



Sminkewei 8, 8567 HB Oudemirdum

Vraagprijs € 800.000,- k.k.

Omschrijving

In het hart van het schitterende Gaasterland gelegen, geheel verbouwde woonboerderij met paardenstallen, schuur, rijbak en weiland. Ligging op zeer bijzondere locatie te midden van de bossen met vele ruitervelden en nabij manege Gaasterland. Dé ideale stek voor de paardenhouder! Bouwjaar ±1920, bouwjaar paardenstallen ±2012, woonoppervlakte ±183m², inhoud ±1.838m³, kavel 19.943m², 3 slaapkamers, bijgebouwen ±252m².

Bouwaard:

De boerderij is traditioneel gebouwd met houten gebinte en een met riet onderlaten schilddak met dakkapel en gedekt met dakpannen. Het woongedeelte in houten- en betonvloeren, steensgevels voorzien van isolatie en aftimmering, kunststof goten en houten kozijnen. Het schuurgedeelte is gebouwd in steensgevels, houten- en betonvloeren, houten openslaande deuren en aluminium goten. De schuur is gebouwd in halfsteens gevels, betonvloer en een zadeldak gedekt met ABC-golfplaten. De paardenstallen zijn opgetrokken in staalconstructie, houten wanden, betonvloer en een zadeldak gedekt met golfplaten.

Indeling:

In het woongedeelte van de boerderij op de begane grond een hal/gang met meterkast en gecombineerd toilet/badkamer met aansluiting(en) voor wasapparatuur, woonkamer met niveauverschil, glas-in-loodramen, balken plafond, open keuken en toegang tot de ruime kelder met waterontharder, bijkeuken, 2 slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer met schoorsteenmantel, balken plafond en glas-in-loodramen en een trapopgang. Op de verdieping een zeer ruime overloop met kastenwand en wastafelmeubel, in gebruik als fitnessruimte en gastenverblijf en een 3e slaapkamer met wastafel en kast. In het schuurgedeelte van de boerderij op de begane grond een deel met openslaande schuurdeuren, trapopgang en bergkasten en de voormalige veestalling met zolder. Op de verdieping een professionele studio, ideaal voor de muzikant of muzikliefhebber, bergzolder en een technische ruimte met CV-ketel en zonneboiler.

Keukeninrichting:

Beige keukenblok in hoekopstelling met vaatwasser (Bosch, onlangs vernieuwd), 5-pits gasfornuis, heteluchtoven, kruidenkastjes, carrouselkast en een afzuigkap.

Sanitair:

De woning is voorzien van 2 badkamers met goede kwaliteit sanitair. Badkamer I is voorzien van een douchehoek met stortdouche en thermostaatkraan, toilet en een wastafel. Badkamer II is zeer ruim en uitgerust met een hoekbad met jetstream en overige opties, douchecabine met stortdouche en douchekolom met thermostaatkraan, dubbel wastafelmeubel, badkamerkast, designradiator en een toilet.

Verwarming/warmwatervoorziening:

Het woongedeelte wordt centraal verwarmd en is grotendeels voorzien van plavuizenvloeren met vloerverwarming en de overige ruimten met radiatoren, middels ATAG Enigma HR-combiketel, bouwjaar ±2005. De CV-installatie is gekoppeld aan een zonneboiler (120 liter).

Warmwatervoorziening in de woning middels CV-ketel/zonneboiler. In de paardenstal middels Vaillant badgeiser op flessengas.

Elektra:

Vernieuwde elektrische installatie met 6 groepen, 380 Volt groep, aardlekschakelaar(s) en digitale tariefmeter. Het voormalige tanklokaal is voorzien van extra groepenkast en uitgerust met 380 Volt aansluiting. Op de paardenstal liggen 40 zonnepanelen met een maximale capaciteit van 4.000 kWh/jaar. De omvormer van de PV-installatie is in 2020 vervangen.

Isolatie:

Het woongedeelte van de boerderij is uitstekend geïsoleerd en geheel voorzien van isolerende beglazing. Ook het glas-in-loodglas is gerestaureerd en geplaatst tussen het dubbel glas. Het pand heeft energielabel A+.

Erf:

Het ruime erf rond de woning is uitstekend ingedeeld met voor- en zijtuin met het woonhuis op het westen. Het erf is gedeeltelijk verhard met gestort beton en deels met betontegels. Op het erf zijn een oprit met stenen dampalen, schuur, paardenstallen, kippenhok, regenwaterbak met pomp, longecircle, rijbak (40 x 20m¹) met houten omheining en lichtmasten. Aansluitend aan het erfperceel ligt rond de boerderij het weiland (±1,5 ha), geheel omheind en voorzien van elektrische schrikdraad.

Indeling bijgebouwen:

In de schuur met het voormalige tanklokaal een omvormer van de PV-installatie, 2 paardenboxen en bergruimte. In de paardenstal een wasplaats voor paarden met warm- en koudwater en 9 luxe paardenboxen, met middengang. Alle paardenboxen zijn voorzien van gierafvoer.

Ligging:

Het pand is schitterend gelegen in het buitengebied nabij Oudemirdum. Het perceel grenst aan de 9-holes natuurgolfbaan van Gaasterland. Op circa 1,5 km ligt manege Gaasterland en met oversteken van de weg is er toegang tot het uitgebreide netwerk van ruiterspaden door de Gaasterlandse bossen. Het op circa 2,5 km afstand gelegen brinkdorp Oudemirdum is het middelpunt van de regio Gaasterland te midden van de bossen en nabij het IJsselmeer. Op circa 8 kilometer afstand ligt Balk, de hoofdplaats van de regio. Het beschikt over een levendig, historisch centrum en er zijn uitgebreide voorzieningen aanwezig. De regio Gaasterland staat bekend om haar bos- en waterrijke woonomgeving, pittoreske plaatsjes, ruimte en natuurschoon. Dit alles maakt het gebied geliefd om te wonen, werken en recreëren. Ook zijn er in Gaasterland uitgebreide fiets- en wandelroutes en tal van watersportvoorzieningen, zoals een jachthaven aan de rand van Balk. Natuurliefhebbers en watersporters zullen zich hier als een vis in het water voelen! Daarbij komt ook nog de gunstige ligging van het gebied nabij Lemmer en uitvalswegen richting de Randstad (A6).

Bijzonderheden:

- Dé ideale stek voor de paardenhouder en/of rustzoeker.
- Sfeervol pand met authentieke kenmerken zoals balken plafonds, paneeldeuren en glas-in-loodramen.
- Zeer fraaie ligging met uitzicht over het landschap en de natuur golfbaan.
- Het geheel is gerenoveerd en verkeert in een uitstekende staat van onderhoud.
- In 2019 is het pand uitwendig geschilderd.
- Waterontharder 'Big Green' geplaatst in 2020.
- Er is glasvezelaansluiting aanwezig.
- Een deel van het dak van het bijgebouw is gedekt met asbesthoudende golfplaten.
- De aanwezigheid van enige houtworm kan niet worden uitgesloten.

Kenmerken

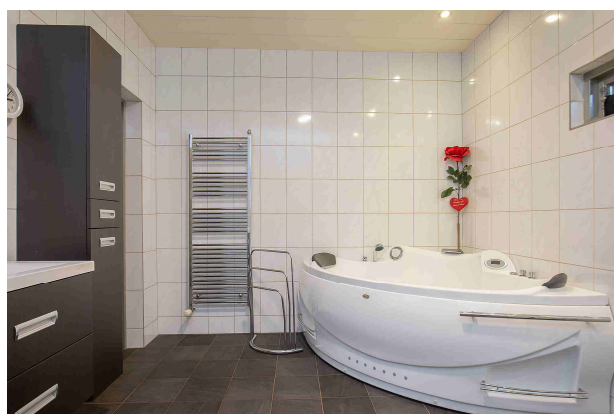
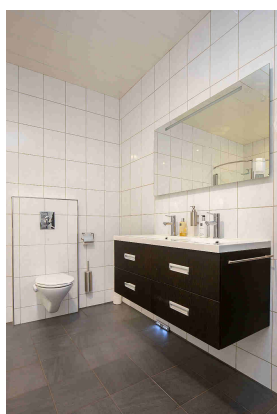
Vraagprijs	: € 800.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.838 m ³
Perceel oppervlakte	: 19.943 m ²
Gebruiksopp. woonfunctie	: 183 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1920
Ligging	: Aan bosrand, vrij uitzicht, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Inpandig
Energie label	: A+
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	: Zonnecollectoren, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Atag Enigma (Gas gestookt combiketel uit 2005, eigendom)

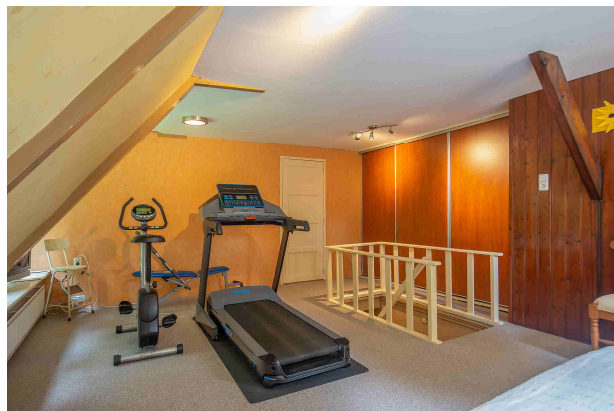
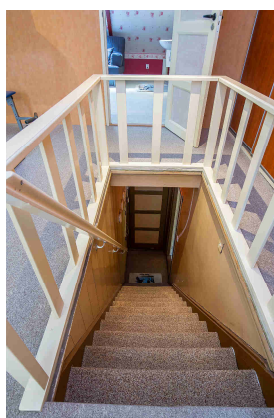
Locatie

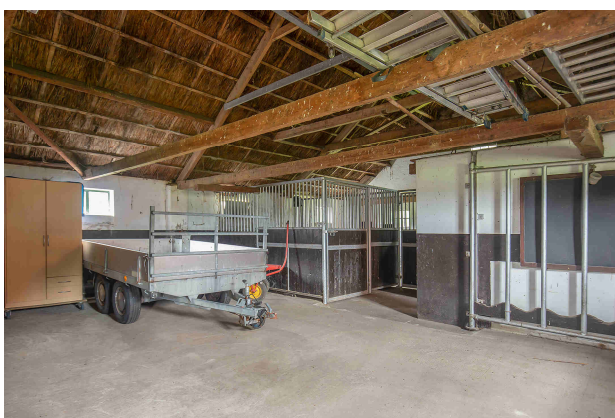
Sminkewei 8
8567 HB OUDEMIRDUM

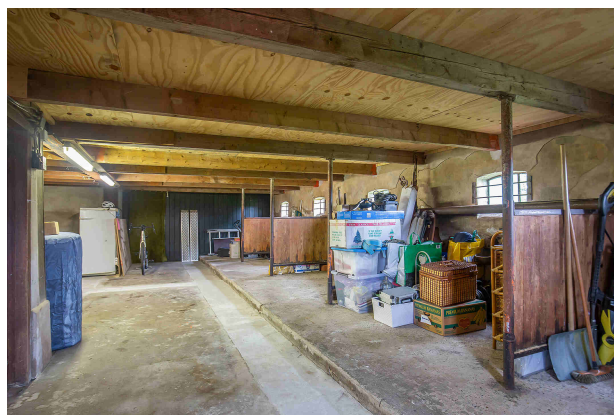
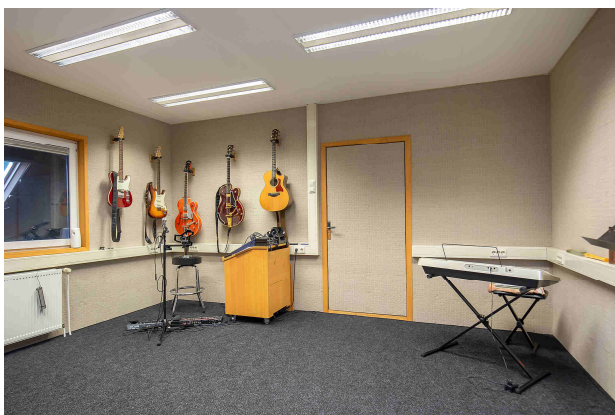


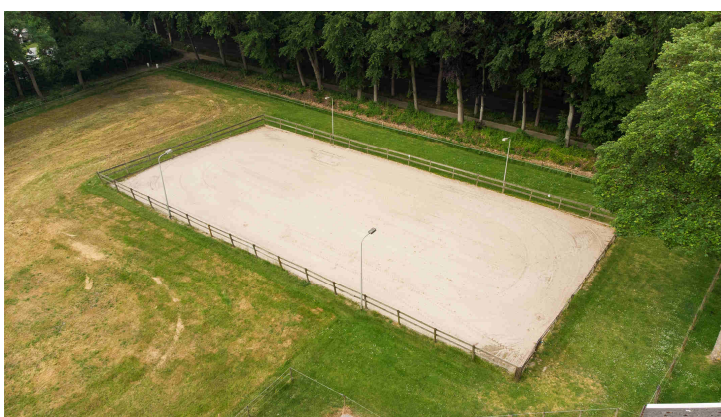
Foto's











Plattegrond begane grond



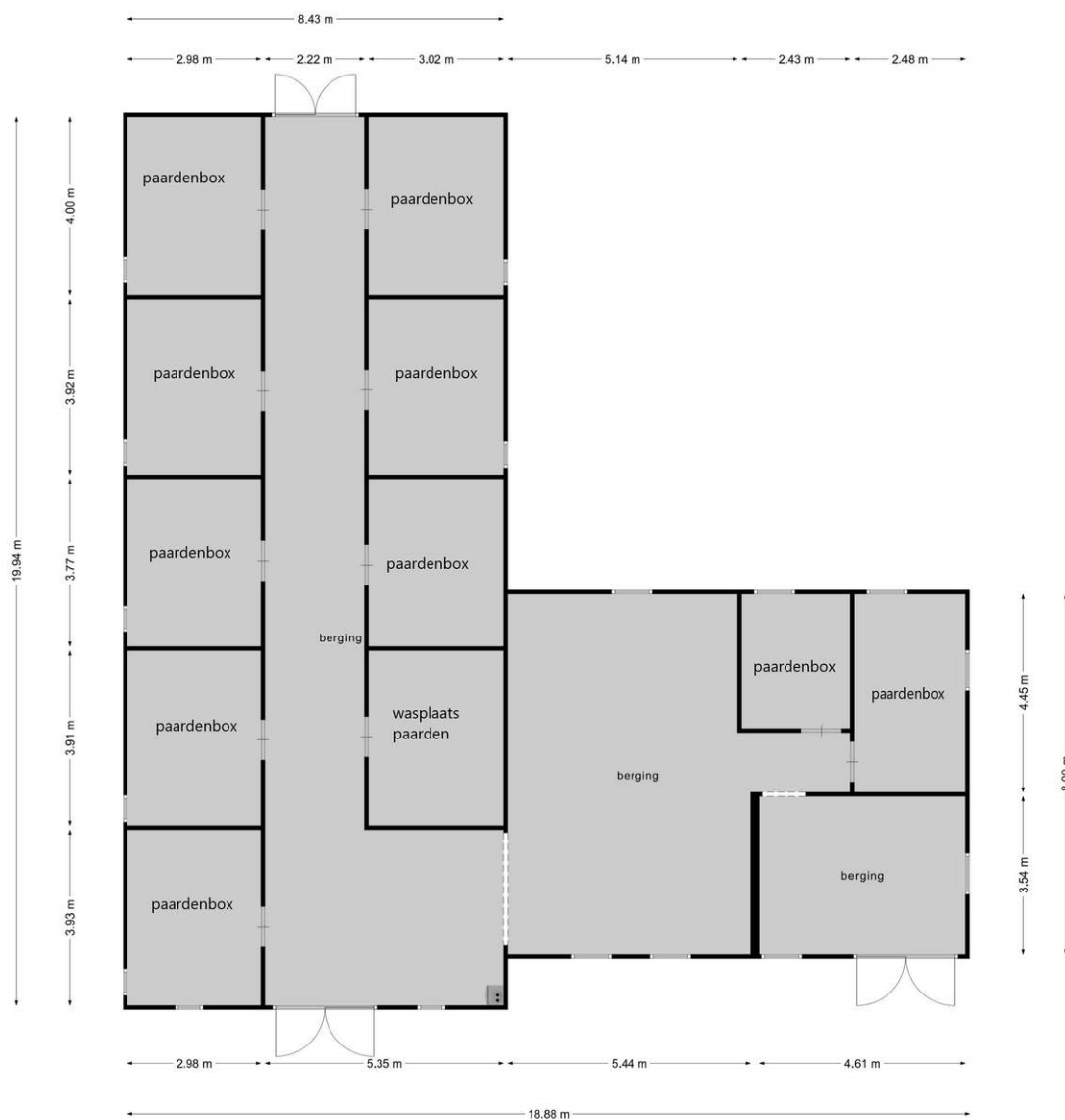
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond verdieping



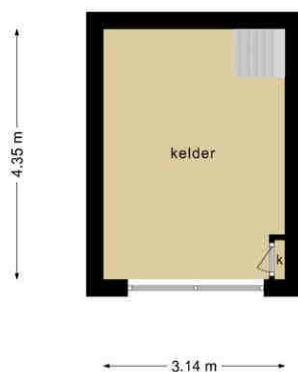
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond paardestal/schuur



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

Plattegrond kelder



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

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
– garderobe voorraadkast (hal)	☒	☐	☐	☐
– spiegelkast boven	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☒	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☒	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Overig				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				

Haskestaete Makelaardij B.V.
It Hoekstee 3
8561 BE, BALK
Tel: 0514-603111
E-mail: info@haskestaete.nl
www.haskestaete.nl

