



## Hanebalken 278 te Drachten

**Vraagprijs: €225.000,- k.k.**

Zoek je een sfeervolle en duurzaam verbeterde tussenwoning met A-energielabel? Kom dan kijken bij Hanebalken 278 in Drachten, een eigentijdse woning gelegen op 120 m<sup>2</sup> eigen grond. Deze woning is oorspronkelijk gebouwd in 1988 maar is de afgelopen jaren voorzien van diverse toekomstbestendige updates.

Hanebalken 278 in Drachten is een ideale keuze voor iedereen die op zoek is naar comfort en duurzaamheid in een gewilde omgeving. Mis deze kans niet en plan vandaag nog je bezichtiging met een van onze flexibele makelaars!

## Indeling

### Begane grond:

Entree; hal met meterkast en trapopgang; toiletruimte met toilet en fontein; bijkeuken/berging met eigen entree en entree via de hal bij de voordeur; half open keukenruimte met keuken in L-opstelling voorzien van een vaatwasser, koelkast en oven.

### Eerste verdieping:

Overloop; badkamer met douche en wasmeubel; 2 slaapkamers en een extra kamer die als inloopkast in gebruik is.

### Tweede verdieping:

Vaste trap naar de royale zolderverdieping, die voorzien is van 2 dakramen. Deze tweede verdieping biedt mogelijkheden om extra slaapruijnte te creëren. Tevens bevindt zich hier de bergkast met CV-opstelling uit 2021 (Intergas Xtreme 30).

### Buitenom:

De woning heeft een zonnige, op het zuidwesten gelegen achtertuin, waar je tot in de avond kunt genieten van de zon. De achtertuin is eveneens bereikbaar via een mandelig voetpad achter de woningen langs. Achter de woning is een groene oase met speelveld en speeltoestellen, zodat kinderen dichtbij huis kunnen spelen! De achtertuin is voorzien van een fijne terrasruimte en fraai aangelegd met een onder andere een vijver. In de voortuin is een berging aanwezig welke plaats biedt voor bijvoorbeeld tuingereedschap en/of fietsen.

In 2018 is de dakbedekking van het platte dak volledig vervangen en is de bijkeuken voorzien van dak- en muurisolatie. Daarnaast is een deel van de woning uitgerust met kunststofkozijnen en HR++ glas, en zijn de gevels deels in kunststof gehuld. Een extra toevoeging aan de woning is de bodemisolatie, die in 2020 onder de vloer is geplaatst. In 2021 is de verwarming geüpgraded met een nieuwe HR CV-ketel van het merk Intergas. Verder verhoogt het huis zijn duurzaamheidsprofiel met de installatie van 8 zonnepanelen in 2019. Deze aanpassingen hebben geresulteerd in een begeerd A-energielabel, wat niet alleen milieuvriendelijk is, maar ook een verlaging van je energierekening belooft.

### Omgeving:

De woning aan Hanebalken 278 bevindt zich in de gewilde wijk De Trisken, een buurt die bekend staat om haar diverse voorzieningen en gezellige sfeer. Voor de natuurliefhebbers biedt de omgeving talloze mogelijkheden, zoals heerlijke fietsroutes richting de Veenhoop, waar je de pittoreske 8-pontjesroute kunt verkennen, of een ontspannende rit door de prachtige bossen bij Beetsterzwaag. Het bruisende centrum van Drachten, met zijn uitgebreide aanbod aan winkels, restaurants en culturele activiteiten, is eveneens gemakkelijk per fiets bereikbaar. Bovendien ligt de woning gunstig ten opzichte van belangrijke ontsluitingswegen, zoals de A7 en de Waldwei, wat zorgt voor uitstekende verbindingen naar steden als Groningen en Leeuwarden. Deze ideale locatie combineert het beste van zowel natuur als voorzieningen, met een uitstekende bereikbaarheid, wat Hanebalken 278 tot een perfecte uitvalsbasis maakt!

## Kenmerken

| Object gegevens     |                 |
|---------------------|-----------------|
| <b>Soort woning</b> | Eengezinswoning |
| <b>Type woning</b>  | Tussenwoning    |
| <b>Bouwjaar</b>     | 1988            |

| Maten object                           |                    |
|--|--------------------|
| <b>Aantal kamers</b>                   | 5 kamers           |
| <b>Aantal slaapkamers</b>              | 2 slaapkamer(s)    |
| <b>Inhoud woning</b>                   | 342 m <sup>3</sup> |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | 120 m <sup>2</sup> |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | 97 m <sup>2</sup>  |
| <b>Woonkamer</b>                       | 24 m <sup>2</sup>  |

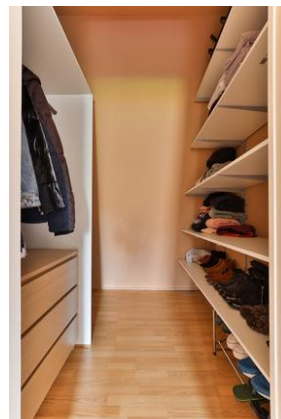
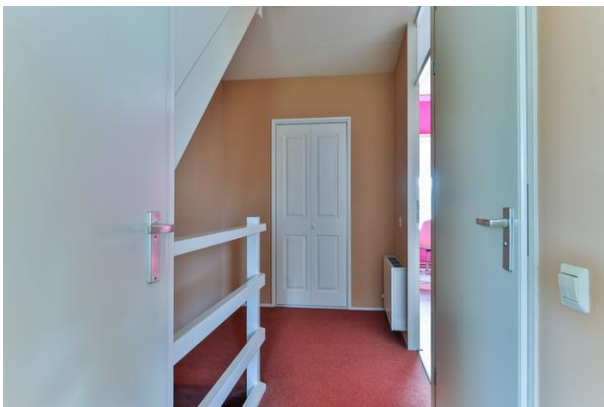
| Details                 |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| <b>Ligging</b>          | Aan rustige weg, in woonwijk    |
| <b>Bijzonderheden</b>   | Gedeeltelijk gestoffeerd        |
| <b>Voorzieningen</b>    | TV kabel, Dakraam, Zonnepanelen |
| <b>Schuur / berging</b> | Vrijstaand hout                 |
| <b>Garage</b>           | Geen garage                     |
| <b>Kabel</b>            | Ja                              |
| <b>Buitenzonwering</b>  | Nee                             |

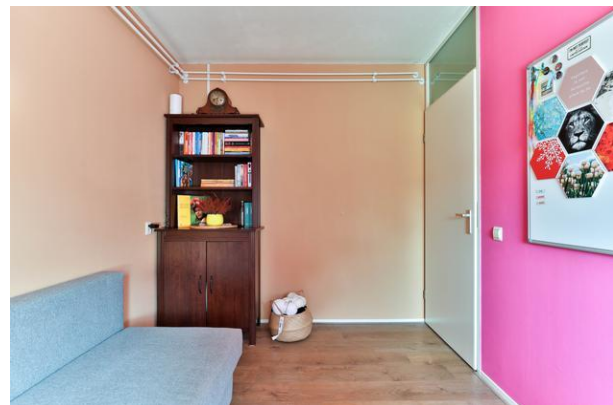
| Energie             |  |
|---------------------|--|
| <b>Energielabel</b> | A  |
| <b>Isolatie</b>     | Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas |
| <b>Verwarming</b>   | C.V.-Ketel   |
| <b>Warmwater</b>    | C.V.-ketel   |
| <b>C.V.-ketel</b>   | Intergas Xtreme 30 (Gas gestookt uit 2021, eigendom)           |

| Tuin gegevens            |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Tuin</b>              | Achtertuint, voortuin |
| <b>Tuin diepte (cm)</b>  | 1.000                 |
| <b>Tuin breedte (cm)</b> | 461                   |
| <b>Hoofdtuin</b>         | Achtertuint           |
| <b>Positie</b>           | Zuid, West            |
| <b>Kwaliteit</b>         | Normaal               |

















De Flexibele  
Makelaar

funda

WaldNet

Nwwi



vastgoedcert  
gecertificeerd



KijkMijnHuis



Surhuisterveen  
Jan Binneslaan 2a  
9231 CB Surhuisterveen  
Postadres Jan Binneslaan 2a, 9231 CB Surhuisterveen

Grootegast  
Hoofdstraat 116  
9861 AK Grootegast

T 0512 - 369 122  
F 0512 - 369 127  
E info@flexibele-makelaar.nl  
I www.flexibele-makelaar.nl



De Flexibele  
Makelaar

funda

WaldNet

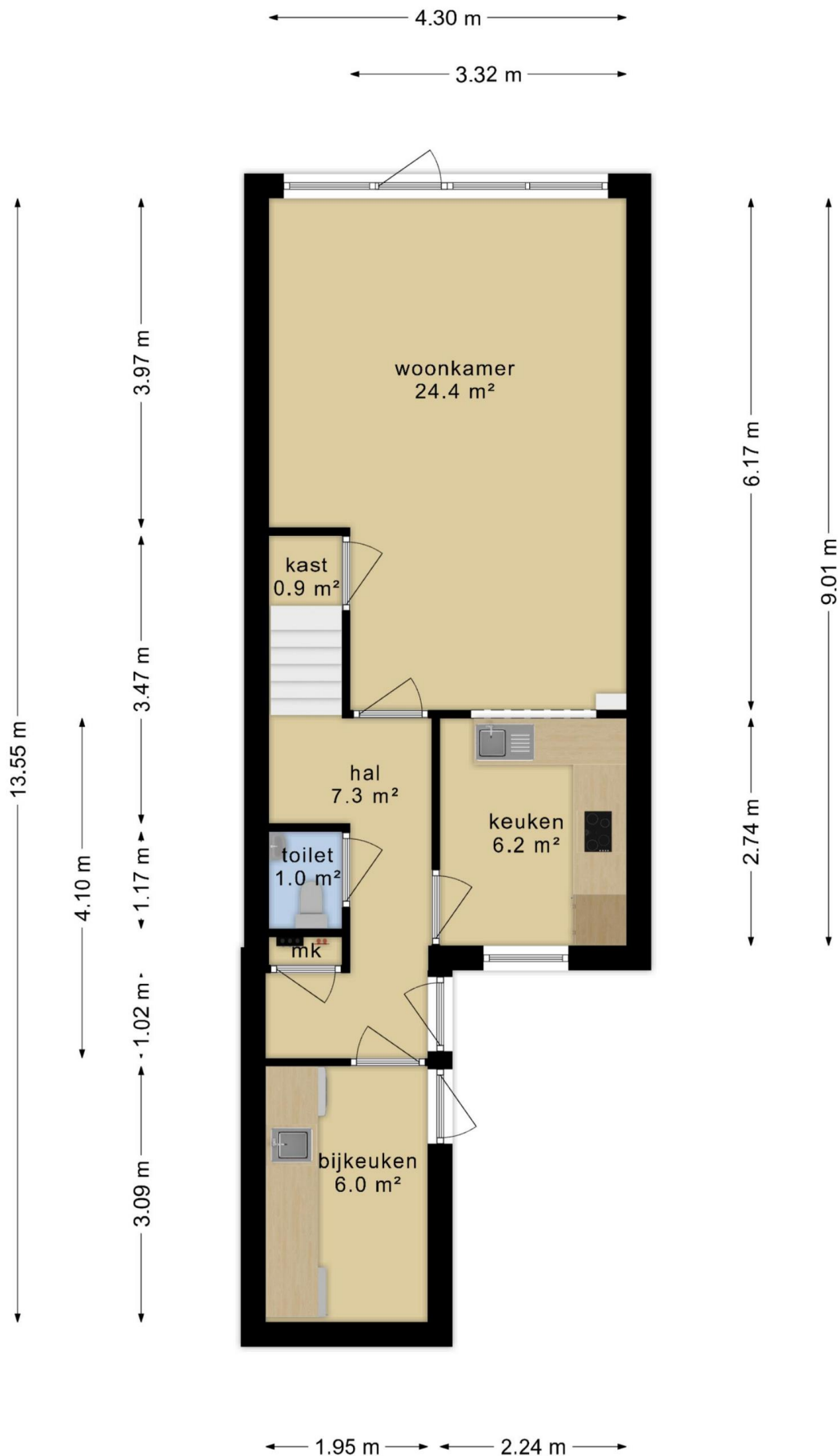
Nwwi



vastgoedcert  
gecertificeerd

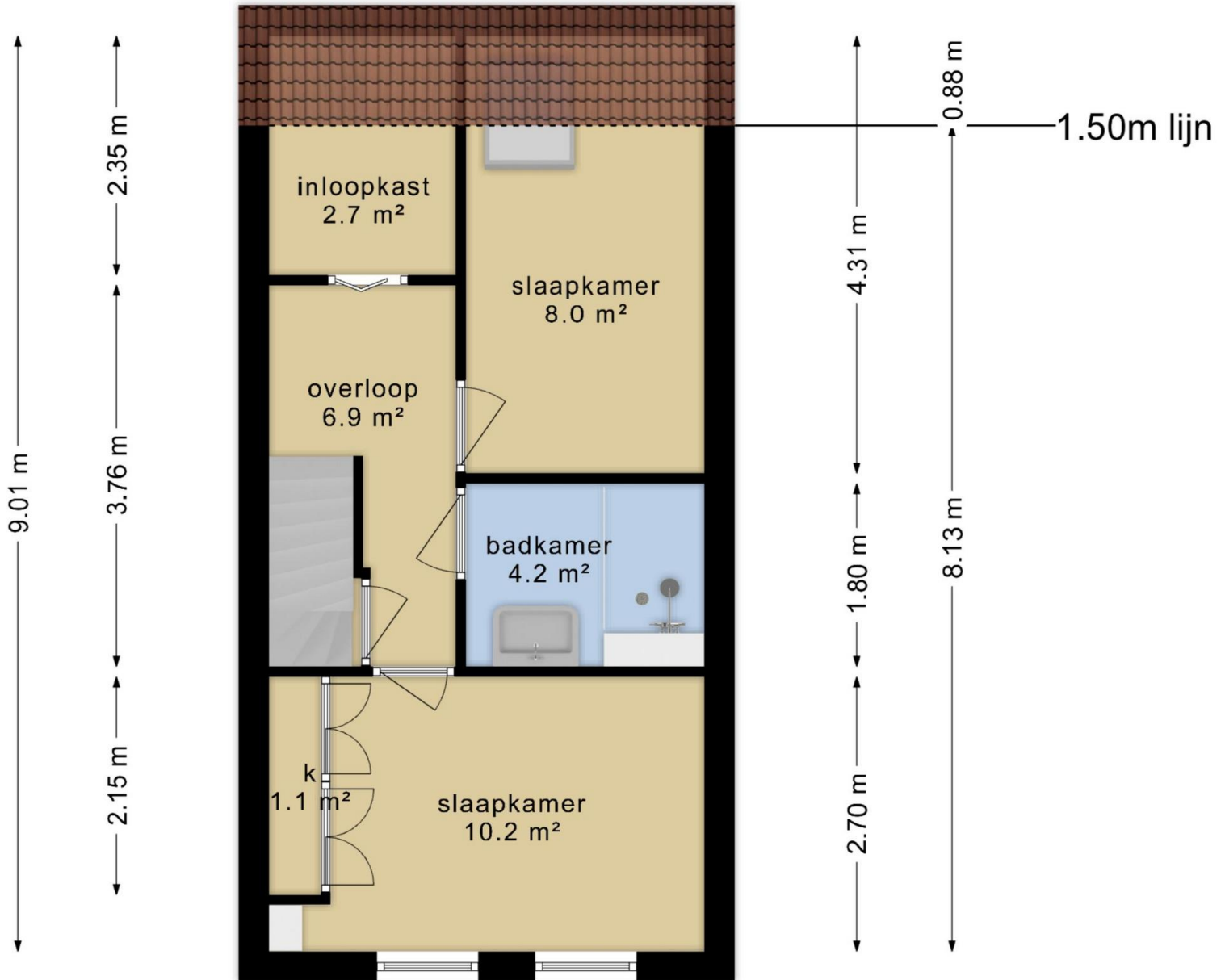


KijkMijnHuis



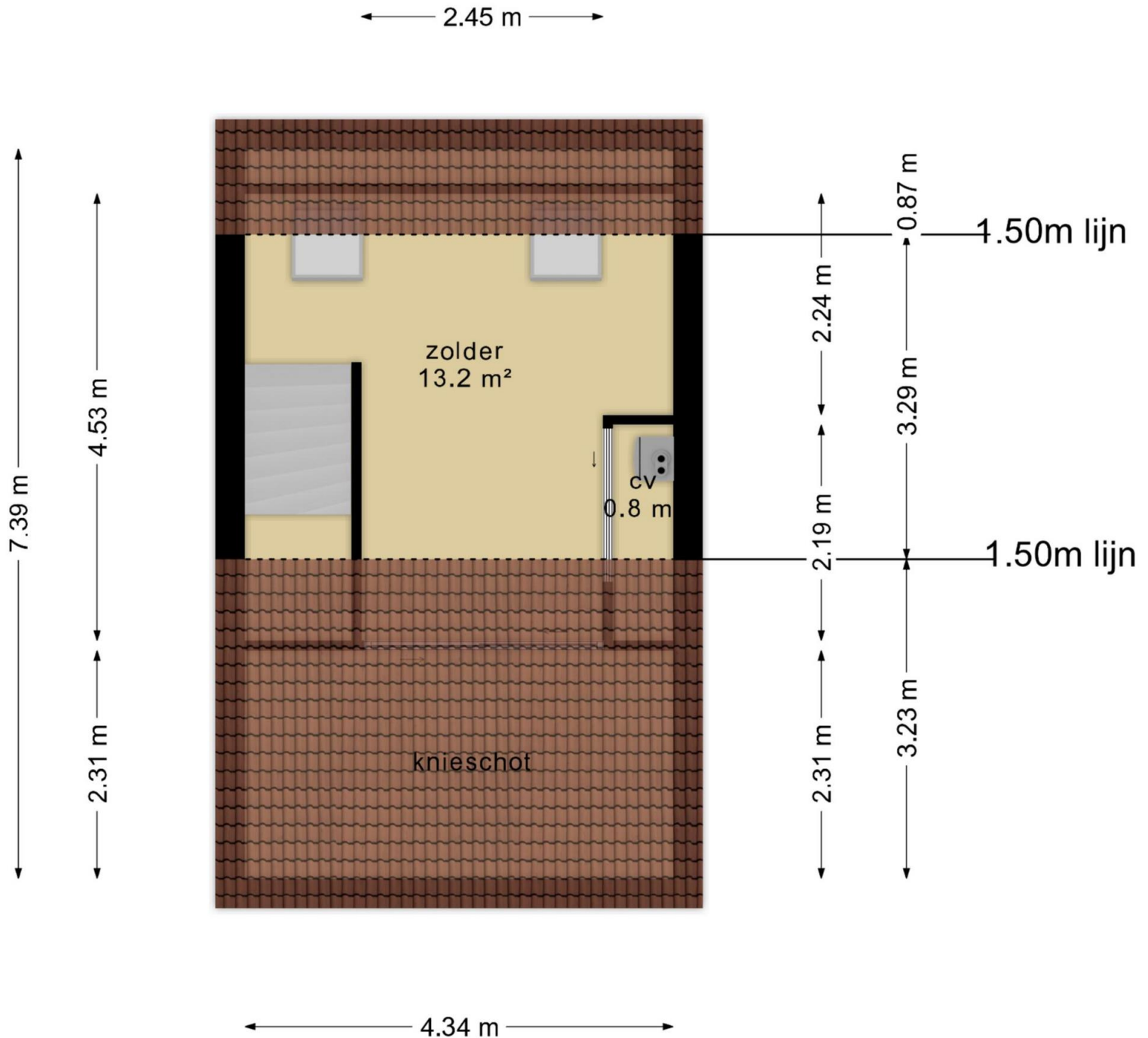


← 1.84 m → ← 2.34 m →



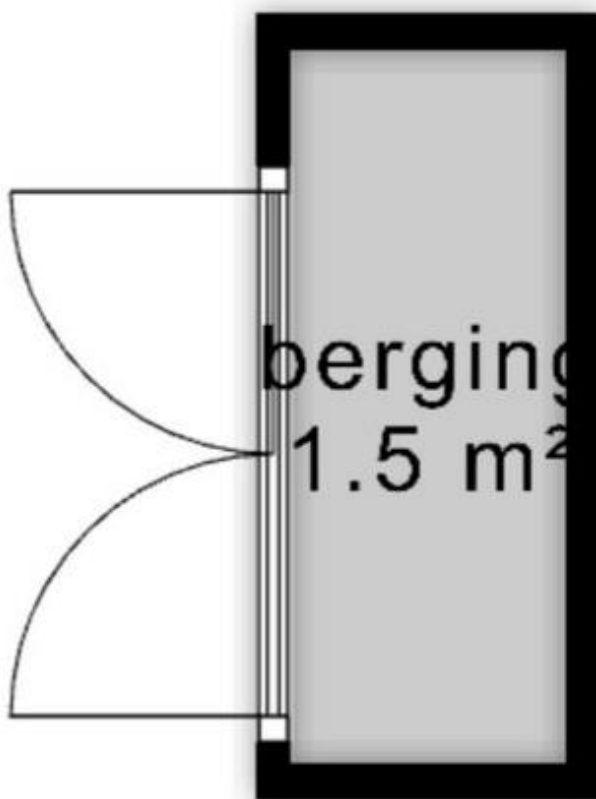
← 3.67 m →

← 4.28 m →



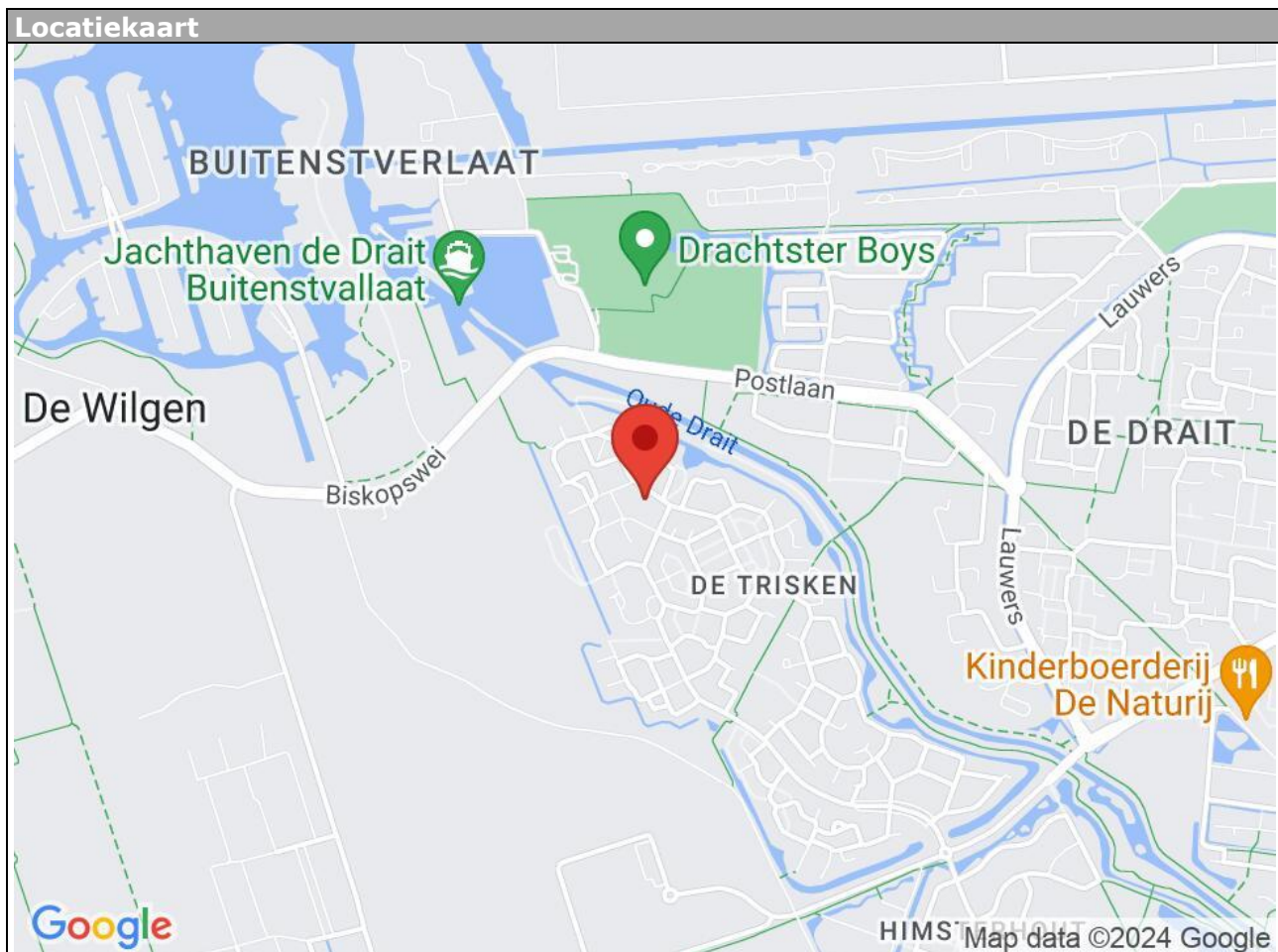
0.75 m

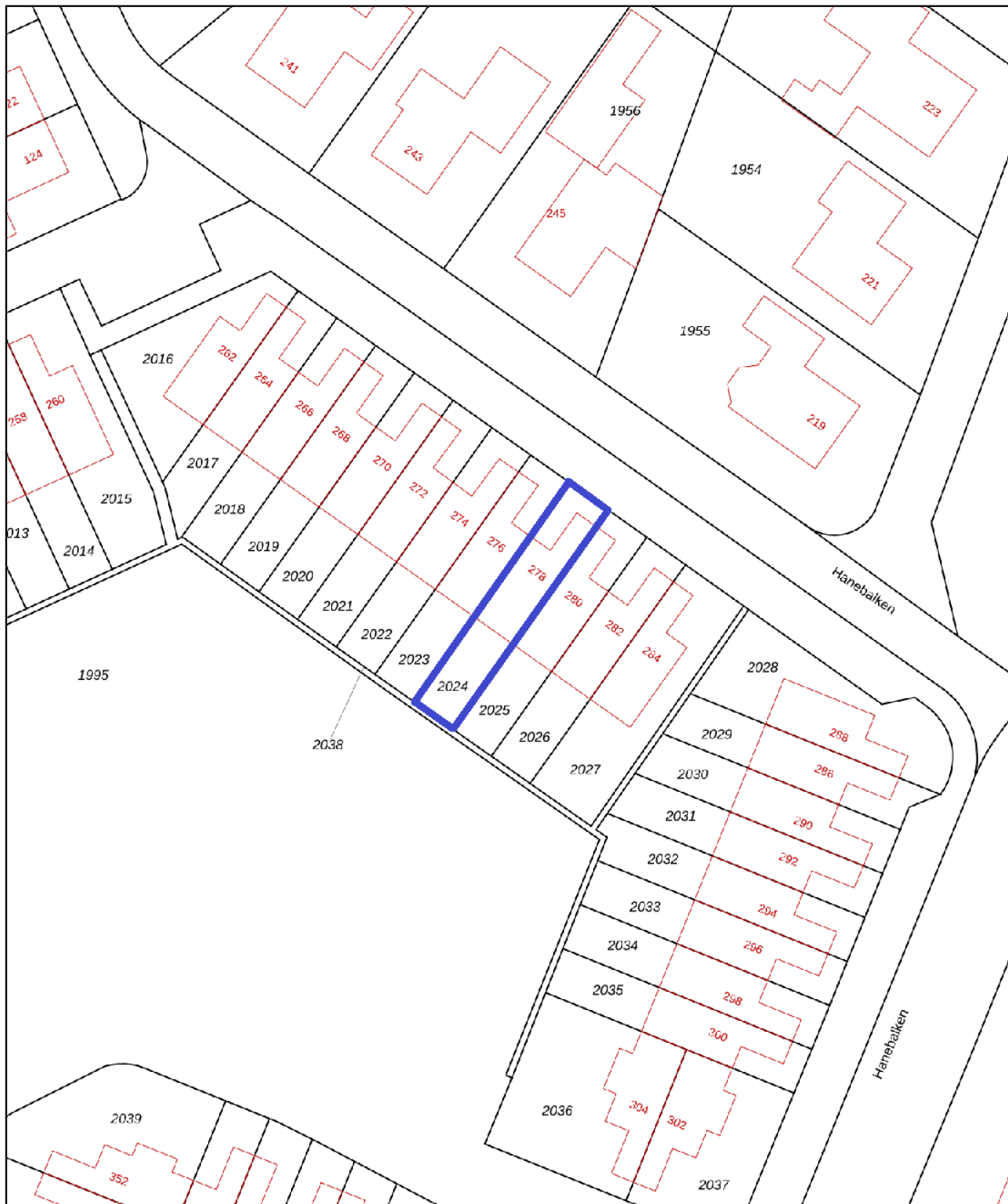
1.96 m





## Locatie

| Adres gegevens    |                  |
|-------------------|------------------|
| Adres             | Hanebalken 278   |
| Postcode / plaats | 9205 CZ Drachten |
| Provincie         | Friesland        |





0 5 10 15 20 25m

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Boornbergum</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 2024</p> |  <p>N</p>  |
|---|---|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 maart 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.





Beste potentiële eigenaar van **De Hanebalken 287 te Drachten**,

Om u alvast een indicatie te geven van de maandlasten hebben wij voor u een globale hypotheekberekening gemaakt, met als uitgangspunt het volledig financieren van de vraagprijs € 225.500,00.

De maandlast komt dan uit op ca. **netto € 765** (bruto € 1.046). Dit bedrag is inclusief rente en aflossing (aflossen gehele koopsom in 30 jaar, rente 10 jaar vast).

Uw mogelijkheden bespreken wij graag met u in een persoonlijk adviesgesprek. De uiteindelijke maandlast is afhankelijk van uw wensen en uw persoonlijke situatie. Dit eerste gesprek is geheel **gratis en vrijblijvend**.

Wij adviseren en bemiddelen voor nagenoeg alle partijen. Wij vergelijken op prijs en voorwaarden zodat u de best passende hypotheek krijgt. Wij zijn u graag van dienst. U bent van harte welkom op ons kantoor aan de Jan Binneslaan 2 a te Surhuisterveen. Desgewenst komen wij natuurlijk ook bij u thuis.

Succes met de eventuele aankoop en wellicht tot ziens!



Wiebe Wiersma (**hypotheekadviseur**)

06-13024155 | [info@wiersmadvies.nl](mailto:info@wiersmadvies.nl) | [wiersmadvies.nl](http://wiersmadvies.nl)

Rentevast voor 10 jaar vanaf 3,66% (datum 14-05-2024, NHG)

Rentevast voor 20 jaar vanaf 3,89% (datum 14-05-2024, NHG)

WiersmAdvies adviseert en bemiddelt o.a. voor onderstaande geldverstrekkers:



g.s.t.  
de nederlandse  
verzekerings  
maatschappij  
voor alle  
verzekeringen



tulp hypotheek



## Aanvullende informatie:

**Brochure:** de brochure is met zorg samengesteld op basis van de door ons, en o.a. de verkoper, aangeleverde informatie en tekeningen. Wij zijn niet aansprakelijk voor onjuiste of onvolledige informatie in de brochure. De eventuele tekeningen, maten etc. zijn indicatief bedoeld.

Er kunnen geen rechten aan deze informatie worden ontleend. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht 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 verkoper welke informatie van doorslaggevend belang is.

**Onderzoeksplicht:** 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 kwam. 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 koopovereenkomst een soortgelijke clausule worden opgenomen: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

**Ouderdomsclausule:** indien de woning meer dan 10 jaar oud is, zal standaard in de koopovereenkomst een soortgelijke clausule worden opgenomen: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 10 jaar is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopovereenkomst en in artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico koper.

Bij de vaststelling van de koopsom is met voorgaande rekening gehouden zulks onverminderd de verplichting van verkoper om koper op de hoogte te stellen van gebreken waarvan hij behoort te weten dat ze voor koper van belang zijn en waarvan hij weet of vermoedt te weten dat koper ze niet kent. Koper heeft zich genoegzaam op de hoogte gesteld en/of kunnen stellen van de bouwkundige staat van het object en heeft een bouwkundige keuring laten uitvoeren.

**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 in de model koopovereenkomst betreffende de onroerende zaak, welke zijn vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

**Notaris:** naar keuze van de kopende partij (tenzij anders vermeld).

In de koopovereenkomst zal wel een volgende (soortgelijke) clause opgenomen worden:

Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

1. Het totaal aan kosten, verbonden aan de gehele of, indien van toepassing, gedeeltelijke doorhaling ten laste van verkoper en/of derden op het verkocht rustende hypothecaire inschrijvingen, kunnen slechts tot €225,00, inclusief btw, in geval van zowel een geheel als gedeeltelijk royement, voor rekening van verkoper komen. Het vorenstaande geldt per hypothecaire inschrijving. Indien de notaris hogere kosten rekent, komt het meerdere voor rekening van koper.
2. Indien de notaris andere kosten (administratiekosten, dossierkosten, betalingsverkeer, onderzoekskosten zoals BRP, VIS, CIR en CCBR etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper.
3. Indien koper kiest voor een notariskantoor dat ligt op een afstand van meer dan 25 kilometer van het adres van het verkochte pand, behoudt verkoper zich het recht voor om bij volmacht op te treden. De kosten die alsdan door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor deze volmachtverlening zullen voor rekening van koper komen; één en ander behoudens de kosten verbonden aan de legalisatie van de handtekening van verkoper onder de volmacht, deze zullen voor rekening van verkoper komen.

**Voorbehouden:** indien tijdens de onderhandeling duidelijk kenbaar gemaakt wordt dat de koper bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud, eventueel onder Nationale Hypotheek Garantie, wenst te hanteren, zal daarvoor in de koopovereenkomst een termijn van zes weken, na datum mondelinge overeenkomst, worden opgenomen.

**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.

**Voorwaarden NVM:** De Flexibele Makelaar is lid van de NVM. De Algemene Consumenten-voorwaarden NVM zijn dan ook van toepassing op onze werkwijze. U kunt deze voorwaarden bij ons opvragen.

**Waarborgsom/bankgarantie:** tot zekerheid voor nakoming van de verplichtingen van de koper zal deze binnen 5 werkdagen na ondertekening, of in het geval van ontbindende voorwaarden, binnen een termijn van 5 werkdagen na het verlopen van de eventuele voorbehouden/ontbindende voorwaarden, een onvoorwaardelijke bankgarantie, groot 10 % van de koopsom, gesteld moeten hebben conform art. 5.1 van de koopovereenkomst. In plaats van de bankgarantie kan de koper ook een waarborgsom van 10 % bij de notaris storten.

## Hypothek

Als er één voorziening is die precies op uw situatie afgestemd moet zijn, dan is het wel uw hypotheek. Met een hypotheek gaat u namelijk een langdurige financiële verplichting aan. Het is dus belangrijk dat u een hypotheek afsluit die goed past bij uw specifieke wensen en mogelijkheden. Zowel nu als in de toekomst.

## Vrijblijvend adviesgesprek

Het zoeken naar een huis en de gepaste financiering begint altijd met de vraag hoeveel u kunt lenen. Verder zijn vragen als hoe u de lening wilt aflossen en hoe flexibel uw hypotheek moet zijn van groot belang. Tijdens een adviesgesprek maakt de hypotheekadviseur aan de hand van zulke vragen een grondige analyse van uw persoonlijke wensen en mogelijkheden. Vervolgens selecteren de hypotheekspecialisten een hypotheek die helemaal bij u past. Omdat wij samenwerken met onafhankelijke hypotheekadviseurs heeft u keuze uit een groot aantal aanbieders, waardoor maatwerk geleverd kan worden.

Let wel, De Flexibele Makelaar doet zelf niet aan hypotheeken, De Flexibele Makelaar houdt zich alleen bezig met makelaarswerkzaamheden.

Wel hebben zowel u als De Flexibele Makelaar en de verkoper een gezamenlijk doel; het zo goed mogelijk slagen van de hypotheek, zodat de verkoop doorgaat.

De Flexibele Makelaar is daarom ook gebrand om u zo goed mogelijk te informeren en u van een juiste hypotheekadviseur te voorzien.

## Professionele begeleiding

Als u een huis koopt bij De Flexibele Makelaar staat u er wat betreft de hypotheek en verzekeringen niet alleen voor. Tijdens het gehele traject bieden wij u professionele begeleiding. Wij selecteren met u de juiste hypotheek, wij verzorgen de administratieve rompslomp, bewaken het tijdsplan naar de geldverstrekker en notaris.

## Lineaire hypotheek

Bij de lineaire hypotheek lost u elke maand een gelijk bedrag af: het hypotheekbedrag gedeeld door het aantal jaren van de looptijd. Stel; de hypotheek bedraagt € 120.000,- en de looptijd is 30 jaar. In dat geval is de aflossing € 4000,- op jaarbasis. De rente wordt berekend over het nog niet afgeloste deel van de hypotheek. Daardoor daalt de te betalen rente jaarlijks. Uw bruto maandlast wordt dus elk jaar lager; uiteraard geldt dat ook voor uw fiscale voordeel. De lineaire hypotheek is geschikt voor u als u de hypotheek snel wilt aflossen.

## Annuïteitenhypotheek

Gedurende de gehele rentevaste periode betaalt u elke maand hetzelfde bedrag aan rente en aflossing (de annuïteit). Aanvankelijk bestaat dit bedrag uit een groot deel rente en slechts een klein deel aflossing. Maar gaande weg wordt het aflossingsdeel groter en het rentedeel kleiner. Uiteindelijk betaalt u nauwelijks nog rente en lost u steeds sneller af. Hierdoor geniet u in de beginjaren een hoge belastingaftrek. Later wordt deze aftrekpost steeds kleiner.

De annuïteitenhypotheek is geschikt voor u als u in het begin van de hypotheek lage netto maandlasten wilt.

## Andere vormen

Tot 2013 was het mogelijk andere hypotheekvormen af te sluiten dan een annuïteitenhypotheek of een lineaire hypotheek waarbij renteaftrek mogelijk was. De meeste hypotheekvormen zijn echter niet meer af te sluiten. Alleen als u onder het overgangsrecht valt, kunt u de hypotheek (fiscaal) voortzetten.

Zo voldoet u aan het overgangsrecht als uw lopende hypotheek al op 31 december 2012 bestond. In dat geval kunt u onder voorwaarden uw hypotheek laten aanpassen of meenemen naar een nieuwe woning.

Voor vragen en/of opmerkingen kunt u contact opnemen met De Flexibele Makelaar.



# De Flexibele Makelaar

funda

WaldNet

NWWI



vastgoedcert  
gecertificeerd

KijkMijnHuis



## NR. 1 VAN NEDERLAND!

Onafhankelijk Nationaal Makelaars Onderzoek Makelmail & Vastgoedactueel  
Beste makelaarswebsite (3.518 onderzochte websites)

ACTIE

### GRATIS

WEGENS SUCCES VERLENGD!

### PROEF VERKOPEN



### DIT IS INCLUSIEF VELE EXTRA'S:

- ✓ GEEN OPSTARTKOSTEN
- ✓ GEEN TUSSENTIJDSE REKENINGEN
- ✓ GEEN ABONNEMENTSKOSTEN
- ✓ LUXEPAKKET OP FUNDA
- ✓ PROFESSIONELE WONING FOTOGRAFIE
- ✓ 360° FOTOGRAFIE
- ✓ PROFESSIONELE WONINGVIDEO
- ✓ PLAATSIING IN MEERDERE KRANTEN
- ✓ EN VEEL MEER...

## GEEN VERKOOP, GEEN KOSTEN (NO CURE, NO PAY)

Neem nu contact op voor  
een gratis waardebeoordeling  
(Friesland) 0512 - 369 122  
(Groningen) 0594 - 237 037

 De Flexibele  
Makelaar

[www.flexibele-makelaar.nl](http://www.flexibele-makelaar.nl)  
Bezoek ons kantoor in Surhuisterveen, Jan Binneslaan 2a  
of onze vestiging in Grootegast, Hoofdstraat 116