

Landelijk wonen



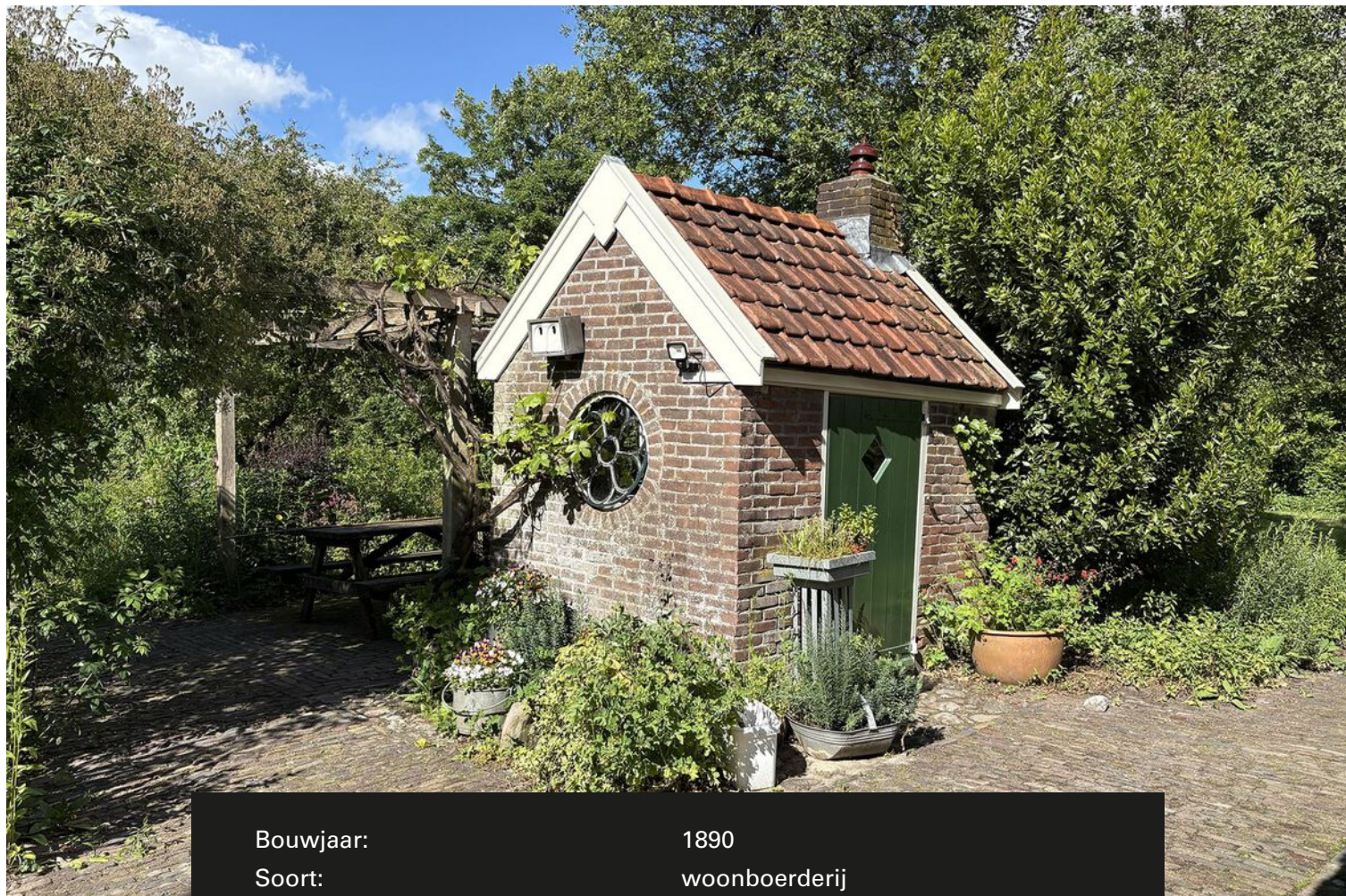
DWINGELOO | Eemster 1

vraagprijs € 975.000 k.k.


YVONNE KAMIES
— MAKELAARDIJ —
MARKANT LANDELIJK WONEN

0521-700225 | info@yvonnekamiesmakelaardij.nl
www.yvonnekamiesmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1890
Soort:	woonboerderij
Kamers:	12
Inhoud:	2049 m ³
Woonoppervlakte:	318 m ²
Perceeloppervlakte:	3774 m ²
Overige inpandige ruimte:	151 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	30 m ²
Verwarming:	hybride warmtepomp, vloerverw. ged.
Isolatie:	dak, muur, vloer, ged. dubbel glas
Energie label:	A+

Omschrijving

In het fraaie buurtschap Eemster, op ca. 2,5 km van het charmante brinkdorp Dwingeloo, staat deze karakteristieke vrijstaande Saksische woonboerderij (1890) met rieten kap, stookhok, rietgedekt prieel, carport en garage, op een ruime kavel van 3.774 m². Een uniek object waar sfeer, comfort en duurzaamheid samenkomen. Omgeven door een mooie, natuurlijke tuin, uitgestrekte landerijen, natuurgebieden en rustieke wandel- en fietspaden, biedt deze locatie het ultieme buitenleven.

De originele boerderij stamt uit 1890, maar is in de loop der jaren onder architectuur verbouwd, grondig gerenoveerd en voorzien van moderne gemakken.

Er is zowel dak c.q. plafondisolatie, muur- en vloerisolatie aangebracht, gedeeltelijk dubbel glas en voorzetramen. Op de begane grond is vloerverwarming aanwezig. De verwarming wordt geregeld met een hybride warmtepomp van 2025 en er zijn 20 zonnepanelen aanwezig (2023), vandaar energielabel A+! Het buitenschilderwerk is in 2025 uitgevoerd.

Indeling

Begane grond:

Bij binnenkomst via de riante entree met grote raampartij en schitterend uitzicht over uitgestrekte landerijen, valt direct het karakter van de boerderij op; door onder meer de gebintconstructie in zicht en de oude plavuizenvloer. Deze ruimte is ook uitstekend te gebruiken als woonkamer, werkkamer of atelier.

Er zijn daarnaast twee woonkamers aanwezig, waarvan één in het oorspronkelijke voorhuis met de voormalige voordeur, plavuizenvloer en een sfeervolle houtkachel. De opkamer doet thans dienst als slaapkamer met kastruimte. De in 2010 vernieuwde badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet is eveneens verhoogd aangelegd.

Verder vindt u op de begane grond een gezellige, stijlvolle woonkeuken met tuindeur, natuurstenen aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, zoals een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, quooker, oven en koelkast, een fitnessruimte, een bijkeuken met achterdeur en aansluitingen voor witgoed, een royale provisiekelder, met de originele stenen trap en een halletje met toilet.

De deel biedt volop ruimte om deze naar eigen inzicht in te delen.

Eerste verdieping:

Via twee trappen bereik je de eerste verdieping, waar een dubbele overloop toegang biedt tot vijf slaapkamers, waarvan één met vaste kastenwand en doorkijk naar de deel, een kleine kamer, een tweede complete badkamer met douche, verlaagd ligbad, toilet en wastafelmeubel, en bergruimte.

Buitenleven

De woonboerderij is omgeven door een schitterende natuurlijke tuin met weids uitzicht over de omliggende landerijen. De begroeiing zorgt voor volledige privacy. Op het perceel vindt u een paddenpoel, een sfeervol rietgedekt prieel, en een ruim terras met uitzicht op de tuin en het bijbehorende stenen bakhuisje – een heerlijke plek om te genieten van lange zomeravonden.

Op het erf staat tevens een in 2010 gebouwde, stijlvolle garage met carport (circa 45 m²), opgetrokken met houten gebinten en eveneens rietgedekt. De garage is extra hoog, waardoor er eenvoudig een camper of grote auto kan worden gestald.

Locatie

De ligging is uniek: een prachtige landelijke omgeving met vrij uitzicht, mooie doorkijkjes in de tuin, optimale privacy en volop ruimte om te wonen, werken en ontspannen.

Doordat de grote slaapkamer en badkamer op de verdieping en de benedenruimte bij de voordeur apart af te sluiten zijn, is de woonboerderij ook eventueel geschikt voor B&B!

De boerderij ligt aan een rustige weg net buiten het karakteristieke brinkdorp Dwingeloo, dat over een goed voorzieningenaanbod beschikt: twee supermarkten, bakker, slager, diverse gezellige horecagelegenheden, een medisch centrum, basisscholen, een buitenzwembad en diverse sportclubs (voetbal, tennis, rugby, volleybal, etc.). De omgeving biedt bovendien volop natuur: op korte afstand liggen maar liefst drie Natura 2000-gebieden, waaronder het Nationaal Park Dwingelderveld, het Drents Friese Wold en recreatieplas "Het Blauwe Meer".

Kortom: een unieke, ruime en sfeervolle woonboerderij op een droomlocatie, waar karakter en comfort samenkomen.

Interesse? Neem contact met ons op voor een bezichtiging – wij laten u deze bijzondere plek graag zien!



































































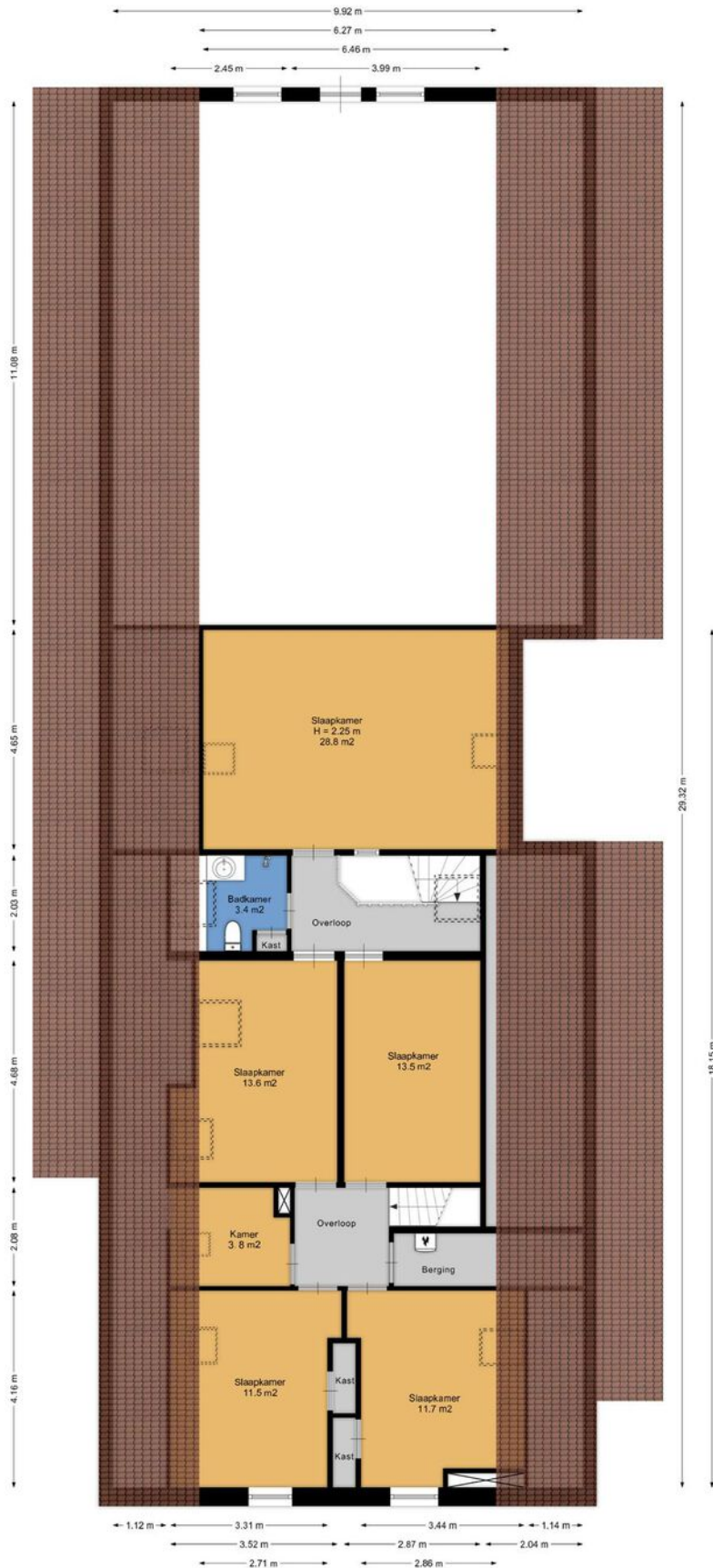




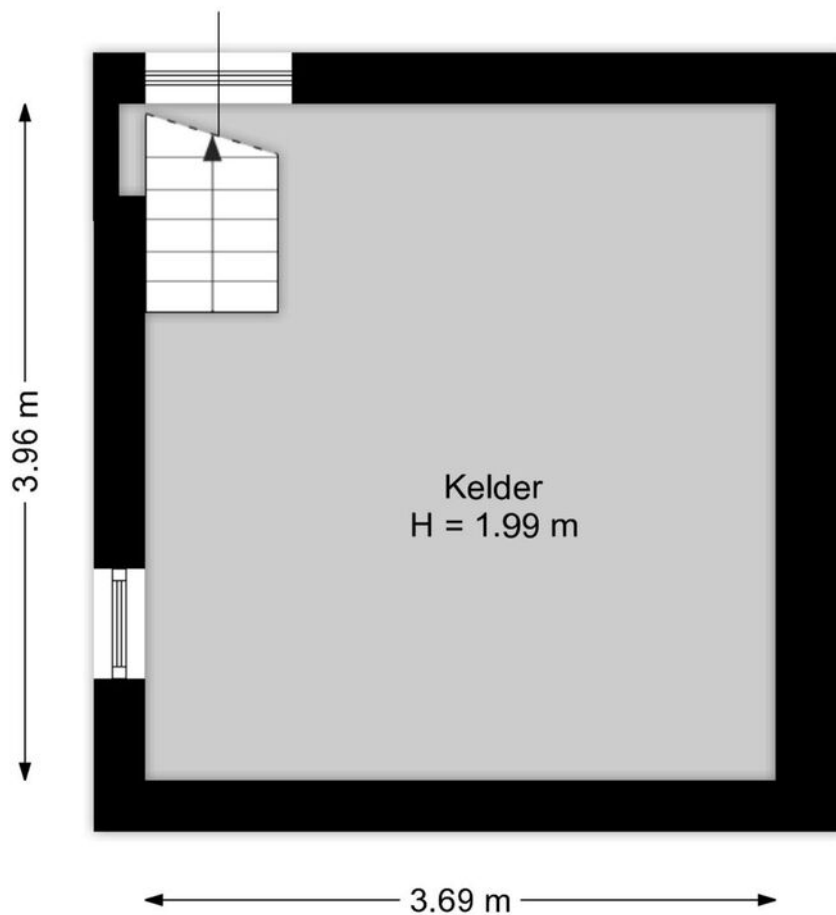
Plattegrond beg. grond



Plattegrond 1e verdieping

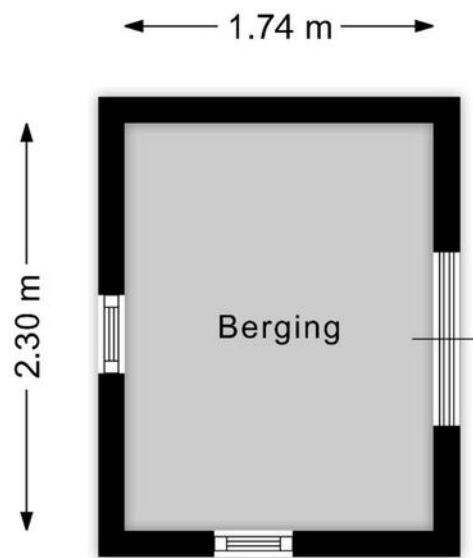


Plattegrond kelder



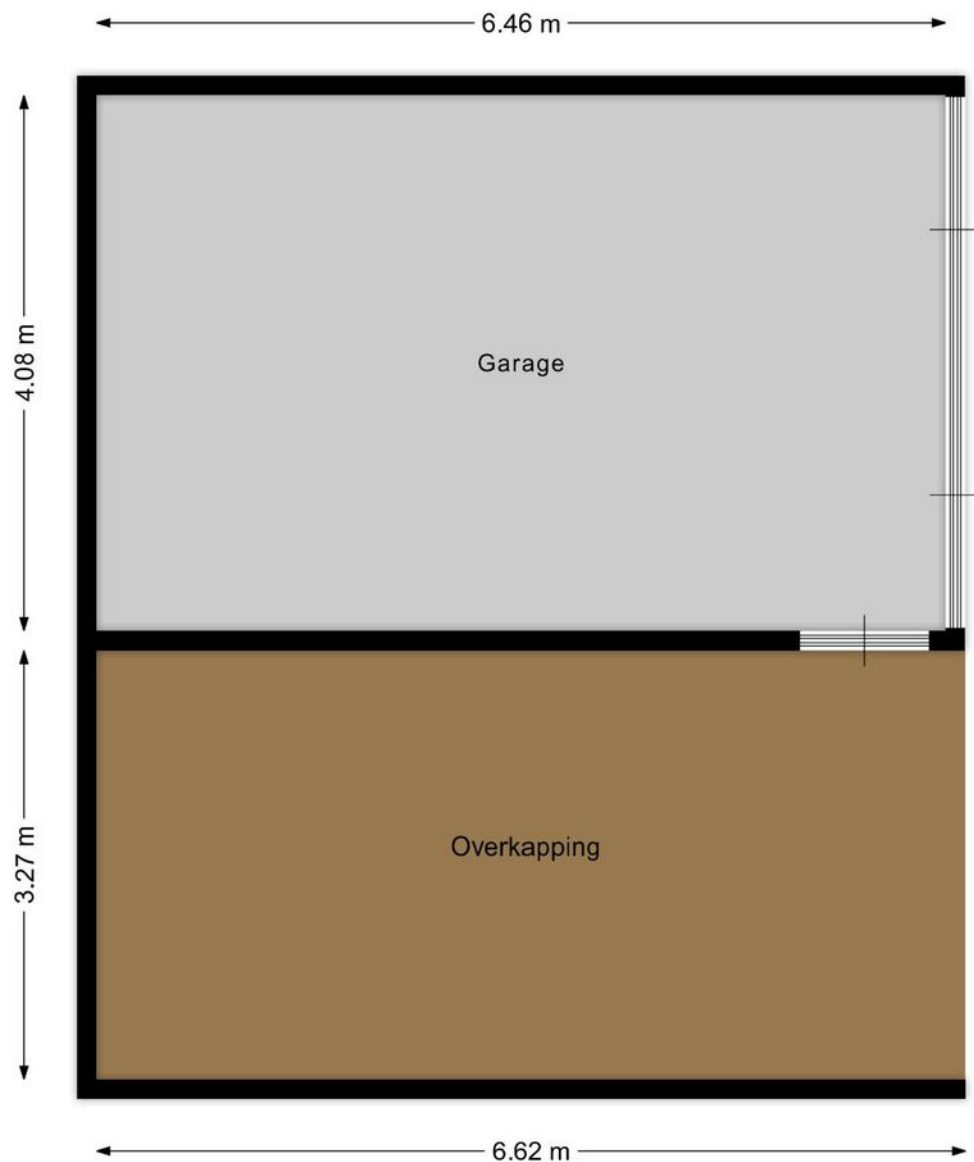
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond stookhok



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

Plattegrond garage

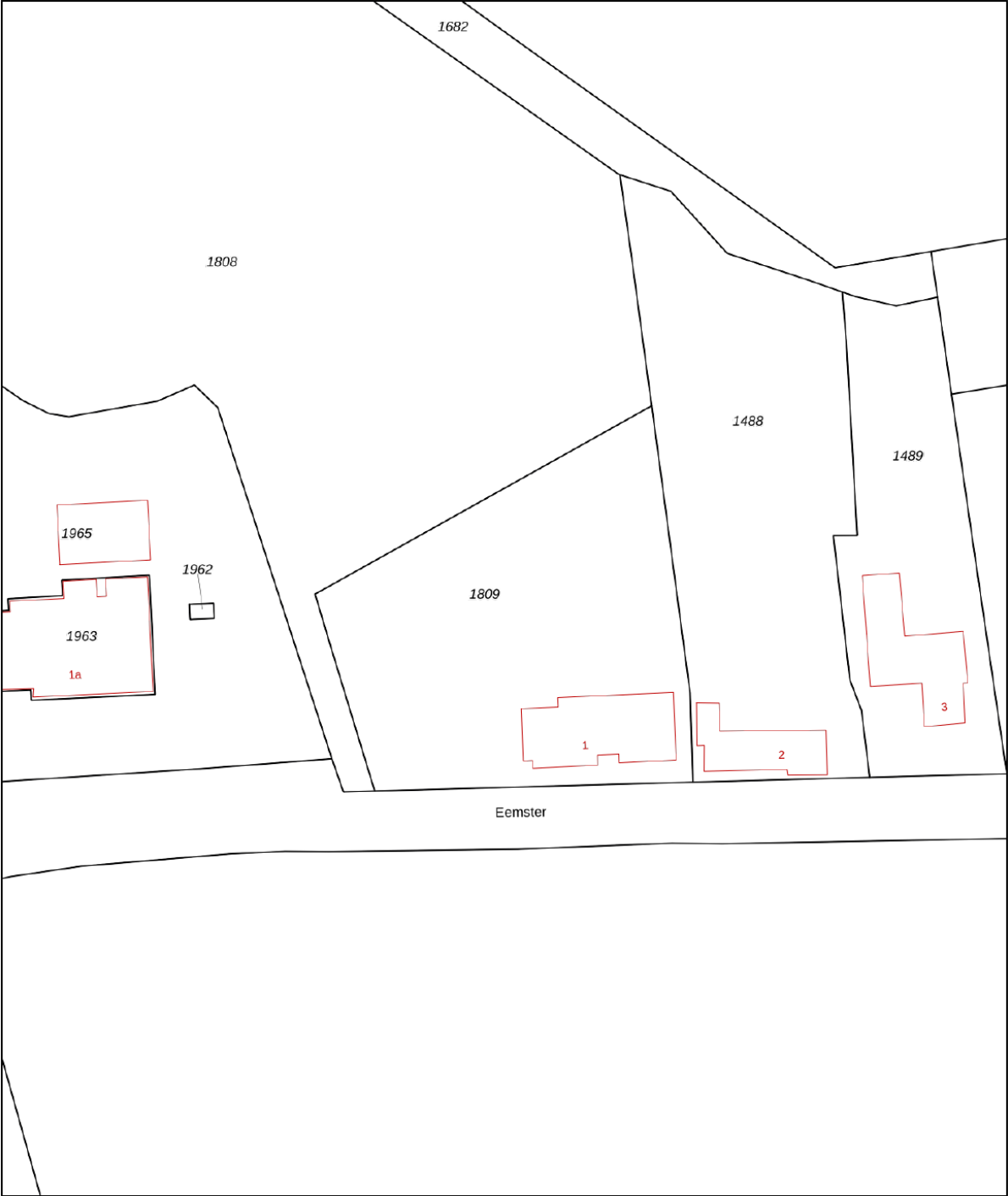


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Eemster 1 Dwingeloo



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Dwingeloo

Sectie L

Perceel 1809

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Luchtfoto



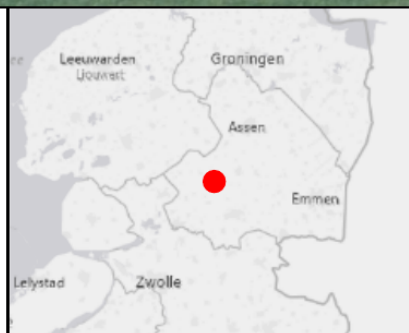
Auteur: Auteur onbekend
Datum: 31-3-2025

Schaal: 1: 531

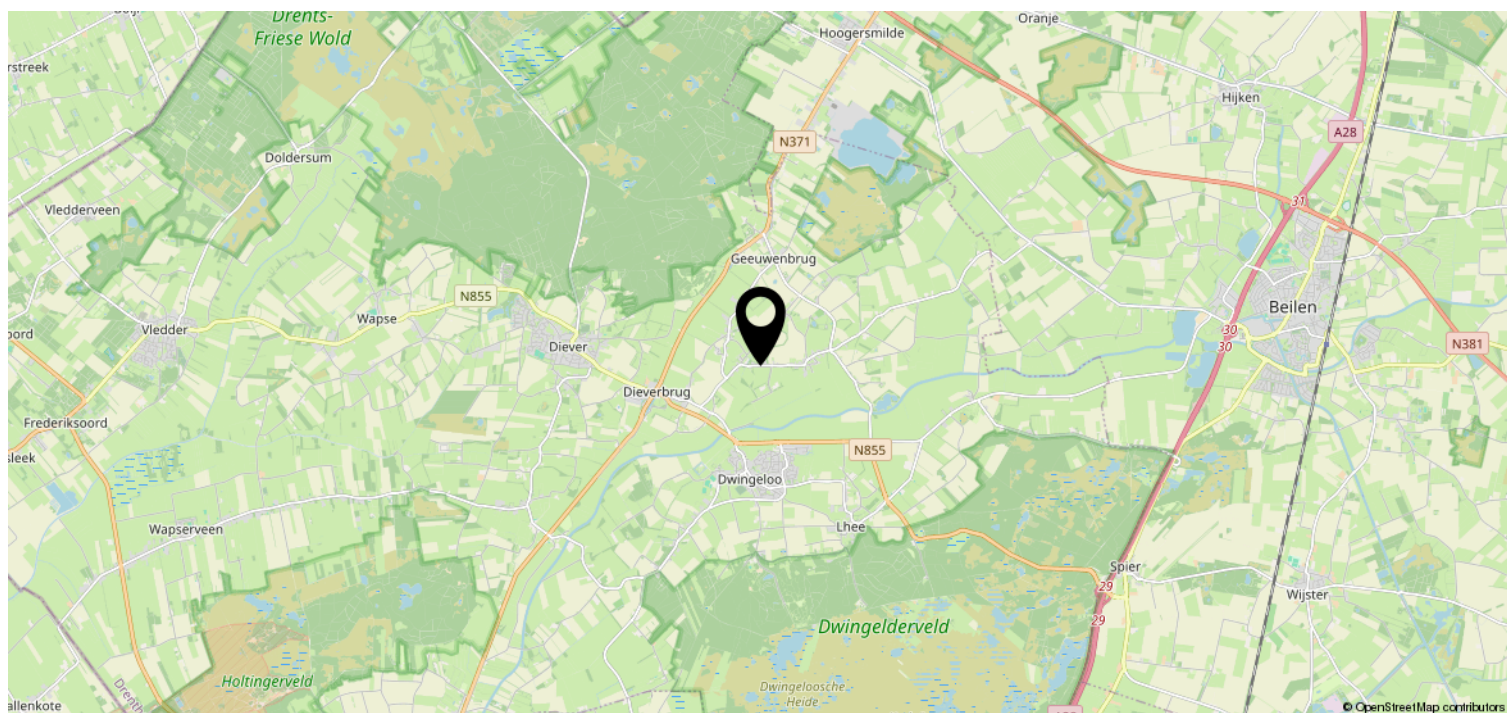
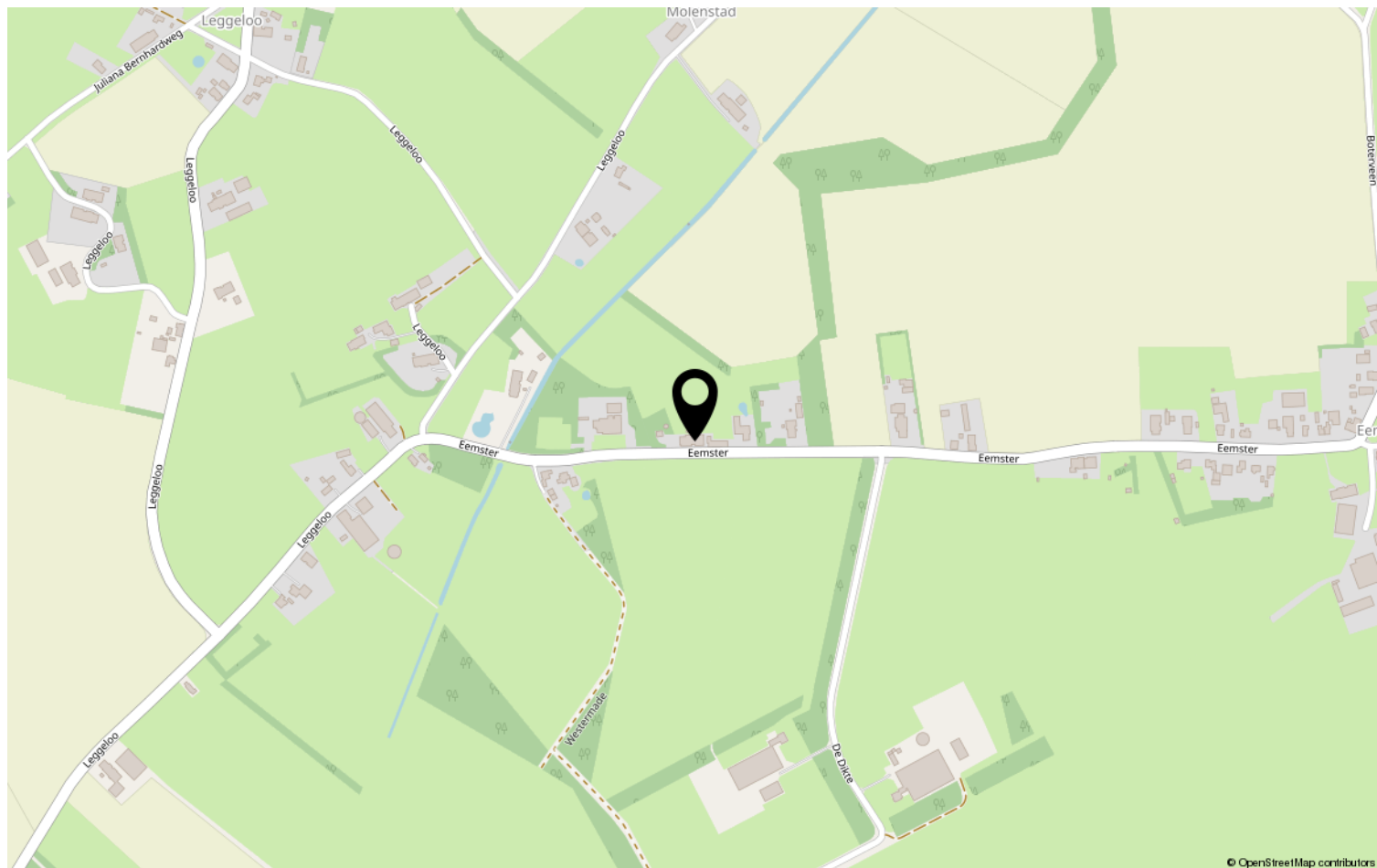


Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

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



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		
- alle hue spots/lampen gaan mee		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- dressoir			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
- vouwgordijnen	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- linoleumvloer	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
Ontvochtiger in de kelder		X		
Waterontharder	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			
Picknicktafel onder de pergola	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.



Entingheweg 13
7991 CB Dwingeloo

0521-700225 | info@yvonnekamiesmakelaardij.nl
www.yvonnekamiesmakelaardij.nl