ZWANENBURG MAKELAARDIJ

verkoop aankoop verhuur taxatie



Vleddersweg 4, Holsloot
€ 600.000 k.k.
www.vleddersweg4.nl

Vleddersweg 4, Holsloot

Vleddersweg 4 Holsloot
Landelijk gelegen boerderij aan vaarwater met veel potentie

Is deze rietgedekte boerderij met 7.546 m2 grond gelegen aan open vaarwater de unieke kans voor jou? Gelegen aan de Verlengde Hoogeveense Vaart ligt deze boerderij met veel potentie waar jij helemaal je eigen draai aan kunt gaan geven. Een boerderij die jij als nieuwe eigenaar kunt afbouwen tot een droomwoning op een fantastische plek.

Meer informatie over de woning en de (leef)omgeving vind je op www.vleddersweg4.nl.

De rietgedekte boerderij is oorspronkelijk in 1906 gebouwd en heeft vanuit de basis ongeveer 220 m2 (woon)oppervlakte. De afgelopen 120 jaar hebben de verschillende eigenaren de boerderij op verschillende wijzen en naar eigen smaak ver- en uitgebouwd. Sinds 2019 is begonnen met slopen van de eerder gerealiseerde uitbouwen en het herstellen en verbeteren van de basis van de oude boerderij. Zo is er in de gehele boerderij een nieuwe (stalen) constructie geplaatst.

De huidige indeling is als volgt:

Het voorste gedeelte is voorzien van een geheel nieuw, geïsoleerd en met stucwerk afgewerkt casco. Zo is er een geïsoleerde schuimbetonvloer met vloerverwarming gestort, zijn er voorzetwanden met isolatie geplaatst, is het dak geïsoleerd en zijn verder de meeste kozijnen opnieuw geschilderd en voorzien van dubbel glas.

In het achterste gedeelte van de boerderij zijn de sloopwerkzaamheden uitgevoerd en zijn verder nieuwe Velux dakramen geplaatst. Aan de achterzijde is echter nog niet begonnen aan de (weder)opbouw.

Daarnaast is aan de achterzijde begonnen met de voorbereidingen voor de geplande nieuwe aanbouw. Zo is de nieuwe betonnen fundering uitgezet en gestort. Na het realiseren van de aanbouw zou het oorspronkelijke woonoppervlak van 220m2 tot circa 400 m2 uitgebreid worden.

Verbouwen en wonen kan aan de Vleddersweg 4 tegelijkertijd!

Het bijgebouw is verbouwd tot volwaardige geïsoleerde woonruimte. Het bijgebouw van circa 96 m2 is van alle gemakken voorzien. Zo is er een leefruimte met zit- en eetgedeelte en nette halfopen keuken met apparatuur.

Verder zijn er ook nog een nieuwe badkamer met inloopdouche, toilet, wastafel met meubel en wasmachine- en drogeraansluiting en op dit moment vier slaapkamers. Zo heb je een comfortabel onderkomen waar je gedurende de verbouwing kunt wonen.

De indeling na een gerealiseerde verbouwing:

De boerderij kent nu 380 m2 woonoppervlakte, waarvan 252 m2 op de begane grond en 128 m2 op de verdieping. Dit levert veel extra leefruimte op om van te genieten!

Je komt je eigen erf opgereden waar er voldoende plek is om meerdere auto's te kunnen parkeren. Aangezien het gehele erf groot genoeg is, heb je hier ook de mogelijkheid om een schuur, garage of carport te realiseren waardoor je de auto droog weg kunt zetten.
Wanneer je de auto geparkeerd hebt, loop je langs de nieuwe aanbouw met grote ramen en openslaande deuren richting de entree. Deze entree is zowel vanaf de zijkant van de woning als dus vanaf de achterzijde bereikbaar.

Begane grond:
De nieuwe entree is niet alleen verplaatst maar vormt naast de plek waar je de woning binnenkomt ook de verbinding tussen de oude boerderij en de nieuwe aanbouw. De entree geeft toegang tot de leefkeuken in de nieuwe aanbouw, de grote woonkamer de hal naar andere delen van de woning. Daarnaast bevindt zich ook de meterkast in de entree.

De leefkeuken in de aanbouw zal in totaal ongeveer 93,5 m2 groot zijn. De ramen rondom zullen hier voor veel lichtinval en panoramisch uitzicht over het erf en de omgeving zorgen. Een speelse toevoeging hier is glazen achtergevel tot aan de nok, die samen met de vide op de eerste verdieping voor een prachtig effect zullen zorgen.

Tegenover de leefkeuken, in het achterste gedeelte van de boerderij, bevindt zich een hal met een trapopgang naar de eerste verdieping, een apart toilet, een grote badkamer, twee slaapkamers en de woonkamer.

Door de slaapkamers en badkamer beneden is de woning al levensloopbestendig ingericht.

In het voorste gedeelte van de boerderij, waar zich eerste verschillende kamers bevonden, is nu een grote open woonkamer van ongeveer 70 m2 gecreëerd. Door gebruik te hebben gemaakt van de houten constructiebalken en het zicht door de ramen met houten luiken op de rieten kap, kan hier een knusse sfeer gerealiseerd worden.

De rechthoekige ruimte nodigt daarnaast uit om meerdere gezellige hoekjes te creëren die allemaal weer een ander uitzicht hebben. Vanuit de woonkamer is de rest van de woning, inclusief de aanbouw weer door middel van de hal en de entree te bereiken.

Eerste verdieping:
De eerste verdieping is met de trap vanuit de hal in het achterste gedeelte van de boerderij te bereiken. Via de overloop zijn hier twee slaapkamers te bereiken.

De slaapkamer aan de voorzijde van de boerderij is voorzien van een dakkapel met uitzicht over het erf en de achterliggende landerijen. De andere slaapkamer is voorzien van nieuwe Velux dakramen.

Vanaf de overloop is met een verbinding de master suite in de nieuwe aanbouw te bereiken. Deze verbinding is ook weer voorzien van grote ramen en zorgen voor mooie uitzichten. De suite van in totaal 60 m2 is echt de plek om te kunnen genieten en te ontspannen, er is hier echt de ruimte om een soort privédomein te realiseren. De grote dakkapel samen met de vide die uitkijkt op de leefkeuken bieden uitzichten op het landschap.

Indeling gastenverblijf/bijgebouw:
Je komt binnen in de halfopen keuken die grenst aan de leefruimte. De L-vormige keuken is voorzien van een gasfornuis, een vaatwasser en een grote koelkast. De leefruimte biedt genoeg plek om samen te eten of even gezellig op de bank te ploffen en tv te kijken.

Achter de keuken bevindt zich de badkamer. De nieuwe badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wastafel met meubel, een toilet en aansluitingen voor de wasmachine en/of droger.

In het verlengde van de keuken bevinden zich er nog twee kamers op de begane grond. De andere twee slaapkamers bevinden zich op de zolder. De zolder is te bereiken met een vaste trap.

Je komt hier eerst terecht op een kleine overloop, waar je ook de cv-installatie vind. Aan weerszijde van deze overloop bevinden zich twee ruime slaapkamers voorzien van meerdere dakramen die voor veel lichtinval zorgen.

Het gastenverblijf heeft 62 woonoppervlakte op de begane grond en 34 m2 op de eerste verdieping. Dat is niet vervelend verbouwen.

Erf:
De woning is gelegen op 7.546 m2 grond. Dit is verdeeld in twee percelen, een perceel van 3.000 m2 met de bestemming wonen en een perceel van 4.546 m2 met de bestemming agrarisch met waarden. De grote hoeveelheid ruimte is dus ideaal wanneer je dieren bij huis wilt houden.

Het dorp
Holsloot moet al vroeg bewoond geweest zijn. Dat blijkt uit de vondst van een urnenveld uit de vroege IJzertijd. Holsloot ontwikkelde zich tussen 1850 en 1860 na het graven van de Verlengde Hoogeveensche Vaart. Kanaalgravers, veenarbeiders en dagloners vestigden zich in keten en hutten. In de 20e eeuw kwamen daar boerderijtjes voor in de plaats. De lintbebouwing, met in het centrum een brug, is kenmerkend voor een vervenersdorp.

Bijzonderheden:
- Het huidige energielabel is verbeterd door de reeds gerealiseerde werkzaamheden;
- Er zijn enkele artist impression foto's toegevoegd hoe de boerderij kan worden;
- Houd rekening met de verdere verbouwing van de boerderij;
- De huidige woonoppervlakte van de boerderij is 220 m2;
- Verdeling wonen na verbouwing: boerderij 380 m2 en gastenverblijf 96 m2;
- Het woonoppervlakte van de boerderij is vastgesteld op basis van de realisatie van de vergunde aanbouw (fundering reeds aanwezig).

Aanvaarding voor 31 december 2026.

Ben jij dus op zoek naar een boerderij op 7.546 m2 grond die je helemaal naar eigen smaak kunt gaan afbouwen? Neem dan snel contact met ons op, we laten je de boerderij graag zien.

Proclaimer

Zwanenburg Makelaardij is verantwoordelijk voor de inhoud van deze informatie en doet er alles aan deze actueel en juist te houden. Je kunt ervan uitgaan dat de teksten, kenmerken en maatvoeringen met de grootste zorgvuldigheid zijn opgesteld en berekend. Kom je desondanks toch iets tegen dat niet correct of verouderd is, dan stellen wij jouw reactie bijzonder op prijs.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 600.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	Vanaf 2021 tm 2030
Bijzonderheden	Kluswoning
Soort dak	Samengesteld dak bedekt met riet en pannen

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	476 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte	61 m^2
Externe Bergruimte	58 m^2
Perceeloppervlakte	7546 m^2
Inhoud	1793 m^3

Indeling

Aantal kamers	13 (9 slaapkamers)
Aantal badkamers	3 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	2 ligbaden, 3 toiletten, 3 douches, 2 dubbele wastafels en 1 wastafel
Aantal woonlagen	4 woonlagen
Voorzieningen	Zonnepanelen

Energie

Definitief energielabel	G
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Type ketel	Combiketel gas gestookt uit 2025, eigendom

Kadastrale gegevens

Sleen S 727	
Oppervlakte	4546 m^2
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom
Sleen S 386	
Oppervlakte	3000 m^2
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	Vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater en landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaande houten berging ()

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein

Vleddersweg 4, Holsloot



































































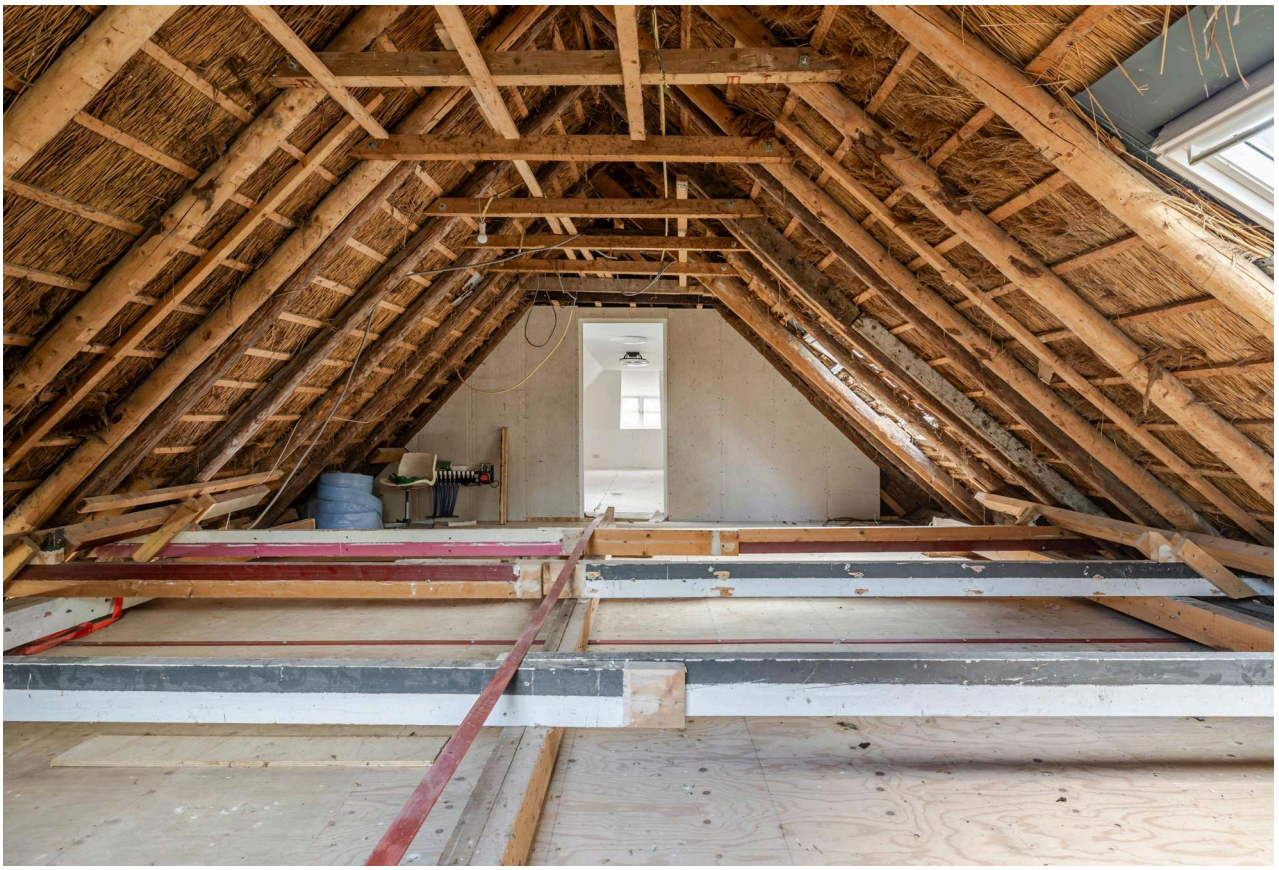

Woonkamer
87.7 m²
Overkapping
34.1 m²
Keuken
Entree
30.6 m²
Toilet
2.7 m²
Badkamer
11.3 m²
MK
Slaapkamer
11.4 m²
Slaapkamer
16.0 m²
3.35 m
9.56 m
2.78 m
2.00 m
3.36 m
1.27 m














Slaapkamer
26.7 m²
H = 2.25m
8.75 m
18.05 m
9.10 m
Slaapkamer
29.9 m²
Hal
5.3 m²
Badkamer
19.3 m²
Kast
0.9 m²
Hal
5.5 m²
Multifunctionele ruimte
36.8 m²
6.96 m
6.25 m


















12:51



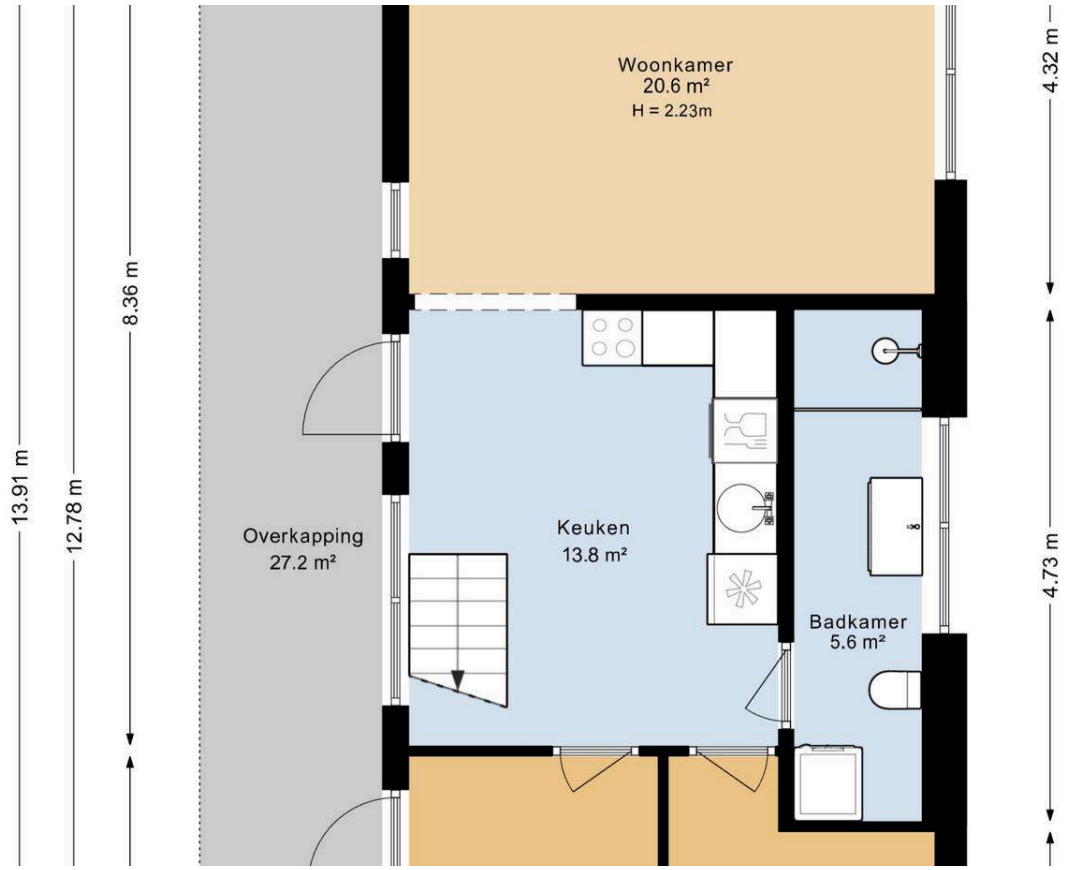











Woonkamer
20.6 m²
H = 2.23m
Overkapping
27.2 m²
Keuken
13.8 m²
Badkamer
5.6 m²
13.91 m
12.78 m
8.36 m
4.32 m
4.73 m

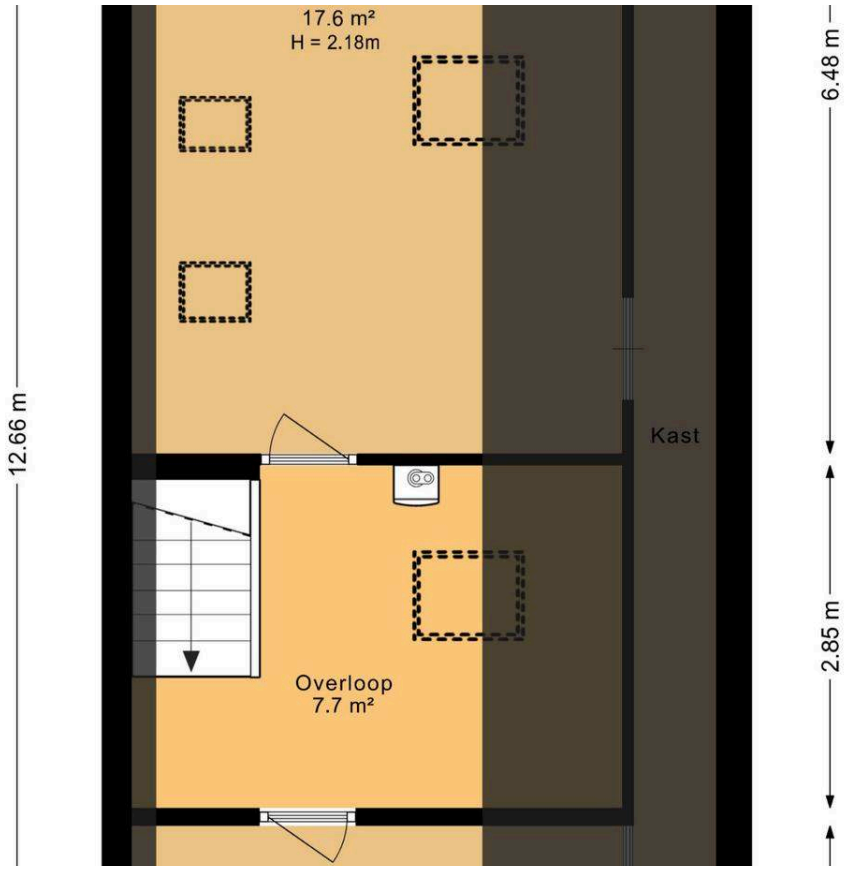

DOCTOR WHO
LOST IN TIME & SPACE
THIS SIDE UP


DOCTOR WHO
LOST IN TIME & SPACE








17.6 m²
H = 2.18m
Kast
Overloop
7.7 m²
12.66 m
6.48 m
2.85 m





































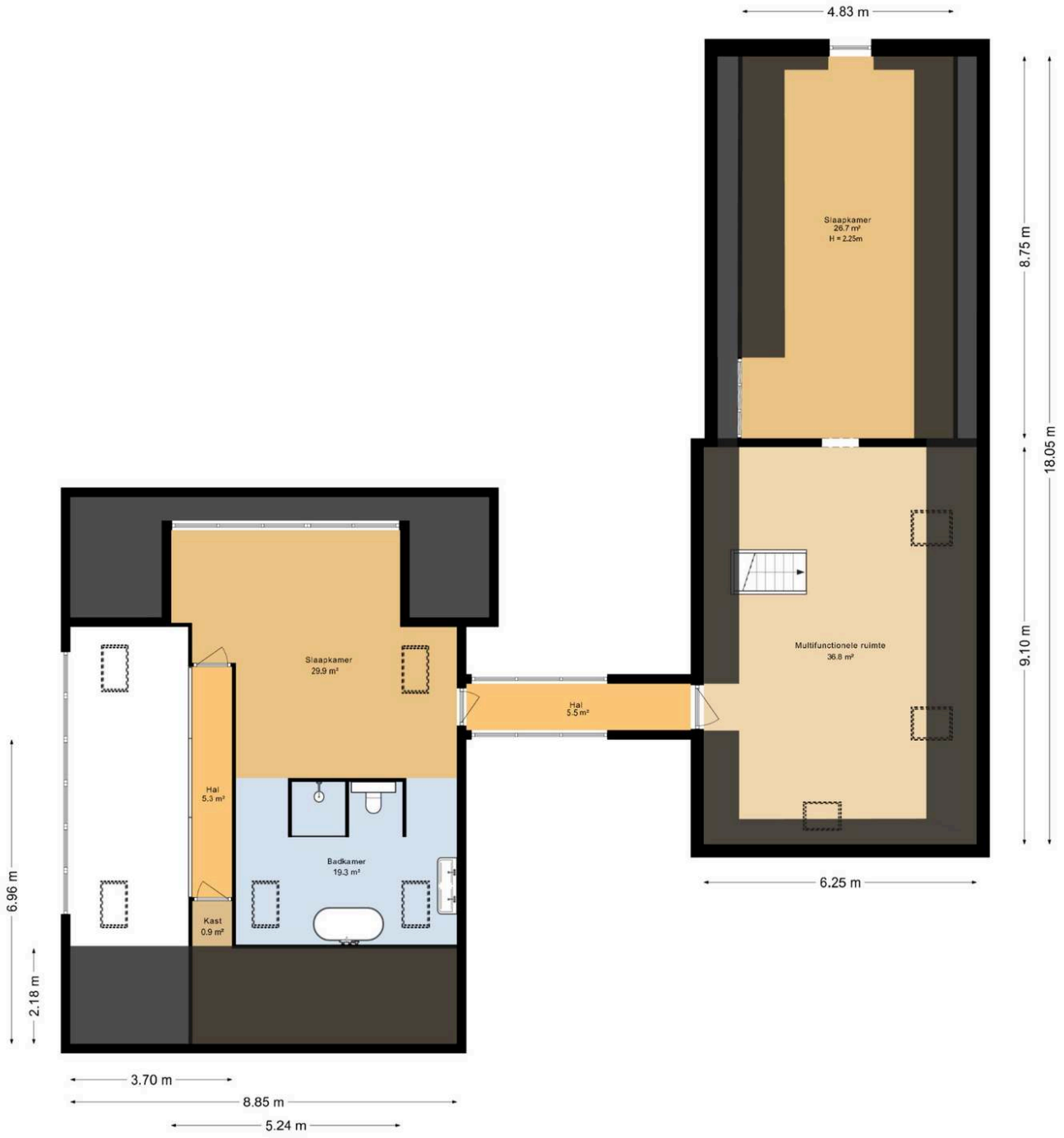




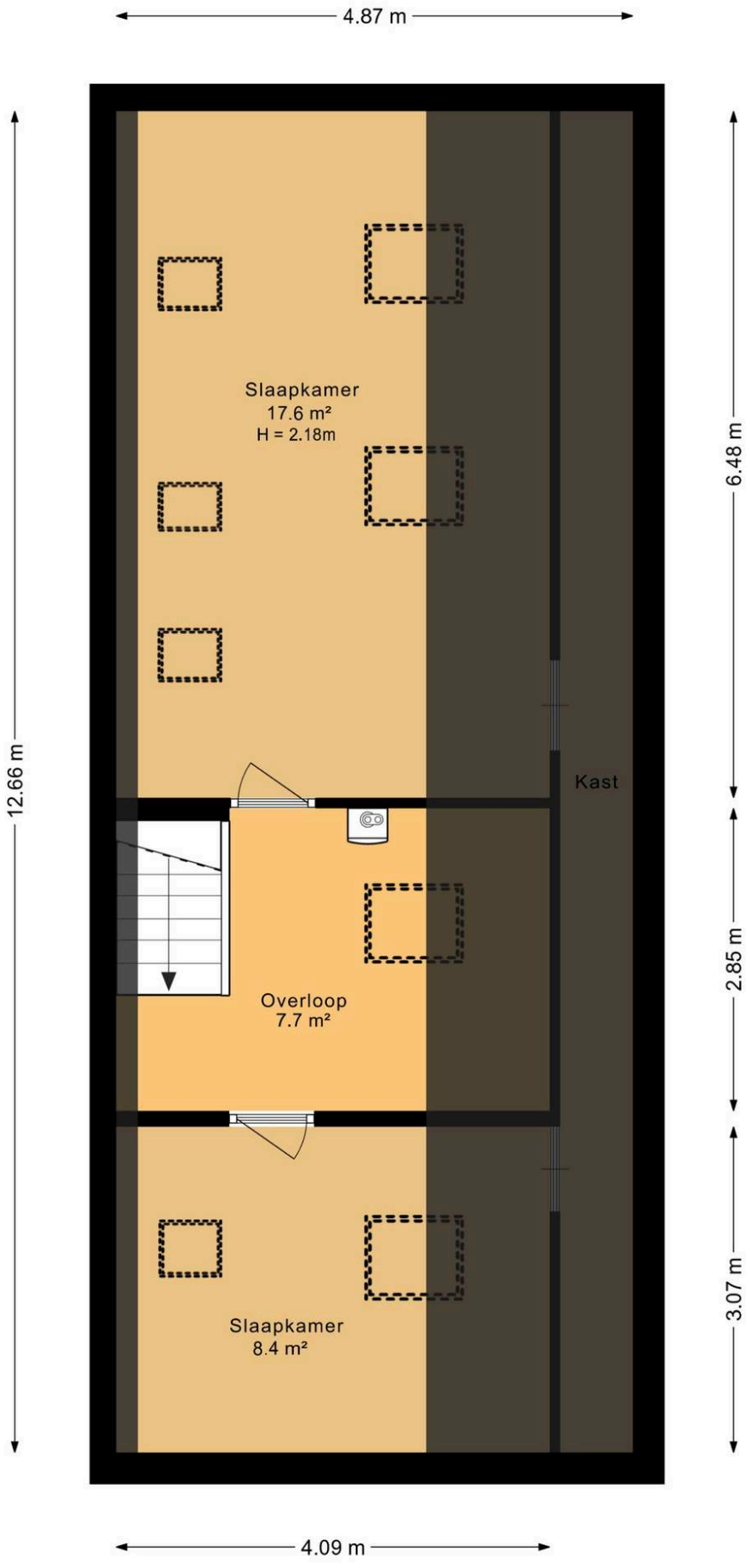


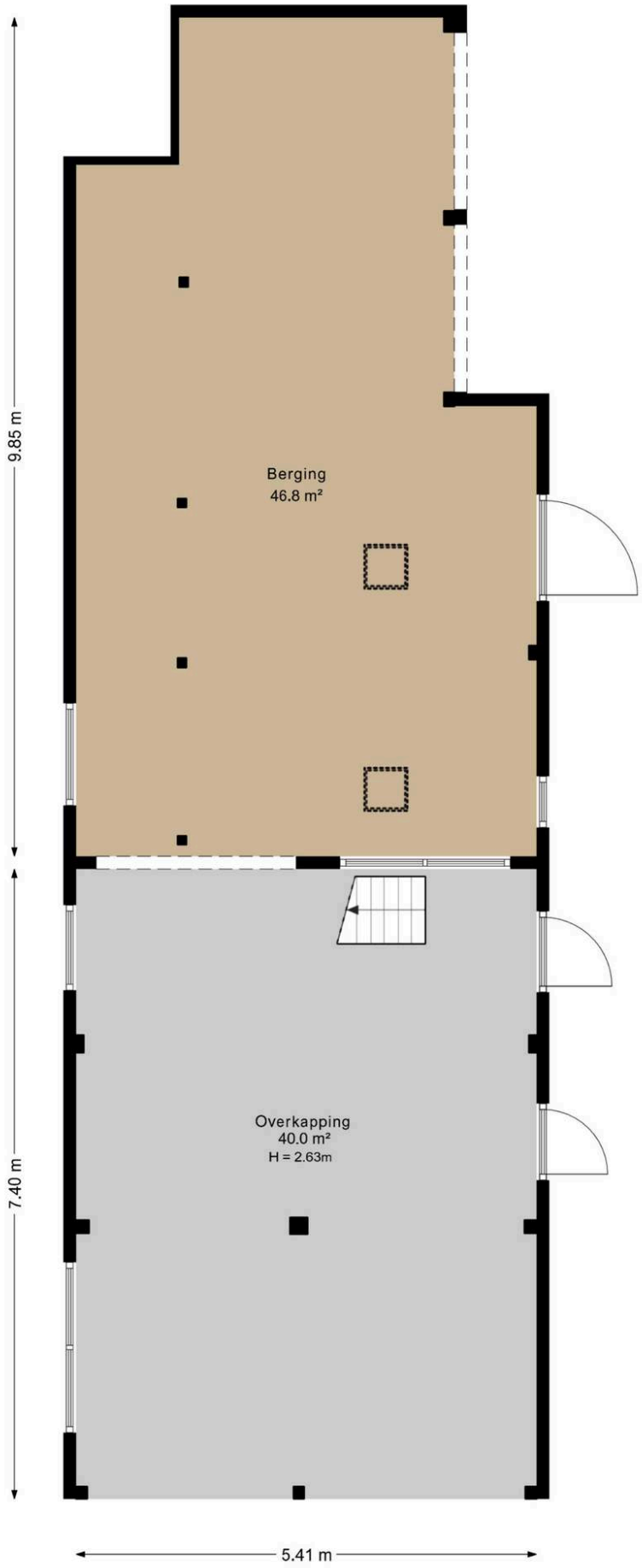
Plattegronden

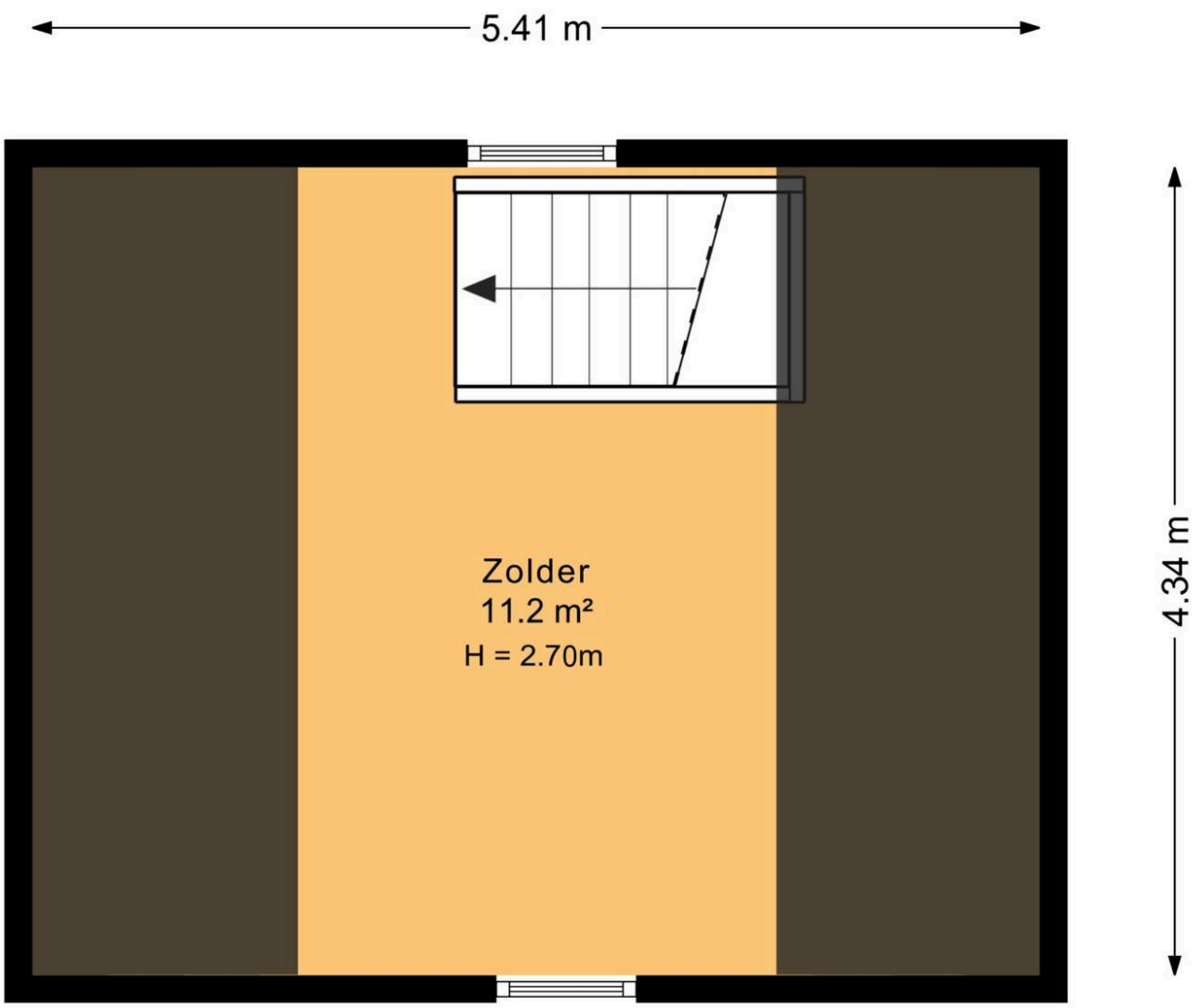



4.83 m
Slaapkamer
26.7 m²
H = 2.25m
8.75 m
18.05 m
9.10 m
Multifunctionele ruimte
36.8 m²
Hal
5.5 m²
6.25 m
Slaapkamer
29.9 m²
Hal
5.3 m²
Badkamer
19.3 m²
Kast
0.9 m²
6.96 m
2.18 m
3.70 m
8.85 m
5.24 m

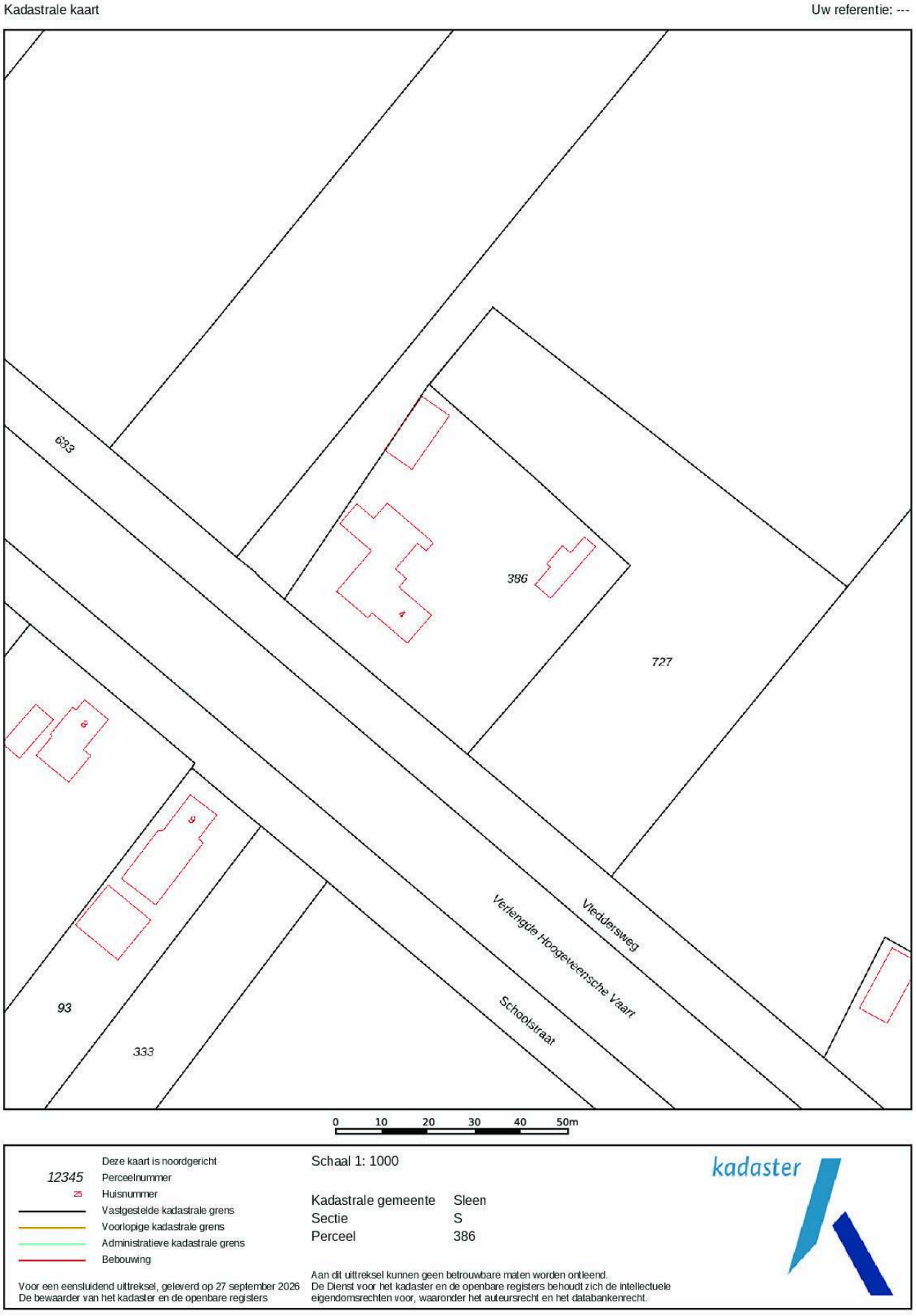

7.11 m
4.87 m
3.42 m
1.18 m
13.91 m
12.78 m
8.36 m
4.17 m
4.32 m
4.73 m
3.47 m
MK
Woonkamer
20.6 m²
H = 2.23m
Keuken
13.8 m²
Overkapping
27.2 m²
Badkamer
5.6 m²
Slaapkamer
9.6 m²
Slaapkamer
9.3 m²
1.69 m
2.31 m
2.47 m


4.87 m
12.66 m
6.48 m
2.85 m
3.07 m
Slaapkamer
17.6 m²
H = 2.18m
Kast
Overloop
7.7 m²
Slaapkamer
8.4 m²
4.09 m


9.85 m
Berging
46.8 m²
7.40 m
Overkapping
40.0 m²
H = 2.63m
5.41 m


5.41 m
Zolder
11.2 m²
H = 2.70m
4.34 m

Kadastrale kaart



ZWANENBURG MAKELAARDIJ

verkoop aankoop verhuur taxatie



Professionele dienstverlening met een glimlach

Waarom zou je voor Zwanenburg Makelaardij kiezen? De meeste makelaarskantoren doen toch ongeveer hetzelfde? Wij doen er alles aan om ons te onderscheiden op het gebied van klantgerichtheid. Tevreden opdrachtgevers, daar doen we het voor bij Zwanenburg Makelaardij! Of het nu om verkoop, aankoop, verhuur, een taxatie of een andere dienst gaat, we willen altijd het beste voor jou als klant.

Aandacht of zwaandacht?

Aandacht voor onze klanten, dat vinden wij belangrijk. En wij doen er alles aan om daarin uit te blinken. Dat merk je aan onze open communicatie, positieve instelling en bereikbaarheid.

meer weten? *neem contact*

De Goornhoek 8
7841 HC Sleen

0591- 30 40 50
info@zwanenburgmakelaardij.nl

www.zwanenburgmakelaardij.nl