



**Veenland 7, 9205 ET Drachten**  
**Vraagprijs € 695.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

Vrijstaand wonen op een sublieme woonstand. Ruimte, privacy en levensloopbestendig!

Dit is waar je lang naar hebt gezocht. In misschien wel de mooiste straat van de wijk Himsterhout, het Veenland, komt deze prachtige kans voorbij. Laat je verrassen door de riante leefruimte en de vele mogelijkheden die deze woning biedt, zoals de werkkamer en de levensloopbestendige royale slaapkamer met eigen badkamer op de begane grond. Samen met de vier slaapkamers op de verdieping hebben jij en je gezin alle ruimte om comfortabel te leven. Ook buiten geniet je van de ruimte en het groen in de onder architectuur aangelegde tuin met meerdere terrassen en het luxe tuinhuis. Hier kom je helemaal tot rust. Deze zeer goed geïsoleerde woning met energielabel A+ ligt aan de rand van Drachten, grenzend aan het prachtige buitengebied en de natuur. In het sfeervolle woonhofje is het pas echt vrijstaand wonen en leven! Zoek niet langer, wij nemen je graag mee om dit vrijstaande droomhuis verder te ontdekken.

### Begane grond

- entree
- ruime hal met garderobeboek
- meterkast met 14 groepen en krachtstroom
- moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje

### Werkkamer en Slaapkamer met badkamer

Vanuit de hal heb je toegang naar diverse ruimtes zoals de werkkamer, de perfecte thuiswerkplek of hobbykamer. Ook vanuit de hal kom je in de ruime tweepersoons-slaapkamer met badkamer op de begane grond. De badkamer heeft een douchecabine en een wastafelmeubel. Klaar om levensloopbestendig te wonen!

### Woonkamer en keuken

Je loopt over de Laperto natuurstenen vloer met vloerverwarming de royale woonkamer binnen. Je ervaart direct de ruimte en het licht. Tuingericht is er een gezellige zithoek, waar de lage ramen en de schuifpui zorgen voor een heerlijke lichtinval. Hier is genoeg plek voor een knusse tv-hoek én een lees- of speelhoek. Je kijkt uit op de brede achtertuin, waarbij het zijraam extra daglicht binnenlaat. De schuifpui verbindt binnen met buiten op zomerse dagen. Je stapt zo het terras op in de tuin, gelegen op het zuidwesten. De screens op sensor aan de zuid- en westgevel zorgen ervoor dat het koel in huis blijft. Voor in de woonkamer is de plek voor de gezinstafel. Hier geniet je van veel privacy en een prachtig uitzicht over het ruim opgezette woonhofje met groene zoom.

De woonkamer loopt naadloos over in de open keuken met U-opstelling, die volledig is uitgerust met een brede inductiekookplaat en schouw, een vaatwasser, een koelkast, een oven én een combi magnetron/oven. Het werkblad is van composiet en met de carrouselkasten, de bovenkasten en lades heb je veel bergruimte. Alle inbouwapparaten zijn in de periode 2020-2023 vervangen. Recentelijk is de afzuigkap vervangen.

### Bijkeuken en Garage

Weer even terug naar de hal. Hier heb je ook toegang naar de bijkeuken, waar de witgoedopstelling is en er is een binnendeur naar de garage. De garage met een elektrisch bedienbare sectionale garagedeur en betonvloer is lang en extra breed aan de achterzijde voor meer berging. Ook heeft de garage een deur naar de achtertuin.

#### 1e verdieping

Een hardhouten trap brengt je naar de ruime overloop met vide. Hier vind je vier slaapkamers:

- een tweepersoons-slaapkamer aan de achterzijde met een groot kantelraam
- een tweepersoons slaapkamer aan de achterzijde, eveneens uitgerust met een kantelraam
- een ruime lange slaapkamer nu in gebruik als garderobekamer en plek voor de sauna en de zonnehemel
- een kleinere slaapkamer

Alle slaapkamers zijn afgewerkt met dezelfde laminaatvloer in moderne grijstint en keurige wandafwerking.

De badkamer is uitgerust met een whirlpool-ligbad, douchecabine, wastafel en een tweede wandcloset. Ook deze badkamer heeft vloerverwarming.

#### 2e verdieping

- vlizotrap
- zolderberging met cv-opstelling (eigen, 2014) en zonneboiler

#### Tuin en Tuinhuis

De zeer fraai aangelegde tuin, met sfeervolle verlichting, rondom het woonhuis nodigt uit om buiten te zijn. Met een schitterende combinatie van gazon, terrassen, vijver, grindborders, groene borders en de juiste keuze van planten, bomen en heesters is het hier heel fijn vertoeven. De leilindes, de bolesdoorns en de dakplatanen geven sfeer en vorm aan de tuin maar geven ook geborgenheid en de door jouw gewenste privacy in de tuin. Er is altijd wel een zonnig plekje of juist een schaduwplek om heerlijk te ontspannen. En dan het tuinhuis. Een plek waar je lange tijd van het jaar de hele dag wel kunt verblijven. Fraai en degelijk gebouwd met Luna wood hout. Voorzien van elektra, infrarood verwarmers, internet, tv-aansluiting. Een fantastische plek om lekker lui te zijn en te relaxen met vrienden en gezin.

Afgesloten van de achtertuin is een hoek van het perceel ingericht met een klikhoekje en een vrijstaande houten tuinberging. Ideaal voor tuinspullen en gereedschap. Door een tweede schutting kom je op de brede oprit die parkeergelegenheid voor meerdere auto's en voor een caravan of camper. De voortuin is net als de achtertuin fraai aangelegd, met siergrassen en borders met hortensias en houtsnippers. De borders zijn voorzien van een bewateringssysteem.

#### Overige informatie

- het woonhuis is volledig geïsoleerd en beschikt over HR++ glas, dak-, gevel- en vloerisolatie
- 16 zonnepanelen uit 2014
- energielabel A+ geldig tot 3.10.2034
- eigen cv-opstelling HR uit 2014, zonneboiler, warmte-terug-win-ventilatie
- vloerverwarming op bijna de gehele begane grondvloer met separate thermostaatwerking voor vloerverwarming en LTV radiatoren
- elektrisch bedienbare screens met zon-wind sensoren op de begane grond
- uitstekend onderhouden

De woning ligt aan de rand van Drachten, op korte fietsafstand van de bossen van Beetsterzwaag, het water en het prachtige coullisenlandschap rondom Smalle Ee en De Veenhoop. Het wijkwinkelcentrum De Drait, diverse basisscholen en een huisartsenpraktijk zijn dichtbij. Ook zijn er volop speelmogelijkheden voor kinderen met een strandje, bos en kinderboerderij De Natuurij op loopafstand.

Verkoper aan het woord:

"Naast het feit dat de woning en tuin voorzien zijn van alle gemakken en ruimte, is het ook belangrijk dat je woont in een straat met een sociaal gezicht. En ook dat is hier zeker het geval! "

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	2002

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	7 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	6 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	694 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	749 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	168 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	42 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Zonnecollectoren, Jacuzzi, Schuifpui, Dakraam, Sauna, Zonnepanelen
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand hout
<b>Garage</b>	Aangebouwd steen 38 m <sup>2</sup> (770 bij 580 cm)
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Ja

Energie	
<b>Energielabel</b>	A+
<b>Isolatie</b>	Volledig geïsoleerd
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel
<b>C.V.-ketel</b>	HR (Gas gestookt combiketel uit 2014, eigendom)

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Tuin rondom
<b>Hoofdtuin</b>	Tuin rondom
<b>Kwaliteit</b>	Fraai aangelegd

## Foto's



Veenland 7 - 9205 ET Drachten

**Frieswijk Makelaar NVM**  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)

## Foto's



## Foto's



Veenland 7 - 9205 ET Drachten

**Frieswijk Makelaar NVM**  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)

## Foto's





## Foto's



## Foto's



## Foto's



**Veenland 7 - 9205 ET Drachten**

**Frieswijk Makelaar NVM  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)**

## Foto's



Veenland 7 - 9205 ET Drachten

Frieswijk Makelaar NVM  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)

## Foto's



**Veenland 7 - 9205 ET Drachten**

**Frieswijk Makelaar NVM  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)**

## Foto's



**Veenland 7 - 9205 ET Drachten**

**Frieswijk Makelaar NVM**  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)

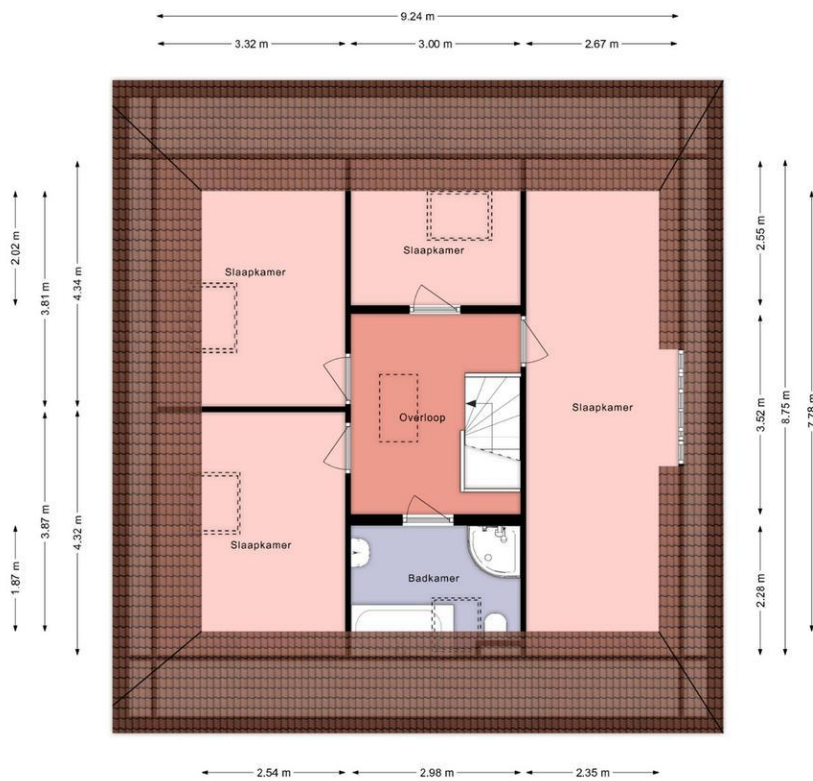
## Begane grond



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Eerste verdieping

Eerste verdieping

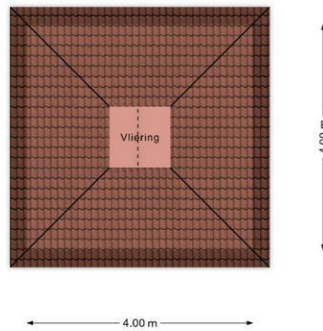


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Vliering

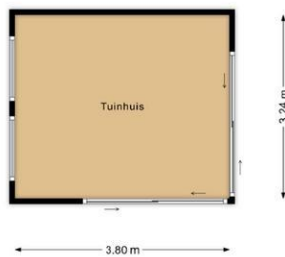
Vliering



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Tuinhuis

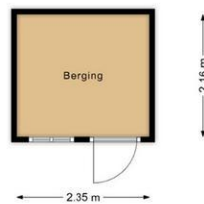
Tuinhuis



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Berging

Berging



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadaster



## Kadastrale gegevens

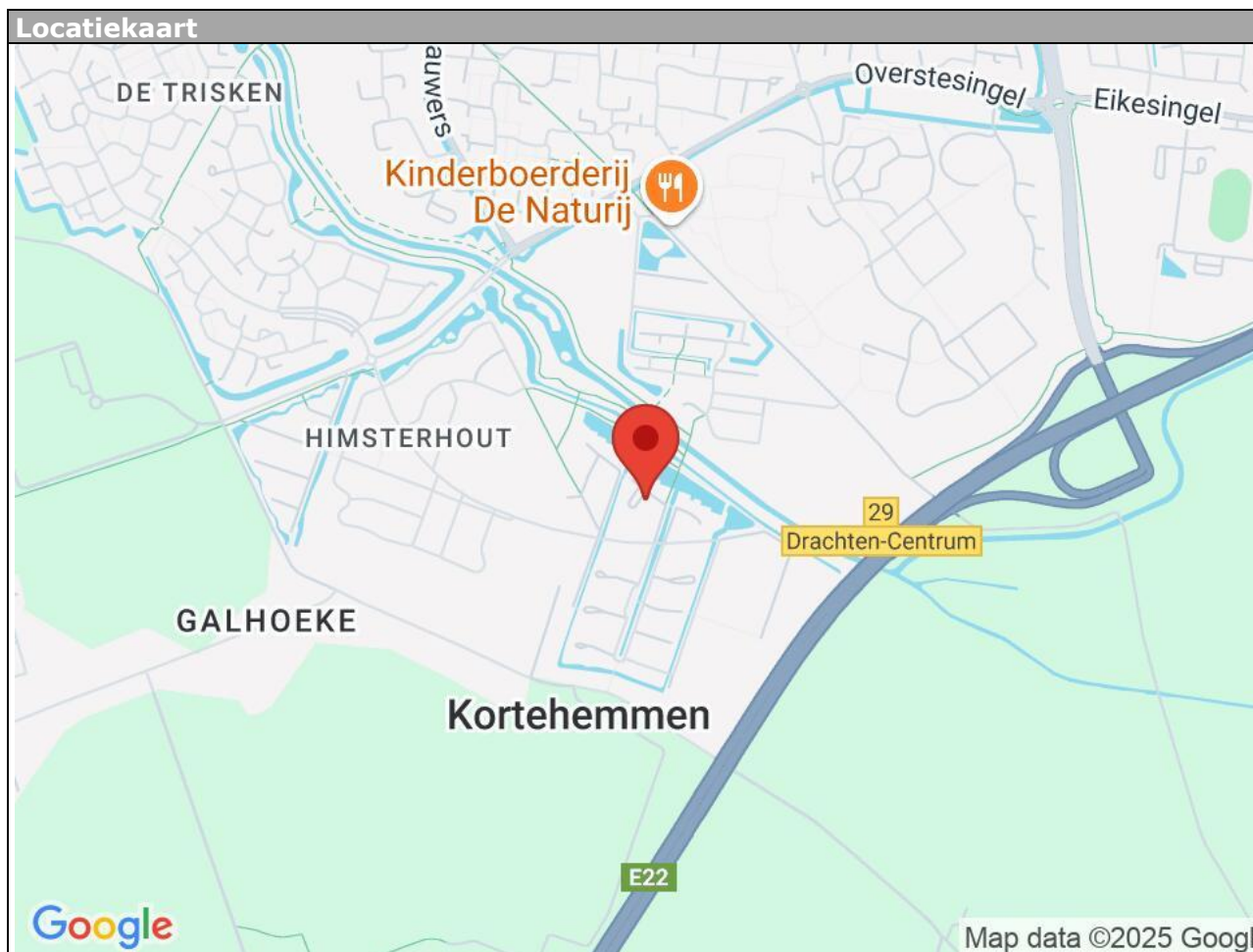
Adres	Veenland 7
Postcode / Plaats	9205 ET Drachten
Gemeente	Boornbergum
Sectie / Perceel	F / 2862
Oppervlakte	749 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

**Veenland 7 - 9205 ET Drachten**

**Frieswijk Makelaar NVM**  
**Zuiderhogeweg 43**  
**9203SV, DRACHTEN**  
**Tel: 0512 236111**  
**E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)**  
**[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)**

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Veenland 7
Postcode / plaats	9205 ET Drachten
Provincie	Friesland



Veenland 7 - 9205 ET Drachten

Frieswijk Makelaar NVM  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Woning</b>				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- 1e verdieping, kastenwand brede slaapkamer 3,5 meter.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kastenwand slaapkamer begane grond	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jaloenzieën	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koel-vriescombinatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Sanitair en sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jacuzzi/whirlpool	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Planchet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sauna met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnebank incl. ligbed	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Screens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Tuin</b>				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gietijzer standaard + 2 gietijzeren potten, droogmolen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Loungeruimte; zithoek + bijbehorend los zitelement, 2 bijzettafels, TV + wandbeugel, wandrek, infrarood verwarming.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## Vragenlijst voor de verkoop van een woning

### DEEL B

#### 1 Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? **Nee**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **Nee**
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **n.v.t.**
- m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? **Nee**
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**

- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**
- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
- s. Hoe gebruikt u de woning nu? **: als woning**
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

## 2 Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**
- Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**

## 3 Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? **: 24 jaar (garage en woning)**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**
- Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en **: Garage (plat dak) voorzien van nieuwe dak bitumen 2020** waarom?
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Nee**
- Overige daken: **Ja**
- Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Nee**

**Veenland 7 - 9205 ET Drachten**

**Frieswijk Makelaar NVM**  
**Zuiderhogeweg 43**  
**9203SV, DRACHTEN**  
**Tel: 0512 236111**  
**E-mail: info@frieswijkmakelaar.nl**  
**www.frieswijkmakelaar.nl**

Overige daken: **Ja**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **garage**

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

#### 4 Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : **Hardhout**

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **3 jaar geleden**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **Hent Schilderwerken - Groningen**

c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**

d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**

e. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**

Zo ja, welk type glas? : **HR++**

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **Ja**

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**

#### 5 Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) **Nee**

e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**

f. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Tijdens bouw woning 2001 met 180mm Tempex EPS20 ( vlg. bouwtekening )**

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**

Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

## 6 Fundering, kruipruimte en kelder

a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**

b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Nee**

Is de kruipruimte droog? **Ja**

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**

## 7 Installaties

a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : **a. Cv-installatie: Remeha Calenta 28C b. WTW-systeem: Storkair WHR 90 c. Zonneboiler: HR Solar HRS 120/2.5AR**

Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**

Merk van de installatie(s): : **a. Remeha Nederland - Apeldoorn b. Storkair - Zwolle c. HR Solar B.V. - De Lier**

Type(nummer) van de installatie(s) : **a. Calenta 28C b. WHR 90 c. HRS 120/2.5 AR**

Installatiedatum van de installatie(s): : **a. 29-08-2013 b. 2001 c. 29-08-2013**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **a.b.c. 03-2024.**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **Energie Service Friesland**

**Veenland 7 - 9205 ET Drachten**

**Frieswijk Makelaar NVM  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: info@frieswijkmakelaar.nl  
www.frieswijkmakelaar.nl**

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
- f. Heeft u vloerverwarming met warm water in de woning? **Ja**
- Waar bevindt zich de vloerverwarming? : **Bijkeuken, Hal, Woonkamer, Badkamer (beneden), Badkamer (boven)**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: **16 stuks**
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : **245Wp**
- Functioneren alle zonnepanelen? **Ja**
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : **SHARP TSF-3920S-245**
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **Ja**
- Zo ja, welke? : **Engie app**
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? : **29-08-2013 Hoekstra Solar BV - Suwald**
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? : **2020 - 2545 kWh 2021 - 2399 kWh 2022 - 3020 kWh 2023 - 1805 kWh**
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : **n.v.t.**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **n.v.t.**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **n.v.t.**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? **Nee**

**Veenland 7 - 9205 ET Drachten**

**Frieswijk Makelaar NVM  
Zuiderhogeweg 43  
9203SV, DRACHTEN  
Tel: 0512 236111  
E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)  
[www.frieswijkmakelaar.nl](http://www.frieswijkmakelaar.nl)**

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **Nee**

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Nee**

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **Nee**

Zo nee, toelichting: **Er wordt gebruik gemaakt van WTW terugwinunit in gehele woning, als extra toevoeging mechanische afzuigkap bij koken in keuken.**

n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **Nee**

o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **: 22 jaar**

### **8 Sanitair, riolering en keuken**

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **: 2001**

c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**

d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**

f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**

Van welk jaar dateert de keukenopstelling? **: 2001**

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **: KEUKEN Etna oven OM470RVS - 2022 Etna combi magnetron CM450RVS - 2022 Etna afzuigkap AB790 - 2024 Bosch afwasautomaat SMV4HAX48E - 2022 AEG koelkast SKE81221AC - 2020 Electrolux EIV835 inductieplaat - 2021 BIJKEUKEN LIEBHERR koelvrieskast - 2018**

Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**

i. Heeft u een kokend water kraan? **Nee**

## 9 Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **2001**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? **Nee**
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? **Nee**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **Nee**
- g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **Nee**
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Nee**
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) **Nee**
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? **Nee**
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**
- Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **Tuinhuis en Tuinberging**
- Zo ja, in welk jaartal? : **2019**
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Houtbouw de Vries - Twijzel**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? **Nee**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **Ja**
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
- Zo ja, welke label? : **A+**

## 10 Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting(2024)? **€ 590**

**Veenland 7 - 9205 ET Drachten**

**Frieswijk Makelaar NVM**  
**Zuiderhogeweg 43**  
**9203SV, DRACHTEN**  
**Tel: 0512 236111**  
**E-mail: info@frieswijkmakelaar.nl**  
**www.frieswijkmakelaar.nl**

- b. Wat is de WOZ-waarde (peiljaar 2024)? **€ 547.000**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten (2024)? **€ 741**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (2024)?  
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 591**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 139**
- Elektra: **€ 17**
- Water: **€ 23**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): **831 m3**
- Elektriciteit totaal: **322 kWh ( levering 2127 kWh - terug levering 1805 kWh)**
- Water (m3): **75 m3**
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Nee**
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? **n.v.t.**
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**
- Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Nee**

## 11 Garanties

- a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar  
aan de koper?  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.) **Nee**

## 12 Nadere informatie

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) : Geen.



## De meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een woning

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat je dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat je tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Frieswijk Makelaar NVM kan de vragen waar je tegenaan loopt beantwoorden.

De meest voorkomende vragen alvast voor jou op een rij.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. Als geïnteresseerde koper mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar gaat pas over tot onderhandelen met de andere partijen als de onderhandeling met de eerste gegadigde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbiedingen kunnen uitlokken.

### 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

### 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

### 5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als je deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet je dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijg je niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

### **Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:**

- Financieringsvoorbehoud.
- Geen huisvestingsvergunning.
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring.
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie.
- NVM No-Risk clause. De koop komt pas tot stand op het moment dat de

koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit heet het schriftelijkheidsvereiste. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking (zie vraag 9). Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **6. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### **7. Wat is een optie?**

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- Bij de aankoop van bestaande woningen wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning. De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kun je niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

### **8. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

### **9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

### **10. Wat is de NVM No-Risk clausule?**

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen woning verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koop je met de NVM No-Risk clausule dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clausule is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten. De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clausule doet de koper al het mogelijke om zijn woning te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van de reeds verkochte woning. Vindt de verkoper een andere koper, die in zijn ogen onder gunstigere voorwaarden de woning wil kopen, zonder de No-Risk clausule, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens de woning aan de tweede koper.

### **11. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?**

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

### **Meer informatie?**

Dit is slechts een greep uit de onderwerpen die komen kijken bij de aan- of verkoop van een woning. Wil je meer weten? Ga dan naar [frieswijkmakelaar.nl](http://frieswijkmakelaar.nl) of kom langs bij ons op kantoor.

*Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontleen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.*



**Frieswijk Makelaar NVM**  
**Zuiderhogeweg 43**  
**9203SV, DRACHTEN**  
**Tel: 0512 236111**

**E-mail: [info@frieswijkmakelaar.nl](mailto:info@frieswijkmakelaar.nl)**