



DE BRINKEN 22

DALEN

ROHLOF  
REAL ESTATE

[ROHLOFREALESTATE.COM](http://rohlofrealestate.com)

[www.rohlofrealestate.com](http://www.rohlofrealestate.com)

Keizersgracht 241, 1016 EA Amsterdam  
(+31) 85 800 8885  
[contact@rohlofrealestate.com](mailto:contact@rohlofrealestate.com)

# kenmerken

Woonoppervlakte

268 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

2675 m<sup>2</sup>

Inhoud

1606 m<sup>3</sup>

Zonnepanelen

32



# omschrijving

Idyllisch wonen in Dalen!

Zo niet sprookjesachtig in deze sfeervolle Woonboerderij met rietgedekte kap op 2675m<sup>2</sup> grond.

Het vriendelijke Dalen ligt net ten noorden van Coevorden en op korte afstand van Emmen en Zwolle. Het prachtige Drentse landschap en het uitnodigende authentieke dorpscentrum bevinden zich op loop-/fietsafstand. Het dorp gaat terug naar het jaar 1276 en is daarmee een bewezen gesettelde rustige omgeving met rijke historie. Het dorp telt ca. 4.000 inwoners en is door de opzet, prachtige groene lanen en rijke bebouwing een chique omgeving. Absoluut een fijne woon-/leefomgeving.

En hoe beter dan deze woonomgeving dagelijks te ervaren dan in deze subliem onderhouden woonboerderij anno 1883. Al bij het aanrijden krijgt u hier een warm "thuis" gevoel. Ruim opgezette woonwijk met sfeervolle vrijstaande woningen waar deze woonboerderij de boventoon voert. Goed gesitueerd op de kavel waardoor een prachtige brede voortuin is ontstaan met toegang tot het erf via 3 separate paden. De woonboerderij bestaat uit het woonhuis, een gastenverblijf en de enorme schuur met garages en bergingen.

Kenmerkend voor de woonboerderij zijn de hoge vensters aan de voorzijde en de diep doorlopende kap waardoor een mooie combinatie van licht maar ook geborgenheid ontstaat. De entree bevindt zich aan de linkerzijde en deze komt uit in de hal waar u de keuze heeft richting de bijkeuken (met warmtepomp! en was-/droogopstelplaats) of naar de woonkeuken aan de voorzijde. Een knusse en gezellige woonkeuken met zicht over de voortuin en de beweging van de vogels, dat is fijn de dag starten! De keuken geeft toegang tot de (wijn-)kelder en de fantastische woonkamer.

Want ook deze woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd met een beleving die u echt even zou moeten ervaren. De hoog (gebogen) glaspartijen, sfeervolle eiken vloer en het lichtinval gedurende de dag via diverse zijden maakt dit een uiterst serene plek. Thans in de huidige setting maar op (vrij) eenvoudige wijze te vergroten en te verhogen, naar ieders wens.

Na deze indrukken komen we vervolgens in hal met toegang tot de twee slaapkamers, de luxe badkamer, het separate toilet, de tussenhall met opgang naar de enorme tweede verdieping en de toegang tot het achterhuis.

De tweede verdieping is graag iets waar wij even met u bij stil willen staan. Momenteel niet in gebruik als woonruimte maar wat een fantastische ruimte is hier te vinden! Met een enorme, loftachtige, hoogte en veel vloeroppervlakte kunt u hier uw fantasie de vrije loop laten gaan. Indelen als Masterbedroom met en-suite badkamer, werkkamers en/of hobbyruimte maar wat denkt u van het openen van het plafond op de begane grond en deze hoogte laten doorwerken in de leefruimte beneden.

De woonboerderij is uitermate geschikt voor dubbele bewoning want het achterhuis is compleet voorzien van een prachtige woonkamer, keuken, bijkeuken, 3 slaapkamers, badkamer met douche en wastafel, separaat toilet, meerdere toegangen en een privacyvol terras. Dus naast levensloopbestendig (met slaapkamers en badkamers op de begane grond) ook een perfecte gelegenheid voor dubbele bewoning (kangaroo wonen, mantelzorg, B&B activiteiten etc.).

Vanzelfsprekend beschikt de boerderij over de nodige berging, stalling en garages. De enorme schuur is momenteel in gebruik als berging, carport en garage (elektrisch laadpunt ter overname). En deze schuur doet dienst als energie-opwekker middels de 32 zonnepanelen, goed voor ca. 8700kWh per jaar. Dus beeld u eens in, wonen in alle rust en groen op 45 tot 60 (zo goed als gratis) elektrische

# vervolg omschrijving

autominuten van Zwolle en andere grote steden. Dat is "gunstig" wonen!

En dan hebben we uiteraard nog de ca. 2200m<sup>2</sup> aan tuin.

Prachtig aangelegd en onderhouden met veel volwassen (fruit-)bomen, diverse terrassen, de voormalig hooischuur welke garant staat voor dagen/avonden BBQ plezier met vrienden en familie, vijverpartij en intieme plekje. En alles in complete privacy en gedurende de dag een meedraaiende zon.

Trots dat wij deze woonboerderij aan u mogen presenteren. U bent van harte welkom en laat u verrassen!

Kenmerken:

- In 1883 gebouwde Saksische woonboerderij met kapschuur
- Gelegen op een uniek perceel van 2.675 m<sup>2</sup> in het hartje van Dalen
- Achterste gedeelte woonboerderij thans ingericht als gastenverblijf
- Dakvlak kapschuur voorzien van zonnepanelen (ca. 8700kWh)
- Kapschuur met gesloten ruimtes
- Op het zuidoosten ingerichte siertuin met natuurlijke vijver
- Op loopafstand van diverse winkels en horecagelegenheden
- Op loopafstand van het treinstation naar Emmen-Zwolle
- Op korte afstand gelegen oprit A37 met snelle verbinding naar Hoogeveen, Zwolle, Groningen en Duitsland
- Schitterende wandel- en fietsroutes in nabije omgeving.

Verkoper vertelt:

"Na 20 jaar met veel passie en liefde op deze prachtige plek te hebben gewoond in Dalen hebben we besloten om te gaan verhuizen om een nieuwe uitdaging aan te gaan. Het is een fantastisch pand om in te wonen, te leven, te tuinieren, je hobby's uit te oefenen en zeker niet onbelangrijk te genieten. We zijn 16 jaar geleden een Bed en Breakfast begonnen en dit doen we nog steeds met veel plezier. Het is een klein schalige B&B met waardevolle reacties van de gasten "als wat stil, en wat donker 's nachts". De heerlijk tuin met veel terrassen, fruitbomen, een mooie vijver en groentetuin met kas zullen we zeker missen. Ook de grote kapschuur met veel mogelijkheden als een reparatiewerkplaats, hobbyruimte en veel opslag ruimte geeft het geheel heel veel plezier om te wonen. Het centrum van Dalen met de vele restaurants en de vele activiteiten is op steenworp afstand. We wensen de nieuwe bewoners straks evenveel genoeg als wij hebben op deze plek."

# foto's

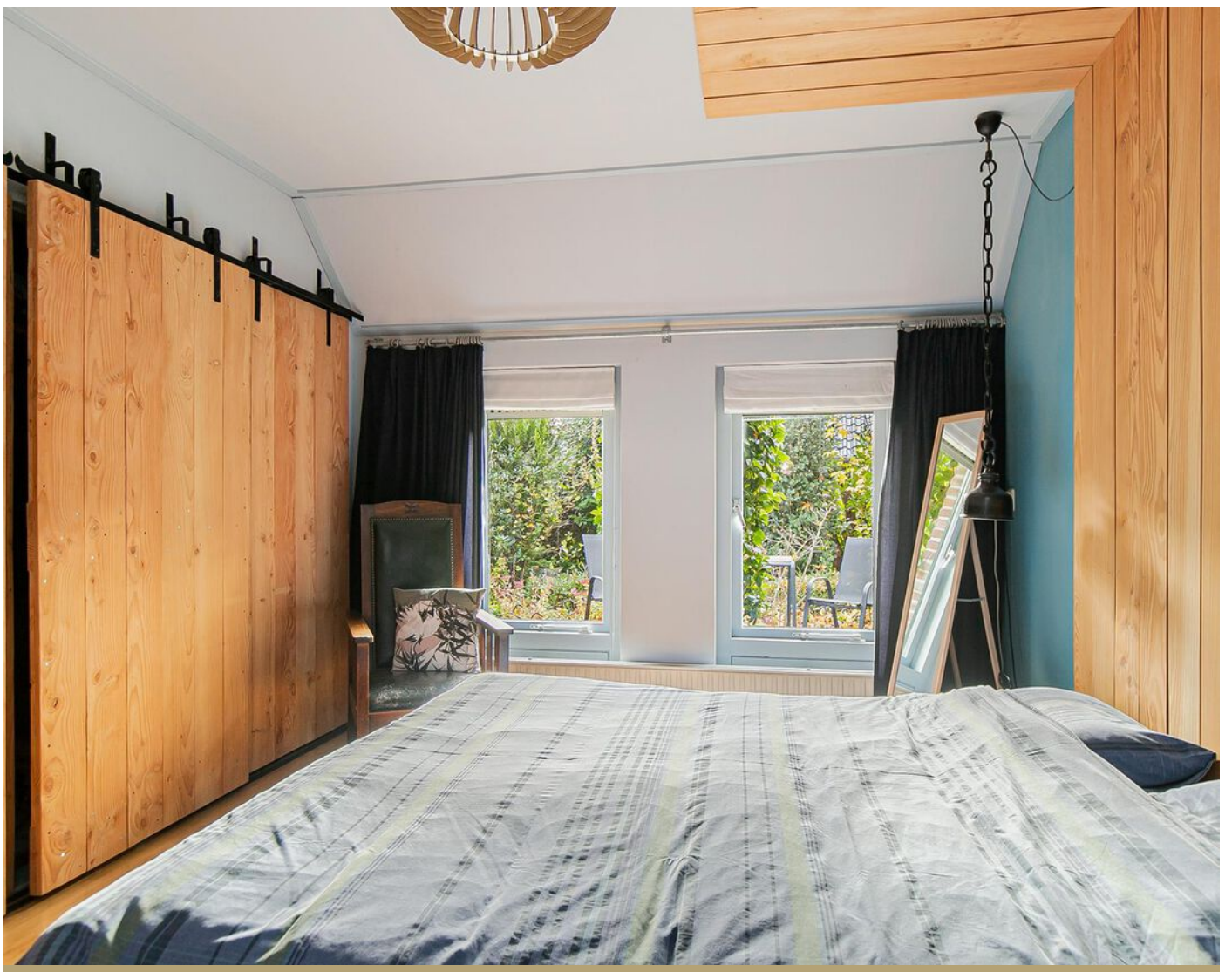


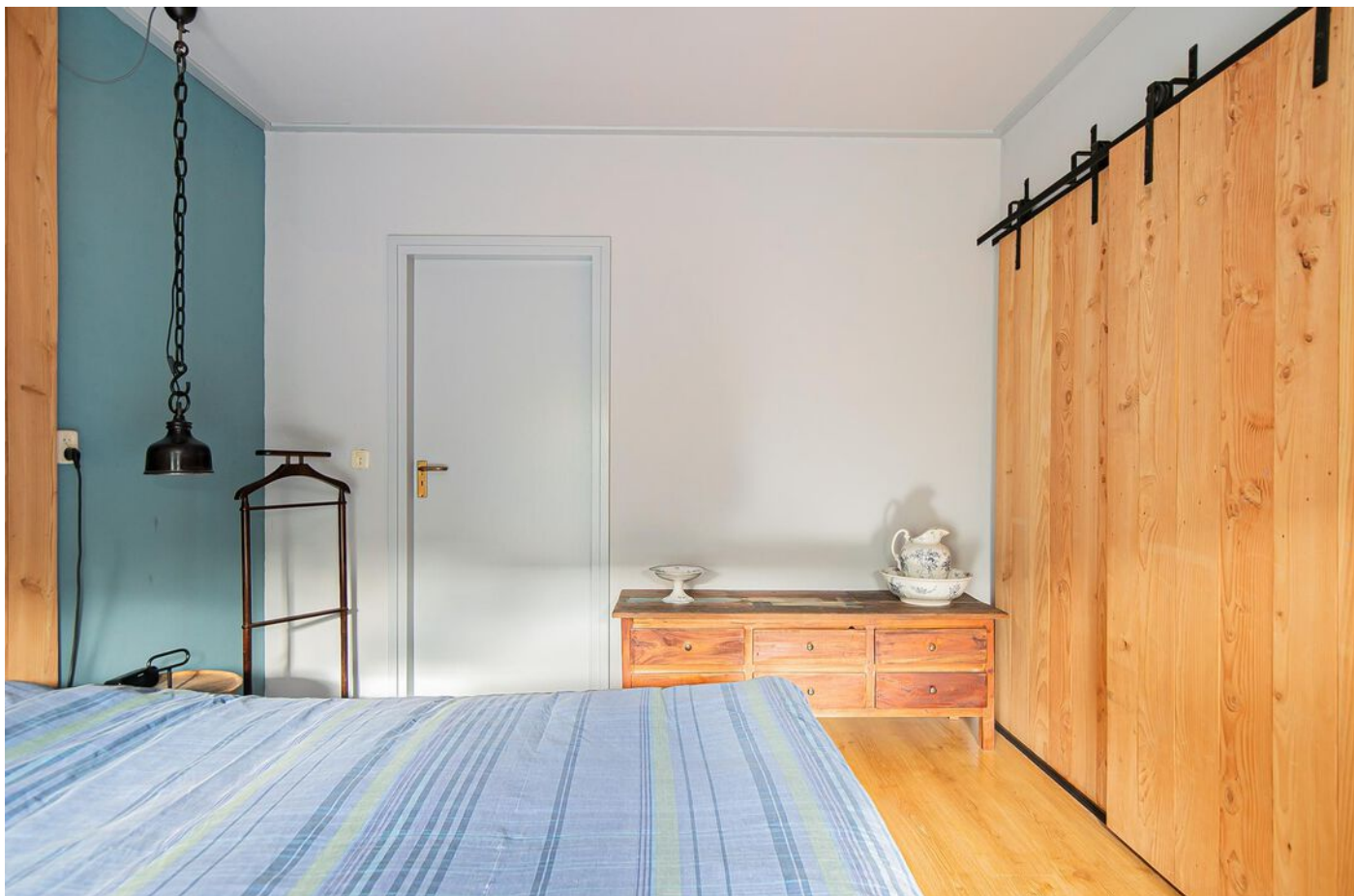


















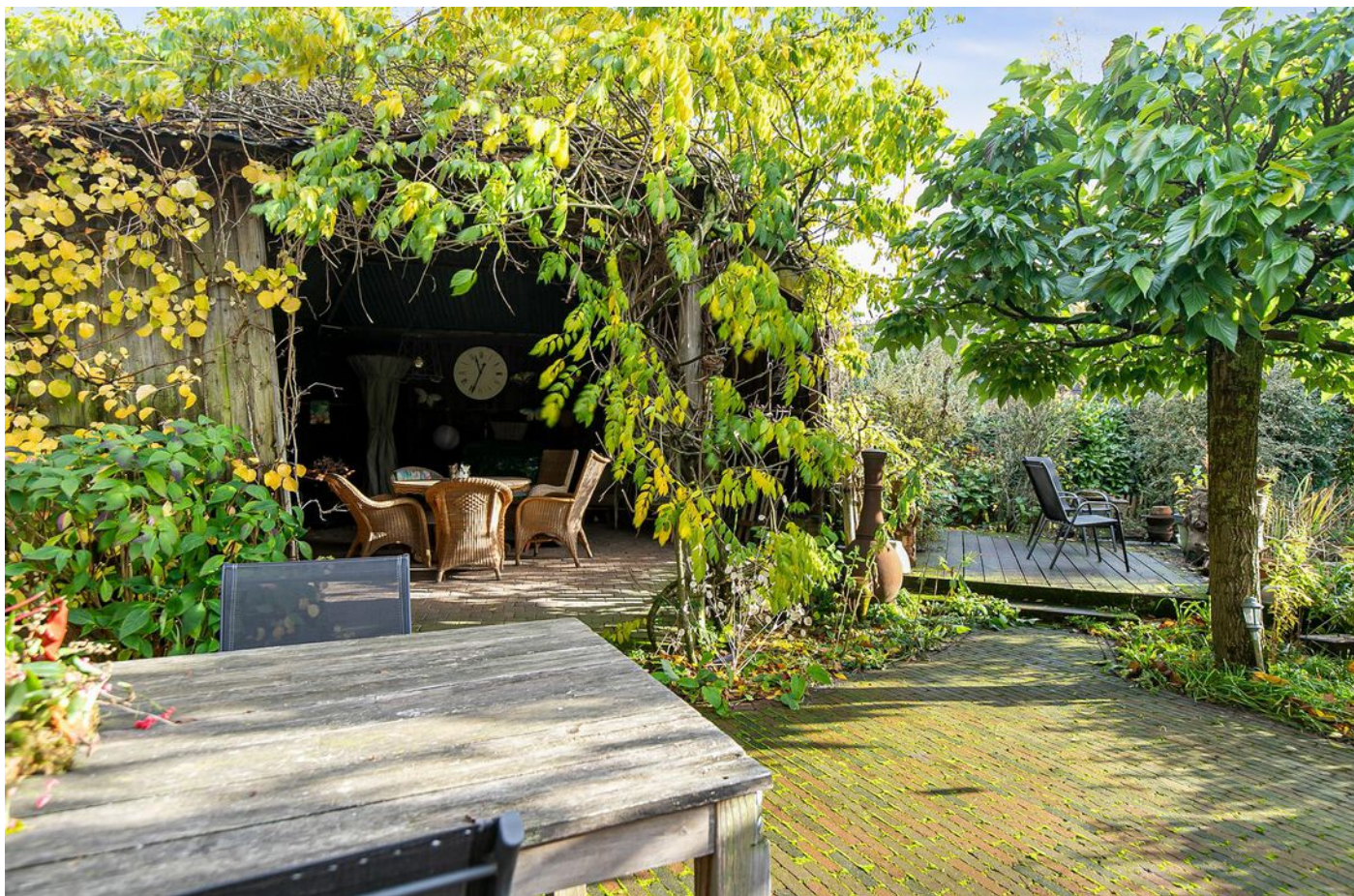








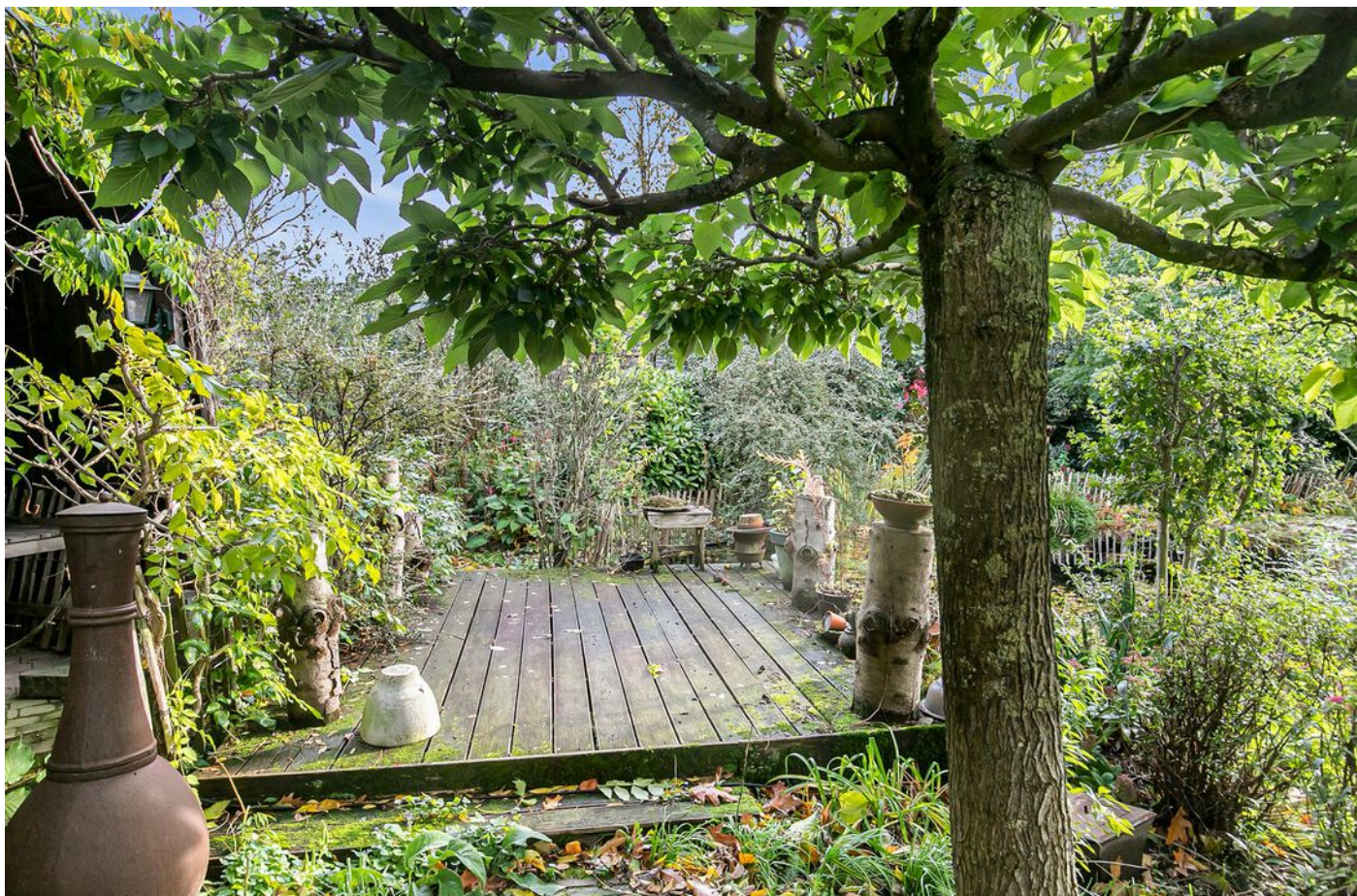


















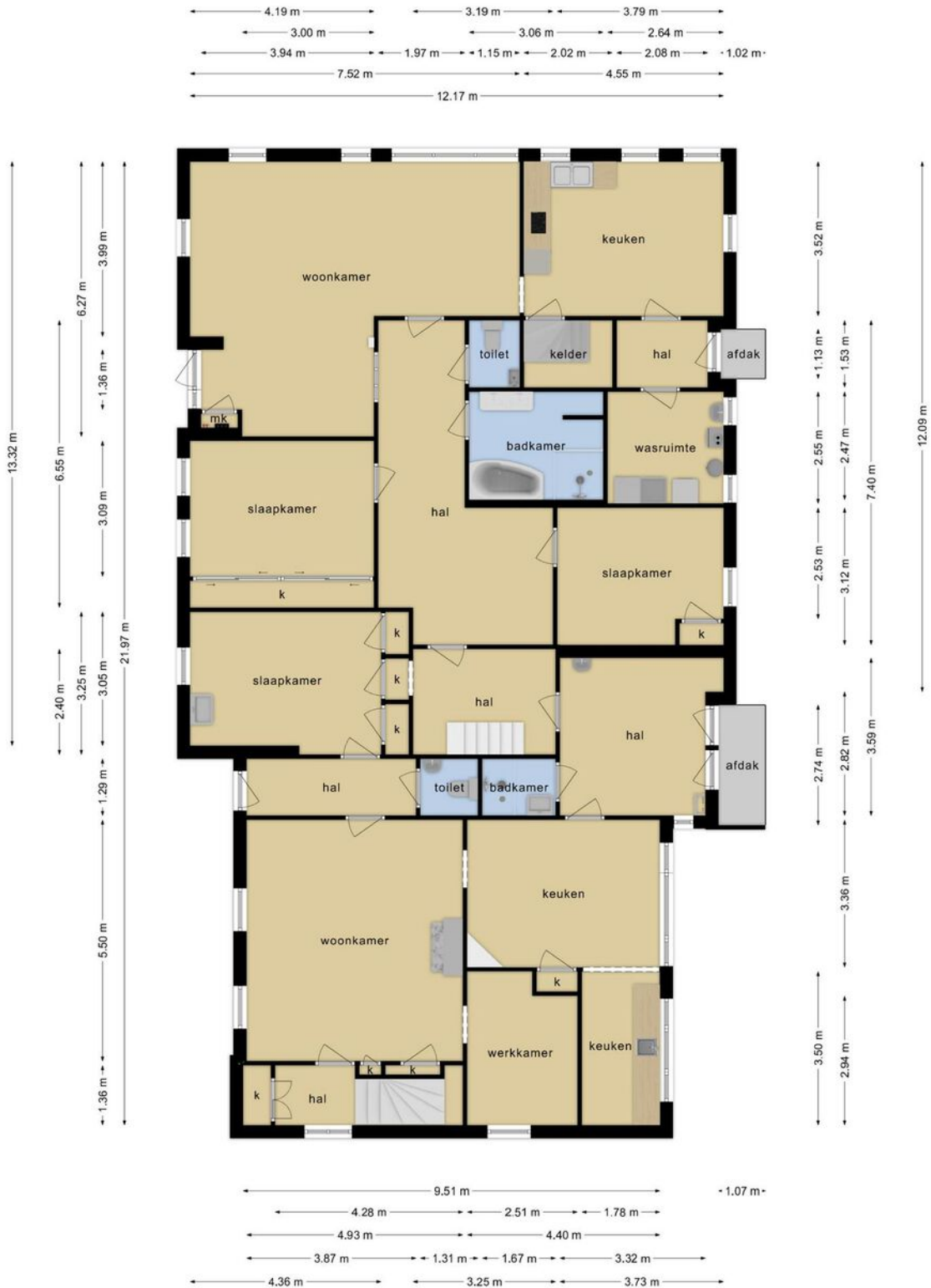






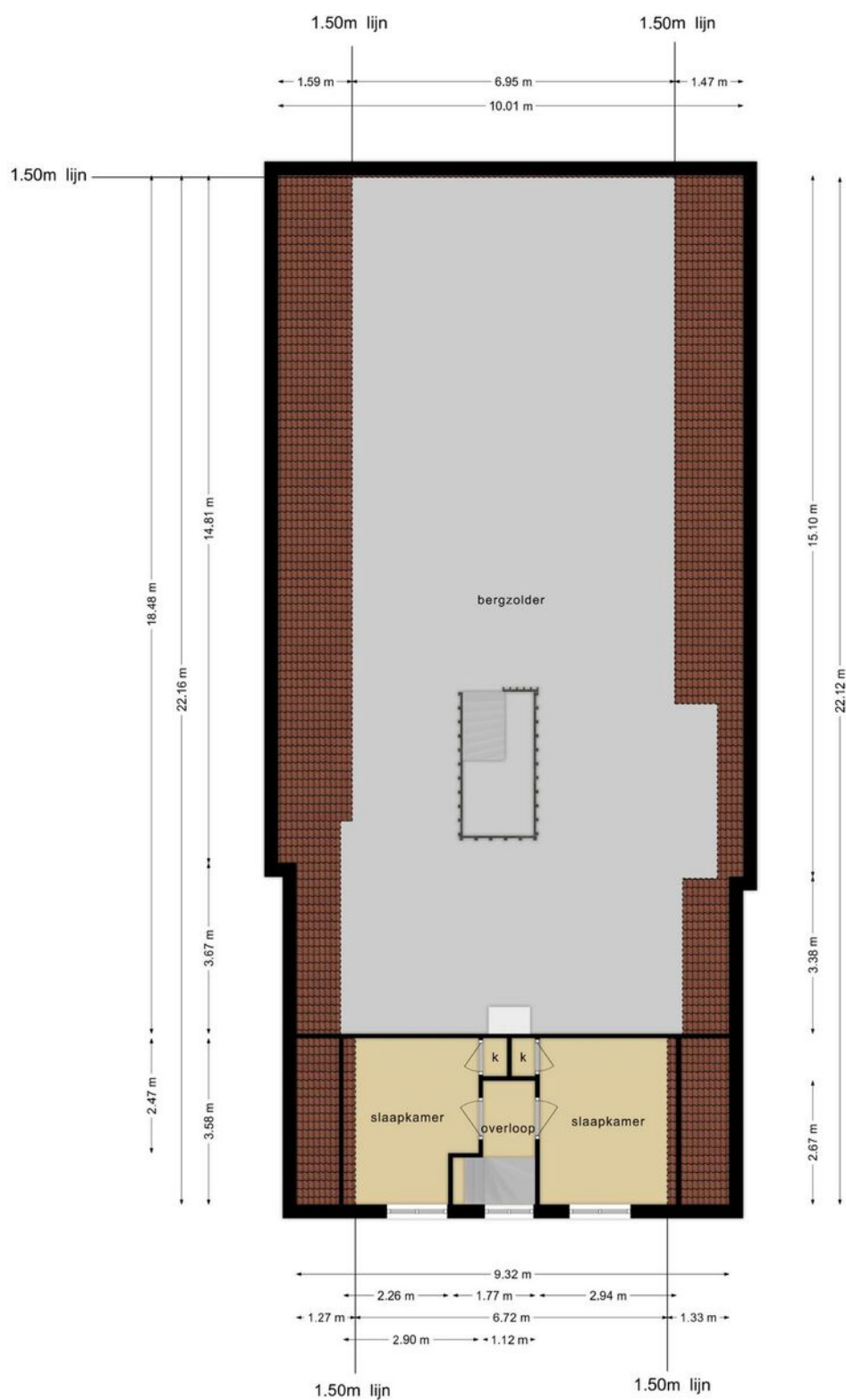


# plattegrond



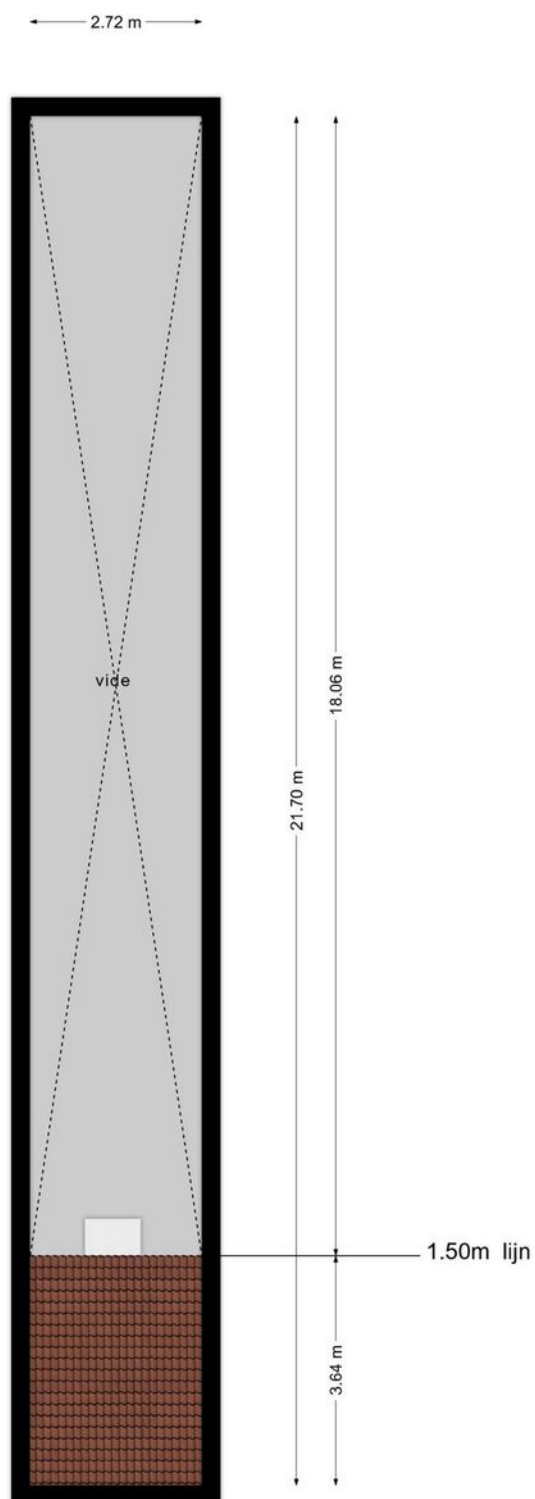
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# plattegrond



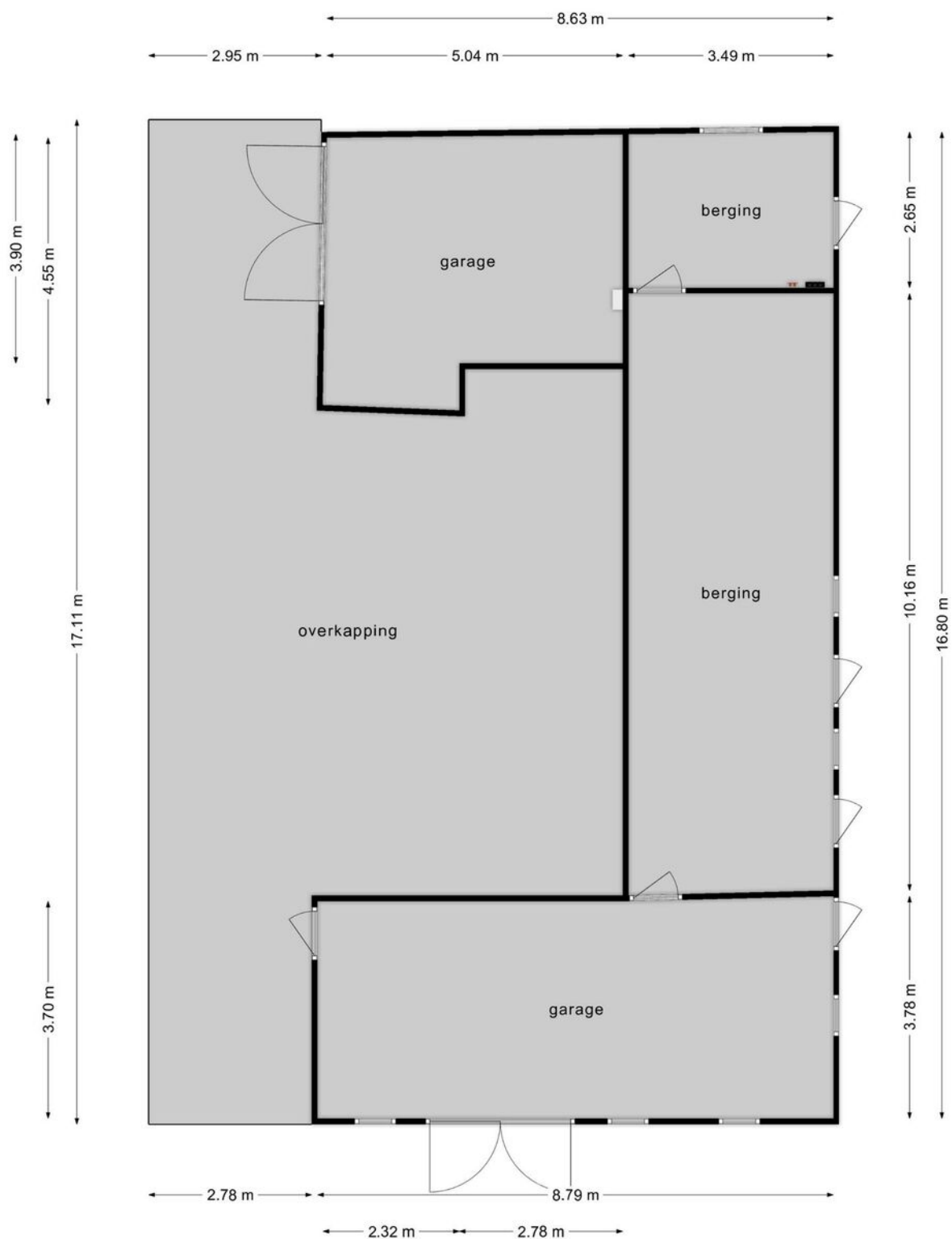
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# plattegrond



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

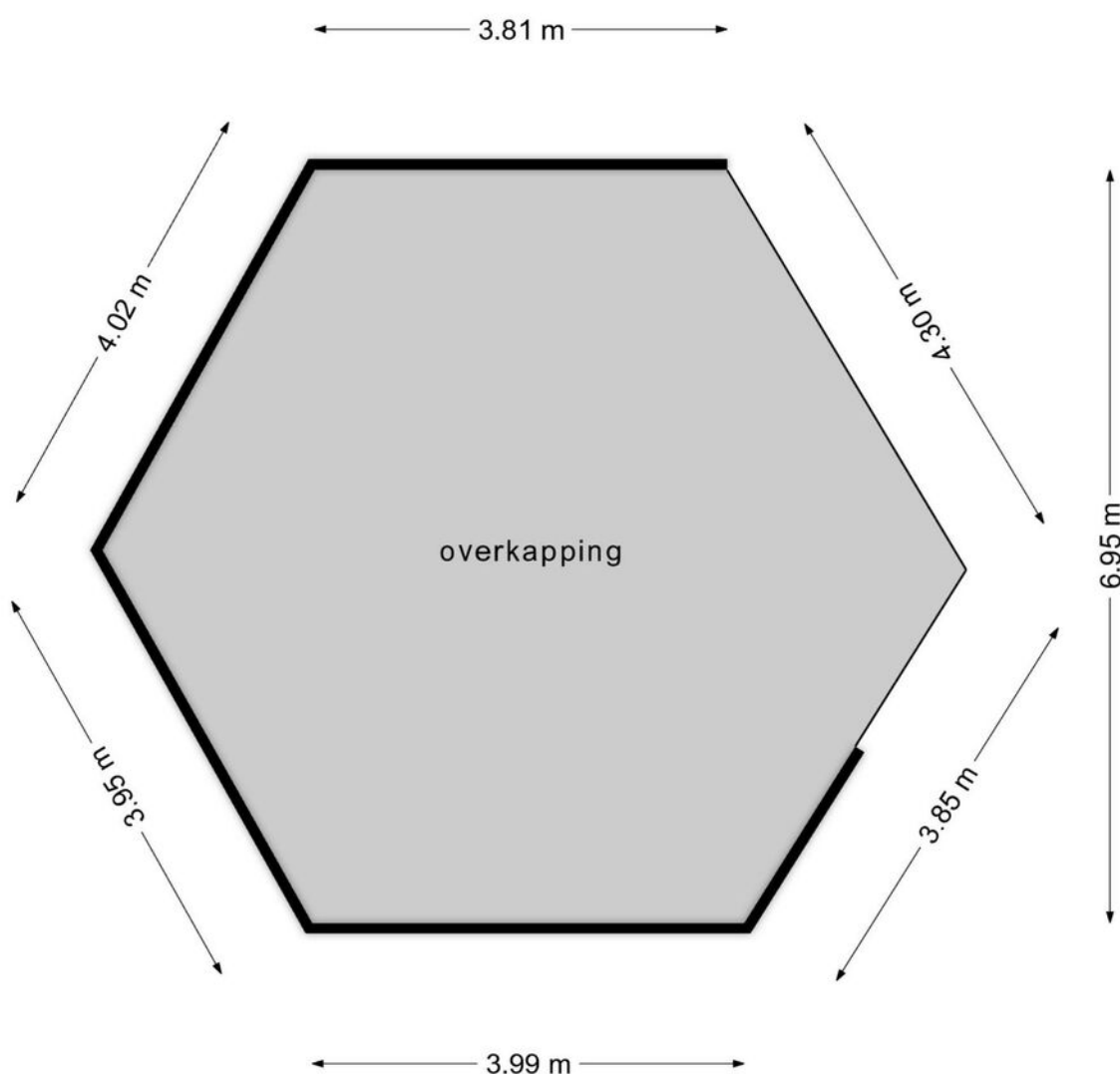
# plattegrond



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

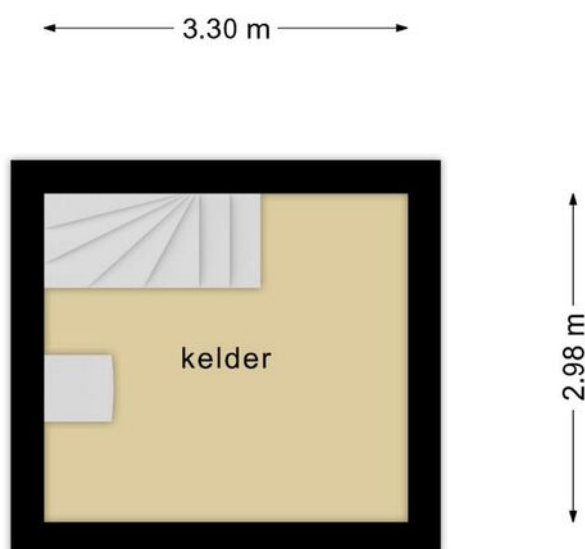


# plattegrond



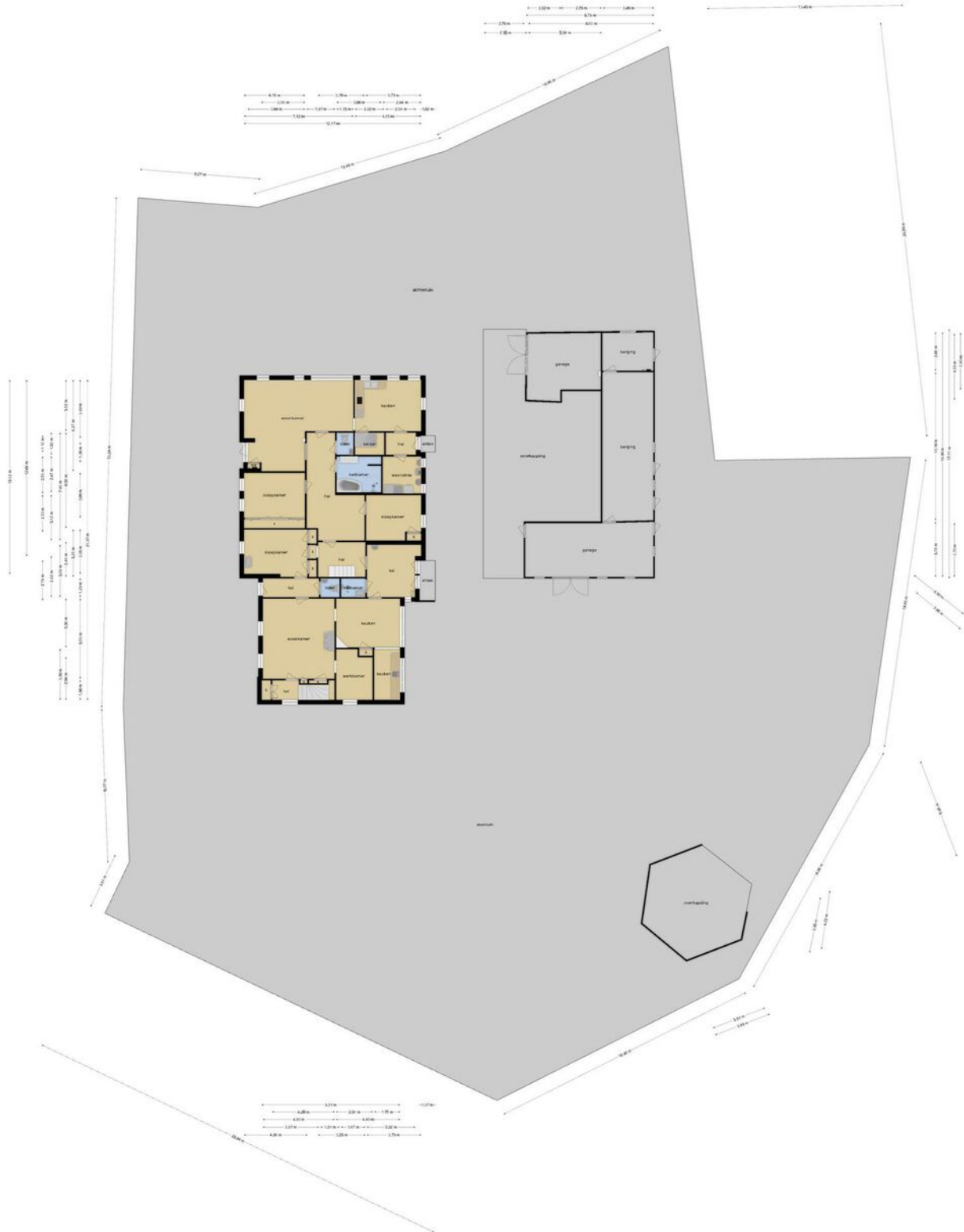
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# plattegrond



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

# plattegrond








Deze plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.  
Hiervan kunnen geen rechten worden ontleend.

# kadastrale kaart

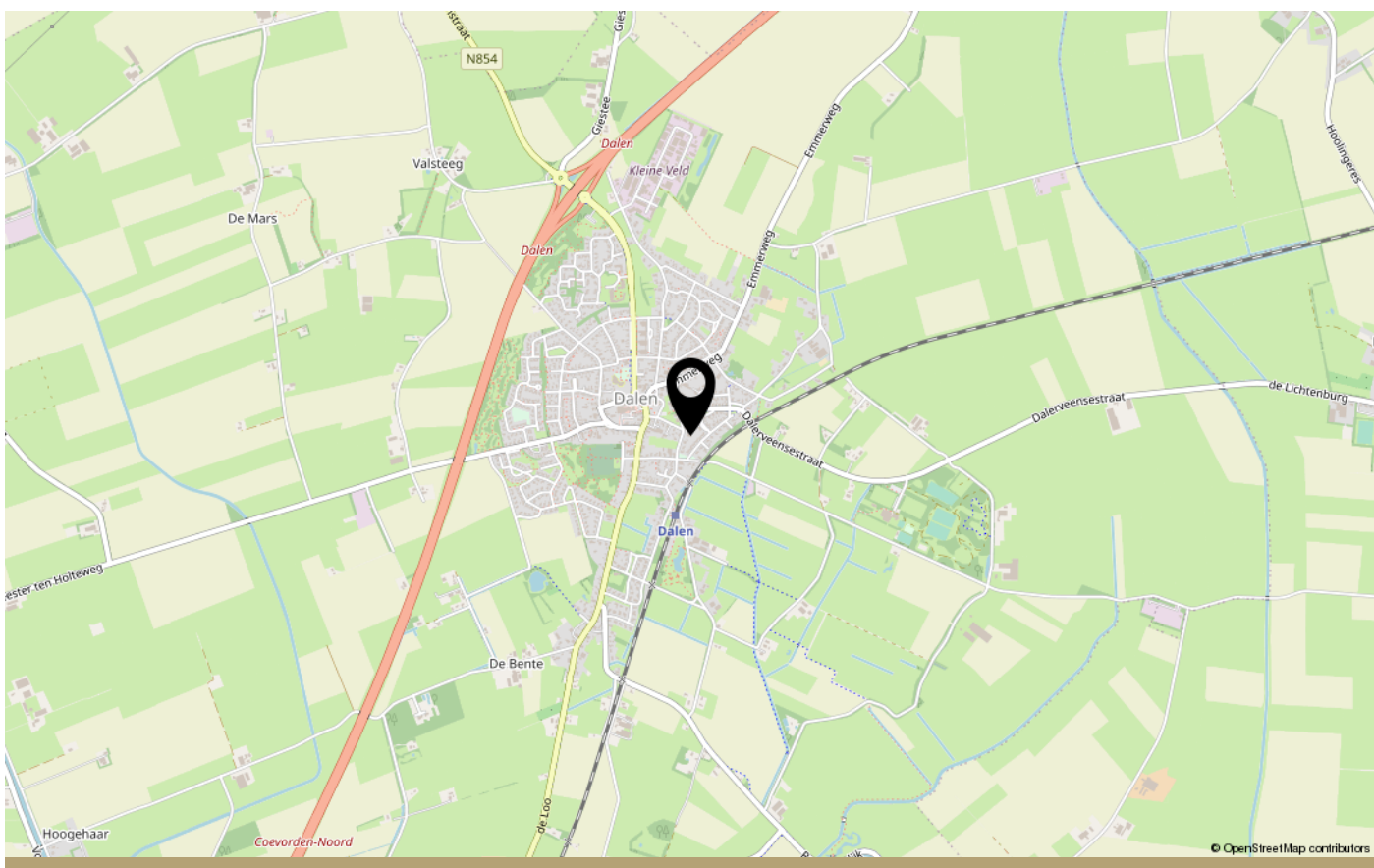
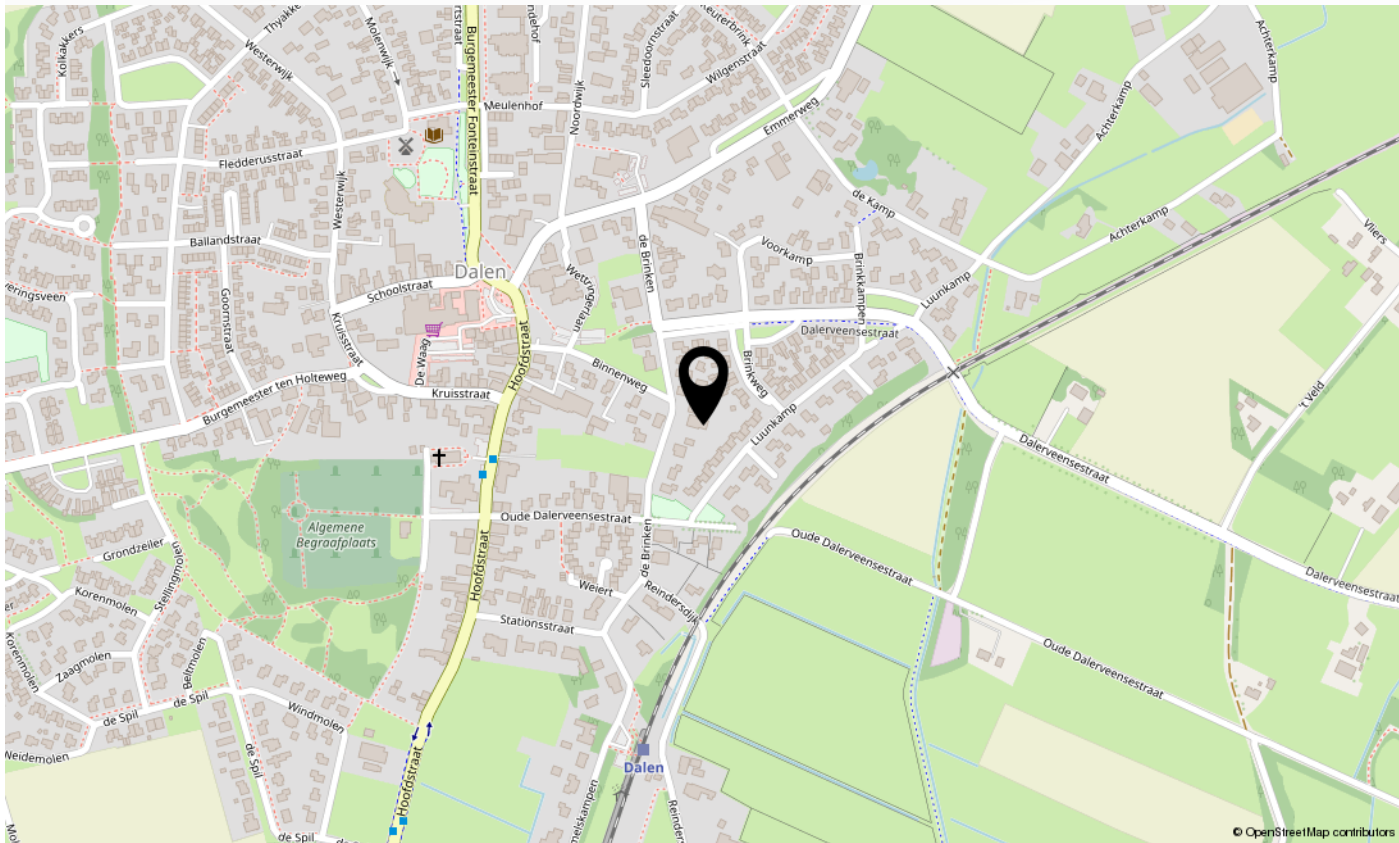
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Dalen	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	M	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1335	
	Bebouwing			
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>				

# locatie op de kaart





# INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem dan vrijblijvend contact op met onze makelaar:  
Frank Rohlof - 06 411 87 149

ROHLOF  
REAL ESTATE

ROHLOFREALESTATE.COM

[www.rohlofrealestate.com](http://www.rohlofrealestate.com)

Keizersgracht 241, 1016 EA Amsterdam  
(+31) 85 800 8885  
[contact@rohlofrealestate.com](mailto:contact@rohlofrealestate.com)