

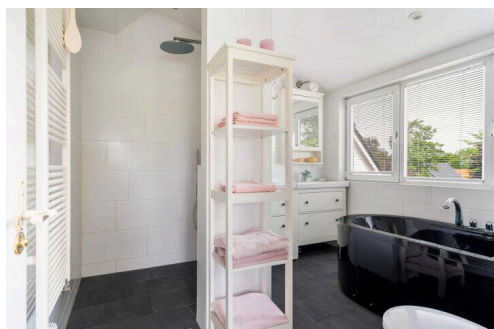
Smilde

Rijksweg 109 | Vraagprijs € 875.000 k.k.

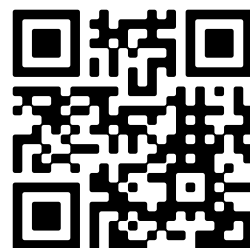


TE KOOP

WWW.RIJKSWEG109.NL



Type object:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1994
Woonoppervlakte:	311.21 m ²
Perceeloppervlakte:	7645 m ²
Inhoud:	1614.37 m ³
Aantal kamers:	15 kamers (9 slaapkamers)
Website:	www.rijksweg109.nl



www.keizermakelaardij.nl | 0521 591 159

Omschrijving

Rijksweg 109, 9422 CH Smilde

Royaal wonen, drie appartementen, werken aan huis én volop ruimte buiten – aan de Rijksweg 109 in Smilde komt het allemaal samen!

Bent u op zoek naar een bijzonder object waar wonen, werken en verhuur uitstekend gecombineerd kunnen worden? Dan verdient Rijksweg 109 absoluut uw aandacht. Achter de gevel gaat namelijk veel meer schuil dan u op het eerste gezicht zou verwachten.

Op een royaal perceel van maar liefst 7.645 m² staat dit zeer goed onderhouden en veelzijdige object met circa 311 m² woonoppervlakte. Het geheel bestaat uit een ruime privéwoning, drie keurige en moderne appartementen, een professioneel ingerichte bedrijfskeuken, een royale garage en diverse bijgebouwen. Het geheel is zeer keurig en modern verbouwd/aangepast. Tel daarbij de eigen tuin, het kleine weiland en de vele gebruiksmogelijkheden op en er ontstaat een object dat zich moeilijk in één hokje laat plaatsen en juist dát maakt deze plek zo bijzonder.

Van slagerij naar veelzijdig woonobject

Het pand kent een mooie geschiedenis. Ooit bevond zich hier naast de woning een volwaardige slagerij, compleet met winkel en eigen slachtgedeelte.

De eigenaren hebben het geheel in de afgelopen jaren met veel zorg aangepast en verbouwd. Daarbij zijn de oorspronkelijke ruimtes op een praktische manier opnieuw ingedeeld en zijn er drie appartementen gerealiseerd.

Wat is gebleven, is de enorme hoeveelheid ruimte. Wat ervoor in de plaats is gekomen, is een verrassend veelzijdig geheel waarin privé wonen, verhuur en werken uitstekend naast elkaar kunnen functioneren.

De privéwoning

De privéwoning bevindt zich aan de linkerkant van het pand, gezien vanaf de voorzijde, en is bereikbaar via de zij-entree.

Vanuit de entree bereikt u onder andere het toilet, de bijkeuken en vervolgens de royale keuken en woonkamer (voorzijde). Met circa 26,6 m² is dit een heerlijke leefkeuken met volop ruimte voor een grote eettafel om met familie en/of vrienden te genieten van samen koken/eten.

En deze keuken verdient absoluut wat extra aandacht.

De houten keuken van Mandemakers is uitgevoerd met fraaie Friese witjes in de kleur *warme mix*. Achter het fornuis bevindt zich een bijzonder tegeltableau, eveneens uitgevoerd in Friese witjes en voorzien van een met de hand geschilderde afbeelding van Fons Hoiting van de Dijkstra Friese Kleiwarenfabriek. Een prachtig ambachtelijk detail dat uitstekend past bij de historie van het pand.

De vloertegels zijn bovendien over de gehele keuken doorgelegd, ook onder de keukenopstelling.

Aansluitend bevindt zich aan de voorzijde de woonkamer van circa 27,7 m². Een fijne afzonderlijke leefruimte, waardoor koken, eten en wonen ieder hun eigen plek hebben.

Op de verdieping van het privégedeelte bevinden zich twee slaapkamers, een badkamer, kantoor, inloopkast en overloop. Daarmee beschikt de woning niet alleen over veel leefruimte op de begane grond, maar ook over een praktische privéverdieping.

Bedrijfskeuken, spoelkeuken en garage

Aan de achterzijde van het privégedeelte bevindt zich nog een bijzonder onderdeel van het pand: de professioneel ingerichte bedrijfskeuken van circa 20 m².

Deze ruimte is vanuit het verleden bedrijfsmatig ingericht, de wanden zijn volledig betegeld en het geheel is bijzonder netjes en schoon afgewerkt. Voor iemand die ambachtelijk werkt of een activiteit aan huis wil combineren met wonen, biedt deze ruimte interessante mogelijkheden.

Direct daarbij bevindt zich een afzonderlijke was- en spoelkeuken van circa 14,6 m².

Ook de garage mag met circa 36,9 m² royaal worden genoemd. Boven de garage bevindt zich bovendien een grote zolderruimte. Voor het eenvoudig naar boven brengen van spullen is in de garage een goederenlift aanwezig.

Daarmee is er niet alleen veel woonruimte, maar ook bijzonder veel praktische werk-, opslag- en bergruimte.

Drie appartementen

Een belangrijk onderdeel van Rijksweg 109 zijn de drie appartementen. Deze zijn zodanig binnen het pand gesitueerd dat het privégedeelte en de verhuurde gedeelten goed van elkaar kunnen worden onderscheiden.

Appartement 1 is vanaf de achterzijde van het pand bereikbaar en beschikt over een eigen woon-/keukenruimte, badkamer en 1 slaapkamer. Via de interne trap is bovendien de verdieping bereikbaar, waar zich nog een slaapruimte bevindt.

Appartement 2 heeft eveneens een eigen woon-/keukenruimte, een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Ook dit appartement beschikt over aanvullende ruimte op de verdieping.

Appartement 3 beschikt op de begane grond over een eigen woon-/keukenruimte, 2 slaapkamers en een badkamer. Hier is geen 1^e verdieping aanwezig.

Appartement 2 en appartement 3 zijn bereikbaar vanuit de zij-entree aan de rechterzijde van het pand. Vanuit hier is zowel het voorste gedeelte als het midden gelegen appartement bereikbaar. Hierdoor beschikken de appartementen ieder over hun eigen voorzieningen en kunnen zij afzonderlijk worden gebruikt.

Momenteel vindt er verhuur plaats, onder andere aan werkenden die tijdelijk in de regio verblijven. Deze vorm van verhuur levert interessante inkomsten op en maakt het object aantrekkelijk voor een koper die zelf royaal wil wonen en tegelijkertijd inkomsten uit het vastgoed wil genereren.

Ook voor een koper die het object meer bedrijfsmatig wil benaderen, kunnen de aanwezige appartementen interessant zijn. Gebruik en verhuurmogelijkheden zijn uiteraard afhankelijk van de geldende bestemming, regelgeving en eventueel benodigde toestemmingen.

Buitenleven op 7.645 m² eigen grond

Ook buiten is ruimte het sleutelwoord.

Aan de linkerkzijde van de woning ligt de privé tuin, waardoor de bewoners van de hoofdwoning over een eigen buitenruimte beschikken.

Aan de rechterzijde bevindt zich een brede oprit met veel ruimte op eigen terrein. Daarnaast ligt een weiland, dat volop mogelijkheden biedt voor het houden van dieren of gewoon voor degene die graag wat extra grond en vrijheid rondom de woning heeft.

Op het perceel staat bovendien een royale schapenschuur en zijn een tuinkamer met overkapping en een afzonderlijk tuinhuis aanwezig.

De tuin zelf is met veel aandacht ingericht en kent diverse leuke bijzonderheden. Zo staat op het voorste weiland een circa 35 jaar oude Elstar-appelboom en is er verderop een perenboom aanwezig. Daarnaast groeien er verschillende soorten kleinfruit, waaronder kiwi, bessen en druiven.

In de voortuin zorgt een waterornament voor een sfeervol welkom.

Wonen én mogelijkheden creëren

Rijksweg 109 is vooral een object voor iemand die verder kijkt dan alleen het aantal vierkante meters.

Hier kunt u zelf comfortabel en royaal wonen, terwijl de drie appartementen tegelijkertijd mogelijkheden bieden voor verhuur en inkomsten.

Maar misschien zoekt u juist ruimte voor een combinatie van wonen en werken. Of wilt u meerdere generaties dicht bij elkaar laten wonen, maar wel met ieder een eigen plek. Wellicht ziet u mogelijkheden in tijdelijke huisvesting of zoekt u een object waarin wonen en een ambachtelijke activiteit kunnen worden gecombineerd.

De indeling, het grote perceel en de verschillende afzonderlijke ruimtes maken meerdere scenario's denkbaar.

Wat uw plannen ook zijn: met circa 311 m² woonoppervlakte, drie appartementen, een ruime privéwoning, bedrijfskeuken, was- en spoelkeuken, royale garage met zolder, diverse bijgebouwen en maar liefst 7.645 m² eigen grond krijgt u hier vooral één ding:

Ruimte om er iets bijzonders van te maken.

Bent u op zoek naar een object dat méér biedt dan alleen wonen? Dan nodigen wij u graag uit om Rijksweg 109 in Smilde te komen bekijken. Tijdens een bezichtiging ervaart u pas echt hoeveel ruimte, mogelijkheden en verschillende functies hier samenkomen. Bel ons gerust voor een bezichtiging, u zult versteld staan!

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 875.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1994
Soort dak:	Zadeldak,tiles

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	311.21 m²
Perceeloppervlakte:	7645 m²
Inhoud:	1614.37 m³
Overige inpandige ruimte:	138.23 m²
Externe bergruimte:	88.22 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	88.9 m²

Indeling

Aantal kamers:	15 kamers (9 slaapkamers)
Aantal badkamers:	4 badkamers (1 toilet)
Badkamervoorzieningen:	Ligbad,toilet,wasbak,wastafelmeubel,walk in douche
Aantal woonlagen:	8 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie,airconditioning,rookkanaal,glasvezelkabel,dakraam

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie,muurisolatie,dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel,vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Zie vragenlijst b,gas,combiketel,uit 2020,eigendom

Buitenruimte

Ligging:	Drukke straat,aan vaarwater,in bosrijke omgeving,landelijk gelegen,dichtbij openbaar vervoer
Tuin:	Achtertuint
Achtertuint:	907 m² (65 meter diep en 15 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidoosten

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande houten berging
Voorzieningen schuur:	Elektra

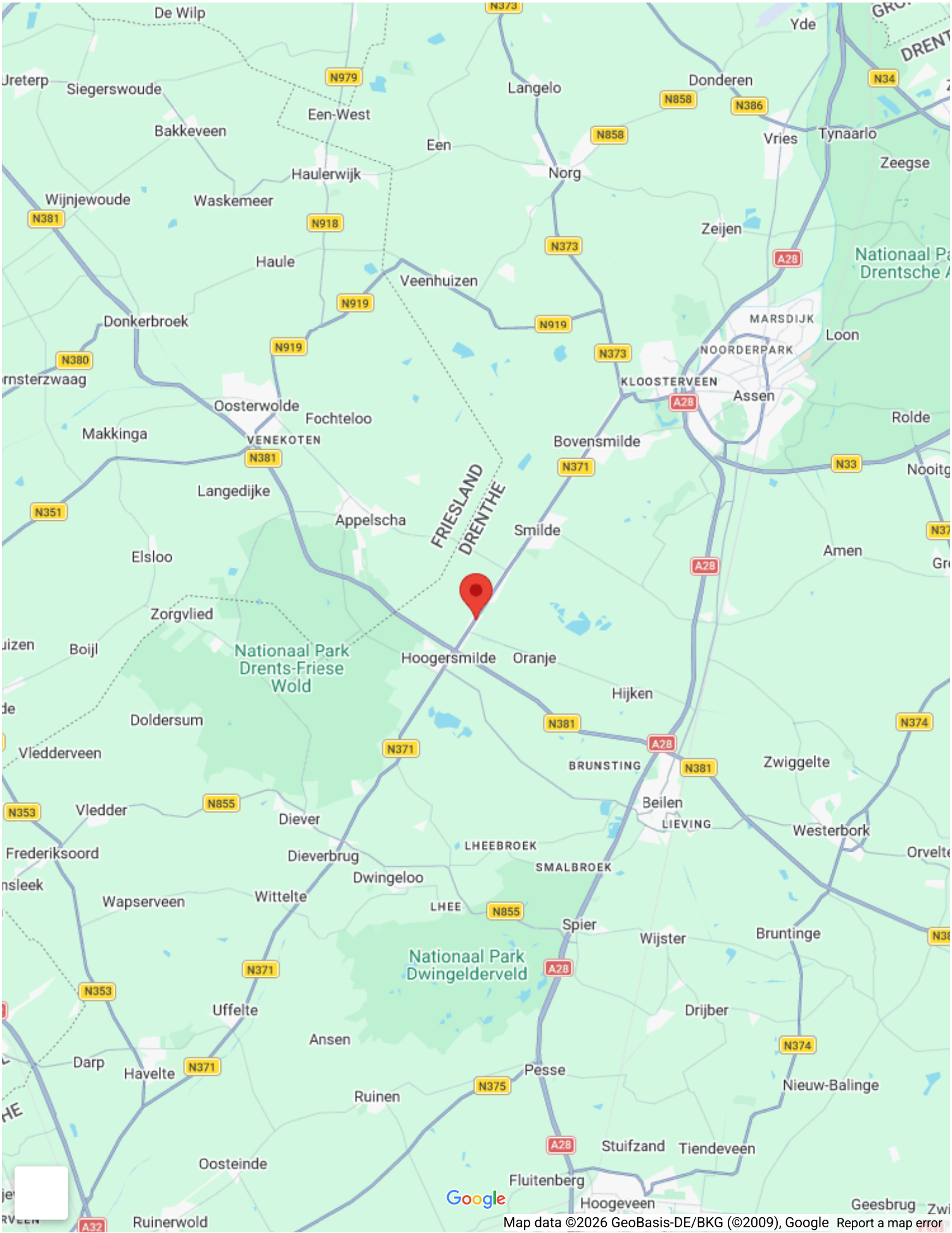
Garage

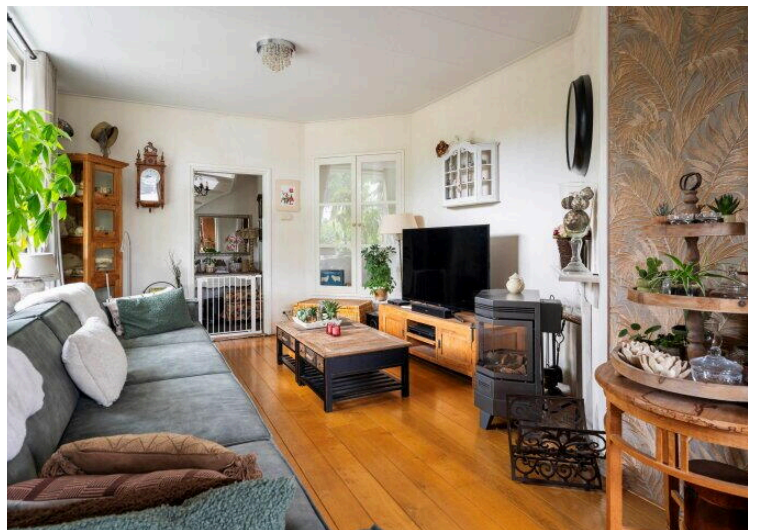
Soort garage:	Aangebouwde stenen garage
Capaciteit garage:	2 auto's
Voorzieningen garage:	Elektra,loft

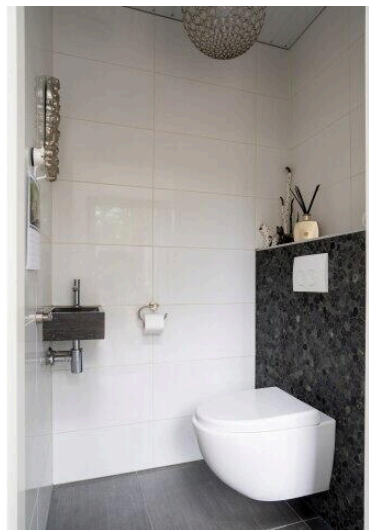
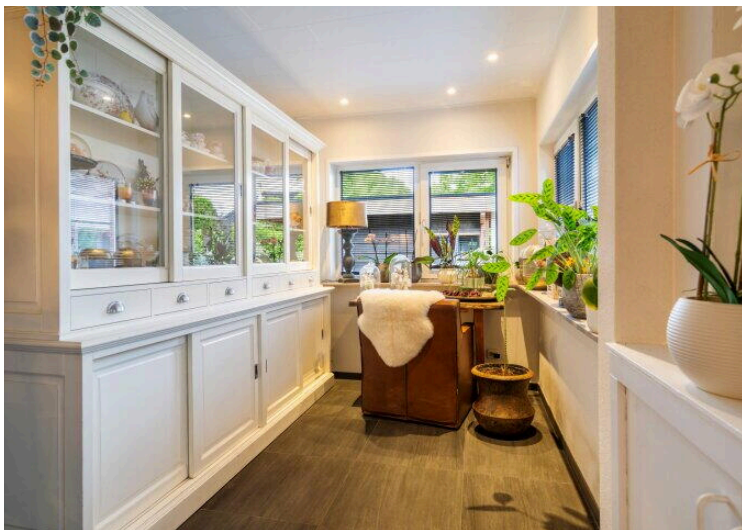
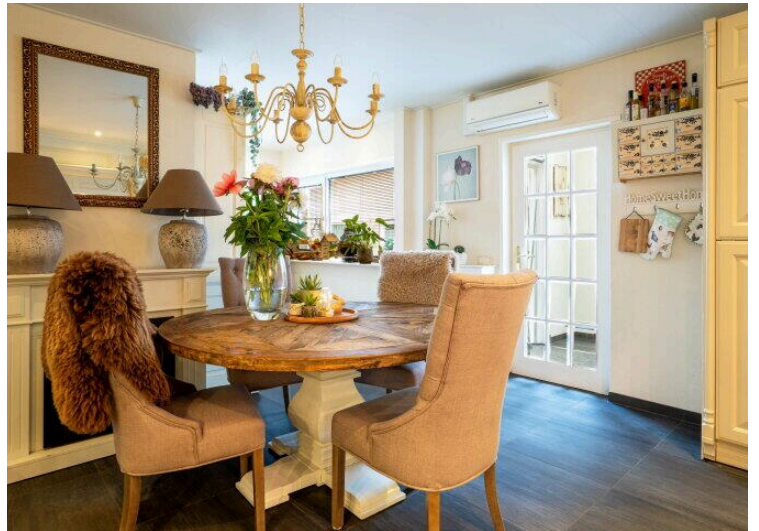
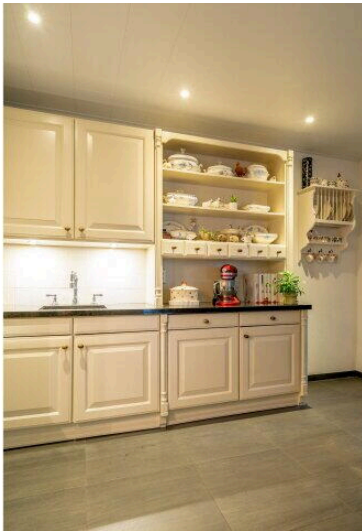
Op de kaart

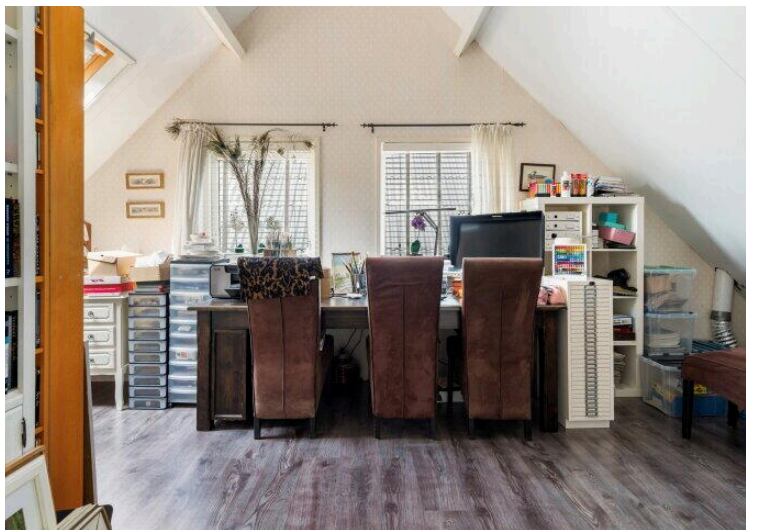
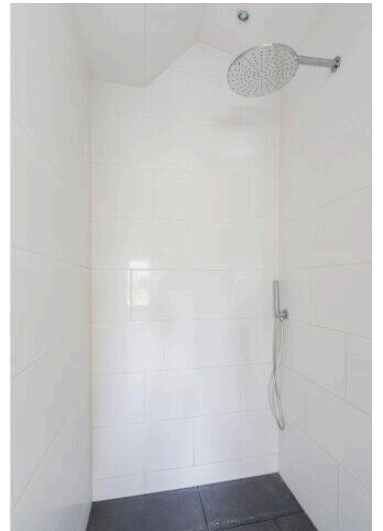
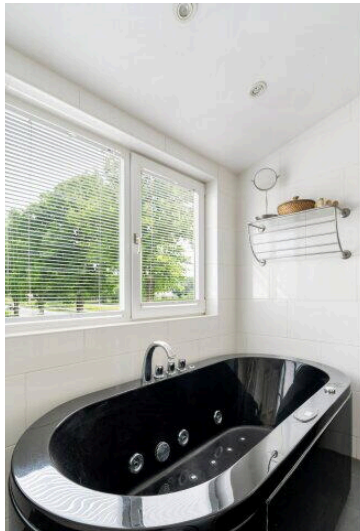
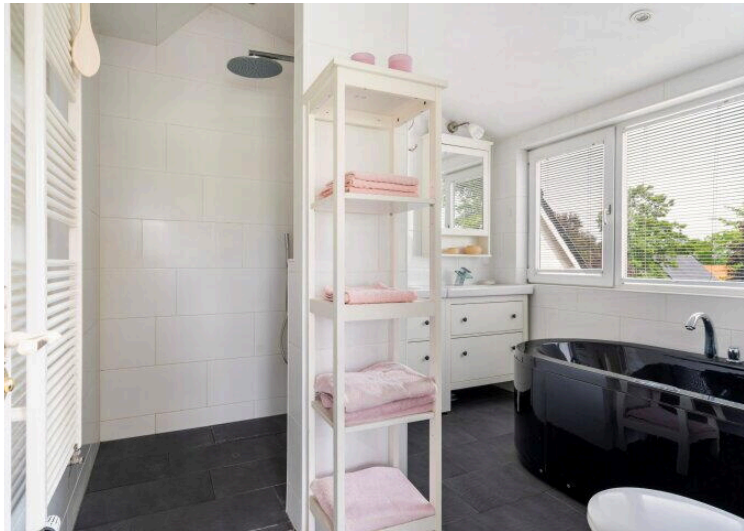


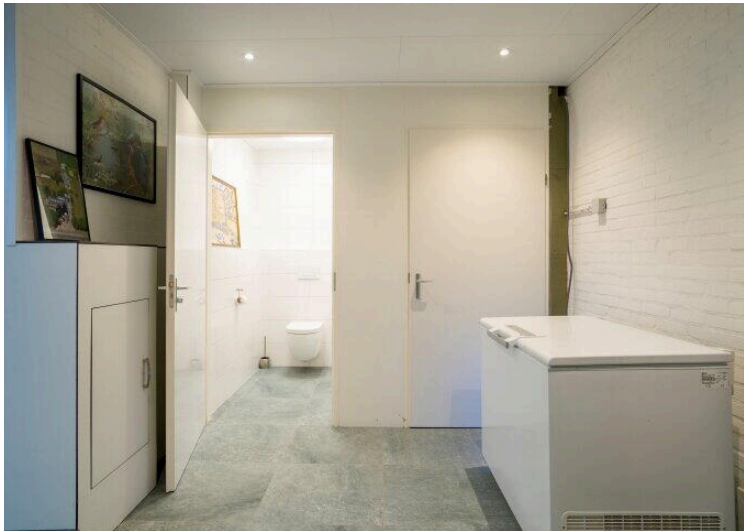
Op de kaart

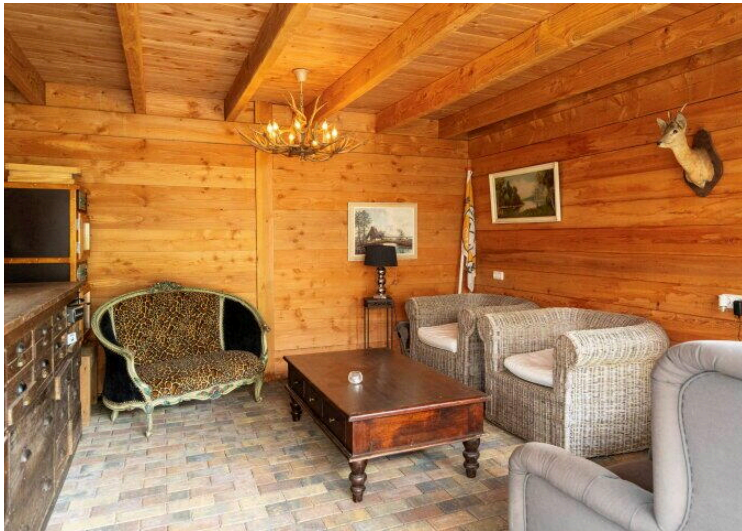
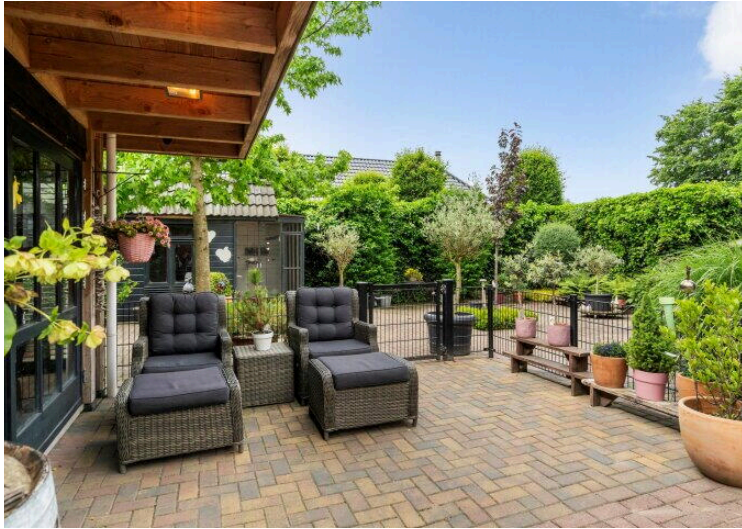


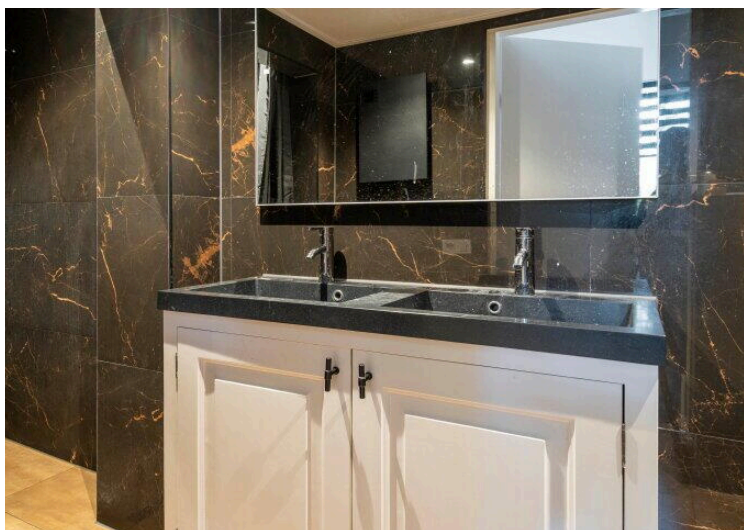


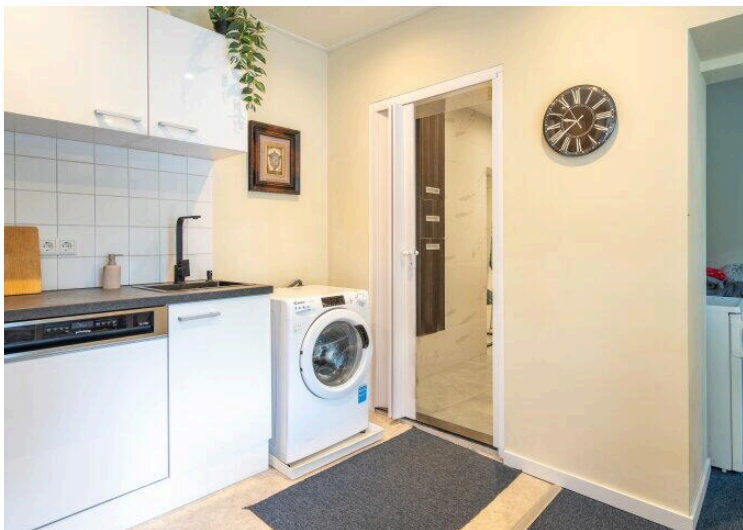
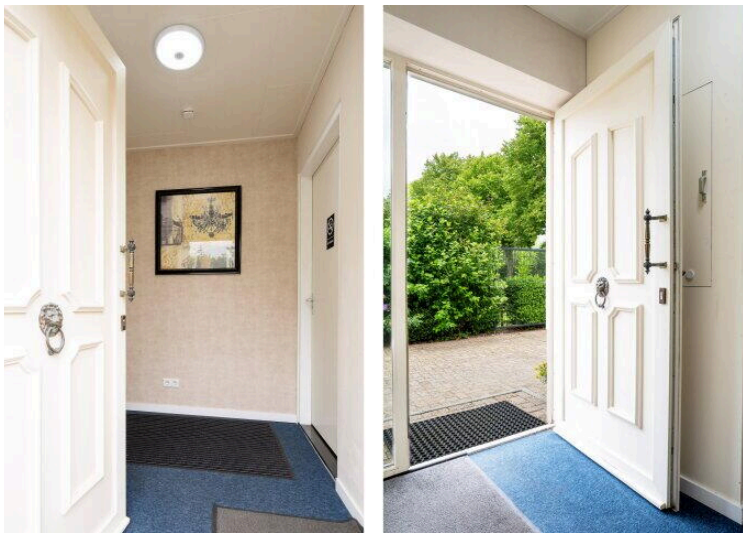
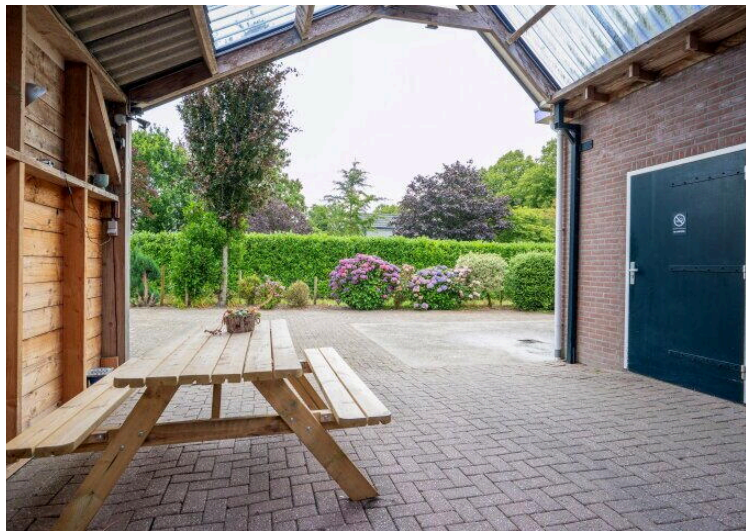
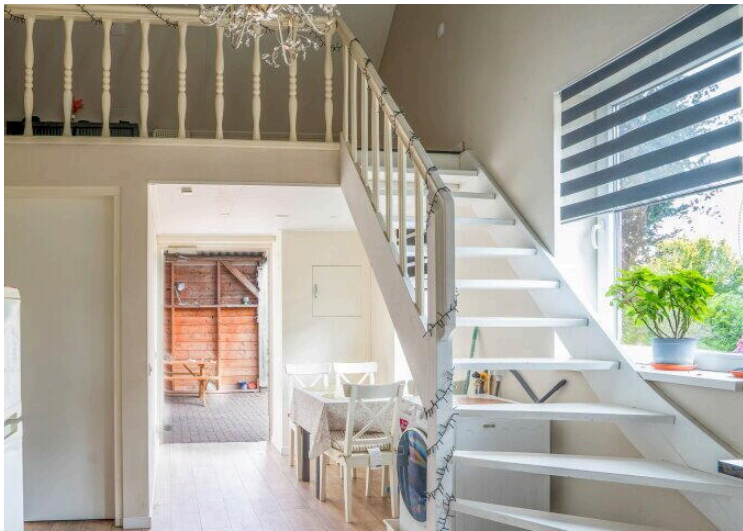


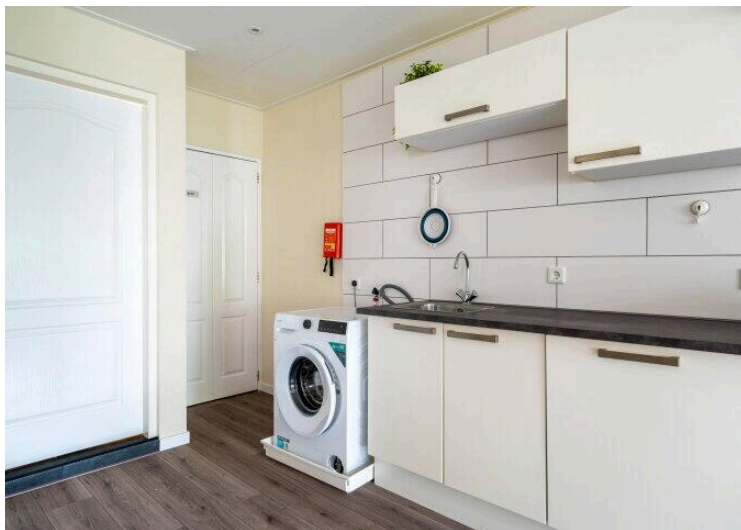
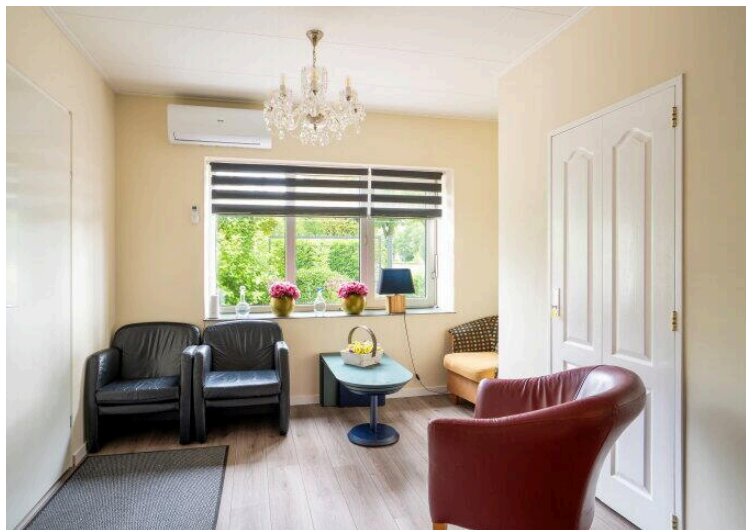
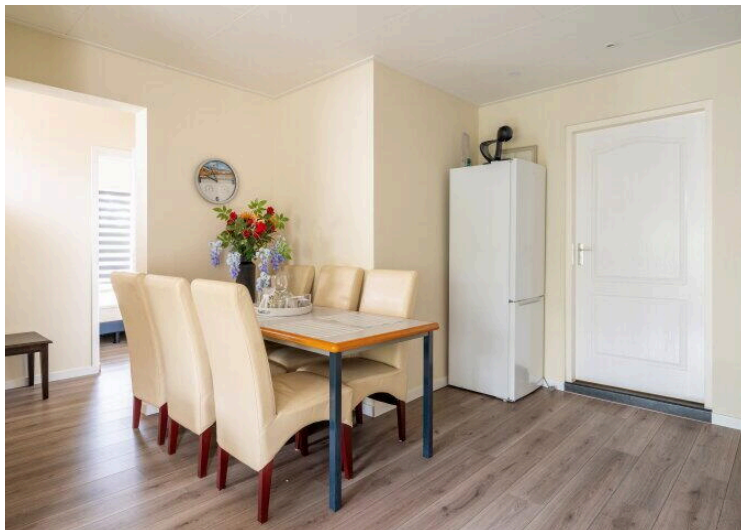
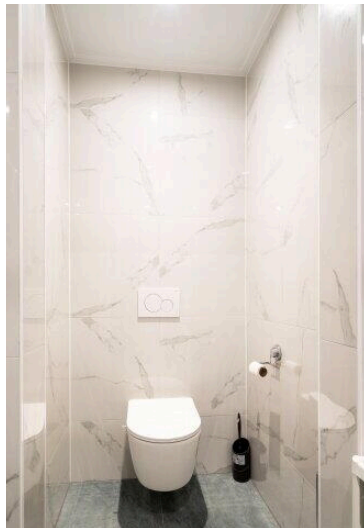


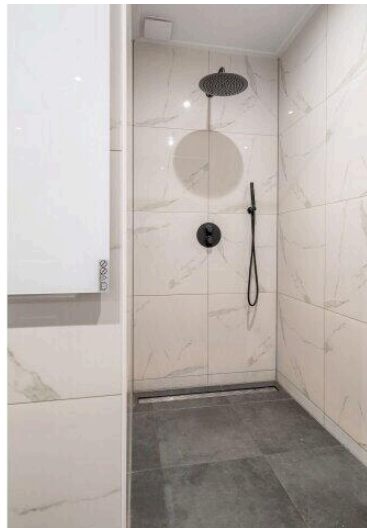
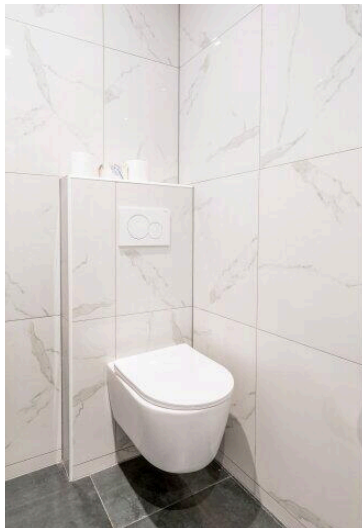














Lijst van Zaken

Betreft: Rijksweg 109, Smilde

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
Losse (hang) lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Inbouwkasten	☐	☐	☐	☒
Losse kasten	☐	☒	☐	☐
Legplanken	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
Gordijnrails	☐	☒	☐	☐
Gordijnen	☐	☒	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
Vitrages	☐	☒	☐	☐
Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☐	☐	☒	☐
(Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
Parketvloer	☐	☐	☐	☒
Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
Laminaat	☒	☐	☐	☐
Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren, te weten:				
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☒	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Kookplaat	☐	☐	☐	☒
(Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☐	☐	☐	☒
Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
Koelkast	☒	☐	☐	☐
Vriezer	☐	☐	☐	☒
Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Quooker	☐	☐	☐	☒
Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Toiletkast	☒	☐	☐	☐
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒

Sauna met de volgende toebehoren:

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐

Warmwatervoorziening, te weten:

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc), te weten:				
Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
Boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Inrichting tuin, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
(Sier)hek	☒	☐	☐	☐
Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
Geen eigendoms zaken				
CV	☐	☐	☐	☒
Boiler	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒

Rijksweg 109

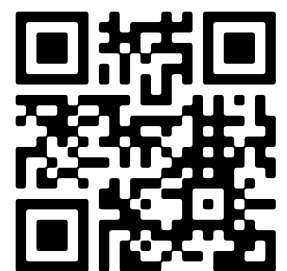
www.rijksweg109.nl



Keizer Makelaardij

Dieverbrug 51
7984 NH, Dieverbrug

www.keizermakelaardij.nl
0521 591 159



Scan Mij!