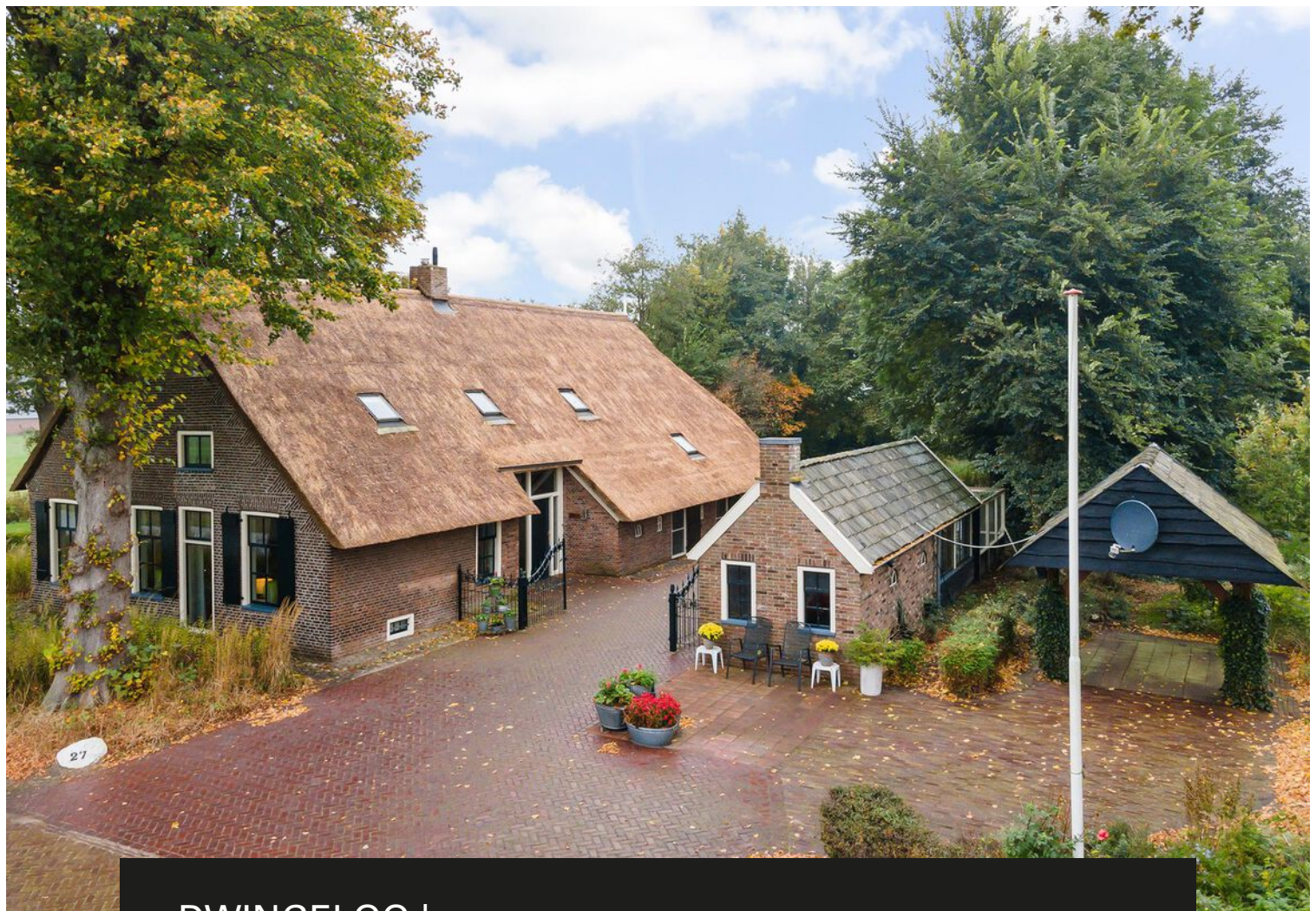


Landelijk wonen



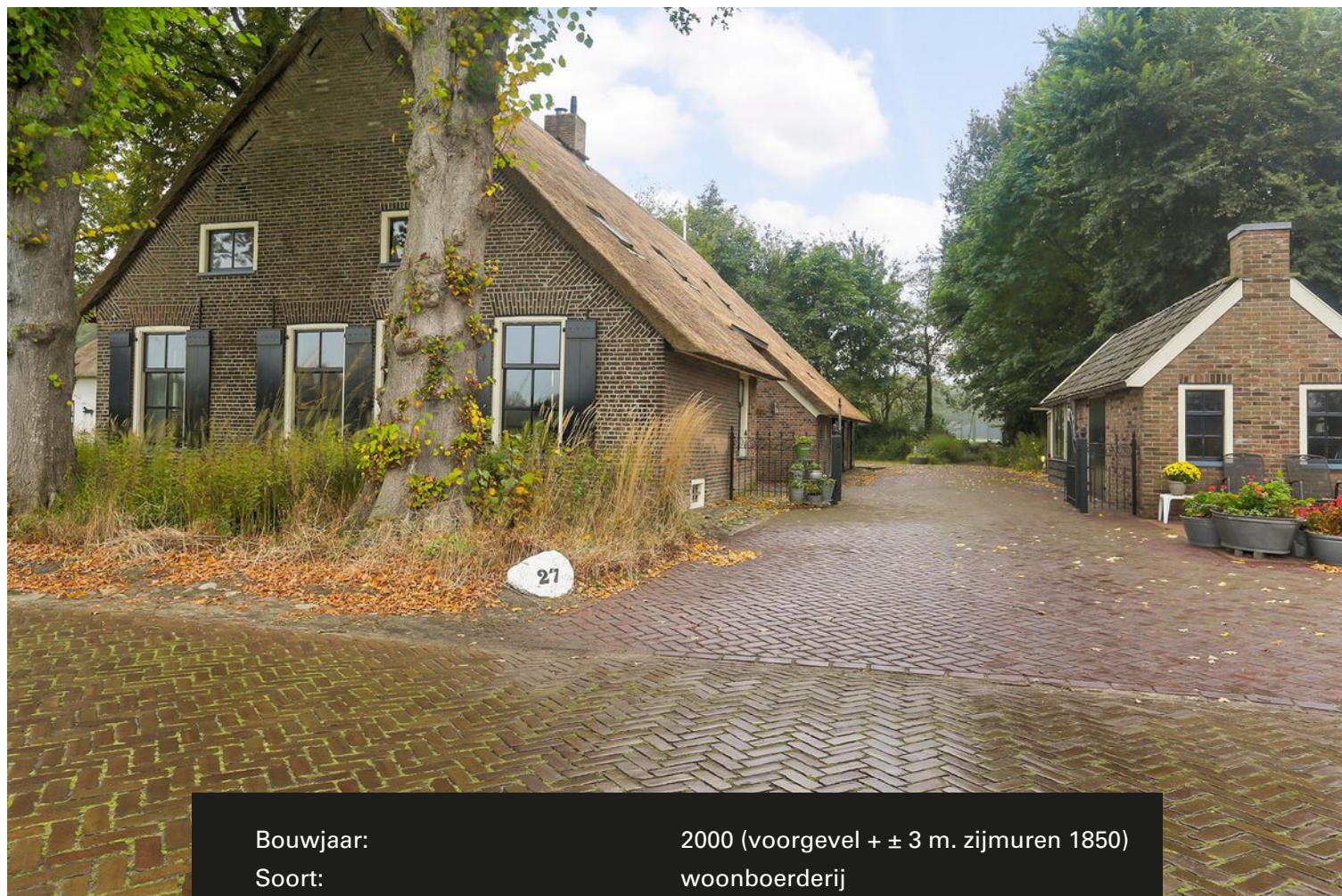
DWINGELOO | Eemster 27

vraagprijs € 850.000 k.k.


YVONNE KAMIES
— MAKELAARDIJ —
MARKANT LANDELIJK WONEN

06-30071643 | info@yvonnekamiesmakelaardij.nl
www.yvonnekamiesmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2000 (voorgevel + ± 3 m. zijmuren 1850)
Soort:	woonboerderij
Kamers:	6
Inhoud:	1210 m ³
Woonoppervlakte:	227 m ²
Perceeloppervlakte:	ca. 9250 m ²
Overige inpandige ruimte:	88 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	27 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	dak, muur, vloer, dubbel glas
Energielabel:	B

Omschrijving

Een heerlijke plek om te wonen! Tegenover zicht op de Hereford koeien in de wei, aan de zijkant de bijbehorende, schitterend aangelegde bloementuin met daarachter het voedselbos in wording. Dit is op en top landelijk wonen in een sfeervolle rietgedekte Saksische woonboerderij op een kavel van maar liefst ca. 9.250 m2...

Kronkelende landweggetjes, hier en daar met bomen omzoomd, af en toe een (woon)boerderij maar vooral volop zicht op het landelijke gebied met veel natuur in de omgeving.

Op slechts 4 km afstand ligt het brinkdorp Dwingeloo, waar alle dagelijkse voorzieningen aanwezig zijn: supermarkten, winkels, basisschool, (sport)verenigingen, bibliotheek en meerdere terrassen op de Brink, met veel monumentale boerderijen en de karakteristieke Siepelkerk. Het dorp Diever, eveneens met veel voorzieningen, is gelegen op ca. 5 km afstand.

Qua natuurgebieden kan men volop uit de voeten in het prachtige Dwingelderveld, ca. 3.700 ha. groot. Een afwisselend natuurlandschap voor wandel-, fiets- en paardenliefhebbers, gelegen op ruim 4 km afstand, maar ook het Drents-Friese Wold is dichtbij gelegen (ca. 3 km), met zelfs 6.100 ha. natuur; het op één na grootste bosgebied van ons land! Recreatieplas het Blauwe Meer is gelegen op ruim 4 km afstand. Al met al een ideaal gebied om tot rust te komen!

Oorspronkelijk is de boerderij omstreeks 1850 gebouwd. De voorgevel en delen van ca. 3 meter van de zijgevels zijn blijven staan en voor de rest is de gehele boerderij degelijk herbouwd in 2000. Er zijn spouwmuren aangebracht en een traditioneel rieten dak over een gebintconstructie. De muren, vloeren en het dak zijn goed geïsoleerd, met uitzondering van de zolderruimte. Er zijn hardhouten kozijnen aangebracht, voorzien van dubbele beglazing. De verwarming wordt geregeld middels Cv-ketel (2020), op de begane grond middels vloerverwarming, m.u.v. de achterste slaapkamer en de slaapkamer aan de andere kant van de badkamer. Er is een glasvezel aansluiting.

De gehele boerderij biedt veel comfort (energielabel B), maar ademt de sfeer van een stijlvolle woonboerderij van weleer, door onder meer de roede verdeelde ramen, de balkenplafonds en de gebintconstructie.

Indeling:

Ruime hal met zij-entree, toiletruimte, meterkast en trap naar de verdieping. Vanuit de entree zijn alle vertrekken op de begane grond bereikbaar.

Aan de voorzijde van de woning is een ruime, lichte woonkamer gesitueerd, met houtkachel voor de met witjes bedekte schouw, een verhoging op de plaats van de oude opkamer, een balkenplafond en naar 3 zijden een prachtig uitzicht. Een heerlijke plek om voor de houtkachel van het landschap te genieten!

Achter de woonkamer bevindt zich een gezellige woonkeuken met gaskachel en schouw. De kastenwand met de oude bedsteedeuren. De inbouwkeuken is voorzien van koelkast, gaskookplaat en afzuigkap. Aansluitend is er een bijkeuken.

Op de begane grond zijn 3 slaapkamers en een badkamer, voorzien van ligbad, douchecabine, wastafel en toilet. Verder een kast met de verdeelgroepen voor de vloerverwarming. Daarnaast een inpandige garage met baanderdeuren en een loopdeur in de achtergevel, waar in de nok een uilenbord zit.

Op de 1e verdieping bevindt zich aan de voorzijde een ruime slaapkamer (ca. 26 m²) met aan 3 zijden ramen, een overloop met vide, een berging met de Cv-ketel en een zeer ruime zolderberging (ca. 59 m²). Dit eventueel om extra slaapkamers te creëren, of als hobbyruimte dienst te doen.

Het van klinkers voorziene erf is omzoomd door meerdere bomen en biedt daardoor privacy.

De naastgelegen woning is de "opa en oma woning" van weleer, maar valt buiten dit project en heeft een eigen woonbestemming.

Verder is aanwezig een stookhok van vroeger, nu berging, met aangebouwde serre.

Ideaal om overdekt van de bloementuin te genieten!

Verder is er een carport en houtopslag. (Dit alles is ook in 2000 nieuw gebouwd).

Achter in het weiland bevindt zich een bijenstal.

Bloementuin:

De schitterend aangelegde bloementuin, genaamd de Appelhof, is ontworpen door tuinarchitect Arjan Schepers en is in oktober 2019 aangelegd. Deze ca. 500 m² grote tuin in de boomgaard is geïnspireerd op de tuin bij het Singer Museum in Laren. Kenmerkend voor deze tuin zijn de vele bijenplanten en grote groepen vaste planten. Hierdoor ontstaat een rustig beeld en maakt dit het onderhoud eenvoudiger. Er is ook een gedeelte ingezaaid met een mix van bloemenzaad. Voor de tuin is een eigen waterbron aanwezig. In de oudste appelboom van de bloementuin bevindt zich een steenuilenkast.

Voedselbos 't Vaaleerd:

Het voedselbos in wording is in 2020 ontworpen door Wouter van der Woning.

Een voedselbos is een open bostype dat zeer diverse landschapsbeelden kan opleveren. Er staan in dit gedeelte, ca 3.000 m², heel veel verschillende bomen en struiken. Wat ook erg leuk is: een kruidenspiraal en zwaluwtil.

Enthousiast geworden? Maak een afspraak voor een bezichtiging en ervaar de sfeer en de prachtige locatie met eigen ogen....

Bestemming: wonen voormalige boerderijpanden. Archeologie 3.













































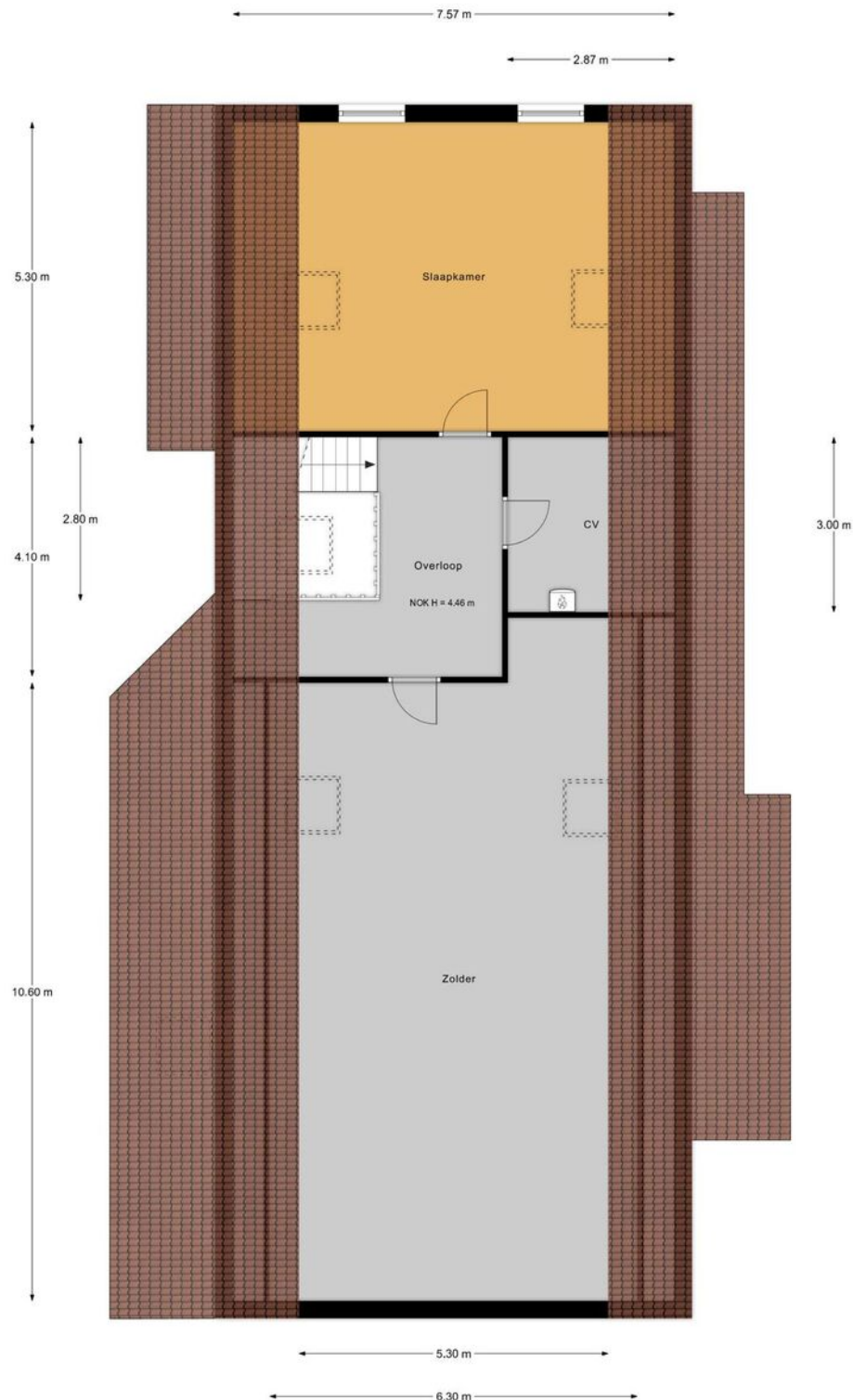




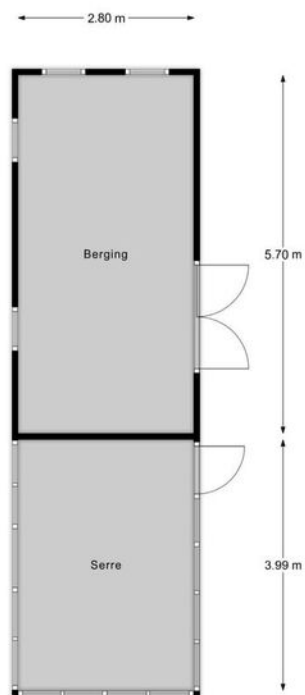
Plattegrond beg. grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond berging

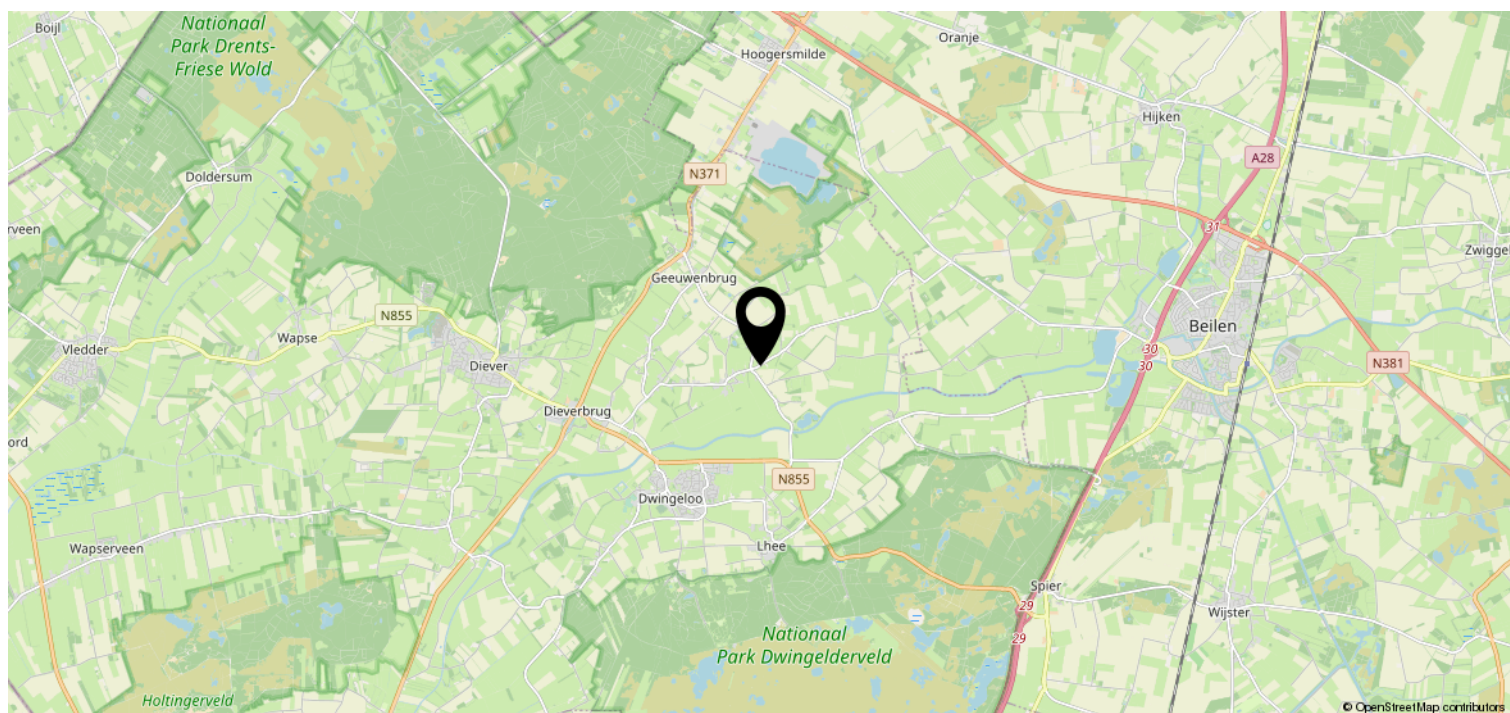
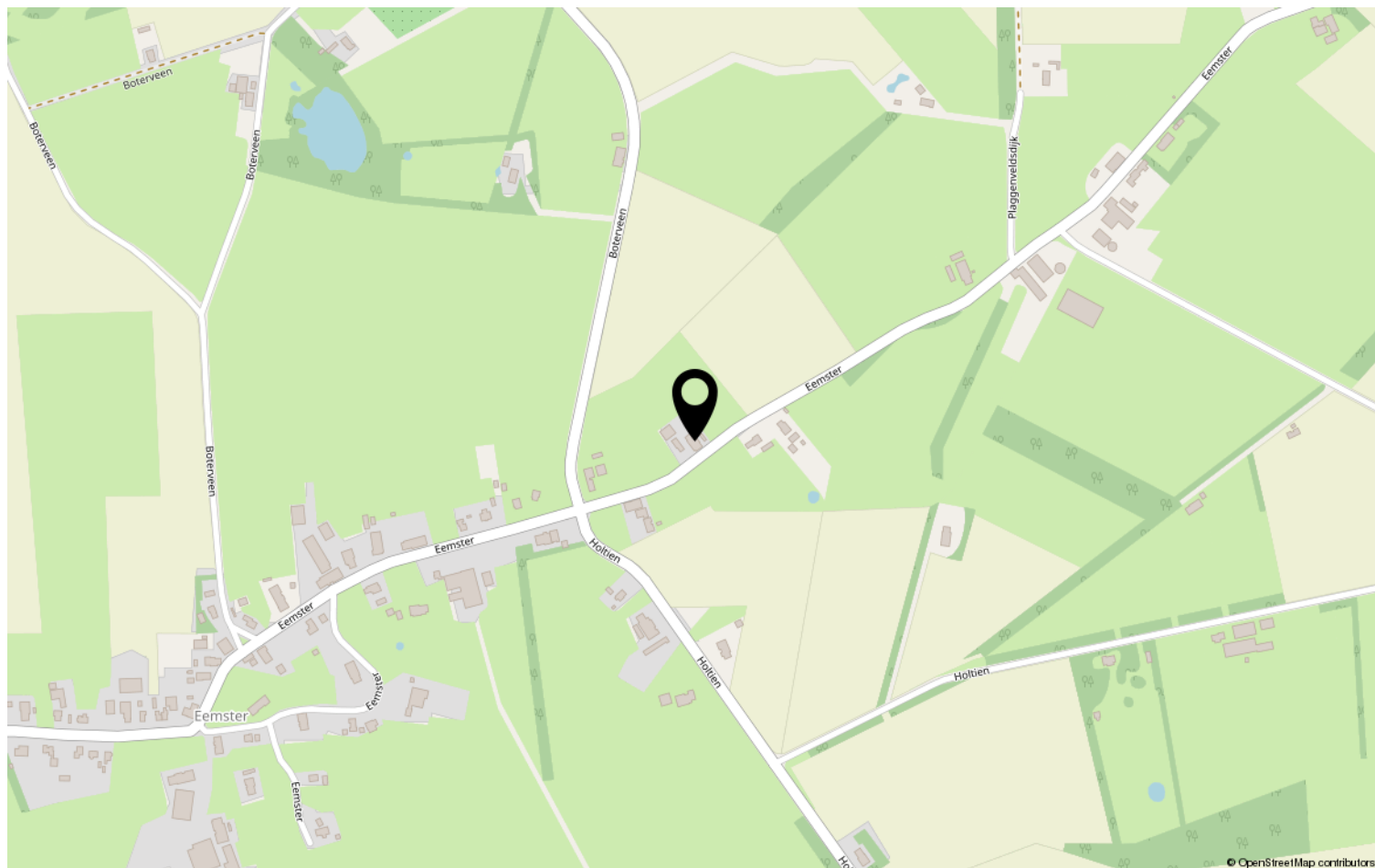


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Topografische kaart



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Slaapkamerkasten met nachtkastjes			X	
- Verschillende kasten, zoals de kabinetten en secretaires			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			

Lijst van zaken

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	X			
Brievenbus	X			
Kluis		X		
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
Camera's buiten en binnen		X		
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV				Nee
Boiler				Nee
Zonnepanelen				Nee

Heeft u interesse?

Wij wijzen u erop, dat indien een koopovereenkomst tot stand komt, als zekerheid een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10 % van de koopsom gesteld dient te worden, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Verder wijzen wij u erop, dat voor een woning met aanhorigheden 2 % overdrachtsbelasting wordt geheven, voor alle overige onroerende zaken, zoals agrarische grond 8 % overdrachtsbelasting wordt geheven. Tevens stellen wij het op prijs indien u ons na een bezichtiging laat weten of u verder wel of niet meer geïnteresseerd bent in voormeld object.

Yvonne Kamies Makelaardij treedt voor dit object op als verkopende makelaar. De verkoper is dus degene wiens belangen wij behartigen en voor wie wij een zo goed mogelijk verkoopresultaat willen realiseren. Wanneer u wilt dat uw belangen ook zo goed mogelijk behartigd worden, doet u er goed aan uw eigen NVM-makelaar in de arm te nemen.

Hoewel deze brochure met zorg is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontleen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirantkoper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.



Brink 15 A
7991 CH Dwingeloo

06-30071643 | info@yvonnekamiesmakelaardij.nl
www.yvonnekamiesmakelaardij.nl