VRAAGPRIJS
€ 498.500 K.K.



FABRYKSWEI 14, OUDEGA

FRIESWIJK MAKELAAR

Frieswijk Makelaar NVM
TEL. 0512 236111
www.frieswijkmakelaar.nl
info@frieswijkmakelaar.nl







Woonoppervlakte	: 149 m²
Perceeloppervlakte	: 360 m²
Inhoud	: 548 m³
Bouwjaar	: 1924
Energielabel	: A

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Vrijstaand. Instapklaar. Energielabel A!

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning waar je zo in kunt, met volop comfort, een moderne afwerking en verrassend veel ruimte? Dan is deze woning aan de Fabrykswei, nabij de haven van Oudega, absoluut een bezichtiging waard!

Achter de karakteristieke voorgevel van deze woning uit 1924 gaat verrassend veel woonruimte schuil. De woning heeft de afgelopen jaren een flinke metamorfose ondergaan, waarbij sfeer en karakter op een mooie manier zijn gecombineerd met het wooncomfort van nu. Zo is er een volledig nieuwe, moderne woonkeuken met kookeiland gerealiseerd en zijn de binnenwanden van de gehele woning voorzien van strak stucwerk. Het resultaat is een moderne en eigentijdse woning met een frisse uitstraling.

Met onder andere de sfeervolle woonkamer, drie slaapkamers, een moderne badkamer en een zonnige tuin op het zuiden is dit een heerlijke plek om thuis te komen. Ook op het gebied van duurzaamheid en onderhoud is er de nodige aandacht aan besteed. De woning beschikt o.a. over een energielabel A, 9 zonnepanelen, vloerisolatie en vloerverwarming. Een extra pluspunt is de mogelijkheid om de huidige bijkeuken/berging op de begane grond met een relatief eenvoudige aanpassing om te bouwen tot een slaapkamer met douchegelegenheid. Daarmee biedt de woning ook mogelijkheden voor gelijkvloers en levensloopbestendig wonen in de toekomst.

Wij nemen je graag mee voor een kennismaking!

Indeling

Begane grond
- entree
- hal met hoog plafond
- meterkast met 17 groepen
- praktische bergkast/tussenportaal met toegang tot de bijkeuken/berging
- trapkast
- moderne toiletruimte met wandcloset in 2025 vernieuwd

Woonkamer en leefkeuken
Hier voel je je meteen thuis! Vanuit de hal kom je in de ruime en moderne leefkeuken. Deze is in 2022 volledig nieuw gerealiseerd en voorzien van een modern kookeiland. Het binnenwerk van de keuken dateert uit 2022 en in 2025 zijn alle frontjes, zijwangen, het keukenblad, de gootsteen en de Quooker-kraan vervangen en vernieuwd. De keuken is in 2025 uitgebreid met twee koelvries-combinaties van Siemens en is er een koffiemachine en een hete lucht oven in de wandopstelling. Het werkblad is van onverwoestbaar Dekton, er is een brede inductie kookplaat met plafondafzuiging en een vaatwasser. Je beschikt uiteraard over veel berging met de brede soft-close lades.

Een heerlijke plek om uitgebreid te koken, gezellig te tafelen en samen te zijn. Vanuit de keuken is er een deur naar de tuin. Aansluitend bevindt zich de sfeervolle woonkamer met openslaande tuindeuren naar de tuin. Hierdoor verleng je op mooie dagen de leefruimte en ervaar je het buitenleven. In de kamer is ruimte voor je gezinstafel maar ook voor een gezellige TV/zithoek. Op de hele begane grond loop je over de fraaie pvc-vloer uit 2025, afgewerkt met hoge plinten.

Bijkeuken/berging
Vanuit de hal en via het tussenportaal is de bijkeuken/berging bereikbaar. Met witgoedopstelling, CV-opstelling en uiteraard ruimte voor je fietsen. De ruimte biedt ook de mogelijkheid tot het realiseren van een slaapkamer met douchegelegenheid op de begane grond.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

1e verdieping
Ruime overloop met een thuiswerkplek. Je loopt over een nog nieuwe moderne pvc-vloer, in visgraat gelegd en met hoge plint afgewerkt.

Drie slaapkamers
- een ruime tweepersoonsslaapkamer met moderne pvc-vloer
- een grote slaapkamer voorzien van een dakkapel en een inloopkast
- een derde slaapkamer voorzien van een balkenplafond en vaste kast

Badkamer
De moderne en eigentijdse badkamer is uitgevoerd met een inloopdouche, een tweede wandcloset van 2025, een designradiator en een wastafelmeubel met twee waskommen en LED spiegel met verwarming en verlichting. In 2025 is de badkamer gerenoveerd en de badkamer is voorzien van comfortabele vloerverwarming en een nieuw kantelraam met vochtbestendige jaloezie.

Tuin
De tuin is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor je hier volop van de zon kunt genieten. Daarnaast beschikt de tuin over elektrische bedienbare poort naar de brede parkeergelegenheid, met laadpaal voor een elektrische auto en de achtertuin.

Overige informatie
- energielabel A
- 9 zonnepanelen (2020)
- vloerisolatie en vloerverwarming (2019)
- kozijnen en beglazing vernieuwd (2019)
- badkamer gerenoveerd en dakraam badkamer vernieuwd (2019 en 2025)
- dakkapel aan de zuidzijde geplaatst (2021)
- kijk ook op de eigen woningsite: fabrykswei14.nl

Kortom - een verrassend ruime, vrijstaande woning met karakter, een moderne afwerking en volop wooncomfort. Instapklaar, energiezuinig en bovendien voorbereid op de toekomst!

Het dorp Oudega en omgeving
Oudega is een levendig dorp met eigen voorzieningen zoals een supermarkt en een basisschool en een actief verenigingsleven. Het dorp is volop in beweging met het Waterfront Oudega, een mooi plan waarbij een passantenhaven en een recreatiegebied wordt ontwikkeld aan de rand van het dorp en aan het water. Strategisch is het dorp gunstig gelegen tussen Leeuwarden en Drachten, nabij de N31. Voor meer informatie over Oudega aan het water is er de dorpssite - Oudega.info.

Interesse? Wij verwachten van wel! Maak een afspraak met ons voor een bezichtiging. Denk aan een eigen NVM Aankoopmakelaar.







Fabrykswei 14, OUDEGA







WORDT DIT JOUW WONING?

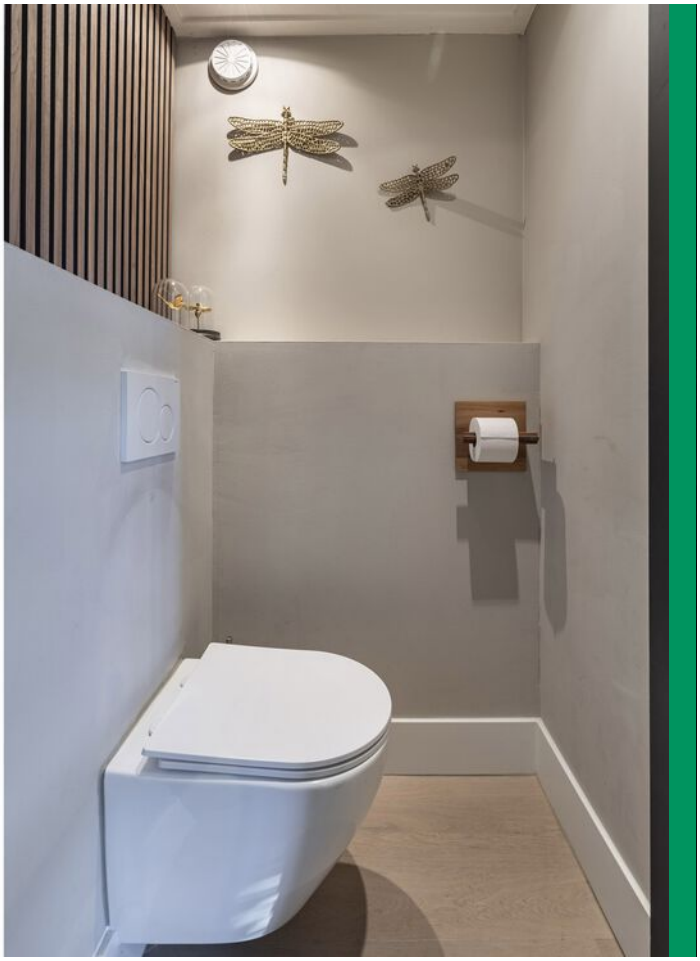


Fabrykswei 14, OUDEGA











Fabrykswei 14, OUDEGA







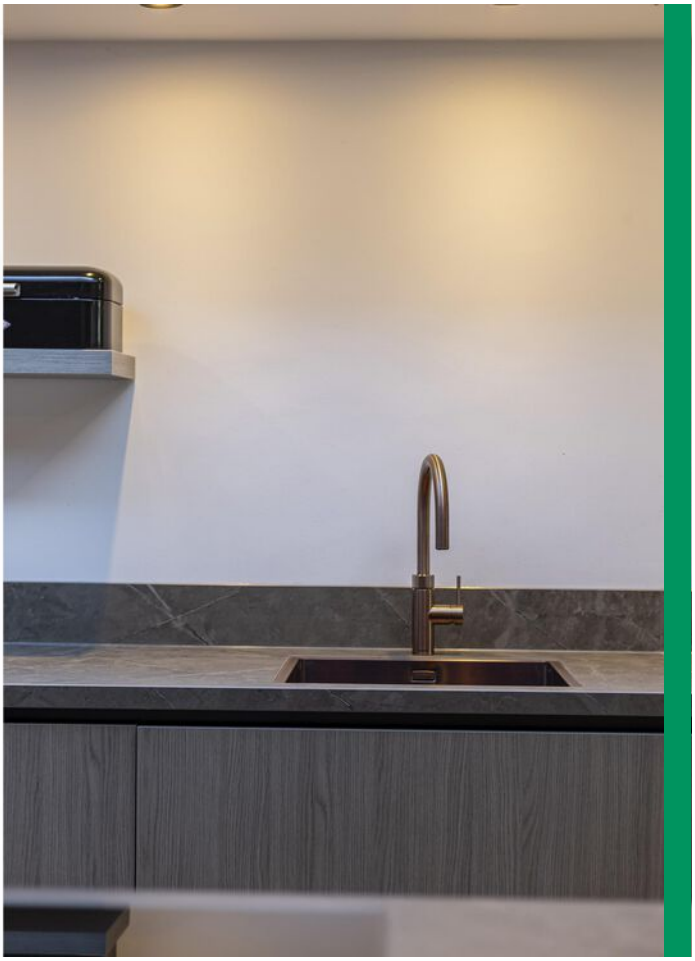


Fabrykswei 14, OUDEGA











Fabrykswei 14, OUDEGA









Fabrykswei 14, OUDEGA







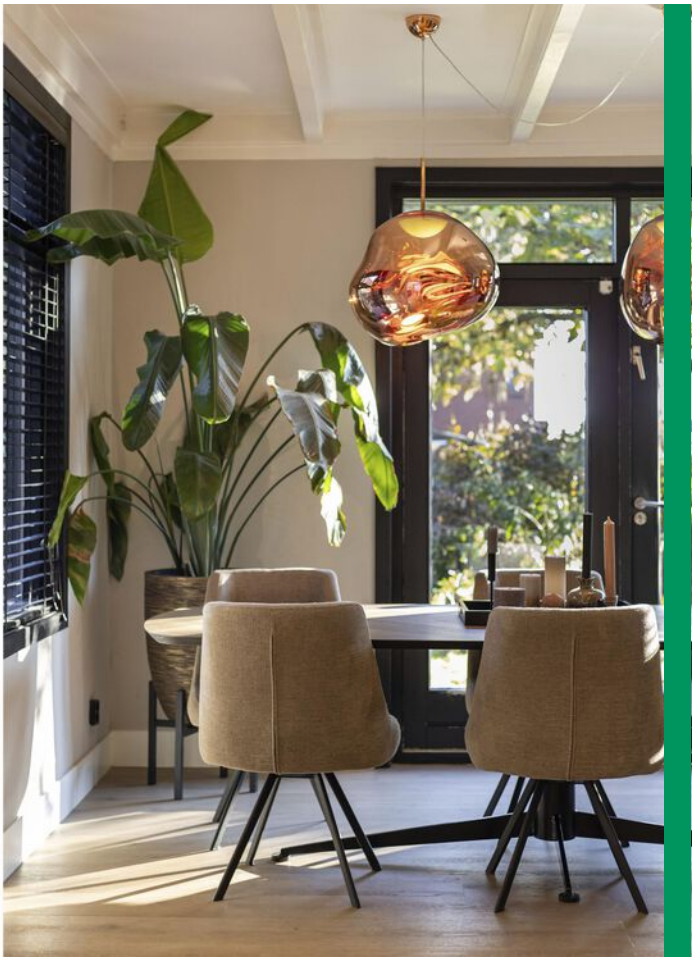


Fabrykswei 14, OUDEGA











Fabrykswei 14, OUDEGA









Fabrykswei 14, OUDEGA

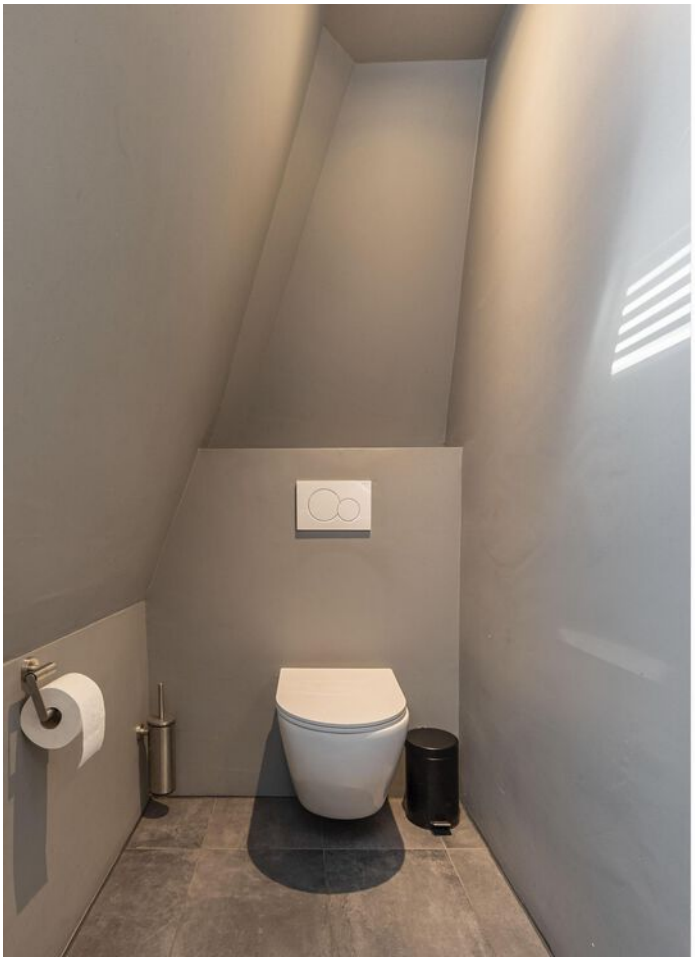


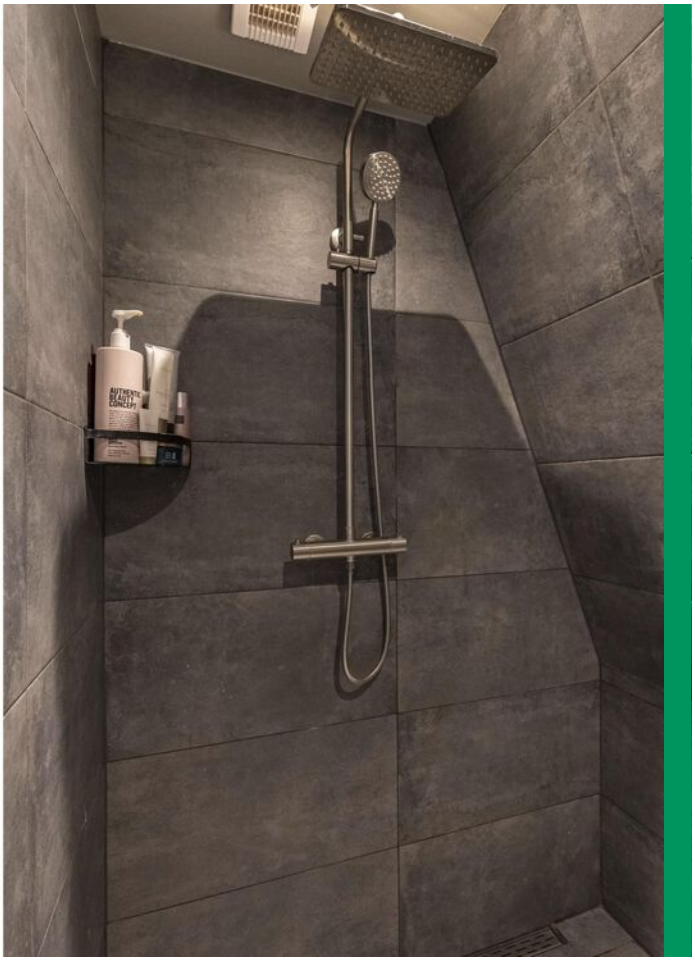




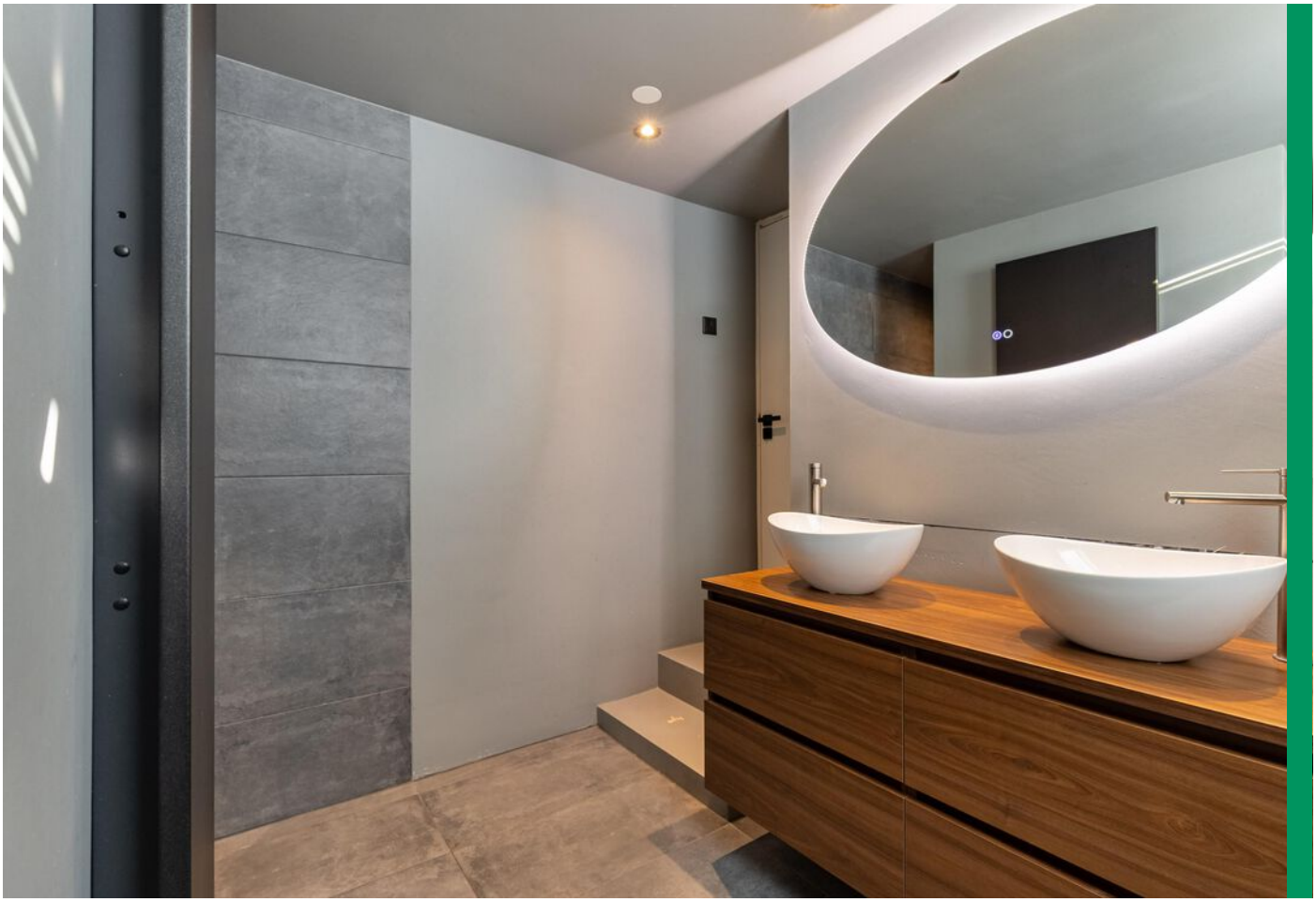


Fabrykswei 14, OUDEGA











Fabrykswei 14, OUDEGA









Fabrykswei 14, OUDEGA









Fabrykswei 14, OUDEGA









Fabrykswei 14, OUDEGA









Fabrykswei 14, OUDEGA









Fabrykswei 14, OUDEGA





PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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: Fabrykswei 14



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oudega
Sectie	A
Perceel	1669

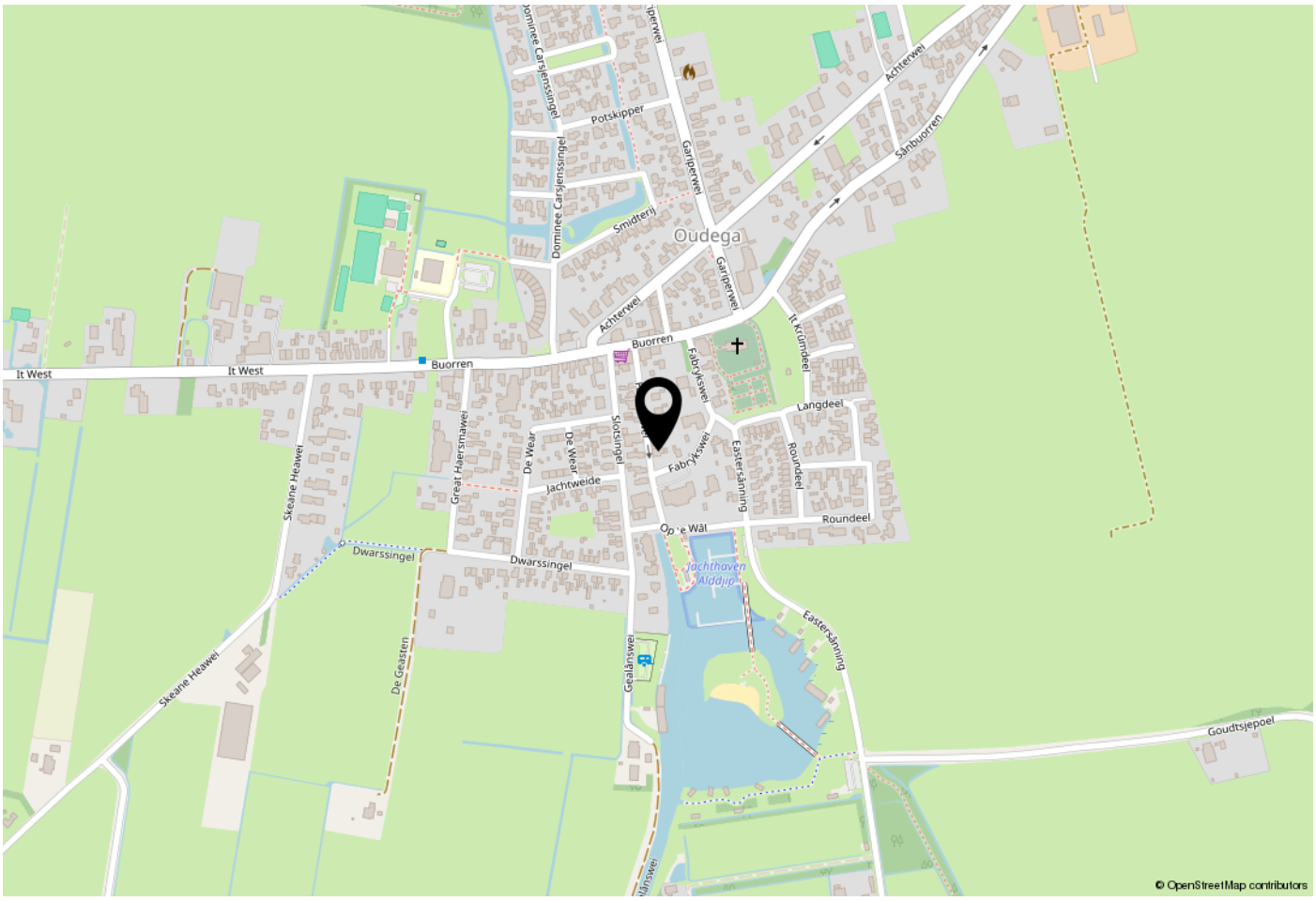
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

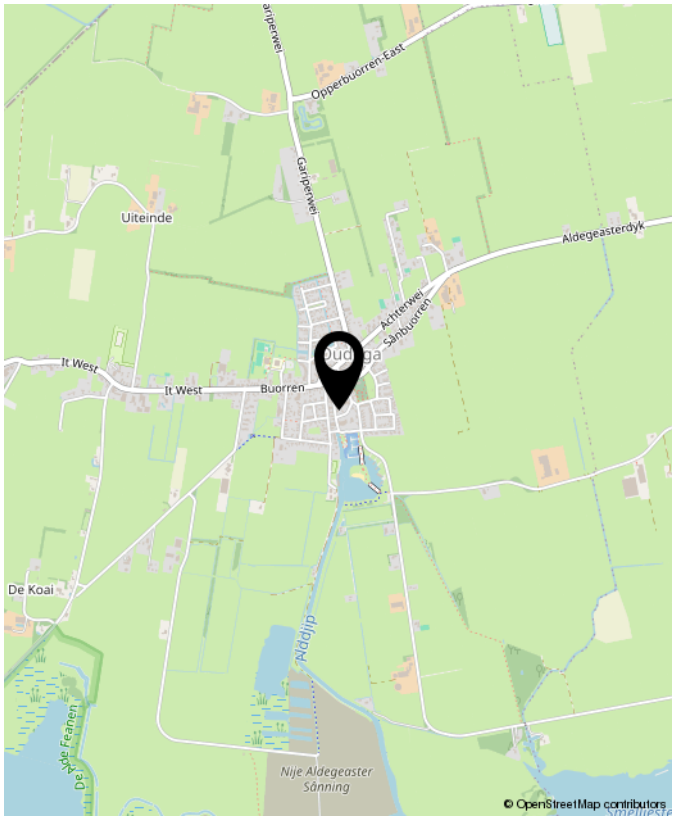
Fabrykswei 14, OUDEGA

LOCATIE OP DE KAART



WOONT U HIER BINNENKORT?

Oudega is een levendig dorp met eigen voorzieningen zoals een supermarkt en een basisschool en een actief verenigingsleven. Het dorp is volop in beweging met het Waterfront Oudega, een mooi plan waarbij een passantenhaven en een recreatiegebied wordt ontwikkeld aan de rand van het dorp en aan het water. Strategisch is het dorp gunstig gelegen tussen Leeuwarden en Drachten, nabij de N31.



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Schoenenkast	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– PVC vloer	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Sanitair				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Badkamer spiegel	☒	☐	☐	☐
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐

Vragenlijst over de woning

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

Vragenlijst over de woning

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? : Bij kamerraam tuin

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

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Niet bekend. Vorige eigenaar heeft verbouwingen gedaan.

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

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

d Zijn de gevels ooit gereinigd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

3. Dak(en)

a Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : 2020/2021 (Dakkapel is in 2021 geplaatst)
Overige daken: : niet bekend

b Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Keuken - Met een enorme regenbui in zomer 2024 was het in korte tijd zoveel water dat de afwatering dit niet kon verwerken.
Dit is alleen met zeer extreme regenbui geweest.
Bouwgroep Dijkstra Draisma heeft het dak destijds gecontroleerd en zag geen issues.
In augustus 2026 het platte dak (ook van de dakkapel) laten checken en geen issues geconstateerd.

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

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

Overige daken: ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Overige daken: ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : Heeft de vorige bewoner gerealiseerd. Geen idee welk materiaal en de precieze datum.

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

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? :

f Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

g Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

4. Kozijnen, ramen en deuren

a Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : Hout en kunststof. In 2019 zijn de kozijnen en beglazing vervangen door de vorige eigenaar. In 2025 is er een nieuw Velux dakraam geplaatst in de badkamer met een vochtbestendige jaloezie.

b Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : 2020/2021. Is door de vorige eigenaar gerealiseerd. Niet bekend of dit door erkende schilder is gebeurd.

c Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee

d Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee

e Is er sprake van isolerende beglazing? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welk type glas? : HR+ of 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? : Plafond in de kamer is gerepareerd in 2026. Drie platen tussen de balken hadden een scheurtje.

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? : Heeft de vorige eigenaar gerealiseerd, ik heb geen kennis van wanneer (zal ergens tussen 2020 en 2022 zijn geweest) en met welk materiaal.

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

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

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

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

Vragenlijst over de woning

7. Installaties

a Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? : CV installatie en verdeling vloerverwarming
Is/zijn de installatie(s) eigendom? ☒ ja ☐ nee

Merk van de installatie(s): : Nefit 2019 Proline next HRC 24
Type(nummer) van de installatie(s): : Proline next HRC 24
Installatiedatum van de installatie(s): : 2019

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : 14 augustus 2026 door Technisch Installatiebedrijf Spoelstra uit Drachten

b Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? ☐ ja ☒ nee

c Zijn er radiatoren die niet warm worden? ☐ ja ☒ nee

d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? ☐ ja ☒ nee

e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? ☐ ja ☒ nee

f Heeft u warm water vloerverwarming in de woning? ☒ ja ☐ nee
Waar bevindt zich de vloerverwarming? : benedenverdieping en badkamer

g Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke? : Niet zo zeer dat deze niet goed warm worden maar op de overloop boven is geen radiator en op een van de slaapkamers boven is wel de aansluiting om radiator op te hangen/te plaatsen en deze is dan ook functioneel, maar heeft de vorige eigenaar niet gerealiseerd.

h Heeft de woning zonnepanelen? ☒ ja ☐ nee
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 9
Blijven de zonnepanelen achter? : ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? : Niet bekend.

Functioneren alle zonnepanelen? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? : niet bekend

In welk jaar zijn de panelen geplaatst en door wie? : In 2020 – niet bekend (vorige eigenaar)

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?: 1-1-2026 tot aan 9-11-2026: 1.656,28 kWh

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

j Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : nvt
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

k Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
(onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : meterkast voor de rest niet bekend, vorige eigenaar heeft dit gerealiseerd.

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over de woning

l Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar bevindt deze zich? : In tuin bij de oprit
Blijft deze achter? : ☐ nader overeen te komen ☒ ja ☐ nee

m Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? ☒ ja ☐ nee

Zo nee, toelichting: : alleen in badkamer aanwezig
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? : niet bekend
Hoe oud is dit systeem ongeveer? : niet bekend

n Is er een domoticasysteem 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? : 1 jaar. Er is bij de ketel in de garage een rookmelder en koolmonoxidemelder aanwezig.

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? : deels uit 2025 (nieuw toilet, nieuw badkamermeubel met waskommen, nieuwe kranen en nieuw dakraam). In 2025 ook een nieuwe toiletpot met toiletbril geplaatst op de begane grond

In 2019 heeft de vorige eigenaar het eea gerenoveerd aan de badkamer, niet bekend wat.

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? : het binnenwerk/geraamte van de keuken dateert uit 2022. In 2025 zijn alle frontjes, zijwangen, keukenblad, gootsteen en Quooker kraan vervangen en vernieuwd. Werkblad is van Dekton.

h Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur? : 2022 en 2025

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? : Ja, functioneert goed. Uit 2025. Quooker.

9. Diversen

a Wat is het bouwjaar van de woning? : 1924 en aanbouw waarschijnlijk in 2021 gerealiseerd.

b Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

c Blijft er in de woning zeil achter, 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

Vragenlijst over de woning

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
(dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

h Is de grond verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

i Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

j Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? : Muizen in tuin en muis in garage gehad.
Ongediertebestrijding is langs geweest.

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 bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : aanbouw keuken, dakkapel
Zo ja, in welk jaartal? : 2019-2020-2021
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : niet bekend, gerealiseerd door de vorige eigenaar

n Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

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? € 441,-
Belastingjaar? : 2026

b Wat is de WOZ-waarde? € 455.000,-
Peiljaar? : 2025

c Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 668,-
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 en Elektra: € 241,-
Water: € 28,-

Vragenlijst over de woning

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas (m³):	ca 950 m3
Elektriciteit hoog (kWh):	1100
Elektriciteit laag (kWh):	1280
Elektriciteit totaal (kWh): (zonder gebruik van de laadpaal)	ca. 2380
Water (m3):	200
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	2

f Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? ☐ ja ☒ nee
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

g Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € 0,-

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
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

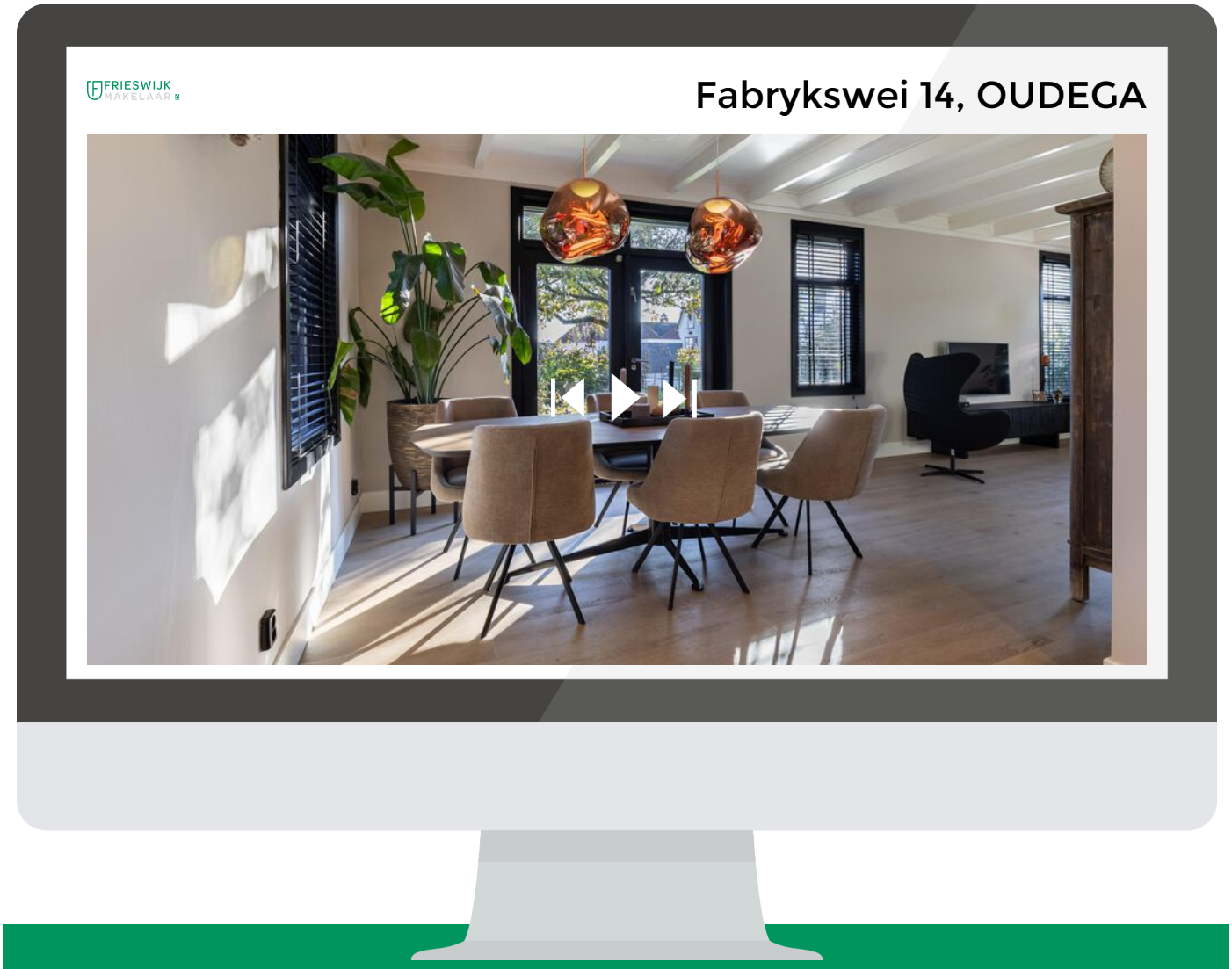
Zo ja, welke? : er loopt een onderhoudscontract bij Installatiebedrijf Spoelstra. Deze kan worden voortgezet door de nieuwe bewoners of indien niet gewenst kan deze worden stopgezet

12. Nadere informatie

a Overige zaken : in 2025 in op de benedenverdieping (keuken. woonkamer hal en toilet) een nieuwe vloer gelegd. Betreft een duurzame PVC vloer.
Boven in de een van de slaapkamers is ook een nieuwe PVC vloer gelegd.
(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

BEKIJK DE WONING ONLINE!

www.fabrykswei14.nl



SCAN DEZE CODE
EN BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!



INTERESSE?
NEEM CONTACT MET ONS OP!

Frieswijk Makelaar NVM
Zuiderhogeweg 43
9203 SV
Drachten

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

FRIESWIJK MAKELAAR NVM