

# Wordt dit jouw droomhuis?



**Nijtap 65**

9207 GZ Drachten



**Makelaarswerk Garantiemakelaars**

Folgeralaan 27  
9207 AH Drachten

0512-549545

info@makelaarswerk.eu  
[www.makelaarswerk.eu](http://www.makelaarswerk.eu)

# Wat leuk dat je interesse hebt in dit prachtige rijksmonument!

- charmante woonboerderij met mix van historie en mogelijkheden
- maar liefst 4558 m2 eigen grond
- huidig woonoppervlak maar liefst 230 m2
- een deel van de foto's zijn bewerkt om de mogelijkheden te tonen.

Vraagprijs € 675.000,- k.k.





# Kenmerken

## van deze woning

<b>Soort woning</b>	Woonboerderij
<b>Type woning</b>	Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	1806
<b>Inhoud</b>	2760 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	230 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	4558 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Tuin rondom
<b>Aantal kamers</b>	5
<b>Aantal slaapkamers</b>	2



# Omschrijving van de woning

Nijtap 65, gelegen aan de rand van Drachten, is een prachtig rijksmonument uit 1805 dat wacht op zijn volgende bewoners om de geschiedenis aan te vullen. De grote tuin met een riante oprijlaan zorgen dat u met dit huis de geschiedenis boeken ingaat als bewoner van een van de toonaangevende woningen van Drachten.

Deze charmante woonboerderij biedt een unieke mix van historische kenmerken en moderne mogelijkheden.

Met zijn karakteristieke architectuur, originele details en eigen geschiedenis biedt het een unieke kans voor liefhebbers van zowel geschiedenis & karaktervolle huizen.

Met creativiteit en vakmanschap kan deze boerderij worden omgetoverd tot een prestigieuze van alle gemakken voorziene, behaaglijke woonruimte die aan al uw wensen voldoet. De ruimte biedt eindeloze mogelijkheden voor herinrichting & modernisering, waardoor u uw eigen stempel en identiteit kunt drukken op deze historische boerderij.

Gelegen in Drachten, profiteert u van alle gemakken van het stadsleven, waaronder winkels, restaurants en recreatiemogelijkheden, allemaal op korte afstand. Daarnaast biedt de ruime eigen tuin en de nabijheid van groene ruimtes en waterwegen de kans om niet enkele dagen per week maar iedere dag van de week "vrijheid" te ervaren.

Deze fraaie kop-rompboerderij uit 1805 biedt met zijn oprijlaan en monumentale status een uitstekende basis voor een luxe woonboerderij met allure.

De boerderij is voorzien van een nieuwe (onderschoten) rietenkap en is goed onderhouden.

Geschiedenis:

Luitenant Boelardus van Boelens erfde van zijn schoonvader deze boerderij.

Volgens de overlevering ervoer hij echter de huwelijkse banden als knellend. Hij zocht en vond op deze 'stelphuizinge', die met haar singels een kleine 'burcht' leek, iedere week gedurende enkele dagen de vrijheid.

Hij zou daarom de hofstede de naam 'Vrijburgh' gegeven hebben. Of het waar is...?

Wel staat vast dat de toenmalige verbindingsweg tussen Rottevalle en de Kletten (bij Drachten), die dicht langs 'Vrijburgh' liep, naar hem is genoemd: de Lütendantsloane.

Jammer trouwens, dat deze niet meer openbaar toegankelijk is.

Het woongedeelte van de kop-romp boerderij is in 1976 gerestaureerd. De nog authentieke voor- en zijgevels zijn toen opnieuw geconserveerd, waarbij de ramen de oorspronkelijke roeden verdeling terugkregen. Ook werd het 'gemoderniseerde' keukenraam terug gerestaureerd. Al met al verkreeg de boerderij vanaf de straatkant weer zijn oorspronkelijke, fraaie aanblik. Omstreeks 1837 is de boerderij verkocht voor fl. 4528,- gulden en ook dat was destijds een forse geldsom. (bron: Smelne's Erfskip)

Kenmerken:

- 4558 m<sup>2</sup> eigen grond.
- Rijksmonument
- Energielabel niet verplicht bij een Rijksmonument
- speciale leningen/subsidies beschikbaar voor onderhoud (laat u deskundig informeren)
- Indeling niet nader benoemd, wij gaan ervanuit dat de boerderij verbouwd zal worden.
- deel van de foto's zijn bewerkt om u de mogelijkheden te tonen
- deel van de plattegrond is opgesteld om u blijk te geven van de mogelijkheden.
- verkoop met "niet zelf bewoningsclausule"
- woonbestemming

Wanneer u belangstelling heeft voor dit bijzondere object dan plannen we graag een afspraak met u voor een persoonlijke kennismaking ter plekke.

Gelet op de monumentale status van het object en de vele (on)mogelijkheden gaan wij ervanuit dat u of zelf deskundig bent of dat u zich laat bijstaan door adviseur.



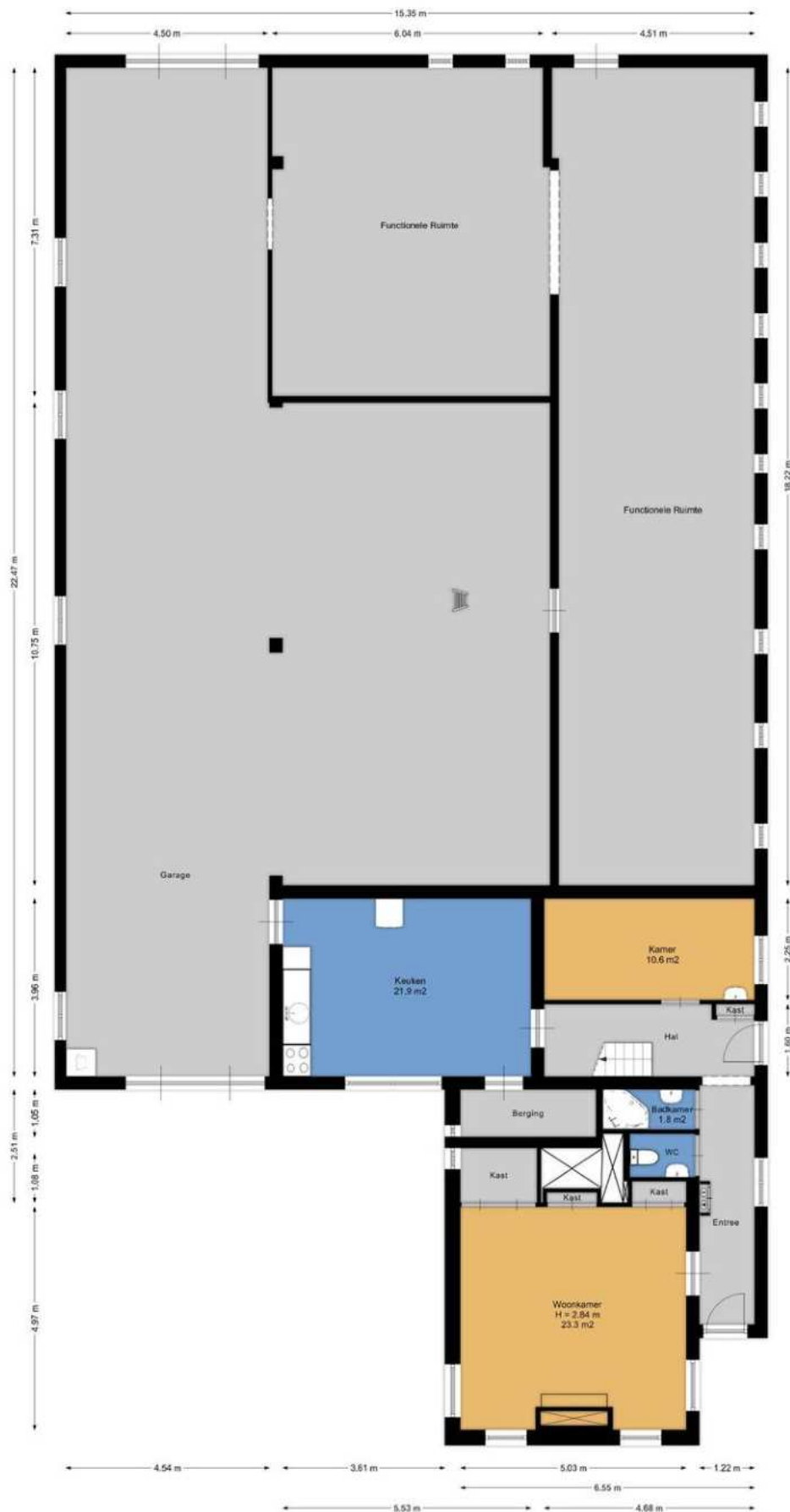






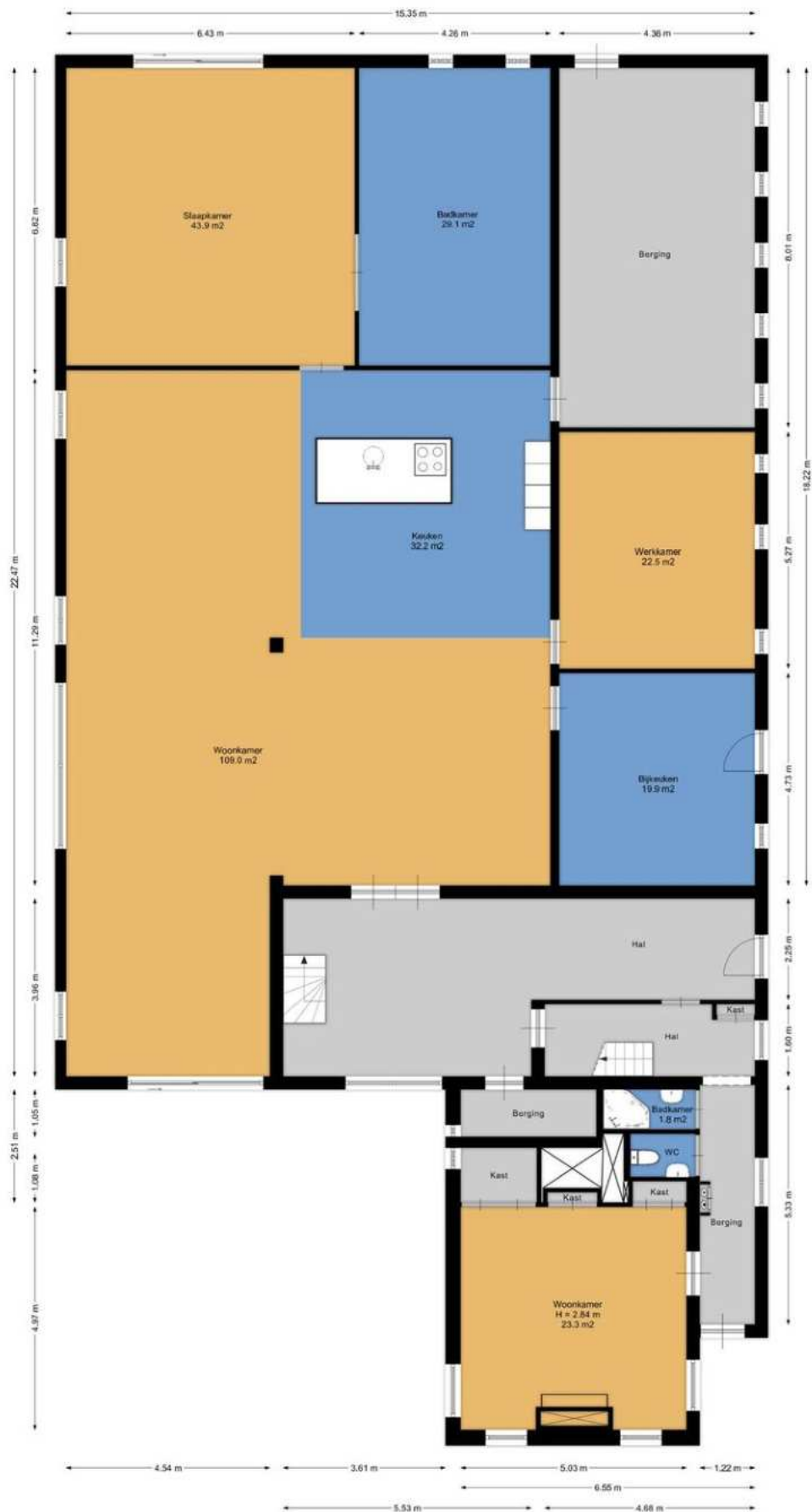


# Plattegrond begane grond



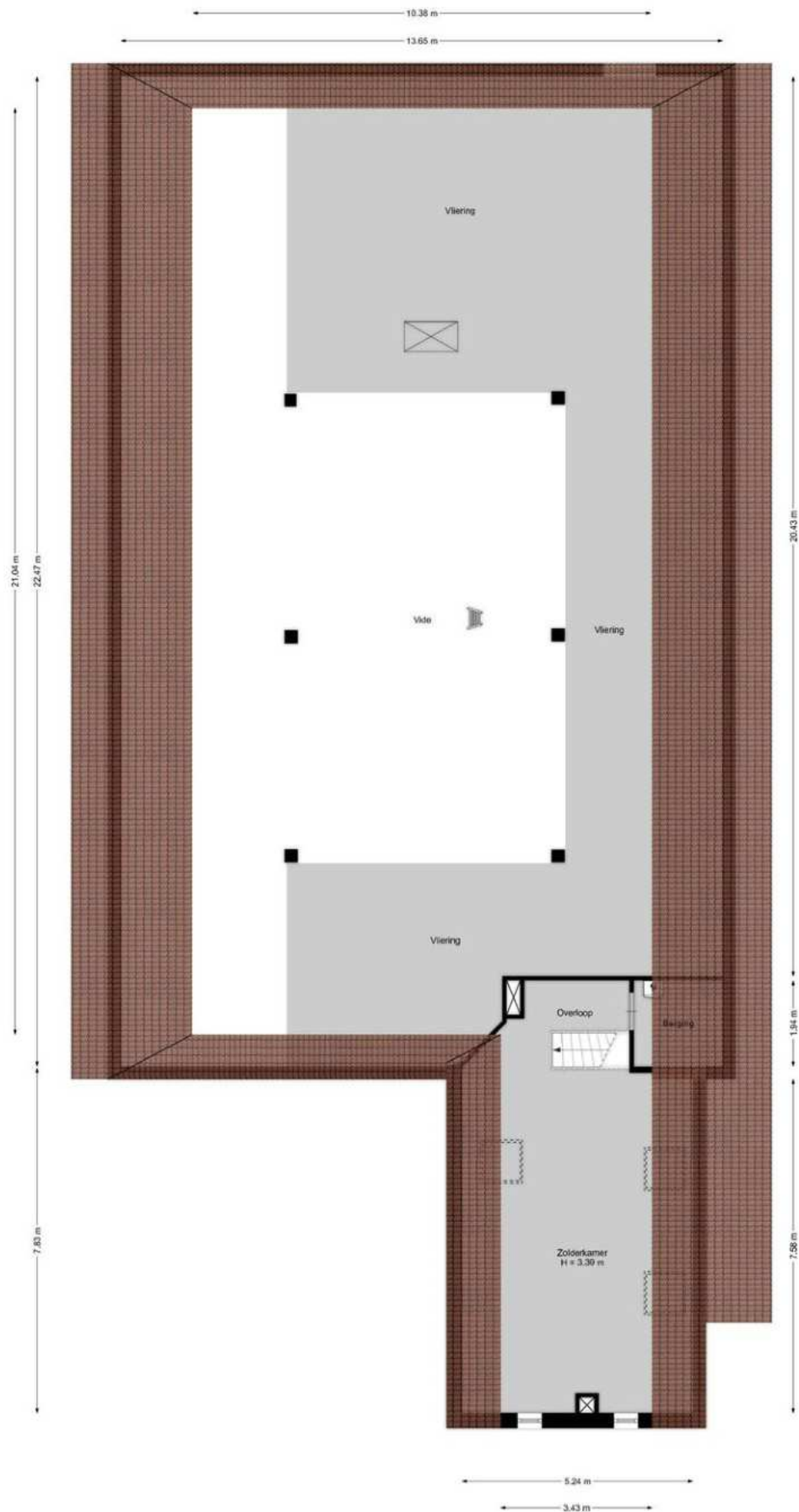
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegrond OPTIE begane grond



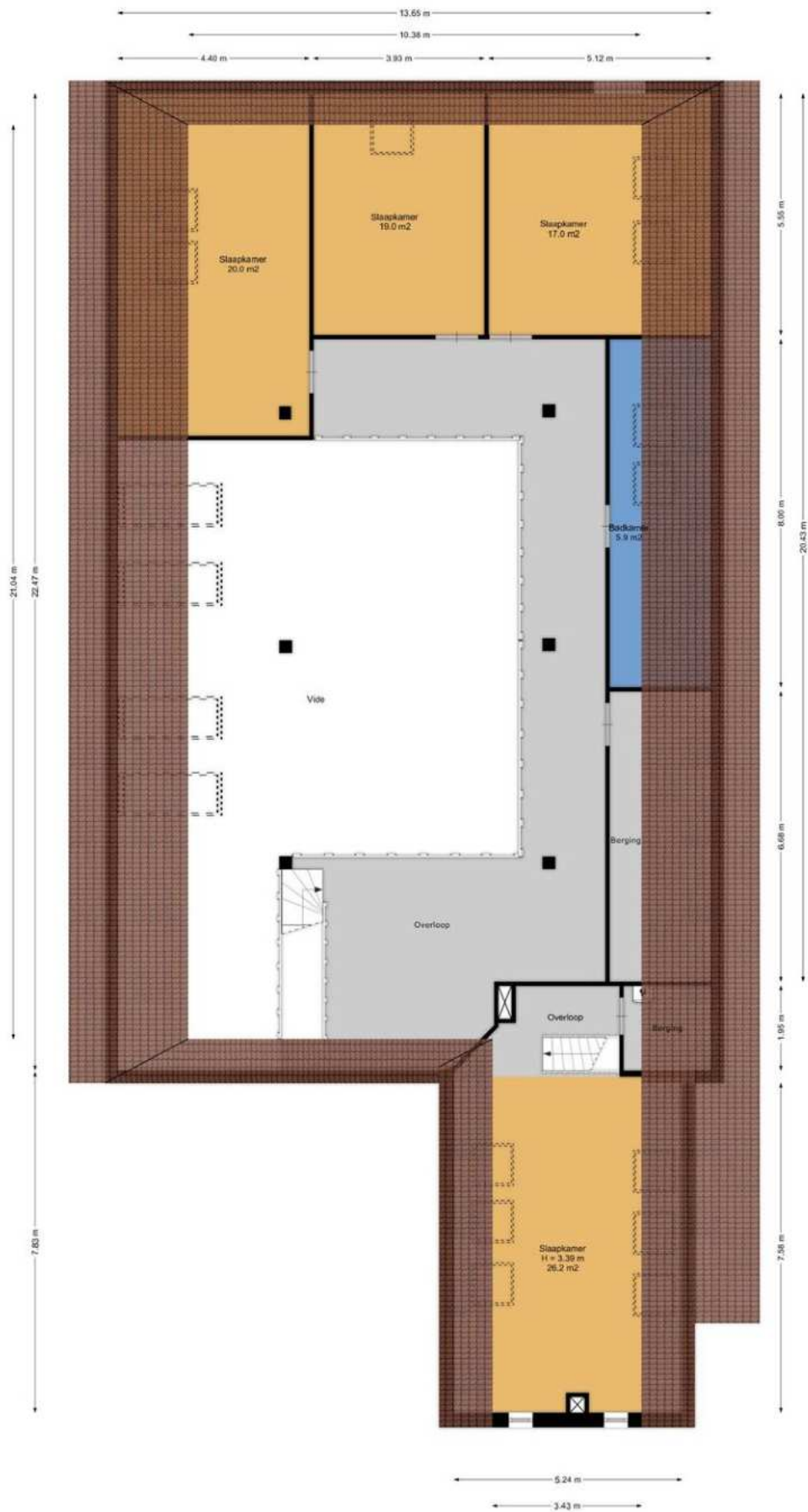
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Plattegrond 1e verdieping



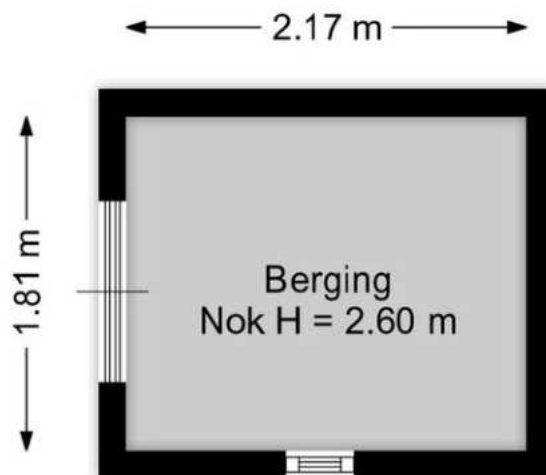
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl

# Plattegrond Optie 1e verdieping



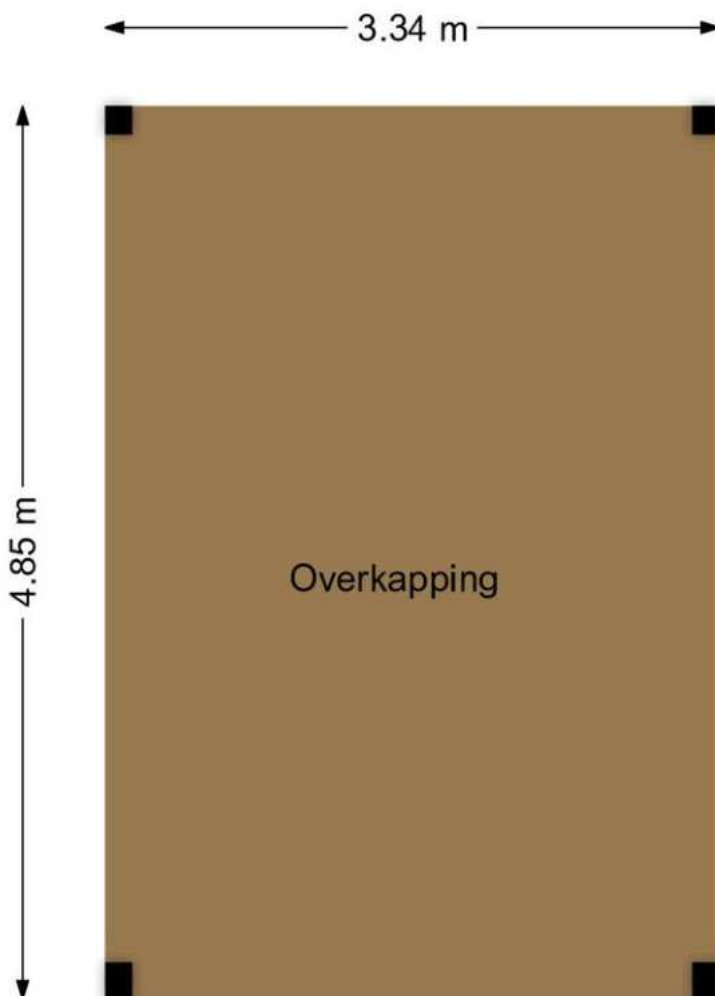
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl

# Plattegrond berging



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

# Plattegrond overkapping



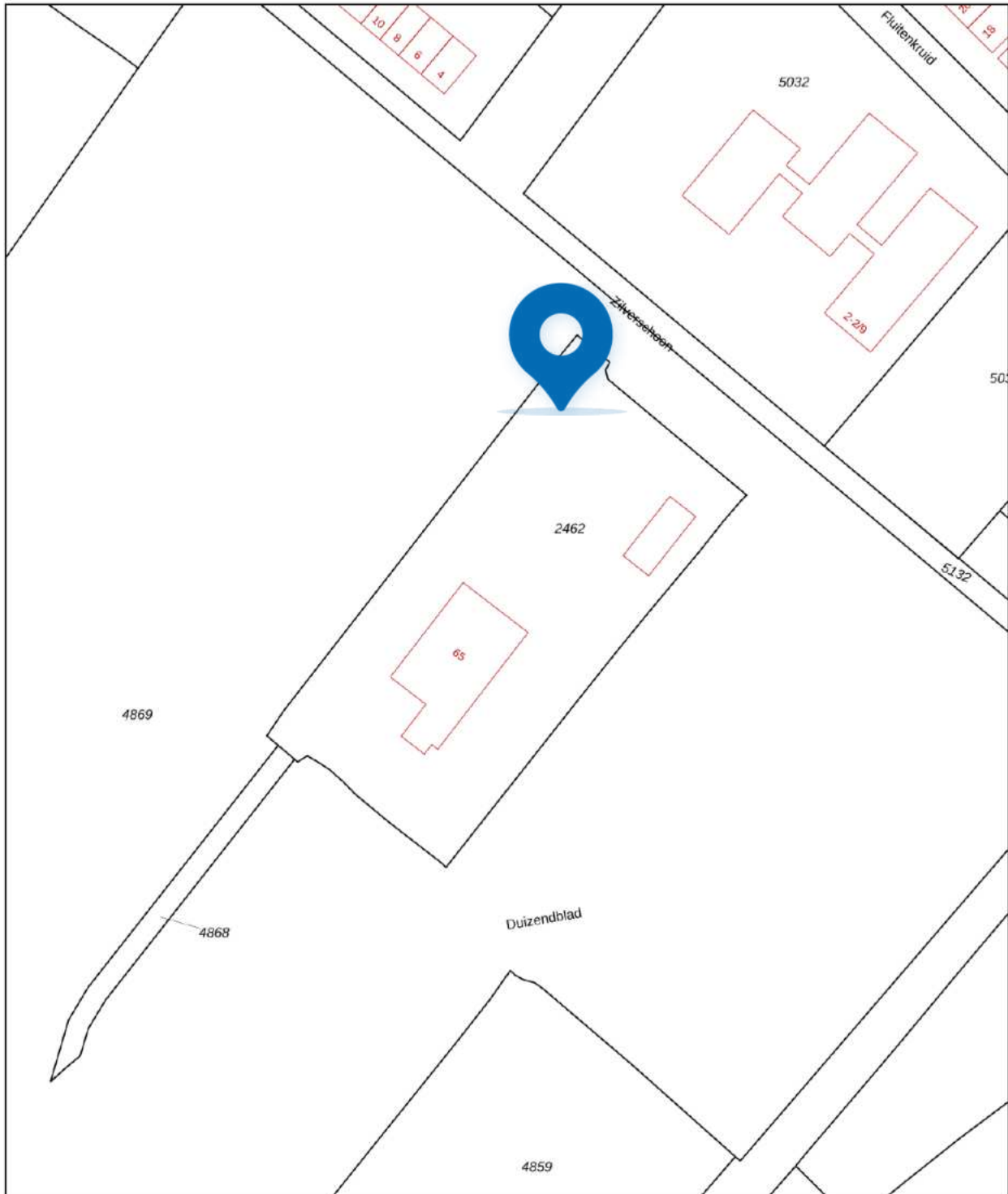
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

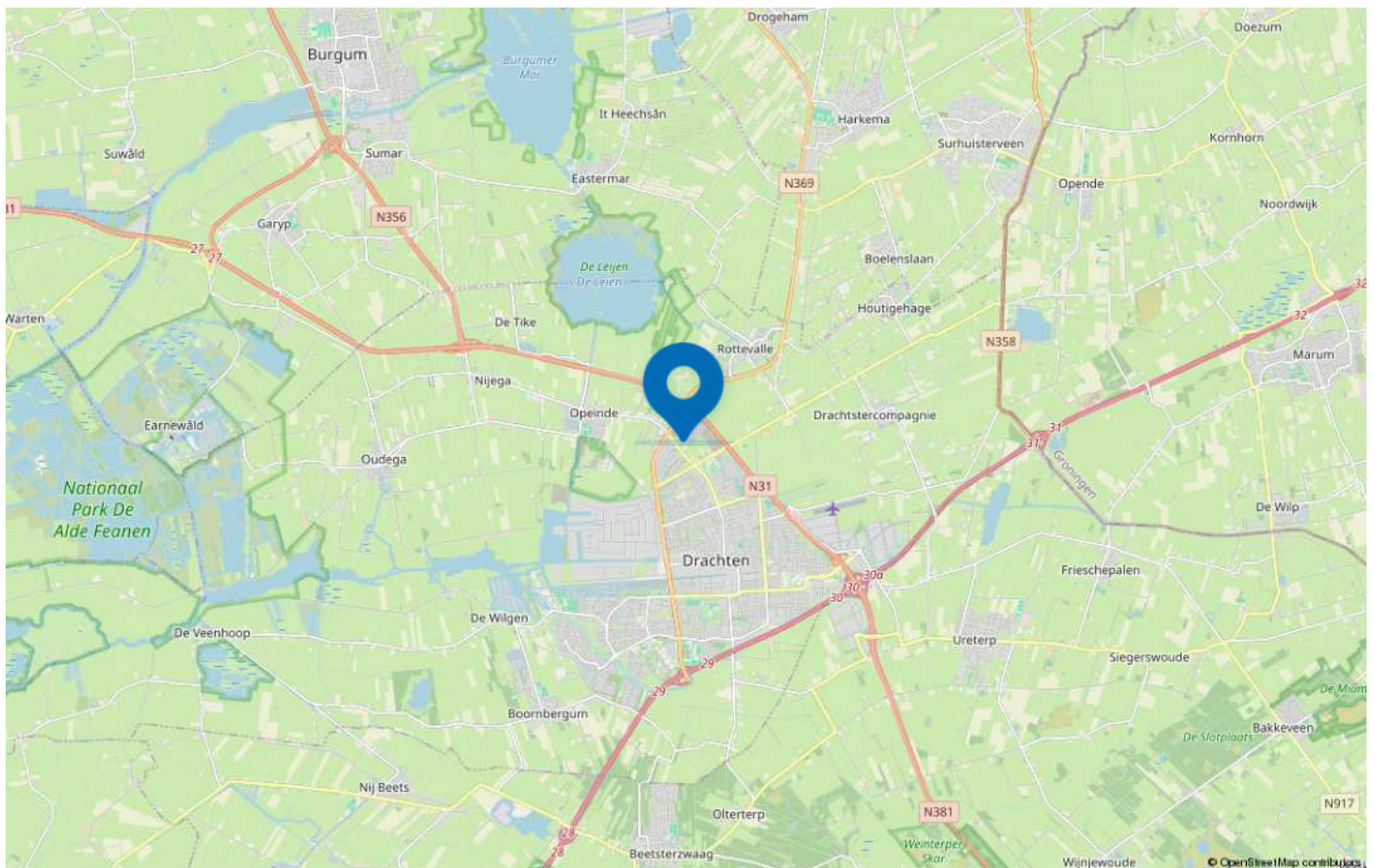
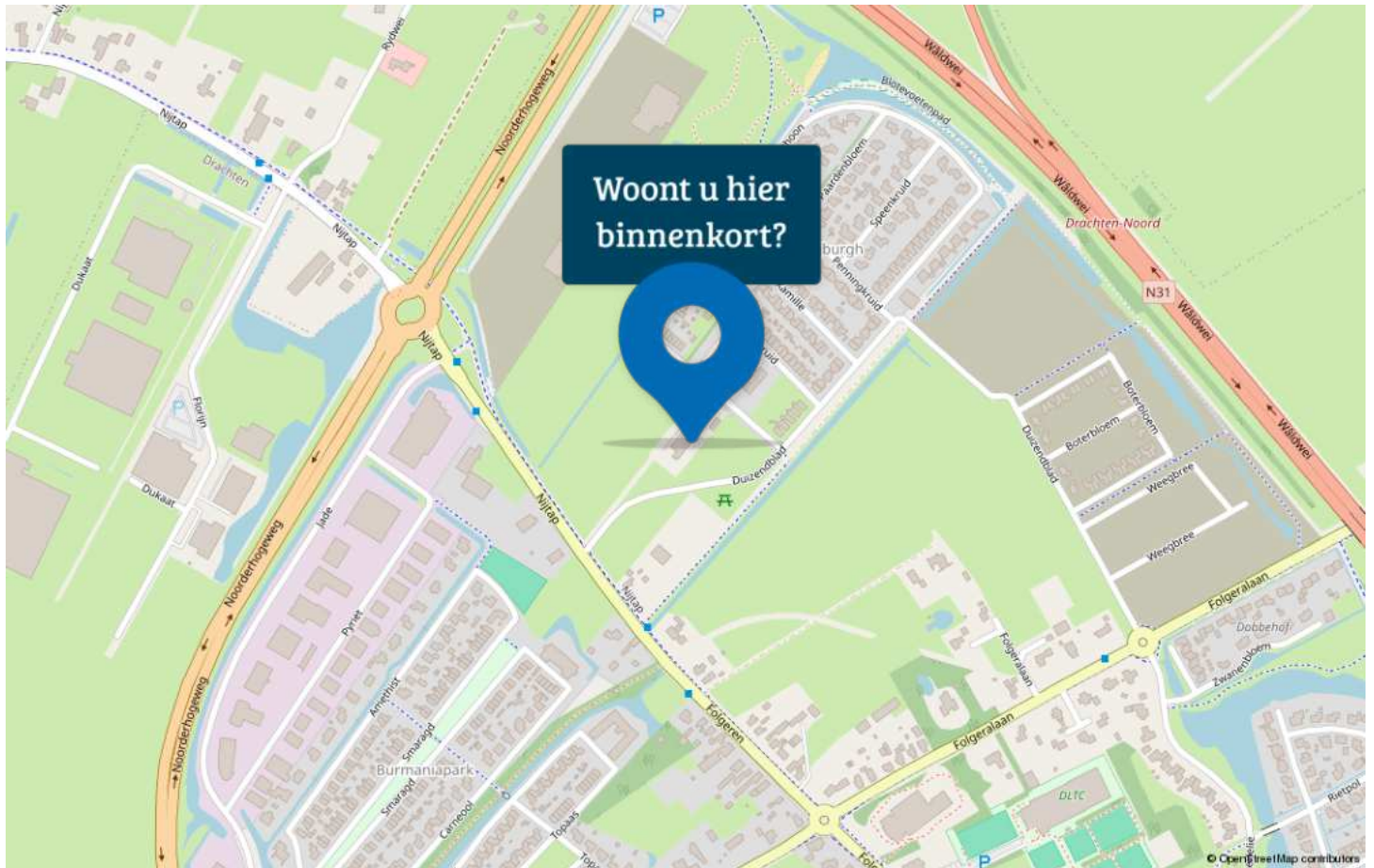
Uw referentie: nijtap



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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, geleverd op 6 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente    Rottevalle Sectie                            B Perceel                         2462</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 databankenrecht.</p>	
--	---	--



# Locatie op de kaart



# Maak kennis met de mooie plaats

## DRACHTEN



Drachten is de hoofdplaats van de gemeente Smallerland en is met bijna 45.000 inwoners de een na grootste plaats in de provincie Friesland. Ondanks dat er geen stadsrechten zijn verleend, kan het naar moderne begrippen (grootte, werkgelegenheid en openbare voorzieningen) wel degelijk stad genoemd worden.

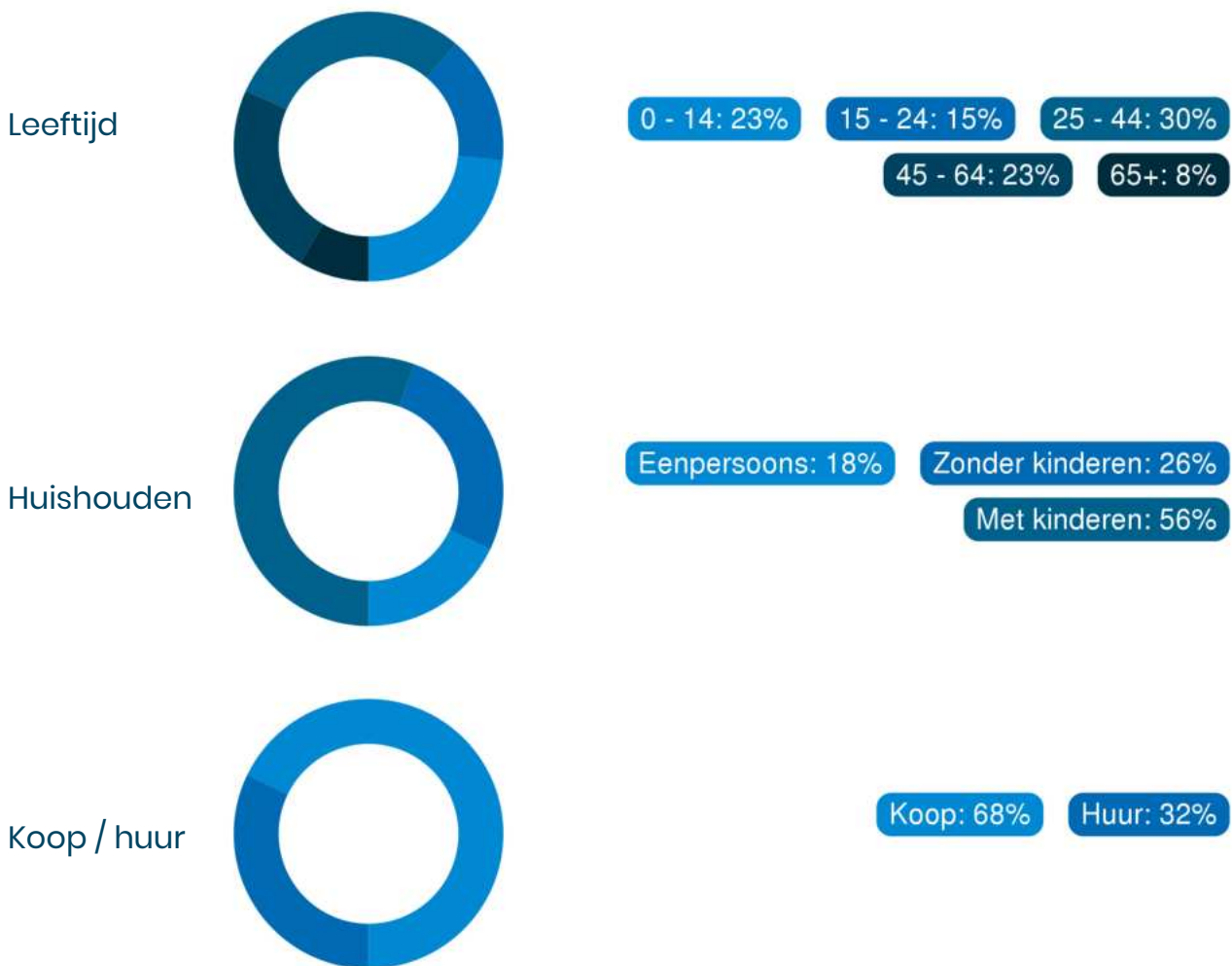
Centraal gelegen in het Noorden en overal in de stad zijn de uitvalswegen naar Groningen, Heerenveen en Leeuwarden snel te bereiken. Goed openbaar vervoer met onder andere snelbussen naar die drie plaatsen en een Flixbus verbinding naar Amsterdam en Hamburg.

Verder is er een vliegveld (de voormalige airstrip van Philips) een jachthaven en passantenhaven in het centrum. De vaarweg Drachten loopt naar het industrieterrein De Haven en is verbonden met het Prinses Margrietkanaal.

De stad is voorzien van goed onderwijs waaronder middelbaar beroepsonderwijs, voortgezet en speciaal onderwijs, Schouwburg de Lawei, poppodium Iduna en moderne Bioscoop, veel sportverenigingen en clubs, ziekenhuis Nij Smellinghe en een modern stads- en uitgaanscentrum.

# Statistieken

## Buurtinformatie – Smallingerland / Vrijburg



49%

man

51%

vrouw



1,2 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

-



## Rapport Bodemloket

### FR009000776 Noord Drachten, uitbreidingsplan

Datum: 12-4-2024



#### Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Histone bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

# RapportFR009000776 Noord Drachten, uitbreidingsplan

## Inhoud

### 1 Algemeen

#### 1.1 Administratieve gegevens

#### 1.2 Statusinformatie

#### 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

#### 1.4 Onderzoeksrapporten

#### 1.5 Besluiten

#### 1.6 Saneringsinformatie

#### 1.7 Contactgegevens

### 2 Disclaimer

## 1 Algemeen

Dit rapport is opgesteld met de gegevens uit <http://www.bodemloket.nl>.

### 1.1 Administratieve gegevens

Locatienaam: Noord Drachten, uitbreidingsplan  
Identificatiecode volgens bevoegd gezag: FR009000776  
Locatiecode gemeentelijk BIS: BI009000172  
Adres: Haverstuk 8 9203HB Drachten  
Gegevensbeheerder: Smallingerland  
Als de gegevensbeheerder de provincie is, kan er bij de gemeente en/of de omgevingsdienst waar de locatie onder valt meer informatie beschikbaar zijn.

### 1.2 Statusinformatie

Vervolg:  
Omschrijving:

### 1.3 Verontreinigende (onderzochte) activiteiten

Omschrijving	Start	Eind
--------------	-------	------

### 1.4 Onderzoeksrapporten

Type	Auteur	Nummer	Datum
Verkennd onderzoek NEN 5740	WMR	210883/JRD	2021-12-22
Verkennd onderzoek NVN 5740	Ingenieursbureau Oranjewoud bv	10289-68102	1998-06-22

### 1.5 Besluiten

---

Type	Kenmerk	Datum
------	---------	-------

## 1.6 Saneringsinformatie

Bovengronds	Ondergronds	Start	Eind
-------------	-------------	-------	------

## 1.7 Contact

Gedetailleerde informatie over deze locatie kunt u opvragen bij

Gemeente Smallingerland  
Tel: 0512 581 234

## 2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

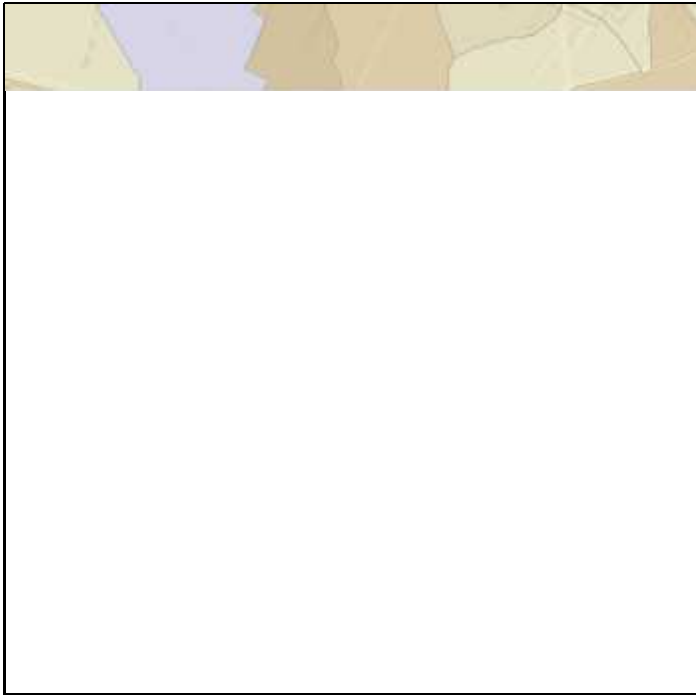
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

## Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 9207GZ

Aanmaakdatum/ -tijd: 12-04-2024 10:20:45



Percentage BAG panden gebouwd  
voor 1970.



Dit postcodegebied (9207GZ) bevat 12 panden (BAG). Van deze panden is 41,7% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn (zie tabblad inleiding)

**Disclaimer:** de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland ([www.rvo.nl](http://www.rvo.nl)) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek ([www.kcaf.nl](http://www.kcaf.nl)) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.



# Makelaarswerk jouw Garantiemakelaar

Sinds 2007 is Sjoerd Veenstra als makelaar actief in Drachten en omstreken. Het bedrijf is begonnen op de zolder van een groothandel in motorfietsonderdelen en het eerste jaar mocht ik daar min of meer gratis kantoor houden om te kijken hoe het gaat. Een prachtig voorbeeld van met elkaar werken aan een toekomst. Rond 2012 is het kantoor verhuisd naar een ruimere locatie aan 't Anker waar we samen met Accountantswerk tot februari 2018 hebben gewerkt. Assistent Makelaar Fokje Ritsma kwam omstreeks 2015 bij Makelaarswerk in dienst en is een waardevolle aanvulling.

Sinds 2018 werken wij vanaf de Folgeralaan 27, deze boerderij (Folgerahoeve) werd in 1939 in opdracht van mijn "pake Sjoerd" gebouwd en is ontworpen door de toen nog jonge architect Cornelis Rienks de Boer. Op deze boerderij ben ik opgegroeid, mijn ouders hadden hier hun melkveebedrijf en op deze locatie ben ik ooit begonnen met de studie makelaardij. Heel bijzonder om dan nu als derde generatie de boerderij te mogen bewonen en hier mijn bedrijf te hebben.

Makelaarswerk is dus zeker niet zomaar een kantoor in Drachten maar een plaatselijk deskundige makelaar die u zeker van dienst kan zijn bij aankoop, verkoop of taxatie. Makelaarswerk is sinds 2017 aangesloten bij de landelijke organisatie Garantiemakelaars.

Dit netwerk van 61 kantoren is verspreid over het gehele land en zorgt voor deskundige opleidingen, gedegen marketing en fantastisch netwerk om uw woning zo goed mogelijk te kunnen verkopen. Ben je dus op zoek naar een makelaar in Drachten om jouw woning te verkopen? Of wil je juist een woning gaan kopen en ben je daarom op zoek naar een makelaar in Drachten. Bij Makelaarswerk in Drachten helpen wij je graag. Makelaarswerk, werkt!



## Adresgegevens

Folgeralaan 27  
9207 AH Drachten

## Wij zijn bereikbaar via:

0512-549545  
info@makelaarswerk.eu  
[www.makelaarswerk.eu](http://www.makelaarswerk.eu)



# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

**De overdracht**

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je 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 bidder 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 verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw 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 je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je 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 jouw 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.



## Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

### 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 kun je 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 verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



## Interesse in dit monument?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0512-549545**

[info@makelaarswerk.eu](mailto:info@makelaarswerk.eu)

[www.makelaarswerk.eu](http://www.makelaarswerk.eu)