

# Wordt dit jouw droomhuis?



**C.R. de Boerstraat 63**

9204 LG Drachten



**Makelaarswerk Garantiemakelaars**

Folgeralaan 27  
9207 AH Drachten

0512-549545

info@makelaarswerk.eu  
[www.makelaarswerk.eu](http://www.makelaarswerk.eu)

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze prachtige gelegen woning !

- aan het water, met steiger
- goed onderhouden
- energielabel A+
- maar liefst 147 m2 woonoppervlak

Vraagprijs € 385.000,- k.k.





# Kenmerken

## van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	2005
<b>Inhoud</b>	455 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	147 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	157 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuin oppervlakte</b>	46 m <sup>2</sup>
<b>Energie<span>­</span>label</b>	A+
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	2



# Omschrijving van de woning

In de populaire woonwijk "Drachterstervaart" gelegen bijzondere en goed onderhouden tussenwoning met steiger aan het water en open verbinding richting de Leijen, centrum van Drachten en de rest van Friesland. Tuin op het zuiden. Voor en achter buitenschuurtjes. Gelegen op 157 m<sup>2</sup> grond en eigen water. Totale woonoppervlakte van 147 m<sup>2</sup>. Zowel aan de voorzijde als de tuinzijde royale ruimte rondom. Deze woning onderscheidt zich onder andere door een bijzondere en royale zolderruimte doordat de dakhelling van de nok niet naar 0 gaat, maar dat deze woning kopse wanden heeft die "opgetrokken" zijn, waardoor deze zeer ruim is en extra indelingsmogelijkheden in zich heeft. Bijvoorbeeld 1 of 2 extra slaapkamers.. Aan de buitenzijde van de woning, bij de voordeur, heeft u uw eigen laadpaal voor een elektrische auto.

Indeling van de woning:

Bij binnenkomst treft u een toilet, meterkast, trap naar boven aan en de ingang naar de woonkamer. Luxe Svedex deuren en een gezellige gashaard, die de ruimte snel opwarmt als je een paar dagen weg geweest bent. De keuken is zeer praktisch ingedeeld en zorgt door de opstelling voor privacy en kunt u na het koken de "rommel" best later opruimen. De wanden in de woning zijn kwalitatief zeer goed afgewerkt. Schuifpui naar het terras, bijzonder is hier ook een fraaie vijver en naar beneden een extra zitje aan het water. Tussen de schuurtjes is royaal ruimte voor privacy.

1e verdieping: overloop, badkamer met douche, toilet en opmaakhoekje en fraaie spiegels. Een royale logeerkamer aan de voorzijde, of te gebruiken als grote slaapkamer. Tijdens de bouw was de keuze om van de 2 slaapkamers aan de achterzijde 1 zeer royale slaapkamer te maken. Daar is hier voor gekozen. Maar op een simpele manier kan daar door een kleine ingreep weer voor 2 slaapkamers gekozen worden. Radiatoren en ramen zijn daar op berekend.

2e verdieping: bereikbaar middels een vaste open trap. Een beloopbare oppervlakte van de zolder (beton vloer) van 5,45 m x 9 m. Witgoedstelplaats. CV-ketel opstelling en ventilatie unit. De zolder biedt meerdere indelingsmogelijkheden. Buren die b.v. 1 of 2 extra slaapkamers gerealiseerd hebben. Aan de voorzijde en achterzijde kunnen kleine raampjes open voor frisse lucht en het is gedurende de dag ook behoorlijk licht.

Specifieke kenmerken:

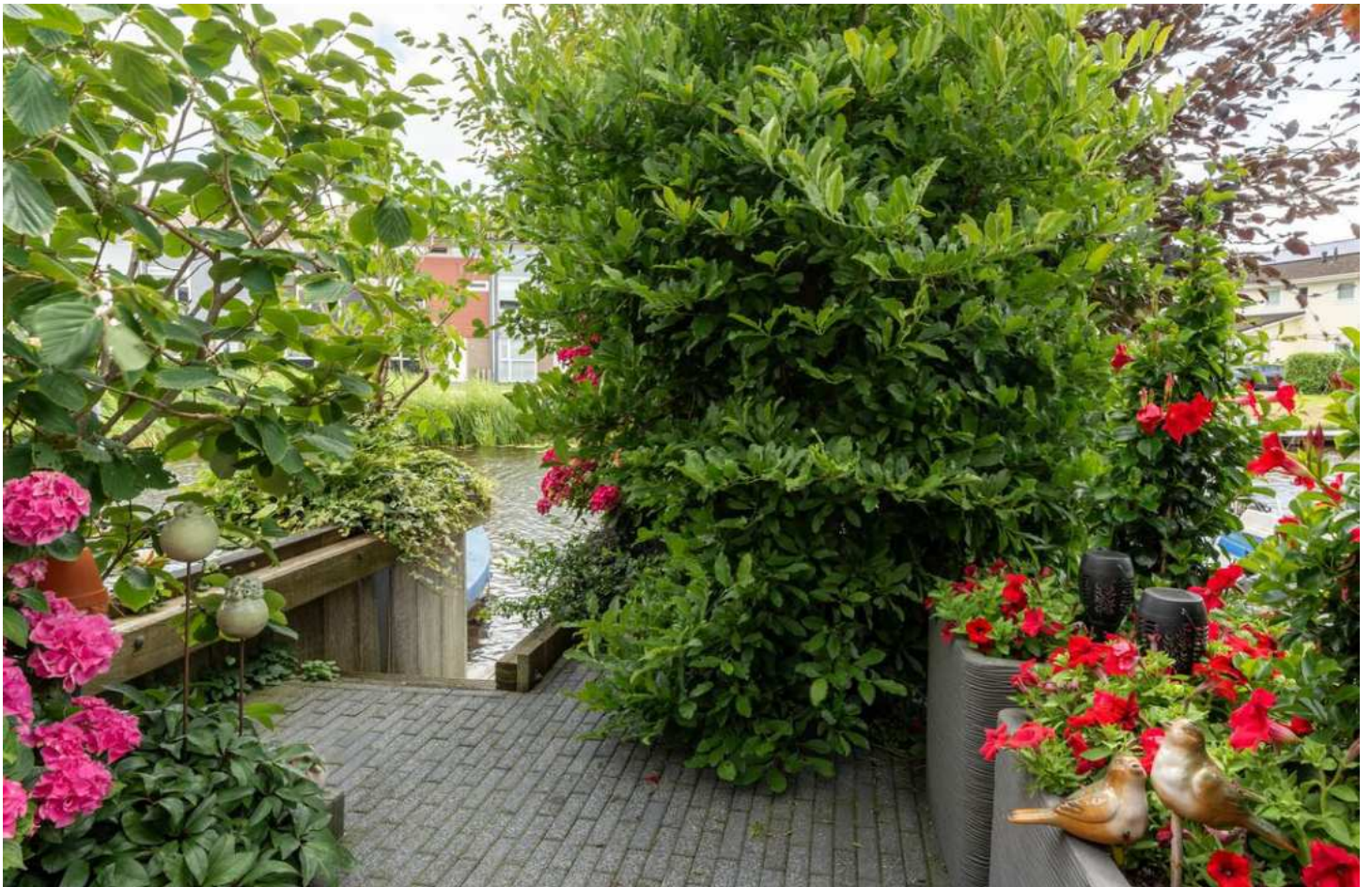
- bouwjaar 2005
- eigen grond 157 m<sup>2</sup>, eigen water en gezamenlijke steiger van 5 m
- woonoppervlakte 147 m<sup>2</sup>
- CV- ketel uit 2022 (eigendom)
- zeer goed geïsoleerde woning met een A+ label
- ruime zolder waar mogelijk extra kamers gerealiseerd kunnen worden
- 15 zonnepanelen (2019) en achtertuin op het zuiden.

De verkopers zien zich door hun leeftijd genoodzaakt naar een appartement te verhuizen, anders waren ze hier echt nog niet weggegaan. "Wat we gaan missen is het heerlijke plekje aan het water, tussen het groen. We wonen hier met heel veel plezier in een fijne buurt. We zien alle weersinvloeden voorbij komen en dat geeft aan iedere dag iets unieks. En de waterpret: boten en bootjes, spelende kinderen met luchtbedden, zwemmers en suppers. Het leeft!"





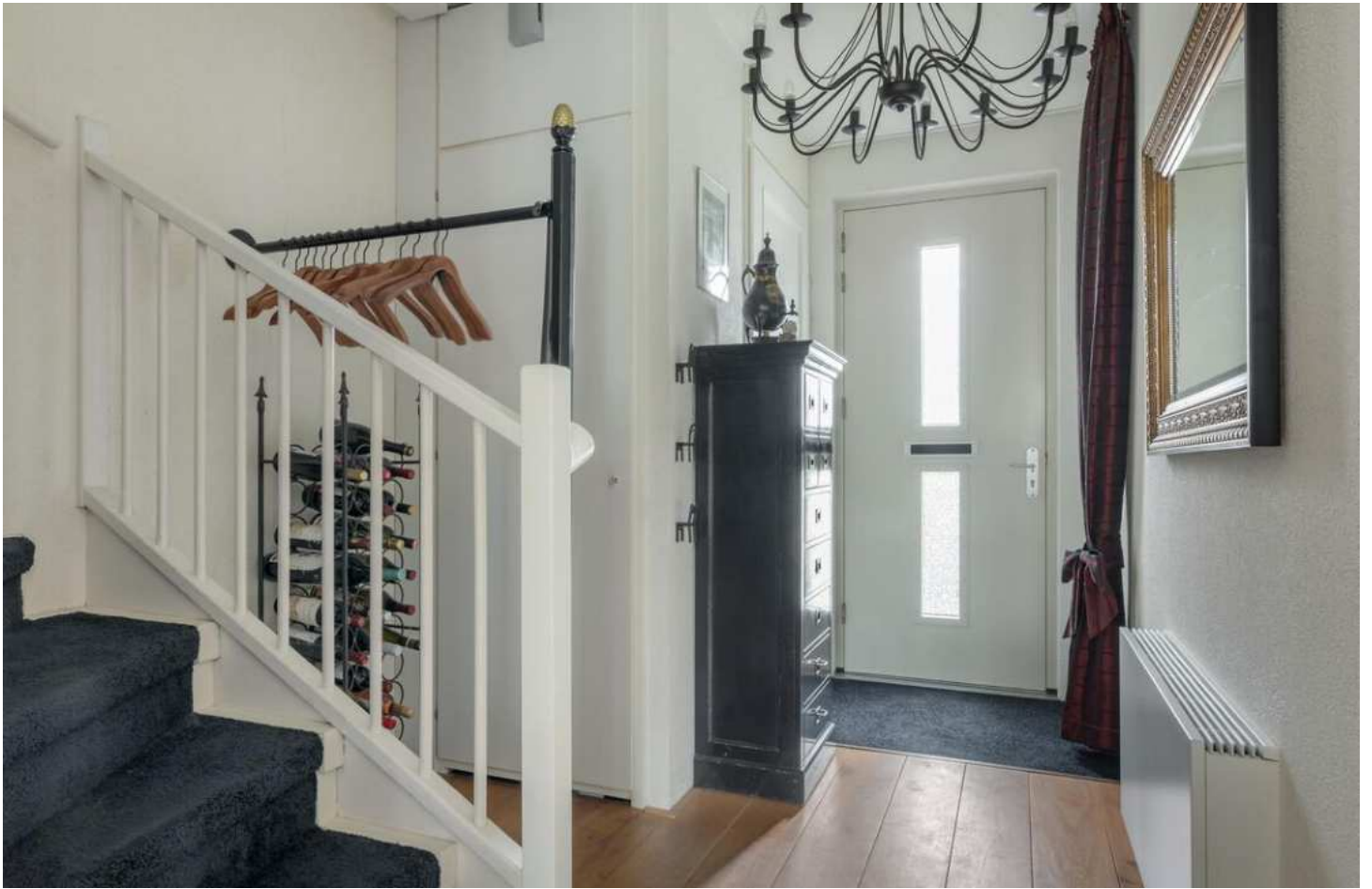








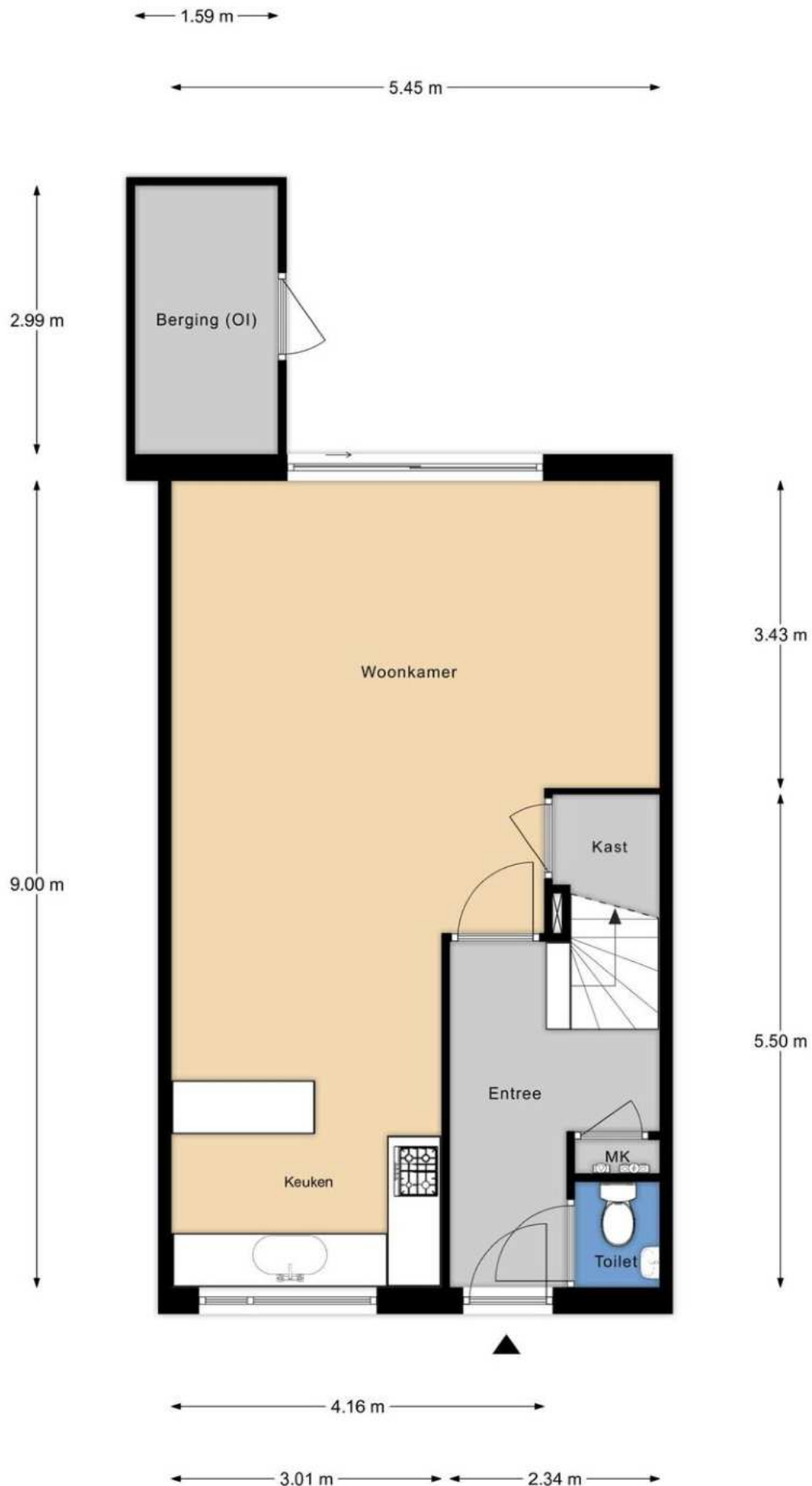








# Plattegrond begane grond



# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond 2e verdieping



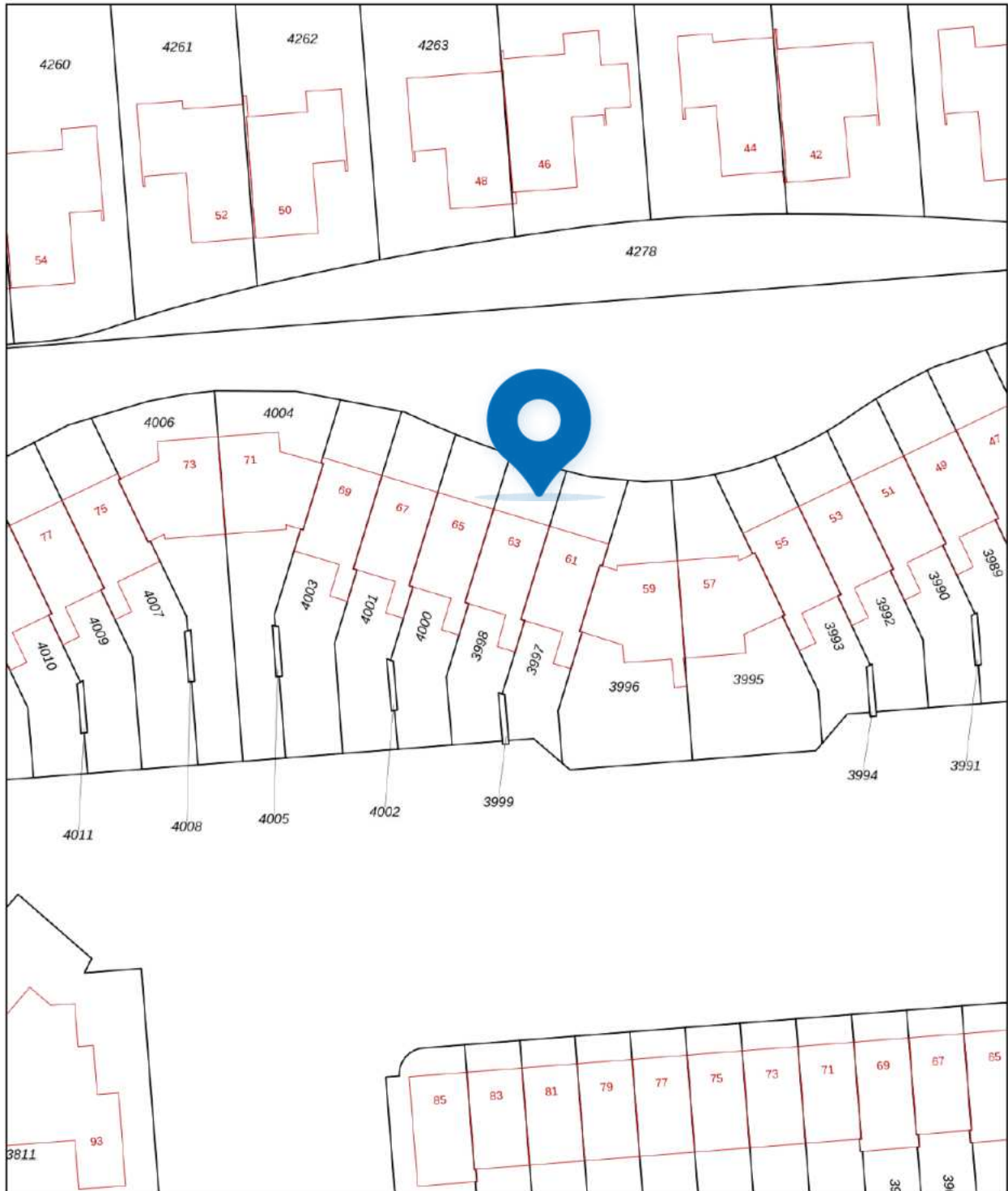


# Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: reinders



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drachten</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3998</p>	
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 mei 2024  
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.

## Lijst van zaken C.R. De Boerstraat 63 - 9204 LG Drachten

	blijft achter	gaat mee
<b>Schuurtje voorzijde</b>		
Extra stopkontakt ( dubbel )	x	
Haken		x
<b>Voorzijde woning ( buiten )</b>		
Alarm camera (Eufy 2 x camera + basisst.)		x
Lamp bij de voordeur	x	
Vlaggestokhouder ( zonder vlaggenstok en vlag )	x	
Extra stopkontakt ( dubbel )	x	
Extra Wateraansluiting	x	
Buiten Rolluiken Keuken raam en slaapkamer boven	x	
Laad "paal" merk: Ratio € 1200.- + € 234.- + € 726.- = € 2160.-	x	
Waterslang	x	
3 Bloembakken ( 1 gescheurd )	x	
<b>Hal</b>		
Voordeur mat	x	
Houten vloer	x	
Gordijnrail aan plafond incl. Gordijn	x	
Kapstok		x
Hanglamp	x	
<b>Toilet</b>		
Luxe deur	x	
Toilet rol houder	x	
Toiletrol voorraad houder	x	
Toilet borstel incl houder	x	
Spiegel		x
Zeppomp houder blijft - Glas gaat mee	x	x
Plafond lampje		x
<b>Woonkamer / Keuken / Inloopkast</b>		
Houten vloer	x	
Desingn Inbouwkasten wand	x	
Inbouw gashaard sfeer ( ook voldoende om de kamer te verwarmen )	x	
2 Ronde Infrarood panelen Rond 600 W + 410 W Redwell incl.de/relais	x	
1 Rechthoek Infraroodpaneel 160 x 40 Redwell incl. Therm./relais	x	
Dubbele Gordijnroede Brons	x	
Planken incl. Wandrail in Inloopkast	x	
Boven aanrecht chroom stangetjes incl. Haakjes		x
2 Luxe deuren	x	
Later aangebracht: 5 liter plintboiler	x	

Luxe inductie kookplaat	x	
Itho Afzuiger	x	
Inbouwfriezer	x	
Inbouwkoelkast	x	
Inbouwvaatwasser ( nieuw 2022 )	x	
Inbouwoven	x	
Inbouw magnetron	x	
Houten inzet bakken in laden		x
Kleine kruidenpotjes op schouw + charlotte watson voorraadbussen		x
Rail in de kap ( tussen keuken en kamer )	x	
Inbetween gordijnen ( tussen keuken en kamer )		x
Hanglampjes boven aanrecht	x	
Plafond lampjes 3 x		x
Vitrage + gordijnen		x
<b>Tuin Achterzijde woning</b>		
Vijver pomp	x	
Zweef parasol	x	
Extra parasol ( zelf meenemen )		x
Extra stopkontakten	x	
Extra Kraan	x	
Buitenlamp ( iets beschadigd )	x	
Rolluiken bij schuifdeur en 2 ramen slaapkamers boven	x	
Vlaggemast Groot incl. vlag en wimpel	x	
Inschuifbaar trapje op de steiger ( eigendom van ons en de buren )	x	
3 Bloembakken	x	
Grote Spiegel ca. 200 x 75 cm	x	
2 Rieten fauteuils + voetenbankjes	x	
2 beugels op de steiger om makkelijker in een bootje te komen	x	
<b>Schuur Achter</b>		
Wandrail incl. Planken ( Rekken gaan mee )	x	x
Rolcontainer	x	
Verlichting in Schuur		x
6 hartman stoelen + kussens	x	
Alleszuiger		x
Hogedrukreiniger		x
Meeste tuingereedschap blijft achter		
<b>Trap naar midden etage</b>		
Vloebedekking	x	
<b>Overloop midden etage</b>		
Vloerbedekking	x	
Verlichting		x

<b>Badkamer</b>		
Badkamer Hoge Hangkast incl. Toiletplank	x	
Badkamer accessoires	x	
Infroodpaneel	x	
Verlichting		x
2 grote wandspiegels ( op maat gemaakt )	x	
<b>Master Slaapkamer ( van 2 Slp. 1 gemaakt in de bouw ) Waterkant</b>		
Vloerbedekking	x	
Dubbele Gordijnroede	x	
Verlichting		x
<b>2e Slaapkamer ( voorzijde )</b>		
Vloerbedekking	x	
Dubbele Gordijnroede	x	
Nolte spiegelkast 1 x 50 br. legkast 40 cm diep	x	
Verlichting		x
<b>Open Trap naar Zolder</b>		
Vloerbedekking	x	
<b>Zolder</b>		
Houten vloer	x	
Nieuwe CV Ketel Nefit Trendline HRC 25 CWY Najaar 2022	x	
Bedrag is incl. Nieuwe Ventilatie Box ITHO CVC Najaar 2022	x	
Over de volledige lengte van de zolder 9.15 meter stelling /		
60 cm diep incl. Aan de voorzijde gordijnen	x	
2 deurs Spiegelkast	x	
1 complete bureau set met kastjes lichtgrijs	x	
2 witte laden kasten	x	
Tube verlichting		x
Alle verlichting verder	x	
<b>Dak aan de zuidzijde</b>		
15 zonnepanelen - mei 2019	x	
<b>15 x 315Wp Suntech half-cel mono zonnepaneel.</b>		
<i>Type: STP 315S-20/Wfthb Hypro *van het merk Suntech Solar</i>		
<b>12 Jaar fabrieksgarantie</b>		
<b>10 Jaar vermogensgarantie (90%)</b>		
<b>25 Jaar vermogensgarantie (80%)</b>		
<b>1 x SolarEdge SE4000 HD-Wave omvormer.</b>		
<i>SolarEdge 1-fase Omvormer SE4000 HD-Wave</i>		
<b>12 jaar fabrieksgarantie.</b>		
<i>Serienummer omvormer: 731F5B24-11</i>		
<b>15 x SolarEdge P370 optimizer.</b>		
<i>SolarEdge Power Optimizer P300.</i>		



# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Bijzonderheden 1 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?

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

### Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 G.

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

### Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

### Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

### Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Duur:

### Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?

Nee

### Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?

Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Nee

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Nee

Zo ja, welke?

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

### Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Nee

Zo ja, toelichting:

### Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsnonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Als woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Nee

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

### Gevels 2 A.



# Vragenlijst

## VRAAG

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

## ANTWOORD

Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

## Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Ja

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

## Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

## Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

Schuurtjes - Van 2005

Overige daken:

Van 2005

## Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

In het begin na onze bewoning (200 ) is er in Drachten kortstondig wateroverlast (stortbuien) geweest. Dat heeft alleen invloed gehad op het schuurtje achter. Om die reden afwatering aangepast. Daarna geen enkel probleem meer.

## Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

# Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

## Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? Nee

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? NVT

## Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Ja

Overige daken:

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken: Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? Het dak is super geïsoleerd.

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Overige daken:

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

## Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting: Korte tijd dak van achterste schuurtje bij zeer heftige buien. Direct daarna oplossing gemaakt zodat het nooit weer gebeurt.

## Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

## Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? Hardhout  
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

## Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? 2023

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? Ja

Zo ja, door wie? Schildersbedrijf Marinus

## Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

# Vragenlijst

## VRAAG

Functioneren alle scharnieren en sloten?

## ANTWOORD

Ja

Zo nee, toelichting:

### Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

HR++

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Ja

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

### Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/ aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

Krimpscheurtjes. Hal en kamer.

### Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?  
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

bij de bouw

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Nee

Zo ja of soms, toelichting:

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Nee

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

### Installaties 7 A.

# Vragenlijst

## VRAAG

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?  
(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride)  
warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel  
dan wel een andere installatie)

## ANTWOORD

Decoratieve en zeer goed functionerende  
Faber Inbouw gaskachel.  
Centrale verwarming - combiketel op zolder.  
Nieuwe CV Ketel Nefit Trendline HRC 25 CWY  
Najaar 2022  
Incl. Nieuwe Ventilatie Box ITHO CVC Najaar  
2022

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting:  
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/  
leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

Nieuwe CV Ketel Nefit Trendline HRC 25 CWY  
Najaar 2022. Inbouwgashaard: Faber

Type(nummer) van de installatie(s):

Installatiedatum van de installatie(s):

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

Jaarlijks abonnement.

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Energie service Friesland. Dit bedrijf heeft ook  
in 2022 de nieuwe CV ketel geleverd en  
geïnstalleerd. Evenals de nieuwe ventilatie  
box.

## Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?  
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld  
worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

## Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

## Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

## Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

## Installaties 7 F.

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Heeft u vloerverwarming in de woning?

Nee

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:

warm water:

overig, namelijk

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

### Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?

Ja

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?

Nee

Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.

Nee

Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:

15

Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?

Ja

Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?  
(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).  
Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.

315 w

Functioneren alle zonnepanelen?

Ja

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Dak aan de zuidzijde  
15 zonnepanelen - mei 2019  
15 x 315Wp Suntech half-cel mono zonnepaneel.  
Type: STP 315S-20/Wfhb Hypro \*van het merk Suntech Solar  
12 Jaar fabrieksgarantie  
10 Jaar vermogensgarantie (90%)  
25 Jaar vermogensgarantie (80%)  
1 x SolarEdge SE4000 HD-Wave omvormer.  
SolarEdge 1-fase Omvormer SE4000 HD-Wave  
12 jaar fabrieksgarantie.  
Serienummer omvormer: 731F5B24-11  
15 x SolarEdge P370 optimizer.  
SolarEdge Power Optimizer P300.  
25 jaar fabrieksgarantie.

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Ja

Zo ja, welke?

MySolarEdge - <https://solar-systemen.nl/zonnepanelen-drachten>

# Vragenlijst

## VRAAG

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

## ANTWOORD

MEI 2019 - <https://solar-systemen.nl/zonnepanelen-drachten>

Installateur:

<https://solar-systemen.nl/zonnepanelen-drachten>

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Ja

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

1-11-2022 - 31-10-2023

Aantal kWh:

3459 KkWh

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Dak aan de zuidzijde  
15 zonnepanelen - mei 2019  
15 x 315Wp Suntech half-cel mono zonnepaneel.  
Type: STP 315S-20/Wfhb Hypro \*van het merk Suntech Solar  
12 Jaar fabrieksgarantie  
10 Jaar vermogensgarantie (90%)  
25 Jaar vermogensgarantie (80%)  
1 x SolarEdge SE4000 HD-Wave omvormer.  
SolarEdge 1-fase Omvormer SE4000 HD-Wave  
12 jaar fabrieksgarantie.  
Serienummer omvormer: 731F5B24-11  
15 x SolarEdge P370 optimizer.  
SolarEdge Power Optimizer P300.  
25 jaar fabrieksgarantie.

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

N.v.t

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

## Installaties 7 I.

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

2023

## Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

## Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Ja

# Vragenlijst

## VRAAG

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

## ANTWOORD

Extra verzwaring meterkast in mei 2022 door EV Solutions Drachten nadat de laadpaal omgeruild is.  
 1x Demontage Ratio lader (30 maart jl.)  
 1 Voorrijkosten demontage  
 1x Lasdoos + kleinmateriaal  
 1x Montage Ratio laadstation + materiaal (incl reiskosten/ voorrijkosten)  
 Werkzaamheden :  
 - montage lader automaat en bekabeling - aanleg YMVK-as 4x4+4mm2  
 - aanleg datakabel  
 - 2 muurdoorboringen  
 - herstel bestrating  
 - montage en aansluiten Ratiolader  
 - ombouw en uitbreiden groepenkast  
 - groepenkast coderen  
 Materiaal :  
 7m YMVK-as 4x44  
 9m F/UTP cat5 -buiten  
 ABB hoofdschakelaar 2P, 40A  
 ABB maximaalstroombeveiliging 2P, C40  
 ABB aardlekautomaat, B20, 1pn, 30mA, typeA

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Ja

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Naast de voordeur

Blijft deze achter?

Ja

### Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

Vernieuwd in 2023

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

### Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?



# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Ca. 3 tot 4/5 jaar ?

### Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

Basis 2005 - Aanpassing 2024

### Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

### Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

### Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

### Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

### Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2005

### Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2005 en nieuwe vaatwasser in 2022/2023

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

# Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

## Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

## Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

2005

## Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

## Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

## Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

## Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

## Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Nee

## Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Niet bekend

## Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Nee

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

Nee

### Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Nee

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

### Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?  
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Nee

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

### Diversen 9 L.

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwacitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Nee

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Zo ja, in welk jaartal?

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

### Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Zo ja, welke?

### Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Niet bekend

### Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/  
energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

A+

### Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

363

Belastingjaar?

2024

### Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

346000

Peiljaar?

1-1-2023

### Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

571

Belastingjaar?

2024 - Watersysteemheffing ingezetenen €  
91,07 + Zuiveringsheffing € 206,88 +  
Watersysteemheffing gebouwd binnendijs €  
273,31

### Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?  
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

591

Belastingjaar?

2024

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas:

Elektra:

Water:

Stadsverwarming:

Anders:

Voorschot € 225,- = Gas + Electra (incl.  
electrische auto laden)

Te weten:

# Vragenlijst

## VRAAG

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m<sup>3</sup>):

## ANTWOORD

Gas 919 m<sup>3</sup>

Elektriciteit hoog (kWh):

2525 kwh ( 2525 kwh minus teruglevering 2350 kwh ) = 175 kwh

Elektriciteit laag (kWh):

2670 kwh ( 2670 kwh minus teruglevering 1129 kwh ) = 1541 kwh

Elektriciteit totaal (kWh):

5195

Water (m<sup>3</sup>):

76 m<sup>3</sup>

Stadsverwarming (GJ):

Anders:

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

2

## Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?  
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

Nee

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?  
Afkoopsom:

Duur:

## Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Heeft u alle canons betaald?

N.v.t

Is de canon afgekocht?

N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

## Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Nee

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Onze maandelijkse termijnen zijn allemaal betaald

## Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

# Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

## Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Ja

Zo ja, welke?

Op dit moment bij energieservice Friesland, maar kunnen wij evt. opzeggen.

## Nadere informatie 12 A.

Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)



# Maak kennis met de mooie plaats

## DRACHTEN



Drachten is de hoofdplaats van de gemeente Smallerland en is met bijna 45.000 inwoners de een na grootste plaats in de provincie Friesland. Ondanks dat er geen stadsrechten zijn verleend, kan het naar moderne begrippen (grootte, werkgelegenheid en openbare voorzieningen) wel degelijk stad genoemd worden.

Centraal gelegen in het Noorden en overal in de stad zijn de uitvalswegen naar Groningen, Heerenveen en Leeuwarden snel te bereiken. Goed openbaar vervoer met onder andere snelbussen naar die drie plaatsen en een Flixbus verbinding naar Amsterdam en Hamburg.

Verder is er een vliegveld (de voormalige airstrip van Philips) een jachthaven en passantenhaven in het centrum. De vaarweg Drachten loopt naar het industrieterrein De Haven en is verbonden met het Prinses Margrietkanaal.

De stad is voorzien van goed onderwijs waaronder middelbaar beroepsonderwijs, voortgezet en speciaal onderwijs, Schouwburg de Lawei, poppodium Iduna en moderne Bioscoop, veel sportverenigingen en clubs, ziekenhuis Nij Smellinghe en een modern stads- en uitgaanscentrum.





## Rapport Bodemloket

### FR009001092 Drachtstervaartproject, gehele plangebied!w

Datum: 4-6-2024



#### Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

# RapportFR009001092 Drachtstervaartproject, gehele plangebied!w

## Inhoud

- 1 [Algemeen](#)
  - 1.1 [Administratieve gegevens](#)
  - 1.2 [Statusinformatie](#)
  - 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten
  - 1.4 [Onderzoeksrapporten](#)
  - 1.5 [Besluiten](#)
  - 1.6 [Saneringsinformatie](#)
  - 1.7 [Contactgegevens](#)
- 2 [Disclaimer](#)

## 1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl>.

### 1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam: Drachtstervaartproject, gehele plangebied!w  
 Identificatiecode volgens bevoegd gezag: FR009001092  
 Locatiecode gemeentelijk BIS: B4009064592  
 Adres:  
 Gegevensbeheerder: Provincie Fryslân  
 Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

### 1.2 Statusinformatie

Vervolg: voldoende gesaneerd.  
 Omschrijving: De resultaten van de evaluatie van de sanering geven aan dat de vastgestelde verontreiniging voldoende is gesaneerd in het kader van de Wet bodembescherming.

### 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
--------------	-------	------

### 1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Sanerings evaluatie	Enviso Ingenieursbureau	150129	2015-03-30
Saneringsplan	Enviso Ingenieursbureau	150035	2015-01-20
Sanerings onderzoek	ARCADIS	110311/ NA7/145/00276/001	2007-09-11
Sanerings evaluatie	Van der Wiel Infra +amp; Milieu	072373	2007-05-07

	bv		
Monitoringsplan	Arcadis	110311/ NA7/034/000276/001	2007-01-25
Sanerings evaluatie	Van der Wiel Infra +amp; Milieu BV	65089/MI00074	2006-09-08
Verkennend onderzoek NVN 5740	Van der Wiel Infra +amp; Milieu	062008.FH	2006-01-05
Monitoringsplan	Van der Wiel Infra +amp; Milieu BV	65089	2005-09-30
avr (aanvullend rapport)	Tauw bv	4387802	2005-01-01
Verkennend onderzoek NVN 5740	Tauw	R003-3848027SPV-D01-N-A	2002-11-02
Verkennend onderzoek NVN 5740	Tauw	R001-4233441SPV-D01-N-V	2002-06-18
Verkennend onderzoek NVN 5740	Tauw	3848027	2001-11-13
Nul- of Eindsituatieonderzoek	Tauw	3860698	2000-07-07
Nul- of Eindsituatieonderzoek	Tauw	3860698HOV	2000-06-30
Verkennend onderzoek NVN 5740	Grontmij	03/7336-1	1997-10-21
Historisch onderzoek		64	1996-06-13

## 1.5 Besluiten

Type	Kenmerk	Datum
Instemmen uitgevoerde sanering	2015-FUMO-0004786	2015-08-06
beschikking ernstig, geen spoed	2015-FUMO-0003857	2015-02-05
Instemmen met SP	2015-FUMO-0003857	2015-02-05

## 1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
De verontreiniging in de grond is volledig verwijderd, er heeft echter geen aanvulling plaatsgevonden	stabiel, geen restverontr./zorg/mon.	2015-02-09	2015-08-06

## 1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Hebt u vragen over de bodeminformatie of wilt u een toelichting? Neem dan contact op met de gemeente waarin de locatie ligt.

Heeft u algemene vragen over de aanpak van bodemverontreiniging of wilt u weten welke regels hiervoor gelden? Dan kunt u ook contact opnemen met de FUMO (Friese Uitvoeringsdienst Milieu en Omgeving).

U kunt de FUMO op werkdagen bereiken via telefoonnummer 0566 - 750 300 of via het mailadres [bodem@fumo.nl](mailto:bodem@fumo.nl).

## 2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

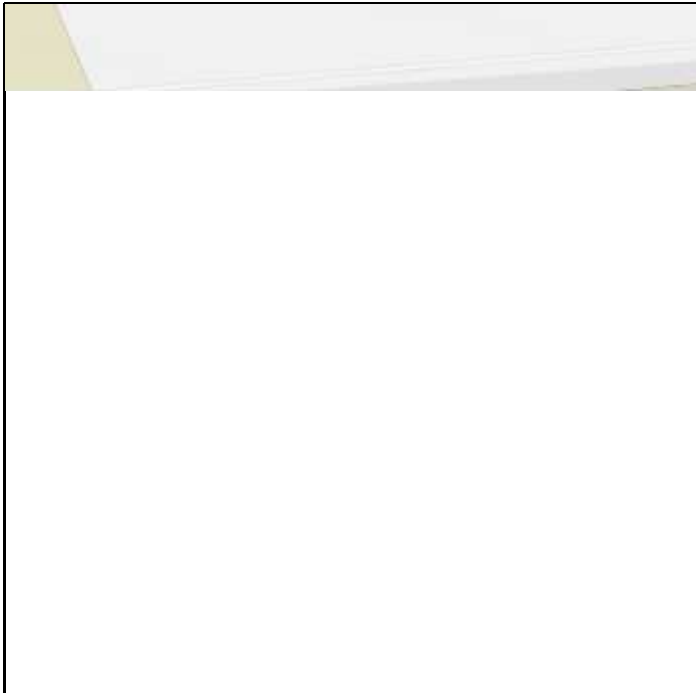
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

## Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 9204LG

Aanmaakdatum/ -tijd: 04-06-2024 12:06:32



Percentage BAG panden gebouwd  
voor 1970.



Dit postcodegebied (9204LG) bevat 49 panden (BAG). Van deze panden is 0% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn (zie tabblad inleiding)

**Disclaimer:** de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland ([www.rvo.nl](http://www.rvo.nl)) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek ([www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl)) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.



# Makelaarswerk jouw Garantiemakelaar

Sinds 2007 is Sjoerd Veenstra als makelaar actief in Drachten en omstreken. Het bedrijf is begonnen op de zolder van een groothandel in motorfietsonderdelen en het eerste jaar mocht ik daar min of meer gratis kantoor houden om te kijken hoe het gaat. Een prachtig voorbeeld van met elkaar werken aan een toekomst. Rond 2012 is het kantoor verhuisd naar een ruimere locatie aan 't Anker waar we samen met Accountantswerk tot februari 2018 hebben gewerkt. Assistent Makelaar Fokje Ritsma kwam omstreeks 2015 bij Makelaarswerk in dienst en is een waardevolle aanvulling.

Sinds 2018 werken wij vanaf de Folgeralaan 27, deze boerderij (Folgerahoeve) werd in 1939 in opdracht van mijn "pake Sjoerd" gebouwd en is ontworpen door de toen nog jonge architect Cornelis Rienks de Boer. Op deze boerderij ben ik opgegroeid, mijn ouders hadden hier hun melkveebedrijf en op deze locatie ben ik ooit begonnen met de studie makelaardij. Heel bijzonder om dan nu als derde generatie de boerderij te mogen bewonen en hier mijn bedrijf te hebben.

Makelaarswerk is dus zeker niet zomaar een kantoor in Drachten maar een plaatselijk deskundige makelaar die u zeker van dienst kan zijn bij aankoop, verkoop of taxatie. Makelaarswerk is sinds 2017 aangesloten bij de landelijke organisatie Garantiemakelaars.

Dit netwerk van 61 kantoren is verspreid over het gehele land en zorgt voor deskundige opleidingen, gedegen marketing en fantastisch netwerk om uw woning zo goed mogelijk te kunnen verkopen. Ben je dus op zoek naar een makelaar in Drachten om jouw woning te verkopen? Of wil je juist een woning gaan kopen en ben je daarom op zoek naar een makelaar in Drachten. Bij Makelaarswerk in Drachten helpen wij je graag. Makelaarswerk, werkt!



## Adresgegevens

Folgeralaan 27  
9207 AH Drachten

## Wij zijn bereikbaar via:

0512-549545  
info@makelaarswerk.eu  
[www.makelaarswerk.eu](http://www.makelaarswerk.eu)

# Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



## Gefeliciteerd!

### De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.





# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0512-549545**

[info@makelaarswerk.eu](mailto:info@makelaarswerk.eu)

[www.makelaarswerk.eu](http://www.makelaarswerk.eu)