



Talud 25, 8561 KD Balk

Vraagprijs € 355.000,- k.k.

Omschrijving

Zeer ruime twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde bijkeuken, tuinschuur en overkapping. Het pand is voorzien van diverse extra's zoals; vloerverwarming op de gehele begane grond en badkamer, schuifpui en zonnepanelen. De woning is gelegen op een hoekkavel in plan de 'Groene Wal'. Bouwjaar ±2012, woonoppervlakte ±124m², inhoud ±522m³, kavel 244m², 3 slaapkamers, tuinschuur ±6m².

Kadastraal:

De woning is kadastraal bekend gemeente Balk, sectie M, nummer 4040, 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 tuinschuur is opgetrokken in hout, betontegels en een dak gedekt met dakpannen. De overkapping in hout met kunststof dakplaten.

Indeling:

Op de begane grond een hal met toilet, trapopgang, trapkast en meterkast, L-vormige woonkamer met gashaard, open keuken, schuifpui en een bijkeuken/berging met CV-ketel, kastenwand en aansluiting(en) voor wasapparatuur. De woning is op de begane grond voorzien van een PVC-vloer. Op de 1e verdieping een ruime overloop met 3 slaapkamers en een badkamer. Op de 2e verdieping een ruime bergzolder met Velux dakraam en bereikbaar middels vlizotrap.

Keukeninrichting:

Moderne, witte inbouwkeuken in langsopstelling uitgevoerd met natuursteen (graniet) werkblad. De keuken is uitgerust met een 5-pits gasfornuis, heteluchtoven, combimagnetron, koel/vriescombinatie, vaatwasser en een RVS afzuigkap.

Sanitair:

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

Verwarming/warmwatervoorziening:

Het pand wordt centraal verwarmd middels een Intergas HRE HR-combiketel, bouwjaar ±2012. De woning is op de gehele begane grond en in de badkamer voorzien van vloerverwarming. Warmwatervoorziening middels CV-ketel. Mechanische ventilatie met meerdere afzuigpunten middels CO2 gestuurde afzuigunit.

Elektra:

Elektrische installatie met 10 groepen, aardlekschakelaars en digitale tariefmeter. De woning is voorzien van PV-installatie met 12 zonnepanelen (2015), opbrengst gemiddeld 3.400kWh/jaar.

Isolatie:

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing. De woning kent een zeer laag energieverbruik (voorschot gas en elektra € 99,-/maand) en heeft energielabel A.

Tuin:

De woning heeft een achtertuin met terras verhard met betontegels en gebakken klinkers, gazon, tuinschuur en overkapping. De achtertuin is gelegen op het noordoosten en omgeven met houten schutting(en) en betongaas met Hedera begroeiing. De tuin is voorzien van enkele fruitbomen en biedt voldoende privacy dankzij plaatsing van leilindes. Er kan worden geparkeerd op eigen erf naast de woning.

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 complete- en energiezuinige woning, uitstekend gelegen op een hoekkavel in de woonwijk 'Groene Wal'.
- Het pand vraagt zeer weinig onderhoud, dankzij toepassing van kunststof.
- De woning heeft veel extra's zoals 12 zonnepanelen, schuifpui en deels vloerverwarming.
- Er is de mogelijkheid voor de plaatsing van een carport.
- De woning is geheel voorzien van horren.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 355.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 522 m ³
Perceel oppervlakte	: 244 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 124 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2012
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR-glas
Voorzieningen	: Mechanische ventilatie

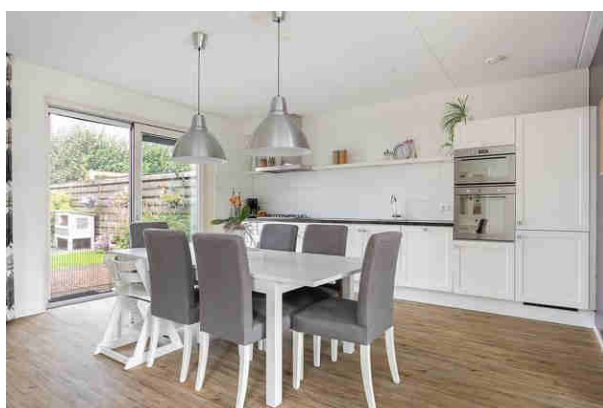
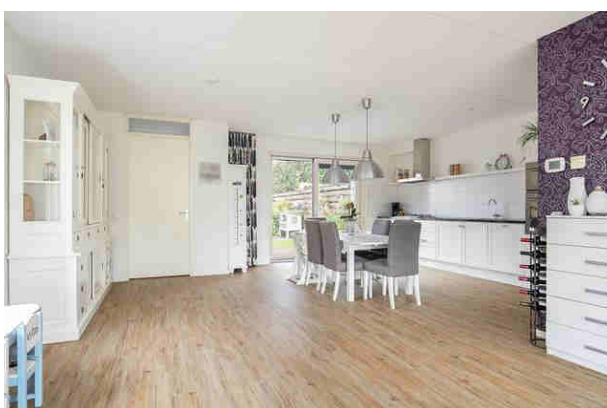
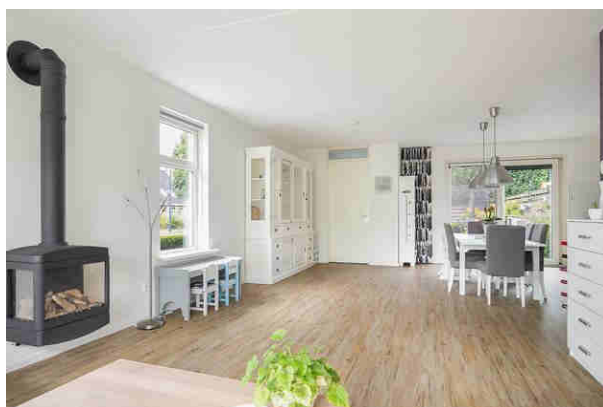
Locatie

Talud 25
 8561 KD BALK

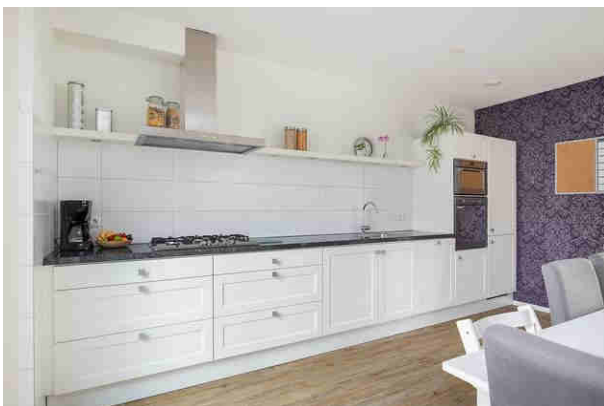


Haskestaete Makelaardij B.V.
 It Hoekstee 3
 8561 BE, BALK
 Tel: 0514-603111
 E-mail: info@haskestaete.nl
www.haskestaete.nl

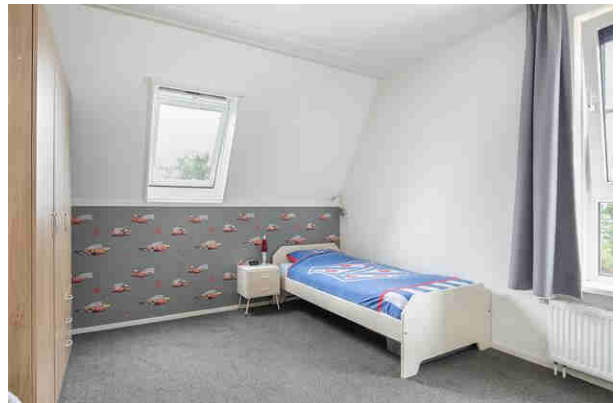
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

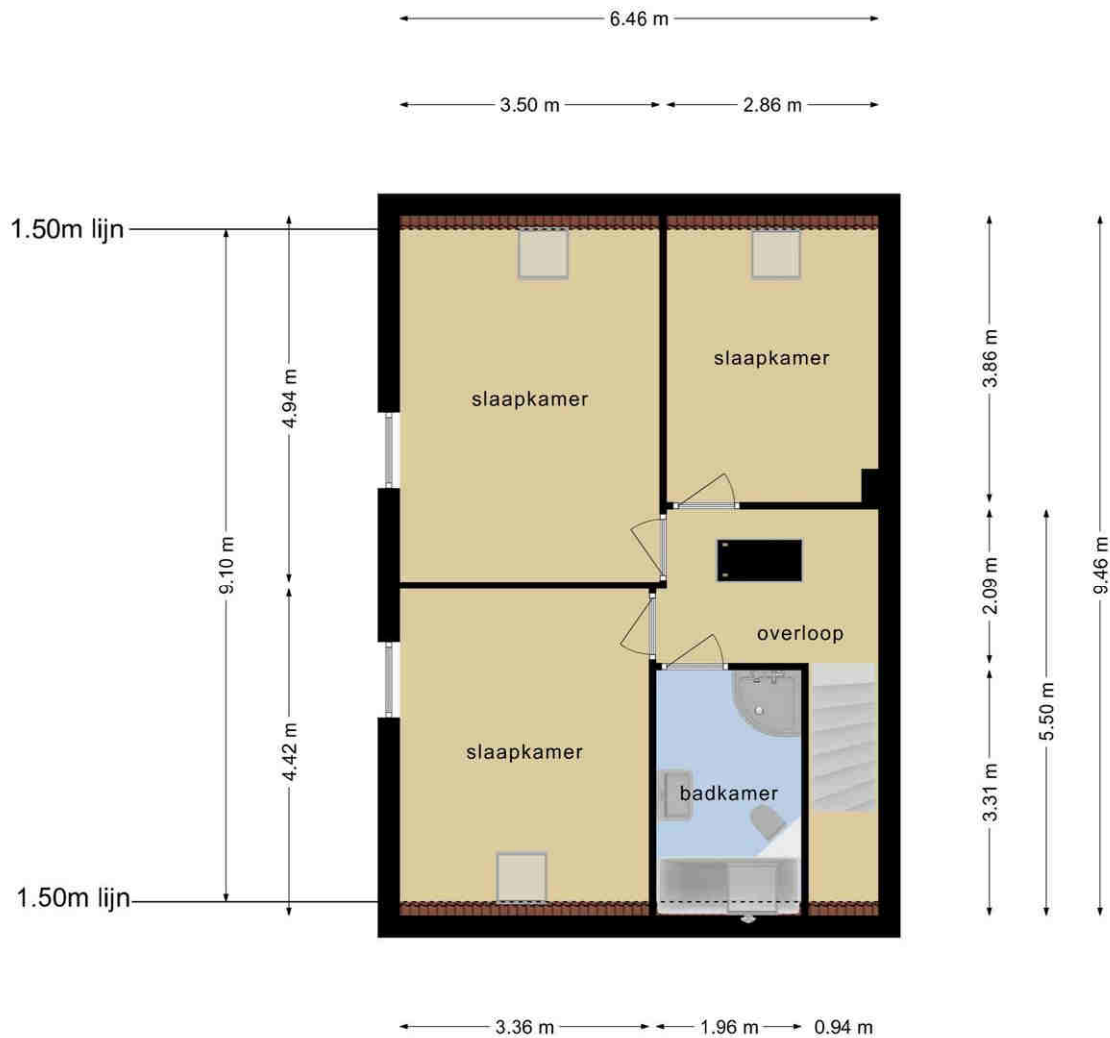


Plattegrond begane grond



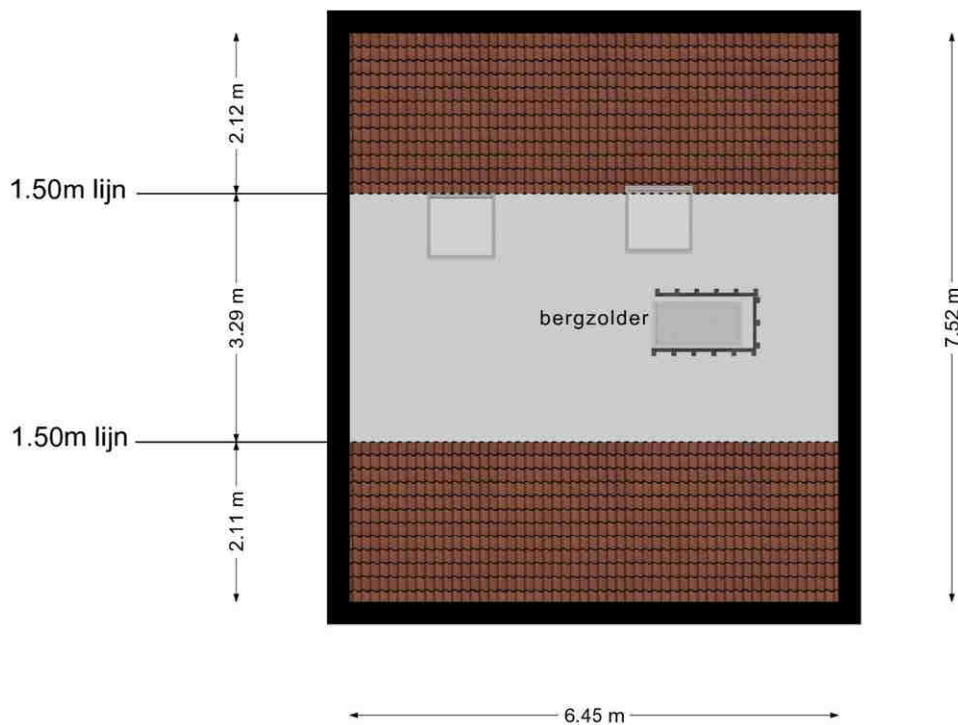
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



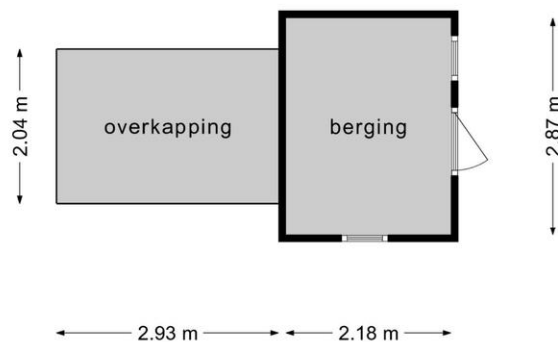
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond zolder



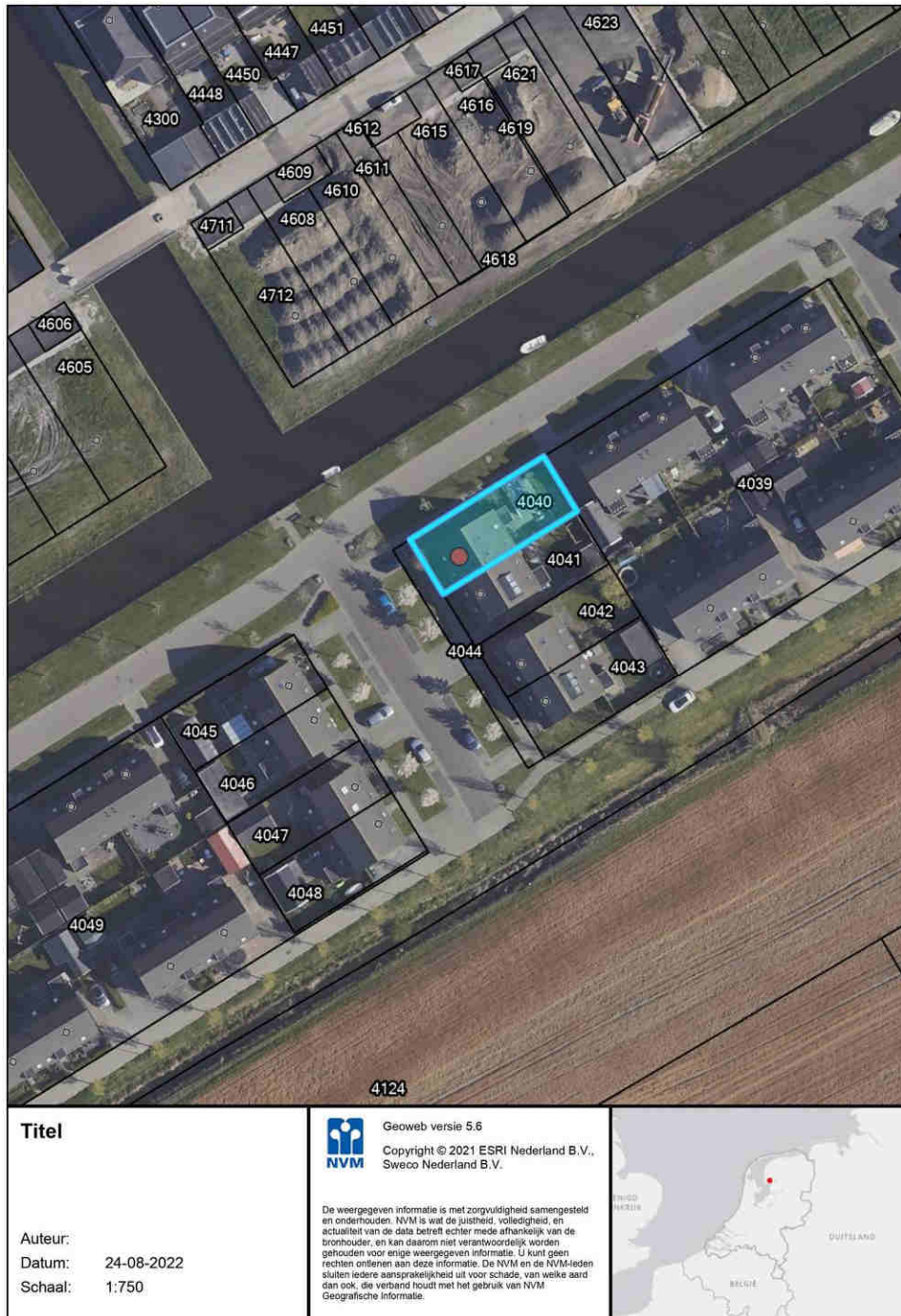
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

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:				
– alle losse kasten	☐	☒	☐	☐
– m.u.v. voorraadkast	☒	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
– Zeil zolder	☒	☐	☐	☐
(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	☐	☐	☐	☒

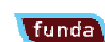
Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Losse koelkast in bijkeuken	☐	☒	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
– Waterkoker	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

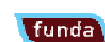
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐

Haskestaete Makelaardij B.V.
It Hoekste 3
8561 BE, BALK
Tel: 0514-603111
E-mail: info@haskestaete.nl
www.haskestaete.nl



	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	☐	☐	☐	☒
Vaste 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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Haskestaete Makelaardij B.V.
It Hoekstee 3
8561 BE, BALK
Tel: 0514-603111
E-mail: info@haskestaete.nl
www.haskestaete.nl



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting bij voordeur	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Buitenlamp bij achterdeur	☐	☒	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Schutting deur	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Trampoline	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
<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:				
–				
–				