



FFRIESWIJK
MAKELAAR 

0512 236111
info@frieswijkmakelaar.nl
www.frieswijkmakelaar.nl

73

Fluessen DRACHTEN

Vraagprijs
€ 385.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
160 m²

Perceeloppervlakte
267 m²

Aantal kamers
6

Bouwjaar
1977

Energie label
C

Omschrijving

Op zoek naar een gezinswoning die afwijkt van de standaard en met een surplus aan ruimte en privacy?

Gevonden! In het meest gewilde deel van woonwijk De Drait staat deze onder architectuur gebouwde halfvrijstaande ATRIUM woning op een rustige stand aan de Fluessen. Met een tuingerichte en uitgebouwde woonkamer en een tuinligging op het zuiden met heel veel privacy. De achtertuin grenst namelijk aan een brede groenstrook. De perfecte woonlocatie als je van rust en privacy wilt genieten. Door het atrium heeft de woning een unieke indeling met o.a. een split-level woonkamer, ruime slaapkamers, een bijkeuken en grote berging/garage. Licht gecombineerd met ruimte en privacy kenmerkt dit woonhuis. Wij nemen je graag mee voor een nadere kennismaking.

Indeling

Begane grond

- entree
- lichte hal met garderobe
- toiletruimte met fonteintje
- meterkast met 8 groepen en 3 fasen

Woonkamer en Keuken

Verrassend veel ruimte en licht! Door de aanbouw aan de achterzijde van de woning met openslaande tuideuren biedt de woonkamer heel veel ruimte! En met de lichtkoepel én het atrium in het midden van de leefruimte komt er altijd veel daglicht naar binnen. De iets verlaagde en tuingerichte woonkamer is de plek voor je zithoek met TV en open haard en de vloerverwarming geeft comfortabele warmte in de kamer. De tuindeuren in de aanbouw van de woonkamer verbinden binnen met buiten op zomerse dagen. Je ervaart net dat beetje meer sfeer door de verlaging in de woonkamer.

Doordat de keuken in het midden van de leefruimte is, bij het atrium, is er ruimte voor een woonkeuken. Voor een goede indruk zijn er enkele impressies bijgevoegd in de fotopresentatie. De huidige keukenopstelling heeft naast de kastruimte een vaatwasser, een oven en een koelkast. Het werkblad is voorzien van een dubbele spoelbak. Bij de keuken, aan de voorzijde van de woonkamer is plek voor een grote gezinstafel.

- bijkeuken - de bijkeuken is aan de achterzijde en tegelijkertijd verbouwd met de aanbouw van de woonkamer, deze beschikt over een witgoedaansluiting en een stortbakje. Er is een tuindeur en een deur naar de garage.
- garage - de garage heeft een kelder en een elektrische kanteldeur met geïntegreerde loopdeur.

1e verdieping

- open trap vanuit de woonkamer
- overloop met het atrium en toegang tot drie slaapkamers, een berging, de badkamer en de toiletruimte
- separate grote toiletruimte met tweede toilet en wastafel
- berging met daglicht, een mooie optie voor een walk-in-closet of als hobbyruimte
- badkamer voorzien van een inloopdouche, een ligbad en een wastafel.

Slaapkamers

- royale tweepersoons-slaapkamer aan de voorzijde met deur naar een balkon
- een ruime kamer aan de achterzijde, verbonden met het atrium. Deze kamer kan zowel als slaapkamer of als thuiswerkkamer, atelier of als speelkamer voor kinderen worden gebruikt.
- derde slaapkamer aan de achterzijde

2e verdieping

- vaste trap
- overloop met kast met cv-opstelling
- vierde en ruime slaapkamer

Tuin, berging en garage

Groen aangelegde achtertuin. Bij de openslaande tuindeuren van de kamer is een terras. Hier kun je heerlijk de hele dag genieten van de zon! Je beschikt over een vrijstaande houten tuinberging. Je hebt ook een achterom achter het huis. Heel erg praktisch. Doordat de tuin grenst aan gemeentegroen en de parkachtige omgeving geniet je hier van heel veel privacy. De voortuin is verzorgd aangelegd met groene border en een lange oprit naar de garage. De garage heeft een kelder, een elektrische kanteldeur met geïntegreerde loopdeur en is vanuit de bijkeuken toegankelijk.

Overige informatie

- onder architectuur van de architect Roel Dragstra gebouwd
- cv-ketel eigendom Nefit HRE bouwjaar 2015, geïnstalleerd in augustus 2016
- verwarming middels radiatoren en in de woonkamer tevens vloerverwarming
- deels HR++ glas/deels enkel glas, dakisolatie van het bouwjaar en gevelisolatie van 2013
- bodemisolatie in de vorm van schelpen
- buitenschilderwerk buitenom van 2023 en de dakbedekking is vervangen in 2015

Omgeving

De woning ligt in een kindvriendelijke straat nabij alle gewenste voorzieningen, scholen, wijkwinkelcentrum en uitvalswegen aan de rand van de groene wijk De Drait en dichtbij het buitengebied van Drachten met veel waterrijke en bosrijke wandelgebieden zoals Smalle Ee en Beetsterzwaag. Aan de andere kant van het aan de woning grenzende park bevinden zich de scholen en het wijkwinkelcentrum. Door de ligging aan de wandel- en fietspaden kunnen kinderen zonder oversteken veilig naar school lopen of fietsen.





































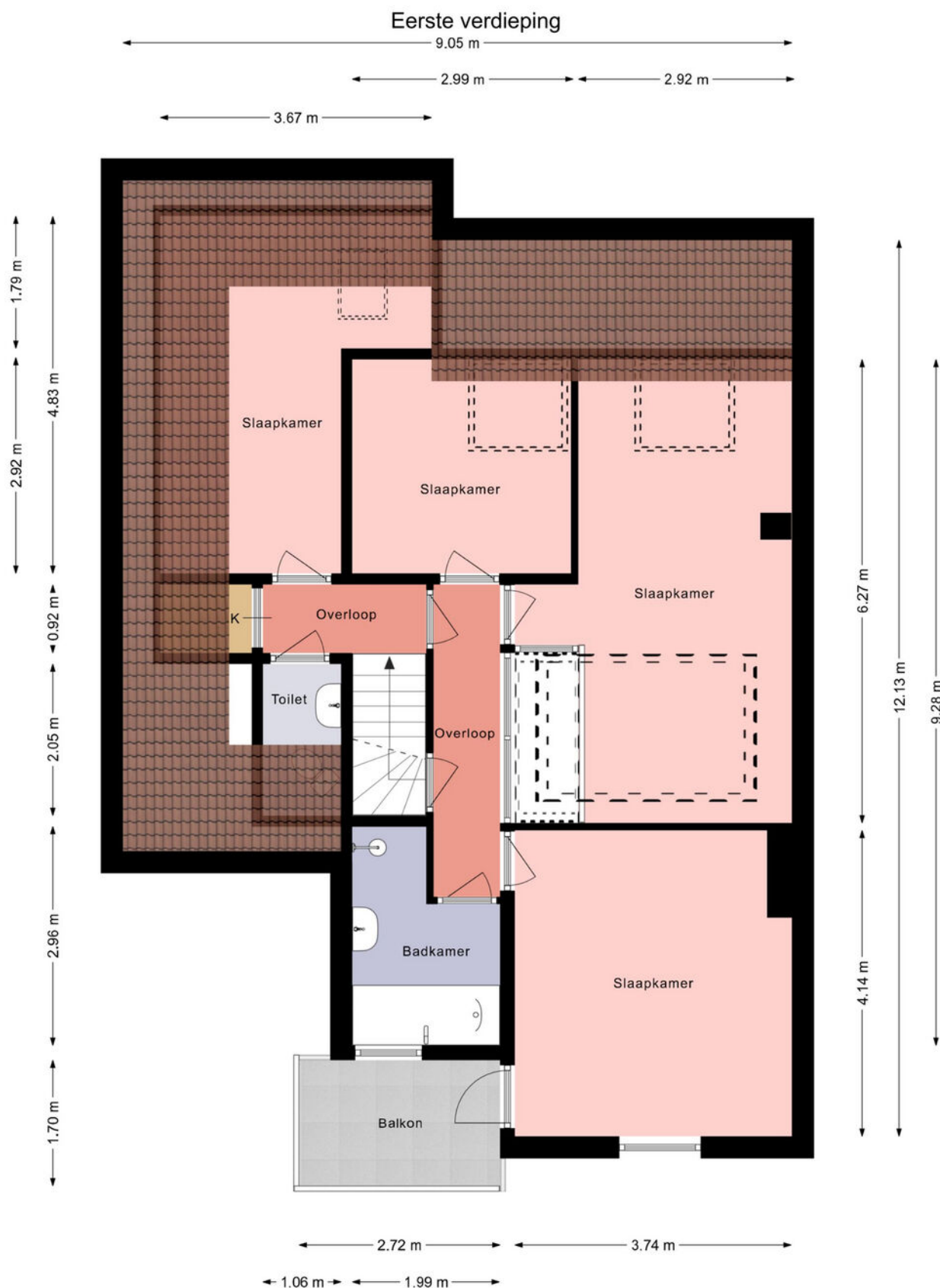


Plattegrond



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

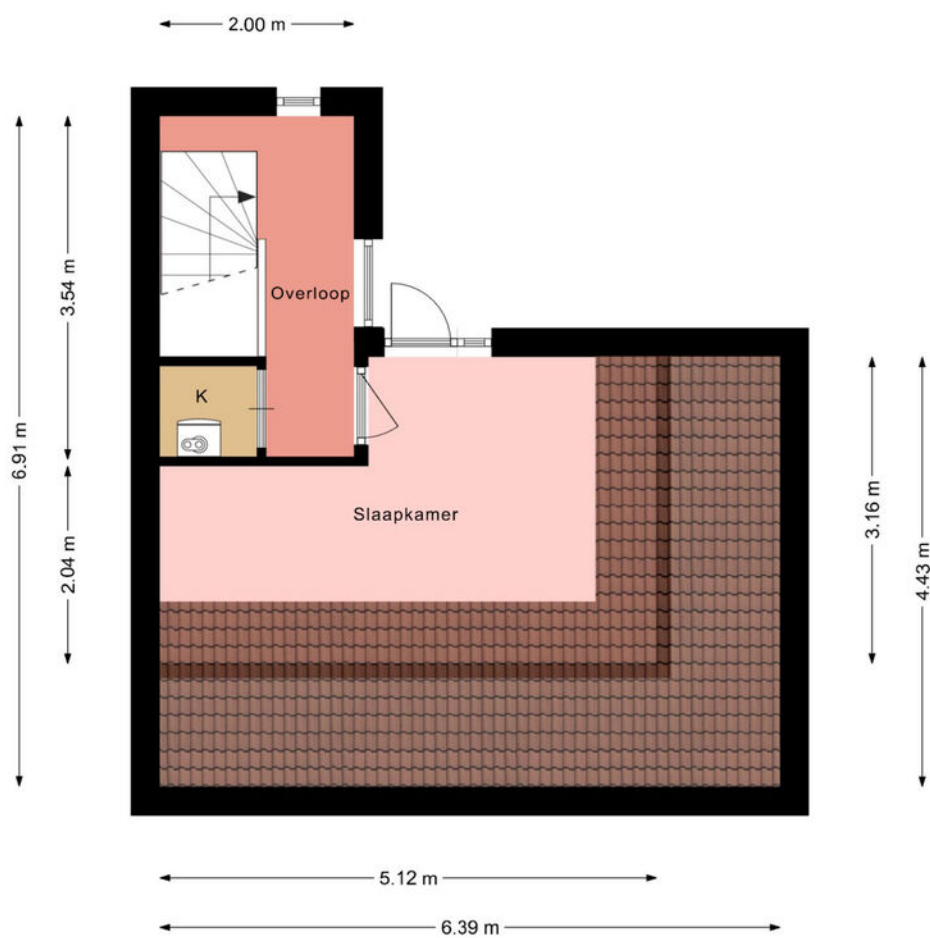
Plattegrond



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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: fmak

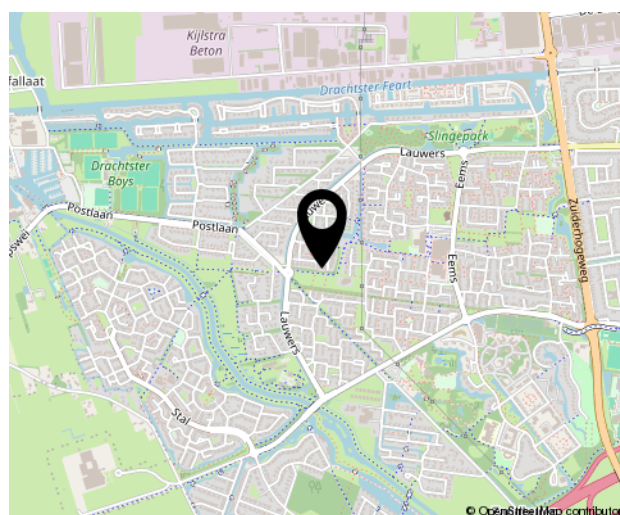
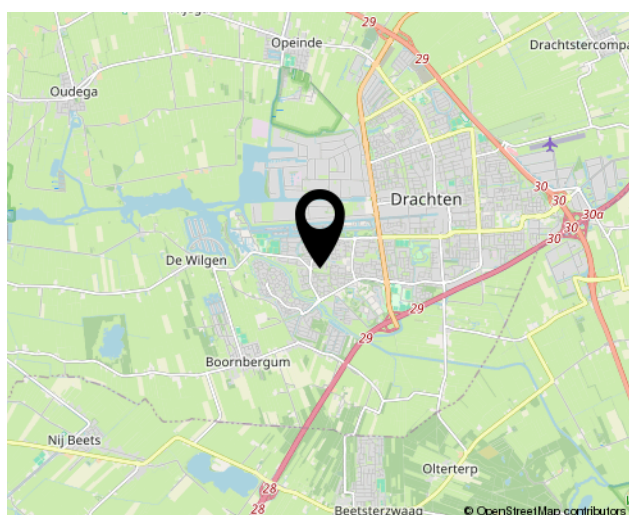
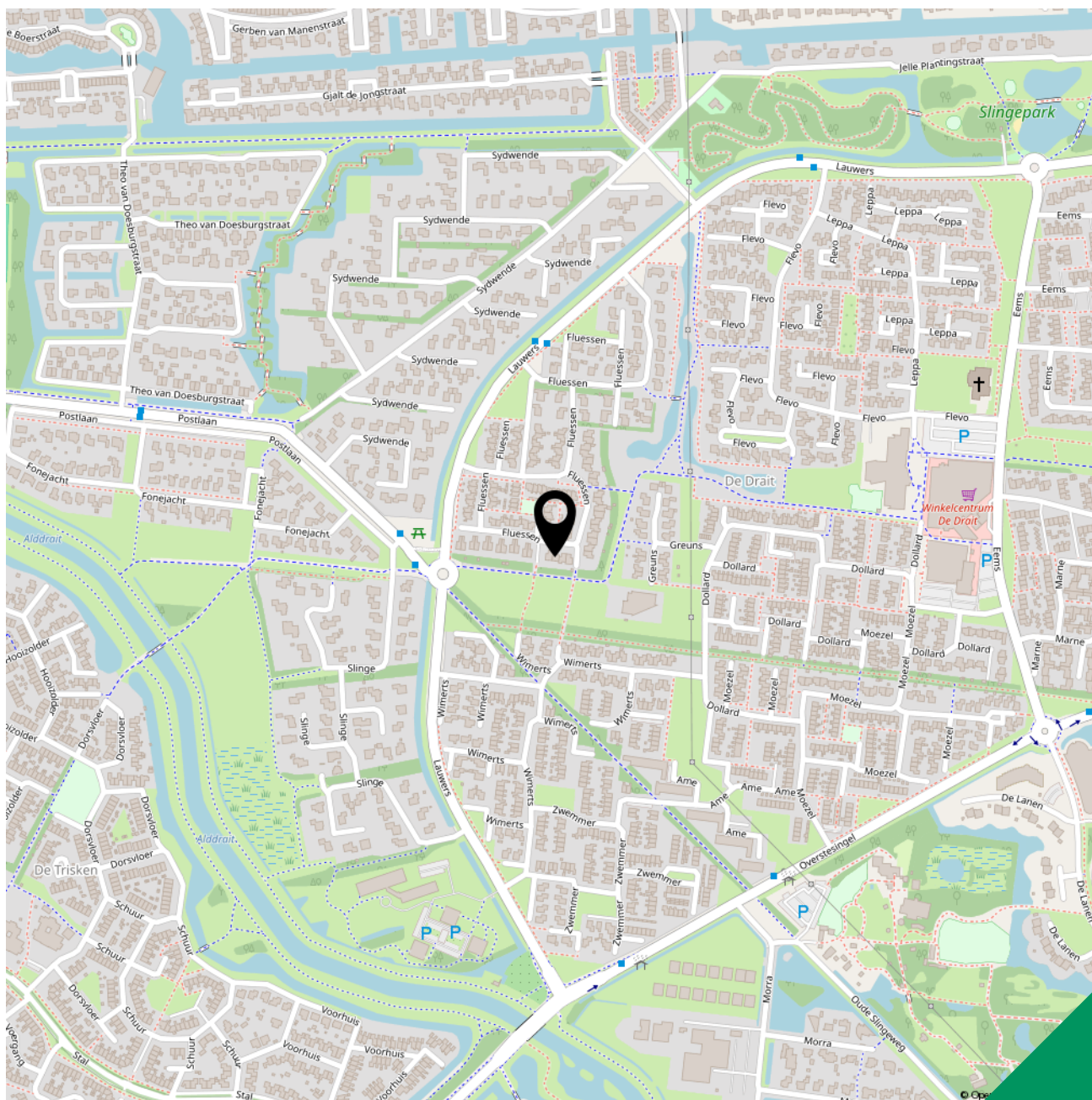


12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Drachten	
— Voorlopige kadastrale grens	Sectie D	
— Administratieve kadastrale grens	Perceel 1900	
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 september 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 databankenrecht.

Locatie op de kaart



Vragenlijst over de woning

1. Bijzonderheden

- a Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? ☐ ja ☒ nee
- b Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? ☐ ja ☒ nee
- g Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- h Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? ☐ ja ☒ nee
- i Is er sprake van een beschermd dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van een monument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ ja ☒ nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ ja ☒ nee
- j Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
- k Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee
- m Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? ☐ ja ☒ nee
- n Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
- o Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- p Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- q Is de woning onbewoonbaar verklaard of ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
- r Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? ☐ ja ☒ nee
- s Hoe gebruikt u de woning nu? : Woning

2. Gevels

- a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
- b Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Vragenlijst over de woning

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : 12 jaar geleden, met uitbouw achter door Posthuma Sneek

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : met water

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : 10 jaar

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : eenmaal, goot op de hoek achter, zichtbaar op kleine slaapkamer achter. Nu droog.

c Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee

d Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : hele dak laten vernieuwen

e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☐ ja ☒ nee

Is er sprake van volledige isolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ 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? : 2 jaar geleden

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : Annemiek Drachten

c Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee

d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee

e Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas? : HR++, thermopane en enkel glas

Vragenlijst over de woning

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : enkel glas raam boven op zolder

f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.) ☐ ja ☒ nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee

b Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee

c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee

d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) ☐ ja ☒ nee

e Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee

f Is er sprake van vloerisolatie? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

6. Fundering, kruipruimte en kelder

a Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

b Is de kruipruimte toegankelijk? ☒ ja ☐ nee

Zo nee of meestal, toelichting: : voorzien van schelpen

c Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? ☐ soms ☐ ja ☒ nee

d Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? ☐ ja ☒ nee

7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : CV-installatie

Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee

Merk van de installatie(s): : Nefit Trendline 2 HRE
Type(nummer) van de installatie(s): : 25 CW4 met A-label pomp
Installatiedatum van de installatie(s): : 11-08-2016

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : 01-05-2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? : Energieservice Friesland

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?
(bijvoorbeeld moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed) ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

- c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee
- f Heeft u vloerverwarming met warm water in de woning? ☒ ja ☐ nee

Waar bevindt deze zich? : woonkamer

- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☐ ja ☒ nee
- h Heeft de woning zonnepanelen? ☐ ja ☒ nee

- i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : 2010

- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : 2010

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ ja ☒ nee

- l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☐ ja ☒ nee

- m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee

- n Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? ☐ ja ☒ nee

- o Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : 2 jaar

8. Sanitair, riolering en keuken

- a Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee

- b Hoe oud is de badkamer ongeveer? : 1980

- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ☒ ja ☐ nee

- d Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee

- e Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee

- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : 1980

- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : 2000

Vragenlijst over de woning

- Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
- i Heeft u een kokend water kraan? ☐ ja ☒ nee

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1977
- b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- c Blijft er in de woning zeil achter dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- d Is er sprake van loden leidingen in de woning? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g Heeft u elders lekkages gehad?
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) ☐ ja ☒ nee
- k Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- l Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- m Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : uitbouw achter
- Zo ja, in welk jaartal? : 2013
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : Posthuma Sneek
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning
(voorheen bouwvergunning)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- o Is er sprake van glasvezel internet? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- p Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke label? : C

10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 936,-
Belastingjaar? : 2025 (incl. gemeentelijke belastingen, zoals rioolheffing
en afvalstoffenheffing e.d.)
- b Wat is de WOZ-waarde? € 297.000,-
Peiljaar? : 2024
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 543,89
Belastingjaar? : 2025

Vragenlijst over de woning

- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) €.....
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- Elektra en gas: € 280,-
- Water: €.....
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): 1790
- Elektriciteit totaal (kWh): 1903
- Water (m³): 80
- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) ☐ ja ☒ nee
- g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € 0,-
- h Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee
- Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee
- i Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ ja ☒ nee

11. Garanties

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

12. Nadere informatie

- a Overige zaken : nvt
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Vragenlijst over de woning

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart de woning tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende(n) verkla(a)r(t)(en) voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Naam:

Naam:

Plaats:

Plaats:

Datum:

Datum:

Handtekening:

Handtekening:

Gegevens NVM-makelaar

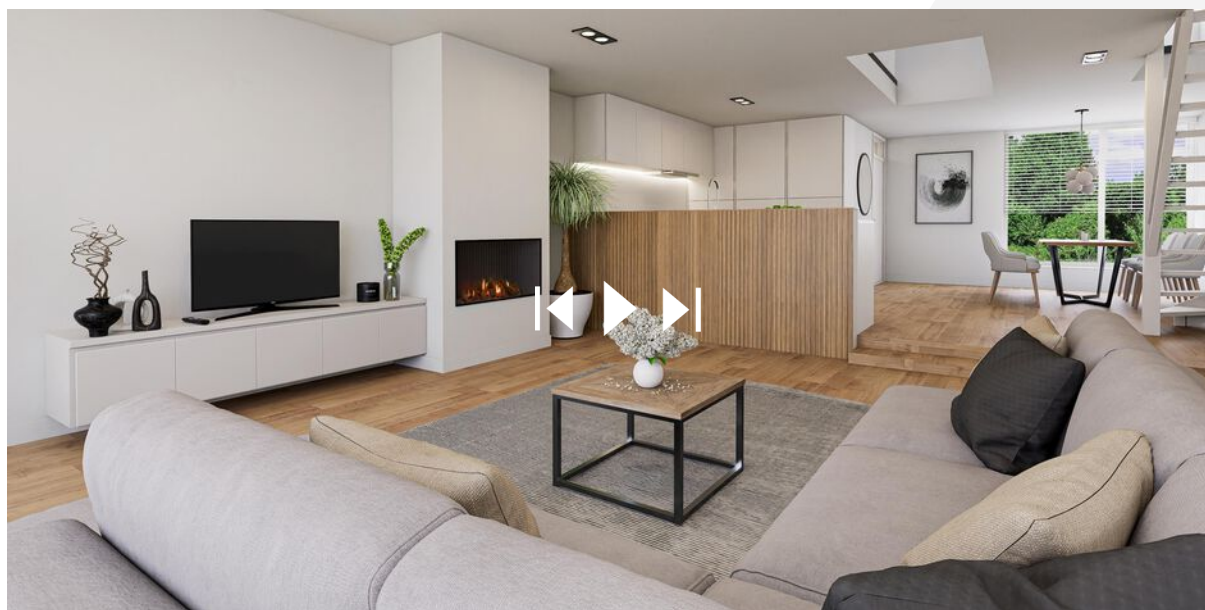
Kantoor naam:	Frieswijk Makelaar NVM
Adresgegevens:	Zuiderhogeweg 43, 9203 SV Drachten
Telefoonnummer:	0512 236111
E-mailadres:	info@frieswijkmakelaar.nl

Bekijk deze woning online!

fluessen73.nl

FRIESWIJK
MAKELAAR

Fluessen 73, Drachten



Scan deze code **en bekijk de woning op je mobiel!**





 **FRIESWIJK**
MAKELAAR 

Zuiderhogeweg 43
9203 SV, Drachten
0512 236111
info@frieswijkmakelaar.nl
www.frieswijkmakelaar.nl

Interesse?
***Neem contact
met ons op!***