



## **Stal 301, 9205 AM Drachten**

**Vraagprijs € 335.000,00 kosten koper**



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

## Omschrijving

Fraaie gezinswoning met diepe tuin en garage!

Een heerlijk woonhuis. Deze moderne tussenwoning met een perceel van 233m<sup>2</sup> op een mooie en rustige woonstand in een hofje op de Stal. De tuingerichte woonkamer heeft veel leefruimte en privacy met als grote plus een open en moderne keuken! Op de verdiepingen beschikt het huis over vier slaapkamers. De keukenopstelling én de badkamer zijn modern afgewerkt en ook de royale tuin is verzorgd aangelegd. Met Energielabel A en 18 zonnepanelen woon je duurzaam en heb je een lage energierekening. De wijk grenst aan het buitengebied van Drachten waar je in alle rust en met veel privacy woont en geniet van het leven met je gezin. Wij nemen je graag mee voor een kennismaking.

### Indeling

#### Begane grond

- de entree van het woonhuis is in de uitbouw aan de voorzijde van het huis, verdeeld in hal en bijkeuken
- moderne toiletruimte met wandcloset

#### Woonkamer en keuken

Licht en modern wonen. Door de openslaande deuren in de voorgevel komt veel daglicht naar binnen in de leefruimte. Je loopt over een moderne laminaatvloer met comfortabele vloerverwarming. Voor in de leefruimte is de open keuken met gezinstafel. Het is hier heerlijk vertoeven bij de openslaande deuren naar het terras in de voortuin. De keukenopstelling is modern uitgevoerd in wit met beuken-accent met een wandopstelling en L-opstelling. Het granieten werkblad is op een prettige werkhoogte en de keuken heeft veel berging met de soft-close lades en klepkasten. Uiteraard zijn er de gewenste inbouwapparaten zoals de vaatwasser, de brede inductiekookplaat met 4 zones en warmhoud-zone, oven en rvs-schouw, alles van het merk Siemens. In de wandopstelling is de grote koelvriescombi en een hoge kast.

Verbonden met de open keuken is de woonkamer, tuingericht en de plek voor een grote TV/zithoek. Door de ligging en stand van het huis met de diepe achtertuin heb je alle gewenste privacy. De brede schuifpui geeft niet alleen veel licht in huis maar biedt ook een mooi zicht op de tuin en verlengt uiteraard de leefruimte met je tuin en terras op zomerse dagen.

#### Bijkeuken en Garage

Terug in de hal is tevens de bijkeuken. Hier bevindt zich de witgoedaansluiting. Er is een binnendeur naar de garage. De garage zelf heeft een kanteldeur vanaf de oprit. Genoeg ruimte voor de fietsen en al je overige spullen.

#### 1e verdieping

- overloop
- een ruime tweepersoons-slaapkamer aan de voorzijde
- een slaapkamer aan de achterzijde
- een tweepersoonsslaapkamer aan de achterzijde

De hele 1e verdieping is afgewerkt met een doorlopende en moderne laminaatvloer.

#### Badkamer

Helemaal van deze tijd. De moderne badkamer met inloopdouche met drainafvoer en handige nisjes in de wand, een wastafel met spiegelkast, handdoekradiator, ligbad met jet-streams en een tweede wandcloset.

Door de keuze voor het merk Villeroy&Boch en de uitstekende combinatie van luxe antraciet vloertegels en matte wandtegels is de badkamer tijdloos en naar smaak van iedereen.

#### 2e verdieping

- overloop
- cv-opstelling - eigendom, bj 2015
- ruimte die in gebruik is als vierde slaapkamer met kantelraam en laminaatvloer. Een leuke tienerkamer!

#### Tuin

Een opvallend diepe achtertuin, keurig aangelegd met gazon, terras en borders. Je hebt lang de zon in de tuin en op hete dagen kun je ook een schaduwplek opzoeken. De tuin geeft alle ruimte voor kinderen om in eigen tuin te spelen. De tuin is netjes beschut en geeft veel privacy door de diepte. Er is een achterom via steeg/brandgang met recht van pad, deze is met een hekwerk afgesloten en voor eigenaar toegankelijk. De voortuin voelt aan als "een tweede achtertuin" en is aangelegd met een terras en border. Voor de garage kun je de eigen auto parkeren en in het hofje is voldoende P-gelegenheid. Aan de voorzijde van de woning in het hofje is een klein speelveldje voor de kleinsten.

#### Overige informatie

- moderne meterkast met 9 groepen en krachtstroom
- duurzaam wonen met lage energielasten door het energielabel A geldig tot 1.12.2030
- cv-opstelling CW5 HR bij 2015 in eigendom
- voorzien van dak-, vloer- en gevelisolatie en deels HR++/HR glas
- traditionele bouw met betonvloeren

#### Omgeving

Woonwijk de Trisken ligt tegen het buitengebied van Drachten aan. Je bent meteen in het coulisselandschap van Friesland. Met snelle fietsverbinding naar alle gewenste basisvoorzieningen in het wijkwinkelcentrum De Drait en het centrum van het dorp. Bij de wijk is een bushalte voor een snelle lijnverbinding en je hebt een goede ontsluiting naar de A7 richting Leeuwarden, Groningen en Heerenveen. Het actieve dorp Drachten biedt o.a. een breed pakket van onderwijsinstellingen en het ziekenhuis Nij Smellinghe. Op het gebied van vrije tijd en sport kun je terecht bij veel sportverenigingen, kinderboerderij De Naturij op korte afstand, schouwburg De Lawei en goede eetgelegenheden.

Interesse gewekt? Wij denken van wel. Maak een afspraak voor een bezichtiging. Neem gerust je eigen NVM aankoopmakelaar mee!

*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	
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1987

Maten object	
<b>Aantal kamers</b>	5 kamers
<b>Aantal slaapkamers</b>	4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	440 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	233 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	109 m <sup>2</sup>
<b>Woonkamer</b>	23 m <sup>2</sup>

Details	
<b>Ligging</b>	Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Voorzieningen</b>	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
<b>Garage</b>	Aangebouwd steen 17 m <sup>2</sup> (594 bij 288 cm)
<b>Kabel</b>	Ja
<b>Buitenzonwering</b>	Nee

Energie	
<b>Energielabel</b>	A
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
<b>Verwarming</b>	C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
<b>Warmwater</b>	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
<b>Tuin</b>	Achtertuint, voortuin
<b>Tuin diepte (cm)</b>	2.300
<b>Tuin breedte (cm)</b>	500
<b>Hoofdtuin</b>	Achtertuint
<b>Positie</b>	Noord, West
<b>Kwaliteit</b>	Verzorgd

## Foto's



**Stal 301 - 9205 AM Drachten**

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

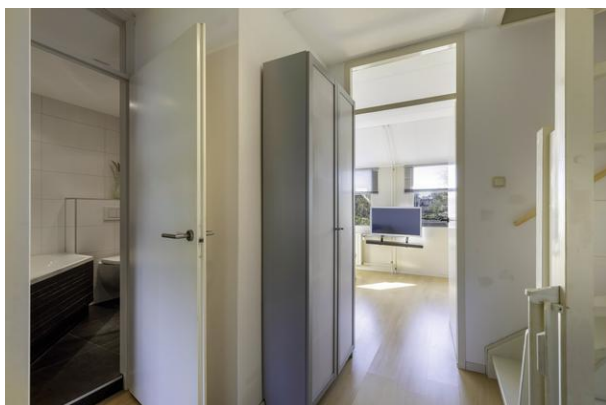
## Foto's



## Foto's

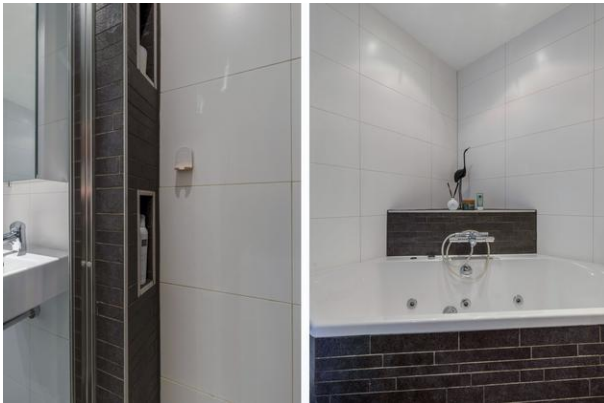


## Foto's





## Foto's



## Foto's



Stal 301 - 9205 AM Drachten

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

## Foto's



## Foto's



///

## Plattegrond



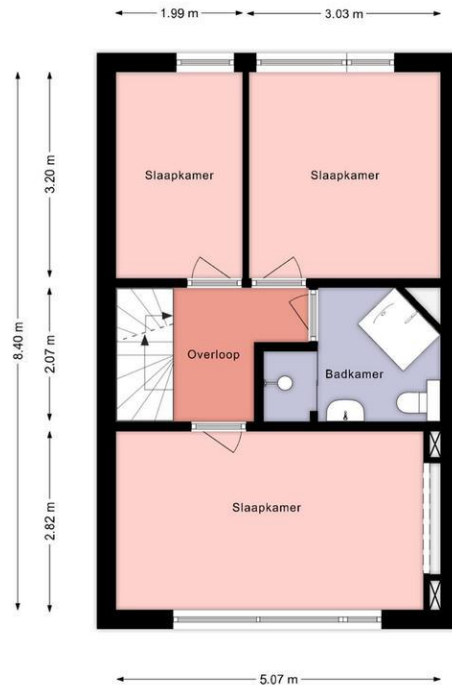
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Stal 301 - 9205 AM Drachten

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

# Plattegrond

Eerste verdieping



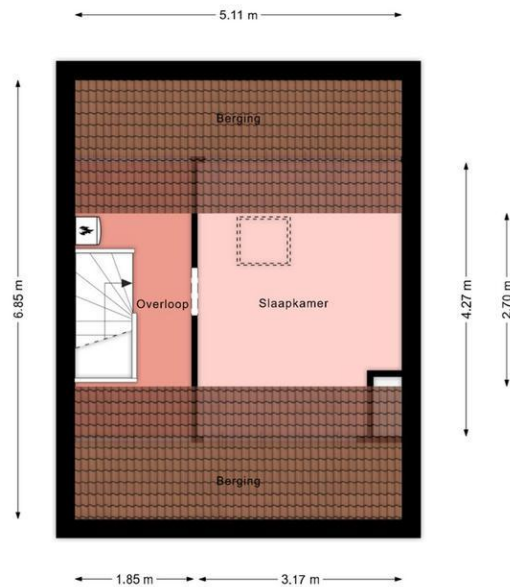
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Stal 301 - 9205 AM Drachten

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

# Plattegrond

Tweede verdieping




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

# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: fmak



<p>12345 Perceelnummer 25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 april 2025. De bowaarder van het kadaster en de openbare registers.</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Boornbergum Sectie E Perceel 1129</p> <p><small>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 databankrecht.</small></p>	
---	--	--

## Kadastrale gegevens

Adres	Stal 301
Postcode / Plaats	9205 AM Drachten
Gemeente	Boornbergum
Sectie / Perceel	E / 1129
Oppervlakte	202 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

Sectie / Perceel	E / 2223
Oppervlakte	31 m <sup>2</sup>

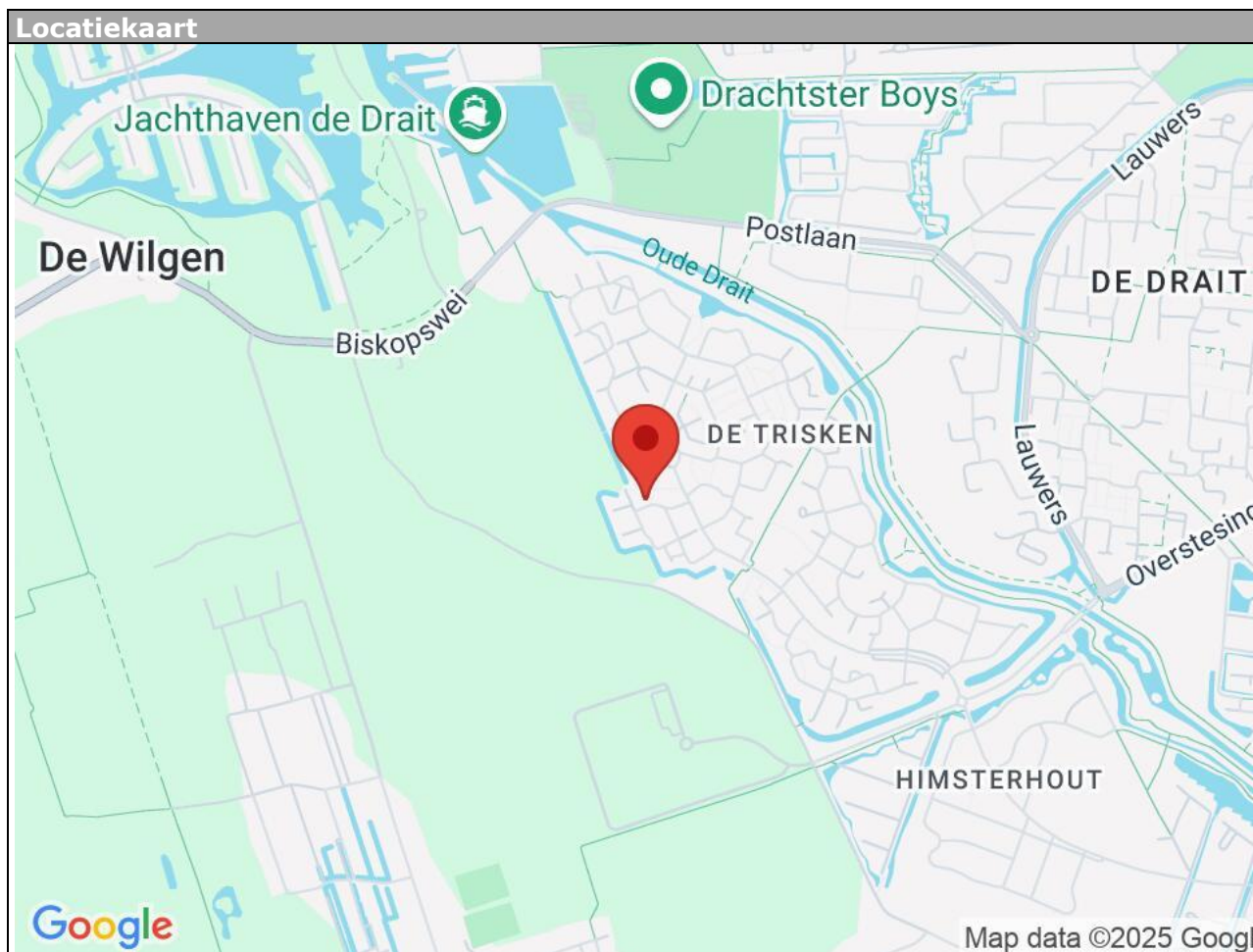
**Stal 301 - 9205 AM Drachten**

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



## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Stal 301
Postcode / plaats	9205 AM Drachten
Provincie	Friesland



Stal 301 - 9205 AM Drachten

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

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Woning</b>				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- 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 type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overig, te weten:				
- Schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Gas)fornuis	<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"/>
- 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"/>
<b>Sanitair</b>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilethouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	<b>Blijft achter</b>	<b>Gaat mee</b>	<b>Kan worden overgenomen</b>	<b>n.v.t.</b>
<b>Sanitair</b>				
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jacuzzi/whirlpool	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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"/>
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"/>
<b>Tuin</b>				
<b>Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Vragenlijst voor de verkoop van een woning

### DEEL B

#### 1 Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Ja**
- Zo ja, welke? : **Extra 31m<sup>2</sup> grond in 2009**
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Ja**
- Zo ja, welke zijn dat? : **Recht van overpad. Steeg via de achtertuinen bereikbaar. Sleutel van hek is aanwezig en blijft achter.**
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? **Ja**
- Zo ja, welke? : **Recht van overpad steeg achterzijde woning**
- 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? **: Woning**
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

## 2 Gevels

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

## 3 Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: **: 2006 tijdens aanbouw van bijkeuken is het dak van de garage aangepakt. Dakbedekking is voor zover ons bekend in goede staat.**
- Overige daken: **: Pannen tijdens bouw geplaatst**

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Ja**  
Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

#### 4 Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : **Merantie (hout)**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **2025**  
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 en 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? **Ja**  
Zo ja, waar? : **Badkamer. Drain is een keer verstopt geweest en daardoor waterschade gehad op de muur van de badkamer, (10 jaar terug).**

- 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 : **Tijdens de bouw betonnen**  
plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **liggers met tempex**
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
- Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**

## 6 Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
- Is de kruipruimte droog? **Ja**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**

## 7 Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : **CV-combiketel**
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**
- Merk van de installatie(s): : **Nefit Trendline HR CW5 ketel**
- Installatiedatum van de installatie(s): : **2015**
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) : **17-11-2023**  
voor het laatst onderhouden?

**Stal 301 - 9205 AM Drachten**

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

- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
- Zo ja, door wie? **: KMP Techniek Drachten**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
- f. Heeft u vloerverwarming(met warm water) in de woning? **Ja**
- Waar bevindt zich de vloerverwarming? **: Op de begane grond in woonkamer en  
keuken. De verdeelkast zit in de kast naast  
de koelkast.**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen? **Ja**
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: **18**
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? **: 200Wp per paneel - totaal 3600Wp**
- Functioneren alle zonnepanelen? **Ja**
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **: Omnik omvormer Panelen aangeschaft bij  
Metdezon**
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst te bekijken? **Ja**
- Zo ja, welke? **: Omnik Solar**
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? **: 2012 door Metdezon**
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? **: 3600Wp**
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **: Niet meer**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/  
rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **: 2023 tijdens onderhoud  
CV ketel**

**Stal 301 - 9205 AM Drachten**

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



- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **n.v.t.**  
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**
- 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 : **Aanleg krachtstroom voor inductie koken in de keuken  
Uitbreiding extra groepen voor keuken aanpassing**  
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **Nee**
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Nee**
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **Ja**  
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **Ja**  
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? : **n.v.t.**  
Hoe oud is dit systeem ongeveer? : Niet bekend
- n. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **Ja**  
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **Ja**  
Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **Nefit thermostaat via Nefit app op afstand te bedienen. 2015**
- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Nee**  
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **2025**

### **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? : **2012**
- 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? : **2012**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **2012**
- Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan? **Nee**

## 9 Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1987**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? **Nee**
- c. Blijft er in de woning zeil achter 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? **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 plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**

Zo ja, welke ver- : **Hal/bijkeuken aangebouwd Nieuwe keuken geplaatst Nieuwe badkamer inclusief jetstream en bubbelbad - allemaal Villeroy&Boch apparatuur Toiletruimte is verplaatst naar hal Voormalige toiletruimte is voorzien van een inbouwkast incl. koel/vries combinatie van Siemens**

**Stal 301 - 9205 AM Drachten**

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

Zo ja, in welk jaartal? : **2006 en 2012**

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze :  
uitgevoerd?

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? : **Label A**

### 10 Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag (2025) onroerendezaakbelasting? **€ 248**

b. Wat is de WOZ-waarde, peiljaar 2024? **€ 232.000**

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag (2024) waterschapslasten? **€ 207**

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag (2025) gemeentelijke belastingen?  
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 615**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 76**

Elektra: **€ 0**

Water: **€ 14**

Anders: **Elektra wordt gecompenseerd door zonnepanelen Gas voornamelijk  
maand oktober november december en januari.**

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>): **800**

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

**Stal 301 - 9205 AM Drachten**

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

## 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) : nvt

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

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

De meest voorkomende vragen alvast voor jou op een rij.

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Meer informatie?**

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

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



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

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