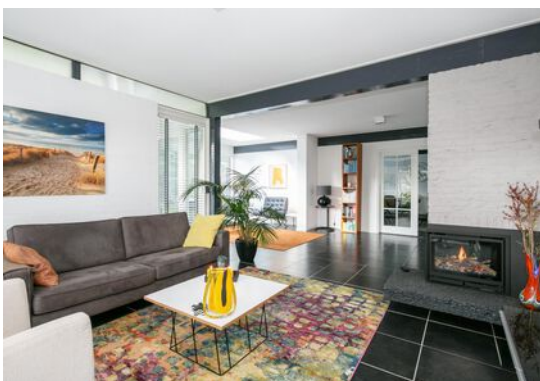












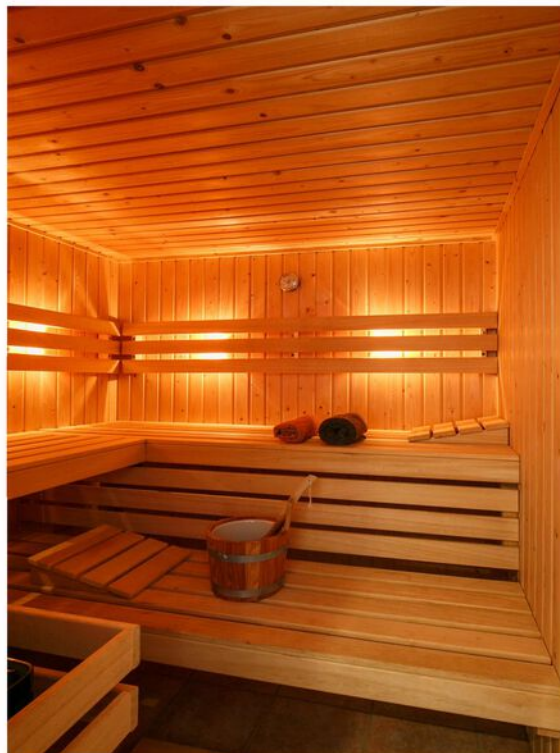


























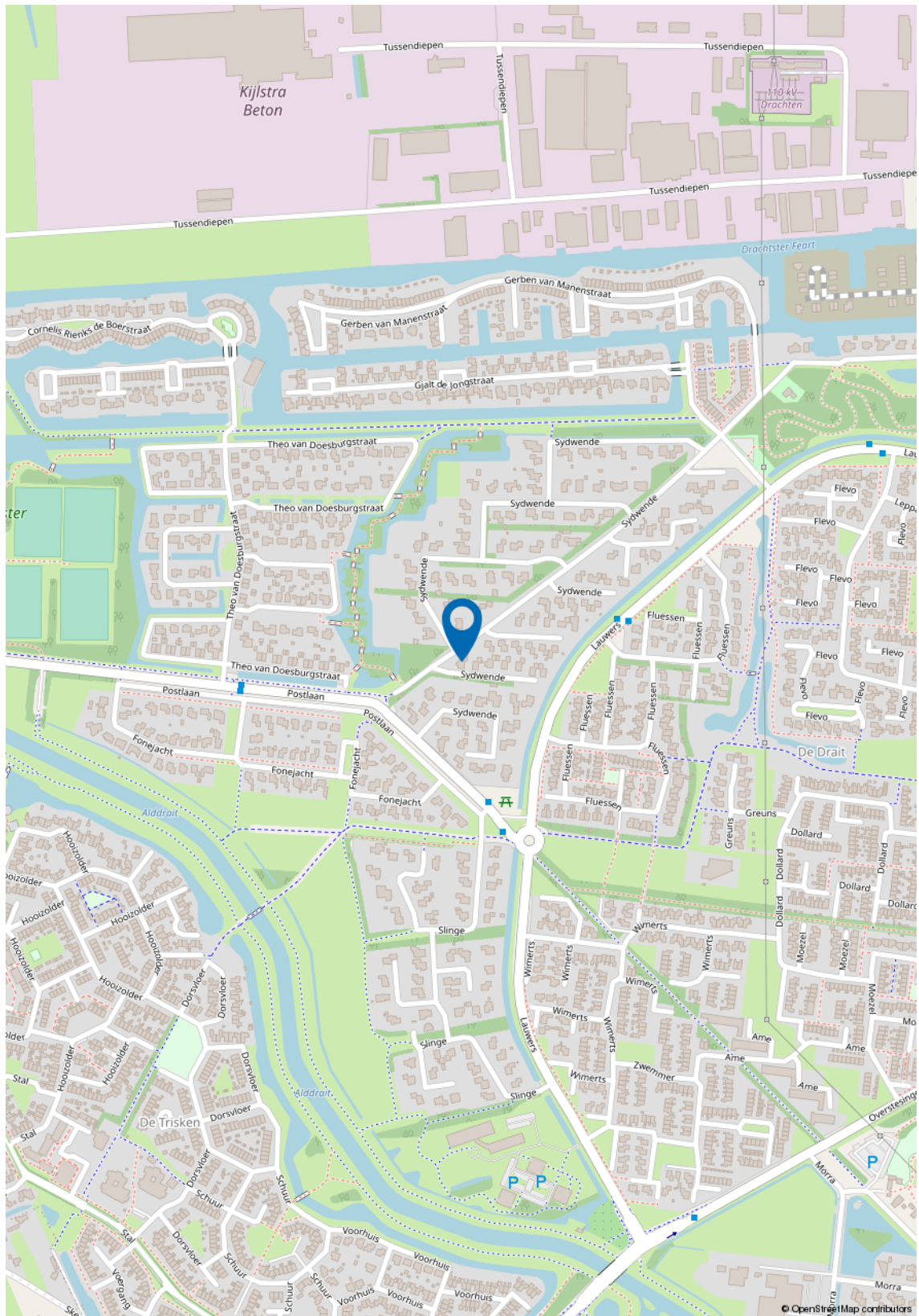








## Locatie

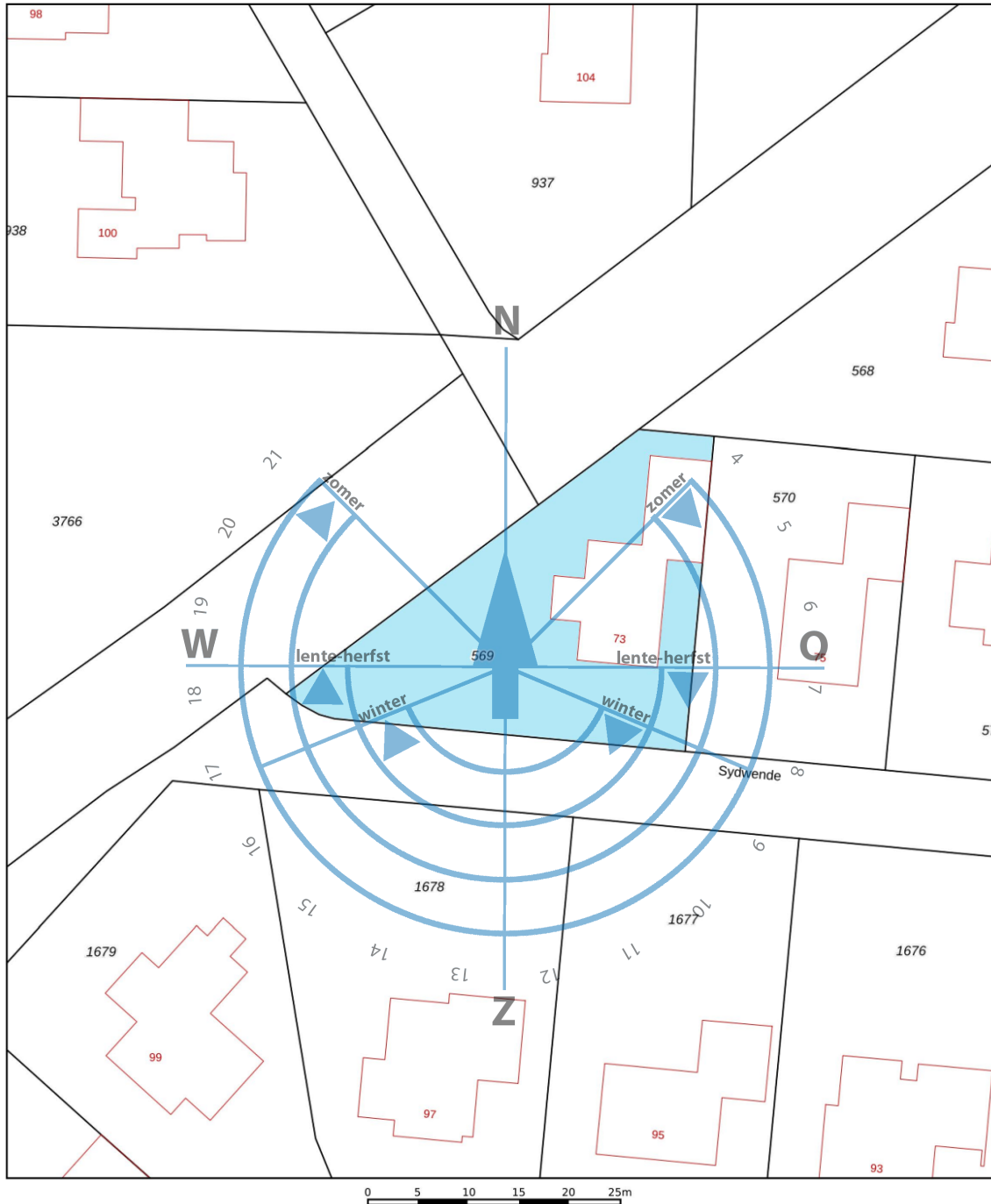





## Kadastrale kaart

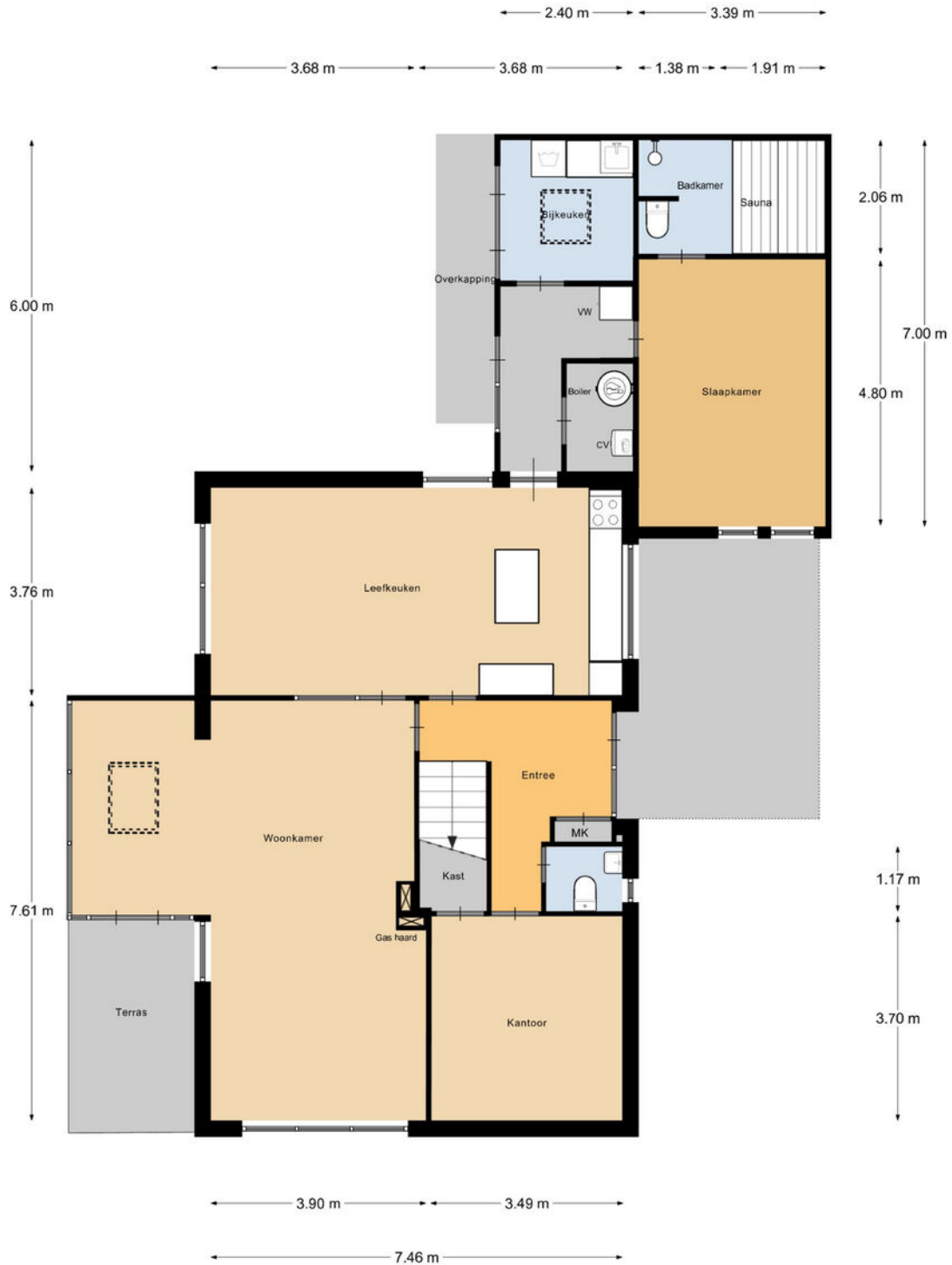
Kadastrale kaart

Uw referentie: Sydewende73



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 augustus 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drachten Sectie D Perceel 569</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><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

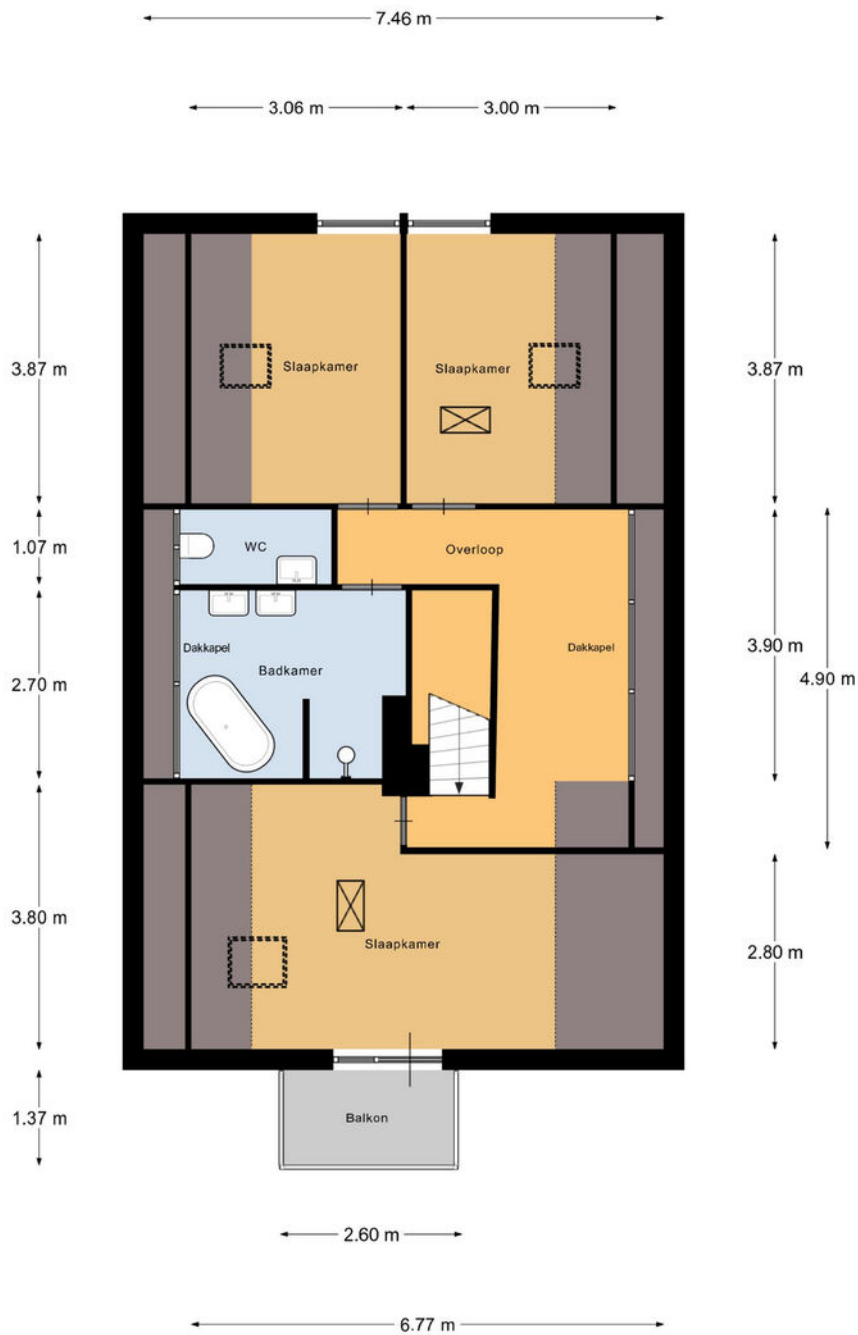
## Plattegronden



Begane Grond

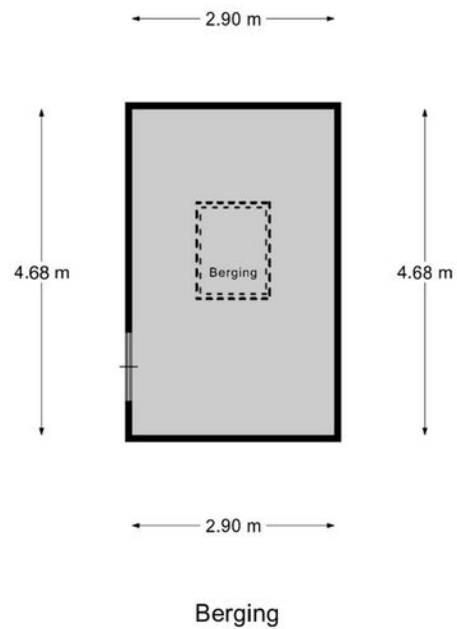


## Plattegronden



1eVerdieping

## Plattegronden





## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonnières		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast BG	X		
- Kledingkast 1e verd.		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Vinylvloeren	X		
Overig, te weten			
- Verhoging voor witgoed in bijkeuken	X		
- Keukenblok bijkeuken	X		
- Vensterbank	X		
- Douchegordijn	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Plank boven aanrecht	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		
Sauna emmer	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Spiegel op deur toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel toilet		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- geiser	X		
- Brink luchtverwarmingsinstallatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Tonzon vloerisolatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Potten	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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.

### Bedenktime

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.

### 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