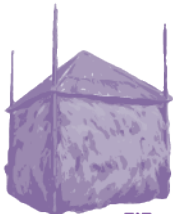


Agri  
makelaardij



mijn  
Streekwoning.nl



mijn  
Woonboerderij.nl

TE KOOP  
€ 998.000 K.K.



**Johannes Postweg 4**

8309 PE Tollebeek



# Johannes Postweg 4 8309 PE Tollebeek

## Inleiding

---

Prachtige woonboerderij met twee vrijstaande kantoren en diverse bijgebouwen. Geschikt voor meerdere functies.

Op een schitterende locatie nabij Emmeloord en Urk, wordt deze goed onderhouden woonboerderij te koop aangeboden. Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 8.840 m<sup>2</sup>, biedt dit object een mooie combinatie van ruimte, privacy, comfort en multifunctionaliteit. Zoals wonen en werken op één erf met de twee aanwezige kantoren, het realiseren van bijvoorbeeld mantelzorgwoning(en), vergaderruimte of zorgboerderij. Maar ook zeer geschikt voor het houden van dieren en tuinieren.



## Ligging en indeling

---

Begane grond:

De woonboerderij uit het bouwjaar 1951 kenmerkt zich door een praktische en tegelijkertijd sfeervolle indeling. Via de achterentree bereikt u de bijkeuken, deze is recent voorzien van een coatingvloer en nieuw schilderwerk. Een aansluiting voor wasmachine, wasdroger en tevens de opstelling van de CV-ketel (2022). Er zijn recent werkbladen geplaatst en eveneens een keukenblok (2025) met stromend koud-en warm water. De bijkeuken is geheel geïsoleerd.

Via de bijkeuken komt u in de keuken, deze heeft een U-opstelling en is voorzien van een natuursteen werkblad. Als inbouwapparatuur is aanwezig een vier-pits keramische kookplaat, koelkast, rvs-afzuigkap en vaatwasser. De keuken heeft een pvc-vloer. Er zijn voorbereidingen getroffen voor een 3-fasen inductie kookplaat en een Quooker heet waterkraan. De kabels hiervoor zijn reeds getrokken en de groepen al geplaatst in de groepenkast. Eveneens is het deurkozijn naar de kelder verplaatst zodat een verlengd werkblad in andere keukenopstelling mogelijk is.

Bij de keldertrap is ruimte gecreëerd voor het internet modem en de NAS, de kabelverbindingen zijn weggewerkt in kabelgoten.



## Ligging en indeling

---

Aansluitend aan de keuken is de achterkamer gesitueerd. Deze heeft een fijne ruimte voor de eetkamertafel met 6 stoelen. Zowel de schuifpui als het extra raam naar de achterdeur bieden veel daglicht. Als extra detail is deze ruimte door middel van authentieke en-suite schuifdeuren af te scheiden van de voorkamer.

Via de schuifpui in de achterkamer bereikt u de serre (4 x 3m). De serredeuren kunnen in drie delen open geschoven worden zodat het ook als overkapping gebruikt kan worden. Qua techniek beschikt de serre over een elektrisch bediende zonwering aan de binnenkant, gordijnrails voor zonwering, ledverlichting met afstandsbediening, meerdere stopcontacten en een betegelde vloer. De serre biedt de mogelijkheid om te genieten van het uitzicht en de eerste voorjaarszon of de nazomer.



## Ligging en indeling

---

Achter de en-suite schuifdeuren treft u de gezellige voorkamer aan met een rookgaskanaal voor de houtkachel die vanaf het plafond dubbelwandig in RVS is uitgevoerd. De voorkamer geeft middels de grote raampartijen een prachtig wijds uitzicht op de akkers.

Zowel de achterkamer als de voorkamer hebben een laminaatvloer met hoge plinten en de plafonds zijn glad afgewerkt.

(Vloer beganegrand en verdieping zijn beide van beton).

Via de achterkamer komt u in de hal met een de originele hoofdingang. In de hal is de vaste trap naar de eerste verdieping en het toilet met fontein gesitueerd.



## Ligging en indeling

---

### Verdieping:

De trap geeft toegang naar een ruime overloop op de eerste verdieping. De verdieping is bekleed met lichte tapijttegels en is in 2023 voorzien van een krachtige airco zodat de gehele bovenetage gekoeld kan worden bij zomerse temperaturen.

In totaal zijn er 4 royale slaapkamers. De slaapkamers beschikken over de originele vaste inbouwkasten en de originele paneeldeuren. De vergrote badkamer is voorzien van een toilet, wastafel, designradiator en een douchecabine en vloerverwarming. In de badkamer is tevens voldoende ruimte om een ligbad te plaatsen, de waterkranen en afvoer zijn reeds voorbereid.

### 2e Verdieping:

Op de overloop is een vaste hardhouten trap met leuningwerk naar de zolder.

De zolder biedt veel bergruimte en de mogelijkheid voor een extra slaapkamer en is voorzien van een Velux dakraam voor daglicht.



## Ligging en indeling

---

Tuin, erf, kantoren en overige gebouwen:

Een royale tuin van maar liefst 2.500 m<sup>2</sup> rondom de woning. Er is een gezellige ronde zit onder de kastanjabomen aangelegd met schelpen, hier kunt u heerlijk tot rust komen. Een "dompelbad" (3,2m x 1,3m) met trap om bij warm weer lekker af te koelen. Een aangelegd terras van 50m<sup>2</sup> rondom de serre met grote tegels. In 2024 is de siertuin vergroot door een hovenier. De windsingels zijn jaarlijks onderhouden. Veel parkeergelegenheid aanwezig op het verharde erf.



## Ligging en indeling

---

Naast de vrijstaande boerderijwoning treft u op het erf diverse bijgebouwen aan, elk met een eigen functie en goede staat van onderhoud. Zo is er een authentieke schokbetonschuur, momenteel in gebruik als opslagruimte, maar tevens uitermate geschikt voor het houden van dieren.

De naastgelegen loods met drukvaste stalen spanten biedt volop opslagmogelijkheden of bedrijfsruimte.

Aan de kopse zijde van deze loods (de tuinzijde) is een verrassend luxe element toegevoegd: Een stijlvolle sauna- en wellnessruimte (gerealiseerd in 2022-2024), ingericht als een comfortabele ontspanningsruimte voorzien van sauna, vloerverwarming, boiler 30 liter, douchecabine, saunakachel en radio. Met een prachtig vrij uitzicht over de achterliggende landerijen. Het voorste deel van dit pand is overigens voorzien van een stroompunt (35A) voor laadplaats elektrische fietsen.

Zowel de schokbetonschuur als de loods zijn voor langere tijd verhuurd waarbij de verhuur doorgezet kan worden indien gewenst. Wenst u dit niet dan is de huur opzegbaar.



## Ligging en indeling

---

Verder beschikt dit erf over twee prachtige kantoren, namelijk kantoor 1 met inpandig twee garages met ieder een eigen elektrisch bediende deur. Deze mooie kantoorruimte met verdieping kan eventueel ook omgebouwd worden tot een mantelzorgwoning/ kangoeroewoning of kan bijvoorbeeld uitgebreid worden met vergaderruimte. Bij de bezichtiging zijn situatieschetsen aanwezig voor een overzicht voor het realiseren van een mantelzorgwoning / vergaderruimte.

Achter op het erf treft u kantoor 2 aan, een fijne ruimte ideaal voor werken aan huis en het ontvangen van cliënten. Deze prachtige unit is voorzien van verwarming, airco, toilet en keukenblok.

Voor eventuele gasten (of eigen jeugd) is er in de tuin nog een mooi chalet aanwezig, waarmee ook logeerfaciliteiten op eigen terrein uitstekend zijn verzorgd.



## Ligging en indeling

---

### Ligging:

De ligging combineert het beste van twee werelden: privacy, ruimte en vrijheid in een landelijke setting en toch dichtbij voorzieningen in Emmeloord en Urk. De boerderij ligt in het buitengebied van het woondorp Tollebeek.

Tollebeek is één van de 11 dorpen van de gemeente Noordoostpolder. Het buitengebied van Tollebeek kenmerkt zich door het uitgestrekte landelijke gebied. Verder heeft het dorp een royaal wandelbos.

Tollebeek, het jongste dorp van de Noordoostpolder, kenmerkt zich als een woondorp. Het heeft voorzieningen zoals een supermarkt, café-restaurant met zalen, een snackbar, een chinees restaurant, 2 basisscholen, peuterspeelzaal en een Multi Functioneel Centrum.

Door de gunstige ligging zijn Emmeloord en Tollebeek vlakbij en beiden op ca. 15 minuten fietsafstand. Ook het gezellige Urk ligt op korte afstand van deze boerderij. Door de op,- en afrit van zowel de snelwegen A6 als de N50 zijn plaatsen als Lelystad, Almere, Harderwijk, maar ook Amsterdam en Utrecht gemakkelijk en goed af te reizen binnen ca. 60 minuten.



## Ligging en indeling

---

Alles voor u op een rijtje:

- Wonen en werken op één erf, twee mooie kantoren aanwezig.
- Zorgvuldig onderhouden geheel.
- Ruimte voor het houden van paarden en/of andere dieren.
- Mogelijkheden voor het realiseren van mantelzorg/kangoeroewoning/dagbesteding of bijvoorbeeld vergaderruimtes. (Koper hoort zelf gemeentelijk onderzoek te doen).
- Woning en kantoren geheel dubbelglas.
- Woning en kantoren voorzien van airco.
- Zonnepanelen aanwezig, 40 stuks.
- Woning is gasloos sinds 2025.
- Verwarming cv middels propaangas, tank staat op eigen terrein.
- Douchewater en warmwater komt middels doorstroomboiler (2024), u heeft hierdoor continu warmwater.
- Alle ramen woning die open kunnen voorzien van horren.
- Veel ramen woning voorzien van elektrische bediende screens en rolluiken.
- Netruimte 3 x 80A.



## Ligging en indeling

---

- De groepenkast is gerenoveerd met 17 elektriciteitsgroepen met een eigen aardlek, hierdoor is het mogelijk om alle apparaten tegelijkertijd in te schakelen zonder overbelasting.
- Wellness aanwezig in een bijgebouw naast het chalet.
- Alarmsysteem aanwezig.
- De toegang van het erf is voorzien van een elektrisch hek.
- Agrarische bestemming.
- Geen asbestdaken.
- Vrij gelegen erf zonder recht van overweg om naar achterliggende percelen te komen.
- U ontvangt als koper van de verkoper een volledig document met veel extra informatie over erf, gebouwen, leidingen, elektra, etc.

Bent u nieuwsgierig geworden naar dit complete landelijk object? Neem gerust contact op met de makelaar voor vragen of een bezichtiging.  
Henriette Meinsma, tel: 06-20320838.

# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



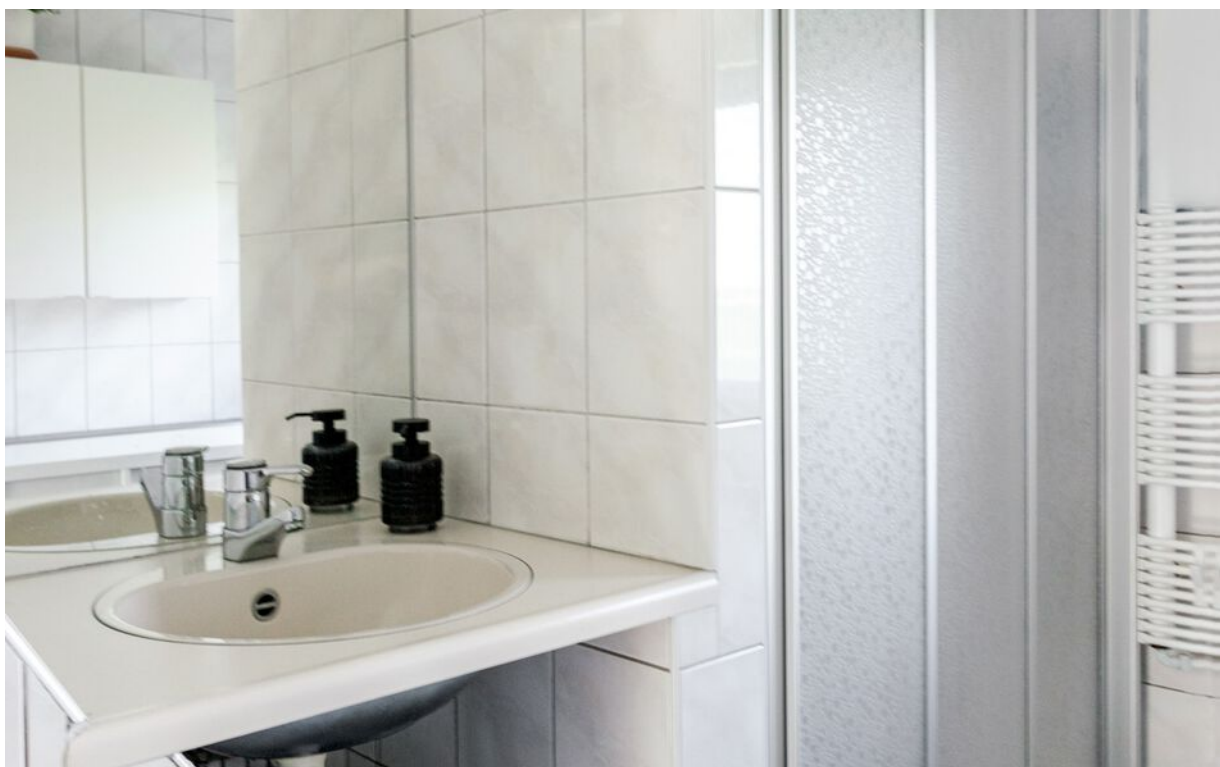
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



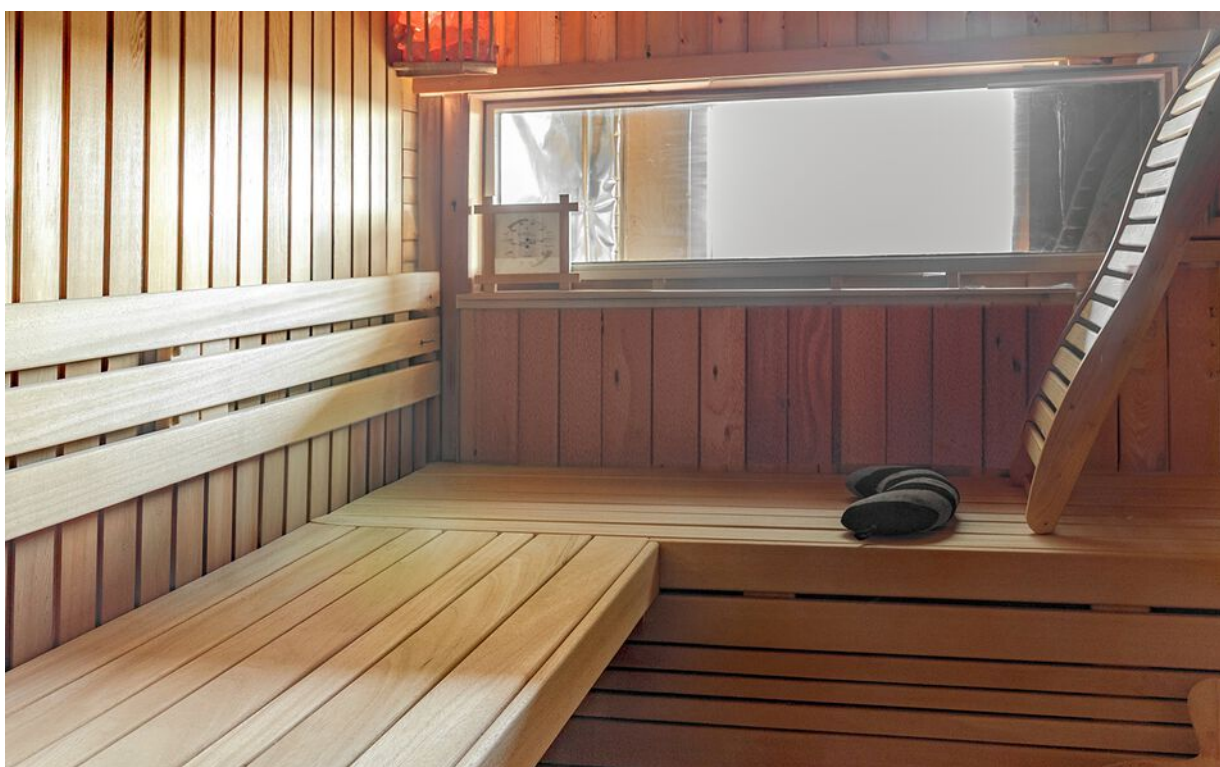
# Foto's

---



# Foto's

---



# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 998.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1951
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Spouwmuren

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	8.840 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	259 m <sup>2</sup>
Inhoud	595 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	98 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	1.107 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	11 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg Buiten bebouwde kom Open ligging Platteland Vrij uitzicht
---------	---

## Tuin

Type	Tuin rondom
------	-------------

# Kenmerken

---

Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuidoost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden

## Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

## CV ketel

CV ketel	HR intergas Kombi Kompakt HReco36
Bouwjaar	2022
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	10
Aantal overdekte parkeerplaatsen	3
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Vrijstaande houten garage
Heeft airco	Ja
Heeft een alarm	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft een sauna	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

# Tekeningen



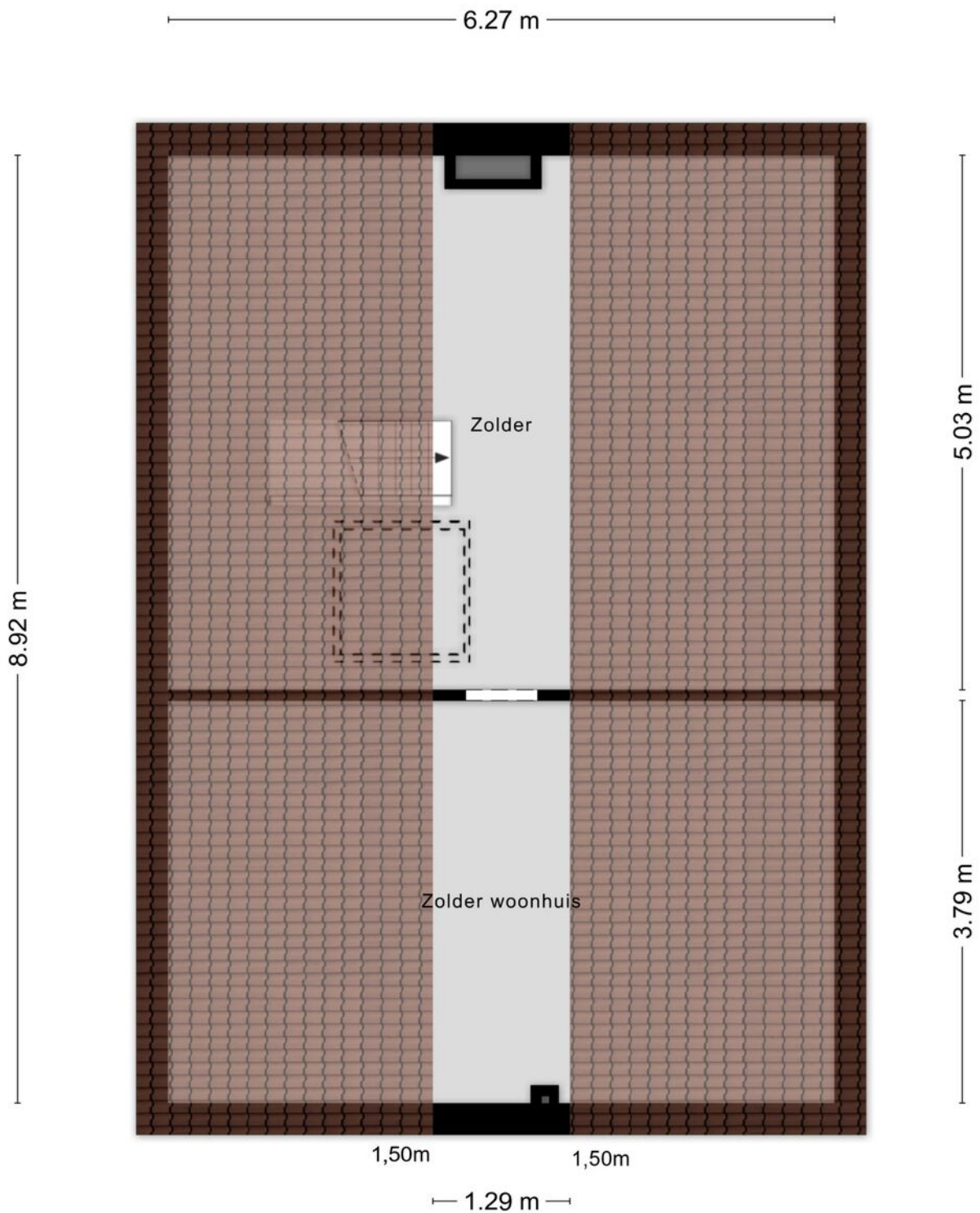
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

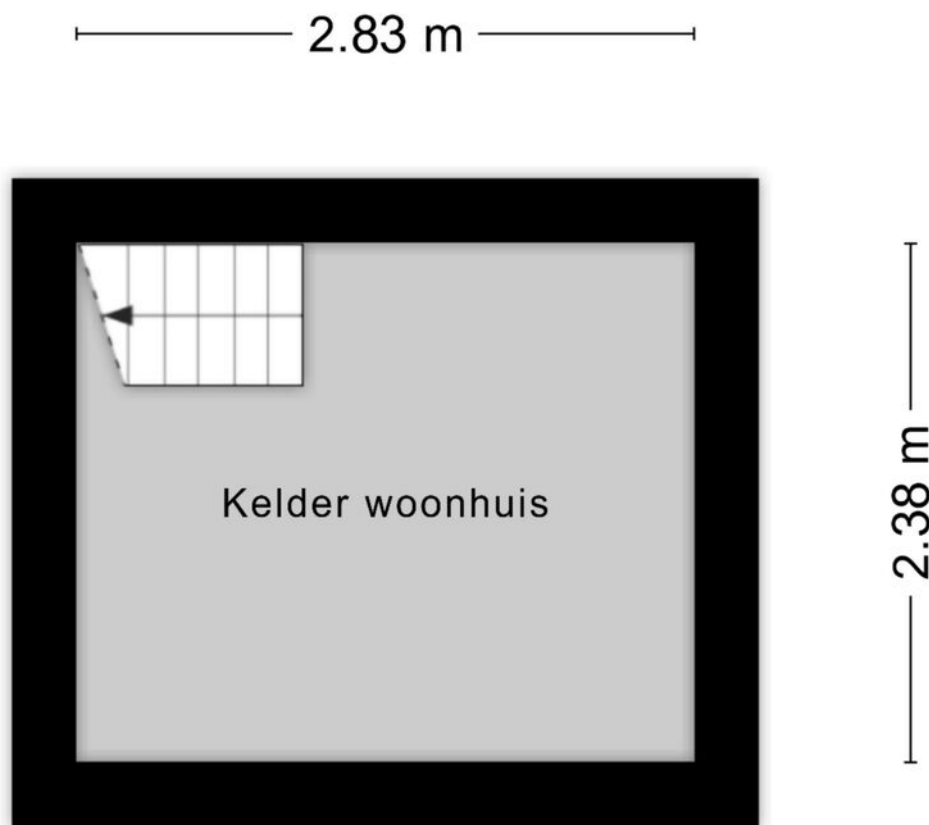
# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tekeningen

---



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

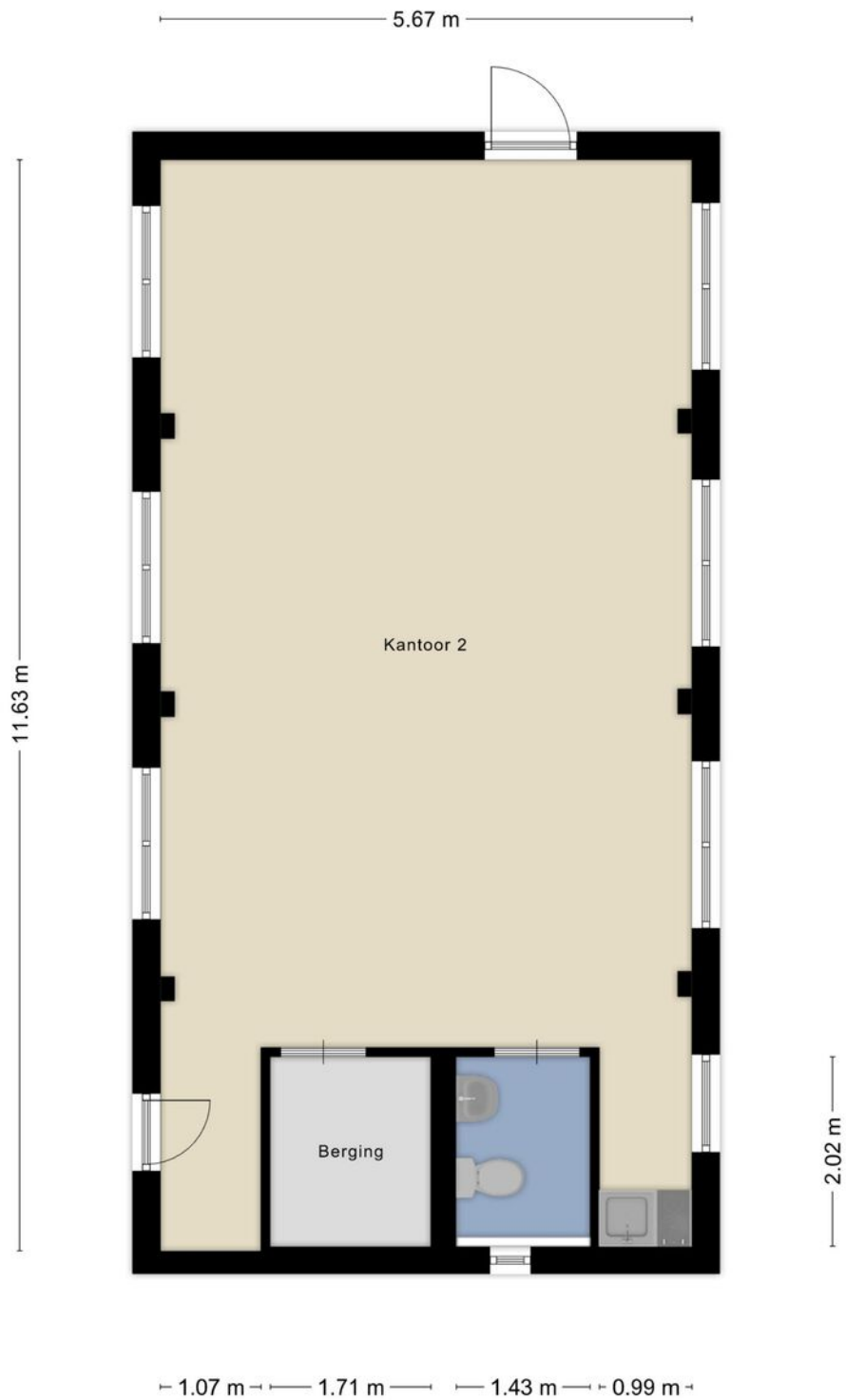
# Tekeningen

---



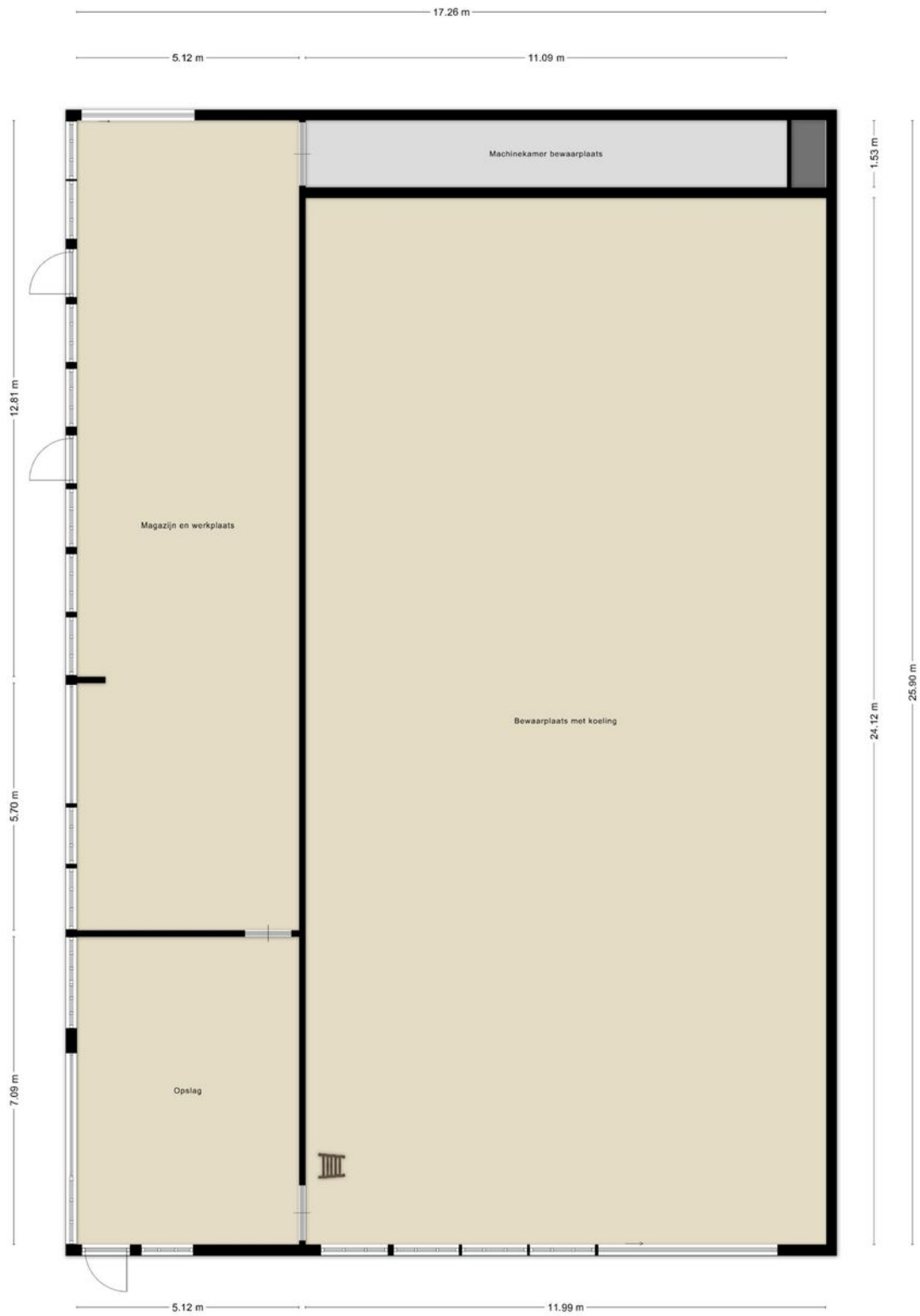
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

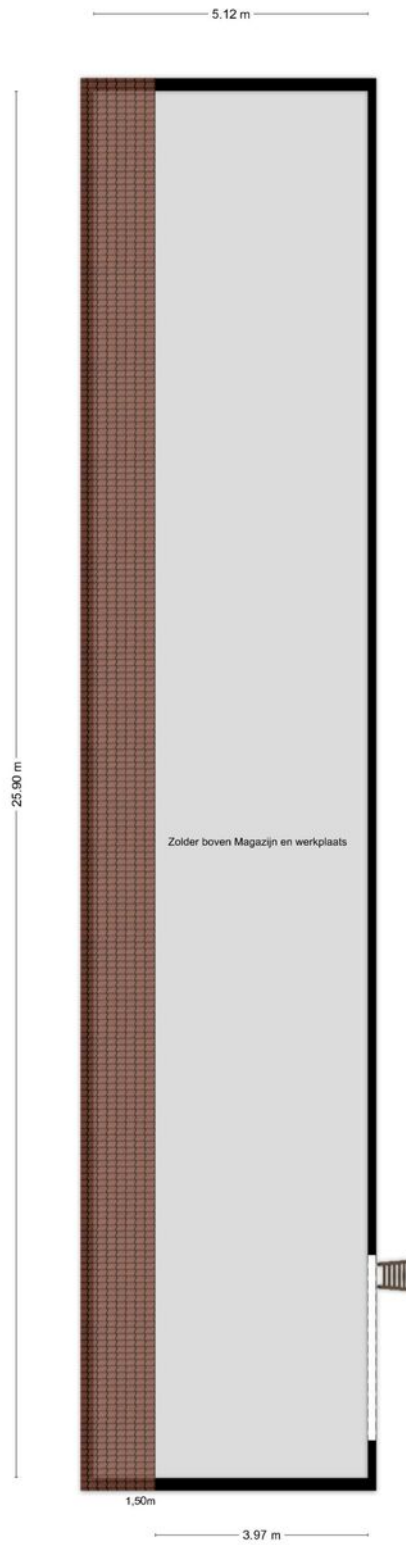
# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Tekeningen

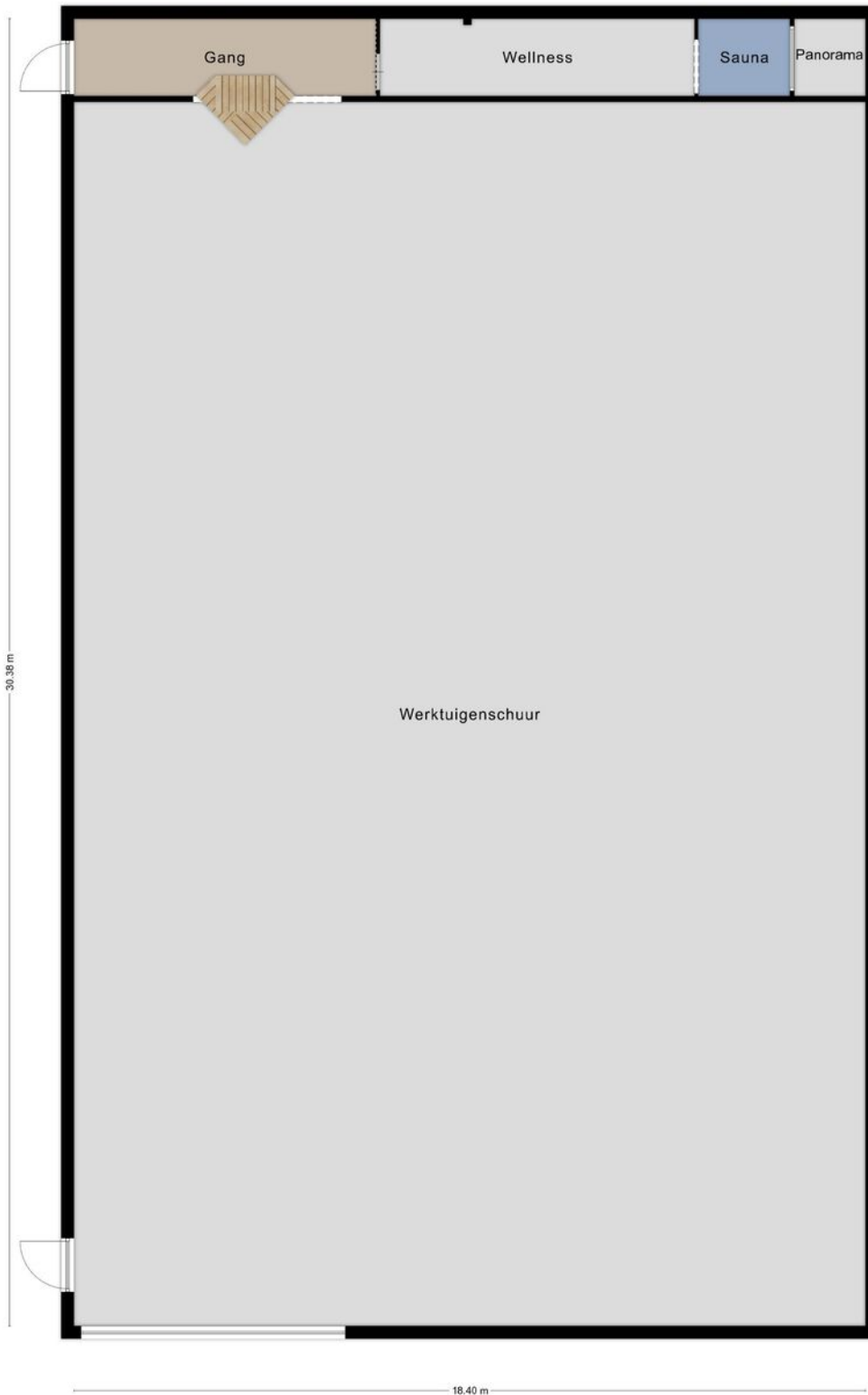
---



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Tekeningen

---



Aan de plattgronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Informatielijst:

## **Bezichtiging:**

*In overleg met Henriette Meinsma*

## **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. Vraag de makelaar wat uw positie is 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.*

## **Moet een verkoopmakelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of ik als eerste een bod uitbreng?**

*Nee, de verkoopmakelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure, heeft u serieuze plannen, vraag dan de makelaar wat uw positie is, dit kan teleurstellingen voorkomen.*

## **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. Indien de exacte maten voor een koper van cruciaal belang zijn, adviseren wij deze zelf na te meten. Indien gewenst krijgt u hier de gelegenheid voor.*

## **Voorbehouden / onderzoek plicht:**

*Indien koper één 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 in wil stemmen.*

*Koper heeft een eigen onderzoek plicht ter zake alle onderwerpen die voor hem van belang*

*(kunnen) zijn. Dat geldt zeker ook ter zake bestemmingen, bestemmingsplannen, bouwverordening, eventuele omgevingsveranderingen e.d. Raadpleeg uw eigen aankoopmakelaar!*

*De vermelde gegevens zijn zo zorgvuldig als mogelijk samengesteld. Worden er echter toch onjuistheden geconstateerd, dan kunnen daaraan geen rechten of aanspraken worden ontleend.*

## **Ouderdomsclausule:**

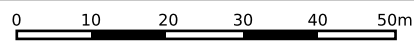
*Bij panden ouder dan 20 jaar, hanteren wij een ouderdomsclausule.*


*Bij panden ouder dan bouwjaar 1993 hanteren wij een asbestclausule.*

## **Overdrachtsbelasting: Vraag uw notaris waar u onder valt.**

*Een woning valt in de regel in de 2%. Een woonboerderij valt in de regel ook in de 2% overdrachtsbelasting, maar soms ook deels 2% voor woning en tuin en deels een hoger tarief voor opstallen en overig erf. Bij aankoop van een woonboerderij met opstallen of een bedrijfswoning met opstallen met of zonder weiland kan op verzoek van de notaris in de koopovereenkomst een koopsomsplitsing opgesteld worden, zodat de notaris kan bepalen welke bedragen deze moet hanteren voor de eindafrekening. Jongeren onder de 35 jaar kunnen in bepaalde gevallen vrijstelling van overdrachtsbelasting krijgen.*

*Aankoop van een 2<sup>e</sup> (recreatie) woning, een bedrijfswoning, een perceel weiland of extra stuk tuin valt in principe in het hogere tarief overdrachtsbelasting. Een agrariër kan vrijstelling aanvragen voor een agrarisch perceel grond. Overleg met uw notaris!*



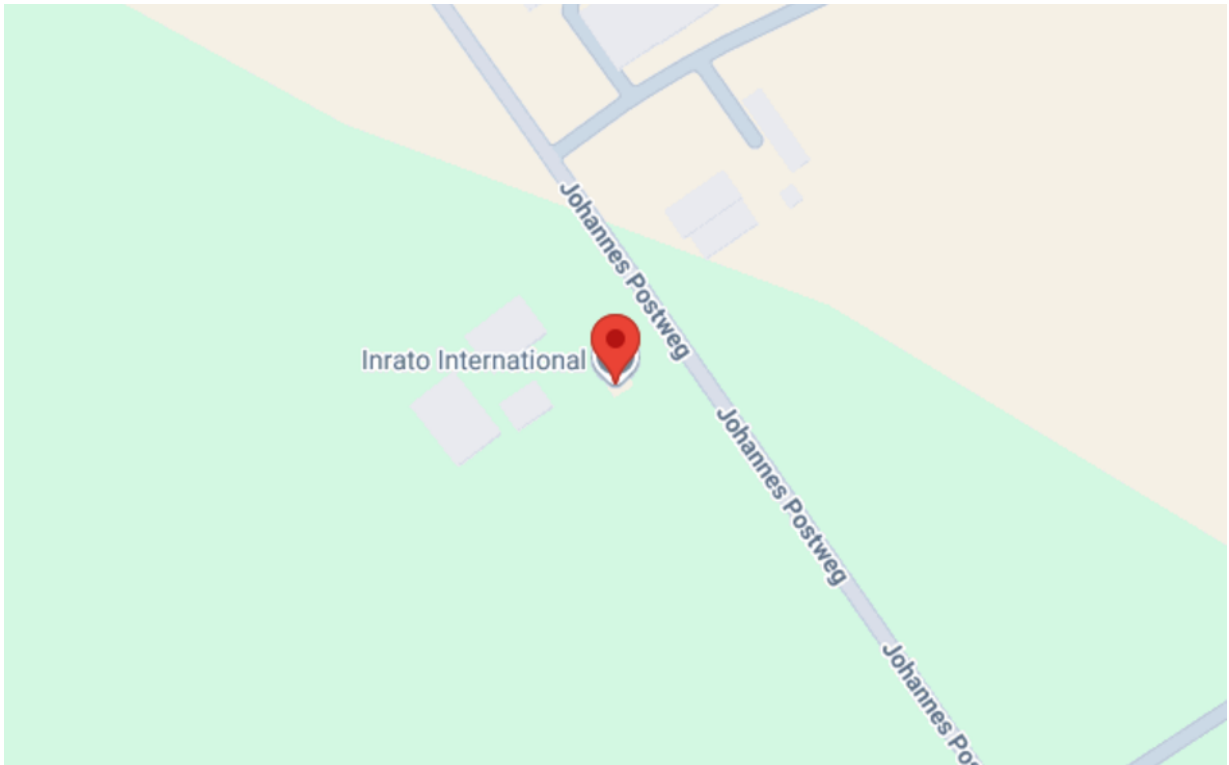
<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Noordoostpolder</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 137</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 april 2026  
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.

# Google maps

---





# prachtige veelzijdige woonboerderij!