

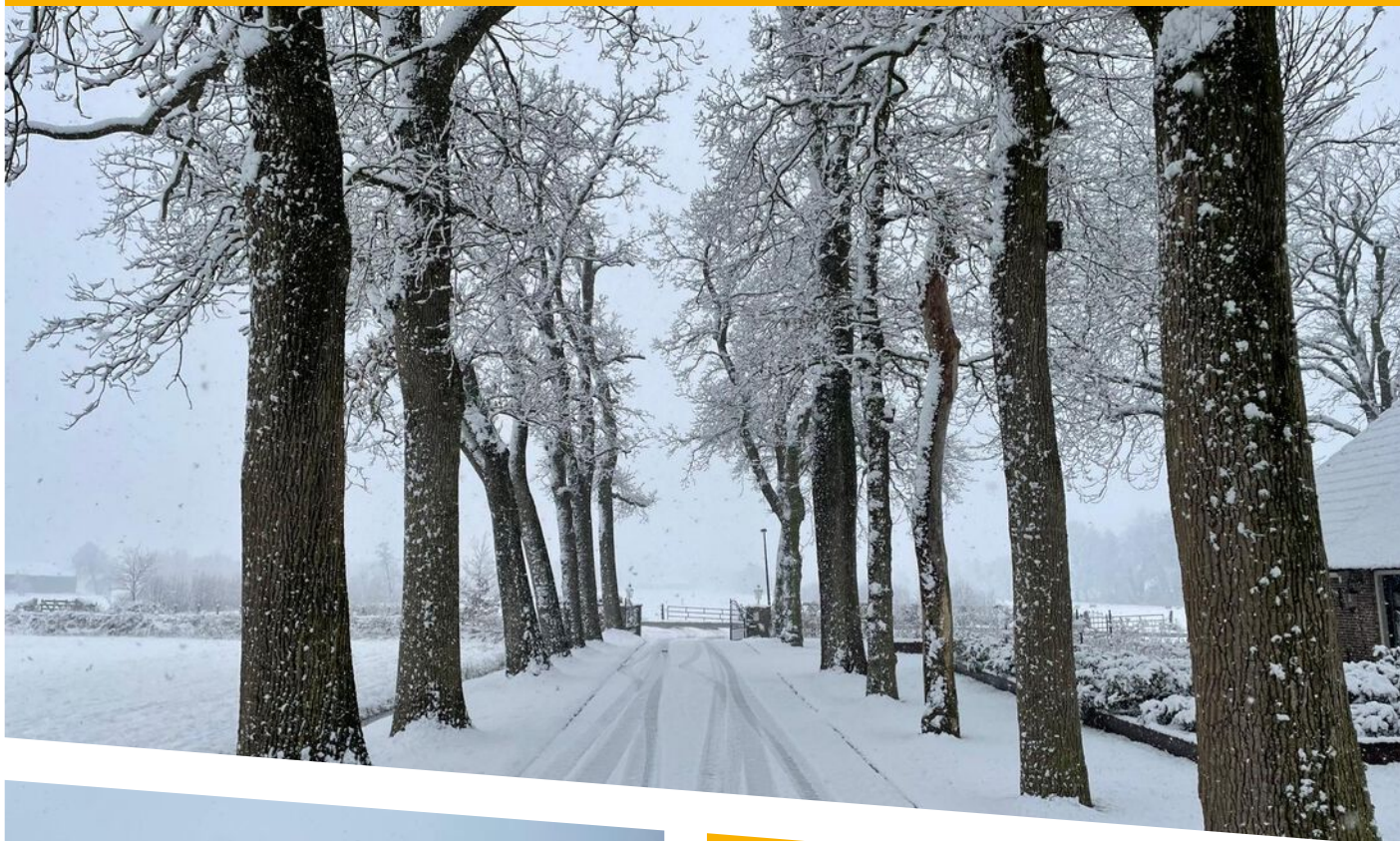


KOMMISJEWEL 168

OPEINDE

VRAAGPRIJS € 1.695.000 K.K.

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

496 m²

PERCEELOPPERVLAKE

7540 m²

INHOUD

4191 m³

BOUWJAAR

1866

ENERGIELABEL

A++

OMSCHRIJVING

In het coulissen landschap van de Friese wouden ligt deze luxe, riet gedekte Herenboerderij met in pandig een schuur en in de aangebouwde stallen zijn een drietal luxe B&B 's gerealiseerd. Het geheel is gelegen op een ruim perceel van ca 7540 m². Het Pool house, het zwembad en de privétuin maken het plaatje compleet.

De boerderij is gebouwd in 1866 en vanaf 2014 volledig onder handen genomen en totaal gerenoveerd en verduurzaamd en van alle luxe en comfort voorzien.

De boerderij bereik je middels een monumentale oprijlaan en ondertussen voel je het al: alles is tot in detail verzorgd en totaal gerenoveerd! De hele laan en het achtererf is bestraat met oude klinkers en zo bereik je de achterkant van de boerderij en ook de B&B met tuinen en terras. Opvallend zijn de gevelwerk details, de gaafheid van het geheel, de rietenkap en ook de raamdetaïls.

De indeling is als volgt:

De boerderij:

Het voorhuis:

Goed volk komt altijd achterom! Maar hier beginnen we deze keer bij de voordeur in de kop van de boerderij. Je vindt hier de entree met levensboom boven de deur, de lange gang met oude Friese tegels en het hoogglans geschilderde plafond. Aangrenzend is er de Pronkkamer met de oude bedstede wand, hoge balkenplafonds en ook de oude schouw met lambrisering, het is er allemaal. Geschilderd in originele kleuren en ook met het moderne comfort van vloerverwarming in de gehele begane grondvloer. Deze kamer is een heerlijke ruimte om je terug te trekken of als kamer voor de TV.

Vanuit de gang komen we in de grote woonkeuken met een aanbouw en met tuindeuren naar het terras. De keuken is in een landelijke stijl en is voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur. De kelder is ook nog origineel en met estriken op de vloer. Naast de keuken is een aparte eetkamer, ook hier met hoge

ramen en een originele schouw.

Hierachter zit een dwarsgang die vroeger het woon- en werkgedeelte van elkaar scheidde. Nu is het een brede gang met openslaande deuren naar beide kanten van de boerderij. De fraaie trapopgang in het midden valt op door het sierlijke hekwerk. Aan deze gang grenzen diverse kamers die je kunt gebruiken als slaapkamers, een kantoor, een speelkamer. En ook is er de bijkeuken en een luxe toilet met fontein.

Op de verdieping bevindt zich een overloop met openslaande deuren naar een in pandig balkon boven de in pandige schuur. Rondom met vier slaapkamers en twee badkamers. Via een vaste trap kom je op de overloop van de tweede verdieping. Hier is nog een vijfde kamer en een opbergkamer.

De schuur:

En dan komen we in de grote schuur, met zijn imponerende gebint in de kap. Nu in gebruik als opslag en werkplaats, maar stel je voor wat je hier allemaal zou kunnen doen. De mogelijkheden zijn er veel en soms zal een bestemmingswijziging nodig zijn. Hier kan een werkplaats zijn, of juist kantoren voor een bedrijf, horeca zou kunnen, dubbele bewoning en noem maar op!

De Bed en Breakfast de Herenboer.

Achter deze monumentale boerderij, in de voormalige jongveestallen, in het herbouwde 'Lyts Hus', bevinden zich een drietal separaat te verhuren B&B's waarvan één op de begane grond en twee op de verdieping. Met een centrale entree en gang met een doorloop naar het Pool house. Elke B&B heeft een eigen pantry en een badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet. Vanuit de koperen dakkapellen is er uitzicht over de groene velden. (www.deherenboer.nl)

Het Pool house/zwembad en de tuinen rondom:

In de tuin ligt een luxe zwembad met verwarming en filters. Het heeft een maatvoering van ca 10 x 4 meter. Het pool house ligt ervoor en is nu alleen en samen met het zwembad privé in gebruik en volledig af te schermen van de B&B. De tuinen zijn besloten en er is alle ruimte voor de hottub en terrassen. De beukenheggen rondom passen helemaal bij de sfeer van de boerderij. Rond de boerderij ligt veel oude bestrating. Het maakt het af en



tot een prachtig geheel. Achter de boerderij is nog een aparte tuin voor de gasten en met een ruime overkapping/loungehoek.

Duurzaamheid:

Energielabel A++ en gasloos.

Verwarming met aardwarmte.

Volledig geïsoleerd en met HR ++ glas en HR met Monumenten glas.

Begane grondvloer met vloerverwarming.

Zonnepanelenveld (42 stuks) achter de boerderij en uit het zicht.

Schilderwerk buitenom 2024 door de professional.

Totaal nieuwe daken met riet gedekt.

Let op: Voor het gebruiksoppervlak wonen zijn de oppervlakken van de B&B en het woonhuis bij elkaar opgeteld.

Dat geldt ook voor de inhoud van de B&B en Pool house. De oppervlakken van de B&B zijn samen ca 100 m2. Het Pool house heeft een oppervlak van 37 m2 en valt hier nog buiten.

Droom weg bij de foto's! Veel Frieser wordt het niet, de weidsheid maar ook de beslotenheid van het landschap, en tussendoor kijkend tot aan de horizon, onderdeel zijnde van een groter geheel! De rode baksteen van de oude boerderij kent veel verhalen. Hier is hard gewerkt en met veel liefde en zorg gewoond. Wellicht is het nu de tijd en mag het van jou zijn.

Opeinde ligt zeer centraal in de provincie Friesland en daardoor de perfecte locatie om Friesland te verkennen. Steden als Drachten, Leeuwarden, Joure, Sneek en Dokkum liggen vlakbij. Ook de stad Groningen en Lauwersoog (vertrekpunt voor het eiland Schiermonnikoog) liggen om de hoek. Net als de natuurgebieden De Leijen en De Alde Feanen (Nationaal Park) liggen op steenworp afstand.

Dus kom kijken en neem gerust je eigen NVM aankoopmakelaar mee.

Alle informatie kun je vinden op noorderlichtmakelaars.nl/aanbod/

Wil je eerst een preview van deze woning? Dat kan! Zowel op Funda als op onze eigen website staat naast gewone en 360° foto's ook een Walk through video (geen slideshow).

Tot slot:

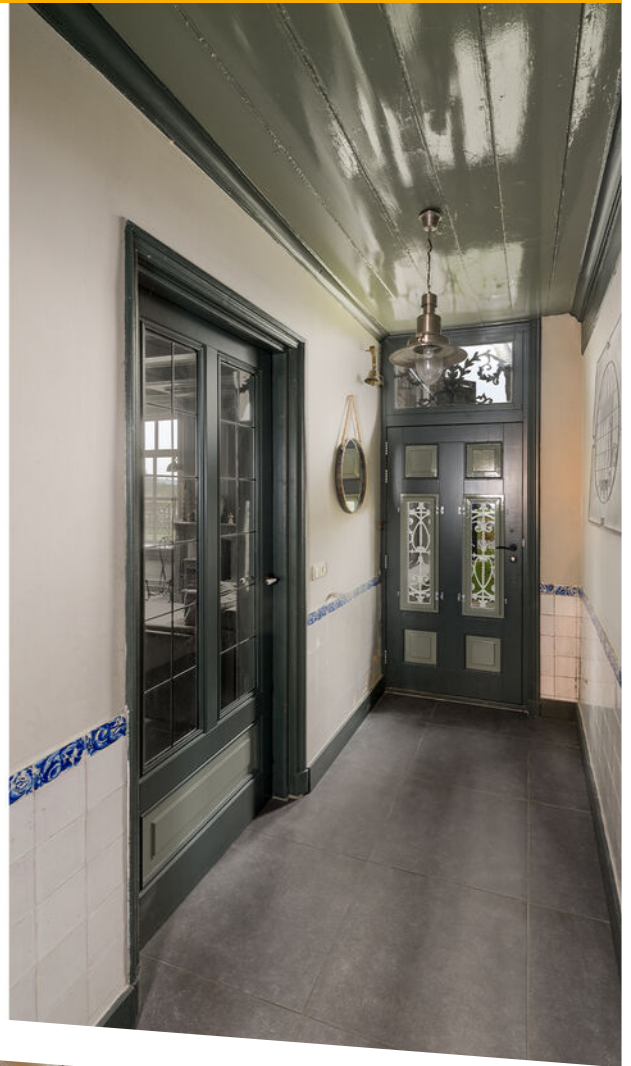
Deze presentatie is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan deze presentatie geen rechten worden ontleend en aanvaardt de makelaar of zijn opdrachtgever geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid of onjuistheid van de in deze presentatie verstrekte informatie. Mocht deze presentatie of andere verstrekte informatie vragen oproepen, dan nodigen wij je van harte uit deze onder onze aandacht te brengen.





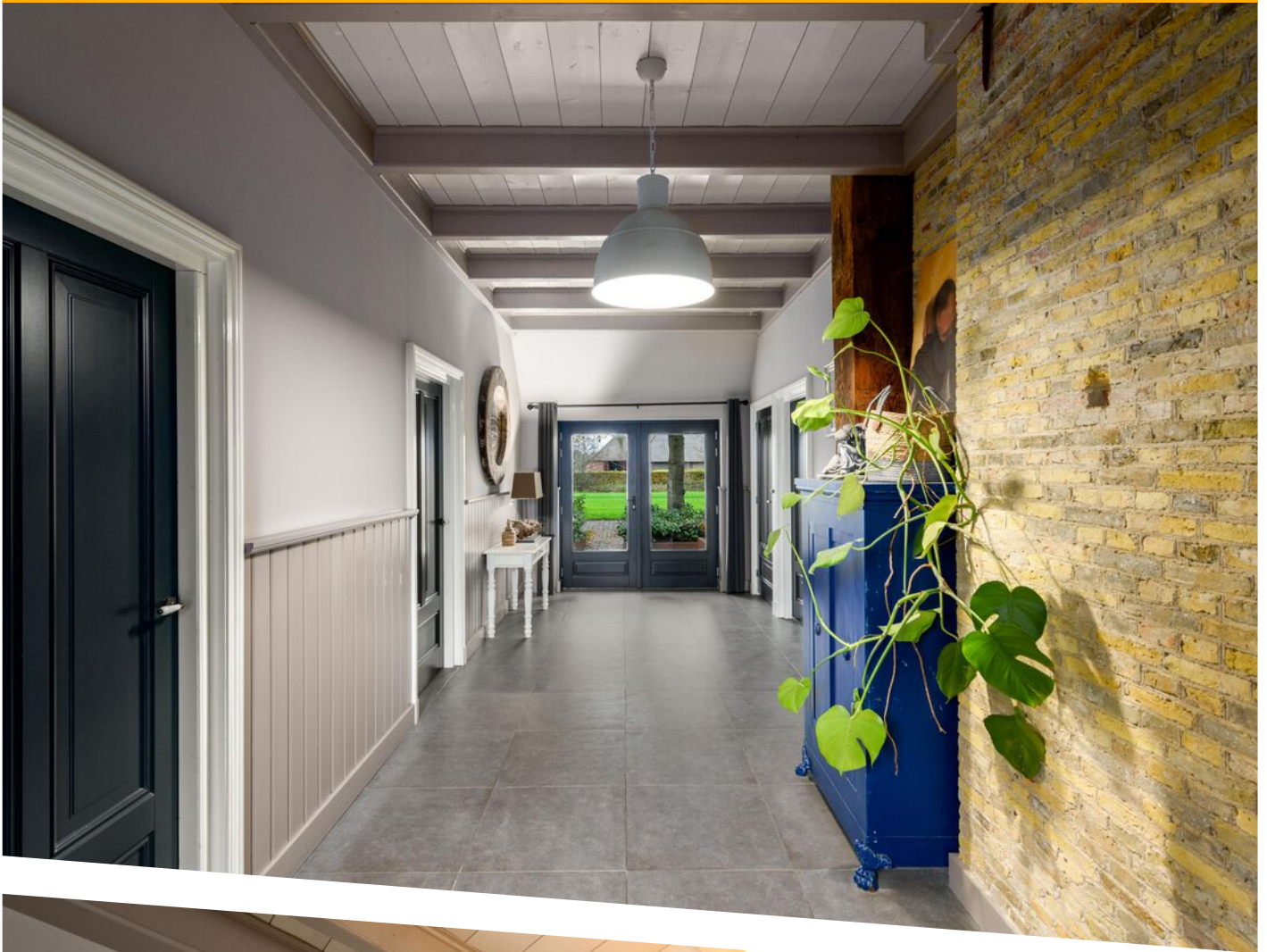


























































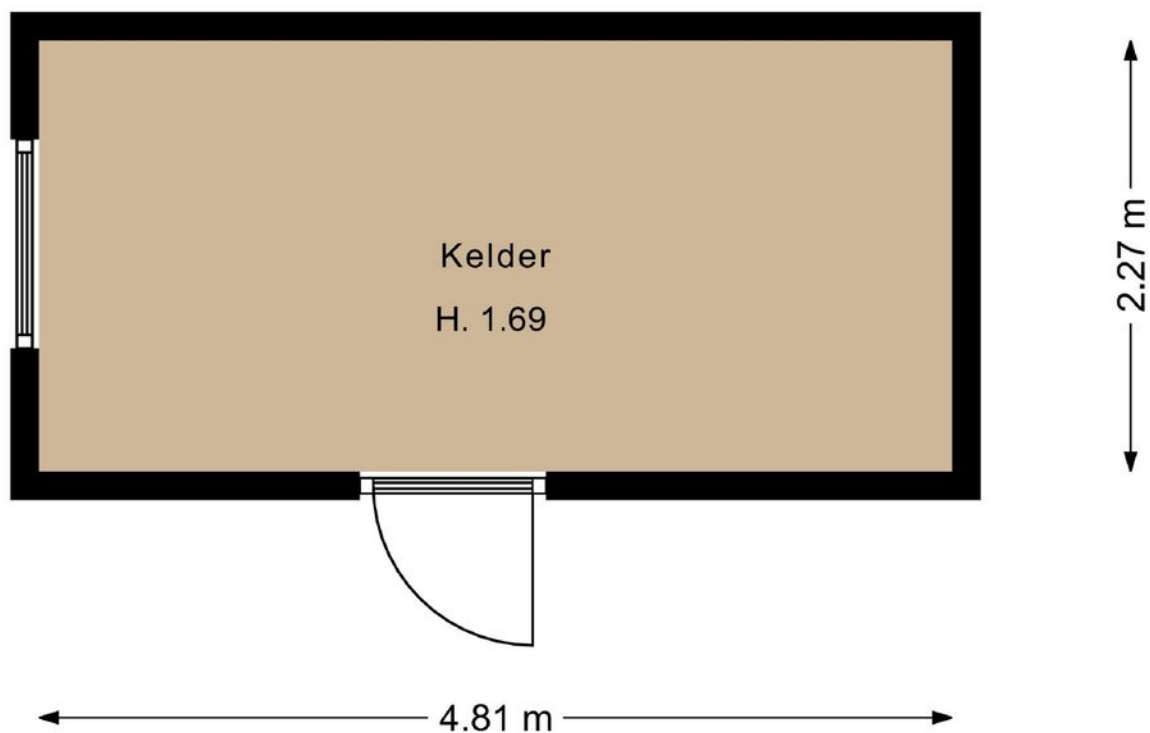








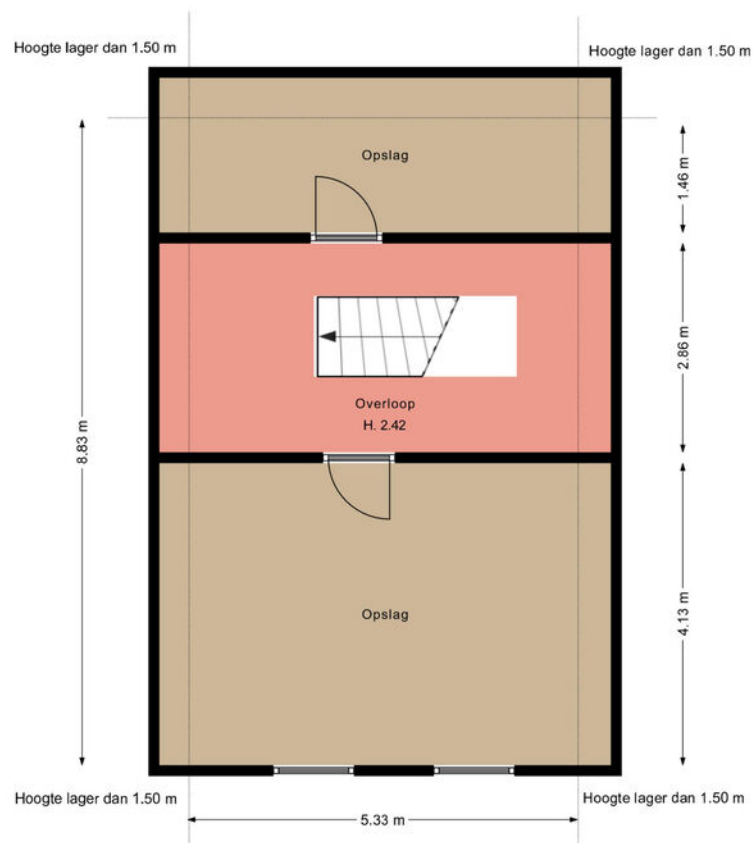




Deze plattegronden zijn gemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

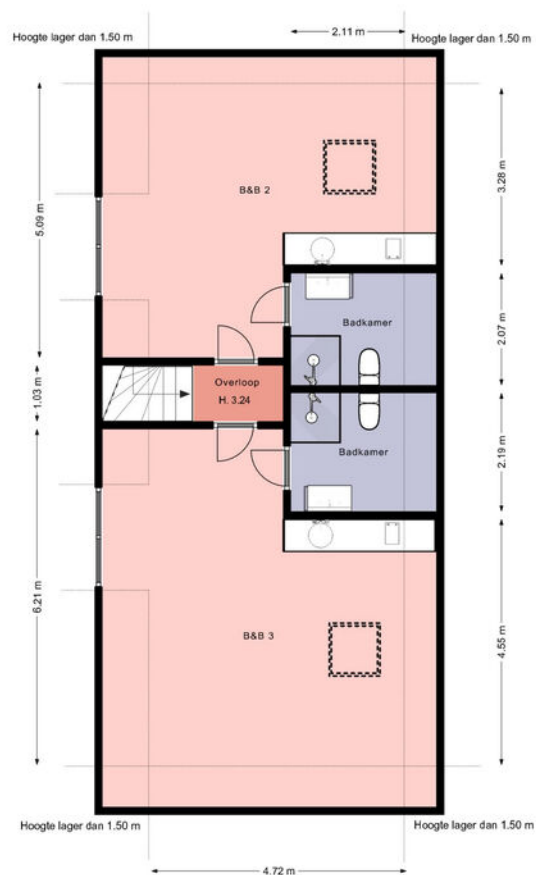
PLATTEGROND





Deze plattegronden zijn gemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn gemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

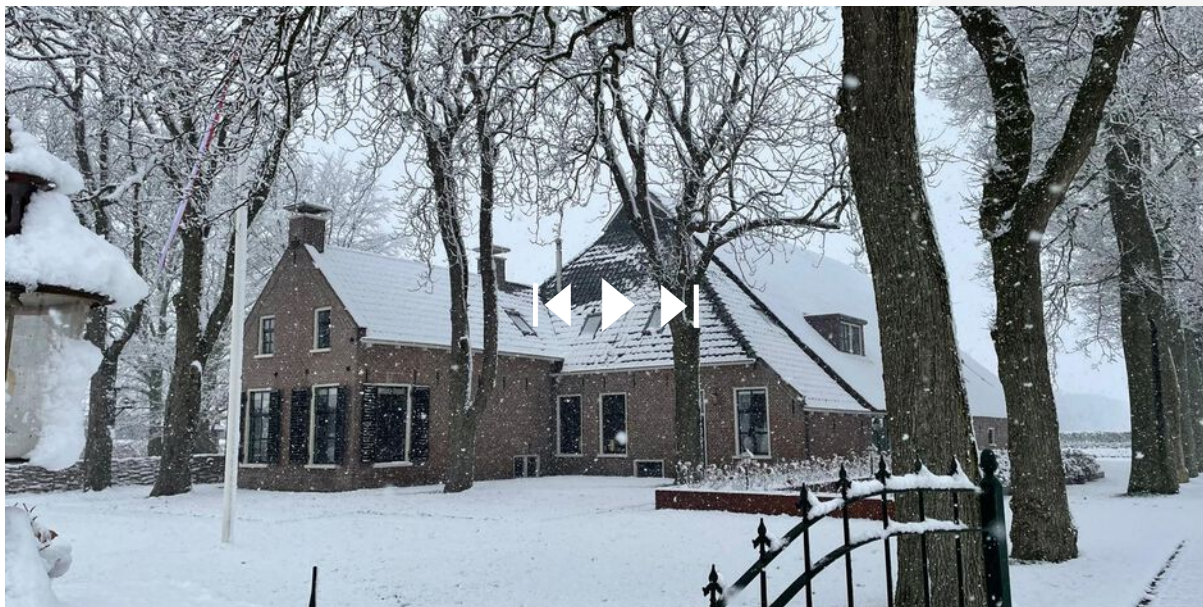
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

kommisjeweï168.nl

Noorderlicht

Kommisjeweï 168, Opeinde



Scan deze code
en bekijk de woning
op je mobiel!



HEEFT U INTERESSE
IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

NOORDERLICHT MAKELAARS
Stationsweg 82
9201 GR, Drachten

0512-543210
info@noorderlichtmakelaars.nl
www.noorderlichtmakelaars.nl