



Morra 114, 9204 KS Drachten

Vraagprijs € 480.000,00 kosten koper

Omschrijving

Een warm thuis met rust, privacy en veel ruimte – omringd door groen, aan de rand van het Morrapark.

Welkom in deze woning, waar ruimte, comfort en duurzaamheid samenkomen. Je voelt je meteen thuis in de leefruimte met de royale uitbouw van de woonkamer en de open keuken. De grote raampartijen laten het daglicht binnenvallen en geven uitzicht op de tuin met ligging op het zonnige zuiden – met twee terrassen, gazon en groene borders.

Het woonhuis heeft een woonoppervlakte van maar liefst 194 m². Perfect voor wie ruimte zoekt én voor een groot gezin door de zes slaapkamers en twee badkamers. Ook kangoeroe-wonen behoort tot de opties! Dankzij de uitstekende isolatie, een zonneboiler, 15 zonnepanelen, HR++ glas en energielabel A geniet je hier niet alleen van comfort en ruimte maar ook van duurzaamheid en lage energielasten.

En dan de locatie... Gelegen aan de rand van het Morrapark, waar alleen bestemmingsverkeer komt, omringd door groen en water. Met enkele fietspaden en wandelroutes door en langs de wijk en met scholen, winkelcentrum, openbaar vervoer en recreatie op een korte afstand van de woning. Heerlijk wonen en leven. Wij nemen je graag mee voor een verdere kennismaking.

Indeling

Begane grond

- entree met ruime hal
- meterkast met 14 moderne groepen en 3 fasen aansluiting
- moderne toiletruimte, voorzien van wandcloset en fonteintje
- vanuit de hal kom je in de bijkeuken, tevens voorzien van een eigen ingang aan de voorzijde. Deze is verrassend ruim met vaste kastenwand, een keukenblok met spoelbak en aansluitingen voor het witgoed.

Woonkamer en keuken

Licht en ruimte. Dat is wat je direct opvalt als je de leefruimte binnenloopt. De woonkamer is tuingericht en met de aanbouw is een extra woonkamer gerealiseerd. Bij de familietafel heb je zicht op de tuin en sta je in verbinding met de open keuken. De tuindeur verlengt op zomerse dagen binnen met buiten. Via een binnendeur met glas loop je naar de in de aanbouw gerealiseerde woonkamer over een lamelparketvloer met een eiken toplaag. Een fantastische plek om te vertoeven. Dankzij de grote ramen is er een prachtige lichtinval en heb je een mooi zicht op de tuin. Dit is nu al je favoriete plek in huis. Hier is de tv/zithoek maar de leefruimte beneden biedt alle mogelijkheden om deze naar eigen wens in te delen. Ook hier is een tuindeur naar het terras voor de verbinding met buiten.

De keuken is geplaatst aan de voorzijde in de leefruimte waar je ook beschikt over veel daglicht. De moderne keukenopstelling is rijk uitgerust met o.a. een brede 5-pits gas/wokbrander met oven, afzuigschouw, koelkast, vaatwasser (2025), elektrische boiler en een grote spoelbak. Het kunststof werkblad is op een prettige werkhoogte en voorzien van een spatrand. Deze praktische U-opstelling biedt alles wat je nodig hebt om lekker te kokkerellen voor familie en vrienden.

1e verdieping - verrassend veel ruimte met vier slaapkamers!

- overloop
- een tweepersoonsslaapkamer aan de voorzijde
- een grote tweepersoonsslaapkamer aan de achterzijde
- moderne badkamer met een royaal hoekbad met douche, een tweede wandcloset, wastafelmeubel met spiegelkast en designradiator

Via een doorloopkamer die als garderobekamer of als thuiswerkplek kan worden gebruikt, loop je naar de twee gerealiseerde extra kamers.

- een slaapkamer die door het vele daglicht ook als thuiswerkplek of als hobbyruimte zeer geschikt is
- een riante masterbedroom aan de voorzijde

2e verdieping

- vaste trap naar de overloop
- riante tweepersoonsslaapkamer met een dakkapel, de perfecte tienerkamer of volwassen thuiswonend kind
- zesde slaapkamer met een kantelraam, ook groot genoeg voor een tweepersoonsbed en toegang naar een ruime inloopberging met daglicht

Een tweede badkamer, voorzien van een douche, derde toilet en wastafel! In combinatie met de twee (slaap)kamers is daarmee alle comfort aanwezig op de verdieping voor gasten of oudere kinderen die thuis wonen. Een eigen plek in huis en toch met elkaar verbonden.

Tuin en berging

Hier kom je tot rust. Groen en fraai aangelegd, deze tuin op het zuiden, een plek om lang te genieten van de zon en het buitenleven. De beukenhagen en boompjes, het gazon en de moderne borders geven de tuin het juiste karakter en op de terrassen kun je heerlijk genieten van een ontbijt in de ochtendzon of lekker loungen op zomeravonden met vrienden. Bij het terras bij het huis is een brede elektrische zonwering die verkoeling biedt op hete dagen. Achter in de tuin is een houten berging voor de fietsen en tuinspullen. De voortuin is verzorgd aangelegd met groenblijvende planten en bloeiende hortensia's.

Overige informatie:

- energielabel A geldig tot 3.3.2035
- het woonhuis is voorzien van HR++ glas-, dak-, gevel- en vloerisolatie
- 15 zonnepanelen (2022) en zonneboiler
- eigen HR-combiketel (ATAG, 2022)
- tegenover de woning en in het hofje zijn voldoende parkeermogelijkheden aanwezig

Omgeving

Het woonhuis ligt aan de rand van het Morrapark en is op fietsafstand van het winkelcentrum en basisscholen in de naastgelegen wijk De Drait. De wijk ligt aan groene wandel- en fietsroutes, je bent binnen 10 fietsminuten in de bossen van Beetsterzwaag of bij het water van de Smalle Ee. De Kinderboerderij de Naturij is op loopafstand en het woonhuis ligt op korte afstand van de uitvalswegen naar Heerenveen, Groningen en Leeuwarden.

Interesse? Maak een afspraak met ons voor een bezichtiging. Denk aan je eigen NVM Aankoopmakelaar.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde woning
Bouwjaar	1992

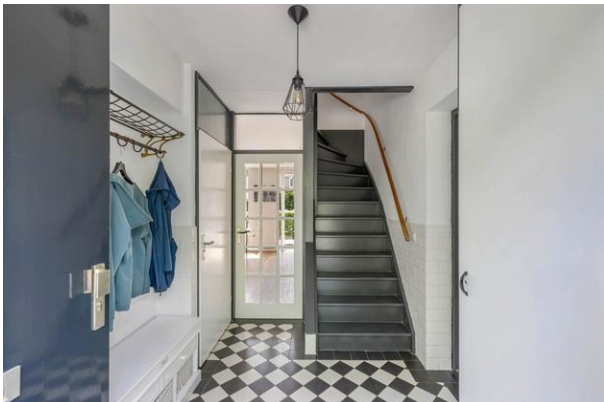
Maten object	
Aantal kamers	9 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	677 m ³
Perceel oppervlakte	251 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	194 m ²
Woonkamer	50 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Dakraam, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas, HR-glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel, zonneboiler, elektrische boiler eigendom
C.V.-ketel	ATAG (Gas gestookt combiketel uit 2022, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.250
Tuin breedte (cm)	940
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's



Morra 114 - 9204 KS Drachten

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

Foto's



Morra 114 - 9204 KS Drachten

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

Foto's



Morra 114 - 9204 KS Drachten

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

Foto's



Morra 114 - 9204 KS Drachten

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

Foto's



Morra 114 - 9204 KS Drachten

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

Foto's



Morra 114 - 9204 KS Drachten

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

Foto's



Morra 114 - 9204 KS Drachten

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

Foto's



Morra 114 - 9204 KS Drachten

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

Foto's



Morra 114 - 9204 KS Drachten

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

Foto's



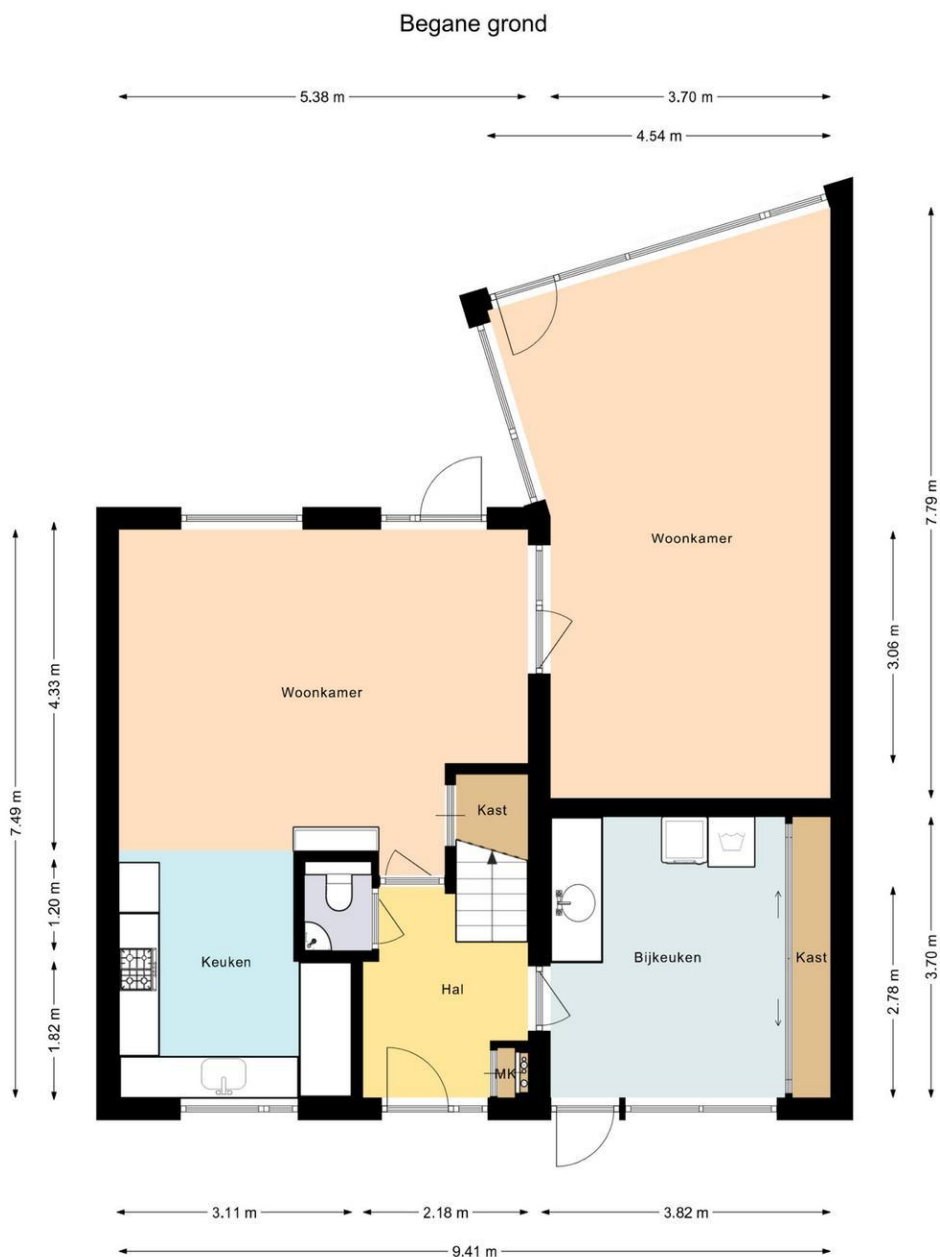
Morra 114 - 9204 KS Drachten

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

Foto's

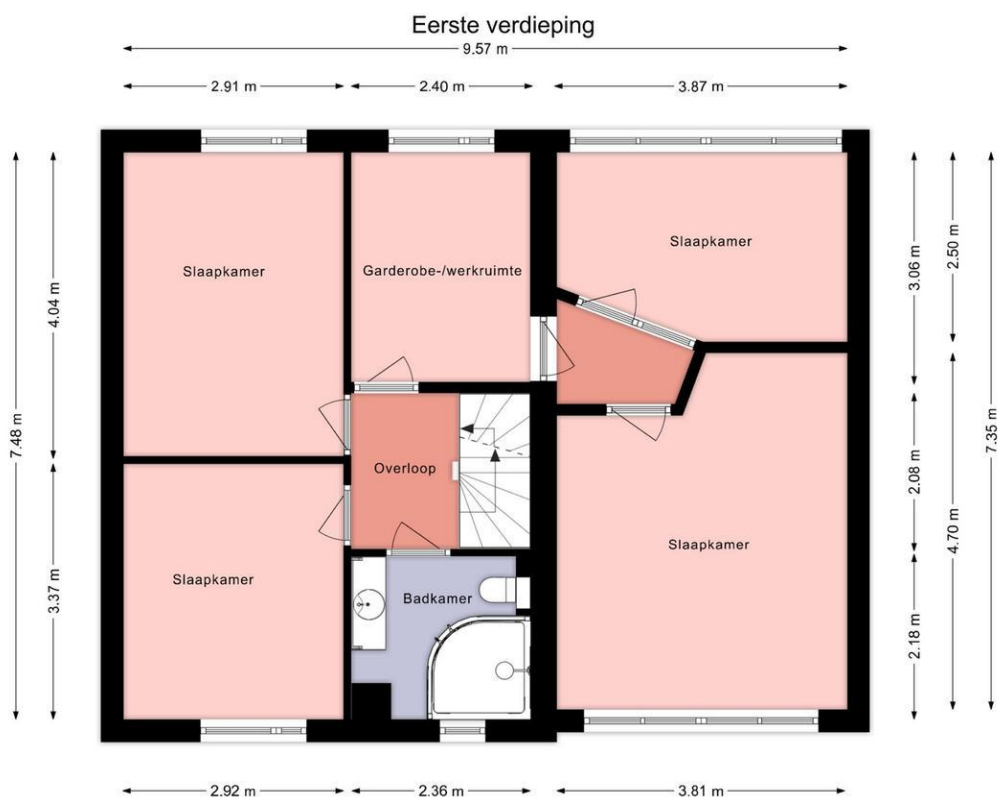


Plattegrond Begane grond



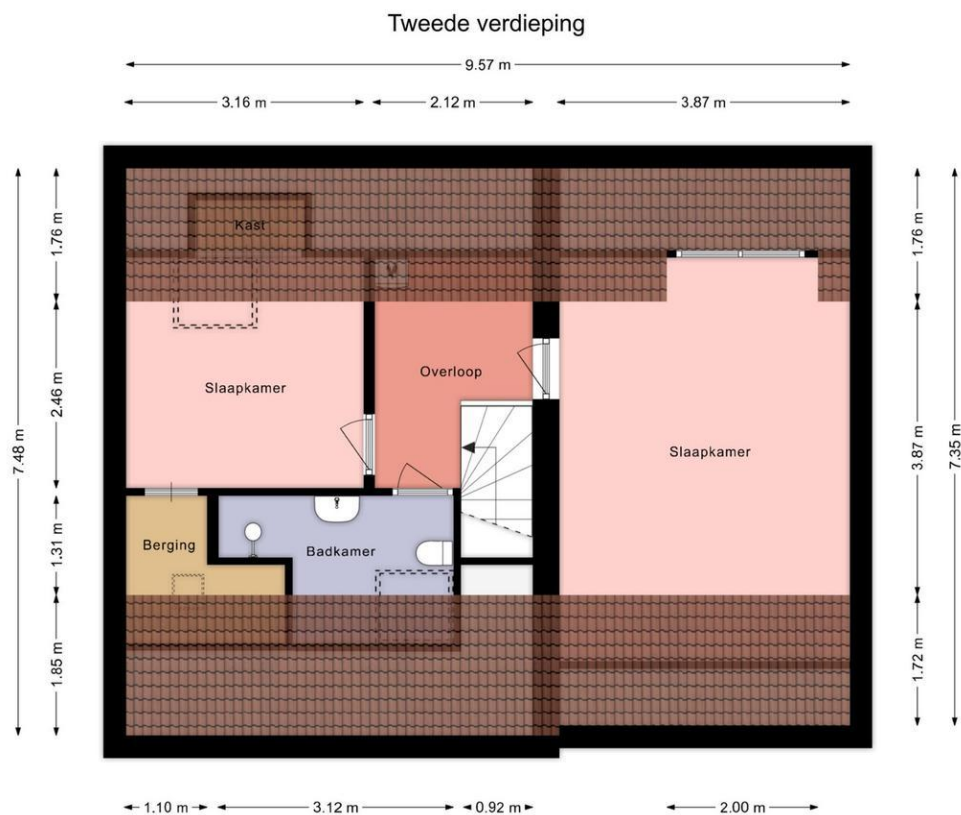
Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond Eerste verdieping



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

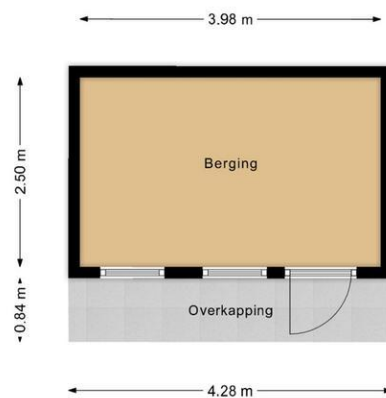
Plattegrond Tweede verdieping



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

Plattegrond Berging

Berging



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

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: fmak



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Drachten	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 2597	
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 mei 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers. Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.			

Kadastrale gegevens

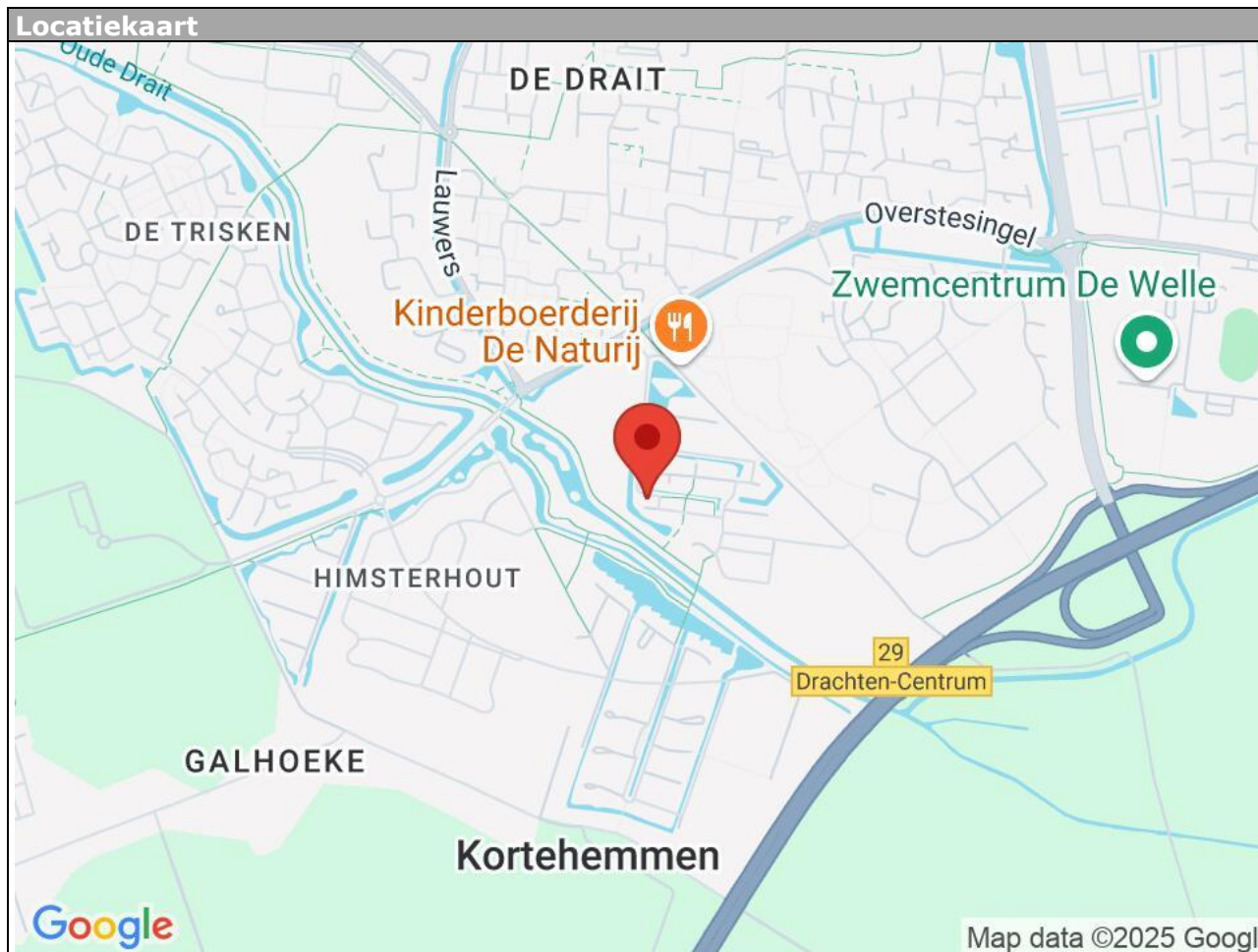
Adres	Morra 114
Postcode / Plaats	9204 KS Drachten
Gemeente	Drachten
Sectie / Perceel	D / 2597
Oppervlakte	251 m ²
Soort	Volle eigendom

Morra 114 - 9204 KS Drachten

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

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Morra 114
Postcode / plaats	9204 KS Drachten
Provincie	Friesland



Morra 114 - 9204 KS 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				
- Opbouwspots/armaturen/lampen	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
- Linoleum	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☒	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☒	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☒	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Verlichting op de kasten	☒	☐	☐	☐
- Verlichting onder de planken	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
- Keukenblok bijkeuken	☒	☐	☐	☐
Sanitair				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Badkamer 2	☒	☐	☐	☐
- badkamer 2 douchebak, toilet, wastafel, spiegel en planchet	☒	☐	☐	☐
Exterieur/installaties/energiebesparing				
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐

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 |

Morra 114 - 9204 KS 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**
- Zo nee, welke delen van de gevels zijn er : **Gevelpanelen en buitendeur zijn minder geïsoleerd**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**

3 Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : **vanaf 1992**
- Overige daken: : **vanaf 1995**
- 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: **Ja**

Overige daken: **Ja**

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Niet bekend**

Overige daken: **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? : **Hout**

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **2024 aan de achterkant Voorkant 2017 / 2025 gedeeltelijk de voorkant**

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 ++**

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? : **Raam in de woonkamer aan de bovenkant**

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**

Morra 114 - 9204 KS Drachten

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

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? **Ja**

Zo ja, waar? : **Bijkeuken / woonkamer. Herstel maart 2025**

f. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Tijdens de bouw**

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? **Meestal**

Zo nee of meestal, toelichting: : **door het niveau van het grondwater is de ruimte vochtig**

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? **Ja**

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **Nee**

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : **Verzakking van de vloer in de bijkeuken en woonkamer / Herstel maart 2025**

7 Installaties

a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : **CV ketel / Zonneboiler / Elektrische boiler keuken**

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

Morra 114 - 9204 KS Drachten

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

Merk van de installatie(s): : **Atag CV Ketel / Plieger keuken boiler**

Type(nummer) van de installatie(s): : **P27C / 8711238193571**

Installatiedatum van de installatie(s): : **19-03-2022 / 22-12-2015**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) : **augustus 2024 voor de cv ketel /
voor het laatst onderhouden? zonneboiler**

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

Zo ja, door wie? : **ESSENT / ENERGIESERVICE Friesland**

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 bijgevoerd 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: **15**

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

Wat is de capaciteit van één paneel? : **370WP**

Functioneren alle zonnepanelen? **Ja**

Wat is het merk/ type van de panelen? : **JA Solar zonnepanelen**

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

Zo ja, welke? : **Sems portal**

In welk jaar zijn de zonnepanelen : **2022 door SONKRAG**
geplaatst en door wie?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? : **ruim 4700 kwh in 2024**

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de panelen? : **tot 2042**

- 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.**
- 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? : **2025**
Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **3 jaar**
- n. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **Nee**
- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **4 jaar**

8 Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Ja**
Zo ja, welke? : **Toilet 1e verdieping heeft een scheur**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **20 jaar**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

Morra 114 - 9204 KS Drachten

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

- 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 : **2006** ongeveer?
- h. Van welk jaar dateert de : **2006 koelkast / fornuis 2025 vaatwasser** inbouwapparatuur ongeveer?
- Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan? **Nee**

9 Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1992**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? **Nee**
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? **Nee**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **Nee**
- g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **Nee**
- i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Nee**
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) **Nee**
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? **Nee**
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **Uitbouw en opbouw**

Zo ja, in welk jaartal? : **1997**

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Aannemingsbedrijf de Boer uit Drachten (ondertussen failliet)**

- 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 (2025) onroerendezaakbelasting? **€ 388**
- b. Wat is de WOZ-waarde, peiljaar 2024? **€ 363.000**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag (2024) waterschapslasten? **€ 584**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag (2025) gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 619**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 150**
- Elektra: **€ 100**
- Water: **€ 50**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **1261**
- Elektriciteit hoog (kWh): **1292**
- Elektriciteit laag (kWh): **1557**
- Elektriciteit totaal (kWh): **2849**
- Water (m³): **1380**
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Ja**
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke? : **Huur / lease Zonneboiler. Deze wordt i.v.m lange levensduur niet meer verlengd door Energie Service Friesland**

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? **Nee**

Duur: : **nihil**

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**

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? : **Zonnepanelen Vaatwasser ATAG Ketel**

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 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