



**Landelijk wonen op ruim 1,15 hectare in  
Westerwolde!**

**Wedderstraat 1, Vlagtwedde**

Deze woning kopen? Dat doe je goed met jouw iQ Makelaar



## Vrijstaande woning met veel leefruimte en zeer ruim perceel, op een zeer centrale locatie met prachtig uitzicht over eigen perceel!

Bent u op zoek naar een zeer ruime (gerenoveerde en uitgebouwde) arbeiderswoning uit 1946 met veel karakter en een groot perceel? Dan is dit uw kans om uw droomhuis en droomlocatie te bemachtigen! Deze ruime woning is op zichzelf is bijzonder en daardoor uniek, doet heel licht aan door de vele raampartijen en is voorzien van 3 ruime slaapkamers, waarvan 2 op de begane grond en een mogelijkheid tot uitbreiding van slaapkamers op verdieping.

## Kenmerken

### Bouw

Soort woonhuis: Vrijstaande woning  
Soort bouw: Arbeiderswoning met uitbreiding  
Bouwjaar: 1946  
Soort dak: Zadeldak met pannen

### Buitenruimte

Tuin: Tuin rondom met grote oprit, schuren, paddocks etc.  
Parkeren: Oprit met ruimte voor minimaal 6 auto's

### Overige bijzonderheden

- Mogelijkheid tot extra slaapkamers
- Mogelijkheid voor bedrijf aan huis
- Woning met karakter
- Paardenstallen, paddocks etc
- Ruim perceel
- Bedrijvigheid - Agrarisch 2 om te zetten naar Wonen - Agrarisch 2

### Oppervlakten en indeling

Wonen: 186,10 m<sup>2</sup>  
Overige inpandige ruimte: 20,20 m<sup>2</sup>  
Gebouwgebonden buitenruimte: 53,20 m<sup>2</sup>  
Externe berging: 26,40 m<sup>2</sup>  
Perceel: 11.510 m<sup>2</sup>, volle eigendom  
Inhoud: 846,09 m<sup>3</sup>  
Aantal kamers: 4 kamers (3 slaapkamers)  
Aantal badkamers: 2 (op begane grond)  
Badkamervoorzieningen: 1) Bad, wastafel  
2) Douche, toilet, wastafel  
Aantal keukens: 1  
Aantal woonlagen: 2 woonlagen

### Energie en isolatie

Isolatie: Dubbel glas  
Verwarming: Cv-ketel  
Warm water: Cv-ketel



Vlagtwedde is een sprankelend dorp in de gemeente Westerwolde, gelegen in de gelijknamige streek in het zuidoosten van de Nederlandse provincie Groningen. Vlagtwedde biedt alles met betrekking tot de dagelijkse voorzieningen, zo is er een supermarkt, zijn er verscheidene winkels en horecagelegenheden, is er een weekmarkt en voldoende sportvoorzieningen, zoals een voetbalvereniging, zwembad, manege op loopafstand en een golfclub. Naast deze dagelijkse voorzieningen zijn er binnen het dorp tevens meerdere huisartsenpraktijken, een dierenarts, tandartsenpraktijk en is er basisonderwijs. Vanuit Vlagtwedde bent u zo in Winschoten, Stadskanaal en Veendam en komt u binnen een paar minuten op de A7 richting Groningen/Delfzijl of Emmen en Assen. Ook de grens met Duitsland is op steenworp afstand van deze prachtlocatie.





Het gevoel van verliefd worden op deze locatie begint al bij het rijden op de laan naast de woning. U slaat af naar rechts en komt op de parkeer-gelegenheid van dit prachtige perceel en ziet gelijk de ruimte, het landelijke, de rust. U geniet, dat weten we zeker! Aan de rechterzijde ziet u de achterkant van de woning, waar u via de achterdeur naar binnen kan. Uiteraard heeft deze locatie ook een voordeur, maar zoals eigenlijk bij iedereen in Westerwolde komen de gasten gewoon via de achterdeur binnen.





U kunt, zodra u binnenkomt, zien dat de woning uitstekend onderhouden is en u proeft gelijk de liefde voor deze mooie woning.

We gaan naar rechts en komen in de woonkamer. De ruimte is lang, heeft aan de voorzijde een heerlijke ruimte bij de haard, aan de achterzijde een prachtruimte met uitzicht over eigen land en schuifpui naar terras en in het midden een ruime keuken.

De haard is een speksteenhaard en is door de huidige bewoners ook regelmatig gebruikt om op te koken. Hoe heerlijk lijkt u dat? Wat dacht u van een heerlijk pruttelend stoofpotje...





De keuken is het centrale punt van deze ruimte en heeft o.a. een groot inductie fornuis met 3 ovens, een vaatwasser, koelkast en rondom een bar.

De keuken is in landelijke stijl, precies passend bij de woning en de locatie. U ziet een deur in de keuken..... deze leidt naar 1 van de 2 bijkeukens. Voor in de woonkamer ziet u nog een nis, wat de ruimte speels maakt en bijzonder.





De deur in de woonkamer tegenover de keuken gaat naar de hal met de voordeur. In deze hal treffen we ook weer meerdere deuren aan. Zo komen we aan de rechterzijde in de 2e bijkeuken met keukenblok. De meterkast zit naast de voordeur.

Aan de andere kant van de voordeur zit het toilet en daarnaast 1 van de 2 badkamers. Deze badkamer is voorzien van bad en wastafelmeubel.





Wanneer we vanaf de achterdeur naar links gaan komen we in de ruimte die de voorheen 2 verschillende gebouwen koppelt. In deze ruimte hebben de huidige bewoners een kantoor, maar zou uiteraard ook een andere invulling kunnen krijgen. Deze ruimte is lekker licht door de vele ramen en geeft daardoor ook een ruimtelijk gevoel.







We lopen vervolgens door naar de gang met aan de rechterzijde de 2e badkamer met douche, toilet en wastafel. Verder hebben we hier nog 2 slaapkamers en de trap naar de bovenverdieping.

De grootste slaapkamer beneden heeft uitzicht over de tuin en openslaande deuren.





Op de verdieping is een zeer grote slaapkamer (3e), welke ook eventueel gesplitst zou kunnen worden in 2 slaapkamers. U ziet op de plattegrond dat naast de ruime slaapkamer met openslaande deuren zich een schuur bevindt met zolder. Mocht u willen zou u ook deze ruimte boven en beneden bij de woning kunnen betrekken om bijvoorbeeld meer slaapkamers te creëren.





En dan lopen we weer even naar buiten en genieten van alles om ons heen... wat een locatie en wat een mogelijkheden!

Er is vorig jaar een grote schuur bijgebouwd met overkapping, bergruimte en paardenstallen en nog veel meer... Dit moet u gewoon zien, beleven, ervaren, voelen!

Bent u een paardenliefhebber? Dan is dit helemaal uw locatie! Alles is aanwezig en gelijk te gebruiken, want alle jaren is het uitstekend onderhouden.





Het perceel is op dit moment voorzien van een bedrijfsbestemming en bestemming agrarisch-2. Voor het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming heeft de gemeente aangegeven om mee te willen werken middels een procedure, waardoor het geen vereiste is dat u een bedrijf vestigt op deze locatie.

Kortom: een goed onderhouden landelijke woning met mogelijkheid tot het houden van paarden bij huis!







## Onlangs succesvol verkocht!



### iQ Makelaars is dé No Cure, No Pay verkoopmakelaar van Nederland!

iQ Makelaars is zeer actief in de online marketing van je woning. Wij richten een unieke marketingcampagne in speciaal voor je woning! Door onze actieve houding is je huis binnen korte tijd verkocht. iQ Makelaars streeft er naar om je woning binnen 3 maanden te hebben verkocht. Wij plaatsen je woning op zowel onze website als op Funda en zorgen voor professionele foto's. Door te beginnen met een duidelijke tekst en professionele foto's kunnen potentiële kopers direct de positieve punten van je huis zien. Dit vergroot de kans dat zij een bezichtiging aanvragen.

### Reële prijzen

Wat is je huis of appartement waard en hoe lang gaat het duren voordat je het echt verkoopt? Wij geven je gratis advies hierover; een vrijblijvende waardebeoordeling van je woning. Let op: omdat wij No Cure No Pay werken, krijg je bij ons altijd een eerlijk advies. In tegenstelling tot andere makelaars rekenen wij geen opstartkosten of intrekingskosten, dus ook wij zijn gebaat bij een reële vraagprijs. Binnen 48 uur krijg je van ons een advies vraagprijs gebaseerd op:

- Gelijkwaardige te koop staande objecten
- Kadastergegevens verkoopgegevens na 2008
- Rapportage Calcasa
- Rapportage NBWO



*Annemarie  
Peters*



**iQ Makelaars Midden Groningen**

Hoofdweg 186  
9628 CV Siddeburen

E: [AnnemarieP@iQMakelaars.nl](mailto:AnnemarieP@iQMakelaars.nl)

T: 0598 - 59 23 95 • M: 06 - 83 28 32 19

[www.iQMakelaarsMidden-Groningen.nl](http://www.iQMakelaarsMidden-Groningen.nl)

f <https://www.facebook.com/iQMakelaarsMiddenGroningen/>

www.twitter.com/iQMakelaars



**GRATIS  
ORIËNTATIEGESPREK**

## Weten of jij je droomhuis kunt kopen?

Wij adviseren niet alleen hypotheek van onszelf. Daardoor weet je zeker dat we een hypotheek hebben die past bij je persoonlijke situatie en wensen.



arjan.vanderveen@sns.nl  
martin.scholten@sns.nl



030 - 633 30 00



Appingedam/Bedum/  
Stadskanaal/Veendam/Winschoten



**SNS**

**iQ Makelaars: Altijd een vestiging bij jou in de buurt!**

