

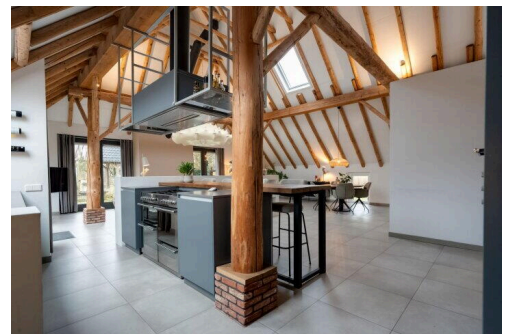
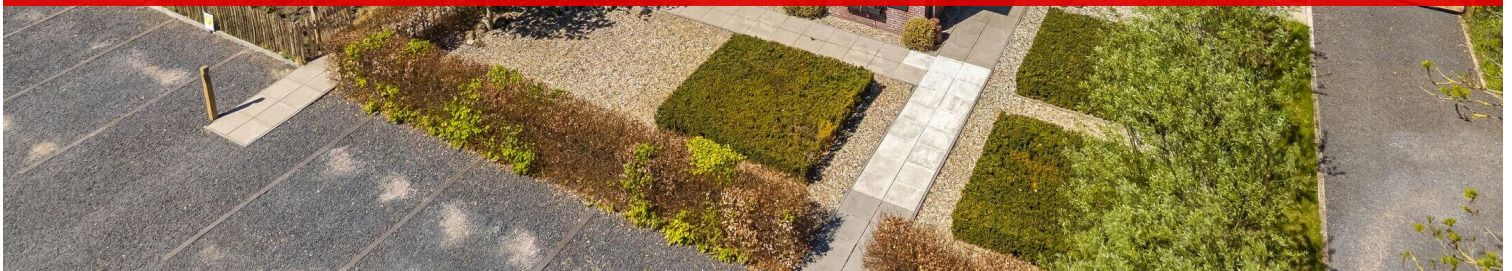
# Roderwolde

Achtersteweg 6 | Vraagprijs € 1.295.000 k.k.

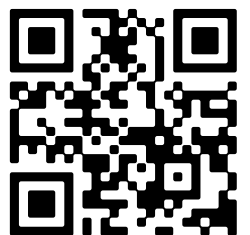


## TE KOOP

[WWW.ACHTERSTEWEG6.NL](http://WWW.ACHTERSTEWEG6.NL)



<b>Type object:</b>	Woonboerderij, vrijstaande won...
<b>Bouwjaar:</b>	1800
<b>Woonoppervlakte:</b>	327 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte:</b>	13.120 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	1.418 m <sup>3</sup>
<b>Aantal kamers:</b>	5 kamers (4 slaapkamers)
<b>Website:</b>	<a href="http://www.achtersteweg6.nl">www.achtersteweg6.nl</a>



# Omschrijving

## Achtersteweg 6, 9315 TA Roderwolde

Op een van de mooiste locaties van Noord Drenthe, in het karakteristieke dorp Roderwolde, staat deze schitterend verbouwde luxe woonboerderij met een adembenemend vrij uitzicht over natuurgebied De Onlanden.

De achterzijde van de boerderij ligt volledig vrij, waardoor u dagelijks geniet van rust, ruimte en weidse vergezichten — en dat alles op korte afstand van de stad Groningen en het prachtige Leekstermeer.

De woonboerderij is met oog voor detail en hedendaags comfort gerenoveerd en combineert sfeer, luxe en functionaliteit op hoog niveau. Op het erf bevindt zich bovendien een stijlvol bijgebouw met twee hoogwaardige, uitstekend renderende Bed & Breakfast kamers, de B&B is bekroond met de maximale 5 tulpen waardering. Ideaal voor gastenverblijf, verhuur, zorgwoning of dubbele bewoning. Een unieke kans voor wie royaal wil wonen op een uitzonderlijke locatie met een perfect afwerkingsniveau én een professioneel B&B-concept.

Woonoppervlakte: 327 m<sup>2</sup>

Inhoud: 1.418 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 13.120 m<sup>2</sup>

---

### OMSCHRIJVING

De boerderij dateert oorspronkelijk uit 1800 maar er is al sprake van bewoning op deze plek vanaf 1300 (zie toelichting onder deze tekst). Vanaf 2015 is het geheel met veel smaak, luxe en vakmanschap vrijwel volledig nieuw opgetrokken en verduurzaamd. Met gevoel voor stijl en detail is de boerderij omgetoverd tot een prachtige woning met een evenzo fraaie B&B, die in 2020 volledig nieuw is gebouwd. De tuin is fraai aangelegd met diverse zitplekken, elk met optimale privacy en een schitterend uitzicht. Het bijbehorende weiland van bijna 1 hectare leent zich uitstekend voor het hobbymatig houden van kleinvee.

### ZELF VIA FUNDA BEZICHTIGING PLANNEN?

Indien u via Funda aangeeft een bezichtiging te willen inplannen, krijgt u van ons kantoor een email waarin u de dag en tijd kunt kiezen en bevestigen.

---

### OMGEVING

Gelegen direct aan natuurgebied De Onlanden en nabij het Leekstermeer, maar toch vlak bij de gezellige stad Groningen. Dit is zonder overdrijven een unieke locatie. Vrij uitzicht is in Nederland zeldzaam te garanderen, maar hier wél — midden in een beschermd natuurlandschap. Roderwolde telt circa 350 inwoners en beschikt over een peuterspeelzaal en basisschool. Door het ontbreken van grote doorgaande wegen is het hier heerlijk rustig wonen. Kenmerkend voor Roderwolde zijn de karakteristieke oude boerderijen en de historische molen Woldzicht uit 1852. De ligging tussen Roden en Groningen is ideaal, met prachtige wandel en fietsroutes in de directe omgeving. Voor watersportliefhebbers ligt het Leekstermeer gebied op korte afstand.

---

### INDELING WOONBOERDERIJ

Begane grond:

Ruime hal/entree, toilet. In het voorhuis bevindt zich een prachtige, royale slaapkamer met walk in closet (35 m<sup>2</sup>) en een

luxe, sfeervolle halfopen badkamer met ruime inloopdouche, wastafelmeubel en vrijstaand ligbad. In het achterhuis bevinden zich twee ruime slaapkamers (15 m<sup>2</sup> en 16 m<sup>2</sup>), een riante woonkamer met open plafond tot in de nok van de boerderij, een fraai vrij uitzicht, drie openslaande tuindeuren en een sfeervolle haard/houtkachel. Direct grenzend aan de woonkamer ligt de royale open woonkeuken met kookeiland; samen zijn keuken en woonkamer maar liefst 88 m<sup>2</sup> groot. Een fantastische leefruimte.

Eerste verdieping:

Via een stijlvolle gietijzeren trap bereikt u de open vide met aangrenzend een sfeervolle badkamer met inloopdouche, vrijstaand bad en wastafelmeubel. Verder een overloop, een tweede toilet en een vierde slaapkamer van 28 m<sup>2</sup>.

Nieuw gebouwde stenen schuur: 17 m<sup>2</sup> — in Drenthe ook wel het stookhok genoemd.

De fraai aangelegde tuin beschikt over meerdere zitplekken, een overdekte veranda met opslagruimte van 9m<sup>2</sup>, een hottub en een oude mestkelder die is omgevormd tot vijver. Het bijbehorende weiland kan desgewenst worden ingericht als landschapstuin.

Te weinig woorden om dit prachtige geheel volledig te beschrijven. Geniet van de foto's en vergeet vooral de video met drone opnames van de indrukwekkende omgeving niet.

---

## INDELING B&B

Bed & Breakfast (bijgebouw)

Dit sfeervolle, uitstekend renderende B&B-bedrijf dat hoort bij de beste van Nederland (5 tulpen) heeft veel tevreden gasten. U betreedt de B&B via de royale gezamenlijke Orangerie met veel planten, verschillende zitgelegenheden en een houtkachel (32 m<sup>2</sup>). Beide kamers beschikken over een ruime slaapkamer van circa 19 m<sup>2</sup>, een toilet, een douche en een badkamer met ligbad en een wastafelmeubel. Eén van de kamers heeft een privé vlonderterras aan de voorzijde; de andere beschikt over een fraai terras met hottub en vrij uitzicht over de landerijen.

Zie ook [deengelhoeve.nl](http://deengelhoeve.nl)

Voor het complex is een groot eigen parkeerterrein voor de gasten gesitueerd

---

## BIJZONDERHEDEN

- Energielabel hoofdgebouw A+, bijgebouw A++
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ glas
- Begane grondvloeren woonhuis en B&B met vloerverwarming
- 24 zonnepanelen (2021)
- Keukens voorzien van inbouwapparatuur
- Glasvezel aanwezig
- HR cv ketels Intergas 2015 en 2020
- Volledige inventaris is tegen meerprijs over te nemen

Onze foto's zijn gemaakt met een standaardlens (geen groothoek), waardoor zij een realistische en eerlijke weergave van de ruimtes geven. Zo krijgt u een betrouwbaar beeld van de woning, zoals u deze ook tijdens een bezichtiging zult ervaren.

Wilt u nog meer inzicht? Bekijk dan de digitale rondleiding. Hiermee krijgt u een gedetailleerd beeld van de indeling en

de ruimtes en kunt u zich eenvoudig een goede voorstelling maken van deze woning.

Wetenswaardigheid

#### TOELICHTING OP BOUWJAAR

Via het gemeente archief van Roderwolde is vernomen dat er al sinds 1300 mensen hebben gewoond aan de Achtersteweg 6. Het woonhuis is daarmee één van de oudste huizen in Roderwolde. Rond 1830 is de kerk van Roderwolde verplaatst naar de huidige locatie aan de Hoofdstraat, de begraafplaats ligt buiten het dorp en is vanaf de achterzijde van de woning te zien. De toenmalige eigenaar heeft mee geholpen met het afbreken van de kerk die was opgebouwd met zogenaamde kloostermoppen. De moppen heeft hij gebruikt om zijn huis te bouwen. In het voorhuis zijn ze nog te zien in de gang en in de badkamer. Naast heel veel hele stenen zijn er ook heel veel halve stenen gebruikt. In die tijd was materiaal duur en werd er op deze manier gerecycled en geld bespaard.

De kloostermoppen waren afkomstig vanuit 'De Kleibosch' dat ligt aan de rand van het beekdal van het Peizerdiep. Het is een kletsnat bos, als je over de kronkelpaadjes door het bos loopt, zie je overal restanten van oude kleiputten. Ooit werd de hier opgegraven klei gebruikt voor het maken van kloostermoppen en dakpannen, die ter plekke werden gebakken. De eerste stenen werden gebakken door monniken en het jaar 1100. Lees de volledige omschrijving

## Kenmerken

Vraagprijs: € 1.295.000 k.k.

Aanvaarding: In overleg

## Bouw

Object type: Woonboerderij, vrijstaande woning

Soort bouw: Bestaande bouw

Bouwjaar: 1800

Toegankelijkheid: Toegankelijk voor mensen met een beperking en toegankelijk voor ouderen

Soort dak: Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte: 327 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 13.120 m<sup>2</sup>

Inhoud: 1.418 m<sup>3</sup>

Externe bergruimte: 24 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)

Aantal badkamers: 2 badkamers en 2 aparte toiletten

Badkamervoorzieningen: 2 douches, 2 ligbaden, en 2 wastafelmeubels

Aantal woonlagen: 2 woonlagen

Voorzieningen: Glasvezelkabel, mechanische ventilatie, rookkanaal, schuifpui, en zonnepanelen

## Energie

Energie label: A

Isolatie: Dakisolatie, dubbel glas, muurisolatie en vloerisolatie

Verwarming: Cv-ketel

Warm water: Cv-ketel

Cv ketel: Intergas hr eco (gas gestookt combiketel, eigendom)

## Buitenruimte

Ligging: Aan rustige weg, landelijk gelegen en vrij uitzicht

Tuin:

Tuin rondom

## **Bergruimte**

Schuur berging:

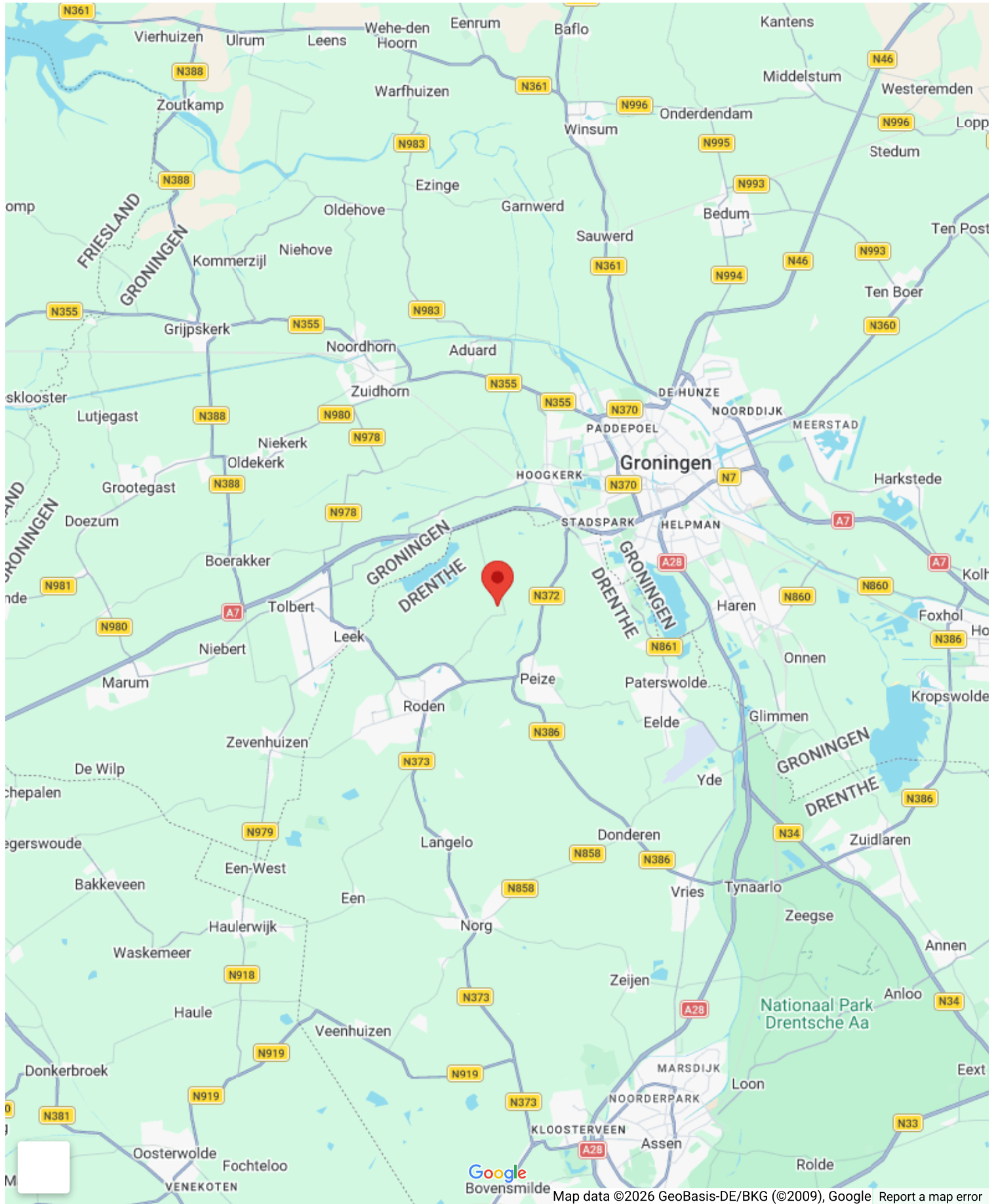
Vrijstaande stenen berging

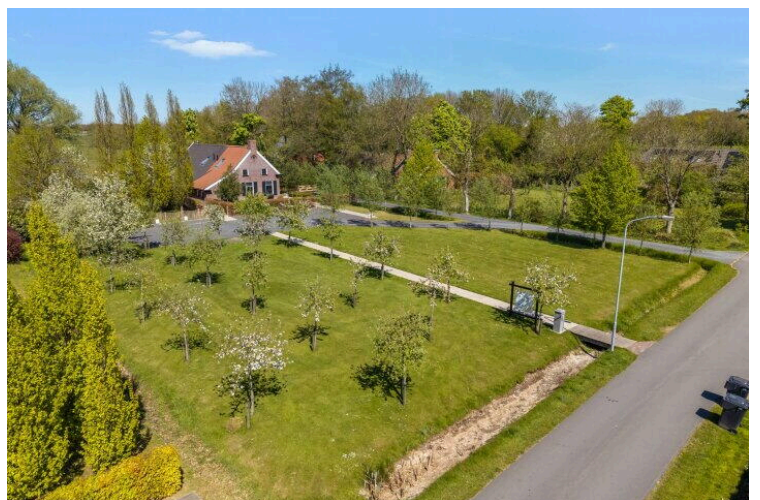
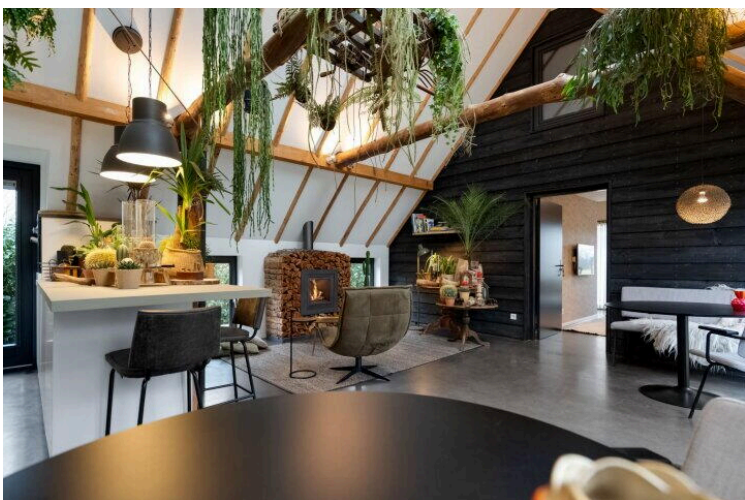
Soort parkeergelegenheid:

Op eigen terrein

**Op de kaart**

# Op de kaart



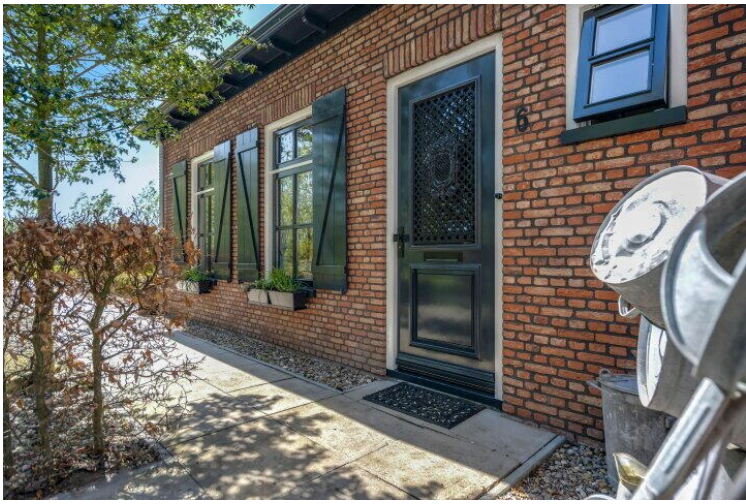




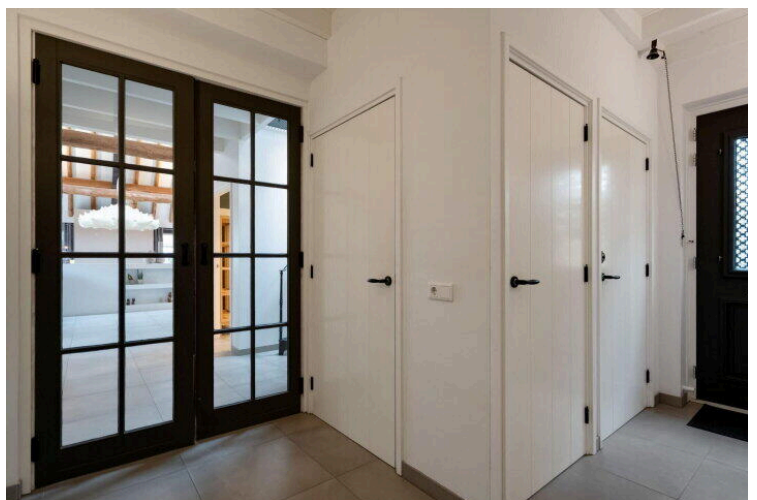
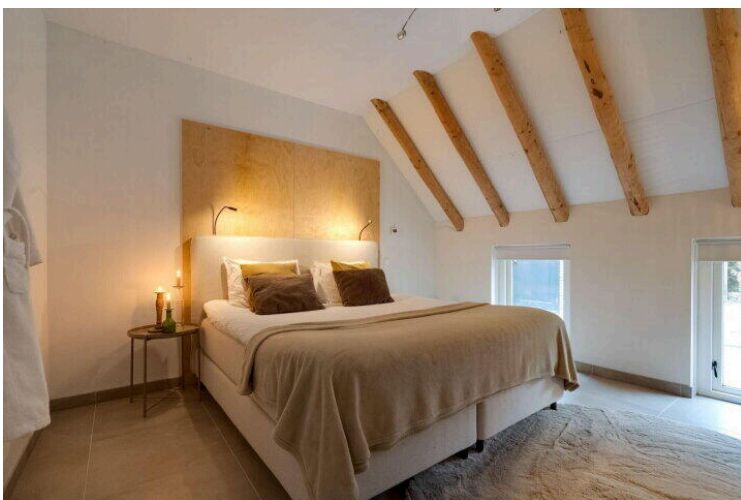
A red speech bubble with a white border and a tail pointing downwards and to the left. The text inside is white.

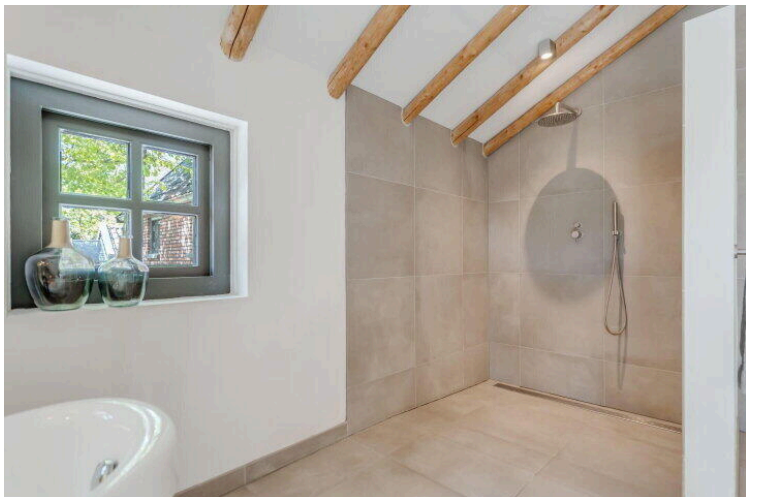
Enthousiast geworden?

Bekijk nu de complete rapportage  
en mis geen enkel detail







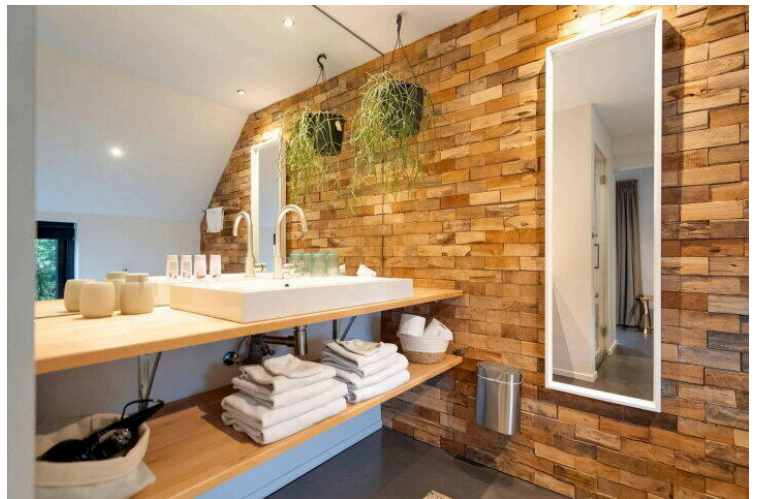
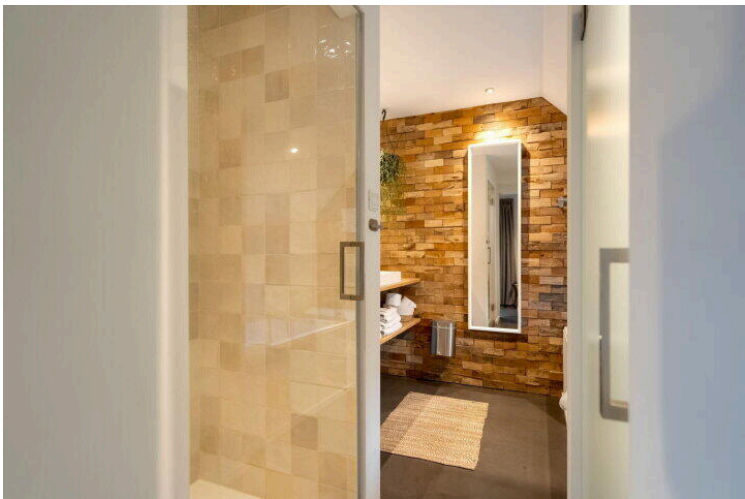


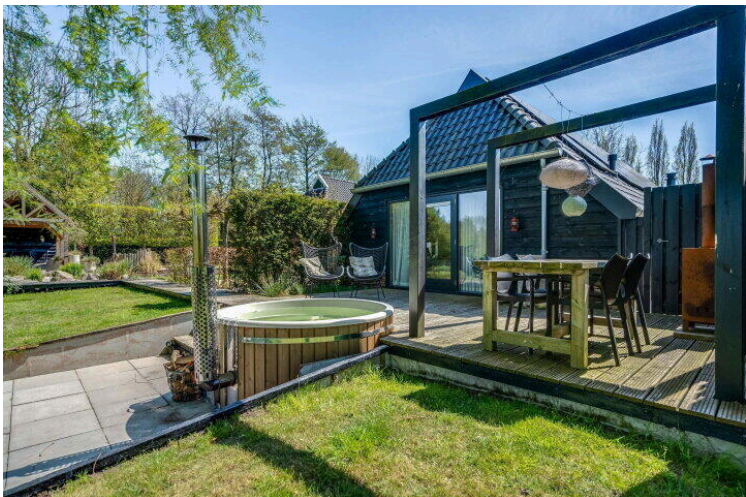




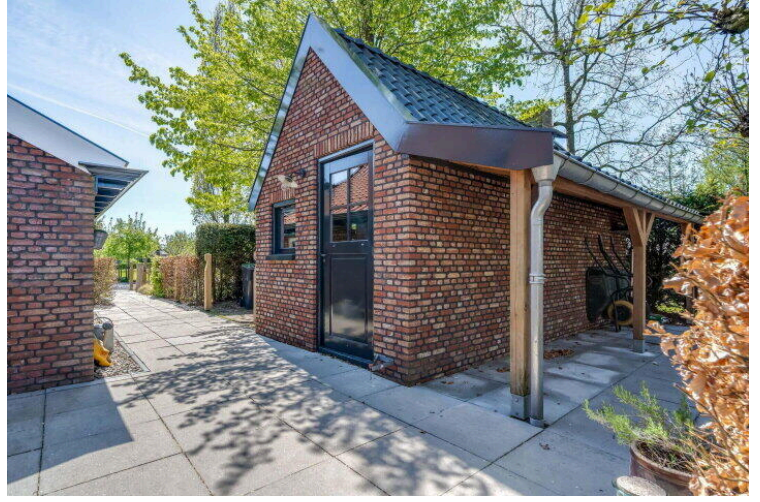














# Achtersteweg 6

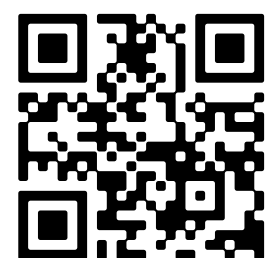
[www.achtersteweg6.nl](http://www.achtersteweg6.nl)



## Peter's makelaardij

Brink 37  
9301 JK, Roden

[www.peters-makelaardij.nl](http://www.peters-makelaardij.nl)  
050 - 204 2221



Scan Mij!