

VRAAGPRIJS
€ 835.000 K.K.



HOF VAN EDENLAAN 5, DRACHTEN

FRIESWIJK
MAKELAAR 

Frieswijk Makelaar NVM
TEL. 0512 236111
www.frieswijkmakelaar.nl
info@frieswijkmakelaar.nl



Woonoppervlakte	: 234 m²
Perceeloppervlakte	: 1520 m²
Inhoud	: 968 m³
Bouwjaar	: 1947

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Statige villa aan de Hof van Edenlaan omgeven door groen. Paradijselijk wonen!

In één van de mooiste straten van Drachten staat deze voormalige burgemeesterswoning met de status van een gemeentelijk monument op een riant perceel van 1520m². Burgemeester Hopperus Buma liet in 1947 dit woonhuis voor zichzelf bouwen. Het tijdloze ontwerp van het huis is van architect Auke Komter. Later is het woonhuis uitgebreid met een extra woonkamer, verbonden met de keuken en met een vergroting van de garage/berging. Met de riante woonkamer, het souterrain, de dubbele garage en de drie royale slaapkamers op de verdieping heeft u hier alle leefruimte die u wilt. De stand van het huis met de vrije ligging rondom geven u bovendien alle privacy die u wenst. De groene en royale tuin die het huis omzoomt is fraai aangelegd en geeft u echt het gevoel - hier wil ik wonen! Alle voorzieningen zijn ook nog eens op steenworpafstand. We nemen u graag mee voor een kennismaking met deze prachtige villa.

Indeling

Begane grond

- entree
 - statige hal
 - moderne en brede toiletruimte met wandcloset en fonteintje
- Zowel de hal als de toiletruimte zijn opgeluisterd met fraaie glas-in-lood ramen.

Woonkamer

U komt de leefruimte binnen door een dubbele deur en loopt over een parketvloer in visgraat gelegd. Wat opvalt in de brede woonkamer is de hoogte in de kamer en de grote raamvensters in de gehele achtergevel. Hierdoor heeft u altijd veel licht in huis en door de stand van de woning valt het zonlicht mooi naar binnen. De leefruimte is verdeeld in een ruime zithoek met open haard en een plek voor de grote familietafel. De openslaande tuindeuren verbinden de woonkamer naar het brede terras, en verlengen uw leefruimte op zomerse dagen.

Open keuken en tweede woonkamer

Door de gang loopt u naar de keuken en de tweede woonkamer. De keukenopstelling is voorzien van een kunststof werkblad op prettige werkhoogte, een oven, een gaskookplaat en afzuigkap, een vaatwasser, lades, kastjes en vaste kasten. Verbonden met de keuken is de tweede woonkamer. Een heerlijke plek om te vertoeven. Bij de gashaard kunt u behaaglijk een boek lezen, er is ruimte te over voor een leuke speelhoek voor kinderen of een hobbyhoek en plaats voor een eettafel. Net als in de woonkamer is hier veel daglicht door de grote ramen en heeft u een prachtig zicht op uw achtertuin. De tuindeur verbindt deze ruimte met buiten.

Souterrain

Een mooi plus van het huis is het souterrain. Vanuit de garage is de toegang naar het souterrain met meerdere bergingen en zelfs een werkplaats, voorzien van daglicht. Het souterrain is voorzien van elektra en verwarming.

Garage

De aangebouwde garage is breed en biedt meer dan voldoende ruimte voor twee auto's met daarnaast nog plek voor opslag en de fietsen. Voor het tuingereedschap is een separate berging aanwezig. De sectionale deur is op afstand bedienbaar en de garage heeft een betonvloer. Er is een deur naar de tuin en voor de garage ligt een brede oprit met ruimte voor twee auto's.

1e verdieping

- overloop met veel daglicht
- toiletruimte met 2e wandcloset
- een tweede badkamer met douche en wastafelmeubel

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Drie slaapkamers

- master-bed-room met badkamer en suite - een ruime tweepersoonsslaapkamer met vaste kasten en openslaande deuren naar het brede dakterras. Door de schuifdeur loopt u de moderne badkamer binnen. De badkamer biedt u een ligbad, een handdoekradiator, een brede inloopdouche met hand- en regendouche en een wastafelmeubel met spiegelkast, lades en kast. In de hoek is de witgoedopstelling, de badkamer is voorzien van elektrische vloerverwarming.
- twee tweepersoonsslaapkamers, beiden voorzien van een wastafelmeubel, waarvan er één toegang heeft tot het dakterras.

Dakterras

Over de hele breedte kunt u genieten op het dakterras, gericht op het zuiden, van alle privacy en rust om u heen. Met natuurlijk een prachtig zicht op uw achtertuin.

Tuin rondom

Het is alsof je aan de bosrand woont in het buitengebied. Toch woon je midden in Drachten. Je moet het ervaren om het te geloven. Een paradijselijke plek. Een zeer royale tuin, fraai aangelegd met brede groene borders, sierbestrating, terrassen en gazon die het huis omzomen. Geniet van de rust rondom het huis, de beschutte plekje's en de vogels die de tuin komen bezoeken. De achtertuin heeft de perfecte zonnestand en door de grootte van het perceel, maar liefst 1520m², de ligging van het huis en de afstand van woningen in de directe omgeving geniet u van heel veel privacy. Zo heeft u geen inkijk van andere woningen en tuinen. U kunt het hele jaar door zowel van de zon genieten als kiezen voor een schaduwplekje. De tuin heeft volwassen heesters, een moestuin en bomen die de tuin verder vorm geven. Zoals de mooie Magnolia en de volwassen eik en walnotenboom. Vanaf het brede en verhoogde terras bij het woonhuis en vanuit de overkapping heeft u een prachtig zicht over het geheel. Het is gewoonweg genieten in alle seizoenen van het jaar.

De voortuin is net als de achtertuin fraai aangelegd met groene borders, sierbestrating en gazon.

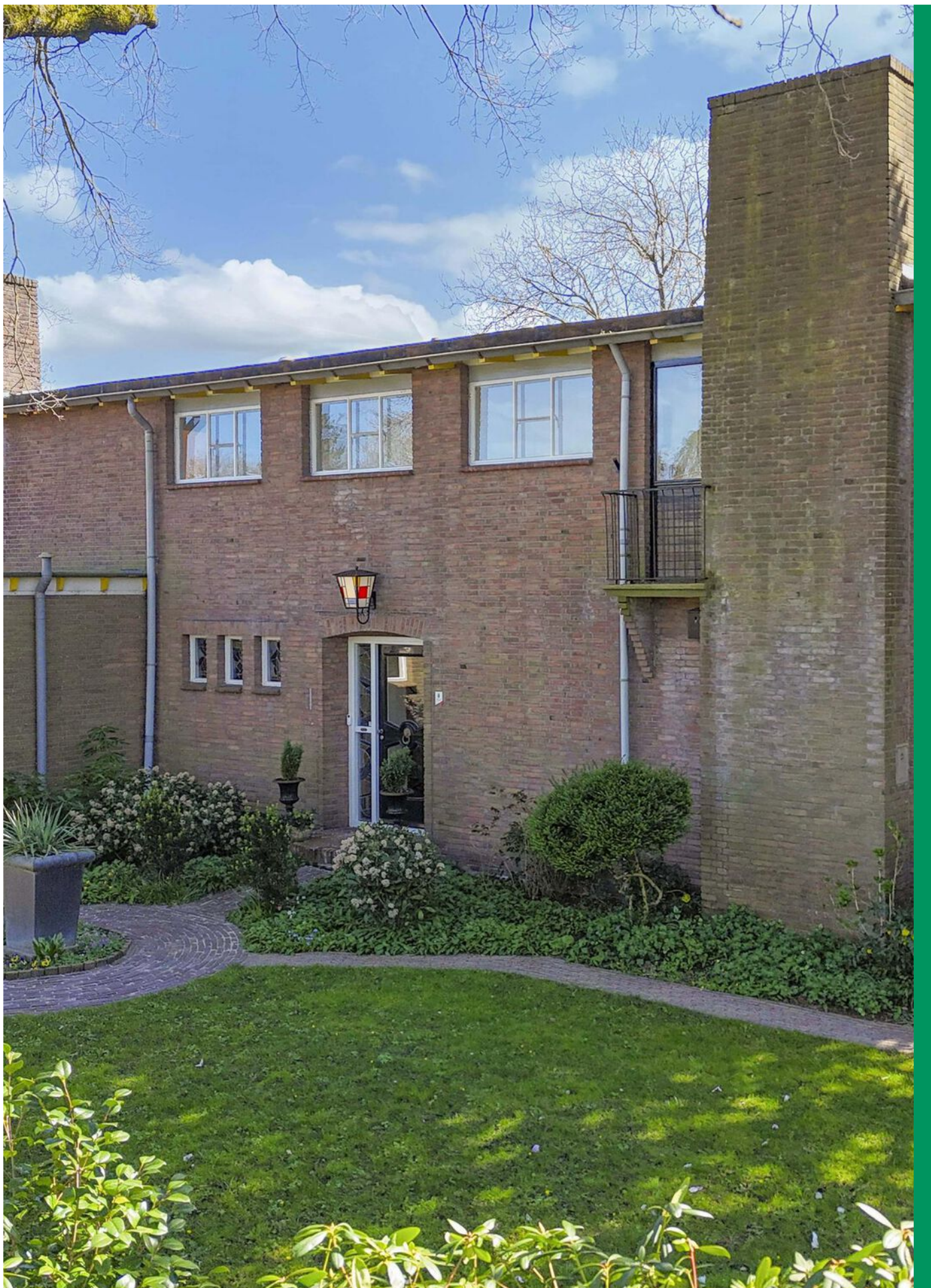
Omgeving en voorzieningen

Het woonhuis ligt op loop- en fietsafstand van het centrum van Drachten. Het wijkwinkelcentrum Noorderpoort ligt 'om de hoek', met o.a. twee grote supermarkten, bakker, slagerij, drogisten, bloemist en boekenkiosk. Alsmede de winkels aan de Handwerkerszijde met onder meer een vishandel en de vershaf op korte afstand. De Hof van Edenlaan heeft één-richtings-verkeer voor auto's, dus veel rust in de straat.

Overige informatie

- geen energielabel benodigd aangezien het een gemeentelijk monument is
- cv-ketel HR uit 2023 - eigendom
- dakisolatie, gevelisolatie, bodemisolatie Drowa chips en glasisolatie aanwezig
- meterkast met 9 groepen
- galsvezelaansluiting gebruiksgereed aanwezig
- in de woning is een bedraad wifi-netwerk aangelegd
- alarminstallatie (Chubb) aanwezig
- het betreft een gemeentelijk monument. Voor regels en subsidies kunt u terecht op de site van de gemeente Smalingerland
- er is een eigen site van de woning voor nog meer informatie - hofvanedenlaan5.nl

Interesse gewekt? Wij verwachten van wel. Maak een afspraak voor een bezichtiging. Denk aan een eigen NVM Aankoopmakelaar.





Hof van Edenlaan 5, Drachten

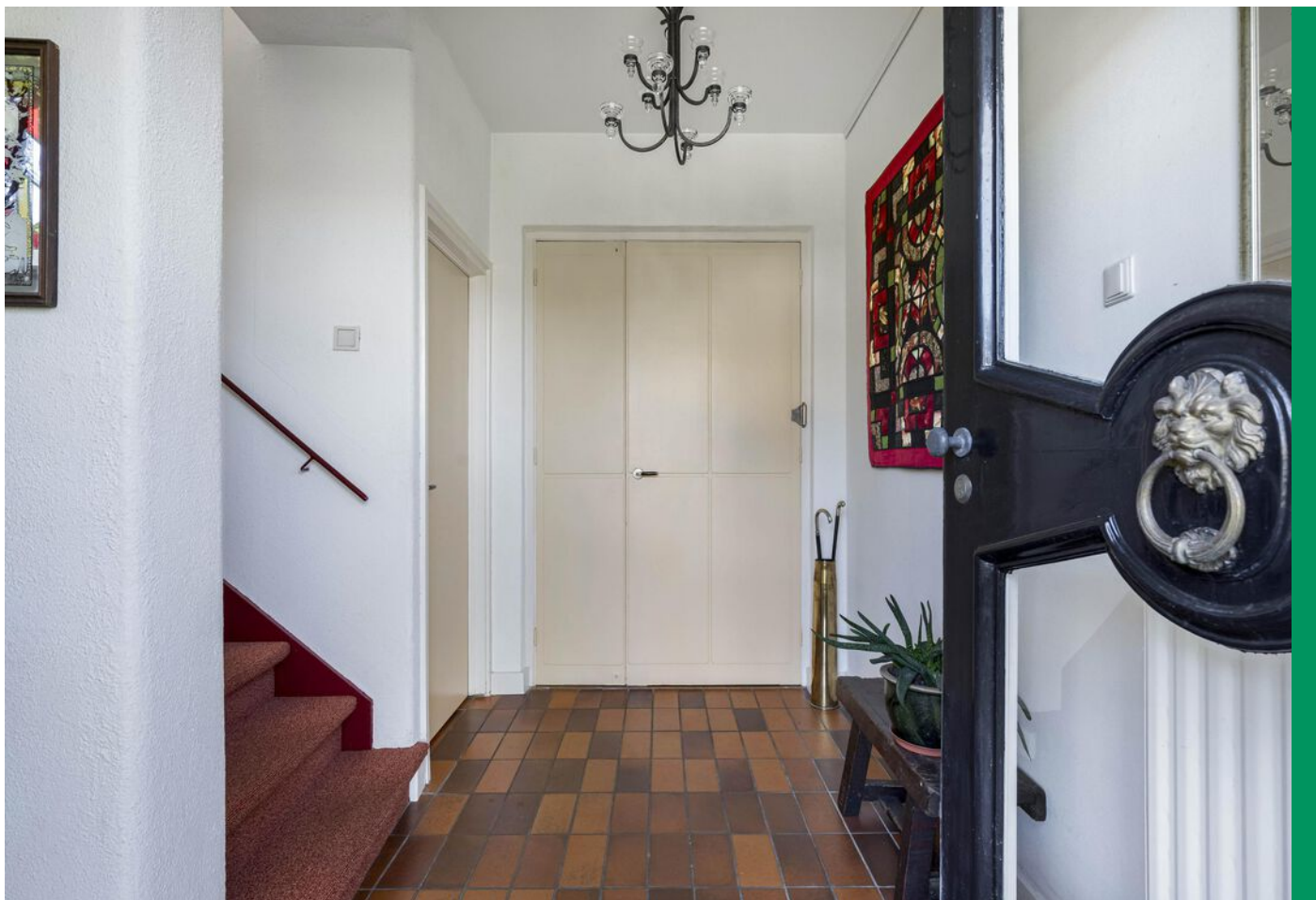


**WORDT
DIT UW
WONING?**



Hof van Edenlaan 5, Drachten





Hof van Edenlaan 5, Drachten





Hof van Edenlaan 5, Drachten





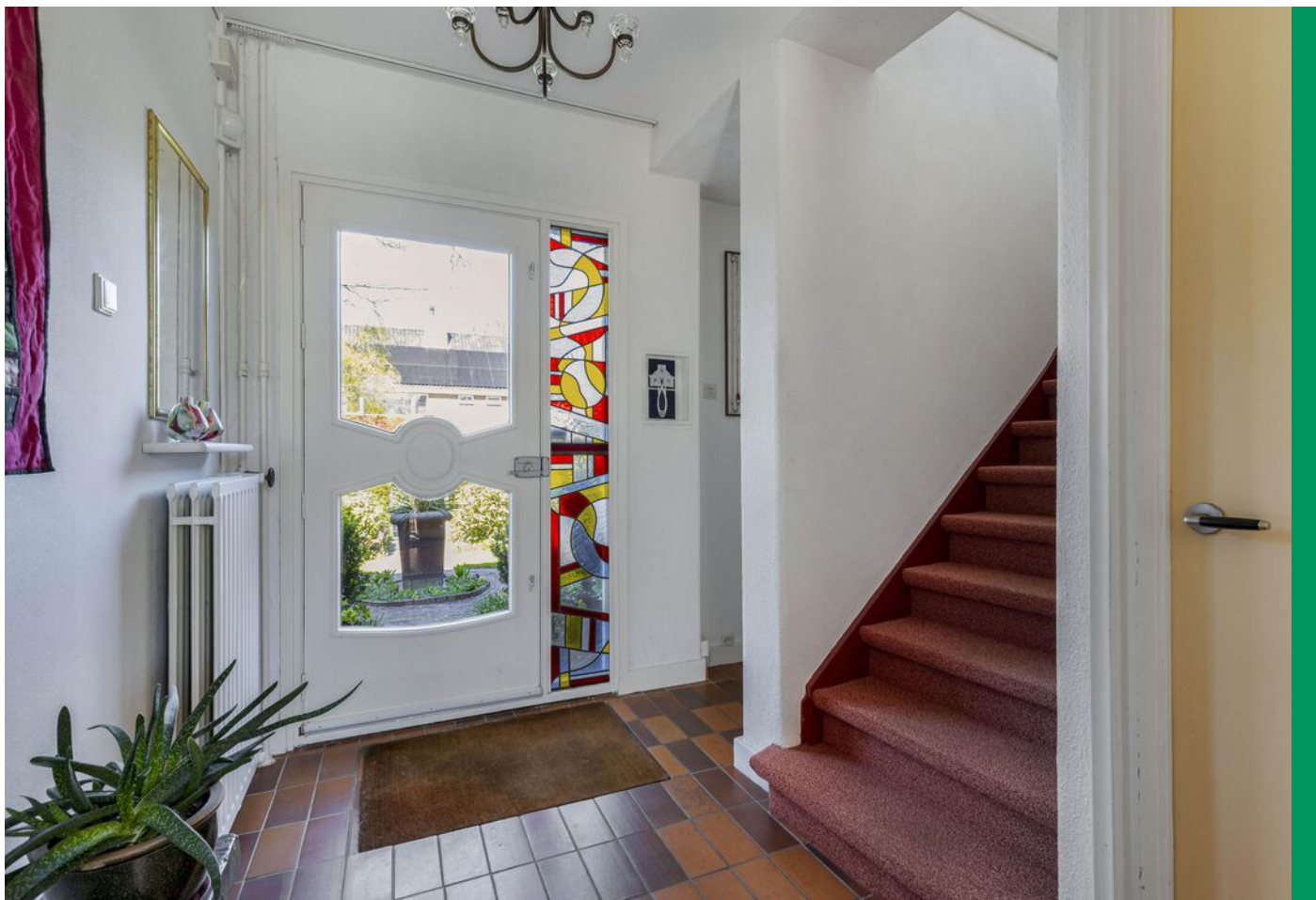
Hof van Edenlaan 5, Drachten





Hof van Edenlaan 5, Drachten





Hof van Edenlaan 5, Drachten





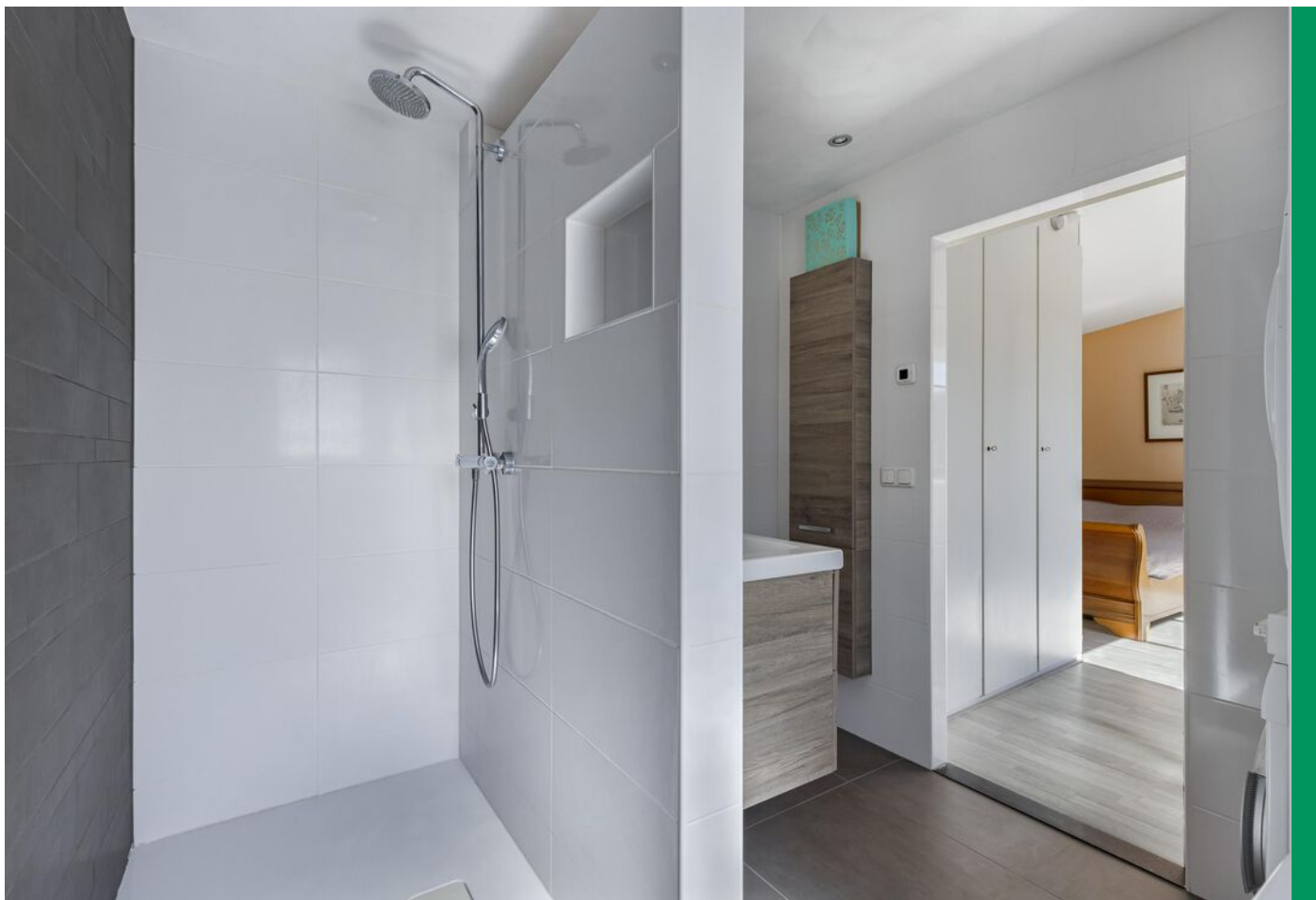
Hof van Edenlaan 5, Drachten





Hof van Edenlaan 5, Drachten





Hof van Edenlaan 5, Drachten





Hof van Edenlaan 5, Drachten





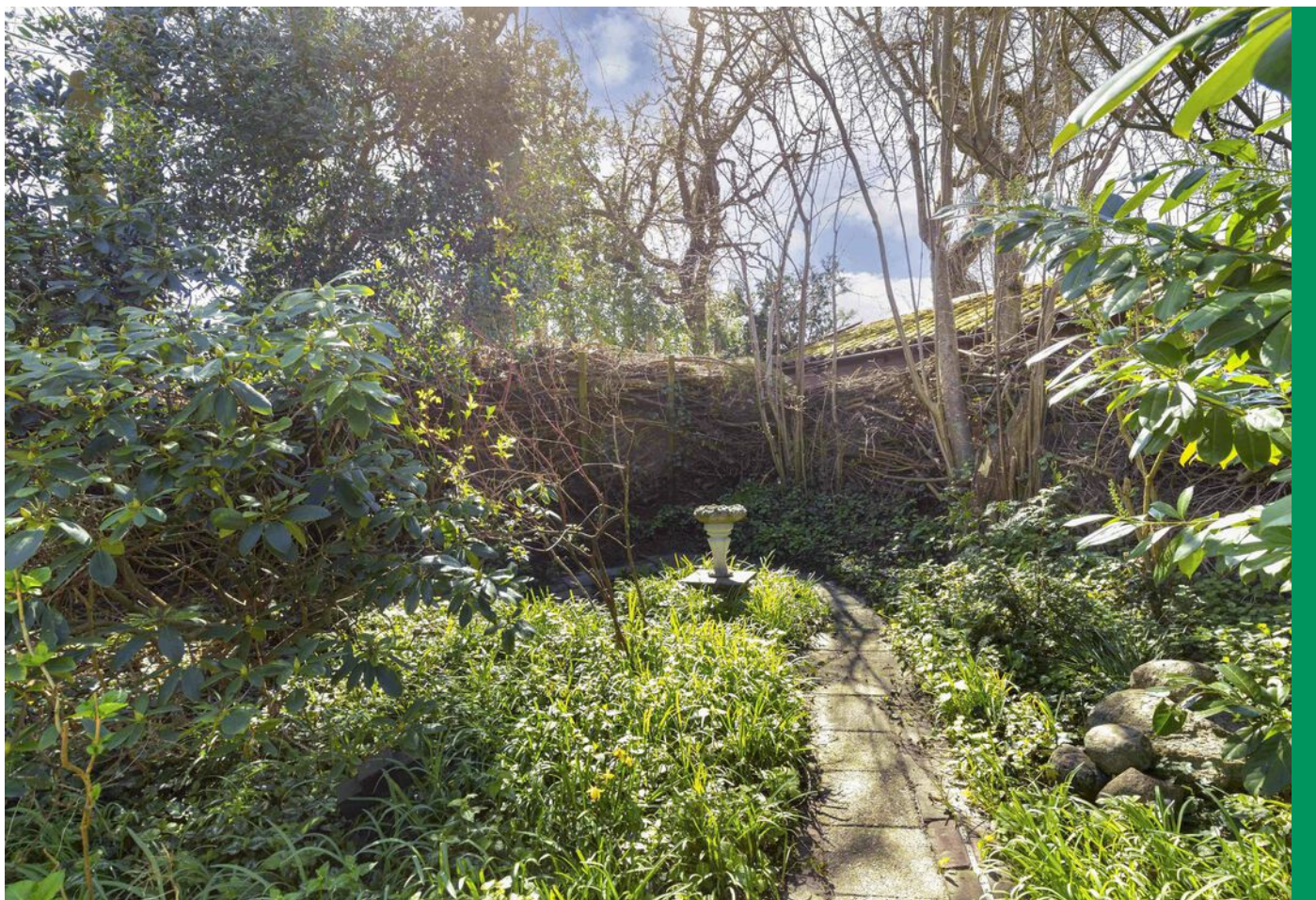
Hof van Edenlaan 5, Drachten





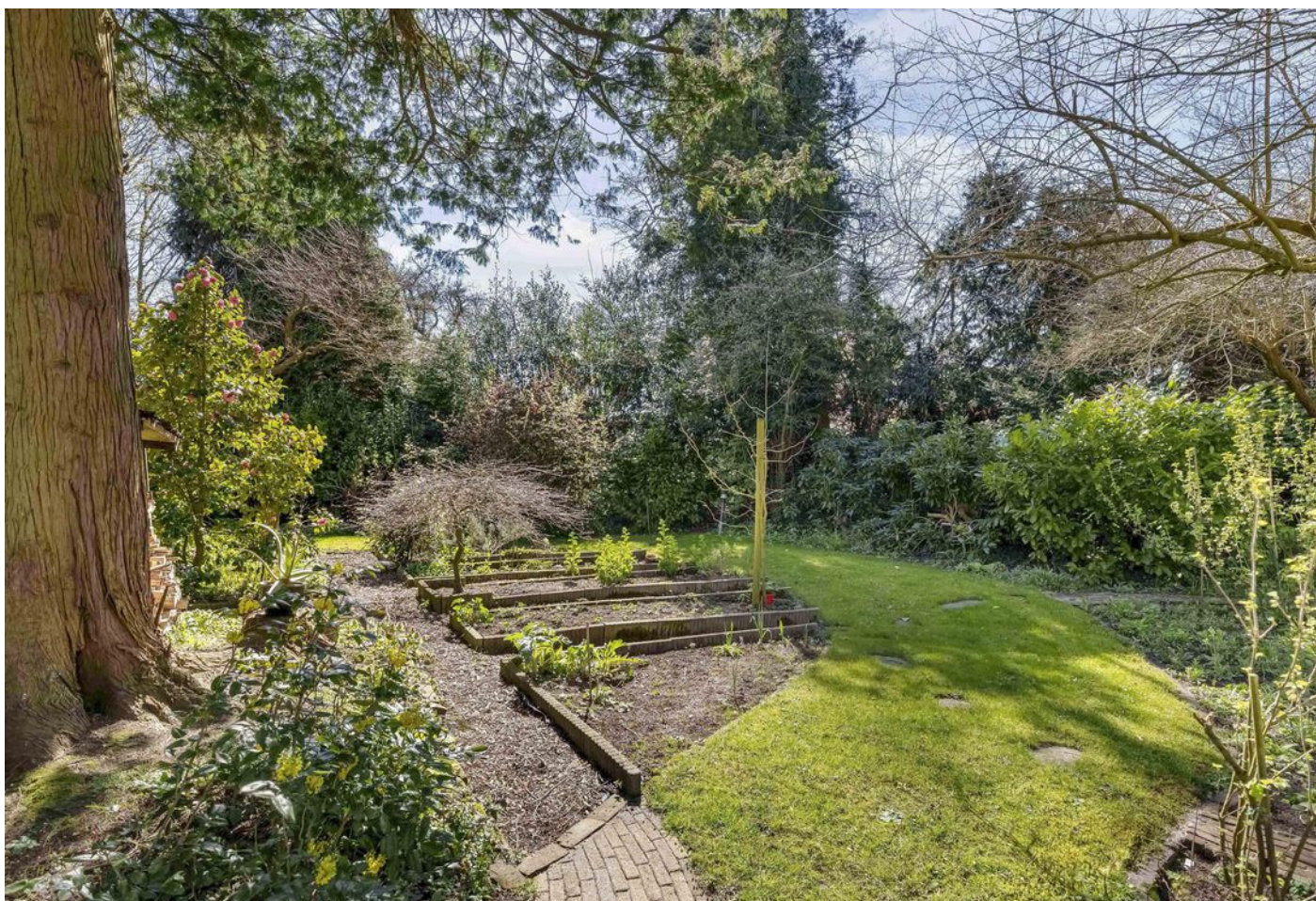
Hof van Edenlaan 5, Drachten





Hof van Edenlaan 5, Drachten



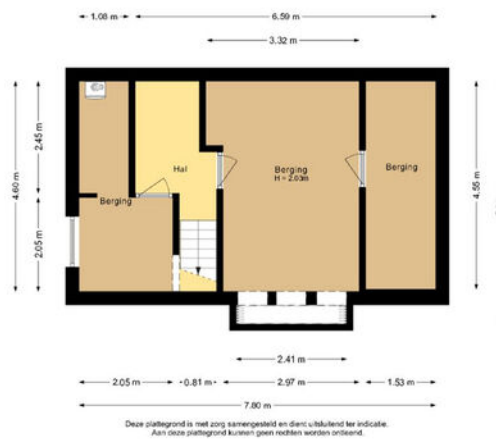


Hof van Edenlaan 5, Drachten

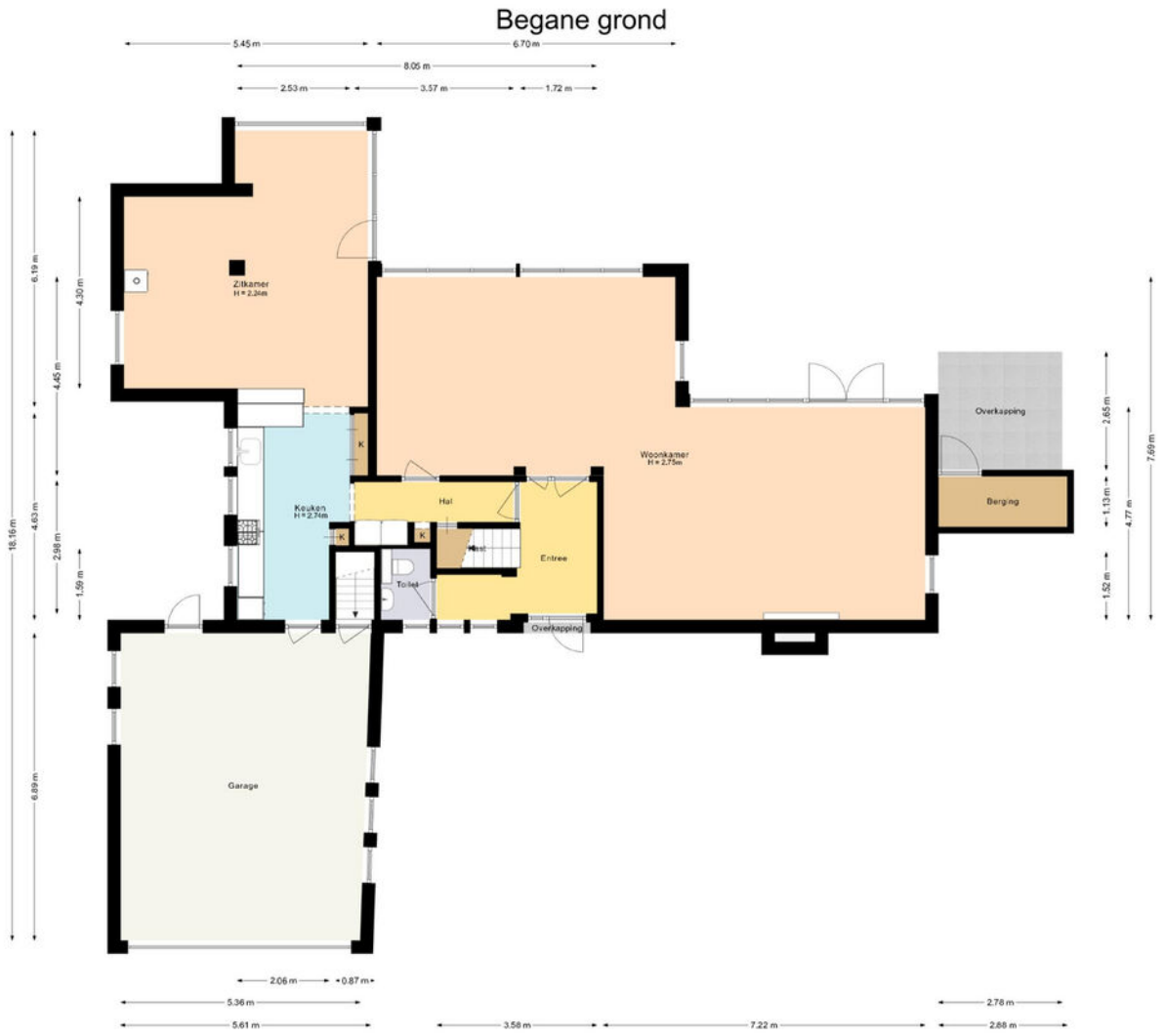


PLATTEGROND

Souterrain



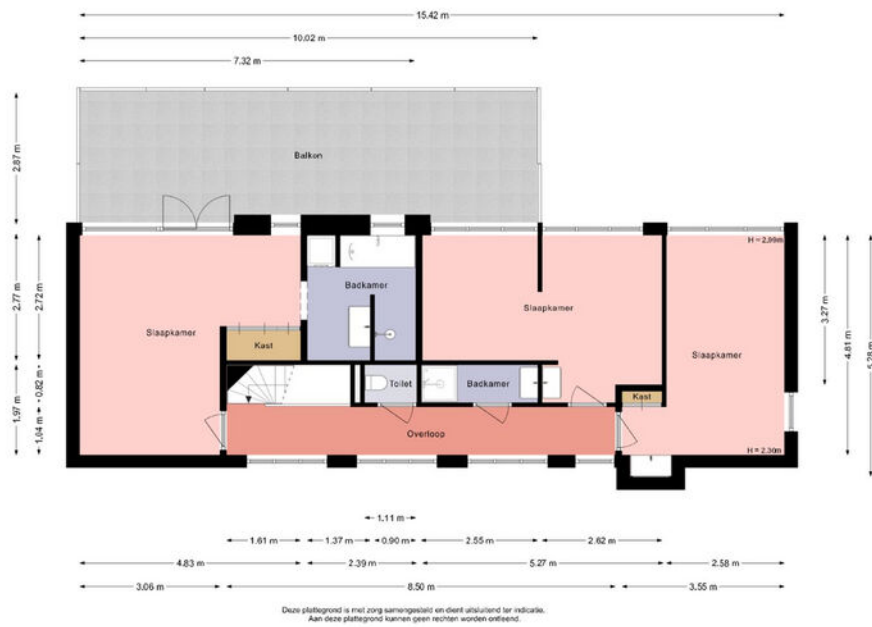
PLATTEGROND



Deze plattegrond is met zorg samengesteld en dient uitsluitend ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

Eerste verdieping




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

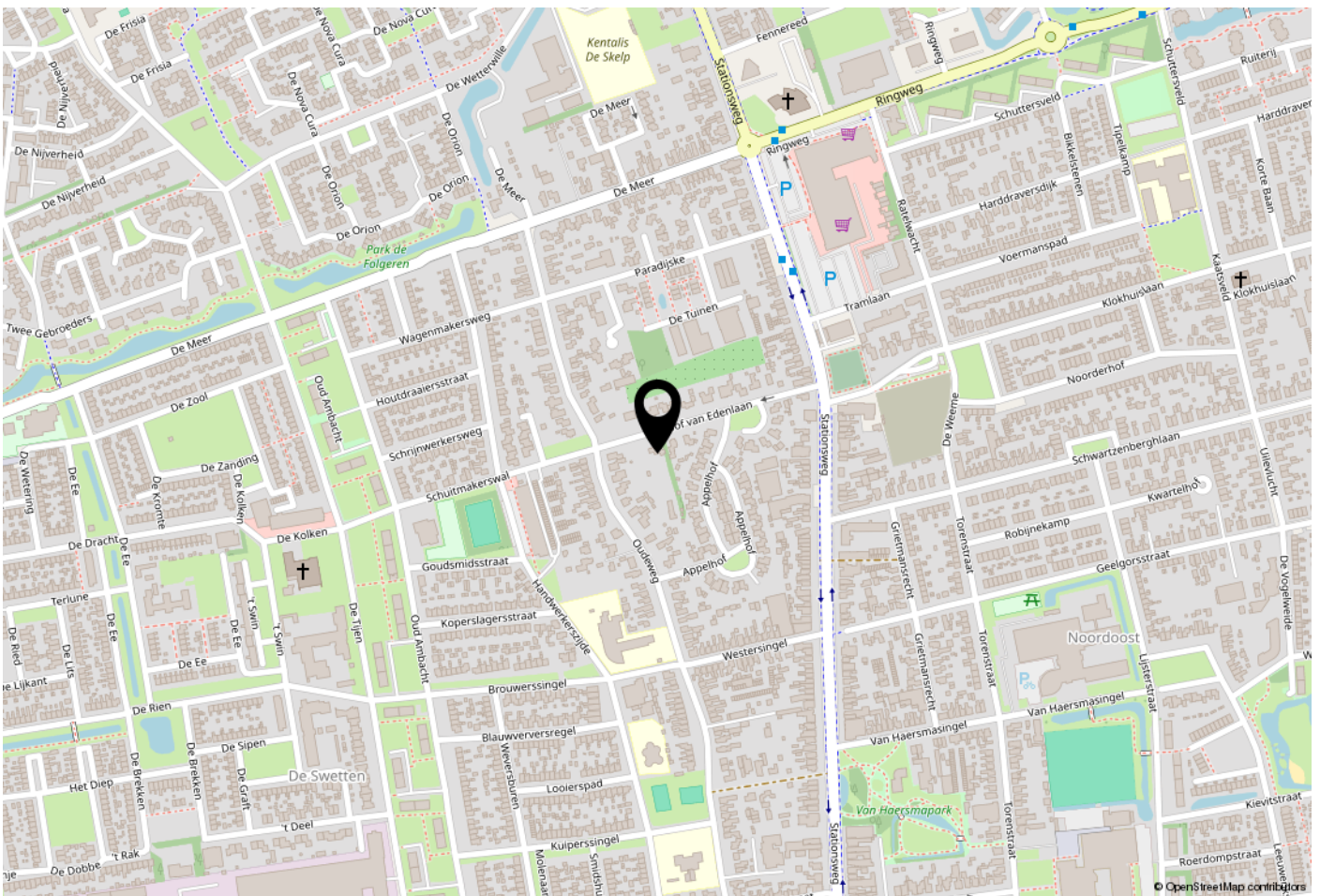
Uw referentie: Hof van eden 5



0 5 10 15 20 25m

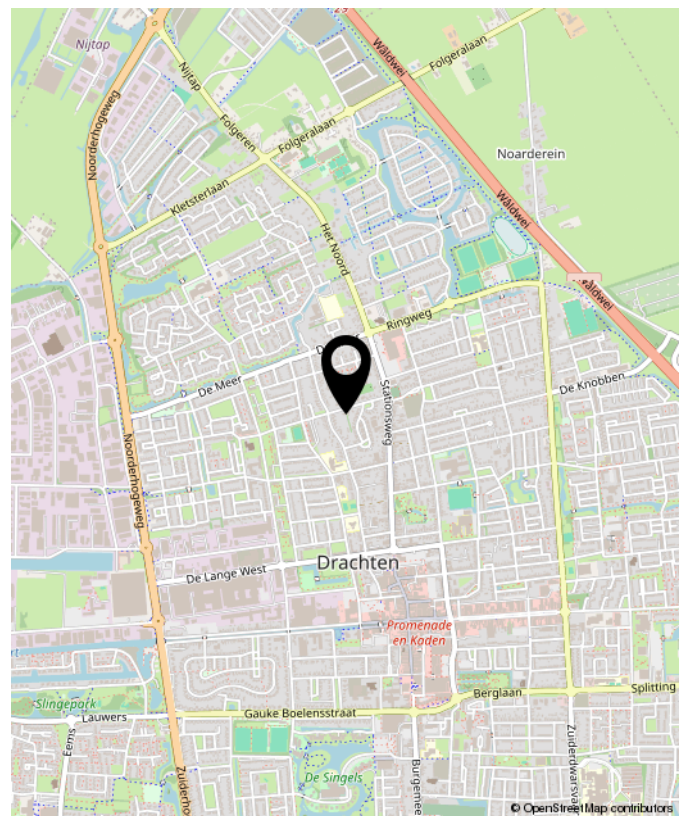
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drachten</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6380</p> <p>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.</p>	
--	--	---

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?

Het woonhuis ligt op loop- en fietsafstand van het centrum van Drachten. Het wijkwinkelcentrum Noorderpoort ligt 'om de hoek', met o.a. twee grote supermarkten, bakker, slagerij, drogisten, bloemist en boekenkiosk. Alsmede de winkels aan de Handwerkerszijde met onder meer een vishandel en de vershal op korte afstand.



Hof van Edenlaan 5, Drachten

Lijst van zaken



Blijft achter Gaat mee Kan worden overgenomen N.v.t.

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

- Inbouwspots/dimmers	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lampen naast haard	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

- Houten kasten kelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Legplanken entree, keuken, garderobe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Raamhor hoofdslaapkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Glas in lood ramen en buitenlamp entree	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Voorzetramen overloop verdieping	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vloerdecoratie, te weten:

- Parketvloer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(Voorzet) openhaard met toebehoren

	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

(Gas)kachels

	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Designradiator(en)

	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Overige, te weten:

- Spiegelwanden	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Schilderij ophangstelsysteem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

- Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Combi-oven/combimagnetron	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Lijst van zaken



Blijft achter Gaat mee Kan worden overgenomen N.v.t.

Sanitair

Toilet met de volgende toebehoren:

- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Badkamer met de volgende toebehoren:

- Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Planchet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kluis	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Overig

Overige tuin, te weten:

- Vlaggenmast(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Waterornament	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Vragenlijst over de woning

Doel vragenlijst

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

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 stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ja nee
- Is er sprake van een gemeentelijk monument? 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
Zo ja, toelichting: : Toegekend op basis vergelijk met woningen uit de buurt en woz waarde is verlaagd
- 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 in het verleden 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
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ja nee

Vragenlijst over de 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
Zo ja, waar? : Boven de voordeur en onder het raam van de garage
- c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? niet bekend ja nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Eind 2011, spouwen gevuld met verlijmd iso-parels
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

3. Dak(en)

- a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : 1995 daken van de woning nader voorzien van extra dakisolatie en nieuwe mastiekbekleding
Dakbedekking garage en onder dakterras onbekend
- b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja nee
- 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? : Zie voorgaande, 1995
In 2024 boeiboorden i.v.m. een lekkage vervangen
- e Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? niet bekend ja nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : 1947, glaswol
Is er sprake van volledige isolatie? niet bekend ja nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : Alleen dak garage is niet geïsoleerd.
- 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? : Stalen kozijnen, in aanbouw/"serre" en balkon noordzijde houten kozijnen.
- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : 2024
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja nee
- 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? : deels HR+, deels gewoon dubbel glas en deels voorzetramen

Vragenlijst over de woning

- Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ja nee
- Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : Ramen in hal begane grond en overloop verdieping alsmede bovenraampjes woonkamer zijn voorzien van enkel glas.
Ramen met enkel glas voorzijde woning voorzien van voorzetramen m.u.v. de voordeur. Ook glas-in-lood aanwezig.
- f Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? 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
Zo ja, waar? : Stalen kozijnen en ramen zijn hier gevoelig voor, simpel schoon te vegen.
- c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ja nee
Zo ja, waar? : De helft van de woning is middels de kelder gefundeerd, de andere helft staat op staal. Door ongelijke funderingsmethodiek en zettingsverschil zit er een scheur (dilatie) in de woning. In gevel bij de voordeur en zijmuur garage.
- d Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? 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
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : "Drowa" polystyreen chips, 40 cm in kruipruimte
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ja nee
Is er sprake van volledige isolatie? 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
Is de kruipruimte droog? meestal ja nee
- 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, open haard en gaskachel
Is/zijn de installatie(s) eigendom? ja nee
- Merk van de installatie(s): : Cv installatie Nefit, gaskachel Wanders

Vragenlijst over de woning

- Type(nummer) van de installatie(s): : Cv: Condens 900iw
AquaPower plusHRC30/45 CW6
Gaskachel : domus Luna 4,6 kw
- Installatiedatum van de installatie(s): : CV. 2023
Kachel. 2007
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het
laatst onderhouden? : Juni 2025 (cv en kachel) door Energie Service Friesland
- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ja nee
- 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 in de woning? ja nee
- 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? : 2024 (open haard)
- j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen : Sporadisch gebruik 2025/2026 (open haard)
voor het laatst gebruikt?
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? niet bekend ja nee
- k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? niet bekend ja nee
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : Voordat we de woning kochten was het elektra al
vervangen
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
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ja nee
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?: Badkamers en toilet verd. hebben pijpventilatoren.
Onderhoud nvt
Hoe oud is dit systeem ongeveer? : Ca 20 jaar
- n Is er een domoticasysteem 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? : Ca. 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? : Ca. 8 jaar
- c Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? ja nee

Vragenlijst over de woning

- 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

Zo ja, welke? : Septictank ivm verstopping gereinigd en afgekoppeld.
Woning is rechtstreeks op riolering aangesloten. Tevens
doelmatige ontluchtingen aangebracht ter vermindering
eerder voorgekomen opstuwung.

- f Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? niet bekend ja nee
- g Van welk jaar dateert de keukenopstelling? : 1995
- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur? : gaskookplaat en afzuigkap - 1995
Functioneert alle inbouwapparatuur? ja nee
- i Heeft u een kokend water kraan? ja nee

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1947
- 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?
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? niet bekend ja nee
 n.v.t ja nee
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : Onder garage
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? n.v.t 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? : Voor 1995 is de garage vergroot, is de
dienstmeidenkamer en berging verbouwd tot serre en
later tot woonkeuken.
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? niet bekend ja nee

Vragenlijst over de woning

- 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? : Niet van toepassing voor gemeentelijk monument.
Op 05.01.2022 door Invent energie-index C (1,44)
afgegeven

10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 525,-
Belastingjaar? : 2026
- b Wat is de WOZ-waarde? € 541.000,-
Peiljaar? : 2025
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 840,-
Belastingjaar? : 2025
- d Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? € 625,-
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)
Belastingjaar? : 2026
- e Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas en Elektra: € 296,-
Water: € 17,-
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
Gas (m³): 1900
Elektriciteit totaal (kWh): 2300
Water (m³): 85
- f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ja 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 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? ja nee
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)
- Zo ja, welke? : Cv onderhoud
Beveiligingsinstallatie onderhoud

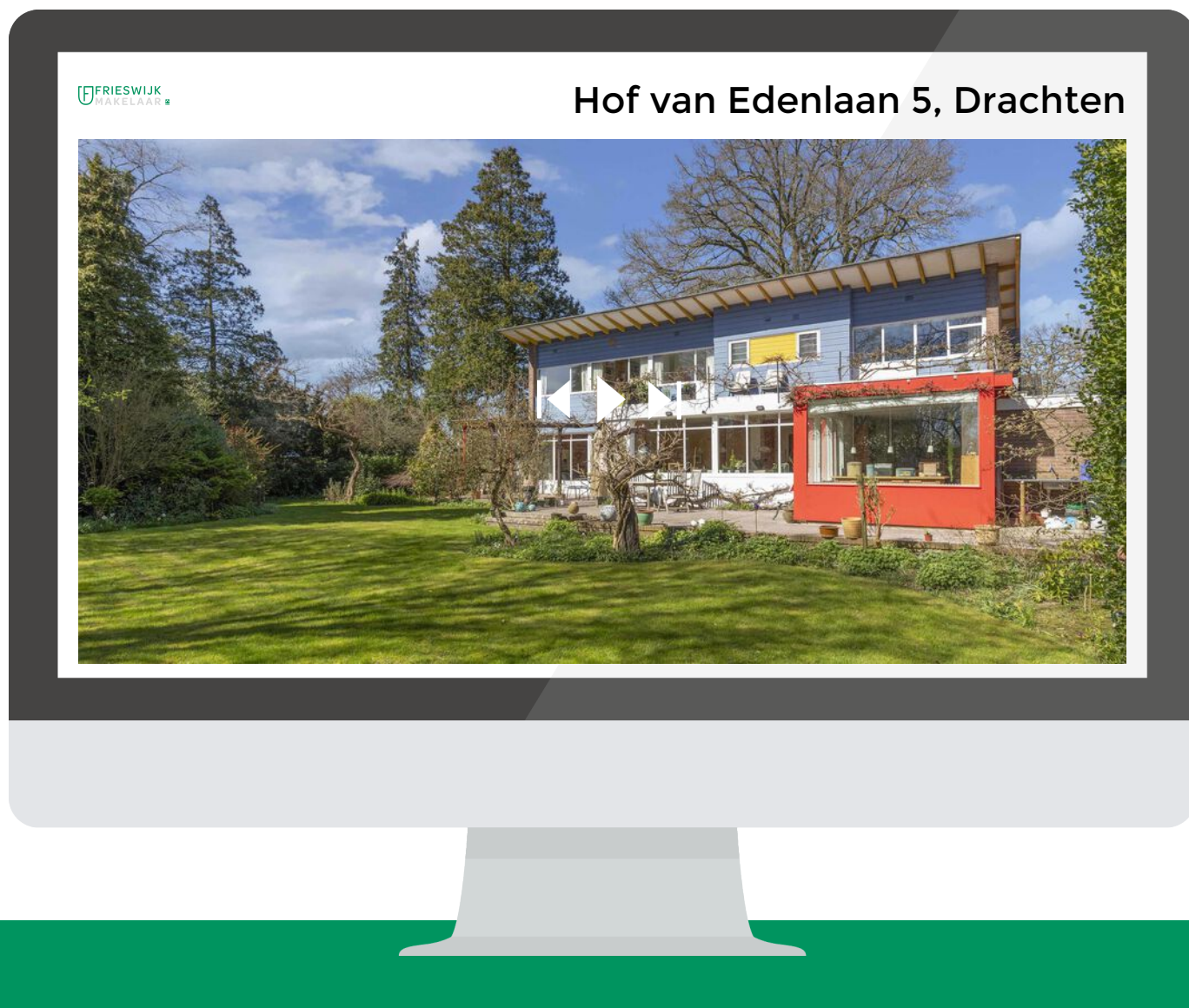
12. Nadere informatie

- a Overige zaken : Bedraad wifi netwerk in de woning aanwezig

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

BEKIJK DE WONING ONLINE!

hof van edenlaan5.nl



**SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**



**INTERESSE?
NEEM CONTACT MET ONS OP!**

Frieswijk Makelaar NVM
Zuiderhogeweg 43
9203 SV
Drachten

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

FRIESWIJK
MAKELAAR 