

# Kuperus

Makelaardij



## Te koop!



**Aardappelland 34**

Drachten

Vraagprijs € 584.000 k.k.

[www.kuperusmakelaardij.nl](http://www.kuperusmakelaardij.nl) | Telefoon 0512 - 542 442

## Aardappelland 34

Drachten

### Omschrijving

Op een vrij gelegen hoekperceel van 663 m<sup>2</sup> nabij de rand van het Himsterhout staat deze verrassend ruime vrijstaande woning. Met een ruime woonkamer, ruime slaapkamers, een bijkeuken, een garage en een totale gebruiksoppervlakte van 181 m<sup>2</sup> is er volop ruimte om comfortabel te wonen. Bij het ontwerpen van het huis is rekening gehouden met de zonligging, want het merendeel van de tuin is gesitueerd op het zuiden en westen. De woning is, net als de tuin, goed onderhouden en geïsoleerd en zorgt voor vele jaren woonplezier.

#### INDELING

Begane grond:

De ruime entree/hal is voorzien van een open trap naar de eerste verdieping, de meterkast, garderoberuimte en het toilet met wandcloset en fonteintje.

De L-vormige woonkamer heeft lichtinval aan vier zijden en tuindeuren aan de zonnige zuidkant. Het bijna 7 meter brede zitgedeelte met fraai uitzicht naar de groene en vrije directe omgeving bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Via het brede middendeel is er aan de achterzijde ruim plaats voor een grote eethoek met ook hier veel daglicht vanwege de situering op het zuiden en westen. Mooie elementen zijn het contact met de tuin, de raampartijen en de massief eiken vloer.

Grenzend aan het eetgedeelte is de halfopen keuken. Het raam boven het werkblad zorgt voor veel daglicht. De keukenopstelling (Siematic) in een U-vorm met een natuurstenen aanrechtblad biedt veel bergruimte. De kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en de koel-vriescombinatie zijn ingebouwd waardoor deze keuken zeer compleet is.

In de aansluitende bijkeuken bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en er is een uitstortgootsteen met warm en koud water. Er is een doorloop naar de garage met een sectionaaldeur, elektra en een deur naar de tuin. Voor de auto-/motorliefhebber, de fietsen of als hobbyruimte is dit een perfecte ruimte.

1e Verdieping:

Op de eerste verdieping zijn 3 ruime slaapkamers, een berging en de badkamer. Aan de voorzijde is de ouderslaapkamer gelegen met een vaste garderobekastenwand met een 4-tal schuifdeuren en achterliggende bergruimte.

Aan de rechterzijde van de woning, bij de dakkapel, is de badkamer. De heerlijk lichte en goed te ventileren badkamer is ingedeeld met een kunststof ligbad, doucheruimte, wastafel en wandcloset. De badkamer is geheel betegeld in een lichte kleurstelling.

De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een infrarood sauna. Een heerlijke ontspanning nu de herfst zich heeft aangekondigd. De derde slaapkamer is een ruime slaapkamer thans in gebruik als werkkamer. Deze kamer is voorzien van een dakraam op de zuidzijde.

Vanaf de overloop is er tevens toegang tot de cv-ruimte en een inloopberging.

# Aardappelland 34

Drachten

## Omschrijving

### 2e Verdieping:

Op de overloop is een luik/vlizotrap naar de ruim 10 meter diepe, geheel bevloerde bergzolder.

### Tuin:

Deze ruime woning staat op een perceel van maar liefst 633 m<sup>2</sup> met ruime parkeergelegenheid op eigen terrein. De tuin met diverse terrassen bevindt zich aan de zuid-, westkant van de woning. Voor kinderen is het grote gazon een fijne speelplek en tuinliefhebbers kunnen hier heerlijk tuinieren, zonder dat het onderhoud omvangrijk is. Voor het opbergen van tuingereedschap en tuinmeubels is er een houten tuinschuur voorzien van elektra met een aangrenzende overkapping ten behoeve van de containers.

Het Himsterhout is gelegen aan de zuidwestkant van Drachten met bospercelen en vijverpartijen. Voor de kinderen is er volop speelruimte. Vanaf de woning zijn prachtige wandel- en fietsroutes naar de bossen van Beetsterzwaag en het weide- en merengebied tussen Drachten en de Veenhoop. De vele voorzieningen zijn op korte afstand, zoals huisarts praktijken, winkelcentrum De Drait, kinderboerderij De Naturij, jachthaven De Drait en diverse basisscholen. Daarnaast kent Drachten diverse onderwijsinstellingen, een breed aanbod aan gezondheidsinstellingen waaronder ziekenhuis Nij Smellinghe. Met de auto is het een paar minuten naar de oprit van de A7 (Groningen-Heerenveen) en N31 richting Leeuwarden.

### Bijzonderheden en Goed om te weten:

- Perceel 633 m<sup>2</sup> met een uitstekende zonligging;
- Meerdere auto's of caravan op eigen erf is mogelijk;
- Vrij gelegen hoekperceel met vrije zichtlijnen;
- Zeer goed geïsoleerd: ENERGIELABEL A;
- Balansventilatie aanwezig;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023;
- Inclusief volledige vloerafwerking;
- Energie label A

Voor indeling en maatvoering zie de plattegronden.

Deze woning heeft een eigen website: [aardappelland34.nl](http://aardappelland34.nl)

# Aardappelland 34 Drachten

## Foto overzicht



# Aardappelland 34

Drachten

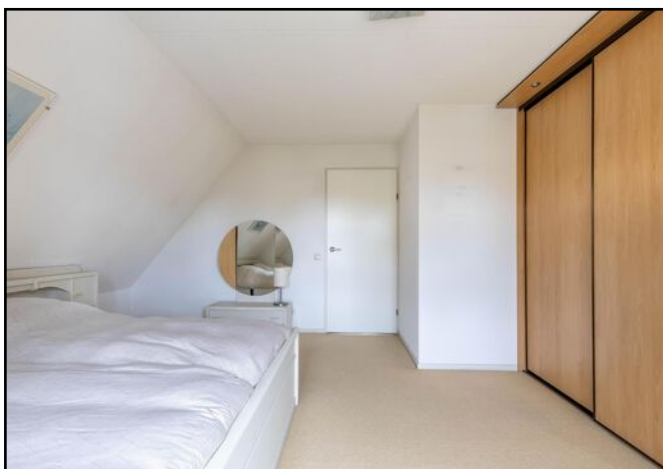
## Foto overzicht



# Aardappelland 34

Drachten

## Foto overzicht



# Aardappelland 34

## Drachten

### Foto overzicht



# Aardappelland 34 Drachten

## Foto overzicht





# Aardappelland 34

Drachten

## Foto overzicht



## Object gegevens

Soort	eengezinswoning
Type	vrijstaande woning
Bouwjaar/-periode	2000
Bouwworm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	ja
Huidig gebruik	
Huidige bestemming	Woonruimte
Aantal kamers	4
Inhoud	660 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	633 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte	161 m <sup>2</sup>

## Details

Ligging object	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Bijzonderheden	
Onderhoud binnen	goed
Onderhoud buiten	goed
Energielabel	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Verwarming	hete lucht verwarming
Warmwater	c.v.-ketel
Kabel	
Alarm	

## Tuin gegevens

Tuin	tuin rondom
Tuin diepte/lengte	undefined cm
Tuin breedte	undefined cm
Ligging	
Kwaliteit	verzorgd


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: jak5



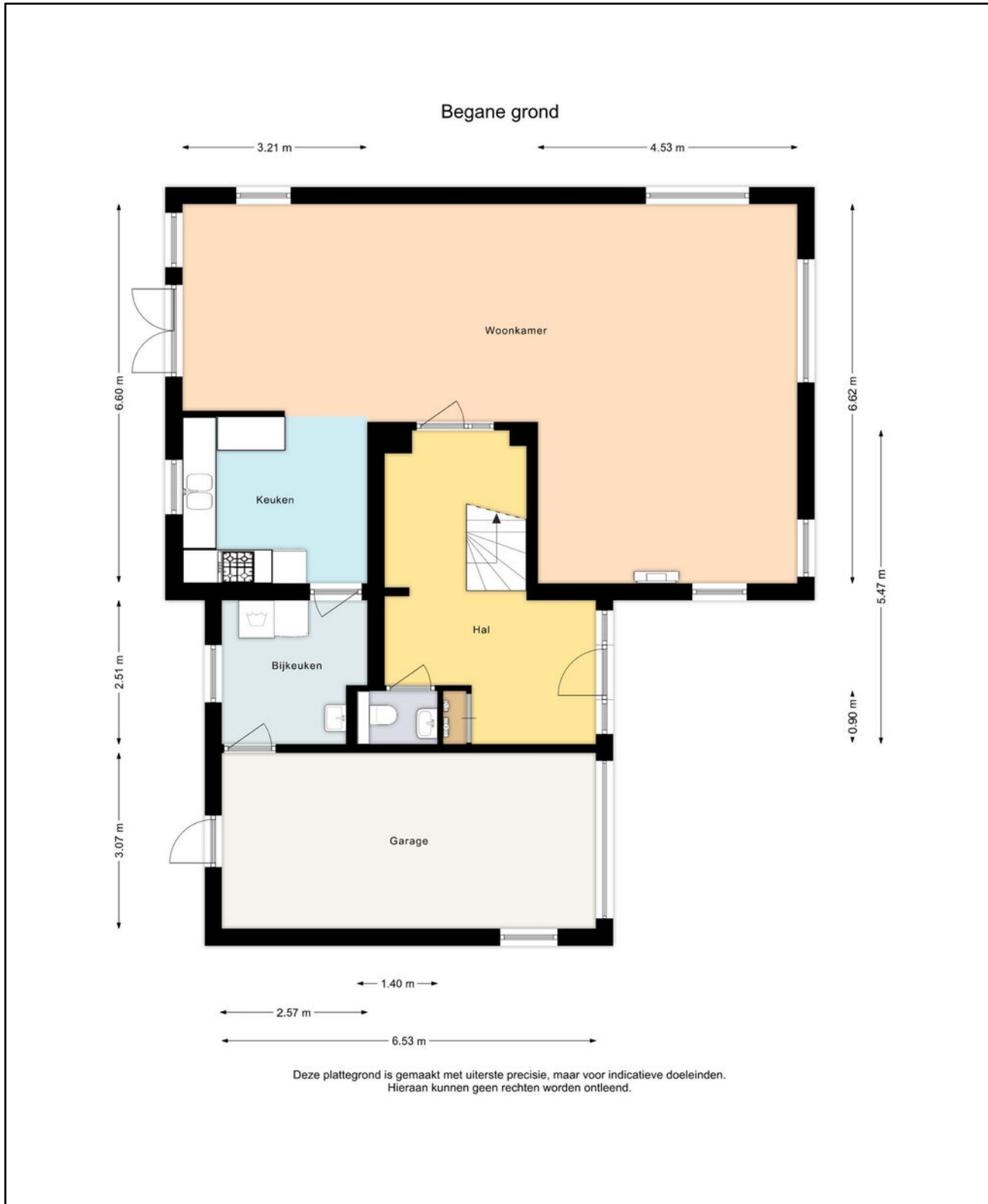
0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b> 
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Boornbergum	
—	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2601	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

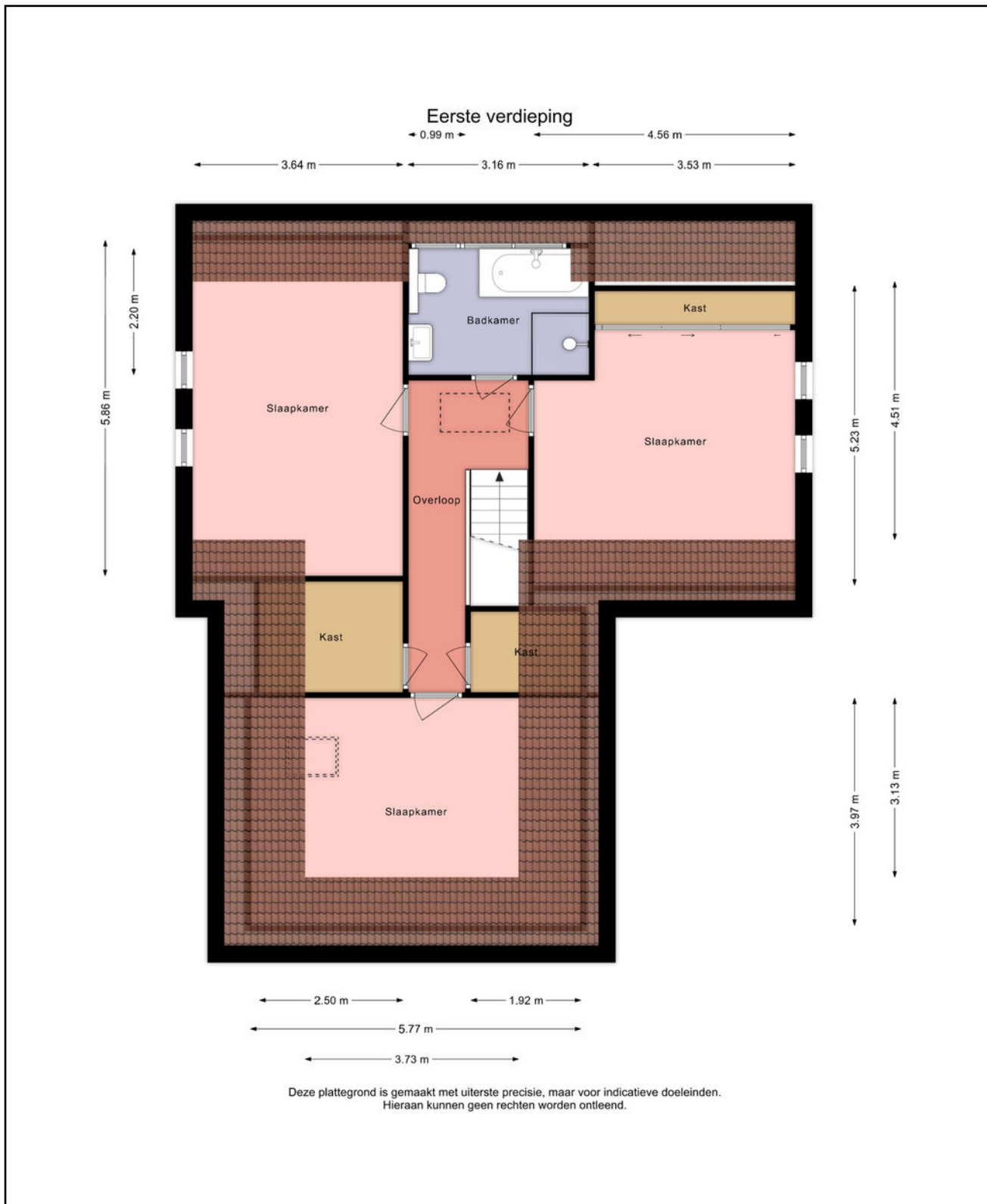
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 oktober 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

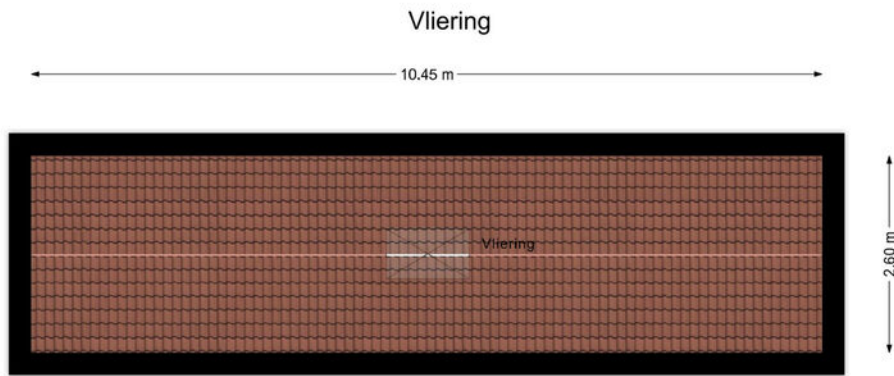
# Plattegrond



# Plattegrond



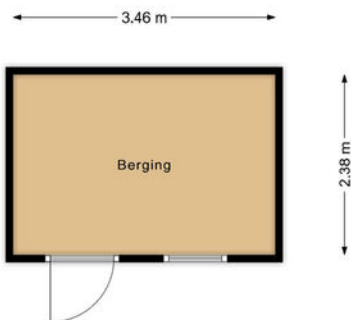
# Plattegrond



Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond

Tuinhuis

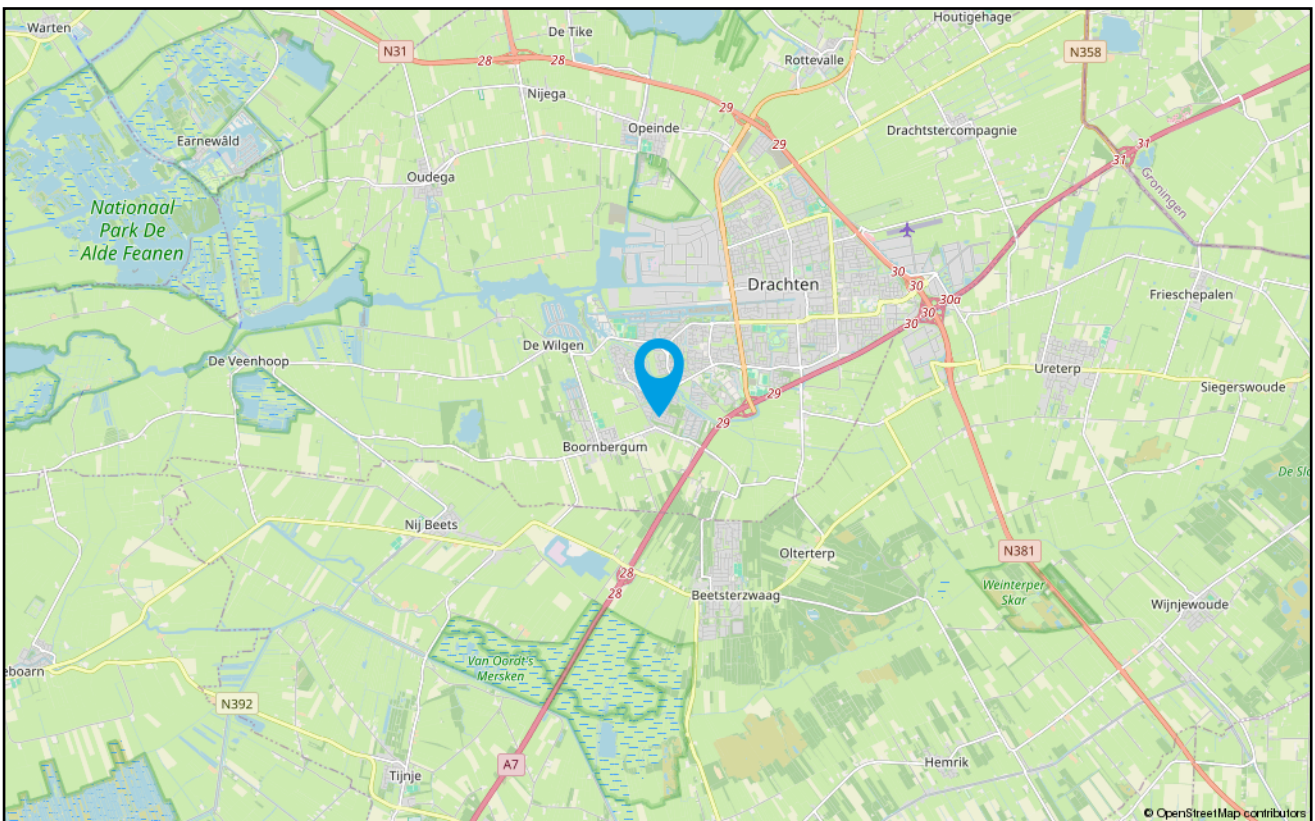
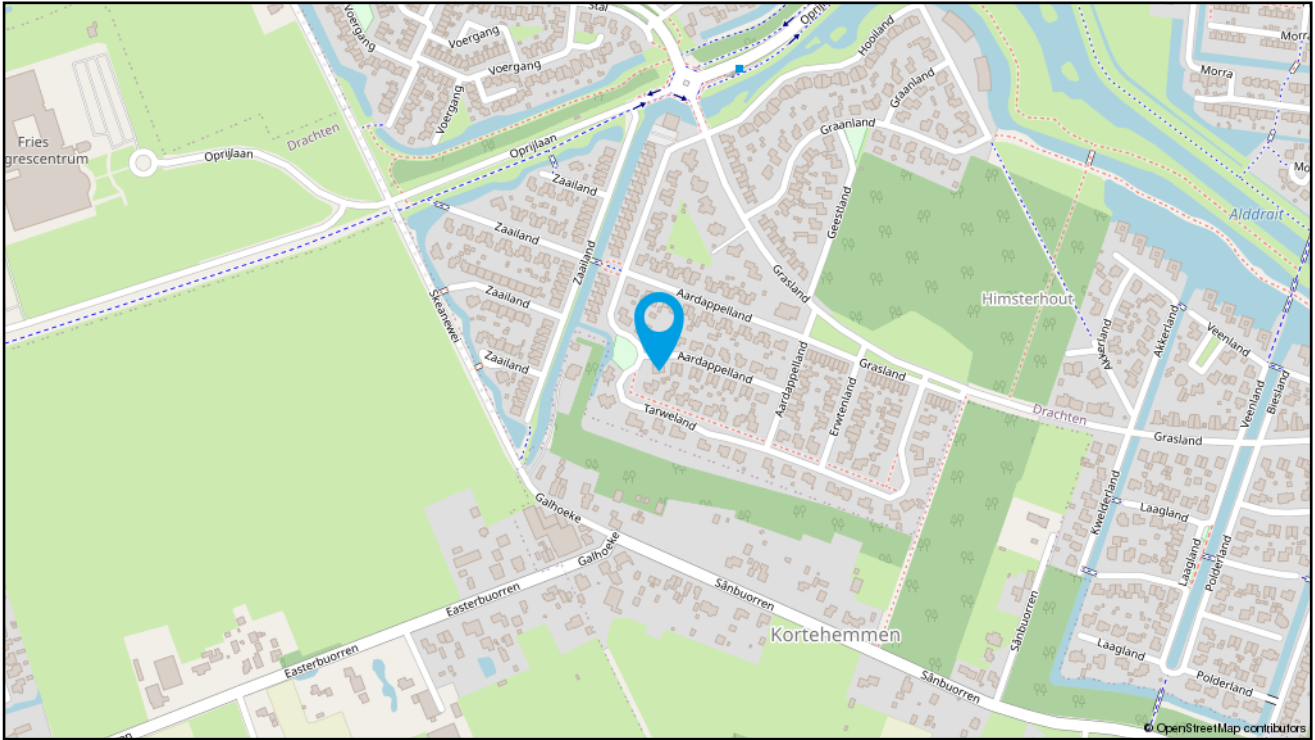


Deze plattegrond is gemaakt met uiterste precisie, maar voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Aardappelland 34

9205 EP Drachten

## Locatie





**Aardappelland 34**  
Drachten

**Kadaster**

## Object gegevens

Adres	Aardappelland 34
Postcode / plaats	9205 EP / Drachten
Gemeente	Boornbergum
Sectie / Perceel	F / 2601
Oppervlakte	633 m <sup>2</sup>
Soort	eengezinswoning

## Meest gestelde vragen

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u 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 eerste bieder 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 verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw 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 u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u 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 uw 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.

### **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 kunt u 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 verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

## Algemene informatie

De door Kuperus Makelaardij en verkoper verstrekte vrijblijvende informatie dient uitsluitend gezien te worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het uitbrengen van een bod.

Hoewel de informatie met de meeste zorg is samengesteld, wordt noch door Kuperus Makelaardij noch door diens opdrachtgever ingestaan c.q. aansprakelijkheid aanvaard voor de juistheid dan wel volledigheid van de verstrekte, nog te verstrekken of vermelde gegevens.

### Onderzoeksplicht

De koper heeft een onderzoeksplicht voor alle zaken die van belang kunnen zijn. Onder de onderzoeksplicht vallen zichtbare gebreken en publiekrechtelijke openbare informatie (zoals verkeer-/bestemmingsplannen). Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

### Koopovereenkomst

Behoudens nadere afspraken gelden de standaard regels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die opgesteld is door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).

### Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij een waarborgsom (of bankgarantie) in handen van de notaris gestort groot 10% van de koopsom.

### Ontbindende voorwaarden

Tijdens de onderhandelingen, dus vóór het bereiken van de definitieve overeenstemming, dient u kenbaar te maken onder welke voorwaarden u de koopovereenkomst wilt sluiten. Deze voorwaarden zijn altijd van tijdelijke aard; na afloop van de gestelde periode kunt u er niet langer een beroep op doen.

### Inschrijving

De koopakte is in te schrijven (registratie) in de openbare registers van het Kadaster. Inschrijving heeft tot gevolg dat de koop een half jaar lang tegenwerpbaar wordt aan latere gerechtigden. De notaris draagt zorg voor registratie. In beginsel zijn deze kosten voor rekening van de koper.

### Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt minimaal drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat (een afschrift van) de tussen partijen opgemaakte akte aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Daar de algemene termijnenwet van toepassing is, kan de bedenktijd langer duren dan drie

Op grond van deze wet wordt een termijn:

- die eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is;
- zo nodig zoveel verlengd dat daarvan tenminste twee dagen deel uitmaken die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

### **Eigendomsoverdracht/levering**

De datum van overdracht dient tijdens de onderhandelingen vastgesteld te worden. Uitsluitend in overleg en met goedkeuring van zowel de koper als de verkoper kan van deze datum worden afgeweken. Het is gebruikelijk, voorafgaand aan de levering, het object te inspecteren. Tevens worden de meterstanden opgenomen. Indien de eigendomsoverdracht moet worden uitgesteld vanwege het niet op tijd aanleveren van de hypotheekstukken van koper bij de notaris, heeft de verkoper recht op een rentevergoeding (wettelijke rente) van koper. Deze rentevergoeding wordt door de notaris berekend en verrekent op de afrekeningen ten tijde van de eigendomsoverdracht.

### **Tenslotte**

Voor nadere informatie zijn wij u graag van dienst.

Indien u na alle afweging toch geen belangstelling heeft voor deze woning, maar wel verder wilt zoeken, overweegt u dan eens om gebruik te maken van onze aankoopbegeleiding. Tevens kunnen wij u van dienst zijn bij een taxatie, verkoopbegeleiding en/of bemiddeling bij uw woningfinanciering.

**De verkoper zal het zeer op prijs stellen als u aan ons doorgeeft wat u reactie op de woning is.**

**Alvast bedankt.**

**Kuperus Makelaardij**

## Waar kan ik u mee van dienst zijn?

Wij staan voor een combinatie van enthousiasme, inzet, deskundigheid en kwaliteit! Met als belangrijkste doel: uw belangen behartigen. Of u nu de koper of de verkoper bent, u kunt op ons rekenen.



**Jakob Kuperus**

E-mail: [jakob@kuperusmakelaardij.nl](mailto:jakob@kuperusmakelaardij.nl)



**Agnes Kuperus**

Email: [mail@kuperusmakelaardij.nl](mailto:mail@kuperusmakelaardij.nl)



J. Kuperus  
NVM-makelaar  
onroerende zaken