



Halepaad 1
9113 AX Wouterswoude
€ 395.000 c.b.



All features in a row

Transfer

Asking price	€ 395.000 c.b.
Offered since	21 dec 2021
Status	available
Acceptance	in consultation

Construction

Property category	building plot
Property type	
Property sub type	
Framework	hardwood

Layout

Number of rooms	3
Number of bedrooms	2
Number of bathrooms	1
Number of toilets	1
Basement	no
Attic	no
Garage	none
Number of floors	2

Area and content

Plot area (m ²)	3430
Living area (m ²)	70
Content (m ³)	



Location

Location

undefined

Surface area (m²) **5870**

Width (m)

Length (m)

Orientation **south**

Maintenance

Rear access **no**

Energy

Heating **central, fireplace, electric**

Type of hot water **heating boiler**

Glass **double**

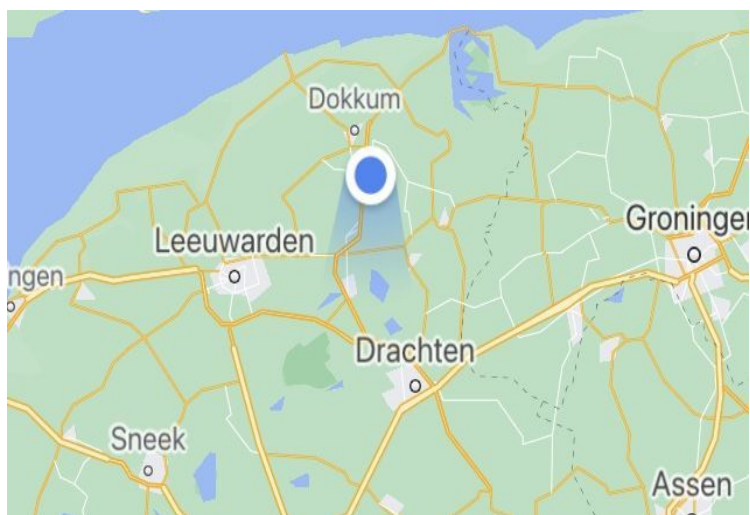
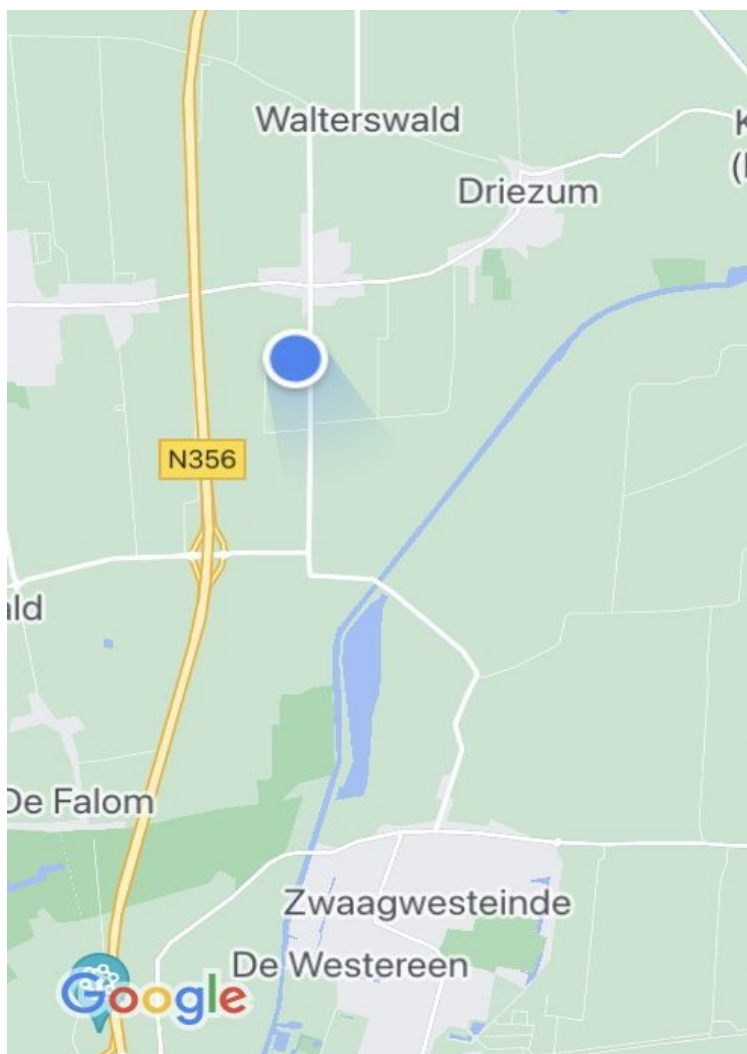
Insulation **wall**

Energy label

Energy label **A**



Halepaad 1 in focus















Omschrijving Halepaad 1

Plekjes als deze zijn uiterst zeldzaam!

Heeft u er altijd al van gedroomd om uw eigen woning te bouwen of geheel naar eigen smaak te verbouwen?

Houdt u van het landelijke gebied en wilt u rustig gelegen wonen met vrij uitzicht?

Dan heeft u nu de kans!

Zowel renovatie van de boerderij als volledige nieuwbouw behoort tot de mogelijkheden.

Schitterend gelegen in het rustieke buitengebied aan de rand van het dorpje Wouterswoude/Wâlterswâld wordt deze (sloop) woning/arbeiders boerderij aangeboden op een ruim perceel van totaal 3.430 m² (volledig bouwvlak).

De boerderij/arbeiders woning uit 1900 verkeerd in mindere staat en dient deels te worden gerenoveerd of herbouwd. Uiteraard kunt u er ook voor kiezen om de woning te slopen. U kunt een uniek ontwerp realiseren zonder inmenging van welstand. Het Bestemmingsplan laat een bouwoppervlakte toe van 300m² waardoor een grote droomwoning/villa mogelijk maakt om te bouwen. Daarbij kunt u de woning onbeperkt onderkelderen voor bijvoorbeeld extra kamers en/of interne Sauna/Sportruimte/zwembad/garage etc.

Er bestaan diverse mogelijkheden hier andere passende activiteiten te verrichten met een vrijstelling:

- Bed and Breakfast
- Zorgboerderij en/of (mantel)zorgwoning
- Bedrijf aan huis
- Hobbyboer

De ligging is uniek. Het perceel wordt geheel omringd door weilanden. De kavel wordt tevens omzoomd door natuurlijke singels en bomen waardoor er al gelijk een knus 'boerenerf' is ontstaan.





Omschrijving Halepaad 1

De bestemming is wonen. De nieuw te bouwen woning mag (met vergunning) een begane grondoppervlakte van maximaal 300 m² bedragen met een goothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter. Daarnaast mag er vergunningvrij een vrijstaand bijgebouw/aanbouw worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 150m². Totale bebouwing van 450m² mogelijk

Er zijn ook mogelijkheden om vergunningsvrij aan te bouwen, tot maximaal 300m² totaal begane grondoppervlakte.

Het nieuw te bouwen aanbouw/bijgebouw mag vergunningvrij maximaal 300 m² bedragen met een goothoogte van maximaal 3 meter en een nok hoogte van maximaal 4 meter.

Met de hobbydierenregeling is het mogelijk een vrijstelling aan te vragen bij de Gemeente Dantumadeel tot een oppervlakte van maximaal 50m²

Het erf is deels bestraat met moderne wildverband tegels en 50x50 tegels beide antraciet (circa 600m²)

BOUWKENMERKEN

Bouwjaar: 1900

Bouwwijze: Opgetrokken in stenen muren en op zandgrond.

Dakbedekking: Dakpannen.

Isolatie: De boerderij is deels geïsoleerd. .

Woonoppervlakte: Circa 70 m².

Externe bergruimte/stal: Circa 30 m².

Perceelsoppervlakte totaal: 5.870 m². (3.430m² volledig bouwvlak & 2.440m² weiland).

INDELING

Via de zijportal kunt u de boerderij betreden en komt u uit in de eenvoudige hal. Vanuit de hal heeft u toegang naar de slaapkamer boven, woonkamer + bedstee, aardappelhok, wc, badkamer, 2 extra kamers waarvan 1 openslaande deuren heeft in de voorgevel van de woning (melkmeisje).



Omschrijving Halepaad 1

BIJGEBOUWEN

Op het erf staat 1 stenen bijgebouw (schuur/stal) met een totale oppervlakte van circa 30 m².
tevens is er een groot houten kippenhok van circa 15m² aanwezig (2019)

BIJZONDERHEDEN

De boerderij/kavel ligt aan een doodlopend pad nr 1 t/m 5 en heeft geen directe burens. Het pad betreft een toeristische loop- & fietsroute tussen de landerijen van het Rinsma park Oostwolde t/m Broeksterwoude.

In de nabijheid van het Rinsma park ligt een kanaal met vrije aanlegplaatsen voor bezoekers van de regio.
In de nabijheid van natuurgebied de Mieden kunt u zelf uw boot te water laten.

De volgende natuurgebieden zijn ook makkelijk en snel bereiken. Denk aan: de Waddeneilanden via Lauwersoog, Burgumermeer, de Leien, Earnewald. Ook kunt u steden Dokkum en Leeuwarden gemakkelijk bereiken.

De snelweg "de centrale as" ligt parallel aan de kavel. Deze afstand bedraagt circa 500 meter. U ondervindt vrijwel geen geluidsoverlast. enkel in de winter als de wind deze kant op staat
De route naar de snelweg betreft een mooie authentieke rechte weg met oude gebakken klinkers van circa 1000 meter lang. Deze weg wordt omringt door bomen, singels & landerijen. Met 1 bocht naar rechts bevindt u zich na circa 550 meter op de snelweg.

- Geen stoplichten,.
- Geen files, slechts 2 vloeiende drempels.
- 20/25 min naar de A7 bij drachten
- 15/20 min naar Leeuwarden
- Treinstation Westereen 4 km
- De woonboulevard, Mac Donald, Action, Hema etc in Dokkum te vinden, circa 5 km
- Winkelcentra's in 2 naastgelegen dorpen Damwald en Westereen aanwezig. beide circa 3km





Omschrijving Halepaad 1

Onder andere: AH, Lidle, Aldi, Bruna, viswinkel, Kruidvat, dierenwinkel, veedierenwinkel, kaasboer, slager, sigarenboer, tankstation, snackbar, lunchroom, pizzeria, bloemenwinkel, bakker, fysio, kapper. bouwmarkten, afvalverwerking, industrie zijn allemaal aanwezig in straal van 3-5km.

U moet wel van absolute rust houden om hier te kunnen en willen wonen.

Het dorp Wälterswäld tezamen met aangelegen dorp Driezum organiseert elk jaar de beroemde: Paardendagen.
(vele parcours op privé terreinen t.b.v. paard en wagen)

VOORZIENINGEN

De boerderij is alleen aangesloten op elektra, gasnet en het riool.
Glasvezel netwerk aanwezig

- De overdracht zal plaatsvinden in overleg.

VRAAGPRIJS

€ 395.000 -- K.K.

De kavel wordt bij oplevering volledig gevreesd en nieuw gras gezaaid.

CONTACT

Danny Beek
0681890090

Stichting Slim Vastgoed Nederland



Huisportaal.nl
Vestdijk 180
5611 CZ Eindhoven

Tel. helpdesk: 085-782.00.00
Email: info@huisportaal.nl
Website: www.huisportaal.nl

IBAN: NL20.RABO.0156.0304.03
BTW: 8576.40.471.B.01
KVK Eindhoven: 68903162