



Kuinder 172, 9204 AG Drachten

Vraagprijs € 275.000,- k.k.

Omschrijving

Deze ruime hoekwoning met aanbouw is gelegen in de gewilde woonwijk De Drait en heeft een perceel oppervlak van 193 m2 met de achtertuin op het westen.

De woning verdient weer wat liefde en aandacht en het vervangen van de keuken en moderniseren van de inrichting is absoluut de investering waard. Met deze kosten is rekening gehouden in de vraagprijs welke dan ook lager ligt dan gemiddeld.

Indeling:

Begane grond: entree, hal met meterkast, trapopgang en toiletruimte, Z-vormige woonkamer van in totaal ruim 40m2 met open keuken voorzien van eenvoudige keukenopstelling en een bijkeuken c.q. berging.

Verdieping: overloop, 3 royale slaapkamers van respectievelijk circa 15, 13 en 9 m2 waarvan 2 kamers voorzien zijn van vaste kasten en eenvoudige badkamer voorzien van douche en wastafel.

Zolder: via vaste trap bereikbaar, ruime zolder berging met CV ketel Intergas van 2024. Hier is desgewenst op eenvoudige wijze een extra slaapkamer te realiseren.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1973;
- Grotendeels geïsoleerd en voorzien van dubbelglas;
- Verwarming middels Intergas HRE combiketel, bouwjaar 2024;
- Aangebouwde stenen bijkeuken c.q. berging van circa 11 m2;
- Zonnige achtertuin op het westen met achterom;
- Vele voorzieningen op loopafstand bereikbaar;
- Perceeloppervlakte 193 m2.
- Aanvaarding kan snel.
- Niet zelf bewoningsclausule is van toepassing.
- Zie ook de vragenlijst.

Interesse in deze woning?

Neem uw eigen NVM aankoop makelaar mee.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 275.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: Ca. 460 m ³
Perceel oppervlakte	: 193 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: Ca. 119 m ² (inclusief zolder) .
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1973
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 80 m ²
Garage	: Geen garage
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

Locatie

Kuinder 172 , 9204 AG DRACHTEN



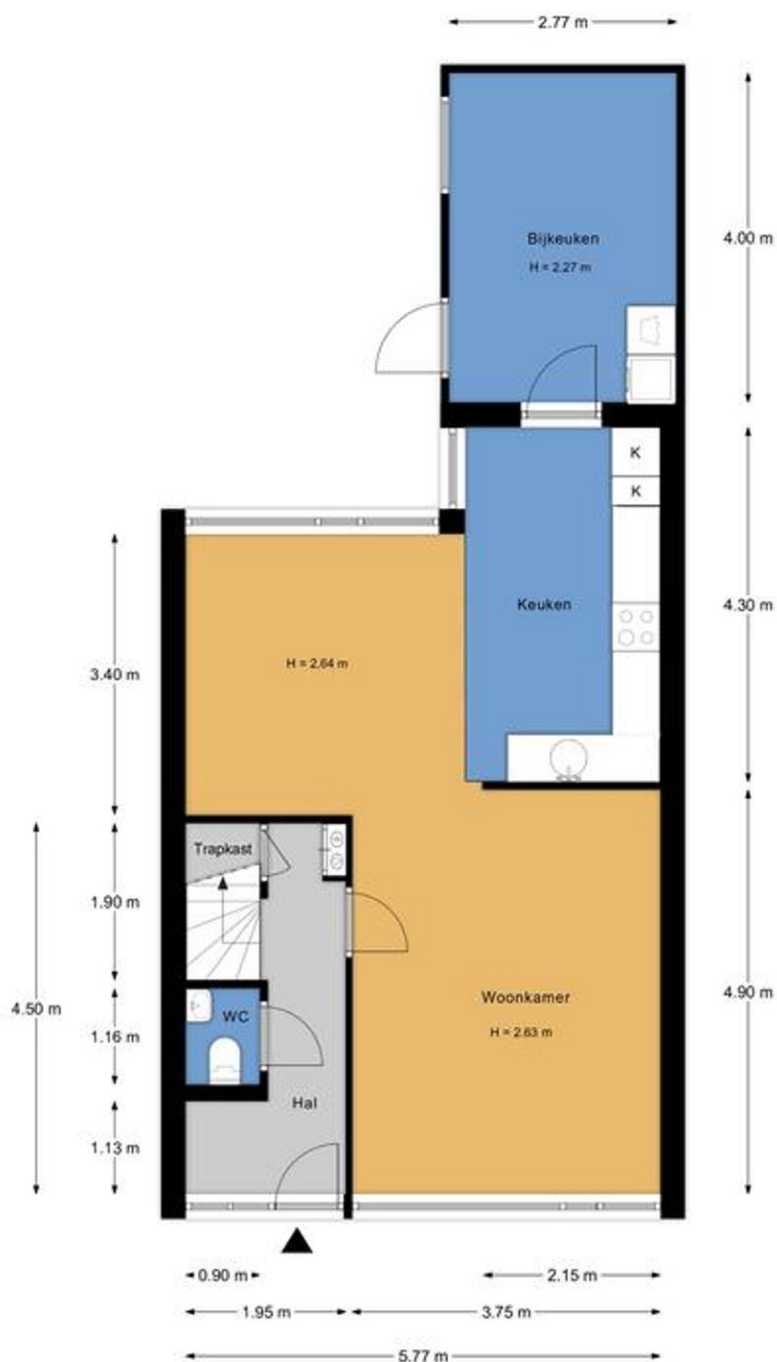
Foto's



Foto's

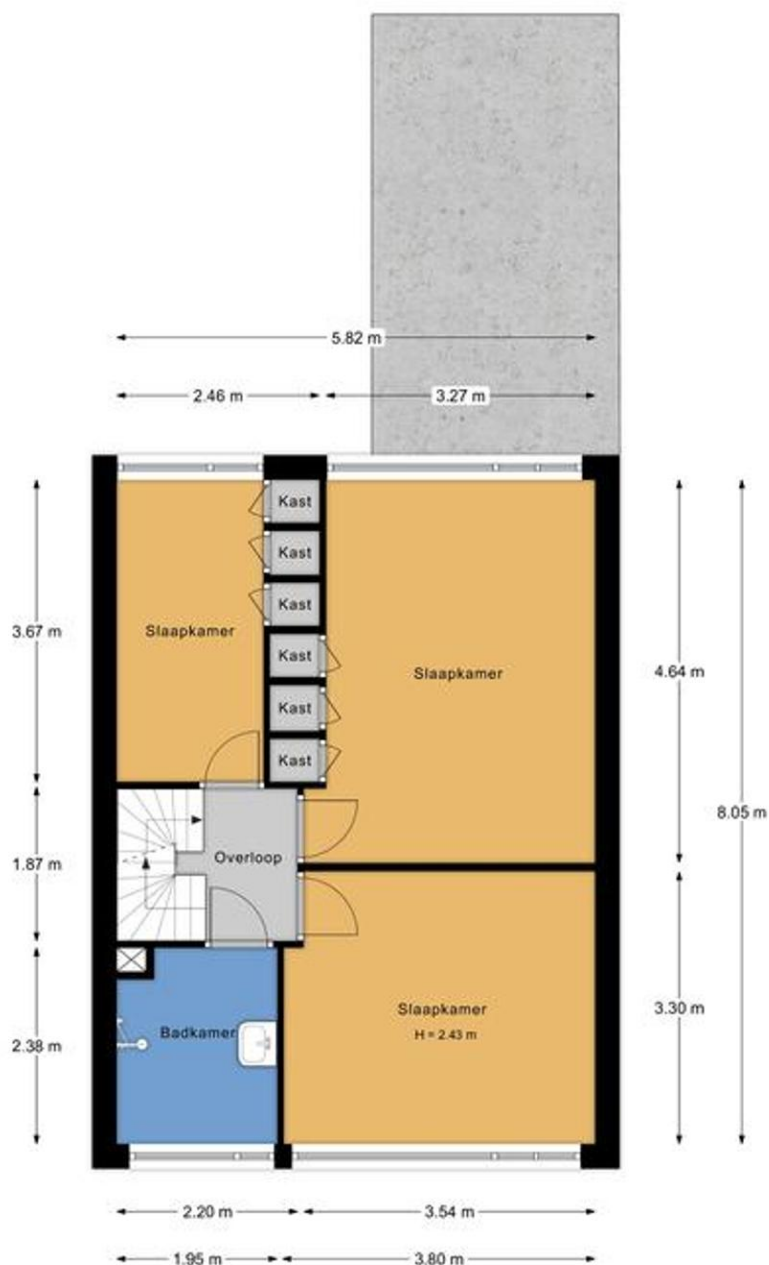


Plattegrond



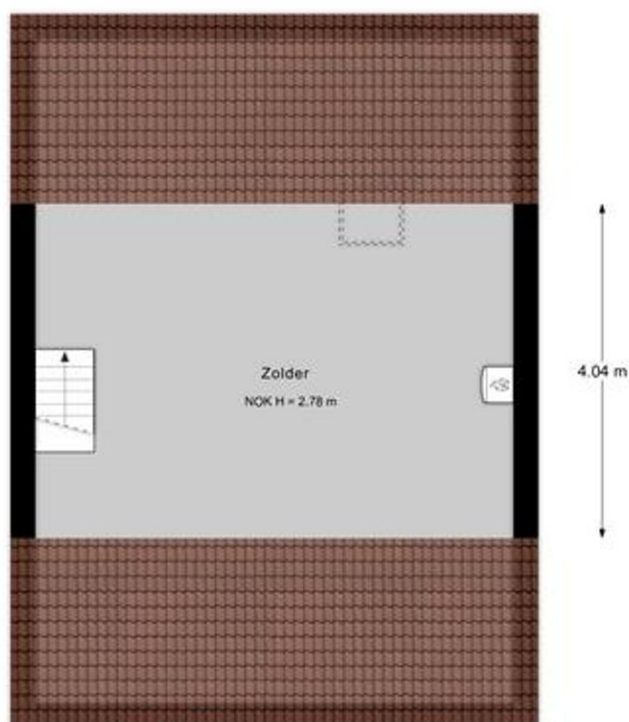
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastraal



VOORWAARDEN VOOR VERKOOP VAN WONINGEN

Documentatie

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend en dient beschouwd te worden als vrijblijvende informatie. Conform art. 7:17 lid 6 van het Burgerlijk Wetboek zijn de vermelde oppervlaktes slechts als aanduiding bedoeld zonder dat de zaak daaraan behoeft te beantwoorden.

Toelichtingsclausule NEN 2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over de datum van aanvaarding, eventuele overname van roerende goederen en eventuele ontbindende voorwaarde(n), b.v. voor financiering en/of verkoop eigen woning.

Overeenkomst

Een verkoop/koop overeenkomst komt alleen tot stand indien volledige overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Bedenktime

De particuliere koper m.b.t. de koop van een woning heeft drie dagen bedenktijd na ondertekening van de overeenkomst.

Koopakte

De koopakte wordt door De Vries makelaars opgemaakt, conform de modelkoopakte, opgesteld door de NVM, Consumentenbond en de VEH.

Onderzoeksplicht

Wij gaan ervan uit dat de koper, voordat hij een bod uitbrengt cq een overeenkomst sluit, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor kopers in het bijzonder, van belang zijn voor het nemen van een aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het inwinnen van informatie bij de gemeente, kadaster e.d, bouwkundig onderzoek, marktonderzoek en een onderzoek naar zijn/haar financiële mogelijkheden. Indien u niet deskundig bent om zelf de aankoop te verrichten adviseren wij u een NVM aankoop makelaar in de hand te nemen.

Bankgarantie/waarborgsom

De koper zal na het tot stand komen van de overeenkomst een bankgarantie stellen voor een bedrag van 10 % van de koopsom. Het gaat daarbij om een verklaring van de bank waarin wordt gegarandeerd dat de koper zijn verplichtingen zal nakomen. In plaats van een bankgarantie te stellen kan de koper een waarborgsom storten bij de notaris.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop in Nederland verboden. Woningen die voor of rond die datum zijn gebouwd kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij die woningen een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en deze te aanvaarden en verkoper hiervan te vrijwaren.

Ouderdomsclausule

Bij oudere woningen van 30 jaar of ouder, is bekend dat de bouwkwaliteit van de woning aanzienlijk lager liggen dan de huidige normen. In de koopakte zal bij oudere woningen dan ook een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart hiermee bekend te zijn en dat het eventueel ontbreken van één of meer eigenschappen e.d. voor rekening en risico van koper is.

Geconstateerde gebreken

Zichtbare en/of gemelde gebreken zijn voor risico en rekening van de koper. Ook kleine gebreken of gebreken die samenhangen met de leeftijd en de staat van het onderhoud van een woning, of gebreken die ten gevolge van gebruik en slijtage zijn ontstaan, worden geacht aanvaard te zijn door de koper.

Huidige eigendomstitel (eigendomsbewijs)

Een kopie van het in het kadaster ingeschreven eigendomsbewijs is bij de makelaar ter inzage en wordt aan de koopovereenkomst toegevoegd. De hierin omschreven "rechten en plichten" zijn van toepassing. In de notariële akte van levering worden bepalingen opgenomen, waardoor de huidige toestand gehandhaafd blijft.

Overdrachtsbelasting (kosten koper)

De heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting bedraagt 2 % voor woningen en 10,4 % voor niet woningen. Een deel van de onroerende zaak kan als "niet woning" door de belastingdienst worden aangemerkt. Koper dient zelf onderzoek te doen naar zijn bijkomende kosten, de "kosten koper".

Huis kopen? Neem je eigen NVM aankoop - makelaar mee!

Uw droomwoning gevonden? Maar weet u niet waar u moet beginnen of hoe u het moet aanpakken? Raadpleeg dan uw eigen NVM-makelaar! Hij is een specialist in het begeleiden van de aankoop van woningen. Hij kent de markt, hij kan u met raad en daad terzijde staan bij het kopen van uw nieuwe thuis en bij het complexe proces dat voorafgaat aan de uiteindelijke koopovereenkomst en levering.

Kopen geen doe-het-zelf-kwestie.

Een huis kopen is geen doe-het-zelf-kwestie. Daar komt meer bij kijken dan u denkt. Om geen belangrijke zaken te vergeten en om u veel werk uit handen te nemen en stres te voorkomen, adviseren wij u een NVM aankoop makelaar in de arm nemen.

Informatie over het taxeren van een woning.

Voor de financiering van de koopsom is in veel gevallen een taxatierapport noodzakelijk welke dan is opgemaakt door een onafhankelijke taxateur. Wij van De Vries Makelaars kunnen snel en vakkundig een taxatierapport voor u verzorgen welke voldoen aan de strenge eisen die door de geldverstrekkers worden gesteld en worden gevalideerd via het **NWWI**.

Waardebepaling en verkoop eigen woning

Wilt u weten wat uw woning bij verkoop kan opbrengen? Laat u dan geheel vrijblijvend adviseren door **De Vries Makelaars** en neem vrijblijvend contact met ons op.