



Ludgerusstraat 23, 8561 BP Balk

Vraagprijs € 245.000,- k.k.

Omschrijving

Mooie, volledig gemoderniseerde hoekwoning met aangebouwde bijkeuken, stenen garage, houtopslag en overkapping, gelegen op uitstekende locatie direct nabij het centrum. De gezinswoning is in uitstekende staat van onderhoud en instapklaar! Bouwjaar ±1964, woonoppervlakte ±105m², inhoud ±365m³, Kavel 311m², 4 slaapkamers, garage ±18m².

Bouwaard:

De woning is traditioneel gebouwd in spouwmuren, houten vloeren, houten kozijnen en een zadeldak met flinke kunststof dakkapel en gedekt met dakpannen. De aanbouw is opgetrokken in halfsteens gevels voorzien van isolatie en betimmering, betonvloer en een platdak gedekt met EPDM dakbedekking. De vrijstaande garage met betonvloer, houten zolder, spouwmuren, stalen kanteldeur met elektrische bediening en een zadeldak gedekt met dakpannen, de houtopslag/overkapping in hout, betontegelvloer en een dak gedekt met dakpannen.

Indeling:

Op de begane grond een hal met toilet, meterkast, kelder en trapopgang, L-vormige doorzonwoonkamer met rookkanaal met houtkachel (ter overname) en een open keuken en een bijkeuken met plavuizenvloer, CV-ketel, wasmachineaansluiting(en) en kastenwand. Op de begane grond is de woning grotendeels voorzien van laminaatvloer. Op de 1e verdieping een overloop, badkamer en 3 slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer met kasten (ter overname). De gehele verdieping is voorzien van laminaatvloeren. Op de 2e verdieping een werkkamer/4e slaapkamer met laminaatvloer, berging achter het knieschot en kast. De 2e verdieping is bereikbaar middels een vaste trap.

Keukeninrichting:

Moderne witte inbouwkeuken in langs- en wandopstelling en voorzien van 5-pits gasfornuis, vaatwasser, combi-oven, koelkast en RVS afzuigkap. De keuken is afgemaakt in fraaie mint-groene wandafwerking.

Sanitair:

Goede kwaliteit sanitair. De badkamer (2014) is uitgerust met een inloopdouche met douchegarnituur en thermostaatkraan, wastafelmeubel, designradiator en 2e toilet. De badkamer is voorzien van mechanische ventilatie.

Verwarming/warmwatervoorziening:

De woning wordt centraal verwarmd middels Intergas HRE CW5 HR-combiketel, bouwjaar 2020. In de woonkamer sfeerverwarming middels houtkachel. Warmwatervoorziening middels CV-ketel.

Elektra:

Elektrische installatie met 7 groepen, aardlekschakelaar(s) en digitale tariefmeter.

Isolatie:

Het pand is gedeeltelijk voorzien van vloerisolatie, wandisolatie en dakisolatie en grotendeels voorzien van dubbele beglazing.

Tuin:

Royale voor-, zij- en achtertuin met afsluitbaar tuinhek. De achtertuin is voorzien van terras, gazon en garage, houtopslag en overkapping en is gelegen op het noordoosten. De tuin is grotendeels omgeven met houten schuttingen en biedt voldoende privacy. Gedurende de gehele dag biedt de tuin zon- en schaduwrijke plekken. Er is een parkeerplaats voor de garage op eigen erf.

Ligging:

De woning is prima gelegen in een woonwijk uit de jaren zestig en heeft aan de voorzijde ruim zicht. Het pand is gelegen tegen het centrum met alle voorzieningen. Balk is de hoofdplaats van de regio Gaasterland. Het dorp beschikt over een levendig, historisch centrum en er zijn uitgebreide voorzieningen aanwezig. Gaasterland staat bekend om haar bos- en waterrijke woonomgeving, pittoreske plaatsjes, ruimte en natuurschoon. Dit alles maakt de gemeente geliefd om te wonen, werken en recreëren. Op korte afstand (± 5 km) is een 9-holes golfbaan aanwezig en ook zijn er in het gebied 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:

- Mooie, geheel gemoderniseerde en geïsoleerde hoekwoning!
- De gezinswoning met 4 slaapkamers is instapklaar.
- De tuin met overkapping biedt volledige privacy en is een heerlijke loungeplek!
- De woning heeft voor de thuiswerkers een fraaie zolderkamer met flinke dakkapel.
- De woning heeft vele extra's, o.a. houtkachel, garage en overkapping.
- In 2020 zijn de zij- en voorgevel en schoorsteen van de woning geïmpregneerd.

Kenmerken

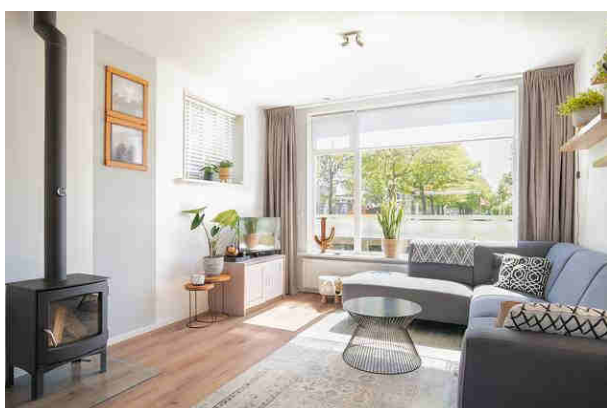
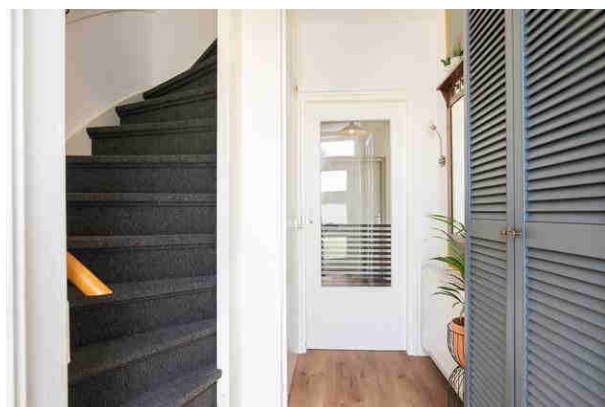
Vraagprijs	: € 245.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Hoekwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 365 m ³
Perceel oppervlakte	: 311 m ²
Gebruiksopp. woonfunctie	: 105 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1964
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Garage	: Vrijstaand steen 18 m ²
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
C.V.-ketel	: Intergas (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Locatie

Ludgerusstraat 23
8561 BP BALK



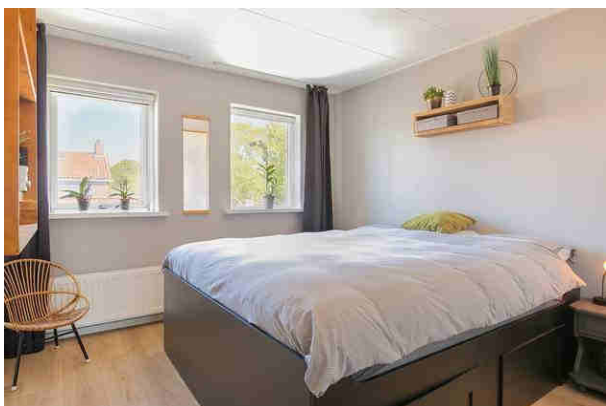
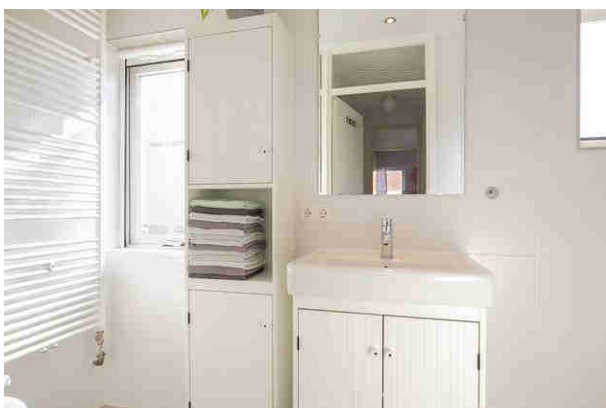
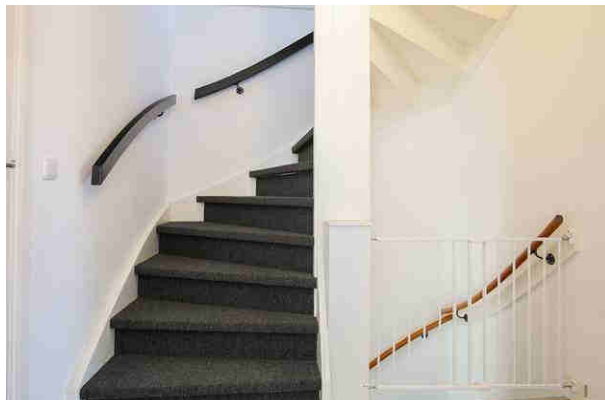
Foto's



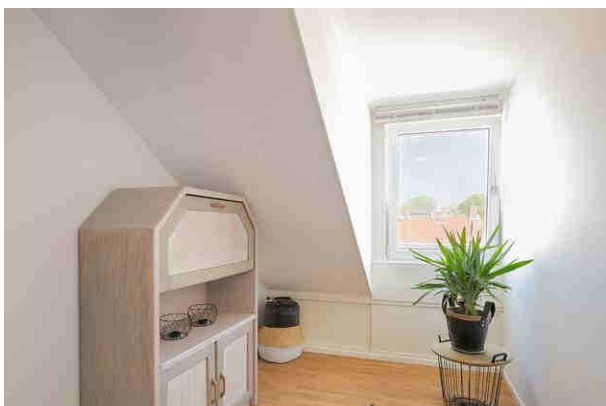
Foto's



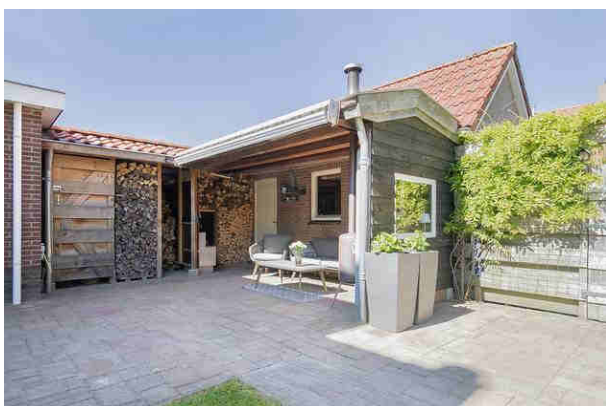
Foto's



Foto's



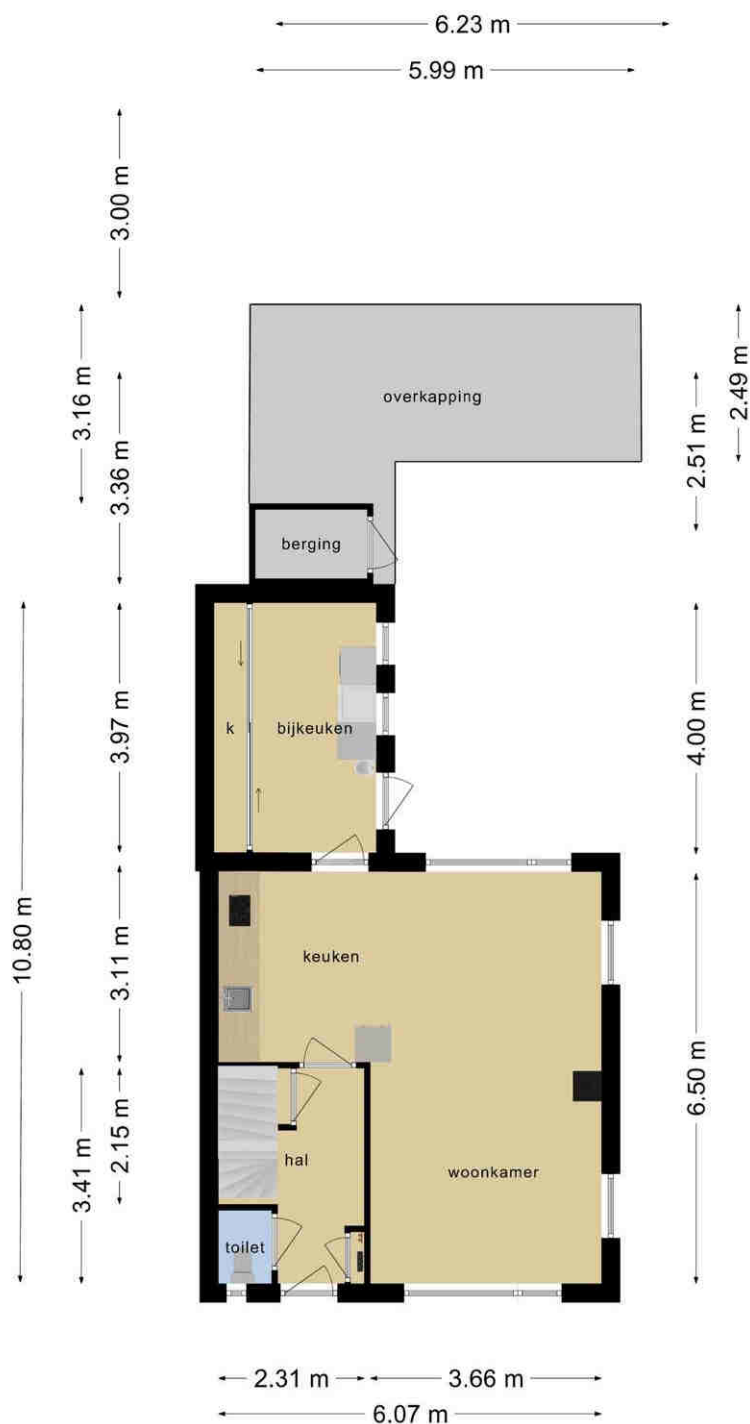
Foto's



Foto's

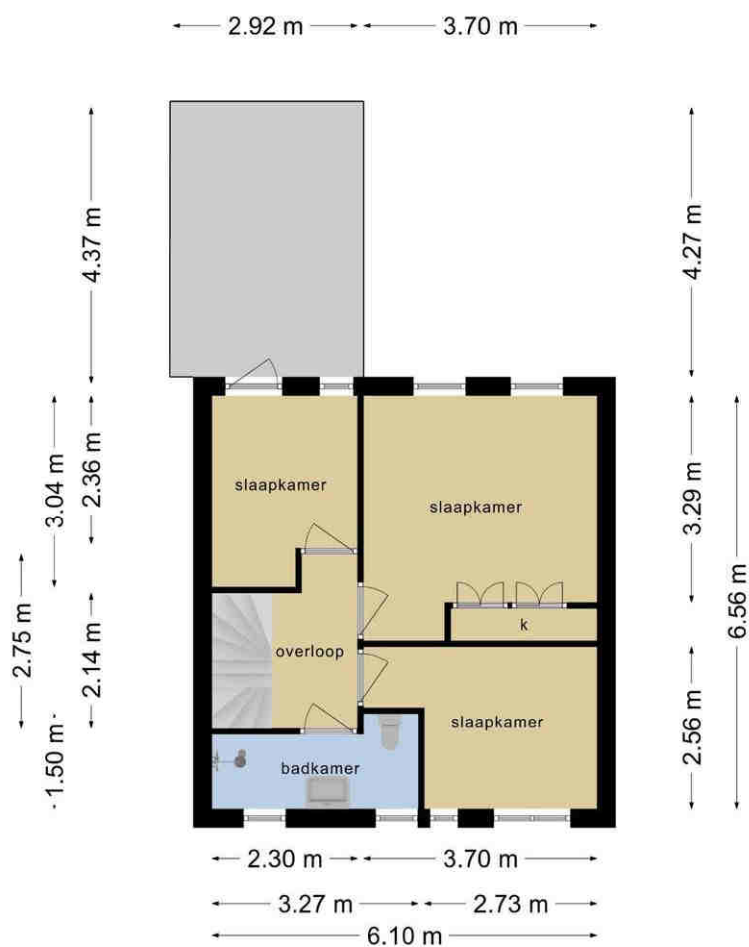


Plattegrond begane grond



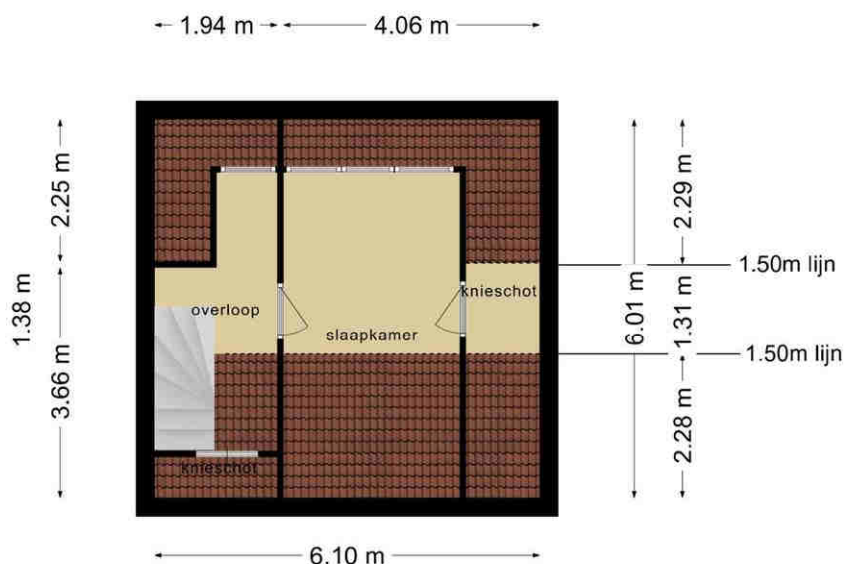
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



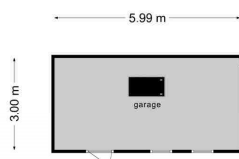
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 2e verdieping

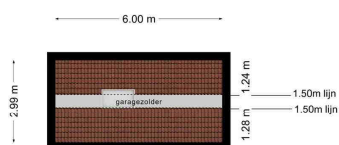


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond garage

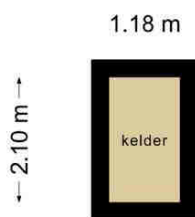


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



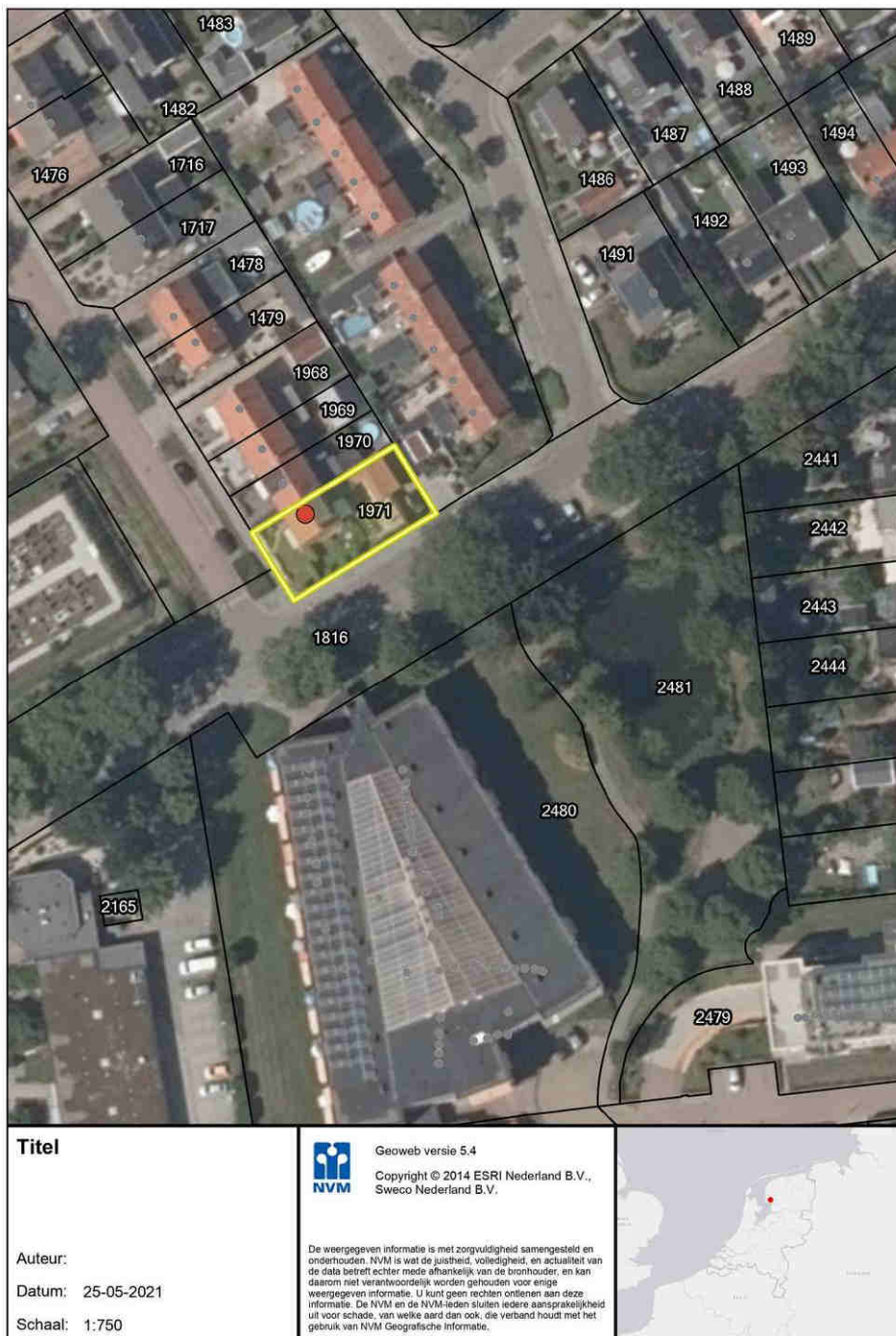
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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:				
– Stellingen bijkeuken	☐	☐	☒	☐
– IKEA kledingkasten 2x	☐	☐	☒	☐
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/scherm)	☐	☐	☐	☒
– 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	☒	☐	☐	☐
– elektrisch voorzijde	☒	☐	☐	☐
– luifels achterzijde	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
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:				
–				
–				