



## DRACHTEN, S.H.DE ROOSHOF 16



BOUWJAAR  
1968



ENERGIELABEL  
C



WOONOPPERVLAKTE  
123 m<sup>2</sup>



AANTAL KAMERS  
5



PERCEELOPPERVLAKTE  
313 m<sup>2</sup>

**DIJKSTRA**  
MAKELAARS



## KENMERKEN

SOORT	EENGEZINSWONING
TYPE	2-ONDER-1-KAPWONING
KAMERS	5
WOONOPPERVLAKTE	123 M <sup>2</sup>
PERCELOPPERVLAKTE	313 M <sup>2</sup>
INHOUD	561 M <sup>3</sup>
BOUWJAAR	1968
TUIN	ACHTERTUIN, VOORTUIN
TUINLIGGING HOOFDTUIN	WEST
GARAGE	AANGEBOUWD STEEN
VERWARMING	C.V.-KETEL
ISOLATIE	MUURISOLATIE
ENERGIELABEL	C

**VRAAGPRIJS: € 380.000,- 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 | S.H.de Rooshof 16

Wonen in de wijk De Singels: S.H. de Rooshof 16 te Drachten.

Welkom bij je toekomstige thuis aan S.H. de Rooshof 16! Deze charmante twee-onder-een-kapwoning in de geliefde wijk De Singels, Drachten, biedt alles wat je verlangt. Ideaal voor gezinnen met kinderen of stellen. De woning combineert een fantastische ligging met moderne voorzieningen. Met een woonoppervlak van 123 m<sup>2</sup>, laadpaal voor de elektrische auto, boiler en 19 zonnepanelen geniet je optimaal van comfort en duurzaamheid. Het bouwjaar is 1968, maar de woning is gemoderniseerd met een nieuwe cv-ketel, boiler, airco's en een pellet kachel. De zonnige achtertuin met overkapping maakt het plaatje compleet. De buitenkant van de woning is recent opnieuw gevoegd en geïmpregneerd.

### Indeling:

#### Begane grond:

Bij binnenkomst stap je in de hal, die toegang biedt tot de ruime woonkamer, toilet en de trap naar boven. De woonkamer beschikt over een gezellige pellet kachel, airco en heeft openslaande deuren naar de achtertuin. De halfopen keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur, maakt koken een feest. Verder is er een praktische bijkeuken met ruimte voor witgoed en een directe toegang tot de tuin. De aangebouwde stenen garage is verruimd en maar liefst 19 m<sup>2</sup>: ideaal voor opslag of als klusruimte.

#### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping vind je de badkamer, compleet met douche, wastafelmeubel en een tweede toilet. Er zijn drie ruime, lichte slaapkamers van 12, 12 en 10 m<sup>2</sup>. De slaapkamer aan de tuinzijde beschikt over een balkon.

#### Zolder:

De zolder is verrassend ruim en biedt een extra slaapkamer met dakraam en wastafel. Een ideale plek voor logees of als hobbyruimte. Op de overloop vind je de stookruimte en boiler.

#### Tuin:

De onderhoudsarme voortuin en de ruime, op het westen gelegen achtertuin zijn perfect voor sociale aangelegenheden. Onder de overkapping geniet je van barbecues en etentjes met vrienden en familie. Een houten tuinhuisje biedt extra opslagruimte voor tuinmeubilair en gereedschap. De kinderen spelen lekker in de tuin of in de speeltuin voor de deur. Parkeren kan op de eigen oprit, in de garage of voor de deur.

#### Omgeving

De woning is gelegen in woonwijk De Singels welke gekenmerkt wordt door veel groen en waterpartijen, tevens op korte afstand van het centrum en voorzieningen als schouwburg De Lawei, zwembad De Welle en supermarkt (AH). Vanuit de wijk zijn de uitvalswegen naar onder andere Leeuwarden (N31) en Groningen/Heerenveen (A7) goed bereikbaar, bushaltes zijn op loopafstand.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1968;
- Energielabel C;
- Parkeren op eigen terrein of in de (verlengde) garage;
- Zonovergoten tuin op het westen;
- Waterontharder;
- Bosch boiler (2022);
- Pellet kachel en twee airco's;
- 19 zonnepanelen en laadpaal voor duurzaam wonen;
- Sportverenigingen en fiets-/wandelpaden in de buurt;
- Nabij diverse scholen en speeltuin voor de deur;
- Oplevering in overleg.

Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM 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.

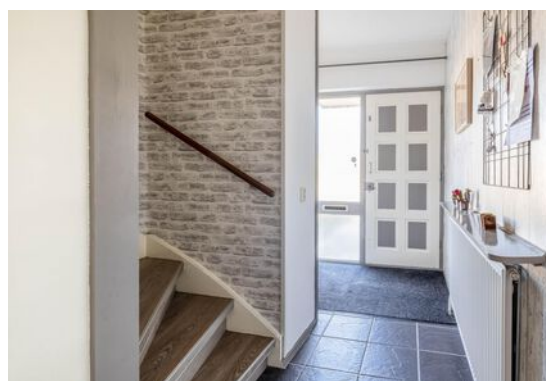




















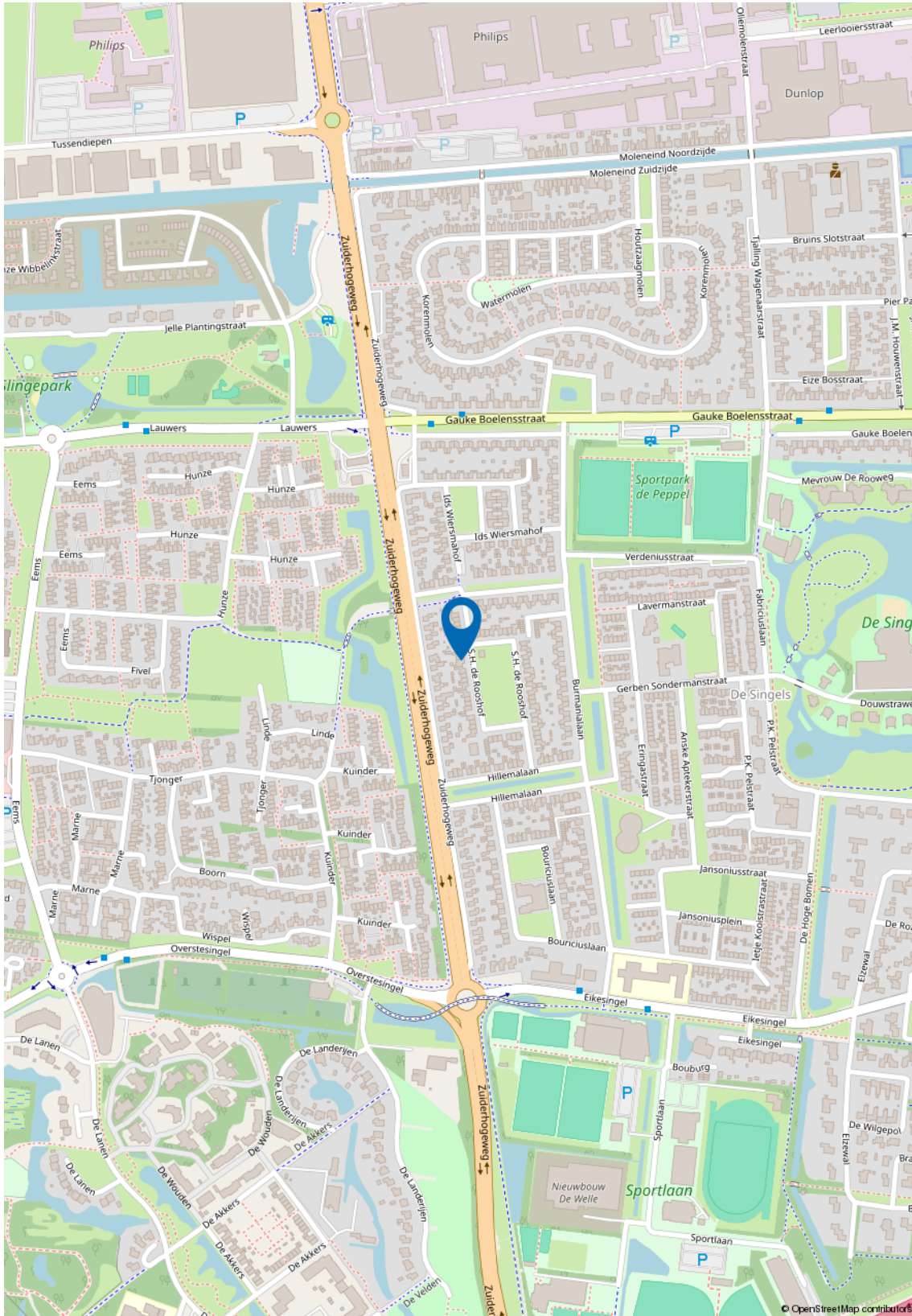








## Locatie



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

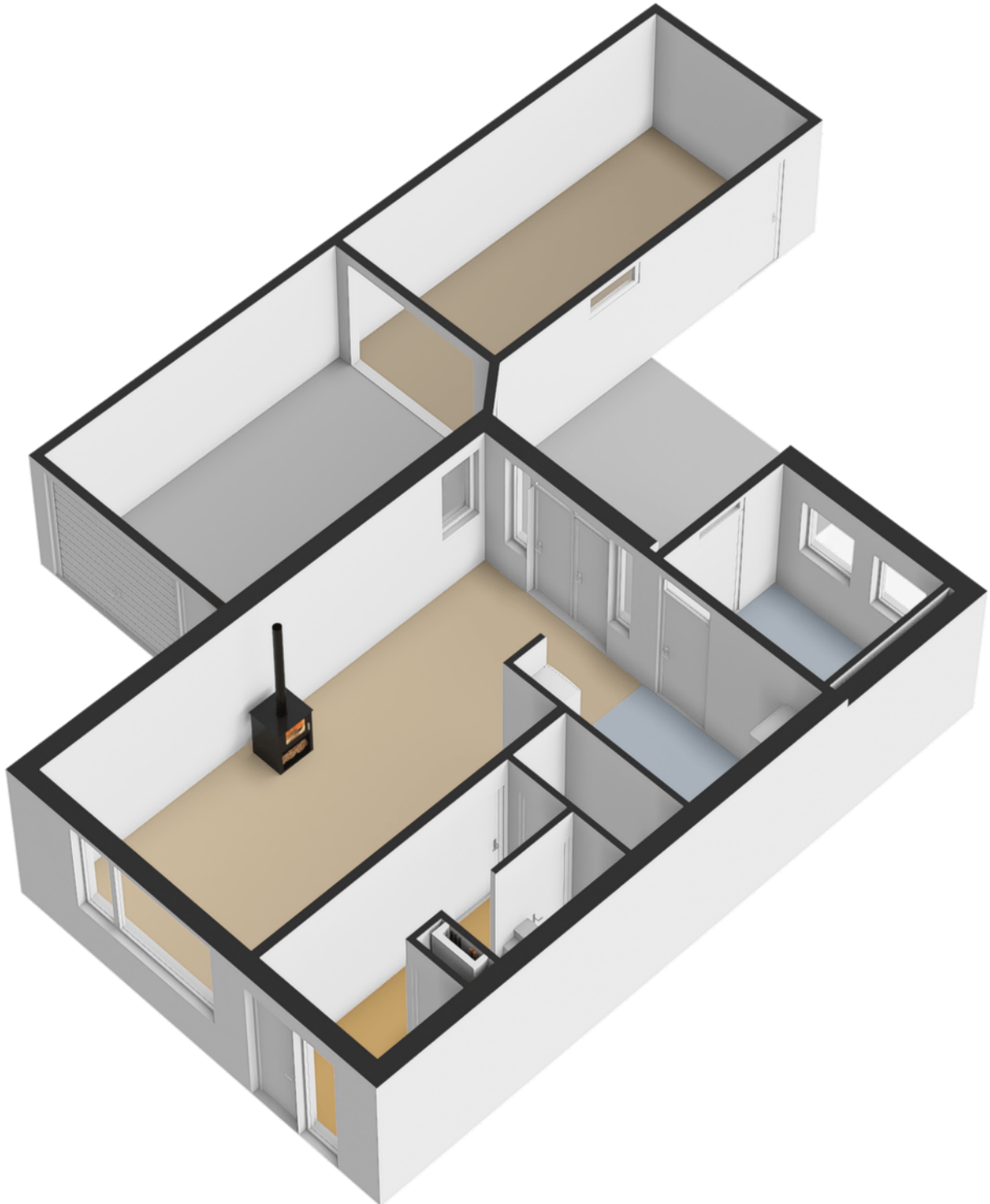
<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drachten Sectie C Perceel 7411</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

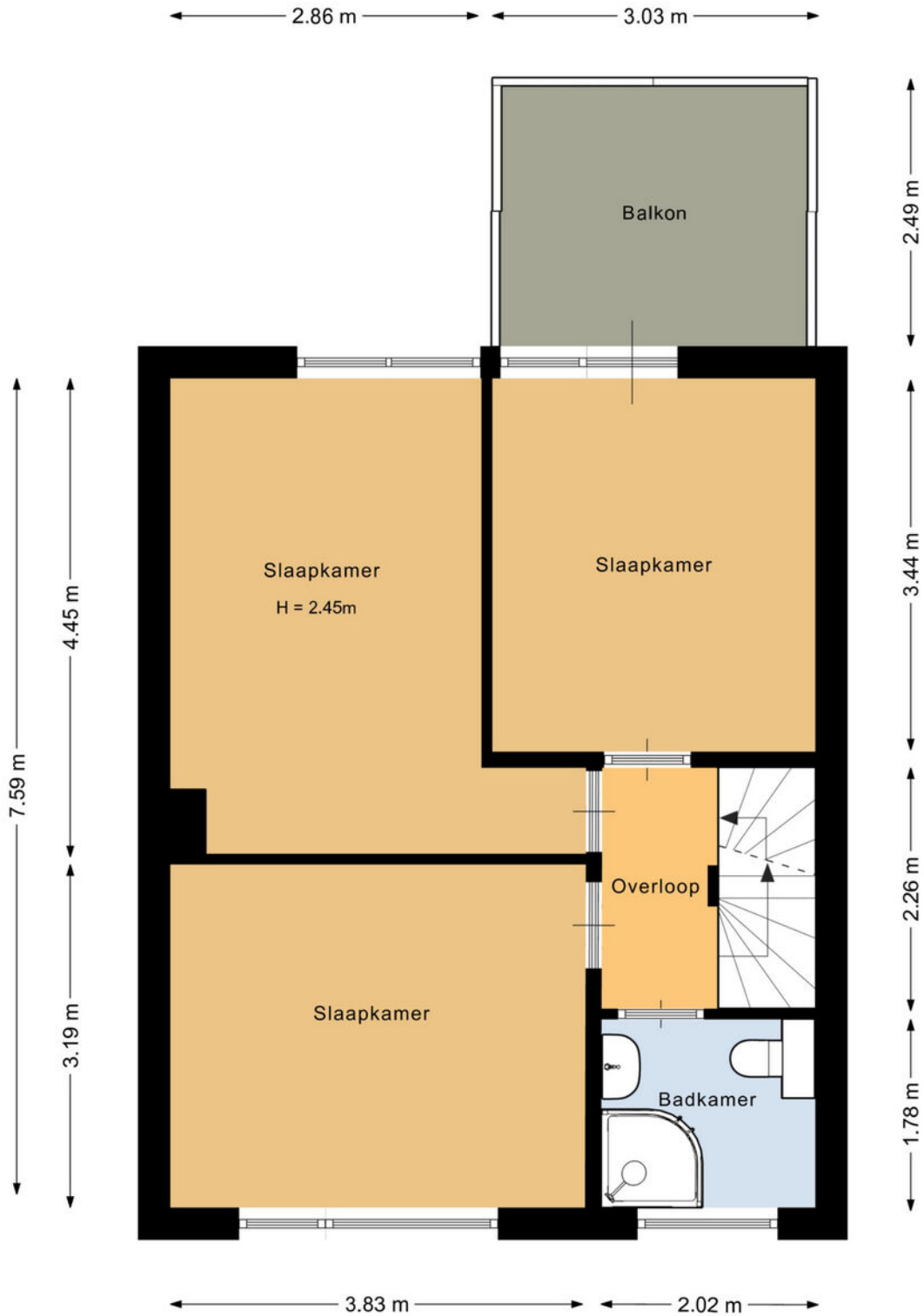


Deze plattegrond is met de meette zijn samengesteld

## Plattegronden

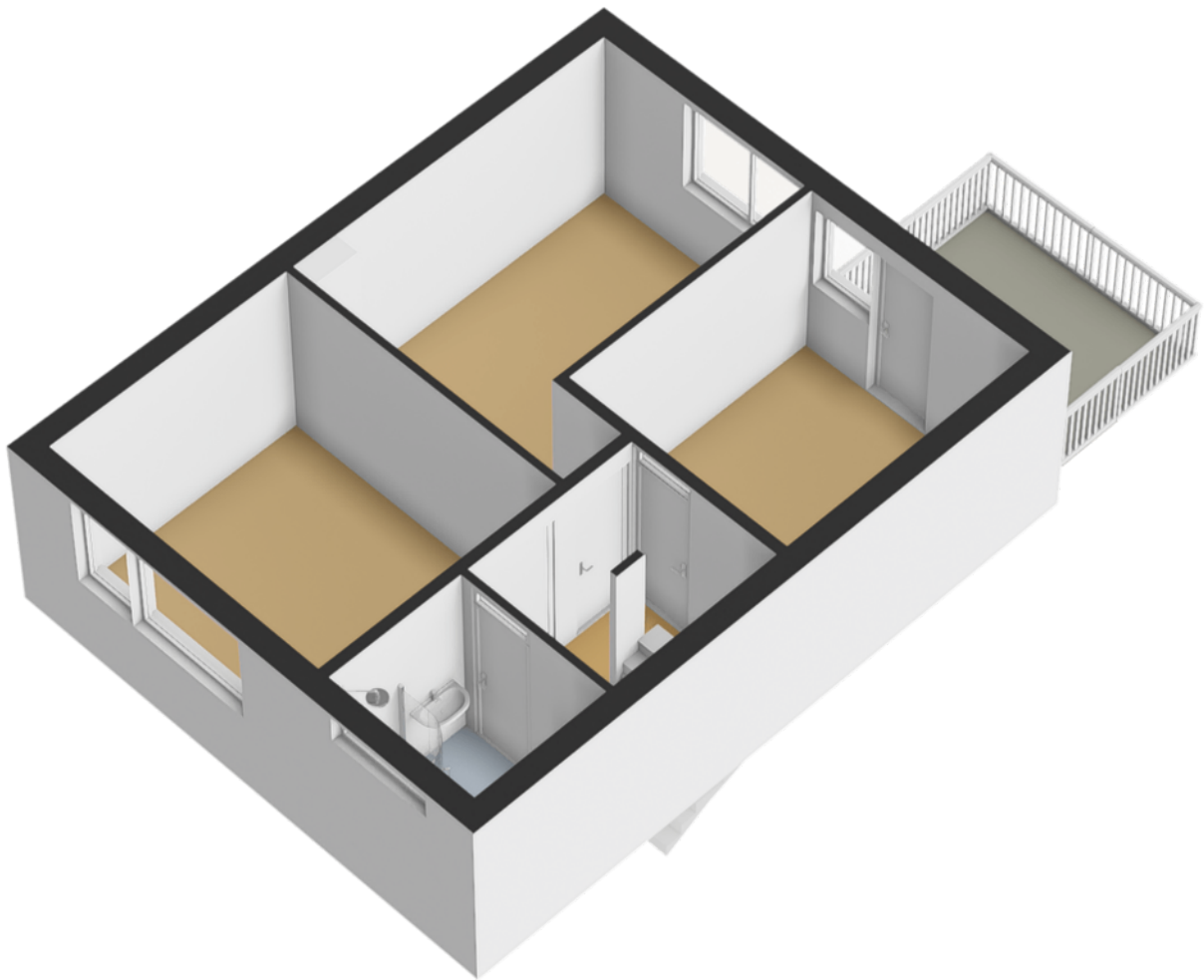


## Plattegronden

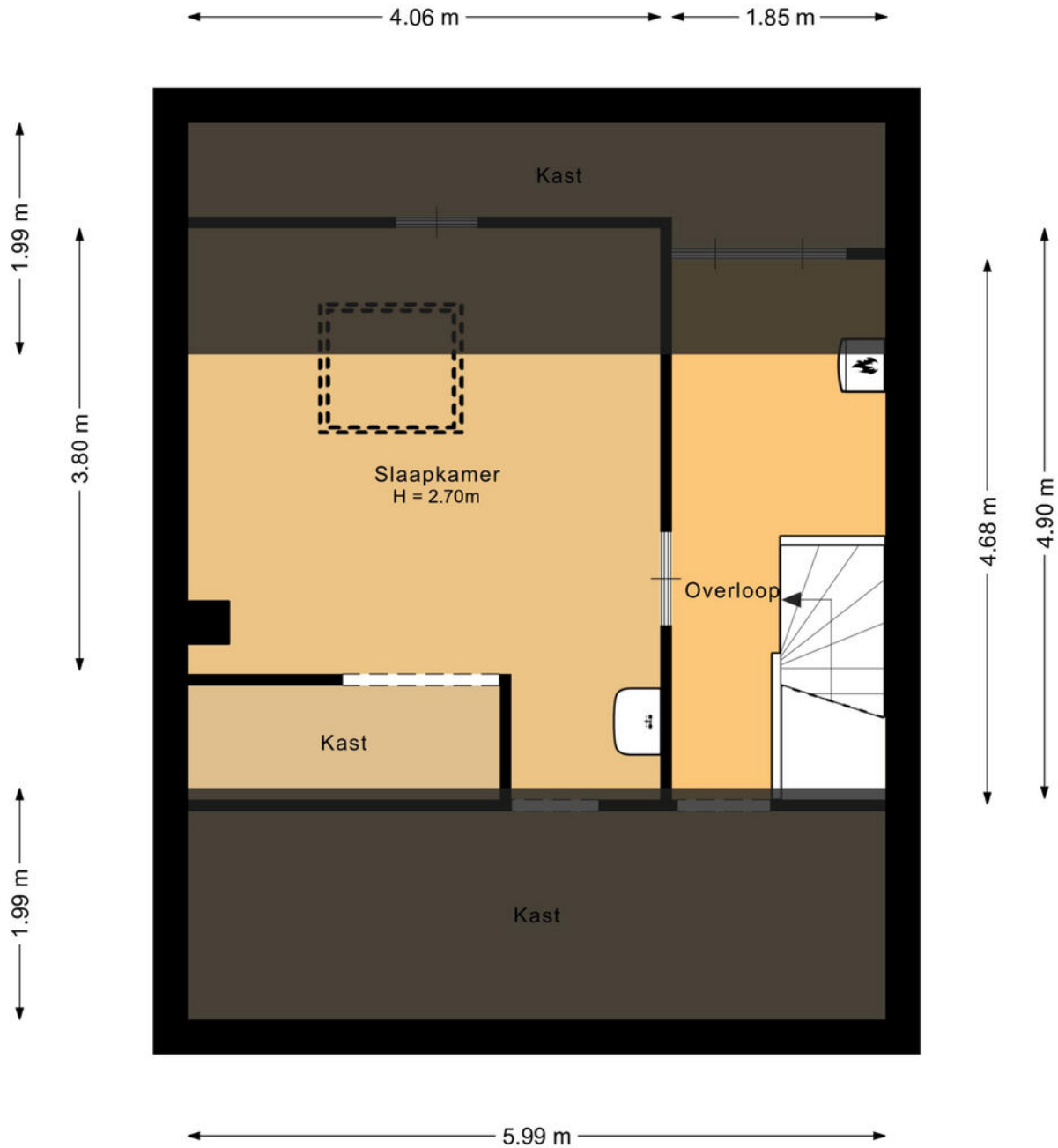


Deze plattegrond is met de meeste zorg samenaesteld.

## Plattegronden

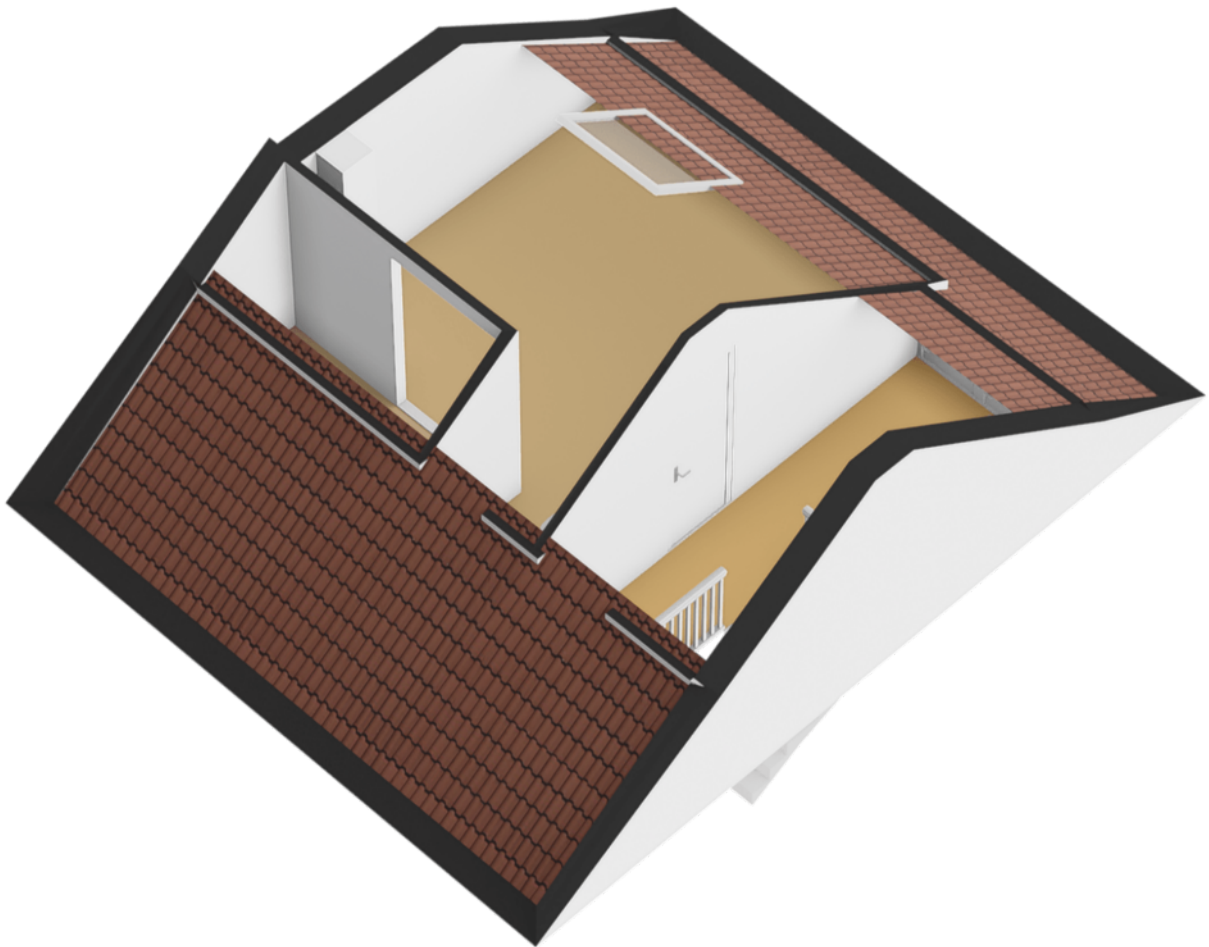


## Plattegronden



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

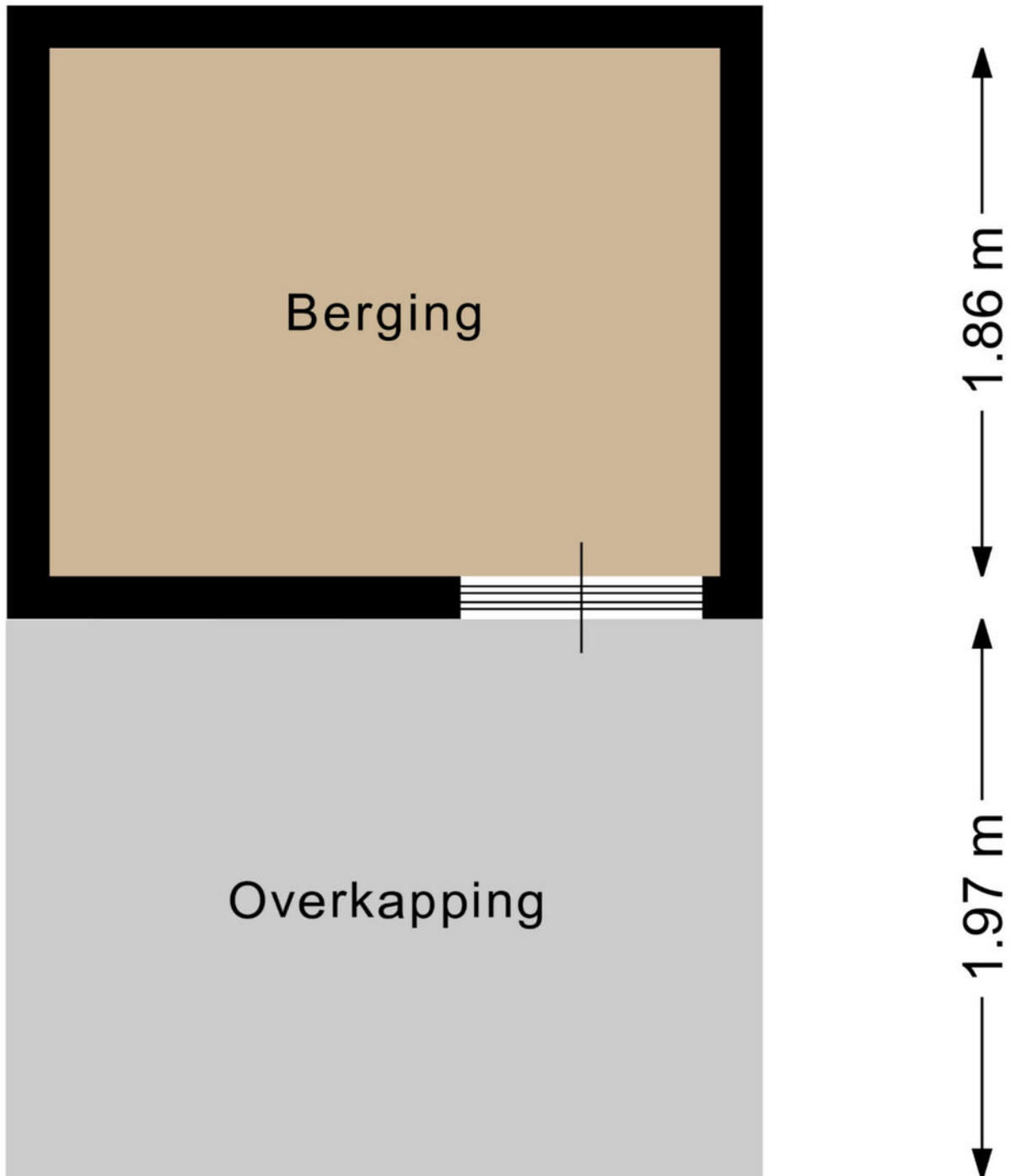
## Plattegronden



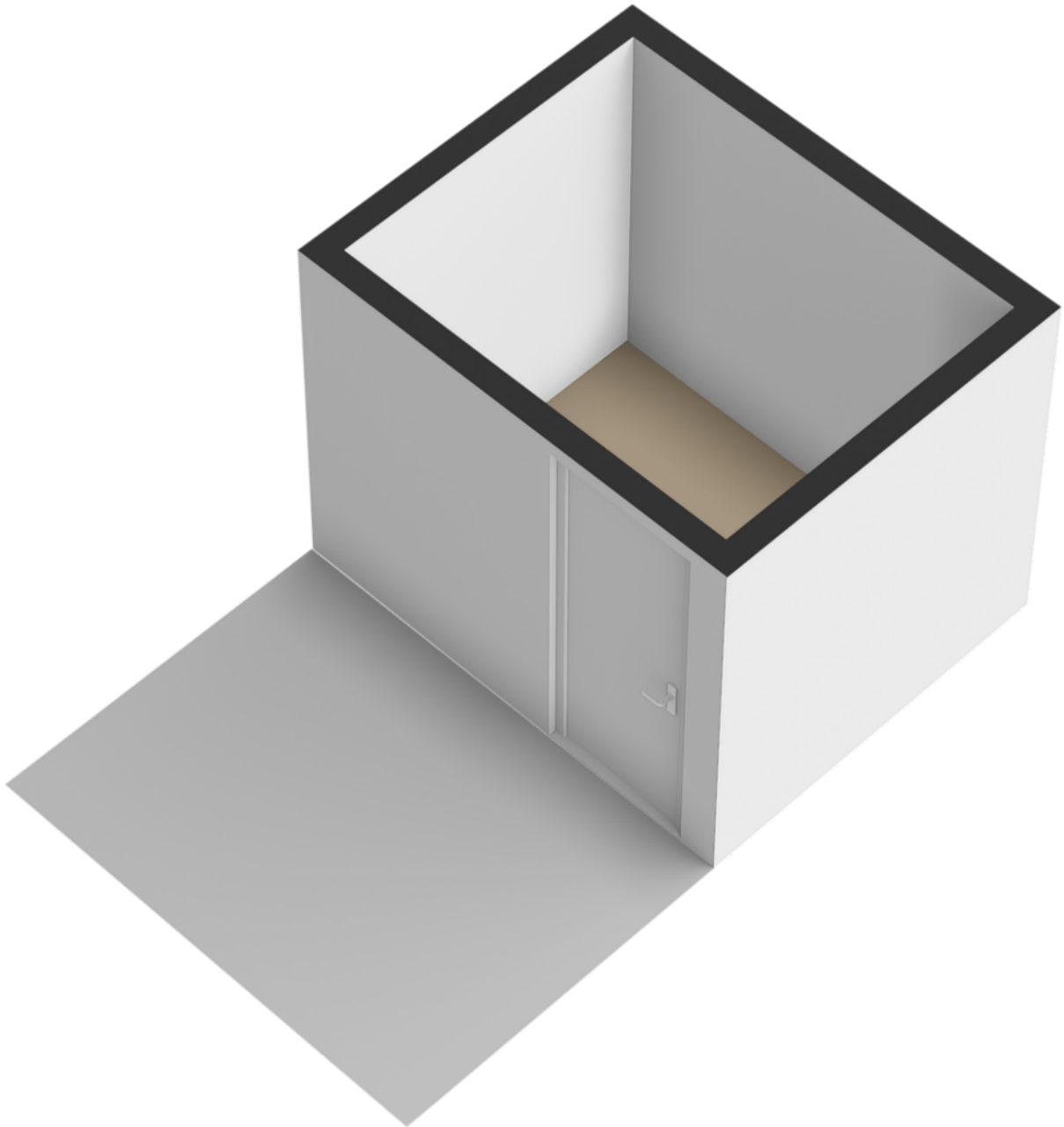


Plattegronden

← 2.36 m →



## Plattegronden



## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast balkonkamer, keukenkastje in bijkeuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Pvc vloer hal + trappen, overloop	X		
Overig, te weten			
- Pelletkachel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			X
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Kluis		X	
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Waterontharder	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

## Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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