

TE KOOP



Lheebroek 14

Dwingeloo

Alfred⁺
makelaars & adviseurs

050 534 45 33 | welkom@alfredbakker.nl | www.alfredbakker.nl



KENMERKEN



Bouwjaar	1733
Woonoppervlakte	789 m ²
Perceeloppervlakte	19449 m ²
Inhoud	2836 m ³
Aantal Kamers	14
Aantal Slaapkamers	8
Soort Woning	Woonboerderij
Aantal Woonlagen	3
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Verwarming	Vloerverwarming geheel, warmtepomp
Externe Bergruimte	128 m ²
Type Tuin	Tuin rondom

OMSCHRIJVING

Unieke Saksische boerderij op loopafstand van bos en het Dwingelderveld.

Als u zoekt naar een riante boerderijbehuizing met een authentieke uitstraling gecombineerd met een hoogwaardig afwerkingsniveau én een optimaal isolatieniveau dan is dit unieke object aan Lheebroek 14 zeker de moeite waard om te bezichtigen!

De huidige eigenaren hebben deze riante boerderijbehuizing de afgelopen jaren volledig verduurzaamd naar een niveau dat zijn weerga niet kent. De woning wordt verwarmd door middel van een aardwarmtepomp (12 boringen) die is weggewerkt in het traditionele stookhuisje. Deze heeft hiermee zijn functie niet verloren maar is feitelijk ge-upgrade naar de huidige tijdsgeest. Maar liefst 98 zonnepanelen zorgen voor een fors opgewekt vermogen waarmee u kunt voorzien in uw eigen energiebehoefte. Voorts is de woning optimaal geïsoleerd om zodoende een hoog wooncomfort te garanderen.

Eigenlijk bestaat de woonboerderij uit twee delen. De originele schaapskooi en de uit steen opgetrokken boerderij uit 1733. De delen lopen feilloos in elkaar over waardoor u een riante woning heeft die op velerlei wijzen aangewend kan worden. Of u nou een bedrijf aan huis wenst te houden, een meergezinswoning zoekt of houdt van ruimte, in deze woning kan het allemaal.

Het geheel is op een luxe wijze afgewerkt. De begane grondvloer is volledig voorzien van een drempelloze gietvloer met vloerverwarming. De living van 140 m2 met zithoek is gemoderniseerd met behoud van de authenticiteit doordat de gebinten zichtbaar zijn gebleven. De woonkeuken is zeer luxe uitgerust met o.a. een Bora kookplaat met 6 kookpunten en 2 afzuigingen, een Quooker, een oven/magnetron, koffiemachine e.d. De woning heeft een master bedroom op de begane grond met een prachtige, op maat gemaakte, kastenwand en een badkamer en-suite. Het voorhuis is thans in gebruik als opnamestudio (2 kamers) maar kan ook gebruikt worden als slaapkamer of als kantoor aan huis. De volwaardige

slaapverdieping herbergt nog 4 zeer ruime slaapkamers met een riante badkamer. De 2e verdieping is een riante verdieping met daglicht die thans als zolderberging wordt benut.

Vanuit de woning kunt u binnendoor de schaapskooi bereiken, ook geheel voorzien van vloerverwarming. Dit deel van het huis, met eigen toegang, is geschikt als 2e woning, gastenverblijf, kantoor aan huis, een B&B of een combi van deze functies. Vanuit de eigen hal, met trapopgang naar de verdieping, bereikt u de keuken met doorloop naar de woonkamer alsmede de badkamer, bijkeuken en een toilet. Op de verdieping bevinden zich 3 slaapkamers die allen voorzien zijn van dakramen.

Het geheel is gelegen op een perceel van maar liefst 19.449 m2 eigen grond. ca. 4.500 m2 is in gebruik als erf met tuin en oprit. Dit deel is volledig omheind en is voorzien van een elektrische bediende poort bij de entree van het perceel. Naast de woning bevindt zich een schuur van ca. 150 m2 waar u alle wenselijke hobby's kunt uitoefenen. De schuur is geheel voorzien van vloerverwarming en is geheel geïsoleerd. Met gemak kunnen er meerdere auto's geparkeerd worden maar uiteraard kunt u er ook een dierenverblijf van maken. Aangrenzend aan de tuin bevindt zich ongeveer 1,5 hectare weiland waardoor het pand zeer geschikt is voor het houden van paarden en/of kleinvee.

De woning ligt op een centrale plek in Drenthe. Binnen 5 minuten staat u in het Dwingelderveld; een prachtige natuurgebied met veel wandel- en fietspaden. In 7 minuten staat u in het pittoreske Dwingeloo met alle voorzieningen en binnen 10 minuten rijdt u bij Beilen de A28 op waardoor Groningen, Assen en het midden van het land eenvoudig en snel aan te rijden zijn.

Het gaat feitelijk te ver om u alle details van deze boerderij uiteen te zetten in deze aanbiedingstekst. Wij nodigen u dan ook graag uit voor een persoonlijke rondleiding om u alle features te tonen.

EXTRA INFORMATIE

Bijzonderheden:

Woonoppervlak: ca. 789 m²

Inhoud: ca. 2.836 m³

Perceeloppervlak: 19.449 m²

Geschikt voor meergezinsbewoning

Optimaal geïsoleerd

98 zonnepanelen en aardwarmte

Voorzien van bron voor bewatering van tuin

Waterontharder

Glasvezelaansluiting

Verzwaarde elektriciteit met krachtaansluiting

(63 amp)

2 warmtepomp boilers van elk 300 ltr





Na deze korte impressie volgt nu de uitgebreide fotopresentatie.

Alfred⁺
makelaars & adviseurs





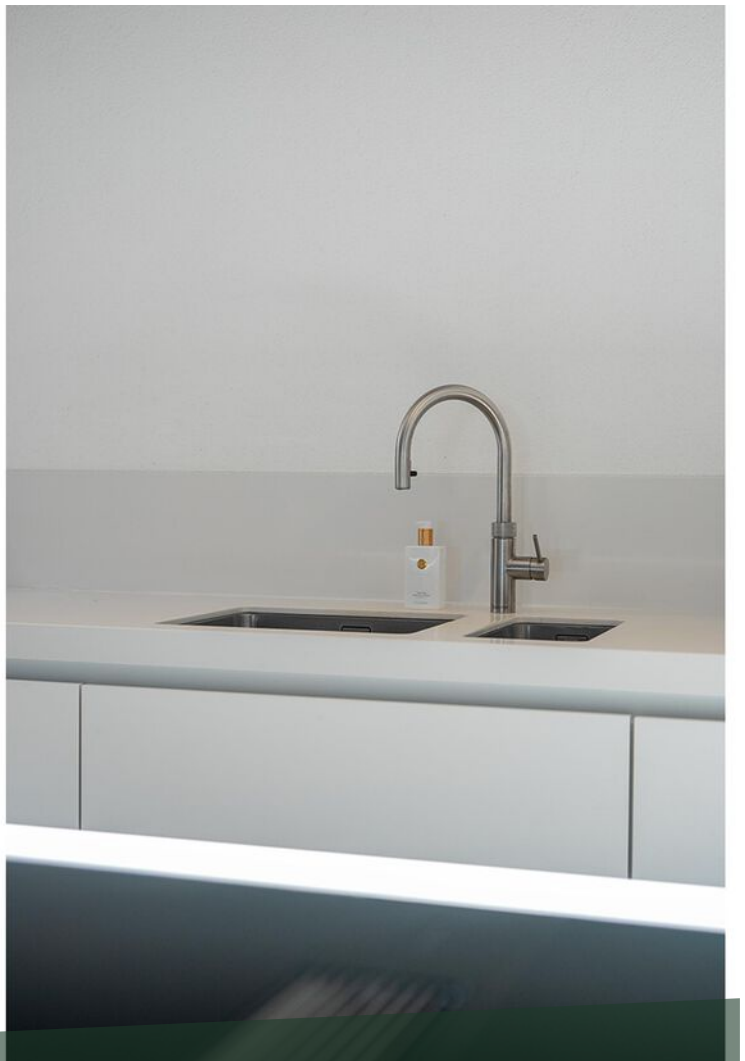
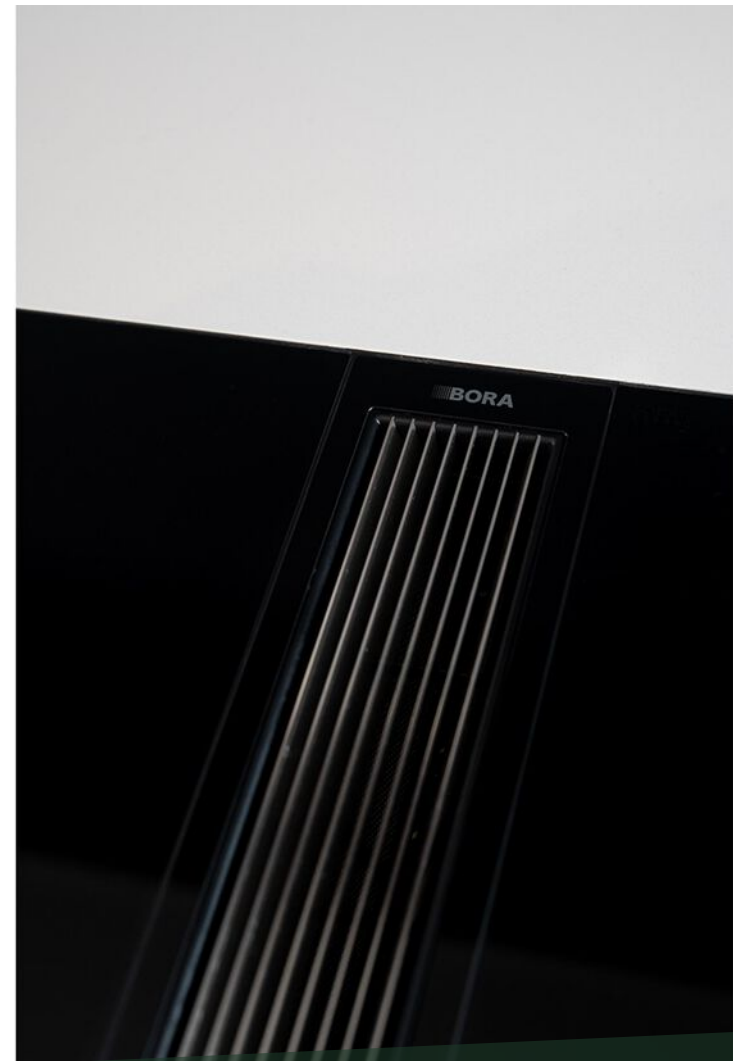


























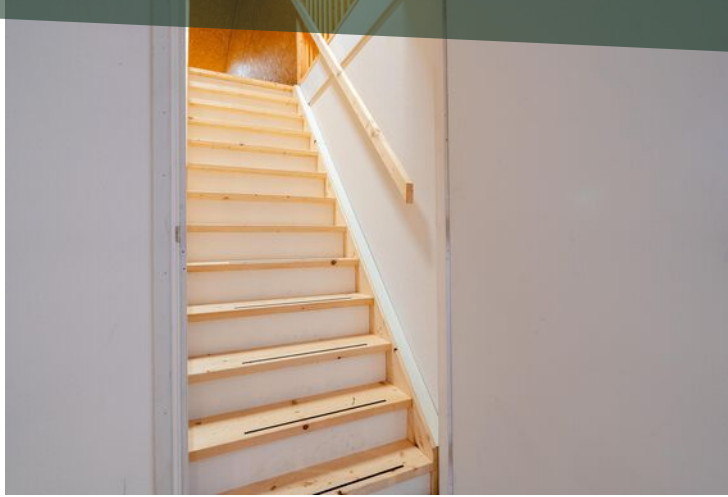












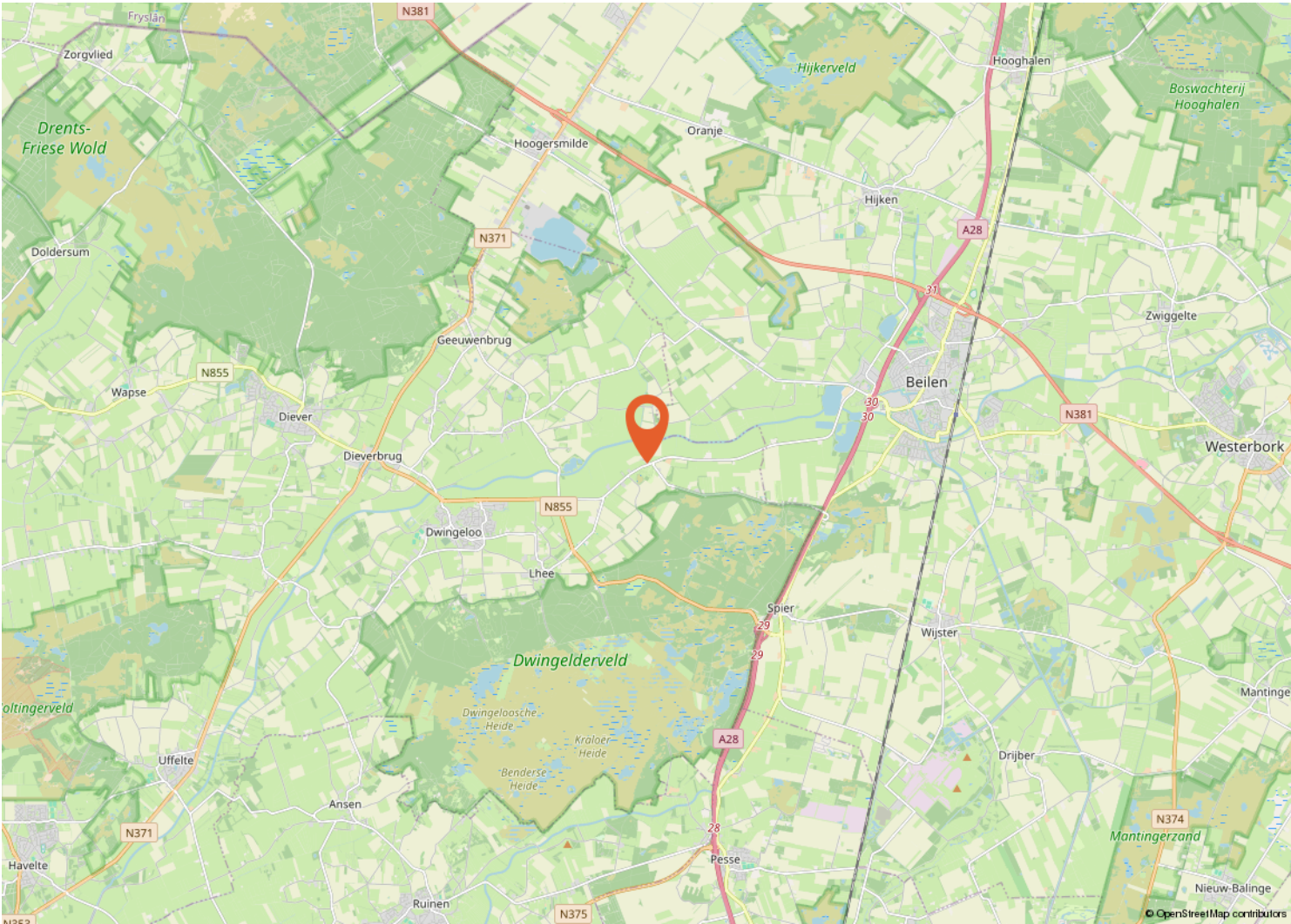
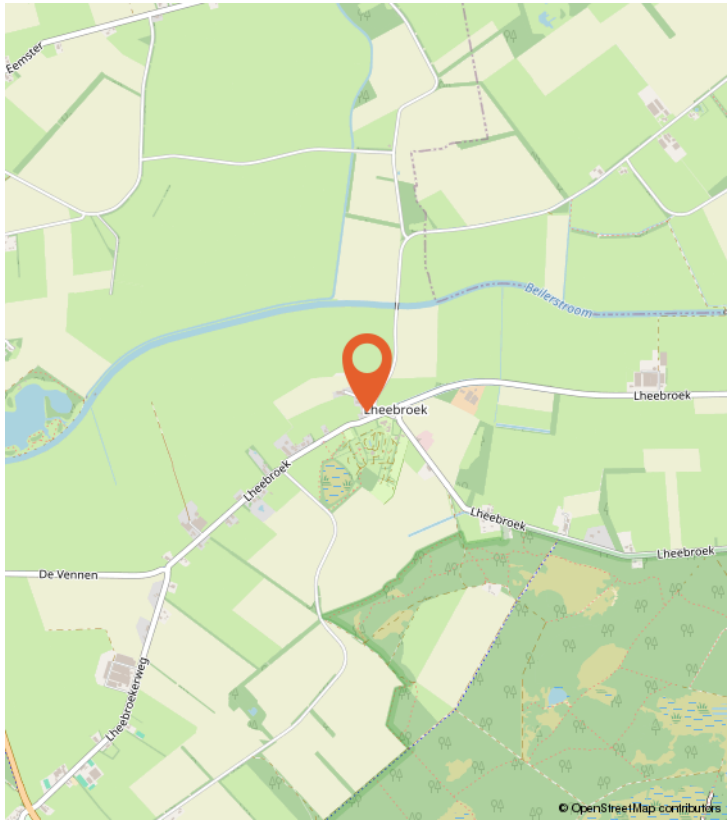
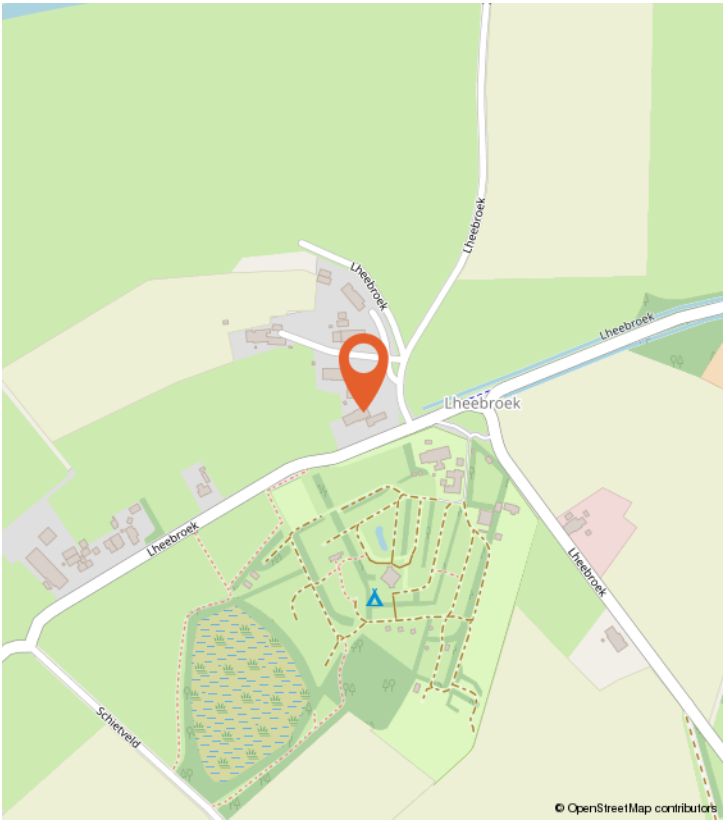




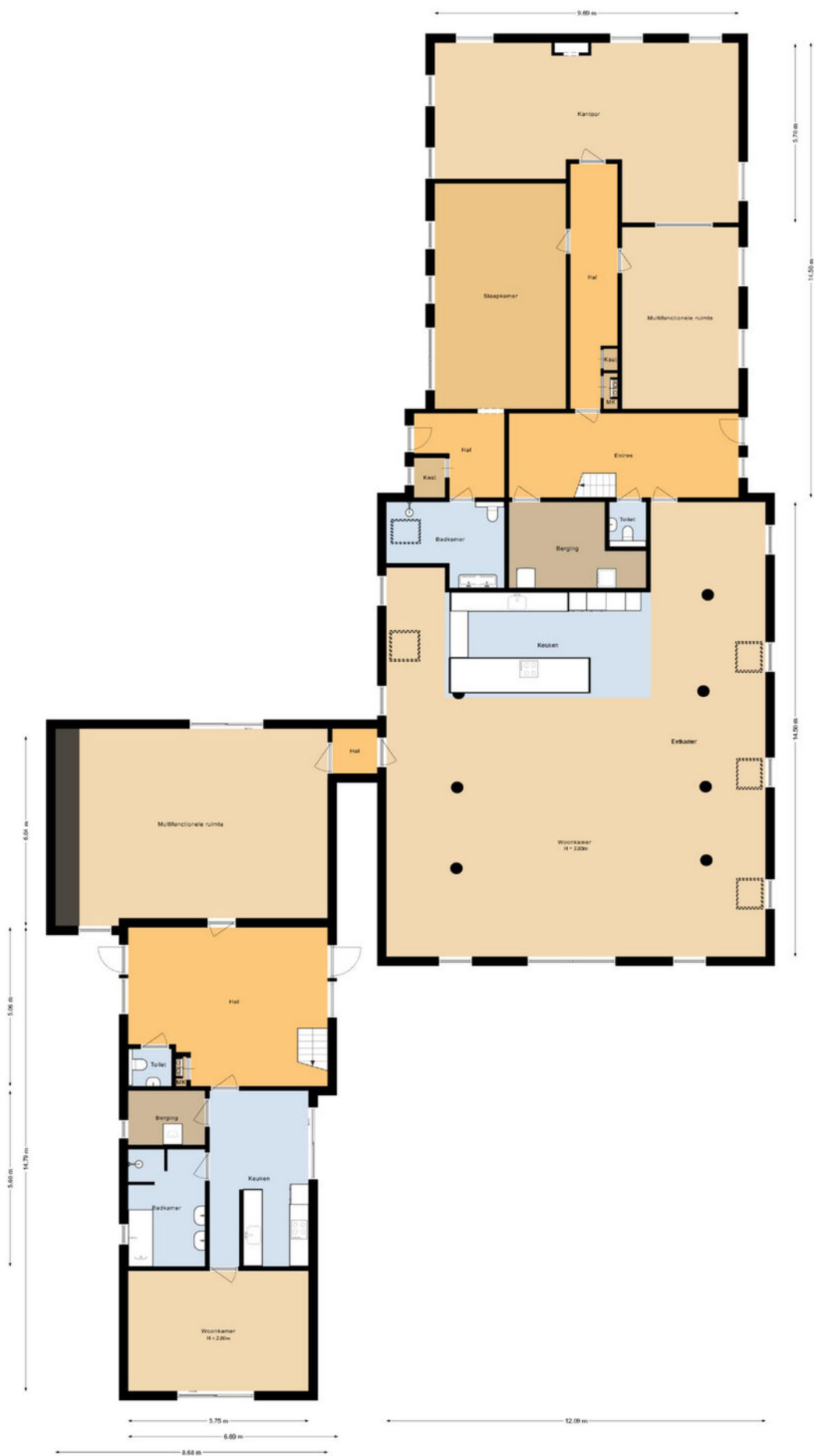




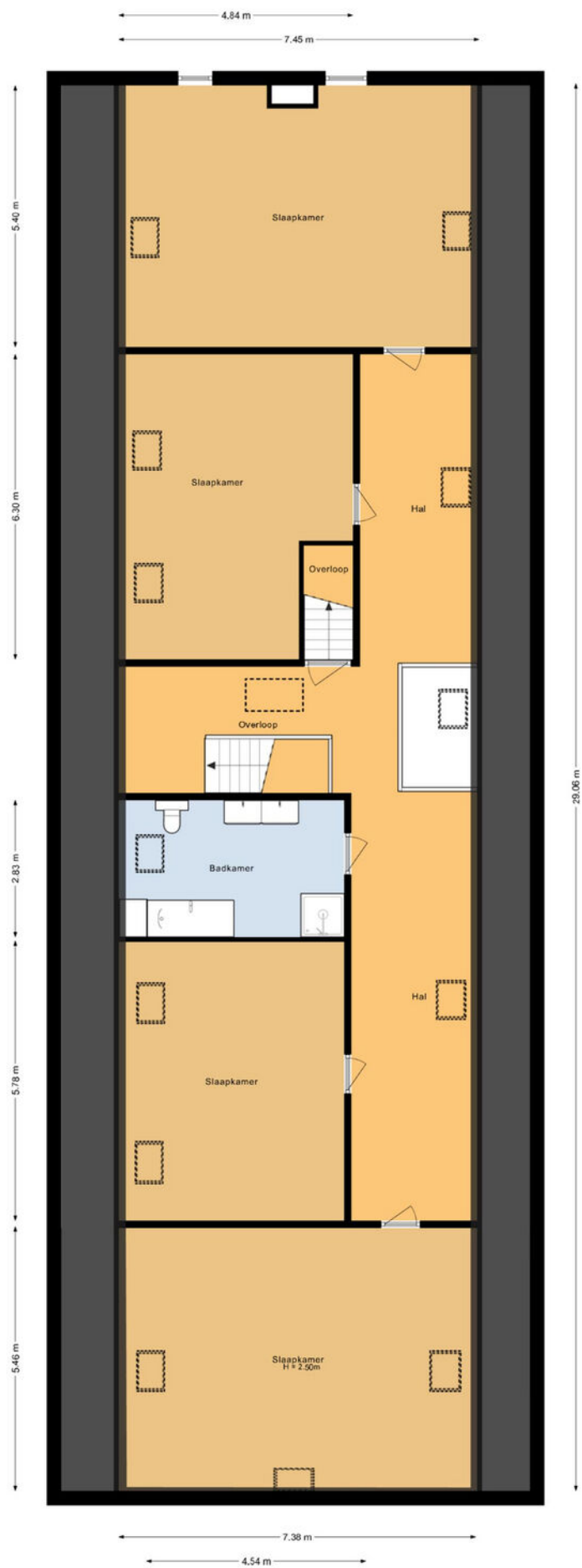
LOCATIE OP DE KAART



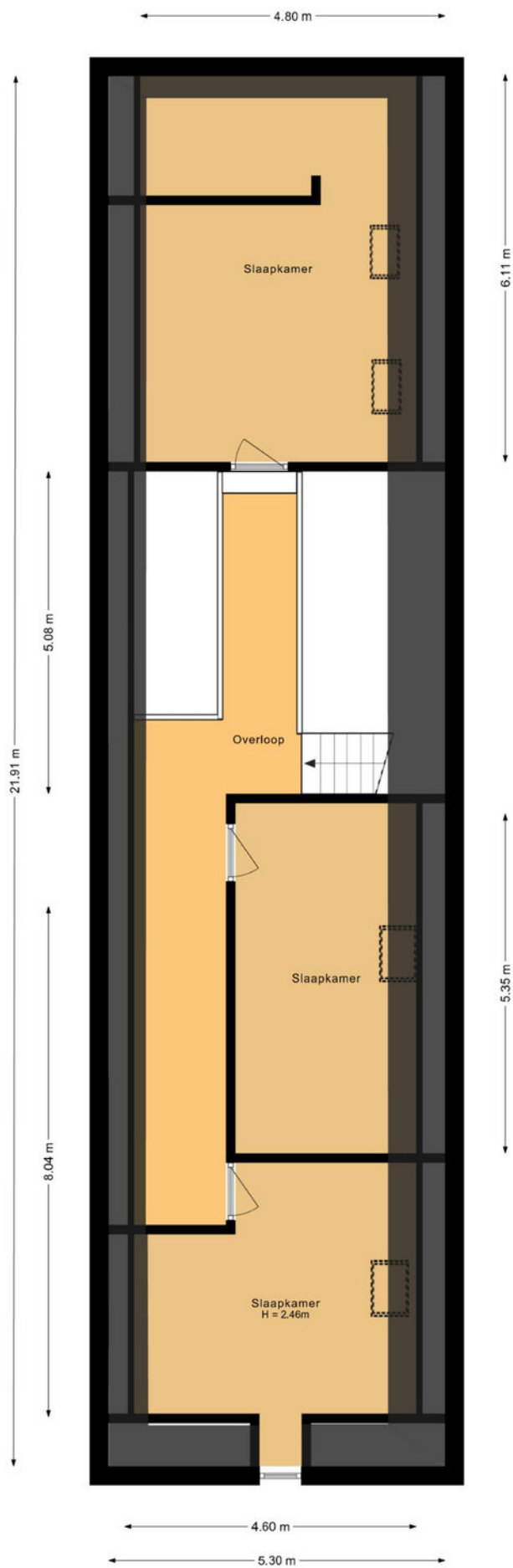
PLATTEGROND



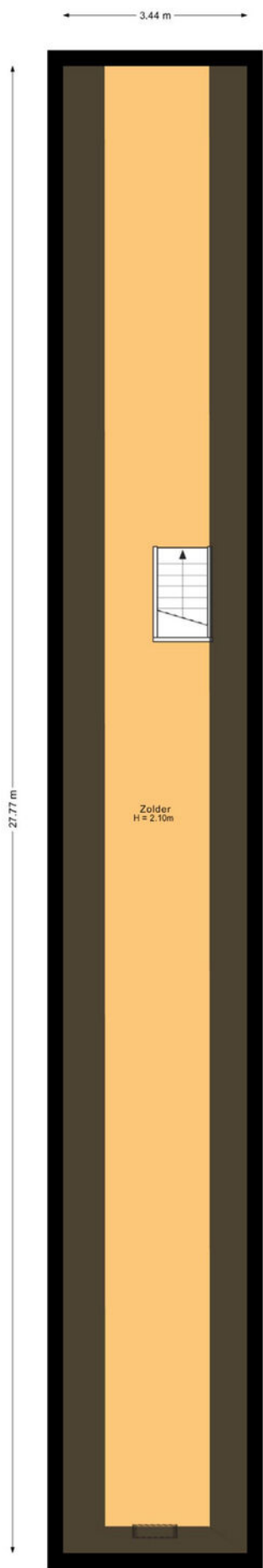
PLATTEGROND



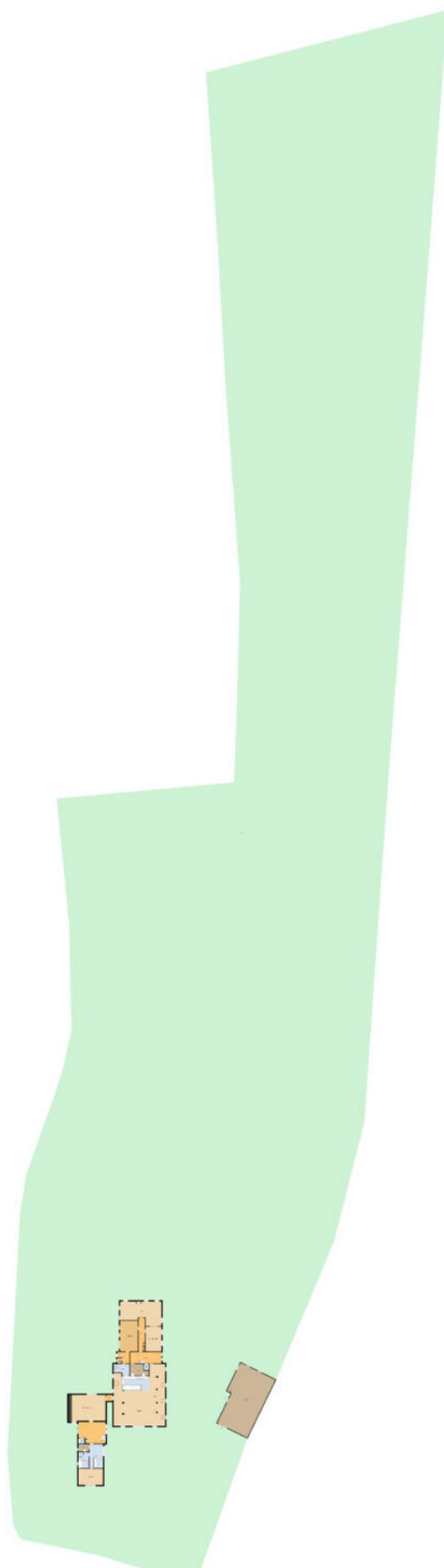
PLATTEGROND



PLATTEGROND



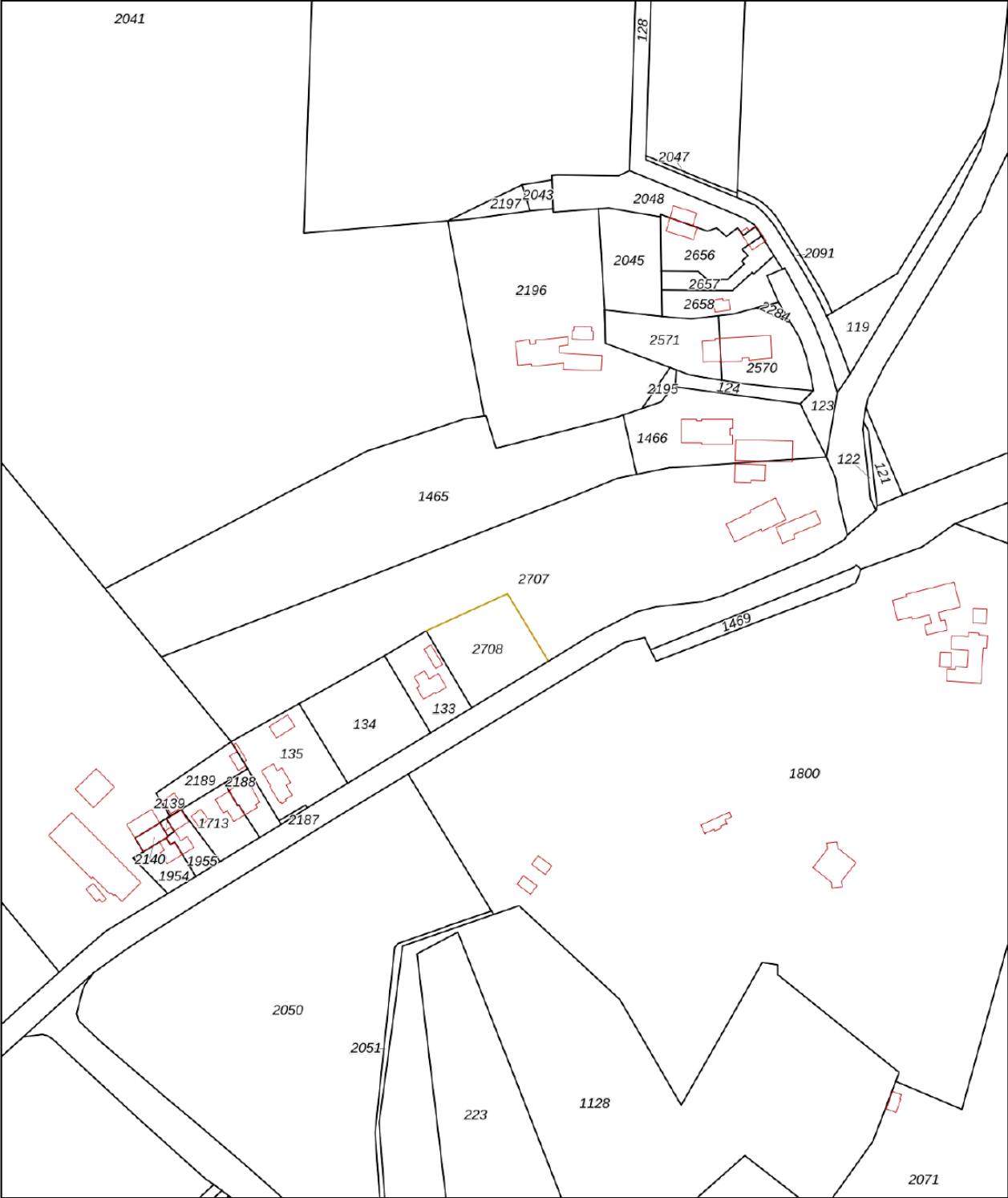
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2700

Kadastrale gemeente Dwingeloo

Sectie M

Perceel 2707

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

VOORWAARDEN

Koopakte:

De koopakte wordt opgesteld conform het standaard NVM-model met bijbehorende artikelen. In afwijking daarvan worden de volgende clausules toegevoegd in de koopakte, indien van toepassing.

Waarborgsom/bankgarantie:

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van kopende partij verlangt verkoper van koper, indien de overdracht later dan 6 weken na datum mondelinge overeenkomst plaatsvindt, een waarborgsom of bankgarantie. Deze is groot 10% van de koopsom, welke uiterlijk 8 weken na overeenstemming in handen van de notaris of diens bank- of girorekening wordt gestort.

Financiering:

Indien deze ontbindende voorwaarde is overeengekomen geldt de ontbindende voorwaarde voor financiering voor een periode van 6 weken na overeenstemming tenzij anders overeengekomen. Ontbindende voorwaarden dienen uitdrukkelijk te worden overeengekomen.

Asbestclausule:

Indien een woning vóór 1993 is gebouwd, zullen wij de "asbestclausule" opnemen. Hierin staat het volgende: "In de onroerende zaak kunnen, gelet op het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien".

Ouderdomsclausule:

Bij huizen gebouwd vóór 1990 wordt door ons een ouderdomsclausule opgenomen. In een ouderdomsclausule wordt de koper er op gewezen dat de woning een bepaalde leeftijd heeft en dat de eisen die aan de (bouw)kwaliteit van de woning gesteld mogen worden in het algemeen (aanzienlijk) lager liggen dan bij nieuwe woningen. Deze clausule luidt als volgt: "Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd is omstreeks (bouwperiode), wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meereenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Niet zelf bewoond:

In het geval de woning niet recent door verkoper is bewoond, zal daar een clausule voor worden toegepast en deze luidt als volgt: "Het is aan koper bekend dat verkoper het verkochte niet zelf heeft bewoond en daarom koper niet volledig kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had bewoond. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen".

ONS TEAM



Een huis kopen of verkopen doet u niet elke dag. Logisch dat de keuze van uw persoonlijke makelaar niet over één nacht ijs gaat. Voordat u met het koop- en/of verkooptraject begint, moet u vertrouwen hebben in de makelaar. Alfred+ makelaars & adviseurs heeft meer dan 60 jaar het vertrouwen van vele tevreden klanten mogen winnen, is lid van de NVM en heeft als enige makelaar voor de noordelijke regio het kwaliteit- én marketinglabel EWN toegekend gekregen. Het label geeft herkenning aan onze sterke marktpositie en benadering van de betere woningmarkt van Haren, Groningen en de kop van Drenthe. Dit komt door de krachtige prestaties, ons regionaal en landelijk dekkend netwerk én onze makelaars met vele jaren ervaring. Dit zijn de pijlers die uw succes op de woningmarkt mogelijk maken.

Alfred⁺
Goed wonen, goed leven.

Doe vrijblijvend een waardebeoordeling van uw woning

Scan onderstaande code en bekijk in enkele stappen de geschatte waarde van uw huis.



Alfred makelaars & adviseurs

Rijksstraatweg 233,

9752 CA Haren

050 534 45 33 | welkom@alfredbakker.nl

Alfred⁺

makelaars & adviseurs



Alfred makelaars & adviseurs

Rijksstraatweg 233, 9752 CA Haren

050 534 45 33 | welkom@alfredbakker.nl | www.alfredbakker.nl