



DROGEHAM, DE SANNEN 35

VRAAGPRIJS € 350.000,= K.K.



Telefoon: 0511-469 048

Website: www.linkmakelaars.nl



Op een goede woonlocatie, op korte afstand van alle dorpsvoorzieningen, staat deze karaktervolle jaren '30 woning die de afgelopen jaren met veel zorg en oog voor detail volledig is getransformeerd tot een comfortabele en energiezuinige gezinswoning van nu. Met de stijlvolle aanbouw (2019), zonnige tuin op het zuiden en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein biedt deze woning een unieke combinatie van charme, comfort en duurzaamheid.

Tussen 2018 en 2025 is de woning geheel gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd, waarbij uitsluitend gebruik is gemaakt van hoogwaardige materialen. Het achterste gedeelte van de woning is volledig nieuw aangebouwd, waardoor een fijne leefruimte is ontstaan met volop licht en verbinding met de tuin.

Ook het oorspronkelijke woonhuis is van binnen vrijwel geheel opnieuw opgebouwd. Verder zijn onder andere het dak, de goten en gevelbekleding vernieuwd, zijn de gevels opnieuw gevoegd en zijn de kozijnen en deuren grotendeels vervangen en voorzien van HR++ beglazing. Daarnaast is de begane grond voorzien van een nieuwe geïsoleerde betonvloer, wat zorgt voor extra wooncomfort.

De complete installatietechniek is vernieuwd en uitgerust met moderne, energiezuinige voorzieningen zoals een HRE-combiketel, comfortabele vloerverwarming en 10 zonnepanelen (405 WP). Dankzij de uitstekende isolatie en duurzame voorzieningen beschikt de woning over lage energielasten en een groen energielabel A.

Binnen tref je een modern ingerichte woning met een strakke, stijlvolle afwerking en een warme, uitnodigende sfeer. Een huis waar je direct het gevoel krijgt thuis te komen.





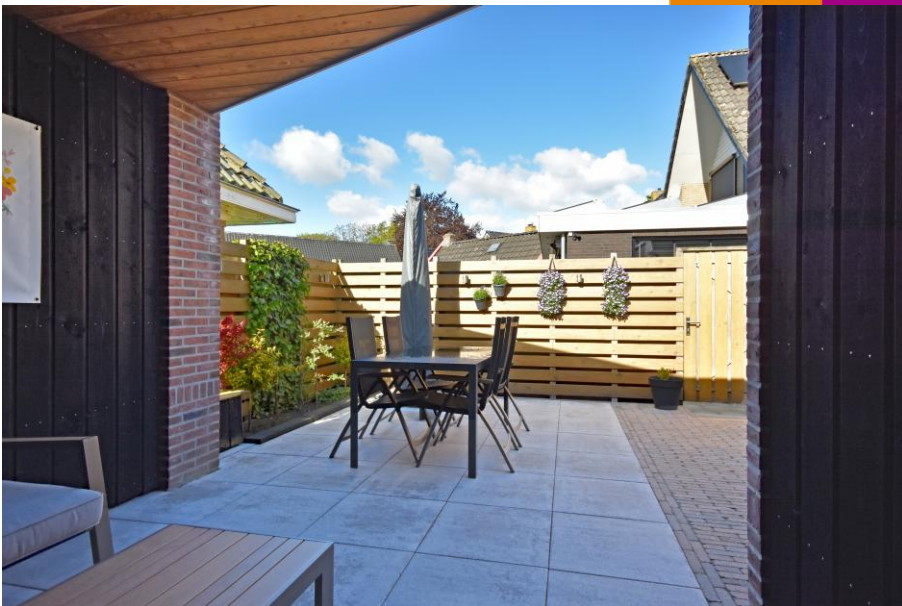
De zonnige achtertuin is gelegen op het zuiden en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin is beschermd, afsluitbaar en beschikt over een ruim zonneterras, een sfeervolle overkapping en een volledig geïsoleerde berging. Hier geniet je van lange zomeravonden, rust en privacy.

De recent aangelegde brede oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. Het geheel is gelegen op een perceel van 239 m² eigen grond.

Het gemoedelijke dorp Drogeham dat lokaal ook wel 'De Ham' wordt genoemd, heeft ongeveer 1800 inwoners en de nodige dorpsvoorzieningen zoals o.a. basisschool, diverse winkels, openbaar vervoer en sportfaciliteiten. Het ligt onder het Prinses Margrietkanaal in het westelijke deel van de gemeente Achtkarspelen in het noordoosten van Friesland. Onder Drogeham vallen ook de buurtschappen: Buweklooster, Hamshorn, Hamsterplein en Westend. Het dorp is bekend om zijn vele grote evenementen die er jaarlijks worden georganiseerd zoals de gondelvaart op wielen, concours hippique etc.. De grotere plaatsen Surhuisterveen en Drachten liggen op korte afstand en bieden alle voorzieningen. Leeuwarden en Groningen zijn binnen ca. 30 autominuten bereikbaar.









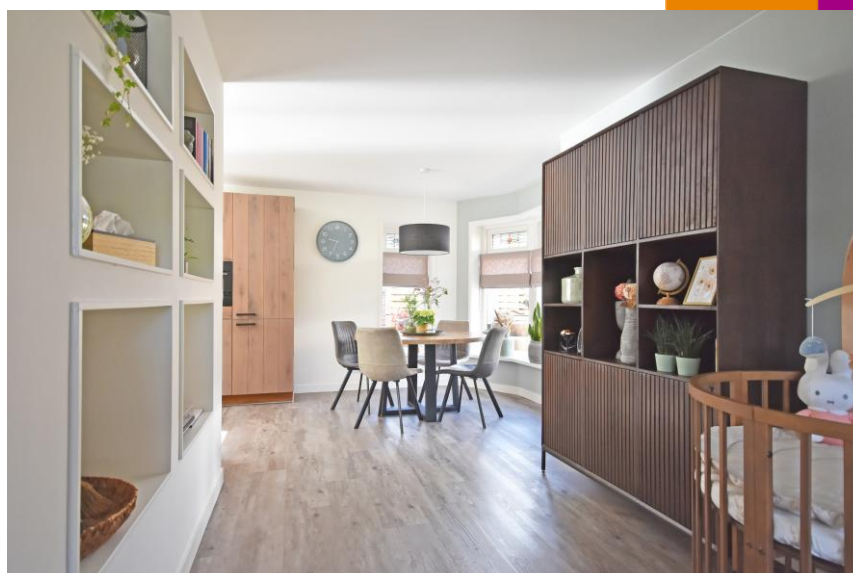
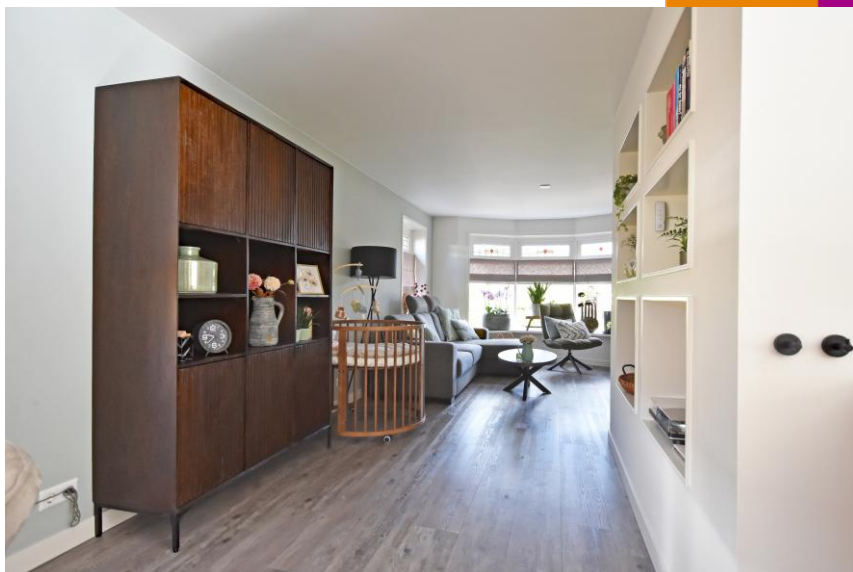
Begane grond: voor-entree, hal met duurzame PVC vloer, praktische kelder voorzien van waterontharder, sfeervolle en zonnige woonkamer met duurzame PVC vloer, tweetal erkers en prachtige glas-in-lood bovenramen (in dubbelglas), open keuken met duurzame PVC vloer en luxe eikenhouten moderne opstelling voorzien van vele inbouwapparatuur, ruime bijkeuken met strakke plavuizenvloer, achter-entree en witgoed-aansluitingen, modern vrijdragend toilet met fonteintje.

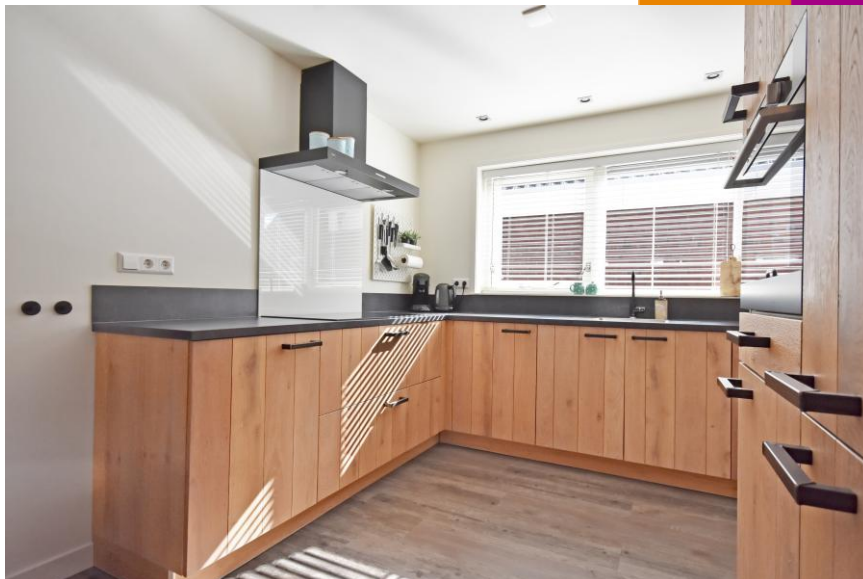
De gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.









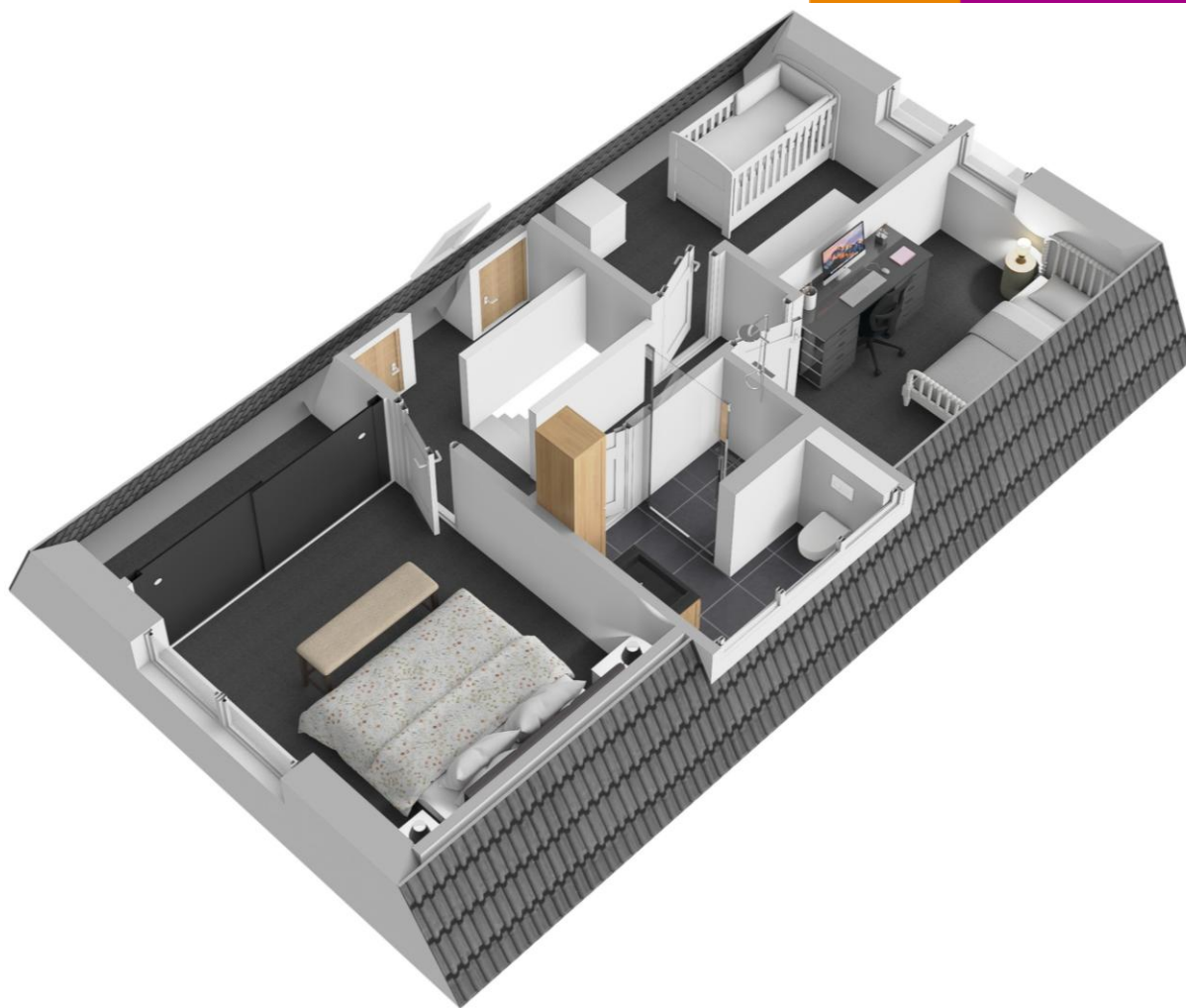






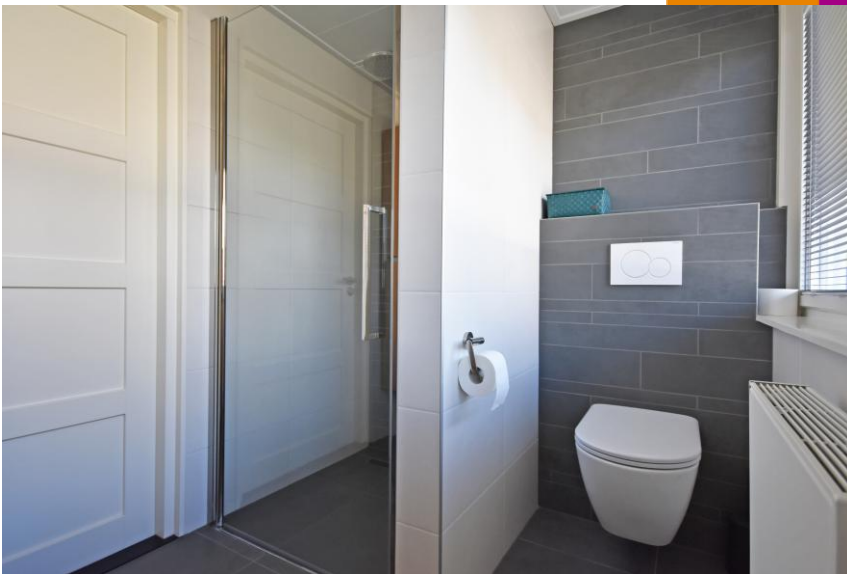
1^e verdieping: overloop met dakraam en bergruimtes, 3 slaapkamers waarvan 1 over de volle breedte met vaste kastenwand, moderne luxe badkamer met dakkapel, vrijdragend toilet, inloopdouche, wastafelmeubel en vloerverwarming.

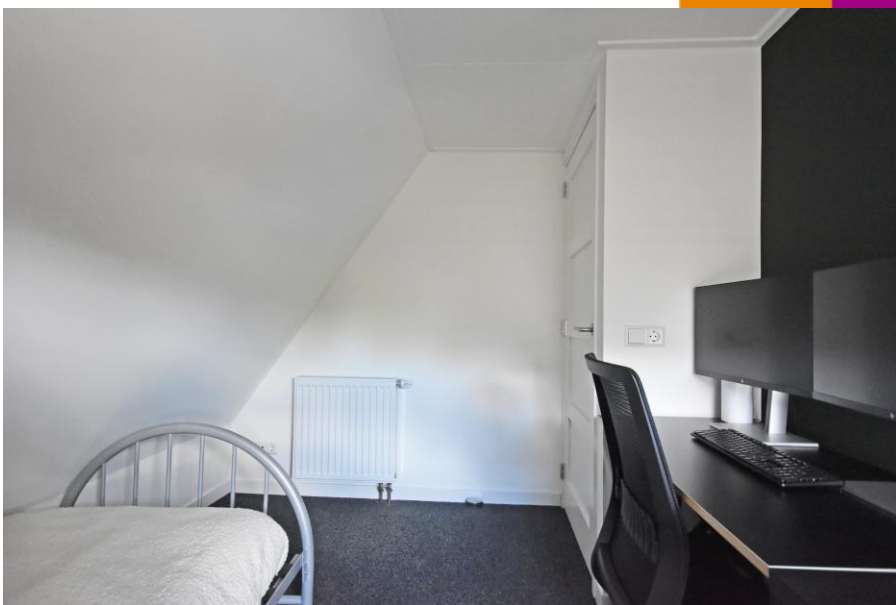
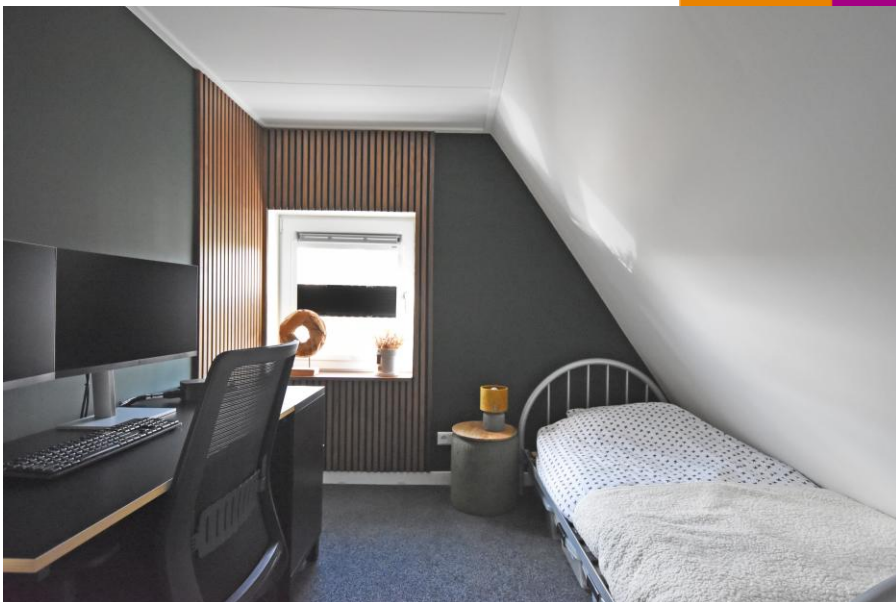
2^e verdieping: vlizotrap naar ruime en keurig afgewerkte bergzolder.

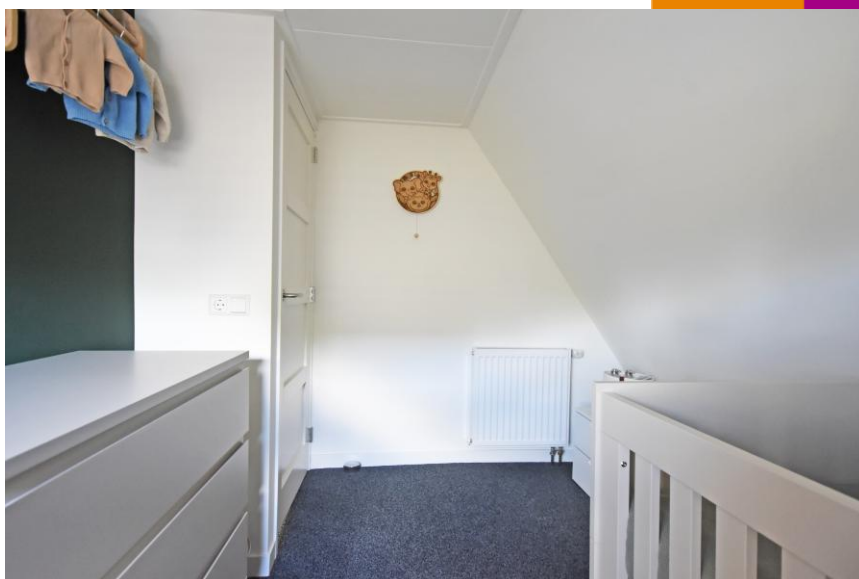
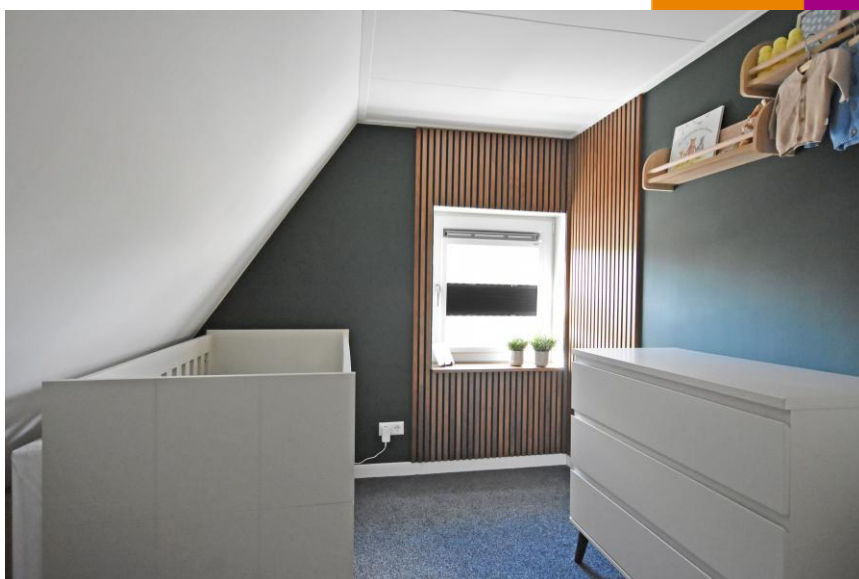
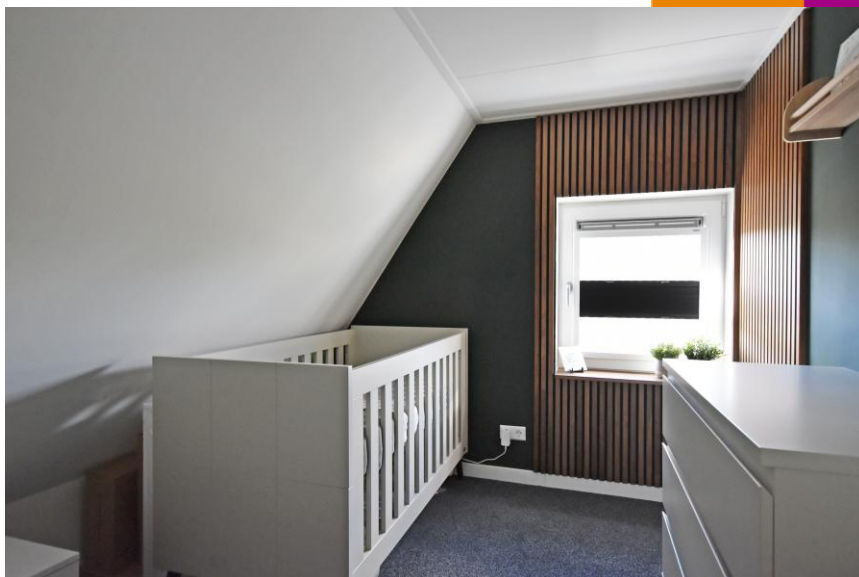


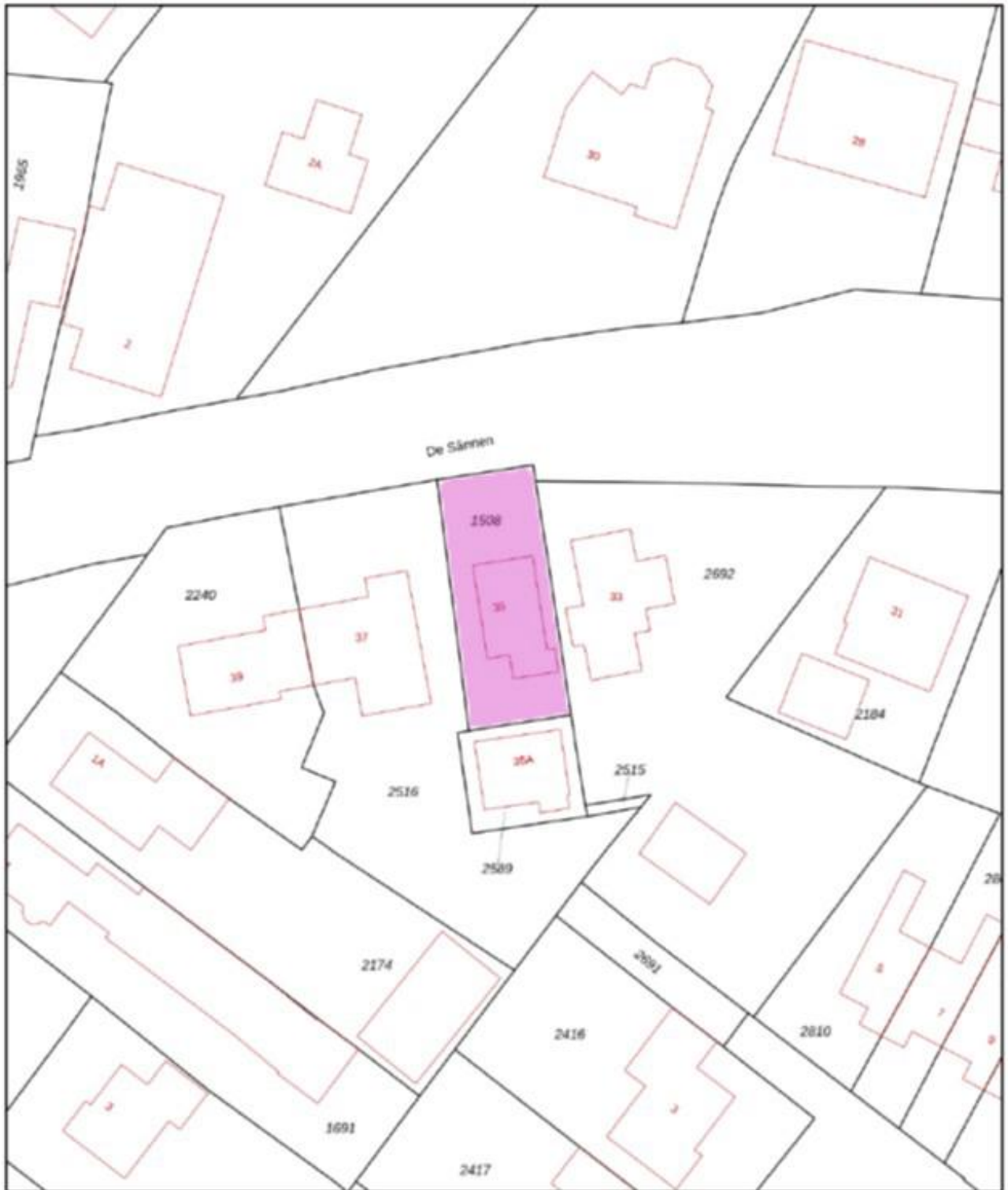












<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geliefd op 19 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Droegham</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1508</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 databankrecht.</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------





Aanvullende informatie:

- Deze brochure is met zorg samengesteld op basis van de ons, door o.a. de verkoper aangeleverde informatie en tekeningen. Wij zijn niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie in de brochure. De eventuele tekeningen en maten zijn indicatief bedoeld.
- **Meldingsplicht verkoper en onderzoeksplicht koper:** De vragenlijst is gemaakt omdat de verkoper verplicht is om uitvoerig informatie te verstrekken over de woning, ook als die informatie minder gunstig lijkt voor de verkoop. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat de verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem/haar bekend is omtrent de woning. Als gebreken e.d. tijdig gemeld worden, kan de koper hiervan kennis nemen en zijn aankoopstrategie op afstemmen. De koper heeft een onderzoeksplicht en kan ten allen tijde voor eigen rekening een bouwkundige keuring laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
- **Ouderdomsclausule:** Bij woningen van 25 jaar of ouder zal standaard een ouderdomsclausule toegevoegd worden. Kopers dienen er bedacht op te zijn dat bij oudere woningen in het algemeen een minder goede bouwkundige staat mag worden verwacht dan bij nieuwere woningen. Dit omdat de normen minder streng waren en dat het gebouwde gedurende langere tijd onderhevig is geweest aan de tand des tijds. Als koper heeft u uiteraard de gelegenheid voorafgaand aan de koop het nodige (bouwkundige) onderzoek te doen.
- **Asbestclausule:** Indien de woning gebouwd is voor 1993, zal standaard in de koopakte de volgende clausule worden opgenomen.
Gezien het bouwjaar van de woning is de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de onroerende zaak en eventueel de vloerbedekking, niet uit te sluiten. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.
- **Koopovereenkomst:** als de koper en verkoper het eens worden dan is er in beginsel een overeenkomst, voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd, hierbij wordt gebruik gemaakt van de modelkoopakte van de NVM.
- **Bedenktijd:** na overhandiging van een kopie van de door beide partijen ondertekende koopakte aan de koper begint de volgende dag om 00.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen.
- **Notaris:** naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld).
- **Voorbehouden:** indien tijdens de onderhandeling duidelijk kenbaar gemaakt wordt dat de koper een financieringsvoorbehoud, eventueel onder Nationale Hypotheek Garantie, wenst te hanteren, zal daarvoor in de koopakte een termijn van vijf weken, na datum mondelinge overeenkomst, worden opgenomen
- **Bankgarantie:** tot enige zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de koper zal een bankgarantie in de koopovereenkomst worden opgenomen. De koper zal binnen 5 weken na ondertekening van de koopakte een onvoorwaardelijke bankgarantie, groot 10 % van de koopsom, gesteld moeten hebben conform art. 4.1 van de koopakte. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom van 10 % bij de notaris storten.
- **Oplevering:** de woning wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.
- Ten tijde van de eigendomsoverdracht bij de notaris zal er van het verkochte een energielabel aanwezig zijn.
- De Algemene Consumenten-voorwaarden NVM zijn van toepassing op onze werkwijze.