



Westein 2, 8561 BZ Balk

Vraagprijs € 259.000,- k.k.

Omschrijving

Charmante vrijstaande woning met aanbouw en garage, zeer bijzonder gelegen direct aan de Luts in Balk. Vanuit "It Paradyske" is er schitterend uitzicht op de legendarische Elfstedenroute, waarover ieder jaar op uiteenlopende wijze de Elfstedentocht wordt afgelegd. Bouwjaar ±1910, woonoppervlakte ±76m², inhoud ±303m³, kavel 240m², 2 slaapkamers, garage ±21m².

Kadastraal:

De woning met erf en tuin beslaat 3 kadastrale percelen, bekend als gemeente Balk, sectie A, nummers 1531, 1532 en 1533, respectievelijk 75m², 125m² en 40m² groot. De percelen 1531 en 1533 staan nog op naam van de gemeente, maar worden, bij levering aan de koper, overgedragen om niet.

Bouwaard:

De woning is opgetrokken in steensmuren en halfsteensgevels met klamp, deels voorzien van isolatie en aftimmering, houten- en betonnen begane grondvloer, houten verdiepingvloer, hardhouten kozijnen en een zadeldak gedekt met dakpannen. De aanbouw in houtskeletbouw met gepotdekselde houten gevels, betonvloer, houten verdiepingvloer en deels een zadeldak gedekt met dakpannen en deels een platdak gedekt met bitumineuze dakbedekking. De aangebouwde garage/berging eveneens in gepotdekseld hout en stalen damwandprofiel, betontegelvloer, houten schuifdeur en een lessenaarsdak gedekt met stalen dakplaten met dakpanprofiel.

Indeling:

Op de begane grond een hal met meterkast, L-vormige woonkamer met balken plafond, trapopgang en tuindeur, halfopen keuken met plavuizenvloer en CV-ketel, badkamer/toilet, bijkeuken met plavuizenvloer en een slaapkamer. Op de verdieping een ruime slaatzolder, met kasten en wastafel, die eventueel kan worden gesplitst in 2 slaapkamers. Buitenom zijn de berging en de garage bereikbaar.

Keukeninrichting:

Houten keukenblok in hoekopstelling zonder inbouwapparatuur.

Sanitair:

Eenvoudige kwaliteit sanitair. De badkamer is voorzien van douchecabine met thermostaatkraan, wastafel en toilet.

Verwarming/warmwatervoorziening:

De woning wordt centraal verwarmd middels Nefit Proline HRC2/CW3 HR-combiketel, bouwjaar ±2011. Warmwatervoorziening middels CV-ketel.

Elektra:

Elektrische installatie met 4 groepen, aardlekschakelaar(s) en digitale tariefmeter.

Isolatie:

De woning is beperkt geïsoleerd en grotendeels voorzien van dubbele beglazing. De woning heeft energielabel G.

Tuin:

De tuin is zonnig gelegen op het Zuidwesten en grenst aan het water. De tuin is voorzien van een ruim terras, verhard met sierbestrating, en borders met planten en struiken. Aan de voorzijde is de tuin voorzien van een stalen hekwerk en de tuin wordt afgescheiden met een houten hekwerk. Vanuit de tuin is er vrij uitzicht op de Luts.

Ligging:

De woning is uitstekend gelegen op levendige locatie aan vaarwater de Luts. Het centrum met alle voorzieningen is in de directe nabijheid. 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 het gebied geliefd om te wonen, werken en recreëren. Op korte afstand (±5 km) is een 9-holes golfbaan aanwezig. 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 nog de gunstige ligging van het gebied nabij Lemmer met uitvalswegen richting de Randstad (A6).

Bijzonderheden:

- Charmante woning op bijzondere plek!
- Wonen met uitzicht op de Luts/Elfstedenroute!
- Prima ligging op levendige locatie nabij het centrum.
- Kadastrale kavel Balk A 1531 en 1533, komen bij overdracht van de woning op naam van koper.
- De (elektrische) zonneschermen en de airconditioning blijven bij de woning.

Kenmerken

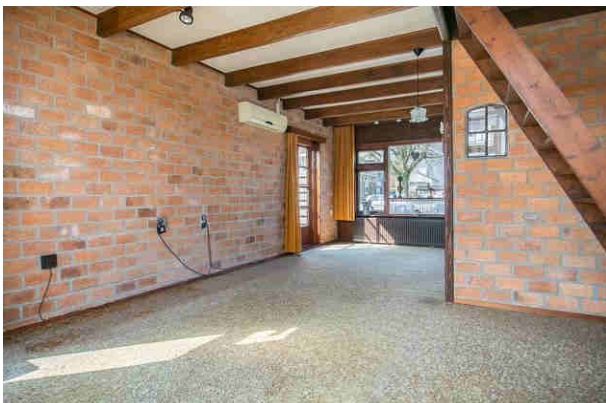
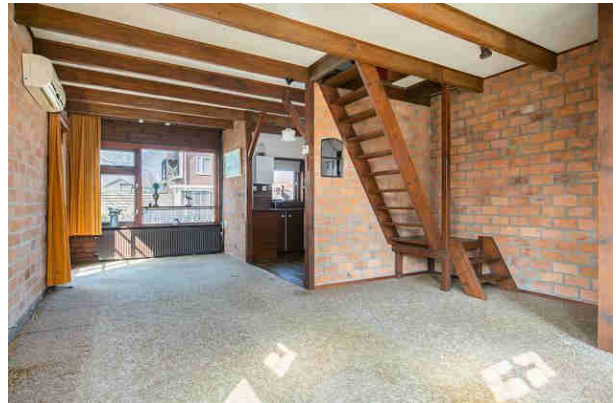
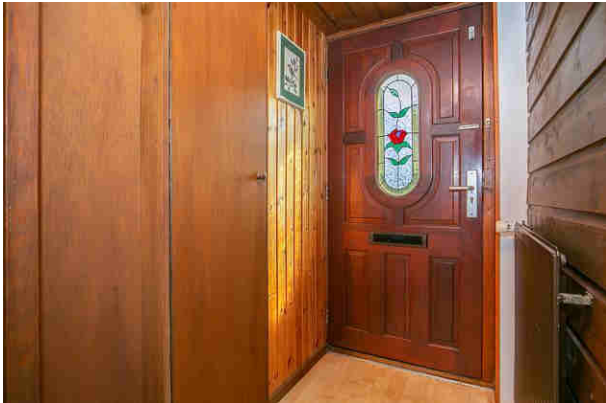
Vraagprijs	: € 259.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 303 m ³
Perceel oppervlakte	: 240 m ²
Gebruiksopp. woonfunctie	: 76 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1910
Ligging	: Aan water, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater, in bosrijke omgeving
Tuin	: Zijtuin
Garage	: Aangebouwd hout
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	: Nefit Proline HRC2/CW3 (Gas gestookt uit 2011, eigendom)

Locatie

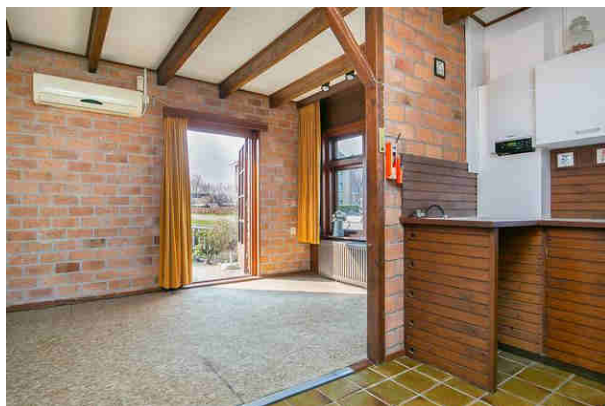
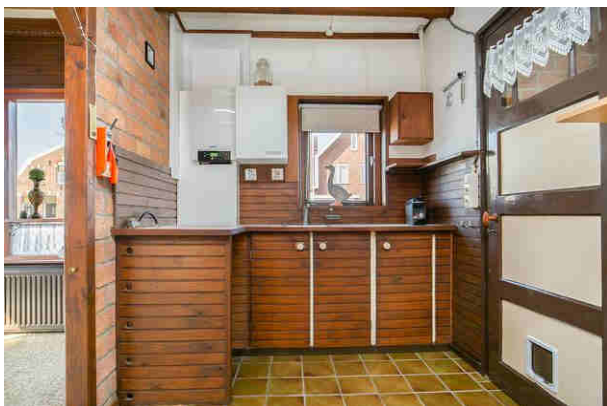
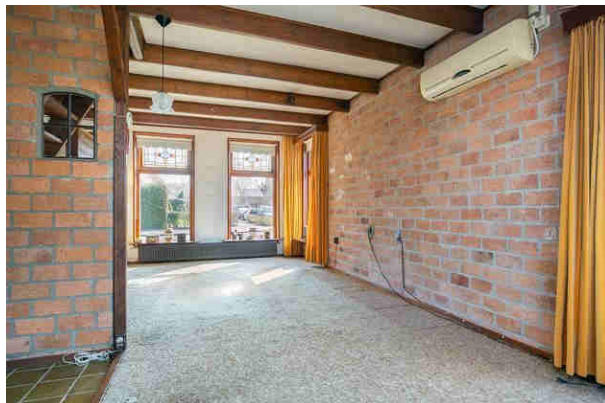
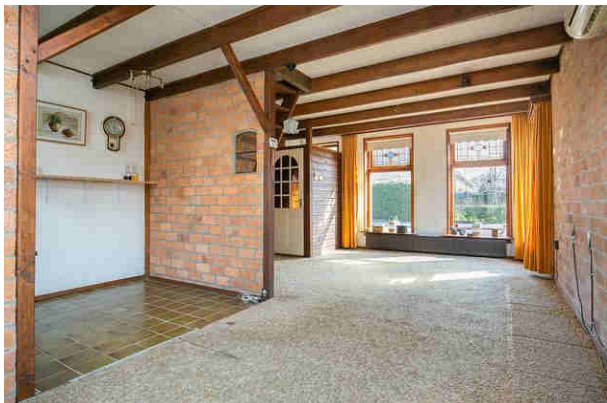
Westein 2
 8561 BZ BALK



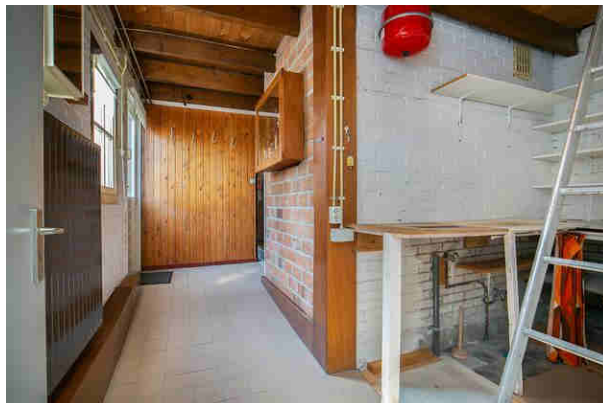
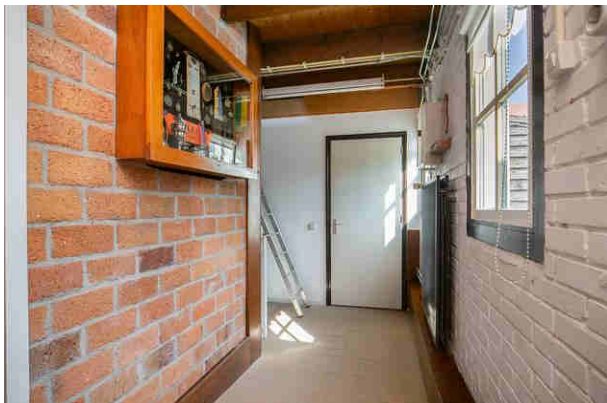
Foto's



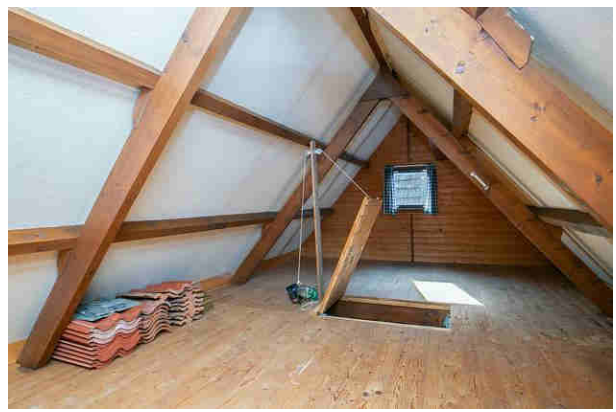
Foto's



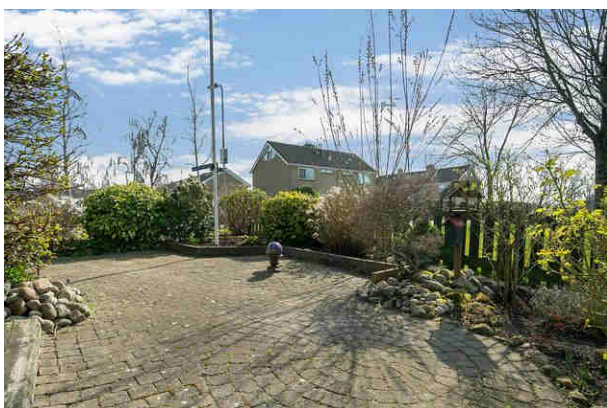
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

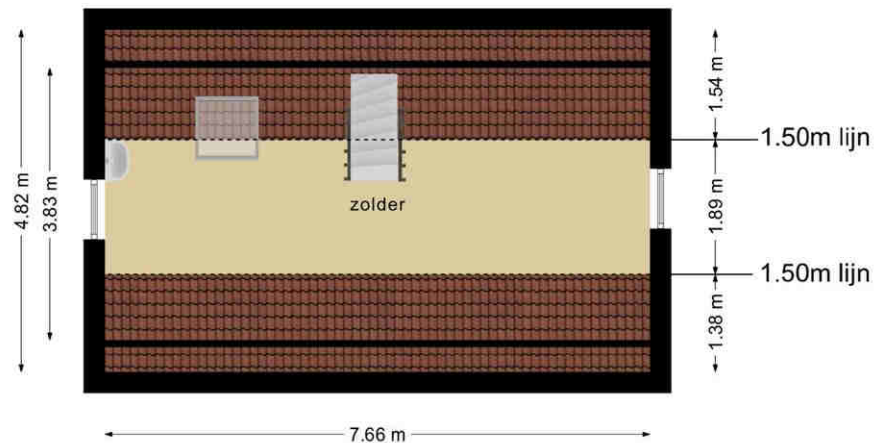


Plattegrond begane grond



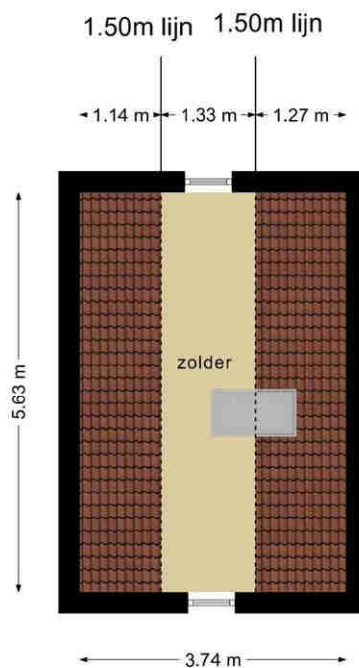
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond verdieping



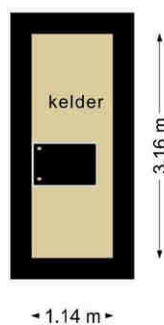
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond zolder



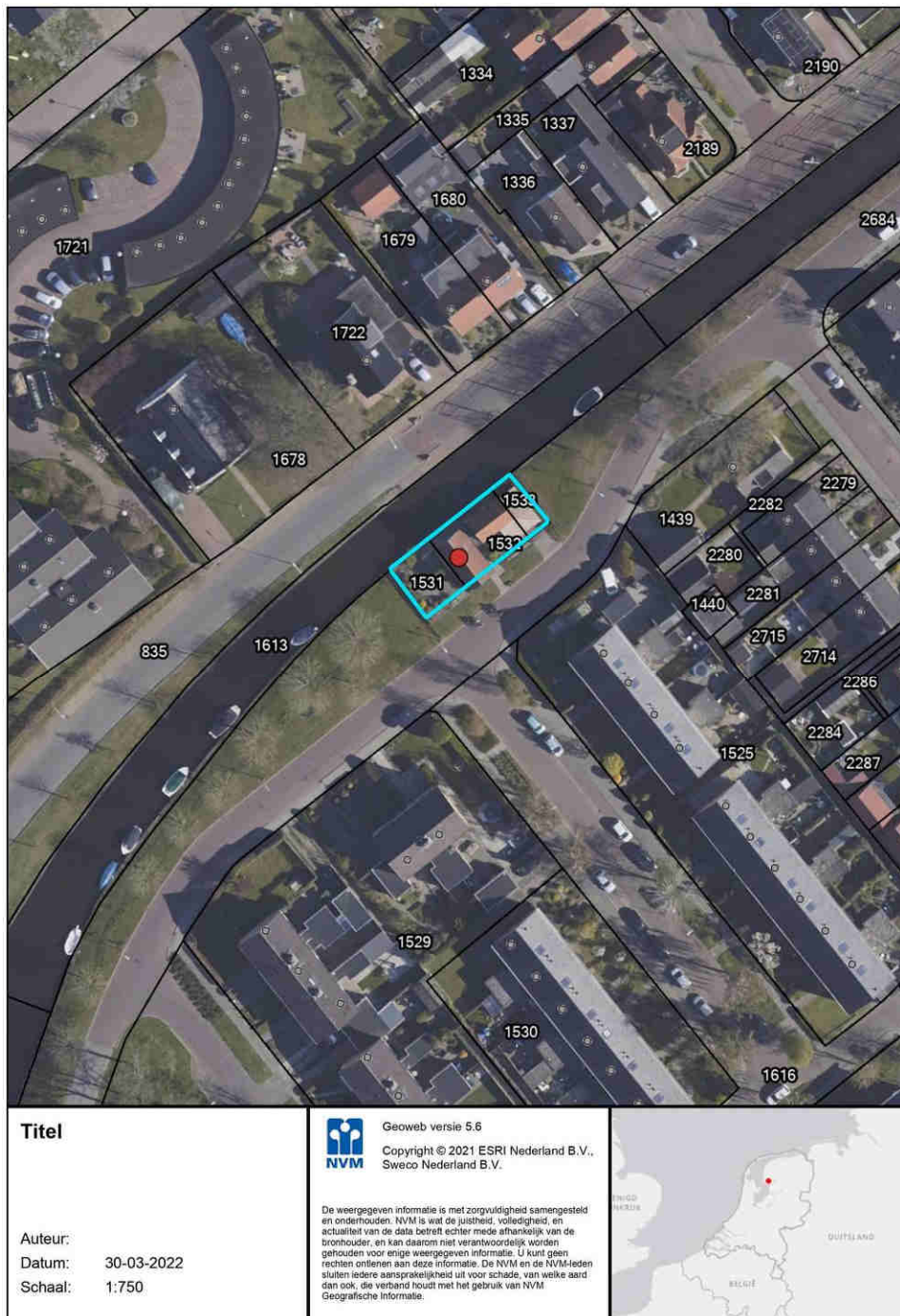
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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:				
– pastoe dressoir	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
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	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– 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:				
–				
–				