



Delbuursterweg 11 8565 GK Sondel

Vraagprijs € 850.000,- k.k.

Omschrijving

Voor de liefhebbers van rust en privacy, de unieke kans! Op afgelegen locatie mogen wij aanbieden deze stjelboerderij met 3 loodsen, voormalige veestalling/schuur en een chalet. Het object is gelegen op een mooie kavel ter grootte van 9.180m². Het woongedeelte is geschikt gemaakt voor dubbele bewoning, maar moet nog worden afgewerkt. De ideale stek voor de houder van kleinvee of voor de hobbyist die ruimte zoekt. Bouwjaar ±1917, bouwjaar 2 grote loodsen ±2002, woonoppervlakte ±261m², schuurdeel ±354m², inhoud boerderij ±3.572m³, 3 loodsen totaal ±1.104m², veestalling/schuur ±130m², kavel 9.180m², 5 slaapkamers.

Kadastrale situatie:

Het object is kadastraal bekend gemeente Balk, sectie M, nummer 3170, groot 8.431m² en gemeente Balk, sectie M, nummer 3169, groot 749m², tezamen groot 9.180m².

Bouwaard:

De boerderij is traditioneel gebouwd met houten gebinten en een met riet onderlaten schilddak met 3 dakkapellen en gedekt met dakpannen. Het woongedeelte in houten- en betonvloeren, steensgevels voorzien van betimmering en hardhouten kozijnen. Het schuurgedeelte is gebouwd in steensgevels, deels beton- en deels onverharde vloeren, stalen kozijnen, zinken goten en openslaande houten schuurdeuren. De vrijstaande kleine loods is gebouwd in staalconstructie, spouwmuren en damwandprofielen, betonvloer met plavuizen en een zadeldak gedekt met ABC golfplaten. De 2 grote loodsen zijn geschakeld en opgetrokken in staalconstructie, betonvloeren, deels een houten verdiepingsvloer, aluminium goten, overheaddeuren en zadeldaken gedekt met stalen dakplaten. De gedeeltelijk open veestalling/schuur in steensgevels, beton-/roostervloer en een zadeldak deels gedekt met ABC-golfplaten en deels dakpannen.

Indeling:

In het woongedeelte van de boerderij op de begane grond wooneenheid 1 met hal/gang met meterkast en trapkast, woonkamer met balken plafond, woonkeuken met trapopgang en opslaande tuindeuren en een gecombineerd badkamer/toilet. Wooneenheid 2 met royale L-vormige woonkamer met balken plafond en zichtbaar bintwerk, kasten en rookkanaal geschikt voor houtkachel, ruime woonkeuken met toegangsdeur, gang met badkamer/toilet, meterkast en een trapopgang. De beide wooneenheden zijn op de begane grond voorzien van grote plavuizenvloeren met vloerverwarming. Op de verdieping van wooneenheid 1 een overloop met toilet en 2 slaapkamers. Op de verdieping van wooneenheid 2 een overloop met badkamer/toilet en 3 slaapkamers. Op de 2e verdieping boven de woningen een ruime bergzolder, bereikbaar middels voorzettrap. In het schuurgedeelte van de boerderij een deel met mendeuren, hooivakken met CV-ruimte en voormalige veestalling met werkplaats en deels een hooizolder.

Keukeninrichting:

Wooneenheid 1 met wit keukenblok met houtkleurig werkblad, in langs-opstelling en voorzien van 4-pits gasfornuis, combi-oven, koel/vriescombinatie, vaatwasser en een RVS afzuigkap.

Wooneenheid 2 met gebroken-witte keuken met kersenhoutkleurig werkblad, in hoekopstelling en voorzien van 6-pits gasfornuis, vaatwasser, combi-oven, koelkast en RVS afzuigkap.

Sanitair:

Wooneenheid 1 heeft een badkamer met inloophdouche met thermostaatkraan, wastafel, toilet en designradiator. De badkamer van wooneenheid 2 is op de begane grond voorzien van een inloophdouche met spatscherms, toilet, designradiator en wastafelmeubel. De badkamer op de verdieping heeft een badkamer met douchecabine met diverse functionaliteiten, toilet en een wastafelmeubel.

Verwarming/warmwatervoorziening:

Het woongedeelte wordt centraal verwarmd met 2 Intergas HRE Kombi Kompakt HR-combiketels, bouwjaar ±2020. Op de begane grond zijn de wooneenheden voorzien van vloerverwarming. In de woonkamer van wooneenheid 2 is een rookkanaal voor een houtkachel aanwezig.

Warmwatervoorziening middels CV-ketels.

Elektra:

Elektrische installatie met 12 groepen, aardlekschakelaar(s), 380 Volt aansluiting(en) en digitale tariefmeter. Er zijn diverse tussenmeters in de panden aanwezig.

Isolatie:

De woongedeelten in de boerderij zijn licht geïsoleerd en grotendeels voorzien van dubbele beglazing. Het schuurgedeelte is niet geïsoleerd. Het pand heeft energielabel F.

Erf:

Het ruime erf rond het pand is prachtig- en landelijk gelegen op ruime afstand van de openbare weg en heeft een eigen, lange oprit. De tuin is voorzien van bomen en bosschages, met leilinden op de zuidoostzijde, deels tuinafscheiding met twijgen en biedt maximale privacy. De tuin moet nog worden aangelegd, maar heeft alle mogelijkheden voor fraaie terrassen, flinke moestuin en beschutte- en zonnige loungeplekken. Het op het noordwesten gelegen achtererf heeft een mestplaat, sleufsilo's en is gedeeltelijk verhard met gestort beton. Achter op het erf staat een chalet met grote veranda.

Ligging:

De boerderij is landelijk gelegen nabij het dorp Sondel, te midden van de weilanden in het schitterende en natuurrijke Gaasterland. Vanuit de woning is vrij uitzicht over de omgeving en het nabij gelegen bos. Sondel is een levendig dorpje in Gaasterland met de natuurgebieden als de "Bremer Wildernis" en "Sondeler Leijen" op loopafstand. Het gebied wordt gekenmerkt door prachtige, gevarieerde landschappen. Water, bossen, weiden en vergezichten wisselen elkaar af.

In het gebied zijn meer dan 300 kilometer fiets- en wandelroutes, een bijzondere ruiterroute van meer dan 35 kilometer en een 9-holes natuurgolfbaan. Het IJsselmeer bevindt zich op een kleine 3 km afstand en ook de Friese Meren liggen binnen handbereik, waarmee het gebied ook voor de watersporter zeer aantrekkelijk is. Ook liggen op fietsafstand de pittoreske plaatsjes Oudemirdum en Sloten. Balk is de hoofdplaats van de regio en beschikt over een gezellig centrum en uitgebreide winkel- en horecavoorzieningen. Sondel is bovendien gunstig gelegen in de nabijheid van uitvalswegen (A6) richting het midden van het land.

Bijzonderheden:

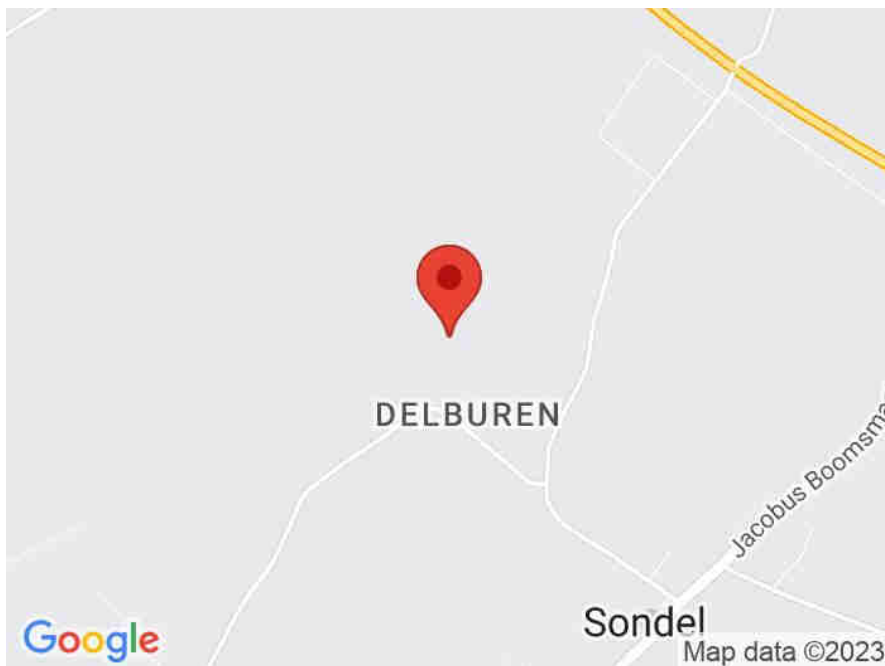
- Zeer bijzondere plek in het buitengebied van Gaasterland met maximale privacy.
- Het pand leent zich uitstekend voor dubbele bewoning, bijvoorbeeld te gebruiken als kangoeroewoning.
- Het pand wordt geleverd 'as is, where is', bij het stellen van de prijs is hiermee rekening gehouden.
- De aanwezige loodsen lenen zich voor diverse doeleinden.
- Er rust een woonbestemming op het object. Eventuele wijziging van de bestemming, of vergunning voor de splitsing in meerdere woningen is voor rekening en risico van de koper.
- Er is een aansluiting op het gemeentelijk riool.
- De tunnelkas neemt verkoper mee.
- Op het perceel zijn een aantal voormalige mest/gierkelders aanwezig.
- Er is een hoeveelheid asbest aanwezig op de daken van bijgebouwen.
- Het woon- en schuurgedeelte heeft in het verleden een behandeling gehad tegen houtworm, maar aanwezigheid hiervan kan niet worden uitgesloten.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 850.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 3.572 m ³
Perceel oppervlakte	: 9.180 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 261 m ²
Soort woning	: Woonboerderij
Bouwjaar	: 1917
Ligging	: Aan bosrand, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Tuin rondom
Garage	: Ja
Energie label	: F
Verwarming	: 2 C.V.-Ketels, deels vloerverwarming
Isolatie	: Grotendeels dubbel glas, licht geïsoleerd
C.V.-ketels	: 2 Intergas HRE Kombi Kompakt (Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom)

Locatie

Delbuursterweg 11
 8565 GK SONDEL

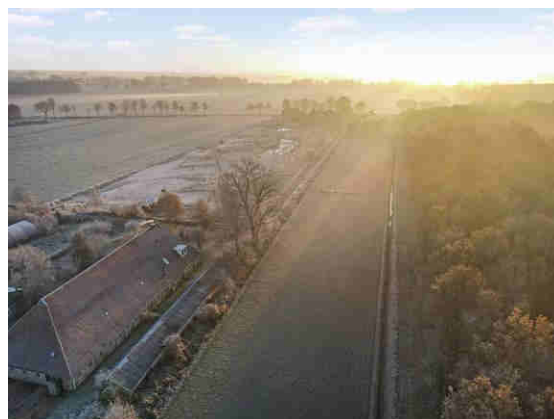
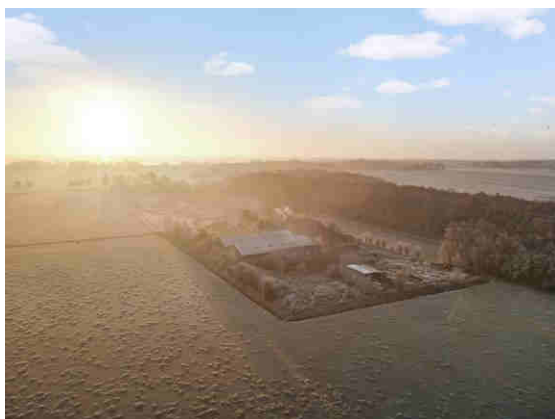


Haskestaete Makelaardij B.V.
 It Hoekstee 3
 8561 BE, BALK
 Tel: 0514-603111
 E-mail: info@haskestaete.nl
www.haskestaete.nl

Foto's



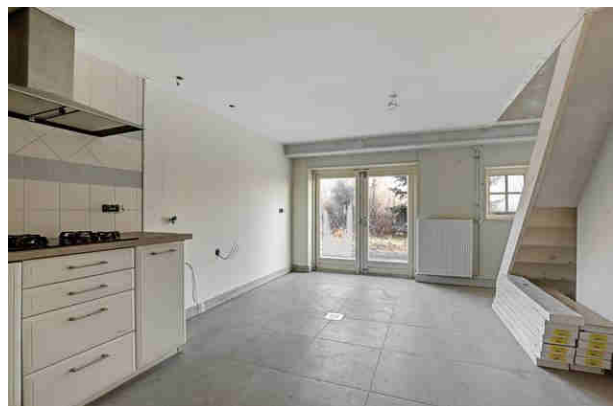
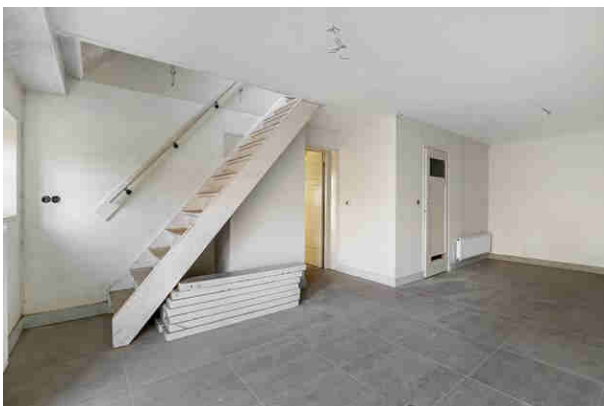
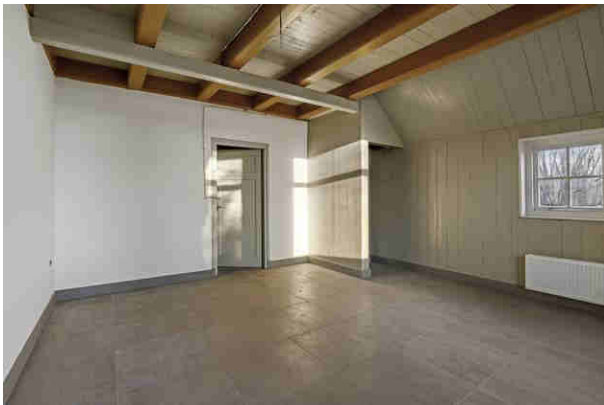
Foto's



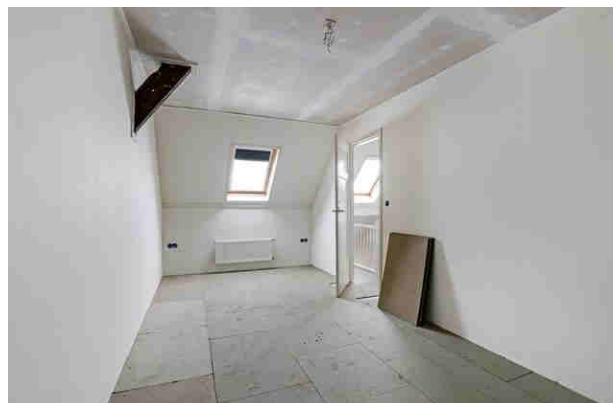
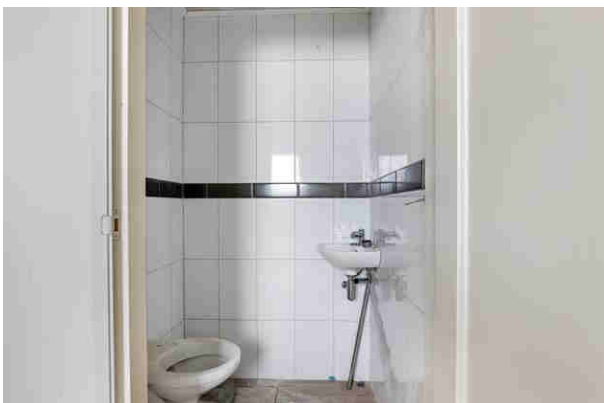
Foto's



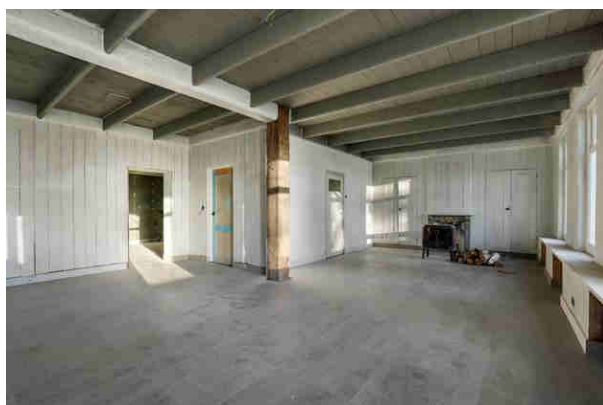
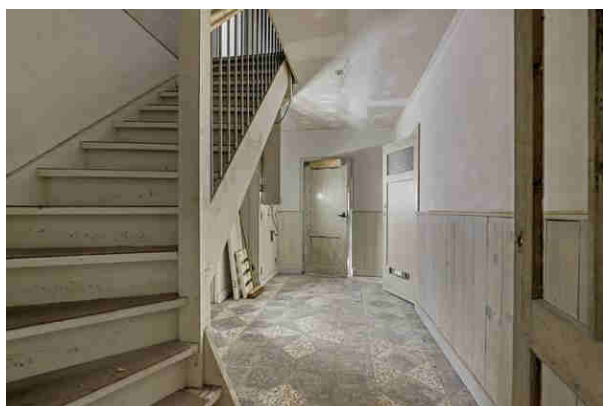
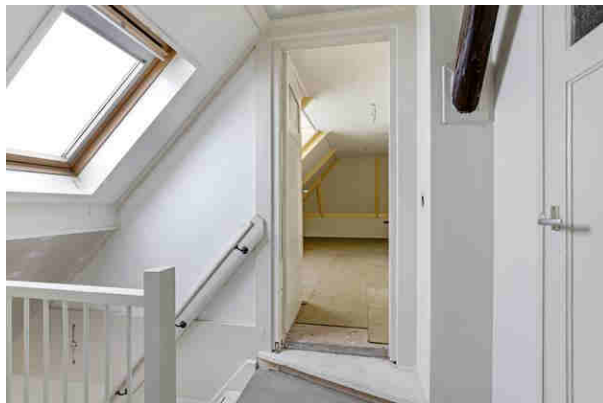
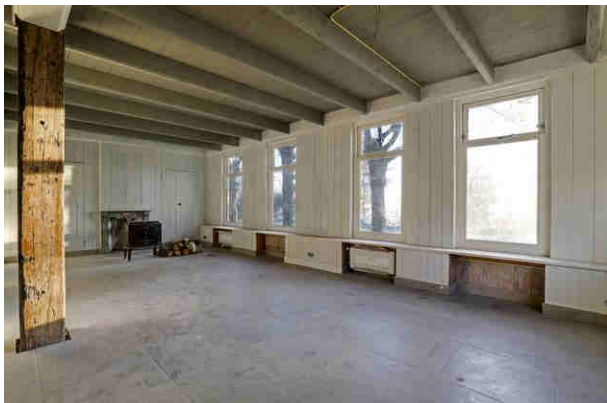
Foto's



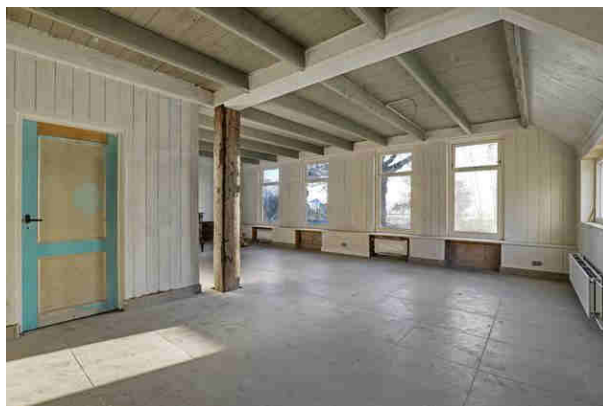
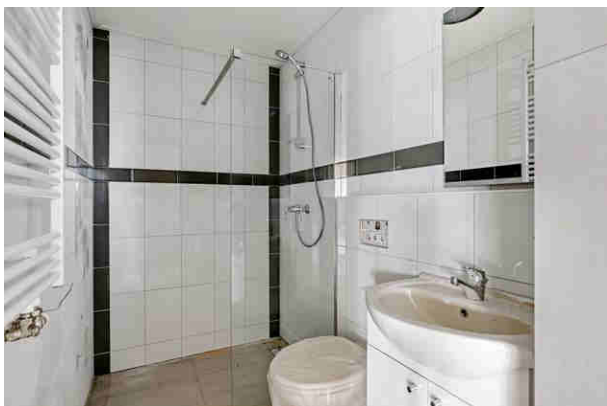
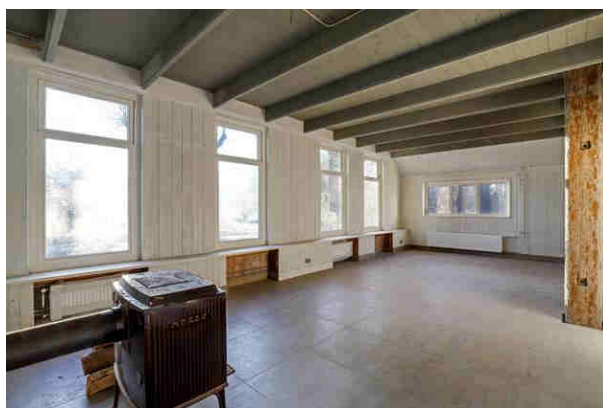
Foto's



Foto's



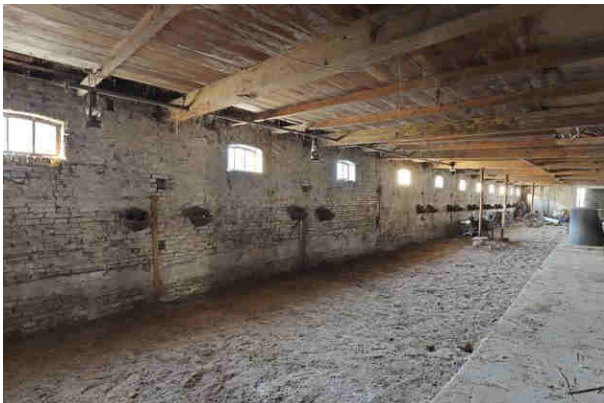
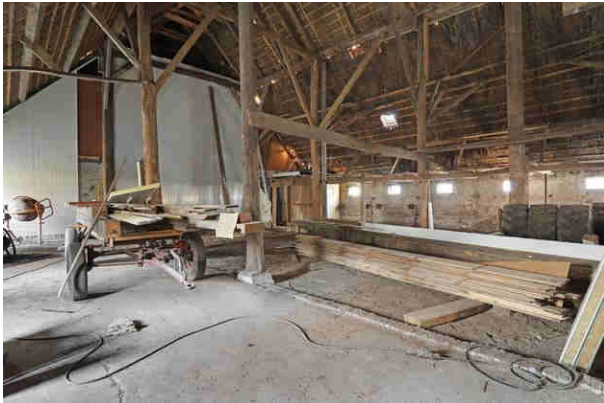
Foto's



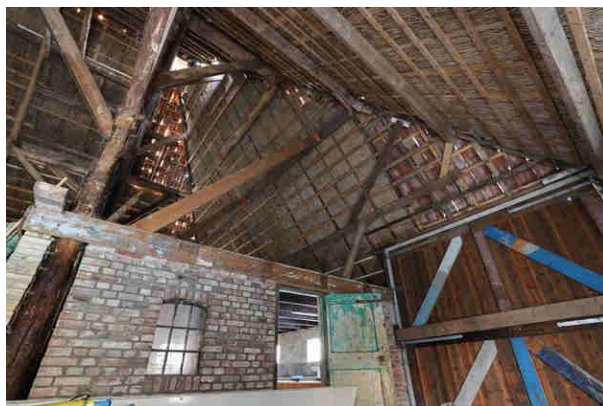
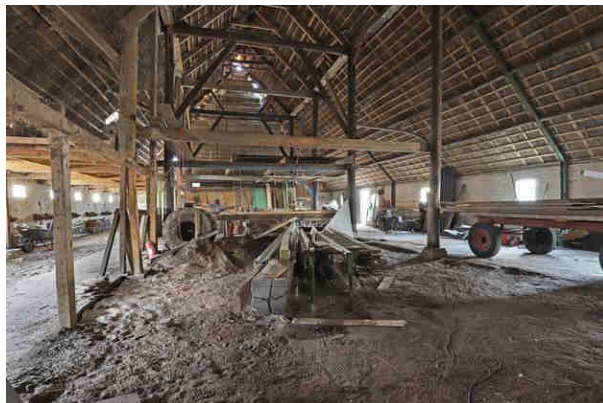
Foto's



Foto's



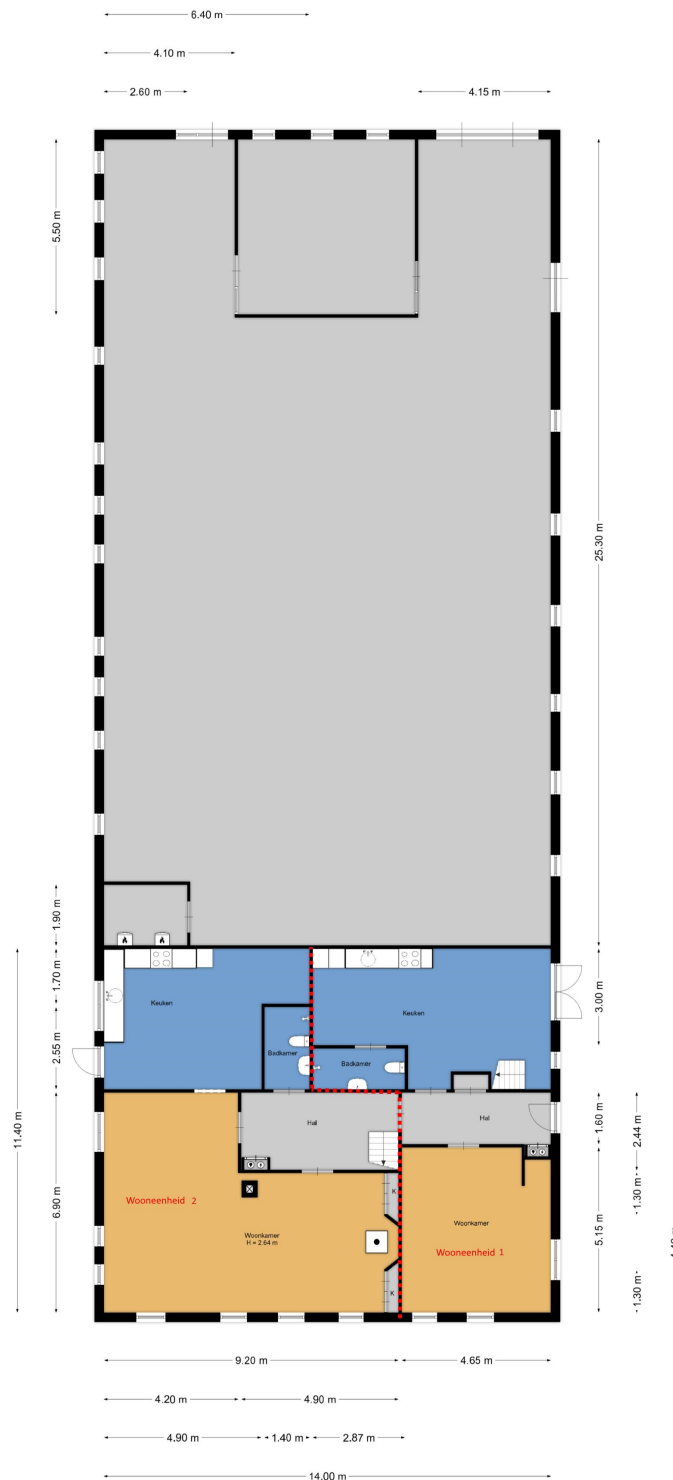
Foto's



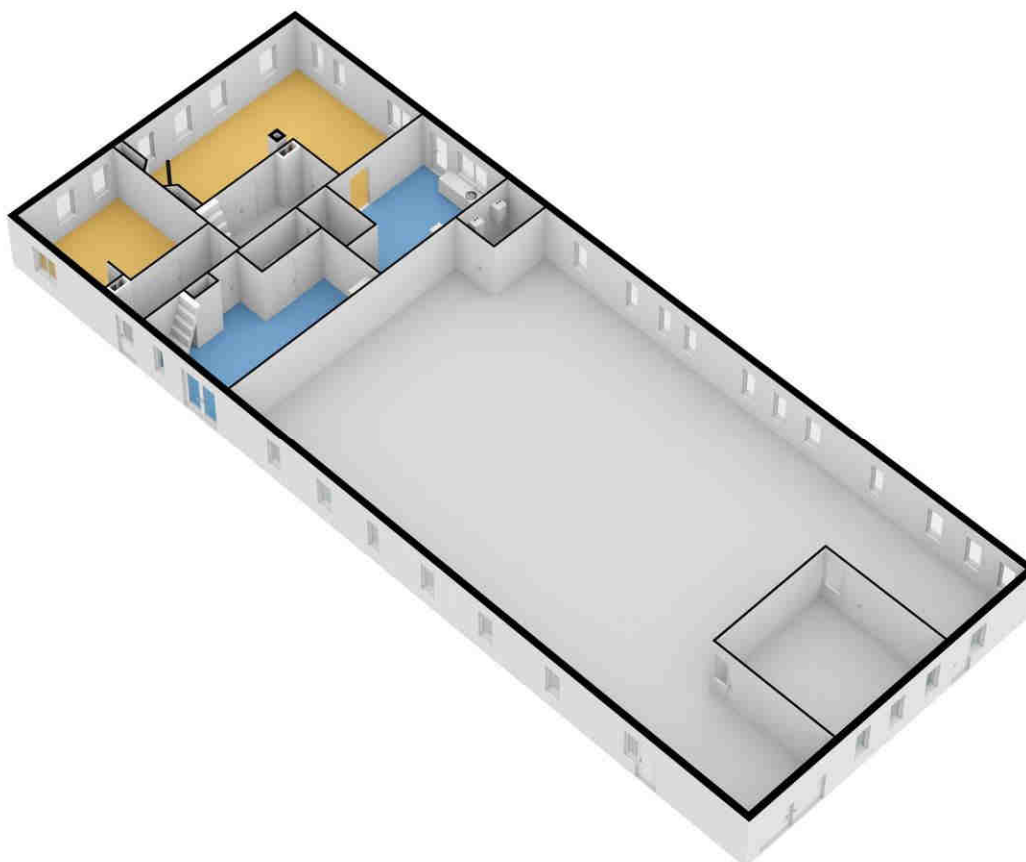
Foto's



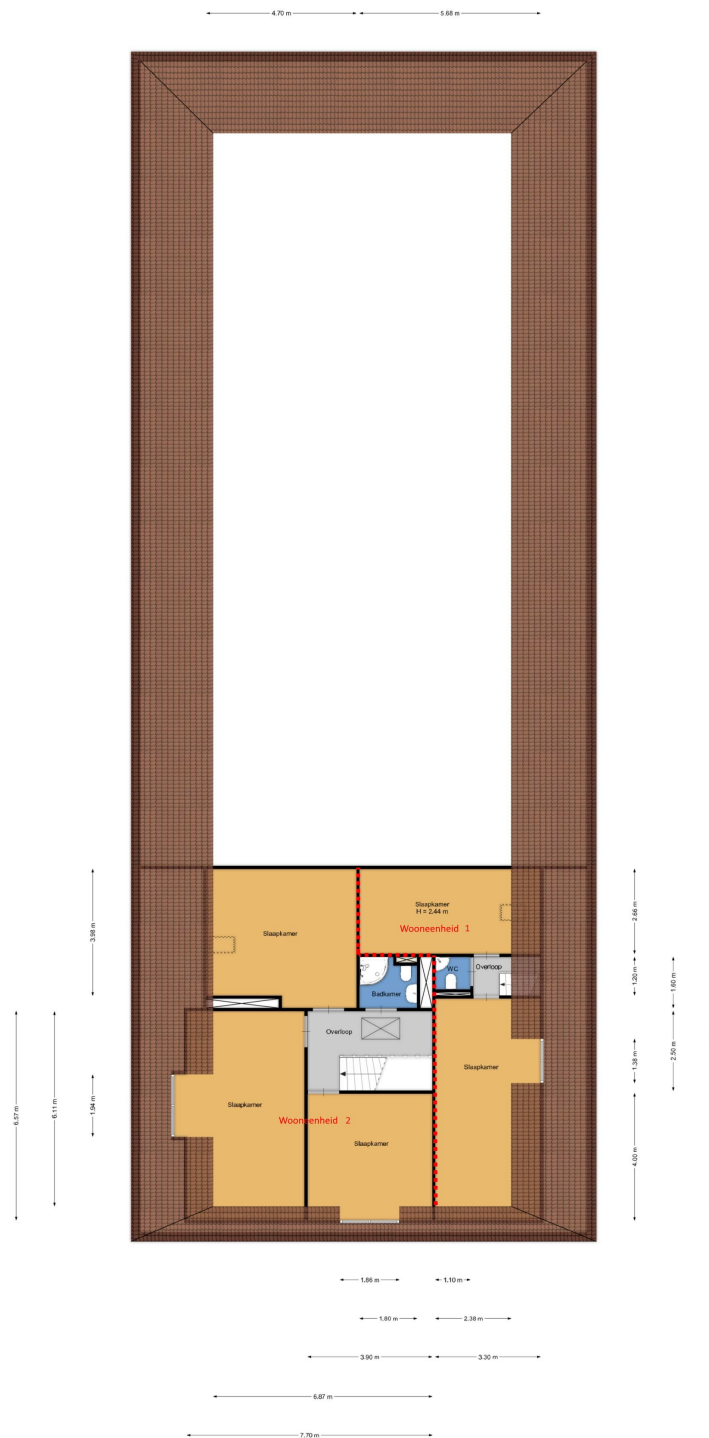
Plattegrond begane grond



Plattegrond begane grond 3D

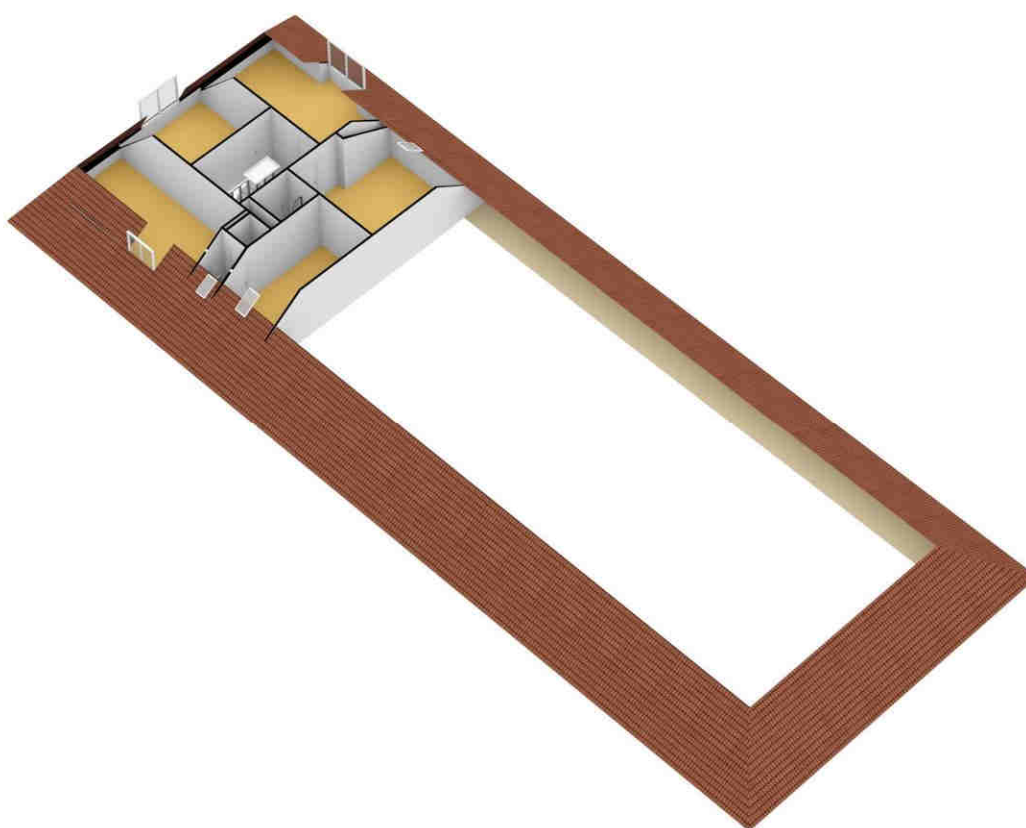


Plattegrond verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.grund.nl

Plattegrond verdieping 3D

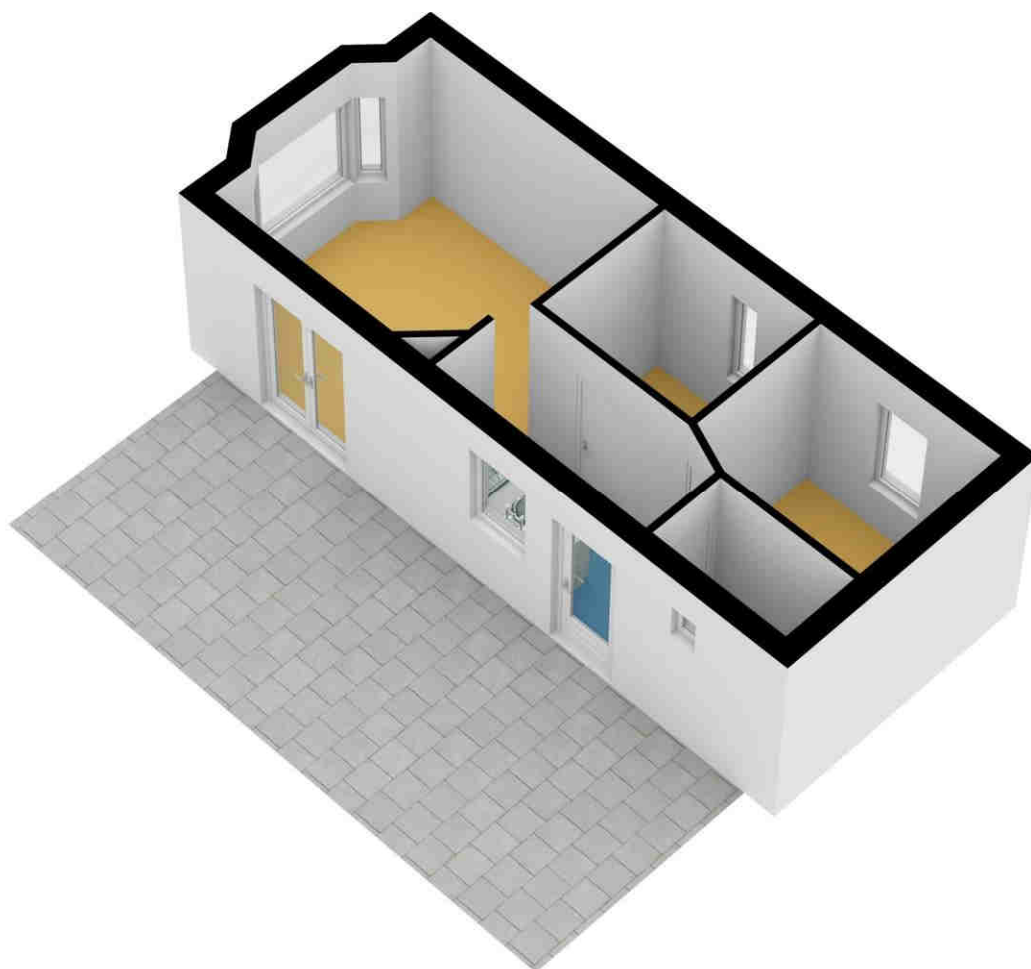


Plattegrond chalet

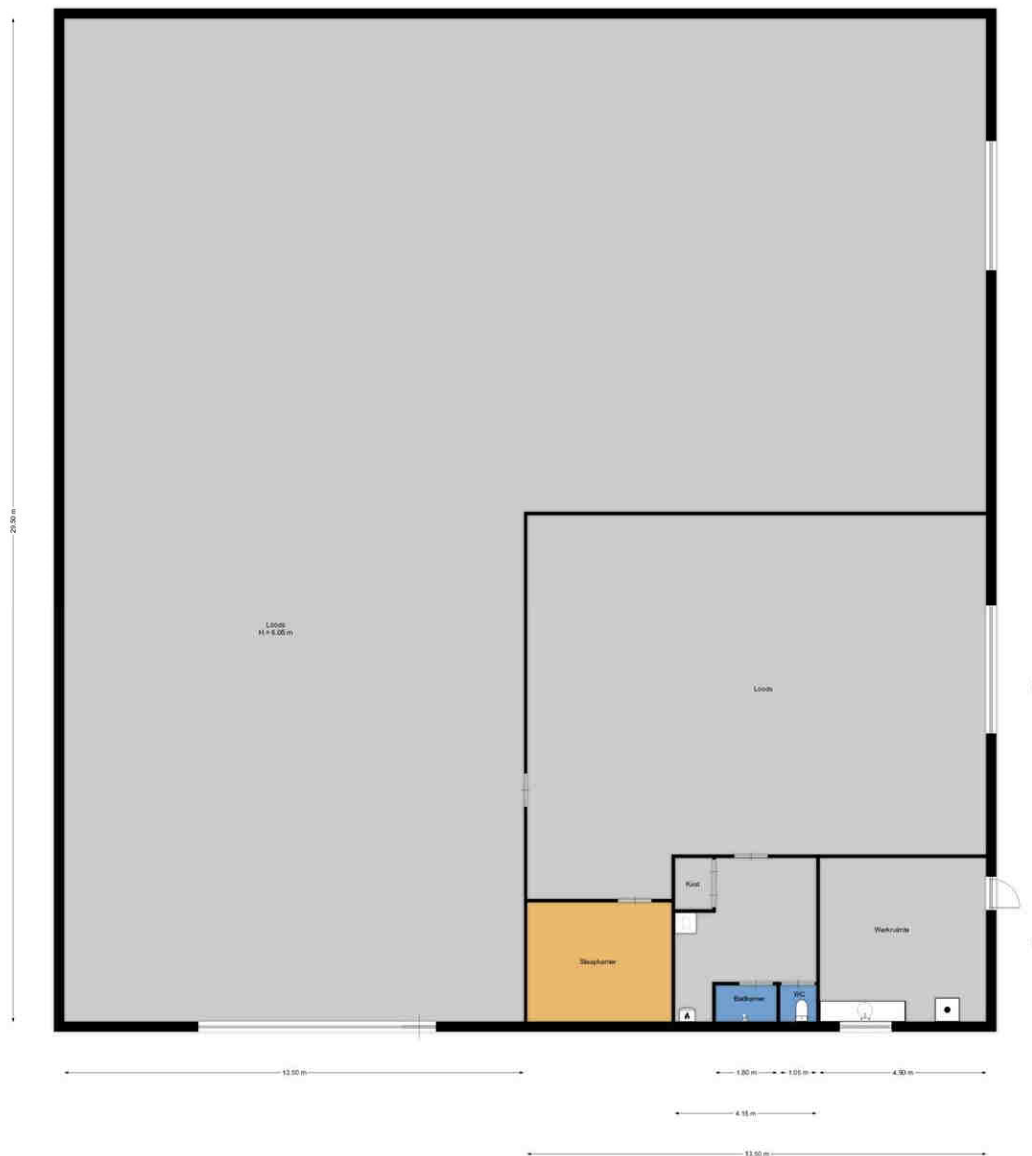


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond chalet 3D

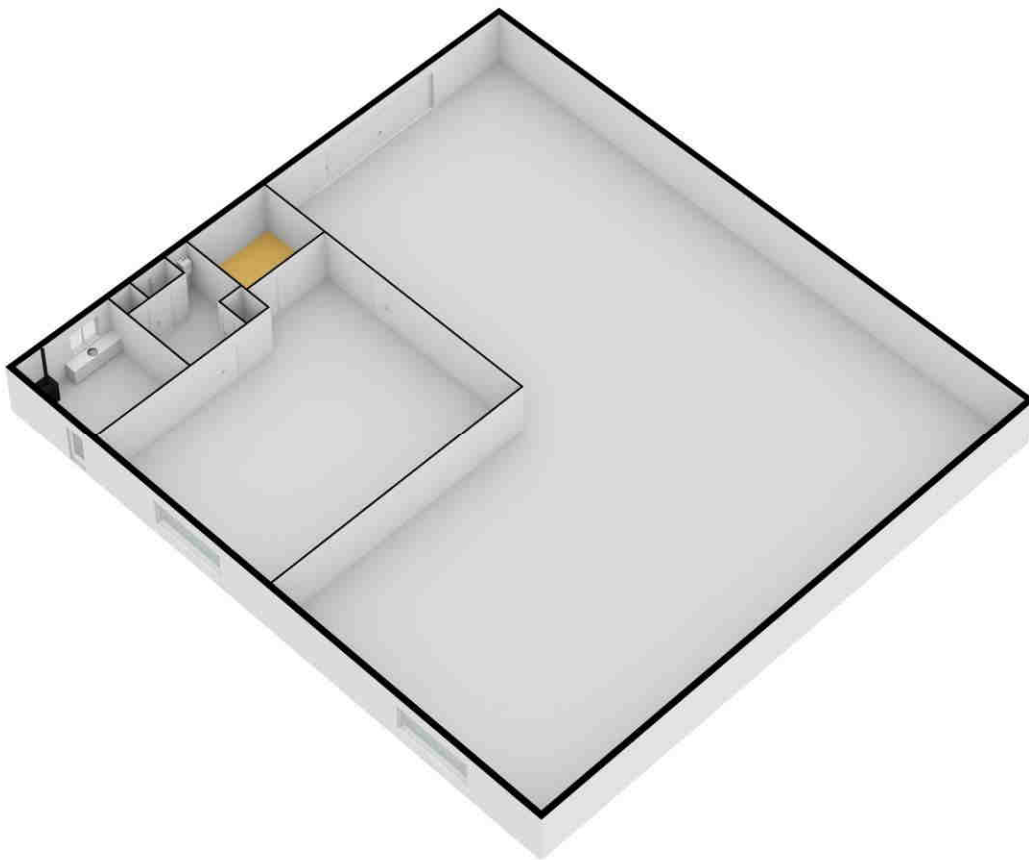


Plattegrond loods

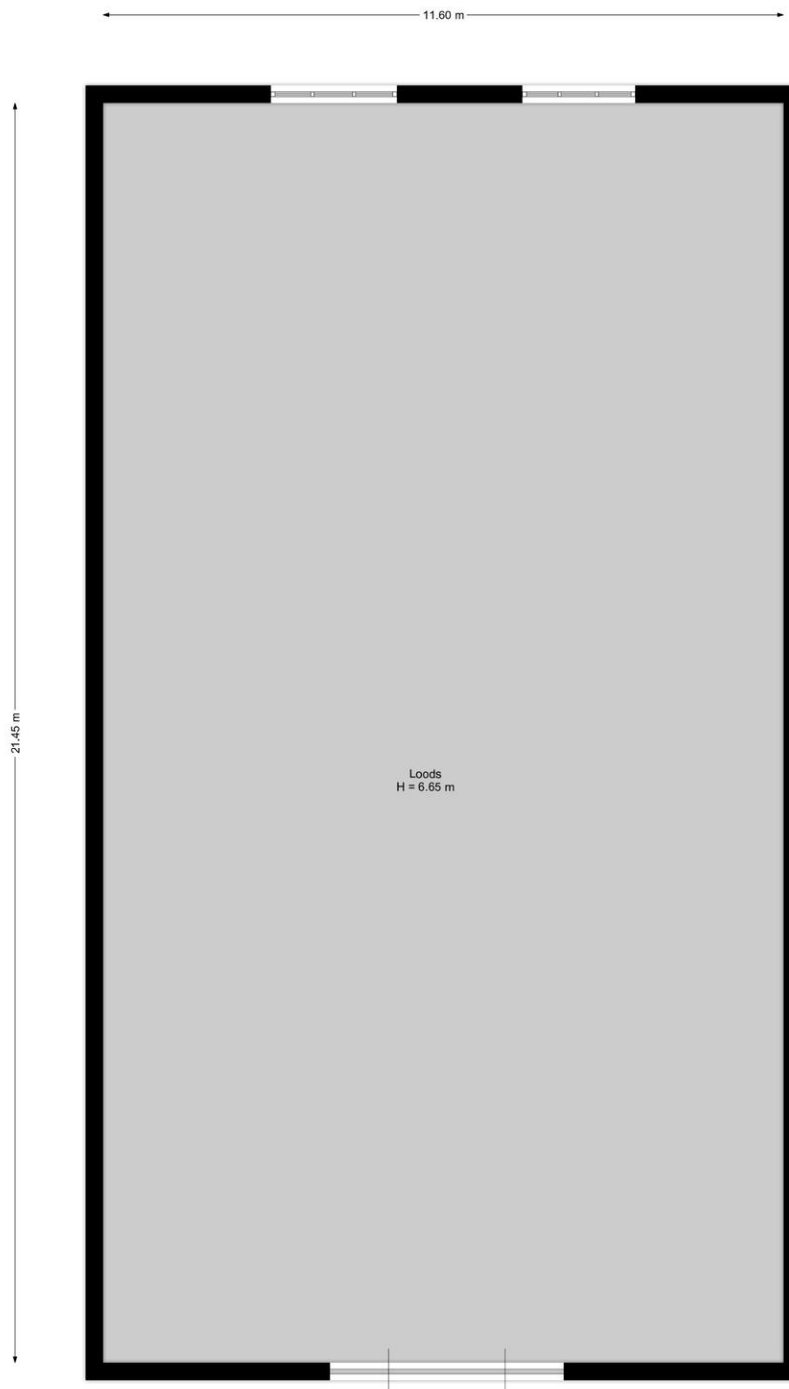


Kant de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.haskestaete.nl

Plattegrond loods 3D

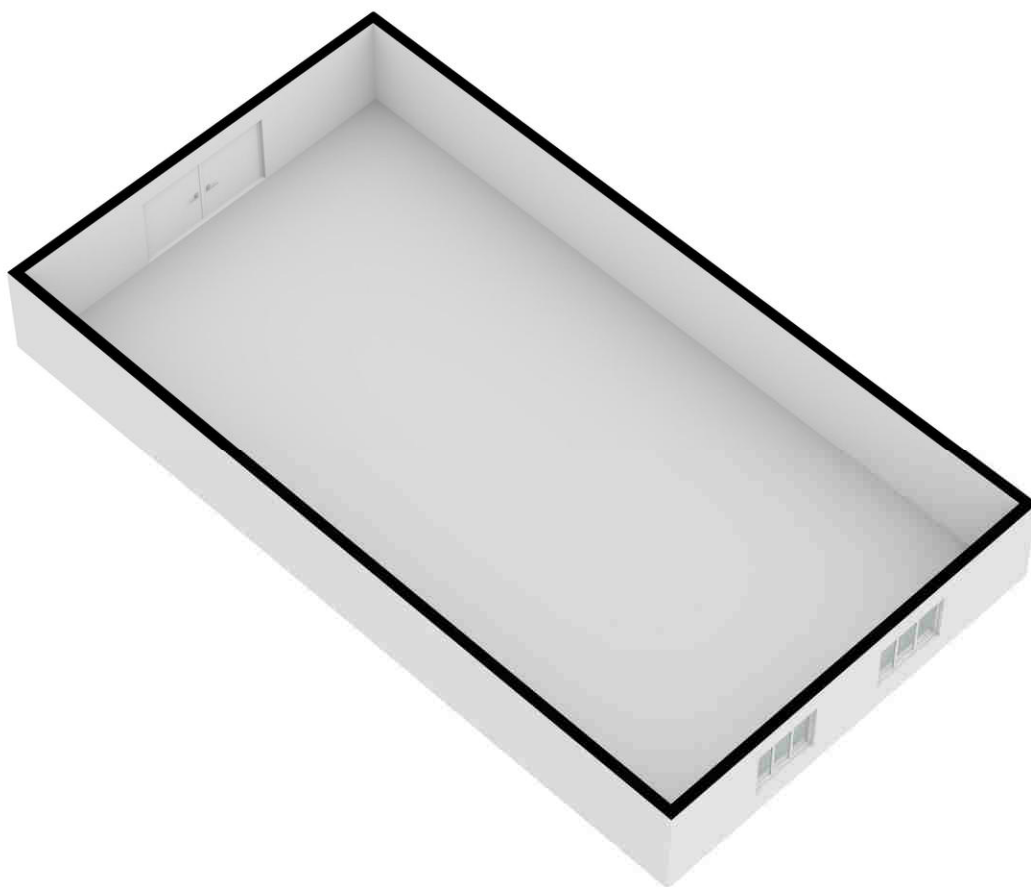


Plattegrond loods

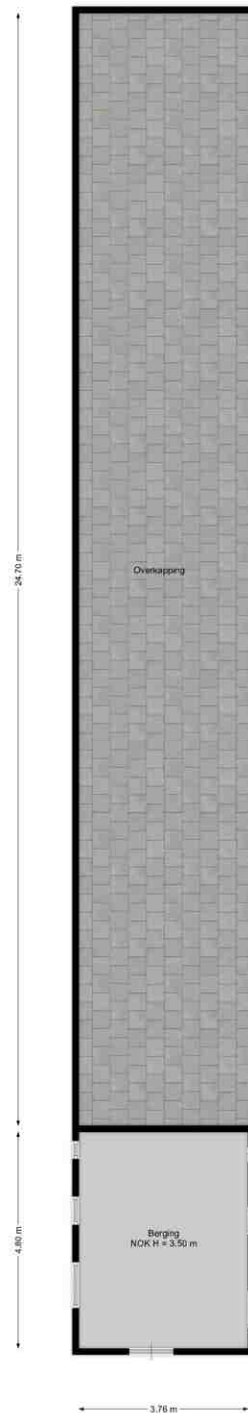


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond loods 3D



Plattegrond open veestalling/schuur

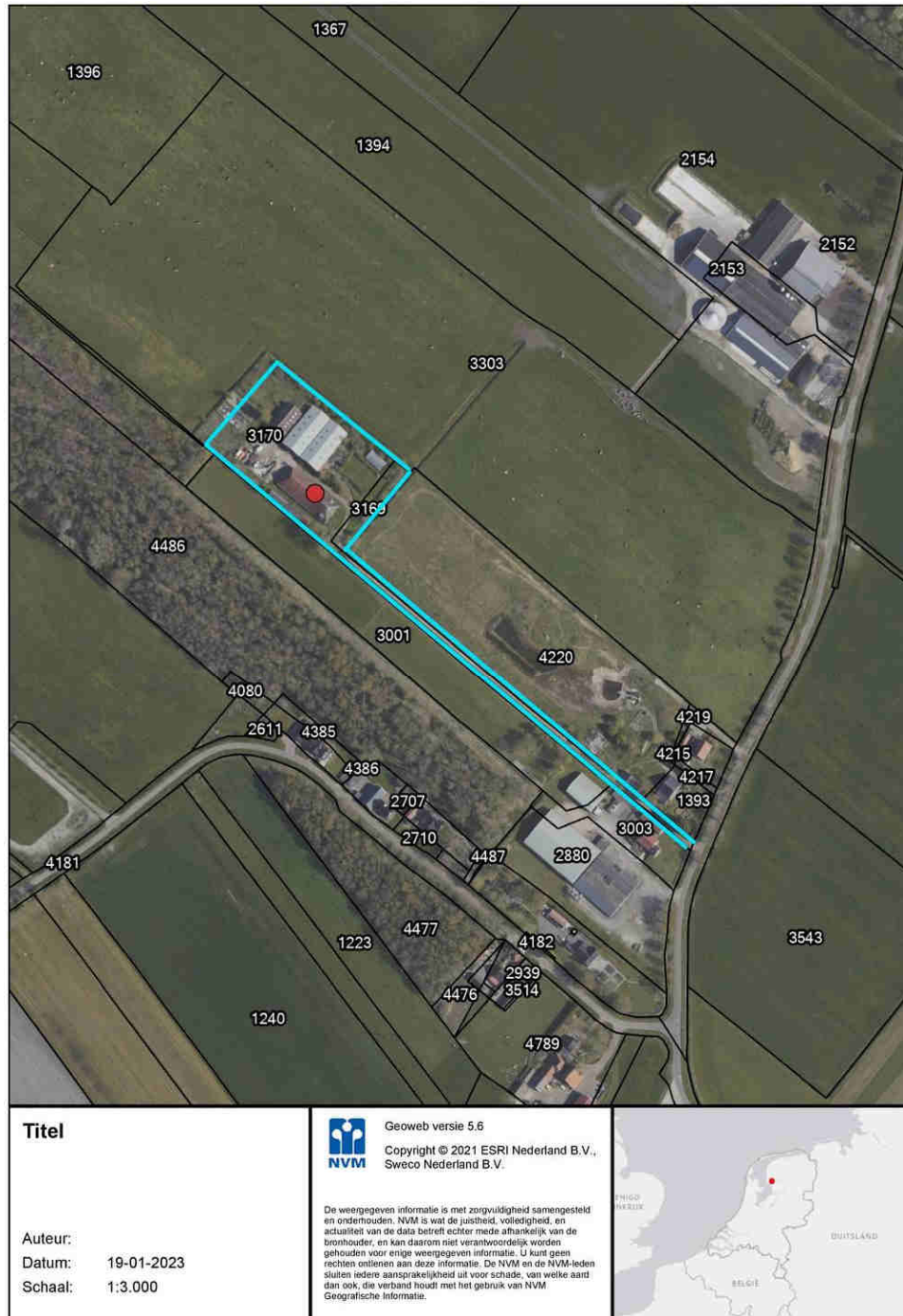


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond open veestalling/schuur 3D



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	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(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	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

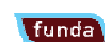
Keuken

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	☒	☐	☐	☐

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	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<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:				
–				
–				