



FLUITENBERG, FLUITENBERGSEWEG 93

Woonboerderij op idyllisch plekje met
vrijstaande B&B.


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl



EEN PLEK OM TE ONTHAASTEN..

Op een werkelijk magnifieke locatie staat deze vrijstaande woning met fenomenaal gastenverblijf. Een plek zoals deze, om te onthaasten en het leven te vieren, komt zelden beschikbaar!

Met trots bieden wij u aan deze bijzonder sfeervolle woonboerderij met vrijstaande garage en luxe gerenommeerde 8-persoons Bed & Breakfast (2012), bekend als de "Boerenlodge".

Voor alle informatie over het wonen en werken op deze unieke plek, waaronder ook de bezettingsgraad & omzetcijfers, nodigen wij u graag uit voor een bezichtiging op afspraak.





LANDELIJK GELEGEN WONING MET BED AND BREAKFAST

Het is een genot om deze bijzonder aantrekkelijke stek te mogen bewonen, met 2 bijgebouwen op een perceel van ruim 1.300 m² en prachtige vergezichten over de aangrenzende landerijen. Het geheel is "kant en klaar" te noemen en is hierdoor een buitenkans voor mensen die instap klaar willen wonen en werken. U koopt niet alleen een woonboerderij op een prachtige locatie. U wordt tevens eigenaar van een buitengewoon goedlopende verhuuraccommodatie met een eigentijds concept, inclusief website waarbij u reserveringen kunt overnemen! Een droom is wellicht met dit unieke object bereikbaarder dan ooit, want naast landelijk wonen kunt u hier direct ook inkomen genereren.





Kenmerken

BOUWJAAR
BOUWWIJZE

Gebouwd omstreeks 1941
Traditionele bouw. Opgetrokken in
steen/spouwmuren.

ISOLATIE
WOONOPPERVLAKTE WONING
INHOUD WONING
B&B INCLUSIEF OVERKAPPING EN
VERANDA
PERCEELOPPERVLAKTE
ENERGIELABEL

dakisolatie, dubbel glas

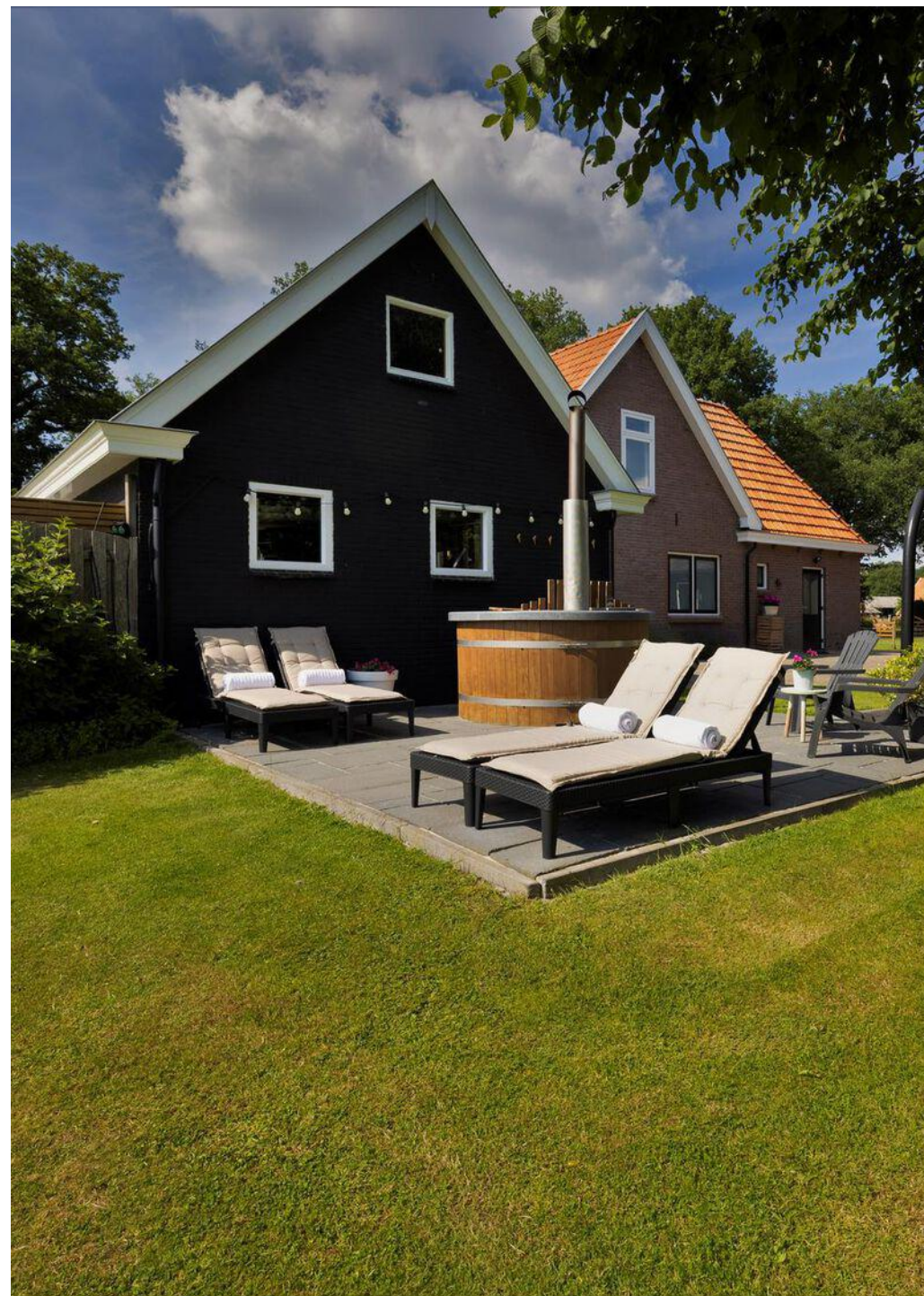
ca. 149 m²

ca. 591 m³

ca. 114 m²

1325 m²

D



WOONHUIS

De vrijstaande woning is oorspronkelijk gebouwd in 1941 en door de jaren heen verder uitgebreid, gerenoveerd en gemoderniseerd. Met behoud van diverse authentieke details en inbreng van stijlvolle materialen is er een sfeervolle ambiance ontstaan. Er is in het gehele huis consequent gebruik gemaakt van een rustig en licht kleurenpalet en mede door de vele ramen en de fraaie lichtinval, is er een bijzonder prettige leef atmosfeer.

Parterre

Via de achterdeur komt u de in landelijke stijl uitgevoerde keuken binnen. De moderne keuken beschikt over een granieten aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur. De nostalgische Italiaanse tegelvloer met vloerverwarming completeren het geheel. Vanuit de keuken heeft u ook toegang tot het toilet en de ruime kelder met stahoogte. Eveneens grenzend aan de keuken bevindt zich een functionele ruimte die u naar eigen wens kunt inrichten als slaap-, studeer- of hobbykamer.

De eetkamer en woonkamer zijn bijzonder prettige leefruimtes. Sfeervol ingericht en afgewerkt met een in visgraad gelegde eikenlook pvc-vloer. Vanuit beide kamers geniet men van mooie vergezichten over de weidse omgeving. De fraaie en-suite deuren tussen beide vertrekken geven het geheel extra cachet. De woonkamer en de eetkamer zijn beiden voorzien van een sfeerhaard. Vanuit de woonkamer bieden de openslaande tuindeuren toegang tot de bijzonder fraai aangelegde tuin (2021) een klasse apart, met groot terras en veranda met hottub. Door de zuidwesten ligging is er altijd een zitplek in de zon. Vanuit de eetkamer heeft u toegang tot de hal, de trapopgang naar de eerste etage en de badkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, doucheruimte, wastafelmeubel, toilet, vloerverwarming en designradiator.

1e etage

Op de etage leidt de ruime overloop met schuifkastenwand naar vier sfeervolle slaapkamers en een berging/cv ruimte, verder zijn er meerdere opbergruimtes achter knieschotten.

BIJGEBOUW

De vrijstaande stenen garage met nieuwe kunststof kozijnen is voorzien van water, elektra en een vaste trap naar de ruime vliering met veel extra bergruimte.

































GASTENVERBLIJF

Op het erf bevindt zich de vrijstaande en zeer sfeervolle ingerichte bed & breakfast. Kenmerkend voor de Boerenlodge is het hoogwaardige afwerkingsniveau. De rustieke sfeer zowel binnen als buiten wordt grotendeels bepaald door het, naar Oostenrijkse sferen royale hout gebruik. De lodge bevat op de parterre een keuken en een smaakvolle living met groot panoramaraam, twee mooie tweepersoons slaapkamers en twee luxe badkamers. Op de 1e etage treft u een 3e tweepersoons slaapkamer en twee eenpersoons bedsteden inclusief toilet en wastafel. Aangrenzend bevindt zich nog een afgesloten privé ruimte, welke gebruikt wordt als werkkamer voor de B&B. De lodge beschikt over een inpandige veranda met glazen schuifwand. Hier bevinden zich de buitenkeuken met wijnkoelkast en een heerlijke lounge zithoek om tot in de late uurtjes te genieten.....

In de royale gastentuin met weidse uitzichten bevinden zich meerdere zithoeken. Het wellness plaatje wordt gecombineerd door de aanwezigheid van een Finse sauna, een hottub en een buitendouche! Het zal gasten hier werkelijk aan niets ontbreken, deze accommodatie valt met recht onder het luxere verhuursegment. Kortom een buitengewoon paradijsje.











BIJZONDERHEDEN

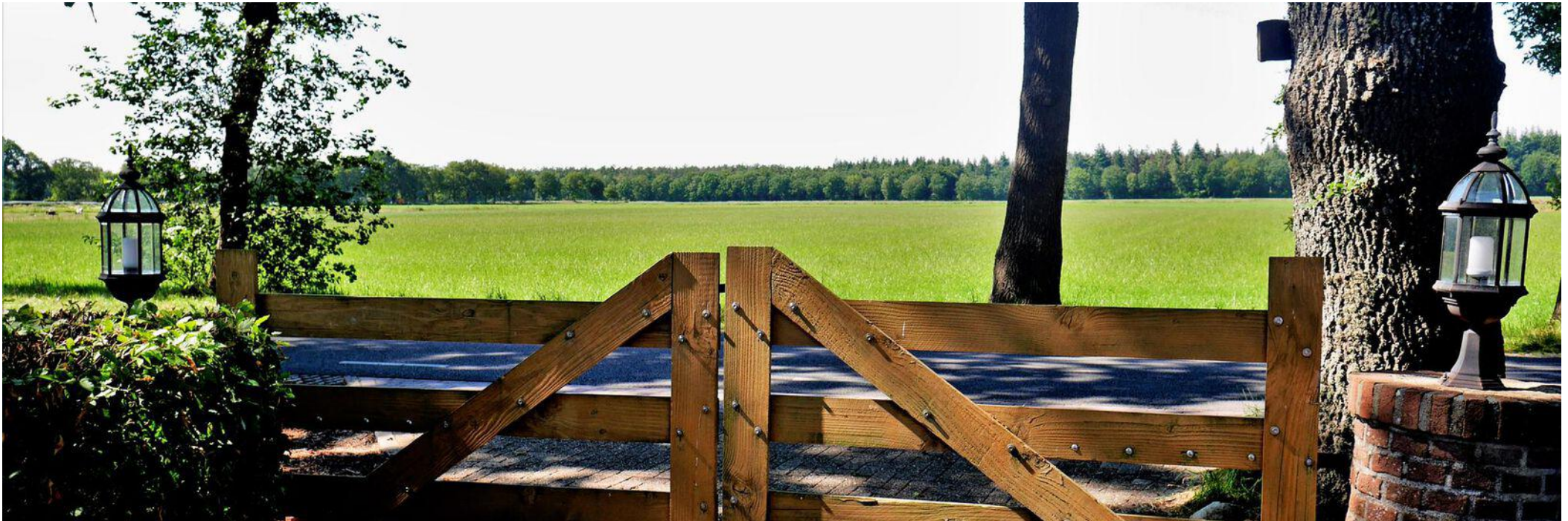
- Een landelijke stek op een ronduit prachtige locatie, waarbij inkomen direct gegeneerd kan worden. Tevens de mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen;
- De Boerenlodge is een bed & breakfast welke ruim 10 jaar bestaat. U neemt een bestaand bedrijf over met een hoge bezettingsgraad en naambekendheid. Het geheel wordt verkocht inclusief inventaris, wellness, website, goodwill en lopende reserveringen (in overleg);
- De stijlvolle woning heeft veel authentieke details en een bijzonder fraai aangelegde tuin (2021) gelegen op het zuidwesten met terrassen;
- Door de gescheiden opzet van de woonboerderij & het gastenverblijf is privacy voor zowel gasten als de bewoners gewaarborgd;
- Meer dan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Oplaadpunt voor een elektrische auto;
- 2 hottubs;
- Camera bewaking;
- Domotica aanwezig tuinverlichting;
- Nieuwe cv ketel (2022) geplaatst in gastenverblijf met warmtepomp voorbereiding;
- Buitenschilderwerk 2021/2022;
- Nieuw keukenapparatuur woning 2021.
- De woningen zijn aangesloten op nutsvoorzieningen en riolering. Voor de verwarming en het warm water zijn er een HR-combiketels.





LIGGING

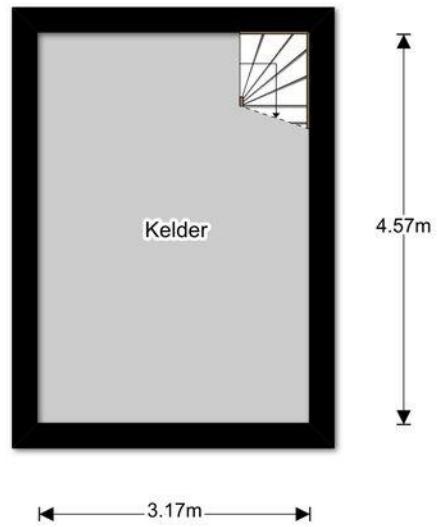
Fluitenberg ligt in het idyllische buitengebied van Hoogeveen omgeven door weilanden en bossen. Hier bent u helemaal weg uit de drukte en het lawaai. Met in de nabije omgeving de plaatsen Dwingeloo, Ruinen, Meppel, Assen, Emmen, Zwolle. Binnen 5 minuten is de A28 bereikbaar en zijn de steden Groningen, Amersfoort, Apeldoorn, Leeuwarden maar ook de Duitse plaatsen Meppen, Lingen, Nordheim binnen een uurtje bereikbaar. Hoogeveen heeft een bruisende binnenstad, met vele winkels, supermarkten, restaurants en uitgaansgelegenheden zoals bioscoop en theater. Met de aanwezigheid van een eigen station is ook het reizen naar een werkplek "buiten Drenthe" makkelijk en snel bereikbaar. Hoogeveen staat bekend om het sociale club- en verenigingsleven, ruim aanbod voor het beoefenen van sporten. Ook op het gebied van onderwijs heeft Hoogeveen veel keuze aan basisscholen, voortgezet onderwijs, mbo opleidingen en een volksuniversiteit.



Plattegrond



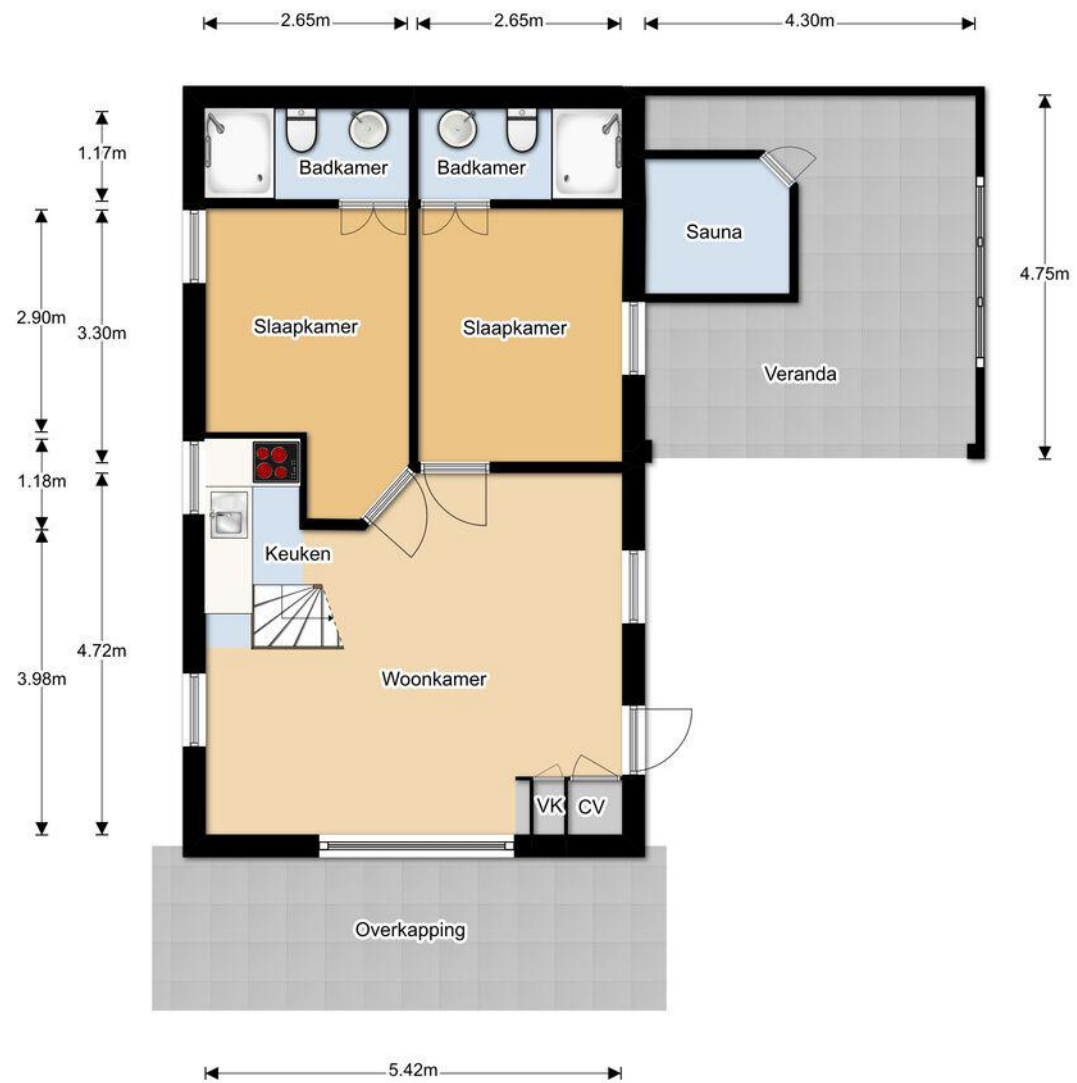
Plattegrond



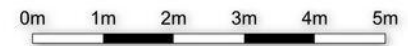
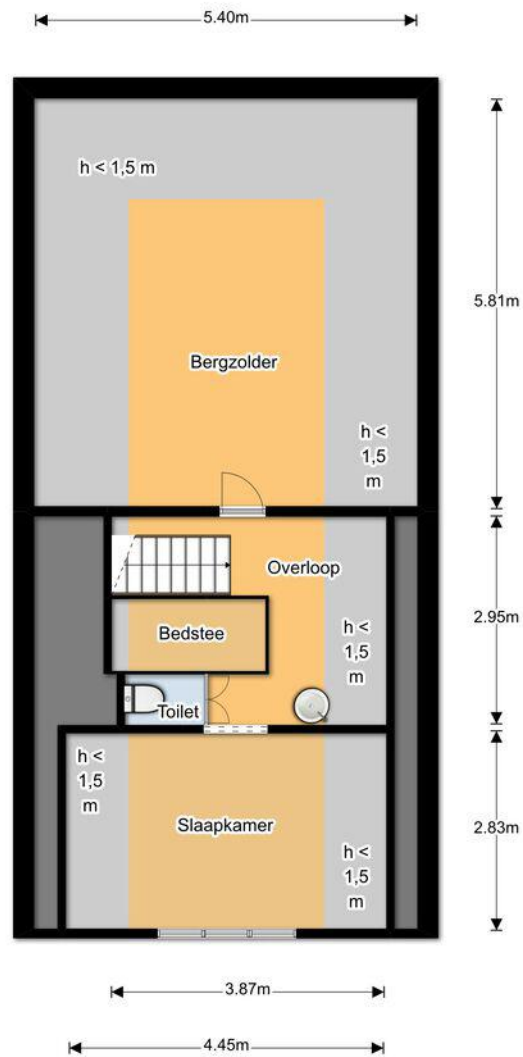
Plattegrond



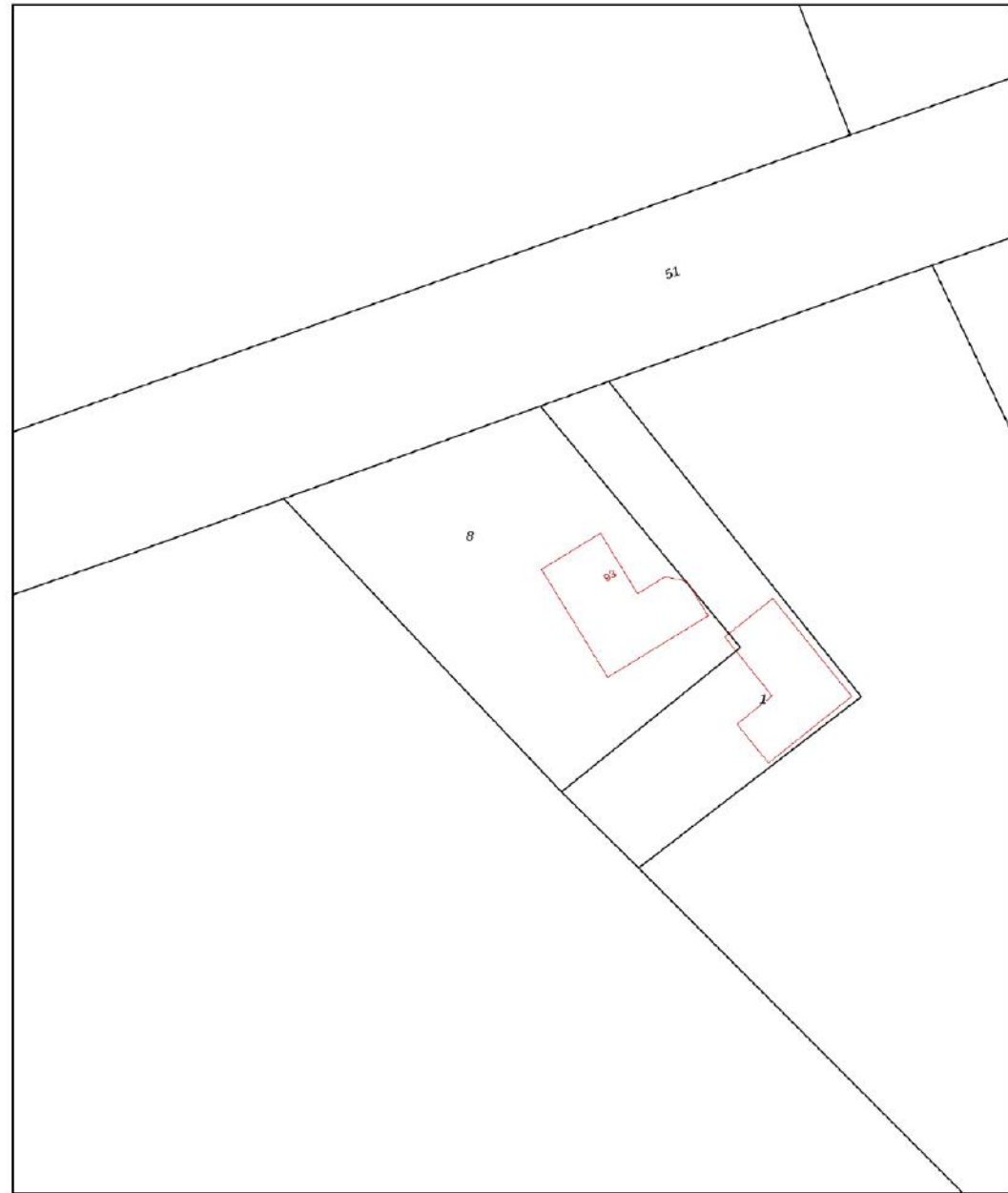
Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

| | | | |
|-------|----------------------------------|--------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente: Hoogeveen | |
| | Huisnummer | Sectie: U | |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel: 8 | |
| | Voorlopige kadastrale grens | | |
| | Administratieve kadastrale grens | | |
| | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geltevoord op 8 juni 2022.
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voorwaarden

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via info@drieklomp.nl.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt.” Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

OVERDRACHTS BELASTING

Recentelijk zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd op het gebied van de overdrachtsbelasting. Afhankelijk van het type object dat u koopt, het toekomstig gebruik alsmede de bestemming kan de hoogte van de overdrachtsbelasting variëren. Wij attenderen u erop u hieromtrent door deskundigen te laten informeren rekening houdend met het type object dat u koopt en/of het voorgenomen gebruik.

(voorbeeldsituatie: Woning met 1,5 hectare grond, woning met ondergrond 2% overdrachtsbelasting, weiland 8% overdrachtsbelasting).

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan

GEREGISSEERD EN GEREGELD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters

F.A. Molijnlaan 3

8071 AA Nunspeet

T 0341 – 278383

E nunspeet@drieklomp.nl

www.drieklomp.nl