



Houtzaagmolen 10, 9203 VD Drachten

Vraagprijs € 475.000,00 kosten koper

Omschrijving

Vrijstaand wonen op een rustige hoeklocatie in de gewilde woonwijk De Peppel.

Bent u op zoek naar een vrijstaande woning op een plek met rust en privacy én met korte afstand naar alle voorzieningen? Dan is dit woonhuis op een aantrekkelijke hoekkavel van maar liefst 366 m² een hele goede optie. Gelegen in een straat die fraai is aangelegd met brede groene zoom op slechts vijf minuten lopen van het dorpscentrum van Drachten. Door het energielabel B en goede isolatie ook nog eens een duurzame woning en u heeft volop ruimte binnen door de vier slaapkamers en verlengde garage. Kom kijken en ontdek of dit uw nieuwe thuis kan worden. Wij nemen u graag mee voor een kennismaking!

Indeling

Begane grond

- entree/hal
- moderne meterkast met 12 groepen en glasvezelaansluiting
- toiletruimte met fonteintje en infraroodspiegel

Woonkamer en keuken

Door de hal loopt u de woonkamer binnen over een moderne lamelparketvloer. Door de stand van het huis en de vele vensters komt er veel licht binnen in de L-vormige woonkamer. Aan de voorzijde is de plek voor de sfeervolle TV/zithoek en achter in de kamer bij de open keuken is de plek voor de eettafel. Hier is ook de schuifpui die zomers heerlijk binnen met buiten verlengt. De moderne keuken is voorzien van diverse inbouwapparaten zoals een vaatwasser, oven, een Quooker-kraan, inductiekookplaat en afzuigschouw. Uiteraard heeft de opstelling voldoende berging met een carrouselkast en soft-close lades.

- praktische bijkeuken met witgoedaansluiting, tuindeur en deur naar de garage
- verlengde én verbrede garage (ca. 31 m²), die ook binnendoor bereikbaar is vanuit de hal! Dat is pas handig. Met sectionaal elektrische deur, betonvloer en door de verlenging een speciale hoek met werkbank en berging.

1e verdieping

Op de eerste verdieping vindt u drie comfortabele slaapkamers, waaronder een royale tweepersoonsslaapkamer aan de voorzijde over de volledige breedte van de woning. Aan de achterzijde zijn twee slaapkamers van ongeveer 8 m². Ook op deze verdieping ligt een luxe lamelparketvloer. De overloop is ruim en geeft toegang tot een separate toiletruimte en de badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel met twee wastafels en handdoekradiator.

2e verdieping

De vaste trap brengt u naar de tweede verdieping, waar een ruime overloop met bergruimte is maar ook uitstekend is in te richten als sportkamer. Hier treft u ook de vierde slaapkamer aan, met een oppervlakte van ca. 11 m² – perfect als tienerslaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

Tuin - met mogelijkheid voor twee opritten!

De tuin omzoomt het huis en is verzorgd aangelegd met terrassen, grindborders en groene borders. De moderne sierbestrating met grote tuinplavuizen maakt de tuin onderhoudsarm en biedt u een groot terras op zonstand. De groene beschutting geeft u de gewenste privacy in en om het huis. Er is een extra opritmogelijkheid voor bijvoorbeeld een caravan of camper achter in de achtertuin. Ook de voortuin is verzorgd aangelegd en naar de garage is een oprit voor uw auto.

Overige informatie

- waterontharder aanwezig
- 5 elektrisch bedienbare screens bij de vensters op de begane grond
- de raamdecoratie van de slaapkamers is verduisterend en met afstandsbediening en per app te bedienen, evenals de screens.
- het klimaat in alle ruimtes in huis - de woonkamer, badkamer en alle slaapkamers - is individueel te beheersen door het Evo Home Honeywell systeem
- energielabel B geldig tot 21.5.2035
- 12 zonnepanelen van 265Wp van 2017
- cv-opstelling Remeha Calenta 2010 - eigendom

Omgeving

Het woonhuis is centraal in het dorp gelegen, verderop in de wijk is een speelveldje aanwezig, nabij alle voorzieningen van het dorp, het theater en sportfaciliteiten en u bent snel op de uitvalsweg naar de A7 - Groningen/Heerenveen/Leeuwarden.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1995

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	545 m ³
Perceel oppervlakte	366 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	128 m ²
Woonkamer	35 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
Garage	Vrijstaand steen 27 m ² (725 bij 233 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha Calanta (Gas gestookt combiketel uit 2010, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin, zijtuin
Tuin diepte (cm)	1.200
Tuin breedte (cm)	1.500
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's



Houtzaagmolen 10 - 9203 VD Drachten

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

Foto's



Houtzaagmolen 10 - 9203 VD Drachten

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

Foto's



Houtzaagmolen 10 - 9203 VD Drachten

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

Foto's



Foto's



Houtzaagmolen 10 - 9203 VD Drachten

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

Foto's



Houtzaagmolen 10 - 9203 VD Drachten

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

Foto's



Houtzaagmolen 10 - 9203 VD Drachten

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

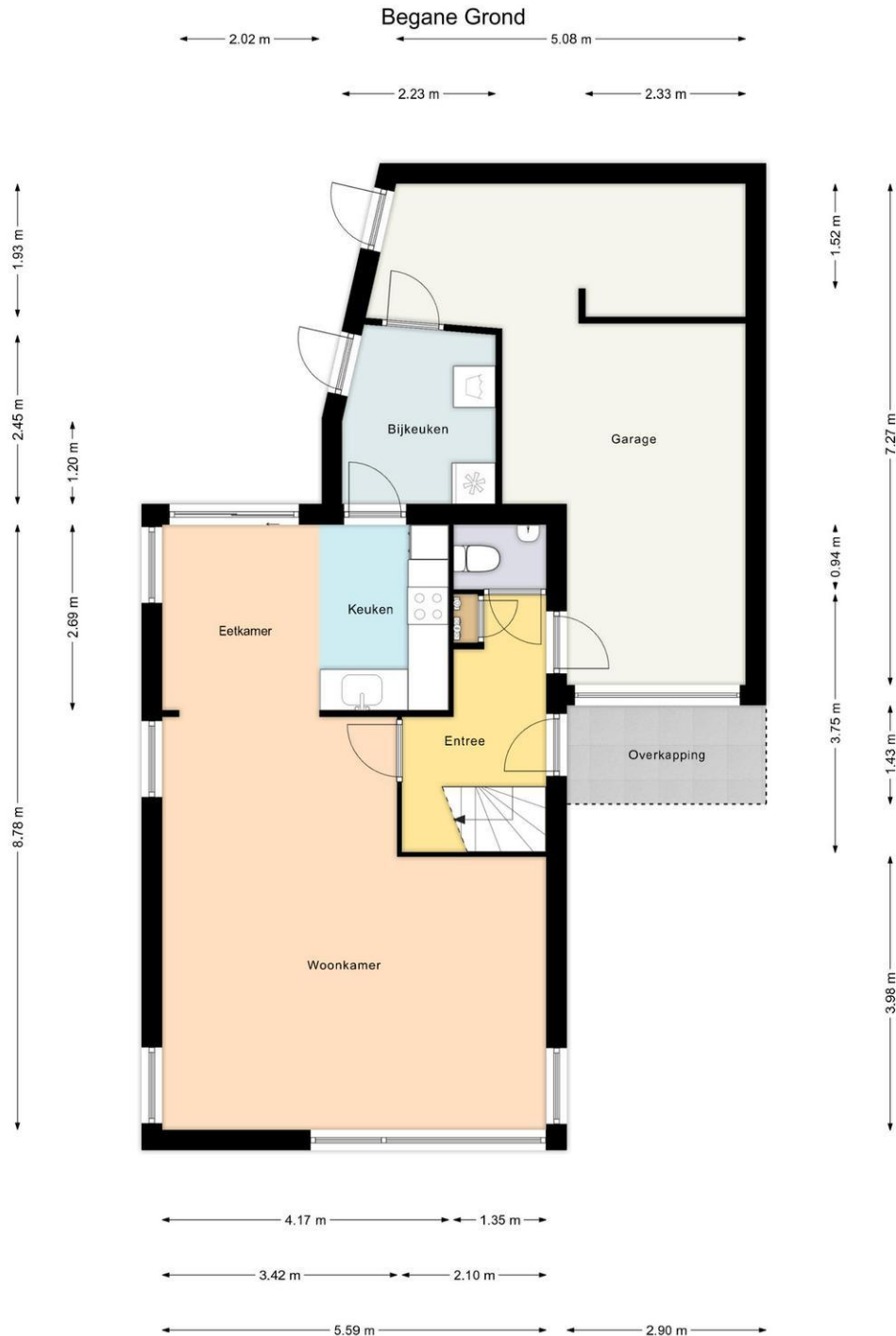
Foto's



Houtzaagmolen 10 - 9203 VD Drachten

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

Begane grond



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

Houtzaagmolen 10 - 9203 VD Drachten

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

Eerste verdieping

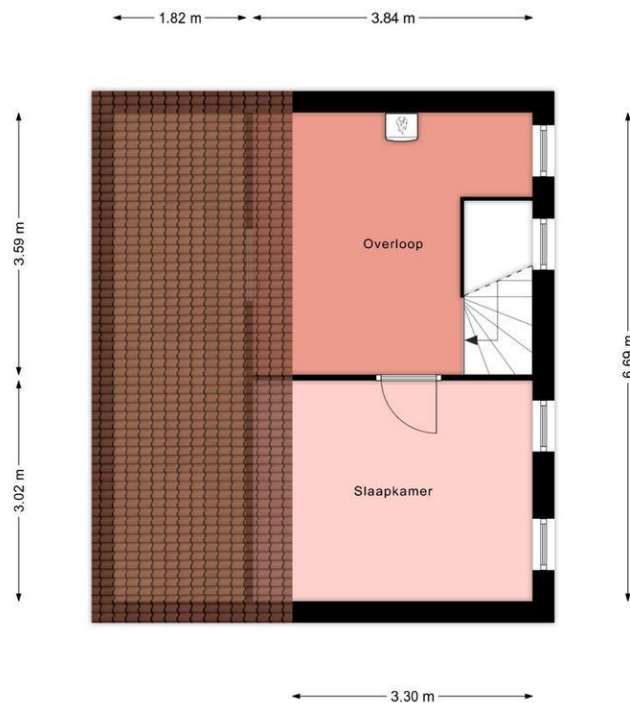
1e Verdieping



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

Tweede verdieping

Zolder



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

Kadaster



Kadastrale gegevens

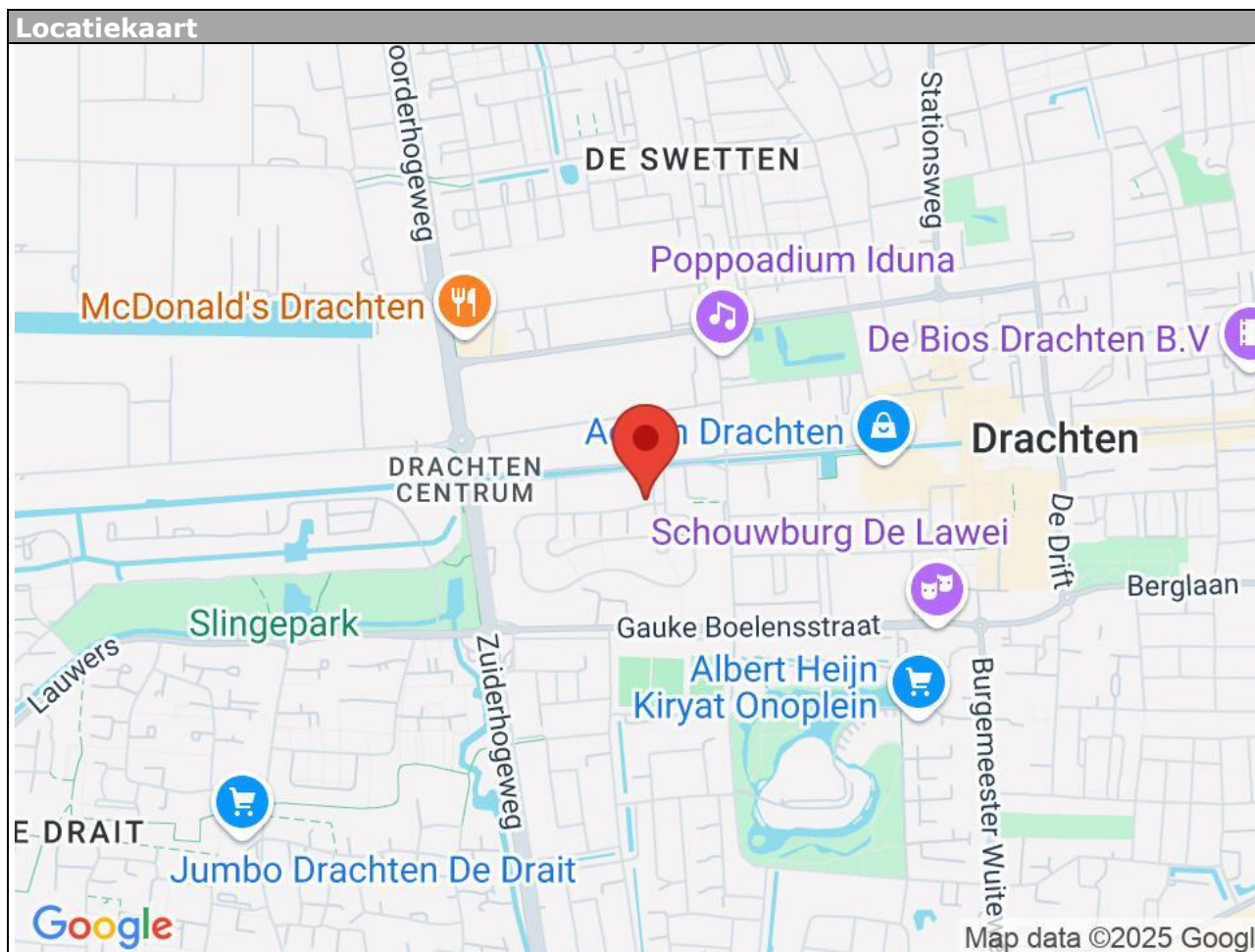
Adres	Houtzaagmolen 10
Postcode / Plaats	9203 VD Drachten
Gemeente	Drachten
Sectie / Perceel	C / 9725
Oppervlakte	366 m ²
Soort	Volle eigendom

Houtzaagmolen 10 - 9203 VD Drachten

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Houtzaagmolen 10
Postcode / plaats	9203 VD Drachten
Provincie	Friesland



Houtzaagmolen 10 - 9203 VD 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:				
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Vitrages	☐	☒	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Screens buiten	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
Sanitair				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/energiebesparing				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☒	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Gedeelte van de los staande potten met bloemen	☐	☒	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☒	☐	☐

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 |

Houtzaagmolen 10 - 9203 VD 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? **Ja**
- Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Ja**
- Zo ja, volgens welke methode en wanneer? **: Met warmwater schoongespoten (zwarte aanslag) na drogen zijn de gevels geïmpregneerd. ca 2014**

3 Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? **: 1995 (bouwjaar)**
- 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? **Niet bekend**

Houtzaagmolen 10 - 9203 VD Drachten

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

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? : **2023**

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

Zo ja, door wie? : **Huizinga Schilderwerken Drachten**

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? : **Beneden vervangen rond 2015 HR++
Boven dubbelglas vanaf bouw**

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.) **Ja**

Zo ja, waar? : **Badkamer, wordt vervangen Zolder 1 raam
en grote slaapkamer 1 raam**

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**

Houtzaagmolen 10 - 9203 VD Drachten

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

- 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 : **1995 bouw**
plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
- 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? **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-installatie Quooker warmwater keuken 2022 (Keuken geen warmwater CV)**
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**
- Merk van de installatie(s): : **Remeha Calanta 40c**
- Installatiedatum van de installatie(s): : **Oktober 2010**
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) : **februari 2024**
voor het laatst onderhouden?
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
- Zo ja, door wie? : **Feenstra verwarming**

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed) **Nee**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: **12**
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? **265 watt**
- Functioneren alle zonnepanelen? **Ja**
- Wat is het merk/ type van de panelen? : **Canadian Solar All Black CS6P-265M**
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **Ja**
- Zo ja, welke? : **Via de slimme meter. Home Wizard**
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? : **2015 Energieservice Friesland**
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? : **juni 2023 - juni 2024 = 2180 juni 2022 - juni 2023 = 2505**
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : **bij aanschaf 25 jaar lineaire vermogensgarantie en herverzekerde garantie.**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **NVT**
- 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? : **Extra groep tbv omvormer 2015 Extra groepen tbv fase 3 krachtstroom naar keuken (inductie) ca 2021**

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? : **Januari 2018 buizen schoon gemaakt en installatie vervangen**

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **januari 2018**

- 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? : **Honywell Evohome op alle radiatoren in het huis. ca 2017**

- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **8 jaar**

8 Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**

- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **2008**

- 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?: **2008**
- h. Van welk jaar dateert de : **oven 2008**
inbouwapparatuur ongeveer? **Vaatwasser ca 2020**
- Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan? **Ja**
- Zo ja, functioneert deze kraan naar : **Goed Quooker warmwater keuken 2022**
behoren en hoe oud is deze kraan **(Keuken geen warmwater CV)**
ongeveer?

9 Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1995**
- 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? **Niet bekend**
- 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**
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Niet bekend**
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? **Niet bekend**
- 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? **Ja**
- 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 (2025) onroerendezaakbelasting? **€ 1050**
- b. Wat is de WOZ-waarde (peiljaar 2024) **€ 403.000**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € _____
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag (2025) gemeentelijke belastingen? **€ 308**
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- Gas en Elektra: **€ 133**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **828**
- Elektriciteit hoog (kWh): **1138**
- Elektriciteit laag (kWh): **1142**
- Water (m³): **72**
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **2**
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Nee**
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**
- Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Ja**
- Hoeveel parkeervergunningen kunnen er : **3**
maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

€ 45,30

11 Garanties

- a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Nee

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 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 ontlelen. 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