KNIJPSTRA MAKELAARDIJ

TE KOOP



Hooizolder 312
9205 CT Drachten

Vraagprijs € 275.000 k.k.

Mooie tussenwoning met verrassend veel ruimte in een kindvriendelijke buurt. Ben je op zoek naar een betaalbare, goed onderhouden woning waar je zo in kunt? Deze mooie tussenwoning uit 1986 is de ideale kans voor starters of jonge gezinnen.

VBO MAKELAAR

06 456 253 61

funda



Mooie tussenwoning met verrassend veel ruimte in een kindvriendelijke buurt. Ben je op zoek naar een betaalbare, goed onderhouden woning waar je zo in kunt? Deze mooie tussenwoning uit 1986 is de ideale kans voor starters of jonge gezinnen.

De woning is de afgelopen jaren smaakvol gemoderniseerd en beschikt over een energielabel B. Op loopafstand vind je een prachtig wandelgebied, speeltuinen en basisscholen. Dankzij de verrassend ruime woonkamer en de zonnige tuin op het zuidwesten is dit een heerlijke plek om thuis te komen. Compleet met een handig achterom, een gezellige overkapping voor de lange zomeravonden én een recent vernieuwde schutting voor veel privacy.

De eerste verdieping biedt 3 volwaardige slaapkamers, allen voorzien van een dakkapel. Heb je behoefte aan meer ruimte? De royale zolderverdieping biedt de perfecte mogelijkheid voor het realiseren van een 4e slaapkamer, een thuiswerkplek of een hobbyruimte. Dit alles gelegen op een mooie locatie nabij de prachtige bossen van Beetsterzwaag en het watersportgebied van Smalle Ee en De Veenhoop. Legio mogelijkheden voor fietsen en wandelen in de nabije omgeving.

Goed om te weten: de zolder is nu nog officieel een 'inpandige ruimte' omdat het raampje net iets kleiner is dan 0,5 m². Maar verder heeft deze verdieping alles wat een echte kamer moet hebben! Zet er een groter raam in en je hebt er meteen een officiële woonruimte én een heerlijke, volwaardige slaapkamer bij.

































Begane grond
Entree, ruime lichte hal, meterkast, modern toilet (wandcloset) met fonteintje en trapopgang naar de eerste verdieping. De sfeervolle woonkamer heeft door de vele ramen veel lichtinval. Er is een open verbinding naar de moderne luxe keuken. De tuingerichte lichte keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder; koelkast-vries combinatie, vaatwasser, gaskookplaat en oven. Vanuit de keuken is er toegang tot de ruime bijkeuken met daarin een vaste kast, die zich onder de trap bevindt.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers met een oppervlakte van respectievelijk
9,17 m2, 6,73 m2 en ca 18,5 m2. Alle slaapkamers beschikken over een dakkapel waardoor meer ruimte en licht is gecreëerd.
Op de overloop is in een separate ruimte de HR CV ketel, merk Nefit (2019) geplaatst.

Tweede verdieping
Een vaste trap leidt naar de zolderverdieping. Hier is eventueel ruimte voor een extra slaapkamer van ca 12,5 m2 . Daarnaast bevinden zich hier de witgoedaansluitingen.

Tuin
De ligging van de tuin is gelegen op het zuidwesten, nagenoeg geheel bestraat en voorzien van plantenborders. Compleet met een handig achterom, een gezellige overkapping voor de lange zomeravonden én een recent vernieuwde schutting voor lekker veel privacy.

Bijzonderheden
Een greep uit de kenmerken:
-mooie tussenwoning in kindvriendelijke buurt;
-betaalbare starterswoning;
-gemoderniseerd (keuken, badkamer en toilet);
-energielabel B;
-mogelijkheid voor 4e slaapkamer zolderverdieping;
-Nefit HR-107, bouwjaar 2019;
-ligging tuin op zuidwesten met achterom;
-overkapping en nieuwe schutting;
-nabij water van Smalle Ee, De Veenhoop en de bossen van Beetsterzwaag.

Overdracht
Aanvaarding In overleg
Vraagprijs
€ 275.000 kosten koper

Bouw
Soort woonhuis
Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw Bestaande bouw
Bouwjaar 1986
Specifiek Gestoffeerd
Soort dak Dwarskap bedekt met bitumineuze dakbedekking en pannen

Oppervlakten en inhoud
Gebruiksoppervlakten
Wonen 97 m²
Overige inpandige ruimte 13 m²
Perceel 114 m²
Inhoud 352 m³

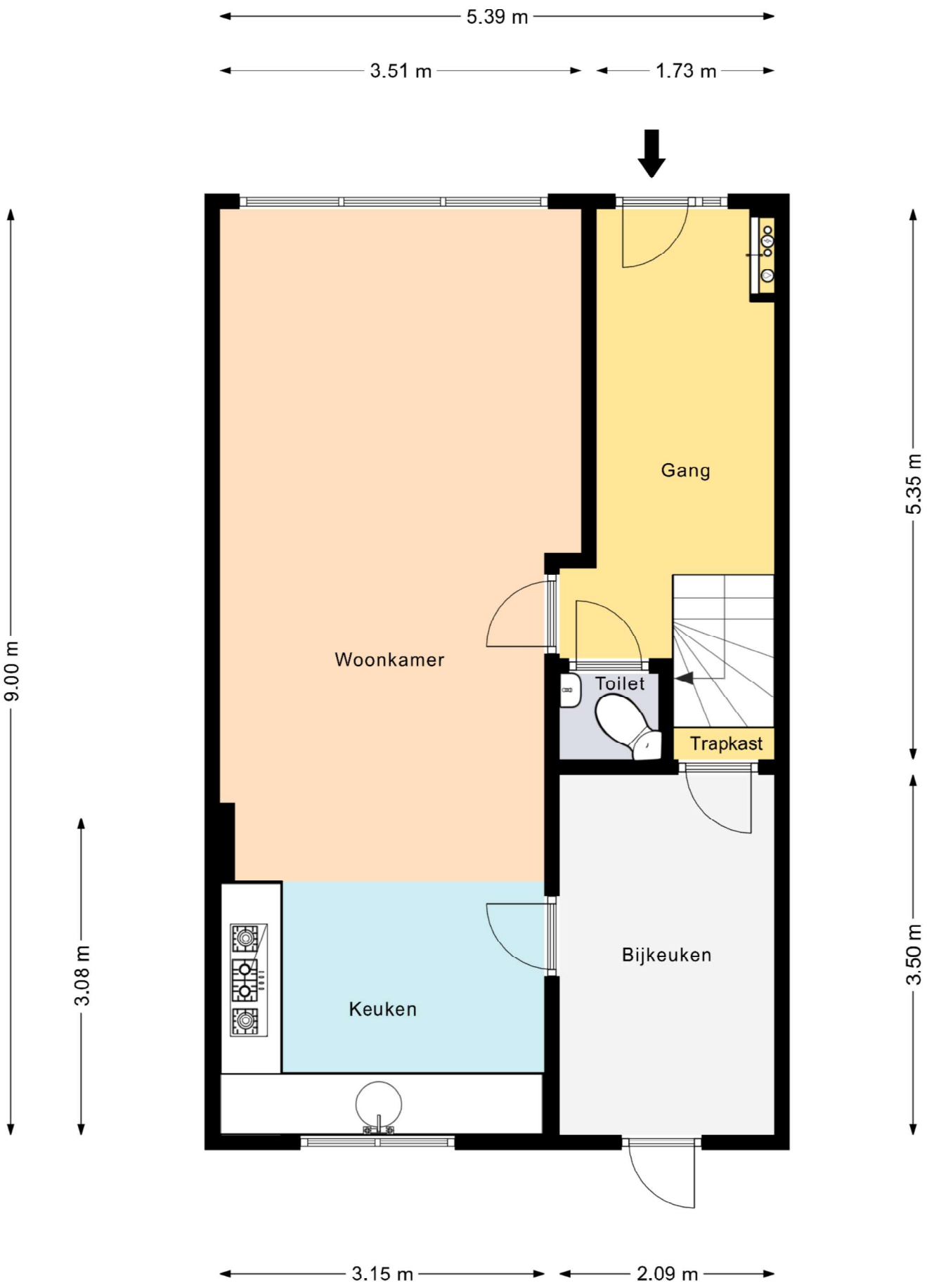
Indeling
Aantal kamers
5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers 1 badkamer
Badkamervoorzieningen
Inloopdouche, wastafel, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen 3 woonlagen
Voorzieningen Dakraam, natuurlijke ventilatie, en TV kabel

Energie
Energielabel B
Isolatie
Dakisolatie, dubbel glas, HR-glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming Cv-ketel
Warm water Cv-ketel
Cv-ketel Nefit HR-107 (gas gestookt combiketel uit 2019, eigendom)

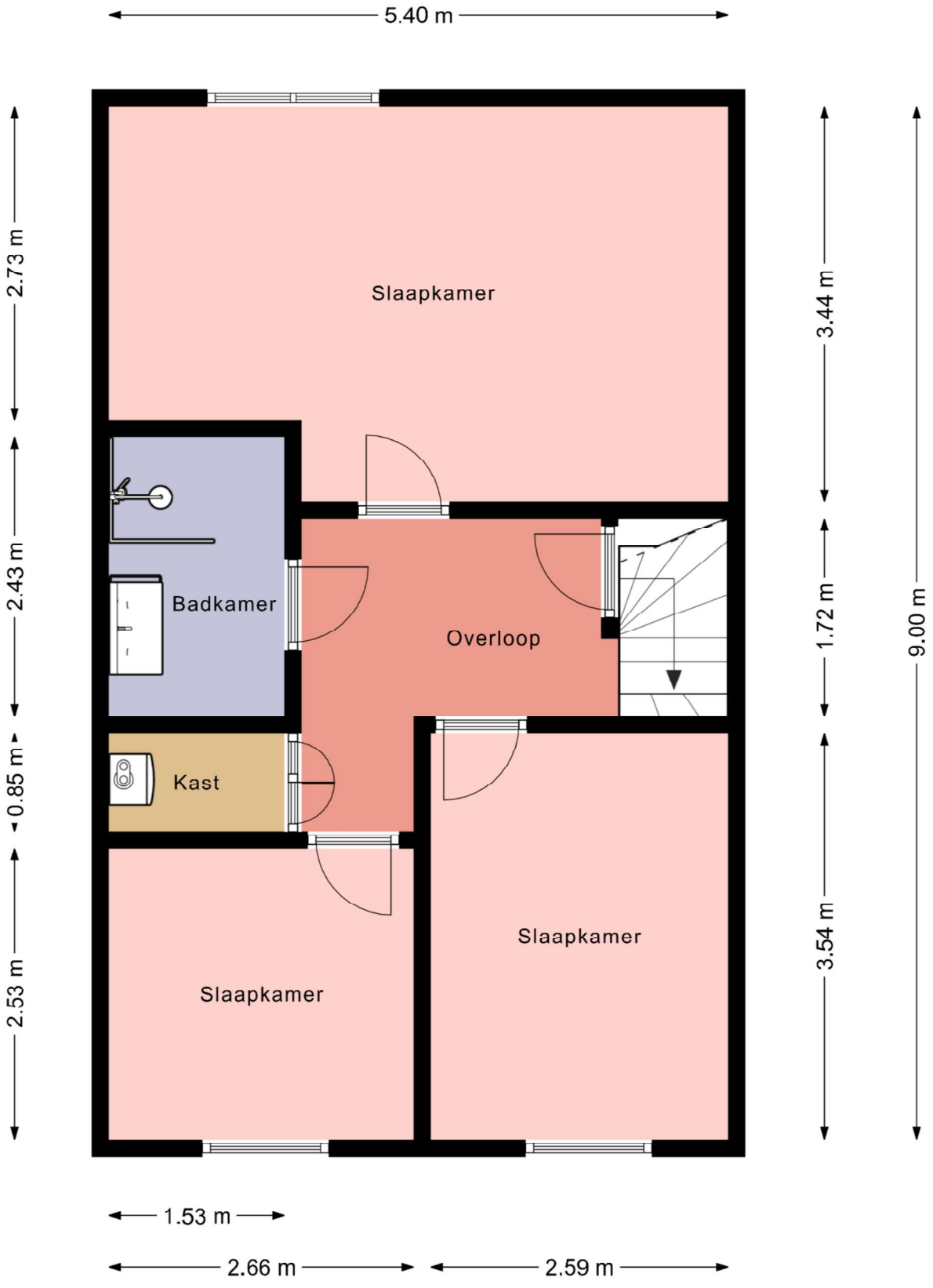
Kadastrale gegevens
SMALLINGERLAND E 2103
Kadastrale kaart
Oppervlakte 114 m²
Eigendomssituatie Volle eigendom
SMALLINGERLAND E 2116
Kadastrale kaart
Oppervlakte
102 m² (deelperceel)
Eigendomssituatie Mandelig

Buitenruimte
Ligging
Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin Achtertuin en voortuin
Achtertuin 38 m² (7,50 meter diep en 5,00 meter breed)
Ligging tuin Gelegen op het zuidwesten bereikbaar via achterom

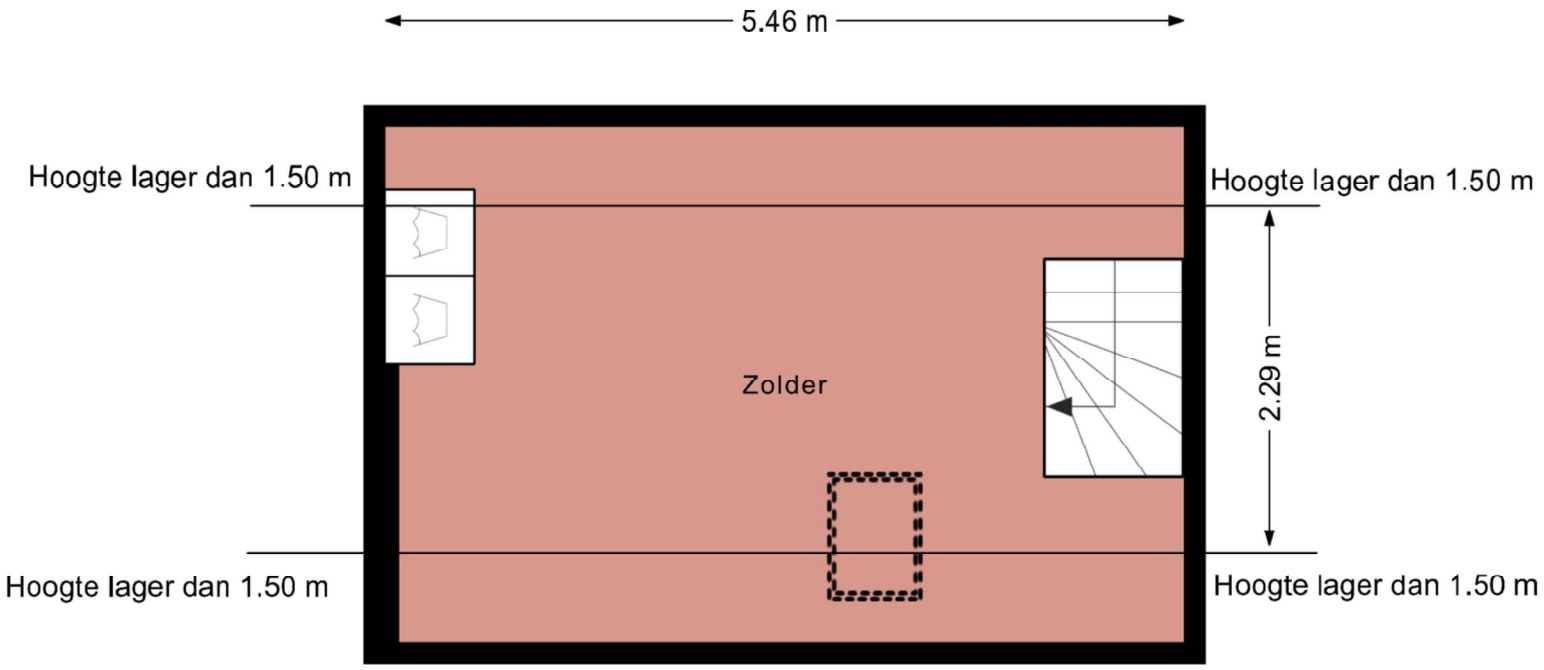
Parkeergelegenheid
Soort parkeergelegenheid
Openbaar parkeren



Deze plattegronden zijn gemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn gemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn gemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Boornbergum
Sectie	E
Perceel	2103

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 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.

Extra informatie

Onderhoud
De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid
Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechtenworden ontleend.

Asbestclausule
Indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopakte de volgende clausule worden opgenomen: Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de onroerende zaak en eventueel de vloerbedekking, niet uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Koopakte
De koopakte wordt opgesteld door Makelaardij Knijpstra.

Ontbinding
De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 tot 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling
De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper
Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen om een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Lijst van zaken
Een lijst van zaken is op aanvraag bij makelaardij Knijpstra te verkrijgen.

Vragenlijst
De vragenlijst voor de verkoop van een onroerende zaak is tevens op aanvraag verkrijgbaar.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Onderhandeling
De vraagprijs van een woning is een uitnodiging tot het doen van een bod. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Afdwingen dat u in onderhandeling bent kan niet. Een verkopend makelaar kan wel aangeven dat hij met u in onderhandeling is. Als de verkopend makelaar slechts aangeeft dat hij uw bod aan de verkoper voorlegt, bent u niet in onderhandeling.

Courtage
de vergoeding voor de begeleiding door de makelaar bij de aan- of verkoop van een huis. De vergoeding wordt berekend op basis van een percentage over de transactieprijs. Deze vergoeding wordt in rekening gebracht zodra de overeenkomst tussen jou en een derde, koper of verkoper, tot stand komt.