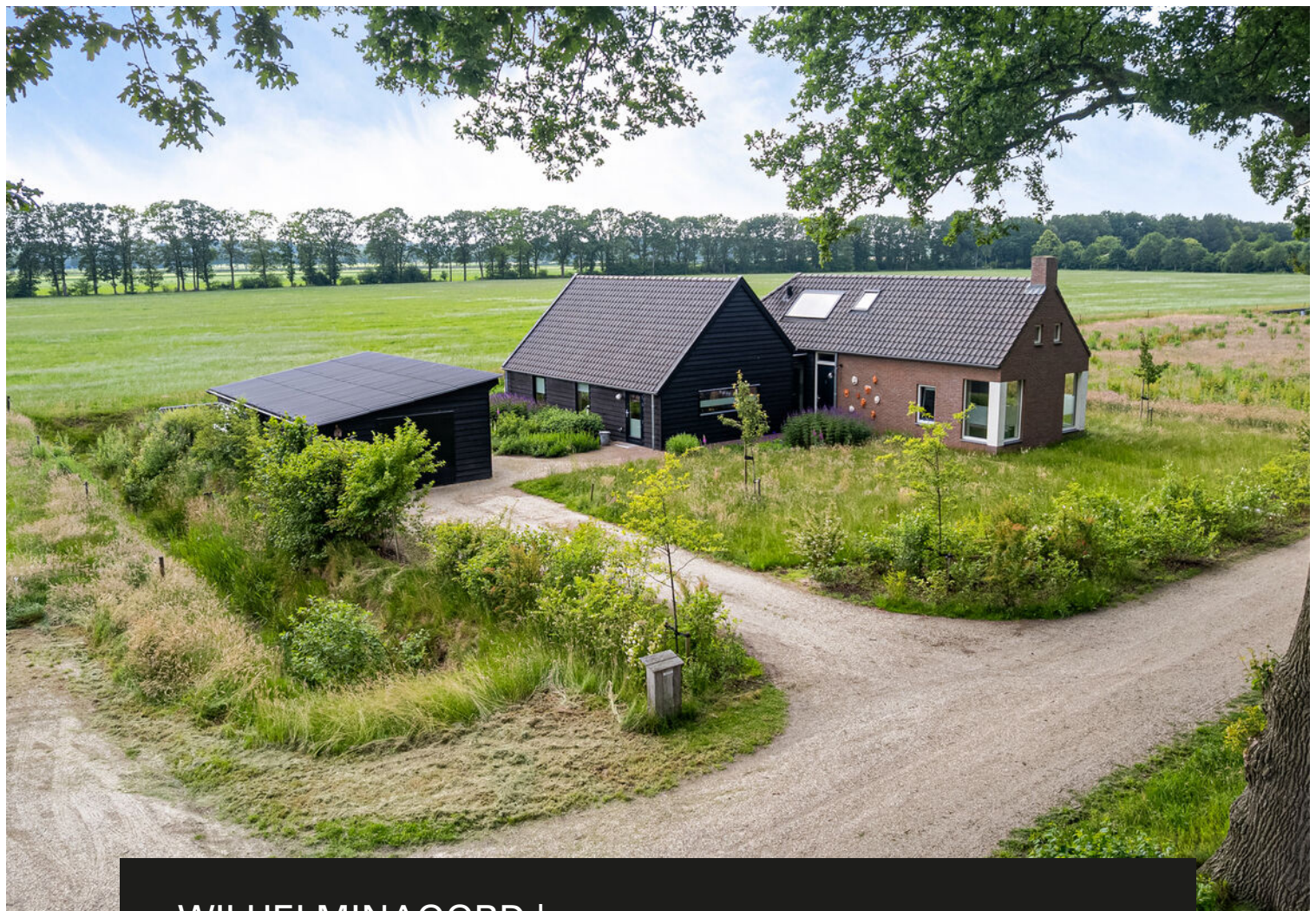


Landelijk wonen



WILHELMINA OORD | Vaartweg 10

vraagprijs € 760.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2021
Soort:	landhuis (koloniewoning)
Kamers:	4
Inhoud:	640 m ³
Woonoppervlakte:	150 m ²
Perceeloppervlakte:	1280 m ²
Overige inpandige ruimte:	5 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	2 m ²
Externe bergruimte:	47 m ²
Verwarming:	vloerverw. beg. grond, warmtepomp
Isolatie:	volledig geïsoleerd, HR+++ glas
Energie label:	A++++

Omschrijving

Welkom aan Vaartweg 10 te Wilhelminaoord!

Een hele fijne plek om te wonen, dat geldt zondermeer voor deze vrijstaande koloniewoning met aanbouw, gelegen op een geweldige locatie op 1.280 m2 erfpachtgrond van de Maatschappij van Weldadigheid, aangewezen als beschermd dorpsgebied en geplaatst op de Wereld Erfgoedlijst van Unesco. Eventueel is het aan de noordwestkant gelegen perceeltje ook in erfpacht te verkrijgen.

Er is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke materialen, zoals leem op de wanden, houten vloeren en natuurlijke kleuren waardoor er een warme sfeer ontstaat en deze woning echt anders is dan de doorsnee koloniewoning. Zo zijn er op meerdere plekken in de woning "wybertjes" ruiten aangebracht, onder meer in de voordeur.

Niet alleen in de woning treft u de natuurlijke uitstraling aan, ook in de tuin zijn de bewoners hier zeer goed in geslaagd, naar het idee van Piet Oudolf. Ook door de cirkel die als het ware om de woning is getrokken en de beplanting hierbinnen floreert. Het hoge gras aan de voorzijde laat duidelijk zien dat de bewoners de flora en fauna een warm hart toedragen.

En dan de weidse uitzichten! Over de mooie beplanting in de eigen tuin kijkt u over uitgestrekte weilanden en bomensingels met daarachter nog meer landerijen en Landgoed De Eese.

Als u aan komt rijden over het doodlopende semi-verharde weggetje met eikenbomen ervaart u direct de rust die deze omgeving uitstraalt.

De woning heeft energielabel A++++, is dus zeer goed geïsoleerd, voorzien van HR+++ beglazing en 28 zonnepanelen. Er is een warmtepomp met aardwarmte voor zowel verwarming als koeling via vloerverwarming, een zonneboiler met zonnecollector en een WTW-installatie.

De ruime hal met entree staat in open verbinding met de woonkamer met open keuken, die in de aanbouw gesitueerd zijn. De verrassende woonkamer met entresol biedt een geweldig mooi vrij uitzicht en geeft via een schuifpui direct toegang tot de tuin op het zuidwesten. Er is een houten vloer, wat bijdraagt aan de warme uitstraling.

De keuken is aan de voorzijde en biedt een ruim werkblad met zicht op de voortuin.

De inbouwkeuken is voorzien van quooker, vaatwasser, koelkast en diepvries.

Een Falcon fornuis met inductiekookplaat bevindt zich in het schiereiland met daarboven een afzuigunit.

De ruime en lichte werk-hobbykamer is gelegen naast de woonkamer, eveneens met een zeer fraai uitzicht en is via schuifdeuren die in de muren zijn weggewerkt eventueel af te sluiten. De koperen verlichting boven de werkplek vormen een mooi geheel.

De woning is levensloopbestendig doordat zowel de slaapkamer als badkamer op de begane grond zijn. De slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en heeft mooie, op maat gemaakte kasten. In de badkamer zijn een ligbad, een wastafelmeubel, een douchehoek en een hangend toilet. Een nisje in de muur biedt ruimte voor de handdoeken.

Het is een fijne ruimte met daglichttoetreding.

Vanuit de hal is tevens toegang tot: een bijkeuken met keukenblok, spoelgedeelte, waterontharder en bovenkasten, alsmede de zijdeur, een toiletruime met hangend toilet en fontein en toegang tot een kleine provisiekelder.

Op de 1e verdieping is een overloop met dakraam, een (slaap) kamer aan de voorzijde met op maat gemaakte luiken aan de binnenkant van de ramen en aan de achterzijde een kamer waar de zonneboiler en WTW-installatie is. Hier is ook ruimte voor berging en een werkplek onder het dakraam.

Er is een zeer ruime, vrijstaande, geïsoleerde garage/berging met een groot raam aan de achterzijde en krachtstroomaansluiting, ideaal voor mensen die graag een werkplaats hebben.

Achter de woning is een ruim terras en er zijn meerdere borders met vaste planten. Ook is er een regenwaterput van 3 m3. Het schaduwdoek is met lijnen en haken makkelijk te bevestigen.

Ligging:

Er zijn volop natuurgebieden in de omgeving om heerlijk tot rust te komen, zoals Landgoed De Eese, het Drents Friese Wold etc.

Op ca. 4 km is de gezellige dorpskern van Vledder te bereiken, met alle dagelijkse voorzieningen, evenals Noordwolde, eveneens met de nodige voorzieningen. Steenwijk, onder andere met treinstation en ligging aan de A-32, is gelegen op ca. 8 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 Maatschappij 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 verwijzing naar de tijd dat Koning Willem 3 langs kwam en met name de voorgevel zag.

Bestemming:

Wonen – koloniewoning

Dubbelbestemming waarde cultuurhistorie

Tuin

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 2026 voor de Maatschappij van Weldadigheid bedraagt ± € 7.200,-, dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. De erfpachtcanon die u periodiek betaalt is aftrekbaar van de inkomstenbelasting, net als de hypotheekrente.

Wilt u graag wonen in een rustige omgeving, boordevol cultuurhistorie en natuur, maar niet inleveren op wooncomfort? Kom kijken en u bent verkocht!

















































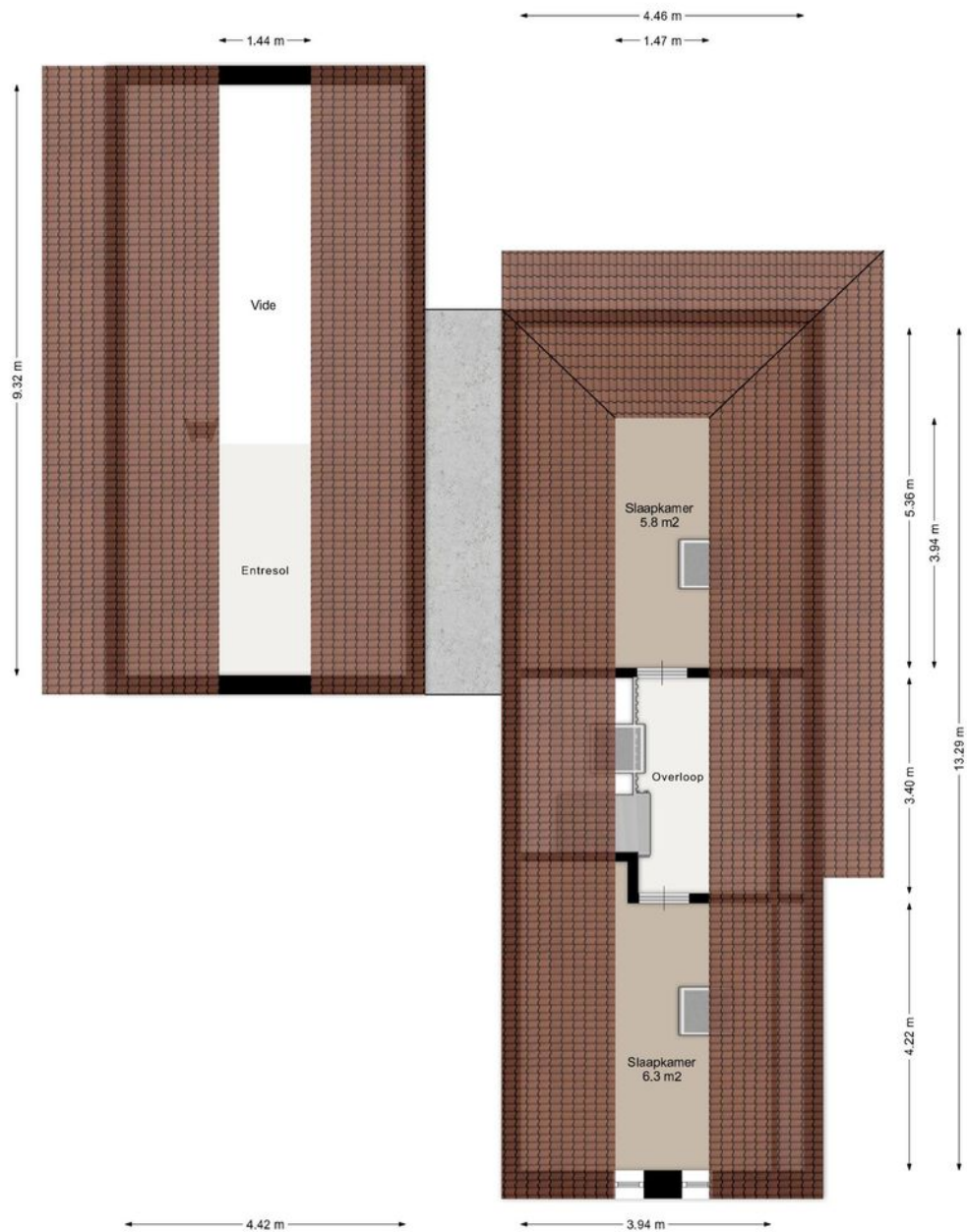


Plattegrond beg. grond



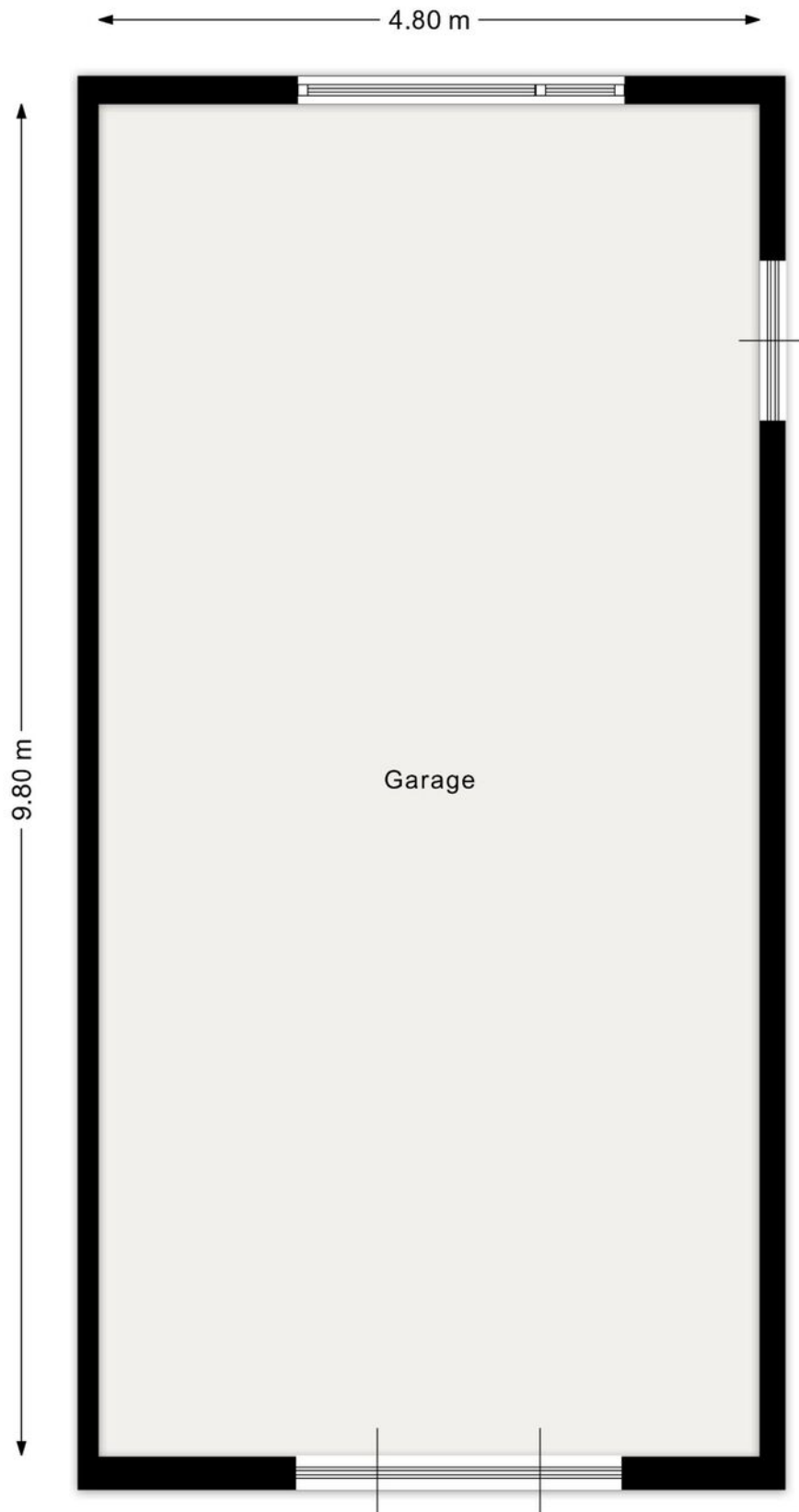
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond 1e verdieping



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

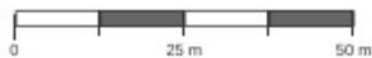
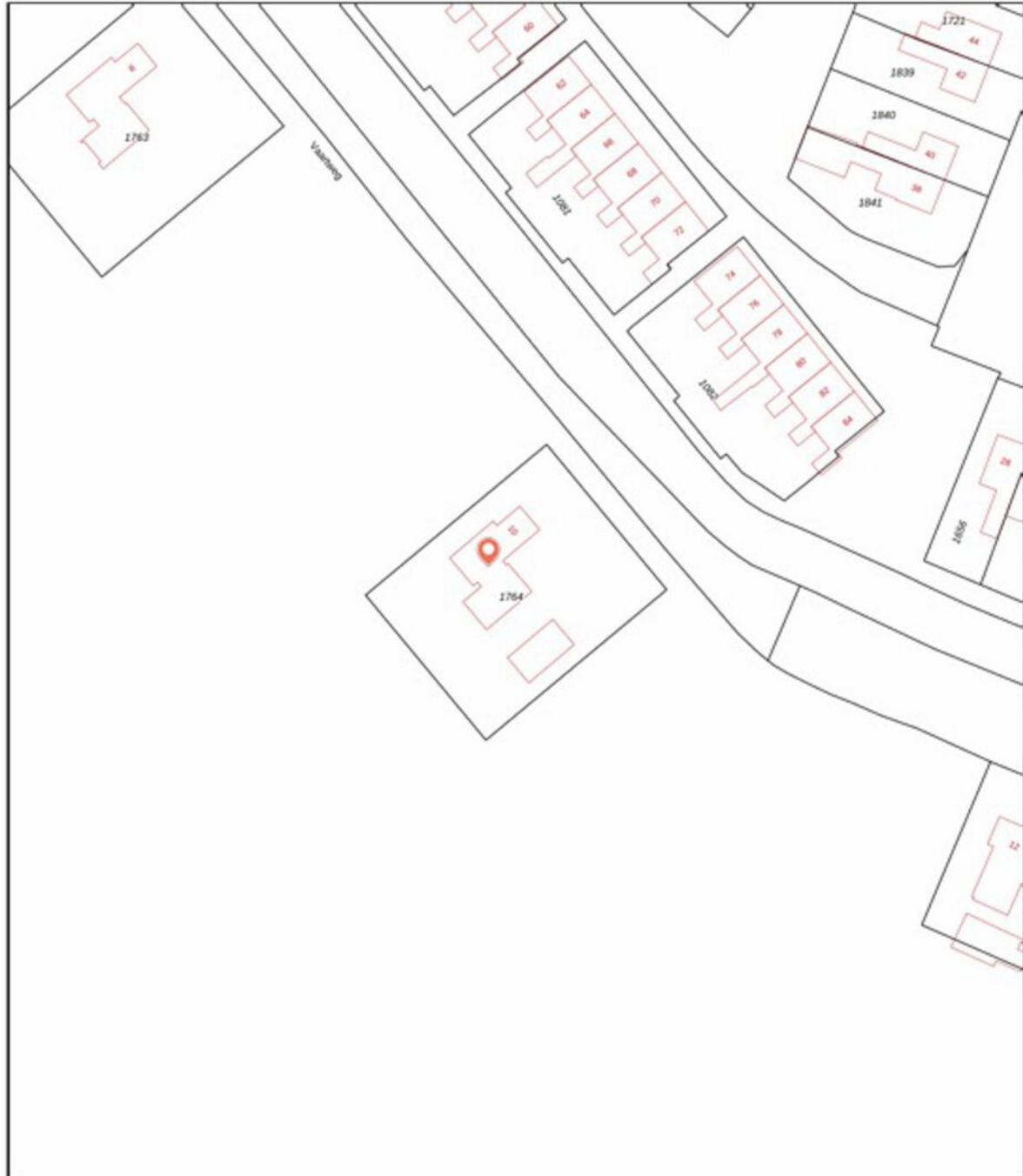
Plattegrond garage



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

Kadastrale kaart

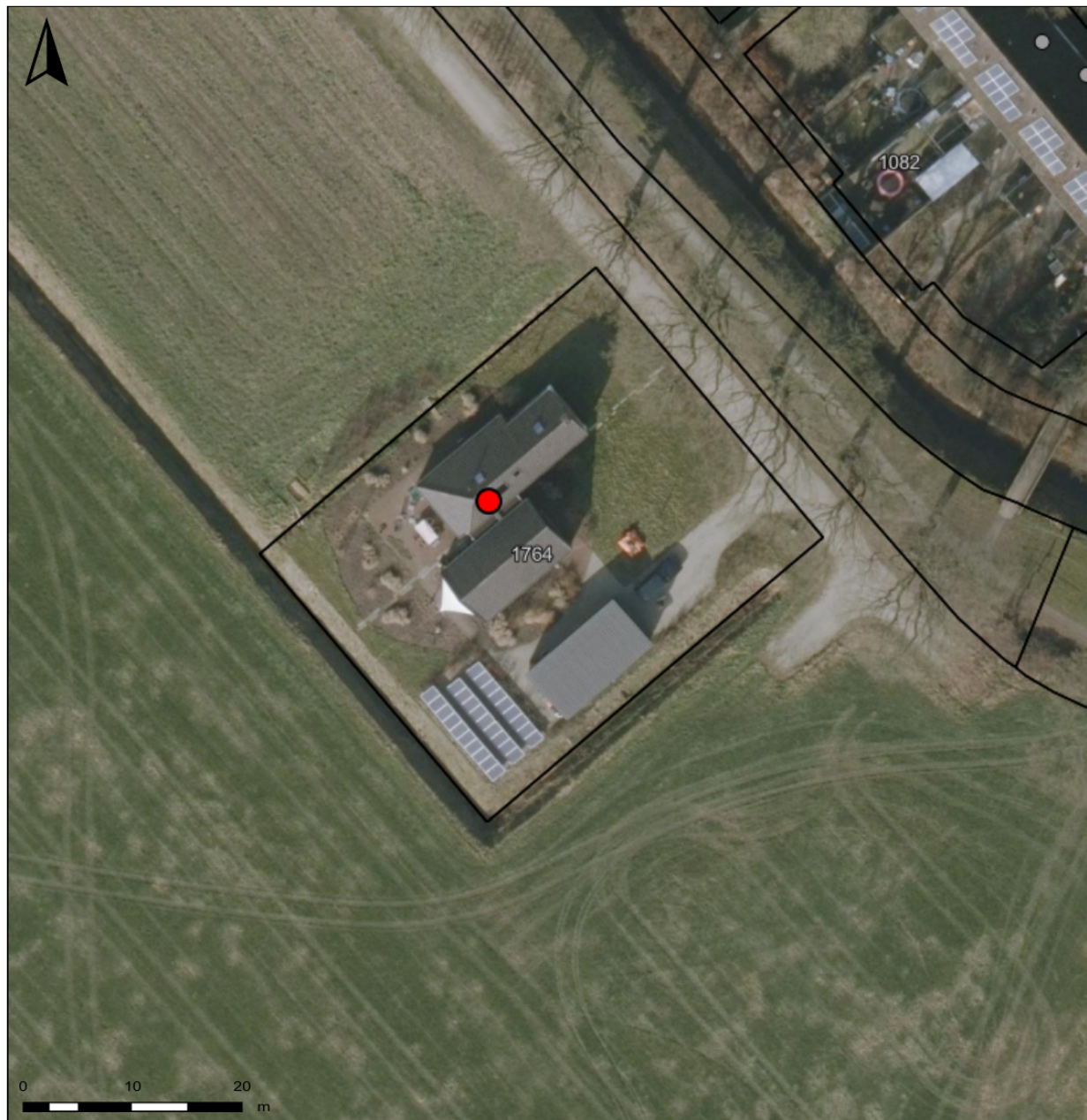
Kadastrale kaart van Vaartweg 10, 8384EH Wilhelminaoord



1764	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Vledder
10	Huisnummer	Gemeentecode:	VDR00
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	K
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	1764
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	1280
	Bebouwing		

Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 27-05-2026 om 18:14.

Luchtfoto



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 6-6-2026

Schaal: 1: 515

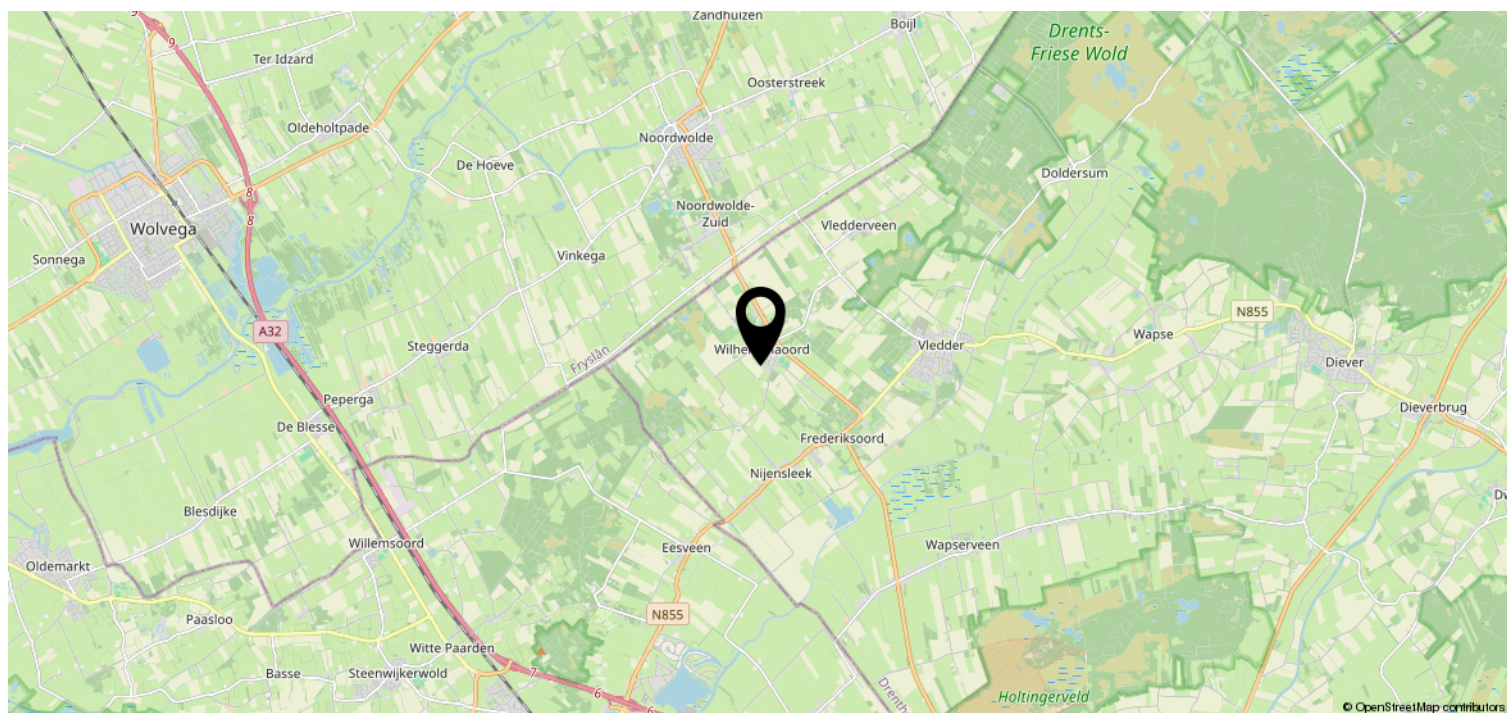
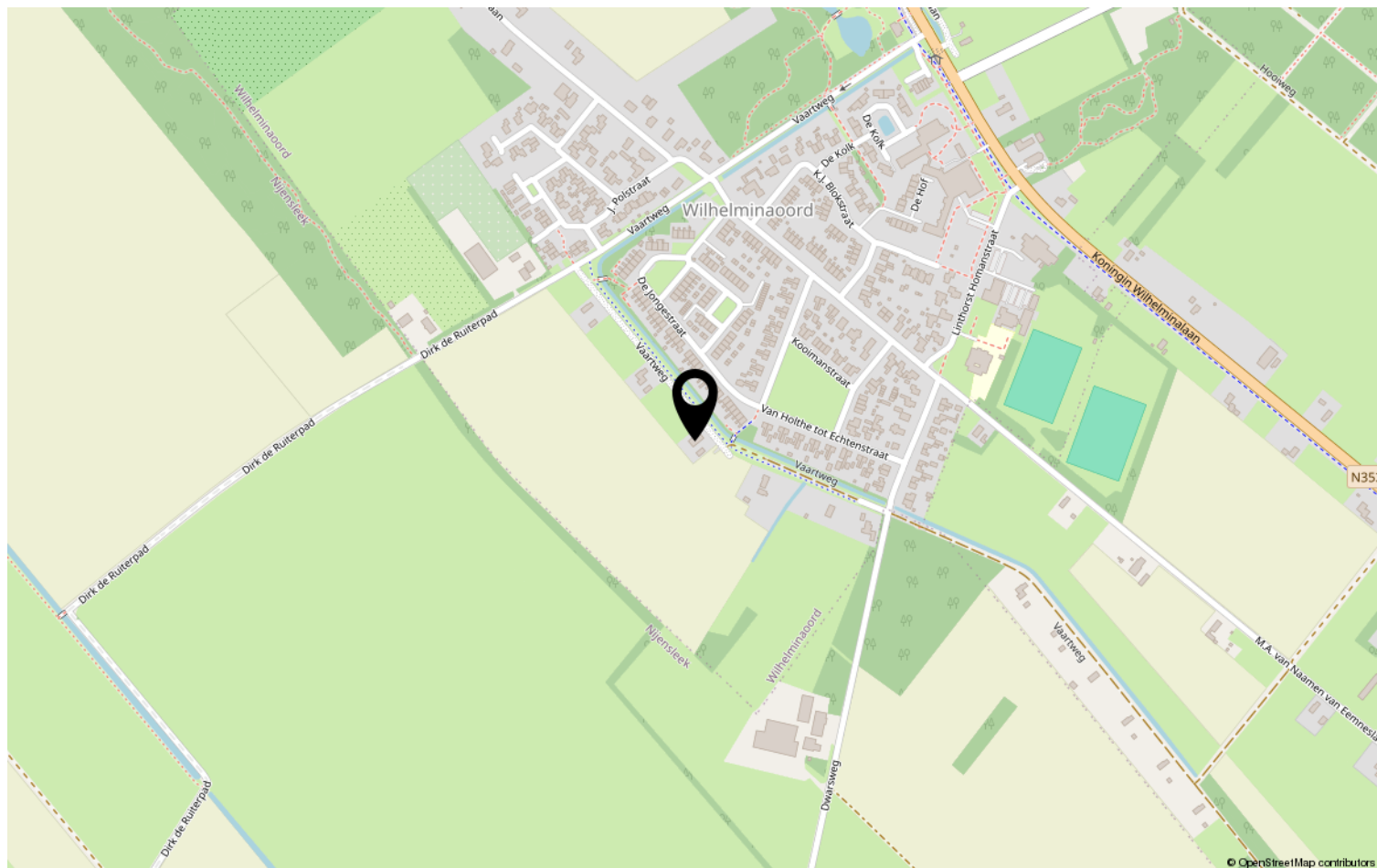


Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

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		
- ledstrip op hanebalk	X			
- driver onder linker keukenkast	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			
- Duettes		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
Schaduwdoek	X			
				X
				X
Waterontharder	X			
Warmtepomp	X			
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
- Zonneboiler	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
Kasten/werkbank in werkplaats + krachtstroom 380 V		X		
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Regenwaterput	X			
- Waterpomp + slang			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