



## THEO VAN DOESBURGSTRAAT 58



BOUWJAAR  
2003



ENERGIELABEL  
A



WOONOPPERVLAKTE  
160 m<sup>2</sup>



AANTAL KAMERS  
4



PERCEELOPPERVLAKTE  
352 m<sup>2</sup>

**DIJKSTRA**  
MAKELAARS



## KENMERKEN

SOORT	EENGEZINSWONING
TYPE	VRIJSTAANDE WONING
KAMERS	4
WOONOPPERVLAKTE	160 M <sup>2</sup>
PERCELOPPERVLAKTE	352 M <sup>2</sup>
INHOUD	688 M <sup>3</sup>
BOUWJAAR	2003
TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN, ZIJTUIN
TUINLIGGING HOOFDTUIN	ZUID
GARAGE	PARKEERPLAATS
VERWARMING	C.V.-KETEL
ISOLATIE	VOLLEDIG GEISOLEERD
ENERGIELABEL	A

**VRAAGPRIJS: € 575.000,- k.k.**

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

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

## Drachten | Theo van Doesburgstraat 58

Vrijstaand wonen in Zweedse stijl!

Welkom in het onder architectuur gebouwde, vrijstaande houten woonhuis gelegen aan de Theo van Doesburgstraat 58 in de gewilde wijk de Drachtstervaart. Met een woonoppervlakte van maar liefst 160 vierkante meter, biedt deze unieke Zweedse woning een prachtige combinatie van modern comfort en landelijke charme.

### Bijzonderheden

- Vrijstaande woning in authentieke Zweedse architectuur
- Intern een prachtige landelijke stijl
- Prachtig afgewerkt en instapklaar;
- Woonoppervlakte van 160 m<sup>2</sup> met slapen op de begane grond
- Voorzien van 16 zonnepanelen en energielabel A
- Gelegen in een waterrijke en kindvriendelijke wijk
- Dicht bij alle benodigde voorzieningen
- Ruim dakterras, bereikbaar vanuit de woonkeuken.
- Grote houten schuur ideaal voor opslag of hobby's

### Indeling

Begane grond: bij binnenkomst in de centrale hal wordt je direct verwelkomd door de landelijke uitstraling van fraaie klinkers in combinatie met een fraaie trapopgang die je naar de woonkamer op de verdieping brengt.

De hal verleent toegang tot drie royale slaapkamers van respectievelijk circa 17 m<sup>2</sup>; 14 m<sup>2</sup> aan de tuinzijde, beide met toegang naar de tuin. De master bedroom van 20 m<sup>2</sup> is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en is voorzien van een ruime inloopkast, toegang naar de veranda en een en-suite badkamer (vernieuwd in 2020) met een vrijstaand bad, een fraai wastafelmeubel met een 'trog' en een doucheruimte. De badkamer is ook bereikbaar via de centrale hal.

Eerste verdieping: op de verdieping vind je een aan de voorzijde een prachtige woonkamer van circa 40 m<sup>2</sup> voorzien van sfeervolle haard en brede vloerplanken. De kamer heeft bijzonder veel lichtinval door de grote ramen. Vanaf de woonkamer stap je zo het balkon op, welke een leuke doorkijk in de straat in geeft.

Aan de achterzijde van de woning is de keuken (op het zuiden) gesitueerd. In de eethoek en de keuken is het plafond destijds verwijderd en zijn er oude, bestaande balken toegevoegd. Deze geven de leefkeuken een authentieke uitstaling. Ook zorgt de extra hoogte voor een nog ruimtelijker gevoel.

De keuken zelf is voorzien van een prachtig hardstenen blad en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur; waaronder een 5-pits fornuis om heerlijk te kunnen koken. Buiten naar binnen halen? Geen probleem, vanaf de leefkeuken zet je de deuren open richting de ruime veranda met groot vlonderterras! Hier kun je heerlijk buiten tafelen.

Op de verdieping is tot slot nog een hal met toegang naar het toilet, bergkasten en de cv-ruimte.

Zolder: boven de verdieping bevindt zich een praktische bergzolder, ideaal voor het opbergen. Deze ruimte is bereikbaar via een vlzotrap.

### Buitenruimtes

De tuin biedt veel privacy en is vooral ontworpen voor gezelligheid en ontspanning. Onder het dakterras is een overdekt terras welke overgaat in de tuin. Vanuit de tuin is er ook een trap naar het dakterras op de verdieping. Tevens bevindt zich op het erf een grote vrijstaande houten schuur, perfect voor stalling van de fietsen en extra opbergen. Aan de voorzijde van de woning is ruimte voor het parkeren van twee auto's.

### Omgeving

In de directe omgeving vind je alles wat je nodig hebt voor een comfortabel gezinsleven. Het wijkwinkelcentrum De Drait ligt om de hoek en biedt twee supermarkten en diverse winkels. Scholen en kinderopvang bevinden zich ook op korte afstand, wat het dagelijks leven een stuk eenvoudiger maakt. De wijk zelf is erg kindvriendelijk, met meerdere speeltuinen en het groene Slingepark vlakbij de woning. Ook het centrum van Drachten is op loop-/fietsafstand gelegen.

### Bereikbaarheid

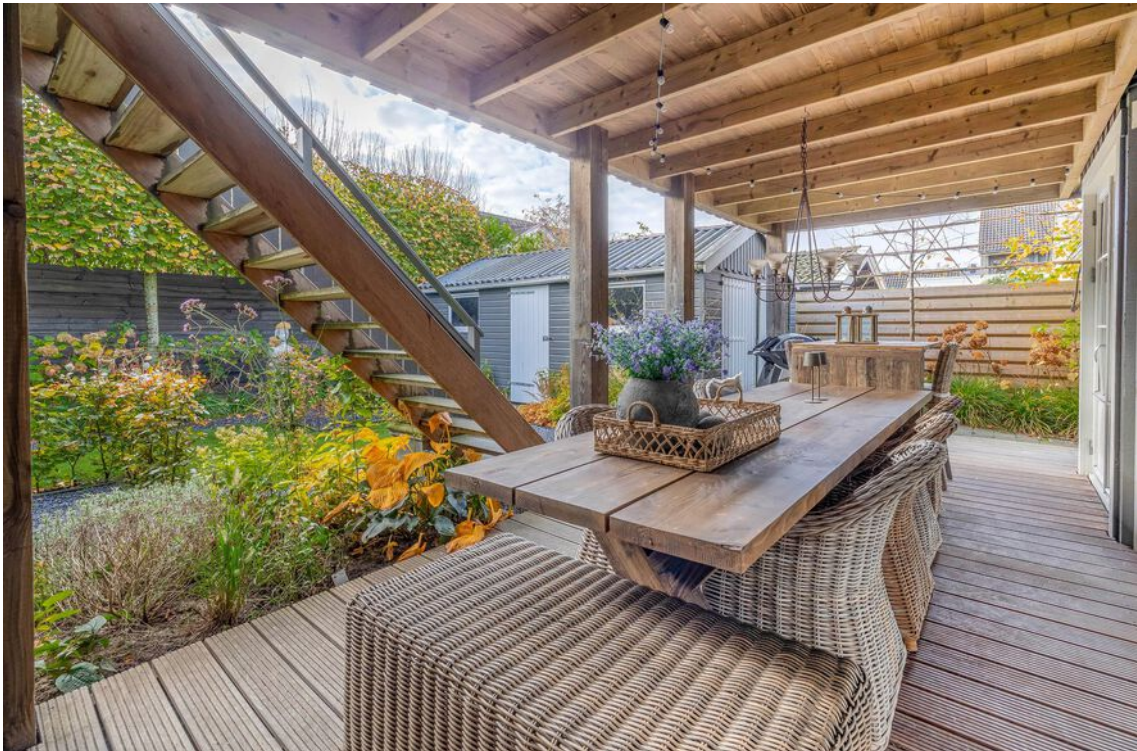
De Drachtstervaart is uitstekend bereikbaar. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de A7, die je snel naar steden als Groningen en Heerenveen brengt. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld, met goede busverbindingen naar o.a. Heerenveen, Leeuwarden en Groningen.

---

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.











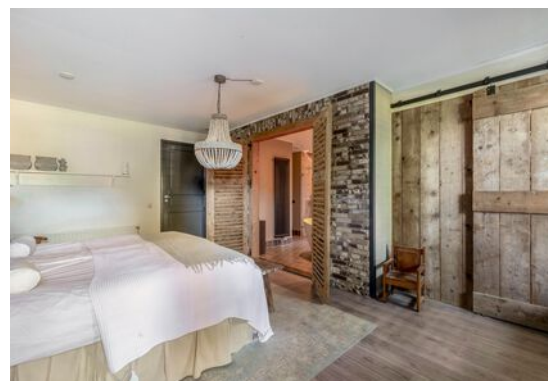
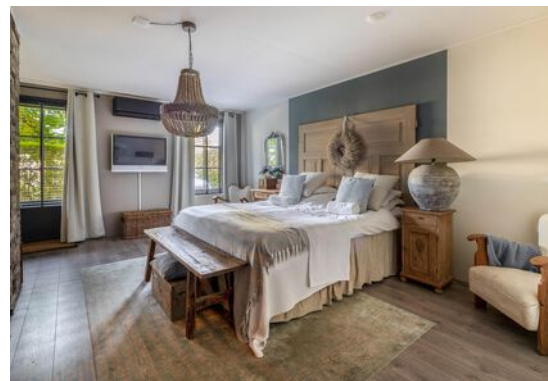


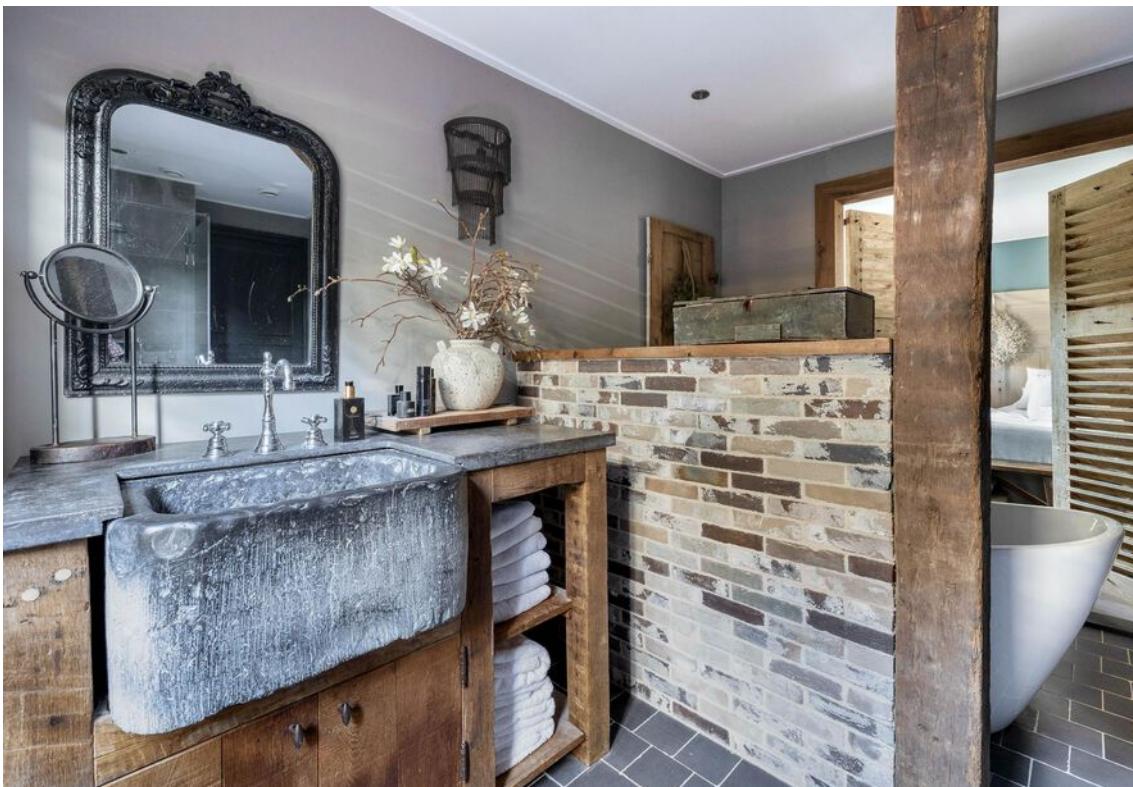


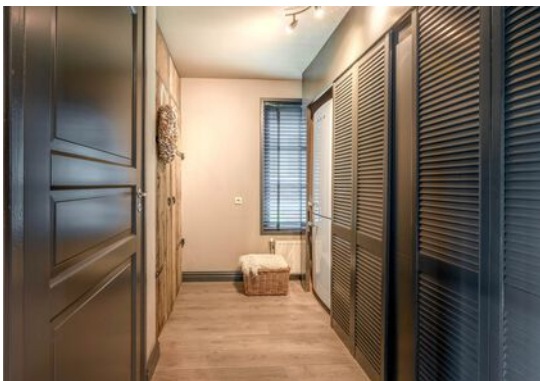










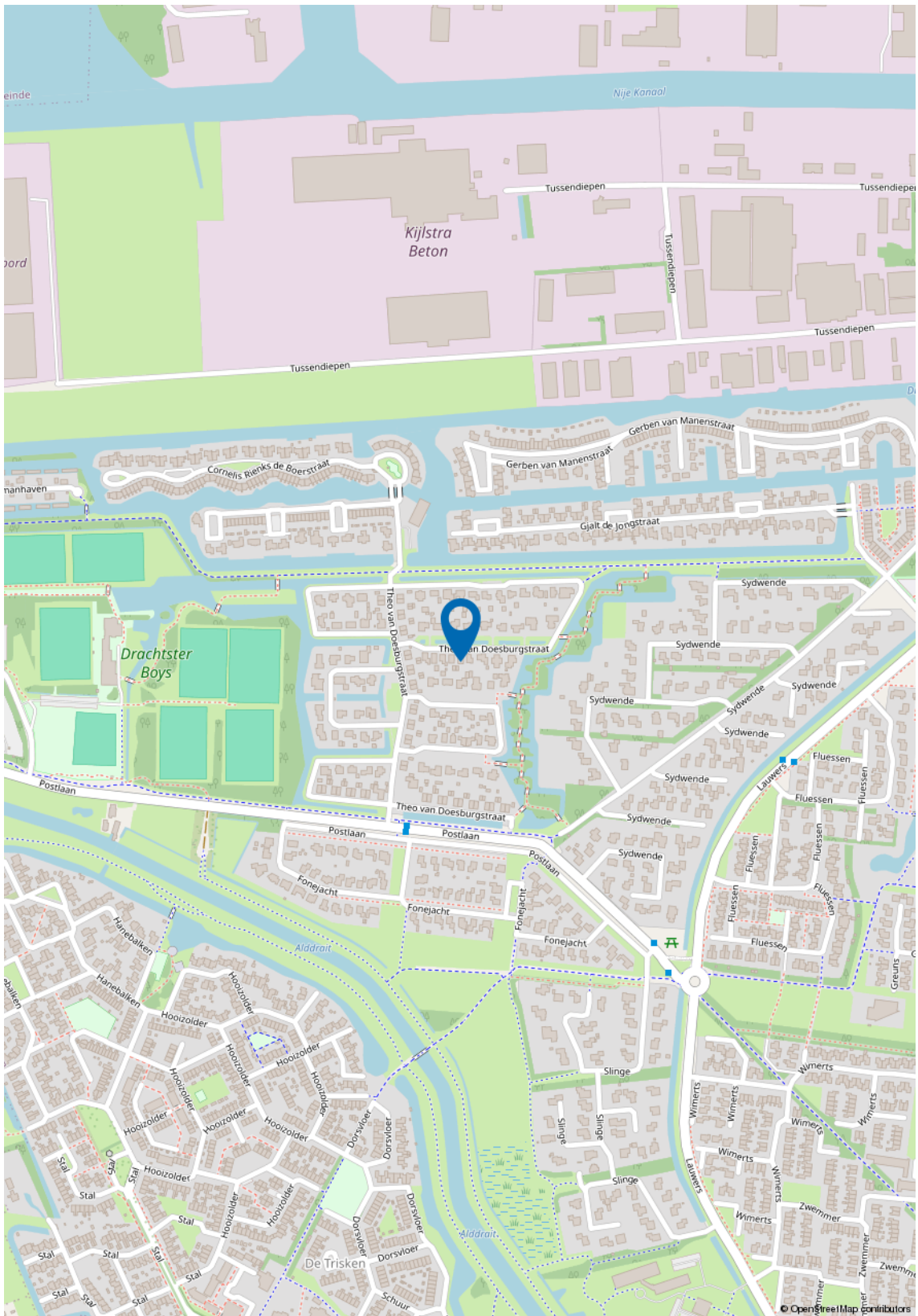








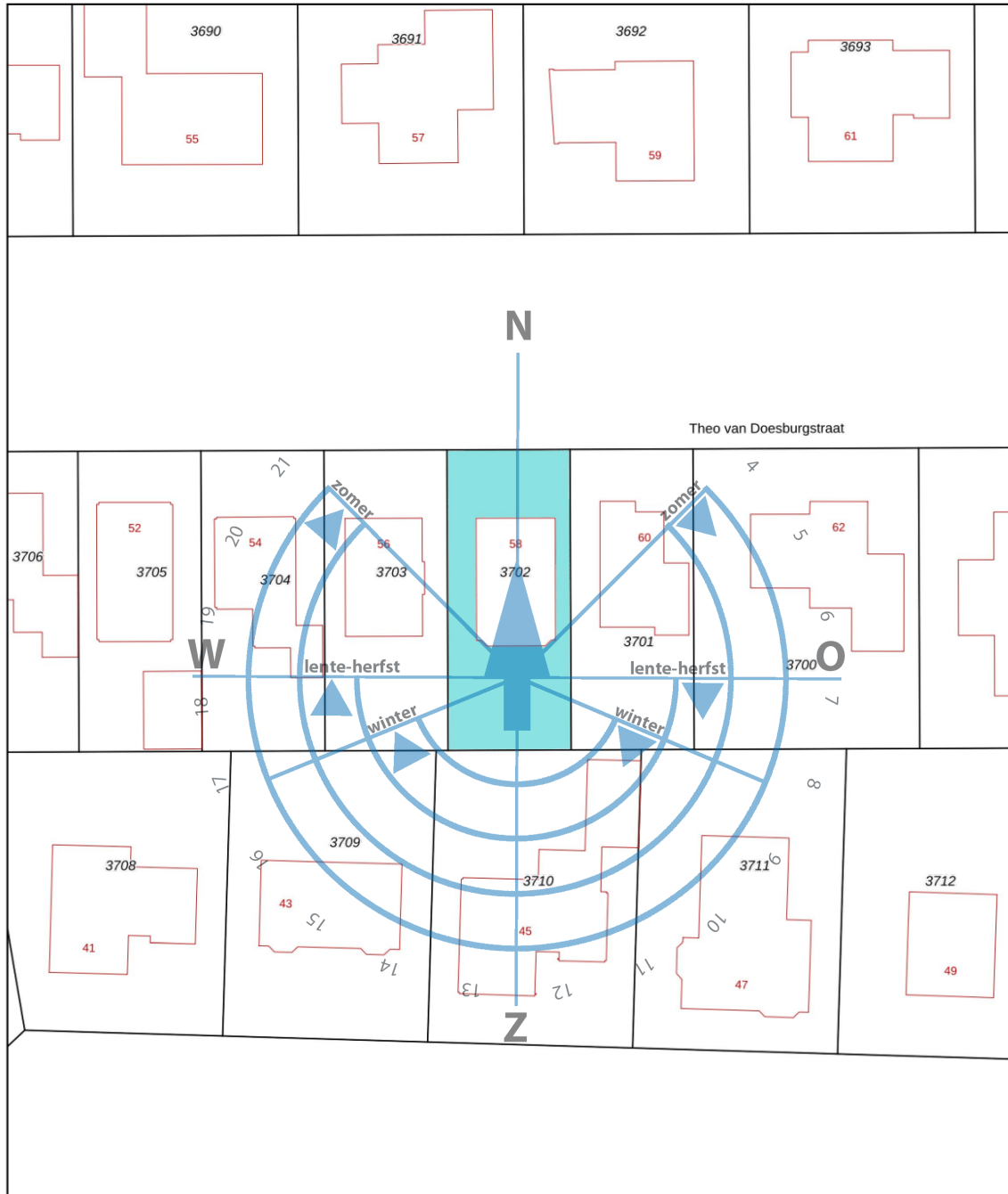
## Locatie




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

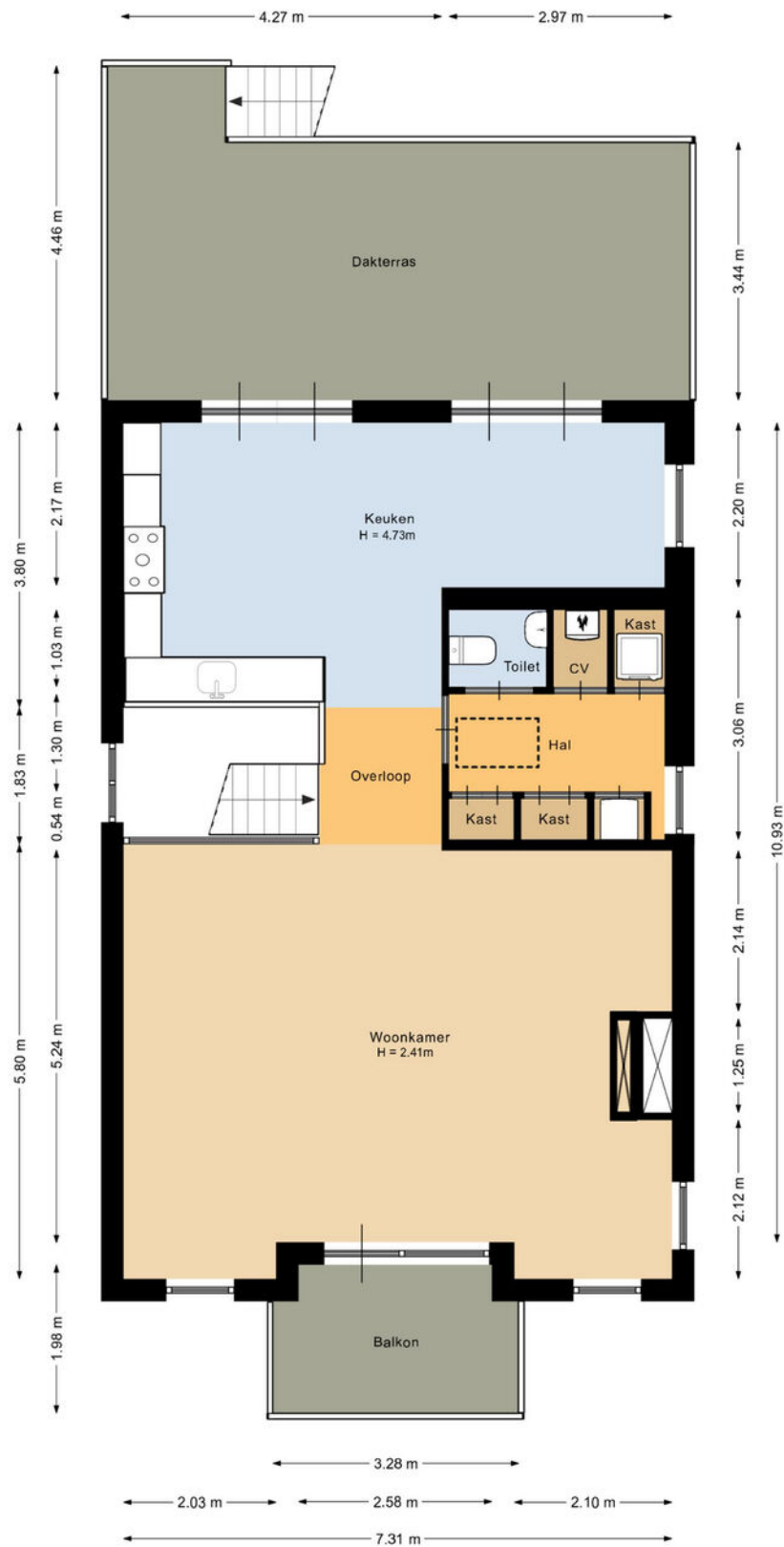


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drachten Sectie D Perceel 3702</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>	
--	--	---

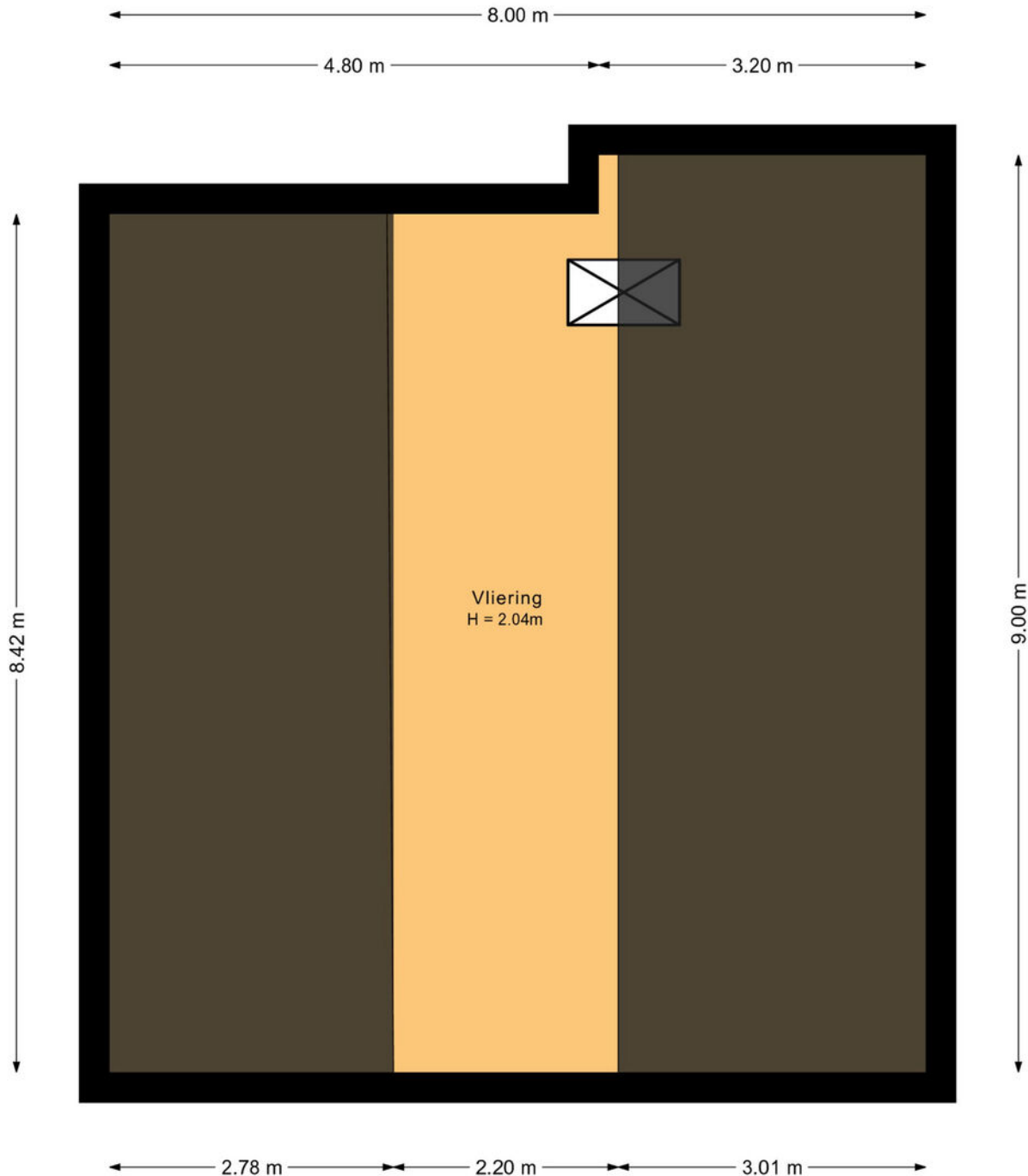
## Plattegronden



## Plattegronden

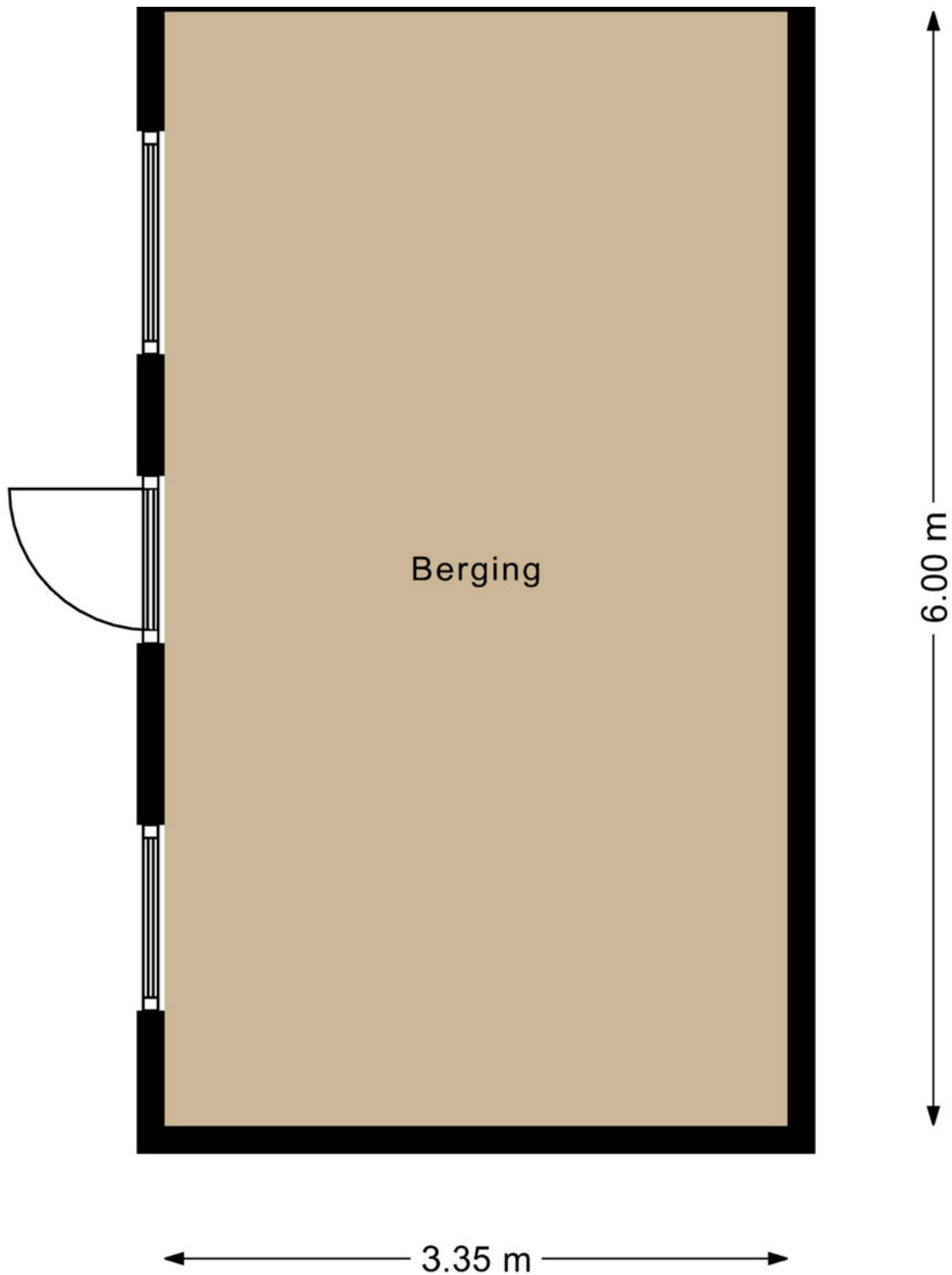


## Plattegronden



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

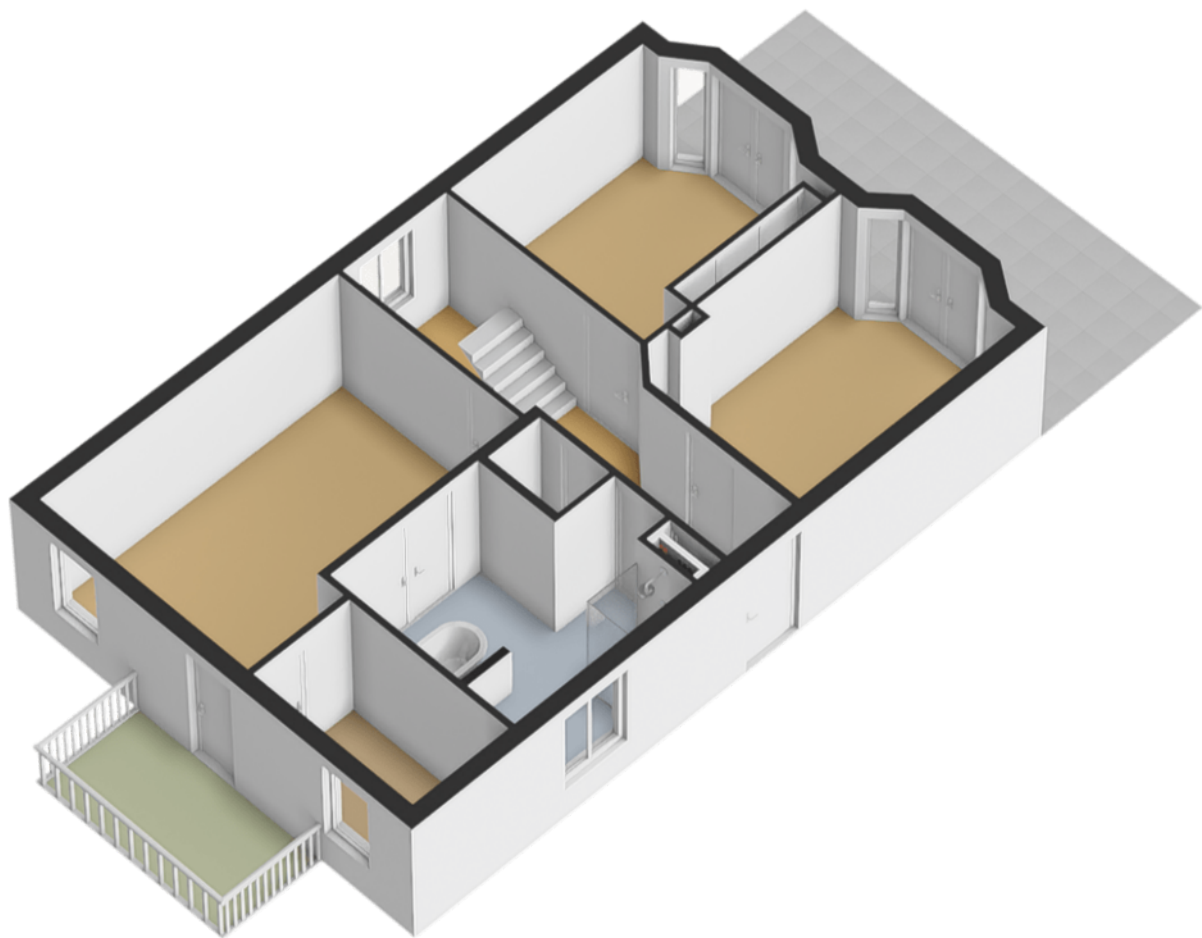
## Plattegronden



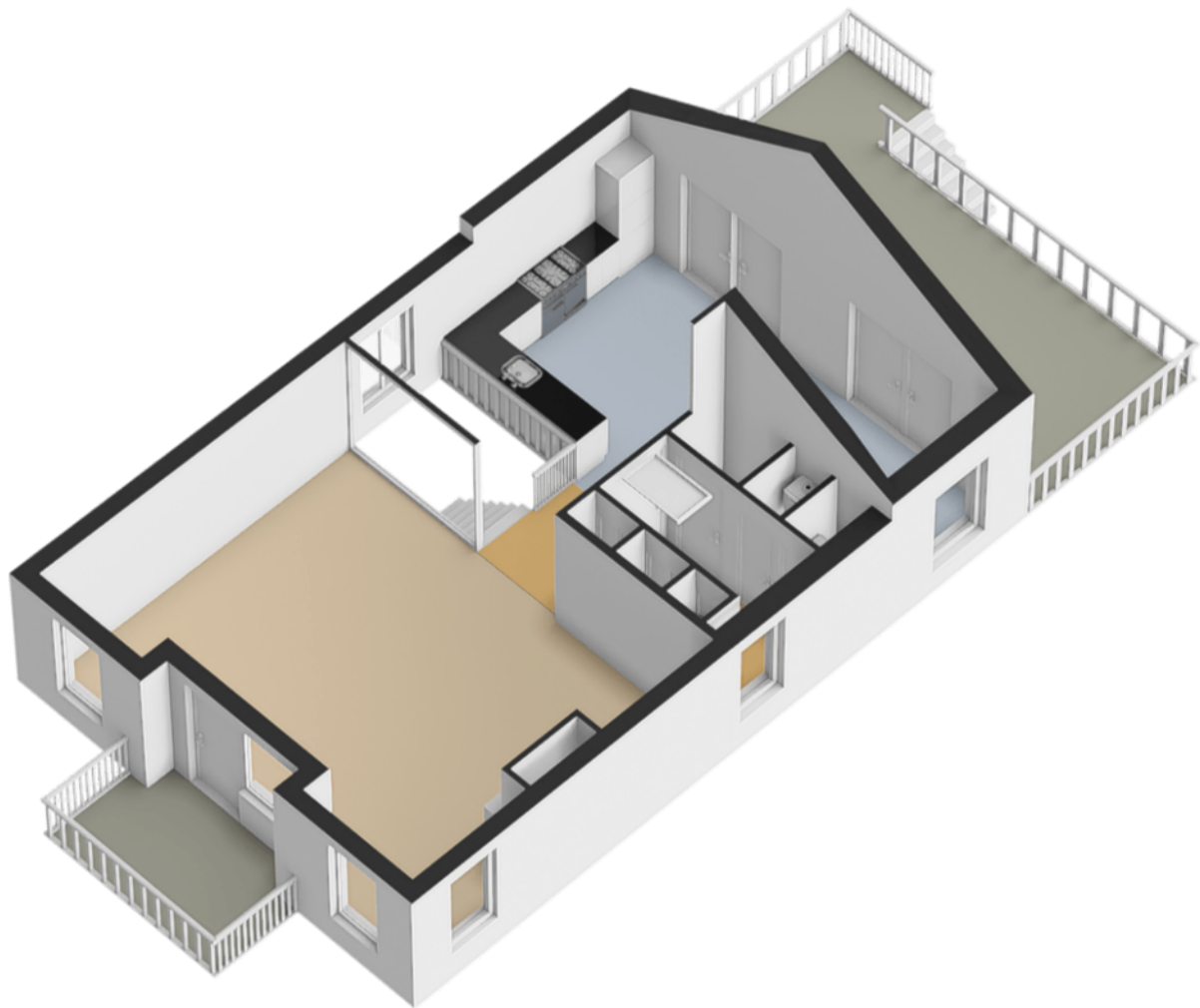
Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.



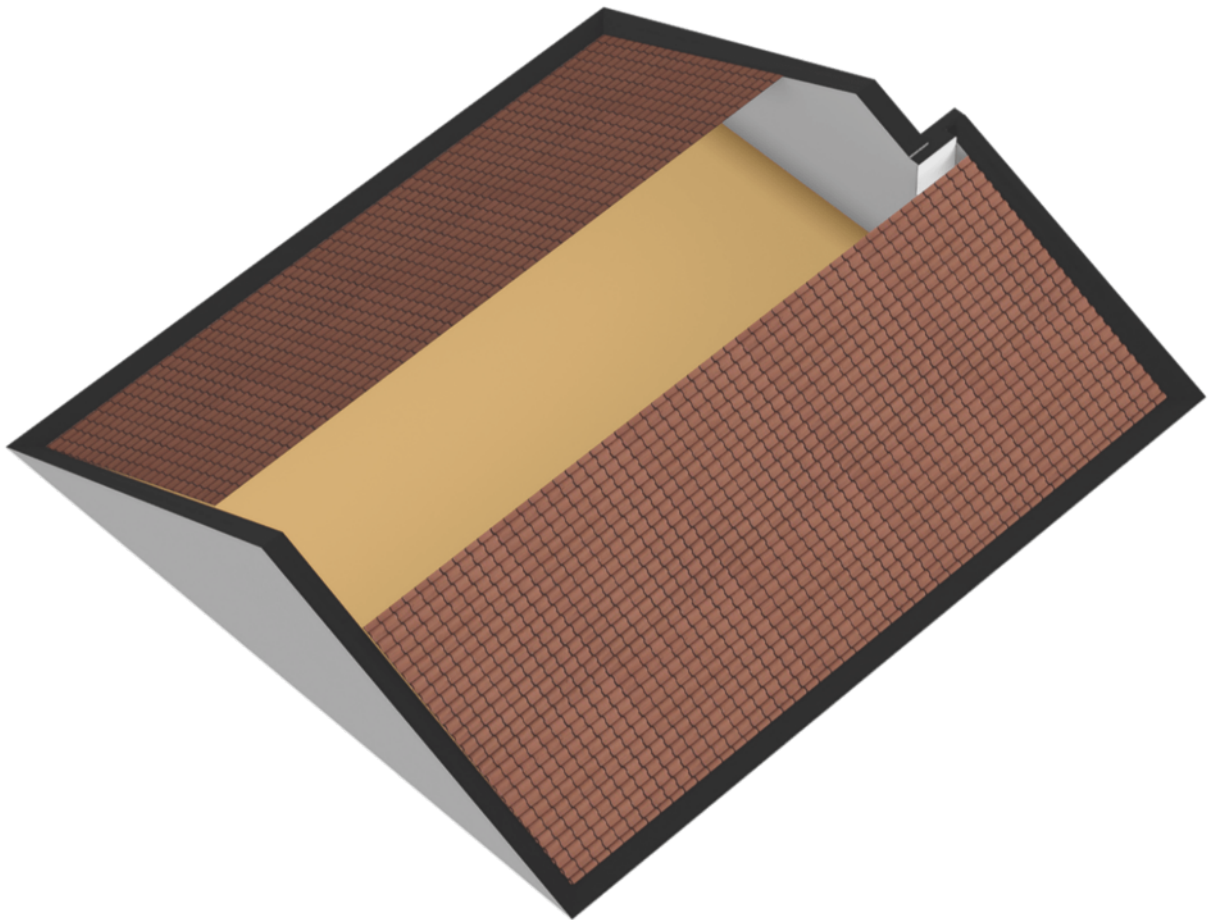
## Plattegronden



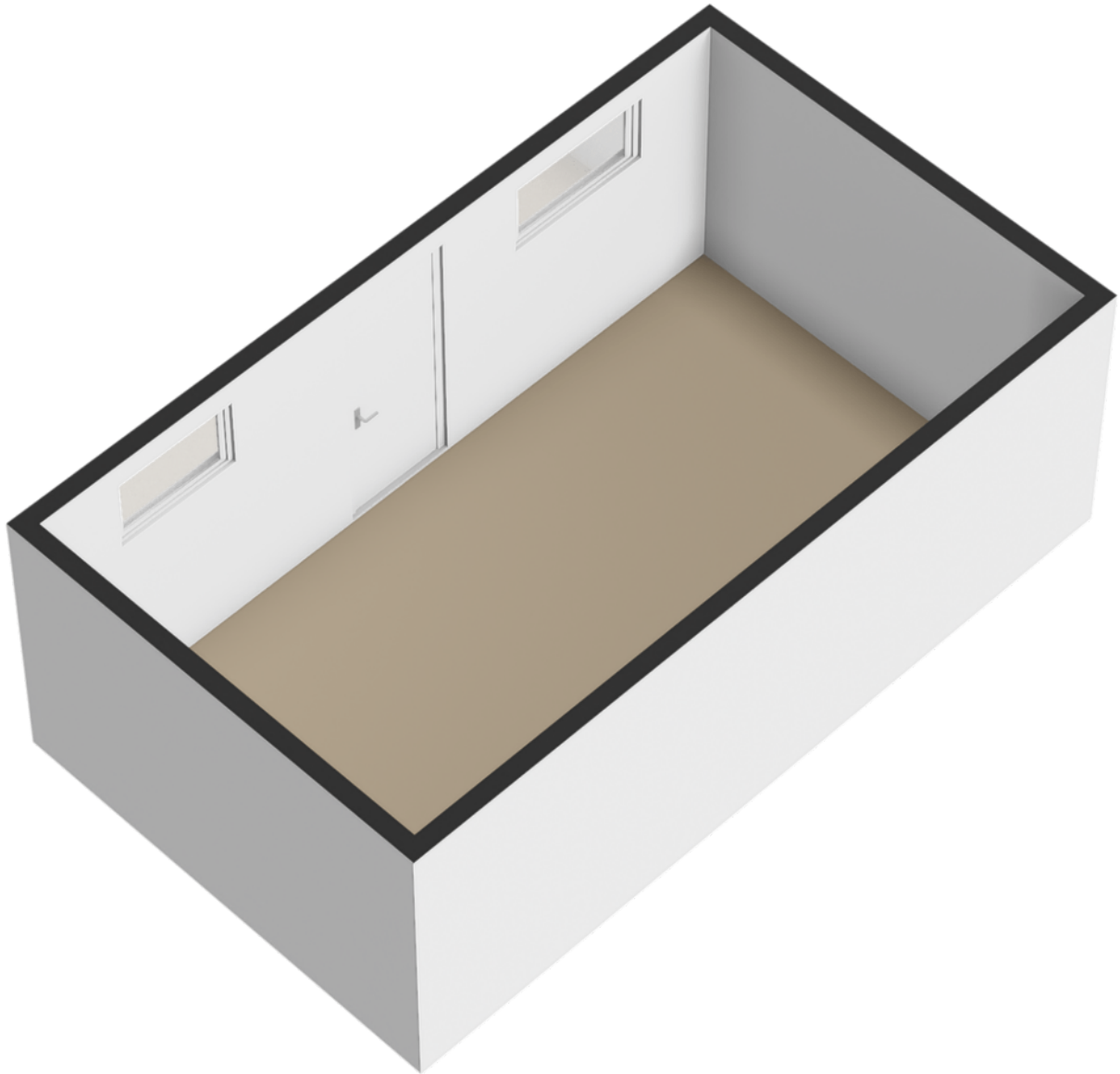
## Plattegronden



## Plattegronden



## Plattegronden



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Lossen kasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Houten vloerdelen (toplaag) verdieping	X		
Overig, te weten			
- Waterontharder	X		
- Overige inventaris (in overleg)			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Regaal			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	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.

### Bedenktime

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