



Kuinder 232, 9204 AH Drachten

Vraagprijs € 292.500,00 kosten koper



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

Omschrijving

Een heerlijke plek om te wonen, zeker voor een jong gezin of als starter, vlakbij scholen, winkwinkcentrum en sportmogelijkheden. Maak kennis met deze duurzame tussenwoning op goede ligging midden in de woonwijk de Drait in een rustig hofje. Het huis is keurig afgewerkt, heeft een moderne keuken, badkamer en toiletruimte en biedt alle ruimte met drie grote slaapkamers, de achtertuin op het zuiden en geen woningen met inkijk aan de voor- en achterzijde! Lekker veel privacy dus. Met Energielabel A, zonnepanelen en hybride warmtepomp ook goed voorbereid op de toekomst. Het dorpscentrum ligt op korte fietsafstand en je woont op een paar minuten afstand van het knooppunt A7/N31. Wij nemen je graag mee voor een kennismaking.

Indeling

Begane grond

- hal met garderobehoek
- moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje
- meterkast met moderne groepenkast - 12 groepen
- provisiekast met opstelling van de waterontharder

Woonkamer en open keuken

Door de Z-vormige woonkamer biedt de woning een royale en lichte leefruimte met veel lichtinval door de stand van de woning met de tuin op het zuiden. De begane grond is voorzien van een moderne laminaatvloer en brede vensterbanken. Zowel voor in de woonkamer als achter in de leefruimte is er geen inkijk van andere woningen waardoor je met vrienden en familie hier heerlijk kunt genieten van veel privacy.

De open keuken met een moderne opstelling is voorzien van nieuwe apparaten in 2023/2024, biedt een kunststof werkblad met spatrand, kastjes en lades met soft-close techniek, een ingebouwde vaatwasser, een 5 zones inductiekookplaat met schouw, een combi-oven/magnetron en een koelkast. Vanuit de keuken kom je in de ruime bijkeuken/berging die een plek biedt voor het witgoed, de fietsen en berging. De bijkeuken is voorzien van gevel-en plafondisolatie.

1e verdieping

- overloop
 - een ruime tweepersoons-slaapkamer met vaste kasten aan de achterzijde
 - een slaapkamer met vaste kasten aan de achterzijde
 - een tweepersoons-slaapkamer aan de voorzijde
- Op de 1e verdieping is een laminaatvloer gelegd en de kamers zijn voorzien van isolatieglas. Ook zijn de slaapkamers recent voorzien van gevelisolatie en nieuwe radiatoren.

Tijdloos en modern, de badkamer uit 2022, uitgevoerd met mat witte wandtegels en grijze vloerplavuizen. De inloopdouche is voorzien van geïntegreerde kranen en hand- en regendouche. Een breed wastafelmeubel met twee kranen, de handdoekradiator en het tweede wandcloset maken van de badkamer het perfecte plaatje.

Zolderverdieping

- een vaste trap naar zolder
- grote bergruimte met de mogelijkheid voor het realiseren van 2 extra (slaap)kamers
- opstelling hybride warmtepomp met warm-water boiler en cv-opstelling

Tuin

De onderhoudsarme tuin achter het huis is gelegen op het zonnige zuiden. De tuin grenst aan het hofje met parkeerhavens en biedt veel privacy. De voortuin is voorzien van een moderne border en gazon.

Extra informatie

- energielabel A geldig tot 19.04.2035
- de begane grondvloer is geïsoleerd (PUR), gevels zijn geïsoleerd, dakisolatie van het bouwjaar
- de leefruimte op de begane grond en de 1e verdieping is nagenoeg geheel voorzien van isolatieglas
- hybride warmtepomp met boilervat 200 liter eigendom, bj 2024 en cv-HRE ketel huur, bj 2013
- 12 zonnepanelen van 400 Wattpiek geïnstalleerd in november 2022
- mechanische ventilatie-unit is vernieuwd in 2024
- direct achter de woning is voldoende parkeergelegenheid

Omgeving

De woning ligt op een kindvriendelijke woonstand nabij alle gewenste voorzieningen, scholen, winkelcentrum en uitvalswegen in de groene wijk De Draait en dichtbij het buitengebied van Drachten met veel waterrijke en bosrijke wandelgebieden zoals Smalle Ee en Beetsterzwaag. Het winkelcentrum biedt een breed aanbod aan winkels, waaronder twee supermarkten, een bakker, een slager, een kapper, tandarts, opticien, kledingwinkel en een drogist. Ook is kinderboerderij De Natuurij op korte afstand.

Nieuwsgierig geworden naar deze tussenwoning met een ideale ligging? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging. Denk aan je eigen 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 gebruiksovervlakte. 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	Tussenwoning
Bouwjaar	1973

Maten object	
Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	469 m ³
Perceel oppervlakte	143 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	108 m ²
Woonkamer	28 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Warmtepomp
Warmwater	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin
Tuin diepte (cm)	800
Tuin breedte (cm)	630
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Zuid
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's



Kuinder 232 - 9204 AH Drachten

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

Foto's



Foto's



Kuinder 232 - 9204 AH Drachten

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

Foto's



Foto's



Kuinder 232 - 9204 AH Drachten

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

Foto's



Foto's



Kuinder 232 - 9204 AH Drachten

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

Foto's



Kuinder 232 - 9204 AH Drachten

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

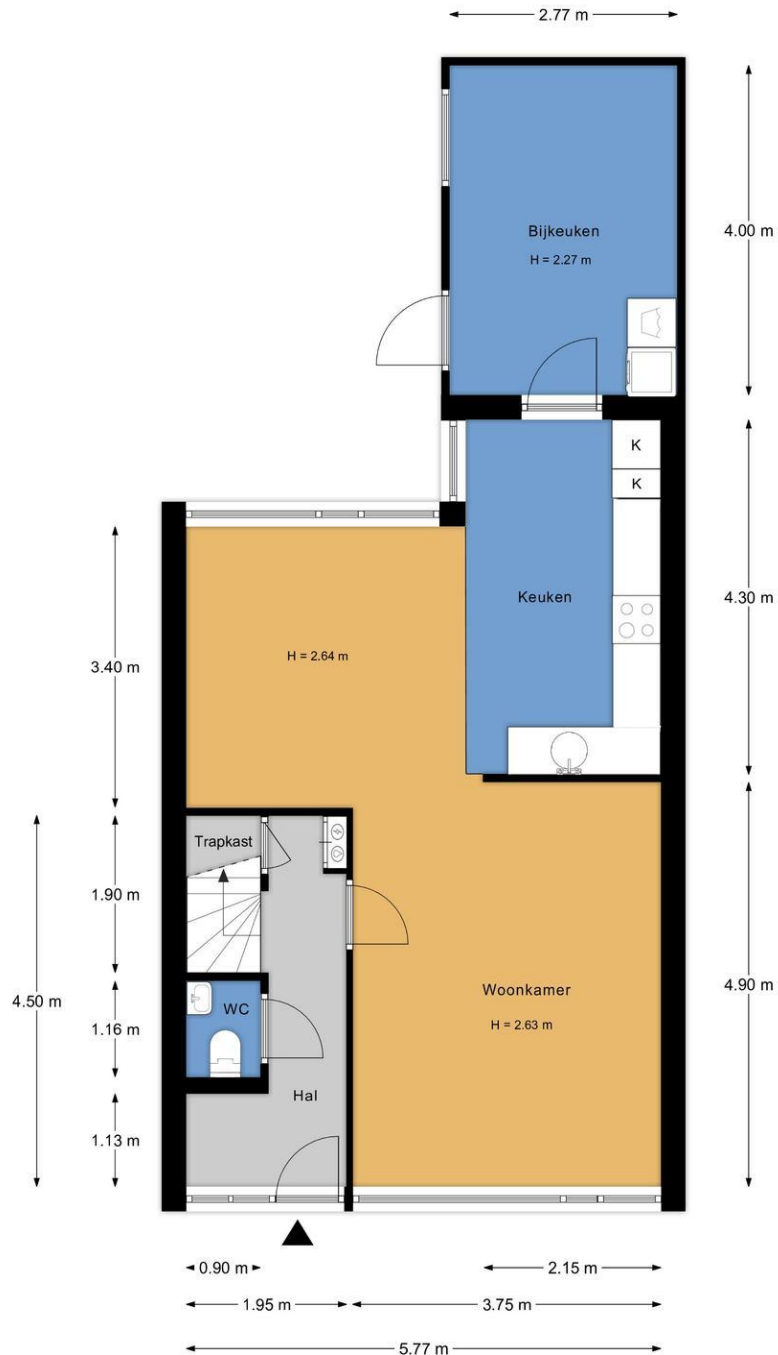
Foto's



Kuinder 232 - 9204 AH Drachten

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

Plattegrond

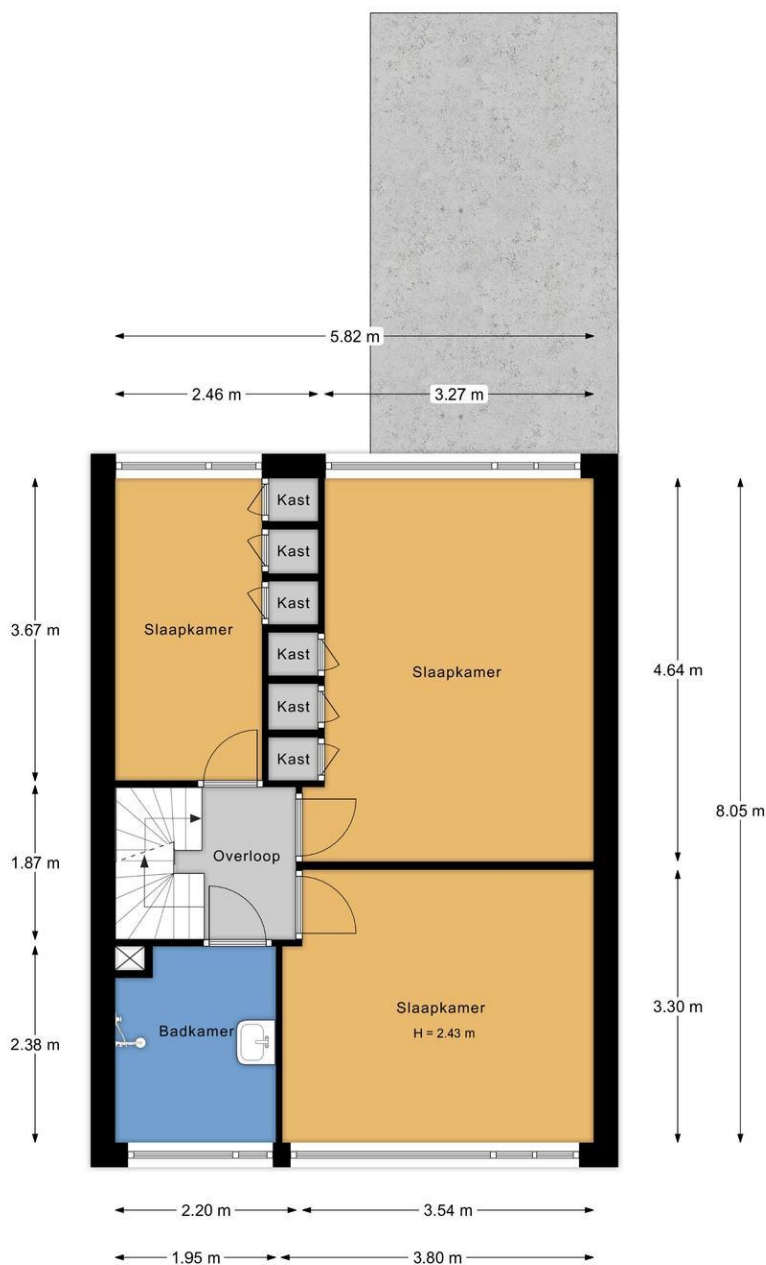


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kuinder 232 - 9204 AH Drachten

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

Plattegrond

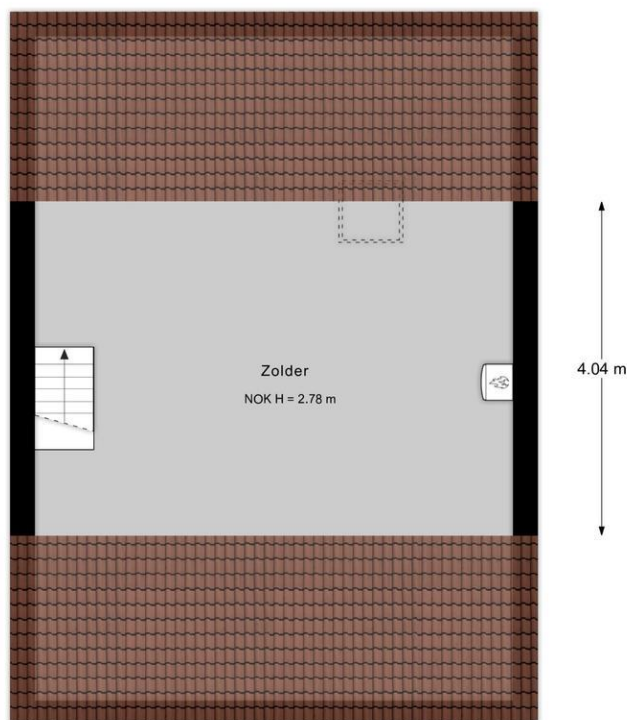


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kuinder 232 - 9204 AH Drachten

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

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadaster



Kadastrale gegevens

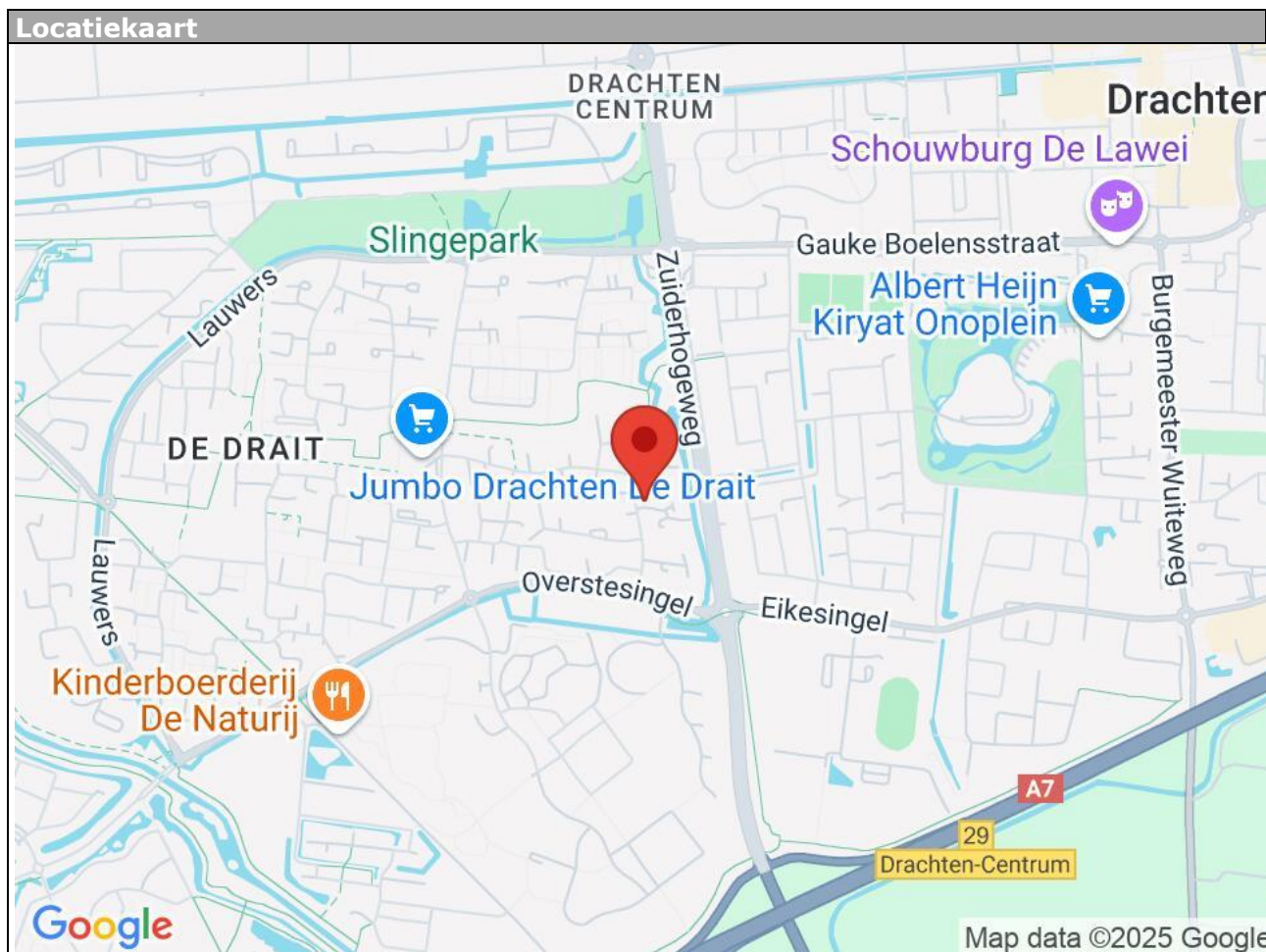
Adres	Kuinder 232
Postcode / Plaats	9204 AH Drachten
Gemeente	Drachten
Sectie / Perceel	D / 2921
Oppervlakte	143 m ²
Soort	Volle eigendom

Kuinder 232 - 9204 AH Drachten

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Kuinder 232
Postcode / plaats	9204 AH Drachten
Provincie	Friesland



Kuinder 232 - 9204 AH 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				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Inbouwkasten	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Extra laminaat pakketten staan op zolder, bedoeld als vloer voor de zolder	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Sanitair				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

**Blijft
achter** **Gaat
mee** **Kan worden
overgenomen** **n.v.t.**

Sanitair

Toilet met de volgende toebehoren:

- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

Badkamer met de volgende toebehoren:

- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐

Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing

(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☒	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
-------------------	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

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 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? | 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 |

Kuinder 232 - 9204 AH Drachten

Frieswijk Makelaar NVM
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 (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? **Nee**
- Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **Nee**
- Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
- Zo nee, welke delen van de gevels zijn er : **geen spouwisolatie. Aan de binnenzijde deels steenwol met gipsplaat**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**

3 Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : **ons onbekend, wij denken bouwjaar woning**
- Overige daken: : **bouwjaar woning**
- 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? Platte daken: **Nee**
- Overige daken: **Ja**
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: **Ja**
- Overige daken: **Nee**
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Bijkeuken: binnenzijde steenwol met agnesplaten; plm. 5 jaar geleden**
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
- Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Nee**
- Overige daken: **Nee**
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **de kap is niet extra geïsoleerd tov het bouwjaar.**
- 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? : **alles hout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **vorige bewoner plm. 2020**
- 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 op twee kleine bovenramen na. Buitendeur bijkeuken ook enkel glas.**
- 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**

Kuinder 232 - 9204 AH Drachten

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

5 Vloeren, plafonds en wanden

- | | |
|--|------------|
| a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? | Nee |
| b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? | Nee |
| c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? | Nee |
| d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) | Nee |
| e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? | Nee |
| f. Is er sprake van vloerisolatie? | Ja |

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **In verleden door de woningbouw - PUR onder begane grondvloer, wanneer precies is onbekend.**

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

Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **vloer bijkeuken niet geïsoleerd**

6 Fundering, kruipruimte en kelder

- | | |
|--|------------|
| a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? | Nee |
| b. Is de kruipruimte toegankelijk? | 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 combi en hybride warmtepomp Feenstra cv huur; hybridepomp is eigendom |
|---|---|

Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**

Merk van de installatie(s): **: Hybridepomp Hewalex; 200L warmwatervat; COP-efficiëntiefactor 4,17 CV Intergas 2013**

Type(nummer) van de installatie(s): **: Hewalex PCBU3.0KW**

Installatiedatum van de installatie(s): **: Hybridepomp 2024; CV Intergas 2013**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) : **Hybridepomp n.v.t.; CV 2023**
voor het laatst onderhouden?

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? **: Feenstra (CV)**

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

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? **Ja**

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: **12 stuks**

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? **: 400Kw piekbelasting**

Functioneren alle zonnepanelen? **Ja**

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **: Solaredge**

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

Zo ja, welke? **: mySolarEdge**

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? : **12-11-2022 Weijler Electrotechniek**

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? : **2024 door 4,5Mwh**

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de panelen? : **25jaar**

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.**

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Niet bekend**

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) **Nee**

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? : **2024 nieuwe unit**

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **overig bouwjaar**

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? : **2022**

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? : **renovatie 2022**

c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**

Kuinder 232 - 9204 AH Drachten

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

- 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? : **vorige bewoner**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **2023 / 2024 inductiekookplaat, combi magnetron, afzuigkap, koelkast**
- Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan? **Nee**

9 Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1973**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? **Ja**
- Zo ja, welke en waar? : **de binnengevelplaten van dit type woning zijn asbesthoudend.**
- 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? **Niet bekend**
- 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 aanbouwen 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? : **A**

10 Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag (2024) onroerendezaakbelasting? **€ 234**
- b. Wat is de WOZ-waarde, peiljaar 2024? **€ 230.000**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag (2024) waterschapslasten? **€ 474**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag (2024) gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 591**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- Elektra en gas: **€ 162**
- Water: **€ 24**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **1050**
- Elektriciteit totaal (kWh): **2600**
- Water (m³): **120**
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Ja**
- Zo ja, welke? : **CV ketel via Feenstra**
- Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? **Ja**
- Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? € _____
- Duur: : **Niet bekend, wordt nagevraagd**
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? **n.v.t.**

Kuinder 232 - 9204 AH Drachten

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

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Nee**

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?

: **CV Feenstra Factuur**
Kookplaat Factuur Afzuigkap

12 Nadere informatie

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

: **Notitie betreft kWh/per jaar verbruiken:**
We hebben 2600 kWh verbruikt en 3400 kWh opgewekt. Extra: Grote waterontharder in de trappenkast, nieuw/nog maar 3 jaar oud.

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 clause?

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 clause dan kun je die overstap vaak wel maken. De NVM No-Risk clause 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 clause 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 clause, 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 ontlenen. 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