



FOLLEGA

Straatweg 31

€ 1.280.000 k.k.

 808 m

 7030 m

 7

 1836

Unieke woonboerderij in Zuidwest Friesland!

Bent u op zoek naar een sfeervolle woonboerderij met een grote vrijstaande loods (voormalige ligboxenstal van 15 x 30m) dichtbij het Tjeukemeer en met een perfecte verbinding (2 minuten) naar de snelweg A6? Dan moet u zeker verder lezen...

OVER DEZE WONING

Unieke woonboerderij in Zuidwest Friesland!

Bent u op zoek naar een sfeervolle woonboerderij met een grote vrijstaande loods (voormalige ligboxenstal van 15 x 30m) dichtbij het Tjeukemeer en met een perfecte verbinding (2 minuten) naar de snelweg A6? Dan moet u zeker verder lezen...

De boerderij is oorspronkelijk gebouwd in 1836 en is vanaf 2008-2010 vrijwel volledig opnieuw herbouwd met behoud van de authentieke gebinten en voorgevel en aangepast aan de huidige tijdsgeest en voorzien van alle gemakken.

De boerderij is uniek gelegen aan uitgestrekte landerijen aan de achterzijde en met een goede aansluiting op de A6 en op enkele minuten van het Tjeukemeer.

De voorzijde van de boerderij is momenteel in gebruik als Bed & Breakfast met 3 ruime kamers met eigen badkamer en 2 split level appartementen met eigen keuken en badkamer. In de voormalige melkkelder is een sfeervolle ontbijtruimte gerealiseerd.

Aan de achterzijde is een heerlijke woonruimte gecreëerd met veel lichtinval en in verbinding met de

prachtige omliggende natuur. Deze uitzichten zijn niet te beschrijven en ervaart u het beste zelf.

Op de eerste verdieping is een grote slaapkamer met aangrenzende badkamer en kleedkamers/ inloopkasten. Vanuit deze slaapkamer stapt u zo het inpandige balkon op en geniet u maximaal van het prachtige Friese landschap. Verder vindt u op deze verdieping nog een extra slaapkamer en drie ruime nog in te delen/in te richten vertrekken.

De tweede en derde verdieping zijn nog in de ruwbouwfase en de vertrekken hier kunnen naar wens worden gebruikt en worden ingericht.

Indeling:

Begane grond:

Begane grond woning: ruime entree, woonkamer van ca. 17 x 12 meter voorzien van dubbele openslaande deuren en veel raampartijen met kunststof kozijnen, houtkachel met rookkanaal, luxe moderne open keuken met groot kookeiland, extra hal (ook geschikt te

Vraagprijs

€ 1.280.000 k.k.

Belangrijke kenmerken:

Soort	woonboerderij
Type	vrijstaande woning
Woonoppervlakte	808 m ²
Perceeloppervlakte	7030 m ²
Inhoud	3467 m ³
Bouwjaar	1836
Tuin	tuin rondom
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

OVER DEZE WONING

maken als een extra slaapkamer beneden of garderobe), toilet voorzien van wc, bidet en urinoir, douche en bijkeuken.

Begane grond B&B: entree/ontvangstruimte, hal, ruime gang naar de 3 kamers voorzien van eigen badkamer, in de voormalige melkkelder een sfeervolle ontbijtruimte.

Eerste verdieping:

Eerste verdieping woning: ruime overloop, slaapkamer met inpandig balkon en sfeervolle badkamer voorzien van wastafel, toilet, urinoir, ligbad en douche, 2 kleedruimtes/inloopkasten, hal, extra slaapkamer, berging en nog een mooie nader in te richten multifunctionele ruimte.

Eerste verdieping B&B: overloop, 2 appartementen met elk een eigen keuken, eigen badkamer en een grote slaapkamer op de tweede verdieping (split level).

Tweede verdieping: overloop, een multifunctionele ruimte, een relaxruimte/werkkamer/slaapkamer.

Derde verdieping: een ruime zolderverdieping met een lengte van 17 meter met 14 dakramen waardoor er veel lichtinval is en het veel mogelijkheden biedt.

De boerderij is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A. Op de benedenverdieping is over de gehele

oppervlakte vloerverwarming aanwezig. In de bijkeuken bevinden zich 2 pellet kachels (2019) die de gehele woning (inclusief de B&B) kunnen verwarmen.

Daarnaast is er een elektrische boiler en gasinstallatie die als bijverwarming kunnen dienen. De pellet kachels verwarmen ook het warme water van de B&B. Er bevinden zich twee 300 liter warmwatertanks in de bijkeuken. In de zomer wordt het warme water verwarmt door 2 hottube panelen.

Op het perceel staat een voormalige ligboxstal die is getransformeerd tot ruime bedrijfsloods. Deze loods staat op een eigen kadastraal perceel en is geschikt voor vele doeleinden.

Zuidwest Friesland is een heerlijke omgeving om te wonen en te recreëren. In de buurt zijn een 18-holes golfbaan, prachtige fietsroutes en het Friese Merengebied.

Door de gunstige ligging bij de A6 is de Randstad en Midden Nederland binnen een uur te bereiken.





**Uniek
gelegen!**



De voorzijde van de boerderij is momenteel in gebruik als Bed & Breakfast met 3 ruime kamers met eigen badkamer en 2 split level appartementen met eigen keuken en badkamer. In de voormalige melkkelder is een sfeervolle ontbijtruimte gerealiseerd.













*Woonkamer van ca. 17x12 meter v.v.
dubbele openslaande deuren en veel
raampartijen met kunststof kozijnen
en houtkachel met rookkanaal.*

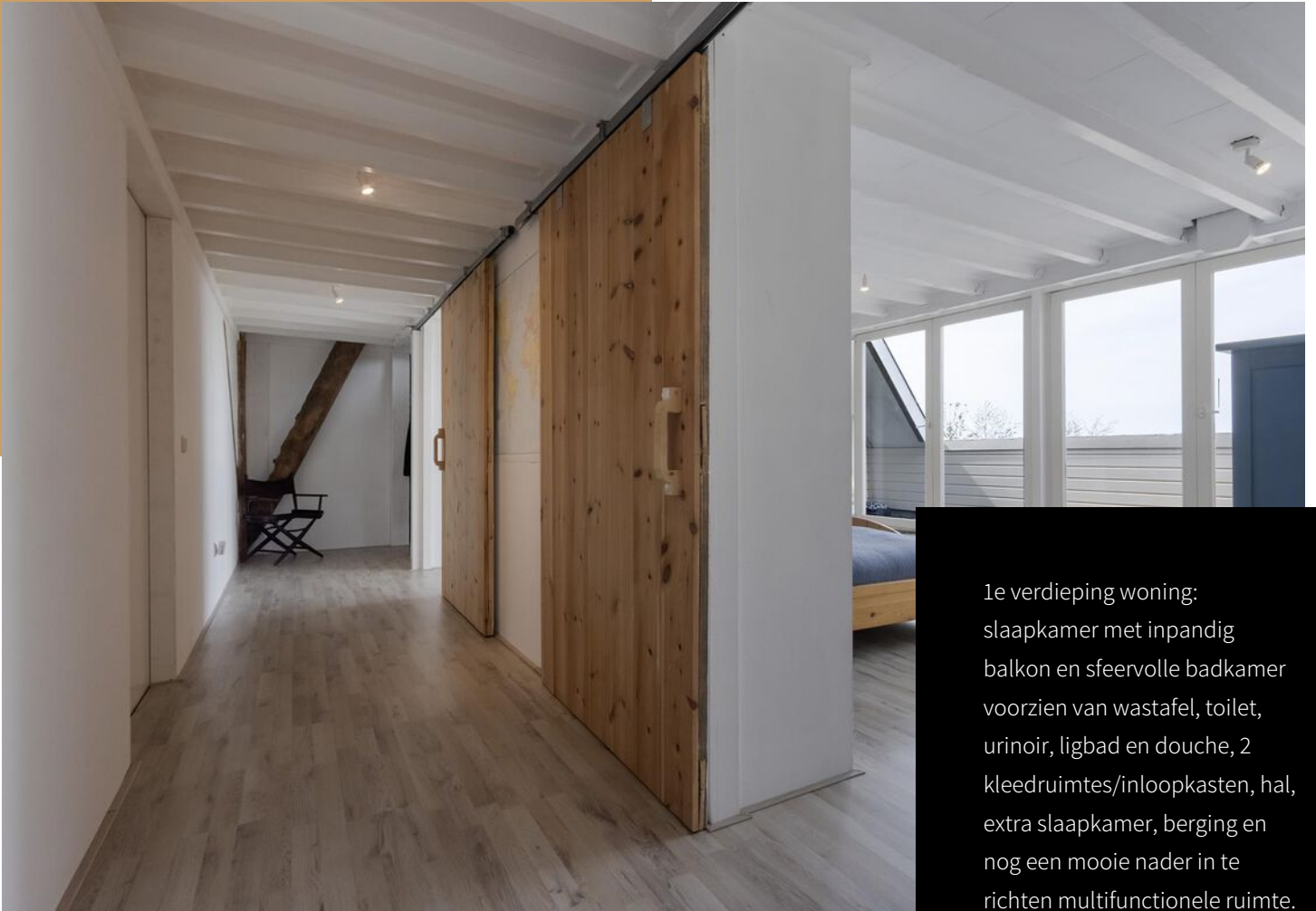






*Luxe moderne open keuken
met groot kookeiland.*





1e verdieping woning:
slaapkamer met in pandig
balkon en sfeervolle badkamer
voorzien van wastafel, toilet,
urinoir, ligbad en douche, 2
kleedruimtes/inloopkasten, hal,
extra slaapkamer, berging en
nog een mooie nader in te
richten multifunctionele ruimte.





De tweede en derde verdieping zijn nog in de ruwbouwfase en de vertrekken hier kunnen naar wens worden gebruikt en worden ingericht.



*Grote vrijstaande loods (voormalige
ligboxenstal van 15 x 30m) op eigen
kadastraal perceel en geschikt voor
vele doeleinden.*



*De boerderij is uniek gelegen aan
uitgestrekte landerijen aan de
achterzijde en met een goede
aansluiting op de A6 en op enkele
minuten van het Tjeukemeer.*



De boerderij is oorspronkelijk gebouwd in 1836 en is vanaf 2008-2010 vrijwel volledig opnieuw herbouwd met behoud van de authentieke gebinten en voorgevel en aangepast aan de huidige tijdsgeest en voorzien van alle gemakken.





Zuidwest Friesland is een heerlijke omgeving om te wonen en te recreëren. In de buurt zijn een 18-holes golfbaan, prachtige fietsroutes en het Friese Merengebied.

LIJST VAN ZAKEN

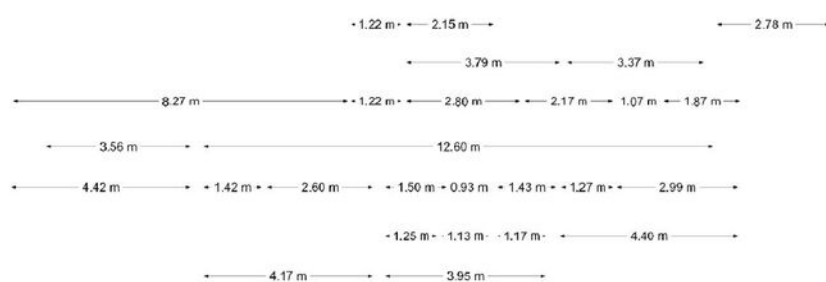
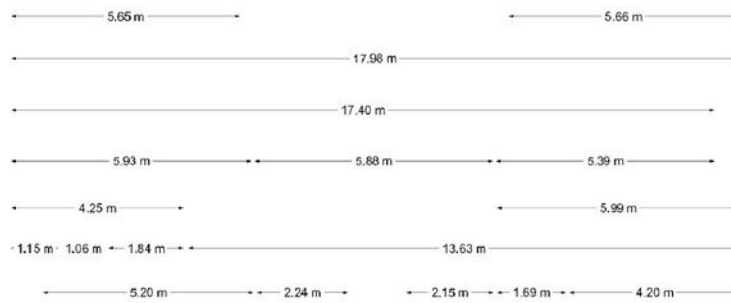
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken keuken en bijkeuken	X		
- kasten in B&B kamers			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC-vloer in B&B kamers	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Witgoed in keukens B&B			X

LIJST VAN ZAKEN

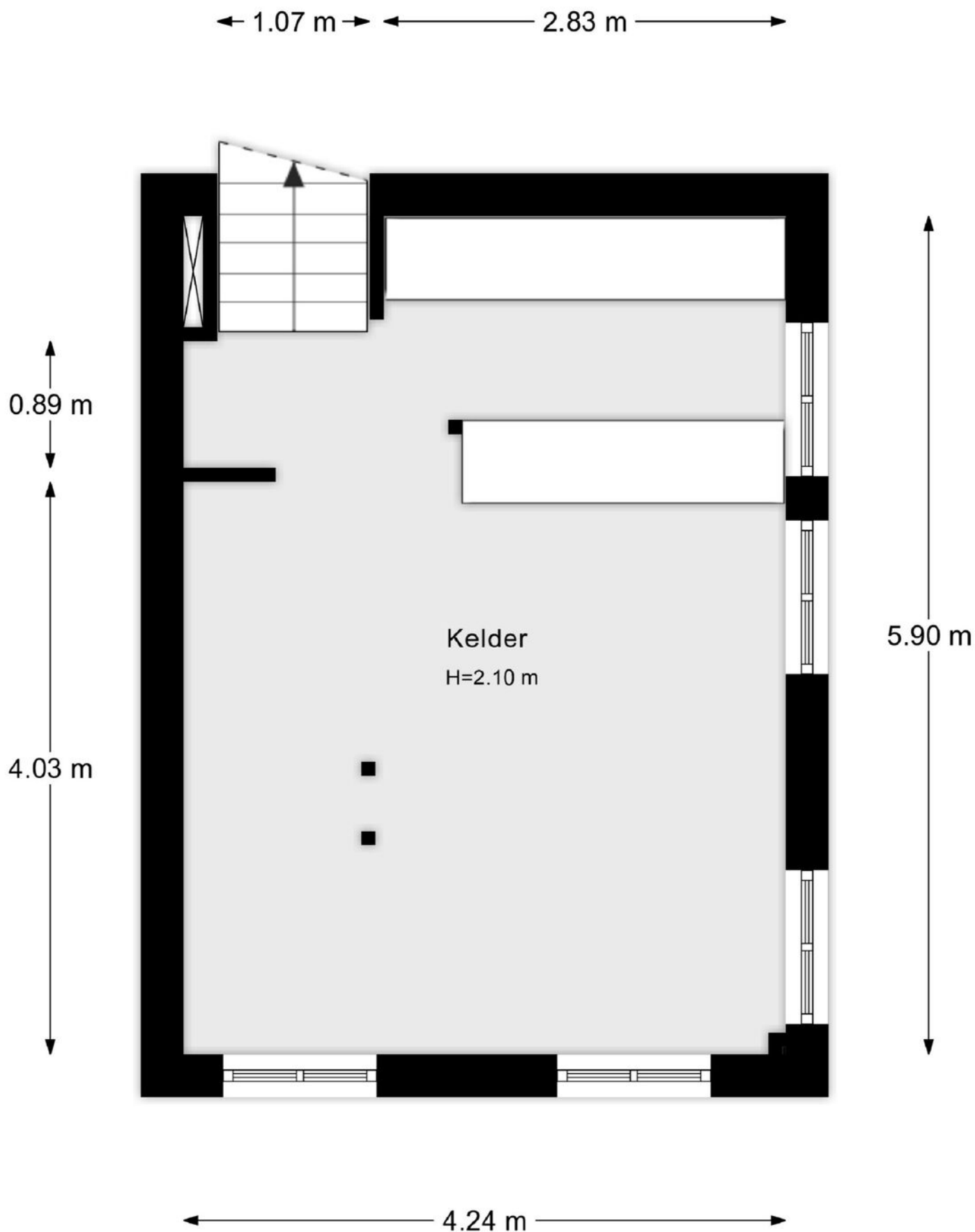
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Witgoed in bijkeukens privewoning		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
- 2 Biodom pelletkachels en warmwater resevoirs met installatie	X		
- Pelletkachel B&B	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

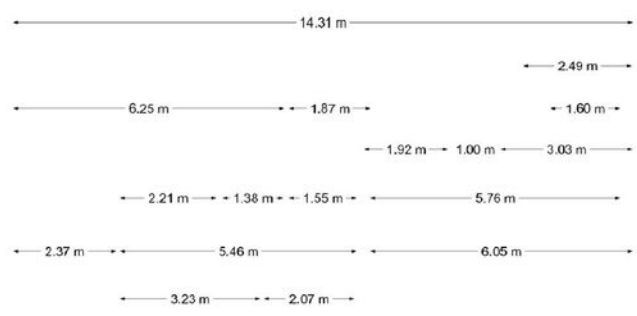
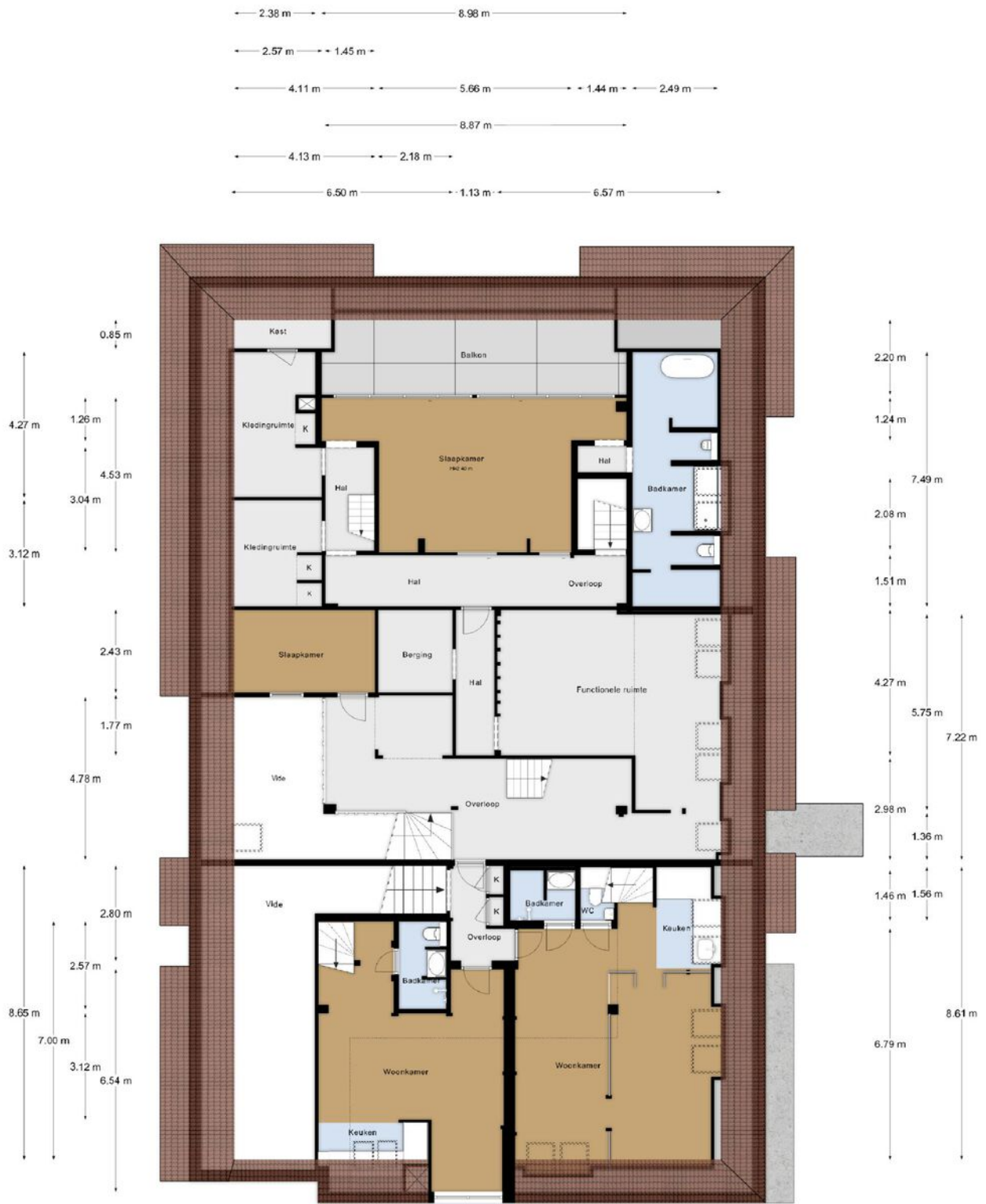
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



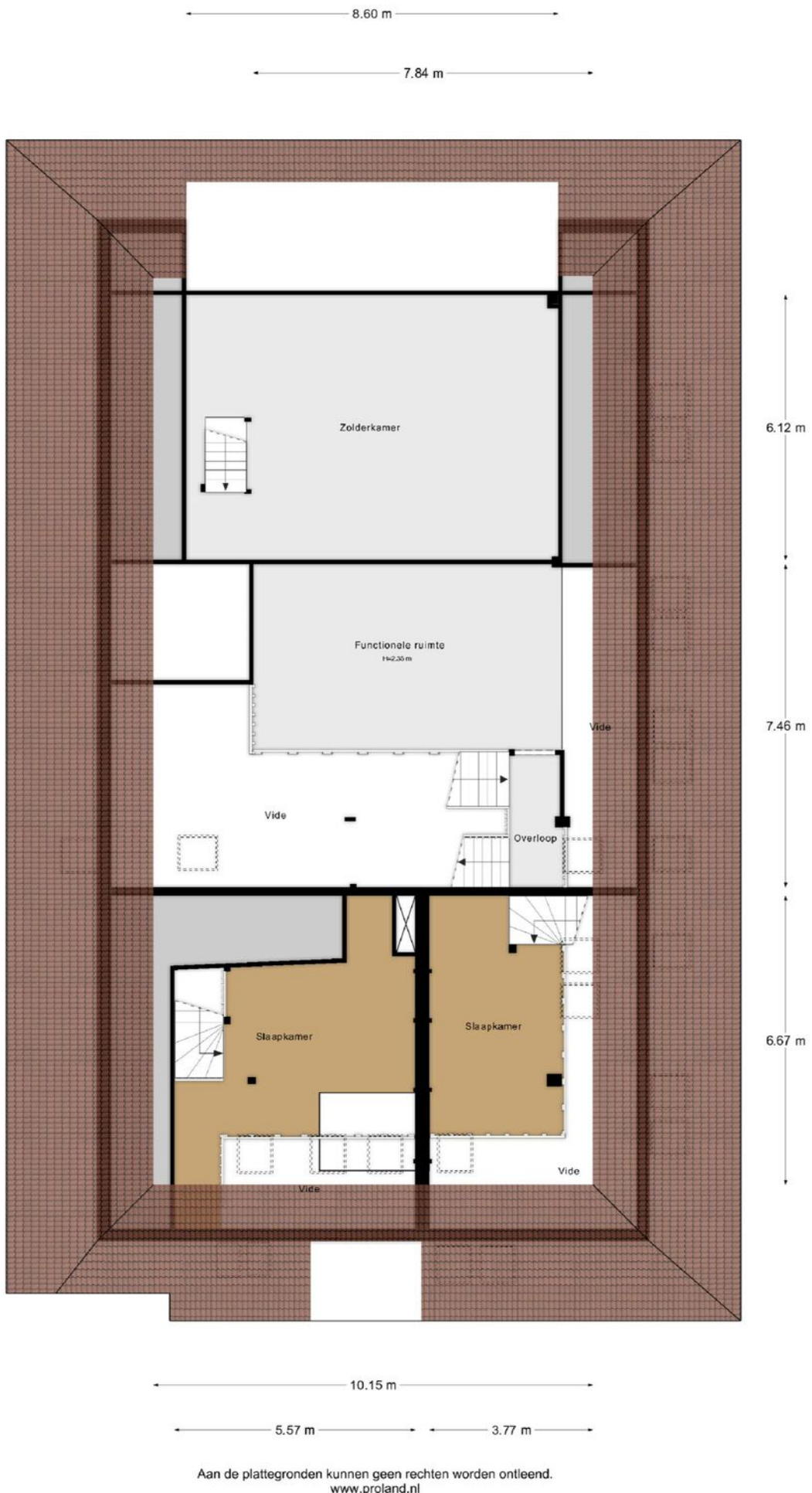
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

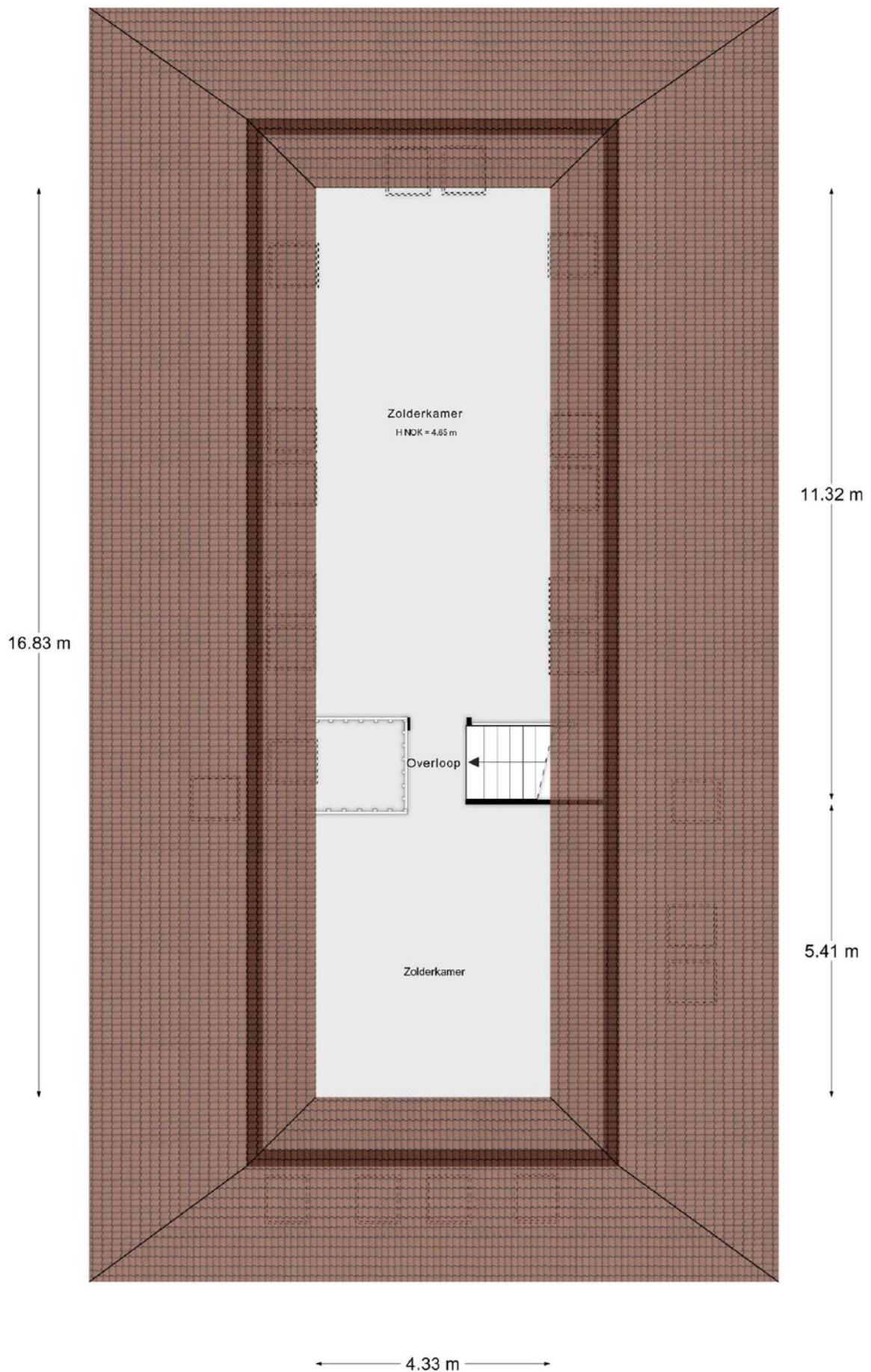


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

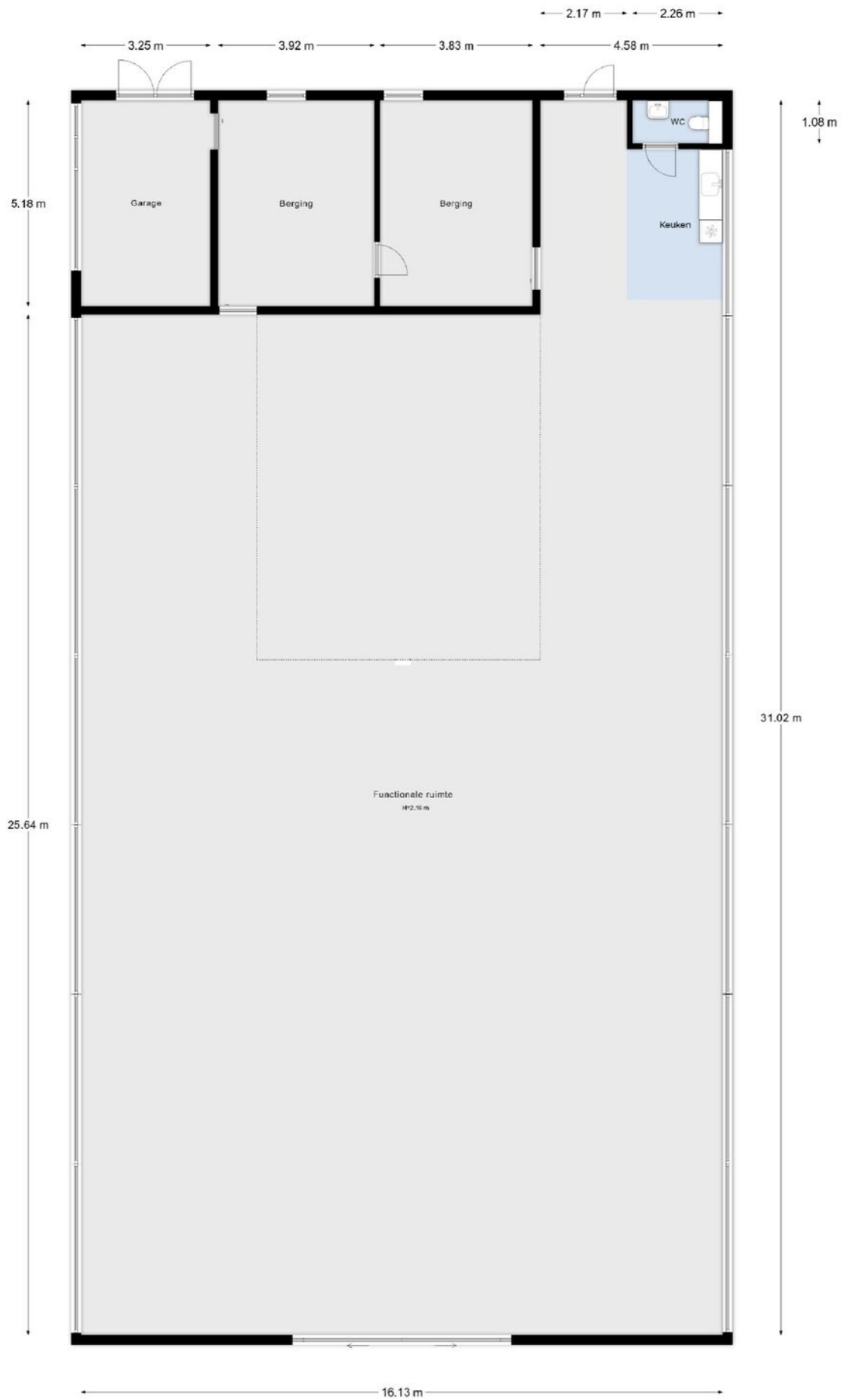


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

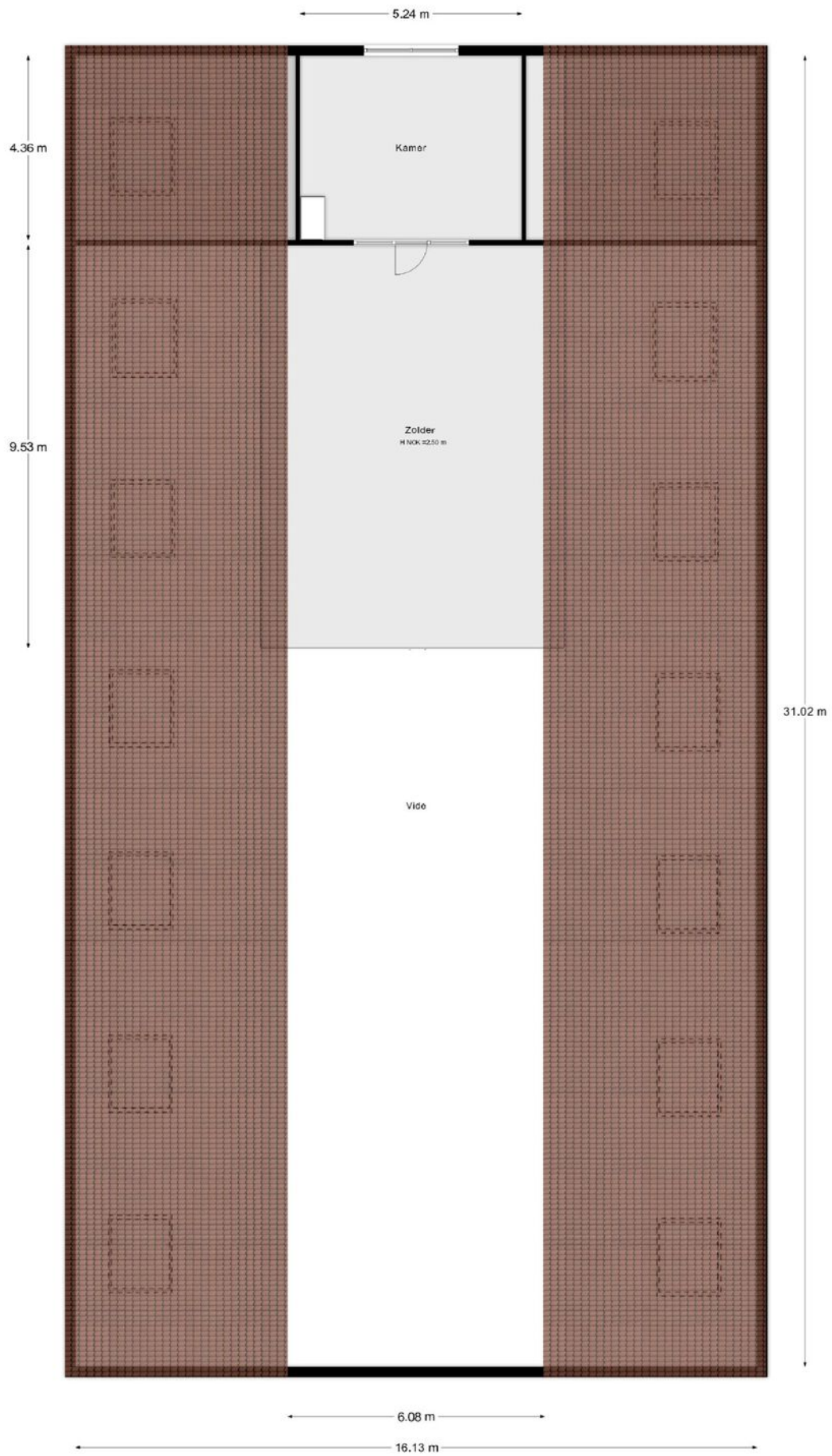




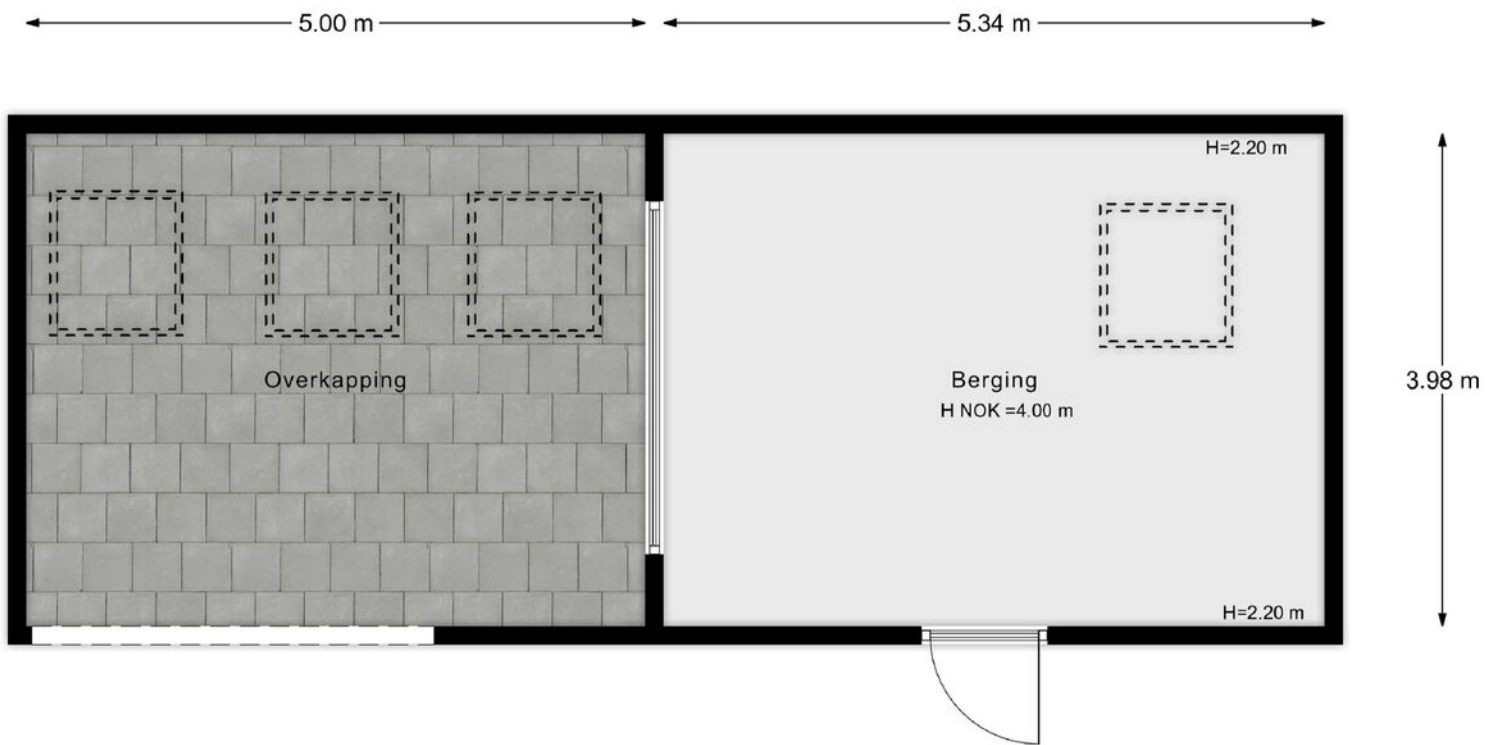
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



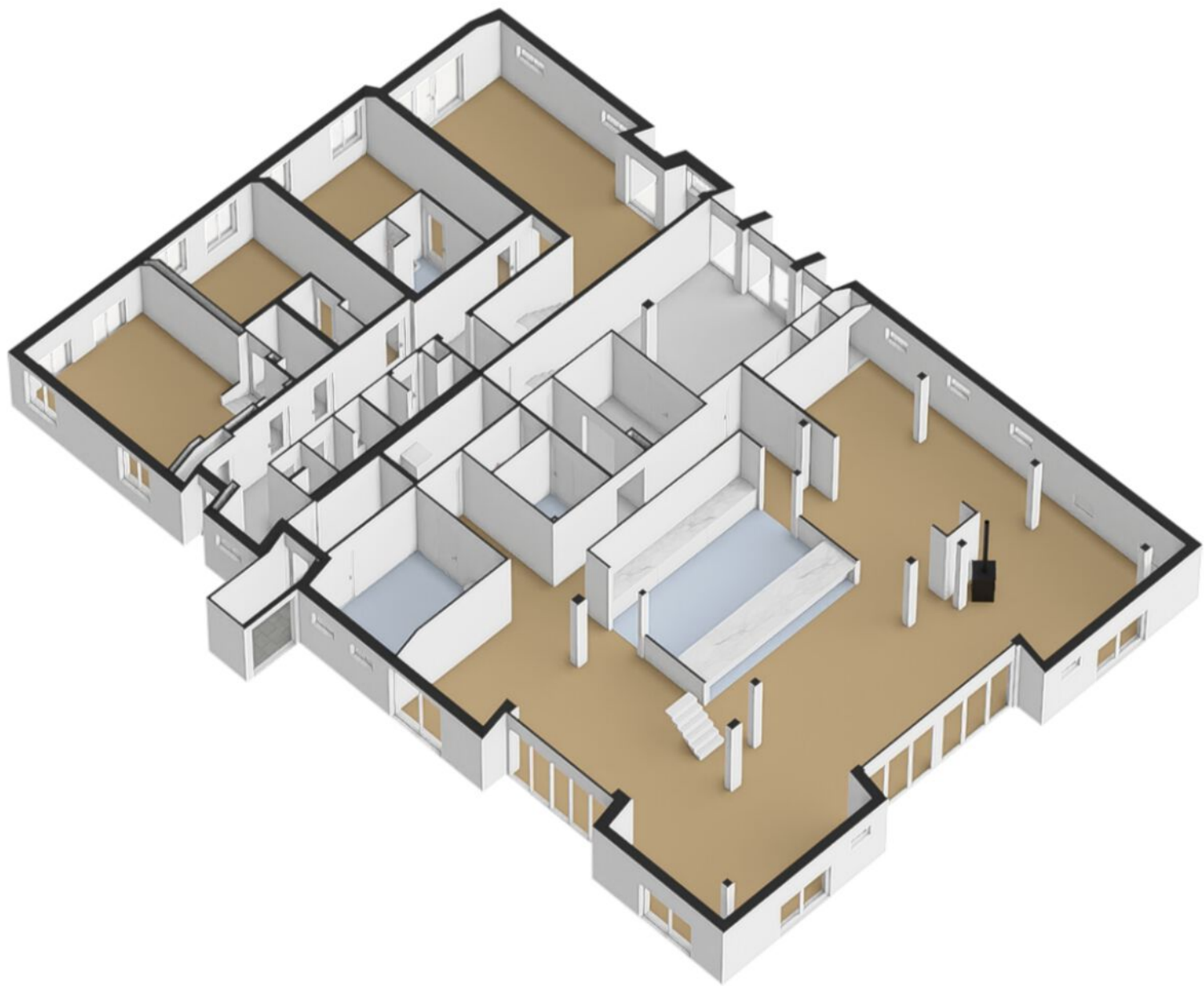
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



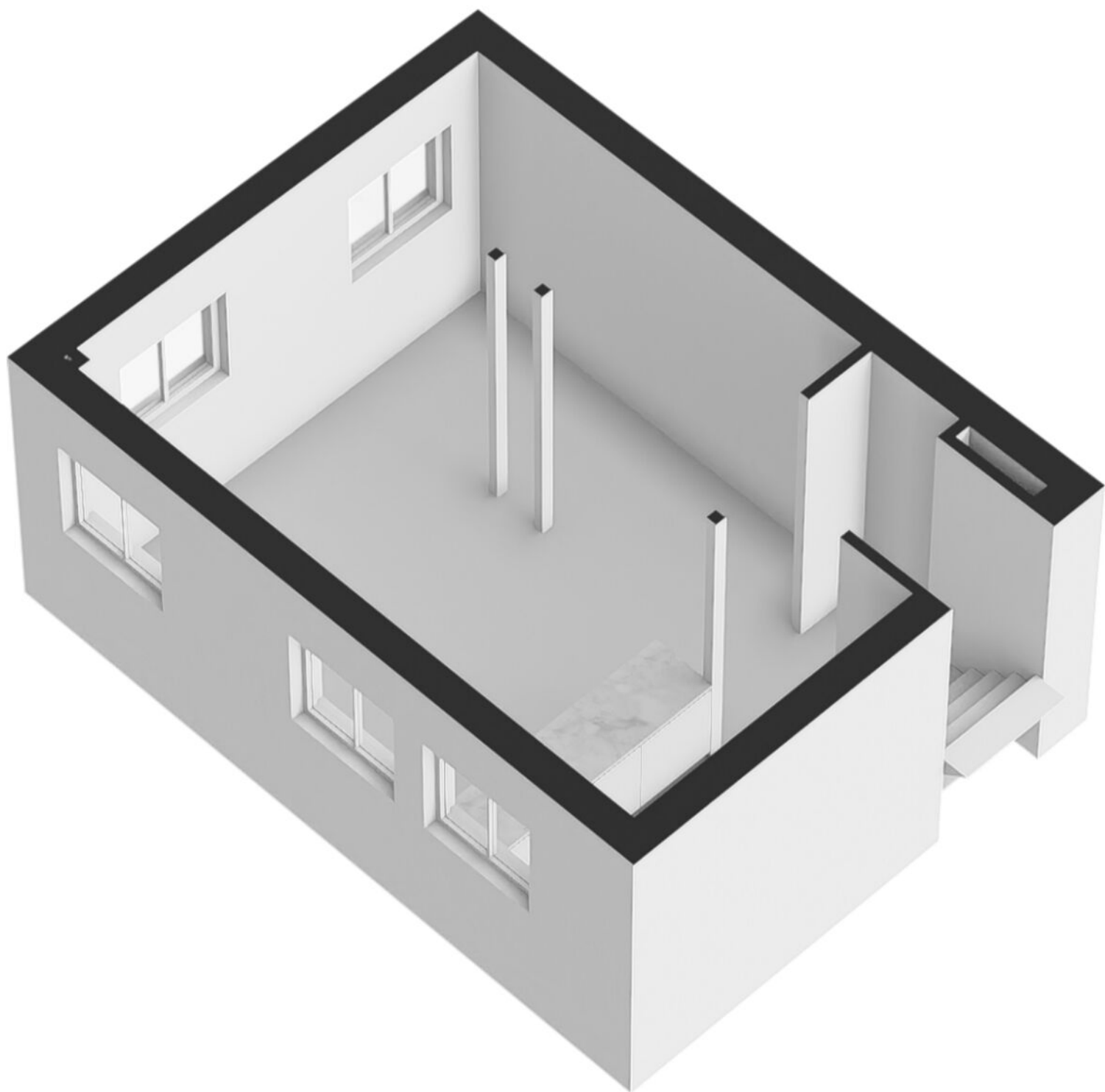
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



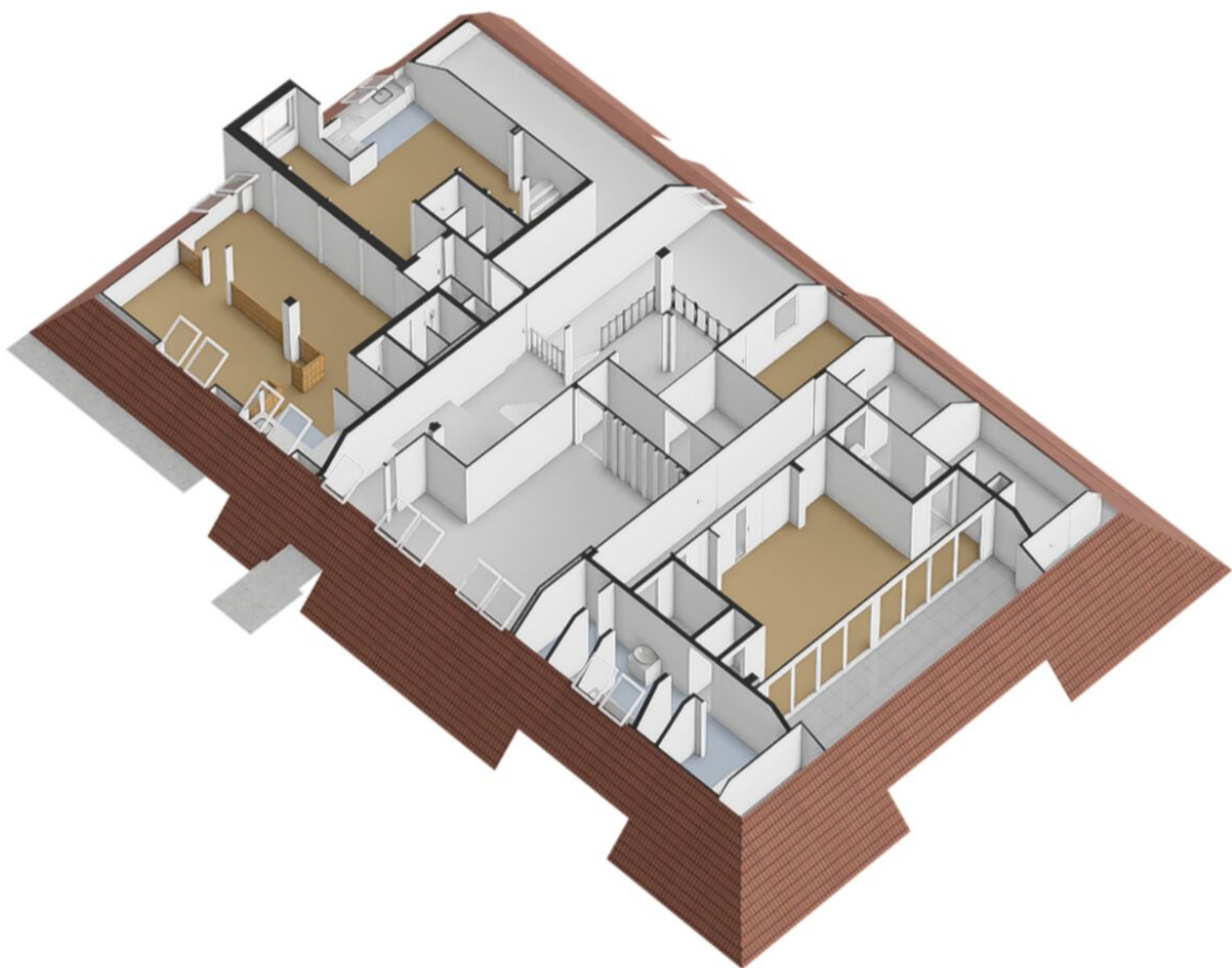
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



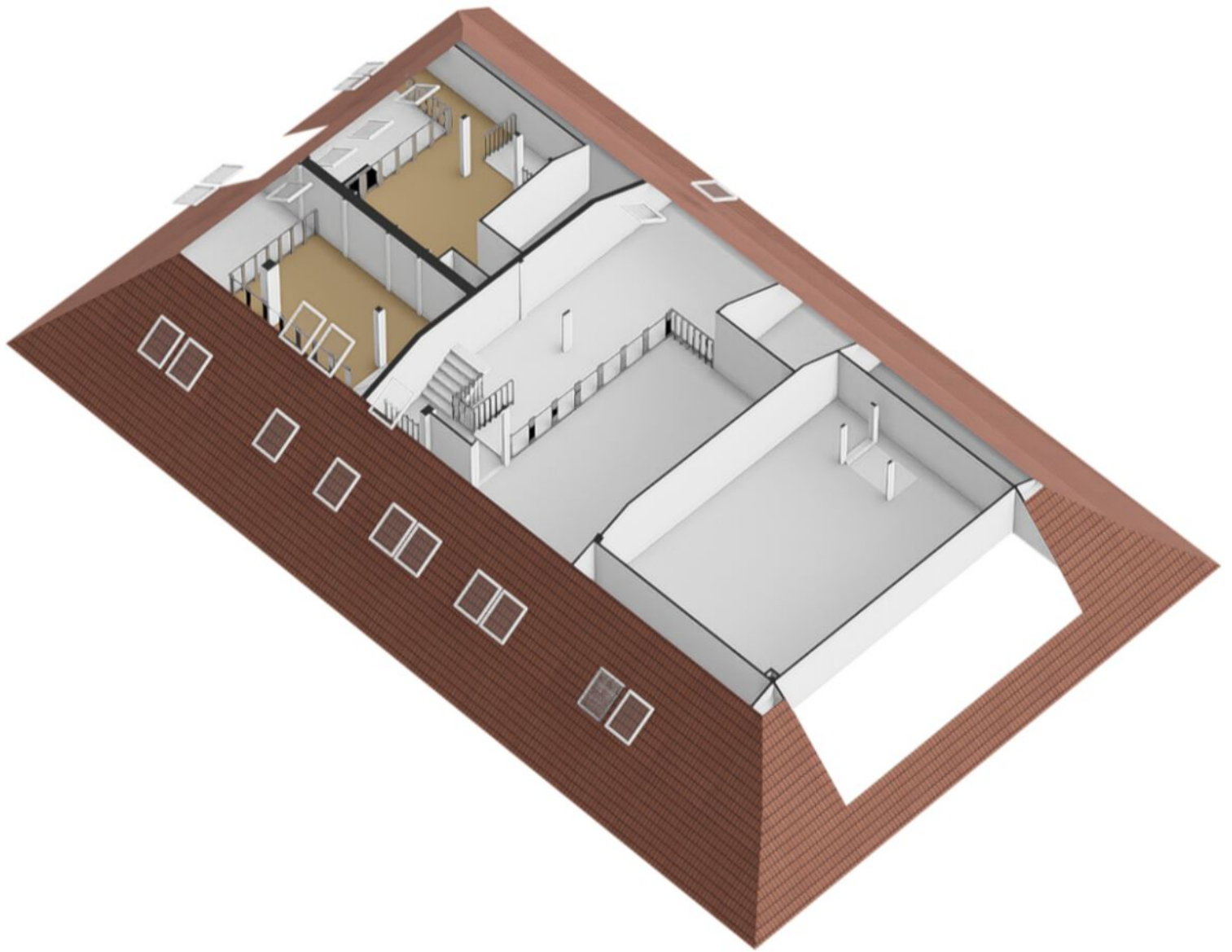
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



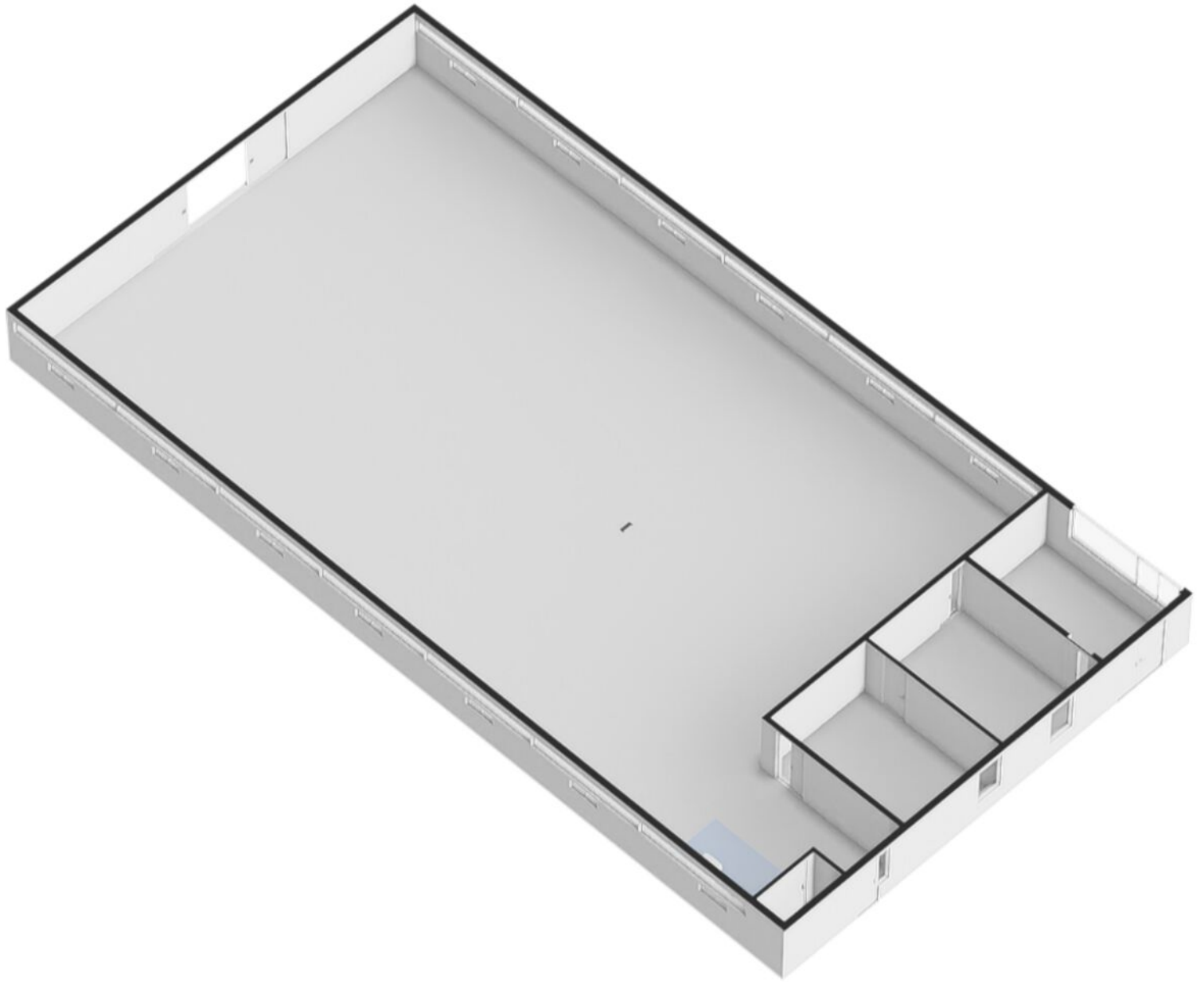
PLATTEGRONDEN



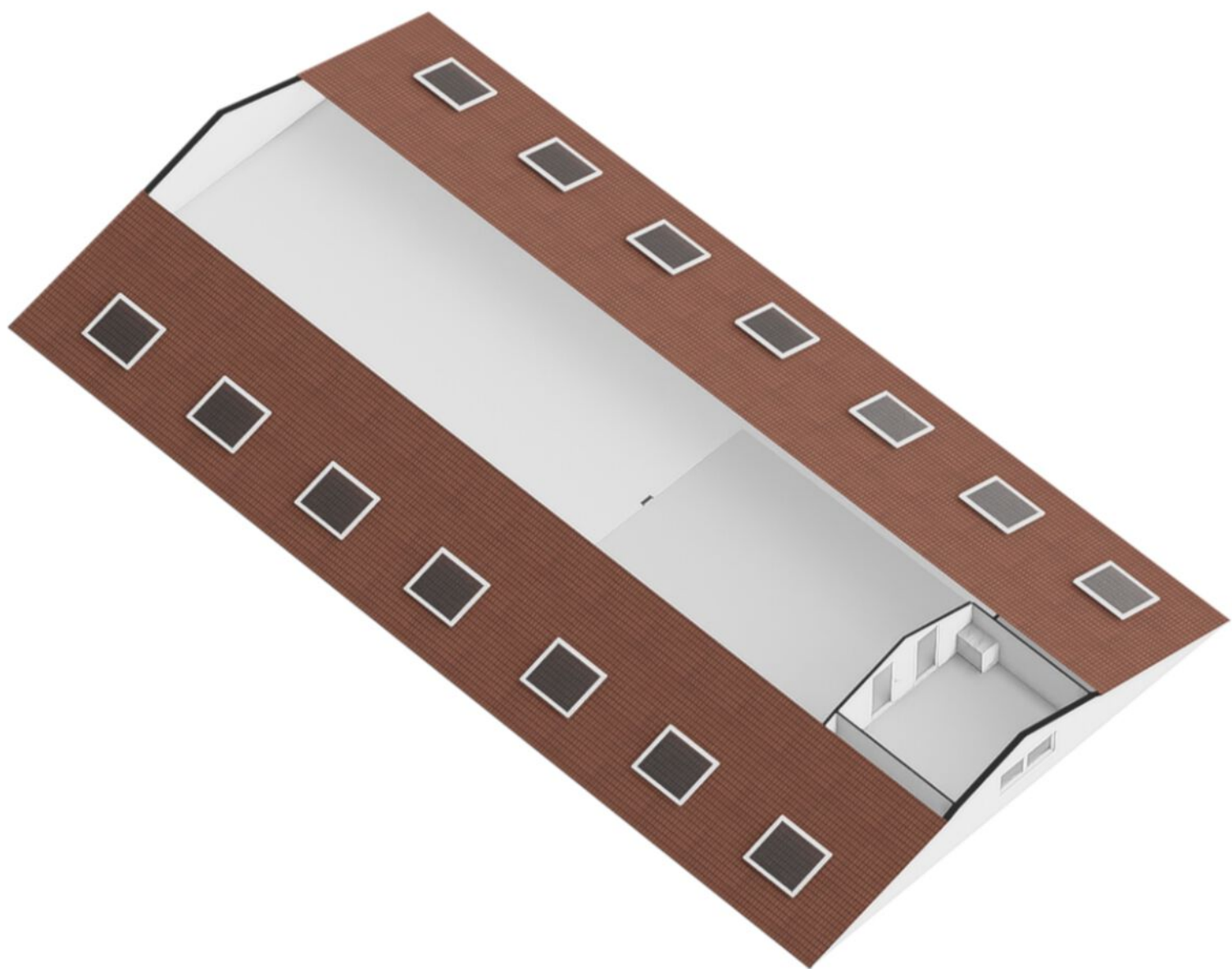
PLATTEGRONDEN



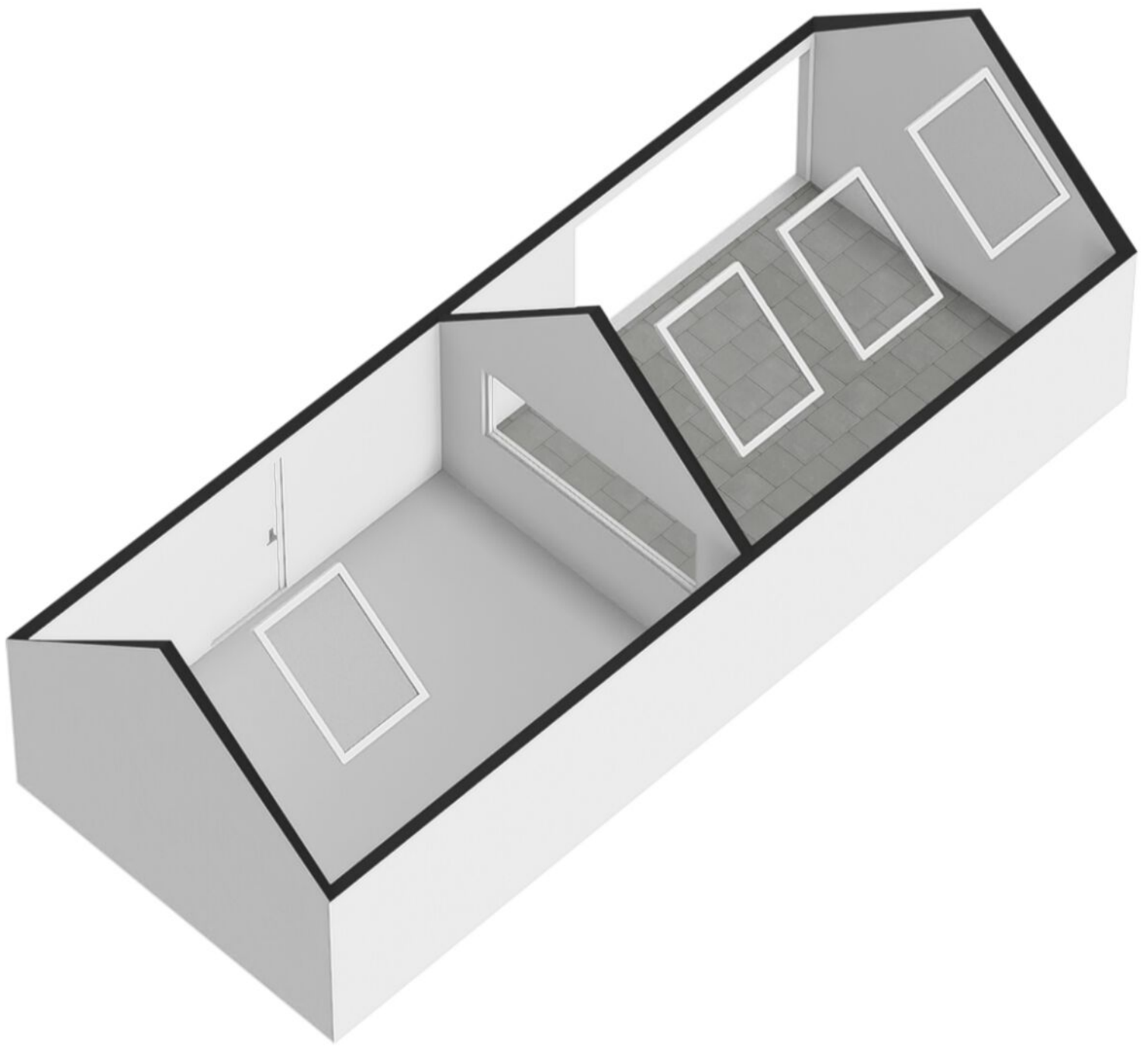
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Oosterzee</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 192</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 oktober 2023
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.



Hoekstra Exclusief Wonen

Bijzondere objecten, vragen om bijzondere aandacht. Onder het nieuwe label genaamd 'Exclusief Wonen' bieden wij objecten aan in het hogere segment, objecten op een bijzondere locatie of juist een uniek object. Met maar liefst 35 jaar ervaring in vastgoed weten wij als geen ander wat er in de markt speelt, beschikken wij over een sterk netwerk en hebben wij zicht op potentiële kopers. Dit versterkt de kans op een optimaal verkoopresultaat en maakt het voor de klant aantrekkelijk om voor ons te kiezen. Onze makelaars weten voor ieder huis de juiste koper te vinden.



WAT MAAKT EEN WONING OF OBJECT EXCLUSIEF

- ✓ Unieke locatie
- ✓ Bijzonder object
- ✓ Hoger segment

**Ben je nieuwsgierig geworden?
0513-417750**