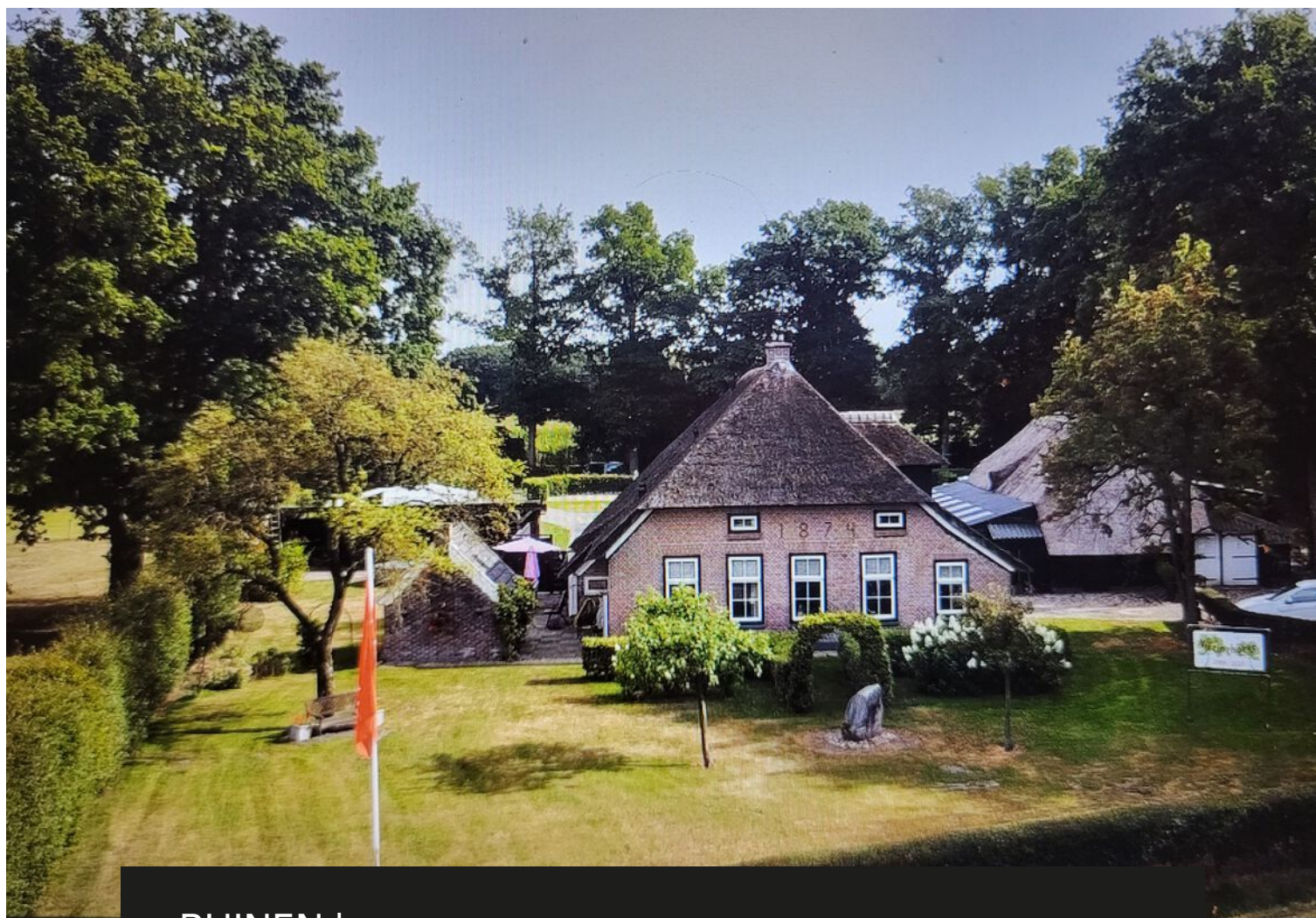


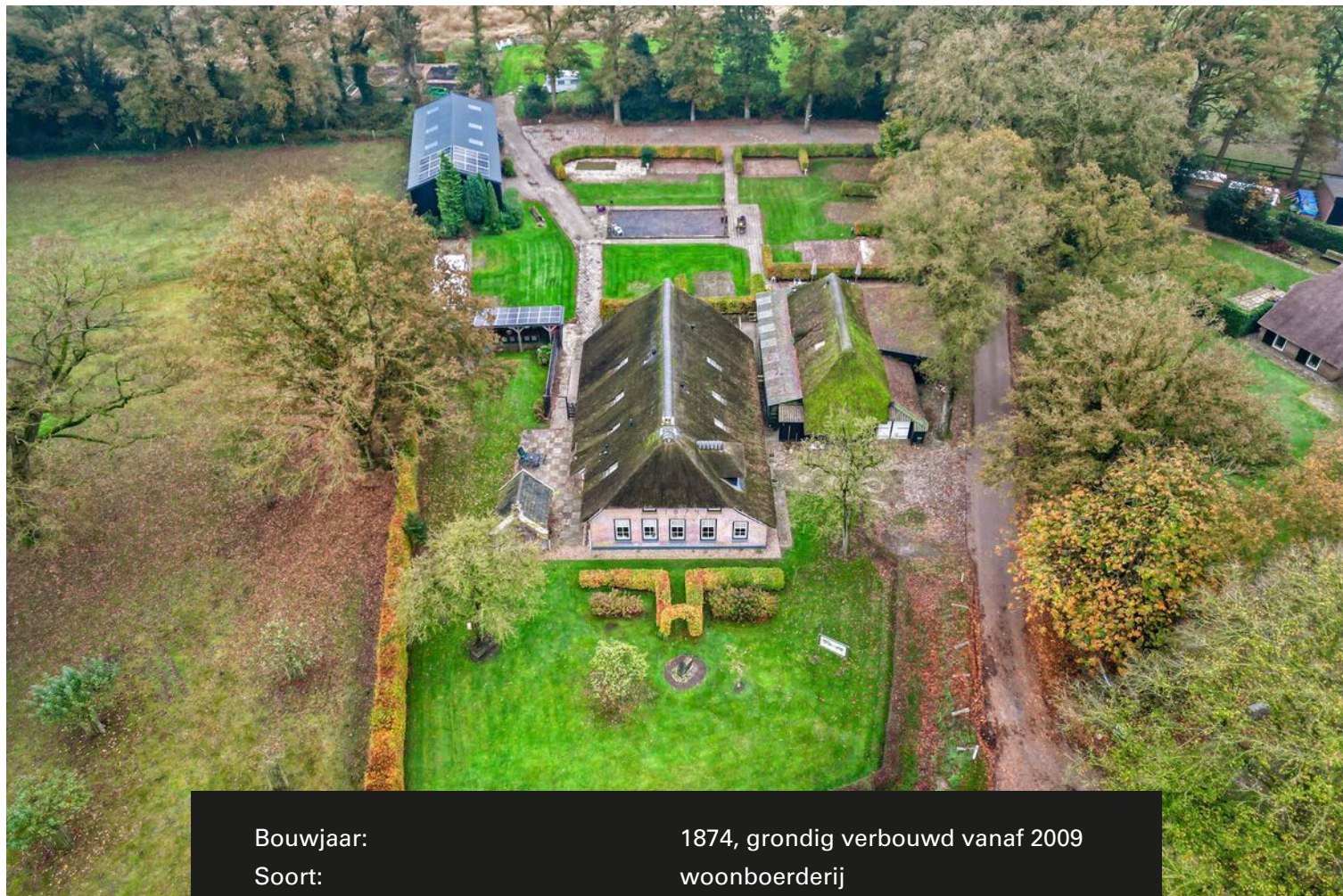
Landelijk wonen



RUINEN | Hees 30

Vraagprijs: € 1.350.000,- k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1874, grondig verbouwd vanaf 2009
Soort:	woonboerderij
Kamers:	15
Inhoud:	1498 m ³
Woonoppervlakte:	346 m ²
Perceeloppervlakte:	8175 m ²
Overige inpandige ruimte:	18 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	322 m ²
Verwarming:	Cv met hybridewarmtepomp
Isolatie:	Deels dak, muren en deels vloeren
Energielabel:	A

Omschrijving

Een op het Drentse platteland gelegen riet gedekte Saksische woonboerderij genaamd "de Niezinghoeve" uit 1874 met in pandige groepsaccommodatie/vakantieboerderij voor 16 mensen, een mini-camping en zaalruimte, gelegen op loop- fietsafstand van de dorpskern van Ruinen, staand op 8.175 m2. De woonboerderij is ook zeer geschikt te maken voor dubbele bewoning.

Ligging:

De boerderij is gelegen in het buurtschap Hees, vlak onder Ruinen, bereikbaar via rustige landweggetjes. Vanuit de voorzijde van de boerderij heeft men weids uitzicht (richting Ruiner Aa) naar Ruinen, waar volop voorzieningen aanwezig zijn. In de omgeving kan men optimaal genieten van de natuur: op ca 4,5 km. is Nationaal Park het Dwingelderveld te bereiken; ca. 3.700 ha. aan bossen en heidevelden en op slechts 2 km. afstand het Echtenerveld. Rust en ruimte! Vanaf het erf starten wandel- en fietstochten. Via de provinciale weg N 375 is de bereikbaarheid naar bijvoorbeeld Meppel, maar ook Hogeveen zeer goed te noemen.

Woonboerderij:

Vanaf 2009 is de gehele boerderij grondig verbouwd. Er is een geheel nieuw rieten dak met dakkapel aangebracht, dat binnenkort een grote onderhoudsbeurt zal krijgen. Het rieten dak van het zaaltje is inmiddels aangepakt.

De kozijnen zijn van hardhout en grotendeels voorzien van dubbele beglazing. Voor de gehele boerderij en de zaalruimte zijn totaal 3 Cv-ketels aanwezig. Tevens is er een hybride warmtepomp, 39 zonnepanelen en een warmteboiler op restwarmte in het zaaltje.

Het voorste kwart van de boerderij is niet voorzien van dakisolatie, de rest van het dak wel. Ook is er vloerisolatie in het voorhuis met vloerverwarming op de begane grond en alle muren zijn geïsoleerd. Er is een glasvezel aansluiting.

Indeling voorhuis:

Hal met entree en meterkast, met aan de voorzijde een sfeervolle, lichte woonkamer met fraaie schouw met gaskachel, met oude estriken op de vloer. De ramen met roede-verdeling bieden zicht op het mooie Drentse landschap en maken het plaatje compleet.

Naast de woonkamer, eveneens aan de voorzijde, bevindt zich een gezellige woonkeuken, met mooi zicht op de tuin en uitzicht over de landerijen richting Ruinen. De keuken is voorzien van kookeiland met gasfornuis en afzuigkap, koelkast, vaatwasser en een oven. De dubbele tuindeuren geven direct toegang tot de tuin.

Via voornoemde hal is tevens een trap naar de verdieping te bereiken, een toiletruimte, een kamer/kantoorruimte en een bijkeuken met ruime provisiekast met tuindeur en aansluitend een berging met een ruime badkamer, voorzien van inloopdouche, bubbelbad en wastafelmeubel.

Op de 1e verdieping zijn vier slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer met fraai vormgegeven dakkapel, een overloop en een recent vernieuwde badkamer, voorzien van wastafelmeubel, douche en toilet.

Op de 2e verdieping is een ruime bergzolder, te bereiken via een vaste trap.

Groepsaccommodatie:

De gezellige, comfortabele groepsaccommodatie (vakantieboerderij genaamd "Knop Om"), wordt het hele jaar door verhuurd en biedt plaats aan 16 mensen. Dit gedeelte gelegen aan de achterzijde van de boerderij is in ca. 2017 verbouwd. Er zijn o.a. nieuwe deuren aangebracht, nieuwe beglazing, pvc-vloeren op de begane grond en laminaatvloeren op de verdieping en aanpassingen in de vorm van metalen opritten bij binnenkomst en een drempelloos interieur. Deze ruimte is zeer gewild voor een familie- of vriendenweekend.

Het is een ideale uitvalsbasis om van de natuur en cultuur in Drenthe te genieten.

Er is een ruime woonkamer aanwezig met een open woonkeuken, met diverse apparatuur, waaronder een vier-pits gaskookplaat, twee combi-ovens, een koelkast en diepvries, twee slaapkamers en twee recentelijk vernieuwde badkamers (februari 2022), waarvan één met bad, inloofdouche, hangend toilet en dubbele wastafel. Eén van de badkamers is te gebruiken door rolstoelgebruikers door de extra brede inloofdouche en wastafel zonder badmeubel. Eveneens met hangend toilet.

De vier slaapkamers op de 1e verdieping beschikken elk over een wastafel. Tevens is een toiletruimte aanwezig. Elke slaapkamer is ingericht in een ander thema.

Totaal zijn er 16 bedden aanwezig.

De inrichting van de groepsaccommodatie is bij de prijs inbegrepen, zowel meubelen, bedden, keukeninrichting etc.

Verder is aanwezig:

- Een gezellige camping met 10 plaatsen met jeu de boulesbaan. Via een beukenhaag is de mini-camping gescheiden van de vakantieboerderij.
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voor alle gasten.
- Een traditioneel Drents stookhok, groot ca. 12 m².
- Een karakteristiek gepotdekseld Drents gebouw, met gezellig ingerichte zaalaccommodatie genaamd "Koetjes en Kalfjes" met ruimte voor ca. 35 personen en een professionele keukeninrichting met bar. In dit gebouw bevinden zich tevens de douches, toiletten en wastafels voor de campinggasten, bereikbaar aan de achterzijde en een brocante winkeltje aan de voorzijde. Op het dak bevinden zich twee zonnecollectoren.
- Een overkapping, groot ca. 33 m², gebouwd aan vorengenoemd gebouw, hierin bevindt zich de entree voor de zaalaccommodatie en een zitje met receptie.
- Een ruime metaal damwand loods, gedekt met nieuwe golfplaten (2023) en grote overheaddeuren, groot ca. 8 x 20 meter. Deze loods dient als opslag.

Erf en tuin:

Het erf is deels verhard met klinkers en kinderkopjes, er zijn veel (beuken)hagen, ruime gazons en veel bomen. Ook is er een moestuin aangelegd. Via een ruime overkapping met zonnepanelen is de privétuin gescheiden van het campinggedeelte.

Algemeen:

Aan alles is te zien, dat hier met veel plezier gewoond én gerecreëerd wordt. Het geheel ziet er netjes, verzorgd en sfeervol uit, wat maakt dat eenieder zich hier thuis voelt en tot rust komt.

Bestemming:

Wonen

Waarde archeologie

Aanduiding karakteristiek

Recreatieverblijf

























































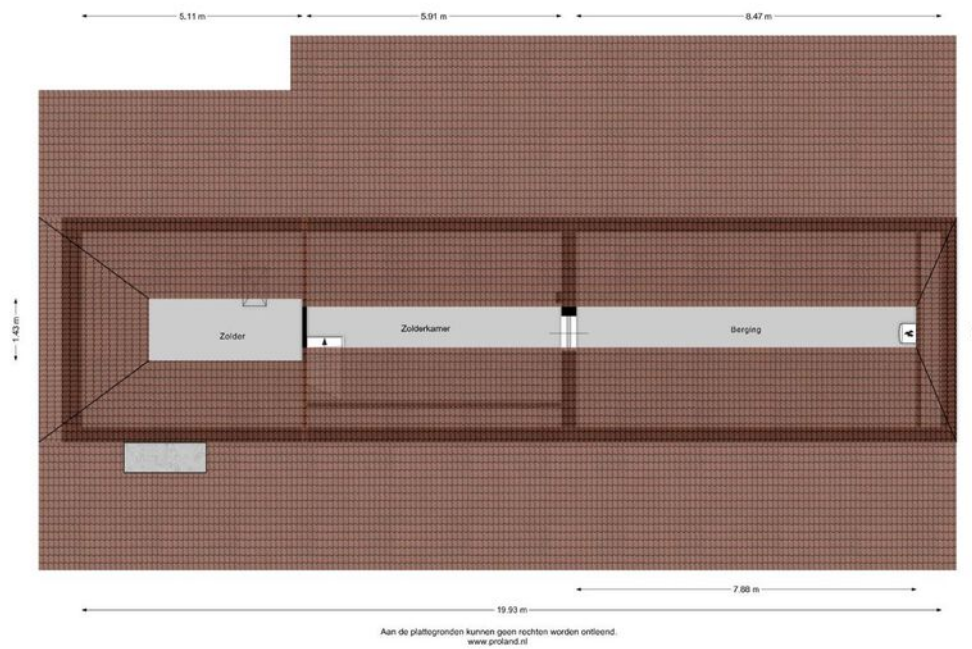
Plattegrond beg. grond



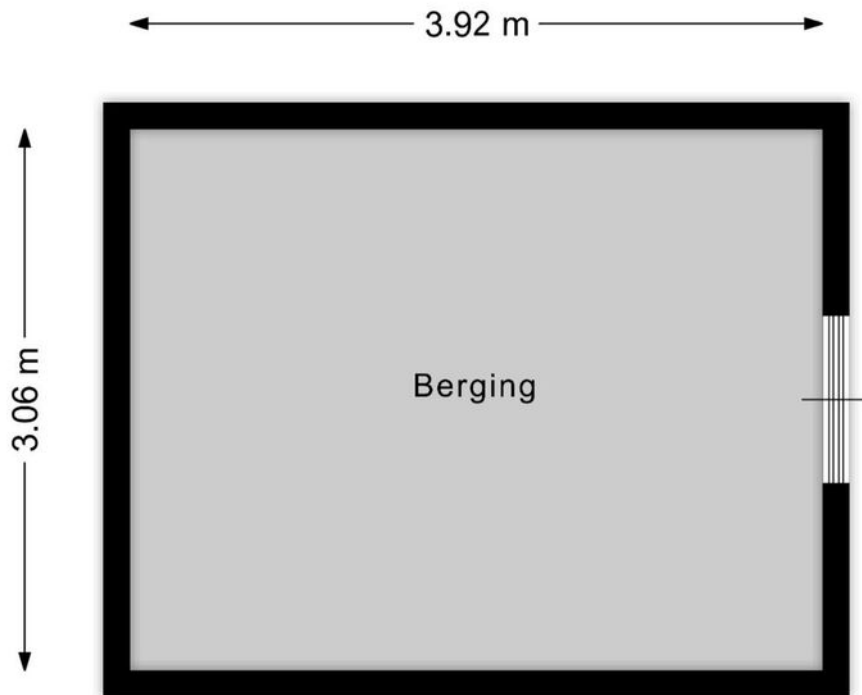
Plattegrond 1e verdieping



Indeling 2e verdieping

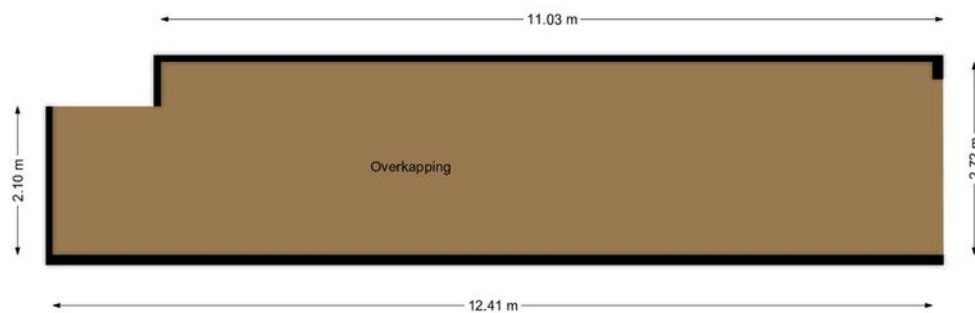


Plattegrond stookhok



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

Plattegrond overkapping

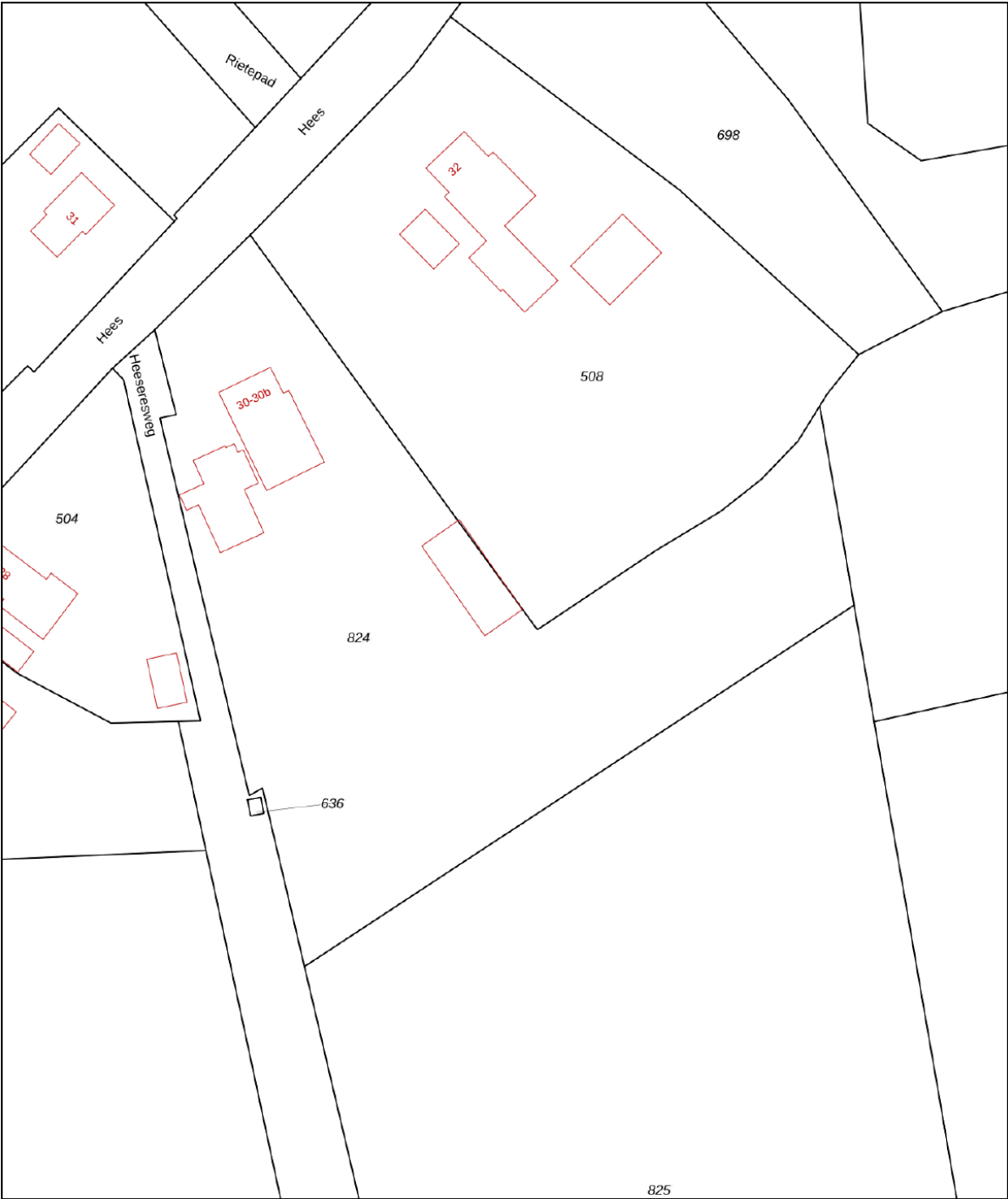


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hees 30 Ruinen



0 10 20 30 40 50m

12345
Perceelnummer
25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

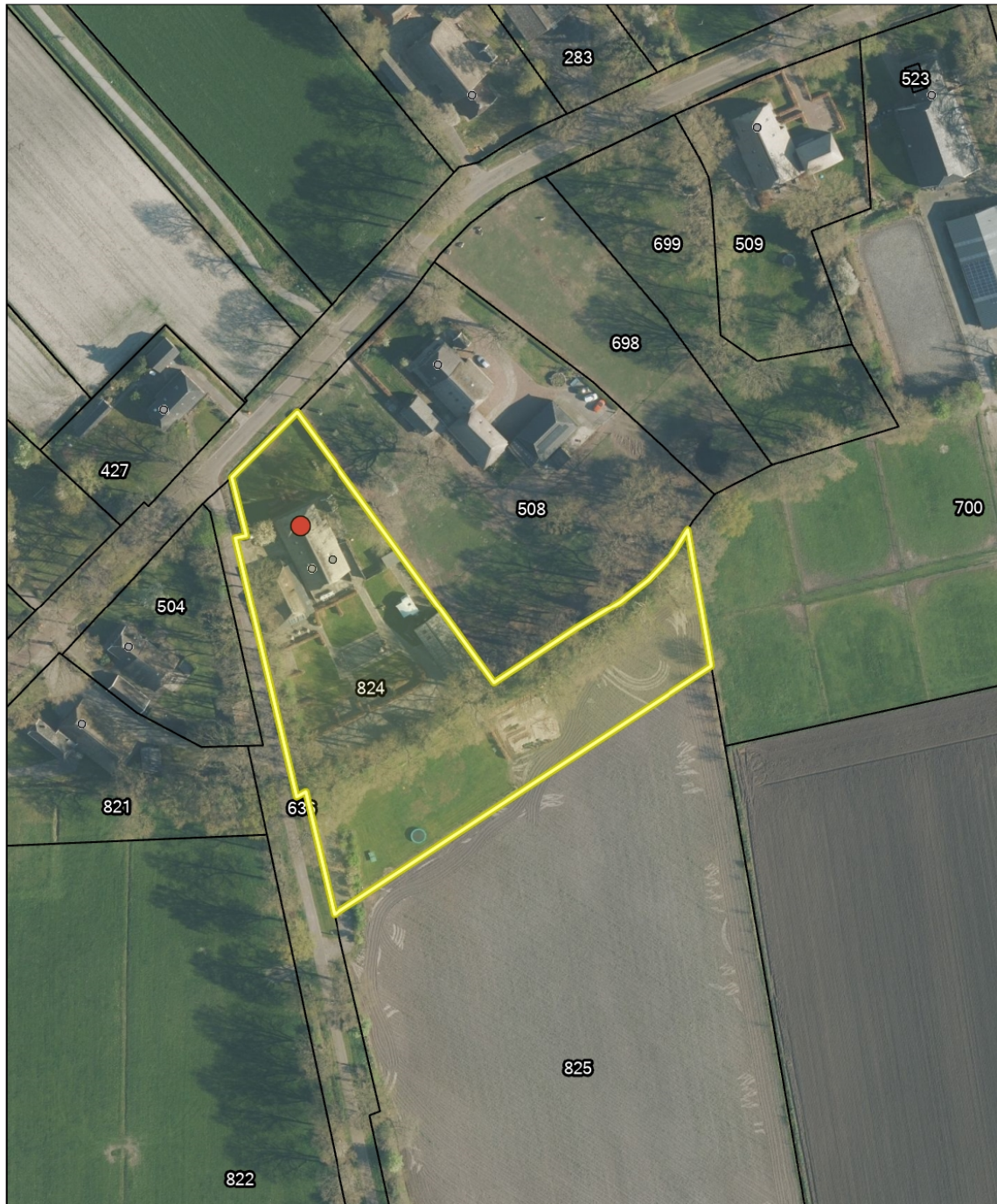
Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Ruinen
Sectie	K
Perceel	824

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

Luchtfoto



Titel

Auteur:
Datum: 21-11-2024
Schaal: 1:1.500

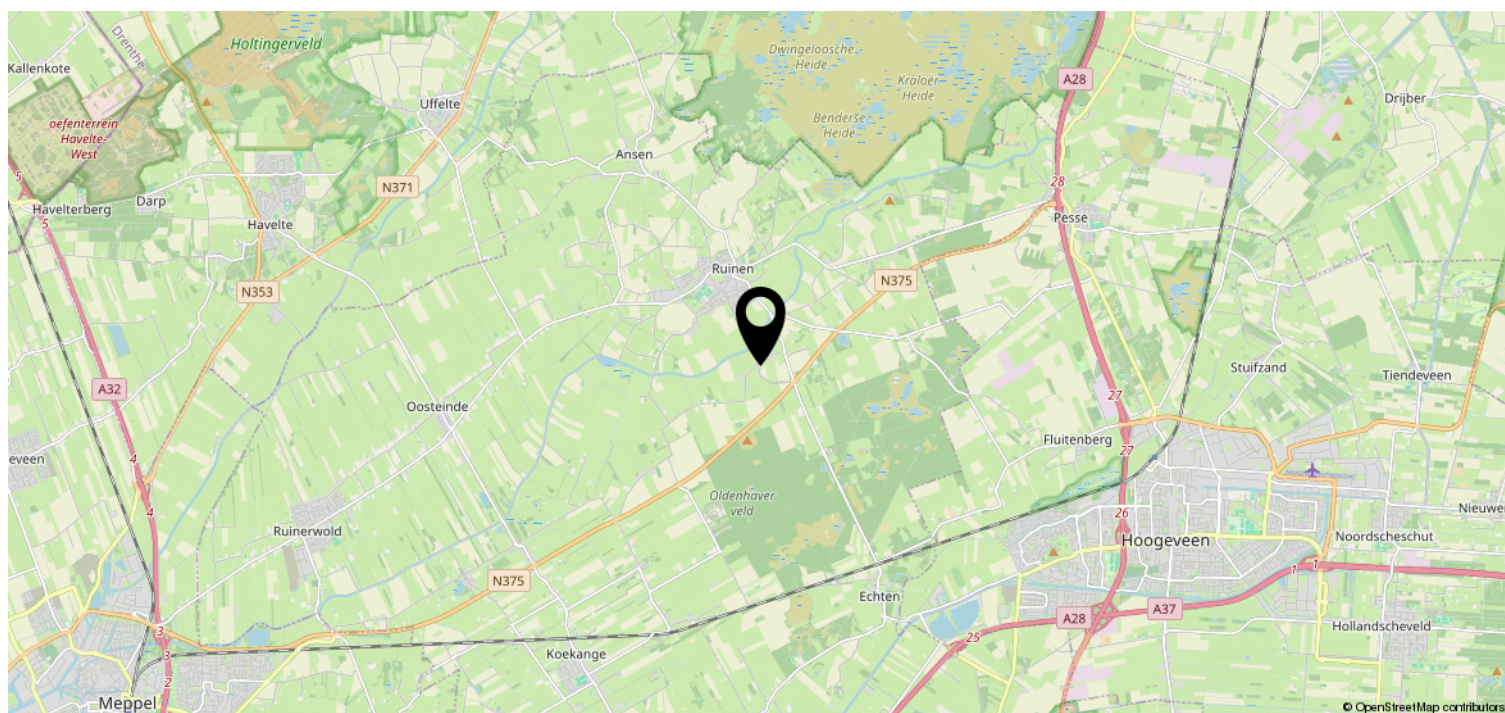
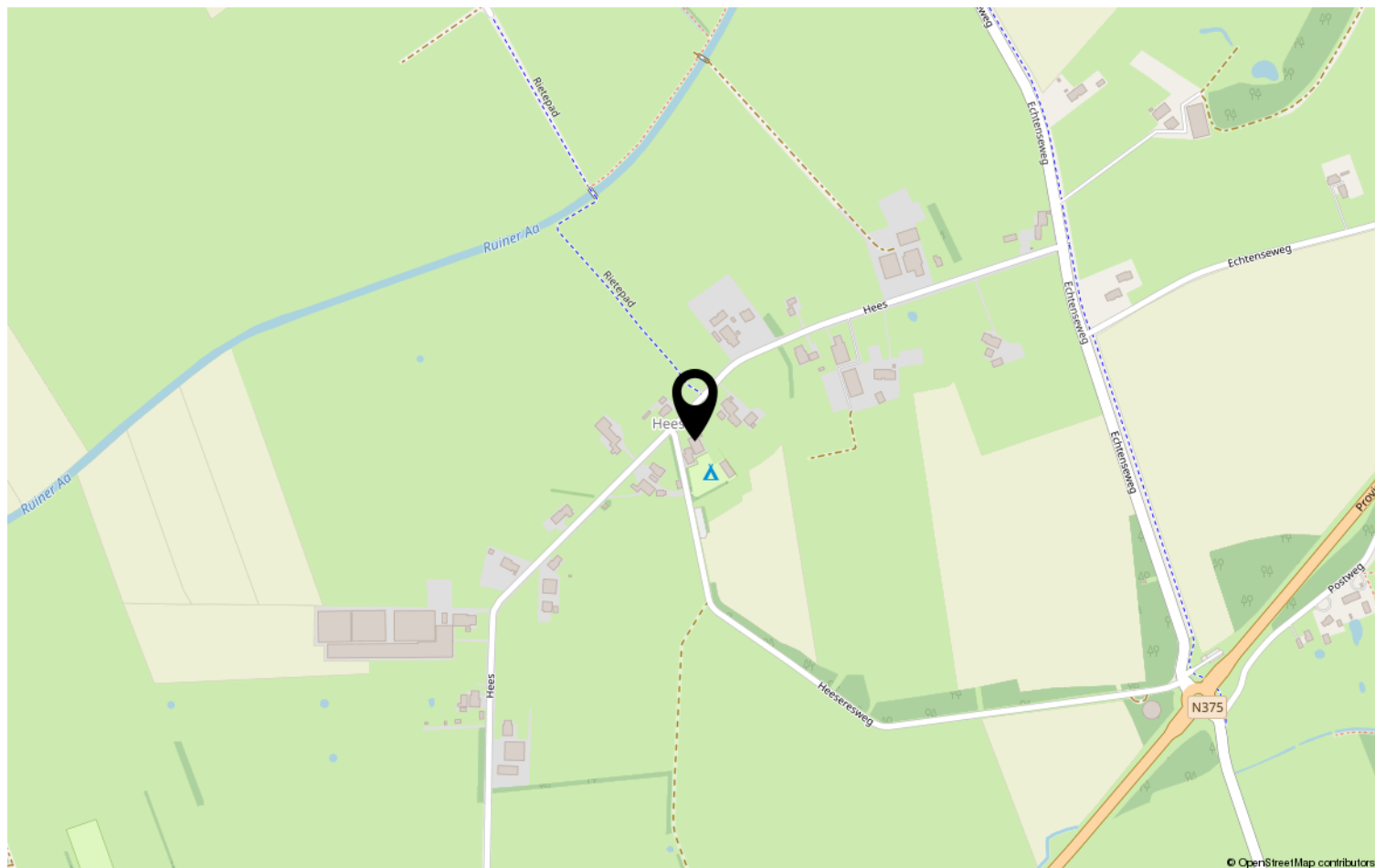


Geoweb versie 5.6
Copyright © 2021 ESRI Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

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 ontleenen 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	
-				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
				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: Moet worden overgenomen				

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 (bij zelfbewoning), voor alle overige onroerende zaken, zoals agrarische grond en overige schuren, 10,4 % 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 ontlenen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.



Entingheweg 13
7991 CB Dwingeloo

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