

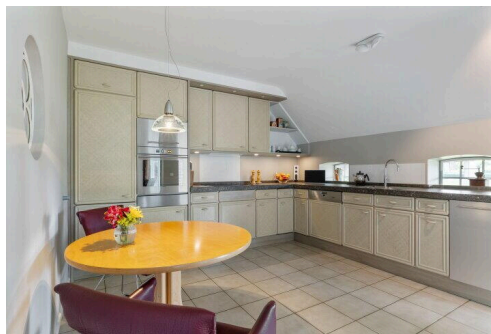
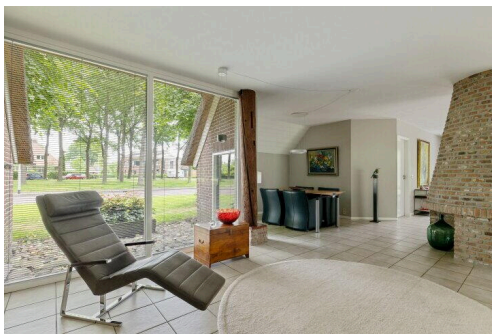
Rolde

Grote Brink 46 | Vraagprijs € 1.465.000 k.k.



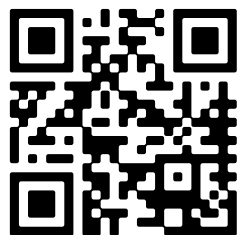
BESCHIKBAAR

WWW.GROTEBRINK46.NL



Type object:	Woonboerderij, vrijstaande won...
Bouwjaar:	1750
Woonoppervlakte:	398 m ²
Perceeloppervlakte:	5.150 m ²
Inhoud:	1.525 m ³
Aantal kamers:	9 kamers (6 slaapkamers)
Website:	www.grotebrink46.nl

MJM
Makelaardij
Jacob Muller



Omschrijving

Grote Brink 46, 9451 BS Rolde

Wonen met karakter en ruimte in het hart van een van de mooiste dorpen in Drenthe

Grote Brink 46 – Rolde

Aan de sfeervolle dorpsbrink van het karakteristieke esdorp Rolde ligt deze rietgedekte Saksische woonboerderij met bijgebouwen, een perceel van ruim 5.100 m² en een indrukwekkende geschiedenis. Een zeldzame combinatie van authentieke charme, hedendaags wooncomfort en een locatie die rust, ruimte én verbondenheid biedt. Welkom aan de Grote Brink 46.

Een woonboerderij met allure

Deze woonboerderij, naar alle waarschijnlijkheid gebouwd in de eerste helft van de 18e eeuw (officieel wordt 1750 aangehouden), is met zorg en gevoel voor stijl gerenoveerd en uitgebreid tot een volwaardige woonboerderij voor de hedendaagse tijd. Historische kenmerken zoals het rieten dak, de stookhut, de boswal om het vee te beschermen en een meer dan 200 jaar oude notenboom zijn behouden gebleven, terwijl het interieur en installaties aan comfort- en duurzaamheidseisen van vandaag voldoen. In het bijzonder de dakconstructie is volledig vernieuwd met superieure stabiliteit, uitzonderlijk goede isolerende eigenschappen en zeer hoge brandveiligheid.

Rolde – een dorp met een ziel

Grote Brink 46 ligt midden in Rolde, een van de mooiste brinkdorpen van Drenthe in het natuurpark van het Stroomdallandschap Drentse Aa. Op loopafstand vindt u een basisschool, winkels, horeca, een medisch centrum en sportvoorzieningen. De stad Assen ligt op slechts 10 minuten rijden, Groningen bereikt u in een half uur. Wandelaars en natuurliefhebbers bevinden zich hier op een steenworp van de Drentse Aa, twee van de mooiste hunebedden van Drenthe, uitgestrekte bossen en het Balloërveld.

Voor wie zoekt naar ruimte, rust en kwaliteit

Deze woonboerderij is uitermate geschikt voor een gezin, voor wonen en werken aan huis, of voor wie het leven buiten wil combineren met bereikbaarheid en comfort. Door de doordachte indeling, het royale woonoppervlak van circa 450 m² en de aanwezigheid van meerdere entrees en bijgebouwen zijn uiteenlopende gebruiksdoelen mogelijk. De woning is degelijk gebouwd, functioneel ingericht en ademt tegelijkertijd een unieke sfeer.

Duurzaamheid

Daar waar de meeste woonboerderijen aanlopen tegen de grenzen van haalbaarheid in verduurzaming is deze boerderij op inventieve wijze naar een hoger plan getild door een unieke combinatie van oude en nieuwe technieken.

Het nieuw geconstrueerde dak is onder het riet in meerdere lagen geïsoleerd, waardoor een van de grootste verduurzamingsproblemen bij voormalige boerderijen is opgelost. Daarnaast doet een warmtepomp zijn best het verschil te maken. Voor het overige is er daar waar geïsoleerd kan worden hoogwaardig geïsoleerd.

Indeling:

Begane grond, met de entree aan de brinkzijde. Royaal tochtportaal met wenteltrap naar verdieping, meterkast en toegang tot de kamer, die nu in gebruik als bibliotheek/werkkamer met open(gas)haard. Doorgang naar de hal met prachtig lichtplan, toegang tot een drietal royale slaapkamers. Verder de gang door, een gastentoilet,

een separate badkamer met sauna, dompelbad, douche en wastafels. Een deur verder is de “master bedroom” met badkamer en suite (bad met extra’s , toilet, douche en wastafelmeubel) en een “walk-in closet”. Aan het einde van de gang bevindt zich de royale leefruimte met moderne gaskachel in de originele stookplaats. Grote raampartijen zorgen hier voor veel daglicht en een natuurlijk contact met de tuin rondom. De halfopen keuken is voorzien van veel inbouwapparatuur en een ontbijthoek. Aan de tuinzijde is de praktische bijkeuken gesitueerd die tevens dienstdoet als dagelijkse entree. Aan de kopse kant van de boerderij is nog een tweede entree/ hal/ berging gecreëerd die direct toegang geeft tot de woonkamer.

De verdieping, bereikbaar vanuit de hal leidt via de wenteltrap naar de vide, die momenteel ingericht is als biljartkamer. Aanliggend is de berging met de hybride warmtepomp/cv installatie. Aan de oorspronkelijke voorzijde van de boerderij (boven de bibliotheek) is een zolderkamer momenteel in gebruik als bergruimte. Aan het achterste deel van de verdieping is een grote zolderkamer van bijna 80 m² gelegen, die momenteel dienstdoet als vergaderruimte. Deze kan evenzogoed als slaapkamer, atelier of zelfstandige studio in gebruik worden genomen omdat er bij de verbouwing rekening is gehouden met een relatief gemakkelijke installatie van wanden, ramen en een natte ruimte.

Naast de woning treffen we een (herbouwde) stookhut aan, iets verder op het terrein de grote vrijstaande garage met vier compartimenten: drie garageboxen, waarvan een met uitbouw voor een caravan en een met smeerpomp, en een bergruimte voor hobby, tuingereedschap en -meubels en fietsen. Aanliggend een carport voor twee auto’s en een ruime parkeerplaats.

De enorme tuin ligt aan de “achterzijde” van de boerderij. Een prominent beeldbepalend object is hier de 200 jaar oude walnootboom die ’s zomers een weldaad aan schaduw veroorzaakt en de boerderij ook tijdens hittegolven heerlijk koel houdt. Voor de inrichting, beplanting en onderhoud van de tuin zijn diverse professionals in de arm genomen hetgeen resulteert in een weldadige omgeving met meerdere terrassen waarbij de authentieke opzet behouden is gebleven.

Belangrijk detail is dat er sprake is van twee percelen met beiden een woonbestemming. Het perceel aan de Dr Johan Picardtlaan biedt ruimte voor een zelfstandige wooneenheid, waardoor eventuele toekomstige mantelzorg of kangoeroe-situaties , of gewoon zelfstandige bewoning en verkoop tot de mogelijkheden behoort. Feitelijk krijgt u er een tweede bouwkaai bij.

Bijzonderheden:

- Rietgedekte Saksische woonboerderij van ca. 450 m² woonoppervlak
- Gelegen aan de historische brink in hartje Rolde
- Twee percelen met woonbestemming, samen ca. 5.100 m² met vrijstaande garage en stookhut
- Authentieke details gecombineerd met modern en duurzaam comfort
- Nabij natuurgebieden en uitvalswegen richting Assen en Groningen
- Veelzijdige indeling, geschikt voor meerdere generaties en werken aan huis

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 1.465.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1750
Soort dak:	Zadeldak bedekt met riet

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	398 m²
Perceeloppervlakte:	5.150 m²
Inhoud:	1.525 m³
Externe berguimte:	59 m²

Indeling

Aantal kamers:	9 kamers (6 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Sauna, 2 dubbele wastafels, ligbad, toilet, douche, en zitbad
Aantal woonlagen:	2 woonlagen
Voorzieningen:	Dakraam, glasvezelkabel, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, sauna, schuifpui, en TV kabel

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Verwarming:	Cv-ketel, gashaard, gedeeltelijke vloerverwarming en warmtepomp
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Intergas hr eco 36 (gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving, in woonwijk en vrij uitzicht
----------	--

Tuin:	Tuin rondom
-------	-------------

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaande stenen berging
-----------------	----------------------------

Soort parkeergelegenheid:	Op eigen terrein en openbaar parkeren
---------------------------	---------------------------------------

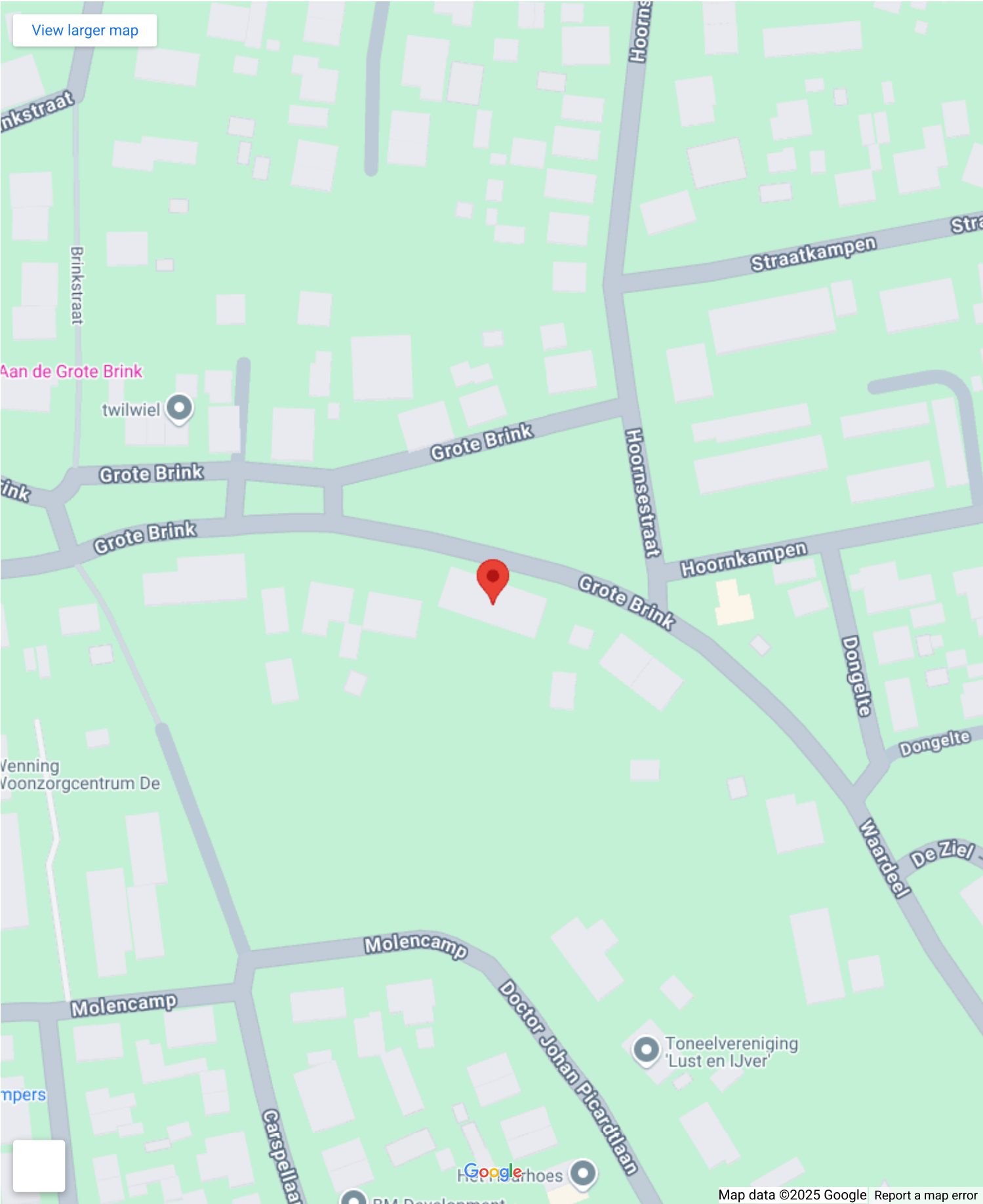
Garage

Soort garage:	Carport en vrijstaande houten garage
---------------	--------------------------------------

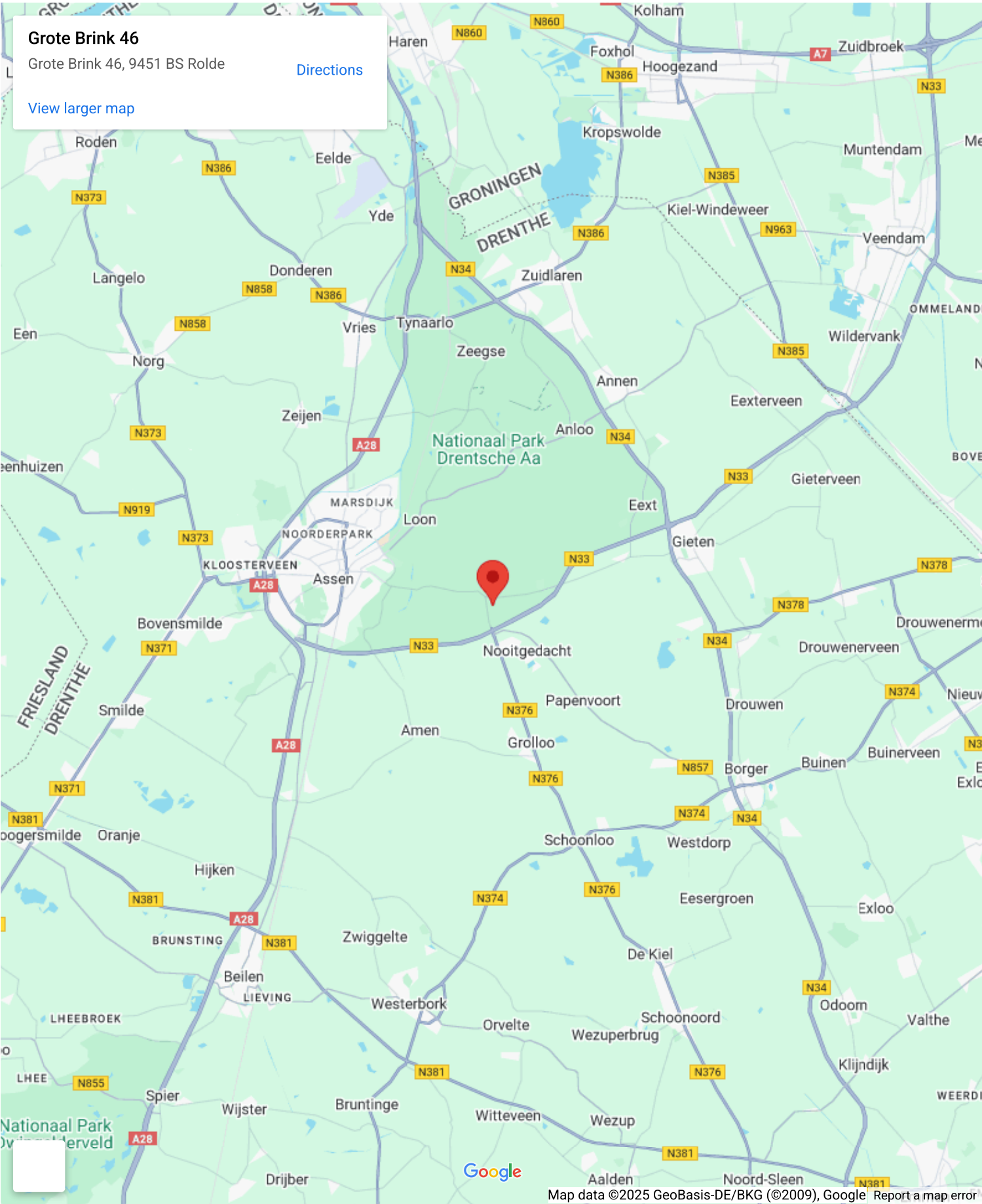
Capaciteit garage:	3 auto's
--------------------	----------

Voorzieningen garage:	Elektra en stromend stromend water
-----------------------	------------------------------------

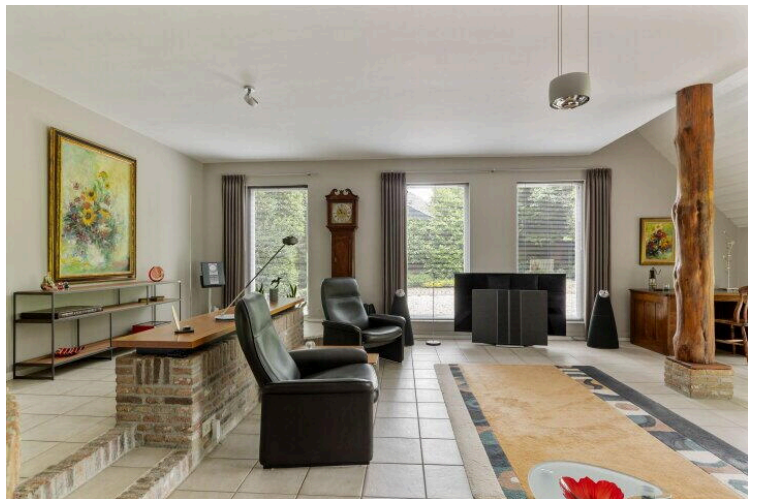
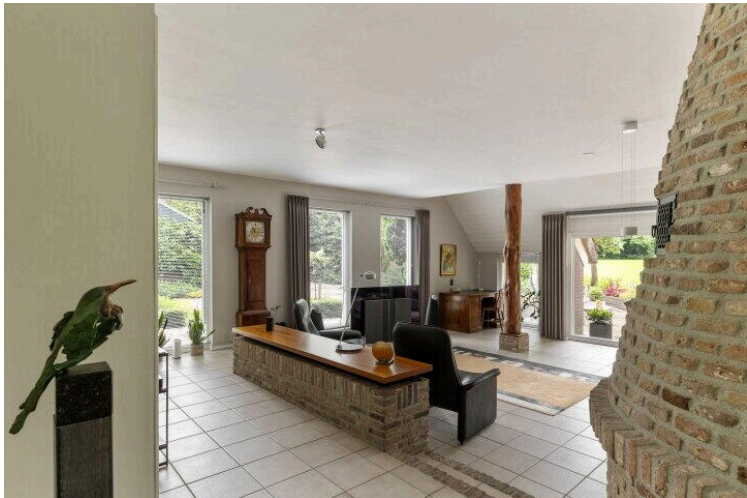
Op de kaart

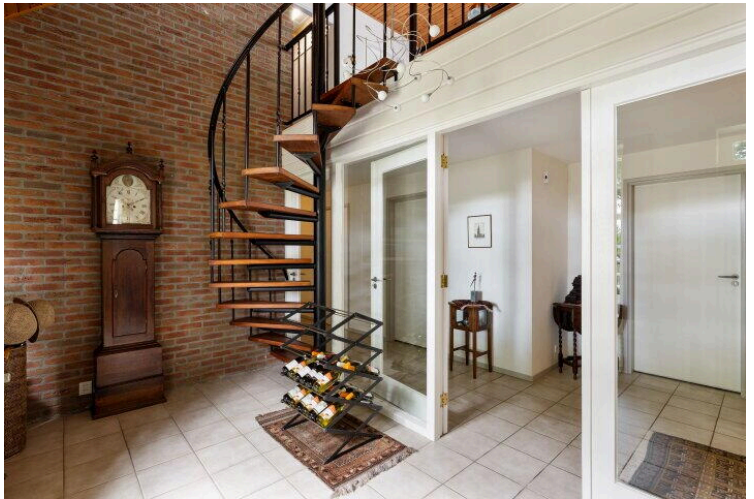
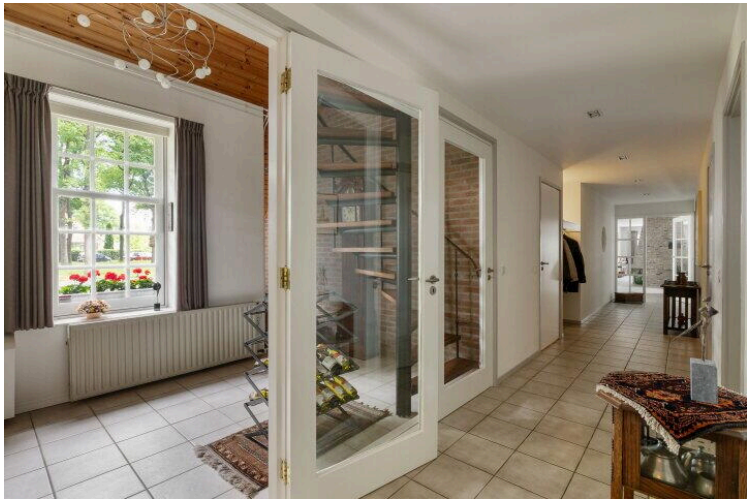
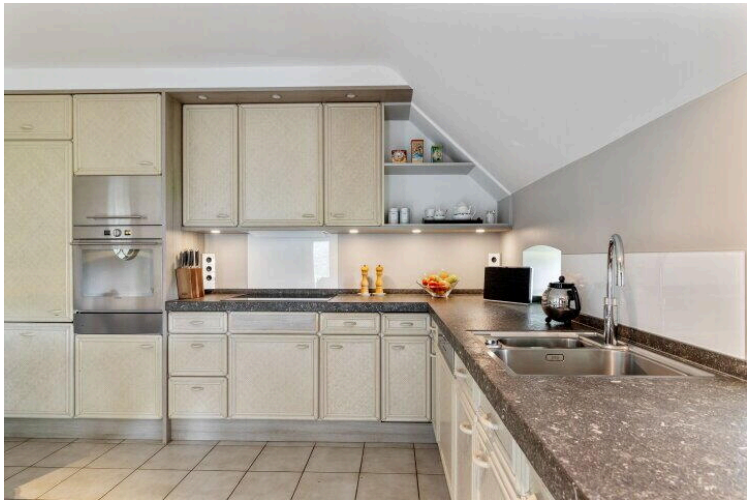


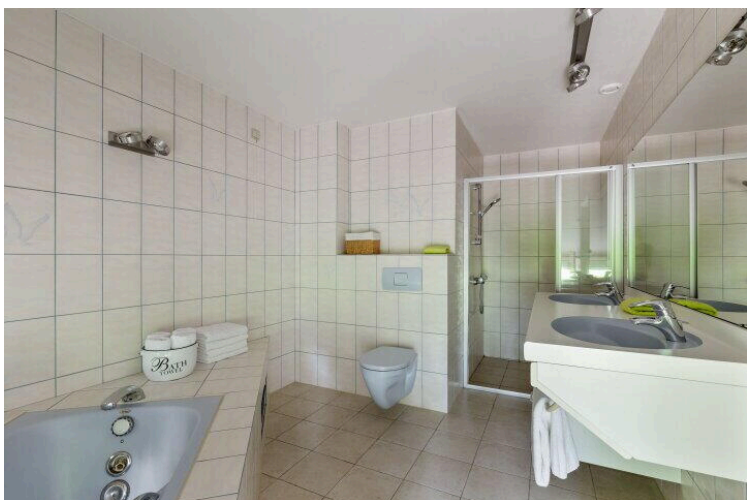
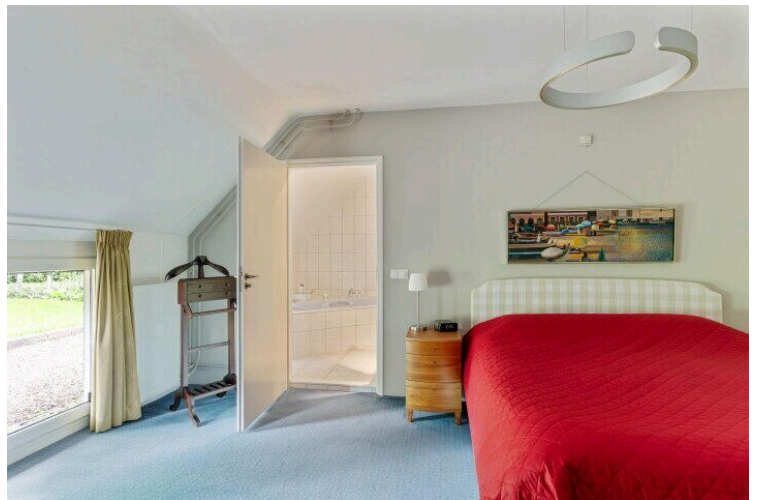
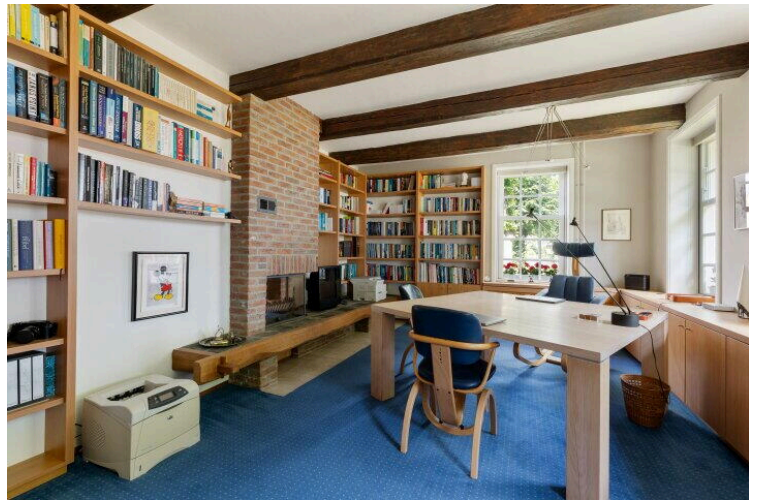
Op de kaart

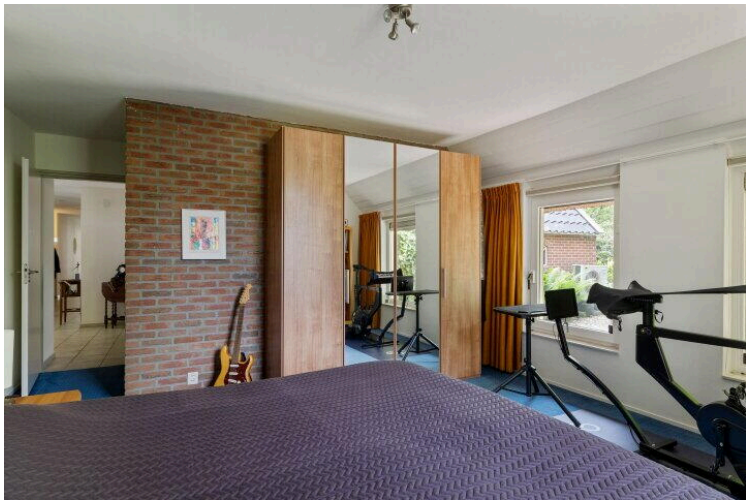


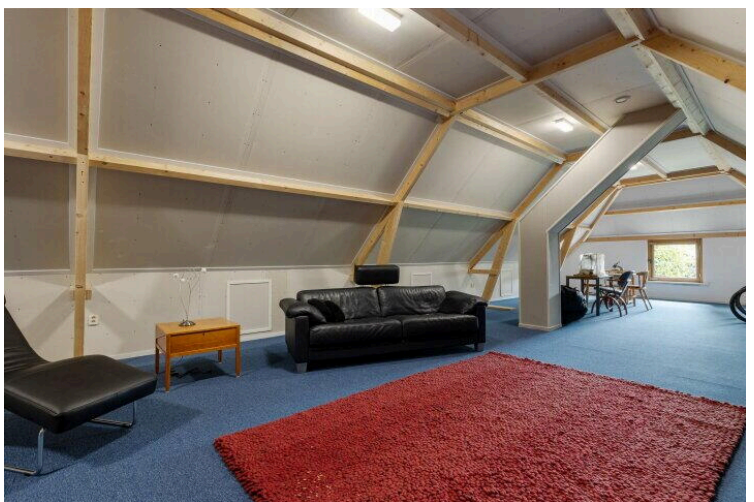
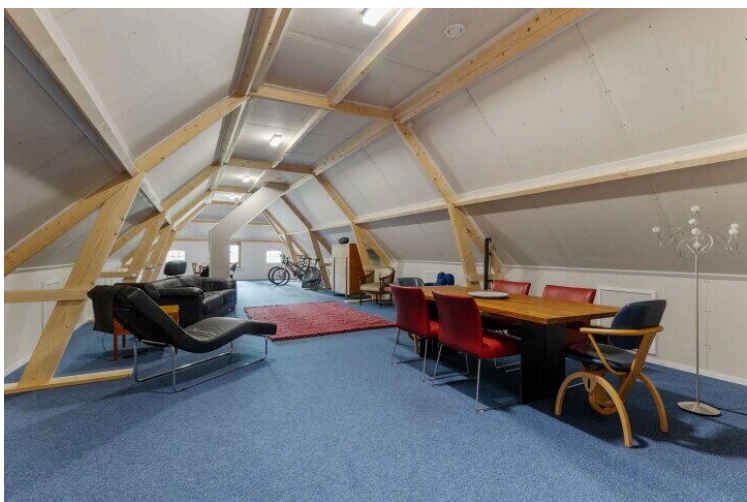
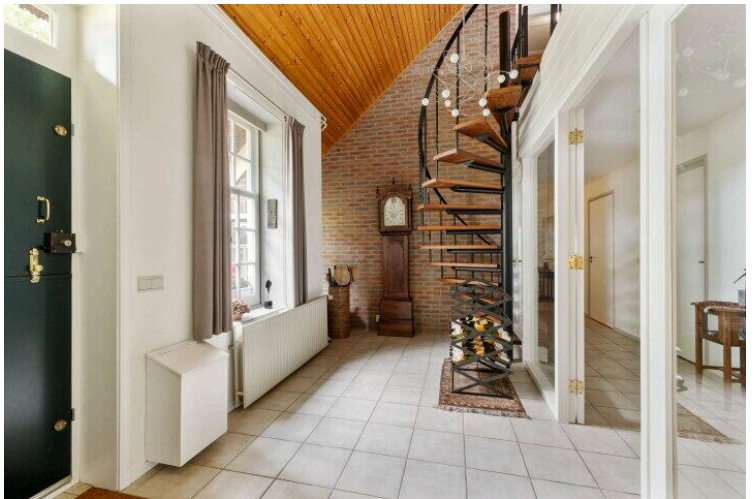
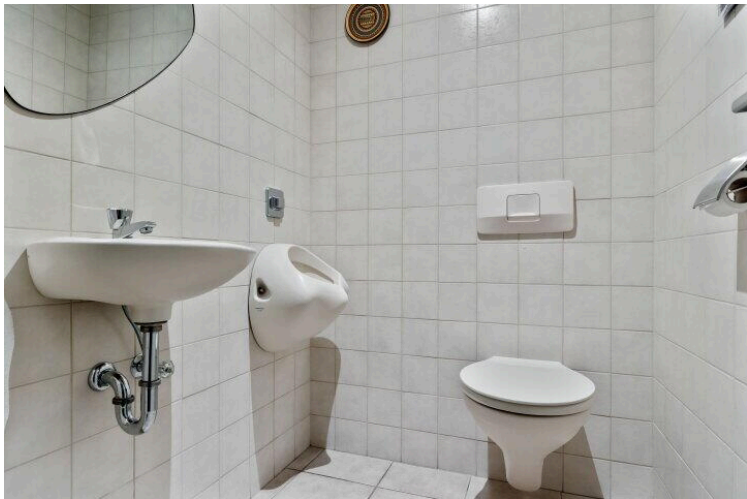




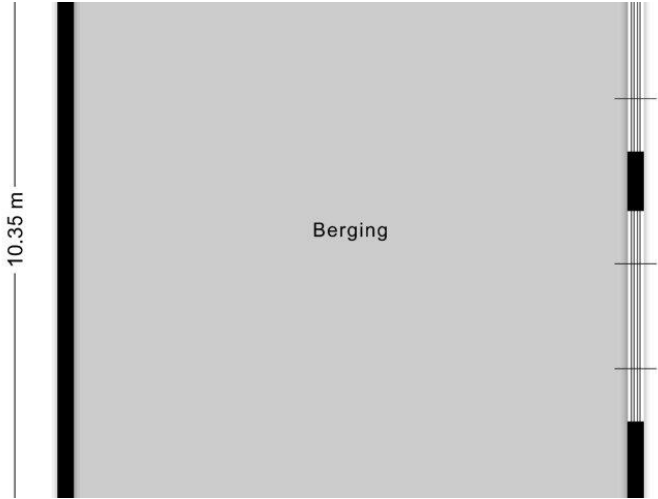






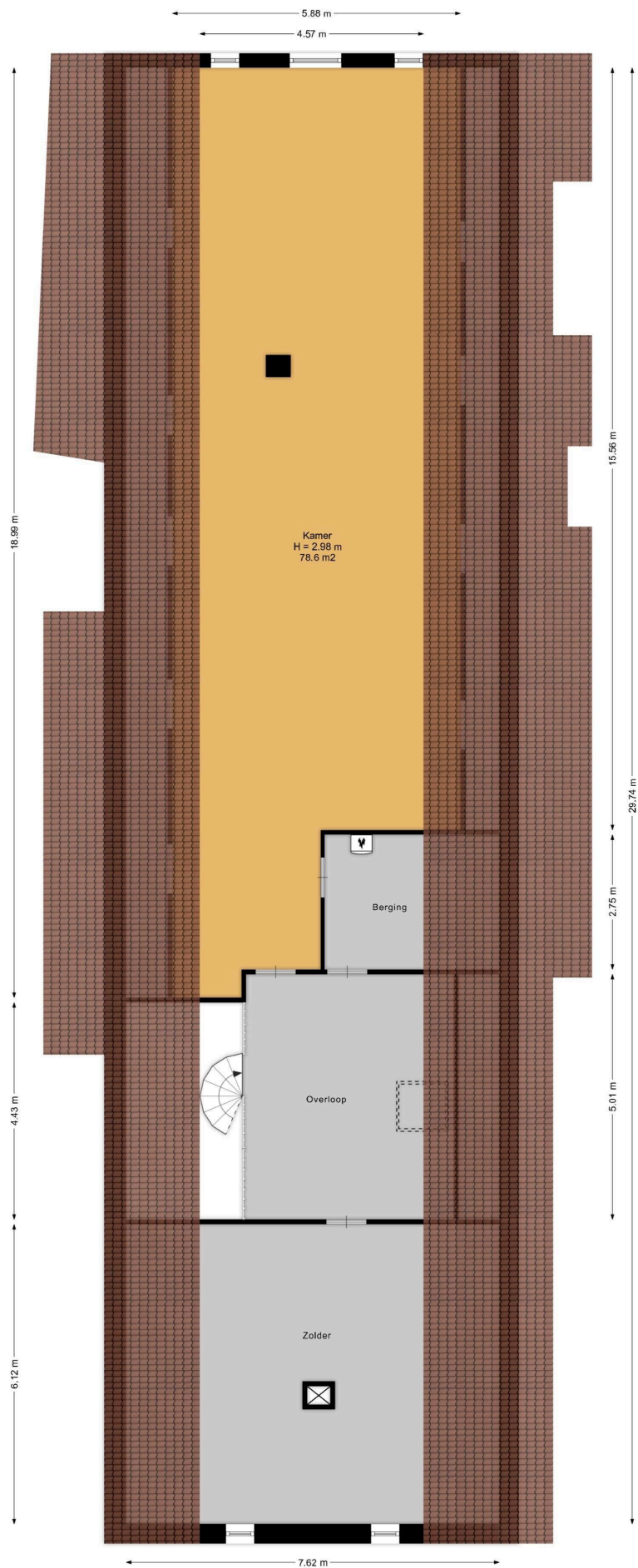




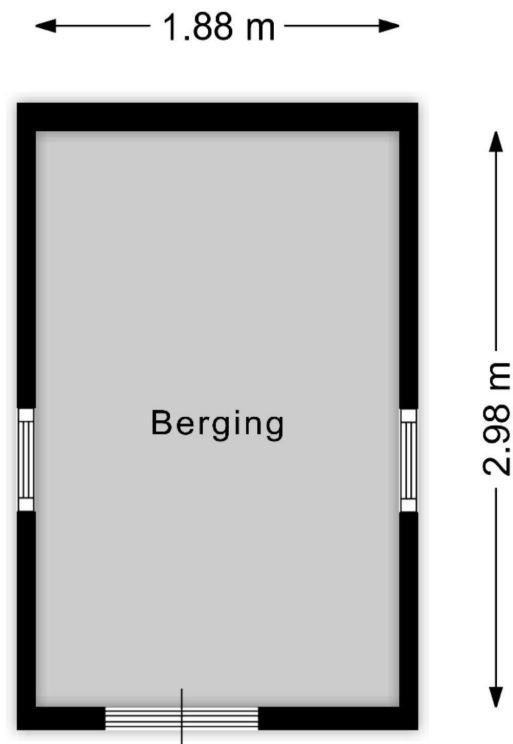




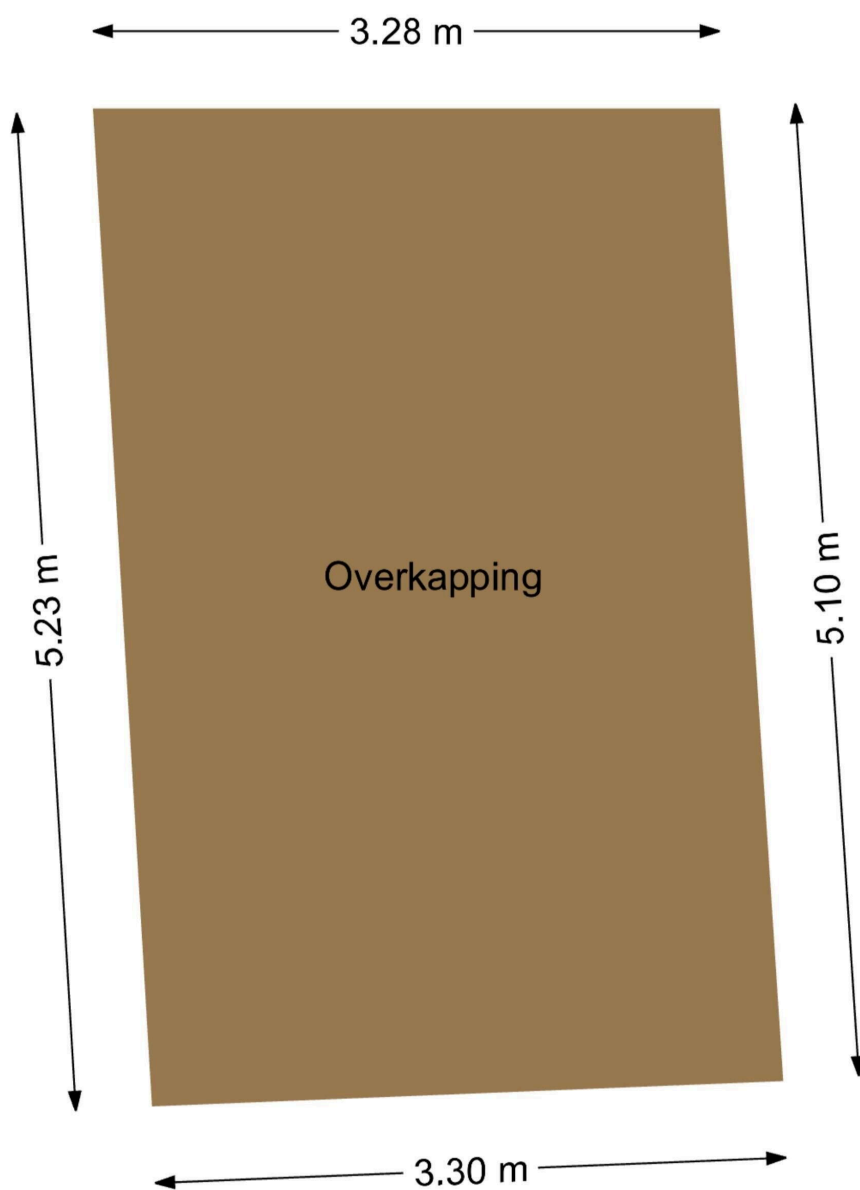
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Grote Brink 46

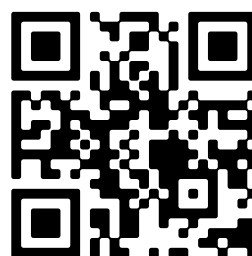
www.grotebrink46.nl



MJM Makelaardij

Hoofdstraat 2
9431AD, Westerbork

www.mjm.nl
0593-562045



Scan Mij!