



Talúd 23, 8561 KD Balk

Vraagprijs € 365.000,- k.k.

Omschrijving

Zeer ruime en luxe afgewerkte twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde bijkeuken en overkapping, vrijstaande garage en fietsenberging. Dankzij zonnepanelen en hybride warmtepomp is de woning nagenoeg energieneutraal. De woning is gelegen in plan de 'Groene Wal'. Bouwjaar ±2012, woonoppervlakte ±145m², Inhoud ±521m³, kavel 244m², 4 slaapkamers, garage ±26m².

Kadastraal:

De woning is kadastraal bekend gemeente Balk, sectie M, nummer 4045, groot 244m².

Bouwaard:

De woning is traditioneel gebouwd in spouwmuren met buitengevels in roodbruine baksteen, betonvloeren, kunststof kozijnen, -deuren, -goten, -boeidelen en -gevelbetimmering en een mansardekap met Velux dakramen en gedekt met antracietkleurige dakpannen. De aangebouwde bijkeuken heeft een betonvloer, spouwmuren en een plat dak gedekt met bitumineuze dakbedekking. De overkapping in aluminium profielen en kunststof dakplaten. De garage is opgetrokken in hout, betontegels, openslaande houten deuren en een dak gedekt met stalen dakplaten met dakpanprofiel.

Indeling:

Op de begane grond een hal met toilet, trapopgang, trapkast en meterkast, L-vormige woonkamer met open keuken, tuindeur en een bijkeuken/berging met CV-ketel en aansluiting(en) voor wasapparatuur. De woning is op de begane grond voorzien van een PVC-vloer (2021) met houtmotief. Op de 1e verdieping een ruime overloop met 3 slaapkamers en een badkamer. De gehele verdieping is voorzien van laminaatvloer. Op de 2e verdieping een ruime zolder met Velux dakramen en berging achter het knieschot en bereikbaar via een vaste trap. De zolder is in gebruik als slaapkamer.

Keukeninrichting:

Moderne en witte inbouwkeuken in langsopstelling uitgevoerd met donker werkblad. De keuken is uitgerust met een 6-pits gasfornuis, 90cm brede heteluchtoven, koelkast, vaatwasser, apothekerskast en een RVS afzuigkap. De keuken heeft een landelijke uitstraling.

Sanitair:

Uitstekende kwaliteit sanitair. Badkamer voorzien van ligbad met douchegarnituur, douchecabine met thermostaatkraan, 2e toilet, designradiator en een wastafelmeubel.

Verwarming/warmwatervoorziening:

Het pand wordt centraal verwarmd middels een Intergas HRE HR-combiketel, bouwjaar 2012, gecombineerd met Elga warmtepomp, bouwjaar 2018 (hybride systeem). Warmwatervoorziening middels CV-ketel. Mechanische ventilatie met meerdere afzuigpunten middels CO2 gestuurde afzuigunit.

Elektra:

Elektrische installatie met 8 groepen, aardlekschakelaars en digitale tariefmeter. De woning is voorzien van PV-installatie met 12 zonnepanelen (3.300 kWh).

Isolatie:

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing. De woning kent een zeer laag energieverbruik (voorschot gas en elektra € 75,-/maand) en heeft energielabel A.

Tuin:

De woning heeft een achtertuin met overkapping, fietsenstalling en garage. De tuin is gedeeltelijk verhard met grote keramische tegels en is vernieuwd in 2015. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en omgeven met houten schutting(en) en betongaas met Hedera begroeiing. De tuin biedt voldoende privacy. Er kan worden geparkeerd op eigen erf.

Omgeving:

De woning is uitstekend gelegen op een hoekkavel in de woonwijk "Groene Wal" aan de rand van Balk. Balk is de hoofdplaats van de regio Gaasterland (gemeente De Fryske Marren). Het dorp beschikt over een levendig, historisch centrum, er zijn uitgebreide voorzieningen aanwezig en gezellige horecagelegenheden. 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 (±7 km) is een 9-holes golfbaan aanwezig en 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 ook nog de gunstige ligging van het gebied nabij Lemmer en uitvalswegen richting de Randstad (A6).

Bijzonderheden:

- Zeer nette en complete woning, uitstekend gelegen op een hoekkavel in de woonwijk 'Groene Wal'.
- De woning is nagenoeg energieneutraal door toepassing hybride-warmtepomp en zonnepanelen.
- Het pand heeft een hoog afwerkingsniveau.
- De overkapping (veranda) is geplaatst in 2020.
- Er is de mogelijkheid voor de plaatsing van een carport.
- De badkamer en tuin zijn vernieuwd in 2015.
- De woning is deels voorzien van horren.

Kenmerken

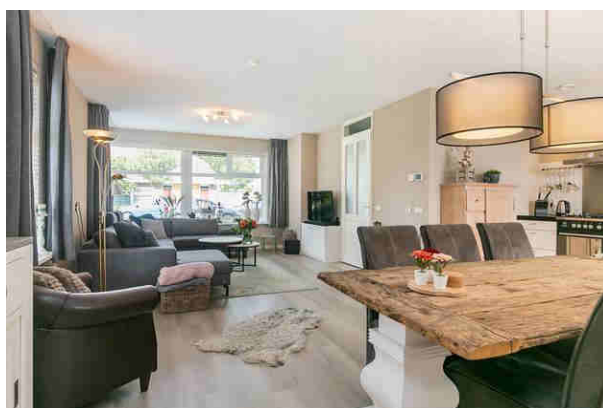
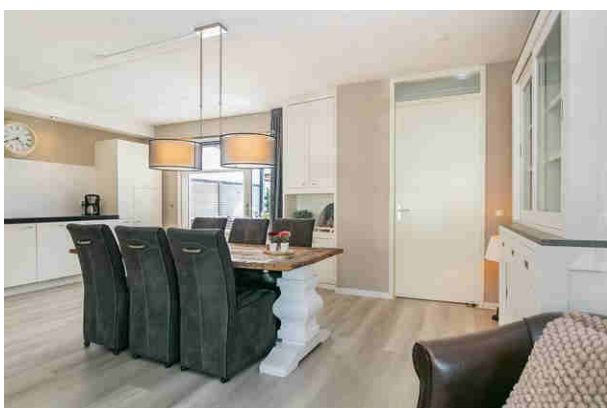
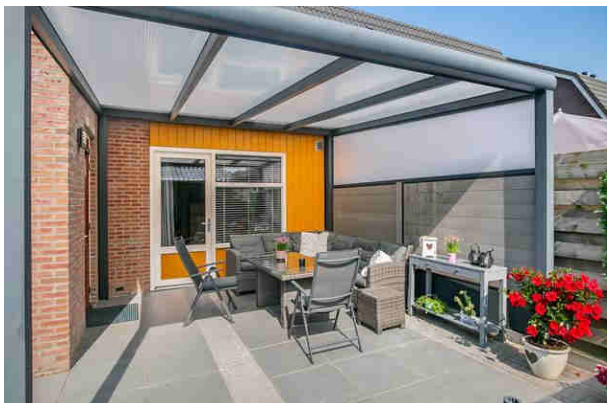
Vraagprijs	: € 365.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 520 m ³
Perceel oppervlakte	: 244 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 145 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2012
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Vrijstaand hout 26 m ²
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel, Warmtepomp
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie, Zonnepanelen

Locatie

Talúd 23
8561 KD BALK



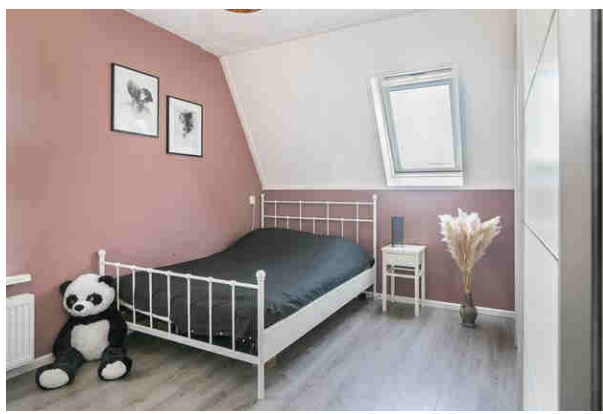
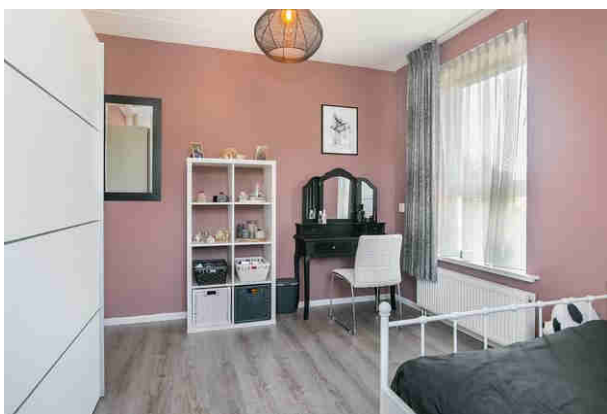
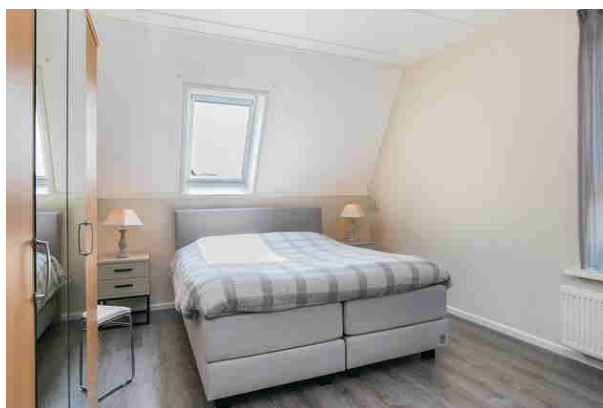
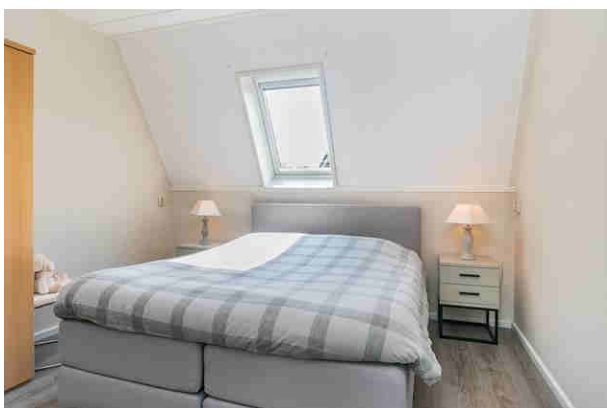
Foto's



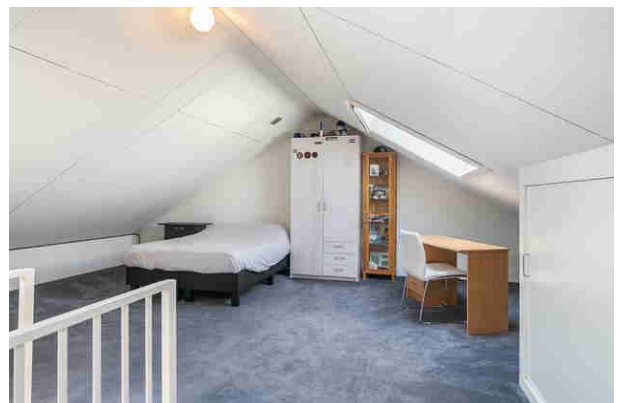
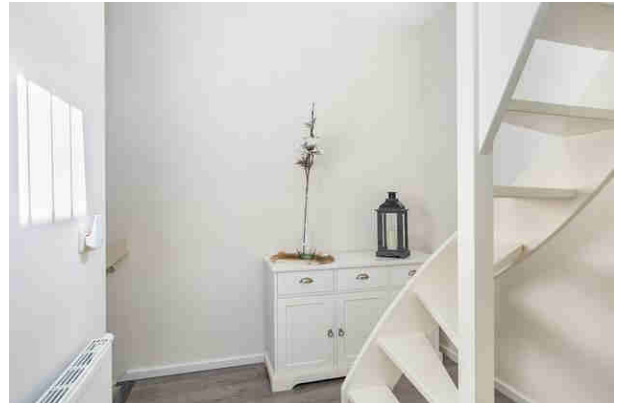
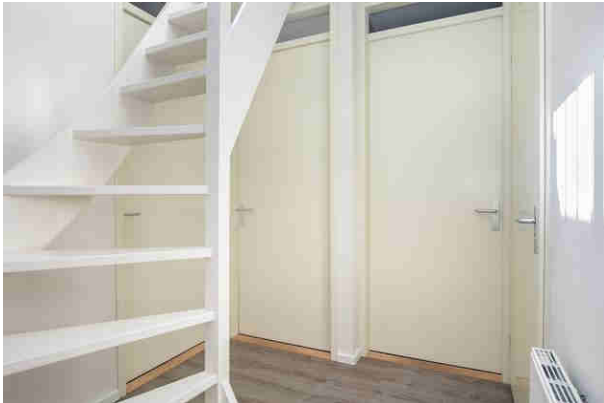
Foto's



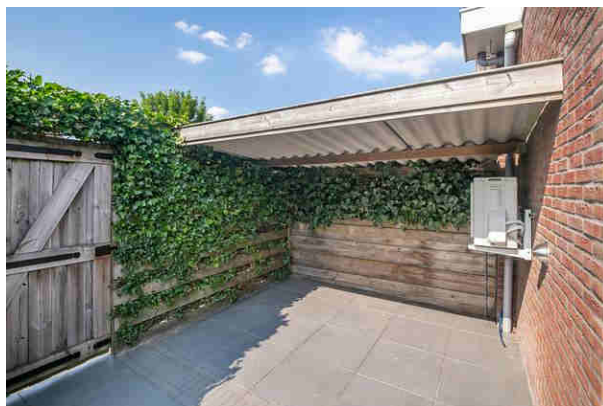
Foto's



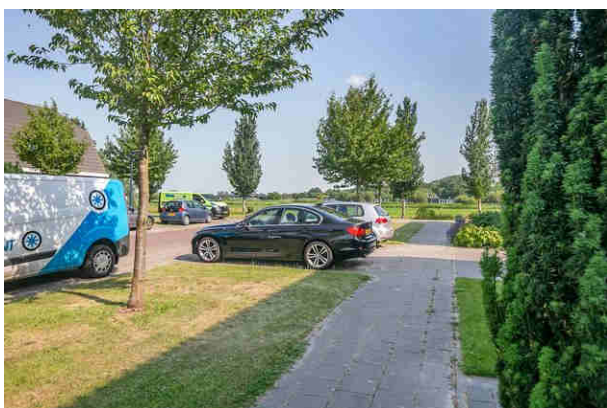
Foto's



Foto's



Foto's

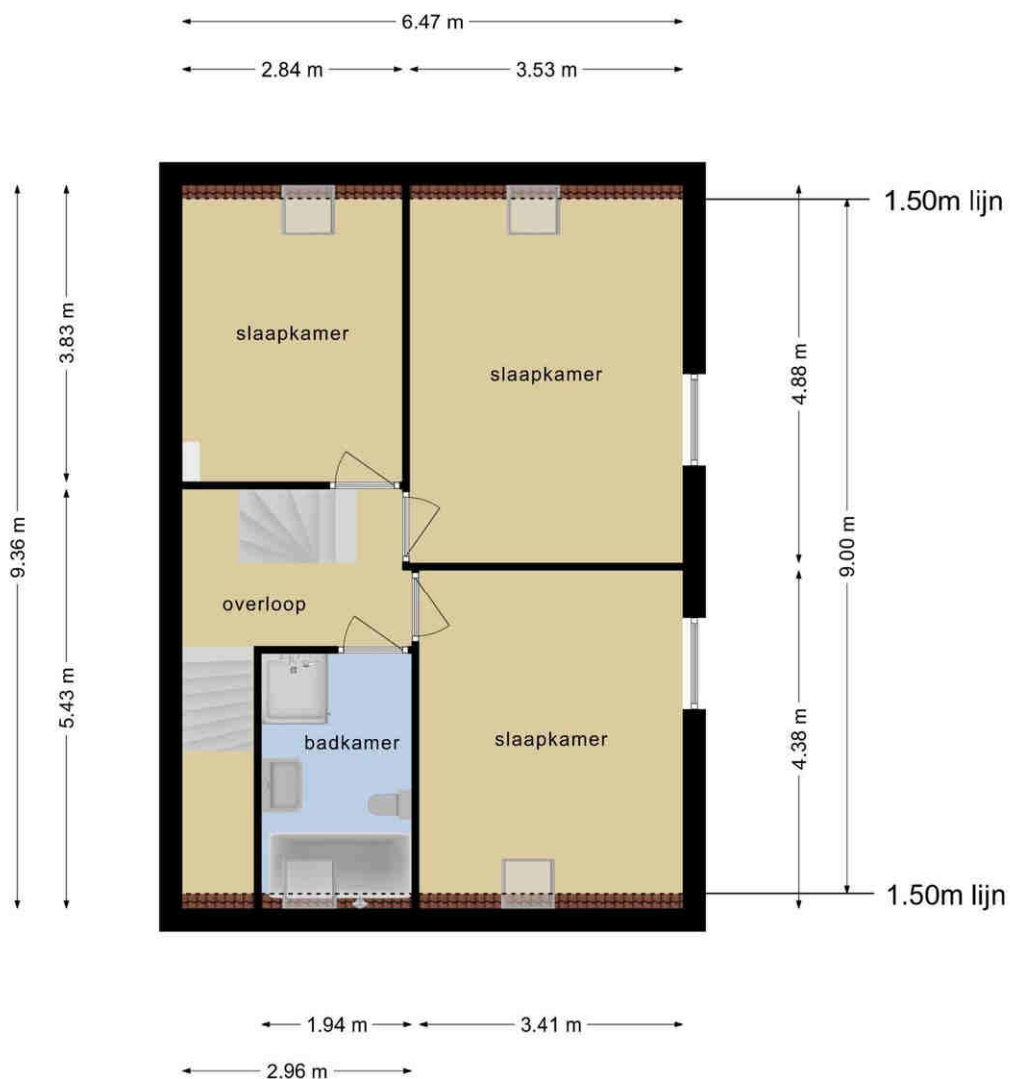


Plattegrond begane grond



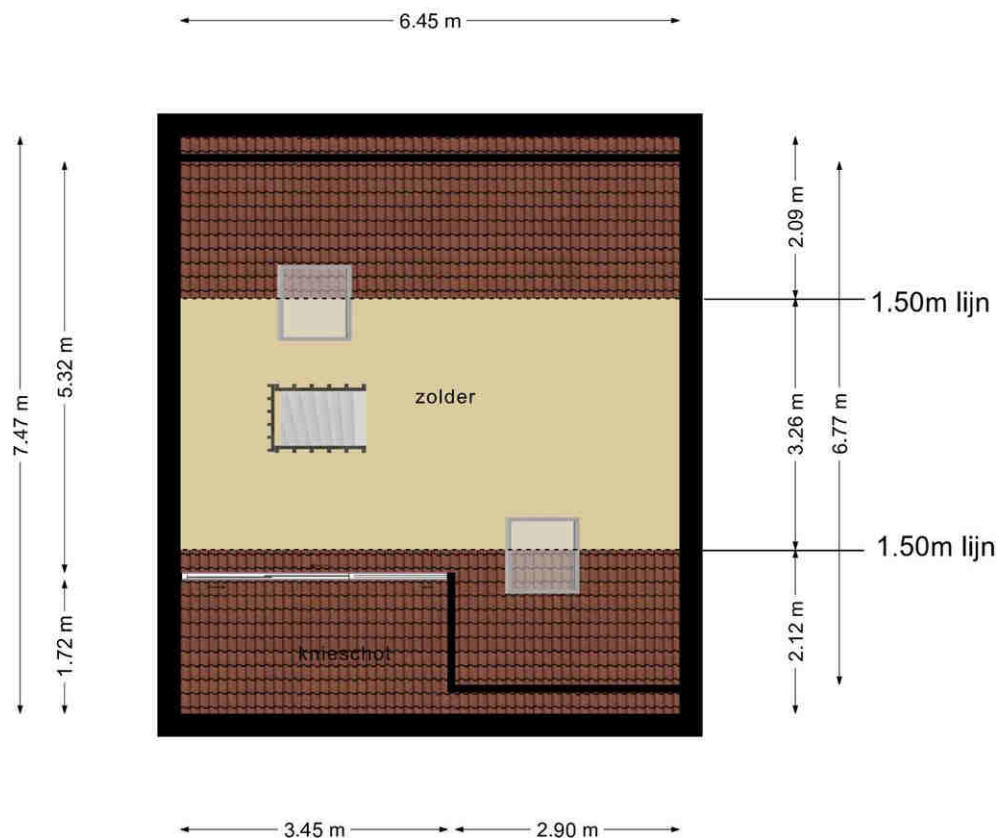
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



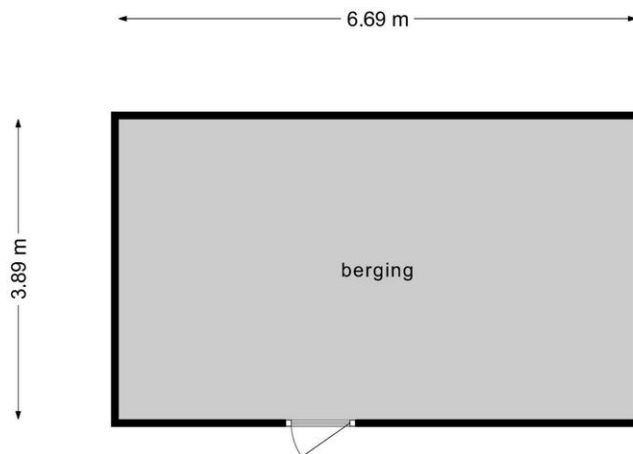
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond zolder



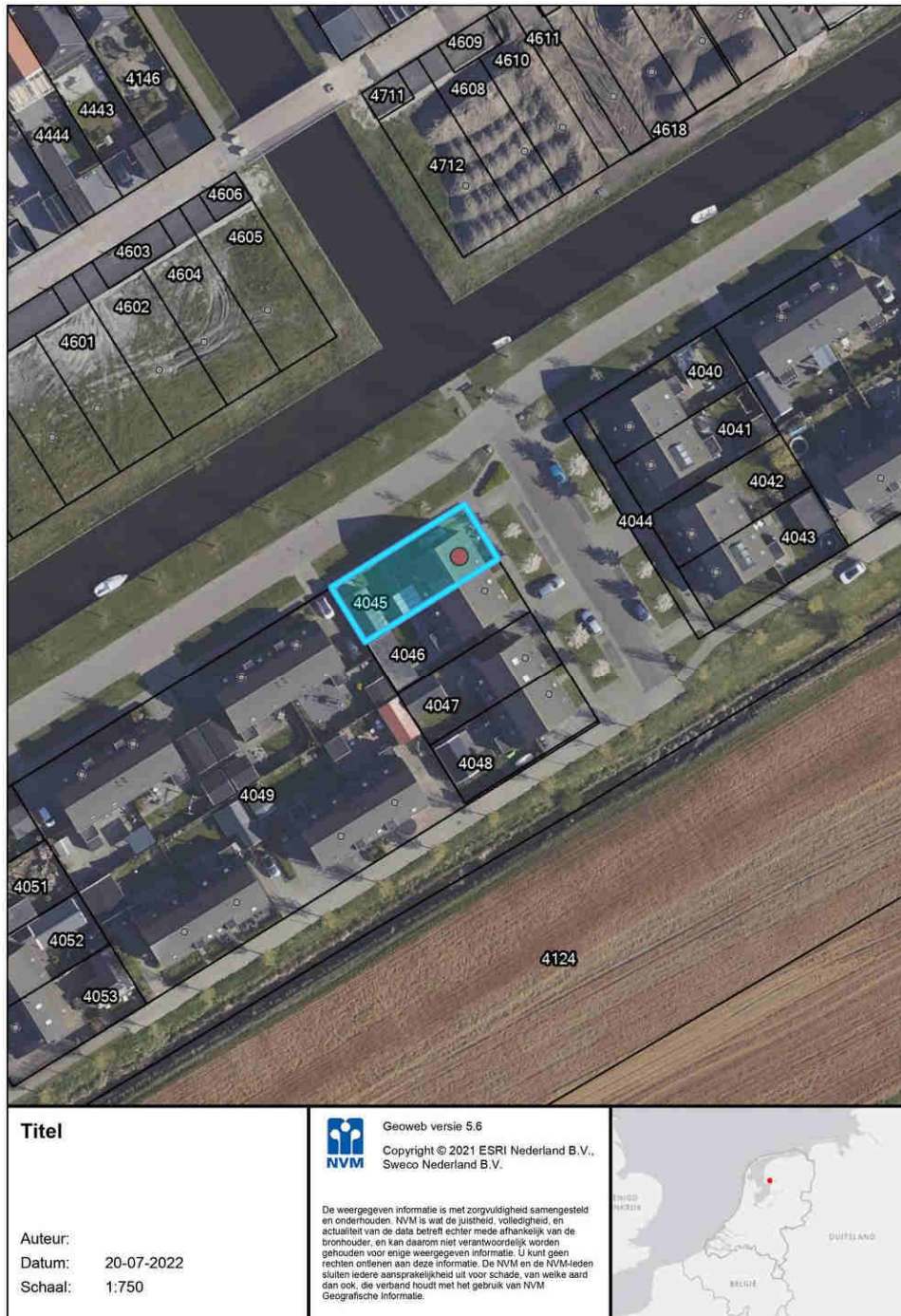
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond berging



**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:				
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
– Pvc vloer	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(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	☒	☐	☐	☐

	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	☐	☐	☐	☒
– Warmtepomp	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
Werkbank in berging + legplanken	☒	☐	☐	☐
(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:				
–				
–				