



Lisdodde 36, 9207 AS Drachten

Vraagprijs € 495.000,00 kosten koper



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

Omschrijving

Modern en vooral... ruimte! Een riante woonkamer met uitbouw. Vier slaapkamers en grote garage. Op een hele mooi plek in misschien wel de mooiste wijk van Drachten, het Fennepark.

Gezinnen opgelet! Dit stoere woonhuis op deze mooie locatie aan de Lisdodde heeft je wel heel veel te bieden. Deze twee-onder-één-kapwoning is goed onderhouden en beschikt over een moderne keuken, toiletruimte en badkamer. En ook heb je alle gewenste ruimte door de grote aanbouw van de woonkamer, de vier slaapkamers boven en de verlengde geïsoleerde garage. De woning is duurzaam met energielabel B. Het is hier heerlijk wonen en leven in een rustig hofje in het prachtige Fennepark. Wij nemen je graag mee voor een kennismaking!

Indeling

Begane grond

- overdekte zij-entree
- ruime hal met trapopgang en gang naar de garage
- meterkast
- moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje

Woonkamer en keuken

Ruim en licht! Vanuit de hal loop je de woonkamer binnen over de massief planken vloer. Voor in de woonkamer is plaats voor een ruime TV/zithoek. Door de erker heb je hier net wat meer ruimte en extra daglicht. De brede vensterbanken en de fraaie wandafwerking geven de kamer het juiste karakter. Opvallend is het brede middengedeelte van de kamer waar de moderne keukenopstelling zich aan weerszijden bevindt. In tijdloos lichtgrijze tint uitgevoerd met brede soft-close lades en een kunststof werkblad en uiteraard de benodigde inbouwapparaten zoals de vaatwasser, de koelvriescombi met 4 vriezerlades, de oven, de magnetron, de inductiekookplaat en afzuigkap.

In de brede aanbouw achter in de kamer is plaats voor een grote gezinstafel, een mooie plek om te genieten bij de openslaande tuindeuren, die op zomerse dagen binnen met het terras en de tuin verbindt. Nu al je favoriete plek in huis. De tuindeuren zijn voorzien van luxe schuifhorren.

Garage

Een aangebouwde lange garage met betonvloer, geïsoleerde wanden en dakisolatie, een sectionale elektrische deur en een tuindeur. Ook vanuit de hal toegankelijk. Veel ruimte voor je fietsen, berging of je auto.

1e verdieping

- overloop
- een royale twee-persoonsslaapkamer aan de voorzijde
- een slaapkamer aan de voorzijde
- een grote slaapkamer aan de achterzijde

In de slaapkamers en op de overloop ligt een doorlopende naturel laminaatvloer. De slaapkamers hebben een elektrisch rolluik voor de raamvensters.

Badkamer

Moderne en complete badkamer met ligbad, inloopdouche, handdoekradiator, tweede wandcloset en wastafelmeubel met twee waskommen, brede lades en spiegelkast. In fraaie kleurstelling, grijs gecombineerd met hout.

2e verdieping

- ruime overloop met daglicht
- zuinige Warmte-Terug-Win-opstelling, vernieuwd in 2022! cv-opstelling (eigendom 2007) en de witgoedopstellingen
- een royale vierde slaapkamer met kantelraam, perfect voor een tiener, sportkamer of werkkamer.

Ook op de tweede verdieping ligt een naturel laminaatvloer.

Tuin

Genieten van de rust en van de zon of schaduw in de verzorgd aangelegde achtertuin met gazon, pergola, sierbestrating, terras en fraaie beschutting. De tuin is gericht op het oosten, dus gegarandeerd lang de zon in de tuin, maar ook een koele plek op de hete dagen. Er is een overkapping met vlonderplanken vloer waar je in de schaduw kunt zitten of heerlijk kunt chillen op lange zomeravonden. Je hebt een achterom langs de garage van de oprit naar de achtertuin. De voortuin is onderhoudsarm en modern aangelegd met grindborder en enkele leilindes. De oprit naar de garage biedt ruimte voor twee auto's.

Extra informatie

- energielabel B (geldig tot 21-08-2027)
- traditionele bouw met betonvloeren en volledig geïsoleerd
- moderne meterkast met 8 groepen en 3 fasen aansluiting
- op loop- en fietsafstand van winkelcentrum Noorderpoort, scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs
- Drachten heeft een centrale ligging tussen Groningen, Leeuwarden en Heerenveen

Verkopers aan het woord

"Voor de nieuwe bewoners hopen wij dat ze net als ons destijds binnenkomen en direct denken, "Ja! Dit is het". Een woning met een zee aan ruimte, een niet alledaagse indeling en een prachtige verbinding met de tuin. In een ontzettend gezellige buurt waarbij de kinderen hun gang kunnen gaan en zo in de speeltuin zijn. Voor ons is dit een huis geweest waar we nog nooit een dag spijt van hebben gehad dat we het hebben gekocht en kunnen werkelijk niets bedenken wat als onprettig of onpraktisch is ervaren. Wij gunnen de volgende bewoners een hele hoop woonplezier op dit prachtige plekje!"

Interesse? Wij verwachten het wel. Neem contact op met ons voor een bezichtiging. Denk aan de NVM Aankoopmakelaar.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1997

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	556 m ³
Perceel oppervlakte	324 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	136 m ²
Woonkamer	50 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Balansventilatie
Garage	Aangebouwd steen 24 m ² (703 bij 340 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2007, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.200
Tuin breedte (cm)	1.000
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's



Lisdodde 36 - 9207 AS Drachten

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

Foto's



Lisdodde 36 - 9207 AS Drachten

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

Foto's



Foto's



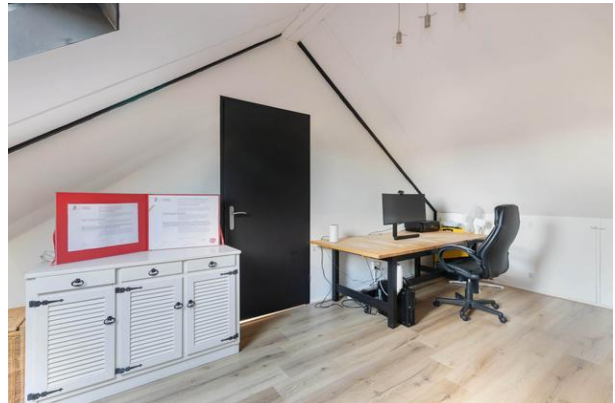
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



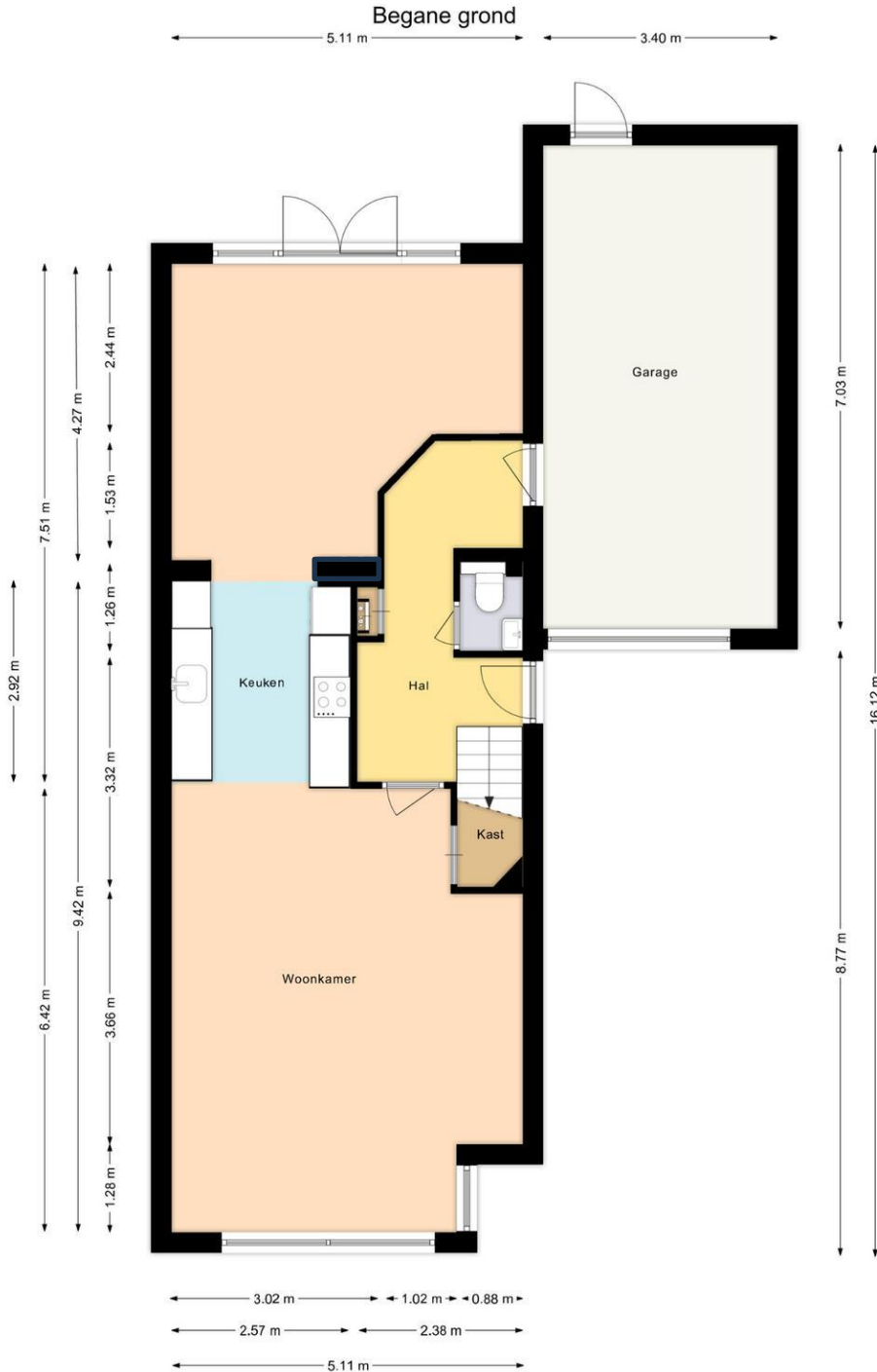
Lisdodde 36 - 9207 AS Drachten

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

Foto's



Begane grond



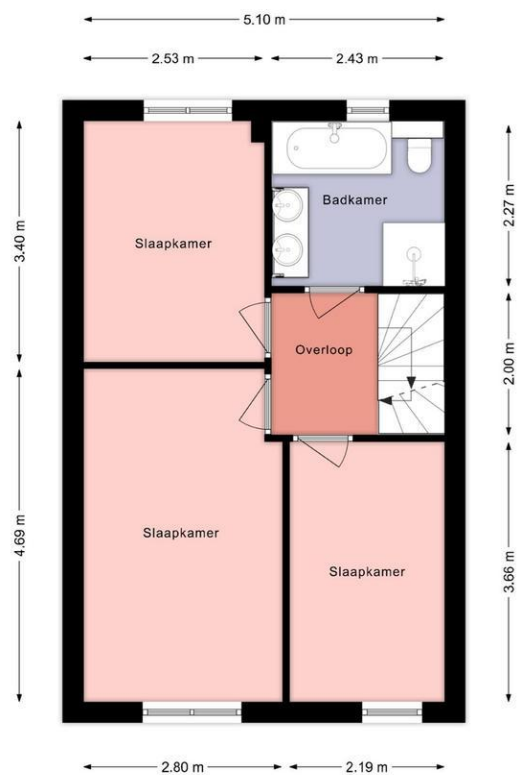
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Lisdodde 36 - 9207 AS Drachten

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

Eerste verdieping

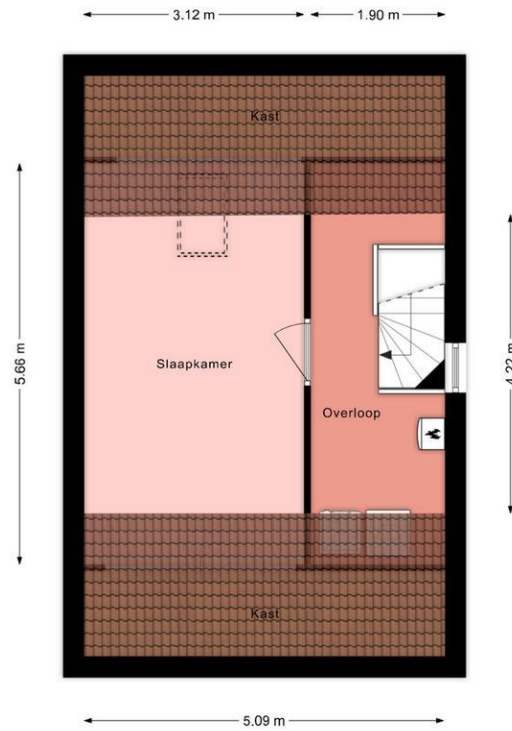
Eerste verdieping



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

Tweede verdieping

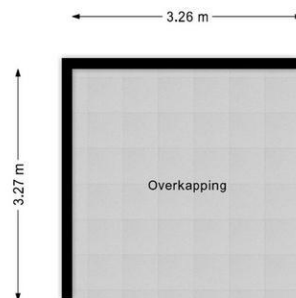
Tweede verdieping



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

Overkapping

Overkapping



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

Kadaster



Kadastrale gegevens

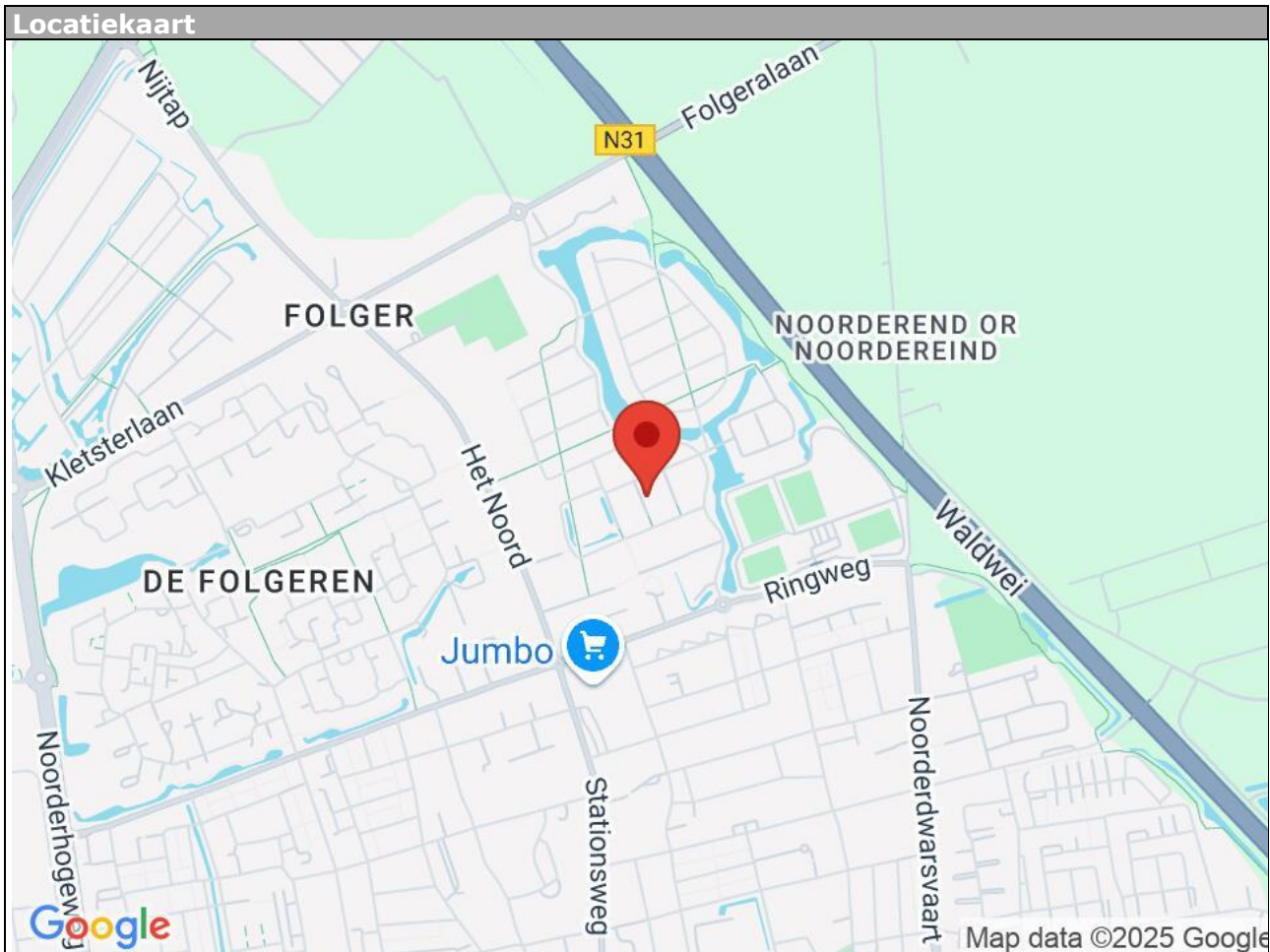
Adres	Lisdodde 36
Postcode / Plaats	9207 AS Drachten
Gemeente	Drachten
Sectie / Perceel	A / 11600
Oppervlakte	324 m ²
Soort	Volle eigendom

Lisdodde 36 - 9207 AS Drachten

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Lisdodde 36
Postcode / plaats	9207 AS Drachten
Provincie	Friesland



Lisdodde 36 - 9207 AS Drachten

Frieswijk Makelaar NVM
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:				
- Losse (hang)lampen	<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"/>
- 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"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Houten vloer(delen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Keuken</i>				
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"/>
- Magnetron	<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"/>
- Vriezer	<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"/>
<i>Sanitair</i>				
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"/>

	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 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/scherf)	<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"/>
- Toiletkast	<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"/>
Exterieur/installaties/veiligheid				
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"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuin				
<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"/>
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	<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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overig				
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"/>

Lisdodde 36 - 9207 AS Drachten

Frieswijk Makelaar NVM
 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**
- 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? **: Woonhuis.**
- 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? **Ja**
- Zo ja, volgens welke methode en wanneer? **: Zelf gereinigd.**

3 Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: **: Dak van de uitbouw 2025. Garage dak onbekend, maar pas gecontroleerd door de dakdekker en goedgekeurd.**
- Overige daken: **: Vanaf de bouw 1997.**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**
- Zo ja, waar? **: Platte dak uitbouw. Is in januari 2025 samen met het dak van de burens vernieuwd.**

- 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**
Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**
- 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? **2022/2023**
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? **: HR+ woning, uitbouw 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? (Denk aan lekkende ruiten.) **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? **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? : **Bouwjaar**
- Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**

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? **n.v.t.**
- Zo ja of soms, toelichting: **: Er is geen kelder**
- 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 warmte terugwininstallatie WTW**
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**
- Merk van de installatie(s): **: BUVA Ecostream**
- Type(nummer) van de installatie(s): **: Ecostream**
- Installatiedatum van de installatie(s): **: 2022**
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **Alleen zelf onderhouden; buizen zijn voor installatie allemaal gereinigd.**

- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
- Zo ja, door wie? **: MRS Oudwoude**
- 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 bijgevuld 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? **Nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **: 2022/2023 rookgasafvoer**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **: nvt**
- 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? **: Meterkast is volledig gemoderniseerd.**
- 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**
- Hoe oud is dit systeem ongeveer? **: 3 jaar**
- 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? **: Niet bekend**

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? : **4 jaar**
- 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 ongeveer? : **2019**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **2019**
Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan? **Nee**

9 Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1997**
- 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? **Nee**
- 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? **: B**

10 Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting(2025)? **€ 410**
- b. Wat is de WOZ-waarde, peiljaar 2024? **€ 384.000**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten (2025)? **€ 599**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (2025)
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 1029**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 121**
- Elektra: **€ 69**
- Water: **€ 20**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **1100**
- Elektriciteit totaal (kWh): **2500**
- Water (m³): **82**
- 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? **nvt**

- 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) : **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 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