



**Halepaad 1**  
**9113 AX Wouterswoude**  
**€ 395.000 k.k.**



## Alle kenmerken op een rij

### Overdracht

Vraagprijs	€ 395.000 k.k.
Aangeboden sinds	21 dec 2021
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Woningcategorie	bouwgrond
Type woning	
Soort woning	
Kozijnen	hardhout

### Indeling

Aantal kamers	
Aantal badkamers	1
Aantal toiletten	1
Kelder	nee
Zolder	nee
Garage	geen
Aantal woonlagen	2

### Gebied en inhoud

Perceeloppervlak (m <sup>2</sup> )	3430
Woonoppervlak (m <sup>2</sup> )	70
Inhoud (m <sup>3</sup> )	



### **Ligging**

Ligging

### **tuin**

Oppervlakte (m<sup>2</sup>) **5870**

Breedte (m)

Lengte (m)

Oriëntatie **zuid**

Onderhoud

Achters toegang **nee**

### **Energie**

Verwarming **centraal, haard, elektrische**

Soort warm water **verwarmingsketel**

Beglazing **dubbel**

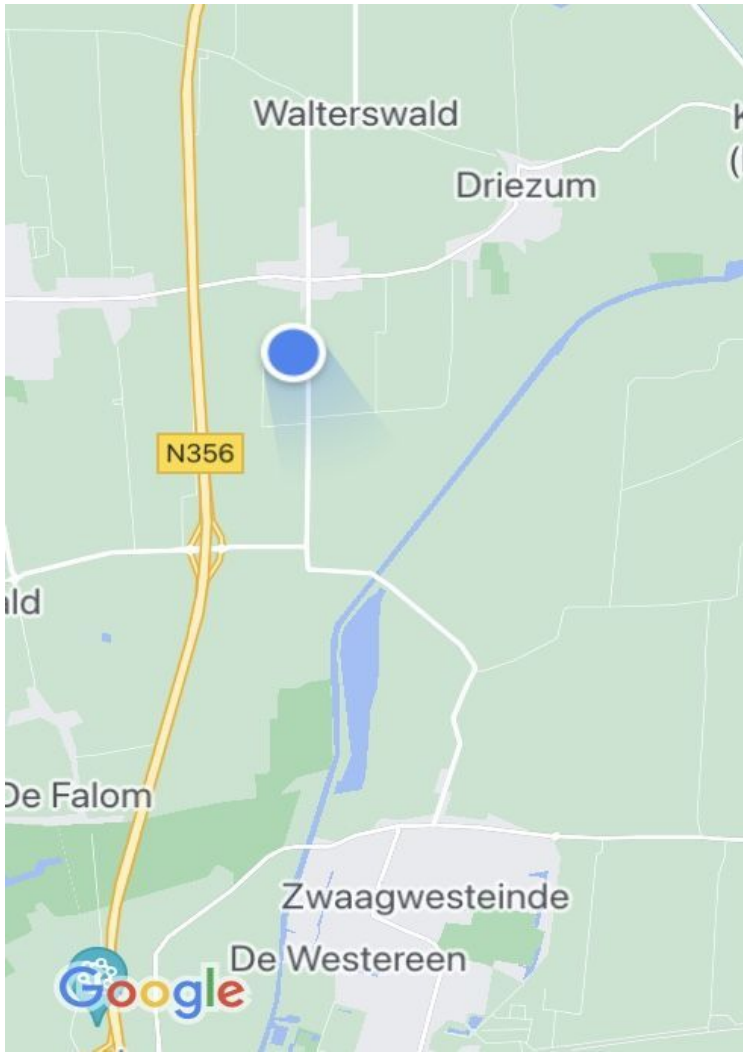
Isolatie **muur**

### **Energielabel**

Energielabel **A**

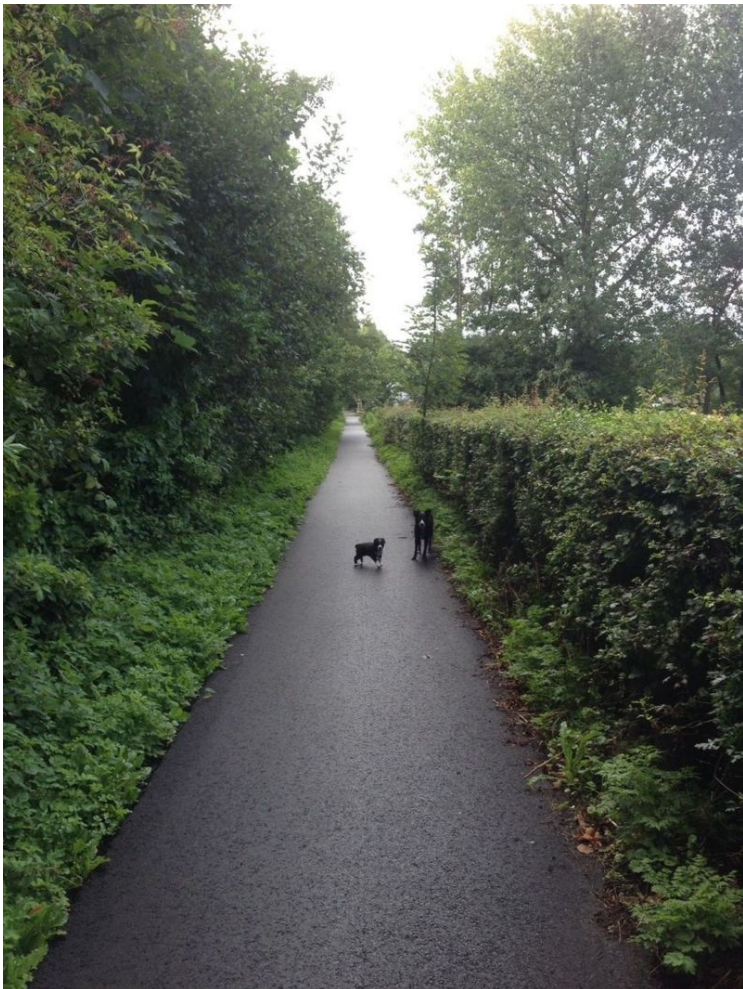


# Halepaad 1 in beeld

















## 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 m<sup>2</sup> (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 300m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 150m<sup>2</sup>. Totale bebouwing van 450m<sup>2</sup> mogelijk

Er zijn ook mogelijkheden om vergunningsvrij aan te bouwen, tot maximaal 300m<sup>2</sup> totaal begane grondoppervlakte.

Het nieuw te bouwen aanbouw/bijgebouw mag vergunningvrij maximaal 300 m<sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup>

Het erf is deels bestraat met moderne wildverband tegels en 50x50 tegels beide antraciet (circa 600m<sup>2</sup>)

### BOUWKENMERKEN

Bouwjaar: 1900

Bouwwijze: Opgetrokken in stenen muren en op zandgrond.

Dakbedekking: Dakpannen.

Isolatie: De boerderij is deels geïsoleerd. .

Woonoppervlakte: Circa 70 m<sup>2</sup>.

Externe bergruimte/stal: Circa 30 m<sup>2</sup>.

Perceeloppervlakte totaal: 5.870 m<sup>2</sup>. (3.430m<sup>2</sup> volledig bouwvlak & 2.440m<sup>2</sup> weiland).

### INDELING

Via de zijportaal 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 m<sup>2</sup>.  
tevens is er een groot houten kippenhok van circa 15m<sup>2</sup> aanwezig ( 2019 )

### BIJZONDERHEDEN

De boerderij/kavel ligt aan een doodlopend pad nr 1 t/m 5 en heeft geen directe burenen. 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 ondervind 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 Wâlterswâld 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](mailto:info@huisportaal.nl)  
Website: [www.huisportaal.nl](http://www.huisportaal.nl)

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