

Stroovledder 9

Dwingeloo

Welkom thuis

Welkom thuis in het landelijk wonen

Een woning kopen of verkopen begint bij het goede gevoel... Pas daarna komen de zakelijke overwegingen aan bod. Het gaat immers om een plek waar je je thuis voelt, waar herinneringen worden gemaakt en waar een nieuw hoofdstuk begint. Juist daarom kiest Yvonne Kamies Makelaardij Markant Landelijk Wonen voor een persoonlijke aanpak, met een luisterend oor en oprechte aandacht voor mens én woning.

Vanuit Dwingeloo is Yvonne Kamies gespecialiseerd in de verkoop, aankoop en taxatie van karaktervolle woningen en monumenten in Drenthe. Van sfeervolle woonboerderijen en vrijstaande woningen tot landelijke huizen en bijzondere objecten: iedere woning heeft een eigen verhaal en verdient een aanpak die daarbij past en dat geldt evenzeer voor doorsnee woningen.

Met meer dan 30 jaar ervaring in het landelijk wonen segment, een passie voor woningen in de breedste zin van het woord, uitstekende kennis van de regionale woningmarkt en de regelgeving die bij landelijk wonen komt kijken, begeleidt Yvonne haar opdrachtgevers van begin tot eind. Deskundig, eerlijk en betrokken. Geen 9-tot-5-mentaliteit, maar korte lijnen, persoonlijk contact, kwaliteit én altijd een stap extra wanneer dat nodig is.

Of je nu jouw droomplek zoekt, je woning wilt verkopen, een gevalideerde taxatie nodig hebt of gewoon eens wilt sparren over jouw woonplannen: je kunt rekenen op deskundig advies en begeleiding op maat.

Yvonne Kamies Makelaardij Markant Landelijk Wonen staat voor betrokkenheid, betrouwbaarheid en een correcte afhandeling. Omdat een huis niet zomaar een woning is, maar een plek om thuis te komen.



Yvonne Kamies

NVM Register Makelaar / Taxateur

06 30 07 16 43

info@yvonnekamiesmakelaardij.nl

yvonnekamiesmakelaardij.nl

Met Hart voor Klant én Pand



Introductie

Welkom op Stroovledder 9, te 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.



Kenmerken van de woning

Stroovledder 9, te Dwingeloo

Algemeen

Soort woonhuis	Vrijstaande woonboerderij
Bouwjaar	1880
Energie label	F
Isolatie	muur- en vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Vraagprijs	€ 849.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Indeling

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1
Aantal woonlagen	2
Voorzieningen	Jacuzzi, glasvezel kabel

Oppervlakten en inhoud

Wonen	202 m²
Overige inpandige ruimte	167 m²
Externe bergruimte	-
Inhoud	1654 m³
Perceel	5000 m²



Omschrijving van de woning

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 subtiële 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.

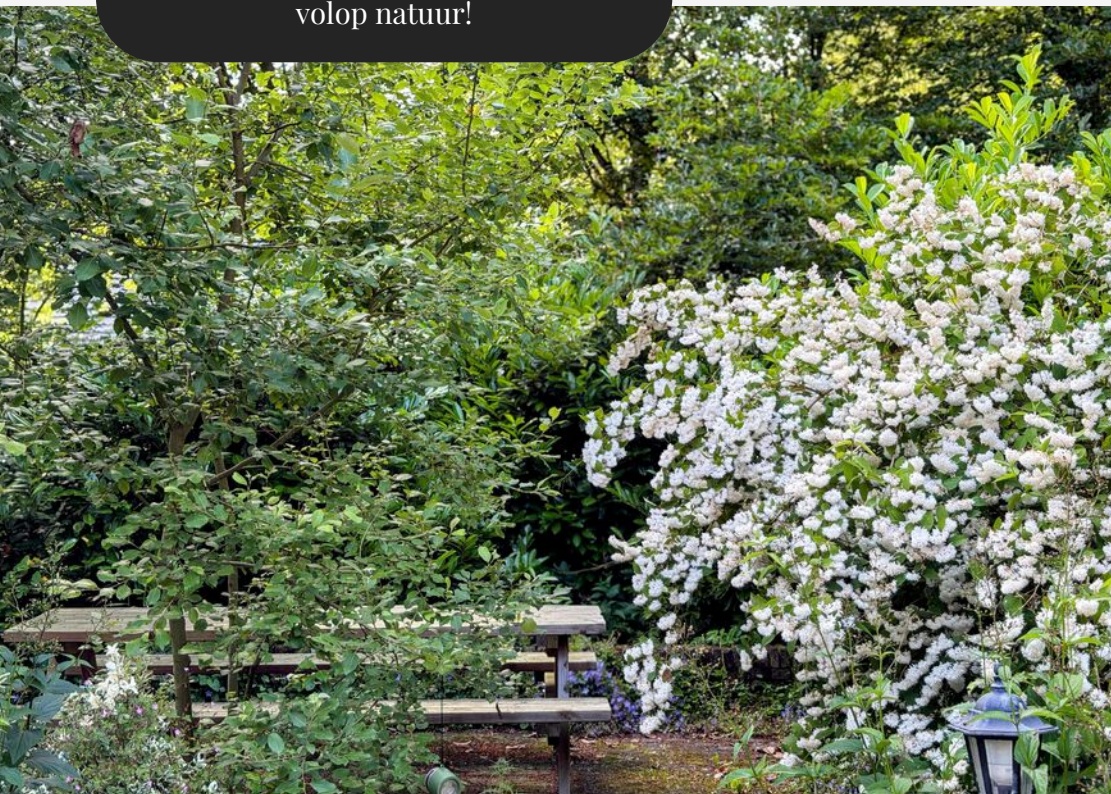
Voor dieren-, natuurliefhebbers en mensen die van stilte en van sterrenkijken houden: dit is zelfs voor Drentse begrippen een unieke locatie, waar je met een lantaarntje naar moet zoeken!

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

Omgevingsplan: Wonen – Voormalige boerderijpanden.
Waarde archeologie 3



Ideale locatie om tot rust te komen met
volop natuur!



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!















VOORBEELD

VOORBEELD



VOORBEELD



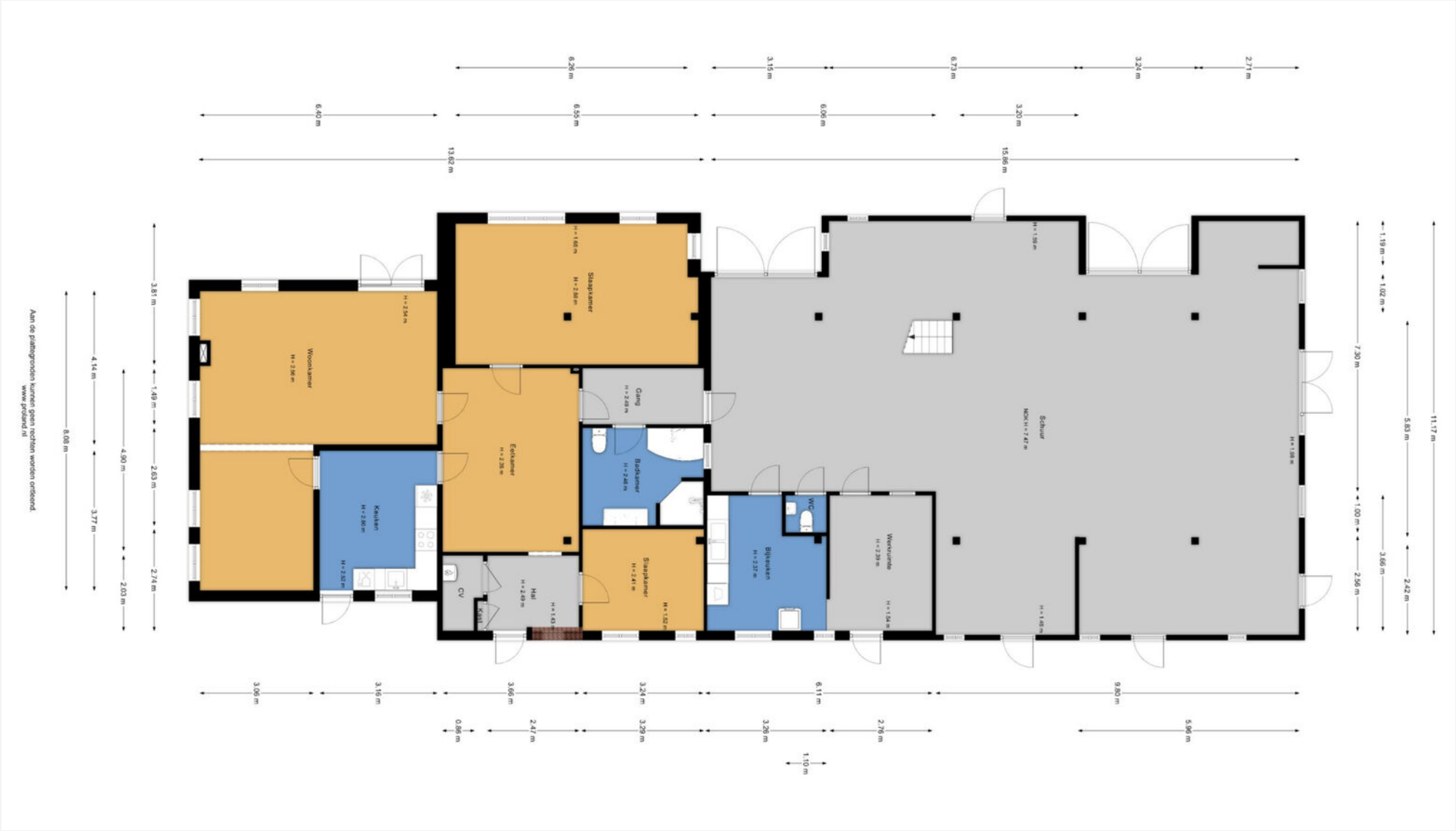
VOORBEELD



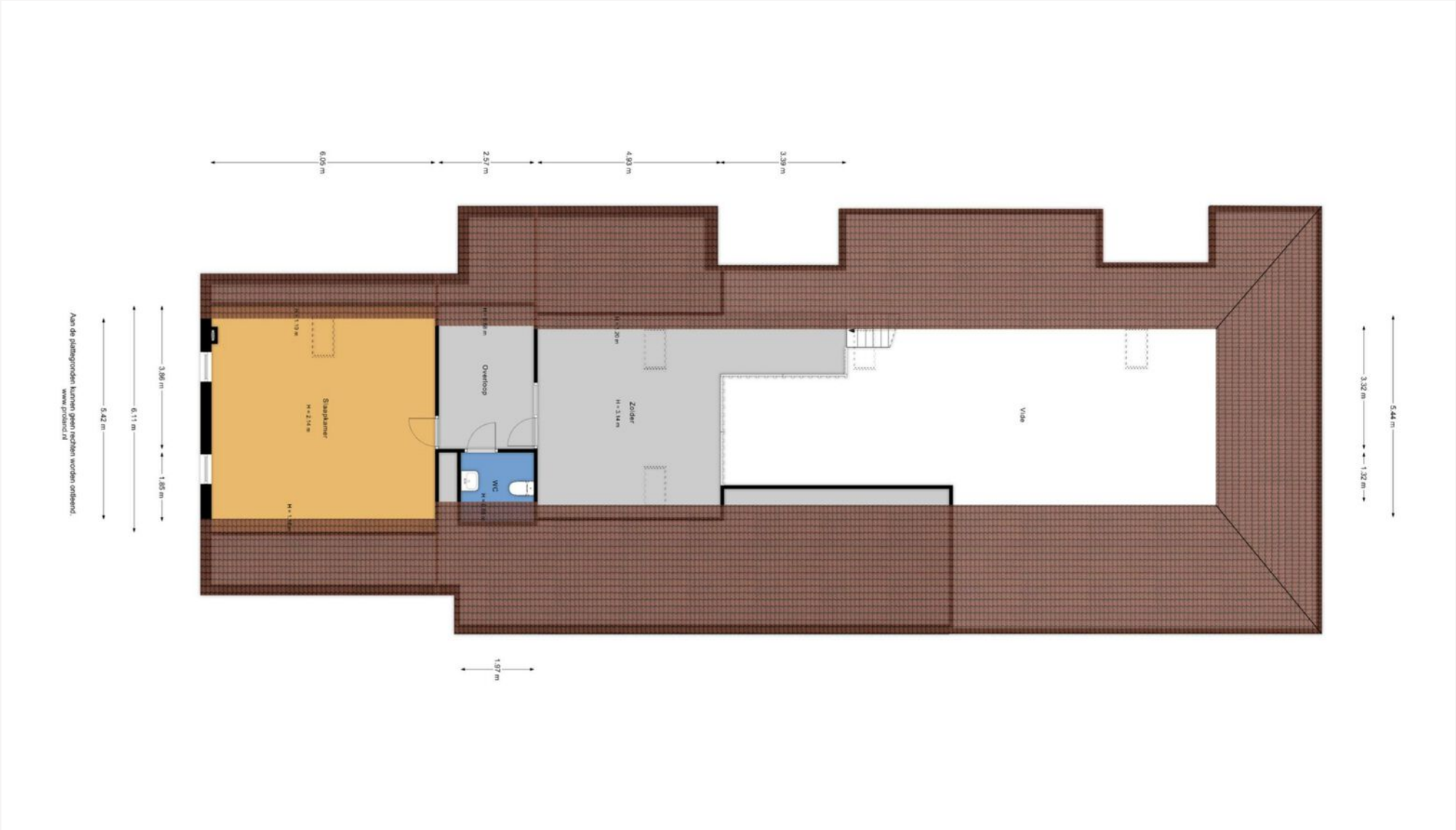
VOORBEELD



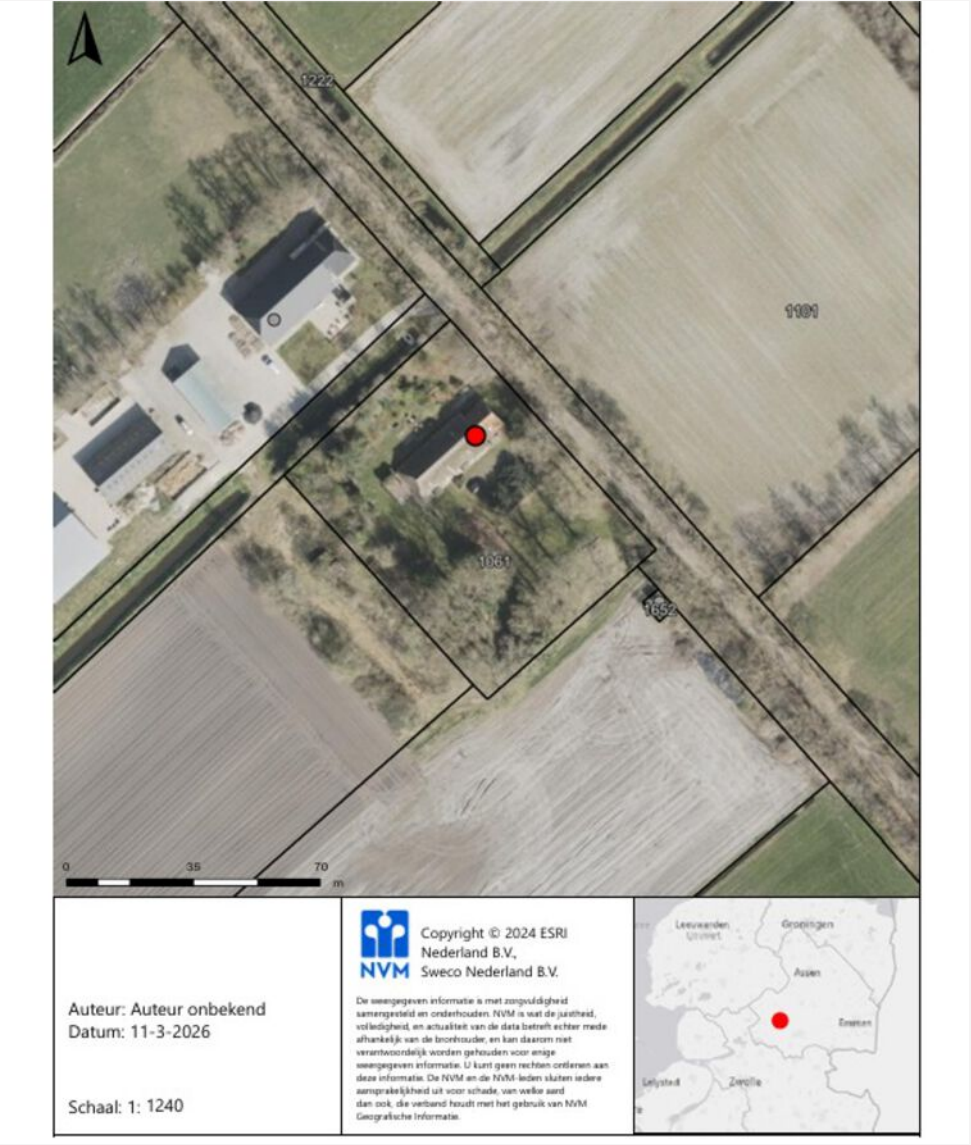
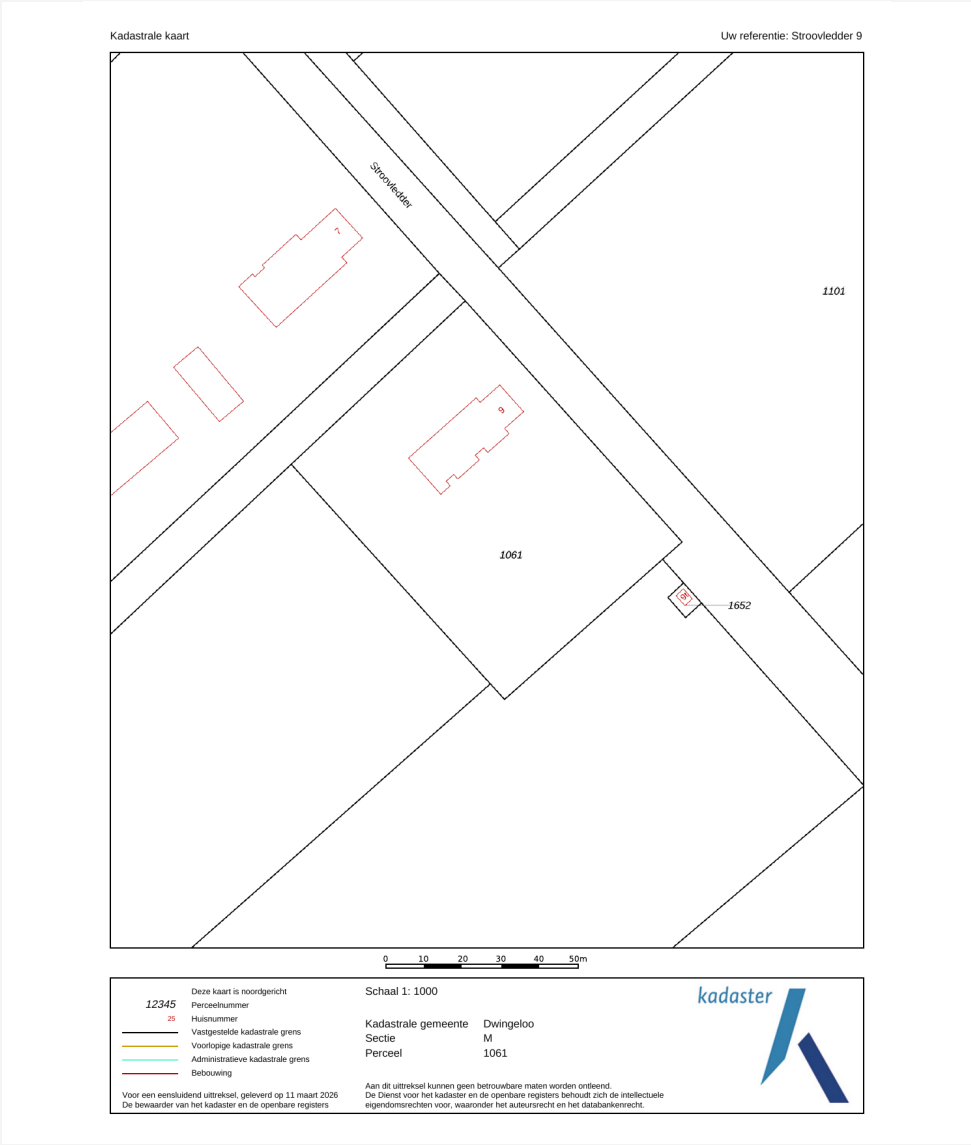
Plattegrond begane grond

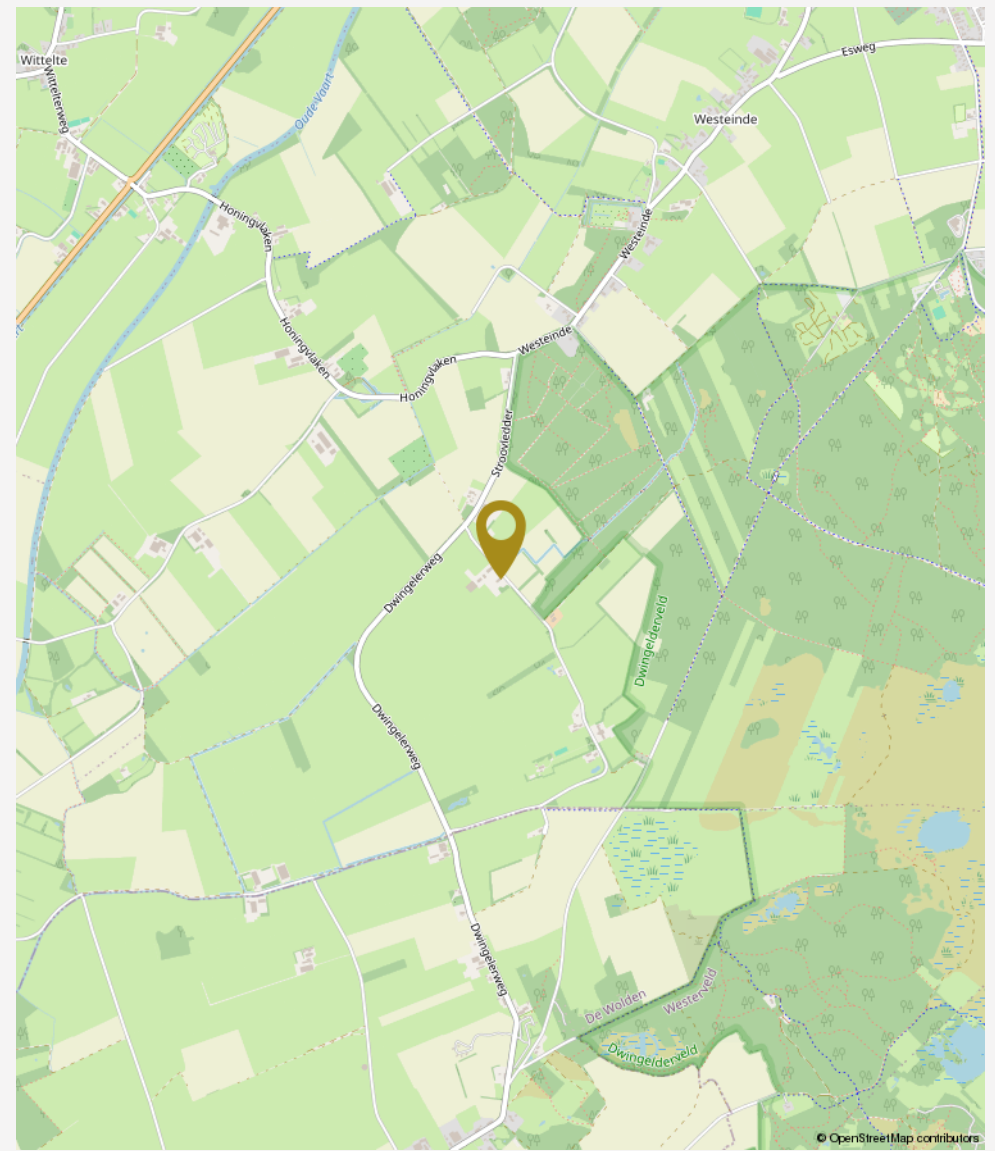


Plattegrond 1e verdieping



Kadastrale kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur					- rolgordijnen				✓
(Voorzet) openhaard met toebehoren				✓	- lamellen				✓
Allesbrander				✓	- jaloezieën				✓
Houtkachel				✓	- (losse) horren/rolhorren	✓			
(Gas)kachels				✓	-				✓
Designradiator(en)				✓	-				✓
Radiatorafwerking				✓					
Verlichting, te weten					Vloerdecoratie, te weten				
- inbouwspots/dimmers				✓	- vloerbedekking				✓
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓				- parketvloer				✓
- losse (hang)lampen		✓			- houten vloer(delen)	✓			
-				✓	- laminaat				✓
-				✓	- plavuizen	✓			
					-				✓
(Losse)kasten, legplanken, te weten					-				✓
-				✓					
-				✓	Overig, te weten				
					- spiegelwanden		✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten					- schilderij ophangstelsysteem	✓			
- gordijnrails	✓				-				✓
- gordijnen				✓	-				✓
- overgordijnen				✓	-				✓
- vitrages				✓	-				✓

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Keuken					-				✓
Keukenblok (met bovenkasten)	✓				-				✓
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten					-				✓
- kookplaat	✓				-				✓
- (gas)fornuis	✓								
- afzuigkap	✓				Woning - Sanitair/sauna				
- magnetron				✓	Sauna met toebehoren				✓
- oven				✓					✓
- combi-oven/combimagnetron	✓								✓
- koelkast	✓				Toilet met de volgende toebehoren				
- vriezer		✓			- toilet	✓			
- koel-vriescombinatie				✓	- toiletrolhouder	✓			
- vaatwasser	✓				- toiletborstel(houder)		✓		
- Quooker				✓	- fontein	✓			
- koffiezetapparaat		✓			-				✓
-				✓	-				✓
-				✓					
Keukenaccessoires, te weten					Badkamer met de volgende toebehoren				
-				✓	- ligbad				✓
-				✓	- jacuzzi/whirlpool	✓			
-				✓	- douche (cabine/scherm)				✓
					- stoomdouche (cabine)				✓

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- wastafel	✓				Zonwering buiten				✓
- wastafelmeubel	✓				Telefoonaansluiting/internetaansluiting				✓
- planchet				✓	Veiligheidsschakelaar wasautomaat				✓
- toiletkast				✓	Waterslot wasautomaat				✓
- toilet	✓				Zonnepanelen				✓
- toilethouder	✓				Opladpunt elektrische auto				✓
- toiletborstel(houder)		✓							✓
-				✓					✓
-				✓					✓
									✓
									✓
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing									✓
Schotel/antenne				✓	Warmwatervoorziening, te weten				
Brievenbus	✓				- CV-installatie	✓			
Kluis				✓	- boiler				✓
(Voordeur)bel	✓				- geiser				✓
Alarminstallatie				✓	-				✓
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				✓	-				✓
Rookmelders	✓				-				✓
(Klok)thermostaat	✓								
Airconditioning				✓	Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
Screens				✓	-				✓
Rolluiken				✓	-				✓

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT		Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
					-				✓
Tuin - Inrichting									
Tuinaanleg/bestrating	✓				Overig - Contracten				
Beplanting	✓				CV: Nee				
Plantenpotten uit Colombia		✓			Boiler: Nee				
					Zonnepanelen: Nee				
Tuin - Verlichting/installaties									
Buitenverlichting	✓								
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓								
				✓					
Tuin - Bebouwing									
Tuinhuis/buitenberging				✓					
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓								
(Broei)kas				✓					
				✓					
				✓					
Tuin - Overig									
Overige tuin, te weten									
- (sier)hek				✓					
- vlaggenmast(houder)				✓					
-				✓					

Wonen in Dwingeloo

Dwingeloos is een prachtig oud dorp dat in de twaalfde eeuw na Christus is ontstaan. Het dorp heeft een prachtige groene brink en werd in 2012 uitgeroepen tot groenste dorp van Europa. Dwingeloo heeft een beschermd dorpsgezicht.

Dwingeloo is lang een eigen gemeente geweest maar sinds de gemeentelijke herindeling van 1998 behoort Dwingeloo tot de gemeente Westerveld. De uit de vijftiende eeuw stammende Sint-Nicolaaskerk is te vinden aan de Brink. 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.



Niet ver bij Dwingeloo vandaan ligt het Nationaal Park Dwingelderveld. Dit prachtige natuurgebied bestaat hoofdzakelijk uit heide en vennen. Een heerlijk gebied om te wandelen!

Aankoopbegeleiding

Samen op weg naar uw droomwoning

Heeft u uw oog laten vallen op een woning die wordt aangeboden door een andere makelaar? Dan sta ik u graag terzijde als uw aankoopmakelaar.

Een woning kopen is een grote stap. Met mijn kennis van het landelijk wonen segment, de lokale woningmarkt en jarenlange ervaring help ik u graag en begeleid ik u tijdens het volledige aankoopproces. Zo voorkomt u verrassingen en kunt u met vertrouwen de juiste beslissing nemen.

Indien u in het zoekerssysteem wilt staan om vrijblijvend aanbod te ontvangen volgens uw selectiecriteria, laat het gerust weten. Zodra een woning in de verkoop komt volgens uw selectiecriteria ontvangt u automatisch bericht hierover.

Vervolgens beoordelen wij samen de mogelijkheden, geef ik u eerlijk en deskundig advies en voer ik de onderhandelingen namens u. Altijd scherp, professioneel en met als doel de beste aankoopvoorwaarden voor u te realiseren.

Met Yvonne Kamies Makelaardij staat u er niet alleen voor. Samen zorgen we ervoor dat u met een goed gevoel de sleutel van uw nieuwe woning in ontvangst kunt nemen.

Neem gerust contact op!

Entingheweg 13 (op afspraak)

7991 CB Dwingeloo

0521-700225

06-30071 643



Yvonne Kamies

NVM Register Makelaar / Taxateur

06 30 07 16 43

info@yvonnekamiesmakelaardij.nl

yvonnekamiesmakelaardij.nl

Met Hart voor Klant én Pand

Extra informatie

Aansprakelijkheid

Bovenstaande informatie geeft slechts een globale omschrijving van een object. Een deel van de gegevens is aangeleverd door derden. Wij verwerken deze informatie met grote zorg, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid ervan. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Mededelingsplicht

De verkoper heeft een mededelingsplicht. Om een goede invulling te geven aan de mededelingsplicht van de verkoper is er door verkoper een NVM vragenlijst ingevuld. De informatielijst beoogt niets anders dan vorm, inhoud en structuur te geven aan de mededelingsplicht van de verkoper. Daarnaast geven wij als makelaar de informatie die wij weten.

Versus de mededelingsplicht van de verkoper staat de onderzoeksplicht van de koper. Dat betekent dat er van een koper en eventuele aankoopmakelaar wordt verwacht dat hij/zij gedegen onderzoek heeft gedaan naar de woning en alles wat daar bij komt kijken. Het is dus van belang om tijdens de bezichtiging kritisch te kijken en zo nodig een bouwkundige of een aannemer in te schakelen.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens de Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoed Nederland en Vereniging Eigen Huis. Hierin kunnen eventuele nadere bepalingen worden opgenomen, zoals bijvoorbeeld een ouderdomsclausule, een asbestclausule, toelichting meetinstructie etc. Voor koopovereenkomsten voor woningen geldt het schriftelijkheidsvereiste. Indien u een bieding uitbrengt kunt u daar eventuele ontbindende voorwaarden aan verbinden, zoals bijvoorbeeld een financieringsvoorbehoud, of een voorbehoud voor een bouwtechnische keuring etc.

Waarborgsom/bankgarantie

Indien een koopovereenkomst tot stand komt dient door koper als zekerheid een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10 % van de koopsom bij de notaris gesteld te worden.

Overdrachtsbelasting

Het is koper bekend dat er diverse tarieven zijn voor de overdrachtsbelasting. Koper is zelf verantwoordelijk voor een juiste belastingafdracht.

Voor een eigen woning als hoofdverblijf geldt op dit moment voor een koper van een woning met aanhorigheden 2% overdrachtsbelasting (m.u.v. de startersvrijstelling), voor een woning die niet als hoofdverblijf gebruikt wordt 8% overdrachtsbelasting en overig vastgoed 10,4% overdrachtsbelasting. Let op: deze tarieven kunnen wijzigen.

Extra informatie

Bedenktijd

Bent u een natuurlijke persoon die niet handelt vanuit een beroep of bedrijf, dan heeft u bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd duurt drie dagen en gaat in om 0.00 uur op de dag ná de dag waarop u de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) hebt ontvangen. Valt het einde van de bedenktijd op een zaterdag, zondag of officiële feestdag, dan wordt deze automatisch verlengd tot de eerstvolgende werkdag. De bedenktijd wordt bovendien zo nodig verlengd zodat er altijd minimaal twee werkdagen in voorkomen. Wilt u binnen de bedenktijd ontbinden, dan moet uw ontbindingsverklaring de verkoper of diens makelaar vóór afloop van de bedenktijd hebben bereikt.

Buitengebied

In het buitengebied spelen extra zaken waar u als koper rekening mee dient te houden, zoals bijvoorbeeld het jachtrecht, schouwsloten, agrariërs die hun bedrijf uitoefenen en hun grond bewerken, dieren zoals muizen, reeën, dassen etc. die een bezoek kunnen brengen aan uw eigendom.

Verkoopmakelaar

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-aankoopmakelaar in de arm te nemen. Aanvaarden voor de juistheid ervan. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Aantekeningen

Heeft u interesse?

Neem gerust contact op!

Yvonne Kamies Makelaardij

Entingheweg 13 (op afspraak)

7991 CB Dwingeloo

0521-700225

06-30071 643

www.yvonnekamiesmakelaardij.nl

info@yvonnekamiesmakelaardij.nl



Met Hart voor Klant én Pand