

Landelijk wonen



VEENOORD | Spoorbaan 1

vraagprijs € 795.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1939
Soort:	boerderij
Kamers:	10 (+ 3 in mantelzorgwoning)
Inhoud boerderij:	1422 m ³
Woonoppervlakte:	455 m ² (incl. mantelzorgwoning)
Perceeloppervlakte:	8185 m ²
Overige inpandige ruimte:	33 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	9 m ²
Externe bergruimte:	941 m ²
Verwarming:	Aardwante lucht
Isolatie:	dakisolatie (mantelzorgwoning geheel)
Energie label:	A+++

Omschrijving

Een landelijk gelegen boerderij met 2 woongedeelten (inwoning), moderne nette mantelzorgwoning, schuurruimte en voormalige ligboxenstal met paardenboxen, gelegen op een rustige locatie, maar op slechts 2 km. afstand van een uitgebreid winkelbestand en overige voorzieningen, op een ruim perceel van 8.185 m²!

Op een prachtige landelijke locatie staat deze vrijstaande boerderij uit 1939. Rondom vrij uitzicht over landerijen, maar op korte afstand van winkels, scholen, openbaar vervoer (ook treinstation Veenoord/Nieuw-Amsterdam) en autosnelweg A-37. Ideaal!

De bestemming van het perceel is "agrarisch grondgebonden 1", maar er is reeds een principe-uitspraak aangevraagd bij de gemeente of de bestemming gewijzigd kan worden naar "wonen voormalige boerderijpanden", wat ook mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld paardenliefhebbers die hobbymatig paarden wil houden, andere hobbydieren, of mensen die graag met meerdere generaties op één erf willen wonen, al dan niet met zorgverlening.

Er zijn in totaal maar liefst 180 zonnepanelen aanwezig. De verwarming van de boerderij en de mantelzorgwoning wordt geregeld middels een warmtepomp met lucht verwarming en boiler (2020).

Boerderij

De boerderij (energielabel A+++) is opgedeeld in twee woongedeelten, ideaal voor bijvoorbeeld ouders met volwassen kinderen of dubbele bewoning.

Het voorhuis is voorzien van spouwmuren, het achterhuis van steens muren. Het gehele dak is in 2007 voorzien van geïsoleerde dakpanplaten. In het voorhuis zijn grotendeels (hard)houten kozijnen aanwezig, het achterhuis is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met grotendeels dubbele beglazing.

Indeling voorste woongedeelte:

Gang met zijentree, meterkast, toiletruimte met hangend toilet en trap naar de verdieping.

Aan de voorzijde is er een woonkamer met open keuken, voorzien van inbouwapparatuur, zoals inductiekookplaat met afzuigkap, een vaatwasser, koelkast, een oven en magnetron.

Verder is er een slaapkamer met vaste kasten, een vernieuwde hedendaagse badkamer, voorzien van wastafelmeubel met dubbele wastafel en dubbele inloopdouche en een bijkeuken/kantoor met doorgang naar een ruimte met keukenblok en zijentree en hal met berging. Van hieruit is een grote zolder te bereiken.

Op de 1e verdieping is een ruime overloop met berging en drie slaapkamers.

Via een vlizotrap is een zolderberging bereikbaar.

Indeling achterste woongedeelte:

De entree bevindt zich in de achtergevel van de boerderij. Hier is een hal met kastruimte en toilet.

Er is een woonkamer, een separate woonkeuken, een badkamer met wastafel en douche en een berging met trap naar de 1e verdieping.

Op de 1e verdieping treft u een overloop, een toiletruimte en drie slaapkamers.

Ook boven dit gedeelte is er een zolder.

Mantelzorgwoning:

Op het erf staat een zeer fraaie moderne mantelzorgwoning (gebouwd in 2020 met een woonoppervlakte van 77 m² en energielabel A), die qua kwaliteit en wooncomfort zeker niet voor een reguliere nieuwbouwwoning onderdoet.

De mantelzorgwoning is zeer goed geïsoleerd, van alle gemakken voorzien en heeft vloerverwarming.

Indeling:

- Entree met hal en (meter)kast.
- Een sfeervolle woonkamer met veel lichtinval met een open keuken met inbouwkeuken, voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combi-oven en diepvries. Woonkamer en keuken zijn totaal ca. 38 m².
- Een kastruimte met wasmachine- en drogeraansluiting.
- Een toiletruimte met hangend toilet en fontein.
- Een badkamer met wastafelmeubel en inloopdouche.
- Twee slaapkamers.

Ligboxenstal:

De voormalige ligboxenstal (2000) biedt enorm veel ruimte en potentie. De stal is ca. 17 x 25 m. Er is reeds paardenstalling aanwezig, dus paardenliefhebbers kunnen hier direct uit de voeten! Ook voor andere doeleinden is de stal zeer geschikt. Denk aan hobbydieren, opslag of zelfs herontwikkeling, afhankelijk van de gewenste bestemming.

Schuren en bergruimte

- Een berging met overkapping nabij de mantelzorgwoning.
- Berging, ca. 3,28 x 5,40 meter.
- Schuur met 2 inpandige bergingen, groot ca 13,8 x 15,6 m., gebouwd van steen en gedekt met A.B.C. golfplaten.
- Een stenen berging met er achter schuurruimte, groot ca. 6 x 21 m.

Er is een ruime erfverharding, kuilplaten en een grote tuin om volop te genieten van de rust en de ruimte!

Voorzieningen & omgeving:

- Landelijk wonen met vrijheid, rust en ruimte
- Op korte afstand van winkels, scholen, zorgvoorzieningen en het treinstation
- Uitstekend bereikbaar via uitvalswegen (A37 en N34)
- Ruimte voor paardenliefhebbers of kleinschalige agrarische activiteiten
- Ideaal voor dubbele bewoning, mantelzorg, of wonen-werken combinatie

De totale woonoppervlakte is 455,4 m². De woonoppervlakte voor de boerderij is 378,5 m². De woonoppervlakte voor de mantelzorgwoning is 76,9 m² en de externe bergruimte bij de mantelzorgwoning is ca. 7 m².

Nieuwsgierig geworden naar de mogelijkheden? Neem gerust contact op voor een bezichtiging of meer informatie.























































Plattegrond beg. grond



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

1e verdieping



2e verdieping



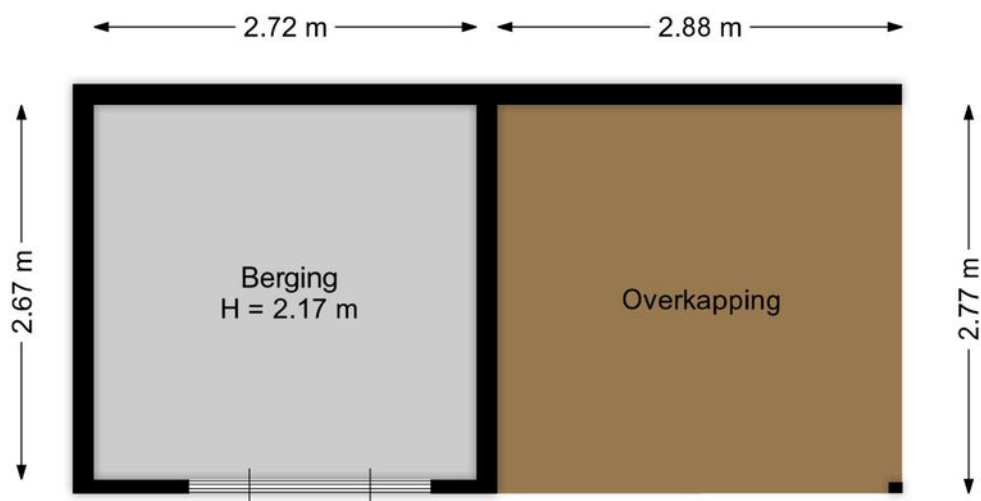
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Mantelzorgwoning



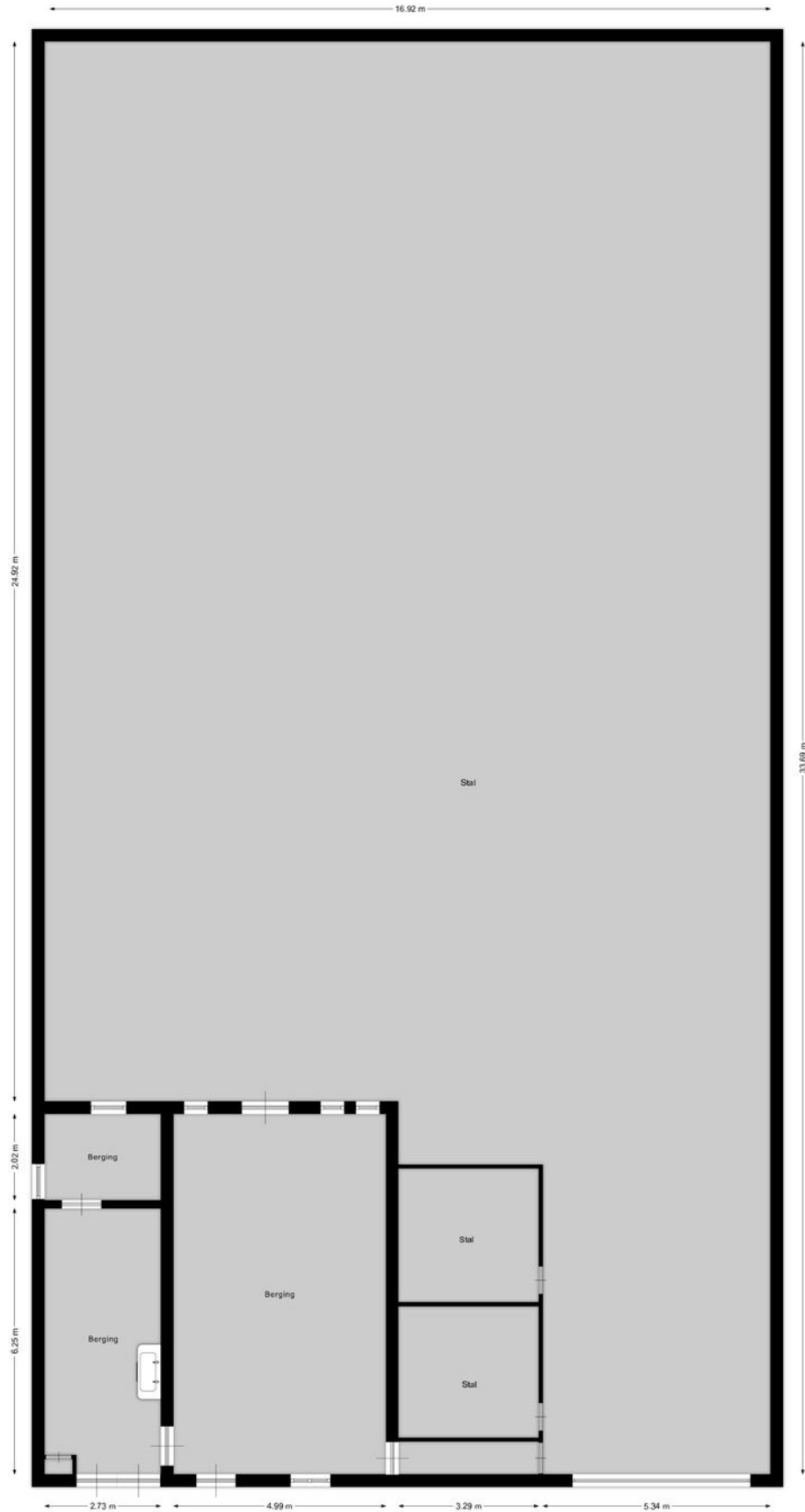
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Berging met overkapping

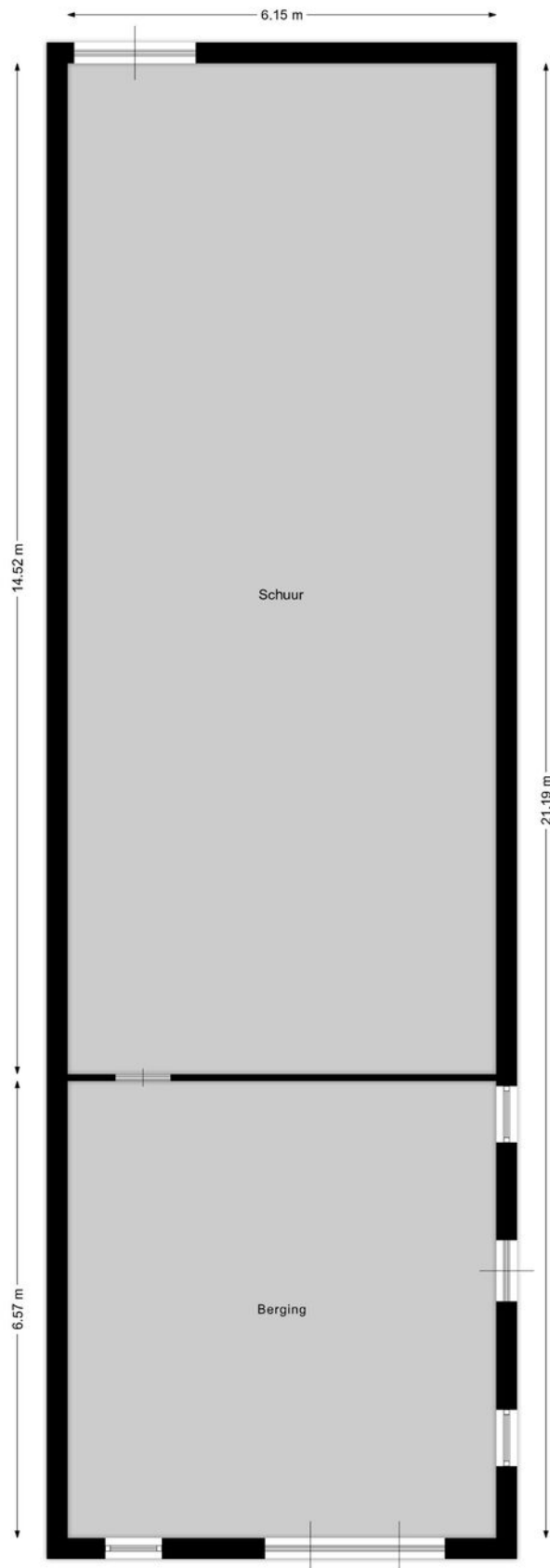


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

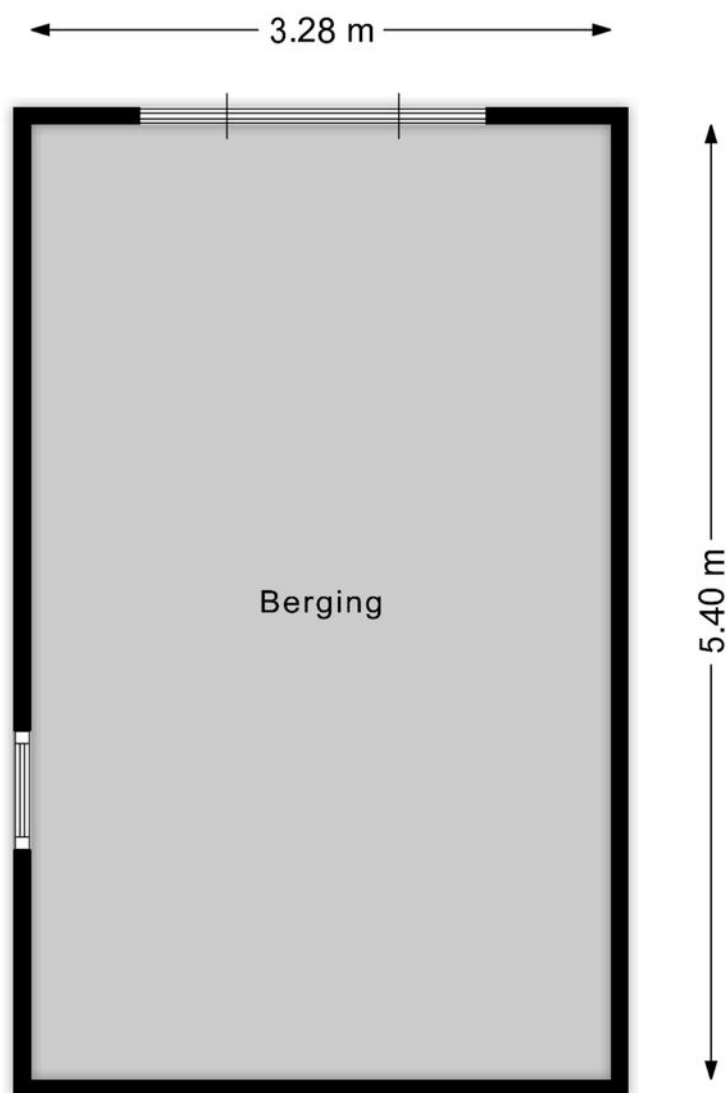
Voormalige ligboxenstal



Berging 1

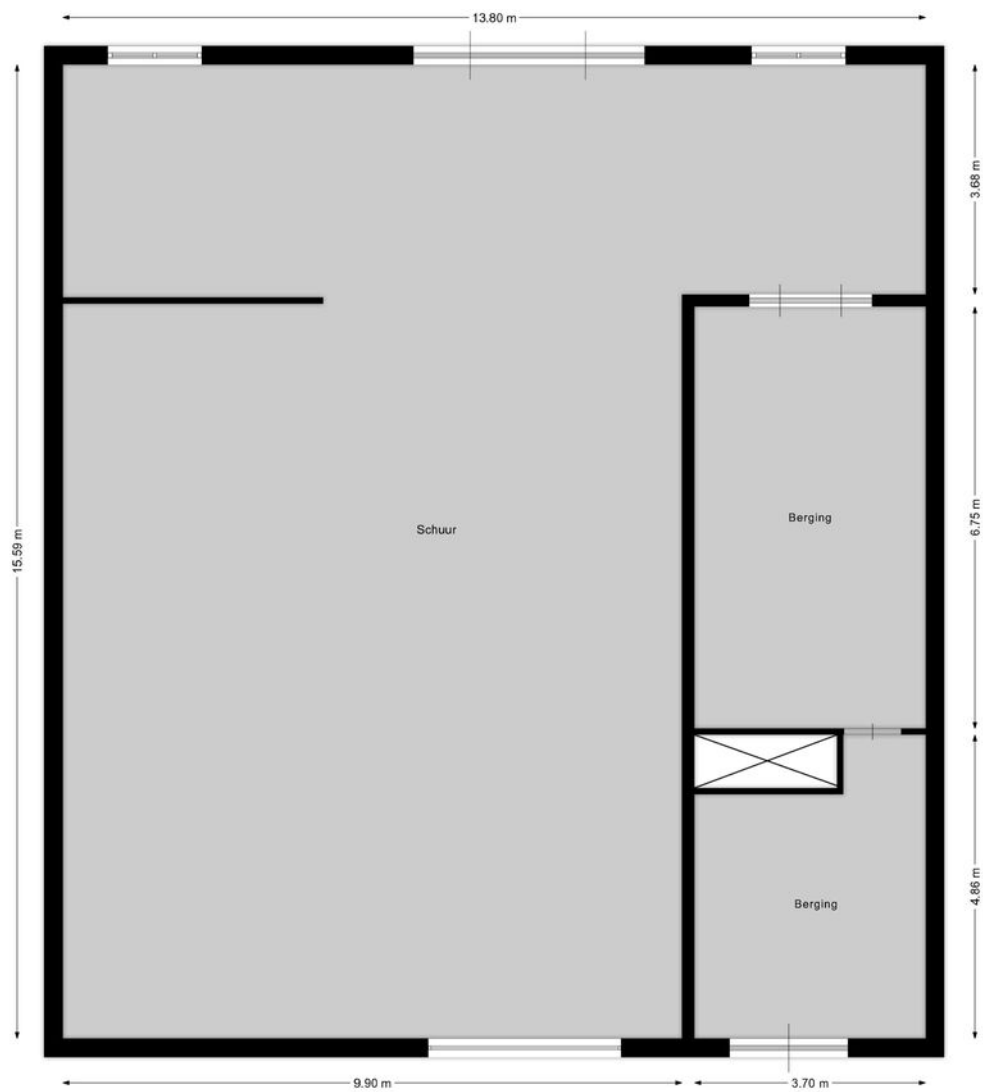


Berging 2



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

Berging 3

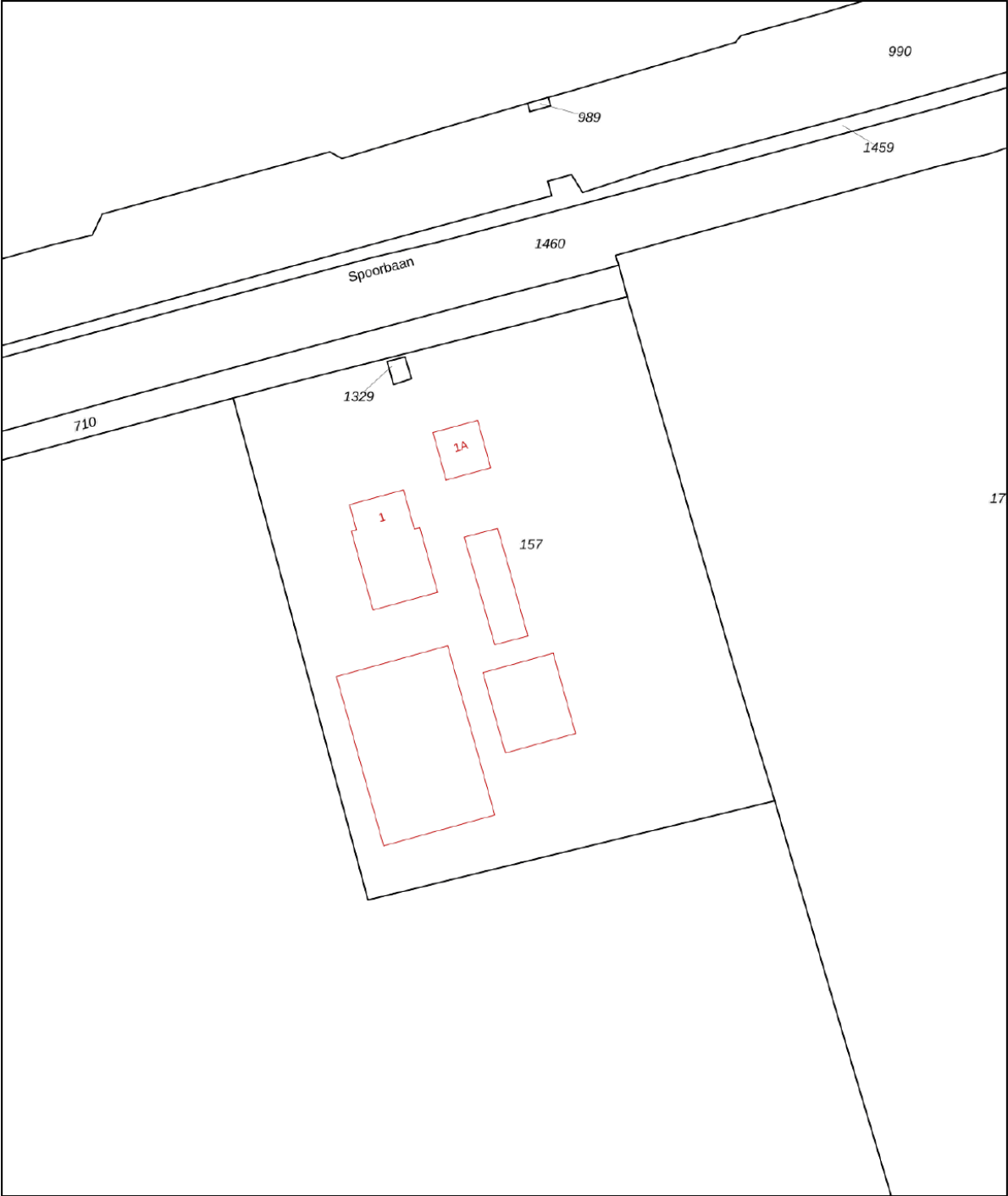


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Spoorbaan 1 Veenoord



0 10 20 30 40 50m

12345
Perceelnummer
25
Huisnummer

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

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Emmen
Sectie X
Perceel 157

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Luchtfoto



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 16-9-2025

Schaal: 1: 753

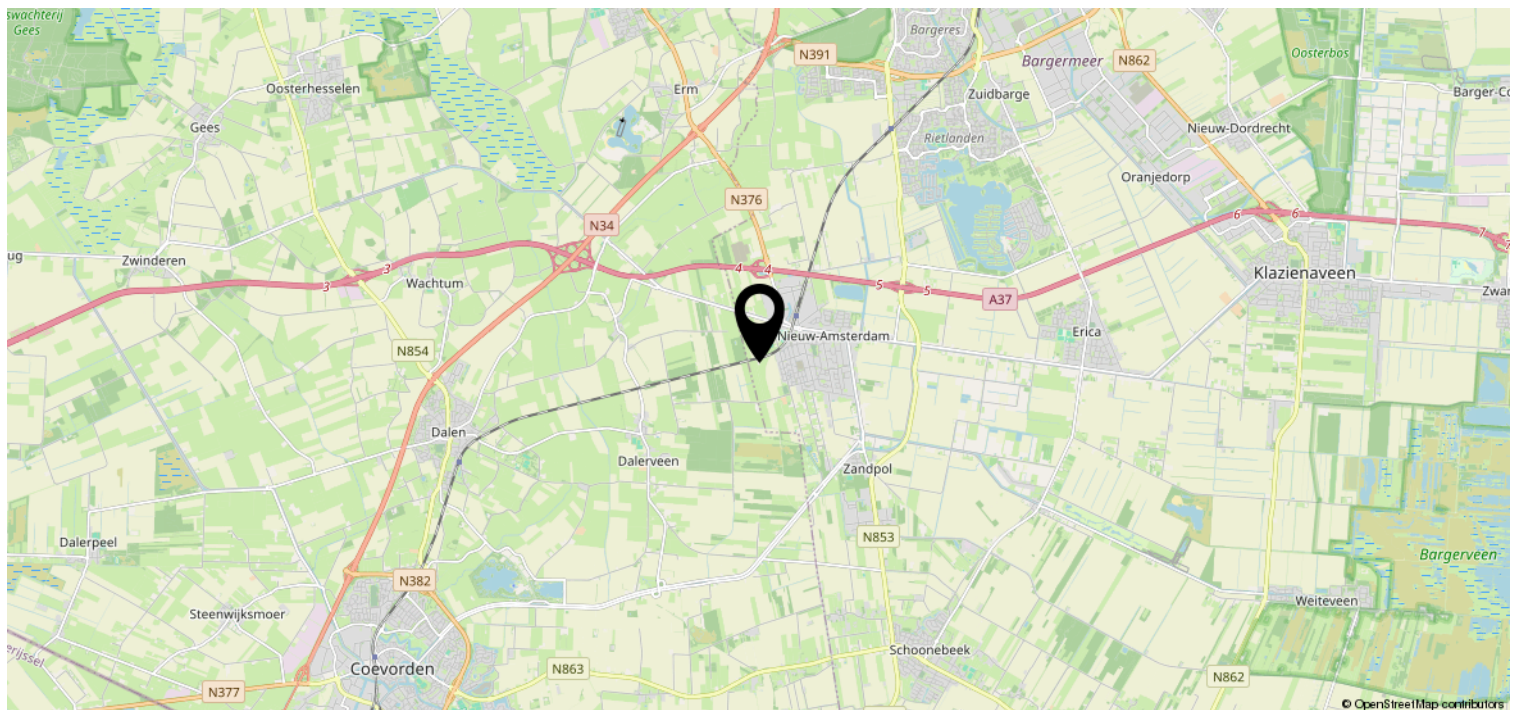
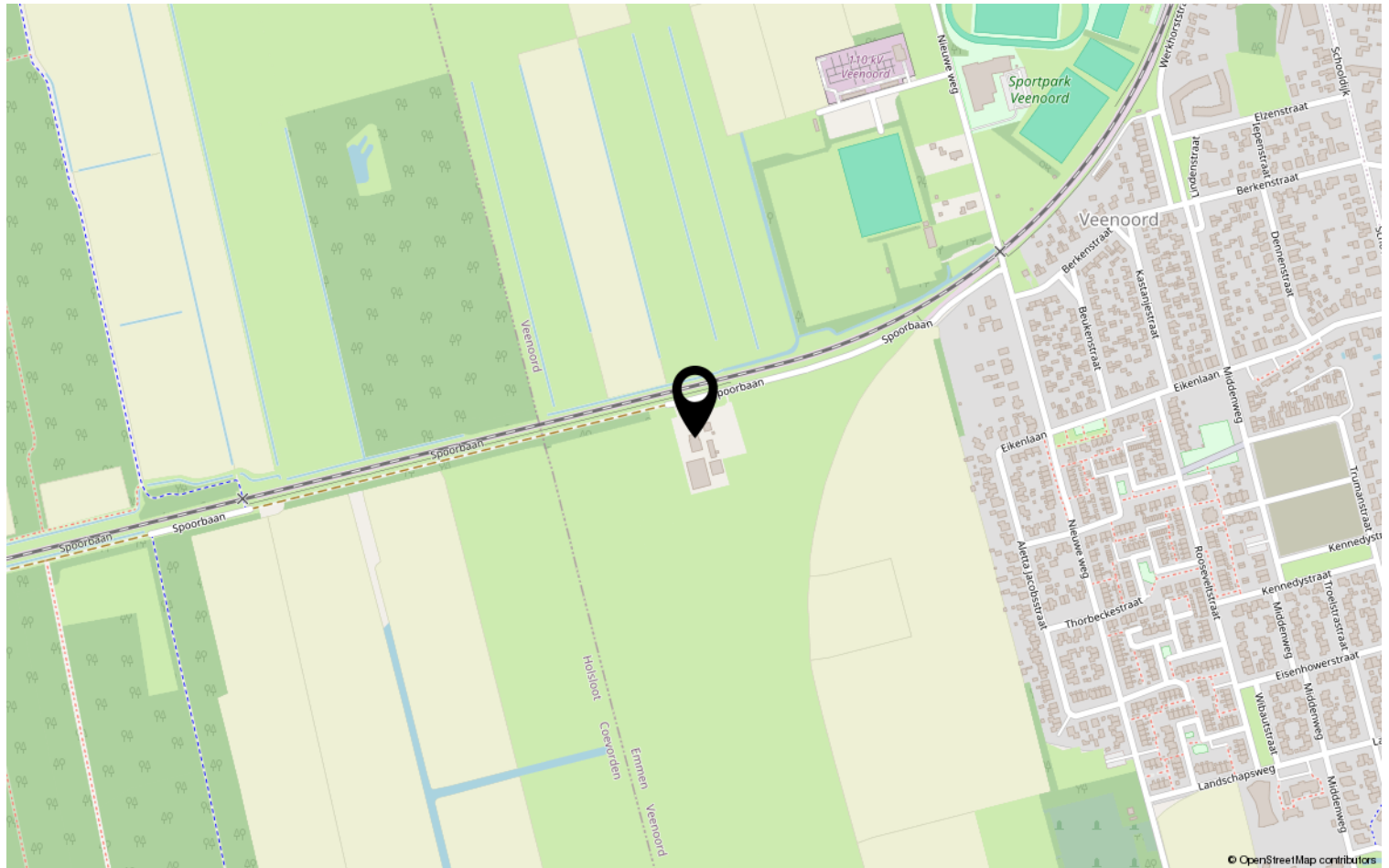


Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

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 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.



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			
Sommige planten en bomen gaan mee		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.

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 ontleen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.



Entingheweg 13
7991 CB Dwingeloo

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