



Sportfjild 3, 8561 GP Balk

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

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

Omschrijving

Fraaie twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde bijkeuken, kantoor en slaapkamer. Zeer geschikt voor senioren, maar ook voor een (klein) gezin. De woning is gelegen nabij het centrum van Balk op een rustige locatie en beschikt over een onderhoudsarme tuin met schuur en overkapping. Bouwjaar ± 2001 , woonoppervlakte $\pm 128\text{m}^2$, Inhoud $\pm 479\text{m}^3$, kavel 321m^2 , 3 slaapkamers, berging $\pm 15\text{m}^2$.

Kadastraal:

De woning is kadastraal bekend gemeente Balk, sectie A, nummer 2467, groot 321m^2 .

Bouwaard:

De woning is traditioneel gebouwd in spouwmuren, betonvloeren, hardhouten kozijnen en een lessenaarsdak gedekt met dakpannen. De erker aan de voorzijde van de woning heeft een platdak gedekt met bitumineuze dakbedekking. De aangebouwde bijkeuken en voormalige garage in houtskeletbouw met gemetselde buitengevels, hardhouten kozijnen en een platdak gedekt met bitumineuze dakbedekking. De tuinschuur/overkapping is opgetrokken in hout, bestrate vloeren en een lessenaarsdak gedekt met bitumen golfplaten.

Indeling:

Op de begane grond een hal met toilet, trapopgang en meterkast, L-vormige woonkamer met openslaande tuindeuren, rookkanaal met schoorsteenmantel en houtkachel, trapkast en een halfopen keuken, bijkeuken met kast met CV-ketel en aansluiting voor wasmachine, kantoor en een slaapkamer met wastafelmeubel. De woning is op de begane grond grotendeels voorzien van plavuizenvloer. Op de 1e verdieping een overloop, 2 slaapkamers beide met kasten en waarvan 1 met vide en toegang tot bergruimte met warmte-terug-win-unit en een badkamer.

Keukeninrichting:

Donkerrode inbouwkeuken in U-opstelling. De keuken is uitgerust met een keramische kookplaat, combi-magnetron, koelkast, vaatwasser, koel/vriescombinatie (Liebherr, los en blijft achter) en een RVS afzuigkap.

Sanitair:

Goede kwaliteit sanitair. Badkamer voorzien van hoekbad met jetstream, douchecabine met thermostaatkraan, 2e toilet en een wastafelmeubel.

Verwarming/warmwatervoorziening:

Het pand wordt centraal verwarmd middels een AWB Thermomaster 2HR HR-combiketel, bouwjaar ± 2001 , gecombineerd met een warmte-terug-win-unit.

In het kantoor vloerverwarming en infraroodpaneel. In de woonkamer sfeerverwarming middels houtkachel. Warmwatervoorziening middels CV-ketel.

Elektra:

Elektrische installatie met 8 groepen, aardlekschakelaars en digitale tariefmeter. De woning is voorzien van PV-installatie met 5 zonnepanelen (bouwjaar ±2020).

Isolatie:

De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van isolerende beglazing. De begane grondvloer van de woning is extra geïsoleerd (Tonson) en kent een zeer laag energieverbruik (voorschot gas en elektra ±€ 93,-/maand) en heeft energielabel A.

Tuin:

De woning heeft een achtertuin met tuinschuur/overkapping en achterom. De tuin is grotendeels verhard met bestrating, waardoor weinig onderhoud. De zonnige achtertuin is gelegen op het noorden, voorzien van bloemenborders, en grotendeels omgeven met groenblijvende hagen. De tuin biedt voldoende privacy. Er kan naast de woning worden geparkeerd op eigen erf.

Omgeving:

De woning is uitstekend gelegen aan een doodlopende straat nabij het centrum van Balk, op zeer rustige locatie. 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. Natuurlijke liefhebbers 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:

- Nette woning, uitstekend gelegen op een rustige locatie nabij het centrum van Balk.
- Op de begane grond een slaapkamer en mogelijkheid voor 2e badkamer, waardoor levensloopbestendig.
- De woning kent een laag energieverbruik, dankzij goede isolatie en 5 zonnepanelen.
- Het pand heeft een kantoor met vloerverwarming.
- Zonnige tuin met schuur en overkapping.
- De kasten in de slaapkamers blijven achter.
- Buitenkraan en -stopcontacten aanwezig.
- Levering in mei 2026, of zoveel eerder als mogelijk.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 395.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 479 m ³
Perceel oppervlakte	: 321 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 128 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: ±2001
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Garage	: Geen garage
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	: AWB Thermomaster 2HR (Gas gestookt uit 2001, eigendom)

Locatie

Sportfjild 3
8561 GP BALK



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

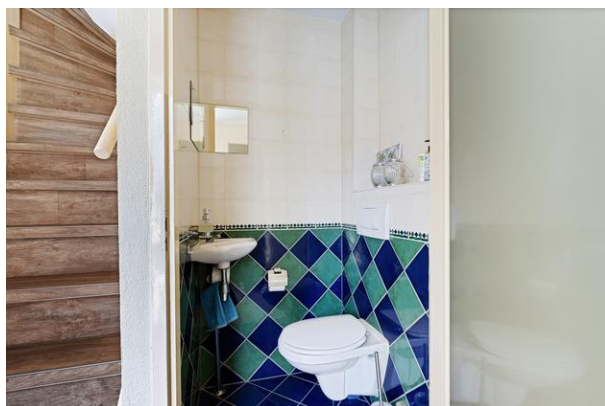
Foto's



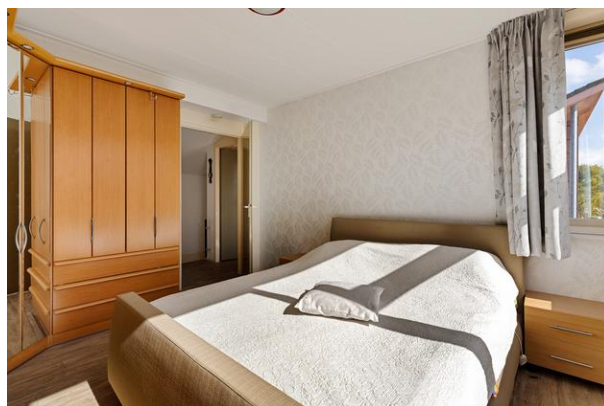
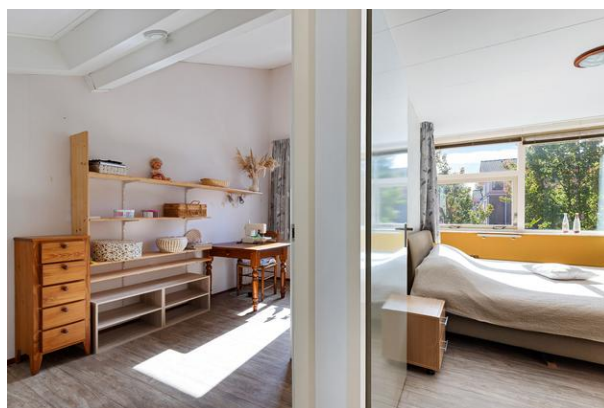
Foto's



Foto's



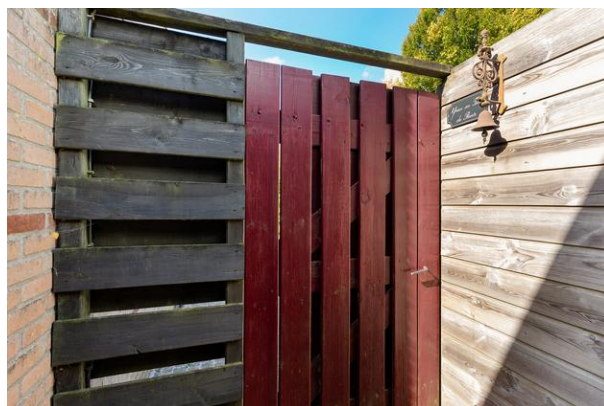
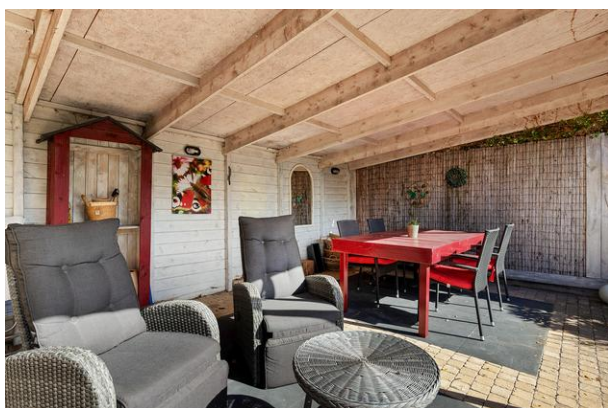
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

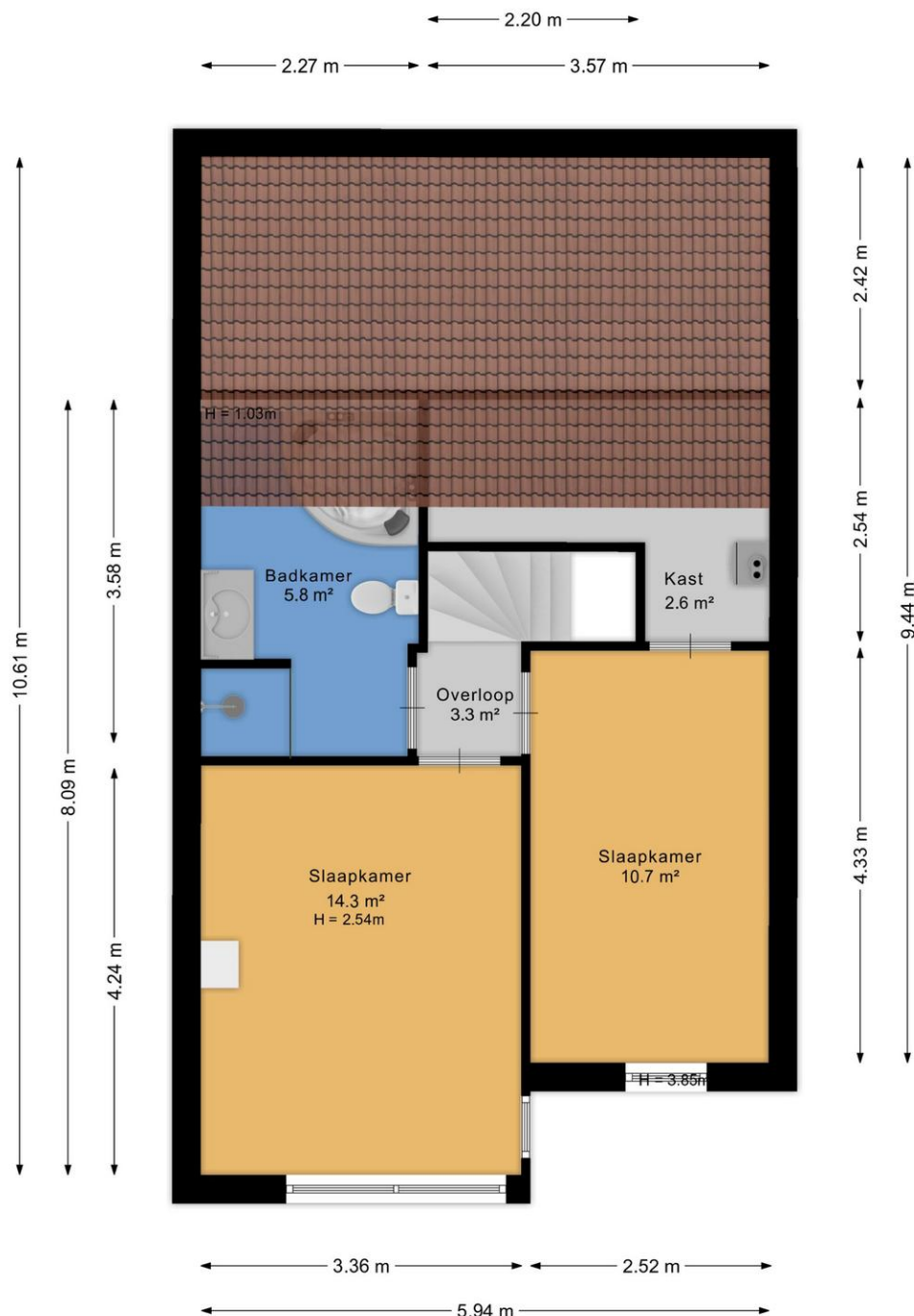


Plattegrond begane grond



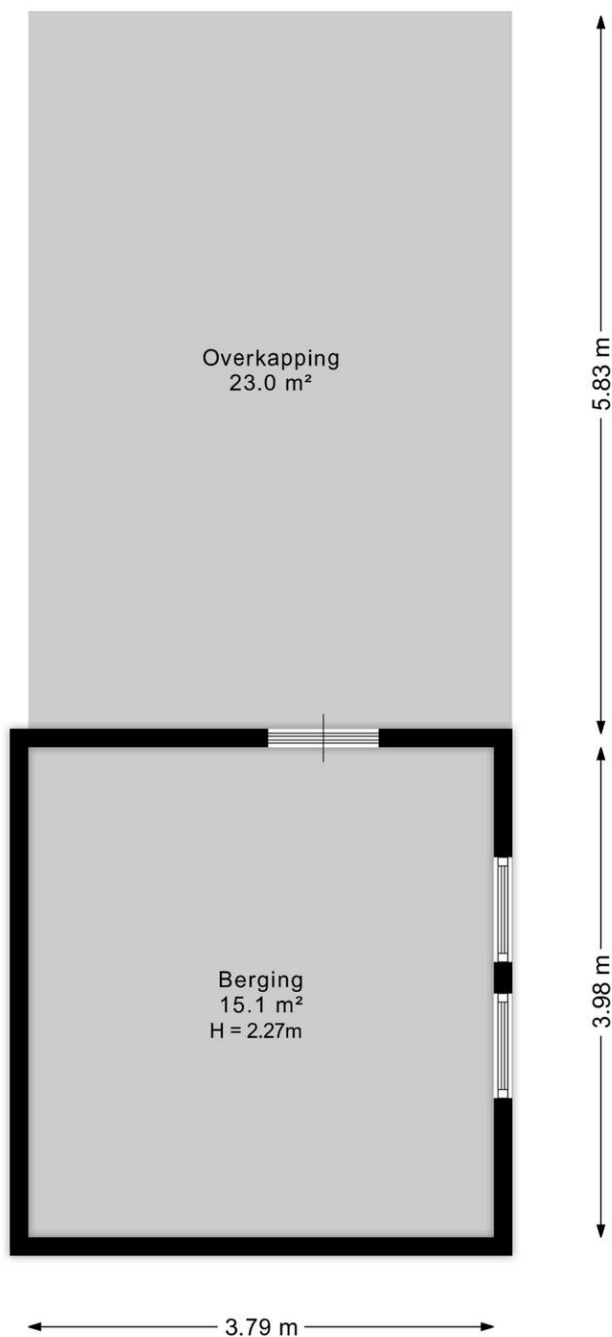
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond 1e verdieping



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

Plattegrond berging



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

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:				
- Kledingast kleine slaapkamer	☒	☐	☐	☐
- Kledingkast grote slaapkamer	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Vitrages	☐	☒	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- Luxaflex	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- Vloerbedekking Trap en bovenverdieping	☒	☐	☐	☐
- Vloerbedekking werkkamer en slaapkamer beneden	☒	☐	☐	☐
(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	☐	☒	☐	☐

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)	☐	☒	☐	☐

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

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	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒

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.
Bebouwing				
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:				
-				
-				