



Gauke Boelensstraat 116, 9203 RS Drachten

Vraagprijs € 319.000,00 kosten koper



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

Omschrijving

Ruime twee-onder-één-kapwoning met potentie. Met aangebouwde garage en diepe tuin met heel veel privacy!

In misschien wel de meest gewilde wijk van Drachten, De Singels, staat aan de Gauke Boelensstraat dit royale woonhuis met garage. Met een diepe tuin met veel privacy in en rondom de woning is dit een heerlijke plek om te wonen. Het huis is naar eigen wens, idee of smaak te moderniseren. Dichtbij het centrum, de uitvalswegen, de scholen, sportvelden en straks het nieuwe zwembad. Wij nemen je graag mee voor een kennismaking.

Indeling

Begane grond

- entree
- hal met garderobehoek
- meterkast met 6 groepen, 3 fasen aanwezig en glasvezel
- toiletruimte met fonteintje
- diepe kelder voor provisie

Wat opvalt is de lichtinval in de woonkamer. Het zonlicht valt namelijk goed naar binnen door de grote raamvensters in de voor- en achtergevel. Je hebt veel privacy omdat je geen inkijk hebt van andere woningen aan de voor- en achterzijde. De leefruimte biedt voldoende ruimte voor een zithoek én een eethoek. Er is een open haard aanwezig voor in de woonkamer. Hier is ook een extra hoek in de woonkamer die je kunt gebruiken als speelhoek, tv-/game-hoek of thuiswerkkamer. Achter geniet je van de rust door het zicht op je diepe tuin met veel privacy en geen inkijk van achterburen. Een schuifpui of tuindeuren zou goed passen maar ook een uitbouw aan de achterzijde is goed te realiseren door de diepte van de achtertuint.

Een dichte keuken met deur naar de woonkamer en naar de hal, met eenvoudige keukenopstelling. Het is goed mogelijk een open keuken te realiseren in verbinding met de woonkamer.

- bijkeuken met deur naar de oprit, tuindeur en deur naar de garage. Hier is de witgoedopstelling en de cv-opstelling (HR, eigendom, bj 2017)
- brede garage met kanteldeur en loopdeur

1e verdieping

- ruime overloop
- tweepersoons-slaapkamer aan de voorzijde met balkon, vaste kasten en wastafel
- kleine slaapkamer of werkkamer/kledingkamer aan de voorzijde
- tweepersoons-slaapkamer aan de achterzijde met vaste kasten en wastafel
- kleine slaapkamer of werkkamer/kledingkamer aan de achterzijde
- eenvoudige badkamer met douche en tweede toilet

2e verdieping

- vaste trap
- overloop

- twee bergingen
- vijfde slaapkamer met dakkapel

De ruimte op deze verdieping biedt mogelijkheden voor extra slaapkamers

Tuin en oprit

De achtertuin ligt op het noorden, is verzorgd aangelegd met gazon en borders. Door de diepe tuin en de grote tuinen rondom ervaar je veel privacy. Ook heb je veel zon in de tuin. De voortuin bestaat uit gazon en border. De lange oprit naar de garage biedt ruimte voor meerdere auto's.

Overige informatie

- de woning is deels voorzien van thermopane glas
- buitenom - kozijnen, voegwerk en gevels - is de woning in goede staat
- eigen cv-ketel HR uit 2017
- energielabel F (geldig tot 15.2.2034)
- dichtbij de uitvalswegen A31 en A7
- aanvaarding kan op korte termijn
- in de koopakte worden de ouderdomsclausule, asbestclausule en niet-zelfbewoningsclausule opgenomen

Interesse gewekt? Bel ons voor een bezichtiging! Denk ook aan de NVM Aankoopmakelaar.

Uit een overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als koper én verkoper de overeenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere koper en particuliere verkoper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden er is geen koop zolang het koopcontract niet door beide partijen is ondertekend. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel deze woningpresentatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1962

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	614 m ³
Perceel oppervlakte	587 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	154 m ²
Woonkamer	28 m ²

Details	
Ligging	Aan drukke weg, vrij uitzicht
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
Garage	Aangebouwd steen 20 m ² (485 bij 355 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	F
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Gas gestookt combiketel uit 2017, eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.750
Tuin breedte (cm)	1.300
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's



Gauke Boelensstraat 116 - 9203 RS Drachten

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

Foto's



Gauke Boelensstraat 116 - 9203 RS 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



Foto's



Foto's



Gauke Boelensstraat 116 - 9203 RS Drachten

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

Foto's



Gauke Boelensstraat 116 - 9203 RS Drachten

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

Plattegrond



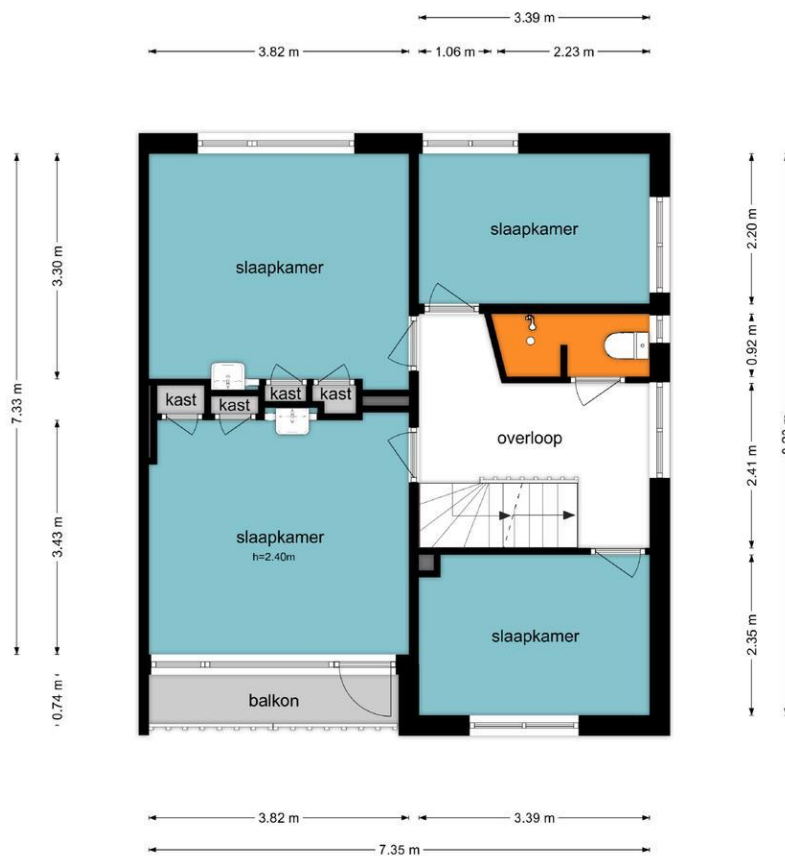
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Gauke Boelensstraat 116 - 9203 RS Drachten

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

Plattegrond

Gauke Boelensstraat 116 - Drachten
Eerste Verdieping

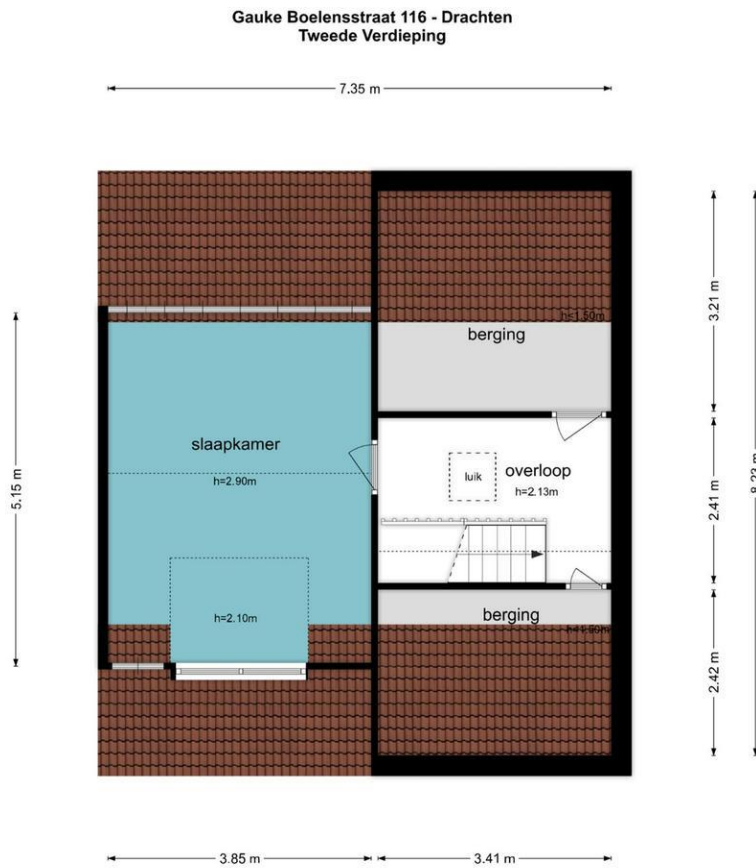


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Gauke Boelensstraat 116 - 9203 RS Drachten

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

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: fmak



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drachten</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 5319</p>	
---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 december 2023. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers. Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Gauke Boelensstraat 116 - 9203 RS Drachten

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

Kadastrale gegevens

Adres	Gauke Boelensstraat 116
Postcode / Plaats	9203 RS Drachten
Gemeente	Drachten
Sectie / Perceel	C / 5319
Oppervlakte	499 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens

Adres	Gauke Boelensstraat 116
Postcode / Plaats	9203 RS Drachten
Gemeente	Drachten
Sectie / Perceel	C / 8824
Oppervlakte	88 m ²
Soort	Volle eigendom

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Gauke Boelensstraat 116
Postcode / plaats	9203 RS Drachten
Provincie	Friesland



Gauke Boelensstraat 116 - 9203 RS Drachten

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



Gauke Boelensstraat 116 - 9203 RS Drachten

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

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