



## DRACHTEN, WALTA 38



BOUWJAAR  
1974



ENERGIELABEL  
D



WOONOPPERVLAKTE  
141 m<sup>2</sup>



AANTAL KAMERS  
4



PERCEELOPPERVLAKTE  
524 m<sup>2</sup>

**DIJKSTRA**  
MAKELAARS



### KENMERKEN

SOORT	EENGEZINSWONING
TYPE	2-ONDER-1-KAPWONING
KAMERS	4
WOONOPPERVLAKTE	141 M <sup>2</sup>
PERCELOPPERVLAKTE	524 M <sup>2</sup>
INHOUD	583 M <sup>3</sup>
BOUWJAAR	1974
TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN
TUINLIGGING HOOFDTUIN	NOORD
GARAGE	CARPORT
VERWARMING	HETE LUCHT VERWARMING
ISOLATIE	MUURISOLATIE
ENERGIELABEL	D

**VRAAGPRIJS: € 335.000,- 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.

Jouw ideale twee-onder-een-kapwoning in De Wiken!

Welkom op Walta 38 in Drachten, een fantastische twee-onder-een-kapwoning die perfect is voor stellen en gezinnen met kinderen. Gelegen in de rustige en groene omgeving van de woonwijk De Wiken, biedt deze woning alles wat je nodig hebt voor comfortabel wonen. Met een woonoppervlakte van 141m<sup>2</sup>, drie slaapkamers, een gezellige woonkamer met verlaagd zitgedeelte, en een royale tuin van 281m<sup>2</sup> op het noorden, is dit huis een perfecte plek voor jullie. Bovendien ben je hier dichtbij alle voorzieningen zoals scholen, een wijkwinkelcentrum en snelle verbindingen naar belangrijke uitvalswegen.

Bijzonderheden:

- Ruime oprit met carport: Parkeer moeiteloos meerdere auto's op eigen terrein.
- Ruime achtertuin: De tuin biedt zowel zon- als schaduwplekken voor elke smaak, perfect voor gezinnen.
- Diepe voortuin: Veel privacy maar ook een fijn uitzicht over je eigen tuin vanuit de keuken.
- Schuur met twee delen: Ideaal voor klusjes, opslag van fietsen, of tuinmeubilair.
- Energielabel D.

Indeling:

Begane grond:

We beginnen in de centrale hal, waar je direct toegang hebt tot de woonkamer, trap naar de eerste verdieping, toilet en meterkast. De hal is ruim opgezet met openslaande deuren die leiden naar de lichte woonkamer. Hier zorgen lage ramen voor veel lichtinval en een schuifpui geeft toegang tot de tuin. Het verlaagde zitgedeelte en het extra zitje met open haard maakt deze ruimte knus en ideaal voor ontspannen avonden. De halfopen keuken aan de voorzijde van het huis is voorzien van een schiereiland en diverse inbouwapparatuur, perfect voor diegene die graag koken. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd met een extra woonruimte.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime badkamer, compleet met ligbad, aparte douche, wastafel en een tweede toilet. Ook vind je hier de aansluiting voor zowel wasmachine als droger. De drie slaapkamers variëren in grootte van respectievelijk 12m<sup>2</sup>, 11m<sup>2</sup> en 11m<sup>2</sup>, ideaal voor een groot gezin of extra ruimte voor een werkplek aan huis. De bergzolder is te bereiken via een losse trap.

Zolder:

De zolder biedt ruimte voor opslag, ideaal om spullen die je niet dagelijks nodig hebt buiten zicht te bewaren.



## Drachten | Walta 38

### Buitenruimtes:

De ruime berging, verdeeld over twee delen, biedt volop ruimte voor allerlei activiteiten. Daarnaast is er een royale achtertuin met verschillende borders en zithoekjes. Of je nu wilt genieten van de zon of liever een plekje in de schaduw zoekt, in deze tuin kan het allemaal.

### Omgeving:

De woonwijk De Wiken biedt diverse voorzieningen die het wonen hier nog prettiger maken. Scholen zijn op loopafstand en er is een wijkwinkelcentrum met alle dagelijkse behoeften zoals een bakker, drogist, en meerdere supermarkten. Ook zit je hier dichtbij het Transferium voor diverse busverbindingen. De snelwegen N31 en A7 zijn snel bereikbaar, wat ideaal is voor forenzen.

In De Wiken wonen overwegend gezinnen met kinderen en stellen. Dit zorgt voor een gezellige en levendige buurt waar iedereen zich snel thuis zal voelen. Het buurtcentrum organiseert regelmatig activiteiten waardoor je snel je buren leert kennen.

### Bereikbaarheid:

Vanaf Walta 38 ben je met de auto binnen enkele minuten op de N31 richting Leeuwarden of de A7 richting Heerenveen en Groningen. Ook het centrum van Drachten is gemakkelijk bereikbaar, waar je een diversiteit aan winkels, restaurants, en andere voorzieningen vindt.

Interesse in deze woning? Je bent van harte welkom voor een bezichtiging. Neem desgewenst je eigen aankoopmakelaar mee.

---

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.































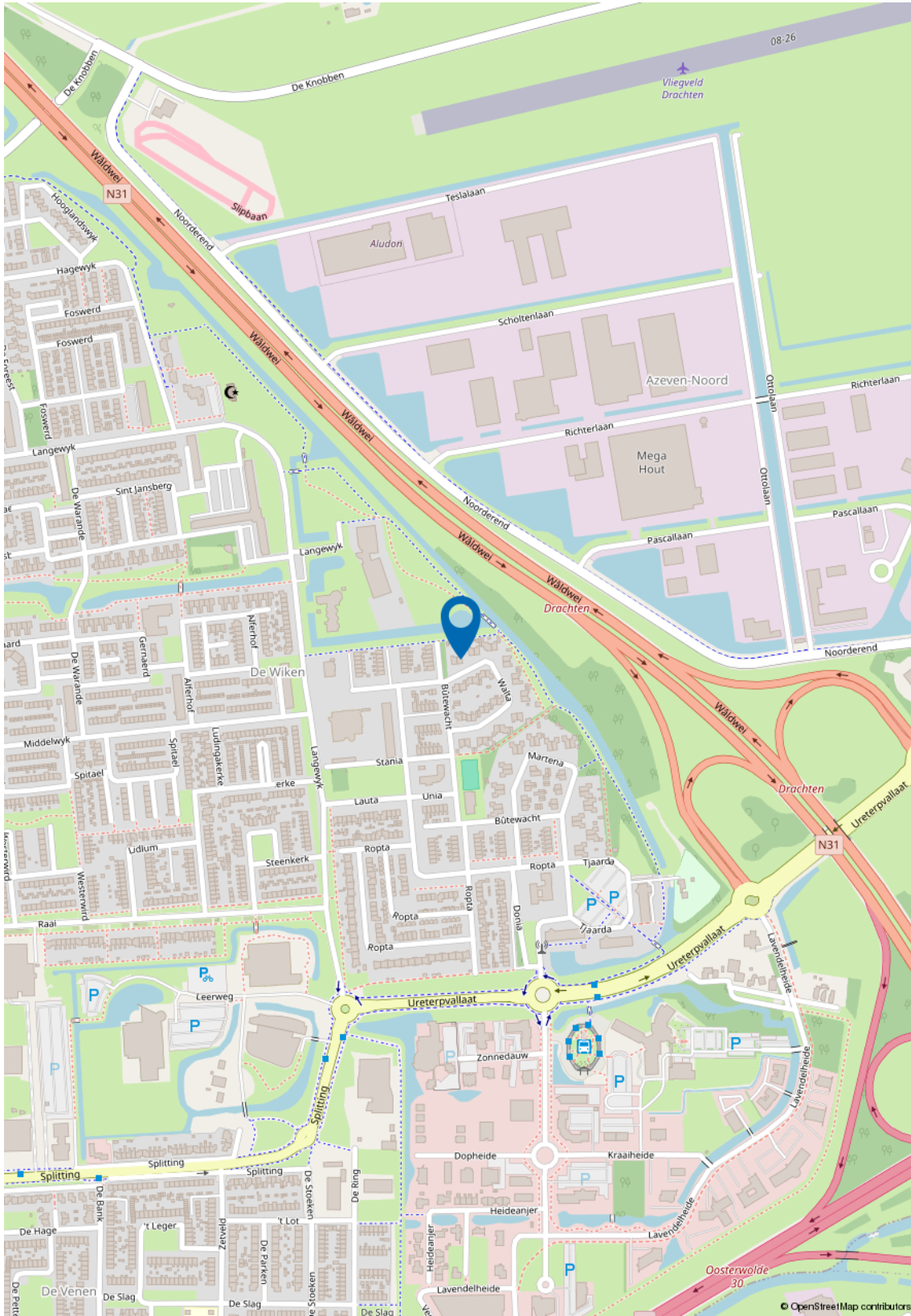








## Locatie

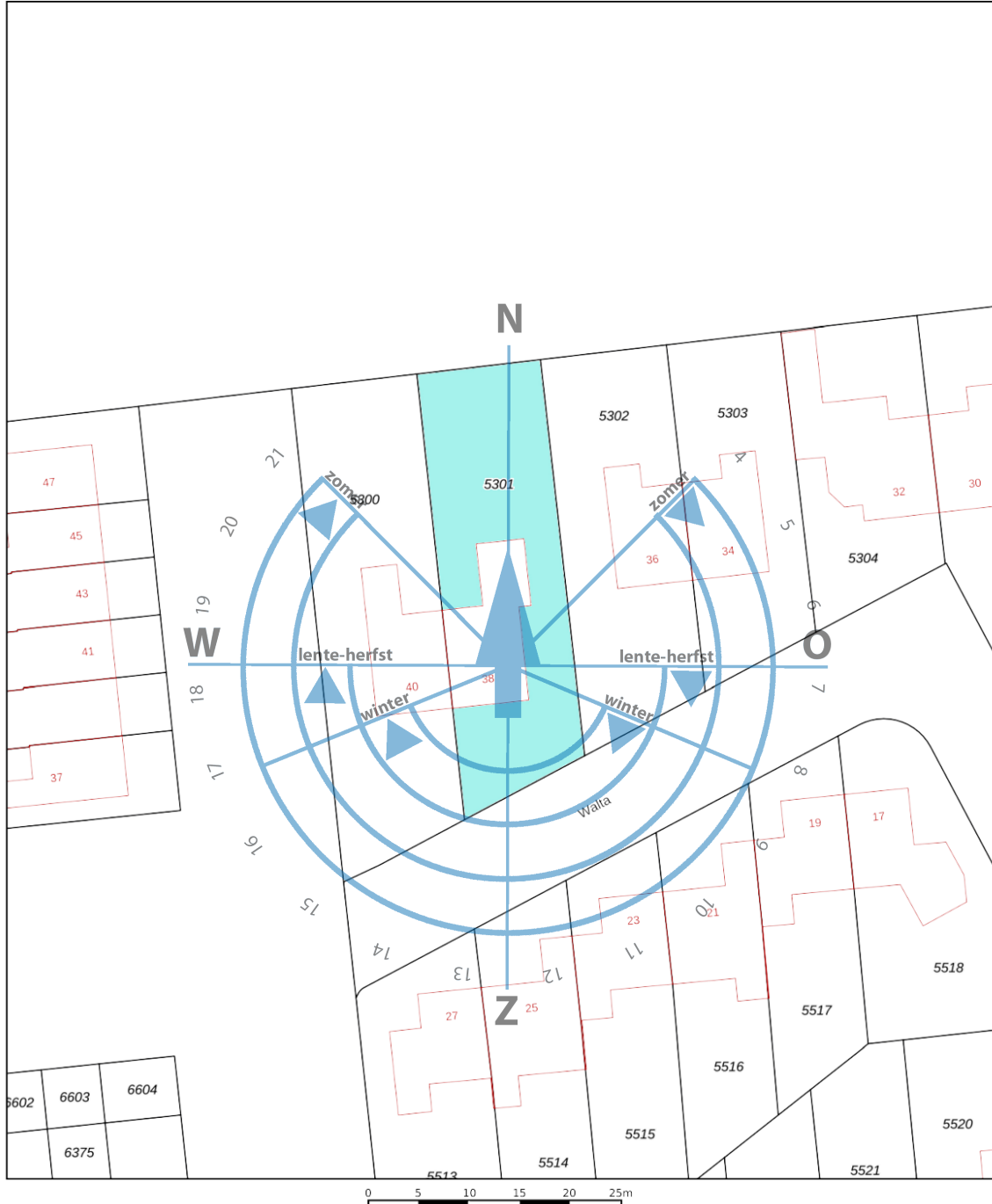





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drachten Sectie B Perceel 5301</p> <p>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.</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

## Plattegronden





## Plattegronden



## Plattegronden



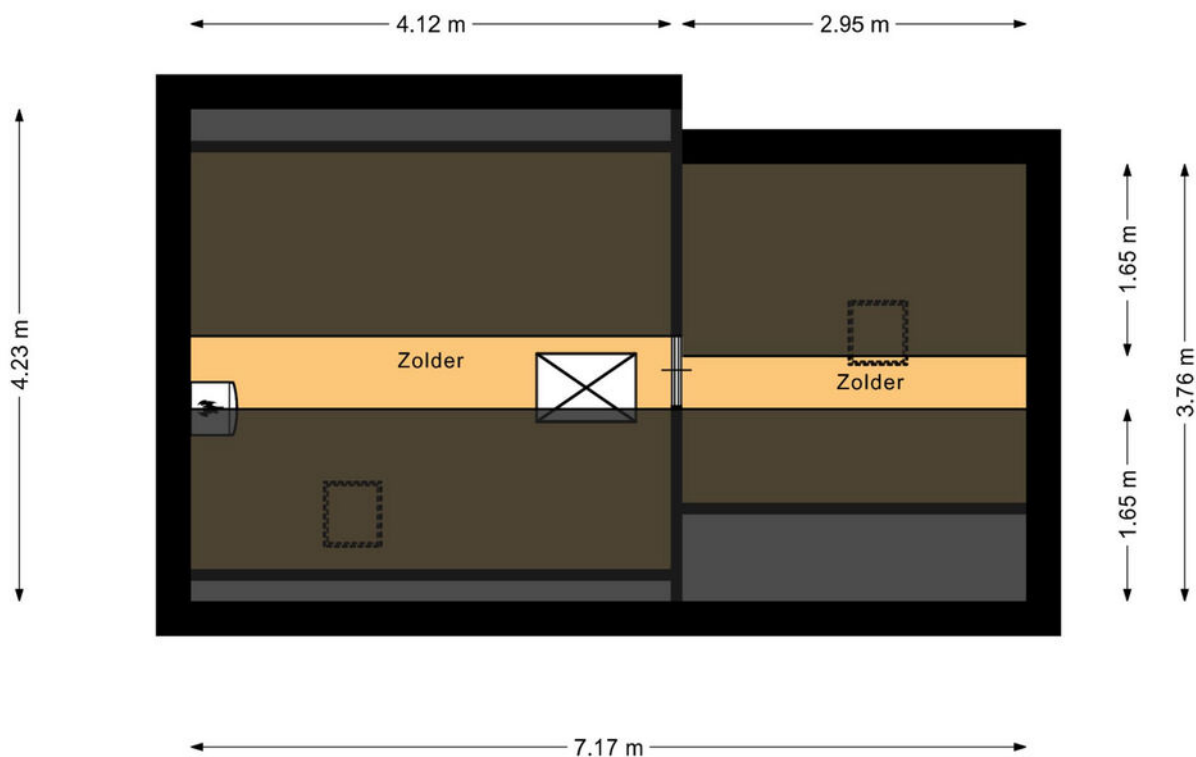
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend



## Plattegronden



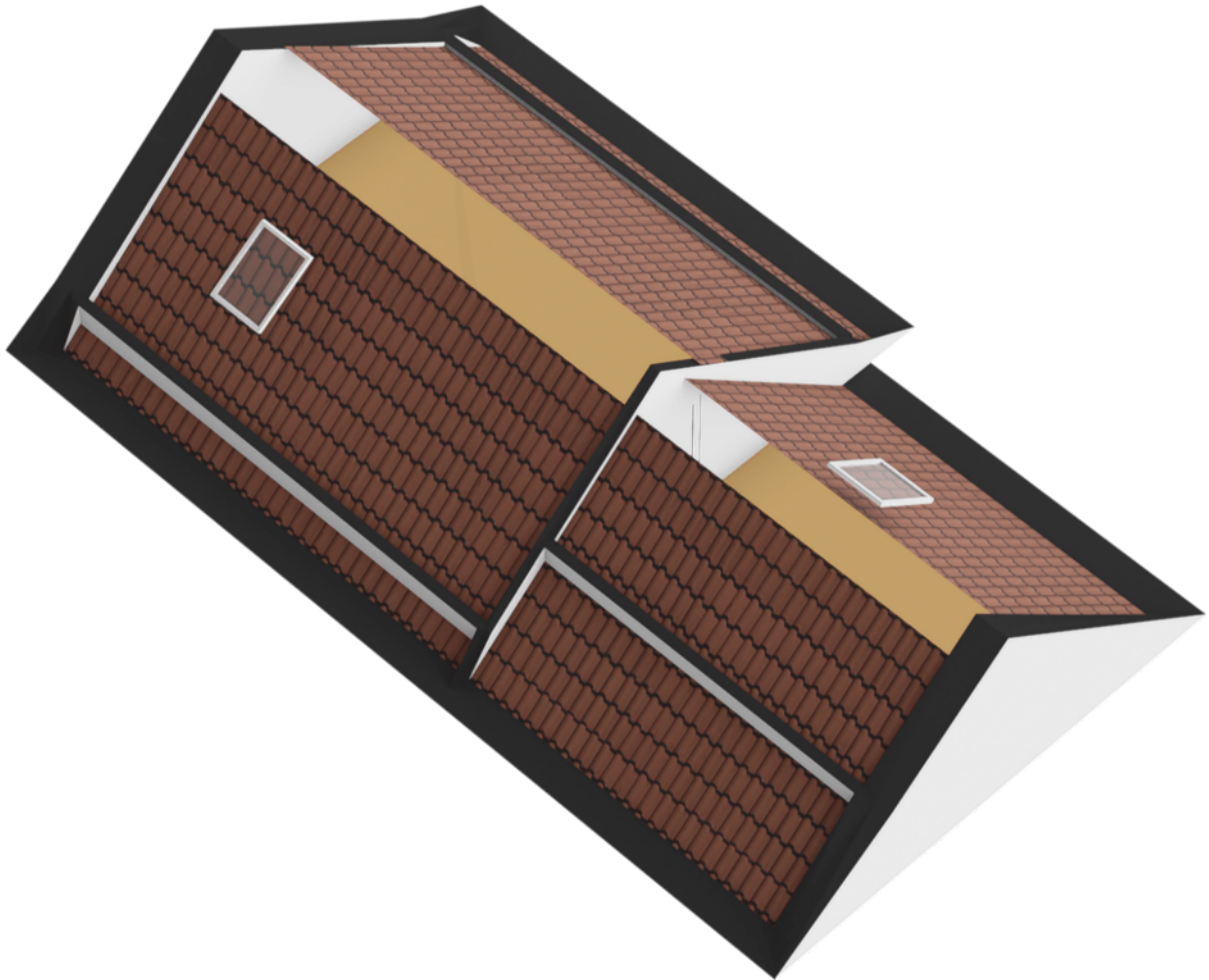
## Plattegronden



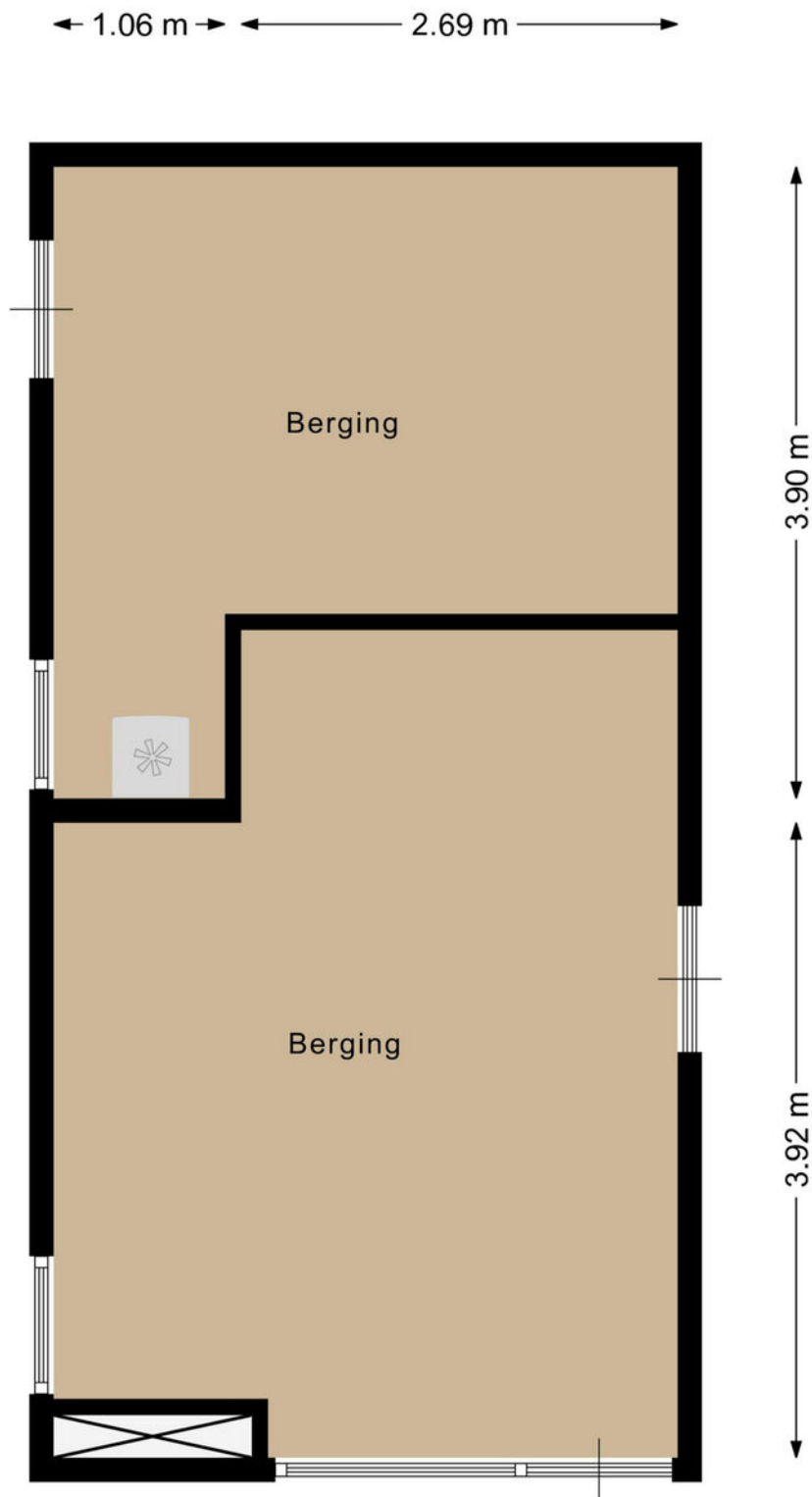
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.  
Er kunnen geen rechten aan worden verleend



## Plattegronden



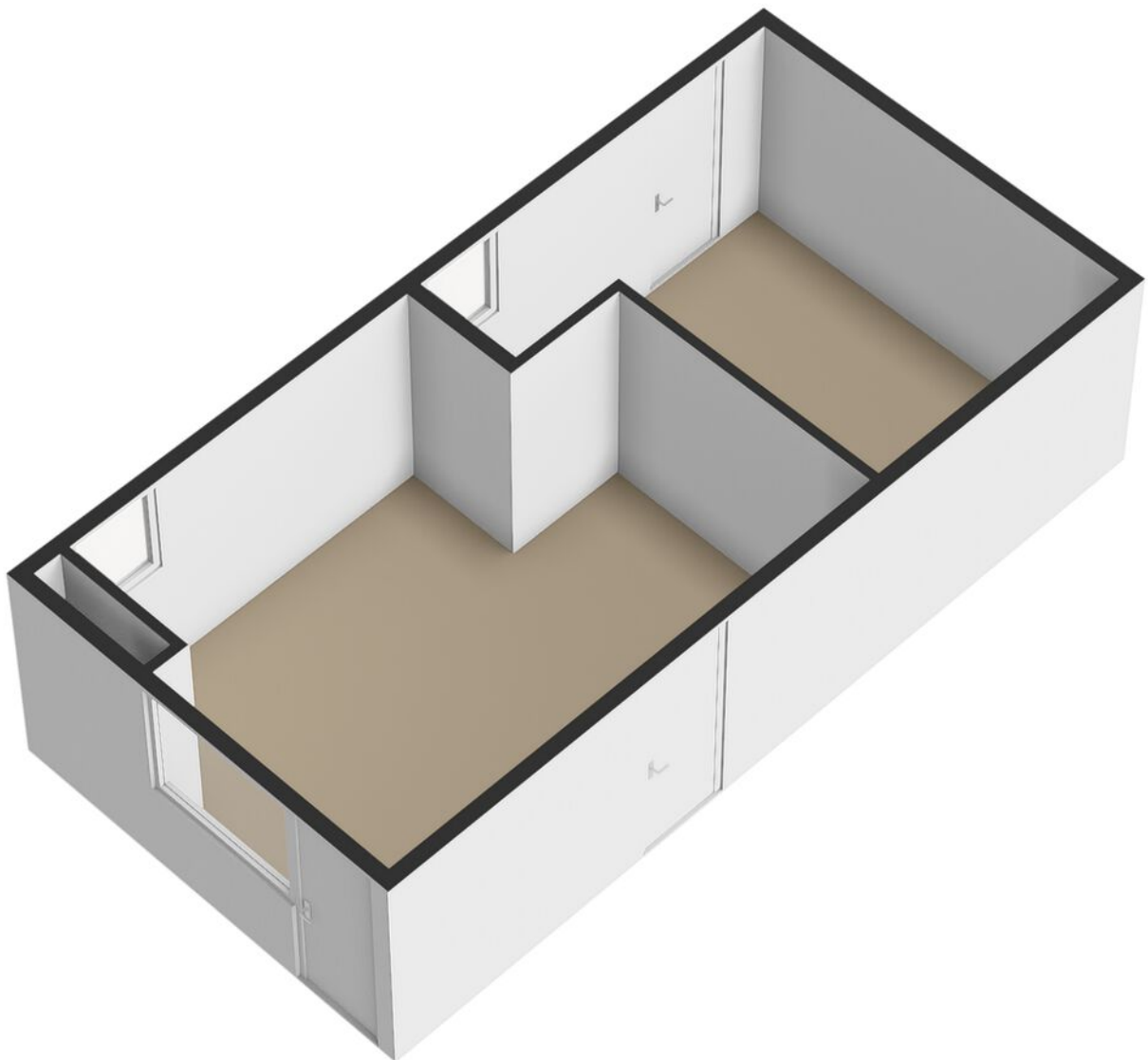
## Plattegronden



Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.



## Plattegronden



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- 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	
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- elektrische haard	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast	X		
- vaatwasser		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Close in boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tafel in garage	X		
Tuingereedschap			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 faillissementen, overdrachten, beslagen en/of een later gevestigd voorkeursrecht van de gemeente niet tegen de koper kunnen worden ingeroepen.

### Bedenkijd

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.

### TE KOOP

#### 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.

### VERKOCHT

## 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 lokale 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, Berglaan 14, 9203 EG Drachten  
of mail naar: drachten@dijkstramakelaars.nl