

TE KOOP



Rijksweg 53, Smilde

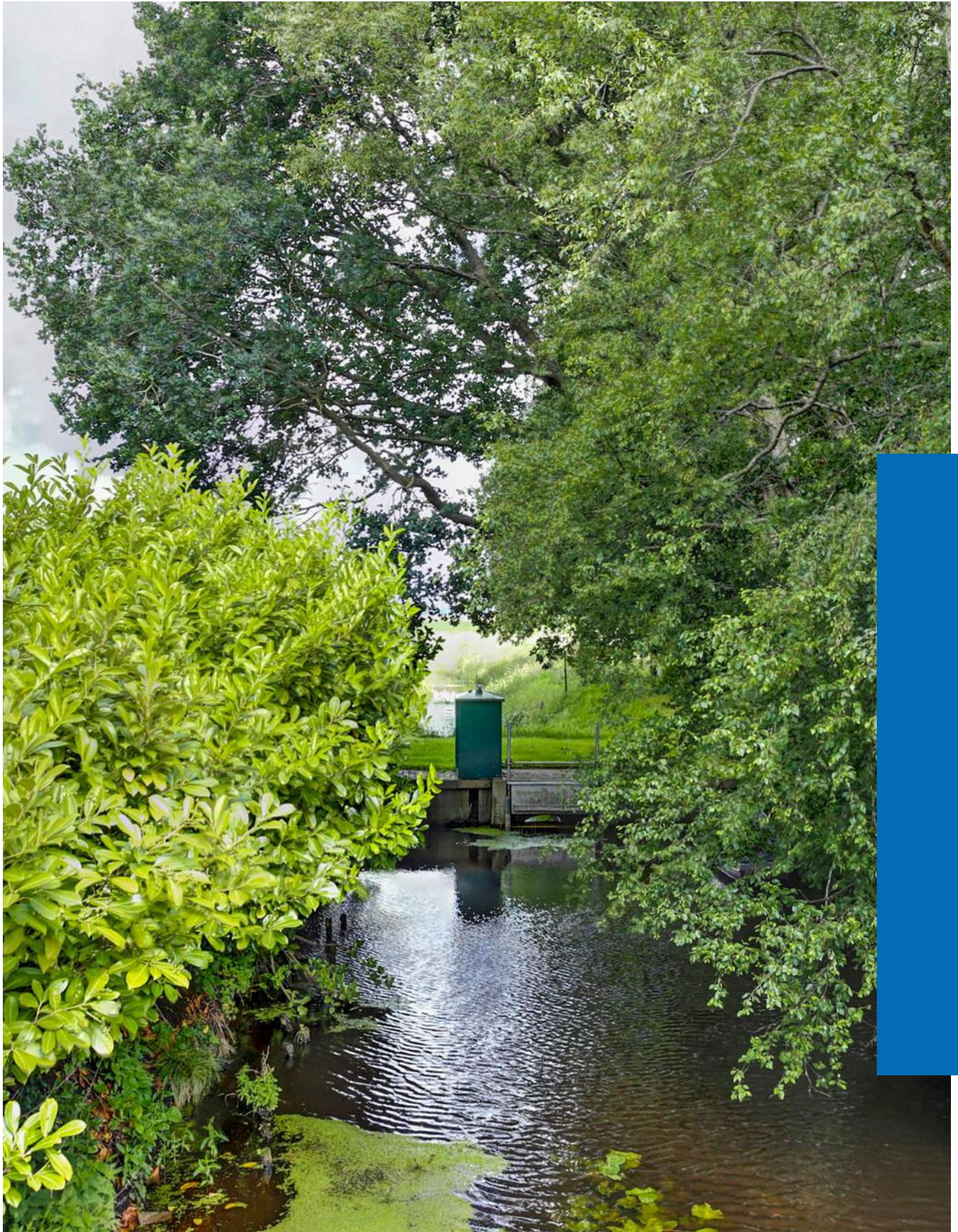
Vraagprijs € 1.295.000 k.k.

Makelaardij de Smelthe
Veenhoopsweg 20 -3
9422 AB Smilde

0592414454
<https://www.smelthe.nl>
pieter@smelthe.nl



DE SMELTHE
PIETER ZIJLSTRA



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
550 m²

Perceeloppervlakte
20000 m²

Inhoud
3100 m³

Energie label
B

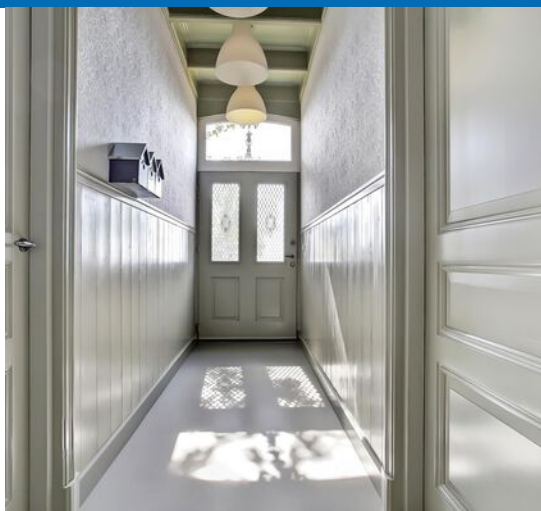
> Omschrijving

Alle energie en moeite die de eigenaren van deze prachtige boerderij aan de verbouwing en renovatie hebben besteed, is meer dan de moeite waard geweest. In onze ogen is dit de definitie van stijlvol, duurzaam en functioneel verbouwen. Traditionele, moderne en industriële materialen zijn op een gedurfde manier gecombineerd en creëren een bijzondere sfeer in de woonboerderij. Tijdens deze ingrijpende renovatie en verbouwing is, met oog voor duurzaamheid, de boerderij volledig geïsoleerd en voorzien van maar liefst 33 zonnepanelen en van een gas en een houtgestookte cv-installatie. Een energielabel B is uniek voor een boerderij van deze afmeting.

De boerderij stamt uit bouwjaar 1902 en is uitermate robuust en solide gebouwd. Het gebintwerk is stevig en van prima kwaliteit. Het voorhuis heeft een mooie authentieke uitstraling onder andere door de karakteristieke rollagen boven de half gebogen ramen, de statige voordeur en de chique vol verglaasde dakpannen. Het achterhuis waarin de huidige bewoners tot 2017, succesvol een B&B hebben gerund is rietgedekt.

Het geheel staat op maar liefst 2 hectare weidegrond en is ideaal voor bijvoorbeeld het houden van paarden. Er is een paardenbak en er zijn paardenstallen aanwezig. De locatie is werkelijk schitterend. Vanuit de achtertuin kijk je vrij langs de 'Kromme Wijk' over de weilanden richting Appelscha en kun je de uitkijktoren op de Bosberg zien staan. Natuurgebieden als Nationaal Park Drents Friese Wold, natuurmonument Fochteloërveen, het Hijckerveld en Nationaal Park Dwingelderveld liggen allemaal op kleine afstand. Daarnaast ligt Smilde enorm centraal in Noord Nederland en zijn steden als Assen, Drachten en Meppel in zo'n 10 tot 20 minuten te bereiken, Leeuwarden, Groningen en Zwolle zijn in een kleine 3 kwartier bereikbaar.

'Meer dan riant', die term is voor deze boerderij absoluut gerechtvaardigd. In totaal vindt u maar liefst 550 m² woonoppervlak. Deze ruimte is verdeel over het voorhuis (in totaal circa 344 m²) en over het achterhuis (circa 206 m²), waarbij het achterhuis is ingericht als B&B of gastenverblijf met een eigen opgang en volledige voorzieningen. Deze plattegrond maakt dubbele bewoning, mantelzorgwoning, een gezinswoning of een bedrijf of kantoor aan huis van de boerderij eenvoudig mogelijk, daarvoor hoeven geen





bouwkundige ingrepen te worden uitgevoerd. Naast het al riant woonoppervlak is er een grote deel met voldoende ruimte voor het stallen van bijvoorbeeld uw camper, auto(s) en fietsen, kortom ruimte en mogelijkheden te over...

Globale indeling van het voorhuis:

Voorentree door de statige voordeur, aan de rechterkant vindt u een thans in gebruik zijnde ruimte als kantoor / thuiswerkplek, aan de linkerzijde een grote woonkamer van circa 85 m², middels een room-devider optisch verdeeld in een voor- en achterkamer. De grote Finnoven in combinatie met de vloerverwarming zorgt voor een uitermate comfortabel binnenklimaat. Naast de woonkamer is de grote woonkeuken met een modern keukenblok en kook/spoeleiland, voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur en een werkelijk prachtig granieten werkblad. Aansluitend de zij-entree met hal en robuuste stalen trapopgang, doorlopend in de grote bijkeuken, het voormalige koetshuis. Tenslotte vindt u in het voorhuis een prachtige badkamer, bijna 25 m² groot en met vrijstaand ligbad, grote inlopdouchecabine, een dubbele wastafelcombinatie en een ruime inbouwkast (voormalige knechtenkamer). In de badkamer zijn hardstenen en houten elementen op een zeer smaakvolle manier gecombineerd. Vanuit de bijkeuken is ook de grote deel van de enorme boerderij te bereiken. De deel is zeer imposant en bij het betreden valt direct duidelijk de goede degelijke kwaliteit van het gebint en sporenwerk van de kapconstructie op. De deel biedt nog ontzettend veel extra mogelijkheden voor invulling.

Op de eerste verdieping van het voorhuis zijn vier grote zeer sfeervolle slaapkamers, daarboven een bergzolder die via een vaste trap eenvoudig te bereiken is. Kortom, zeer compleet, deze woning is helemaal toekomstbestendig en gewoonweg instap klaar.

Naast het woonhuis is een zeer fraaie dubbele carport gesitueerd, opgetrokken met gebintwerk, rietgedekt in combinatie met oude grijze dakpannen.

Globale indeling achterhuis:

Het achterhuis is zowel vanaf de deel als via een eigen entree (met hal

en toilet) te betreden. Hier zijn achtereenvolgens een grote woonkamer van zo'n 50 m². Vanuit de woonkamer is er ruim uitzicht over de achterliggende weilanden. Voorts een grote open keuken met een modern keukenblok, een prachtig spoeleiland en uiteraard voorzien van diverse inbouwapparatuur. Via een tussenhal bereikt u een grote slaapkamer en aansluitend de moderne badkamer met douche, wastafel en toilet en ingebouwde bedstede met dubbele bedden.

Op de eerste verdieping van het achterhuis zijn nog eens twee riante slaapkamers gesitueerd, beide met een eigen badkamer voorzien van toilet, wastafel en douchecabine. Van deze kamers is er nog een voorzien van een zeer sfeervolle ingebouwde bedstede met dubbele bedden.

Aan de Zuidgevel van de boerderij geniet u op zonnige dagen van een fraaie tuin, omsloten door een haag voor optimale privacy. Aan de Zuidkant vindt u ook de paardenstallen, de fruitboomgaard en de Kromme Wijk, dit is het meanderende kanaal(tje) waaraan de B&B destijds zijn naam gastenboerderij "Aan de Kromme Wijk" heeft ontleend. Het kanaaltje heeft een eigen water (onder) doorgang naar de Drentse Hoofdvaart. Met een eigen stalen sloepje, afgemeerd in het kanaaltje gaan de huidige bewoners er regelmatig even op uit.

Kortom:

- circa 550 m² woonoppervlak;
- 20.000 m² grond;
- paardenstallen;
- energiezuinig, 33 zonnepanelen, Finnoven-houtgestookte cv;
- geschikt voor dubbele bewoning;
- 8 slaapkamers, 4 badkamers;
- super vrij uitzicht aan de achterzijde van de boerderij, prachtige zonsondergangen
- riante woonkamers en grote woonkeukens;
- geschikte thuiswerklocatie, goed bereikbaar, glasvezel;
- B&B of andersoortige invulling zondermeer mogelijk;
- statig, karakteristiek, uniek, sfeervol, riant, robuust, solide, warm, comfortabel, modern.







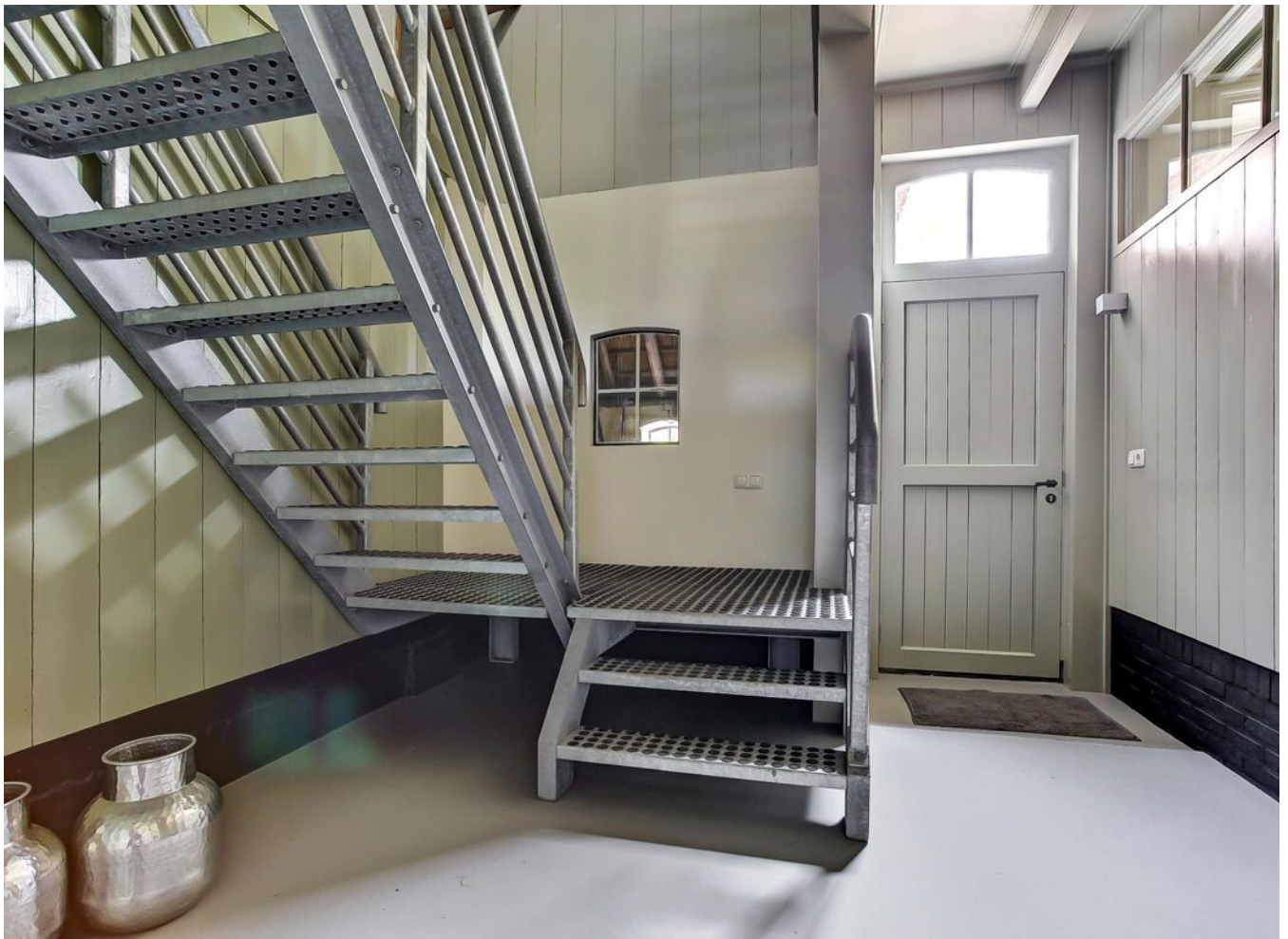


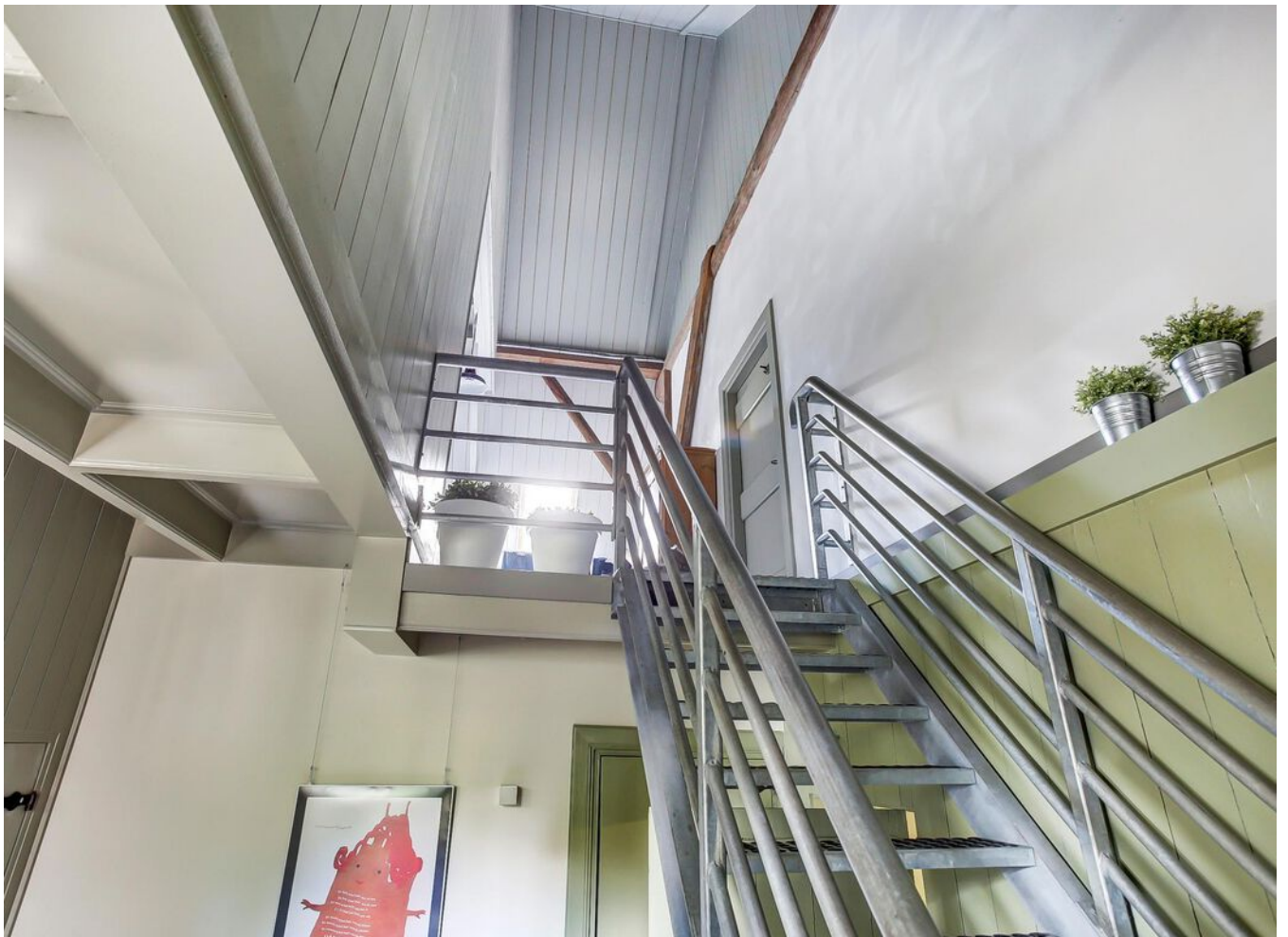








































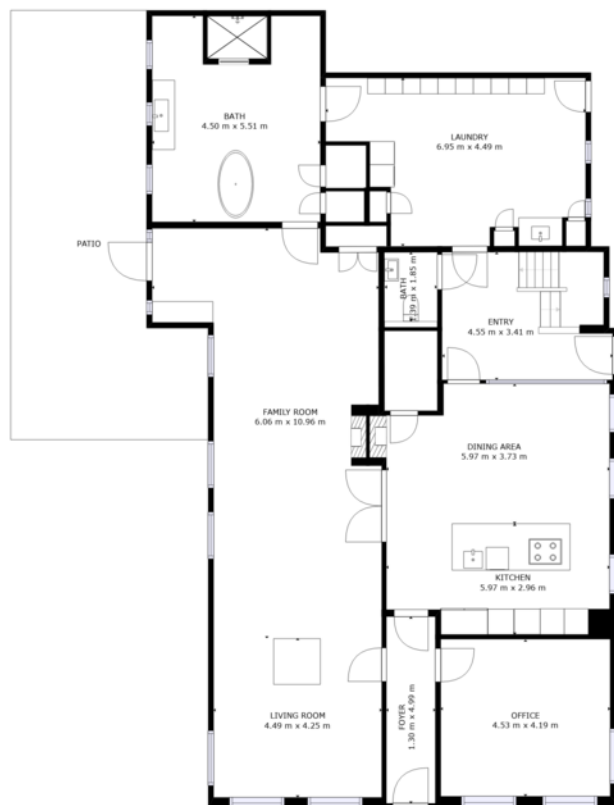






> Plattegrond

voorhuis begane grond



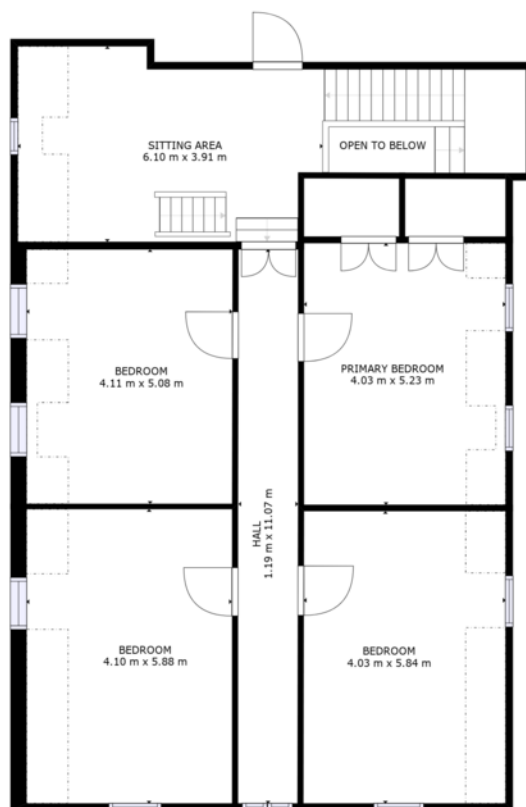
GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 219 m², FLOOR 2: 125 m²
EXCLUDED AREAS: , PATIO: 47 m²
REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 17 m²
TOTAL: 344 m²

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 1

> Plattegrond

voorhuis verdieping



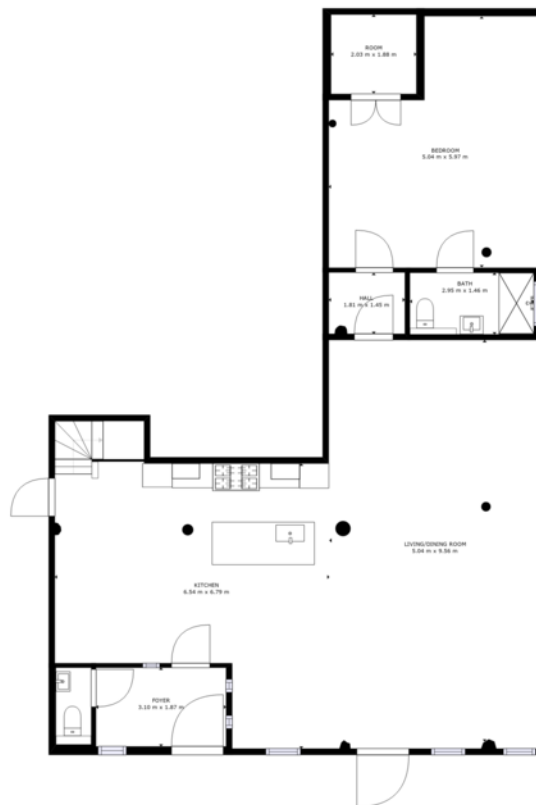
GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 219 m², FLOOR 2: 125 m²
EXCLUDED AREAS: , PATIO: 47 m²
REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 17 m²
TOTAL: 344 m²

SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 2

> Plattegrond

gastenverblijf begane grond



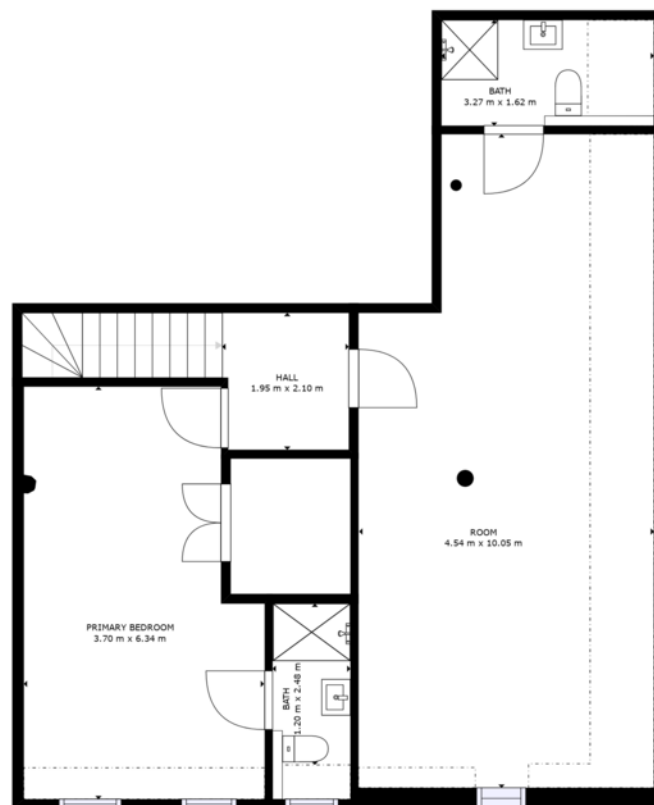
GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 134 m², FLOOR 2: 72 m²
EXCLUDED AREAS: , REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 15 m²
TOTAL: 206 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 1

 Matterport

> Plattegrond

gastenverblijf verdieping



GROSS INTERNAL AREA
FLOOR 1: 134 m², FLOOR 2: 72 m²
EXCLUDED AREAS: , REDUCED HEADROOM BELOW 1.5M: 15 m²
TOTAL: 206 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

FLOOR 2

Kadastrale kaart

Uw referentie: rijksweg 53



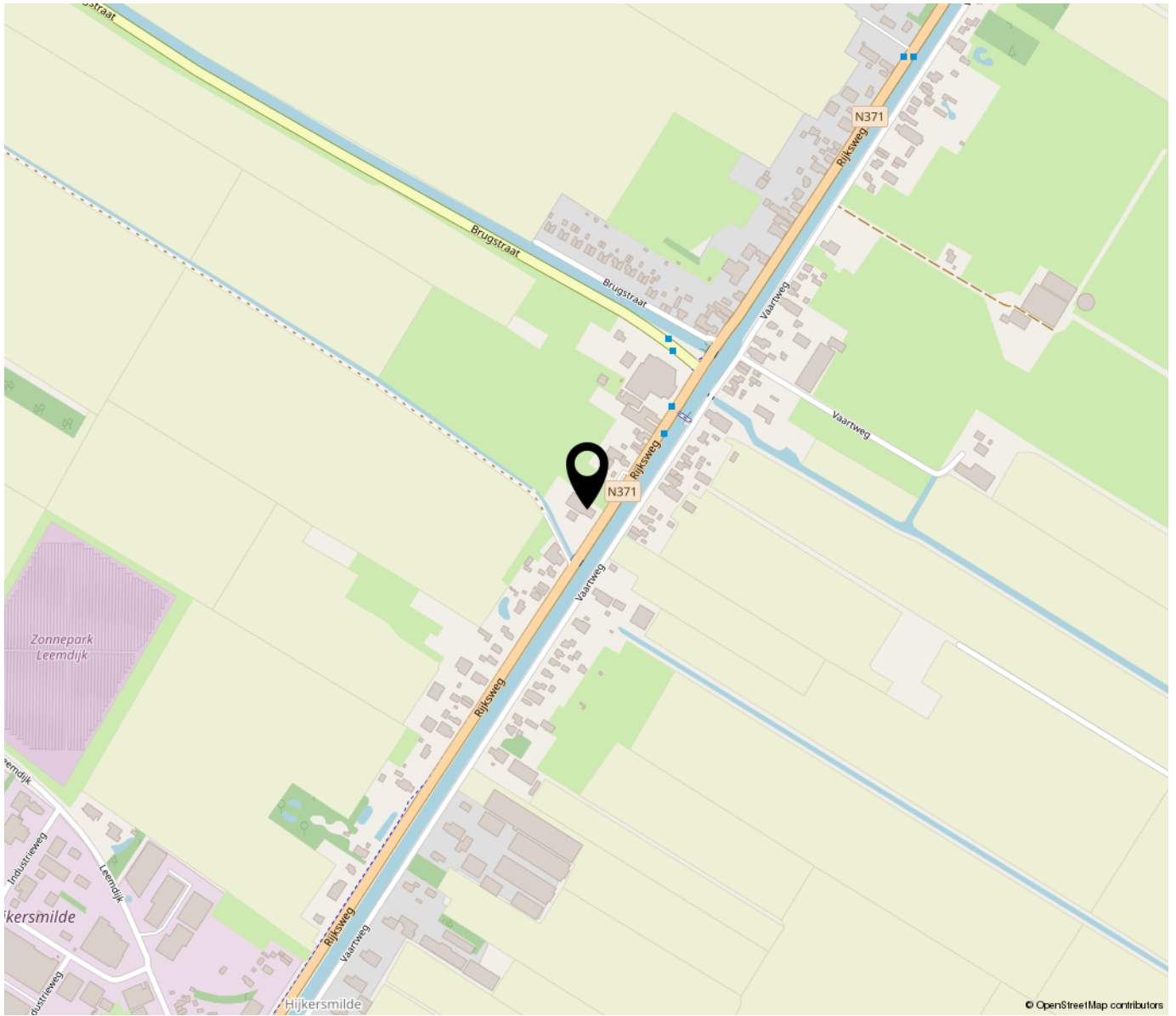
12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 mei 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 2000 Kadastrale gemeente Smilde Sectie D Perceel 1928 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.	kadaster
--	--	------------------------



Het perceel is in totaal 20.000 m² (2 hectare) groot. Op het perceel rust een verplichting vanuit de ruilverkaveling vanwege overbedeling. Hiervoor wordt jaarlijks een vergoeding betaald van € 89,44. Deze verplichting loopt tot en met het jaar 2025.

Vanwege de grootte van het perceel kan de belastingdienst over een deel van het perceel het hoge tarief overdrachtsbelasting berekenen. Op het moment van schrijven van deze brochure was dat 8% over de waarde van het deelperceel.

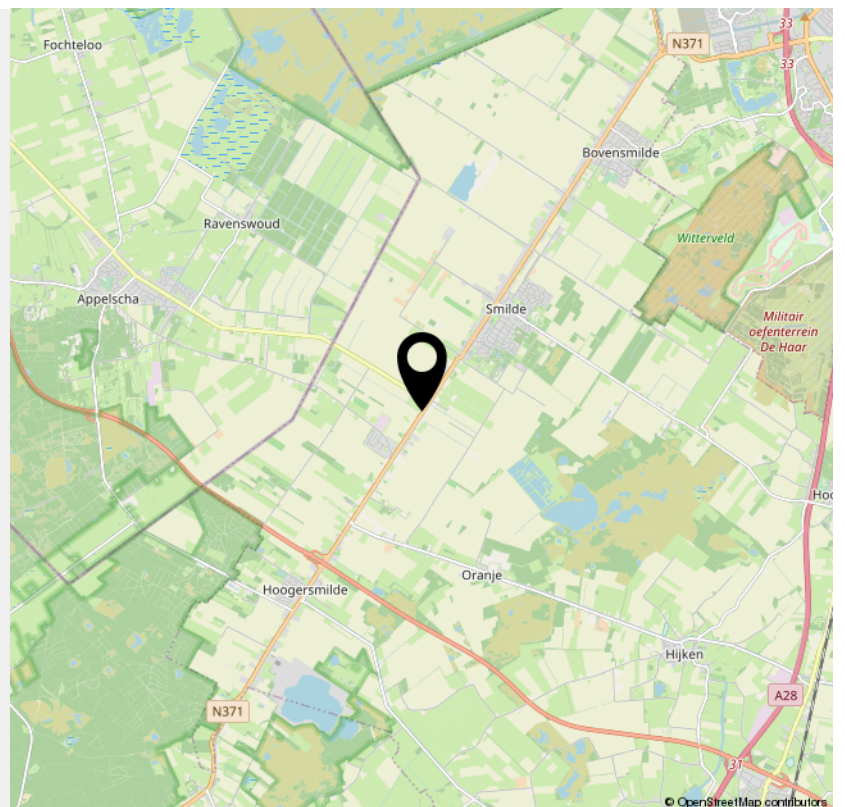
Het geheel heeft de bestemming 'agrarisch met waaarden', waarbij de gemeente het gebruik als woonhuis niet heeft beperkt.



“Woont u binnenkort in deze prachtboerderij?”

Heeft u concrete belangstelling, en wilt u een bod uitbrengen? Bel dan rechtstreeks met Pieter Zijlstra van Makelaardij de Smelthe in Smilde. U kunt hem bereiken via 06 - 537 320 69. Hij bespreekt met u de details en de voorwaarden waaronder u wilt bieden en treedt daarna in overleg met de verkoper.

Houdt er rekening mee dat over een deel van het perceel het hoge tarief overdrachtsbelasting wordt berekend.



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				
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				
- Losse kasten gaan mee				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

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat	X			
- Inbouw Miele				X
-				X
Keukenaccessories, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				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			

> 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
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser	X			
- Betreft doorstroomapparaat, tbv meerdere douches ten behoeve Bed en Breakfast	X			
- Separate meters gas, water elektriciteit ten behoeve Bed en Breakfast blijven achter				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
De 4 kastanjabomen van de kinderen gaan mee		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
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				

> Bekijk deze
woning online!

www.smelthe.nl/aanbod

DE SMELTHE

Rijksweg 53, Smilde



*Scan deze code en
bekijk de
droneopname!*



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Makelaardij de Smelthe
Veenhoopsweg 20 -3
9422 AB Smilde

0592414454
<https://www.smelthe.nl>
pieter@smelthe.nl



SMELTHE
PIETER ZIJLSTRA