



VLEDDERVEEN, BOERGRUP 21

Fraai landhuis en woonboerderij gelegen  
tussen de landerijen van Vledder

  
DRIEKLOMP  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)

Het is maar zelden dat een buitenkans als deze voorbij komt..... zoveel mogelijkheden! Op zoek naar een plek voor dubbele bewoning? Het kan hier!

Dit, in 2007 gebouwde landgoed in boerderijstijl, ligt prachtig tussen de bossen en landerijen van Vledder. Het landgoed bestaat niet alleen uit een schitterende landhuis, maar ook uit de 'oude' boerderij, het kantoor/gastenverblijf en de rietgedekte schuur. Deze combinatie biedt de mogelijkheid voor kantoor aan huis of het trainen en houden van paarden.

Naast het landgoed ligt topmanege Stal Laarakker waar professioneel getraind wordt met sportpaarden.

De foto's en beschrijving lichten slechts een tipje van de sluier op en geven een globale indruk van alles wat Boergrup 21 te bieden heeft. Voor een complete indruk nodigen we je uit om de deze buitenkans zelf te komen bekijken.

De tuin is onder landschapsarchitectuur aangelegd en je bereikt de huizen over een oprijlaan met een afsluitbaar gietijzeren hek.



# Kenmerken

## Landhuis

BOUWJAAR

2007

WOONOPPERVLAKTE

Ca. 235 m<sup>2</sup>

INHOUD

Ca. 995 m<sup>3</sup>

PERCEELOPPERVLAKTE

34.320 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL

B

VRAAGPRIJS

€ 1.200.000,- k.k.



## Parterre

Het landhuis is ontworpen door de beroemde architect Cor Kalfsbeek en dat zie je terug in de stijl maar ook in de perfecte en doordachte afwerking. Het luxe huis bestaat uit twee woonlagen en is met respect voor de omgeving gebouwd waarbij alle vertrekken ruim maar niet overdadig zijn. De sfeer is chique en landelijk.

De woonvertrekken liggen aan de achterzijde van het huis en hebben een fenomenaal uitzicht over de landerijen.

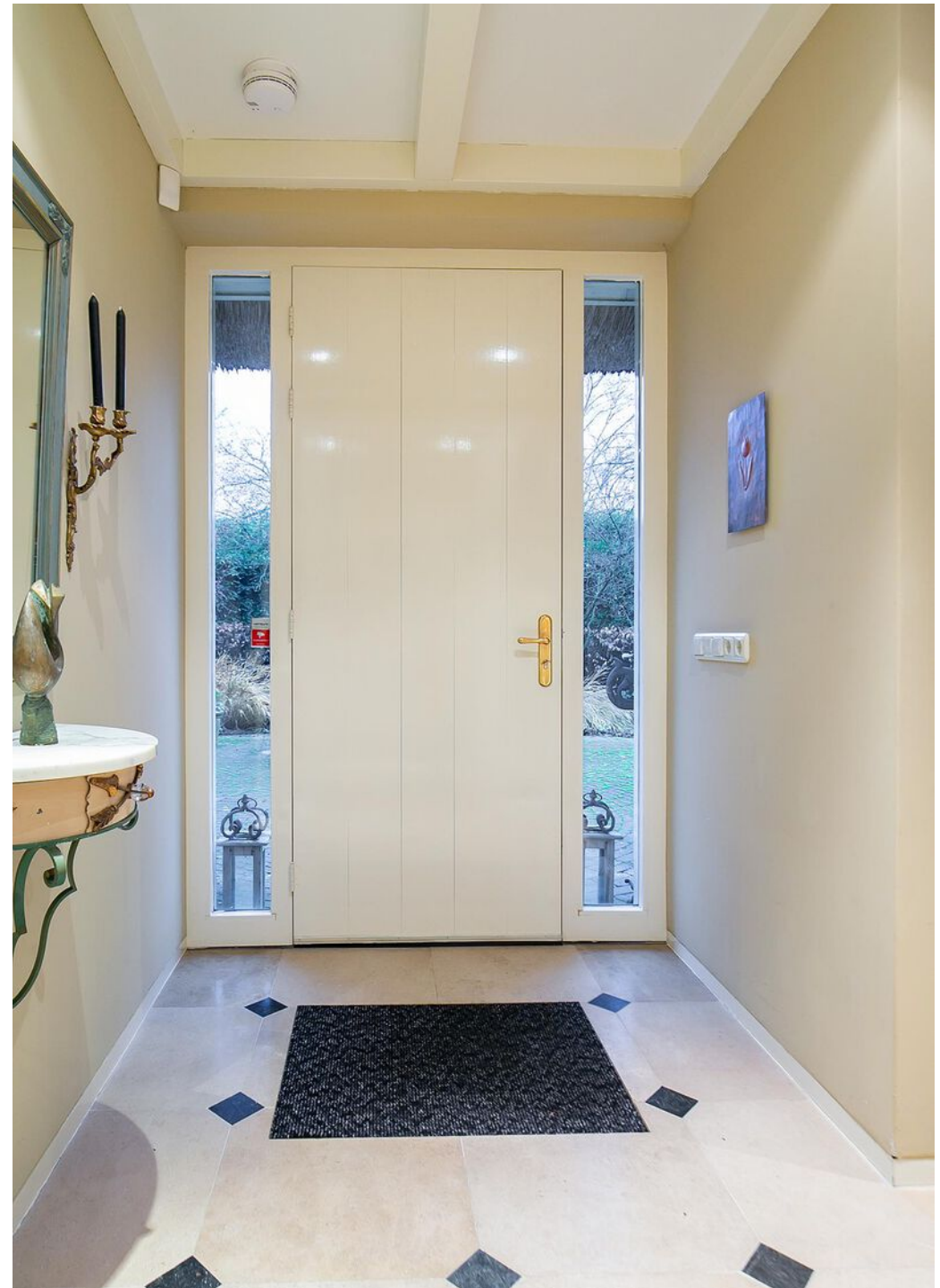
Uw gasten komen binnen in de sfeervolle hoofdentree met garderobe en toilet.

De andere entree is praktisch en komt uit in een ruimte met vaste kasten, de meterkast, een plek voor de garderobe, de toegangsdeuren naar de bijkeuken en naar de dubbele garage. De garage is ruim en heeft plek voor twee grote auto's.

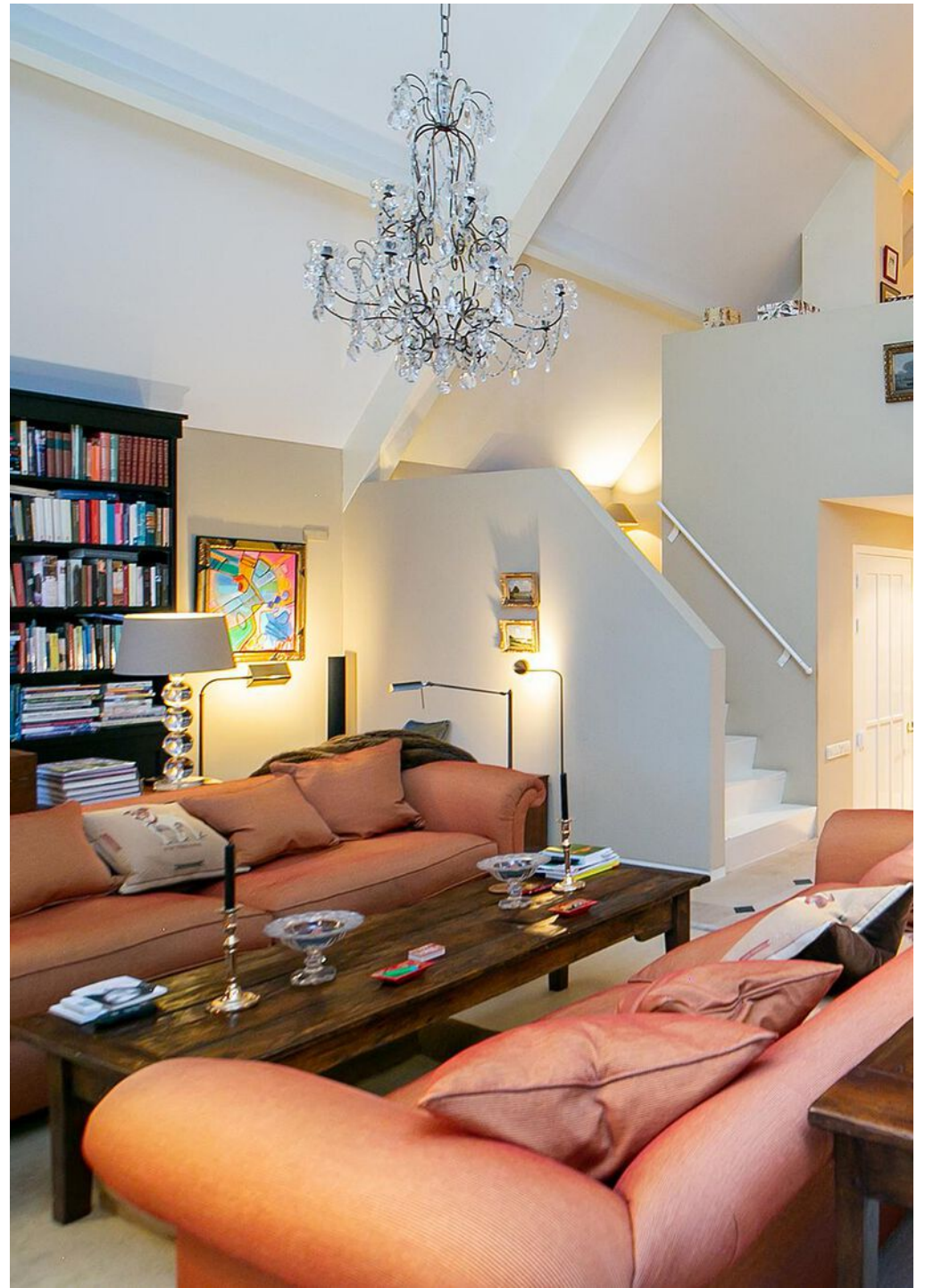
De woonkamer ligt iets hoger en is bereikbaar middels een paar treden. U hebt hier een weids uitzicht over de prachtig aangelegde tuin en de bijbehorende landerijen. Het hoge plafond en de twee openslaande deuren zorgen voor een fijne lichtinval. De landelijke sfeer wordt hier benadrukt door de authentieke schouw met houtkachel.

Vanuit deze ruimte stapt u zo het terras op, het terris is gelegen over de gehele breedte van het huis en kijkt uit over de bijbehorende landerijen.

Over de gehele begane grond ligt een natuursteenvloer met vloerverwarming en alle wanden zijn strak afgewerkt in neutrale kleuren. Alle kozijnen en paneeldeuren zitten strak in de verf, de ramen en deuren zijn voorzien van hordeuren en door het hele huis is een televisie en audiosysteem (B&O) aangelegd.











### **Parterre - vervolg**

De woonkeuken is alles wat u van een woonkeuken mag verwachten. De keuken is compleet uitgerust, met openslaande deuren, ruimte voor een gezellige tafel en een sfeervolle open haard. De keuken is ontworpen en geplaatst door Lodder keukens uit Barneveld.







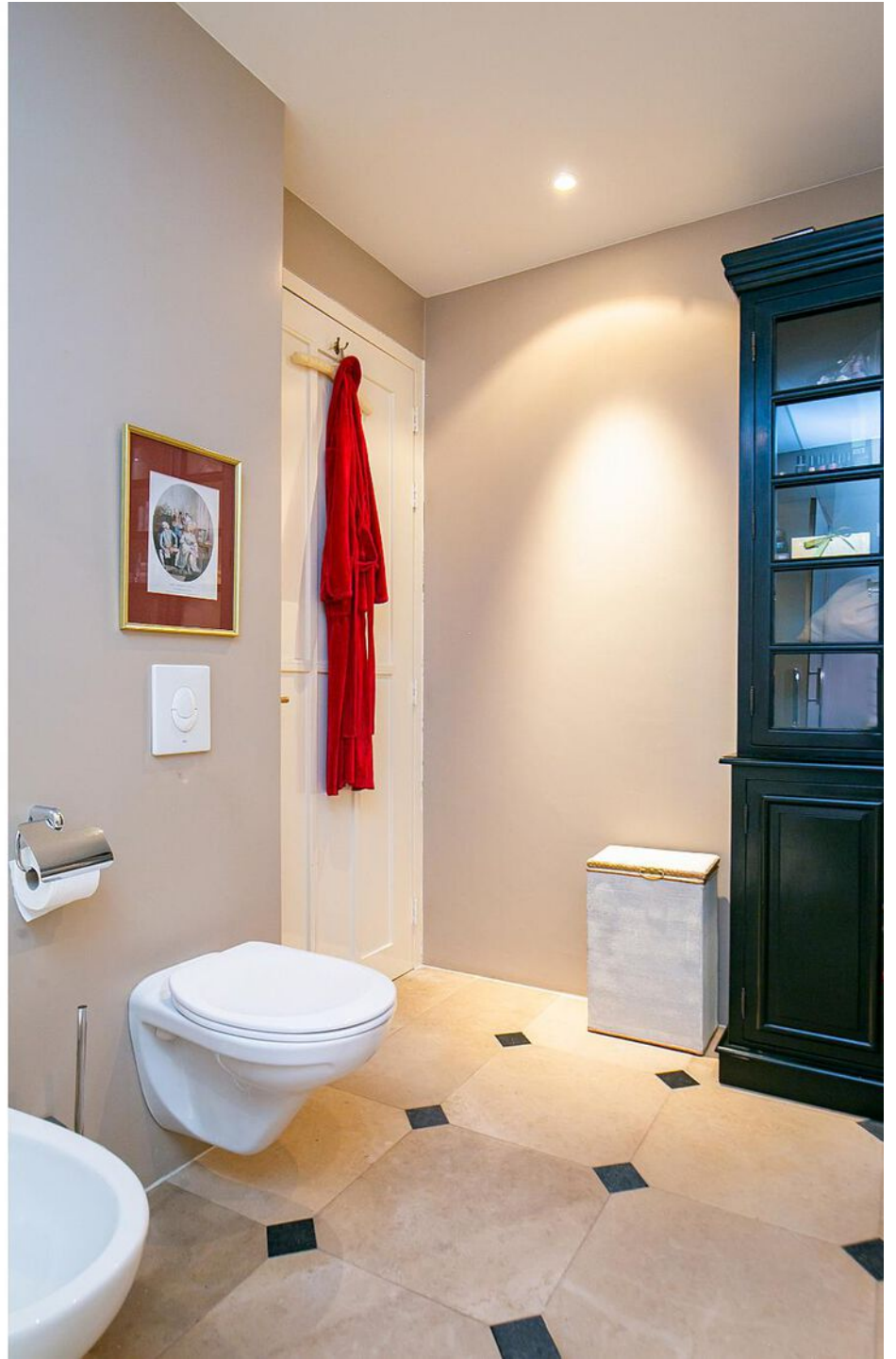


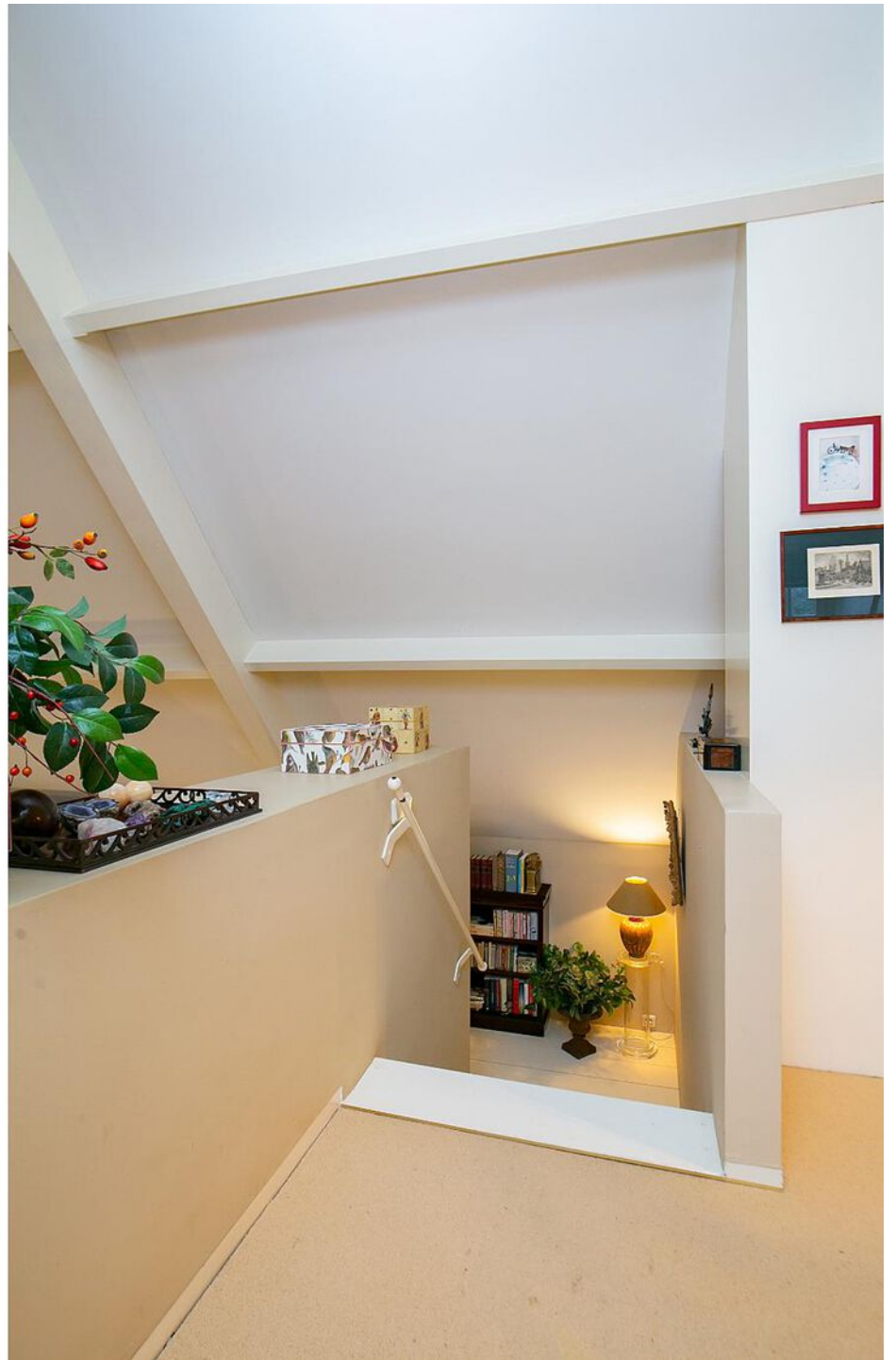
### **Parterre - vervolg**

De bijkeuken is compleet uitgevoerd met koelkast, vriezer, was/droog opstelling en een flinke werk kast.

Naast de bijkeuken liggen de twee badkamers, de ruime slaapkamer en kastenkamer. De slaapkamer is sfeervol en heeft openslaande deuren. De grootste badkamer heeft een douche, bidet, wastafelmeubel en toilet. De kleinere badkamer heeft een nis voor badkamerbenodigdheden, een urinoir, toilet en douche.









### 1e Etage

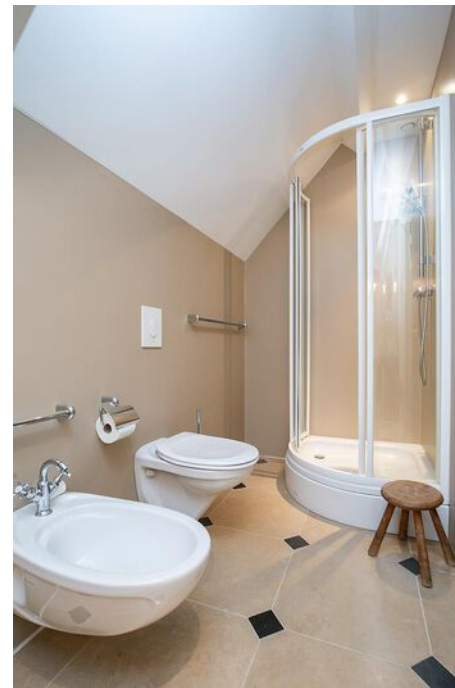
De verdieping is bereikbaar via een vaste trap met bordes. Op de verdieping heeft u vanaf de vide zicht op de woonkamer. De verdieping is nu in gebruik als kantoor en biljartruimte. De hoogte en de dakkapellen zorgen voor een mooi licht en er zijn verschillende vaste kasten. Er zijn hier allerlei mogelijkheden om meer kamers te maken of het een andere indeling te geven.

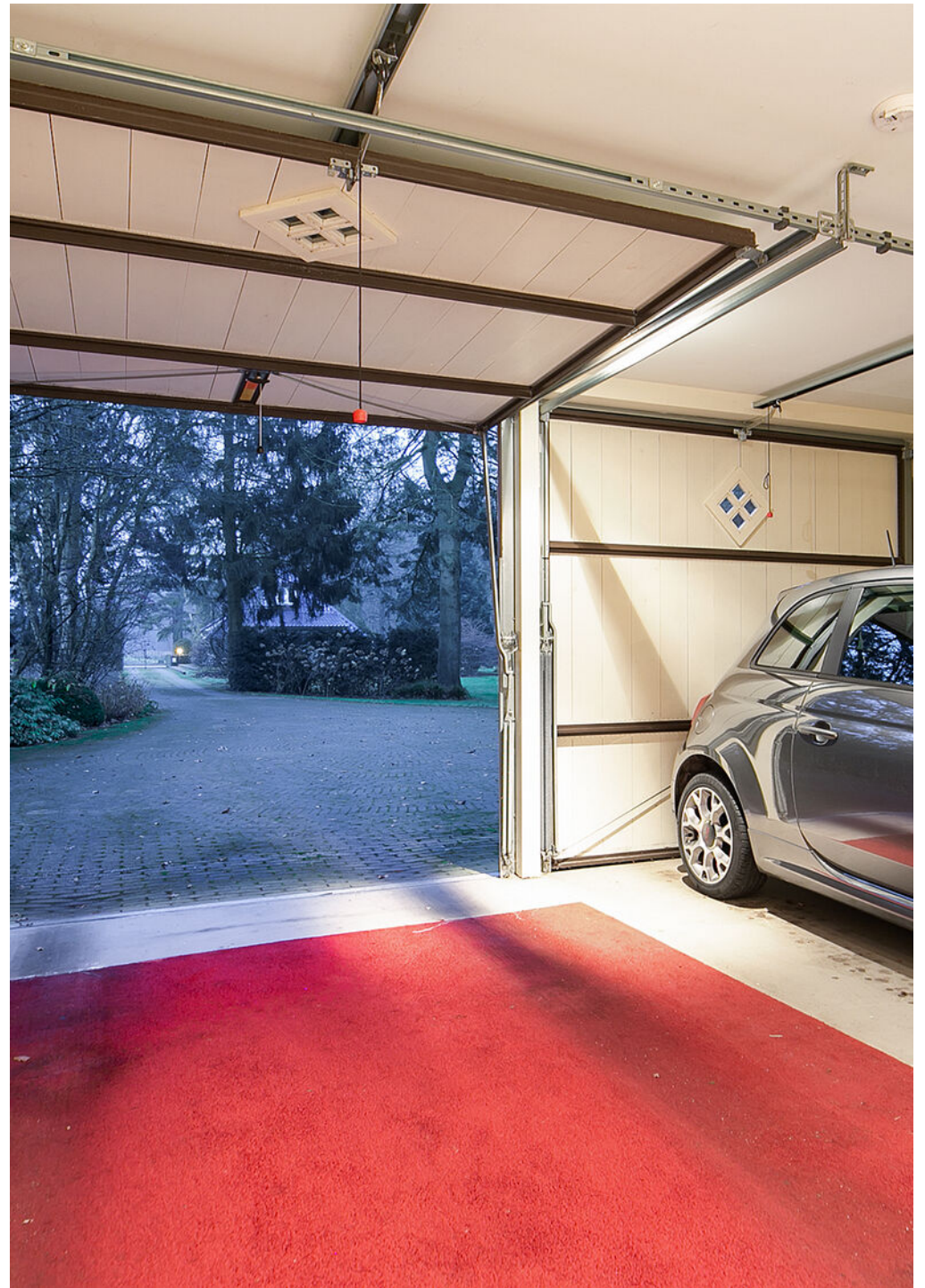
Aan de achterzijde boven de garage is een slaapkamer met bergruimte, een toilet, de technische ruimte met CV-ketel en mechanische afzuigingsunit, de badkamer met douche, bidet, wastafel en toilet.

















# Kenmerken

BOUWJAAR

WOONOPPERVLAKTE

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

INHOUD

1900 - verbouwd in 1974 en 1999

Ca. 98 m<sup>2</sup>

Ca. 4 m<sup>2</sup>

Ca. 408 m<sup>2</sup>





### 'Oude' rietgedekte woonboerderij

De woning is niet groot maar comfortabel en gezellig. In 1974 is het gerenoveerd.

U komt binnen in de hal met garderobe en een kast voor de Cv-ketel. Vanuit de hal stapt u de open keuken in, er liggen hier plavuizen. De keuken is netjes en heeft een vierpits inductiekookplaat, een koelkast, vriezer, combimagnetron en vaatwasser. De lager gelegen woonkamer heeft een mooi zicht over de landerijen, veel authentieke details en een gezellige open haard.

De slaapkamer geeft toegang tot een kleine kamer, nu in gebruik als kastenkamer, en tot de badkamer met douche, toilet, bidet en wastafel.

De vide is met een houten trap te bereiken, deze ruimte is geschikt als bergruimte.

De achteringang komt uit in de glazen serre, een fijne tuinkamer waardoor u overdekt naar het bijgebouw kunt. Het bijgebouw is nu in gebruik als kantoor maar is ook geschikt als gastenverblijf.

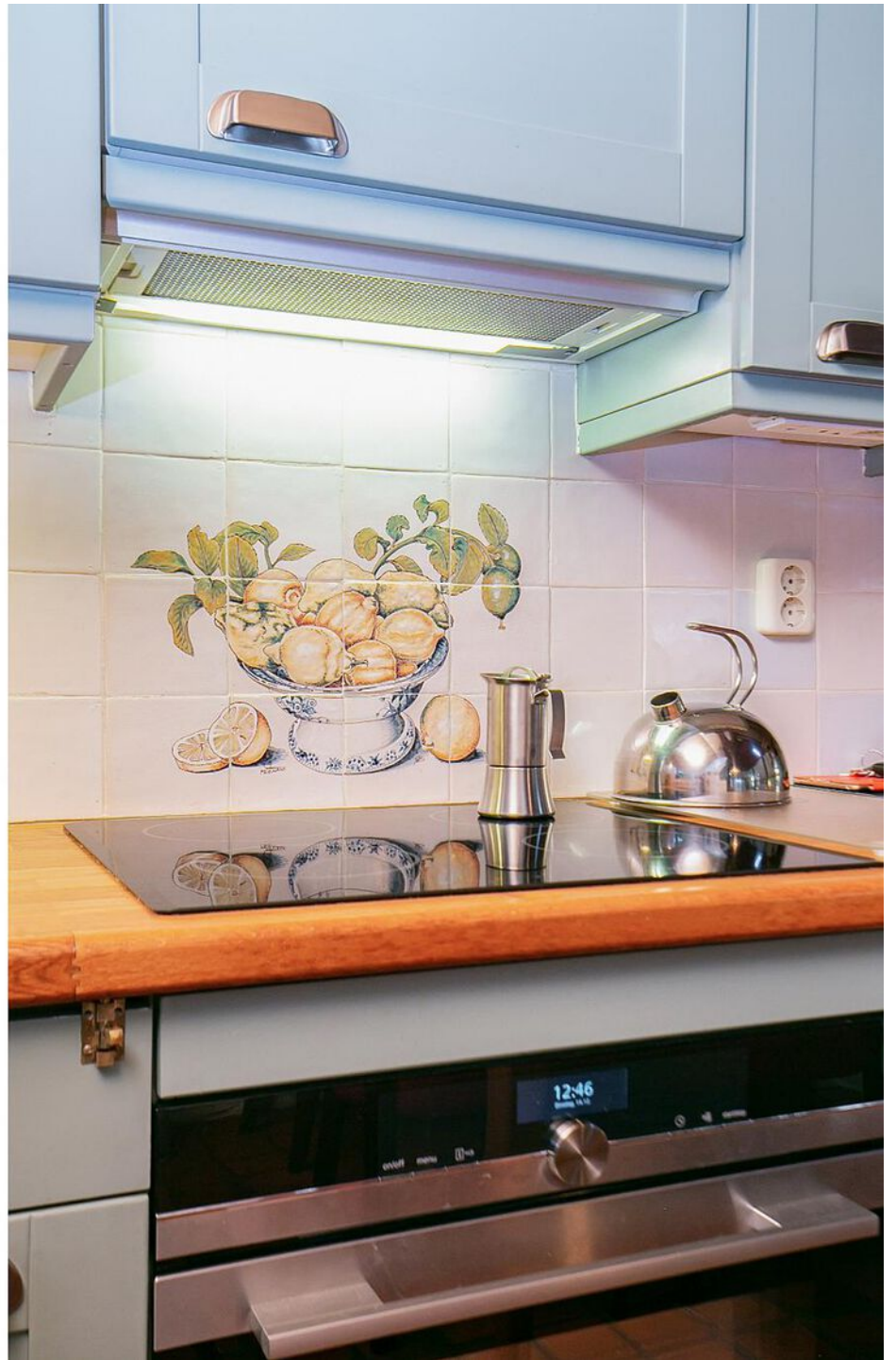






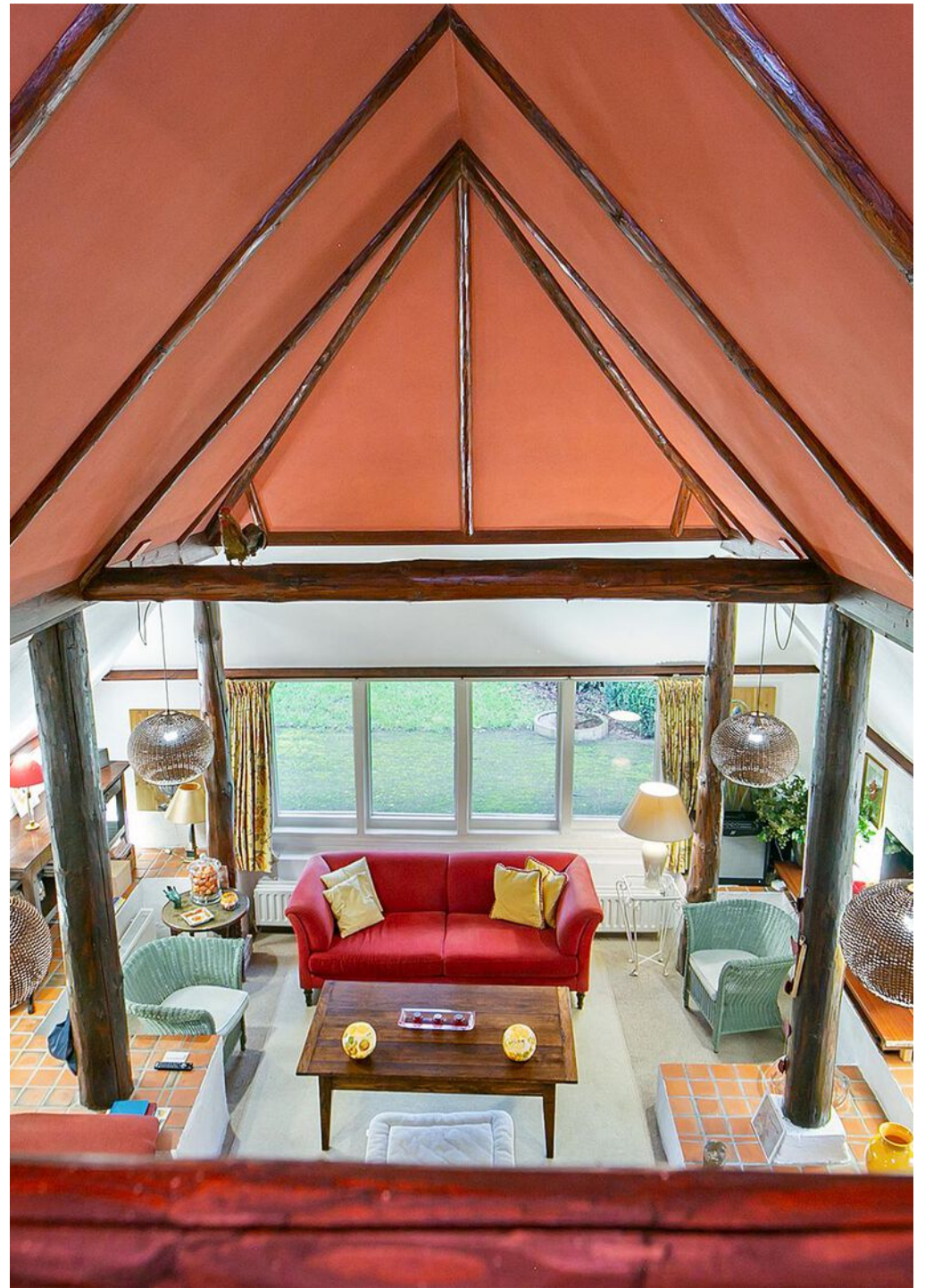






















### **Gastenverblijf**

Het gastenverblijf/werkruimte is een modern gebouw in een traditioneel jasje. Het bestaat uit een mooie ruimte met veel licht en prachtig uitzicht. Er is eigen meterkast, Cv-ketel (Nefit Ecoline 1999), er is een pantry, een badkamer met douche, toilet en de opstelplaats voor de wasmachine en droger. Uw gasten hebben alle privacy maar ook een bedrijf aan huis is mogelijk. Het dak en de wanden zijn geïsoleerd en de ramen hebben dubbel glas.







## Tuin

Op het fraai ingerichte terrein is werkelijk aan alles gedacht, er bevinden zich mooie terrassen, verzorgde borders, een tuinschuur, veel parkeerruimte, en het heeft zelfs een gedeelte met fruitbomen. Het geheel is ontworpen door de landschapsarchitecten Anke Bleeker en Anneke Nauta. De tuin is gemaakt door tuinarchitect Karst Meijer uit Noordwolde die tevens het onderhoud verzorgt. De parktuin omsluit de panden aan alle zijden. Dit komt mede door de borders met veel grote grassen in de stijl van Piet Oudolf. Hierdoor kunnen eenvoudig meerdere riante privé tuinen worden gecreëerd, behorend bij de afzonderlijke woningen, met waarborging van individuele privacy. Er zijn maar liefst tien waterpunten ter gemak voor het verzorgen van de tuin.

De tuin grenst aan de landerijen zodat het houden van dieren tot de mogelijkheden behoort. Ook voor de paardenliefhebber zijn er veel opties. Er is een riet gedekt stalgebouw met veranda (momenteel schuur), er zijn twee stalletjes in het land en een weiland. In het weiland is een natuurlijke poel waar de reeën en de paarden kunnen drinken. Het is een oase voor vogels, hazen en boomkijkers. Op zomeravonden een gratis concert. De uitrijmogelijkheden zijn werkelijk uniek te noemen.







### **Omgeving**

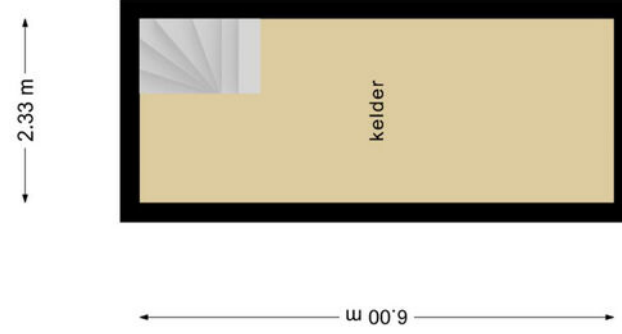
Vledderveen is een voornamelijk agrarisch dorp in de gemeente Westerveld in de provincie Drenthe. Het dorp ligt drie kilometer ten noorden van Vledder, en een kilometer van de Friese grens. Het heeft enkele honderden inwoners. De naam verwijst naar het veen bij Vledder, even ten noorden van het Vledderveld.

Vledder heeft diverse winkels, horeca, sportclubs en een grote supermarkt. Daarnaast vindt u er een bosbad, hertenkamp, huisartsenpraktijk, tandarts en een openbare basisschool.

De grotere plaatsen als Noordwolde en Steenwijk bieden alle voorzieningen. Meerdere supermarkten, middelbare scholen, theater, bioscoop en een NS Intercity station. Vledderveen ligt nabij de A32, op ca. 8 km afstand. De randstad is uitstekend bereikbaar binnen 90 autominuten.



# Plattegrond - Landhuis Kelder



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

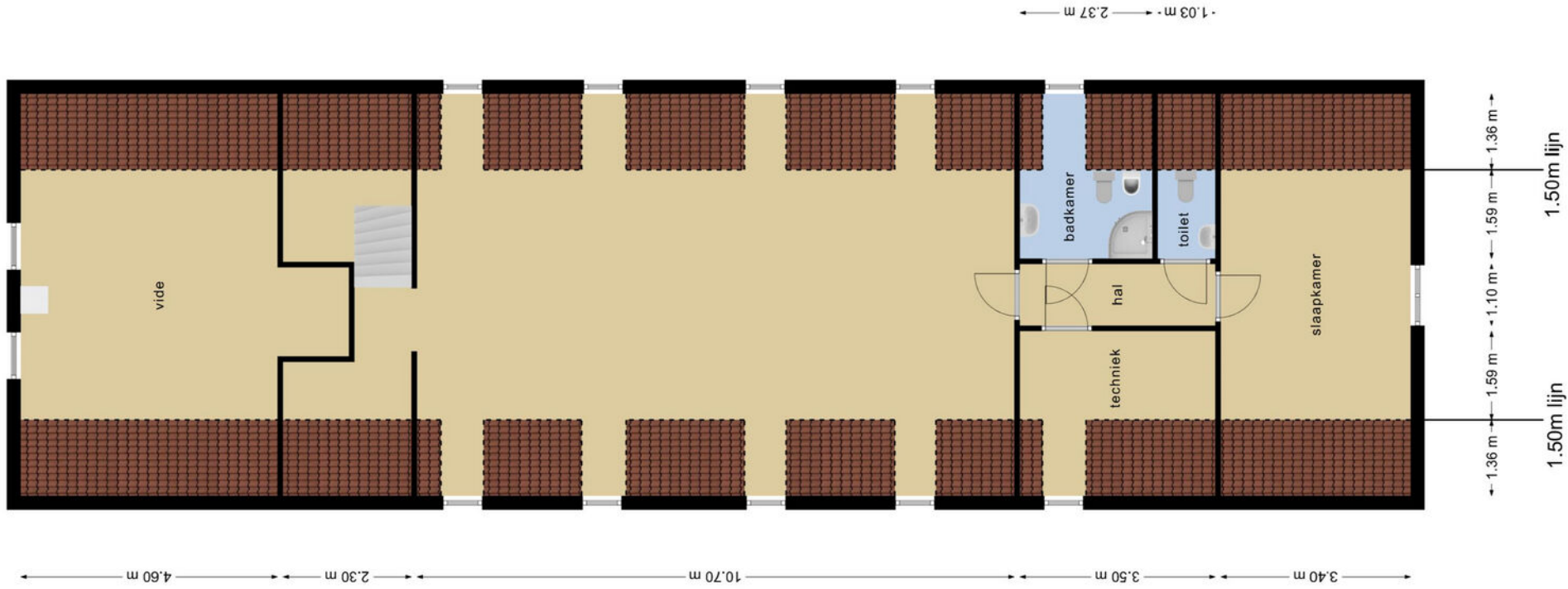
# Plattegrond - Landhuis Begane Grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond - Landhuis 1e Etage



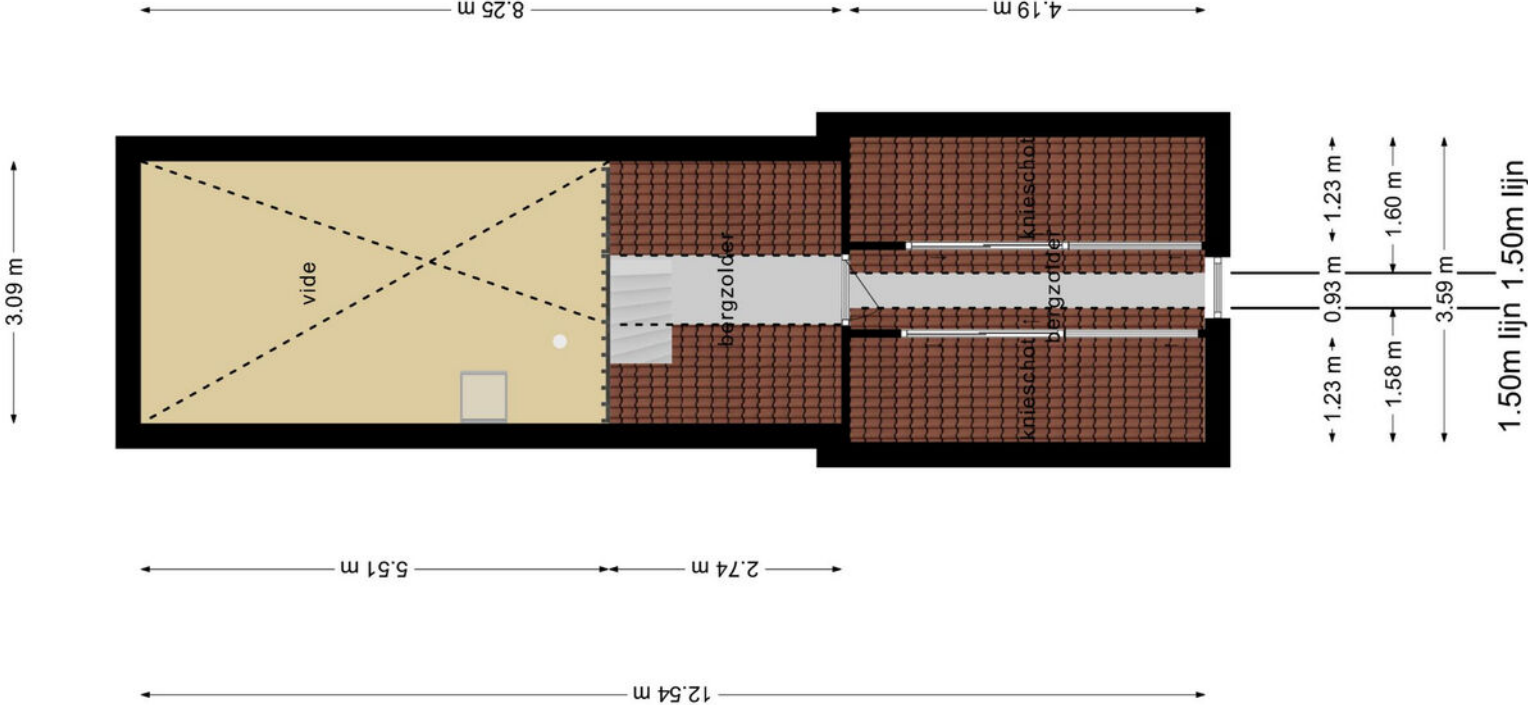
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond - Woonboerderij Begane Grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.


# Plattegrond - Woonboerderij Zolder



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kadastrale kaart



<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Vledder</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 2367</p>	
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juli 2023.  
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.

# Kadastraal Overzicht



Geoweb versie 5.6

Copyright © 2021 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 ontlenen 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.



# Voorwaarden

## INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

## ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

## TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

## NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

## ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden\*, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. \*Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

# GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



**DRIEKLOMP**  
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - [informatie@drieklompfinancieel.nl](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://www.drieklompfinancieel.nl)



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters  
F.A. Molijnlaan 3  
8071 AA Nunspeet  
T 0341 – 278383  
E [nunspeet@drieklomp.nl](mailto:nunspeet@drieklomp.nl)  
[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)