Makelaardij Friesland



54

Valkstraat Drachten

Bekijk deze woning online!

www.valkstraat54.nl



Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!



Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee onder een kapwoning
Woonoppervlakte	120 m²
Perceeloppervlakte	292 m²
Inhoud	426 m³
Bouwjaar	1998
Energielabel	A
Aantal kamers	5 waarvan 4 slaapkamers

Omschrijving

Omschrijving

Bent u op zoek naar een sfeervolle, energiezuinige en direct instapklare woning waar u zó in kunt? Grote kans dat dit uw droomhuis is! Op een fantastische, kindvriendelijke locatie in de gewilde wijk Noord-Oost staat deze ruime 2/1-kapwoning met aangebouwde bijkeuken, een vrijstaande en tevens 9 meter lange garage en een zonnige achtertuin met terrasoverkapping. De woning ligt schuin tegenover een groot speelveld, is dit de ultieme gezinswoning.

Deze modern gebouwde woning uit 1998 is in de loop der jaren hoogwaardig verbeterd en verduurzaamd. In 2005 is de woning flink uitgebouwd met een praktische bijkeuken en een verlengde garage. Grote stappen op het gebied van duurzaamheid en onderhoud zijn recent gezet: in 2023 zijn er 13 zonnepanelen geplaatst en in 2026 is al het hout op de gevels vervangen door onderhoudsarm kunststof (Keralit). Dankzij de uitstekende isolatie beschikt de woning over een groen Energielabel A.

Ligging:
De ligging is zonder meer uniek te noemen: strategisch gesitueerd tegenover een groot, groen speelveld. De nabijheid van speeltuinen en groene ruimtes maakt deze verkeersluwe locatie perfect voor gezinnen met opgroeiende kinderen. Wijk Noord-Oost staat bekend om haar rustige, ruim opgezette en groene karakter. Toch woont u hier uiterst centraal: het gezellige centrum van Drachten — met winkels, horeca en schouwburg De Lawei — bevindt zich op loopafstand/korte fietsafstand. Drachten zelf vervult een sterke regiofunctie met uitstekende scholen, sportvoorzieningen en zorg (ziekenhuis Nij Smellinghe). Dankzij de snelle aansluiting op de snelwegen A7 en N31 bent u bovendien in een handomdraai in Groningen, Leeuwarden of Heerenveen.

Indeling:
Bij binnenkomst via de entree bereikt u de hal met het moderne toilet en de trapopgang. De hal en de royale, lichte doorzonwoonkamer zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming, gecombineerd met een sfeervolle, tegelvloer in de leefruimte. De moderne open keuken in een L-opstelling is met diverse inbouwapparatuur van alle gemakken voorzien. Aansluitend bevindt zich de in 2005 aangebouwde, praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen.

1e Verdieping:
De vaste trap in de hal leidt naar de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich 3 ruime, lichte slaapkamers met rechte wanden, waardoor de ruimtes optimaal benut kunnen worden. De nette badkamer is functioneel ingericht en voorzien van een bad, douche, wastafel en een tweede toilet.

2e Verdieping:
Bereikbaar via een vaste trap. Hier treft u een royale overloop met extra bergruimte en de opstelling voor de technische installaties. Tevens bevindt zich hier een volwaardige, extra vierde slaapkamer, ideaal als tienerkamer, logeerkamer of thuiswerkplek.

Buitenom:
Aan de voorzijde beschikt de woning over een lange oprit die parkeerruimte biedt voor meerdere auto's op eigen terrein. De zonnige achtertuin is met zorg aangelegd en beschikt over een tweetal terrassen waar u in alle privacy kunt genieten van het buitenleven. De garage is gebouwd met spouwmuren en is uitgerust met een elektrische sectionaaldeur. Achterin de tuin staat een tuinschuur met een terrasoverkapping.

Enkele bijzonderheden:
• Bouwjaar: 1998 (uitgebouwd in 2005 met garage en bijkeuken)
• Woonoppervlakte: ca. 120 m² | Perceeloppervlakte: 292 m² eigen grond
• Energielabel A: Volledig geïsoleerd en zeer energiezuinig
• Duurzaamheid: 13 zonnepanelen (bouwjaar 2023, 415 Wp per stuk)
• Onderhoudsarm: Gevels in oktober 2026 voorzien van Keralit kunststof delen
• Comfort: Vloerverwarming op de begane grond (woonkamer en hal)
• Keuken: Luxe, moderne open keuken geplaatst in 2018
• Parkeren: Verlengde garage met elektrische sectionaaldeur en ruime eigen oprit
• Ligging: Prachtige, kindvriendelijke locatie direct tegenover een groot speelveld

Kortom: Een uitzonderlijk complete, duurzame en sfeervolle helft van een dubbel woonhuis op een absolute toplocatie. Plan snel uw bezichtiging!































































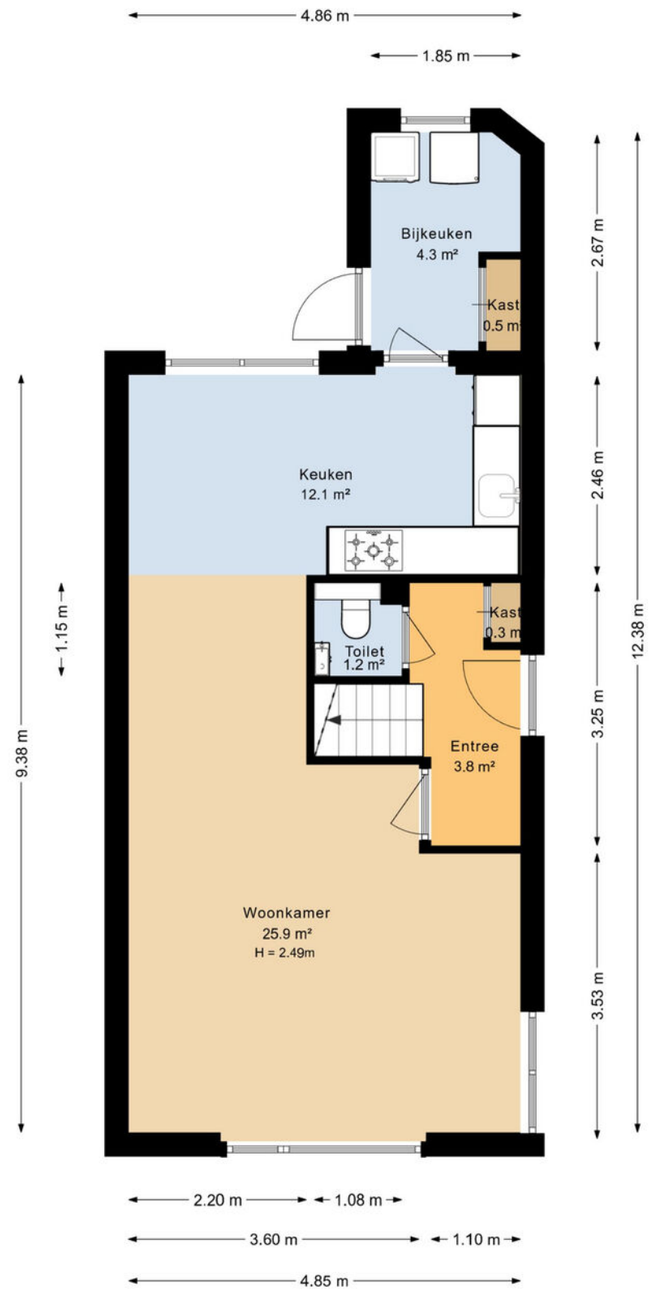






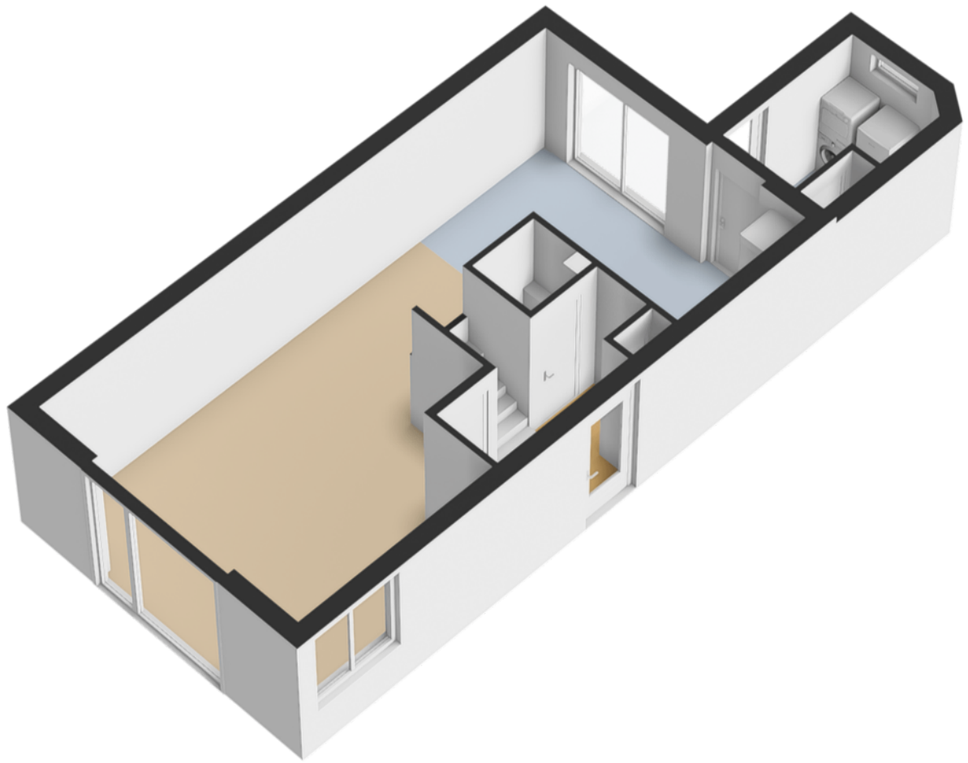


Plattegrond

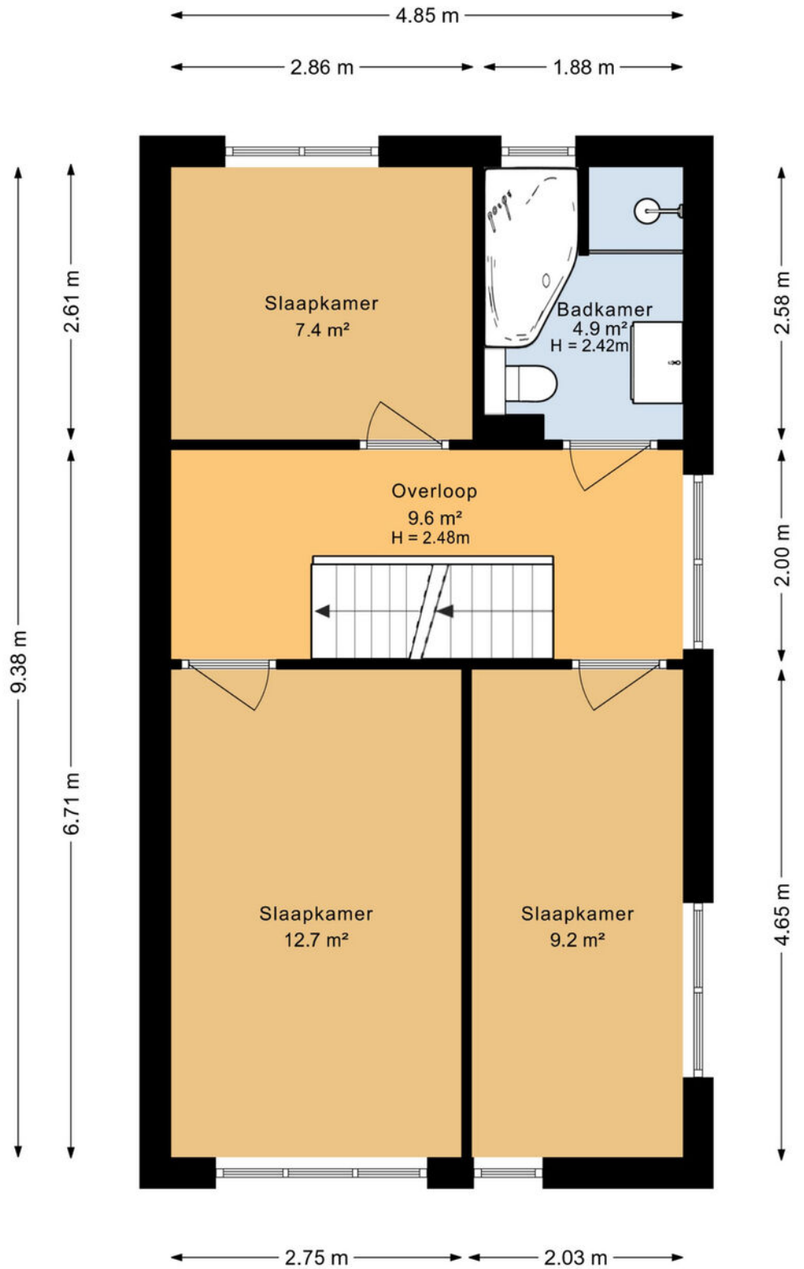


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

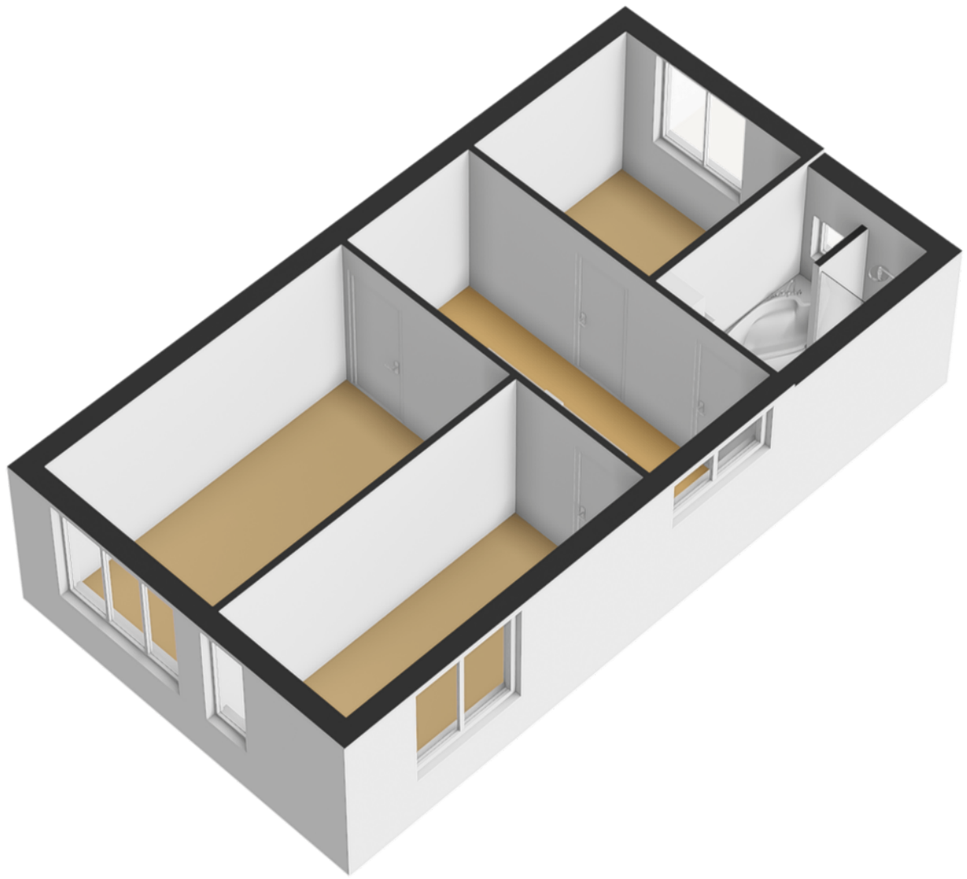


Plattegrond

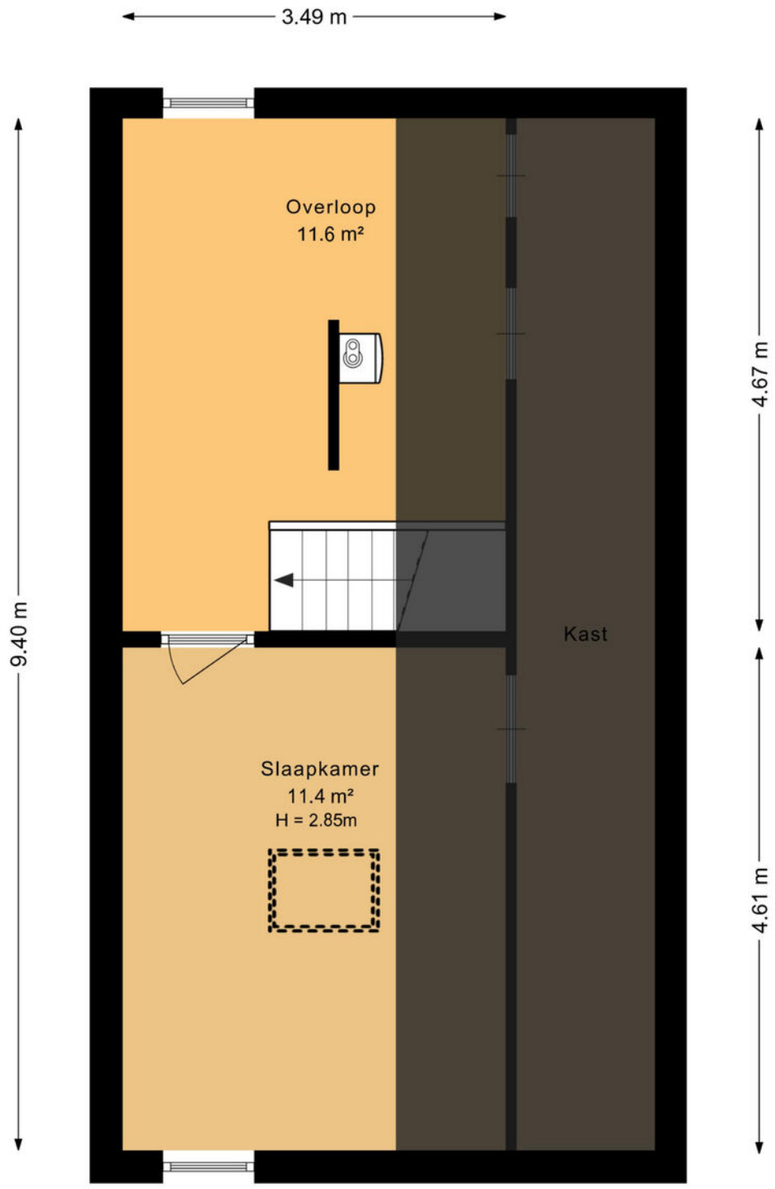


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

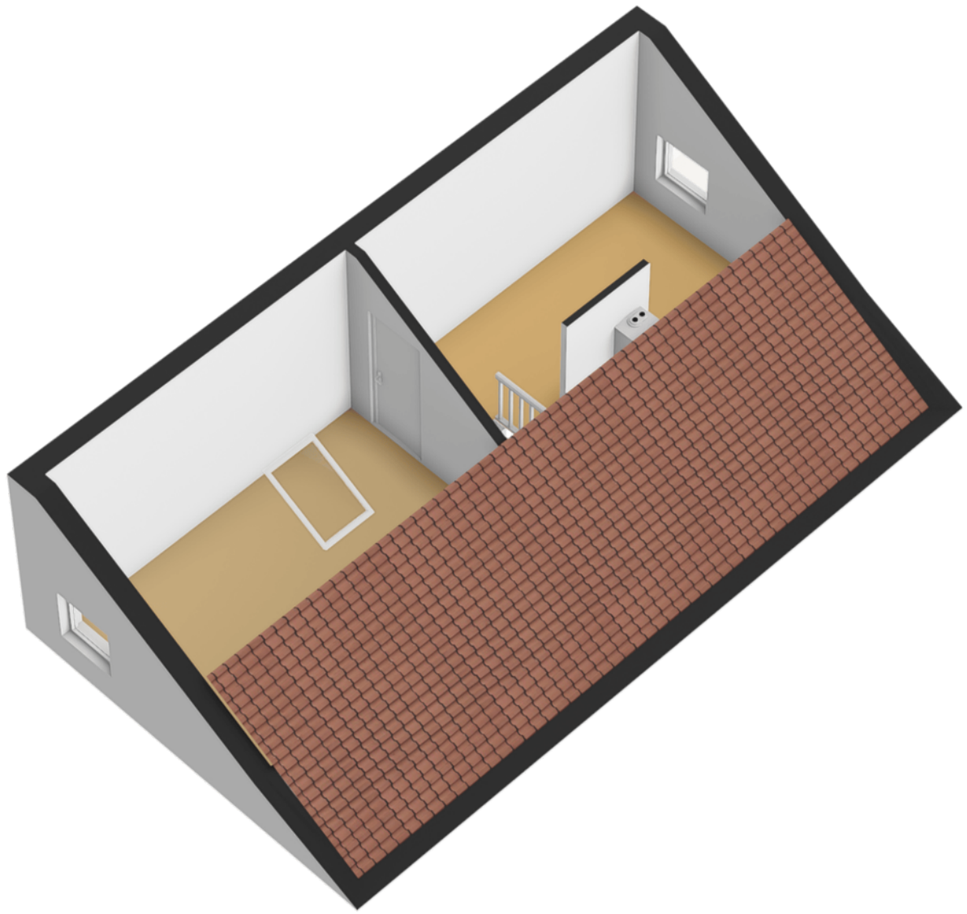


Plattegrond

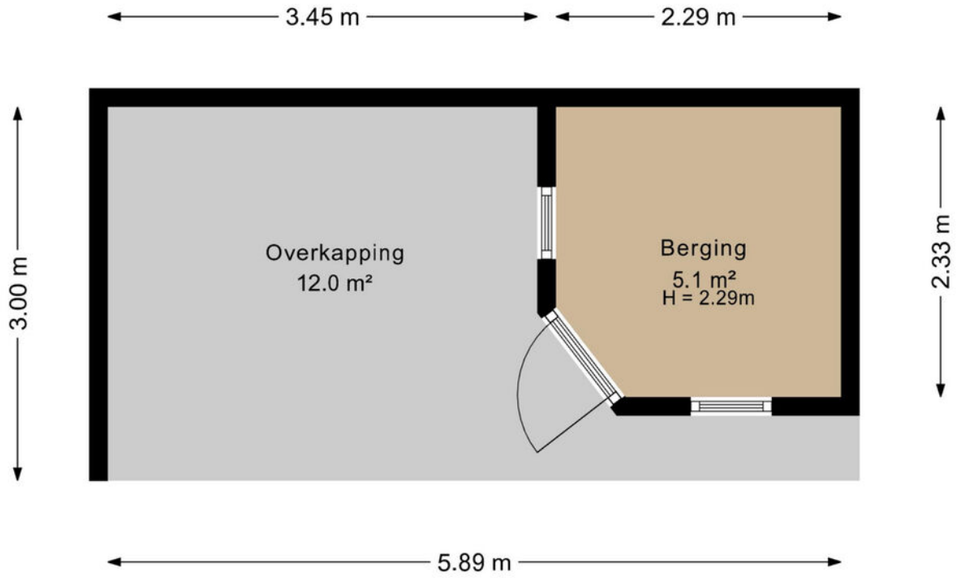


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

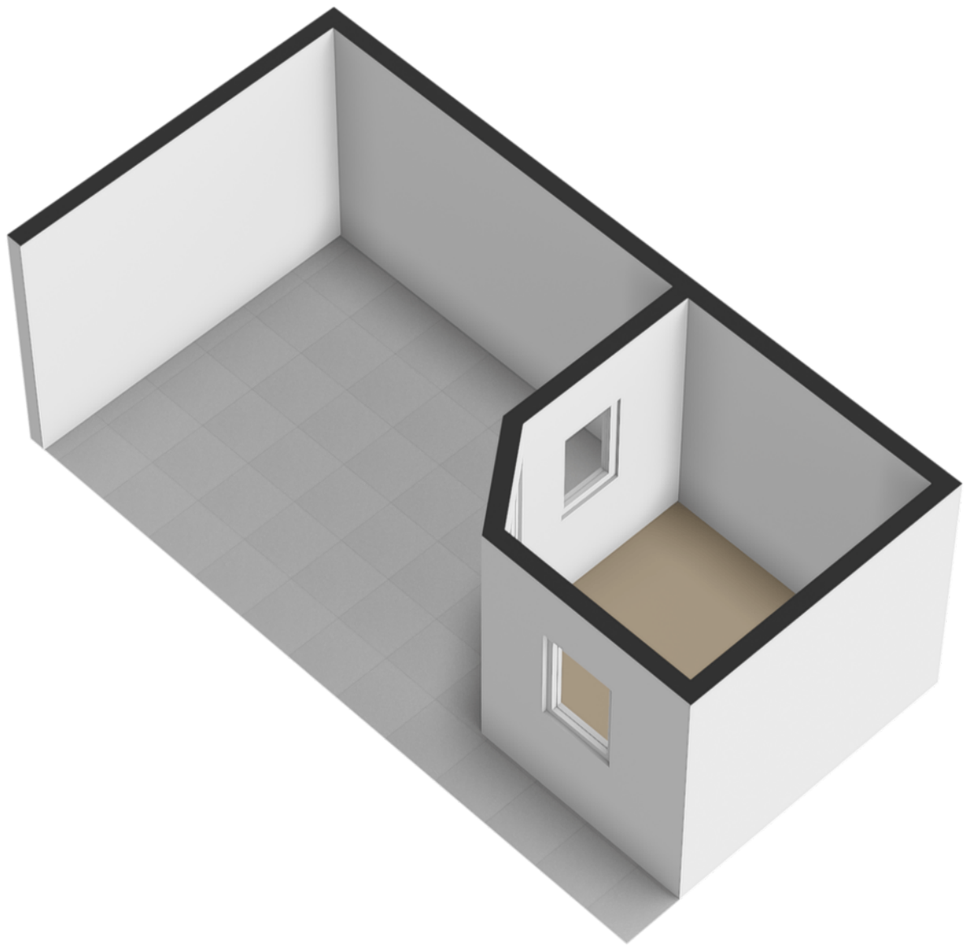


Plattegrond

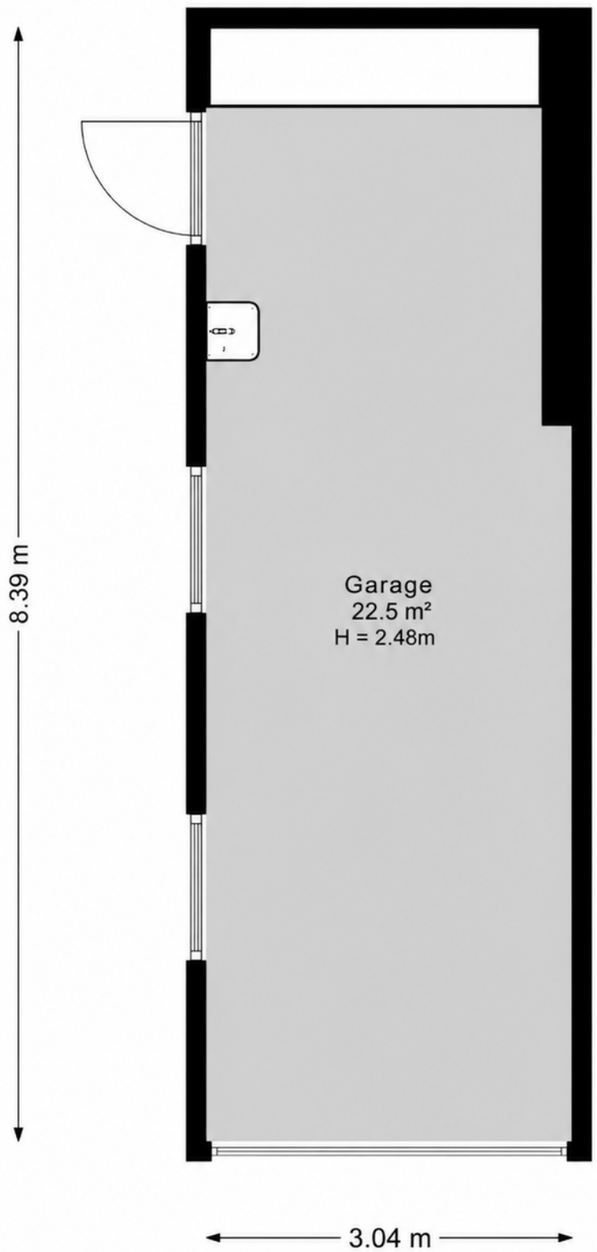


Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

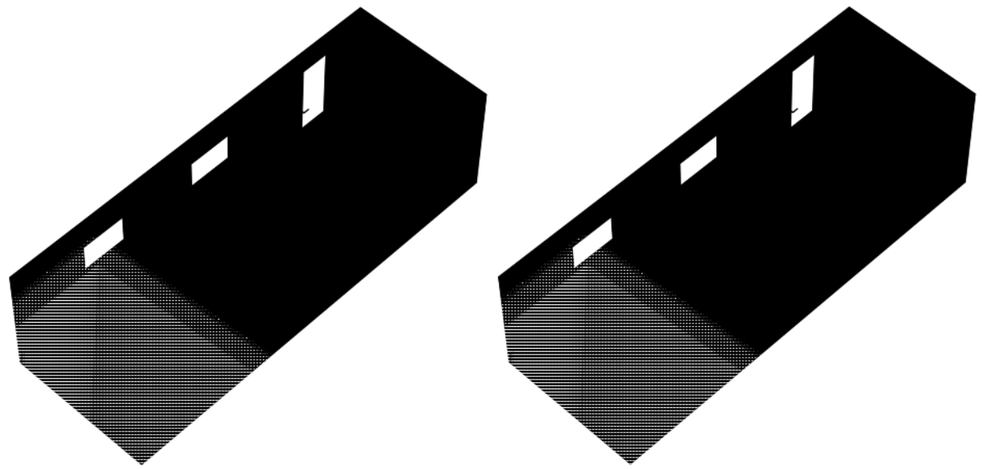


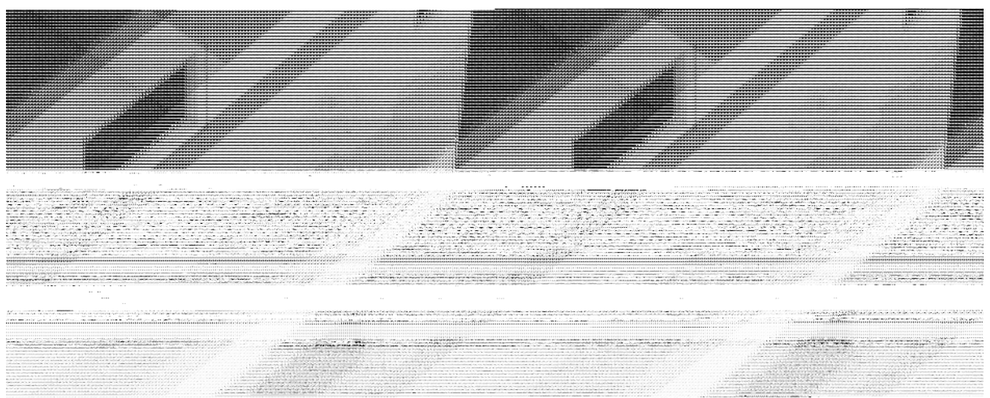
Plattegrond



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



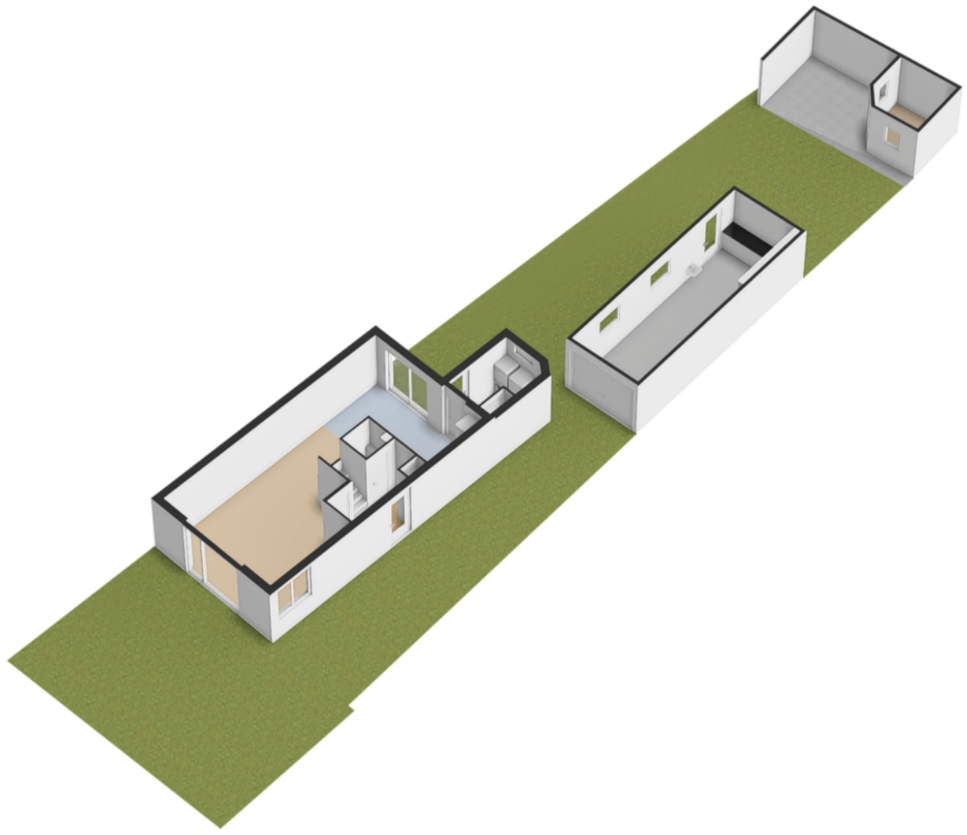


Plattegrond



Deze plattegrond is opgesteld door DeeLing Vastgoed B.V.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Kadastrale kaart

Algemene voorwaarden

Voor de verkoop van een woning of appartement.
Bent u geïnteresseerd in aankoop van een woning uit onze portefeuille? Voor de bezichtiging mailen wij u de verkoop brochure. In de brochure zijn de Vragenlijst en Lijst van Zaken opgenomen. De woning wordt opgeleverd op basis van deze informatie, tenzij anders is overeengekomen. Indien u een bieding wilt uitbrengen ontvangen wij dit graag telefonisch of per e-mail. Naast uw prijsvoorstel, kunt u hierbij ook de gewenste datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden (bijv. financiering) aangeven. Na overleg met de verkoper zullen wij vervolgens op uw bieding reageren. Zodra er overeenstemming is bereikt over de koopsom, datum van oplevering en eventuele andere voorwaarden zal de koop- overeenkomst worden opgesteld. Wanneer deze door beide partijen getekend is, is de koop gesloten (wettelijke schriftelijkheidsvereiste) en gaan de 3 dagen bedenktijd in. Mondeling alleen is niet meer rechtsgeldig. De overeenkomst wordt opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis en bevat onder andere de volgende clausules:

Verkoop bij inschrijving:
Bij grote belangstelling voor een bepaalde woning, kan er voor worden gekozen om verkoop bij inschrijving te organiseren. Bij deze verkoopprocedure stellen we alle kandidaten in de gelegenheid om eenmalig een bod (lees: eindvoorstel) uit te brengen. In overleg met de verkoper(s) zal vervolgens uit de uitgebrachte biedingen het beste voorstel geselecteerd worden. Hierbij wordt niet alleen naar de hoogte van het bod gekeken, maar ook naar de bijbehorende voorbehouden, opleverdatum en eventuele overname van roerende zaken. Indien u uw interesse heeft getoond voor een woning waar een verkoop bij inschrijving wordt georganiseerd, dan zullen wij u hier apart over informeren.

Voorbehoud verkrijging financiering (en Nationale Hypotheek Garantie):
Indien er geen financiering verkregen kan worden voor de koopsom plus bijbehorende kosten koper, is er mogelijkheid om de koop (kosteloos) te kunnen ontbinden. De termijn hiervoor bedraagt 6 weken na (mondelinge) overeen-stemming. Wel dient u hiervoor de stukken van de hypotheekaanvraag en de afwijzing van de hypotheek-verstrekker te overleggen.

Notariskeuze:
Voor de overdracht van een woning zal altijd een notaris bezocht moeten worden. De notariskosten (onderdeel van de kosten koper) zijn voor rekening van de koper. De koper mag de notaris daarom ook uitkiezen en wel graag uiterlijk voor het verstrijken van de bedenktijd. Indien er geen voorkeur is, kan het raadzaam zijn een aantal notarissen te verzoeken een offerte uit te brengen. Het meest praktische is om een notaris te kiezen in de omgeving van de woning / appartement die u gekocht heeft.

Waarborgsom / Bankgarantie:
Er dient een waarborgsom gestort te worden bij de notaris ter grootte van 10% van de koopsom, dan wel een bank-garantie gesteld te worden voor hetzelfde bedrag. Dit dient uiterlijk 8 weken na (mondelinge) overeenstemming te gebeuren.

Onderzoeksplicht koper:
De informatie die is vermeld in de presentatie en/of bijbehorende stukken is verkregen van de eigenaar/ verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft tot doel om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper een onderzoeksplicht.

Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die voldoen aan de bestemming die de koper ervoor heeft. Het verdient dan ook aanbeveling om een bouwkundige of een aankopend makelaar in te schakelen.

Bouwkundige keuring:
Een bouwkundige keuring kan goed inzicht geven in de bouwkundige staat van de woning en eventuele gebreken. Wilt u een keuring laten uitvoeren, dan kunt u dit bij uw bieding aangeven. Er zal dan een bouwkundig voorbehoud in de koopakte worden opgenomen, waarbij u het recht heeft de overeenkomst te ontbinden als de direct noodzakelijke herstelkosten (blijkens uit een rapport opgesteld door een erkende keuringsinstantie) het overeengekomen bedrag te boven gaan. Uiteraard kunt u er ook voor kiezen om de bouwkundige keuring voor het uitbreng-en van een bod of vóór de ondertekening van de koopovereenkomst te laten uitvoeren. Dit laatste geniet over het algemeen de voorkeur.

Algemene voorwaarden

Gebruiksoppervlakte:
NVM makelaars maken bij het opmeten van de gebruiks- oppervlakte (GBO) gebruik van de NVMmeetinstructie. Deze is gebaseerd op de NEN2580 en is bedoeld om een uniforme manier van meten toe te passen. Ondanks dat bij het opmeten de zorgvuldigheid in acht is genomen is de opgegeven GBO indicatief en kunnen daaraan geen rechten worden ontleend. De meetinstructie sluit verschillen in interpretatie, afrondingen of meetfouten niet uit. Uiteraard staat het u vrij om de woning zelf na te meten.

Kwalitatieve lasten en/of beperkingen:
Er kunnen erfdienstbaarheden, kettingenbedingen e.d. van toepassing zijn. Bijvoorbeeld een recht van weg, overpad of overbouw. Deze staan doorgaans in het eigendomsbewijs en wordt daarom ook bij de koopakte als bijlage gevoegd.

Overige bijzondere bepalingen:
Voor bepaalde woningen/appartementen of in bepaalde situaties, kan in de koopovereenkomst bijzondere bepalingen worden opgenomen.

- Een ouderdomsclausule voor woningen van rond de 20 jaar of ouder. Vanwege het feit dat de kwaliteit lager kan zijn dan bij nieuwbouwwoningen.

- Een niet-bewoningsclausule, indien de verkoper het object niet zelf heeft bewoond zoals in geval van een erfenis of bij gedwongen verkoop door de bank.

- Tot 1993 zijn er asbest of asbesthoudende bouwmaterialen gebruikt. Pas in 1993 is dit verboden. Zodoende wordt de aanwezigheid hiervan niet uitgesloten bij woningen / appartementen waarvan het bouwjaar ouder is en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid.

- In het geval dat er nog een (gesaneerde) olietank in de grond zit, wordt de eventuele aanwezigheid van verontreiniging niet uitgesloten en vrijwaart de koper de verkoper voor eventuele aansprakelijkheid. Uiteraard kunt u dit door een gespecificeerd bureau laten onderzoeken.

Allereerst hartelijk dank voor uw getoonde interesse in deze woning. Deze informatiebrochure is door Makelaardij Friesland met zorgvuldigheid samengesteld op basis van door de verkoper(s) (en/of derden) verstrekte informatie. Aan deze informatie kunnen noch jegens Makelaardij Friesland, noch jegens de verkopers rechten worden ontleend. De maten in de geleverde tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Ook kunnen in de tekeningen indelingen afwijken van de werkelijkheid. Makelaardij Friesland alsmede haar opdrachtgevers en leveranciers zijn niet aansprakelijk voor schade als gevolg van eventuele onjuistheden, onvolledigheden of onvolkomenheden of anderszins. De koper heeft zijn eigen onderzoekssplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op de onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die herkenbaar waren uit de openbare registers. Voor onze voorwaarden verwijzen wij u naar de Algemene Consumenten Voorwaarden van de NVM. Wij adviseren u om bij de aankoop uw eigen NVM-makelaar te raadplegen die u kan begeleiden en adviseren bij het aankoopproces.

Thuis in Friesland



Kom binnen in ons kantoor in Drachten aan de Stationsweg 23. In ons pand in Drachten staat ons team voor enthousiaste medewerkers voor je klaar. Ben je op zoek naar je droomhuis? Of wil je je huis verkopen? Bij Makelaardij Friesland in Drachten zit je goed: hier vind je een team van jong tot oud, van jarenlange ervaring tot frisse blikken; we ontvangen je graag op ons kantoor om je van dienst te zijn!

Wat u van ons mag verwachten

- Klantgerichte, eerlijke en betrouwbare dienstverlening.
- Deskundige aanpak, met een gedreven instelling.
- Heldere open communicatie staat altijd voorop.

Deze kopers gingen je voor:

"Snelle communicatie en actie op de momenten dat het er het meest toe doet tijdens de aankoop van een woning. U wordt gedurende het hele proces volledig op de hoogte gehouden en krijgt alle gelegenheid om vragen te stellen."

"We hebben een mooie en zorgvuldige bezichtiging gehad. Zijn netjes en op tijd ontvangen. Duidelijke en heldere uitleg. De makelaar komt deskundig en vriendelijk over. Geeft zijn eerlijke mening en visie mbt de bezichtiging. Hier kunnen wij wat mee om in ons zoektocht naar een woning.''

4.8/5

funda 9,0

OP ALLE MOMENTEN THUIS
IN ALLE MOMENTEN THUIS
THUIS IN FRIESLAND

Makelaardij Friesland

Stationsweg 23
9201 GG Drachten
0512 - 36 80 36
drachten@makelaardijfriesland.nl
www.makelaardijfriesland.nl

