

# TE KOOP

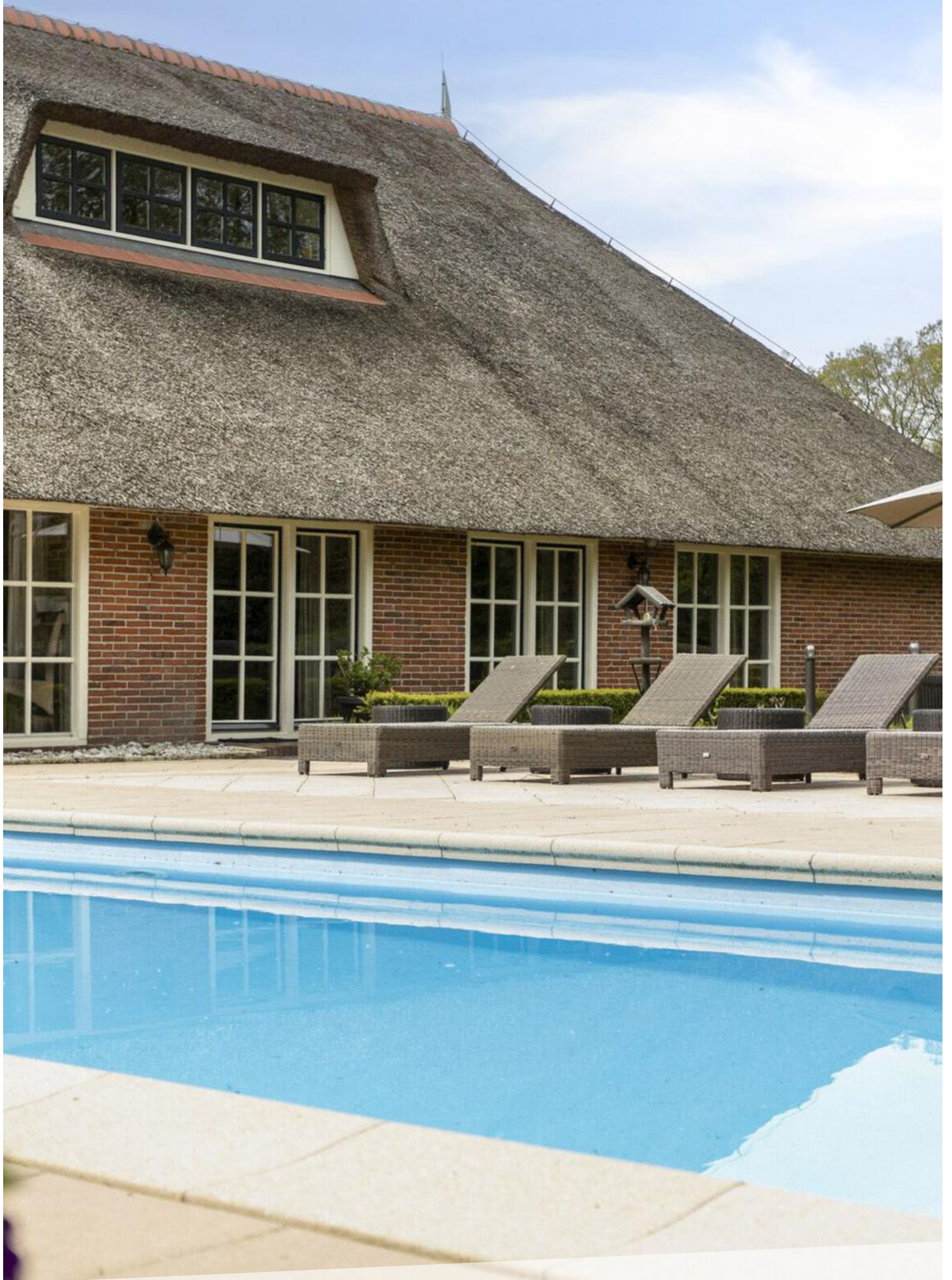


VAGEVUURSELAAN 5

**NIETAP**

**Alfred**<sup>+</sup>  
makelaars & adviseurs







# KENMERKEN



<b>BOUWJAAR</b>	1869
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	400 M <sup>2</sup>
<b>PERCEELOPPERVLAKTE</b>	4050 M <sup>2</sup>
<b>INHOUD</b>	1450 M <sup>3</sup>
<b>AANTAL KAMERS</b>	7
<b>AANTAL SLAAPKAMERS</b>	5
<b>SOORT WONING</b>	WOONBOERDERIJ
<b>AANTAL WOONLAGEN</b>	2
<b>ISOLATIE</b>	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE,
<b>ENERGIELABEL</b>	DUBBEL GLAS
<b>VERWARMING</b>	A++
<b>WARM WATER</b>	OPEN HAARD, VLOERVERWARMING GEHEEL,
<b>EXTERNE BERGRUIMTE</b>	WARMTEPOMP
<b>TUIN OPPERVLAKTE</b>	ELEKTRISCHE BOILER EIGENDOM
<b>TYPE TUIN</b>	95 M <sup>2</sup>

# OMSCHRIJVING

De perfecte combinatie! Op circa 15 minuten van de stad Groningen genieten van het landelijke leven te midden van natuur, waarbij ook alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn? Het kan in deze statige, karakteristieke en deels rietgedekte woonboerderij! De woonboerderij is met liefst circa 400m<sup>2</sup> woonoppervlakte zeer royaal bemeten, heeft maar liefst energielabel A ++, staat op een perceel van 4050 m<sup>2</sup> en is zeer compleet uitgevoerd met o.a. een verwarmd zwembad (met jetstream).

Werkelijk ideale ligging door de combinatie van de enerzijds rustige, landelijke en natuurrijke directe omgeving en anderzijds de binnen handbereik (loop-/fietsafstand) gelegen dorpskernen van onder andere Roden, Nietap, Leek en Tolbert met een keur aan voorzieningen als winkels, recreatie, scholen etc. Ook de snelweg A7 is binnen enige minuten te bereiken en u rijdt binnen afzienbare tijd naar Assen, Groningen, Drachten, Leeuwarden en Heerenveen.

Deze karakteristieke en deels rietgedekte woonboerderij dateert oorspronkelijk uit 1869 en is de loop der jaren gemoderniseerd en verkeert in een goede staat van onderhoud.

Naast de woonboerderij staat een vrijstaande, rietgedekte dubbele garage met elektrische bedienbare deuren en een via vaste trap bereikbare hobbyruimte. Deze ruimte is thans in gebruik als gym maar kent vele gebruiksmogelijkheden.

In de tuin treft u naast een tuinberging een fraaie rietgedekt cottage, waar het heerlijk genieten is en van waaruit er zicht is over de tuin en vijver. Een verwarmd zwembad en een terreininrichting die veel privacy biedt maken het geheel compleet.

## INDELING:

Begane grond:

Bij binnenkomst in de entree/hal treft u de trapopgang, toiletruimte met hangcloset, urinoir en wastafel en is er toegang tot de kleedkamer/walk-in closet met vaste kastruimte. Vanuit de hal is eveneens de half open woonkeuken en de

living bereikbaar. In de woonkeuken een ruim en karakteristiek, landelijke keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur. Bij binnenkomst in de living wordt de aandacht getrokken door de royale afmeting, fraaie details, het licht en het fraaie uitzicht over eigen tuin. Aan één zijde van de living treft u een open haard, aan de andere zijde een werk-/hobbyplek met bibliotheekkast. Door afmeting, indeling en gebruiksmogelijkheden is de living echt een verbluffende ruimte! De openslaande tuindeuren vormen de ideale verbinding met de tuin. Voorts twee slaapkamers, waarvan één met eigen badkamer voorzien van douche, ligbad, wastafel en hangcloset. Vanuit de living is er toegang tot de 2e badkamer met inloopdouche, 2-persoons whirlpool, sauna, wastafelmeubel en hangcloset. Bijkeuken met een tweede trapopgang en toegang tot de tuin.

## Verdieping:

De verdieping is opgedeeld in twee gedeeltes, beide met een eigen trapopgang. Aan de voorzijde van de woning een overloop/vide en twee ruime slaapkamers. Aan de achterzijde van de woning een royale kamer/hobbyruimte met een extra toiletruimte. Deze kamer/hobbyruimte is thans in gebruik als recreatieruimte/bar, maar biedt een keur aan gebruiks- en indelingsmogelijkheden. Het realiseren van extra (slaap-) kamers is hier eenvoudig mogelijk.

## BIJZONDERHEDEN:

- Energielabel A++
- Warmtepomp (2024) en zonnepanelen (2024)
- Zeer royaal, ca. 400 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Riet vernieuwd in 2016 en in goede staat
- Eenvoudig extra (slaap-) kamers te creëren
- Dubbele garage met bovengelegen extra hobbyruimte/kamer
- Zeer compleet met o.a. een verwarmd zwembad (met jetstream & verlichting), beregeningsinstallatie, waterontharder, alarminstallatie en een glasvezelaansluiting.
- Veel privacy, een verbluffende locatie gelegen op ca. 400 meter van de doorgaande weg!





































































































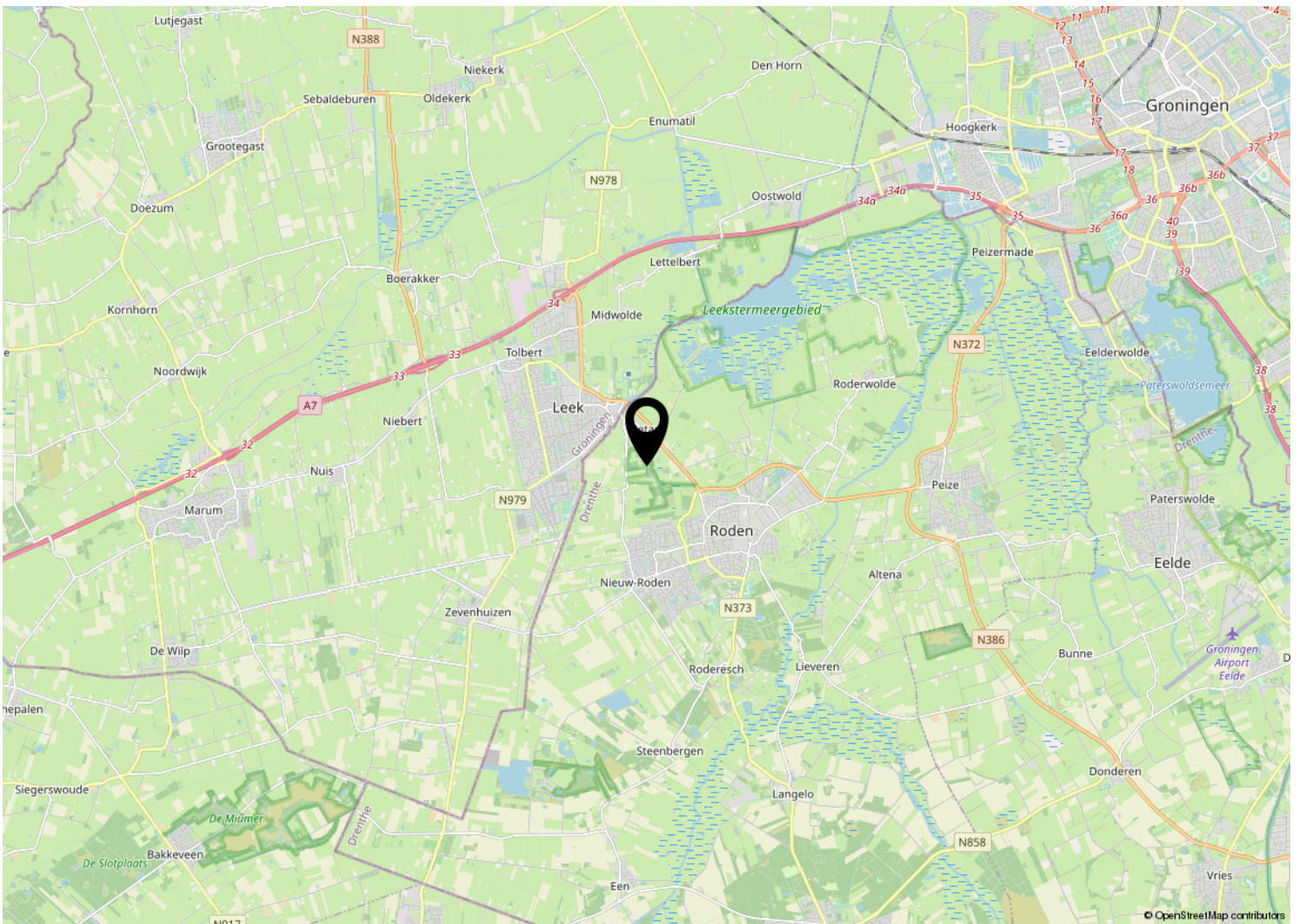
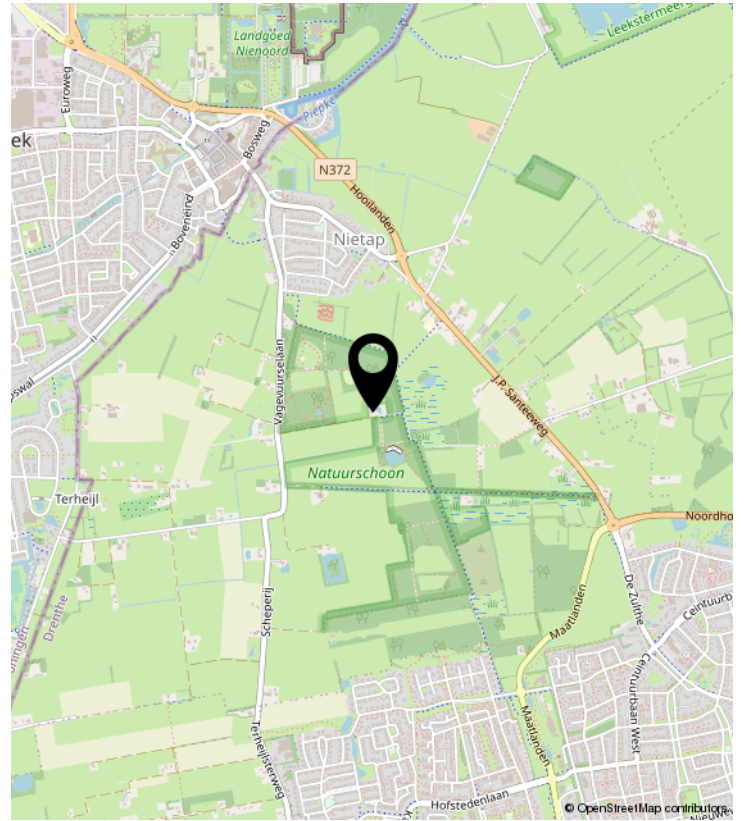
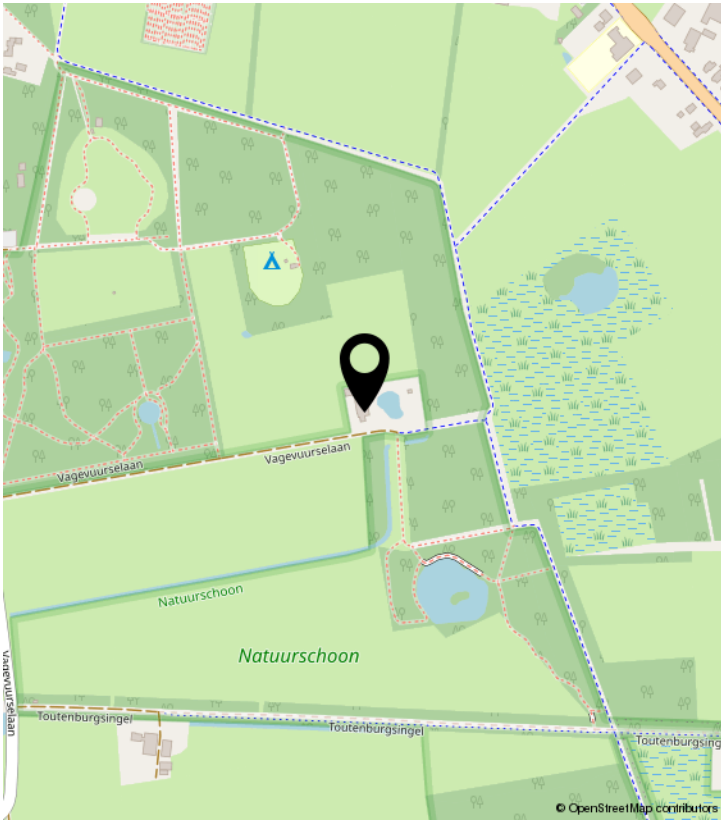




Impressie



# LOCATIE OP DE KAART





# PLATTEGROND



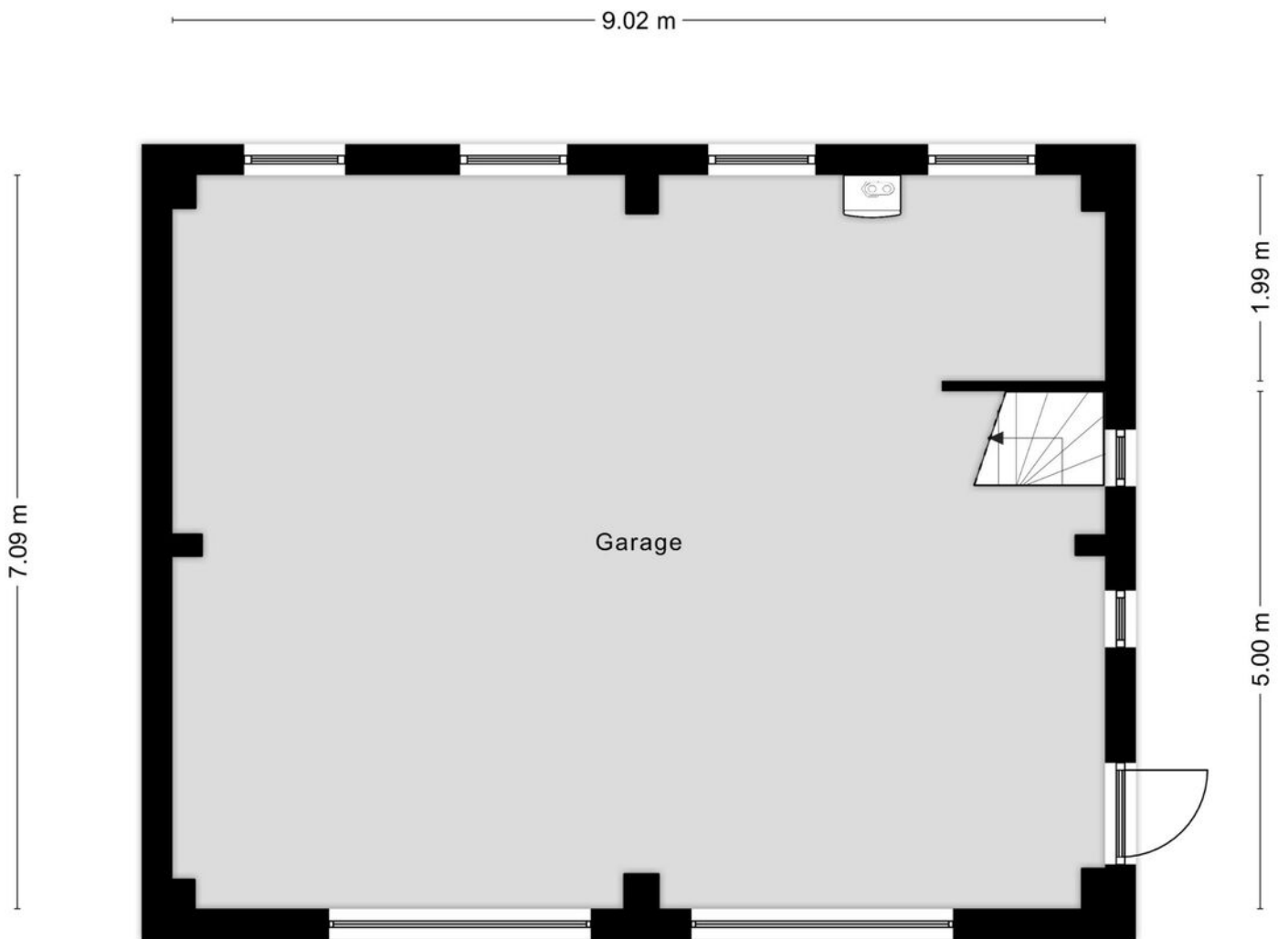


# PLATTEGROND





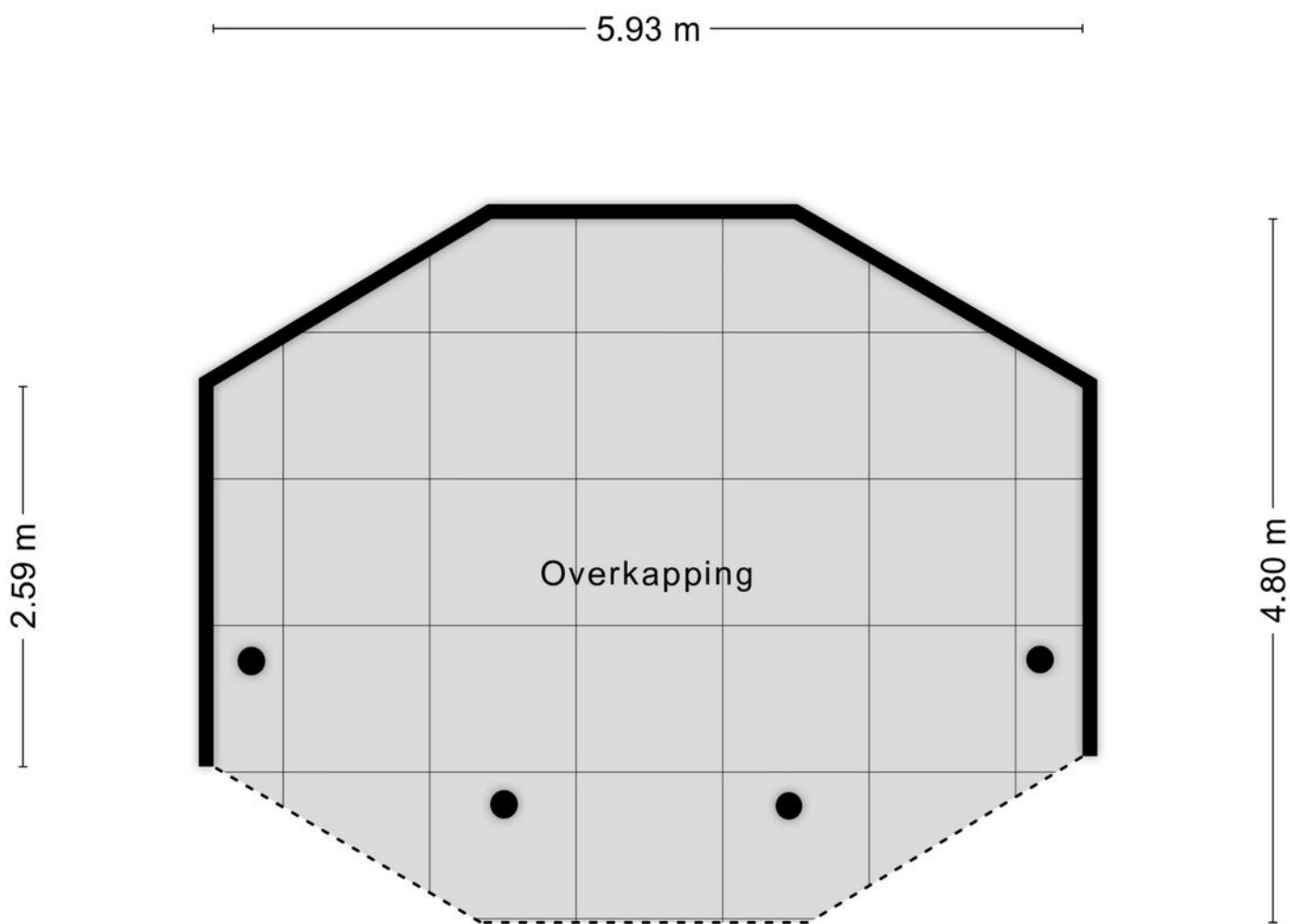
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



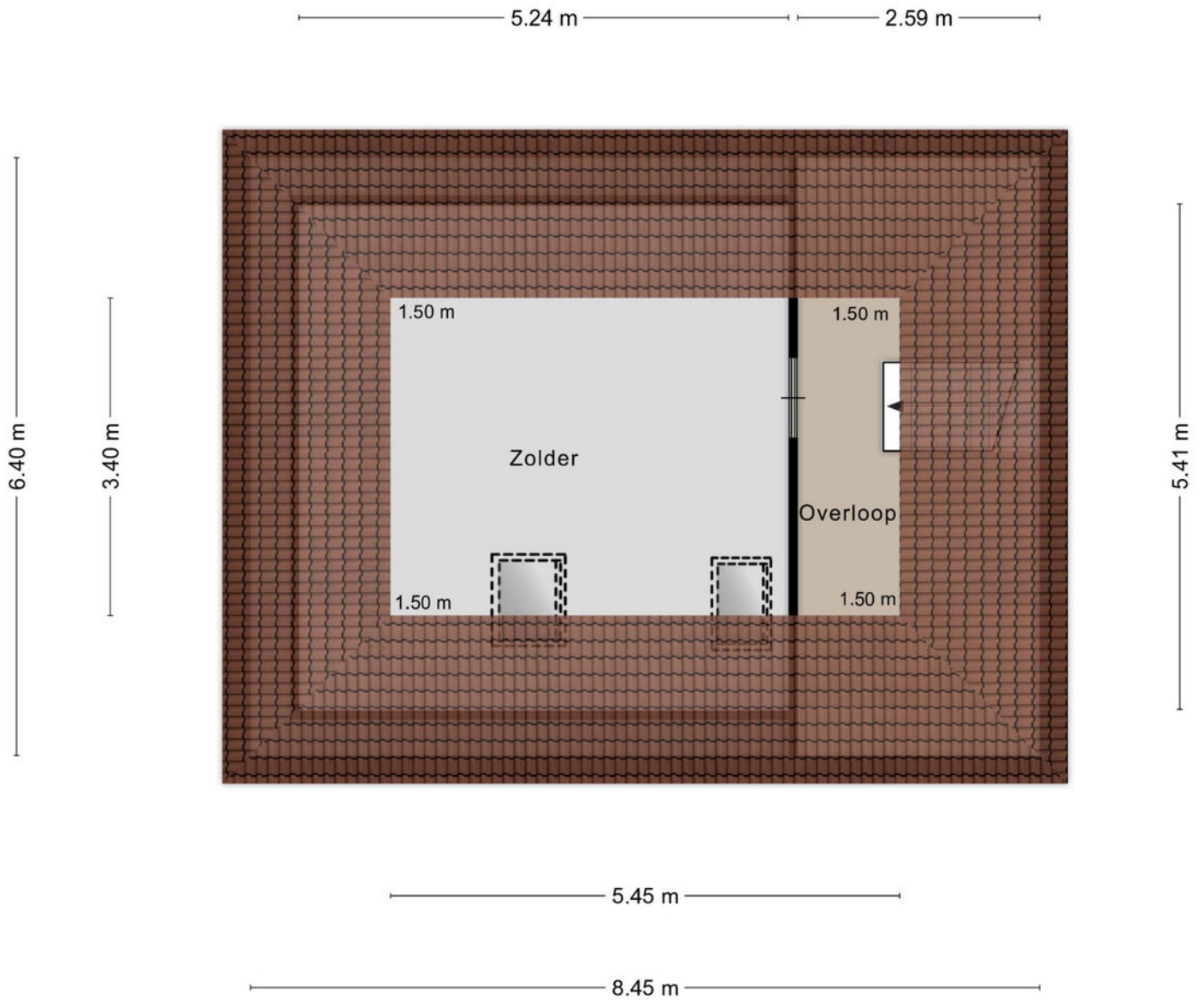
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND



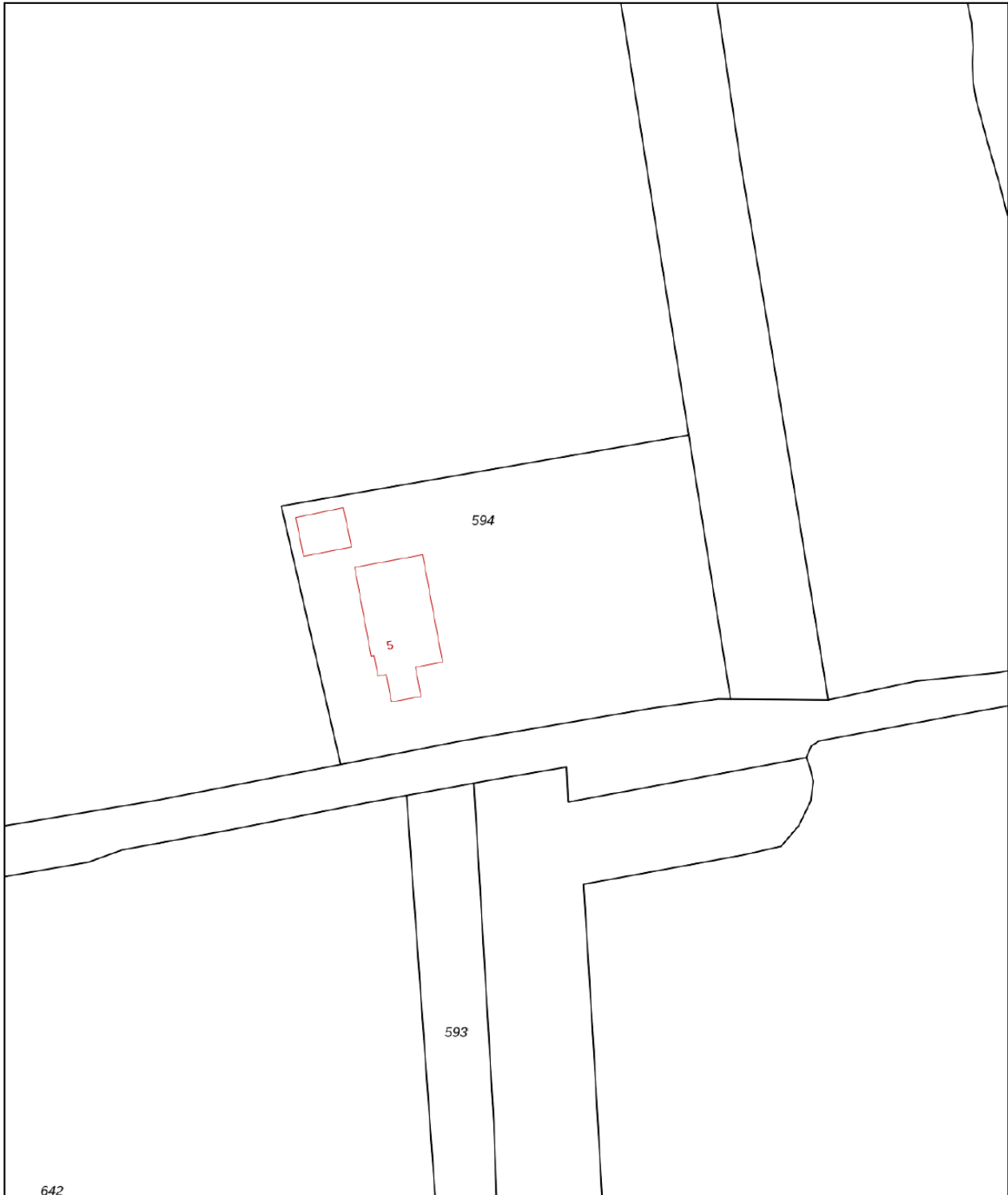
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 1000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Roden
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	Q
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	594
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 oktober 2022  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Woning - Interieur</b>				
(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				
- boekenkast	X			
- losse kasten			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			



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- poolbiljart			X	
- beamer en projectiescherm			X	
- gokkast	X			
- bar bovenverdieping	X			
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat				X
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren	X			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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
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
- warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
cottage	X			
meubilair cottage	X			
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)	X			
- automatische beregeningsinstallatie	X			
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				



# Alfred<sup>+</sup>

makelaars & adviseurs



## **ALFRED MAKELAARS & ADVISEURS**

Rijksstraatweg 233 | 9752 CA Haren Gn

050-5344533 | [welkom@alfredbakker.nl](mailto:welkom@alfredbakker.nl) | [www.alfredbakker.nl](http://www.alfredbakker.nl)