

DRACHTEN, BERGLAAN 31

BOUWJAAR	ENERGIELABEL	WOONOPPERVLAKTE	AANTAL KAMERS	PERCEELOPPERVLAKTE
1936	G	93 m²	4	377 m²

DIJKSTRA MAKELAARS

ZUIDERDWARSVAART 72 9203 JB Drachten. | DRACHTEN@DIJKSTRAMAKELAARS.NL | 0512 - 54 40 40

KENMERKEN

SOORT	EENGEZINSWONING
TYPE	VRIJSTAANDE WONING
KAMERS	4
WOONOPPERVLAKTE	93 M^2
PERCEELOPPERVLAKTE	377 M^2
INHOUD	376 M^3
BOUWJAAR	1936
TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN
TUINLIGGING HOOFDTUIN	NOORD
GARAGE	VRIJSTAAND HOUT
VERWARMING	C.V.-KETEL
ISOLATIE	DAKISOLATIE, DUBBEL GLAS
ENERGIELABEL	G

VRAAGPRIJS: € 325.000,- k.k.

Hoewel deze woningpresentatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en is derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding.

Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit de (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kunnen door de koper geen rechten worden ontleend.

DRACHTEN | Berglaan 31

Vrijstaand wonen in een karakteristieke jaren '30-woning, met een diepe tuin, ruime garage en het centrum van Drachten op loop afstand!

Deze vrijstaande woning uit 1936 heeft verschillende kenmerken die passen bij de bouwperiode. De gemetselde gevels, de steile kap en de voordeur met ronde bovenzijde geven het huis een karakteristieke uitstraling. Ook binnen zijn oorspronkelijke details behouden gebleven, waaronder paneeldeuren en de kamer en suite met glas-in-loodschuifdeuren.

De woning heeft circa 93 m^2 woonoppervlakte en een diepe achtertuin met een ruime vrijstaande garage. De garage is bereikbaar via de achterom en beschikt aan de tuinzijde over een royale overkapping die dienstdoet als overdekt terras.

De ligging nabij het centrum van Drachten is een ander pluspunt. Het centrum heeft een uitgebreid winkelaanbod, met zowel landelijke winkelketens als lokale speciaalzaken. Daarnaast zijn er diverse restaurants, cafés en terrassen. Ook op cultureel gebied is er volop keuze, met schouwburg De Lawei, bioscoop De Bios en Museum Dr8888. Voor de dagelijkse boodschappen, een avond uit of een bezoek aan de weekmarkt hoef je dus niet ver van huis. Het centrale busstation biedt bovendien goede verbindingen met onder andere Leeuwarden, Groningen en Heerenveen.

Indeling
Begane grond:
Entree met hal, trapopgang en toegang tot de provisiekelder. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer, met daarachter de eetkamer. Beide vertrekken worden gescheiden door de karakteristieke en-suitedeuren met glas-in-loodramen.

De keuken sluit aan op de eetkamer en heeft een hoekopstelling en is voorzien van diverse apparatuur. In de aanbouw bevinden zich een bijkeuken met witgoedaansluitingen, een berging en een toilet. Ook is de badkamer met ligbad, douche en dubbel wastafelmeubel in de aanbouw gesitueerd.

Eerste verdieping:
Overloop met toegang tot drie slaapkamers en een tweede toilet. De twee grotere slaapkamers liggen aan de voor- en achterzijde, met daartussen de derde slaapkamer.

Zolder:
Bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap

Tuin en garage
De voortuin is aangelegd met beplanting en een pad naar de voordeur. Achter de woning ligt een circa 15 meter diepe tuin. Door de diepte van de tuin zijn er verschillende zitplekken. De tuin is ingericht met bestrating, borders en een begroeide pergola.

Achterin de tuin staat een ruim bemeten vrijstaande houten garage, bereikbaar via de achterom. De garage biedt ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en andere spullen. Aan de tuinzijde bevindt zich een royale overkapping die dienstdoet als overdekt terras. Daarmee is er ook bij minder goed weer een beschutte plek om buiten te zitten. Ook is achter de garage de ruimte voor het parkeren op eigen terrein.

De karakteristieke details, de diepe tuin, de ruime garage en de ligging nabij het centrum maken dit een aantrekkelijke woning voor liefhebbers van een vrijstaand jaren '30-huis.

Bijzonderheden
- Bouwjaar 1936;
- Woonoppervlakte circa 93 m^2;
- Perceeloppervlakte 377 m^2;
- Cv-ketel vernieuwd in 2020;
- Dakpannen circa 2021 vernieuwd;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024;
- Grotendeels dubbel glas, deel nageïsoleerd;
- Energielabel G.

Uit een overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als koper én verkoper de overeenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenkomst tussen een particuliere koper en particuliere verkoper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden er is geen koop zolang het koopcontract niet door beide partijen is ondertekend.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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.

Hoewel deze woningpresentatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper, noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid.
















GARAGE





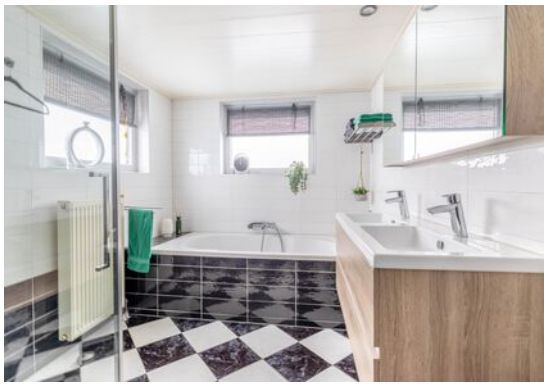

















LEGENDS NEVER DIE
USA
MOTEL





































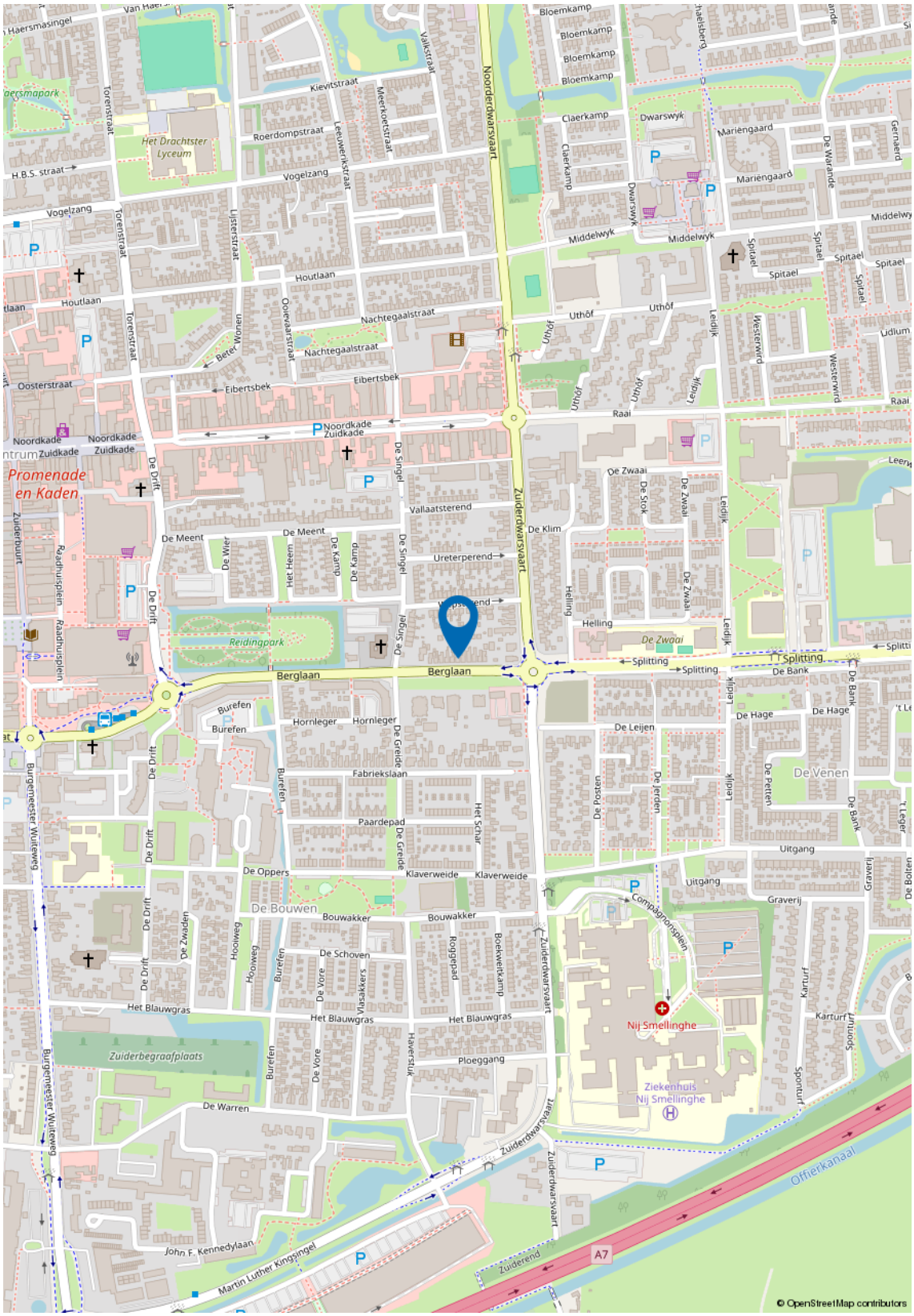








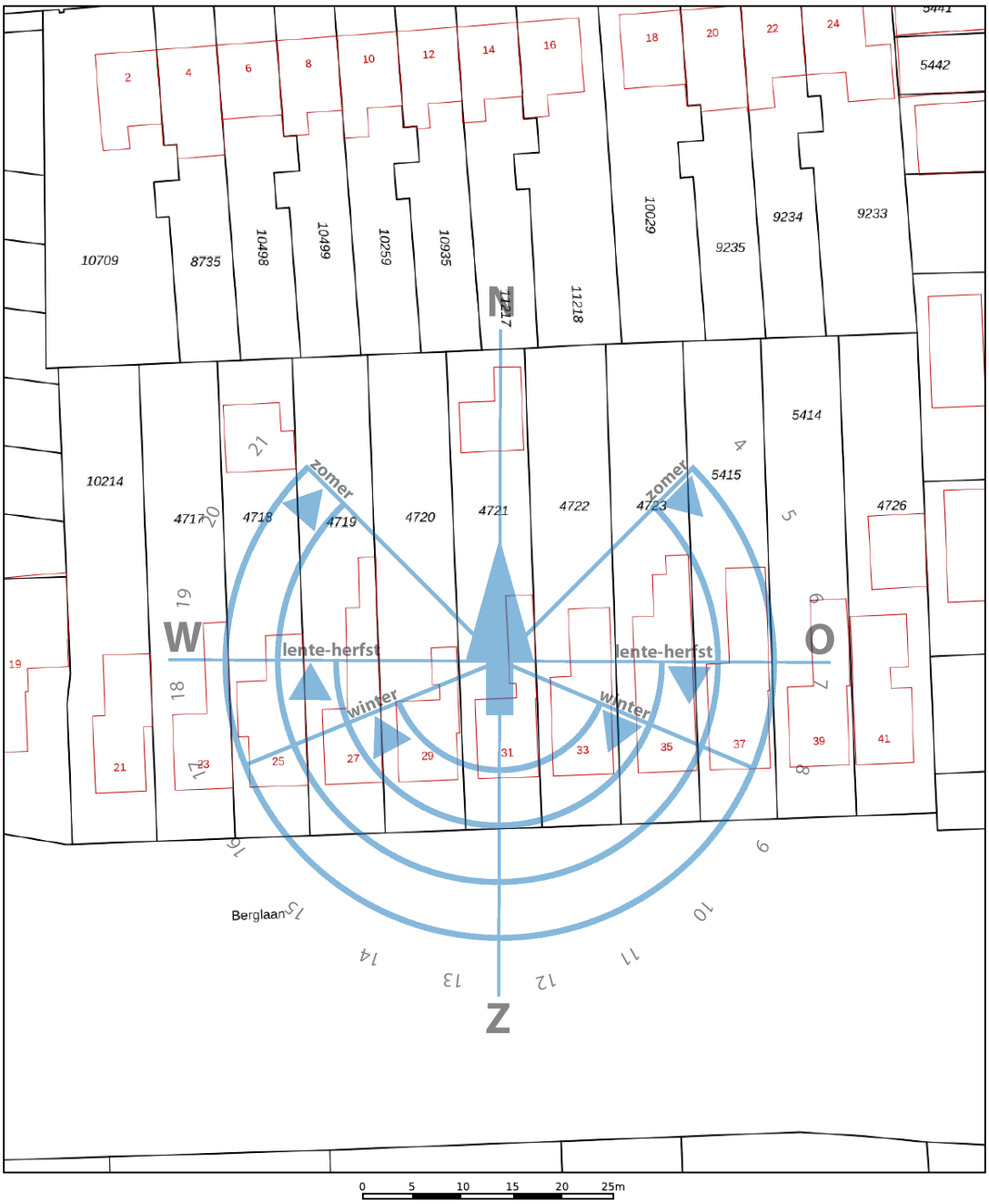
Locatie


Berglaan
Noordkade Zuidkade
Promenade en Kaden
Reidingpark
Het Drachtster Lyceum
Noorderdwarsvaart
Zuiderdwarsvaart
Nij Smellinghe
Ziekenhuis Nij Smellinghe
Zuiderbegraafplaats
Offiekanaal
A7
De Bouwen
De Venen
Splitting
Nachtegaalstraat
Houtlaan
Vogelzang
Middelwyk
Uithôf
Eibertsbek
Oosterstraat
Hornleger
Burefen
Fabrieksladn
Paardepad
Klaverweide
Bouwakker
De Schoven
Het Blauwgras
Ploeggang
De Warren
John F. Kennedylaan
Martin Luther Kingsingel
Zuiderend
Compagnonsplein
Uitgang
Graverij
De Bank
De Hage
De Leijen
Helling
De Zwaai
Vallaatsterend
Ureterperend
De Klim
De Meent
Raadhuisplein
Burgemeester Wuiteweg
© OpenStreetMap contributors

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Drachten
Sectie	C
Perceel	4721

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 november 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.

kadaster

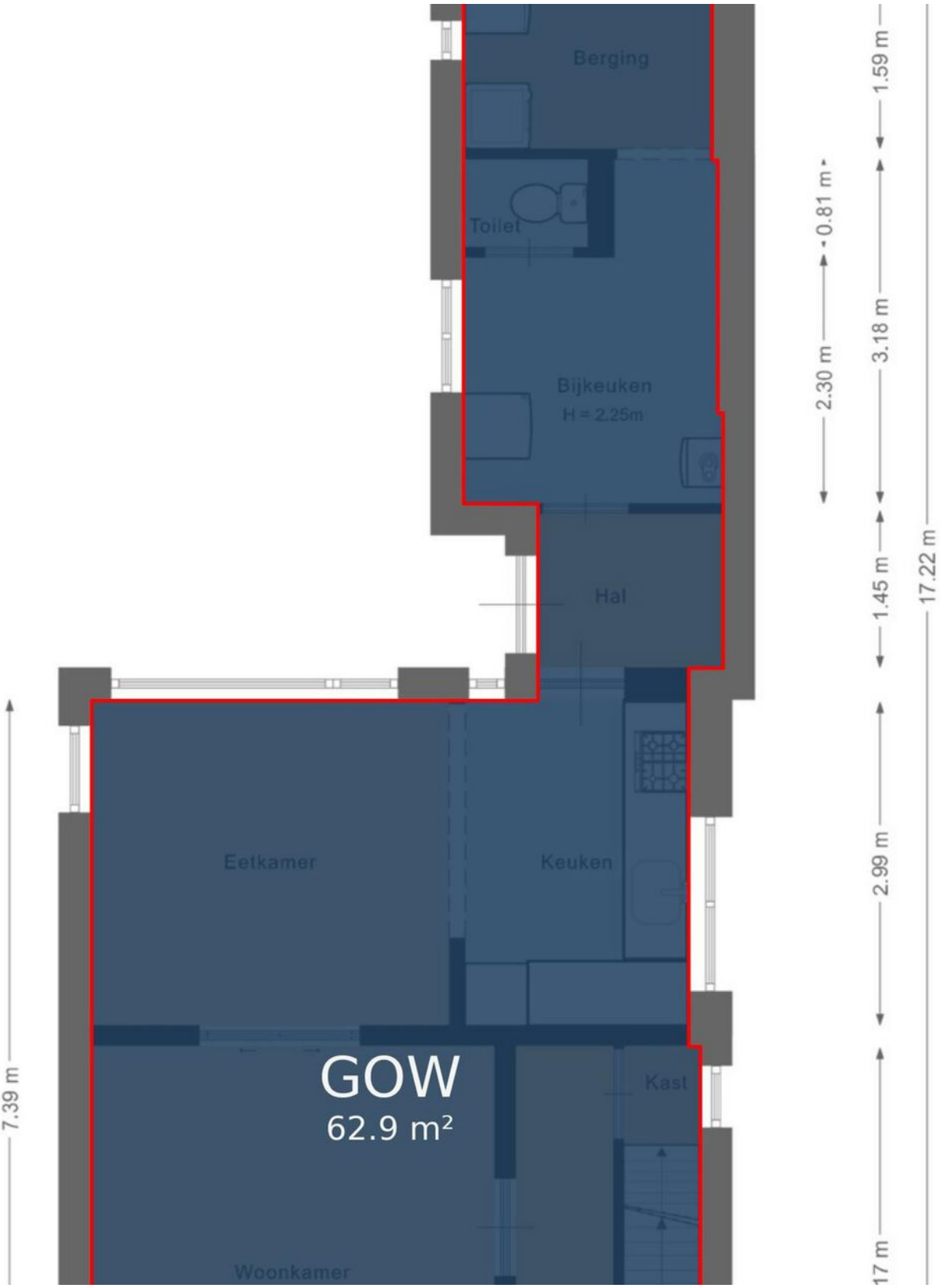
Plattegronden



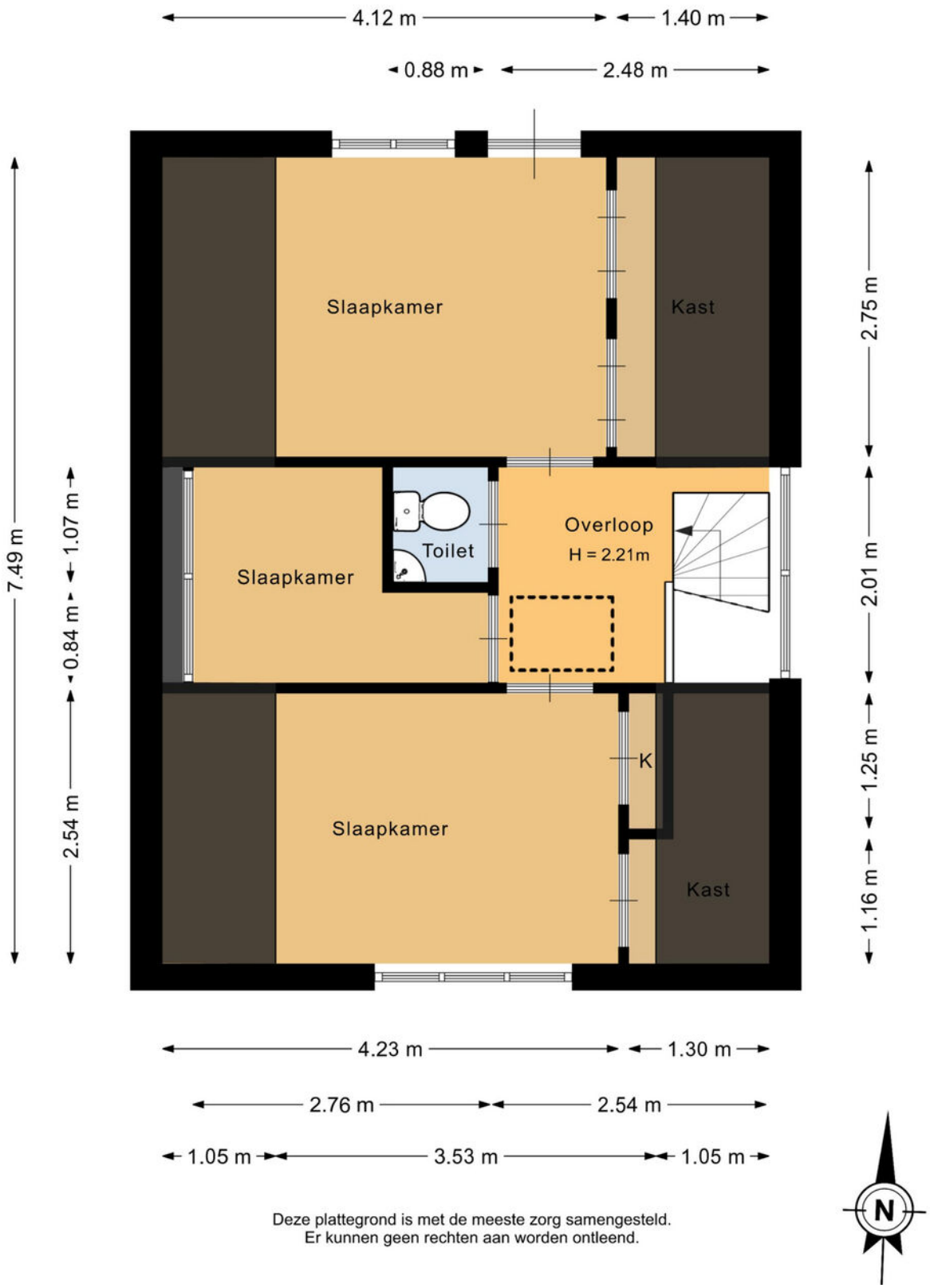
Plattegronden



Plattegronden

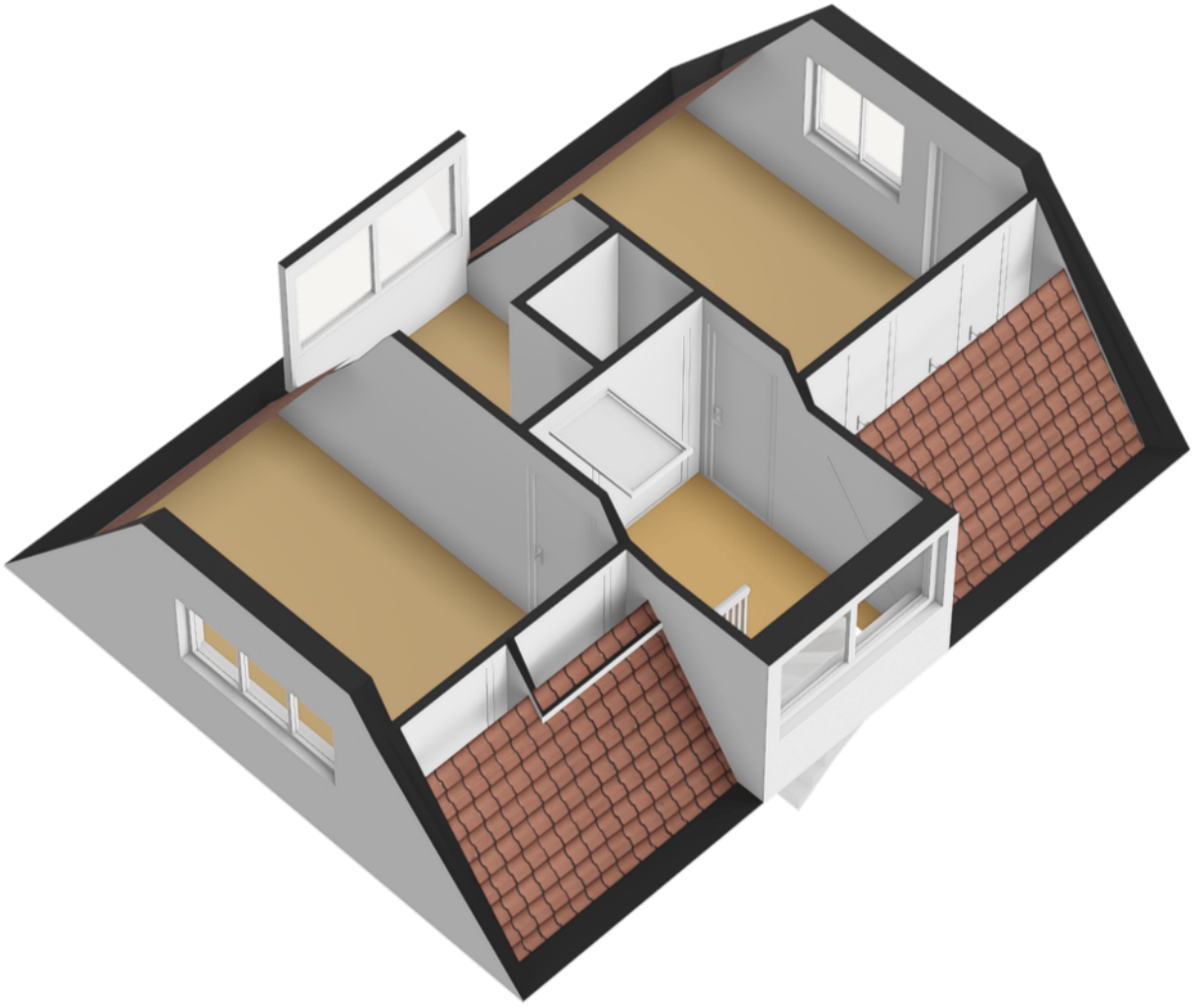


Plattegronden

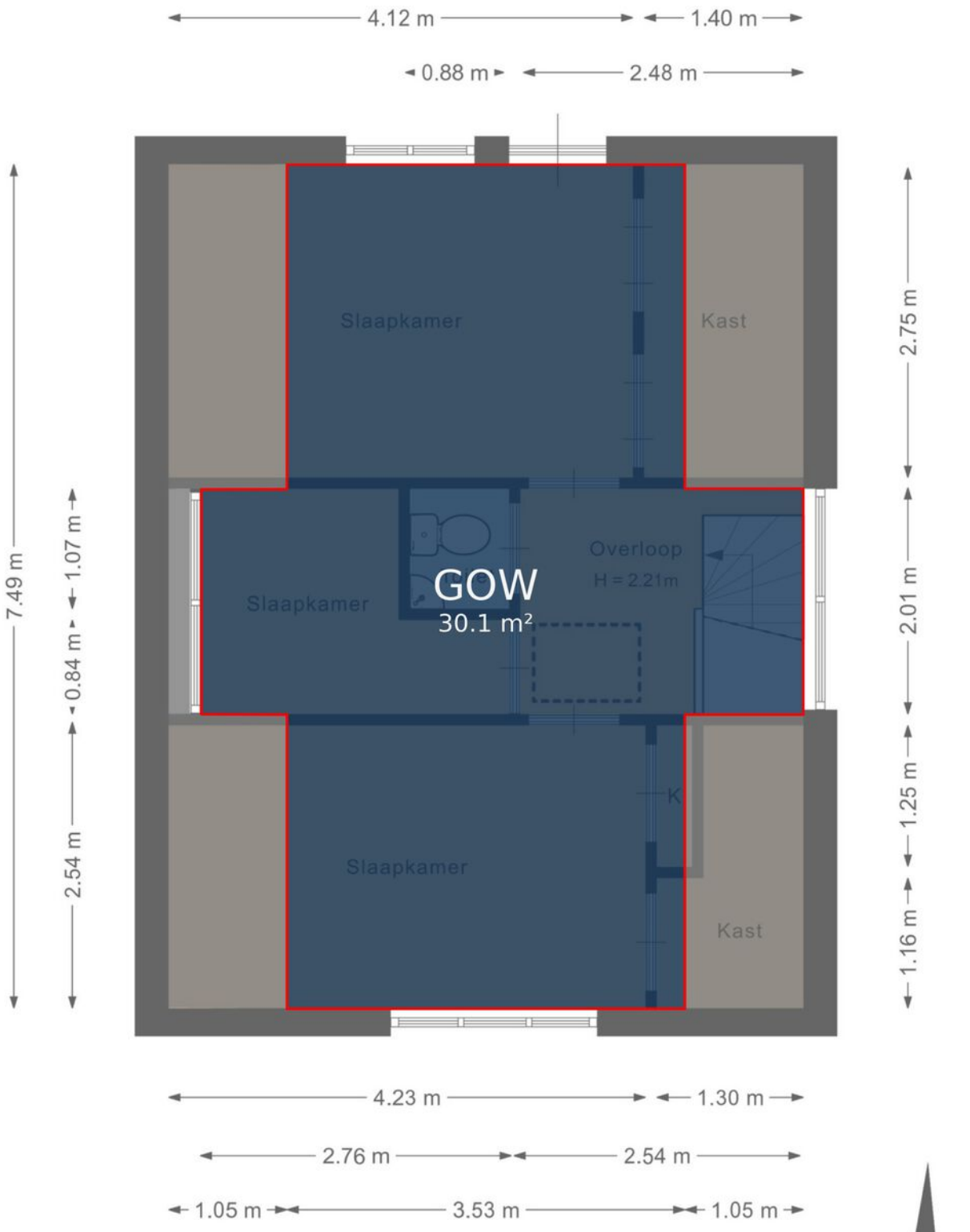


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

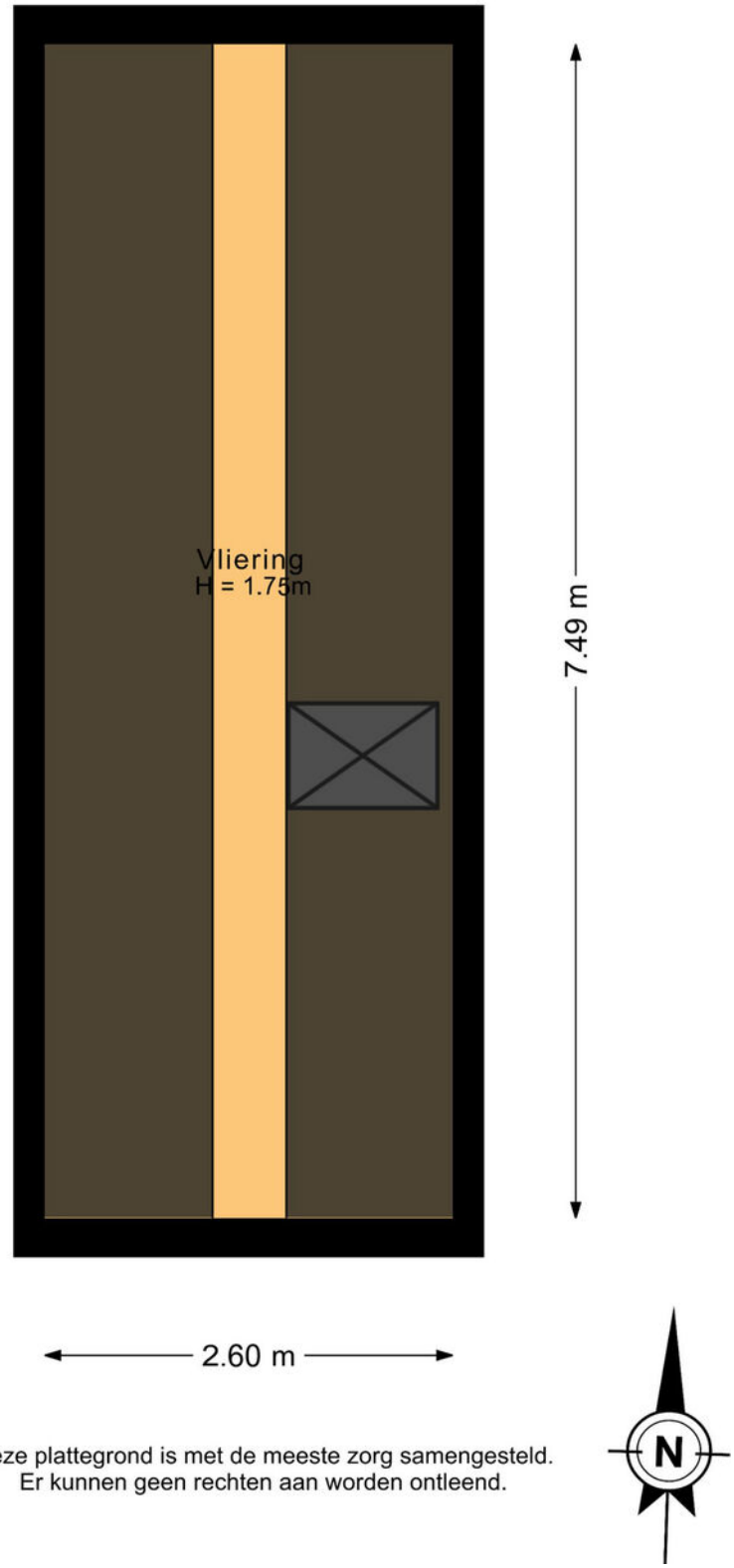


Plattegronden



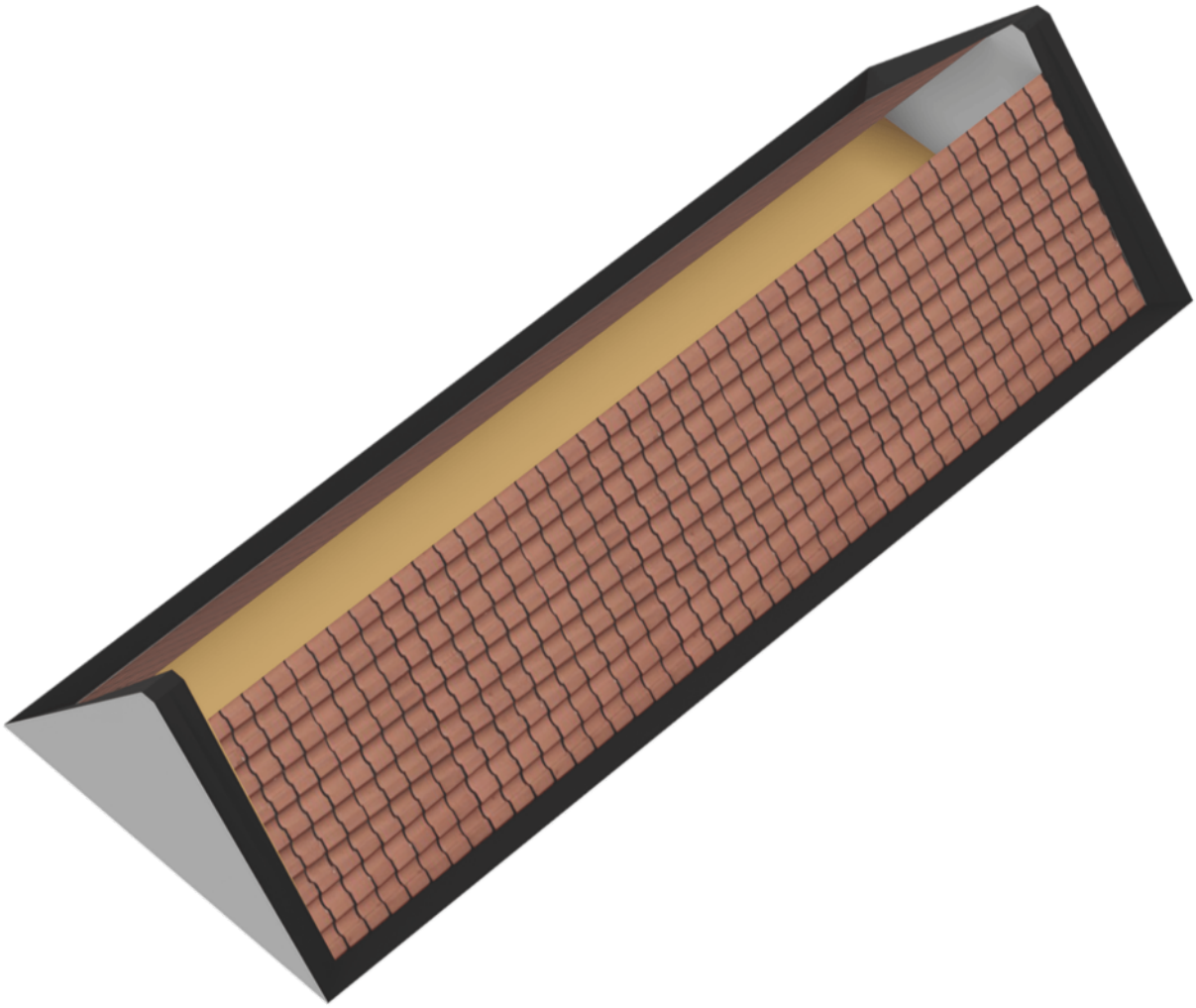
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden

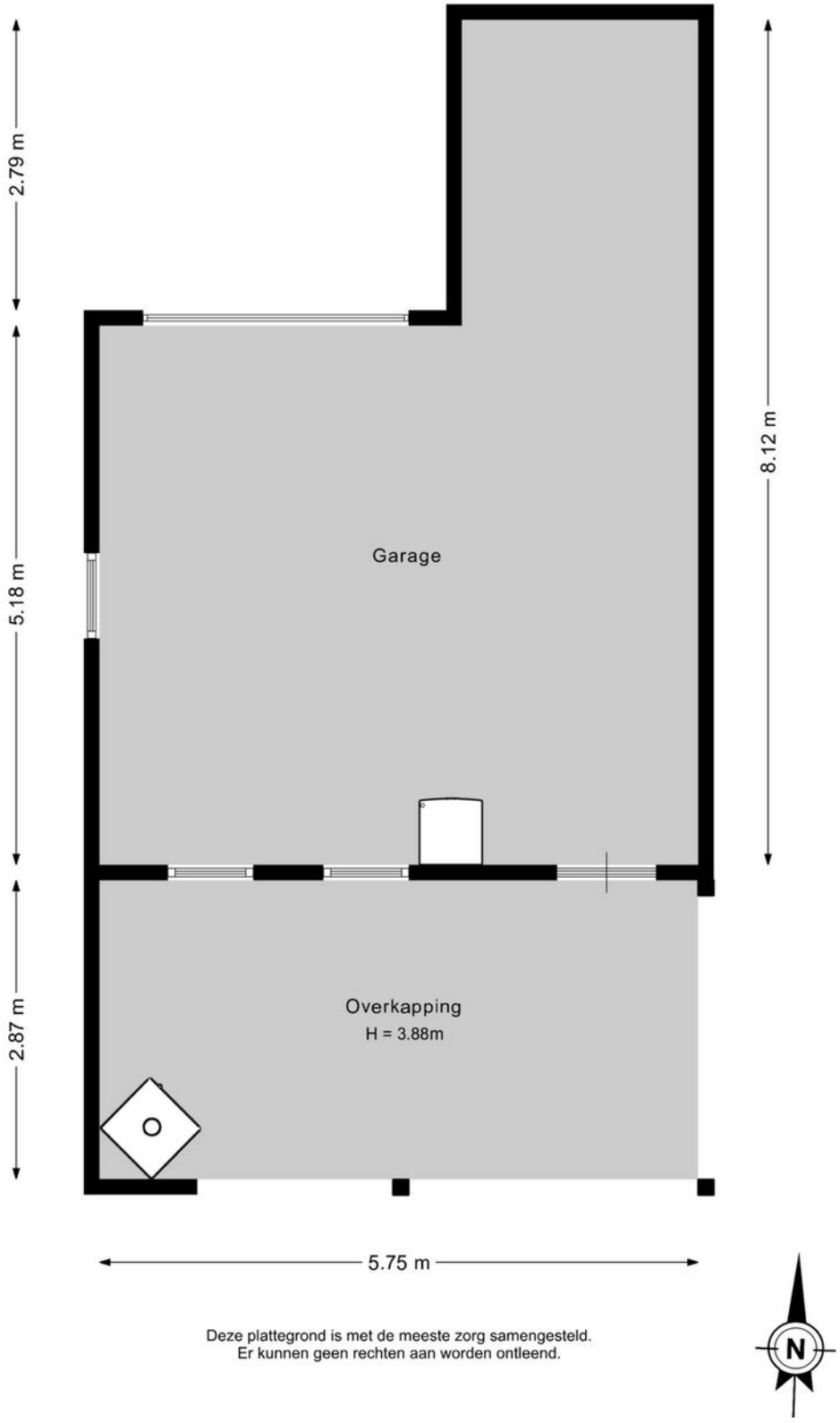


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegronden



Plattegronden



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten en bomen in potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Bordjes op de schuur		X	
2 werkbanken	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Pallet kachel		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Houtkachel			X

Verkoopvoorwaarden

Schriftelijke vastlegging
Uit een overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort als koper én verkoper de overeenkomst hebben ondertekend.

Koopakte
Tenzij anders vermeld, zal Dijkstra Makelaars een koopovereenkomst opstellen conform het model NVM.

Bankgarantie
De kopende partij dient een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris.

Ouderdomsclausule
Bij oudere woningen, in de regel ouder dan 30 jaar, zal een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen. De strekking van deze clausule is, dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld worden bij een oudere woning anders zijn dan bij nieuwe(re) woningen. Gebreken worden geacht niet belemmerend te werken voor het gebruik van de woning.

Asbest
Tot circa juli 1993 is asbest regelmatig toegepast in de woningbouw. Sinds deze datum is de verkoop van asbesthoudende materialen niet meer toegestaan. Indien de verkoper niet bekend is met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, zal aanvullend in de koopakte worden opgenomen dat er gezien het bouwjaar een mogelijkheid is van aanwezigheid van asbest. Koper vrijwaart verkoper voor eventuele aanwezigheid hiervan.

Verkoper heeft woning niet zelf bewoond
In bepaalde gevallen (o.a. bij vererving of een verkoop door de bank) heeft de verkoper de woning zelf niet bewoond. Hierdoor kan de verkoper de koper niet informeren over de eigenschappen van de woning die hij als eigenaar/gebruiker wel had kunnen melden. In de koopakte zal in dergelijke gevallen een extra clausule worden opgenomen dat het eventueel ontbreken van eigenschappen van het verkochte voor rekening en risico zijn van de koper.

Onderzoeksplicht
Een verkoper heeft een mededelingsplicht, hetgeen de koper niet vrijwaart van zijn onderzoeksplicht. Koper kan ervoor kiezen zich bij te laten staan door zijn eigen (NVM) aankoopmakelaar of een bouwkundig onderzoek uit te laten voeren. Let op: Dijkstra Makelaars werkt in opdracht van de verkoper en behartigd de belangen van de verkoper.

Ontbindende voorwaarden
Indien u een ontbindende voorwaarde wenst voor bijvoorbeeld het verkrijgen van een passende financiering zullen dergelijke voorwaarden tijdens de onderhandeling, dus voor het verkrijgen van een overeenstemming, kenbaar gemaakt moeten worden.

Notariskeuze
Tenzij anders is vermeld, is de notariskeuze voor de koper. Indien de koper buiten een straal van 20 km van de verkochte woning een notaris kiest en verkoper hierdoor per volmacht wenst te ondertekenen, zijn de kosten voor de volmacht voor rekening van de koper.

Bijzondere lasten en beperkingen
Er kunnen erfdienstbaarheden, ketting-bedingen etc. van toepassing zijn. De inhoud hiervan is opgenomen in deze brochure.

Inschrijving
Zodra de koopovereenkomst is getekend door beide partijen bestaat de mogelijkheid deze te laten inschrijven. Het laten inschrijven van de koopovereenkomst in de openbare registers zorgt ervoor dat latere faillisementen, overdrachten, beslagen en/of een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft 3 dagen bedenktijd om een schriftelijk aangegane overeenkomst te ontbinden.

"Eerst kopen of verkopen" ?

Dit is de meest gestelde vraag bij de overweging om een andere woning te kopen. Of dit nu een nieuwbouwwoning of een bestaande woning betreft. Het kopen en verkopen van een woning betekend per definitie het nemen van risico's die u uiteraard tot een minimum wilt beperken. U overweegt om een andere woning te kopen. Wat is voor u verstandig? Laat u in ieder geval adviseren door een deskundige makelaar van Dijkstra Makelaars.



Eerst Kopen

U besluit om een nieuwe woning aan te kopen alvorens u uw eigen woning heeft verkocht.
U gaat een leuk, spannend en intensief traject tegemoet om al uw wensen in de nieuwe woning te kunnen vertalen. Hierbij komt ook de spanning van de verkoop van de huidige woning. Raakt u deze tijdig kwijt? Wat zijn de risico's als u de woning niet tijdig verkoopt? Kort gezegd: het grootste risico is het niet tijdig verkopen van de 'oude' woning, waardoor er dubbele woonlasten zijn, die langer doorlopen dan waar u vooraf rekening mee heeft gehouden: het gaat hier om een financieel risico.

Eerst verkopen

U heeft het idee om een nieuwe woning te kopen. Echter u wilt financiële zekerheid. Met andere woorden: u wilt duidelijkheid over de opbrengst van de verkoop van uw woning. U besluit dan ook om eerst uw huidige woning te verkopen. De vraag is echter of u wel de gelegenheid krijgt om de nieuwe woning zolang in optie te houden. Meestal kan dit niet. Kortom: het grootste risico dat u loopt indien u besluit om eerst te verkopen is dat u geen geschikte woning heeft gevonden op het moment dat u uw eigen woning moet verlaten, met het gevolg dat u mogelijk 2x moet verhuizen.



De oplossing

Dijkstra Makelaars. Want als Dijkstra Makelaars worden wij bijna dagelijks geconfronteerd met soortgelijke dilemma's. Belangrijke vragen hierbij zijn: hoe courant is uw 'oude' woning? Welke risico's wilt en kunt u nemen? Is de gevonden woning een eenmalige kans of komt deze mogelijk vaker voor? Wat in ieder geval vast staat: met onze ruim 75 jaar aan kennis en ervaring zijn wij als geen ander in staat u te begeleiden bij de juiste keuze. Wij kennen de locale markt, zijn op de hoogte van de laatste marktontwikkelingen en zijn dagelijks in contact met uw potentiële kopers.
Deze kennis en ervaring is er ook voor u! Om te kunnen adviseren bij het maken van de juiste keuze (want de keuze moet u uiteraard zelf maken), bieden wij u de mogelijkheid voor een gratis adviesgesprek, waarbij wij ingaan op de verkoop mogelijkheden van uw woning, de te verwachten verkoopopbrengst en uw persoon-lijke situatie. Tot slot bieden wij u bovendien, geheel vrijblijvend, een op maat gesneden verkoopplan voor uw woning.

Bel of mail ons voor een afspraak of vul de onderstaande bon in.

Bon voor een gratis adviesgesprek

Naam : _____

Adres : _____

Postcode & Plaats : _____

Telefoonnummer & Mobiel : _____

: _____

Stuur deze bon op naar Dijkstra Makelaars, Zuiderdwarsvaart 72 9203 JB Drachten
of mail naar: drachten@dijkstramakelaars.nl