

Landelijk wonen



DWINGELOO | Leggelerstraat 8

vraagprijs € 749.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1915
Soort:	woonboerderij
Kamers:	8
Inhoud:	1125 m ³
Woonoppervlakte:	213 m ²
Perceeloppervlakte:	14595 m ²
Overige inpandige ruimte:	93 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	1 m ²
Externe bergruimte:	329 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, houtkachel
Isolatie:	dak, grotendeels dubbele beglazing
Energielabel:	D

Omschrijving

Met een vers kopje koffie dwalen over uw eigen landgoed.
Genieten van een langswandelend ree met reekalf en je eigen paarden.

Bent u op zoek naar een mooie plek in een klein buurtschapje waar naoberschap nog hoogtij viert en mensen gewend zijn om elkaar te groeten? Waar natuur de boventoon voert en dagelijkse voorzieningen op enkele kilometers afstand van u aanwezig zijn? Waar u wordt omringd door drie grote natuurgebieden waar u met uw paard(en) van het prachtige Drentse landschap kunt genieten? Dan is dit uw droomplek!

Tussen het Drents-Friese Wold, Het Dwingelderveld en "het Blauwe Meer", staat deze te renoveren woonboerderij uit 1915 op een kavel van 1,45 ha. met o.a. een grote moestuin, een grote en diepe paddenpoel, een eigen bosperceel en een mooi aangelegde rij-paddock met tapijtsnippers en aanpalende (paarden-)inloopstal.
Een unieke plek voor wie landelijk wil wonen met rust, ruimte en natuur.

Omschrijving:

De boerderij is gebouwd in 1915 en gedeeltelijk gerenoveerd in 1998. Ze verkeert in matig tot redelijke staat van onderhoud en behoeft wel aandacht. Uiteraard zijn er volop mogelijkheden tot renovatie of herontwikkeling. Terwijl u met uw kopje koffie over het erf wandelt, kunt u nadenken over een kleinschalige B&B, een atelier aan huis, het houden van dieren of van de totale renovatie van uw droomhuis door derden.

Maar terug naar het nu:

De woonboerderij wordt op dit moment verwarmd met behulp van een cv-installatie uit 2017 en beschikt daarnaast over een sfeervolle houtkachel. Het woongedeelte is grotendeels voorzien van dubbele beglazing. Het dak is gedekt met Mulden dakpannen. Op de eerste verdieping zijn de zijkanten van het dak geïsoleerd, evenals de zoldervloer daarboven. De woning is voorzien van een glasvezelaansluiting en maar liefst 20 zonnepanelen.

Indeling:

Begane grond:

Entree met gang, toegang tot de provisiekelder en aan één zijde van de gang de woonkamer en aan de andere zijde de eetkamer, beide voorzien van houten vloerdelen en een mooie lichtinval.

Achter de eetkamer treft u de trap naar de eerste verdieping.

In het oorspronkelijke achterhuis is een eenvoudige (boeren)keuken met vaatwasser en zijentree, die – zoals in het noorden gebruikelijk is – meer als toegangsdeur wordt gebruikt dan de zogenaamde voordeur. Via deze keuken komt u in het andere woongedeelte met tuindeur. Perfect in te richten als werk- en/of hobbyruimte. Via de tuindeur loopt u zo de moestuin in.

Achter deze gebruiksruidtes vindt u de toiletruimte met wastafel en een badkamer met een wasmachine-aansluiting.

En dan is er natuurlijk de enorme 'deel', wat nu vraagt om een nieuwe bestemming.
Wat...? U mag het helemaal zelf bepalen.

1e verdieping:

Op de eerste verdieping vindt u een ruime overloop met 5 slaapkamers, de CV-ruimte, een toiletruimte en een badkamer met wastafel, toilet, douche en ligbad.

Hierboven bevindt zich zolderruimte die (nog) niet beloopbaar is maar wel als goede isolatie dient.

Bijgebouwen en buitenruimte

Gelijk achter de boerderij staat een enorme schuur, gebouwd van steen en hout van ca. 280 m². Het dak van deze schuur is vervangen in 2018. In deze schuur is een inpandig atelier met kachel en zijn drie paardenstallen gesitueerd.

Daarnaast staan op het erf een stenen kalverschuurtje (ca. 28 m²), een berging van ca. 11,5 m²) en een nieuwe kapschuur (2024) die gebruikt wordt als inloopstal voor de paarden.

Uw "eigen landgoed" beschikt over een bosperceel met veel bijzondere bomen. Hier zijn meerdere reekalfjes opgegroeid. Door het bos lopen paadjes en er is een vuurplaats met ruimte om te zitten.

Naast het bos is de paddenpoel. Een goede plek voor een wildcamera.

Ziet u zich al genieten van de volle maan, of juist van het donker en een superheldere sterrenhemel? Drenthe is nog één van de weinige plekken in Nederland waar het aardedonker kan zijn.

Dankzij de ligging van het bos en de achterliggende weilanden geniet u hier volop van uw privacy.

Locatie:

De directe omgeving staat bekend om haar natuurschoon. U wandelt, fietst of rijdt met uw paard zó naar de uitgestrekte bossen, de heidevelden en het vennengebied. Ja, dit is een waar paradijs voor natuurliefhebbers.

Voor de dagelijkse voorzieningen kunt u in het gezellige brinkdorp Dwingeloo terecht; gelegen op ca. 4 km. afstand, waar naast goede restaurants, leuke winkeltjes, een bakker, slager, twee grote supermarkten, ook een huisartspraktijk en een basisschool aanwezig zijn.

Diever, eveneens met volop voorzieningen en het Shakespearetheater is gelegen op ca. 4,5 km. afstand. Voor verdere voorzieningen kunt u terecht in Beilen (13,5 km) en binnen een half uur bent u met de auto in Assen, Meppel en Steenwijk.

Bestemming:

Wonen voormalige boerderijpanden, waarde archeologie 3, agrarisch 1.

Samenvattend:

Een unieke plek met potentie, op een droomlocatie voor wie rust, ruimte en natuur zoekt en graag een woonboerderij naar eigen wensen wil verbouwen.

Een woning met ziel, klaar voor een nieuwe toekomst!















































Plattegrond beg. grond



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

Plattegrond 1e verdieping

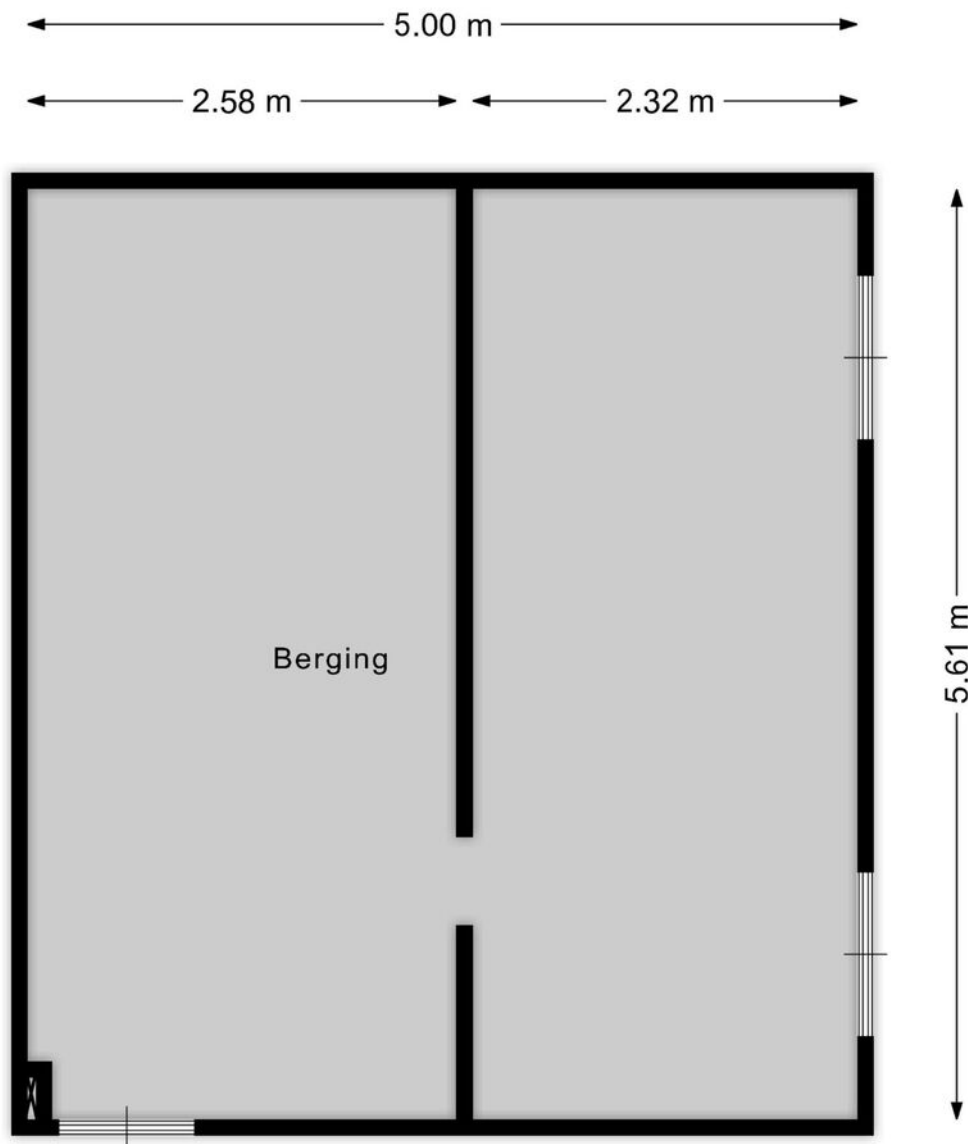


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond schuur

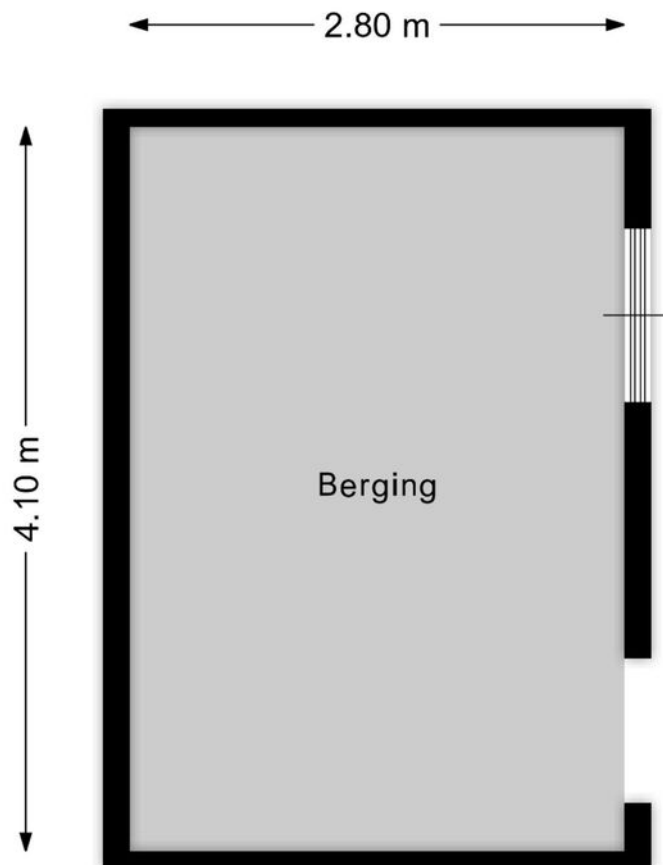


Plattegrond kalverschuur



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

Plattegrond berging

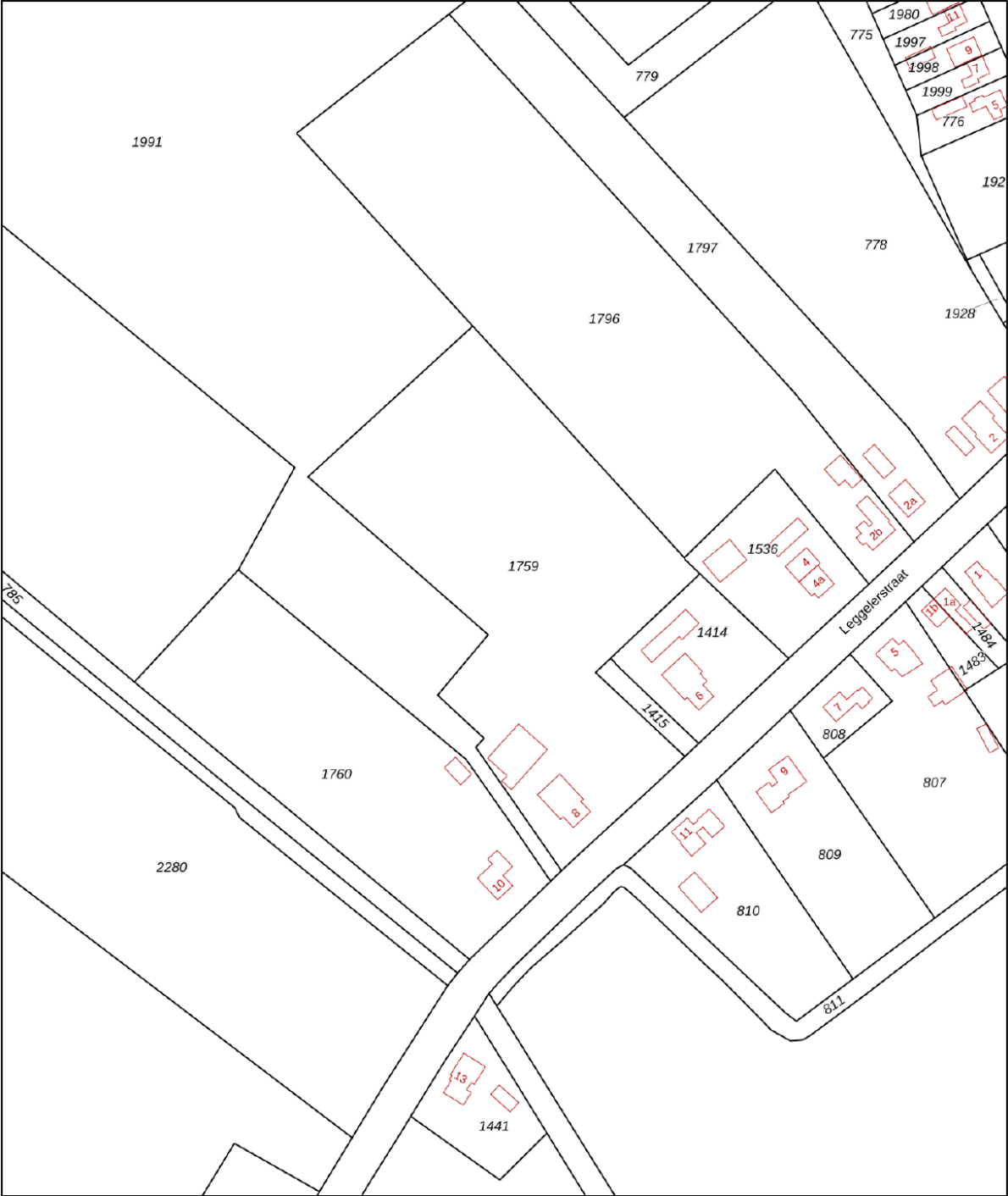


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Leggelerstraat 8



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Dwingeloo

Sectie L

Perceel 1759

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 22 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Luchtfoto



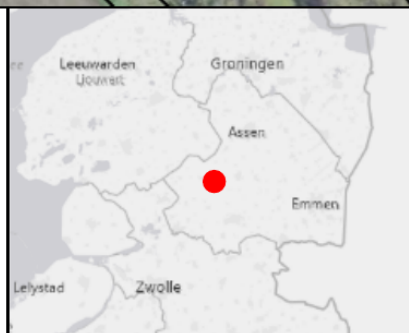
Auteur: Auteur onbekend
Datum: 10-9-2025

Schaal: 1: 1256

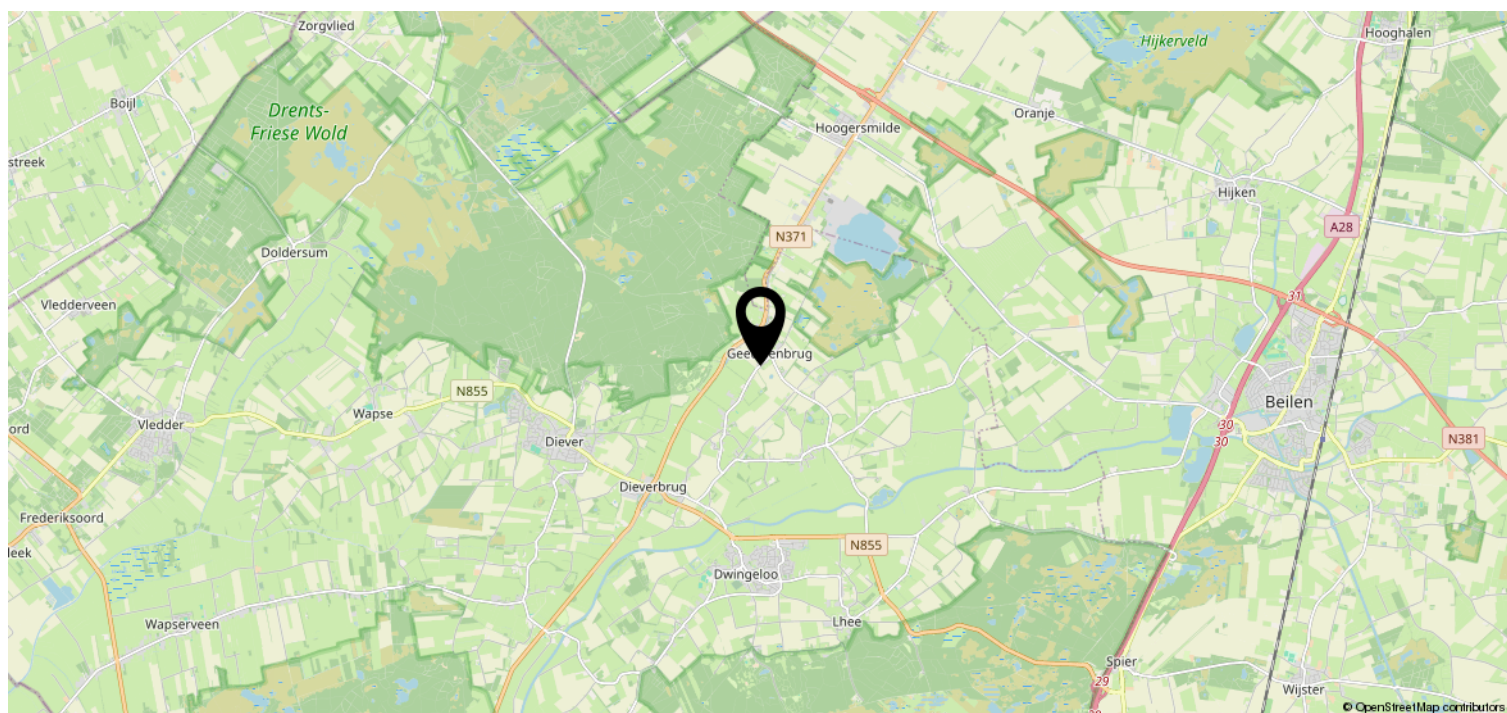
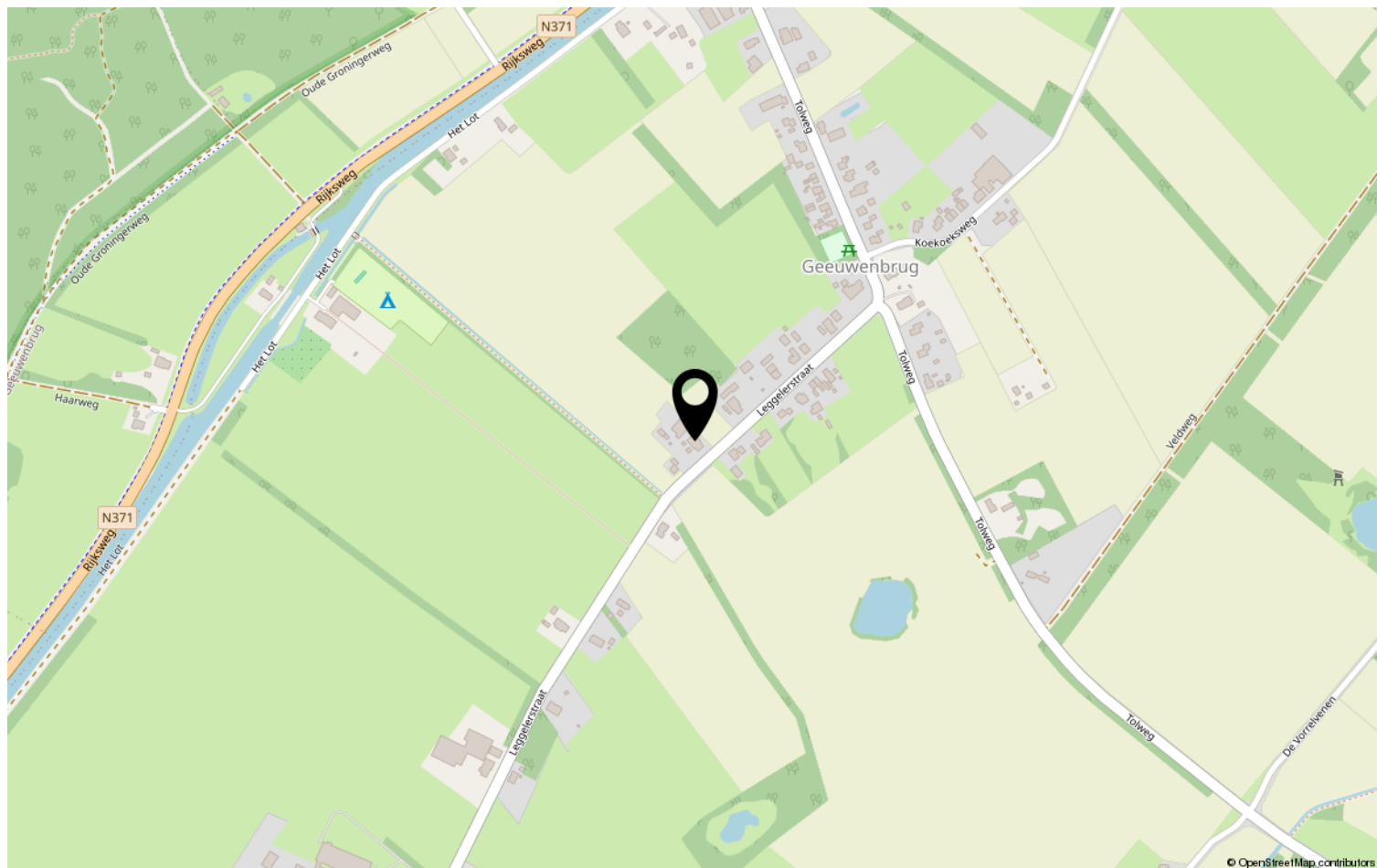


Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

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		
- Staande lampen		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Grote kledingkast slaapkamer linksvoor	X			
- Grote kledingkast slaapkamer rechtsvoor	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			

Lijst van zaken

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
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		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
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				
- Radiatorfolie achter meerdere radiatoren	X			
- Isolatieplaten keuken, gang	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Omheining paddocks	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas	X			
Vrijstaande geïsoleerde keet 2,5*6m (nu in gebruik als zadelkamer)			X	
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Grondwaterpomp		X		
- Roundpen (longeercirkel paarden)			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