



FRIESWIJK
MAKELAAR 

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

51

S.H.de Rooshof DRACHTEN

Vraagprijs
€ 445.000 k.k.

Kenmerken



Woonoppervlakte
154 m²

Perceeloppervlakte
286 m²

Aantal kamers
6

Bouwjaar
1969

Energie label
-

Omschrijving

Instapklare hoekwoning met ruime aanbouw. Onderhoudsarm en Energielabel A++++

Op een prachtige locatie in één van de meest gewilde wijken van Drachten, De Singels, staat deze uitstekend onderhouden en fraai gemoderniseerde hoekwoning met verrassend veel ruimte en comfort. Het woonhuis is de afgelopen jaren volledig verduurzaamd met een all electric warmtepomp, 31 zonnepanelen en uitstekende isolatie. Voorbereid op de toekomst, het huis heeft dan ook een Energielabel A++++. Maar niet alleen duurzaam, door de kunststof kozijnen met HR++ beglazing is het huis ook nog eens onderhoudsarm. Een extra pluspunt van het huis is de grote aanbouw, zeer geschikt voor praktijkruimte, gastenkamer, mantelzorg of kangoeroe-wonen. Deze aanbouw heeft o.a een eigen douche en toilet! Samen met de moderne keuken en badkamer, de vier slaapkamers, de verzorgd aangelegde tuin met veel privacy en de ruime berging heeft deze hoekwoning jou en je gezin heel veel te bieden. Wij nemen je daarom graag mee voor een kennismaking.

Indeling

Begane grond

- voorportaal
- meterkast met 15 moderne groepen en krachtstroom

Toiletruimte

Vanuit het voorportaal kom je in de leefruimte. Hier bevindt zich een kleine hal met een fonteintje ten behoeve van de moderne toiletruimte, welke is uitgevoerd met een wandcloset. Tevens is er een kast met de warmtepomp-opstelling bereikbaar vanuit de hal.

Woonkamer en open keuken

De eetkamer en de tuingerichte zithoek zijn half-open met elkaar verbonden en in de kamer ligt een Quickstep vloer in naturel tint. Voor in de kamer is ruimte voor grote familietafel en achter is plek voor een ruime TV/zithoek. De houtkachel staat in het midden van de kamer en geeft comfortabele warmte op winterse dagen in de hele leefruimte. Ook is er airco aanwezig voor zowel het bieden van koelte als warmte.

Tijdloos en stijlvol! De open keuken heeft een hoekopstelling in magnolia-wit uitgevoerd en is van alle gemakken voorzien. Een groot composiet werkblad, een vaatwasser, een brede inductiekookplaat met 6 zones en schouw, een brede oven en een kokend water kraan. Uiteraard beschikt de opstelling ook over de nodige berging met de brede soft-close lades met besteklades en kastruimte, waaronder een kast met geïntegreerde lades. Aansluitend bevindt zich de grote en geïsoleerde aangebouwde bijkeuken met witgoed aansluiting. Ideaal als extra bergruimte en onmisbaar voor een gezin.

Gastenverblijf, praktijkruimte, extra slaapkamer, mantelzorg, levensloopbestendig of kangoeroe-wonen?

Op de begane grond is aan de woning een aanbouw gerealiseerd die geschikt is voor meerdere doeleinden. De ruimte heeft een eigen ingang vanuit de achtertuin en beschikt over een toilet en een douche. Het is nu een gastenverblijf maar ook ideaal voor een praktijkruimte aan huis of voor een

jongvolwassene die langer thuis blijft wonen, een eigen hobbyruimte, een "mancave" of mantelzorgkamer. U mag het zeggen!

1e verdieping

- open trapopgang vanuit de voorkamer
- ruim overloop met vaste kast
- een slaapkamer aan de voorzijde
- een tweepersoonsslaapkamer aan de achterzijde
- een tweepersoonsslaapkamer aan de achterzijde

Op de verdieping zijn alle kamers voorzien van kunststof kozijnen met HR++ glas en luxe raamdecoratie. Ook op deze verdieping is op de overloop een airco aanwezig die de verdieping koel houdt in de zomer en kan verwarmen in de winter.

Badkamer

Royaal en modern. De badkamer biedt een ruime inloopdouche, een wastafelmeubel, een handdoekradiator en een tweede wandcloset. De combinatie van het matte tegelwerk is erg fraai en de douche beschikt over een regen- en handdouche. De badkamer is toegankelijk middels een moderne en praktische schuifdeur.

2e verdieping

Met de vaste steektrap vanuit een afgesloten portaal vanaf de overloop kom je op de tweede verdieping. De ruime vierde slaapkamer waarnaar je op zoek bent. Ook als thuiswerk- of hobbyruimte uitstekend geschikt, met extra ruimte door de dakkapel over de hele breedte, uitgevoerd in kunststof. Ook deze verdieping is goed geïsoleerd en is er een airco aanwezig. De ideale kamer voor een tiener of jongvolwassene.

Tuin en Berging/Garage

De achtertuin is op het oosten gericht met zowel schaduwplekjes als een terras met de hele dag zon en is verzorgd aangelegd met twee terrassen, gazon, border, moderne sierbestrating en robuuste beschutting. Je kunt de hele dag genieten van privacy en de zon achterin de tuin. Er is ook een overkapping voor een zithoek of berging. Aan de voorzijde van de woning is groene border en beschik je over een brede oprit voor je auto. De ruime berging met brede openslaande deuren biedt ruimte voor je fietsen en spullen. Optioneel kun je van de berging een garage maken.

Overige informatie

- energielabel A++++
- 31 zonnepanelen deels 2021, deels 2025
- all electric warmtepomp Nefit/Bosch Enviline met buffervat 80 liter
- twee elektrische warmtepompboilers - tbv het woonhuis 200 liter en tbv de aanbouw (gastenverblijf) 102 liter
- airco multi splitsysteem 3 units
- dakisolatie en gevelisolatie, vloerisolatie aanwezig in tussenvloer 1e verdieping en 2e verdieping
- het woonhuis zelf nagenoeg volledig voorzien van kunststof kozijnen en deuren met HR++ glasisolatie
- gevels zijn gereinigd en geïmpregneerd
- nieuwe dakpannen in 2012 geplaatst
- waterontharder aanwezig
- bekijk ook de website van het huis - shderooshof51.nl

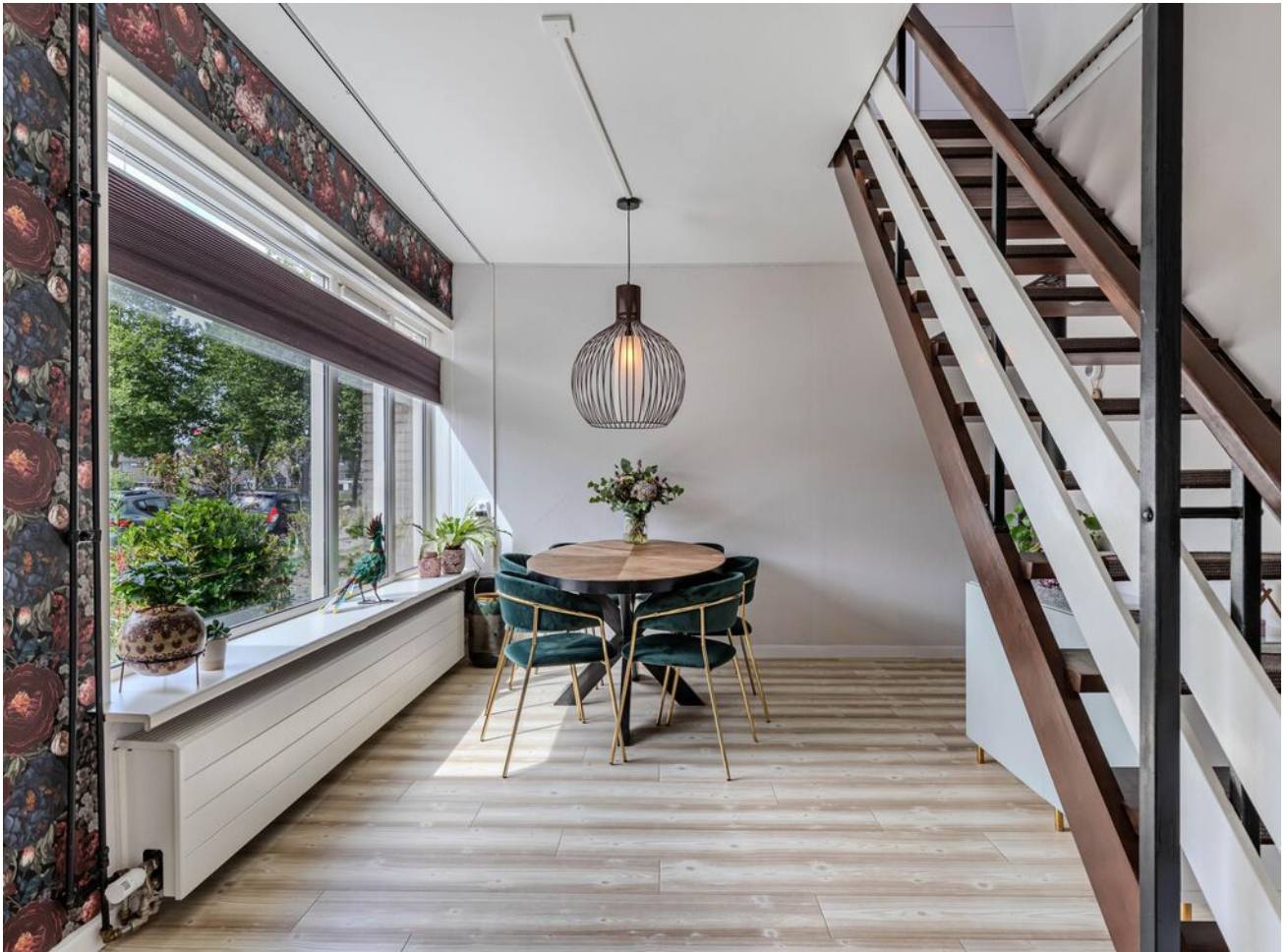
Omgeving

Op de grasweide schuin tegenover de woning is een speelveld en de kleinschalige en besloten speeltuin Singelhof. Veilig spelen en erg leuk voor de kids! Bovendien zijn veel voorzieningen zoals basisscholen, het nieuwe zwembad De Welle, kinderboerderij De Naturij, meerdere sportscholen en sportverenigingen, het winkelcentrum De Drait en ook het dorpscentrum op korte afstand van de woning. De uitvalswegen A31 en A7 richting Groningen, Heerenveen, Leeuwarden en Emmen zijn binnen enkele autominuten bereikbaar.





























































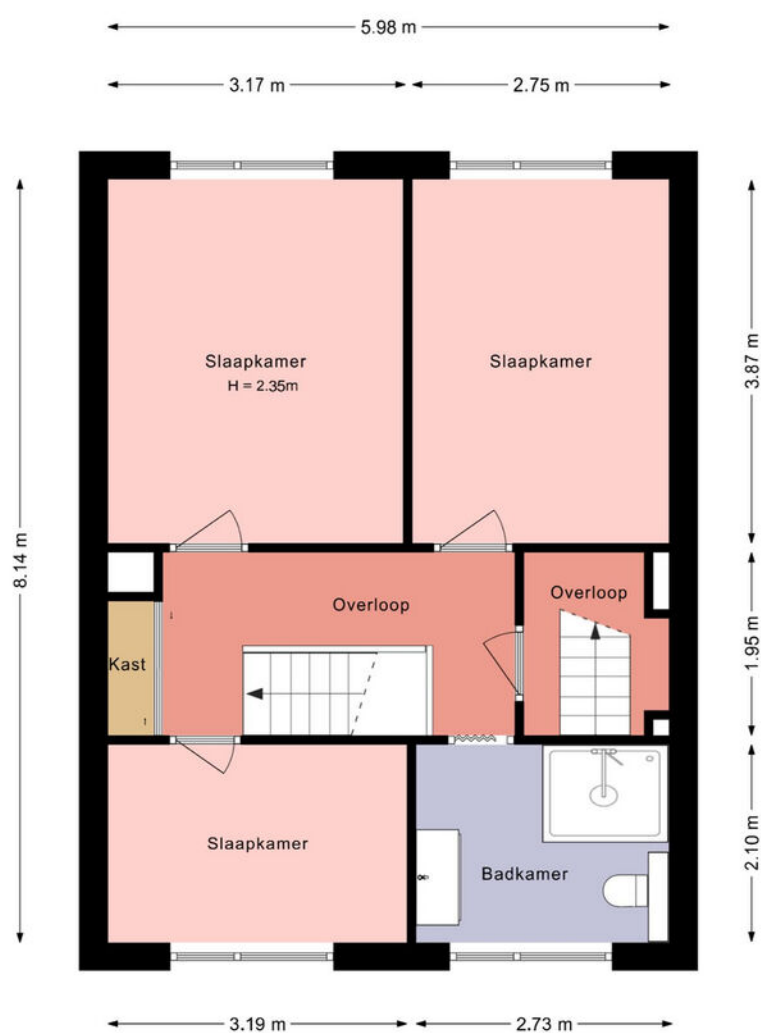
Plattegrond



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

Plattegrond

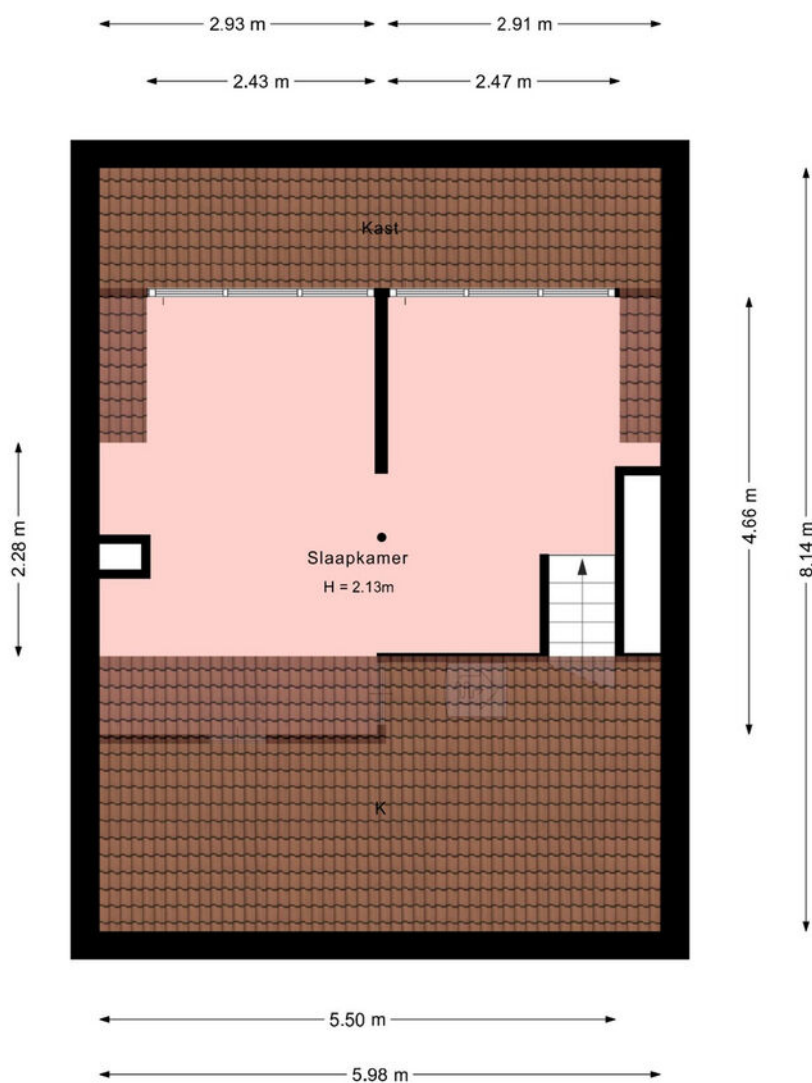
Eerste verdieping



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

Plattegrond

Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

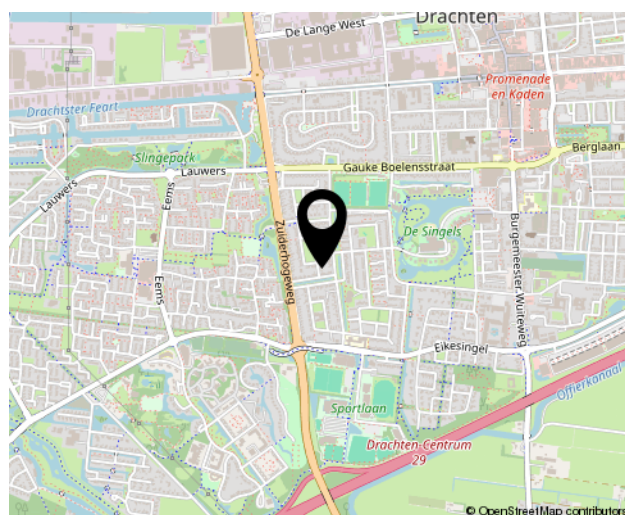
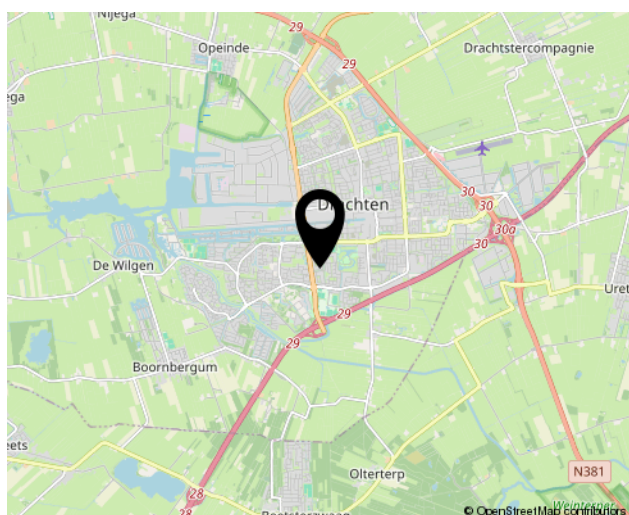
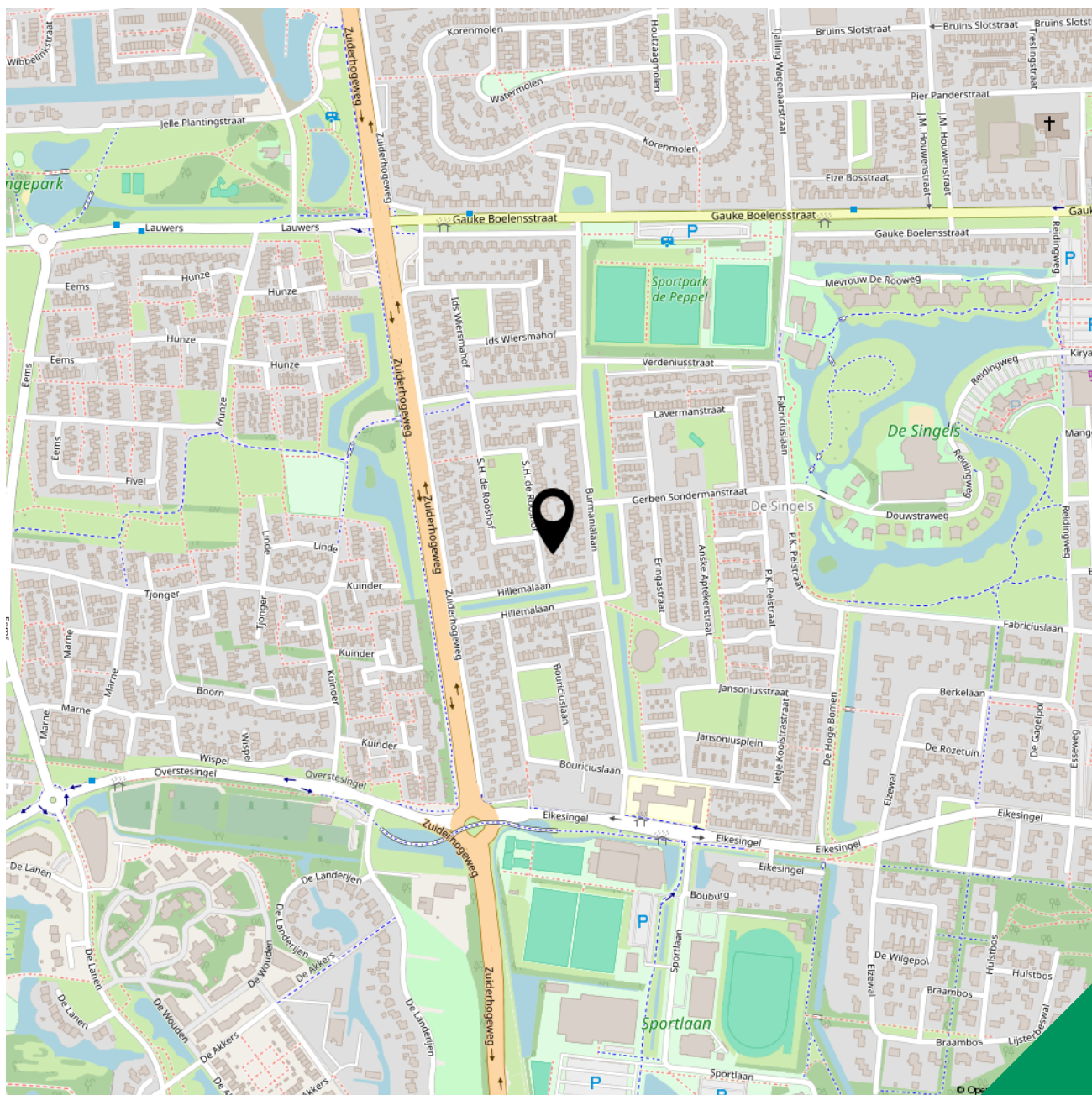
Uw referentie: SH de Rooshof 51



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Drachten	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 9317	
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 juni 2026 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



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Overloop kast, kasten slaapkamer tegenover badkamer, kast op zolder	☒	☐	☐	☐
– garage bergingsplanken	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– Plisse gordijnen beneden	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– kleine slaapkamer links naast trap mist klein hoekje vloerbedekking onder het bed/zit laminaat onder	☒	☐	☐	☐
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☒	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
– plankjes rechter kant	☒	☐	☐	☐
– Dimbare hanglampen wandkeuken	☒	☐	☐	☐
Sanitair				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Infrarood spiegel	☒	☐	☐	☐
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Warmtepomp boiler remeha / haier in de garage	☒	☐	☐	☐
– Aquaslim 700 waterontharder	☒	☐	☐	☐
– laag temperatuur radiatoren	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Overkapping	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– Schutting	☒	☐	☐	☐
– container overkapping	☒	☐	☐	☐

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
Zo ja, welke zijn dat? : Linker schutting is samen met de buurvrouw neergezet, ze heeft daar ook een bijdrage voor geleverd.
- 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-, provinciaal-of rijksmonument 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 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? : Woonhuis

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

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? : Voorkant linker penant (steunbeer) zitten scheuren die ook al aanwezig waren bij onze aankoop, zijn niet groter geworden.

c Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☒ niet bekend ☐ 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? : 2013 opnieuw gevoegd en geïmpregneerd

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : 5 jaar - juni 2021 (kangaroo woning, bijkeuken en garage)

Dakkapel dak sept 2024

Overige daken: : Dakpannen vernieuwd in 2012

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? : Dakkapel geplaatst aan de achterzijde - sept 2024

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

Overige daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : platte daken juni 2021 - Knauf Naturoll 140mm
dak september 2024 - Knauf Naturoll 140mm

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

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

Overige daken: ☐ 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? : kunststof

- b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : Kozijn en deur van de "kangeroewoning" is van hout en in 2026 geschilderd met lbh sdt wijzonol verf
- 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
- Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : Niet alle sleutels aanwezig voor kantelramen slaapkamers
- e Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welk type glas? : HR++
- Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ☒ ja ☐ nee
- 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
- c Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : Droogte scheurtjes in de keukenmuur
- 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? : Vloerisolatie tussen 1ste verdieping en 2e verdieping - september 2024 Knauf Naturoll 140mm
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ☒ ja ☐ nee
- Is er sprake van volledige isolatie? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : geen isolatie bij de vaste trap naar de 2e verdieping ivm alle leidingen en kabels

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
- Zo nee of meestal, toelichting: : Er zijn nergens kenmerken aanwezig van een natte kruipruimte
- 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?
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)
- Is/zijn de installatie(s) eigendom?
- Merk van de installatie(s):
- Type(nummer) van de installatie(s):
- Installatiedatum van de installatie(s):
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?
- Zo ja, door wie?
- b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?
- c Zijn er radiatoren die niet warm worden?
- d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?
- e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?
- f Heeft u vloerverwarming in de woning?
- g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?
- h Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?
- Houtkachel Heta scanline 8 81%
warmtepomp Nefit - Bosch - EnviLine A/W Split 5.0 B-S met buffervat 80 liter
warmtepompboiler 102 liter
warmtepompboiler Remeha 200 liter
Airco multisplit systeem 3,5/2,5/2,5 kw
airco 3.5 kW
Laagtemperatuurradiatoren woonkamer
- ☒ ja ☐ nee
- Houtkachel - Heta Scan-Line 8 met speksteen topplaat 4.5 kW
warmtepomp - Nefit Bosch EnviLine A/W Split 5.0 B-S
warmtepompboiler 102 liter - Haier 102 liter
HP110M5
Warmtepompboiler Remeha Azorra Ace
warmtepompboiler 200 liter
Airco Multisplit systeem - Mitsubishi Multi-Split 4-poorts buitenunit 7,1 kW
Airco 3.5 kW - Haier
- Houtkachel - Heta Scan-Line 8 met speksteen topplaat 4.5 kW
warmtepomp - Nefit Bosch EnviLine A/W Split 5.0 B-S
warmtepompboiler 102 liter - Haier 102 liter
HP110M5
Warmtepompboiler Remeha Azorra Ace
warmtepompboiler 200 liter
Airco Multisplit systeem - Mitsubishi Multi-Split 4-poorts buitenunit 7,1 kW
Airco 3.5 kW - Haier
- Houtkachel - juli 2021
warmtepomp - januari 2025
warmtepompboiler 102 liter en 200 liter - januari 2025
Airco multsplit systeem - augustus 2025
airco 3.5 kW - juli 2022
laagtemperatuur radiators - juli 2021
- houtkachel mei 2026
Airco multisplit en Haier airco (schoonmaken filters en afvoer leidingwater gereinigd) juni 2026
Rest moet in 1e kwartaal 2027 beurt krijgen door installateur
- ☒ ja ☐ nee
- Schoorsteen veegbedrijf de Vries
(<https://www.svbdevries.nl/>)
MJ installatietechniek (<https://mjduurzaam.nl/contact/>)
- ☐ ja ☒ nee
- ☐ ja ☒ nee
- ☐ ja ☒ nee
- ☐ ja ☒ nee
- ☐ ja ☒ nee
- ☐ ja ☒ nee
- ☐ ja ☒ nee
- ☒ ja ☐ nee

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? ☐ ja ☒ nee

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 31

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? : ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : 12478 WP totaal
Er liggen 2 strings, de 2021 zonnepanelen 395 wp / de 2025 zonnepanelen 435 wp

Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : Jinko solar 435WP Glas/Glas Bifacial Full Black - Tiger Neo N (2024)
Jinko solar 395 full black (2021)

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? : Homewizard

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: 2021 solar noord bv
2024 MJ installatie techniek meterkast, zelf geplaatst vanwege faillissement zonnepaneel bedrijf

Installateur: : geen idee

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? ☒ ja ☐ nee

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: 2025
Jaar:

Aantal kWh: : 10741 kWh

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : nvt

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? ☐ ja ☒ nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? ☐ n.v.t ☐ ja ☒ nee

i In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : 2026

j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : 2026

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? : Meterkast uitgebreid in 2025

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? : 5 jaar (elk jaar batterij checken, (zijn reeds al een paar vervangen)

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? : badkamer 1ste etage - juni 2021 (5 jaar)
badkamer "kangeroewoning" beneden - februari 2025 (1.5 jaar)
- 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? : juni 2021
- h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : juni 2021
- Functioneert alle inbouwapparatuur? ☒ ja ☐ nee
- i Heeft u een kokend water kraan? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? : functioneert naar behoren - 5 jaar, juni 2021 in 2026 heetwater slang vervangen ivm lekkage

9. Diversen

- a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1969
- b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, 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? ☐ 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
- 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? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? : Muizen, marters
Muizen doordat er kippen aanwezig waren, in 2026 niet meer gezien
Marters in 2025, ons hele blok heeft martergazen laten plaatsen, nu geen marters meer gehoord
- 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 aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, welke ver-/aankouwingen? : Bijkeuken
verlengen garage
muur tussen woonkamer en keuken verwijderd
badkamer verplaatst
vaste trap zolder
dakkepel zolder
- Zo ja, in welk jaartal? : Bijkeuken - 2021
verlengen garage -2021
muur tussen woonkamer en keuken verwijderd - 2021
badkamer verplaatst -2021
vaste trap zolder -2025
dakkepel zolder -2024
- Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : JPBouw (Jappie Pijl)
Hillemalaan, 9204 Drachten
- n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
(voorheen bouwvergunning)?
- Zo ja, welke? : Verlenging garage en plaatsen dakkepel.
Hiervoor is geen vergunning nodig, dit is nagevraagd bij de gemeente, via een officieel verzoek.
- 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? : A++++

10. Vaste lasten

- a Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 306,-
- Belastingjaar? : 2026
- b Wat is de WOZ-waarde? € 316.000,-
- Peiljaar? : 2025
- c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 569,-
- Belastingjaar? : 2026
- 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: € 0,-
- Elektra: € 25,-
- Water: € 348,-
- Stadsverwarming: € 0,-
- Anders: : Wij zitten bij Frank energie met een dynamisch contract,
tot nu toe 06-08-2026 vanaf 24-05-2026 €175 euro
teruggekregen
- Te weten: €.....

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	0
Elektriciteit hoog (kWh):	nvt ivm dynamisch contract
Elektriciteit laag (kWh):	nvt ivm dynamisch contract
Elektriciteit totaal (kWh):	5409
Water (m3):	141
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	3
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?	€ 0,-
Heeft u alle canons betaald?	☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
Is de canon afgekocht?	☒ n.v.t ☐ ja ☐ nee
Zo ja, tot wanneer?	:
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
---	---

12. Nadere informatie

a Overige zaken	: In 2024 zijn de dakgoten voorzien met Frencken gietgoot, er was lekkage aan de achterkant bij de aanhechting in het middenstuk, preventief is de voorkant ook gedaan, geen lekkage meer gehad. Er ligt voorbereid een aardedraad voor de zonnepanelen die in 2025 zijn geïnstalleerd, dit dient nog aangesloten te worden In de tuin liggen nog Hemelwater buizen die dichtgemaakt zijn. De gemeente heeft aan de voorzijde een extra afvoer gemaakt om hemelwater op te vangen (2026) De uitbouw is in 2021 volledig in de Tenco Houtcoat zwart gezet en opnieuw in 2025 Schuttingen zijn in 2026 voorzien van een beschermende laag Tenco douglas beits transparant De riolering van de kangaroo woning is een nieuw aangelegde afvoer die buitenom en door de garage is aangelegd.
-----------------	--

Bekijk deze woning online!

[s.h.de rooshof51.nl](https://s.h.de.rooshof51.nl)

FRIESWIJK
MAKELAAR

S.H.de Rooshof 51, 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!***