



## **Graanland 1, 9205 EE Drachten**

**Vraagprijs € 597.500,00 kosten koper**



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

## Omschrijving

Vrijstaand wonen in een rustige straat van de gewilde woonwijk Himsterhout. Ruimte en privacy.

Een unieke kans om vrijstaand te wonen in Himsterhout! Laat je verrassen door de riante leefruimte en de vele mogelijkheden die deze woning biedt. Met een extra kamer op de begane grond, perfect voor een praktijk-aan-huis, een speelkamer, een comfortabele thuiswerkplek of een levensloopbestendige slaapkamer beneden, zijn de mogelijkheden eindeloos. De royale slaapkamers en ruime woonkamer bieden jouw gezin alle ruimte om comfortabel te leven. Deze 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 een klein speelveldje te vinden, ideaal voor kinderen. Wij nemen je graag mee om dit vrijstaande droomhuis te ontdekken.

### Begane grond

- entree
- ruime hal met garderobehoek
- meterkast met 8 groepen en krachtstroom
- moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje

Vanuit de hal bereik je een multifunctionele extra kamer, perfect voor allerlei doeleinden: een thuiswerkplek, speelkamer, hobbyruimte, slaapkamer of zelfs een kleine praktijk aan huis. De keuze is aan jou!

### Woonkamer en keuken

Stap de royale woonkamer binnen en ervaar direct de zee aan ruimte en licht. Voorin de woonkamer bevindt zich een gezellige zithoek, waar de lage ramen in de voor- en zijgevel 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 voortuin, terwijl het zijraam extra daglicht binnenlaat. Achterin de woonkamer is de perfecte plek voor de gezinstafel. Via de openslaande deuren stap je zo het terras op in de tuin, gelegen op het zuidwesten. Hier geniet je van veel privacy en een prachtig uitzicht over de zij- en achtertuin. De woonkamer loopt naadloos over in de open keuken, die volledig is uitgerust met een brede inductiekookplaat, moderne schuine schouw, vaatwasser, koelkast en een combi oven/magnetron. De werkbladen zijn van graniet en kunststof en de grote Amerikaanse koel-vriescombinatie hoort bij de keuken. Aangrenzend vind je een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en de cv-opstelling uit 2017. Vanuit de bijkeuken heb je toegang tot de volledig geïsoleerde inpandige garage met een betonnen vloer en een elektrisch bedienbare sectionale garagedeur.

### 1e verdieping

Een hardhouten trap brengt je naar de ruime overloop op de eerste verdieping. Hier vind je drie royale slaapkamers:

- een riante master bedroom aan de achterzijde met een deur naar de badkamer. Deze kamer heeft elektrisch bedienbare screens voor optimaal comfort.
- een tweepersoons slaapkamer aan de voorzijde, eveneens uitgerust met een elektrisch bedienbaar screen.
- een zeer ruime slaapkamer in de zijbeuk van de woning, met drie kantelramen. Deze kamer

biedt de mogelijkheid om een extra slaapkamer te creëren en heeft toegang tot de zolderberging via een vlizotrap.

Alle slaapkamers zijn zeer ruim en afgewerkt met een doorlopende luxe laminaatvloer en HR++ glas, wat zorgt voor een hoog afwerkingsniveau. Tevens zijn er mogelijkheden voor het realiseren van een extra slaapkamer.

De moderne badkamer is uitgerust met een duo-ligbad, grote douchehoek, wastafelmeubel en een tweede wandcloset. Daarnaast is er een ruime garderobekamer met een vaste kastenwand en toegang tot de tweede verdieping via een vaste trap.

#### 2e verdieping

Op de tweede verdieping vind je een overloop met bergruimte en een strak afgewerkte vierde slaapkamer, momenteel in gebruik als speelkamer voor de kinderen. De kamer is voorzien van drie kantelramen en een luxe laminaatvloer, wat zorgt voor een moderne uitstraling.

#### Tuin en Berging

De verzorgde tuin rondom de woning biedt volop zon en privacy. Met een combinatie van gazon, terrassen en groene beschutting is er altijd een fijne plek te vinden om te ontspannen. Het terras naast de woning, grenzend aan de openslaande tuindeuren, is ideaal om van de zon te genieten. De diepe achtertuin biedt volop ruimte voor spelende kinderen en herbergt een ruime tuinberging met overkapping. De brede oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's en via je eigen achterom heb je directe toegang tot de tuin.

#### Overige informatie

- het woonhuis is volledig geïsoleerd en beschikt over HR++ glas, dak-, gevel- en vloerisolatie
- energielabel A geldig tot 8 september 2025
- cv-opstelling HR uit 2017, eigendom
- elektrisch bedienbare screens op de verdieping en een handmatig bedienbare screen op de begane grond

De woning ligt aan de rand van Drachten, op korte fietsafstand van de bossen van Beetsterzwaag, het water en het prachtige coulisselandschap 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

Met pijn in ons hart nemen we afscheid van ons prachtige huis aan het Graanland, waar we vier heerlijke jaren hebben gewoond. De reden voor onze verhuizing is een baan in Emmen, waarmee we ook dichterbij de familie gaan wonen. Onze kinderen genieten enorm van de ruimte in en rondom het huis. Vriendjes zijn altijd in de buurt en spelen graag in onze tuin of op onze "LEGO-zolder". De locatie is perfect: school, zwembad, voetbal, spelen bij de Natuurij en boodschappen doen in de Drait, alles is op fietsafstand. Ook het centrum met alle winkels en voorzieningen is goed te bereiken op de fiets en voor je het weet wandel en fiets je heerlijk door de bossen of zwemmen de kids bij een strandje. Al met al hebben wij hier met heel veel plezier met ons gezin samen gewoond!

Ben je nieuwsgierig geworden naar deze veelzijdige woning? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Neem gerust je eigen NVM aankoopmakelaar mee!

## Kenmerken

Object gegevens	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	2000

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	6 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	5 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	625 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	662 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	178 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, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
<b>Schuur / berging</b>	Vrijstaand hout
<b>Garage</b>	Inpandig 17 m <sup>2</sup> (595 bij 290 cm)
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Ja

Energie	
<b>Energielabel</b>	A
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR-glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel
<b>C.V.-ketel</b>	Remeha HR (Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom)

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Tuin rondom
<b>Hoofdtuin</b>	Tuin rondom
<b>Kwaliteit</b>	Verzorgd

## Foto's



**Graanland 1 - 9205 EE Drachten**

**Frieswijk Makelaar  
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

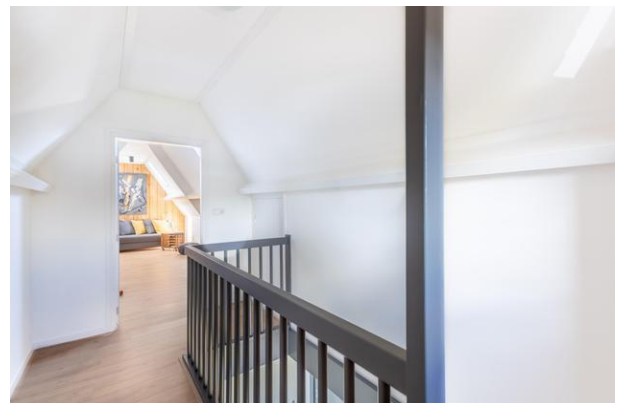


## Foto's





## Foto's



## Foto's



**Graanland 1 - 9205 EE Drachten**

**Frieswijk Makelaar  
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



**Graanland 1 - 9205 EE Drachten**

**Frieswijk Makelaar  
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



**Graanland 1 - 9205 EE Drachten**

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

# Plattegrond

Begane Grond



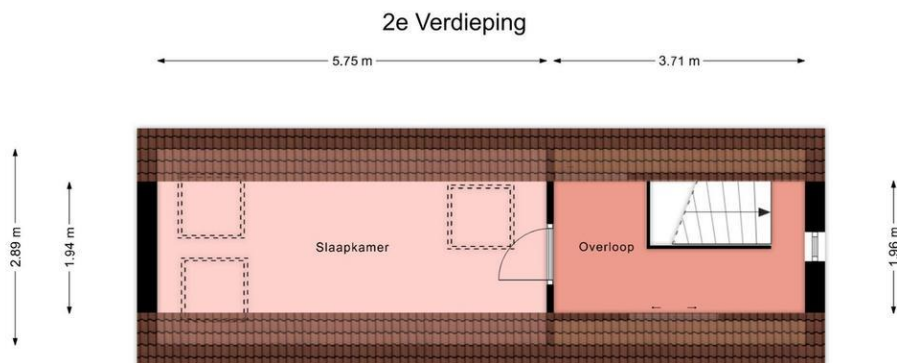
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



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

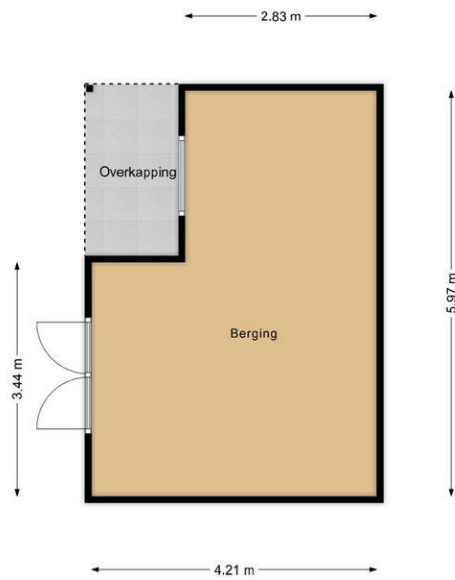
## Plattegrond



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

## Plattegrond

Berging



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



# Kadaster



## Kadastrale gegevens

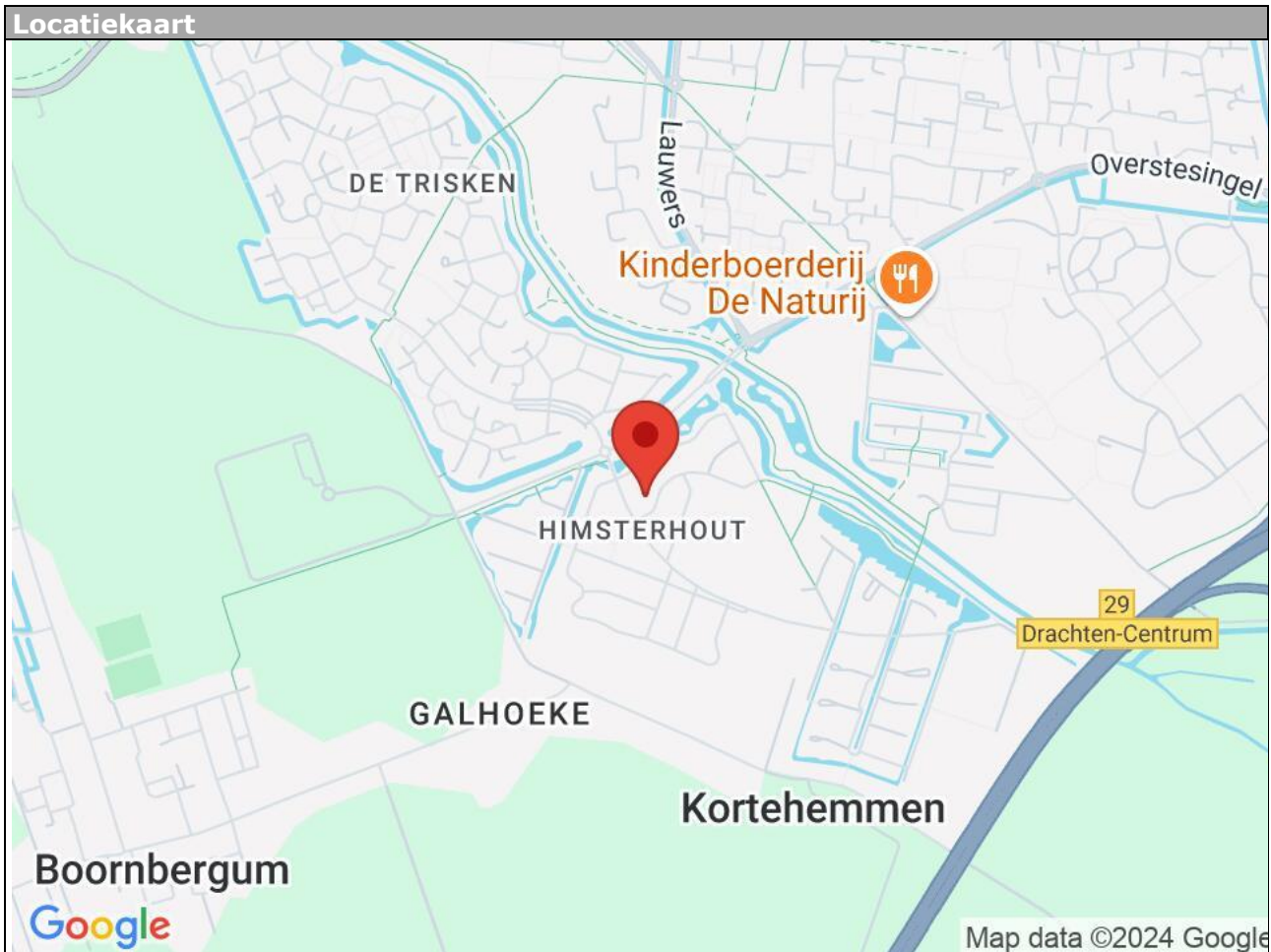
Adres	Graanland 1
Postcode / Plaats	9205 EE Drachten
Gemeente	BOORNBERGUM
Sectie / Perceel	F / 2504
Oppervlakte	662 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

**Graanland 1 - 9205 EE Drachten**

**Frieswijk Makelaar**  
**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	Graanland 1
Postcode / plaats	9205 EE Drachten
Provincie	Friesland



Graanland 1 - 9205 EE Drachten

Frieswijk Makelaar  
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/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- kast ouderslaapkamer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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"/>
- Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<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"/>
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vast bureau in studeerkamer	<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"/>
- Combi-oven/combimagnetron	<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"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
- Kastje naast de koelkast	<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</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"/>
- 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"/>
- Douche (cabine/scherm)	<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"/>
- 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"/>
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<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"/>
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Tuin</b>				
<b>Inrichting</b>				
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"/>
Speelhuisje met glijbaan voor kinderen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting/installaties</b>				
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"/>
<b>Bebouwing</b>				
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"/>
<b>Overig</b>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vlaggenmast(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Grasmaaier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Tuinslanghaspel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 buren 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? **Nee**
- 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**

**Graanland 1 - 9205 EE Drachten**

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

- 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? **: 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? **Niet bekend**

## 3 Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? **: 23 jaar, pannen zijn met een coating behandeld**
- 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**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **: 2001 met dakplaten bij bouw van de woning**  
Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

- 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? **Hout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **Mei 2024**
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**
- 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? **Deels HR+ glas, deels Isolide S dubbelglas**
- Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **Ja**
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? (Denk aan lekkende ruiten.) **Ja**
- Zo ja, waar? **: In de studeerkamer, in het washok, kastenkamer, ouder slaapkamer, garage**

#### 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**

**Graanland 1 - 9205 EE Drachten**

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

- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **PS isolatie bij bouw van de woning in 2001**

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? **Ja**
- 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? : **CV installatie**
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**
- Merk van de installatie(s): : **HR combiketel Remeha Tzerra CW5**
- Installatiedatum van de installatie(s): : **December 2017**
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **nov 2023 pomp vervangen**
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
- Zo ja, door wie? : **Donker Veenstra**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed) **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 in de woning? **Nee**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Ja**  
Zo ja, welke? : **2e verdieping zijn geen radiatoren aanwezig**
- h. Heeft de woning zonnepanelen? **Nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige : **rookgasafvoer**  
schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **2017**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? :  
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de **Ja**  
elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars  
stopcontacten, meterkast e.d.)  
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : **Zonnescreeen aan voorzijde nieuwe  
condensator 2024**  
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? **Ja**  
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **Ja**  
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? **nvt**  
Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **2009**
- n. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **Nee**
- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**  
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **niet bekend**

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

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en **Nee**  
kranen?
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **2009**

**Graanland 1 - 9205 EE Drachten**

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

- 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.? **Ja**
- Zo ja, welke? **: Verstopping van riolering in 2023, is door erkend bedrijf opgelost**
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling: **niet bekend** ongeveer?
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **: 2012**
- 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**
- Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**

**Graanland 1 - 9205 EE Drachten**

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

- 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- : **2017-2018: Aftimmeren 2e verdieping waardoor volwaardig slaap/speelkamer is gerealiseerd, vlizotrap vervangen door vaste trap 2009: Grote schuur geplaatst in de achtertuin 2021: Tuin renovatie--> terras zijkant woning aangelegd, tegels verwijderd en graszoden geplaatst. Houten hekwerk ter afsluiting van de achtertuin geplaatst**

Zo ja, in welk jaartal? : **2017/2018 2009 2021**

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Eigen beheer Vekam Folmar hoveniers**

- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? **Nee**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **Nee**
- 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? **€ 578**
- Belastingjaar? : **2024**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 550.000**
- Peiljaar? : **2024**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 732**
- Belastingjaar? : **2024**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals riolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 591**

**Graanland 1 - 9205 EE Drachten**

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

Belastingjaar? : **2024**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Water **€ 21**

Gas en Elektra **€ 217**

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): **752**

Elektriciteit totaal (kWh): **3293**

Water (m<sup>3</sup>): **115**

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Nee**  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

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? **Nee**  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

## 12 Nadere informatie

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten) : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

## 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)**