



[www.westeinde-29.nl](http://www.westeinde-29.nl)

Naar de Online woningbrochure



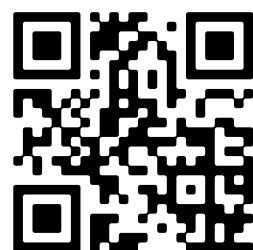
€ Vraagprijs: € 1.175.000 k.k.

🔧 Bouwjaar: 1990

🏠 Woonoppervlakte: 350 m<sup>2</sup>

📏 Perceeloppervlakte: 1665 m<sup>2</sup>

🛏️ Kamers: 11 kamers (7 slaapkamers)



📱 Scan Mij!

OPEN HUIS: ZATERDAG 1 APRIL A.S. VAN 11.00 – 15.00 UUR U BENT VAN HARTE WELKOM!!!

Energielabel A!

Wauw! Deze ruime, vrijstaande en sfeervolle woonboerderij staat aan de rand van Nationaal Park Dwingelderveld, net buiten het groenste brinkdorp van Drenthe, Dwingeloo. De woonboerderij ligt op loopafstand van het dorp met zijn gezellige restaurants en terrasjes en alle noodzakelijke voorzieningen.

De woonboerderij heeft een schitterend vrij uitzicht over de voorgelegen Es. De woonboerderij is verdeeld in een voor-/hoofdhuis en 2 appartementen (eigen toegang) aan de achterzijde. Het voorhuis heeft 2 slaapkamers beneden en 3 slaapkamers op de 1e verdieping. De 3 kamers op de 1e verdieping worden al 4 jaar met veel plezier door de huidige bewoners verhuurd als Bed and Breakfast. De B & B kamers hebben allen een eigen badkamer met douche en toilet voorziening. Een slaapkamer op de begane grond, is omgetoverd tot een sfeervol ingerichte ontbijtruimte voor de gasten. Verder is er op de 1e verdieping nog een gezamenlijke ruimte voor de gasten. Op de begane grond vindt u een ruime entree, een (klein) kantoor, een mooie, grote woonkamer, ruime en moderne keuken, bijkeuken, slaapkamer, moderne en sfeervolle badkamer en nog een ruime kelder.

Alles is met oog voor detail en met smaak gerenoveerd, heeft veel authentieke elementen zoals de prachtige en stoere gebinten, balken plafonds en een gezellige potkachel voor de originele schoorsteen. De ruime woonkeuken is van alle gemakken voorzien: veel opbergruimte, alle inbouwapparatuur, grote koelkast en grote vrieskast en een stoomoven. Wat zeker het geheel compleet maakt is de traditionele oven, een inductiekookplaat (ingebouwd afzuigstelsel) en uiteraard de vaatwasser.

Er is tijdens de renovatie -in de afgelopen 3 a 4 jaar- veel aandacht geschonken aan de isolatie van de boerderij. Dit heeft geleid tot energielabel A. De ruime tuin is smaakvol ingericht met een nieuw aangelegd terras van composiet planken. De tuin ligt aan 3 zijden van de boerderij. Hierdoor is er op elk moment van de dag een plek om van de zon en het schitterende uitzicht te genieten. Achter het huis is een pad (op eigen perceel) waardoor de boerderij van alle zijden goed bereikbaar is. Tevens is er voldoende parkeergelegenheid op eigen grond met een oplaadpunt voor een elektrische auto. In de tuin bevindt zich een ruime kapschuur met 2 afgesloten schuren en een open middengedeelte.

De 1e verdieping van het voorhuis is nu in gebruik als Bed and Breakfast maar is in een handomdraai aan te passen naar een heerlijk gezinshuis. Kortom: een huis met veel mogelijkheden! De gezellige sfeer in deze woonboerderij zal de nieuwe eigenaren zeker bevallen!

De appartementen aan de achterzijde van de woonboerderij hebben beide een eigen ingang en een kleine tuin. De appartementen hebben elk een woonkamer met open keuken op de begane grond. Ook de badkamer met douche en toilet bevindt zich op de begane grond. De 1e verdieping is een ruime slaapkamer en een ruime overloop aanwezig. Tevens hebben ze een kleine bergzolder welke met een eenvoudige trap te bereiken is. Een van de 2 appartementen is vrij te verhuren als vakantiewoning of voor permanente bewoning. Het andere appartement is momenteel permanent bewoont/verhuurt.

Deze instapklare woonboerderij (1990) biedt veel mogelijkheden: “Drentenieren” in een prachtige omgeving met verhuur mogelijkheden. Tuinieren, je eigen atelier zijn onderdelen waardoor het onder andere een vrij gevoel van wonen heeft. Dwingeloo staat -naast de prachtige natuur- ook bekend om zijn jaarlijkse Keramiekmarkt, welke altijd plaats vindt op Hemelvaartsdag. Jaarlijks wordt er een kunstroute georganiseerd dus ook voor de kunstenaar is er genoeg te doen en biedt de woonboerderij voldoende ruimte hiervoor. Onthaasten geen probleem: wandelen, fietsen en sporten zijn onlosmakelijk verbonden met Dwingeloo. De uitgestrekte natuur van “Nationaal Park Dwingelderveld” ligt aan de overkant. Dwingeloo is centraal gelegen: binnen ca. 15 autominuten in Hogeveen, Meppel of Assen. Scholen, een openlucht zwembad, supermarkten voor de dagelijkse boodschappen zijn allemaal in Dwingeloo te vinden. Het dorp heeft een goede busverbinding met o.a. Meppel (voortgezet onderwijs, theater, NS-station e.d.).

Samenvattend:

\* Deze prachtige, zeer goed onderhouden en goed geïsoleerde woonboerderij is aan de voor- en zijkanten uitgerust met een prachtig aangelegde en goed onderhouden tuin met vele mooie planten en struiken. Hierdoor is het heerlijk vertoeven op het nieuwe en moderne terras, waarbij u vrij uitzicht heeft over de voorgelegen Drentse Es. Dit is genieten van de landelijkheid in deze omgeving.

\* Het geheel is gelegen in het prachtige brinkdorp Dwingeloo. Het brinkdorp is een van de groenste dorpen van Europa en ligt pal naast het Nationaal park Dwingelderveld en de Dwingeler heidevelden. Wandelen, fietsen en sporten kunt u hier naar hartenlust. In het centrum vindt u verschillende, gezellige en sfeervolle horeca gelegenheden en diverse winkels.

\* Een fijne, zeer goed onderhouden en geïsoleerde woonboerderij (momenteel deels in gebruik als B&B), gelegen op een unieke locatie met geheel vrij uitzicht over de voorgelegen landerijen richting Nationaal Park Dwingelderveld.

Altijd al gedroomd van wonen in een mooie woonboerderij op een schitterend plekje met een eigen Bed and Breakfast? Met wellicht een thee- of beeldentuin? Schroom dan niet en bel ons voor het inplannen voor een vrijblijvende bezichtiging. Wij zullen u met alle liefde rondleiden in deze sfeervolle woonboerderij.

Bent u serieus geïnteresseerd? En zou u na de eerste bezichtiging graag eens willen ervaren hoe het is te wonen op dit mooie plekje aan de rand van Dwingeloo, dan behoort proefslapen in onze Bed and Breakfast kamer, “Sencha” tot de mogelijkheden. Uiteraard altijd op basis van beschikbaarheid en in overleg met de makelaar.

## Overdracht

Vraagprijs	€ 1.175.000 k.k.
Status	Beschikbaar

## Bouw

Object type	Woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1990
Soort dak	Zadeldak bedekt met pannen
Keurmerken	Energie prestatie advies

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte	350 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	1665 m <sup>2</sup>
Inhoud	1010 m <sup>3</sup>
Externe Bergruimte	37.52 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal slaapkamers	11 kamers (7 slaapkamers)
Aantal badkamers	6 badkamers (1 toilet)
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wasbak
Aantal woonlagen	2 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, dakraam

## Energie

Energielabel	11 kamers (7 slaapkamers)
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, spouwmuur isolatie, dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Cv-ketel	Intergas combi compact 36/30, gas, combiketel, uit 2013

## Buitenruimte

Ligging

Aan bosrand, vrij uitzicht, outside village, in bosrijke omgeving, dichtbij openbaar vervoer, nabij school

Tuin

Zijtuin, voortuin, zijtuin

## Bergruimte

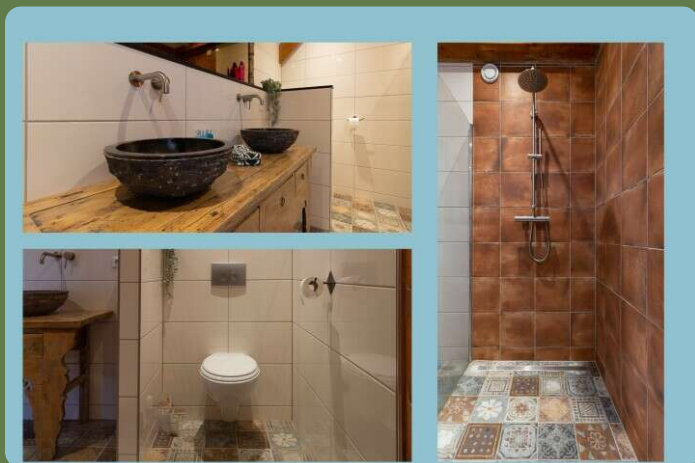
Schuur / berging

Vrijstaande houten berging

Voorzieningen

Elektra

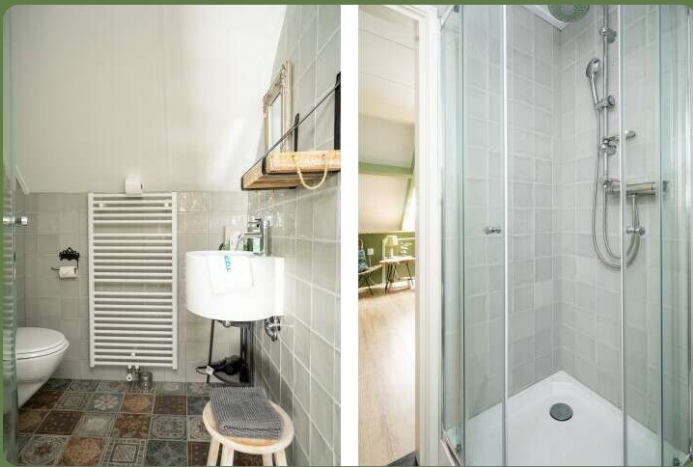
## Garage



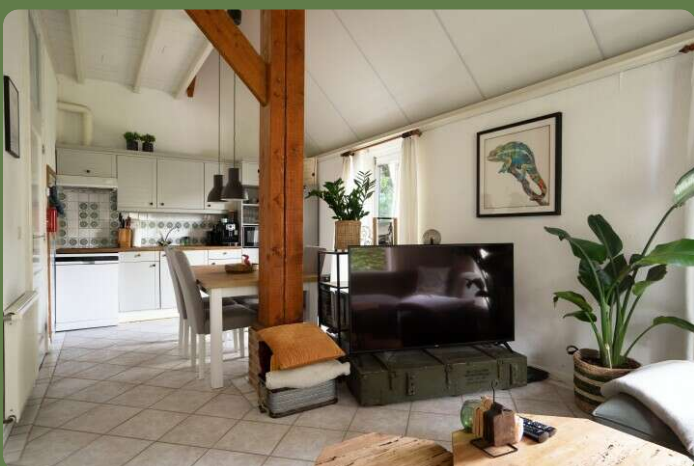












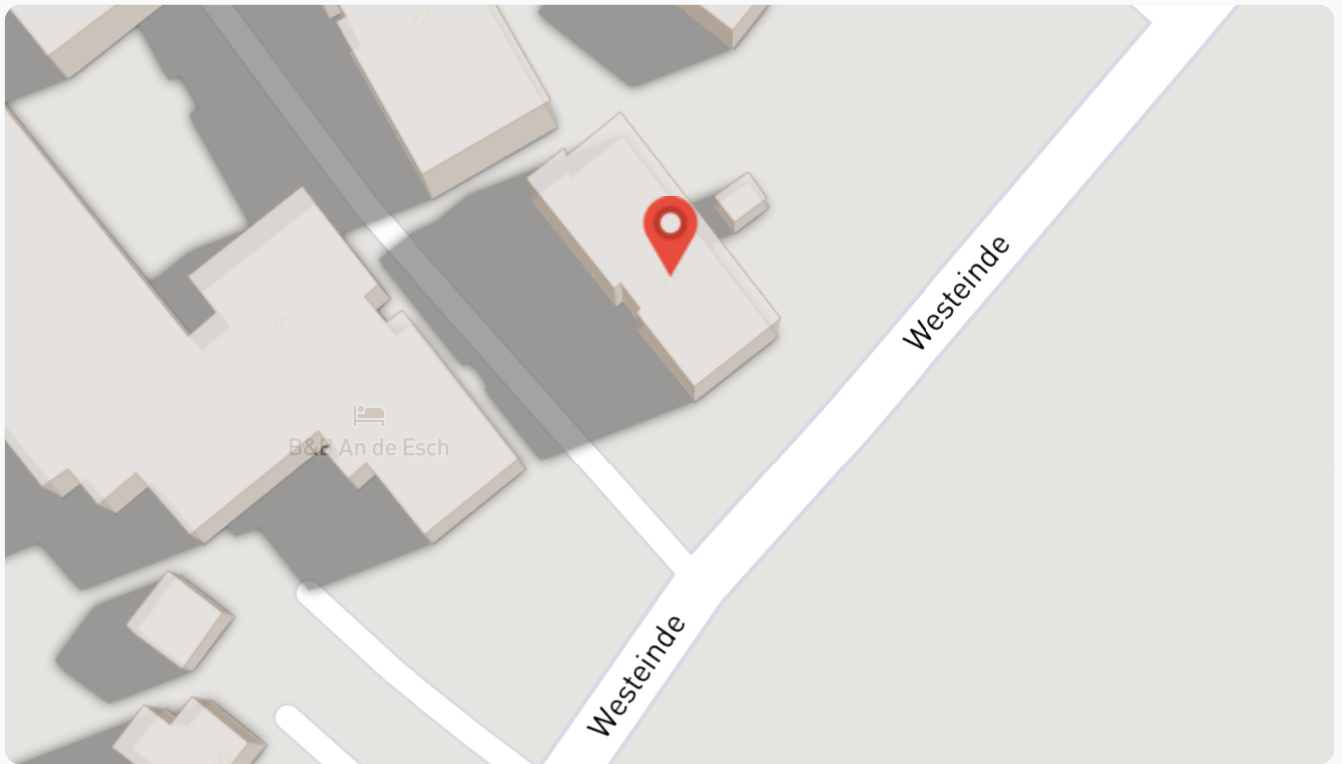




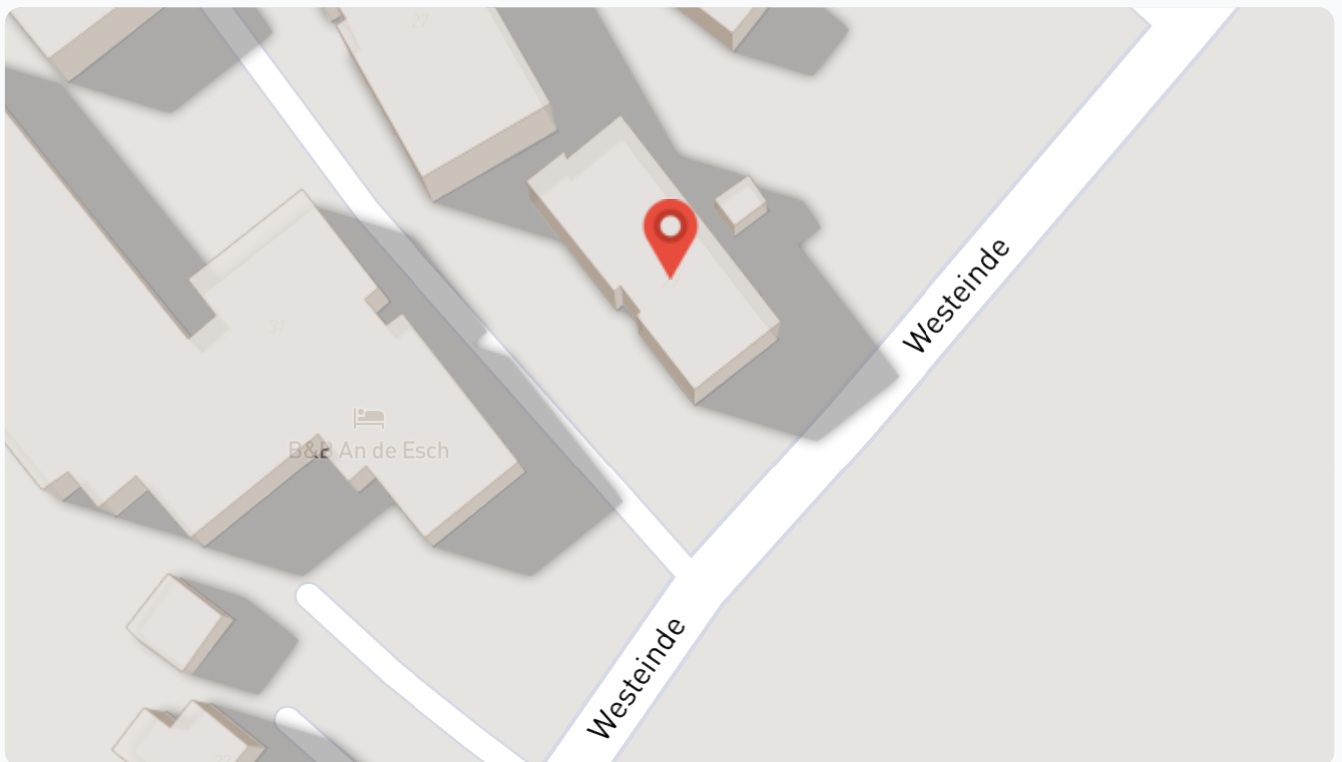


# Zonnegrenzen in de tuin

Zonnegrenzen in juni (07:00)



Zonnegrenzen in juni (20:00)



## Inwoners in Dwingeloo met postcode 7991

**TOTAAL AANTAL INWONERS** 4115 inwoners

**MANNEN** 49%

**VROUWEN** 51%

## Inwoners in Dwingeloo met postcode 7991

**TOT 15 JAAR** 14%

**15 TOT 25 JAAR** 11%

**25 TOT 35 JAAR** 17%

**45 TOT 65 JAAR** 33%

**65 EN OUDER** 25%

## Huishoudens in Dwingeloo met postcode 7991

**EENPERSOONS ZONDER KINDEREN** 31%

**MEERPERSOONS ZONDER KINDEREN** 37%

**HUISHOUDENS ZONDER KINDEREN** 68%

## Huishoudens in Dwingeloo met postcode 7991

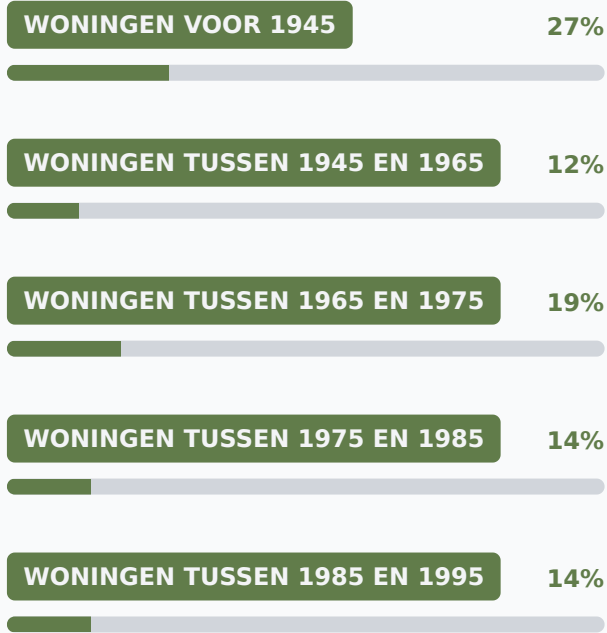
**HUISHOUDENS MET ÉÉN KIND** 6%

**HUISHOUDENS MET MEERDERE KINDEREN** 27%

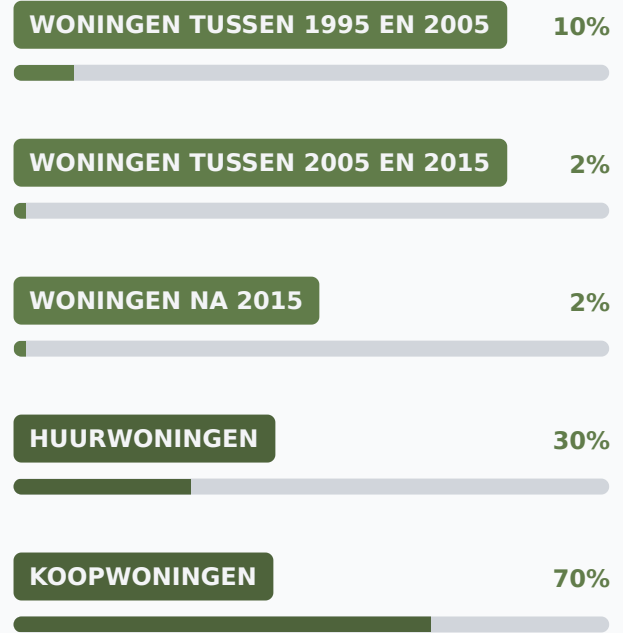
**HUISHOUDENS MET KINDEREN** 33%



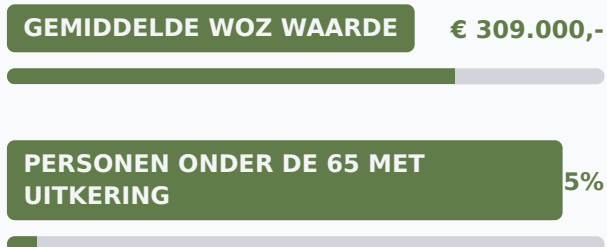
## Woningen in Dwingeloo met postcode 7991



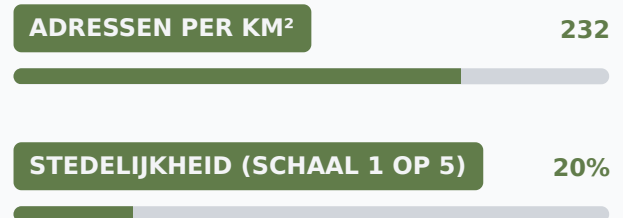
## Woningen in Dwingeloo met postcode 7991

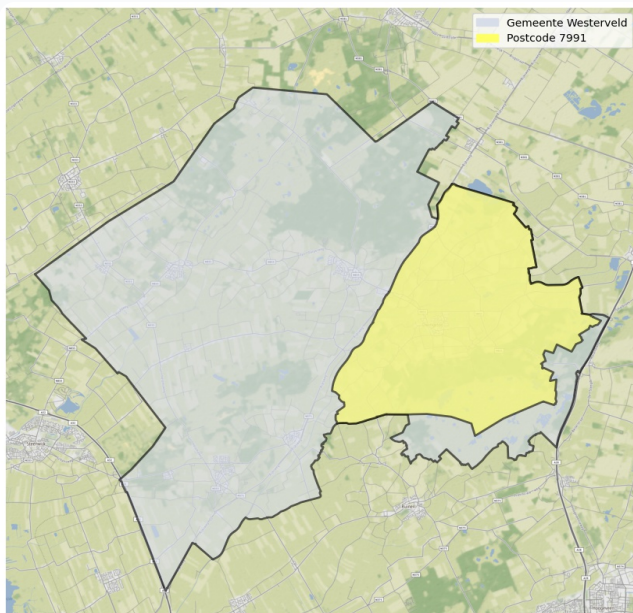


## Overige in Dwingeloo met postcode 7991

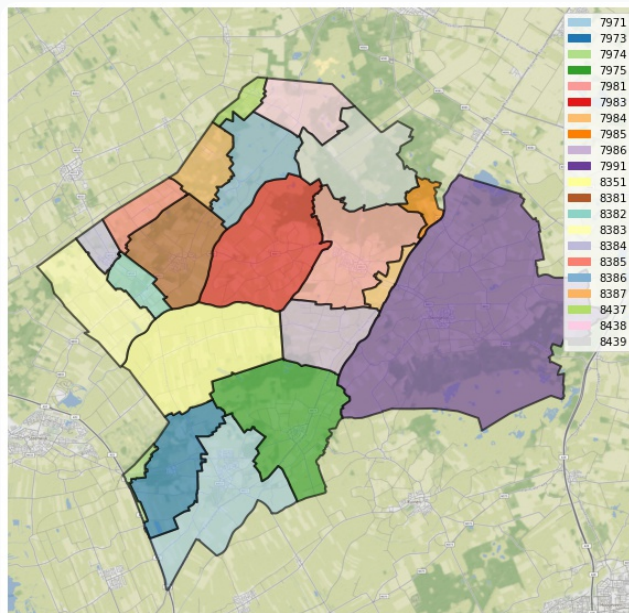


## Overige in Dwingeloo met postcode 7991





Kaart van postcodegebied 7991, gemeente Westerveld, 2021, AlleCijfers.nl.  
© Kaartdata van het CBS & ESRI Nederland, kaartachtergrond van Stamen & OSM.



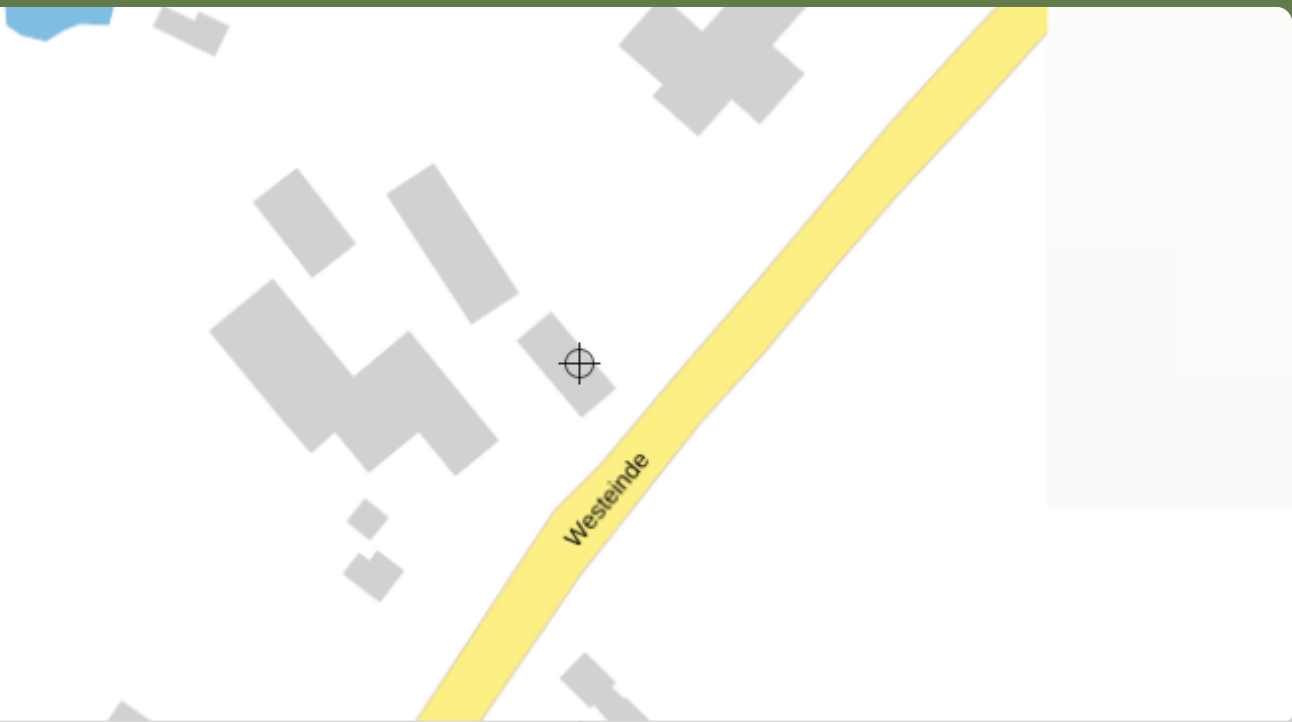
Kaart van de 21 postcodes binnen de gemeente Westerveld, AlleCijfers.nl.  
© Kaartdata van het CBS & ESRI Nederland, kaartachtergrond van Stamen & OSM.

## Korte feiten over Dwingeloo








**Dwingeloo** (Drents: Dwingel) is een dorp in de gemeente Westerveld in de Nederlandse provincie Drenthe. Op 1 januari 2021 had het dorp 2425 inwoners, exclusief omliggende buurtschappen.

Het is gelegen ten noordwesten van Hoogeveen tussen Diever/Dieverbrug en Lhee/Lheebroek in. Tot de gemeentelijke herindeling van 1 januari 1998 was het een zelfstandige gemeente, waartoe ook de buurschappen Westeinde, Eemster, Leggeloo, Lhee en Lheebroek en gedeeltes van Geeuwenbrug en Dieverbrug behoorden.



De grote groene brink in het centrum van het dorp is beschermd dorpsgezicht. Dwingeloo werd in september 2011 uitgeroepen tot 'groenste dorp van Europa'.



## 2. Leefomgevingskwaliteit

- Fijnstof in de lucht (2020):  
 6  $\mu\text{g PM}_{2,5} / \text{m}^3$
- Stikstofdioxide in de lucht (2020):  
 8  $\mu\text{g NO}_2 / \text{m}^3$
- Geluid in de omgeving:  
 63 dB
- Zomerhitte in de stad:  
 + 0.0 °C t.o.v. landelijk gebied
- Schaduwrijke bomen binnen 500 meter:  
 7% van het oppervlak
- Groen binnen 500 meter:  
 92% van het oppervlak
- Hoe donker is het 's nachts?:  
 > 2000 zichtbare sterren

## 3. Buurtinformatie

- Gemiddelde woningwaarde in 2020:  
Geen informatie gevonden
- Mate van stedelijkheid van de buurt:  
Niet stedelijk
- Aantal huisartspraktijken binnen 3 km:  
 1
- Aantal kinderdagverblijven binnen 3 km:  
 2
- Aantal basisscholen binnen 3 km:  
 2
- Aantal supermarkten binnen 3 km:  
 2
- Sport- en beweegmogelijkheden:  
 Redelijk

**Keizer Makelaardij**

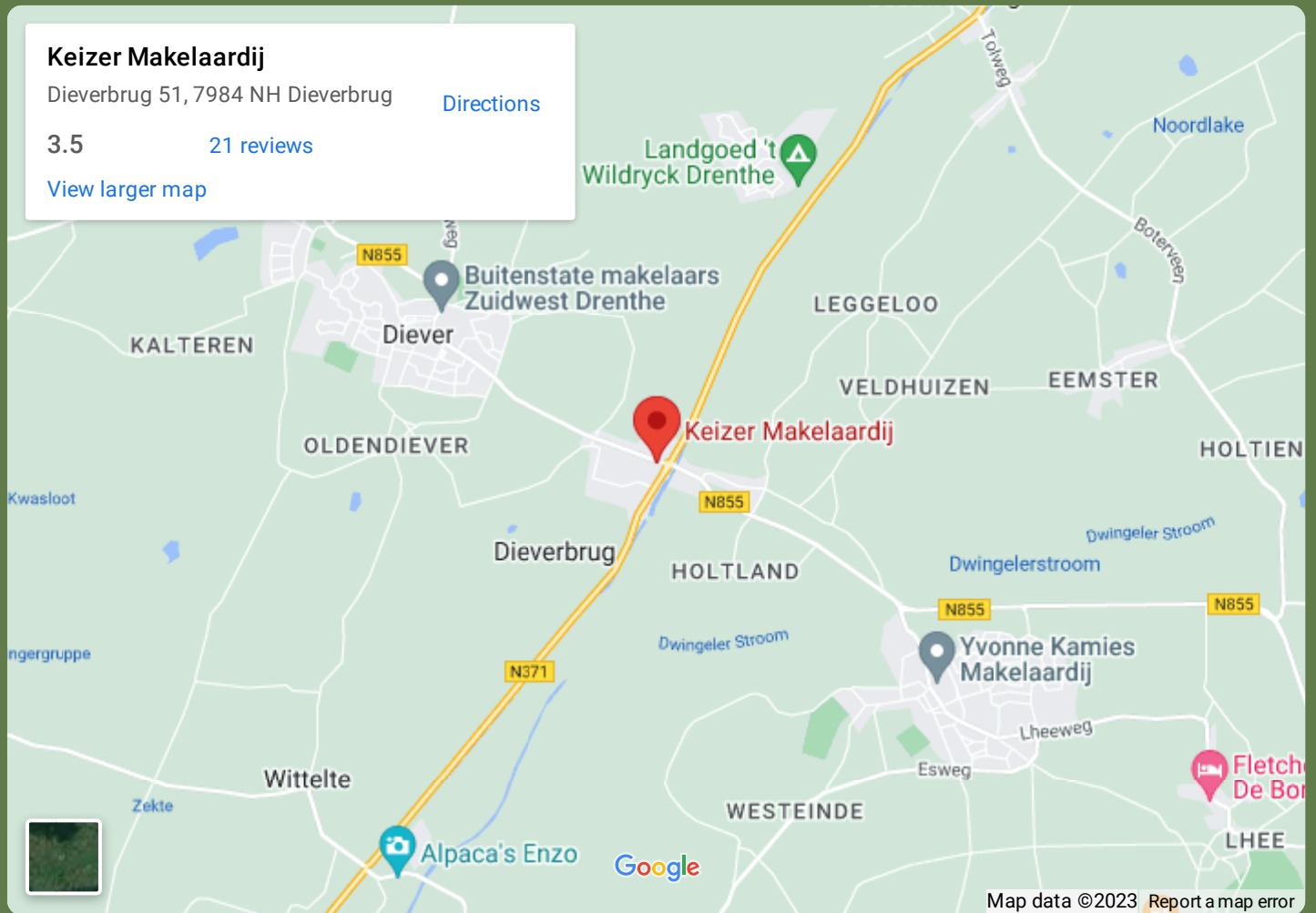
Dieverbrug 51, 7984 NH Dieverbrug

[Directions](#)

3.5

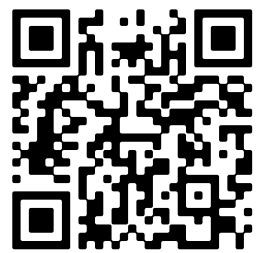
[21 reviews](#)

[View larger map](#)



## Contactgegevens

Keizer Makelaardij  
Dieverbrug 51  
7984 NH, Dieverbrug  
0521 591 159  
[www.keizermakelaardij.nl](http://www.keizermakelaardij.nl)



Scan Mij!