

TE KOOP  
€ 685.000 K.K.



**Spekloane 25**  
9233 LK Boelenslaan



# Spekloane 25 9233 LK Boelenslaan

## Inleiding

---

Op één van de mooiste locaties in de Friese Wouden bevindt zich deze royale duurzaam gebouwde Noorse woning met een hoog afwerkingsniveau (bouwjaar 2010). In de twee bijgebouwen naast de woning zijn kantoor, winkel -en opslagruimte aanwezig. Gelegen op ca. 1,3 ha grond bestaande uit een fraai aangelegd erf, een schitterende Engelse landschapstuin en een weiland. Gezien de omvang van dit object is het naast de geschiktheid van particulier gebruik ook geschikt voor professionele exploitatie, zoals bijvoorbeeld een Bed & Breakfast, zorglocatie, recreatie of andere bedrijvigheid. Deze unieke locatie aan de rand van het dorp Boelenslaan ligt mooi centraal gelegen tussen Drachten, Groningen en Leeuwarden.

De Friese Wouden: (in het fries: de Fryske Wâlden)

Dit is een prachtige streek in het oosten van Friesland met een heel eigen karakter, de bijzondere eeuwenoude coulisselandschappen worden gevormd door de karakteristieke houtwallen. Verder treft u in deze streek bossen, heidevelden, weilanden en beekjes aan. Er is hier volop wandel en fiets gelegenheid.



# Ligging en indeling

---

## Begane grond

Hal met toilet, zeer royale woonkamer (65 m<sup>2</sup>) met een open keuken (11 m<sup>2</sup>) voorzien van keukeneiland en diverse inbouw apparatuur met o.a. vaatwasmachine, magnetronoven, 6 pits gasfornuis met elektrische oven, koelkast en afzuigkap van het merk Pelgrim. Naast de keuken treft u de bijkeuken aan met de achter entree en de witgoed opstelling. Vanuit de woonkamer komt u in de gang met een royale slaapkamer, een kantoor/computer ruimte en een luxe badkamer voorzien van een ligbad, douchecabine, toilet en prachtig badmeubel. De gehele begane grond is voorzien van plavuizen en vloerverwarming.

De gehele woning is zeer goed geïsoleerd en beschikt over een energielabel A. De woning is geschilderd met Jotun verf op water basis wat ongeveer 10 jaar mee.

## Eerste verdieping

Via de trap vanuit de woonkamer komt u op de overloop met drie mooie slaapkamers en een tweede luxe badkamer met plavuizen vloer, voorzien van een ligbad, toilet, badmeubel en douchecabine. De vloer op de verdieping - behalve de badkamer - is voorzien van vloerbedekking en de verwarming middels radiatoren.



## Ligging en indeling

---

Tuin

Terrein/tuin: (1,3 hectare)

Het royale terrein is onderverdeeld in: een mooie aangelegde tuin bij de woning, daarnaast is er een netjes aangelegd erf rondom de bijgebouwen voorzien van sierbestrating. Een prachtige - onder architectuur- aangelegde tuin in Engelse landschapsstijl, met vijver en diverse mooie beplanting. Vanuit de woonkamer en terras kunt u genieten van dit mooie uitzicht. U kunt hier uw eigen "mini golfbaan" realiseren of wandelen in uw eigen park. Een weiland omringd met grote hagen voor de paardenliefhebber of andere kleine landbouwhuisdieren. Wat wilt u nog meer?



## Ligging en indeling

---

### Kantoor en winkel gedeelte:

Goed onderhouden geïsoleerde houten schuur met over de lange zijde een overkapping/veranda, dit gebouw met een oppervlakte van 144m<sup>2</sup> is op dit moment ingericht als kantoor en winkelruimte, maar is zeker ook voor andere doeleinden geschikt. Het geheel is dit jaar geschilderd (wederom met Jotun verf), in 2014 is het dak vernieuwd en voorzien van geïsoleerde dakpanprofielplaten.

### Indeling:

Kantoor ruimte met vast bureau, balie, keuken, verwarming, dubbel glas, internet -en telefoonaansluiting. In het winkel gedeelte zijn 2 toiletten aanwezig, de vloer is voorzien van sierbestrating. Verder is in deze schuur nog een aparte ruimte aanwezig waarin zich een bronbemaling inclusief ontijzerings installatie bevindt.

### Werkplaats/opslag schuur:

Deze houten schuur met een afmeting van 96m<sup>2</sup> wordt op dit moment als opslagschuur en werkplaats gebruikt, maar kan ook zeer goed als dieren verblijf fungeren.



# Ligging en indeling

---

Voor u samengevat:

- Zeer verrassende recent gebouwde woning
- De Noorse woning is door een Nederlands bedrijf gebouwd
- Woning geheel geïsoleerd
- Energielabel A
- Kantoor -en winkel gedeelte in 2014 nieuw geïsoleerd dak
- Kantoor -en winkel gedeelte in 2015 geschilderd
- Zeer geschikte locatie voor bedrijvigheid, vraag de gemeente naar de mogelijkheden w.b.t. uw plannen
- Bijzondere onder architectuur aangelegde tuin
- Ook voor de paardenliefhebber zeer geschikt, schuur en weiland aanwezig
- Centraal gelegen in de prachtige regio de Fryske Wâlden
- Een zeer geliefde fiets omgeving

Kortom een prachtig veelzijdig en bijzonder object welke veel kansen en mogelijkheden biedt.

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Sfeer impressies

---



# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs € 685.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, landhuis, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2010

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Keurmerken Energie prestatie advies

Isolatievormen Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 13.330 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 217 m<sup>2</sup>

Inhoud 700 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 240 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 2

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

## Locatie

Ligging  
Aan rustige weg  
Buiten bebouwde kom  
Open ligging  
Vrij uitzicht

Type Tuin rondom

Oriëntering Zuiden

Heeft een achterom Ja

Staat Gebouwd onder architectuur

## Energieverbruik

Heeft een energiecertificaat Ja

Energielabel A

# Kenmerken

---

## CV ketel

|            |          |
|------------|----------|
| Warmtebron | Gas      |
| Bouwjaar   | 2010     |
| Combiketel | Ja       |
| Eigendom   | Eigendom |

## Uitrusting

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Aantal parkeerplaatsen | 6                   |
| Verwarmingssysteem     | Centrale verwarming |
| Tuin aanwezig          | Ja                  |

## **Informatielijst:**

### **Bezichtiging:**

*In overleg met ons kantoor.*

### **Zakenlijsten:**

*Deze kunt u opvragen bij Henriette Meinsma  
(mail: meinsma@mijnwoonboerderij.nl)*

### **Uitnodiging:**

*Alle verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg c.q. tot het doen van een financieel voorstel. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs, object) maar ook over de details (zoals oplevering, roerende zaken enz.) overeenstemming is bereikt. Wij attenderen u er op dat het bieden van de vraagprijs niet automatisch inhoudt dat er ook een koopovereenkomst tot stand is gekomen.*

### **Mag een verkoopmakelaar door gaan met een bezichtiging als er over een bod onderhandeld wordt?**

*Ja, een verkoopmakelaar mag doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Tijdens de bezichtiging wordt aangegeven of er op dat moment meerdere geïnteresseerden zijn, zodat u op de hoogte bent. Verkoper heeft geen toestemming nodig van de biedende partij om met een volgende partij in onderhandeling te gaan. De verkoper houdt altijd het laatste woord aan welke partij deze wil verkopen.*

### **Meet instructie:**

*De meetinstructie is gebaseerd op de Nen 2580, deze is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meet uitkomst niet volledig uit, dit door bijvoorbeeld interpretatie verschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.*

### **Voorbehouden / onderzoeksplicht:**

*Indien koper een of meer voorbehouden wenst, dient hij dat bij de onderhandelingen in te brengen. Voorbehouden ingebracht nadat een overeenkomst tot stand is gekomen, worden niet geaccepteerd tenzij verkoper met dergelijke toevoegingen alsnog instemt. Koper heeft een eigen onderzoeksplicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang (kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook ter zake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening e.d. Raadpleeg uw eigen makelaar! De vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk samengesteld. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten of aanspraken worden ontleend.*

**Overdrachtsbelasting:** Een woning, 2<sup>e</sup> woning/vakantiewoning en bedrijfswoning vallen onder de 2% overdrachtsbelasting. Een bedrijfspand valt onder de 6%.

### **Voormalig agrarisch object**

*Bent u voornemens een voormalig agrarisch object aan te kopen, houd er rekening mee dat er eventueel verschillen kunnen zijn in overdrachtsbelasting w.b.t. de 2% en 6%. (woonerf en woning / overig erf met overige gebouwen / eventueel cultuurgrond)*

# Google maps

---

