



Moezel 11, 9204 EA Drachten

Vraagprijs € 315.000,00 kosten koper



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

Omschrijving

Moderne en duurzame hoekwoning in de Drait. Energielabel A++ en instapklaar!

Voor starters én doorstarters. Op een mooie hoeklocatie in de gewilde wijk De Drait staat dit keurig afgewerkte woonhuis met moderne keuken en tijdloze badkamer en toiletruimte. Ook is het huis klaar voor de toekomst met Energielabel A++, de 16 zonnepanelen en hybride warmtepomp! Met vier slaapkamers is er ook alle ruimte voor je gezin en omdat je achter geen inkijk van woningen hebt is je privacy gegarandeerd. De fraai aangelegde voortuin en achtertuin op het westen passen perfect bij dit huis. Wij nemen je graag mee voor een kennismaking.

Indeling

Begane grond

- zij-entree
- lichte hal
- moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje in 2022 gerealiseerd
- meterkast met 12 moderne groepen en krachtstroom (3 fasen)
- deur naar aangebouwde stenen berging met witgoedaansluiting en vliering

Vanuit de hal loop je over de moderne in visgraat gelegde pvc vloer de woonkamer binnen. Opvallend is de breedte voor in de kamer waar ruimte is voor een grote tv/zithoek. Hier is ook een ruime provisiekast. Achter is de open keuken met een deur naar de tuin. Hier is plek voor de gezinstafel waar je kunt genieten met je familie en vrienden.

De moderne keukenopstelling heeft een kunststof werkblad op prettige werkhoogte, een Siemens vaatwasser (vervangen in 2020), een Bosch inductiekookplaat (in 2021 geplaatst) met schouw en een koelvries-combi. Ook heeft de keuken soft-close-lades en bovenkasten voor voldoende berging. Het raamvenster met tuindeur en luxe hor geeft veel daglicht in de keuken. Dat is prettig koken!

1e verdieping

- overloop
- een grote tweepersoons-slaapkamer met drie vaste kasten aan de achterzijde
- een tweepersoons-slaapkamer aan de achterzijde
- een twee-persoonsslaapkamer met vaste kast aan de voorzijde

Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en HR++ glas.

Een moderne badkamer, gerealiseerd in 2022, met brede inloopdouche met drainafvoer, regen- en handdouche, in de wand geïntegreerde kranen en handig nisje voor flesjes, een 2e wandcloset, een handdoekradiator en een wastafelmeubel met spiegel voorzien van verwarming, zoom-spiegel en LED-verlichting. Ook heeft de badkamer mechanische ventilatie.

2e verdieping

- vaste trap
- overloop met daglicht en bergruimte
- opstelling van de Hybride warmtepomp van Daikin Intergas - duurzaam en zuinig verwarmen!
- een vierde slaapkamer met kantelraam en knieschotberging

Tuin

De achtertuin is onderhoudsarm aangelegd met sierbestrating en moderne borders en je geniet lang van de zon door de ligging op het westen. Het geheel is omzoomd met een schutting en is er een achterom naar het parkeerhofje achter het huis. Achter de woning is een parkeerhofje, daardoor heb je meer privacy rondom het huis. De voortuin en zijborder zijn fraai en onderhoudsarm aangelegd met grindborder en jong groen.

Duurzaamheid

- Energielabel A++ geldig tot 30.8.2034
- hybride warmtepomp Daikin Intergas HR Eco - 8kW met buitenunit Daikin Altherma - in 2023 geplaatst
- 11 zonnepanelen van 340 Wp (2021) en 5 zonnepanelen van 410 Wp (2023)
- leefruimte begane grond en 1e verdieping zijn voorzien van HR++ glas
- bodemisolatie Drowa chips in 2023 gerealiseerd - hierbij zijn voor eventueel toekomstig gebruik vier loze leidingen geplaatst van de meterkast door de kruipruimte naar de provisiekast.

Door de aanwezige isolatie en getroffen maatregelen is het huis flink verduurzaamd en is het afgelopen jaar slechts 195m³ gas verbruikt!

Omgeving

De woning ligt op een kindvriendelijke woonstand nabij alle gewenste voorzieningen, scholen, winkwinkcentrum en uitvalswegen in de groene wijk De Drait en dichtbij het buitengebied van Drachten met veel waterrijke en bosrijke wandelgebieden zoals Smalle Ee en Beetsterzwaag. Op korte loopafstand zijn de basisscholen en het winkwinkcentrum. Door de ligging aan de wandel- en fietspaden kunnen kinderen veilig naar school lopen of fietsen. Het winkwinkcentrum biedt een breed scala aan winkels, waaronder supermarkten, een bakker, een slager, een kapper, kledingwinkel en een drogist. Daarnaast is ook kinderboerderij De Naturij op korte afstand.

Verkoper aan het woord

"Ik heb 14 jaar met veel plezier in dit huis gewoond. Het ligt in een mooie omgeving waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen. Ook heb je een winkelcentrum op loopafstand en de bushalte en de uitvalswegen richting Leeuwarden/Heerenveen/Groningen bij de hand."

Interesse? Maak een afspraak voor een bezichtiging. Denk aan je NVM Aankoopmakelaar.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1978

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	455 m ³
Perceel oppervlakte	172 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	130 m ²
Woonkamer	27 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Aangebouwd steen
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	A++
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Warmtepomp
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	1.200
Tuin breedte (cm)	575
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	West
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's



Moezel 11 - 9204 EA Drachten

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

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Moezel 11 - 9204 EA Drachten

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

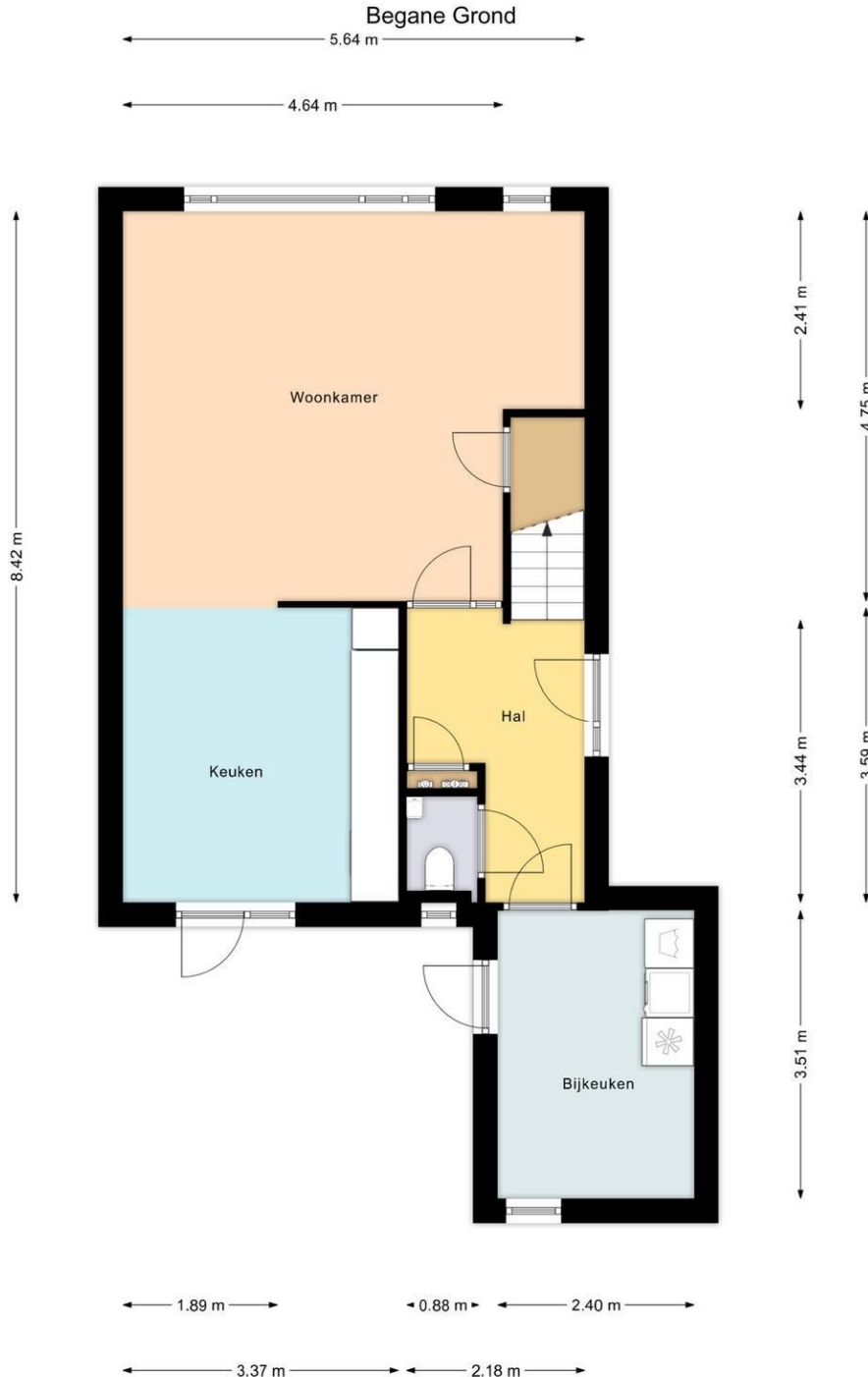
Foto's



Moezel 11 - 9204 EA Drachten

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

Plattegrond



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

Plattegrond

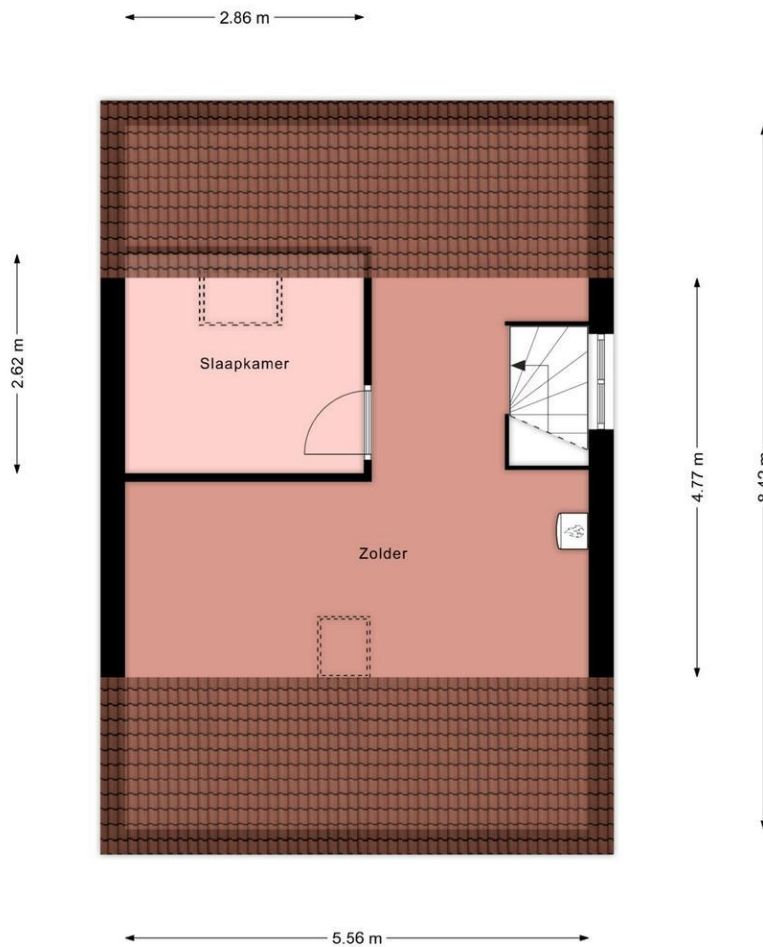
1e Verdieping



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

Plattegrond

2e Verdieping



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

Kadastrale gegevens

Adres Moezel 11
Postcode / Plaats 9204 EA Drachten
Gemeente Drachten
Sectie / Perceel D / 3072
Oppervlakte 172 m²
Soort Volle eigendom

Kadastrale kaart

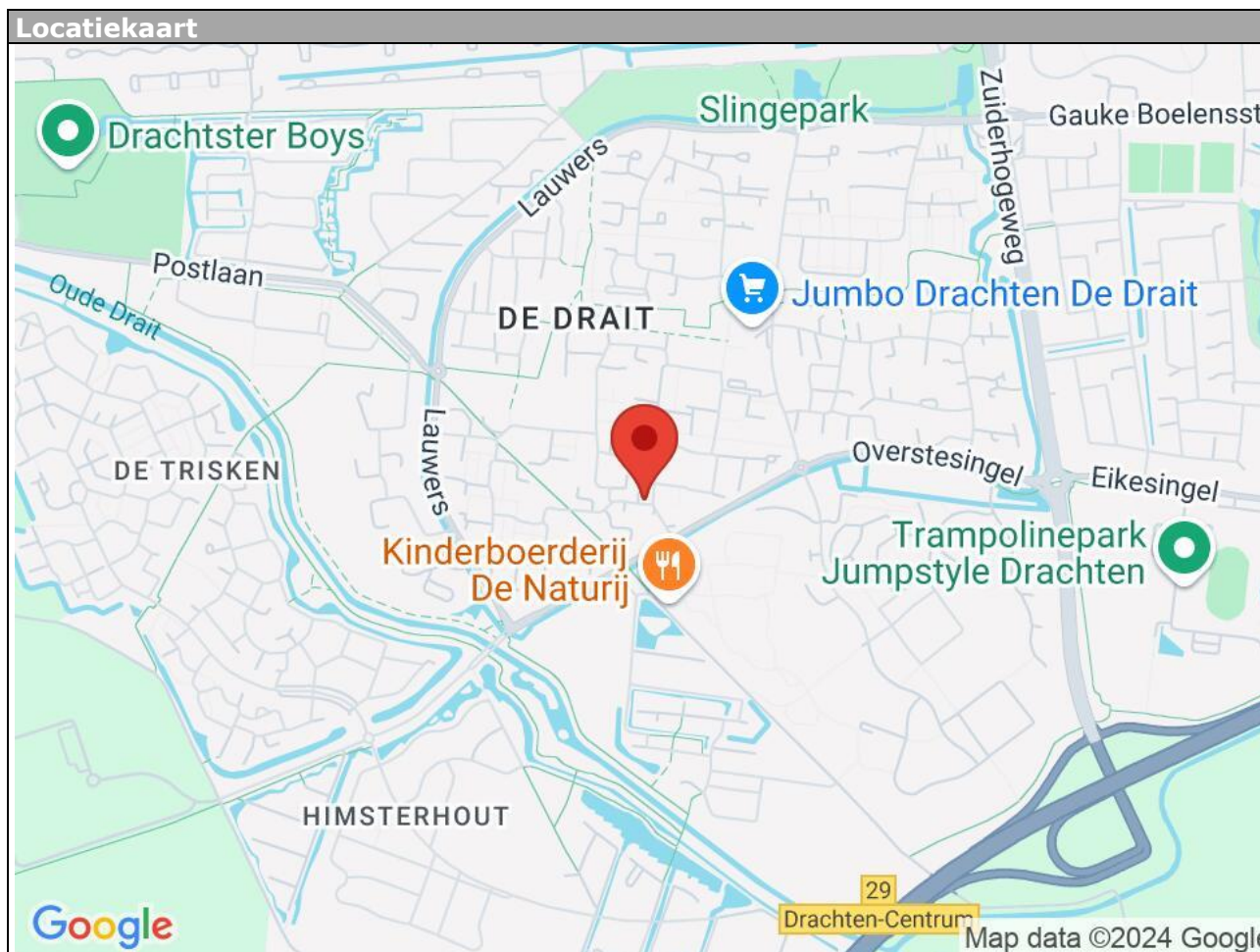


Moezel 11 - 9204 EA Drachten

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Moezel 11
Postcode / plaats	9204 EA Drachten
Provincie	Friesland



Moezel 11 - 9204 EA Drachten

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- 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"/>
- dimmers, lampen hal beneden en boven en spots in badkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Boven zijn inbouwkasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kast woonkamer in stijl en kleur keuken	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- hordeur keuken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- zolderkamer gordijn	<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"/>
- PVC vloer FLOER walvisgraat Orka onbehandeld	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Overig, te weten:				
- Witte kastjes afscheiding zolder blijven achter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Kledingkast zolder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken				
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"/>
- 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"/>
- vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Sanitair				
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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- lamp plafond	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Spiegel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- 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"/>
- 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- verwarmde spiegel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- elektrische badkamer radiator	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
(Voordeur)bel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- raditatorfolie	<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"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drowa vloerisolatiechips	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bepplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3 losse plantenbakken achter	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bebouwing				
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overig				
- (Sier)hek	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Moezel 11 - 9204 EA Drachten

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

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**

Moezel 11 - 9204 EA Drachten

**Frieswijk Makelaar
Zuiderhogeweg 43
9203SV, DRACHTEN
Tel: 0512 236111
E-mail: info@frieswijkmakelaar.nl
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 van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja**
- Zo ja, waar? **: 1 scheur in zijwand aangebouwde enkelsteense berging.**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**
- Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
- Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? **: De halfsteense berging is niet geïsoleerd. Deze heeft geen spouwmuur.**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Niet bekend**
- Zo ja, volgens welke methode en wanneer? **: Buitenmuur zijkant is door vorige bewoners in 2007 geïmpregneerd.**

3 Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? **: Bouwjaar 1978**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**
- Zo ja, waar? **: In 2006 zijn er bij vorige bewoners dakpannen afgewaaid links voor in de woning. Hier zit oude lekkageplek. Sinds 2010 zelf nooit geen lekkages waargenomen. Enkele keer wat sneeuw onder de nokpannen. Oude dakraampje heeft gelekt. Na openen en weer sluiten was dit opgelost. Preventief daklood aansluiting woning / berging vervangen in 2024 omdat hier scheurtjes in zaten.**

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 : **1978 bij de bouw, materiaal onbekend.**
en met welk isolatiemateriaal?

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? **2022**

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

Zo ja, door wie? : **Schilderbedrijf de Zwart uit Damwoude. 2018-2022 is schilderwerk jaarlijks door hen onderhouden.**

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? : **Overall HR++ , behalve dakraam zolderkamer is HR, zijraam zolder en ramen berging. Deze hebben nog standaard enkele beglazing. Deur berging dubbele beglazing.**

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

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : **Kleine dakraam zolder enkelglas, zijraam zolder enkelglas, kleine raam in berging enkelglas**

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
(Denk aan lekkende ruiten.)

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? **Ja**

Zo ja, waar?: **Bij voordeur zitten er scheurtjes in de dekvloer. Zichtbaar als je de mat van de voordeur optilt. In slaapkamer voor zit scheurtje in de muur. Tevens zit er een plakkaat los, dit komt doordat bij verbouw badkamer er in de muur is gefreesd.**

- 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? : **Drowa april, 2023, kruipruimte volledig gevuld. Daardoor kruipruimte alleen toegankelijk als Drowa er (deels) uit wordt gehaald. In de koof in de trapkast zitten nog 4 loze leidingen die naar de meterkast lopen. Koof kan opengeschroefd worden.**

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

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**

Moezel 11 - 9204 EA Drachten

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

7 Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : **Daikin intergas Hybride warmtepomp met geïntegreerde CV ketel. Warmtepomp 8KW met buitenunit Daikin Altherma.**
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**
- Merk van de installatie(s): : **Daikin intergas**
- Type(nummer) van de installatie(s): : **EVLQ08CV3+AHYHBH08Av32 = NHYKOMB33AA**
- Installatiedatum van de installatie(s): : **31-8-2023**
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **Nog niet aan de orde, pas na 2 jaar is er onderhoud nodig. Garantie is tot t jaar na installatiedatum.**
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
- Zo ja, door wie? : **Hoeft pas na 2 jaar. 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? **Nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: **16**
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : **Achter 340WP (11 stuks) en voor 410 WP (5 stuks)**

Functioneren alle zonnepanelen? **Ja**

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : **QCells DUO BLK**

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **Ja**

Zo ja, welke? : **ShinePhone - dit is de officiële app bij de zomvormers van growatt.**

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? : **2021 9 stuks Awison + 2023 2 extra Awison +2024 5 panelen Awison (Surhusiterveen)**

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? : **2023 - 11 panelen 3103 2024 - 16 panelen tot 10 september 3014**

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : **Vanaf aanschafdatum 1e set 2021 De fabrieksgarantieperiode op de panelen bedraagt 12 jaar; Op de panelen zit een fabrieksvermogensgarantie van 90% na 10 jaar en 80% na 25 jaar. De fabrieksgarantieperiode op de omvormer bedraagt 10 jaar. De garantieperiode op het montagesysteem en kabels bedraagt tien jaar. idem voor 2e set 3e set 2024: De fabrieksgarantieperiode op de panelen bedraagt 12 jaar. Op de panelen zit een fabrieksvermogensgarantie van 90% na 10 jaar en 80% na 25 jaar. De fabrieksgarantieperiode op de omvormer bedraagt 10 jaar. De garantieperiode op het montagesysteem en kabels bedraagt tien jaar**

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? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) **Ja**

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : **In 2022 is de meterkast uitgebreid. Tevens is de 3-fase aansluiting die al was aangelegd door Liander geactiveerd in 2023. (3*25 A)**

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**

Moezel 11 - 9204 EA Drachten

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

- 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? **1 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? : **2022 geïnstalleerd door SK tegels en Sanitair uit Surhuisterveen**
- 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**
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling : **2007 - factuur aanwezig vorige bewoners. Betreft een Punto keuken gekocht bij Keukenkompas.**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **De koelvries-combinatie en de afzuigkap zijn van 2007. In 2021 is een Bosch inductiekookplaat geplaatst. In 2020 is de vaatwasser vervangen voor een Siemens Vaatwasser.**
- Functioneert alle inbouwapparatuur? **Nee**
- Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? **De vaatwasser uit 2020 functioneert redelijk op de 60 graden stand gecombineerd met intensieve pannen zone. De auto- en ecostand geven slecht resultaat en dan lost de vaatwastablet vaak niet op. Wellicht is reparatie mogelijk.**
- i. Heeft u een kokend water kraan? **Nee**

9 Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1978**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning aanwezig? **Niet bekend**
- 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? **Niet bekend**
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? **Niet bekend**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **Niet bekend**
- g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Ja**
- 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)? **Niet bekend**
- m. Hebben er verbouwingen of aanbouwingen plaatsgevonden in of om de woning? **Ja**
Zo ja, welke ver-/aangebouwingen? : **2022 - nieuwe badkamer 2022 - toilet vernieuwd.**
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? **SK tegels en sanitair.**
- 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? **€ 244**
Belastingjaar? : **2024**

Moezel 11 - 9204 EA Drachten

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

- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 232.000**
Peiljaar? : **2023**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 343**
Belastingjaar? : **2024**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 547**
Belastingjaar? : **2024**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 39**
Water: **€ 15**
Anders: : **Gas is 47, elektra -8 = per saldo 39 euro per maand.**
- Wat is uw jaarverbruik?
Gas (m³): **195 (9 september 2023 - september 2024)**
Elektriciteit hoog (kWh): **1614 (9 september 2023 - september 2024)**
Elektriciteit laag (kWh): **1170 (9 september 2023 - september 2024)**
Elektriciteit totaal (kWh): **2784 (9 september 2023 - september 2024)**
Water (m³): **74**
- 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? € _____
- 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? **Ja**
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? : **Garantie op zonnepanelen. Zie eerder in deze vragenlijst.
Garantie op hybride warmtepomp - 2 jaar na aanschaf tot
31.8.2025**

12 Nadere informatie

Overige zaken: **- regenpijp voor was losgeraakt van dakgoot voor. Is gerepareerd, daardoor lichte beschadiging onderplank dakgoot voor. Dakgoot voor is origineel en dient binnen nu en aantal jaren vervangen te worden. Dakgoot achter boven vervangen in 2013.**
- lekkage op zolder naar 1e etage slaapkamer achter doordat ik in 2018 per abuis niet de bijvulslang heb ontkoppeld. Hierdoor lekte de toenmalige CV installatie. Er is een lekplek zichtbaar behang boven in hoek slaapkamer. Na afkoppelen slang was probleem opgelost.

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 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