





# De Ee 44 Drachten



 114 m<sup>2</sup> |  209 m<sup>2</sup> |  4 |  1971-1

*In kindvriendelijke woonwijk gelegen,  
riante tussenwoning met vier  
slaapkamers.*

## Over deze woning

Deze woning is uitsluitend te bezichtigen tijdens het open huis op dinsdag 28 januari van 15:00 uur tot 16:00 uur.

Wel is het wenselijk om u via de mail (heerenveen@makelaardijhoekstra.nl) aan te melden voor het open huis zodat wij u vooraf, via een move-account, kunnen voorzien van extra informatie. Geïnteresseerden kunnen tevens via hun move-account een bieding doen vóór dinsdag 4 februari a.s. 12.00 uur.

In kindvriendelijke woonwijk gelegen, riante tussenwoning met vier slaapkamers, bijkeuken en diepe achtertuin met terras en overkapping op het oosten met vrijstaande houten berging en twee parkeerplaatsen op eigen erf.

De woning is gelegen op loop- en fietsafstand van openbare voorzieningen zoals basisscholen, voortgezet onderwijs, winkels, supermarkten en openbaar vervoer.

Indeling: voortuin, entree, hal meterkast, toilet met fonteintje, trapkast, ruime moderne woonkamer met pvc vloer en vloerverwarming, luxe open keuken v.v. inbouwapparatuur en kook- en spoeliland, openslaande tuindeur, aangebouwde bijkeuken alwaar wasmachine aansluiting, loopdeur naar diepe achtertuin op het oosten met overdekt terras en vrijstaand tuinhuis en berging, achterom en twee parkeerplaatsen op eigen grond.

1e verdieping: overloop, drie slaapkamers met laminaatvloer, badkamer met wastafel, designradiator, douche en 2e toilet.

2e verdieping: middels vaste trap naar ruime 2e verdieping alwaar bergruimte en CV opstelling (Remeha HR 2013) en ruime 4e slaapkamer.

Eigen grond: 209 m2. Aanvaarding: in overleg.

Er zijn 9 zonnepanelen in eigendom aanwezig.

De woning is bestemd voor eigen bewoning - dus niet voor doorverkoop - en wordt geleverd via de huisnotaris van Accolade.

De notariskosten voor de overdracht van de woning komen voor rekening van Accolade.

De overdrachtsbelasting en de kosten voor een eventuele hypotheekakte zijn voor de koper.

**Vraagprijs**  
**€275.000k.k.**

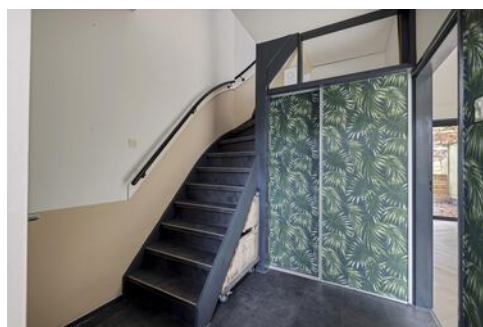
Ben je nieuwsgierig geworden?

 0513 - 62 83 00

Soort object	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	114 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	209 m <sup>2</sup>
Inhoud	414 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	1971-1980
Tuin	achtertuint, voortuint, zonneterras
Garage	parkeerplaats, geen garage
Verwarming	c.v.-ketel



Welkom  
kom binnen!
















































# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De ee 44



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Drachten Sectie A Perceel 11735</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>	
--	---	---

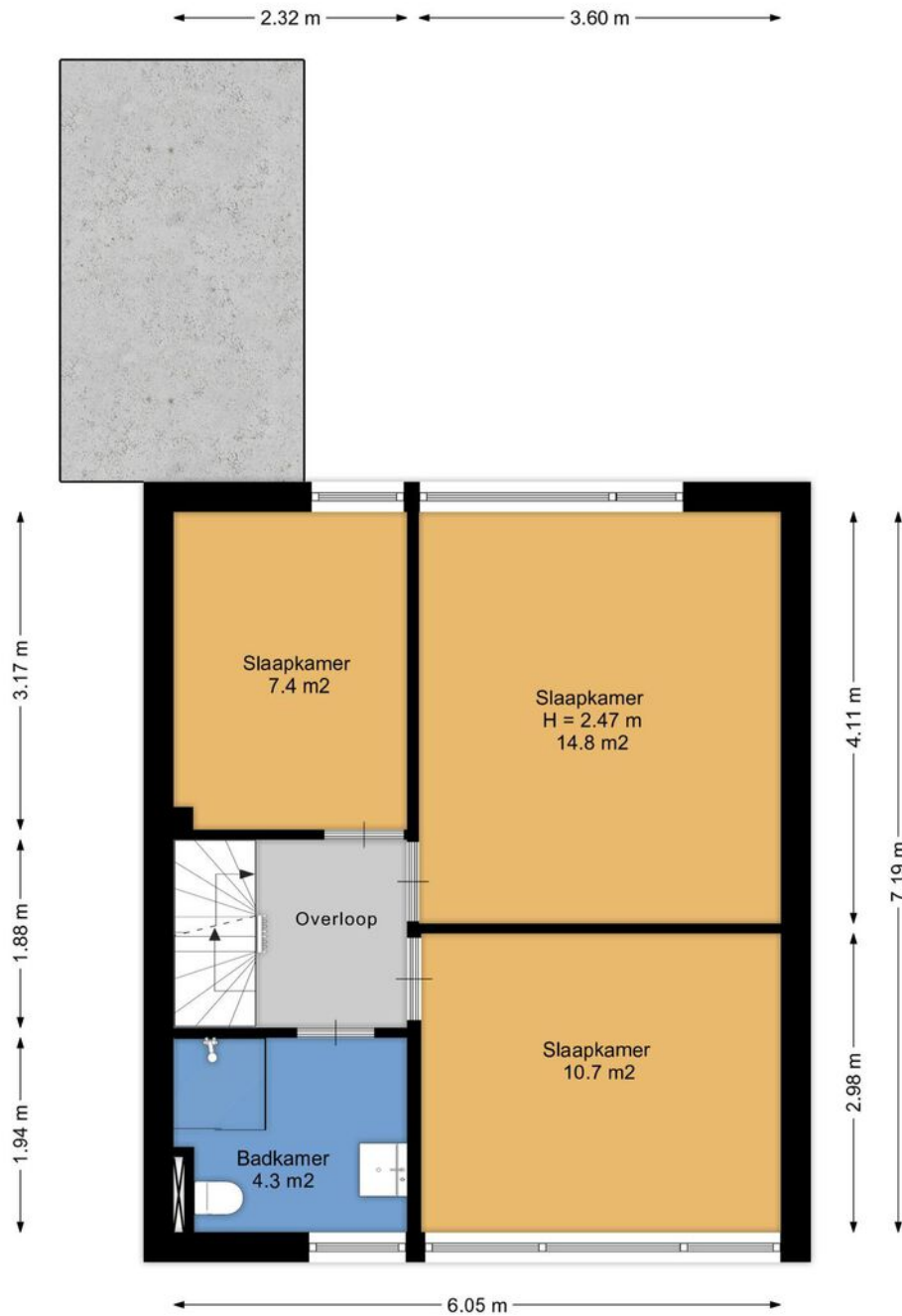
# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

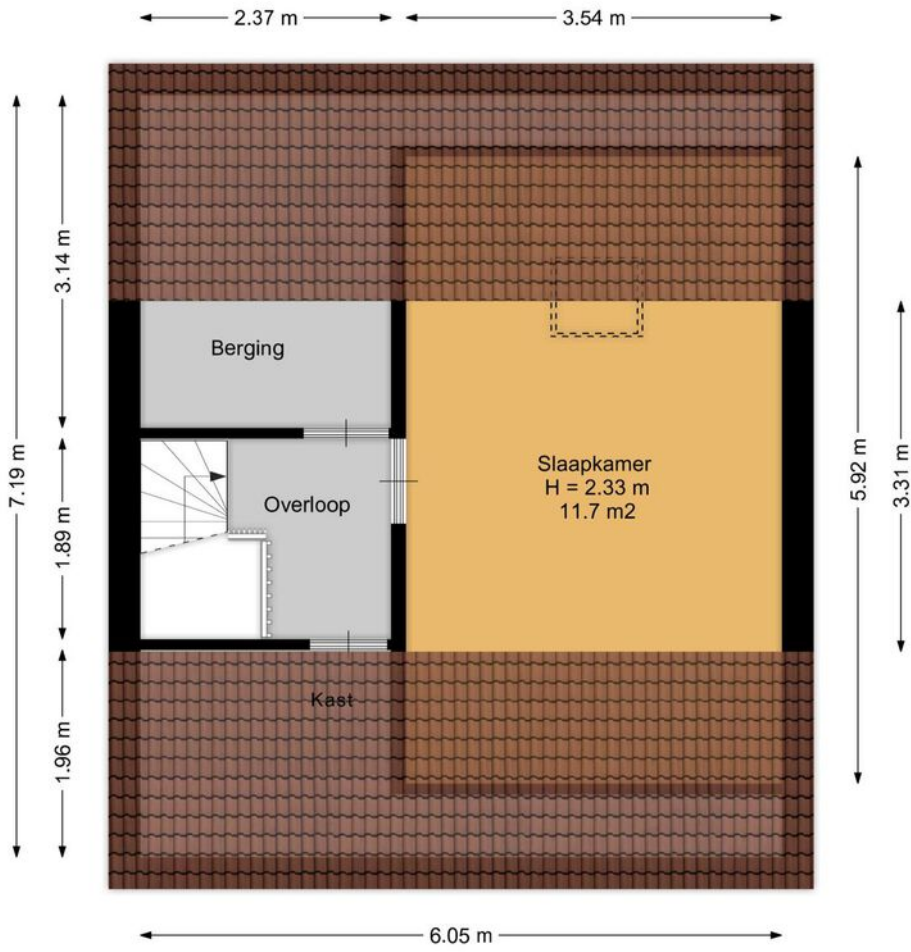


# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

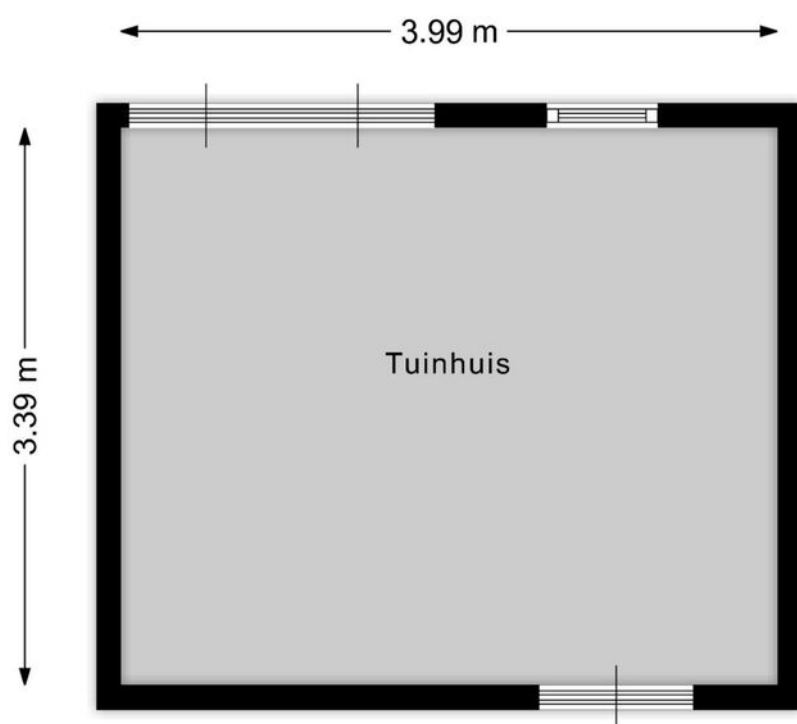
# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



## Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Deze woning heeft energielabel

# A



## Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++	
2 Gevelpanelen	+/-	+	++	
3 Daken	+/-	+	++	
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen		+	++	
6 Buitendeuren	+/-	+	++	

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2295 Wp	

## Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

### Warmtebehoefte in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

### Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden



Laag **Hoog**

### Aandeel hernieuwbare energie



**13,1 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

De Ee 44  
9201BJ Drachten

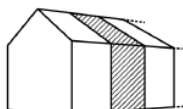
BAG-ID: 0090010000654102

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1976  
Compactheid 1,19  
Vloeroppervlakte 119 m<sup>2</sup>

### Woningtype

Tussenwoning



## Opnamedetails

### Naam

Stefan van Well

### Examennummer

5515587

### Certificaathouder

De Duurzame Specialisten B.V.

### Inschrijfnummer

EPG2020-55

### KvK-nummer

76081621

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname





# Ruimte voor al je aantekeningen

+

+

+

+

+

-

-

-

-

-

“  
Je huis wordt  
je thuis  
wanneer je  
het deelt met  
anderen.



## Over Makelaardij Hoekstra

Al meer dan 30 jaar zijn we een begrip in het Noorden. Vanuit onze kantoren in Leeuwarden, Heerenveen, Sneek en Joure bedienen we de gehele provincie. Daarnaast hebben wij onlangs ons eerste kantoor buiten de provincie geopend namelijk in Almere. Kortom: dagelijks staan er 70 enthousiaste medewerkers klaar om jou bij te staan met raad en daad.

Het verkopen van jouw huis is een heel proces. Als verkoopmakelaar staan wij u bij met het Hoekstra Verkooppakket. Voor het brede pakket dat wij aanbieden voor de verkoop van uw huis rekenen we een courtage die in overleg met de makelaar wordt bepaald.

Tijdens een vrijblijvend kennismakingsgesprek zetten we graag voor u op een rij wat de mogelijkheden en de kosten zijn. Zo weet u precies waar u aan toe bent bij de verkoop van uw huis. Dat is wel zo prettig.

Wilt u uw huis verkopen? Of wenst u een waardebeoordeling of taxatie? Dan bent u bij ons aan het juiste adres. Wij zijn namelijk als geen ander op de hoogte van de vraag en het aanbod op de koopwoningenmarkt in Friesland. Maak gebruik van de regionale deskundigheid van Makelaardij Hoekstra en maak een afspraak met één van onze vakkundige makelaars!



Klanten beoordelen ons op Funda met een **8,9** voor verkoop.

Voor aankoop scoren we een nette **9,3** dank jullie wel!

# Algemene toelichting

| Namens onze opdrachtgever danken wij u voor de getoonde belangstelling.

Alle informatie wordt strikt vrijblijvend door Makelaardij Hoekstra en opdrachtgever verstrekt en dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De gegevens die u aantreft in deze brochure zijn met de grootste zorg en zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Eventuele tekeningen geven slechts globaal de situatie ter plaatse weer en aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend.

Ondanks deze zorgvuldigheid heeft u als koper ook uw eigen onderzoeksplicht, derhalve vragen wij u, indien u er waarde aan hecht, ook uit eigen beweging bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur/ (NVM) makelaar of bouwkundige. Uiteraard kunt u de diverse instanties daarvoor aanspreken, zoals o.a. het Kadaster, de Gemeente, de Nutsbedrijven maar ook bouwkundig adviesbureaus. In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## **Branchebrede meetinstructie**

Om te zorgen voor uniformiteit en transparantie in het meten van woningen voor deze diverse doeleinden hebben de samenwerkende organisaties NRVT, NVM, VBO makelaar en Vastgoedpro, de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Waarderingskamer gezamenlijk meetinstructies opgesteld. Deze meetinstructies hebben tot doel op een eenvoudige wijze de gebruiksoppervlakte en de bruto inhoud van woningen te meten op basis van de norm NEN 2580.

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.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoopniet eerdere tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (transactieprijs, ontbindende voorwaarden) maar ook over details (zoals oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt. Indien dit in de onderhandelingen is afgesproken, zal een eventueel door de koper te maken voorbehoud (zoals voor het verkrijgen van de benodigdheden vergunningen, hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie) in de koopovereenkomst met een maximale termijn van 8 weken worden opgenomen.

Zolang er nog geen door verkoper ondertekende koopakte is, is verkoper niet verplicht om mee te werken aan het tot stand brengen van de koopovereenkomst en is hij vrij om aan een ander te verkopen. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Behoudens de gemaakte afspraken gelden de standaardregels, zoals die voorkomen in de model koopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Natuurlijk is de verkoper zeer benieuwd naar uw oordeel. Wij zouden het daarom zeer op prijs stellen om een reactie van u te mogen ontvangen.



# Heeft u vragen naar aanleiding van uw bezichtiging?

Neem dan gerust contact met mij op.  
Ik help u graag!

## Heerenveen

Nieuwstraat 29

📞 0513 - 62 83 00

✉️ heerenveen@makelaardijhoekstra.nl

Uw makelaar

*Erwin Kauffmann*



## Leeuwarden

Willemskade 9  
058 - 23 37 333  
leeuwarden@makelaardijhoekstra.nl

## Sneek

Westersingel 32  
0515 - 43 00 06  
sneek@makelaardijhoekstra.nl

## Joure

Douwe Egberts Plein 1  
0513 - 41 77 50  
joure@makelaardijhoekstra.nl

## Almere

Schoutstraat 8  
085 - 00 36 129  
almere@makelaardijhoekstra.nl

## Heerenveen

Nieuwstraat 29  
0513 - 62 83 00  
heerenveen@makelaardijhoekstra.nl