

Landelijk wonen



DWINGELOO | Lheebroek 30

vraagprijs € 799.000 k.k.


YVONNE KAMIES
— MAKELAARDIJ —
MARKANT LANDELIJK WONEN

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1930, verbouwd in 2005-2006
Soort:	landhuis
Kamers:	7
Inhoud:	598 m ³
Woonoppervlakte:	151 m ²
Perceeloppervlakte:	3024 m ²
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	29 m ²
Externe bergruimte:	75 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel + vloerverwarming ged.
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energielabel:	E

Omschrijving

Een charmante boswachterswoning met fraaie aanbouw, met veel oog voor detail verbouwd en zeer sfeervol ingericht, met vrijstaand volwaardig gastenverblijf, dubbele carport en garage, staand op 3.024 m2 erfpachtgrond van Staatsbosbeheer, met een achtertuin van maar liefst 3.700 ha., genaamd Nationaal Park het Dwingelderveld!

Deze woning is gesitueerd op een bijzonder mooie locatie, namelijk aan 3 zijden omzoomd door het Dwingelderveld. Een zeer uitgebreid gebied met bomen, heidevelden, vennetjes, fiets- en wandelpaden.

Zo vanuit de tuin met de honden het bos inlopen....

Op slechts 90 meter afstand treft men in het bos een mooi heideveld, met bijzondere jeneverbesstruiken: zeer zeldzaam!

Elke dag opnieuw genieten van alle vogels in de tuin..... en alle andere dieren die graag langskomen....

Reeën en eekhoorntjes brengen geregeld een bezoek.

Dit is met recht een droomlocatie voor natuur- en rustliefhebbers!

Het gezellige dorp Dwingeloo is gelegen op slechts 5,5 km. afstand, met een ruime middenstand en een gezellige dorpskern rond de Brink, met tal van horecagelegenheden. Overige voorzieningen, zoals basisonderwijs, huisartsenpost etc. zijn ook voldoende aanwezig. Beilen met treinstation is op ca. 7 km. gelegen en vervult een regiofunctie. Qua uitvalswegen zit men hier goed. Zowel de A-28 als de Frieslandroute zijn snel bereikbaar.

Woning:

De boswachterswoning is oorspronkelijk gebouwd in 1930 en biedt vele originele details van die typische jaren 30-stijl. Alom bekend door de degelijke bouwperiode.

Vanaf 2005-2006 is de boswachterswoning onder architectuur verbouwd en is een nieuw tussengedeelte aangebracht met aanbouw, passend bij de oorspronkelijke woning. Hierdoor is een comfortabel ruim woonhuis ontstaan, geheel voorzien van isolatie en dubbele beglazing.

In 2020 is de gehele buitenkant opnieuw geschilderd door een professionele schilder.

De windveren van de woning aan de voor- en achterzijde zijn vernieuwd.

De verwarming wordt deels geregeld via vloerverwarming onder de fraaie plavuizenvloeren en deels via radiatoren. De CV-ketel is van november 2021. Er is een glasvezel aansluiting.

Indeling:

Ruime hal met entree, gelegen in het tussengedeelte, met de trap naar de verdiepingsvloer.

Aan de voorzijde van de oorspronkelijke woning bevindt zich de smaakvol ingerichte woonkamer met houten vloeren, balkenplafond, speksteenkachel met dubbelwandige pijp, roede verdeelde ramen en dubbele tuindeuren.

Achter de woonkamer ligt de gezellige woonkeuken met massief houten inbouwkeuken (Eco Keukens), voorzien van een granieten aanrechtblad, inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, oven en fraai AGA-fornuis. Ook in koudere dagen is het hier altijd knus en behaaglijk warm.

Aan de achterzijde bevinden zich dubbele tuindeuren. Ideaal om 's morgens met een kop koffie al van het buitenleven te genieten. Vanaf het keukenraam heeft men een zeer fraai uitzicht: het is een drukte van belang door alle vogels die af en aan vliegen om te foerageren. Via een smal deurtje heeft men toegang tot de provisiekelder.

Naast de keuken, eveneens aan de achterzijde van de woning bevindt zich de eetkamer, tevens met dubbele tuindeuren en magnifiek uitzicht op de tuin en het bos.

Aan de andere zijde van het tussengedeelte is een toiletruimte gerealiseerd, een badkamer, voorzien van ligbad, douche en wastafel en toegang tot de bijkeuken met de CV-opstelling en een deur naar buiten. Tevens is aanwezig een riante tuingerichte slaapkamer, open tot aan de nok. Boven het voorste gedeelte van de aanbouw bevindt zich een logeerkamer.

Op de eerste verdieping boven het originele woongedeelte bevindt zich een kleine overloop met infrarood sauna en twee stijlvolle slaapkamers, één kamer is ingericht in Noorse stijl, de andere is voorzien van William Morris behang: exclusief en authentiek Engels.

Gastenverblijf:

Het gastenverblijf biedt alle comfort die gasten maar kunnen wensen....

Een woonkamer gelegen aan de achterzijde, met schitterend uitzicht over het bos, een kamer met klein keukenblok, voorzien van gaskookplaat, afzuigkap en koelkast. Hier is ook de trap naar de verdieping.

Een hal met voordeur en een badkamer, voorzien van toilet en douche.

De 1e verdieping biedt plaats aan een overloop met veel bergruimte met eigen CV-ketel, een badkamer, voorzien van douche en wastafel en een slaapkamer.

Het gastenverblijf is ook uitstekend geschikt om wonen en werken te combineren (totaal ca 45 m²).

Overige gebouwen:

Een dubbele carport, aangebouwd aan de woning.

Achter op het perceel is een houten garage gesitueerd, voorzien van dakpannen.

De tuin:

De tuin is fraai aangelegd, biedt volop privacy en is voorzien van veel bijzondere planten die een keur aan vlinders en bijen aantrekken. Echt een tuin om te genieten voor zowel mensen als dieren. Typerend voor deze sfeervolle en lichte boswachterswoning alsmede het gastenverblijf is dat men vanuit alle vertrekken een mooi uitzicht heeft, zowel op de tuin, het bos en aan de voorzijde op de uitgestrekte landerijen. Een ideale plek om de Drentse natuur in optima forma te beleven!

Enthousiast geworden? Maak een afspraak voor een bezichtiging. Ik leid u graag rond!

De canon voor Staatsbosbeheer voor het huidige erfpachtjaar (15 juli 2021 tot 15 juli 2022) bedraagt € 3.933,49 en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Bestemming: wonen, archeologie 3









































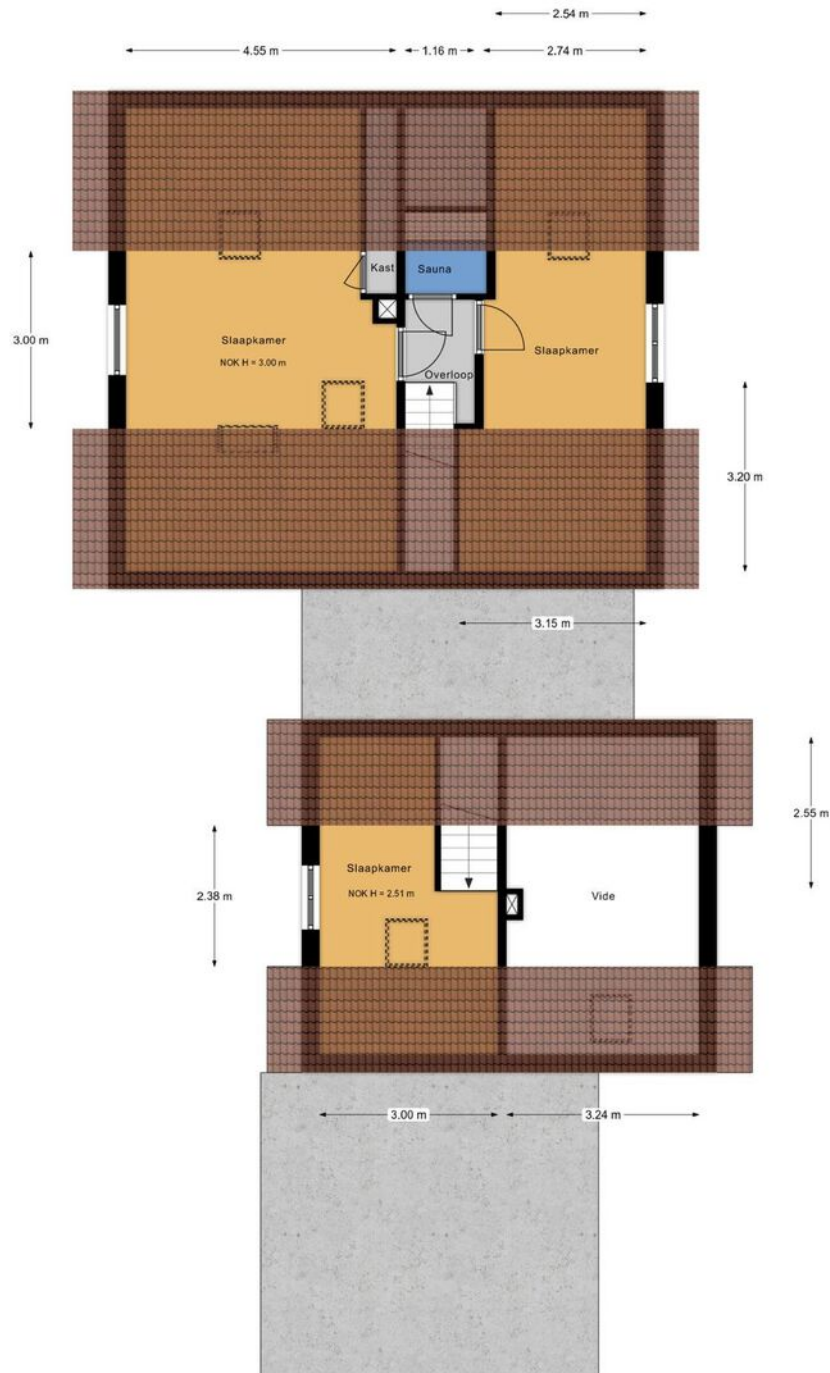




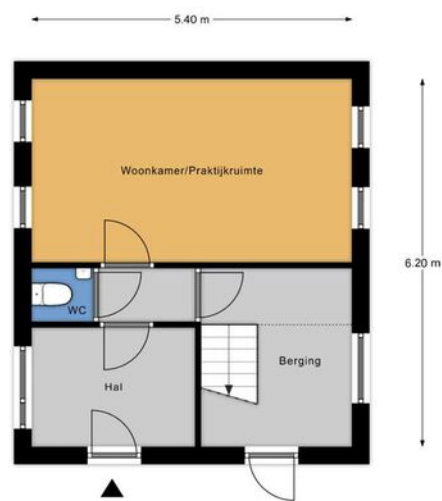
Plattegrond beg. grond



Plattegrond 1e verdieping



Indeling gastenverblijf



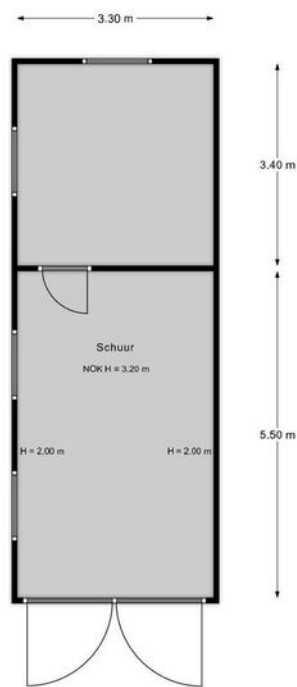
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Gastenverblijf 1e verd.



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

Plattegrond garage

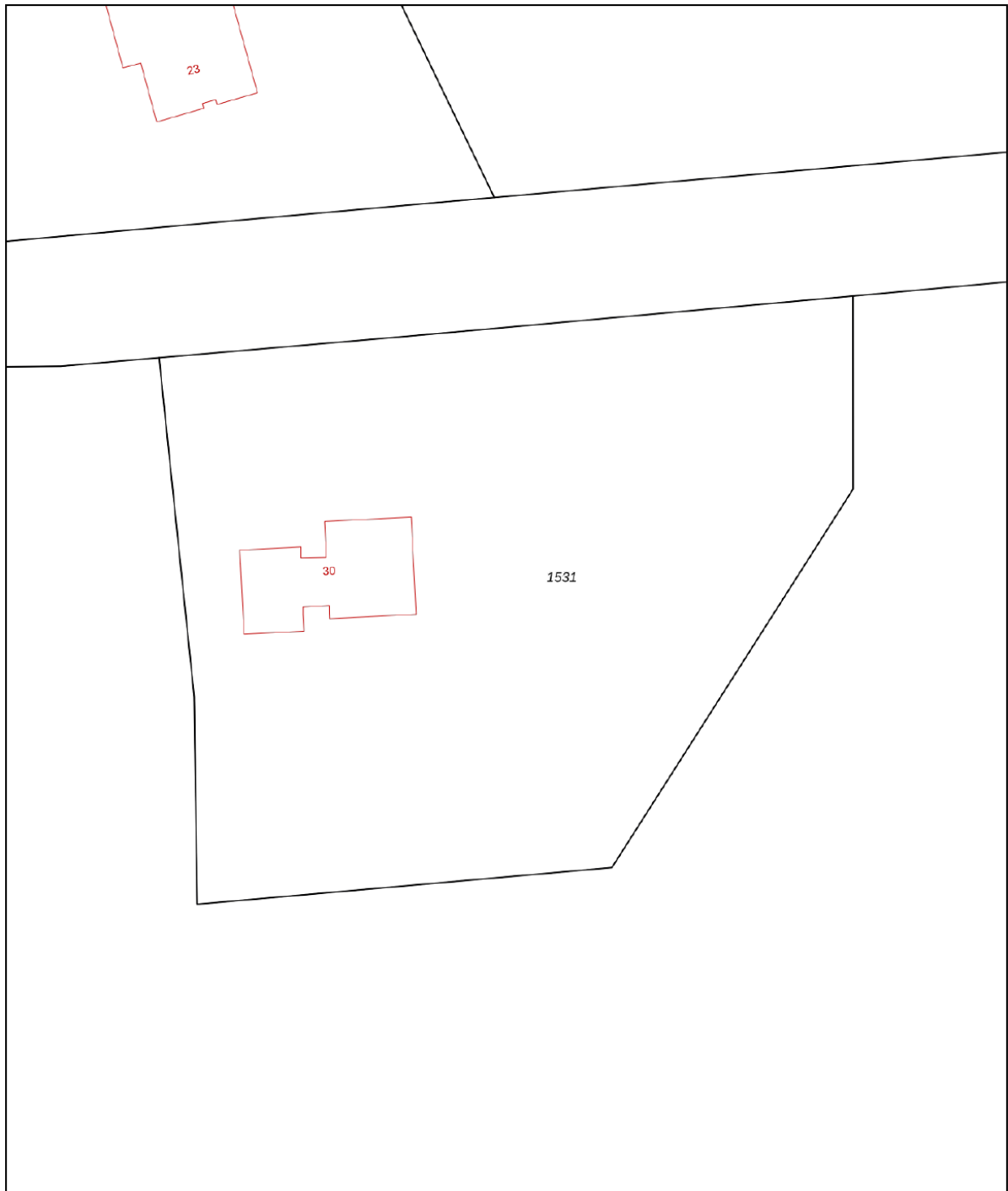


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: YK Lheebroek 30



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Dwingeloo

D

1531

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 november 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.

Luchtfoto



Kies layout

**A4 staand zonder legenda
Uitvoerformaat**

Auteur:

Datum: 25-11-2021

Schaal: 1:1.500



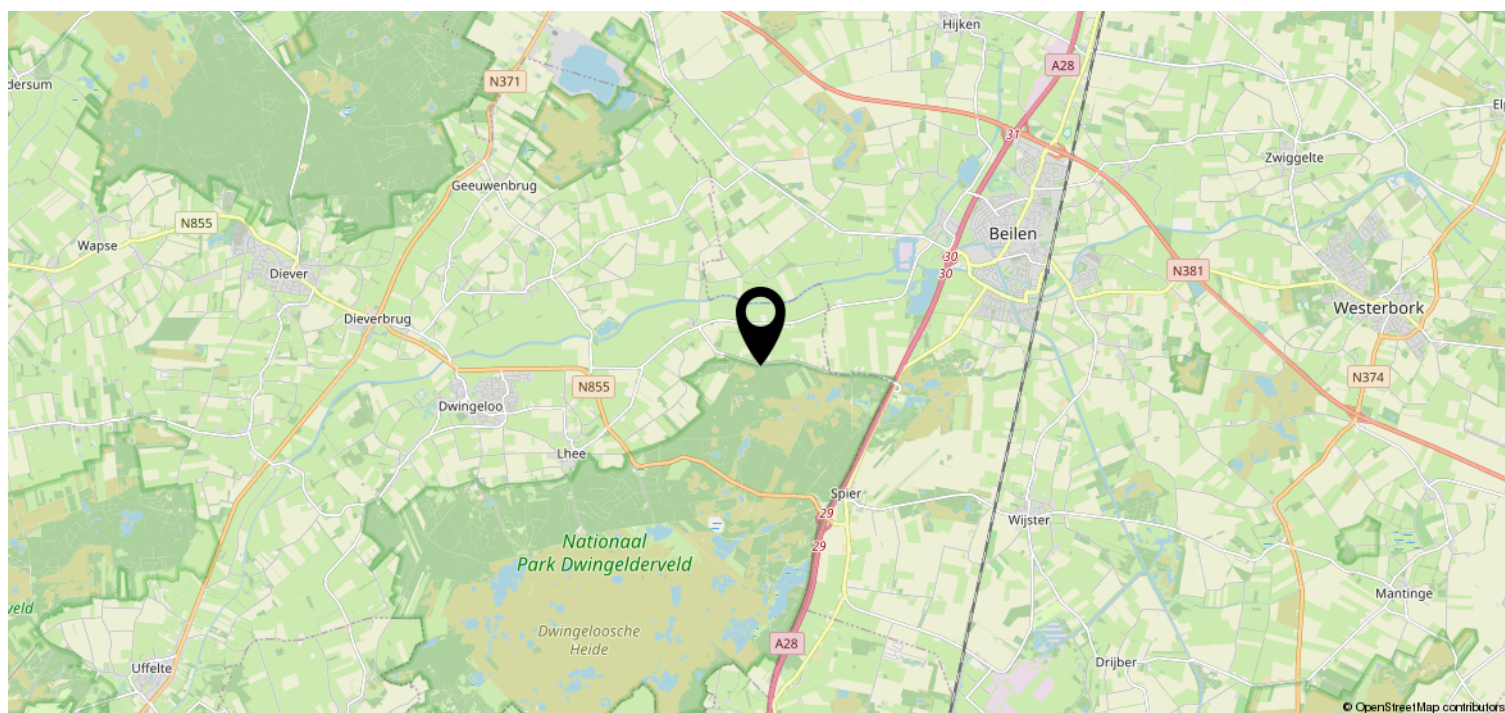
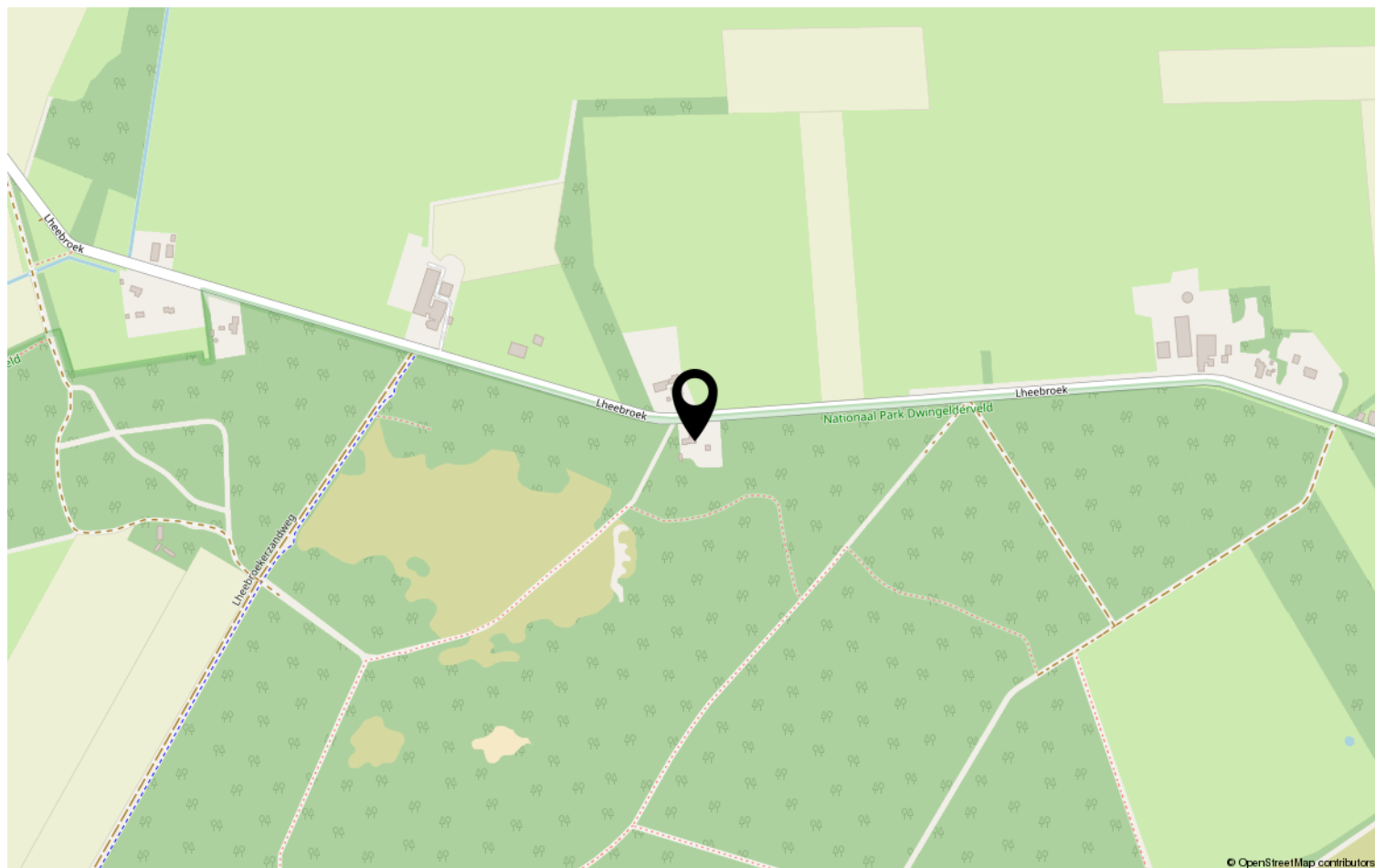
Geoweb versie 5.4

Copyright © 2014 ESRI Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Locatie op de kaart



Bestemmingsplankaart

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES PLANNAAM OF -NUMMER

Lheebroek 30 dwingeloo

Lheebroek 30, 7991PM Dwingeloo

GEMEENTE (9) PROVINCIE (8) RIJK (29)

BESTEMMINGSPANNEN

Welk bestemmingsplan moet ik kiezen? **OPEN KEUZEHULP**

- uitspraak Raad van State buitengebied 2018**
gerechtelijke uitspraak vastgesteld (2021-07-21)
- Kleinschalige hernieuwbare energie**
bestemmingsplan ontwerp (2021-07-09)
- Buitengebied Westerveld 2018**

STRUCTUURVISIES

Verberg plannen

100 m

Buitengebied Westerveld 2018
Gemeente Westerveld
bestemmingsplan
niet in werking (vastgesteld 2019-12-03)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

226222, 539706

- Enkelbestemming**
Wonen
- Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 3
- Gebiedsaanduiding**
vrijwaringszone - laagvliegebied

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				
-		X		
-				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			
-				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/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/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
Airconditioning				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				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				
Tuinhuis/buitenberging				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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.

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