

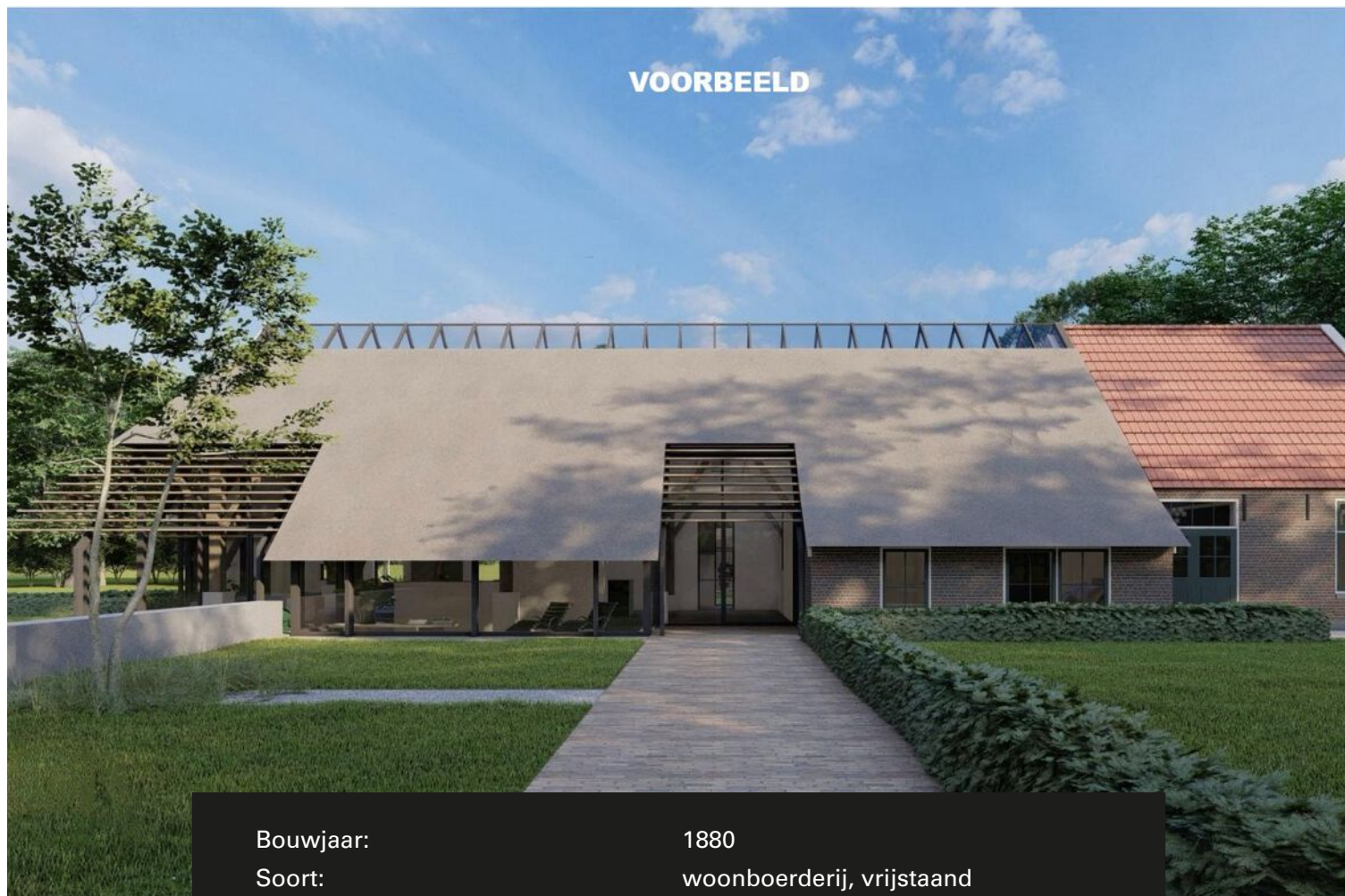
Landelijk wonen



DWINGELOO | Stroovledder 9

vraagprijs € 895.000 k.k.

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1880
Soort:	woonboerderij, vrijstaand
Kamers:	5
Inhoud:	1654 m ³
Woonoppervlakte:	202 m ²
Perceeloppervlakte:	5000 m ²
Overige inpandige ruimte:	167 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	-
Verwarming:	c.v.-ketel
Isolatie:	muur, vloer, gedeeltelijk dubbel glas
Energielabel:	F

Omschrijving

Van harte welkom op Stroovledder 9 in Dwingeloo!

Op een uitzonderlijke locatie, aan de rand van Nationaal Park Dwingelderveld – één van de mooiste en stilste natuurgebieden van Nederland – staat deze karakteristieke rietgedekte woonboerderij (circa 1880), op een royaal perceel van 5.000 m².

Hier woont u midden in het Drentse landschap, omringd door rust, ruimte en natuur. Een plek waar stilte nog echt stil is en waar heldere sterrennachten eerder regel dan uitzondering zijn. Reeën, kraanvogels, hazen en vossen laten zich hier met regelmaat zien; de natuur vormt letterlijk uw achtertuin.

De woonboerderij:

Deze sfeervolle woonboerderij combineert authentieke elementen met een solide basis voor verdere modernisering. Kenmerkend zijn o.a. de originele gebinten en de karakteristieke voorgevel met bijzondere ruitvormige ramen - een zeldzaam en herkenbaar detail in de omgeving die direct verwijst naar de historie van de streek en de woning een eigen signatuur geeft. Ook de geschulpte windveren dragen bij aan de kenmerkende uitstraling.

De traditionele opzet met voorhuis en deel is behouden gebleven. Dit biedt niet alleen charme, maar ook uitzonderlijke mogelijkheden: van het vergroten van het woonoppervlak tot het combineren van wonen en werken, of het realiseren van een royale hobby- of opslagruimte.

Het achterhuis (met "de deel") is riet gedekt, wat (grotendeels) vervangen dient te worden, maar aan de voorzijde was men al "onder de pannen", zoals dat heet.

Het voorhuis en een gedeelte van de deel zijn al voorzien van vloer- en muurisolatie. De keuken en badkamer zijn in 2004 vernieuwd en verkeren in nette staat. De woning wordt verwarmd middels een cv-installatie (2025) en beschikt deels over vloerverwarming. Daarnaast is er een glasvezelaansluiting.

Tegelijkertijd biedt het geheel nadrukkelijk ruimte voor verdere verduurzaming en modernisering, geheel naar eigen inzicht en woonwensen.

Indeling:

Via de baanderdeuren betreedt u "de deel" van de boerderij. Aan de andere zijde bevindt zich de officiële voordeur, die – zoals gebruikelijk op het Drentse platteland – voornamelijk voor "rouw en trouw" wordt gebruikt. De royale baanderdeuren maken het mogelijk om bijvoorbeeld een caravan of camper onder dak te stallen.

Bij binnenkomst valt direct de indrukwekkende kapconstructie op, gedragen door robuuste, originele gebinten – een tastbare herinnering aan de degelijke bouw van weleer. In dit deel bevinden zich een extra toiletruimte (praktisch bij tuinwerkzaamheden), een bijkeuken met aansluitend een werkruimte en een vaste trap naar de 1e verdieping. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van extra woonruimte of het combineren van wonen en werken aan huis.

In het voorhuis bevindt zich de sfeervolle L-vormige woonkamer met origineel balkenplafond en houten vloeren. Dankzij de ligging op het zuidoosten en de dubbele tuindeuren is er een prachtige lichtinval. Vanuit de woonkamer heeft u zowel zicht op de tuin als op de uitgestrekte landerijen richting het Dwingelderveld.

De keuken is uitgevoerd met een nette inbouw opstelling en voorzien van een natuurstenen werkblad, gaskookplaat, afzuigkap, koelkast, combimagnetron en vaatwasser. Via de boerendeur is er direct toegang tot een ander deel van de tuin.

Achter de keuken bevindt zich de centrale hal. Deze ruimte geeft toegang tot de woonkamer, gang naar het achterhuis, en een zeer ruime slaapkamer.

Via de hal bij de voordeur, met meterkast en opstelling van de cv-installatie, bereikt u tevens een tweede, kleinere kamer die uitstekend geschikt is als slaap-, werk- of studeerkamer.

De badkamer op de begane grond is compleet uitgevoerd met een jacuzzi, ruime douchehoek, dubbele wastafel en toilet.

Indeling verdieping:

Op de eerste verdieping is een overloop met vide (thans in gebruik als sportruimte) en een extra slaapkamer met eigen sanitaire voorzieningen. Ideaal voor gasten of een ruime en rustige werkplek.

De tuin en perceel

Het perceel is natuurlijk ingericht en biedt een zeldzame mate van privacy en vrijheid. Met een eigen bosje van 26 volwassen eikenbomen (ca. 80-100 jaar oud!) en vrij uitzicht over de landerijen, is dit een plek die zelden op de markt komt.

De huidige erf-inrichting met bostuin en landelijke elementen vormt een solide basis, maar biedt tevens volop mogelijkheden voor verdere invulling – denk aan extra bijgebouwen (circa 150 m²) of een meer uitgesproken landschapsontwerp.

Een ideale omgeving voor buitenleven.

Omgeving:

De woning ligt ten zuiden van Dwingeloo, één van de meest karakteristieke brinkdorpen van Drenthe. Het dorp staat bekend om zijn groene karakter, de beschermde brink en een hoog voorzieningenniveau. De grote en kleine Brink vormen het hart van het dorp; met allerlei gezellige restaurants, terrassen en winkeltjes. Verder zijn er onder andere (sport)verenigingen, veel initiatieven op kunstgebied, twee supermarkten, basisonderwijs en een huisartsenpost.

De omgeving kenmerkt zich door rust, natuur en ruimte. Daarom draagt Dwingeloo niet voor niets de slogan "Beleef de ruimte". Die krijgt hier een dubbele betekenis: enerzijds de weidsheid van het landschap, uitgestrekte natuur, de rust van het Drentse buitenleven én anderzijds een subtiele verwijzing naar de minimale lichtvervuiling die voor spectaculaire sterrenhemels zorgt. Op een wolkenloze avond ontvouwt zich een indrukwekkende sterrenhemel zoals die in Nederland nog maar zelden te zien is.

De boerderij heeft een fraaie verbinding richting het dorp Dwingeloo. Met de auto of fiets komt u over het mooie Westeinde; een beschermd dorpsgezicht, die zich kenmerkt in een mooie kronkelende klinkerweg met tal van Saksische woonboerderijen, weilanden omzoomd door boomwallen en een echte Havezate genaamd "Oldengaerde". Op de fiets heeft u ook de mogelijkheid om dwars door het nationaal park te fietsen (ca. 4,5 km). Beide schitterende routes, waar het iedere keer weer intens genieten is.

Ruinen, eveneens met veel voorzieningen, is gelegen op ruim 6 km. Bovendien, als u de trein vanaf Meppel pakt staat u met een uur en twintig minuten op Amsterdam Centraal.

Samengevat:

Een karaktervolle woonboerderij op een uitzonderlijke locatie, met een zeldzame combinatie van rust, ruimte en mogelijkheden. Ideaal voor kopers die een woonboerderij naar eigen hand willen zetten of juist op zoek zijn naar een unieke plek om wonen, werken en buitenleven te combineren.

Voor dieren-, natuurliefhebbers en mensen die van stilte en van sterrenkijken houden: dit is zelfs voor Drentse begrippen een unieke locatie, waar je met een lantaarntje naar moet zoeken!

Enthousiast geworden? Bel gerust voor het maken van een afspraak. Ik leid u graag rond!

Omgevingsplan: Wonen – Voormalige boerderijpanden.
Waarde archeologie 3























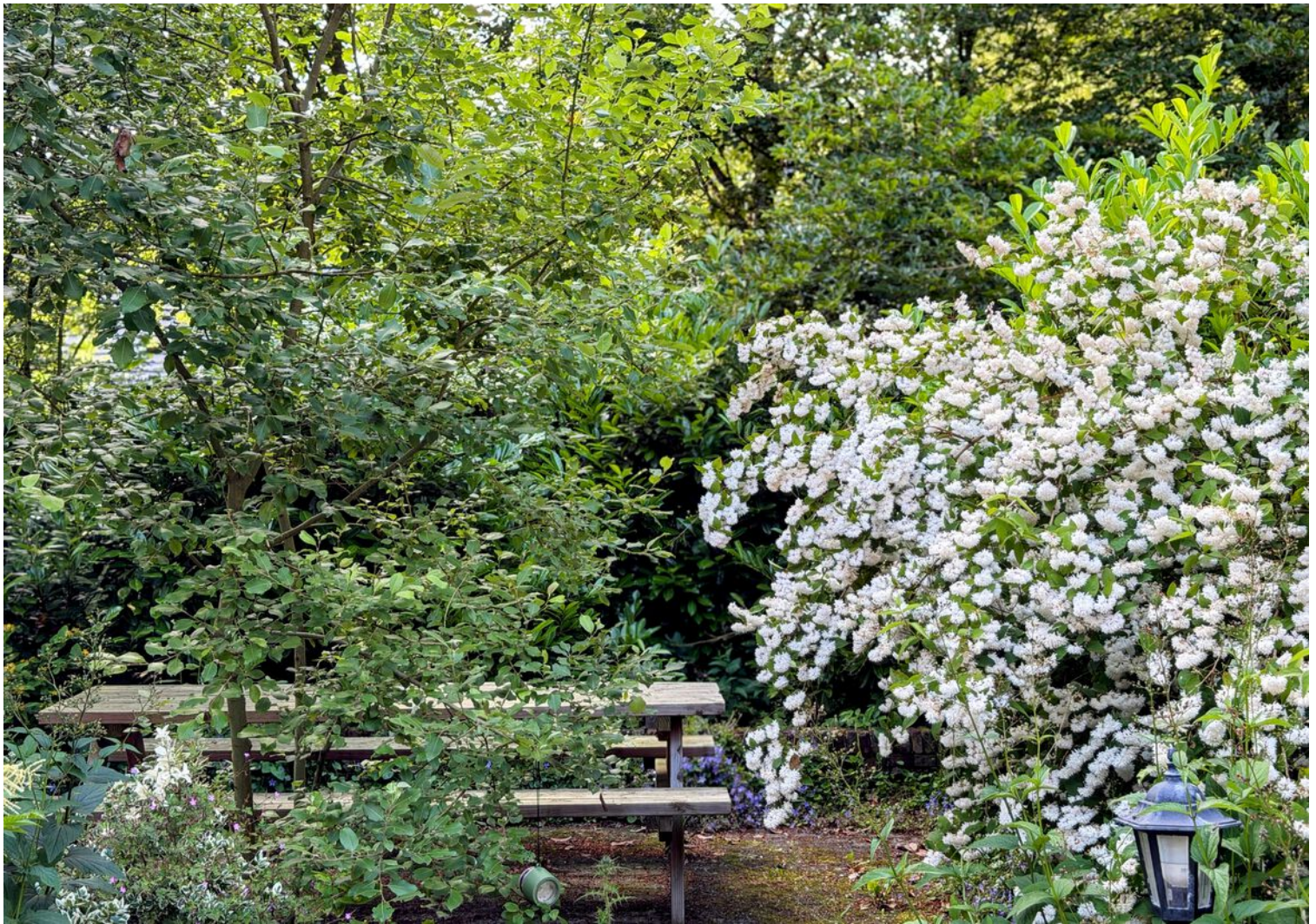
















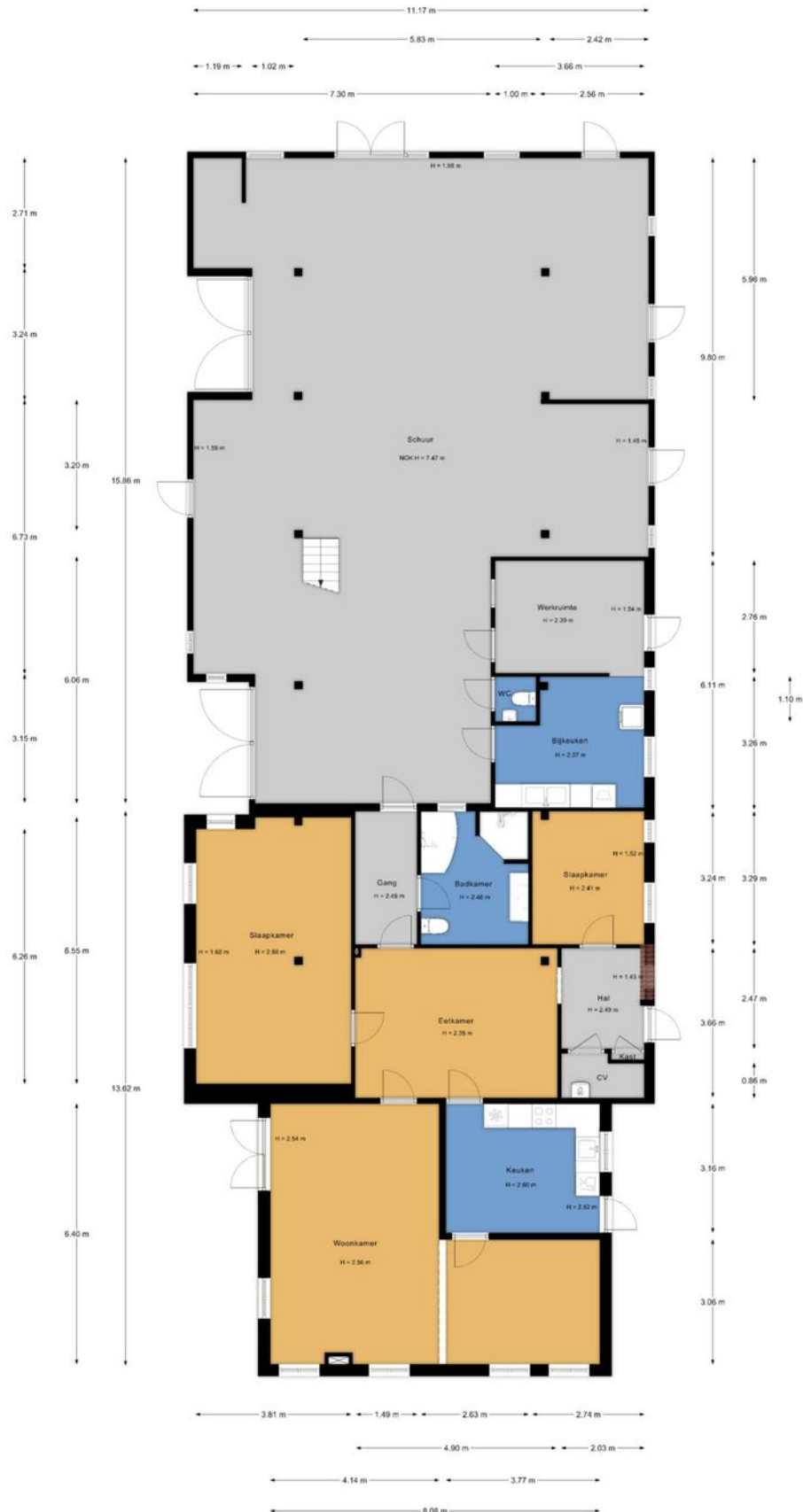




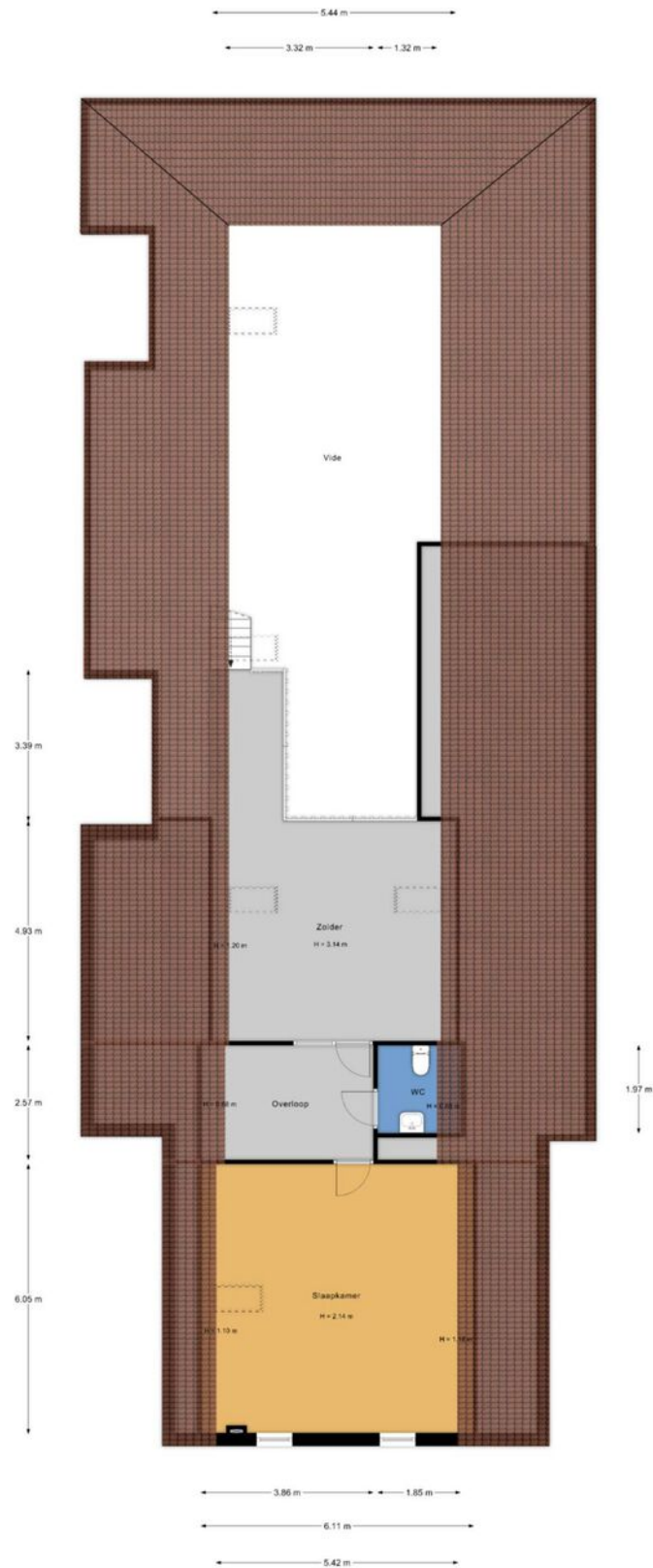




Plattegrond beg. grond



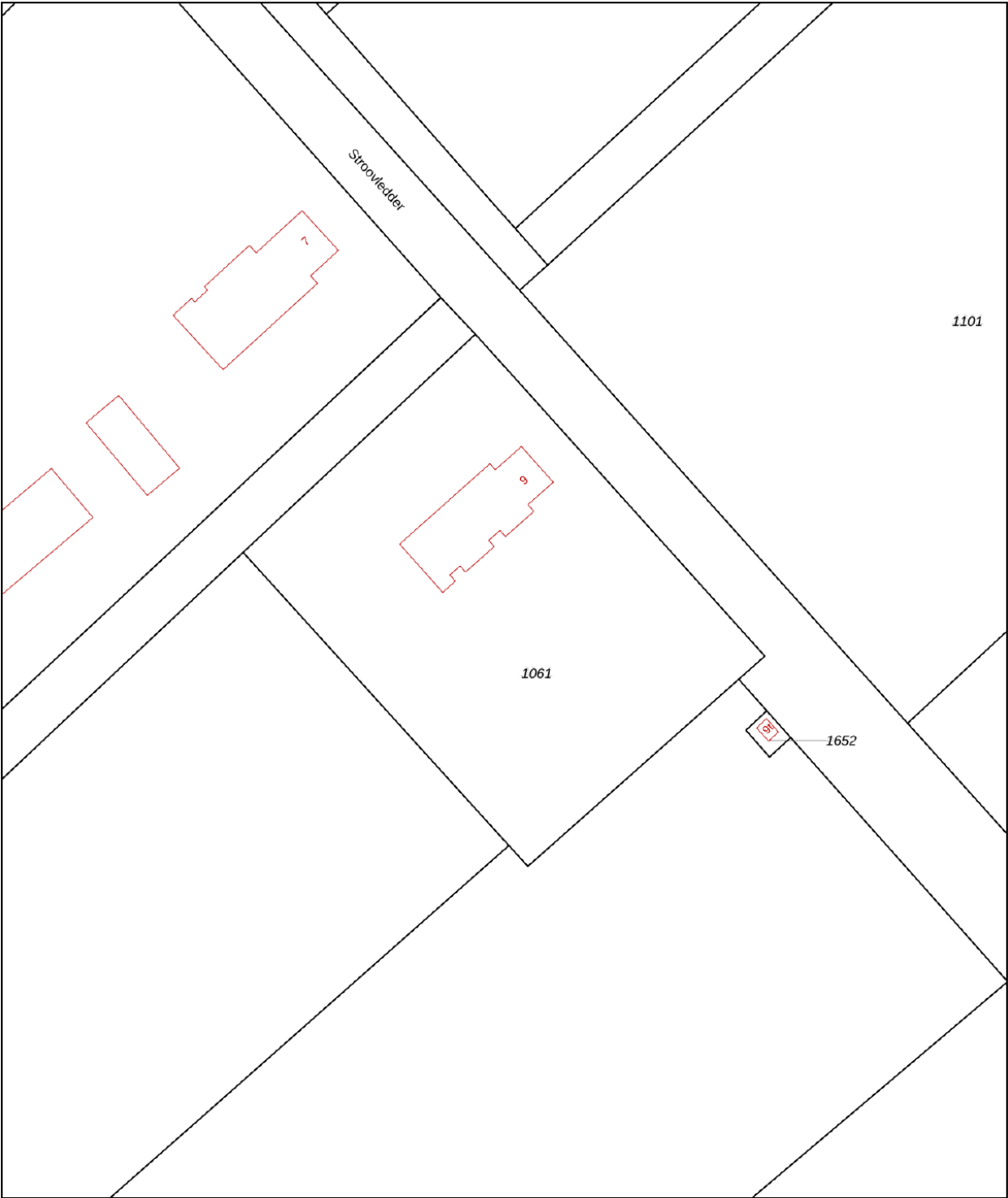
Plattegrond 1e verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stroovledder 9



0 10 20 30 40 50m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Dwingeloo
Sectie M
Perceel 1061

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.

kadaster

Luchtfoto



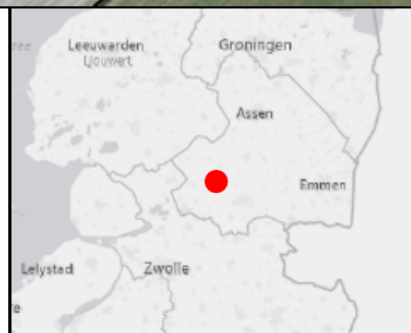
Auteur: Auteur onbekend
Datum: 11-3-2026

Schaal: 1: 1240

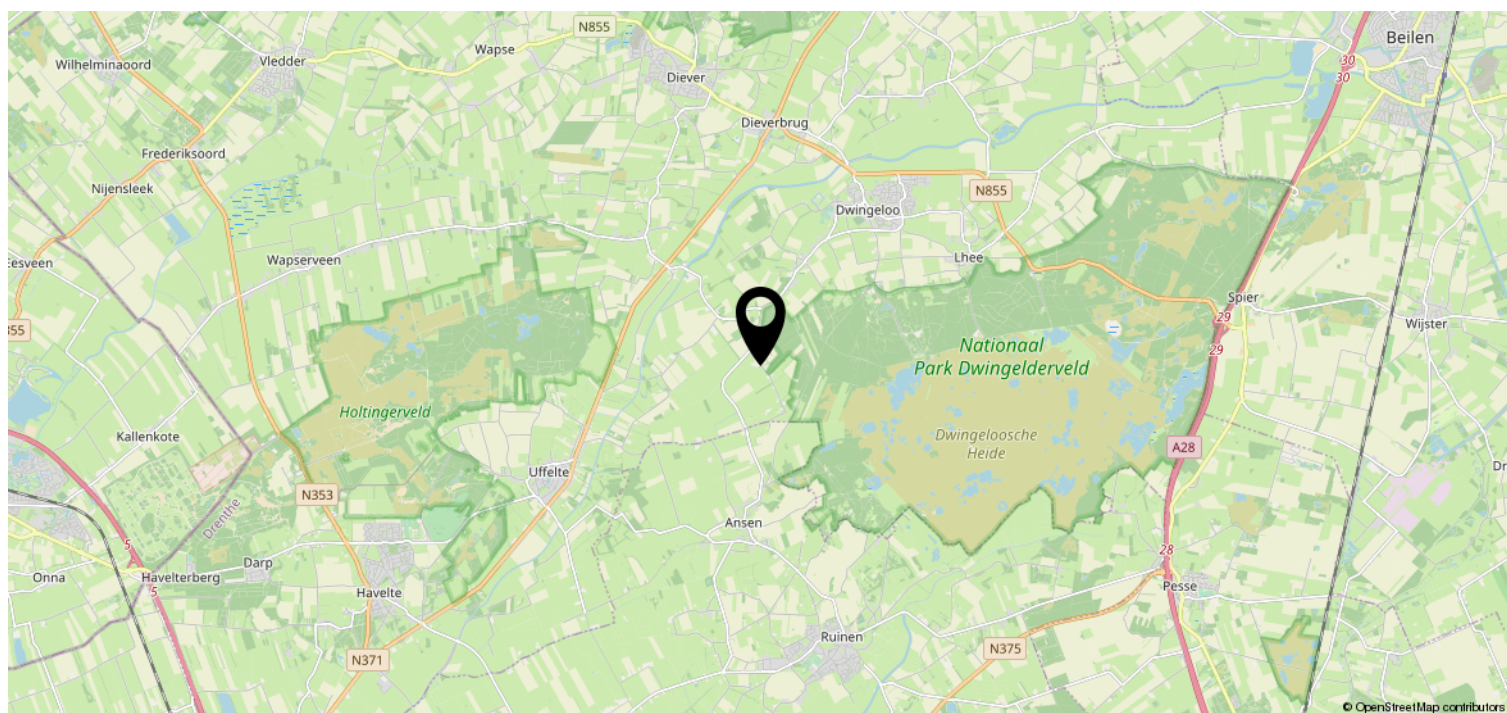
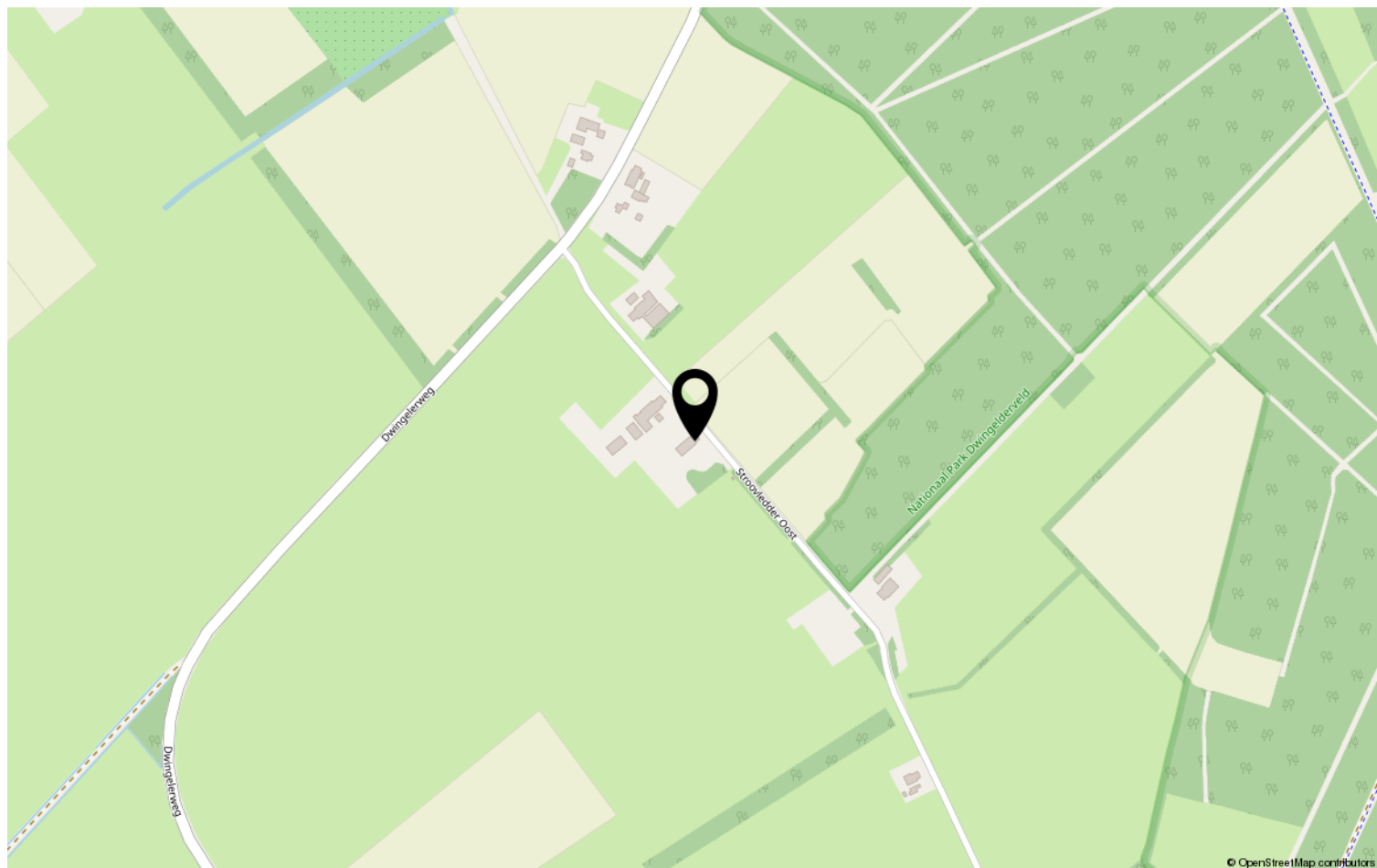


Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

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		
-				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			
-				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			
Plantenpotten uit Colombia		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.

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 ontlenen. Deze is bedoeld als uitnodiging om in gesprek te komen.



Entingheweg 13
7991 CB Dwingeloo

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