

# Landelijk wonen



DWINGELOO | Lheebroek 12

vraagprijs € 975.000 k.k.

  
**YVONNE KAMIES**  
— MAKELAARDIJ —  
MARKANT LANDELIJK WONEN

0521-700225 | [info@yvonnekamiesmakelaardij.nl](mailto:info@yvonnekamiesmakelaardij.nl)  
[www.yvonnekamiesmakelaardij.nl](http://www.yvonnekamiesmakelaardij.nl)

# Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1970
Soort:	woonboerderij
Kamers:	4
Inhoud:	634 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte:	172 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	1214 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	32 m <sup>2</sup>
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Energie label:	A

# Omschrijving

Welkom op Lheebroek 12 te Dwingeloo!

Een zeer verrassend, gemoderniseerde riet gedekte woonboerderij (energielabel A), gelegen op een fantastische locatie met naar alle kanten weidse uitzichten over de landerijen, gelegen op 1.214 m<sup>2</sup>! 's Avonds de zon onder zien gaan achter de landerijen? Het kan hier gewoon vanuit de woonkamer en uiteraard ook vanuit de mooi ingerichte tuin.

De ligging is ideaal: via een voetpad en rustig weggetje bent u in minder dan een km. in het prachtige Nationaal Park het Dwingelderveld, de sfeervolle Brink van Dwingeloo ligt op nog geen 5 km. en op ruim 6 km. ligt Beilen met een regiofunctie en treinstation. Uitvalswegen zijn goed bereikbaar. Met de auto bent u in ca. 45 minuten in Zwolle, Heerenveen en Groningen.

De comfortabele woning is gebouwd in 1970, maar is de laatste 10 jaar met smaak geheel verbouwd, alles door professionele bedrijven. Aan de buitenzijde zijn er luiken aangebracht. Er is vloer- en muurisolatie, deels dakisolatie en grotendeels HR++ beglazing. De verwarming wordt geregeld middels Cv. Zowel in de keuken, bijkeuken en hal is er vloerverwarming. Er is een glasvezelaansluiting, een waterontharder en een laadpaal voor de auto. Ook is een mantelbuis aangelegd voor een 2e laadpaal naast het hek.

Indeling:

Via de geheel vernieuwde moderne entree krijgt u toegang tot de woning.

In de hal is de trap naar de verdieping, de meterkast en toegang tot een zeer ruime sfeervolle woonkamer (ca. 59 m<sup>2</sup>), in ca. 2000 voorzien van een riet gedekte uitbouw, waardoor men nu aan alle zijden verrassende uitzichten heeft op de tuin, maar ook op de zeer fraaie omgeving. Zo kijkt men vanuit de voorkamer met het eetgedeelte over de landerijen richting het Dwingelderveld. Aan de zijkant en ook in de uitbouw waar het zitgedeelte is, heeft men een geweldig uitzicht over uitgestrekte landerijen en op afstand zelfs naar de radio- en televisietoren in Hoogersmilde, op meer dan 6,5 km. afstand!

Er is een eikenhouten vloer en een tigchelkachel om ook bij koudere dagen het lekker behaaglijk te hebben. De tuindeuren geven direct toegang tot de tuin en ook om binnen zoveel mogelijk van het buitenleven te kunnen genieten.

Er is een goed geoutilleerde Siemens keuken, voorzien van een inductiekookplaat (ca. 3 jaar oud), een afzuigkap, een koelkast (ca. 2 jaar oud), een diepvries, een vaatwasser, een combi magnetron/oven en een combi-stoomoven.

Aansluitend aan de open keuken is er een hal met achter entree met de Cv-ketel en een bijkeuken met een vaste kastenwand.

Aan de voorzijde van de woning is een kantoor, eventueel ook te gebruiken als slaapkamer. Er is een badkamer (2018) met toilet, wastafelmeubel en douche.

Op de 1e verdieping is een overloop met vaste kast, grote bergruimte boven de aanbouw, twee ruime slaapkamers, waarvan één met vaste kasten, en een vernieuwde badkamer; met douche, toilet, wastafelmeubel, infraroodplaat en vloerverwarming.

Verder is aanwezig een houten garage/berging verbouwd in 2020, voorzien van dakisolatie. Het gehele dak is gedekt met maar liefst 42 zonnepanelen! Aansluitend is een overkapping om ook overdekt van de tuin te kunnen genieten, eventueel met heater. De winddoeken zorgen voor filtering van het zonlicht met een aangename temperatuur en uiteraard dat de overkapping bladvrij blijft. Boven de garage en overkapping is een vliering.

En dan de tuin.....

De fraaie tuin omzoomd door beukenhagen is door een tuinarchitect ontworpen. Er zijn borders met mooie beplanting, meerdere zitjes, een ruim gazon en verschillende bomen.

In één oogopslag is te zien dat veel aandacht is besteed aan de inrichting van de tuin. Er is volop privacy, maar de tuin staat ook in open verbinding met het omliggende landschap. Verder is er tuinverlichting, drainage en een sproeisysteem. Gemak dient immers de mens.

Samenvatting:

Bent u op zoek naar een woning waar het goed thuiskomen is? Hier volgen de pluspunten nog even voor u op een rijtje:

- Vanuit elk vertrek magnifieke uitzichten over het Drentse platteland
- U hoeft niet te verbouwen; de ruimten zijn goed
- Sfeervolle woning
- Hedendaagse uitstraling
- Zeer comfortabel
- Energielabel A
- Slaap- en badkamer op de begane grond
- Korte afstand van Nationaal Park het Dwingelderveld
- Ca. 5 km. van de gezelligste brink van heel Drenthe
- In de nabijheid van meerdere uitvalswegen
- Mooi aangelegde tuin, om volop in alle privacy van de rust te genieten
- Kortom: de Wow-factor!

Enthousiast geworden? - Hoe kan het ook anders - maak gerust een afspraak om uw mogelijke droomwoning te bezichtigen!

Bestemming: Wonen – Voormalige boerderijpanden.

























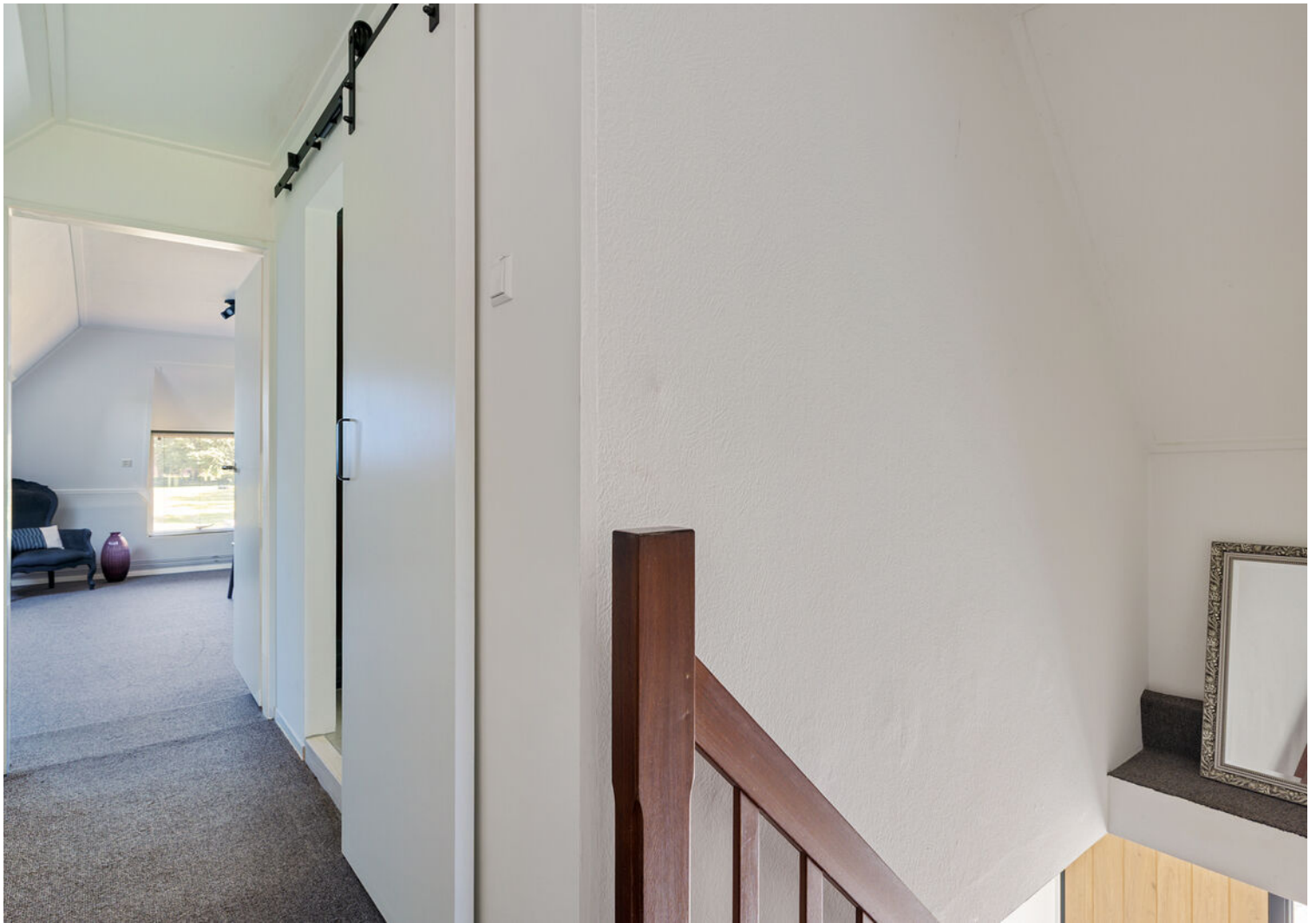


































# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lheebroek 12



<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Dwingeloo	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 133	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# Luchtfoto



Auteur: Auteur onbekend  
Datum: 28-4-2026

Schaal: 1: 446



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.



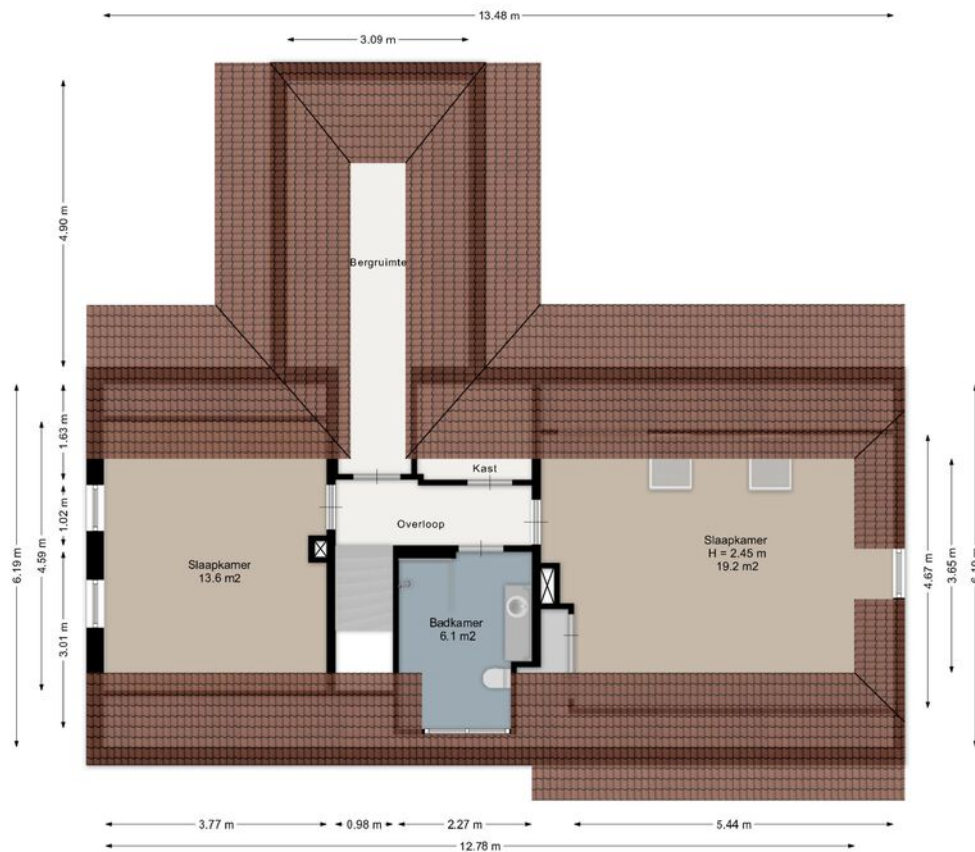


# Plattegrond beg. grond



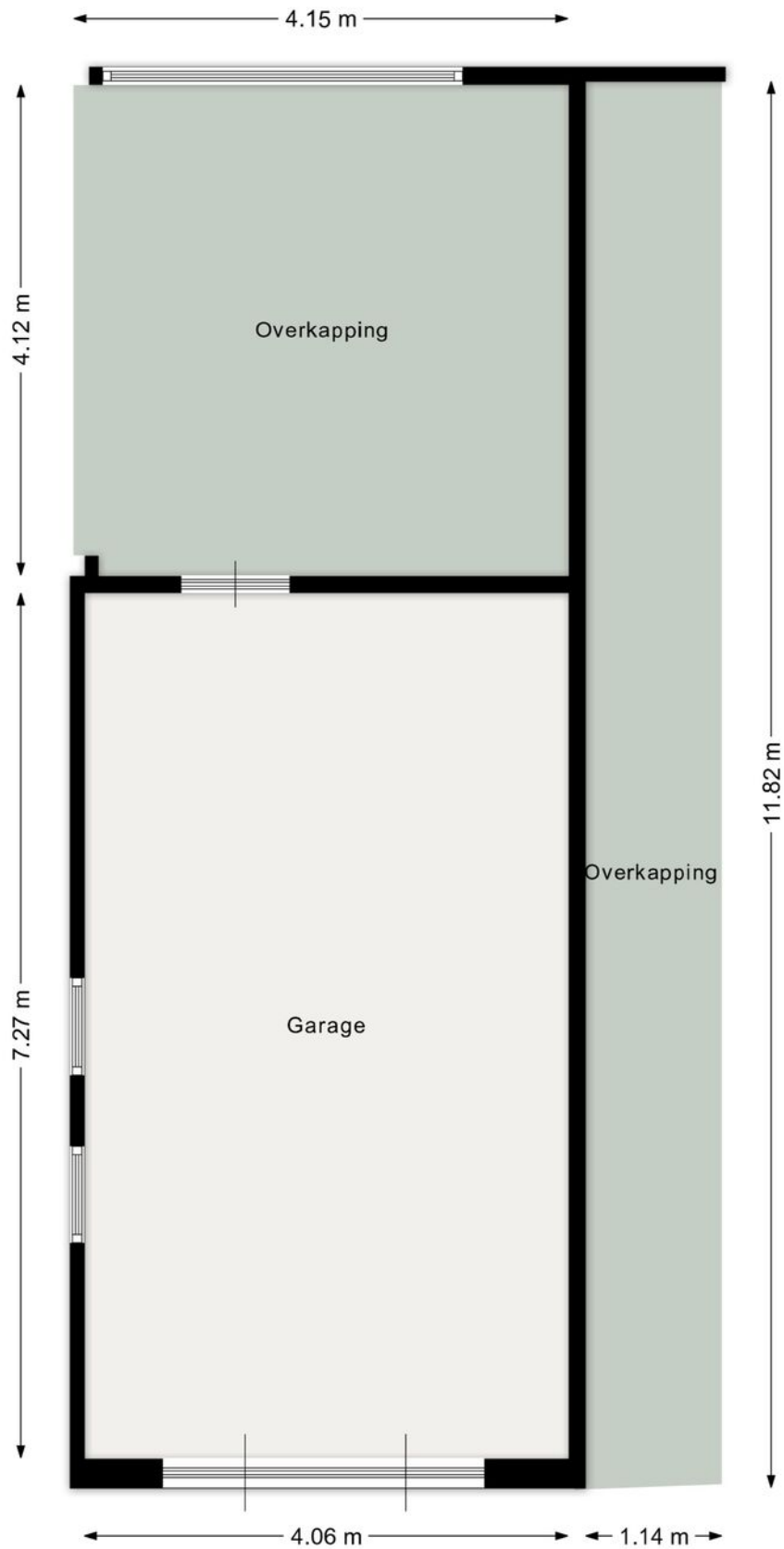
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl

# Plattegrond 1e verdieping

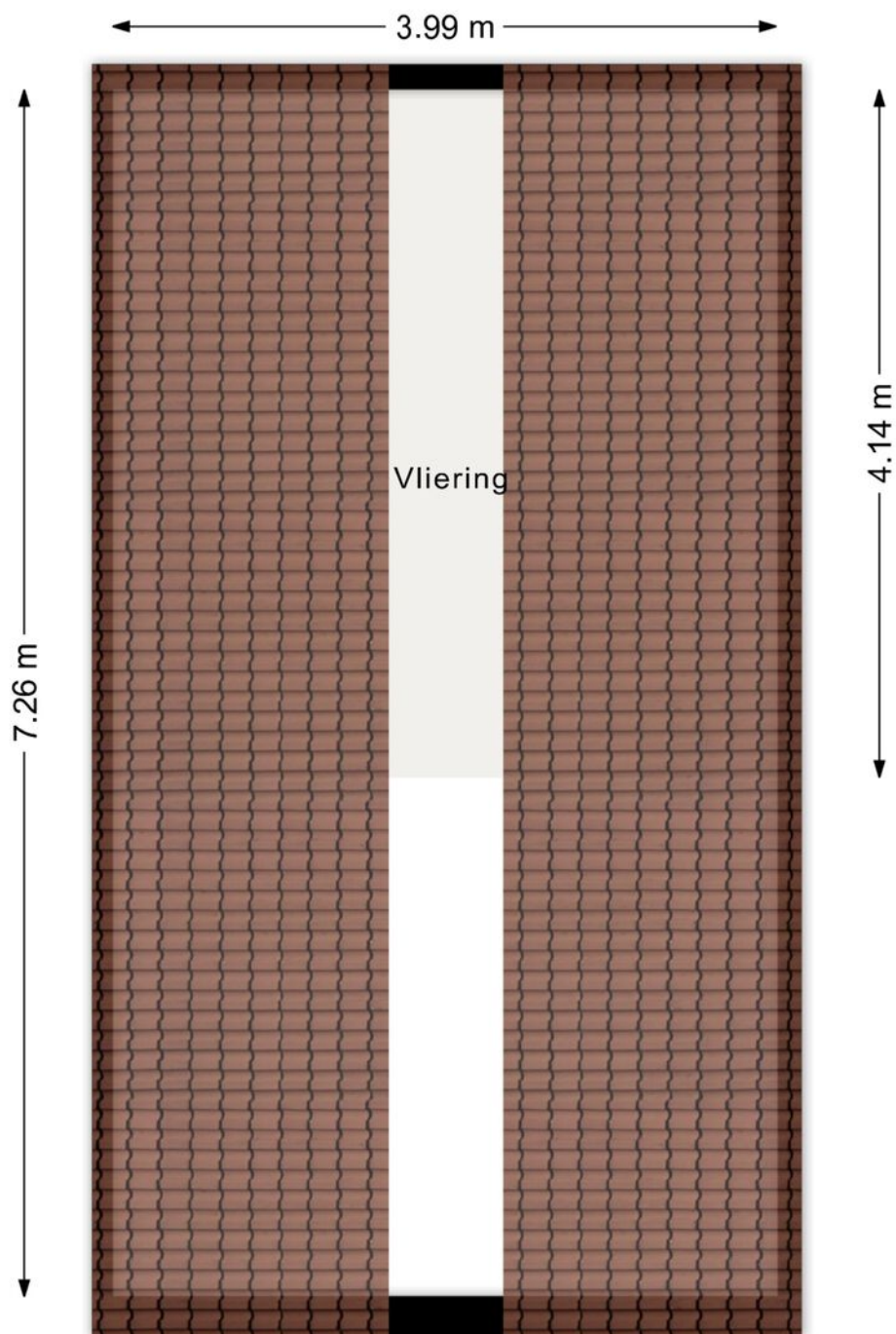


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.proland.nl

# Plattegrond garage



# Vliering boven de garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(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				
- inbouwkasten en legplanken	X			
- gekleurde kastenwand in de woonkamer			X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Duette (in de dag geplaatst)	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
robotmaaier	X			
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Eigen bron en beregeningssysteem	X			
<b>Tuin - Bebouwing</b>				

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
screens bij de overkapping	X			
heaters 2 stuks	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
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 ontleen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.



Entingheweg 13  
7991 CB Dwingeloo

0521-700225 | [info@yvonnekamiesmakelaardij.nl](mailto:info@yvonnekamiesmakelaardij.nl)  
[www.yvonnekamiesmakelaardij.nl](http://www.yvonnekamiesmakelaardij.nl)