



DRACHTEN, GAUKE BOELENSSTRJITTE 82 A

VRAAGPRIJS € 525.000,= K.K.



Telefoon: 0511—469 048
Website: www.linkmakelaars.nl



Thuiswerken en direct na je werk heerlijk van de tuin of Friese natuur genieten? Of het gezellige stadshart van Drachten in! Dit object heeft het allemaal!

Graag wonen en werken combineren of gewoon royaal wonen nabij hartje centrum in een rustige woonwijk met veel groen? Neem dan een kijkje in dit unieke en royale pand!

Dit bijzonder en modern ontworpen object is gelegen in een ruim opgezette groene en rustige straat, op slechts een steenworp afstand van vele voorzieningen en uitvalswegen.

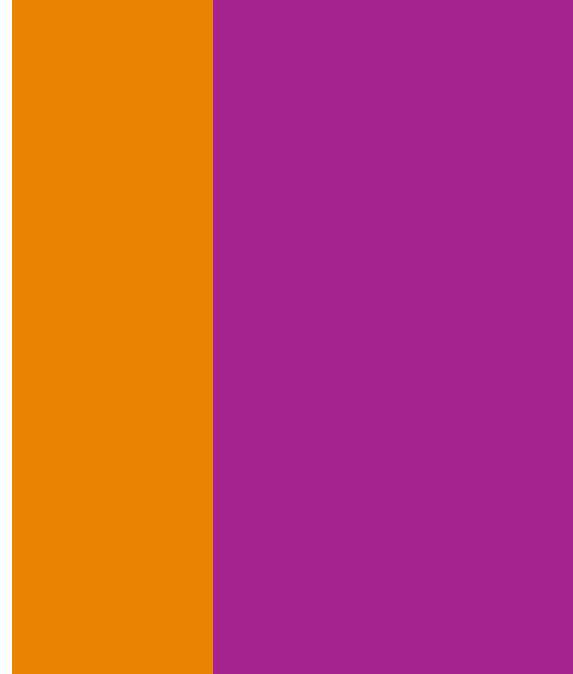
De royale maatvoering maakt deze woning, welke momenteel in gebruik is als kantoor, uniek in de straat en biedt vele mogelijkheden. De totale (woon)oppervlakte bedraagt maar liefst ca. 305 m² en maakt het pand uitermate geschikt voor een combinatie van wonen en werken, met een praktijk, kantoor of atelierruimte aan huis. De (extra) ruimtes zijn tevens voor andere doeleinden geschikt, bijvoorbeeld hobbyruimte of zelfs een klein separaat appartement met eigen voorzieningen (zijnde bijv. 'kangoeroewoning').

Het betreft een zonnig en licht pand welke recent is verduurzaamd door plaatsing van een 20 tal zonnepanelen, deze panelen worden ter overname aangeboden (totaal bijna 6.500 WP).

De privacy volle tuin is het op zuidwesten gesitueerd, hier kun je volop van de zon genieten! Op eigen erf is ruim voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's, maar bijvoorbeeld ook een caravan. De kaveloppervlakte bedraagt 584 m² eigen grond.

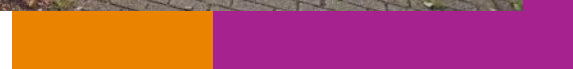
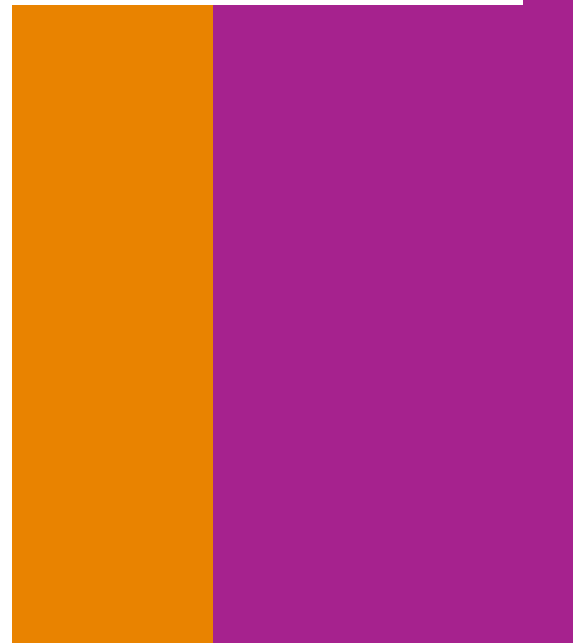
Het geheel is zeer goed onderhouden en in de loop der jaren vakkundig gerenoveerd en gemoderniseerd. Verder is er sprake van centrale verwarming door middel van een HR combiketel, geheel isolatieglas, op afstand bedienbare zonnewering en airconditioning.

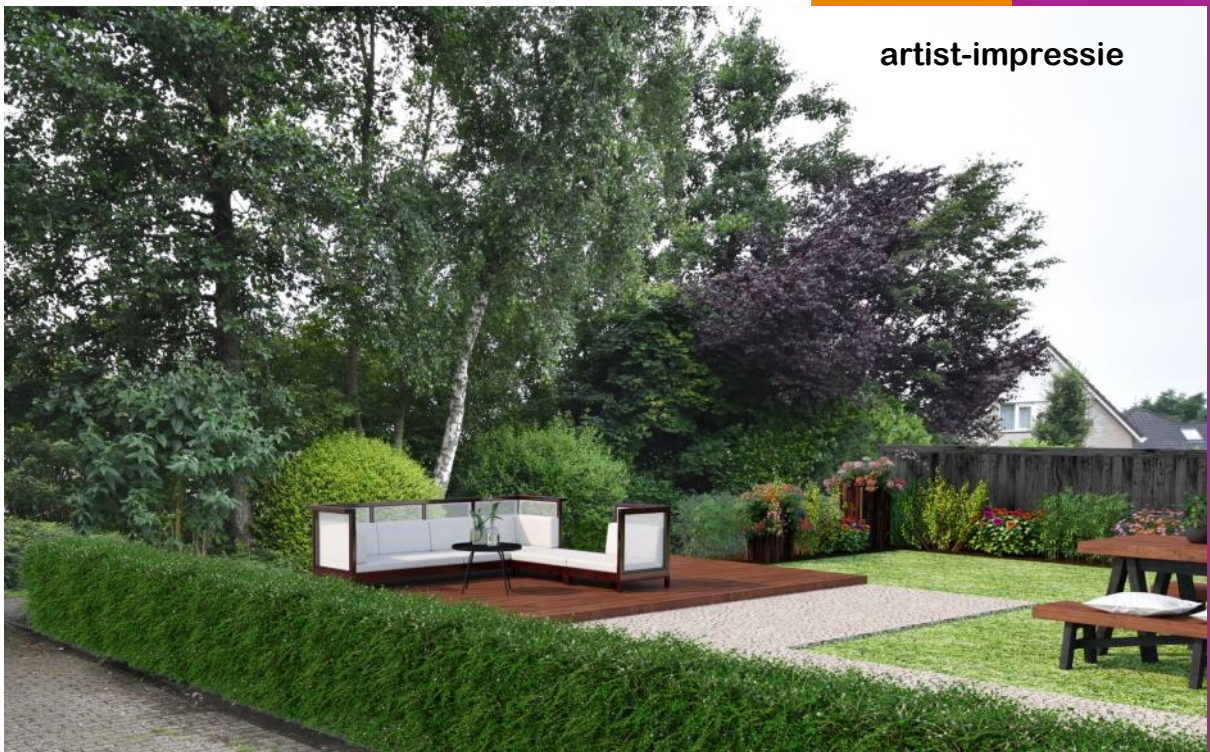




Drachten is centraal gelegen in Friesland en goed ontsloten naar de snelwegen A7 Heerenveen en A6 Amsterdam. Binnen 1.5 uur ben je in Amsterdam en binnen 25 min in Leeuwarden of Groningen. Het openbaar vervoer en scholen zijn op loopafstand.

Drachten heeft alles op het gebied van winkels en uitgaan plus een schouwburg in het centrum. Diverse jachthavens, Nationaal Park de Alde Feanen en de 18 holes golfbaan van Golf en Country Club Lauswolt in Beetsterzwaag zijn vlakbij.

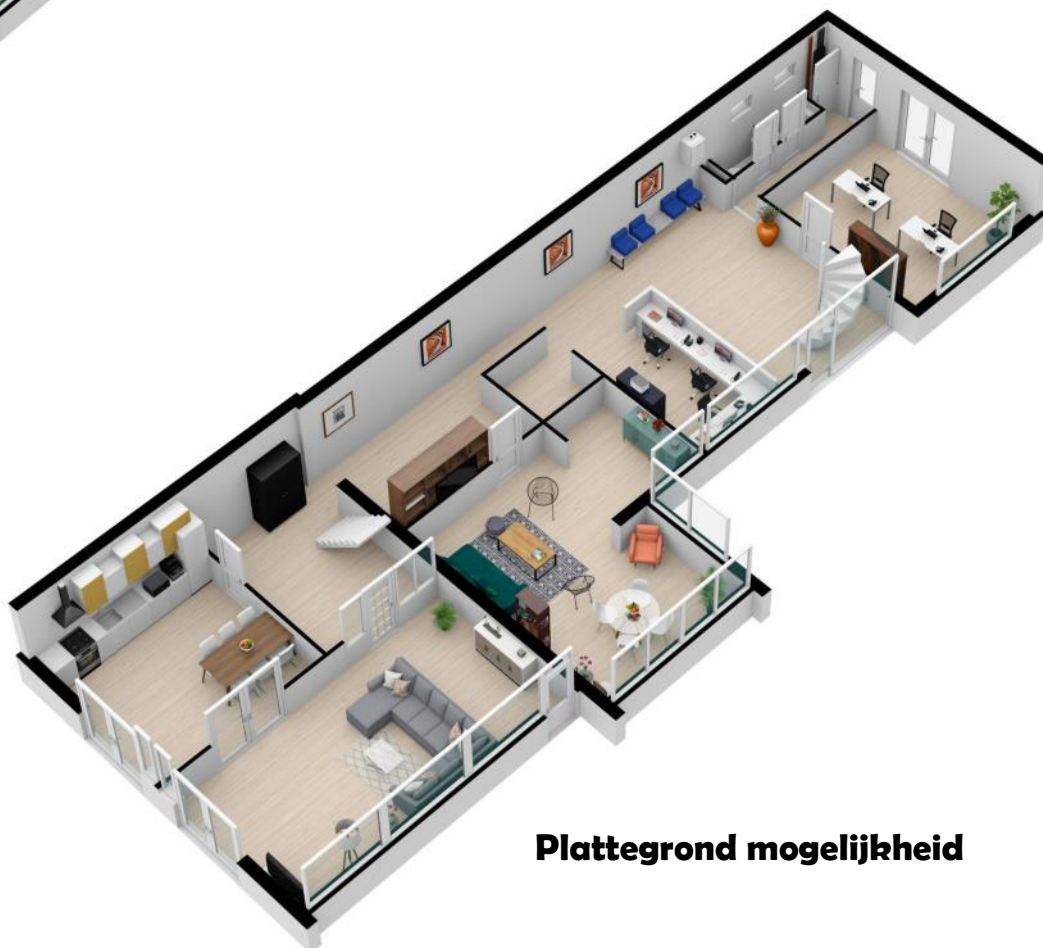
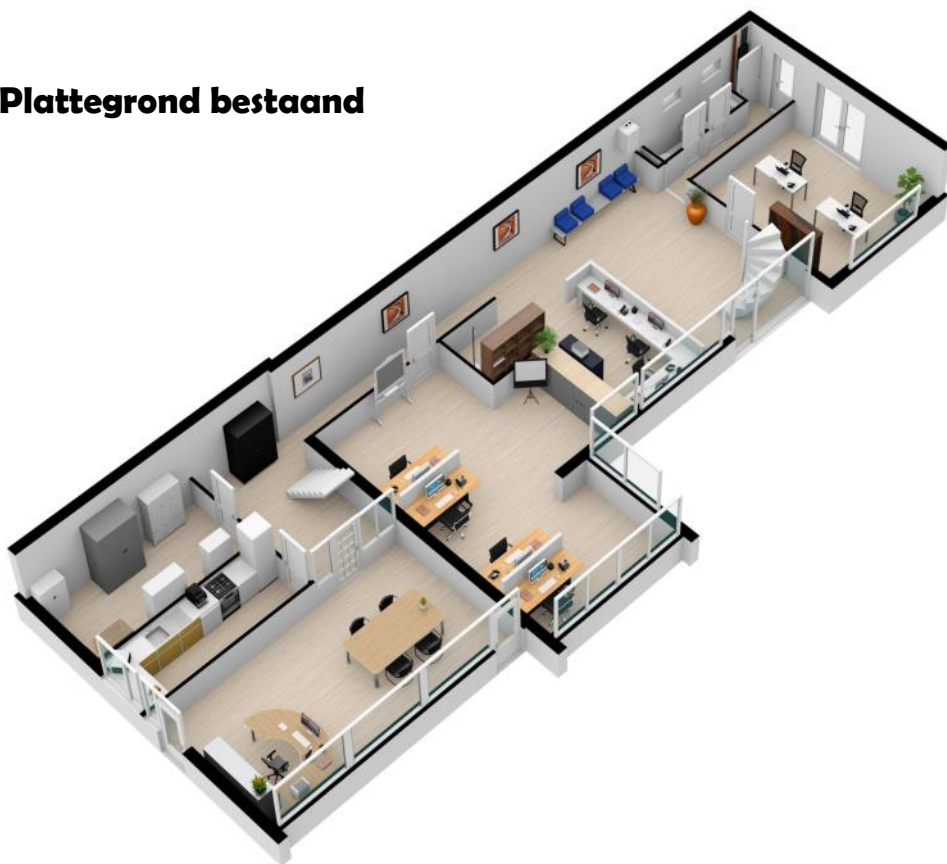




artist-impressie

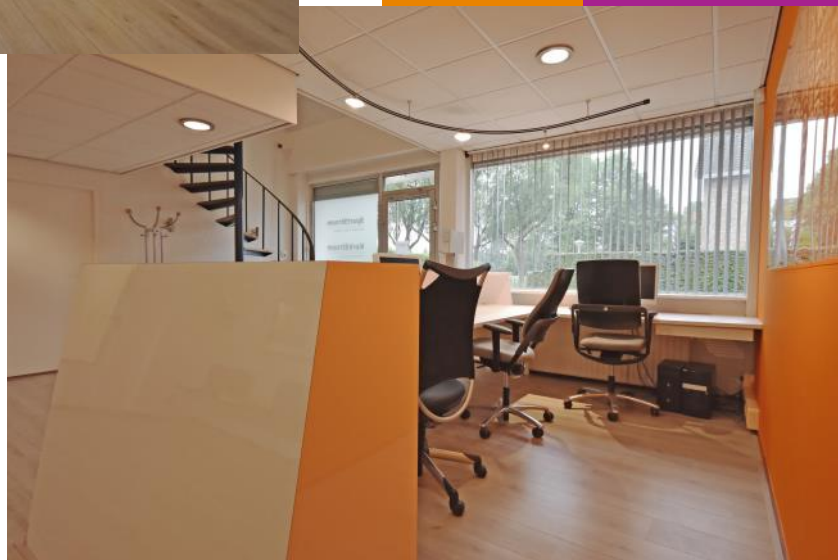
Begane grond: voor-entree, royale hal met garderobe en werk/praktijkruimte, kantoor/spreekkamer (ook geschikt als bijv. slaapkamer), gang met zij-entree en twee toiletten, brede gang en hal, 2 ruime kantoor/praktijkruimtes, pantry en archiefruimte. De 2 ruime kantoor/praktijkruimtes, pantry en de archiefruimte zijn uitermate geschikt om te in te richten als royale tuingerichte en zonnige woonkamer, woonkeuken en bijv. ontspanningsruimte, zie ter inspiratie voorbeeld plattegrond en impressies.

Plattegrond bestaand



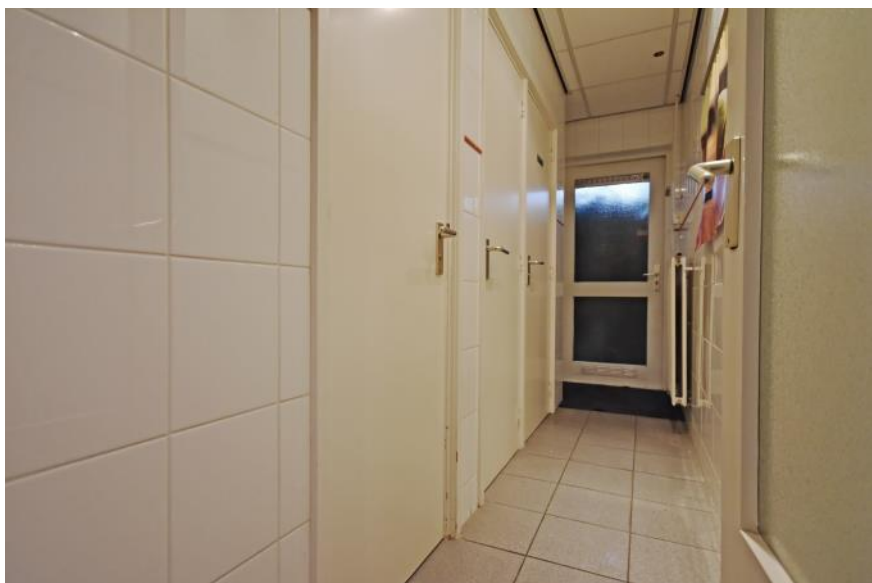
Plattegrond mogelijkheid



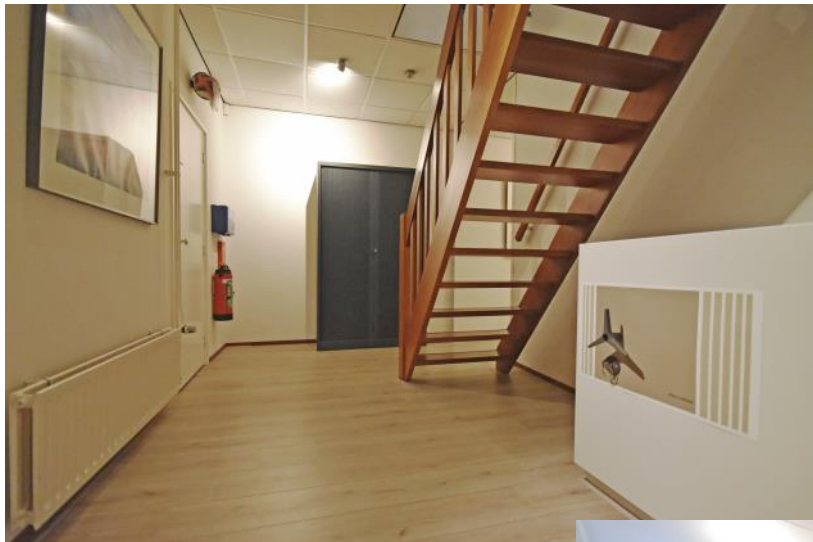


artist-impressie









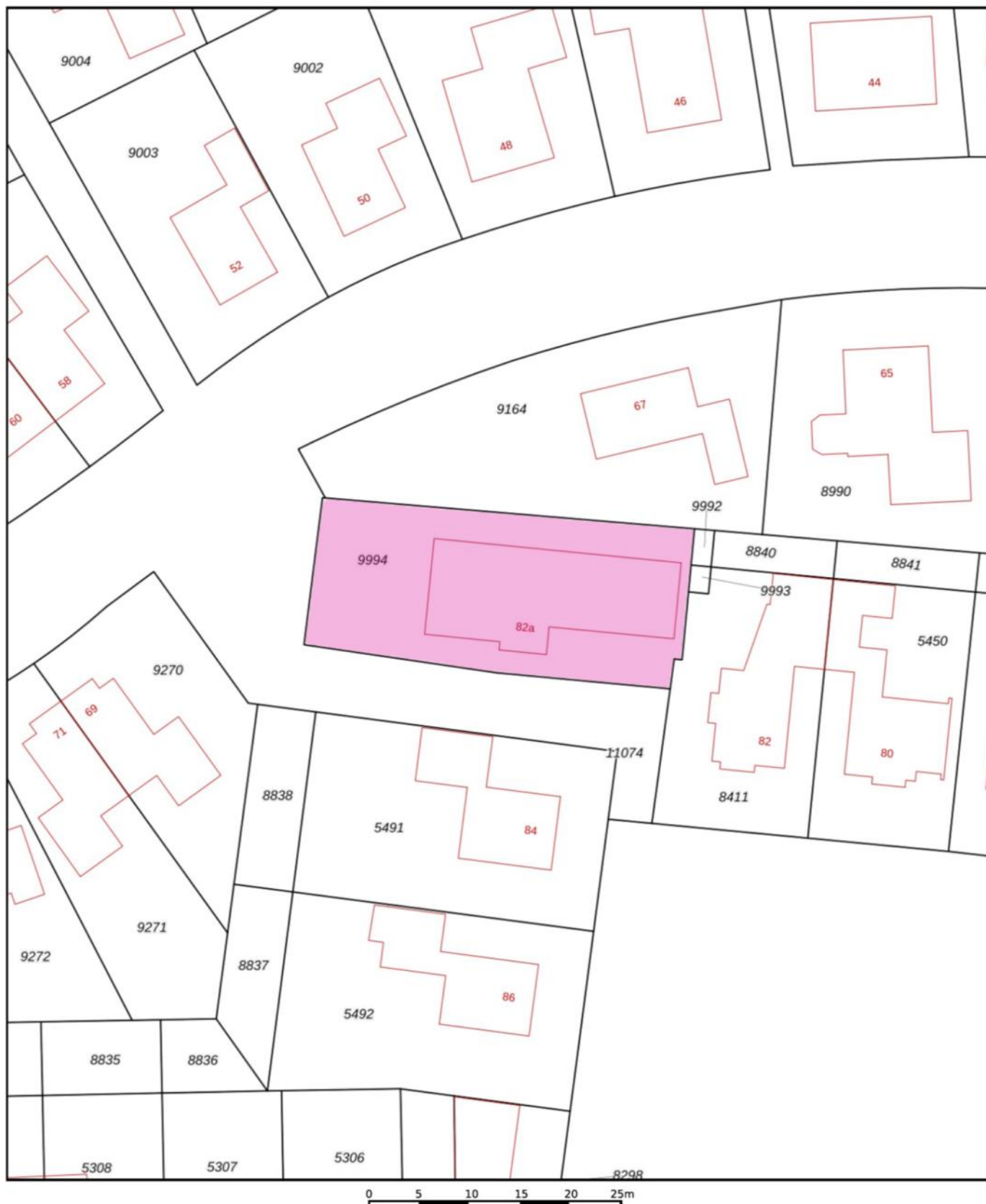
Onderstaande Artist-impressies zijn impressie van de herindeling van de woonkamer en keuken (oorspronkelijk kantoor/keuken en archief op de bestaande plattegrond). Op de plattegrond op pagina 15 aangegeven als een mogelijke nieuwe indeling.



1e verdieping: overloop met technische ruimte en toilet, 4 ruime slaap/kantoorruimtes, tweede overloop met bergruimte. De verdieping is via twee trapopgangen bereikbaar en daardoor ook goed en eenvoudig in bijvoorbeeld twee separate verdiepingen op te delen.







12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Drachten
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	C
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	9994
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 2021. 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.			

kadaster



Plattegrond bestand



Plattegrond mogelijkheid









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.
- Er kunnen geen rechten aan deze informatie worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn. Wij adviseren kopers voorafgaande aan het nemen van een definitieve aankoopbeslissing zelf onderzoek te doen en duidelijk te zijn richting de verkoper welke informatie van doorslaggevend belang is.
- De onroerende zaak dient bij eigendomsoverdracht de eigenschappen te bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. De verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij u als koper bekend waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand is gekomen. Voor de afwezigheid van andere verborgen gebreken hoeft de verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. 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 erfdienstbaarheden 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.