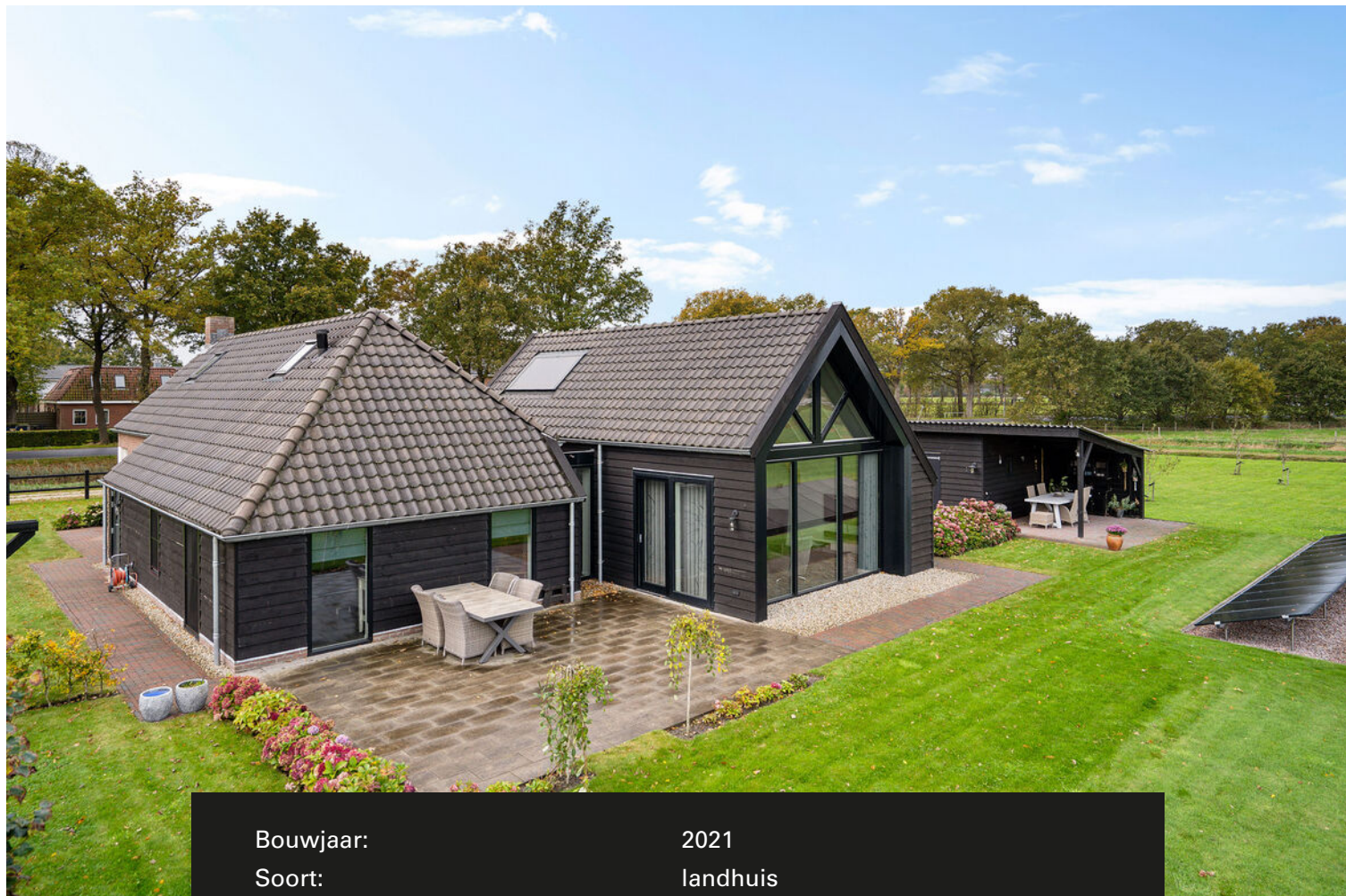


Landelijk wonen



WILHELMINAORD | Kon. Wilhelminalaan 15 vraagprijs € 769.000 k.k

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2021
Soort:	landhuis
Kamers:	4
Inhoud:	630 m ³
Woonoppervlakte:	152 m ²
Perceeloppervlakte:	1280 m ² erfpachtgrond MvW
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	20 m ²
Verwarming:	warmtepomp, aardwarmte
Isolatie:	volledig geïsoleerd, HR+++ beglazing
Energie label:	A++++

Omschrijving

Aan het eind van een ventweggetje, op een mooie landelijke én historische locatie gelegen keurige nieuwe koloniewoning (2021) met aanbouw en zeer fraai uitzicht over landerijen, met een vrijstaande berging met twee overkappingen, gelegen op 1.280 m2 erfpachtgrond van de Maatschappij van Weldadigheid, aangewezen als beschermd dorpsgebied en geplaatst op de Wereld Erfgoedlijst van Unesco.

Woning:

De woning met aanbouw is gebouwd in 2021 en is sfeervol ingericht. Zowel de aanbouw als het tussengedeelte is extra groot, waardoor men zoveel mogelijk leefruimte op de begane grond heeft.

Verder is de koloniewoning duurzaam gebouwd. Er is een aardwarmte-koelinstallatie aanwezig, die voor een aangename temperatuur van de woning zorgt, een zonnecollector met zonneboiler zorgt voor de warmwatervoorziening en 24 zonnepanelen zorgen voor de elektriciteit. Ook is er een gebalanceerd ventilatiesysteem (WTW-unit).

Uiteraard is de woning zeer goed geïsoleerd en voorzien van HR+++ beglazing in de hardhouten kozijnen.

Op de begane grond ligt vloerverwarming. Het gehele woonprogramma bevindt zich op de begane grond.

Indeling:

Hal met zijentree, meterkast en trap naar de verdieping.

Wat opvalt zijn de fraaie paneeldeuren, de keurige afwerking en de open structuur van de woning.

Als vanzelf wordt je aandacht getrokken door de grote sfeervolle woonkamer met veel lichtinval doordat deze ruimte open is tot aan de nok. Praktisch de gehele achterkant is voorzien van glas met zicht op de tuin en de achtergelegen landerijen en bossen. Aan de zijkant is een schuifpui aangebracht met toegang tot een terras.

Aan de voorzijde is de robuust ogende keuken gesitueerd met inductie kookplaat en down draft afzuig installatie, extra ruime vaatwasser, Quooker, koelkast en een combi-magnetronoven, alsmede een aanrechtblad van composiet. Ook hier is er veel lichtinval.

Op de begane grond zijn maar liefst twee volwaardige slaapkamers, waarvan één met inloop kledingkast aan de voorzijde en een slaapkamer aan de achterzijde.

Er is een bijkeuken met aardwarmte installatie, de wasmachine- en drogeraansluiting en een zijdeur.

Verder is er een hedendaagse badkamer, met douchehoek met twee douchekoppen, waaronder een stortdouche, een wastafelmeubel en hangend toilet.

Tevens is er een separate toiletruimte.

Op de verdieping is een overloop met vide en kastruimte gesitueerd, een (slaap) kamer aan de voorzijde en aan de achterzijde bergruimte met de WTW-unit.

Bergruimte met overkappingen:

Naast de woning is er een afgesloten en geïsoleerde berging, met zowel aan de voor- als achterzijde een overkapping, om heerlijk van de omgeving en het landschap te genieten.

De tuin:

De ruime tuin is voorzien van een gazon met groot terras aan de achterzijde en meerdere borders en hagen.

De eigenaren huren aan de noordwestzijde van de woning een perceeltje grond. Hierop zijn fruitbomen aangeplant, met appel-, peren- en pruimenbomen. Eventueel is deze grond met bomen in erfpacht te verkrijgen.

Aan de voorzijde van de woning is een lantaarn en fraai houten hekwerk geplaatst, geheel passend bij de stijl van de gebouwen. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een waslijn met houten palen in dezelfde stijl.

Ligging:

Er zijn volop natuurgebieden in de omgeving om heerlijk tot rust te komen.

Op ca. 4,5 km is de gezellige dorpskern van Vledder te bereiken, met alle dagelijkse voorzieningen. Noordwolde is gelegen op ca. 2 km. afstand, eveneens met de nodige voorzieningen. Steenwijk, onder andere met treinstation en ligging aan de A-32, is gelegen op ca. 9,5 km afstand.

Historie:

Begin 1800 werd Nederland geteisterd door armoede. Johannes van den Bosch streek neer in Frederiksoord, waar hij de eerste Kolonie stichtte om nieuwe kansen te bieden aan paupers uit stedelijke gebieden. De paupers krijgen een huisje met een stukje grond, dat wordt bewerkt, ingezaaid en geoogst. Er ontstonden kleine akkertjes met onder andere rogge, boekweit, aardappelen, haver en gerst.

Nog altijd vind je in Frederiksoord, Wilhelminaoord en Willemsoord veel sporen van de tweehonderd jaar oude Kolonie van Weldadigheid. Een uitgestrekt gebied met een eigenzinnig landschap, met kaarsrechte lanen met bomen, vele koloniewoningen, prachtige monumentale gebouwen, ideaal om fietsend of wandelend te verkennen.

De kenmerkende witte pilasters aan de zijkanten van de voorgevel bij nieuwe koloniewoningen is een herinnering aan de tijd dat Koning Willem 3 langs kwam en met name de voorgevel zag.

Algemeen:

In de omgeving worden meerdere interessante initiatieven ontplooid. Zo is er onder meer "Word makker van een akker", waarbij u kunt helpen om de kenmerkende kleinschalige akkerstructuur weer terug te brengen in het landschap.

Bestemming:

Wonen – koloniewoning

Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie

Beschermd dorpsgezicht Frederiksoord-Wilhelminaoord

Plaatsing op de Wereld Erfgoedlijst van Unesco.

U betaalt canon voor het recht van erfpacht, maar daarvoor zorgt de Maatschappij van Weldadigheid dat dit gebied goed onderhouden wordt en dit bijzondere cultuurhistorisch erfgoed bewaard blijft voor de toekomst.

De bruto erfpachtcanon 2025 voor de Maatschappij van Weldadigheid bedraagt ± € 7.000,-, dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De erfpachtcanon die u periodiek betaalt is aftrekbaar van de inkomstenbelasting, net als de hypotheekrente.

Bent u op zoek naar een comfortabele, sfeervolle woning in een omgeving waarop volop van de natuur te genieten valt? Maak gerust een afspraak voor een bezichtiging!

















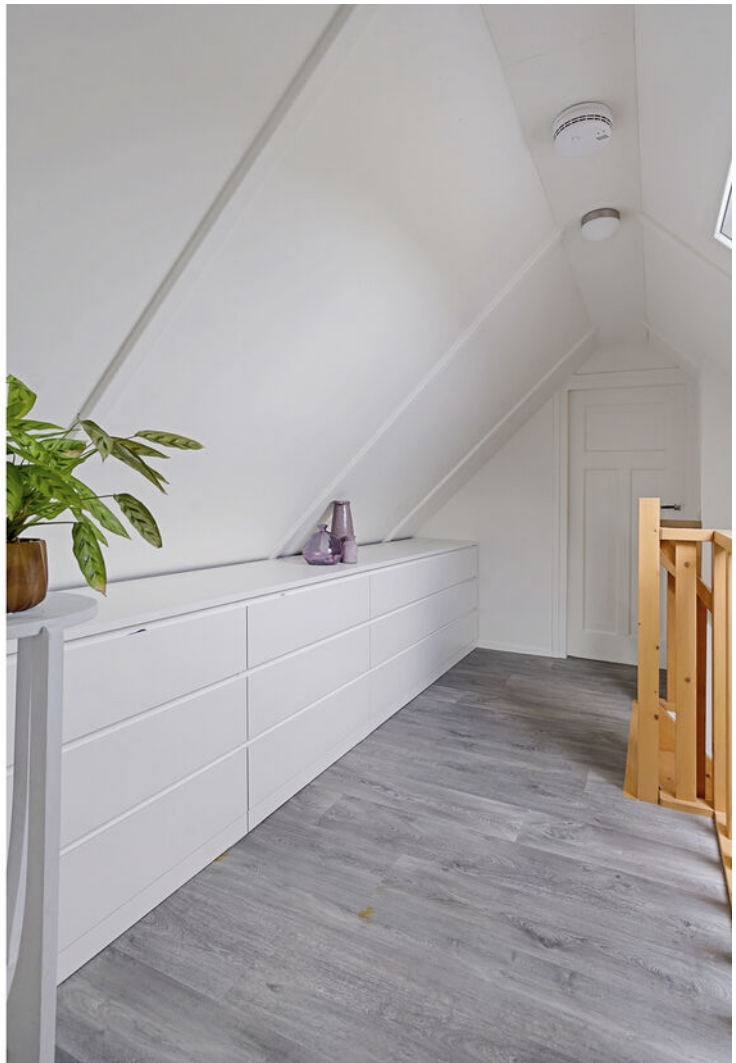












































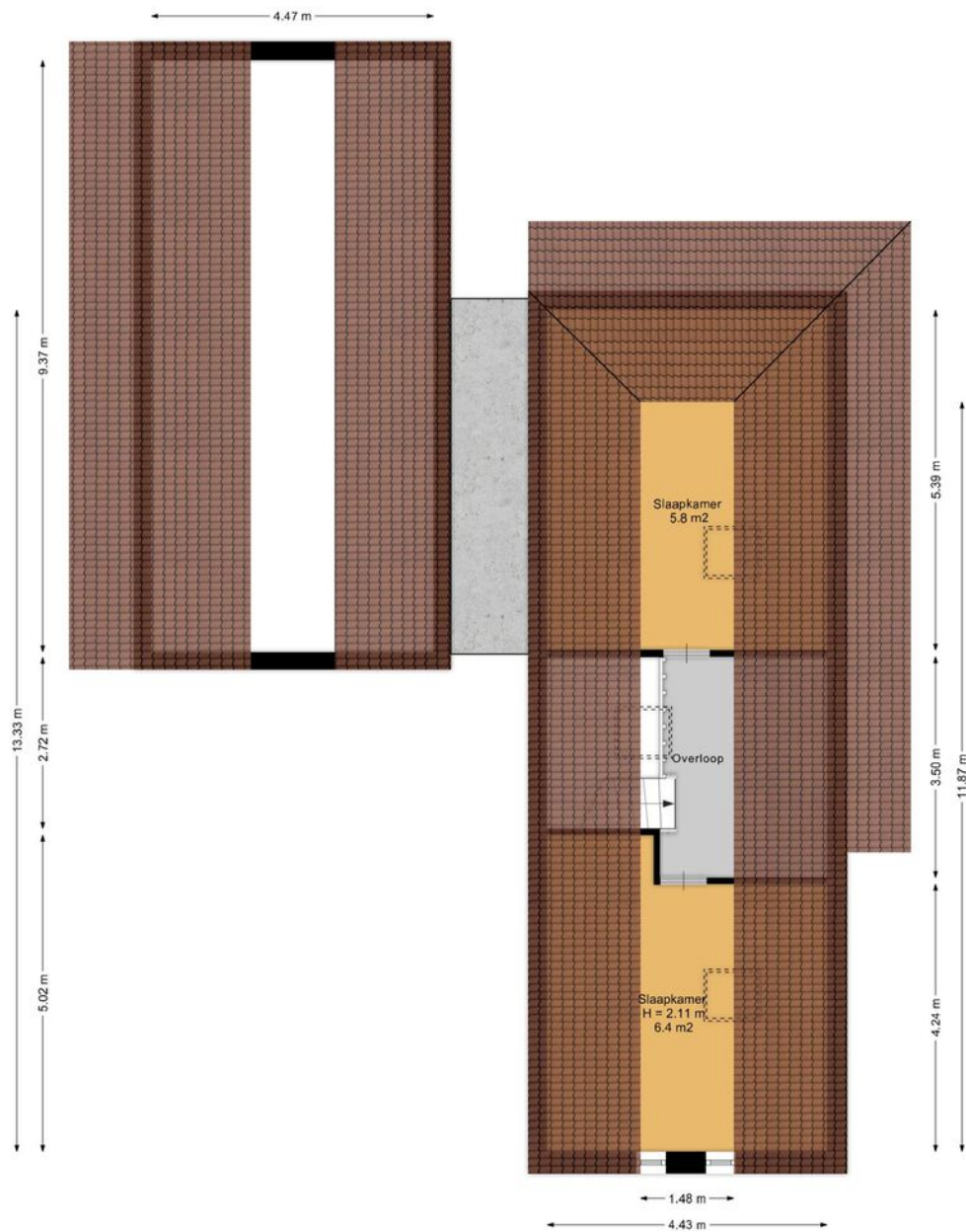


Plattegrond beg. grond



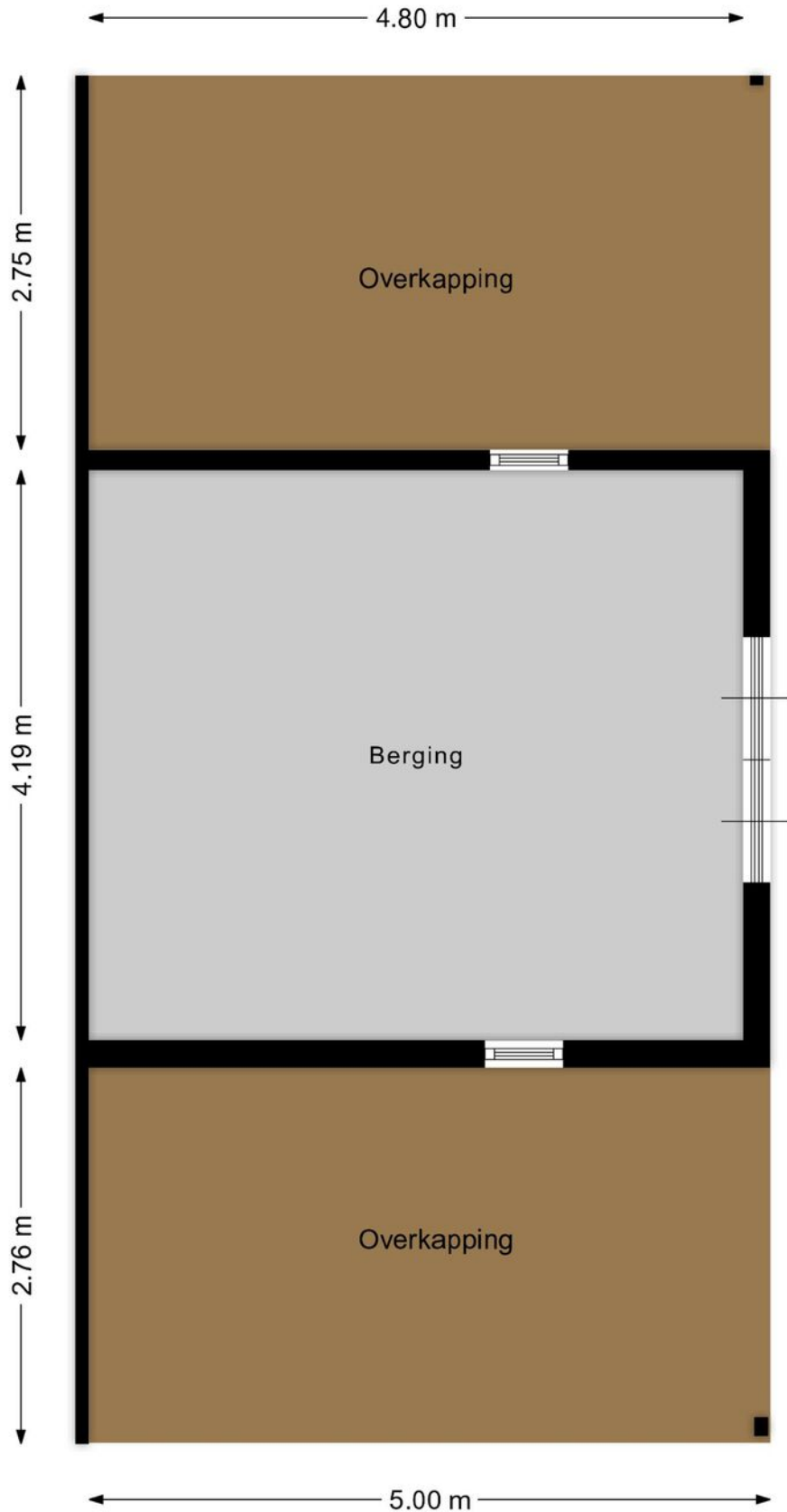
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond 1e verdieping



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

Plattegrond berging

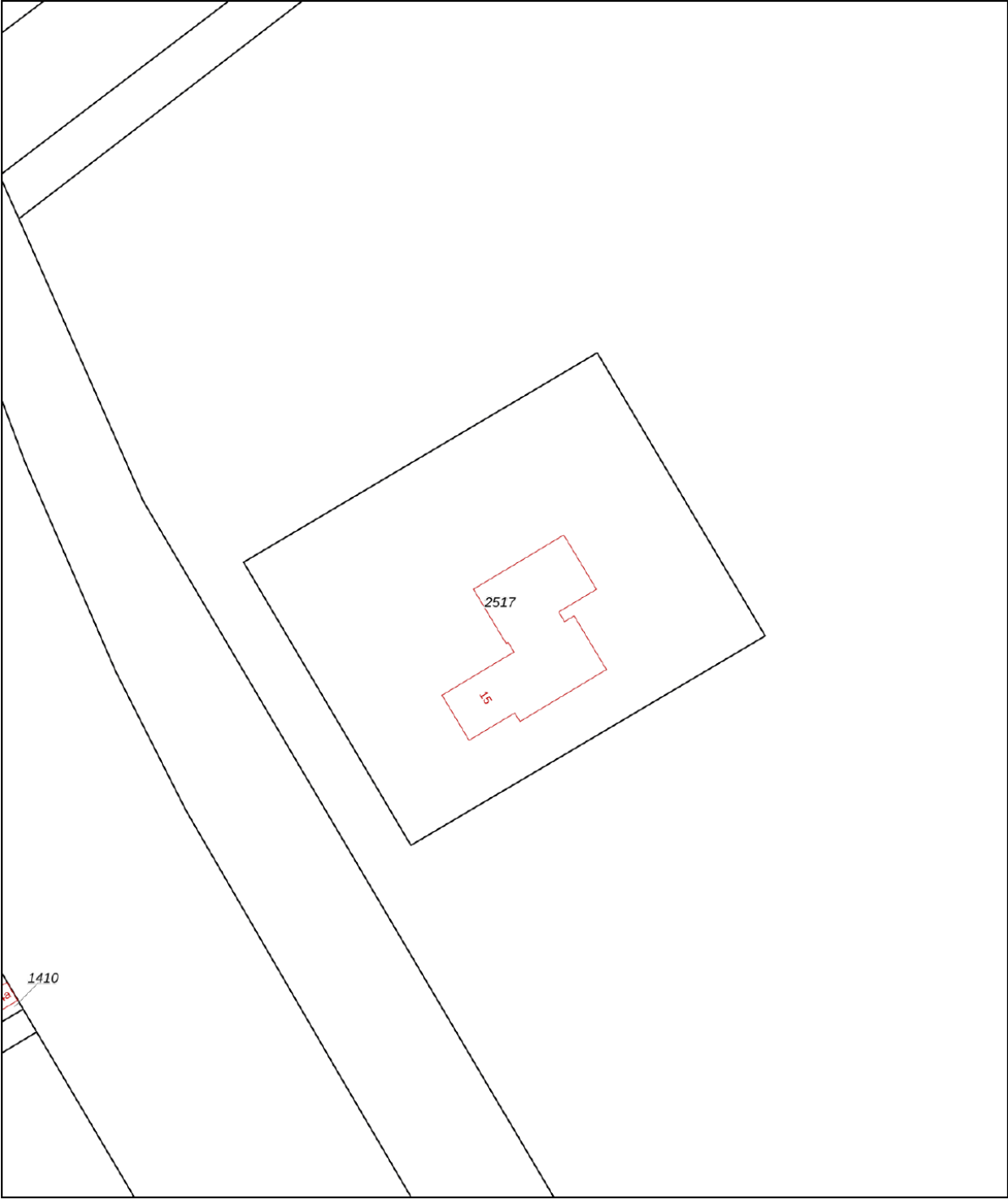


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kon. Wilhelminalaan



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vledder

Sectie H

Perceel 2517

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 14 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



Luchtfoto



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 6-10-2025

Schaal: 1: 452

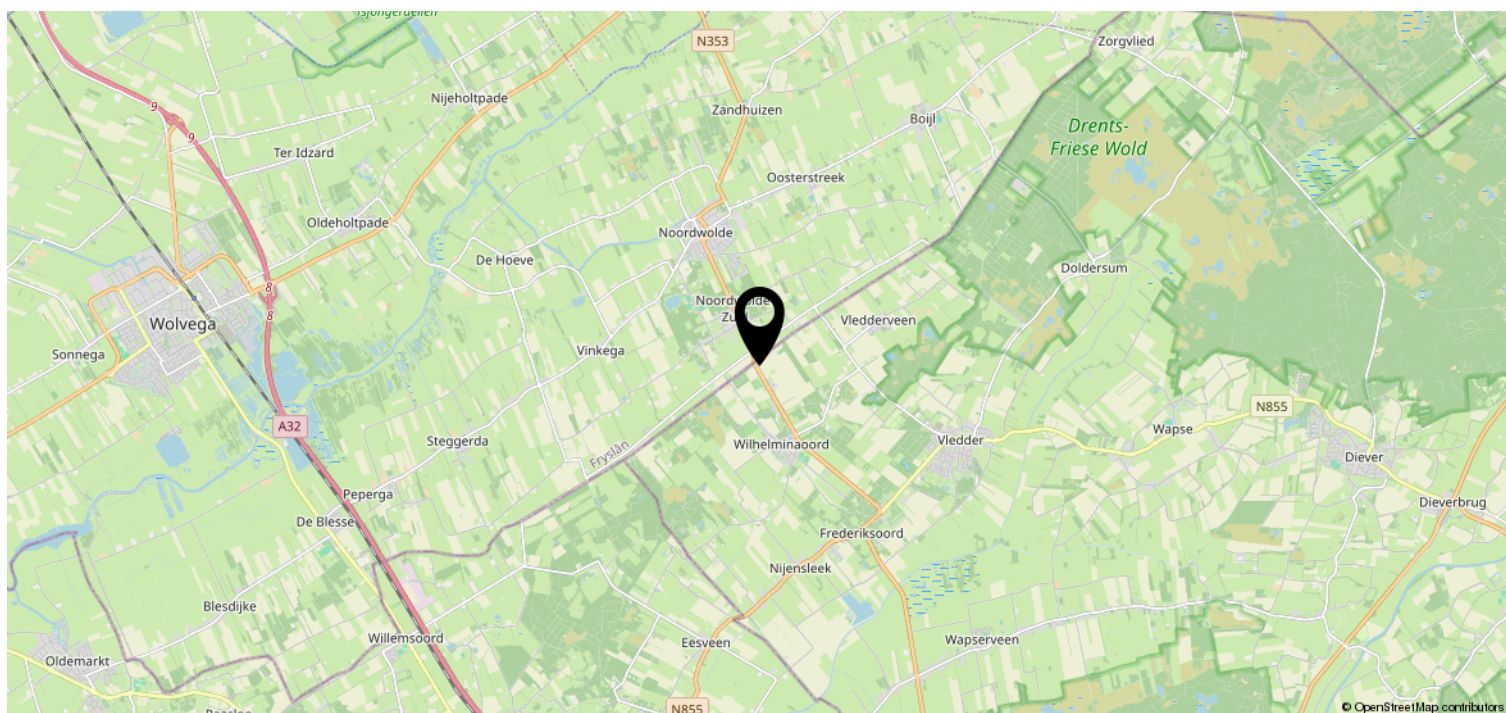
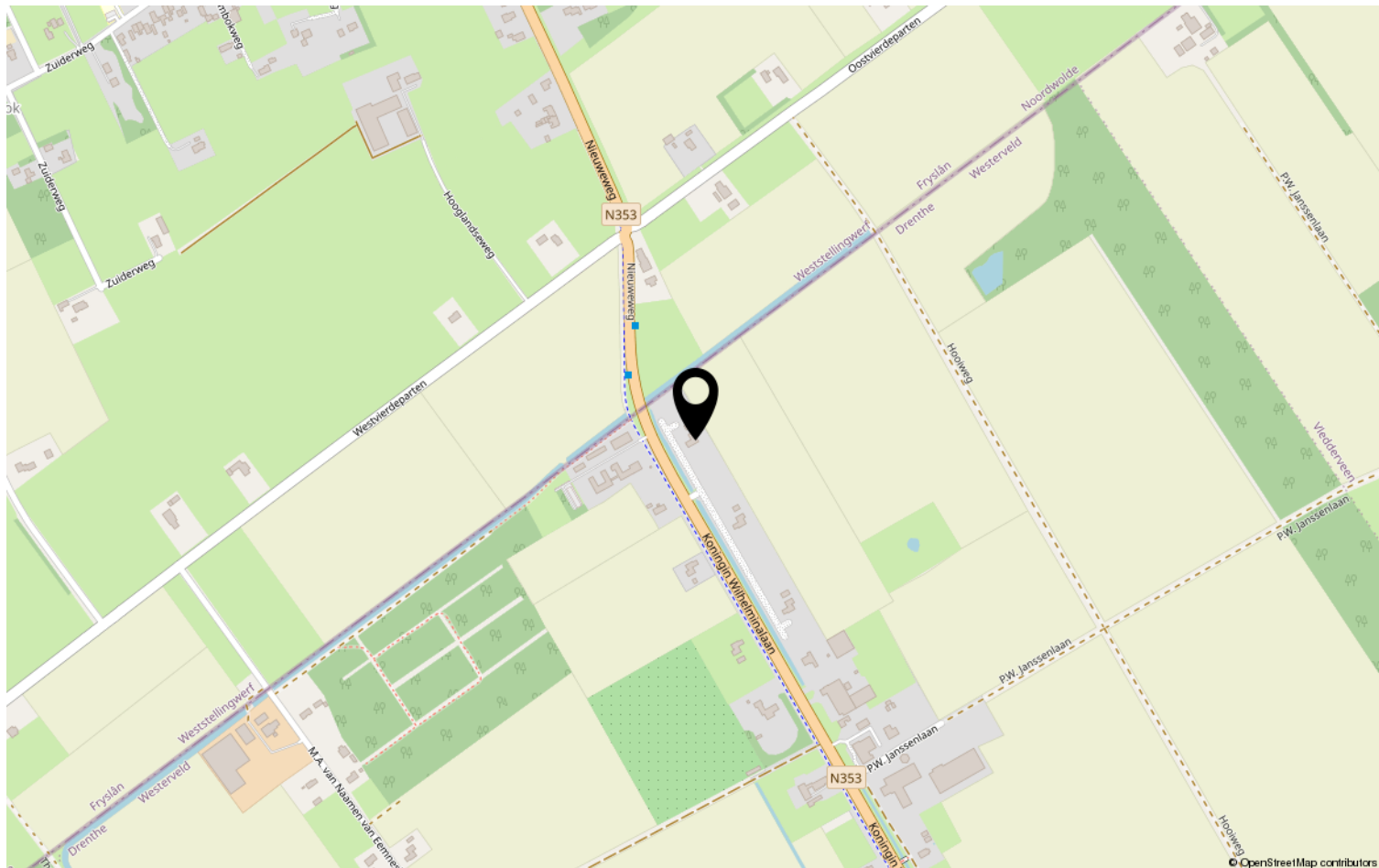


Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

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			
- Lamp slaapkamer glas in lood		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
- PVC vloer	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: 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 ontlenen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.



Entingheweg 13
7991 CB Dwingeloo

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