

TE KOOP



Hoofdstraat 28
Grolloo

Alfred⁺
makelaars & adviseurs

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



KENMERKEN



Bouwjaar	1880
Woonoppervlakte	241 m ²
Perceeloppervlakte	1220 m ²
Inhoud	969 m ³
Aantal Kamers	7
Aantal Slaapkamers	6
Soort Woning	Woonboerderij
Aantal Woonlagen	4
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel	A++
Verwarming	Warmtepomp
Externe Bergruimte	35 m ²
Type Tuin	Tuin rondom

OMSCHRIJVING

Een karaktervolle, verduurzaamde rietgedekte boerderij op een riant perceel midden in het groen.

Aan de sfeervolle Hoofdstraat in het Drentse Grolloo staat deze prachtig onderhouden en grotendeels verduurzaamde woonboerderij, omringd door oude bomen, privacy en rust. Een plek waar het landelijke leven, comfort en stijl hand in hand gaan. Hier woont u vrij, maar niet verlaten — met dagelijkse voorzieningen binnen handbereik en de natuur letterlijk om u heen.

Duurzaamheid & kwaliteit

Deze boerderij is de afgelopen jaren met grote zorg gemoderniseerd. Zo is een groot deel van het rieten dak vernieuwd met integratie van indak-zonnepanelen en is de woning uitstekend geïsoleerd. Er is een all-electric warmtepomp toegepast waardoor de woning een A++ label heeft en geheel gasloos is! Dankzij deze investeringen geniet u van een comfortabel binnenklimaat en een verrassend gunstig energieverbruik, zonder afbreuk te doen aan het authentieke karakter van de boerderij.

De woning beschikt over maar liefst 241 m² gebruiksoppervlakte wonen, aangevuld met een praktische kelder, royale zolder en een vrijstaande externe garage van 35 m². De bruto inhoud bedraagt circa 969 m³ — een indicatie van de ruimte die u overal in en rondom de woning ervaart.

Indeling:

Begane grond

Via de entree komt u in de centrale hal die toegang biedt tot verschillende leefruimtes. Aan de voorzijde bevindt zich een royale werk- of tv kamer met karakteristieke details en veel lichtinval. De woonkamer met aansluitend de eetkamer vormt samen met de keuken een gezellige leefruimte, ideaal voor lange avonden koken en tafelen. Vanuit de eetkamer en keuken verkrijgt u een prachtig uitzicht over de lommerrijke tuin met oude bomen. Hier ervaart u de seizoenen op zijn best! De moderne keuken in landelijke stijl is volledig geoutilleerd met o.a. een inductie-fornuis en Quooker. Aangrenzend

aan de keuken vindt u een bijkeuken c.q. de achterhal met eveneens het toilet. Door de aanwezigheid van een 3 tal (slaap)kamers aan de voorzijde van de woning is het huis ook uitermate geschikt voor het houden van een praktijk of kantoor aan huis of een B&B.

Eerste verdieping

Op de verdieping treft u meerdere ruime slaapkamers, een lichte badkamer met onder andere ligbad en de nodige bergruimte, handig verdeeld over vaste kasten en een extra berging.

Zolder & kelder

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt extra gebruikruimte, bijvoorbeeld als hobby- of werkplek. De kelder is ideaal voor voorraad of wijnopslag.

Perceel & buitenleven

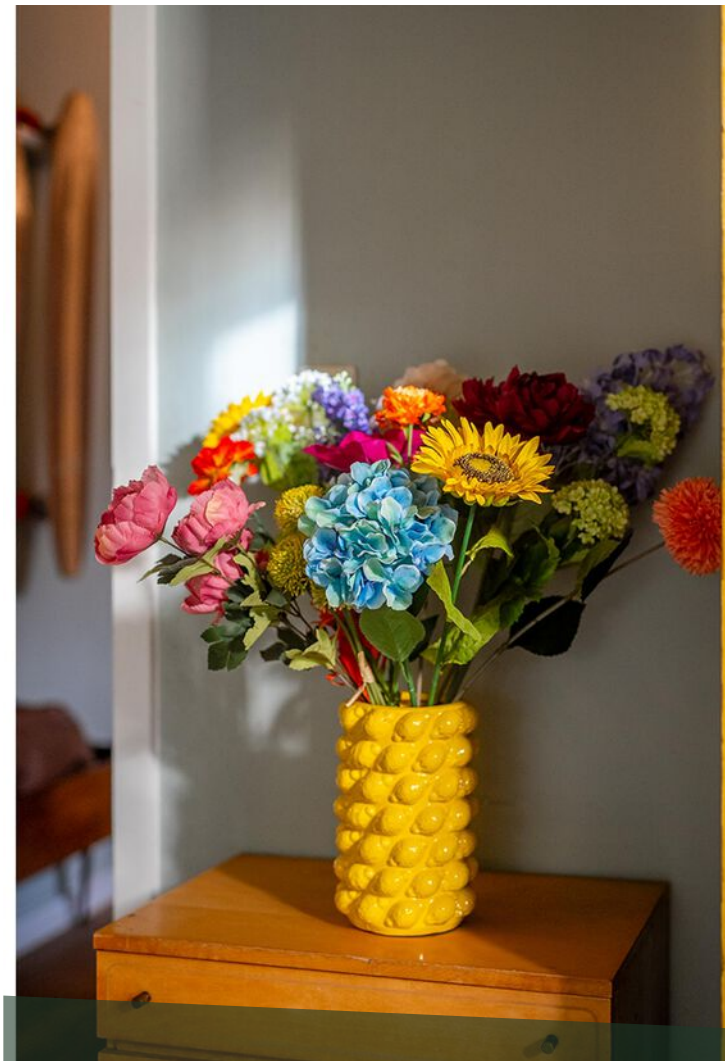
Het perceel is ruim, groen en volledig in harmonie met de landelijke omgeving. De prachtige oude bomen rondom de woning zorgen voor natuurlijke beschutting en een idyllisch aanzicht. De tuin biedt meerdere terrassen, volop privacy en alle mogelijkheid om te genieten van het buitenleven.

Locatie

De locatie van deze woning is prachtig nabij de dorpskern van het dorp Grolloo. De locatie leent zich uitstekend voor mensen die willen genieten van het buiten wonen en/of aan huis willen werken. Het dorp Grolloo ligt middenin de prachtige Drentse natuur in de driehoek Borger-Rolde-Westerbork. De woning is gelegen in een bosrijke omgeving ('loo') op de Rolderrug tegen het natuurgebied Drentsche Aa aan. In het gebied rondom Grolloo liggen diverse natuurterreinen. De boswachterij Grolloo, op loopafstand van de woning en ten zuidwesten van het dorp, kent verschillende landschappen: heidevelden, bossen en vennen. In de boswachterij bevindt zich de leberplas waar men heerlijk kan zwemmen en zonnen. In het dal van het nabijgelegen Amerdiep liggen graslanden met veel bijzondere planten en dieren. Bluesdorp Grolloo heeft onder meer een basisschool, een sportvereniging en twee cafés.



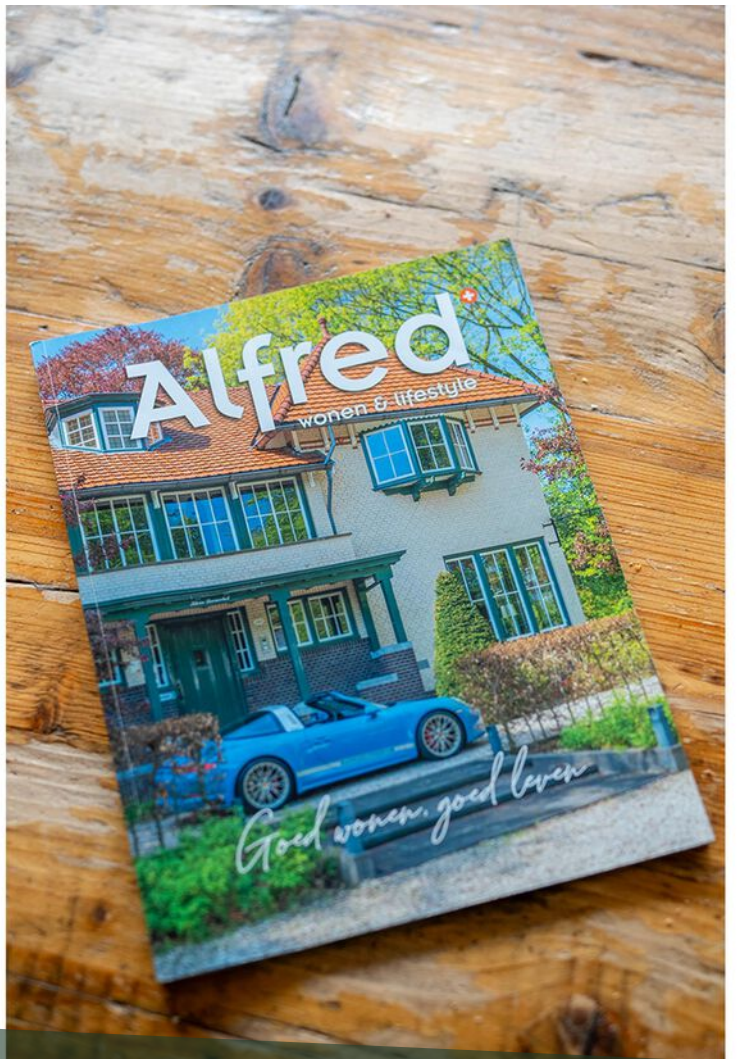


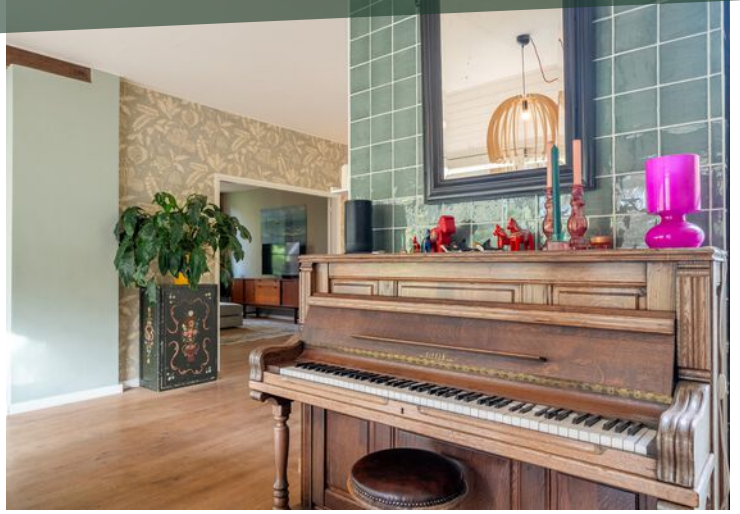










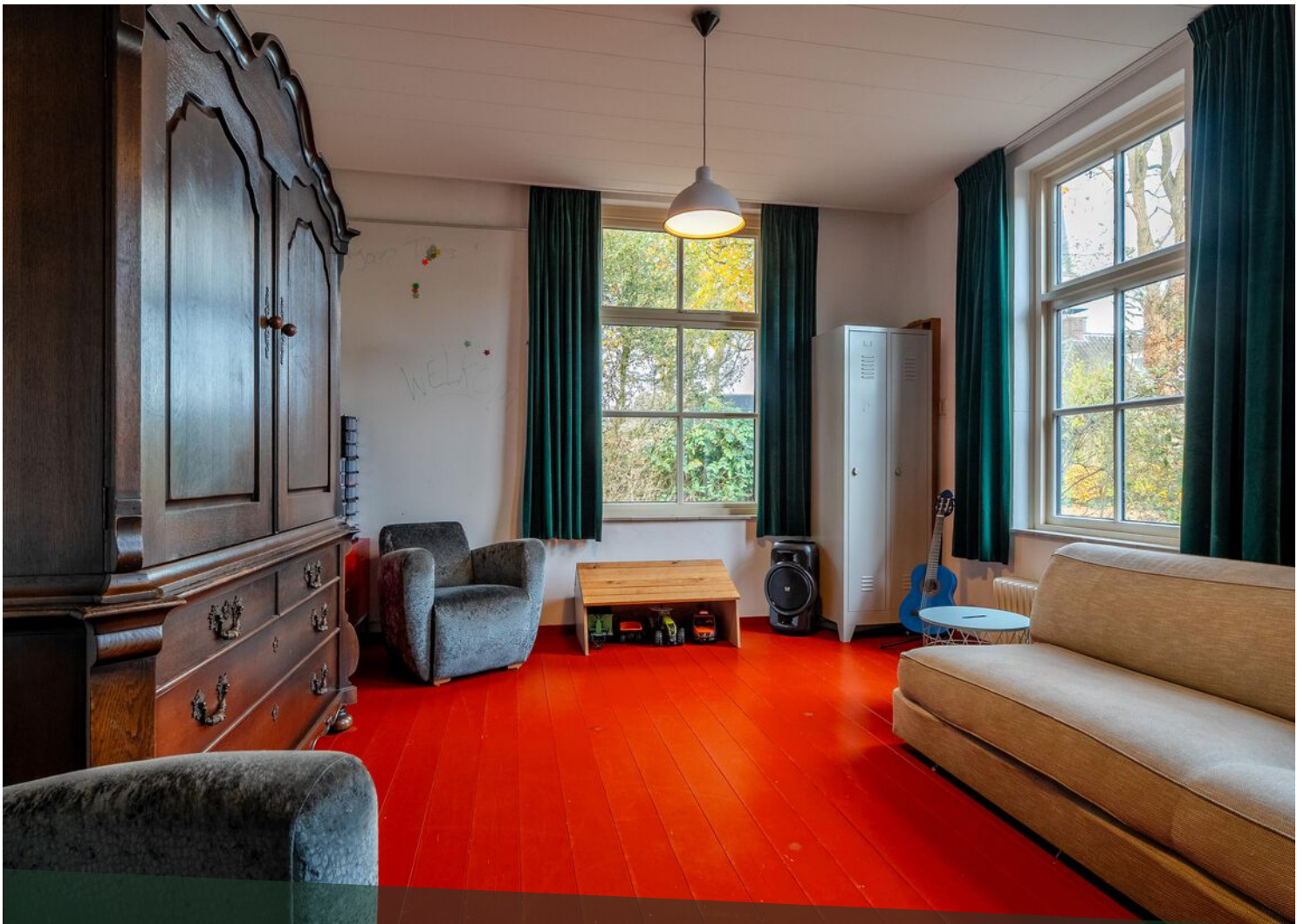










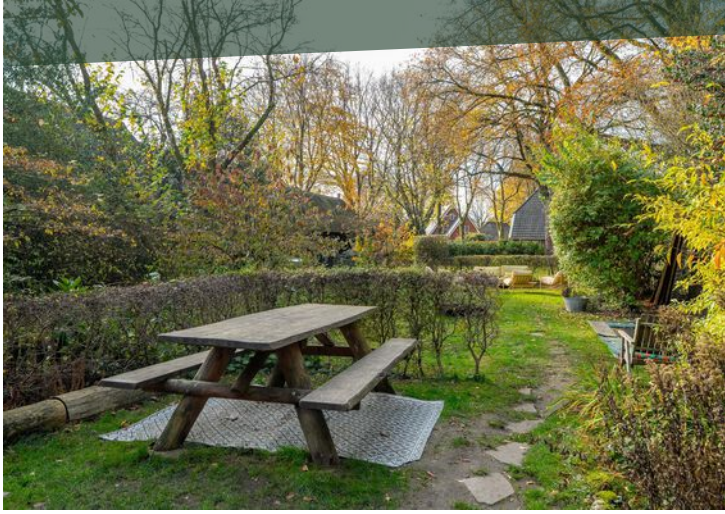










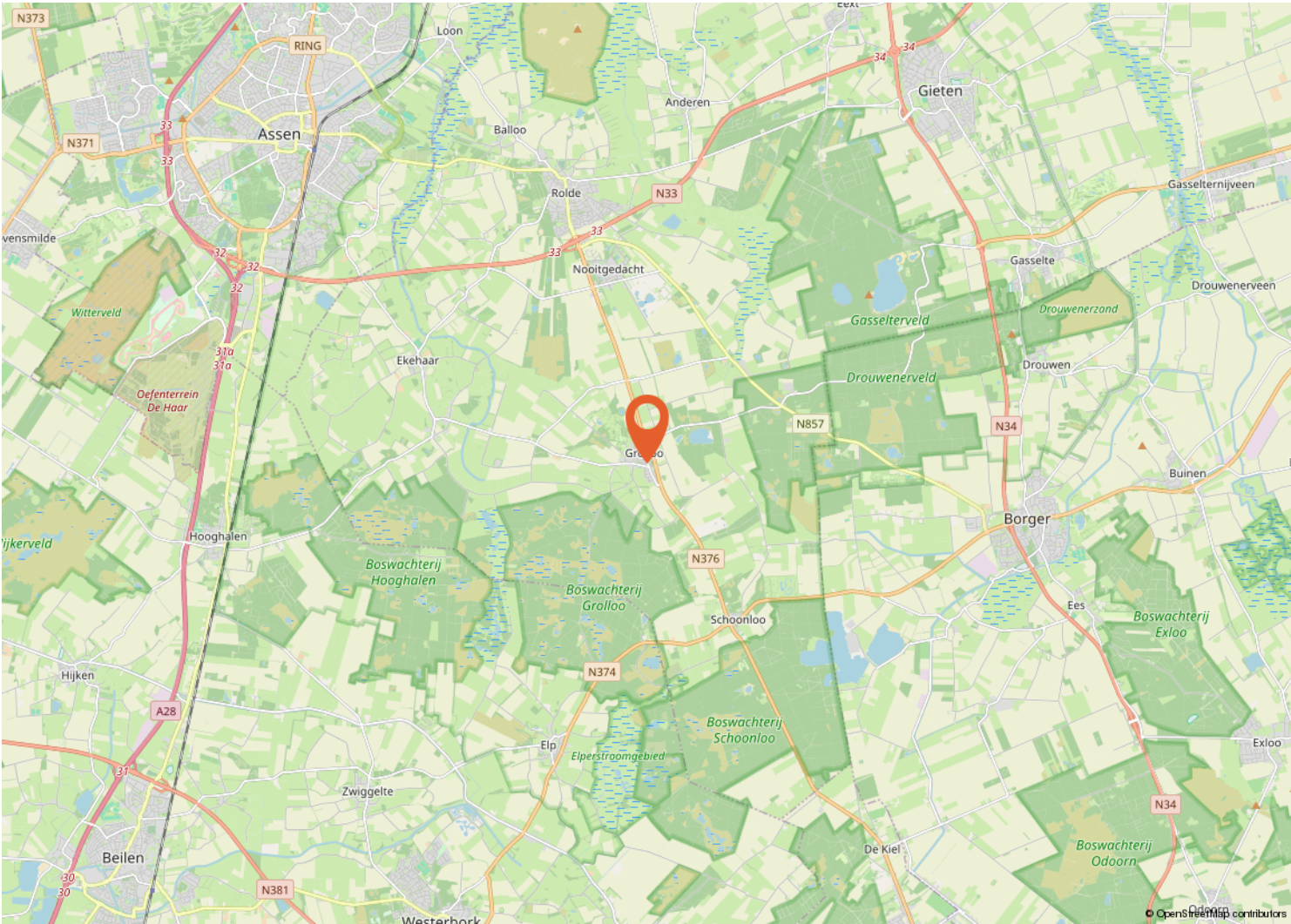
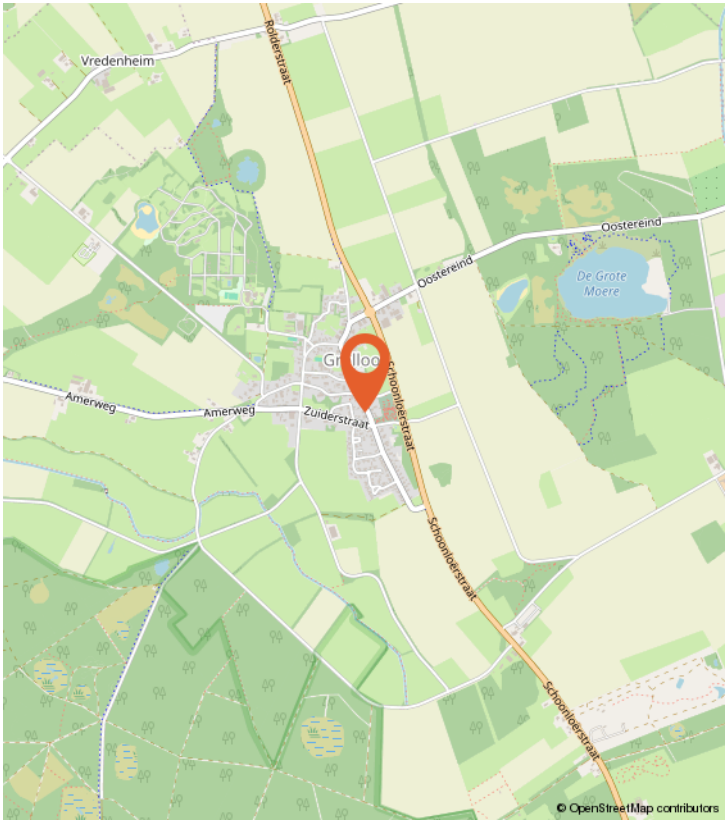
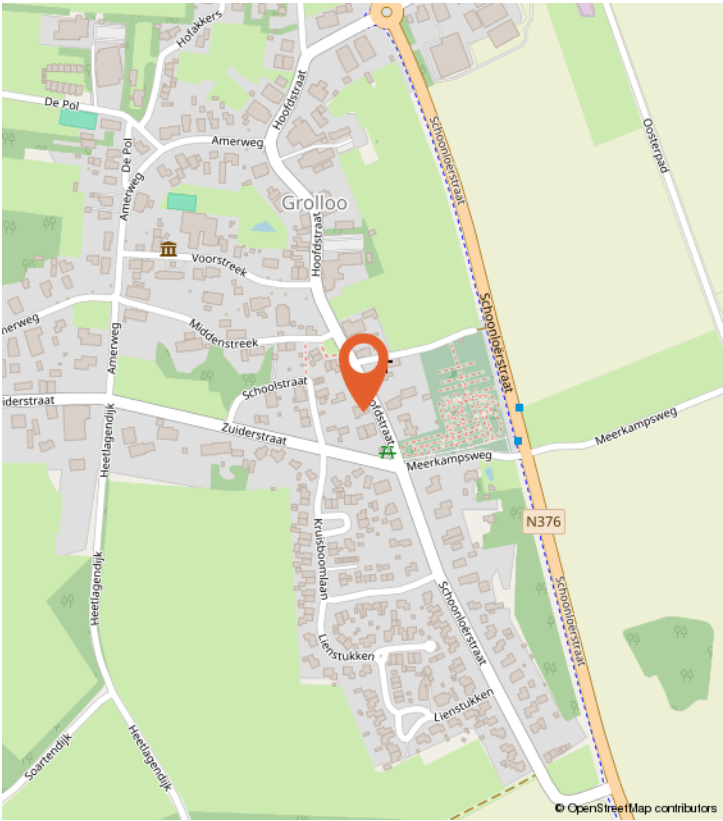








LOCATIE OP DE KAART



BUURTINFORMATIE

Buurtinformatie - Aa en Hunze / Grolloo

LEEFTIJD



0 - 14: 16% 15 - 24: 11% 25 - 44: 19%
45 - 64: 29% 65+: 24%

KOOP / HUUR



Koop: 84% Huur: 16%

HUISHOUDENS



Eenpersoons: 27% Zonder kinderen: 38%
Met kinderen: 35%



46%



54%



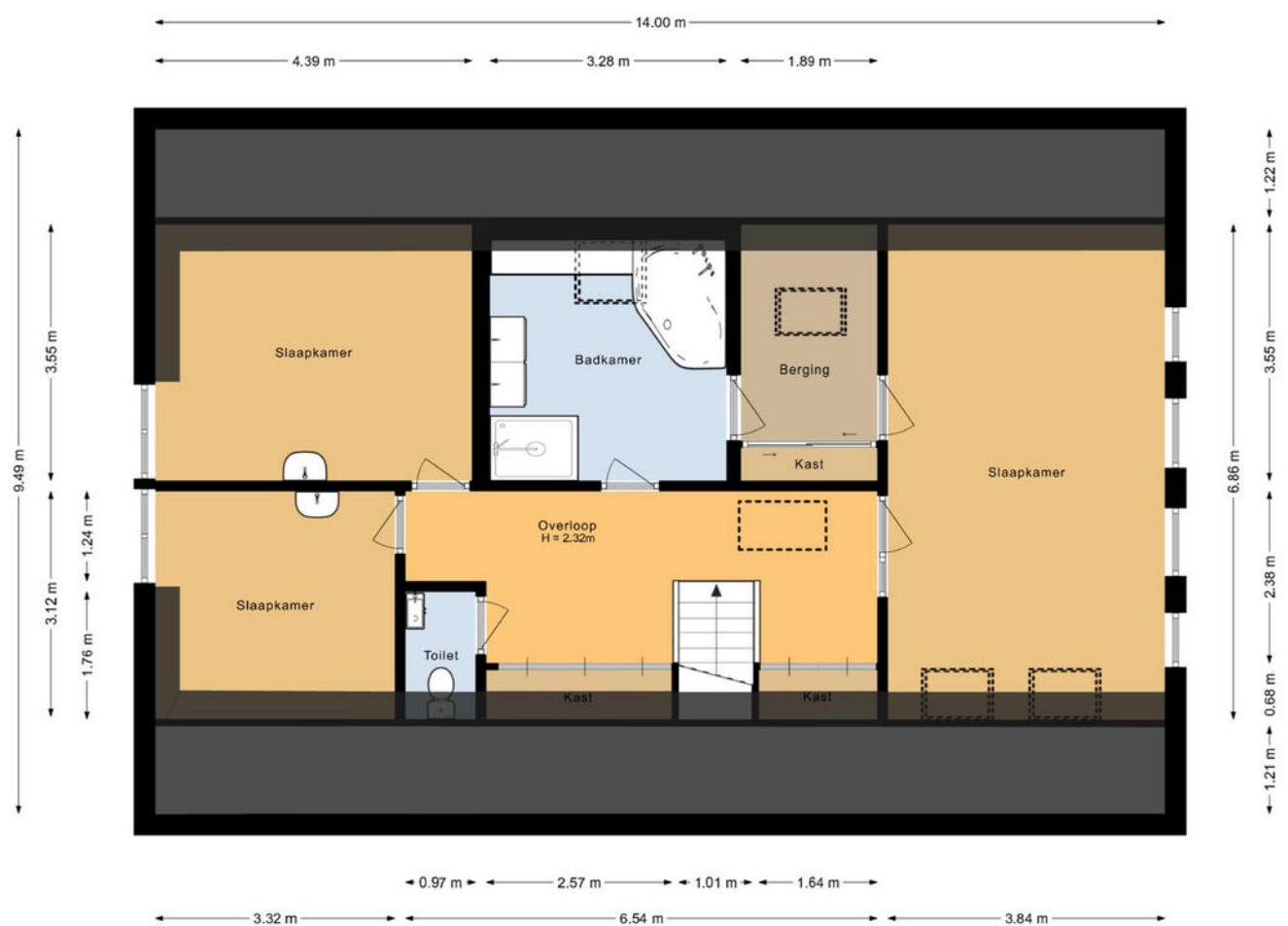
1,5 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:

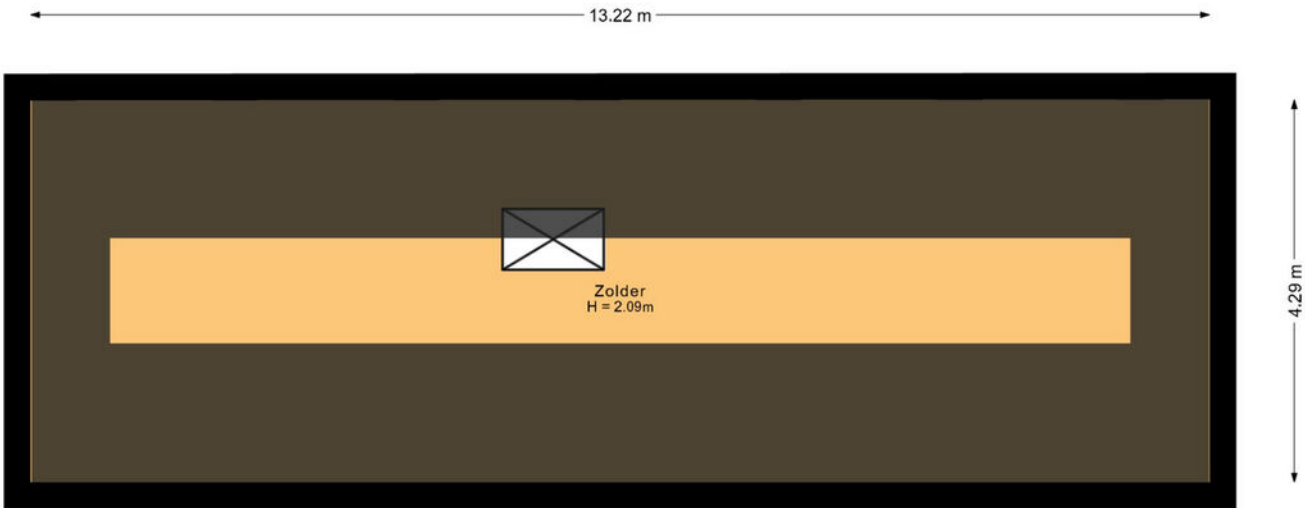
-



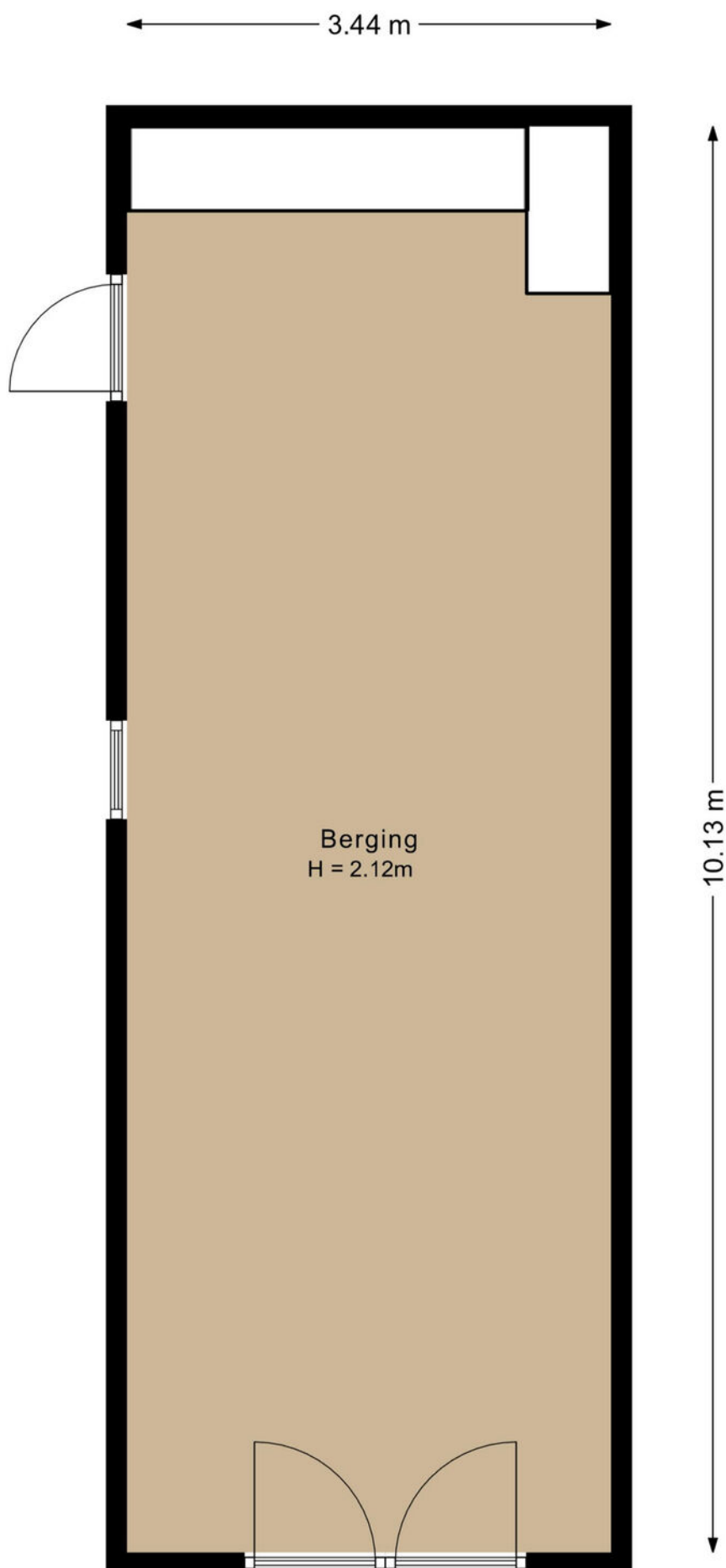
PLATTEGROND



PLATTEGROND

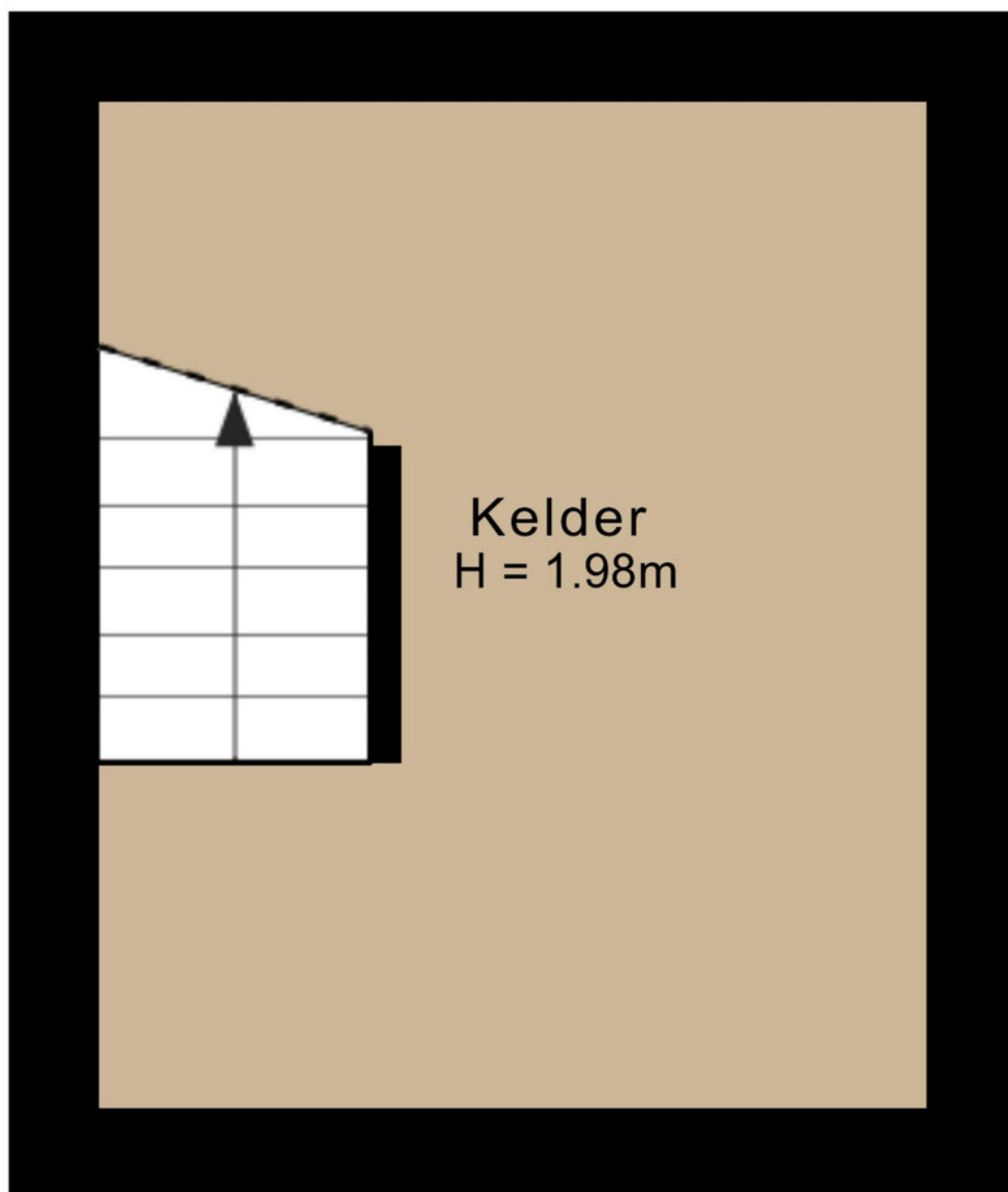


PLATTEGROND



PLATTEGROND

← 2.75 m →



↑ 3.34 m ↓

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Rolde

T

1161

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



ENERGIELABEL

Energie­label woningen	Registratienummer 435260303	Datum registratie 14-11-2025	Geldig tot 13-11-2035	Status Definitief
------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Deze woning heeft energielabel **A++**



Isolatie				Installaties			
1 Gevels		+/-	+	++	7 Verwarming	Warmtepomp	
2 Gevelpanelen		n.v.t.			8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
3 Daken		+/-	+	++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
4 Vloeren		+/-	+	++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
5 Ramen			+	++	11 Koeling	Geen koeling	
6 Buitendeuren		+/-	+	++	12 Zonnepanelen	6048 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas­aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	75,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Hoofdstraat 28
9444PB Grolloo
BAG-ID: 1680010000001472

Detailaanduiding
Bouwjaar 1940
Compactheid 2,08
Vloeroppervlakte 252m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam
M van der Roest
Vakbekwaamheidsnummer
1264.8090.2898
Certificaathouder
EP Registratie
Inschrijfnummer
EPG2023-72W
KvK-nummer
89895592
Certificerende instelling
EPG-Certificering
Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

ONS TEAM



Een huis kopen of verkopen dat 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