

SNOEK

makelaars



Cornelis Rienks de Boerstraat 53, 9204 LE Drachten

Vraagprijs € 415.000,- k.k.

Stationsstraat 25
8431 ET, OOSTERWOLDE
0516 - 76 40 00
www.snoekmakelaars.nl



Omschrijving

Comfortabel wonen aan doorgaand vaarwater: directe verbinding met de eindeloze Friese wateren!

Welkom in deze riante tussenwoning uit 2005 met maar liefst 4 slaapkamers. Aan zowel de voor- als de achterzijde bevindt zich een praktische berging. De achtertuin is pal op het zuiden gelegen: hier bevinden zich twee zonneterrassen en een eigen aanlegplaats voor een boot (met een gezamenlijke steiger). De locatie is fraai, gelegen in een kindvriendelijke en rustige woonwijk met het uitstekende voorzieningenniveau van Drachten op fietsafstand.

Heeft u nog geen eigen boot? De boot wordt ter overname aangeboden!

HET WOONHUIS

Indeling begane grond: Entree aan de voorzijde. Hal met toegang tot toiletruimte met fonteintje. Ruime woonkamer met laminaatvloer, inbouwkast en schuifpui naar het zonneterras aan het water. Aansluitend het eetgedeelte met halfopen keuken, die is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, afzuig-/filterkap, hardstenen werkblad, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. De leefruimte is $\pm 37 \text{ m}^2$ groot

Indeling eerste etage: Overloop met toegang tot riante en lichte slaapkamer ($\pm 22 \text{ m}^2$). Tweede slaapkamer van $\pm 13 \text{ m}^2$. Badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel.

Indeling tweede etage: Overloop met opstelplaats van de c.v.-ketel. Twee ruime slaap- of werkkamers (beide $\pm 18 \text{ m}^2$).

HET PERCEEL

Aan de achterzijde bevindt zich een heerlijk zonneterras, gericht op het zuiden. Toegang tot berging ($\pm 5 \text{ m}^2$). Lager gelegen vlonderterras aan het water, met toegang tot de mandelige steiger en eigen aanlegplaats voor een boot. Suppen, kanoën en varen vanaf eigen erf!

Aan de voorzijde een eigen oprit en vrijstaande berging. Tegenover het woonhuis is openbare parkeergelegenheid en een speelplaats gelegen.

HIGHLIGHTS

- Bouwjaar 2005
- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd
- HR++ beglazing
- Woonoppervlakte $\pm 147 \text{ m}^2$
- Schilderwerk buitenzijde uitgevoerd in 2023
- c.v.-ketel Intergas HRE 36/30 A (2025)
- Laadpaal elektrische auto (ter overname)

- Twee bergingen
- Eigen oprit
- Rustige, kindvriendelijke wijk
- Voorzieningen van Drachten op fietsafstand
- Eigen aanlegplaats voor een boot
- Gelegen aan open vaarwater

DE OMGEVING

Het woonhuis is gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk. Met ± 2 kilometer ligt het centrale centrum van Drachten dichtbij. Drachten is met ca. 45.000 inwoners de hoofdstad van de gemeente en beschikt over een uitstekend voorzieningenniveau met voortgezet- en speciaal onderwijs, bouwmarkten, een ziekenhuis, bioscoop en theater. Dankzij de centrale ligging en een knooppunt van verschillende rijks- en snelwegen zijn andere grote plaatsen snel en gemakkelijk bereikbaar: Heerenveen en Oosterwolde liggen op ± 20 autominuten, Leeuwarden en Groningen op ± 30 autominuten. Amsterdam ligt op $\pm 1,5$ uur rijden.

Zoals gebruikelijk bij een oudere woning zal in de koopovereenkomst de ouderdomsclausule worden opgenomen. Neem gerust contact op met het kantoor van SNOEK makelaars in Oosterwolde om een bezichtiging in te plannen, wij leiden u graag persoonlijk rond. Neem desgewenst uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee voor persoonlijk advies.

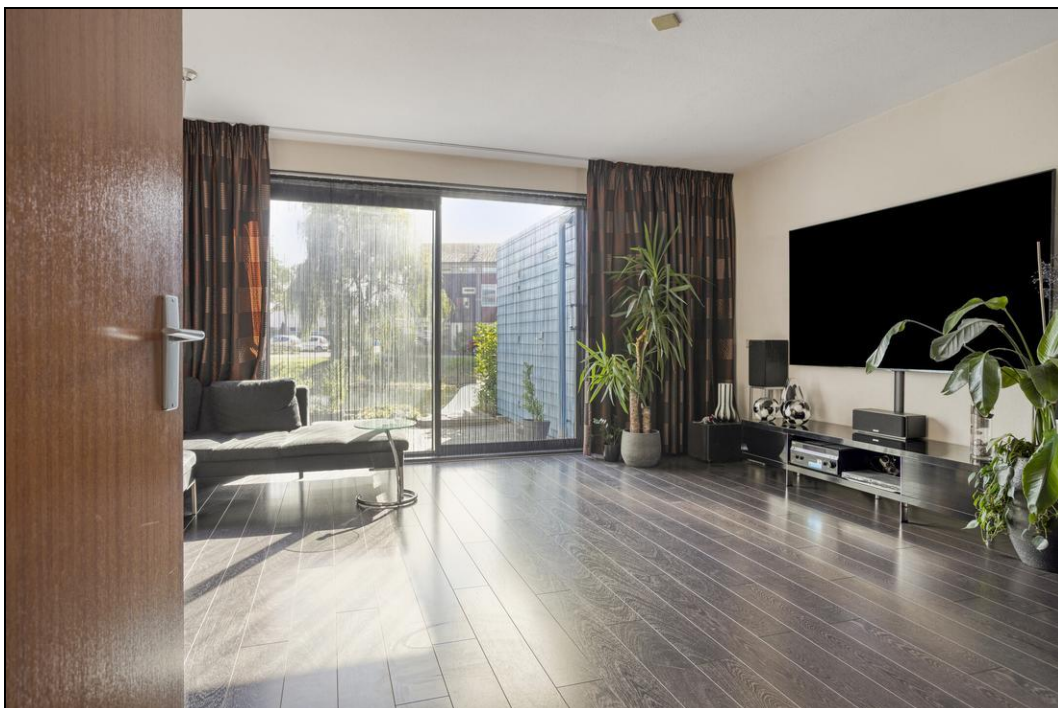
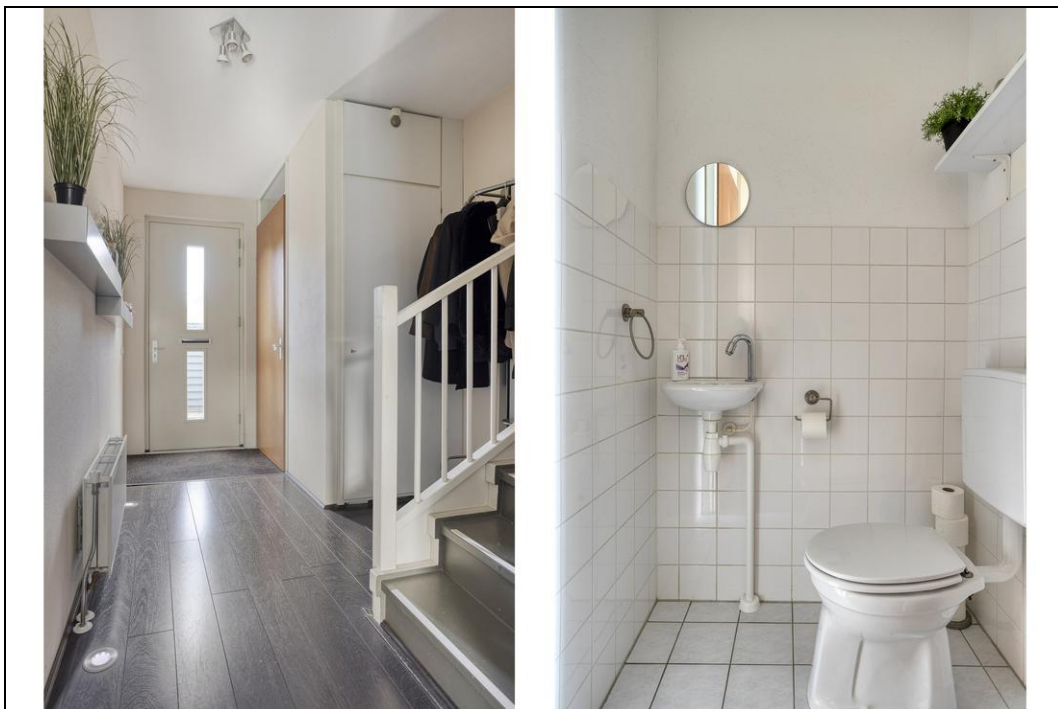


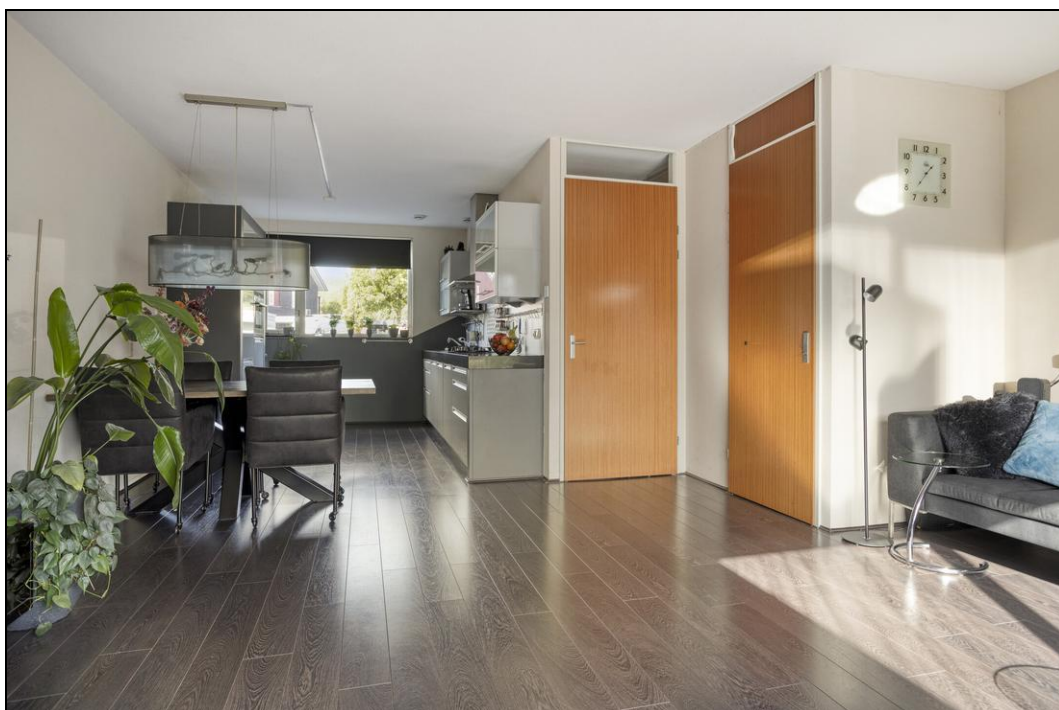
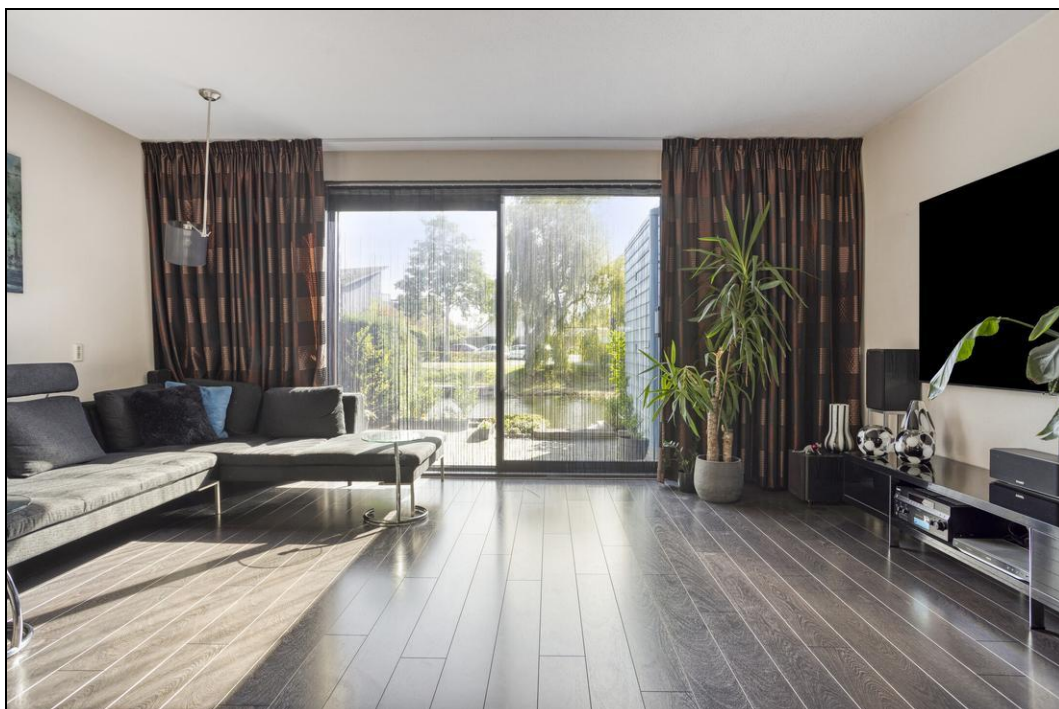


BEGANE GROND

SNOEK
makelaars







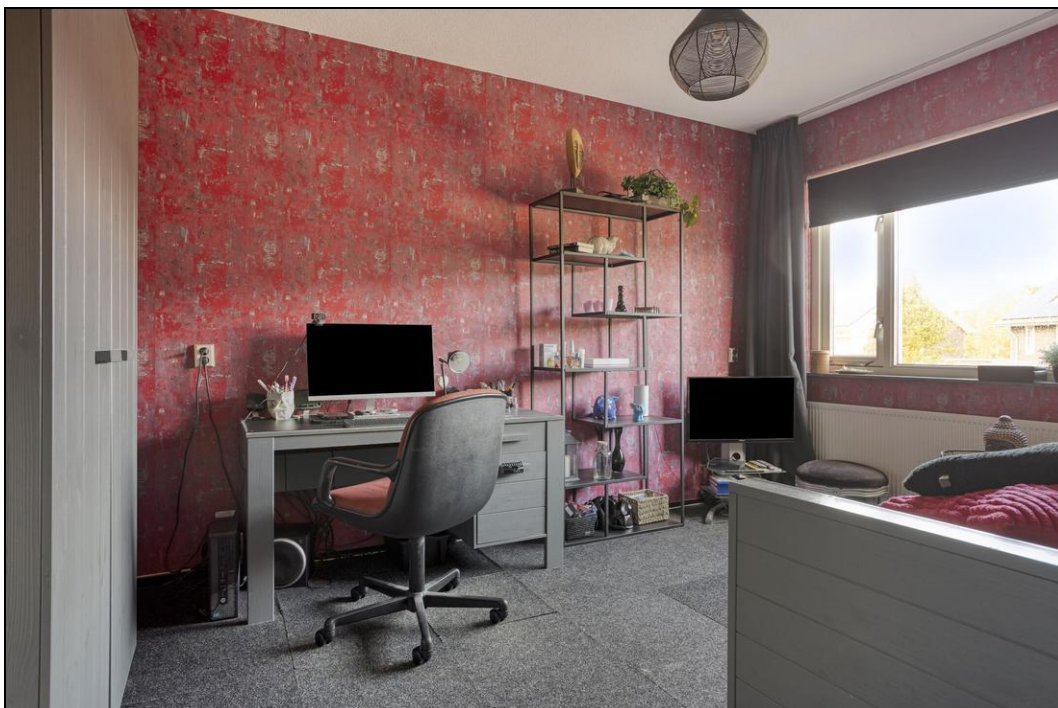
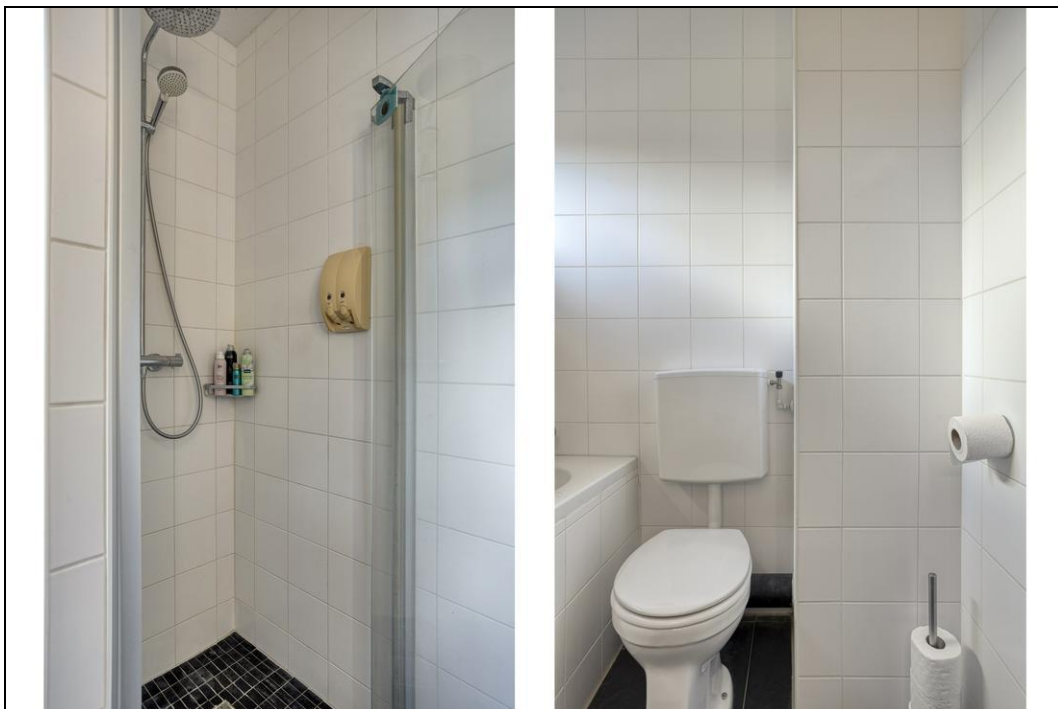




EERSTE ETAGE







TWEEDE ETAGE





TUIN



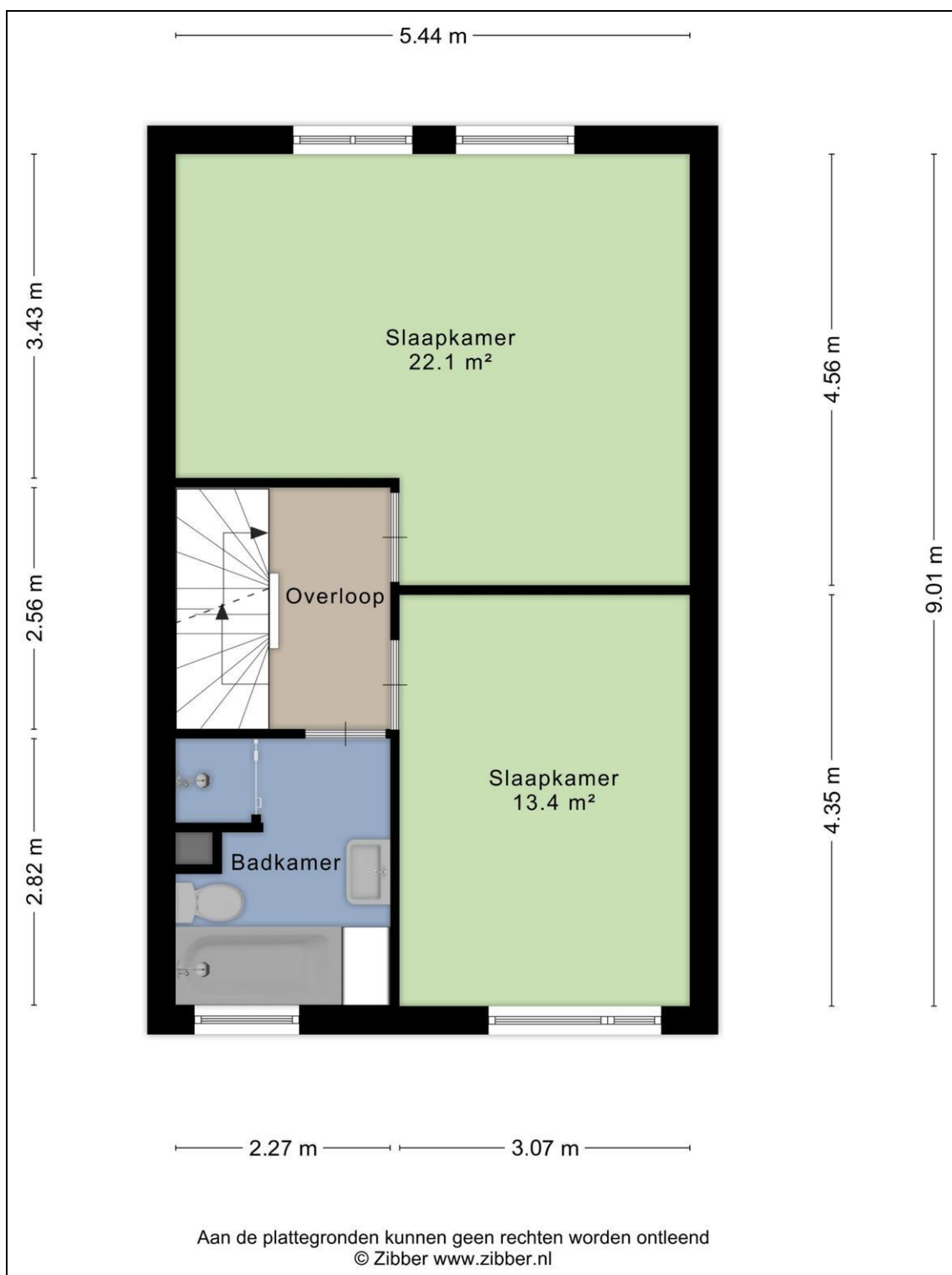


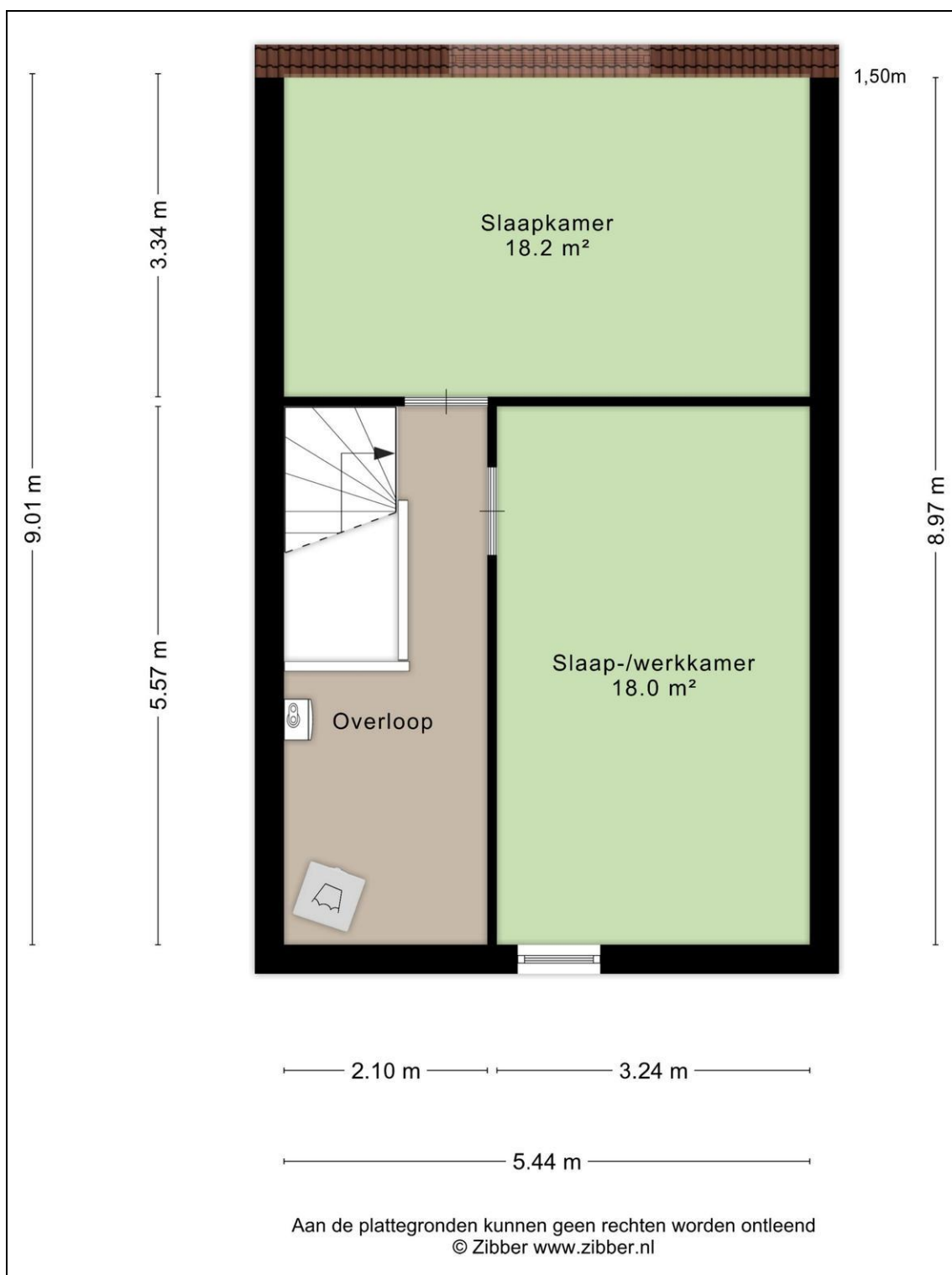


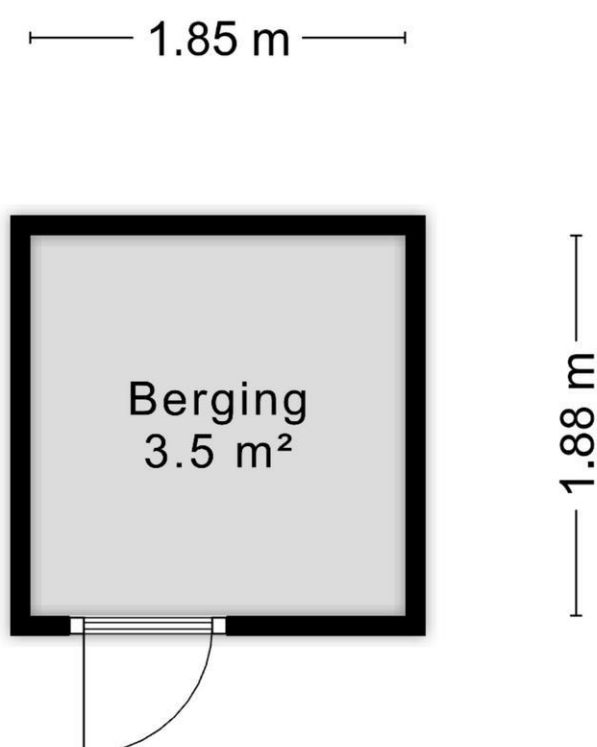












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Cornelis Rienks de Boerstraat 53
Postcode / Plaats	9204 LE DRACHTEN
Gemeente	Drachten
Sectie / Perceel	D / 3992
Oppervlakte	157 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Cornelis Rienks de Boerstraat 53
Postcode / Plaats	9204 LE DRACHTEN
Gemeente	Drachten
Sectie / Perceel	D / 3994
Oppervlakte	3 m ²
Soort	Mandelig

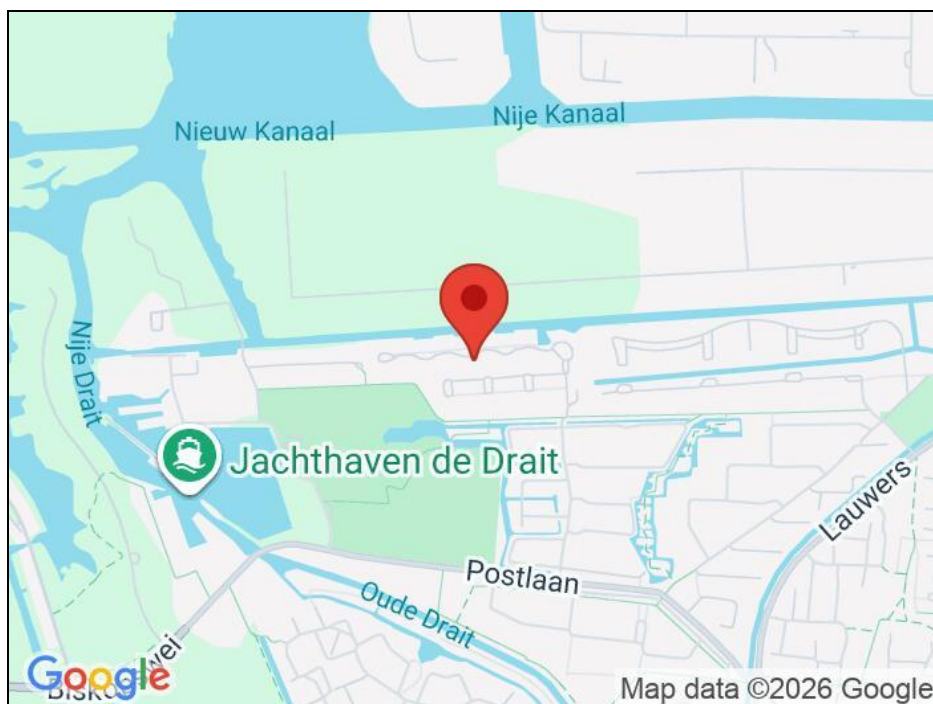
Kenmerken

Vraagprijs	: € 415.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 520 m ³
Perceel oppervlakte	: 157 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 147 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2005
Ligging	: In woonwijk, aan vaarwater
Tuin	: Achtertuin, voortuin 28 m ²
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas

Locatie

Cornelis Rienks de Boerstraat 53
9204 LE DRACHTEN

Zoals gebruikelijk bij een oudere woning zal in de koopovereenkomst de ouderdomsclausule worden opgenomen. Neem gerust contact op met het kantoor van SNOEK makelaars in Oosterwolde om een bezichtiging in te plannen, wij leiden u graag persoonlijk rond. Neem desgewenst uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee voor persoonlijk advies.



Hieronder treft u de standaard hoofdlijnen van de verkoopprocedure die door ons kantoor gehanteerd wordt.

1. Bezichtiging uitsluitend na afspraak met de makelaar.
2. Zodra er **overeenstemming** is bereikt over de koopsom, de opleveringsdatum en alle overige voorwaarden, zal er een koopovereenkomst worden opgemaakt conform het NVM-model. Indien gewenst sturen wij u vóór de onderhandeling een blanco concept koopovereenkomst toe.
3. Indien door koper een **financieringsvoorbehoud** wordt gevraagd en door verkoper wordt geaccepteerd, geldt dit voor een periode van circa 5 weken, tenzij tijdens de onderhandelingen anders wordt afgesproken.
4. **Oplevering:** in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Baten en lasten worden door de notaris naar rato verrekend per de datum van de eigendomsoverdracht.
5. **Waarborgsom/ bankgarantie:** tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt door koper binnen zes weken na ondertekening van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris ten bedrage van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper een schriftelijke bankgarantie stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.
6. De bijgevoegde **plattegronden** zijn slechts indicatief en dienen om u een globaal beeld van het onroerend goed te verschaffen.
7. Het risico ten aanzien van eventuele **bodem- en/of grondwaterverontreiniging** komt - al dan niet na een uitgevoerd grond- en/of grondwateronderzoek - met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
8. Het risico ten aanzien van de eventuele aanwezigheid van **asbest** in of om het verkochte komt - al dan niet na een uitgevoerde asbestinventarisatie - met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht voor rekening en risico van koper met vrijwaring daarvan voor verkoper.
9. Er kan sprake zijn van onroerend goed waarbij het fiscaal van belang is dat partijen overeenstemming bereiken over de **splitting van de koopsom**.
10. Via onze website **snoekmakelaars.nl** kunt u onder het menu '**Documenten**' interessante bescheiden downloaden die een groot deel van uw eventuele bijkomende vragen omtrent de verkoopprocedure en de werkwijze van SNOEK makelaars kunnen beantwoorden. Mocht u nog aanvullende vragen hebben dan vernemen wij die graag van u.

N.B. Genoemde hoofdlijnen hebben niet de strekking uitputtend te zijn. Al naar gelang de situatie vereist, kunnen door verkoper voorwaarden worden toegevoegd. Ook kan het nodig zijn genoemde hoofdlijnen nader uit te werken in de koopovereenkomst.

SNOEK makelaars is bij het samenstellen van deze brochure nauwkeurig te werk gegaan. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontlenen.

Een huis kopen is een kunst apart



Raadpleeg een expert: loop eens binnen bij een NVM-aankoopmakelaar

Een huis kopen lijkt eenvoudig tegenwoordig. Even zoeken op funda, zelf bezichtigen, een beetje onderhandelen en vervolgens een contractje downloaden van internet. Maar hoe weet u of de vraagprijs wel reëel is en heeft u voldoende ervaring met onderhandelen? Weet u wie u aansprakelijk kunt stellen als er verborgen gebreken aan het licht komen? Of welke ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst voor u belangrijk zijn? Neem geen onnodige risico's en laat u - net als bij een kunstaankoop - door een expert adviseren: neem een NVM-aankoopmakelaar in de arm. U vindt er een op nvm.nl. Goed gevoel. NVM.

