



De Landerije[®]
makelaars en adviseurs

Karakteristieke woonboerderij



Balkbrug
Den Huizen 6

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



Balkbrug

4



Kenmerken

5



Indeling

8



Bouwkundige
gegevens

49



Plattegronden

51





Balkbrug Den Huizen 6

Vraagprijs € 1.165.000,- k.k.

Grote woonboerderij met losstaand atelier en bakhuis

Eeuwenoude bomen en een groen tapijt omgeven deze halfvrijstaande woonboerderij uit 1853 en eerder. De ligging, in natuurgebied Het Reestdal, garandeert rust, ruimte, vergezichten en stilte. De hoeve, verbouwd in 2004-2005 met behoud van unieke, karakteristieke details, is levensloopbestendig met slapen en wonen op de begane grond. De authenticiteit straalt af van de klokgevel aan de voorzijde en ademt door alle vertrekken. Het tegelplateau in de grote schouw van de woonkamer schittert in al zijn eenvoud. Met een ludieke knipoog laten de deuren in de living zien waar vroeger de bedsteden waren. De stoere, degelijke gebinten in de slaapkamer op de begane grond en het atelier verhogen het fijne, geborgen gevoel van de boerderij. De vele ramen zorgen voor een intieme verbondenheid met de omringende natuur. Dit rijksmonument herbergt in totaal dertien kamers: zeven slaapkamers en vijf badkamers, oftewel volop comfort en leefruimte. De vroege ochtend in de onderhoudsvriendelijke tuin begint goed als u een ree spot terwijl de frisse boslucht zachtjes uw neus prikkelt en de vogels hun hoogste lied zingen. En wellicht een goedemorgen naar de burens met wie u een deel van de tuin en het bijbehorende onderhoud deelt.

*Rust, ruimte,
vergezichten en stilte*

Meergeneratiewoning of meerdere gezinnen

Rust, ruimte en het vrije buitenleven kenmerken deze woonboerderij. Wellicht heeft u een groot gezin of wilt u een meergeneratiewoning of werken aan huis? Het losstaande atelier en het bakhuis bieden volop mogelijkheden. Bovendien heeft u met het gastenverblijf dat grenst aan het atelier en het bakhuis B&B-kansen. De kapschuur, in gedeeld gebruik met de burens op het mandelige perceel, heeft een dierenverblijf met uitgang naar de achtergelegen wei. Ideaal als u bijvoorbeeld paarden wilt houden. Daarbij is er een optie tot het bijhuren van circa 3 hectare grasland van St. Landschap Overijssel. Deze organisatie beheert zowel de grond van de boerderij als de omliggende percelen. Voor u betekent dit het betalen van erfpacht en een NSW-rangschikking die fiscale voordelen oplevert.

Heuveltjesbosbad

De boerderij ligt in het buitengebied van Balkbrug. Een levendig dorp met diverse voorzieningen voor de dagelijkse behoeften en het Heuveltjesbosbad, dat bekendheid geniet als het mooiste openluchtbad van Nederland.





Balkbrug

Balkbrug is een dorp met bijna 4.000 inwoners in de gemeente Hardenberg. Het dorp ligt vlakbij de Reest, een meanderende rivier op de grens van Overijssel en Drenthe. Het Reestdal is een eeuwenoud kleinschalig landschap met bos, heide, hooilanden en oude boerderijen.

Dedemsvaart

Balkbrug is ontstaan aan de Dedemsvaart. Dit kanaal werd in 1809 gegraven en was jarenlang een drukke vaarweg voor turfschepen. Het destijds bijna veertig kilometer lange kanaal is in de jaren zestig van de 20ste eeuw grotendeels gedempt. Balkbrug dankt zijn naam aan de balk die onder een brug in de Dedemsvaart lag om te voorkomen dat schepen met te grote diepgang de brug passeerden.

Molen

De geschiedenis van het dorp leeft ook voort in Molen de Star uit 1848. In 1882 brandde de molen grotendeels af door blikseminslag, maar werd in datzelfde jaar herbouwd. Het rijksmonument maalt tegenwoordig weer graan en meel. Op zaterdag verkoopt de molenwinkel meel, kaas, worst en honing. In 1886 kreeg Balkbrug een stoomtramverbinding en in 1908 groeide Balkbrug uit tot een knooppunt van stoomtramlijnen.

Reestdal is een oase van rust en frisse boslucht

Voorzieningen

Tegenwoordig herbergt Balkbrug drie basisscholen, een supermarkt, een cafetaria en diverse verenigingen zoals voetbal, gym en viswater. Ook is er een openluchtbad: het Heuveltjesbosbad. Het Multi Functioneel Centrum Trefpunt, gevestigd in een voormalig kerkgebouw, is het ontmoetingscentrum voor inwoners van Balkbrug en omstreken.

Reestdal

Het Reestdal is een oase van rust en frisse boslucht. Samen met de natuurgebieden Lemelerberg en Landgoed Eerde vormt het een prachtig landschap dat uitnodigt tot eindeloos wandelen en fietsen. Onderweg strijkt u neer in het nabije Ommen, een stadje aan de Vecht met leuke terrassen en winkels. Hanzestad Zwolle (25 kilometer) bruist met cultuur, restaurants en een historisch centrum. Met de N377 - die over de gedempte Dedemsvaart werd aangelegd - en de N48 heeft Balkbrug een goede ontsluiting. Zwolle is via de A28 in een half uur bereikbaar.



Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Soort woonhuis	Woonboerderij, halfvrijstaand
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1853 en eerder, verbouwd 2004-2005
Ligging	Buitengebied, open ligging, rand natuurgebied
Bereikbaarheid	N377 en N48 ontsluiten Balkbrug. Zwolle is via de A28 in een half uur bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte	Totaal	Woning	Atelier	Bakhuis	Kapschuur
- wonen	470 m ²	290 m ²	161 m ²	20 m ²	-
- overige in pandige ruimte	116 m ²	34 m ²	81 m ²	-	-
- gebouwgebonden buitenruimte	-	-	-	-	-
- externe bergruimte	23 m ²	-	-	-	23 m ²

Inhoud	2295 m ³	1241 m ³	942 m ³	89 m ³	23 m ³
--------	---------------------	---------------------	--------------------	-------------------	-------------------

Perceeloppervlakte	1745 m ²
Aantal kamers	13 kamers, waarvan 7 slaapkamers (totaal woning + bakhuis + atelier)
Aantal badkamers	5
Aantal woonlagen	twee plus kelder

Bijzonderheden	Rijksmonument, NSW landgoed, erfpacht St. Landschap Overijssel.
----------------	---

Unique buying reasons (UBR)

- grote woonboerderij met losstaand atelier en bakhuis;
- slapen en wonen op begane grond, levensloopbestendig;
- ruimte voor groter gezin of meerdere huishoudens;
- fraai verbouwd met behoud van karakter en details;
- werken, atelier of kantoor aan huis;
- verhuur van bakhuis en/of deel atelier als gastenverblijf of B&B;
- gelegen in en met uitzicht over natuurgebied Het Reestdal;
- Landschap Overijssel beheert omliggende percelen, blijvend groen;
- optie tot bij-huren ca. 3 ha grasland voor bijvoorbeeld paarden;
- fiscale voordelen NSW-rangschikking.



Globale gegevens

Begane grond	Hal voorzijde, twee voorkamers, woonkamer, woonkeuken met zij-entree, bijkeuken, hal, toilet, slaapkamer en badkamer.
Verdieping	Trappenhuis/vide, overloop, vier slaapkamers, twee badkamers, sauna en berging.
Souterrain	Voorraadmelder.
Tuin	Oprit, bakhuis (in gebruik als B&B natuurfhuisje), atelier met werkruimte en gastenverblijf, rondom tuin en terrassen en (gedeelde) kapschuur met paardenverblijf.

Goed om te weten

- Erfpacht bij Stichting Landschap Overijssel;
- Erfpacht canon € 9.625,- per jaar, aftrekbaar in box 1;
- Nieuw contract voor 30 of 50 jaar;
- NSW gerangschikt, fiscale voordelen, waaronder geen overdrachtsbelasting;
- Nieuwe bewoner dient NSW rangschikking opnieuw aan te vragen;
- Kosten koper beperkt tot notaris, kadaster en NSW aanvraag;
- Geschakelde woonboerderij, half vrijstaand;
- Buren, echtpaar, senior, natuur- en rust liefhebbers, zoeken gelijkgestemde nieuwe buren.





Indeling

Begane grond

De voordeur wordt in deze contreien slechts voor bijzondere gelegenheden gebruikt.

Entree

Een dubbele deur geeft toegang tot de lichte entree waar de oude plavuizen, het houten balkenplafond en de paneeldeuren een warme toon zetten. Een deur met gekleurd glas markeert het eind van de hal.





Werkkamer

Sfeervolle ruimte die thans in gebruik is als muziek- en studeerkamer. De hoge ramen zijn voorzien van voorzetramen en binnenluiken. De antieke, gietijzeren ledenradiatoren creëren een authentieke ambiance net als de eiken vloerdelen en het houten balkenplafond. Het raampje met roedeverdeling naar de woonkamer is de kers op de taart.





Opkamer – TV-kamer

Lichte kamer met hoge ramen met binnenluiken. De verhoogde opkamer ligt boven de kelder. Hier kruipt u met een goed boek uit de vaste boekenkasten lekker weg in een diepe stoel, bij de authentieke schouw. De eiken vloerdelen en het houten balkenplafond dragen bij aan de huiselijke sfeer.





Woonkamer

De grote schouw met ombouw en tegelplateau ademt authenticiteit net als de houtkachel met vuurplaat erachter. De sfeer van weleer schittert ook door het hoge houten balkenplafond en de deuren naar waar vroeger de bedsteden waren. De zijdeur geeft toegang tot de tuin en het terras.



Keuken

In deze landelijke keuken, met ruimte voor een grote eettafel, valt iedereen dagelijks binnen door de zijdeur. De grote raampartijen bieden zicht op het erf en de ingang. De L-opstelling is voorzien van een natuurstenen werkblad en uitgerust met een afwasmachine en een koffiemachine. Onder de schouw met dubbele afzuiging staat zowel een inductie kookplaat als een elektrisch ESSE cookerfornuis met ovens (ter overname). Het kelderluik geeft toegang tot de kelder.

Kelder

De kelder, onder de opkamer, heeft een hoogte van 1,51 meter. Het is een droge ruimte voor de opslag van provisie.

Hal

Centrale hal met open houten trap naar de vide en de verdieping.

Toilet

Met staand closet en fontein.





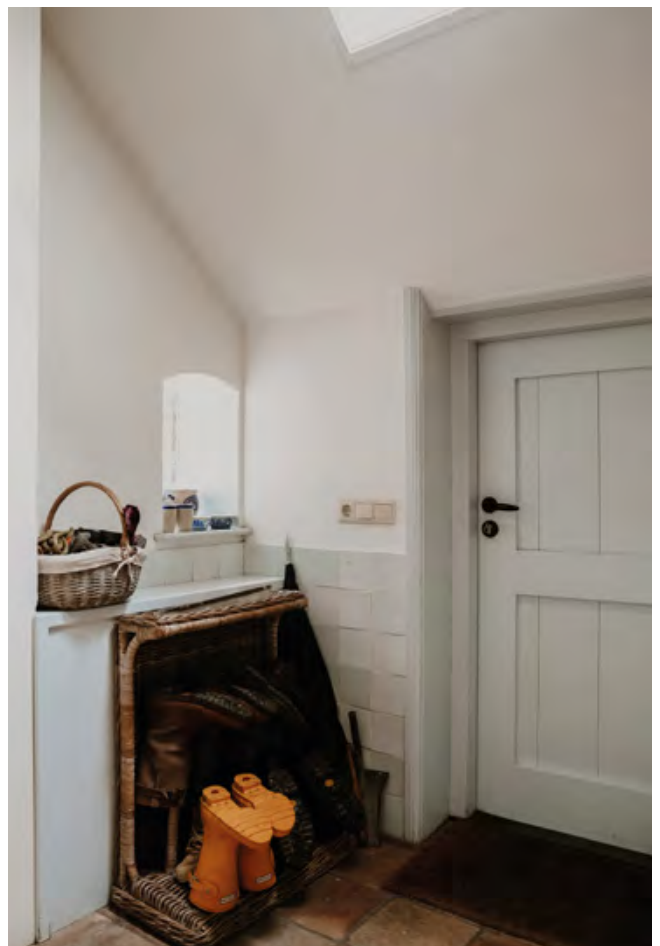






Bijkeuken

De bijkeuken, met zijdeur, is voorzien van een wasplaats met aanrechtblok. Ook is er volop ruimte om schoenen en jassen op te bergen. De meterkast bevindt zich in de bijkeuken.





Slaapkamer

Stoere gebinten, eikenhouten vloerdelen en grote ramen met zicht op het groen brengen sfeer in deze riante slaapkamer met badkamer en-suite. De slaapkamer is voorzien van een vaste inloopkast.

Badkamer

Met ligbad, inlooptdouche, dubbele wastafel, bidet, handdoekradiator, toilet en vloerverwarming.





Eerste verdieping

Overloop

De houten trap naar de verdieping baadt in het licht door de lichtschacht erboven. De overloop is voorzien van houten vloerdelen en heeft een vide. Er is volop bergruimte rondom de overloop en rondom de kamers. Ook de vliering heeft een berging.

Vier slaapkamers

Alle slaapkamers zijn ruim en voorzien van houten vloerdelen. De grootste slaapkamer heeft een eigen toegang naar de derde badkamer. Twee slaapkamers zijn voorzien van een wastafel.

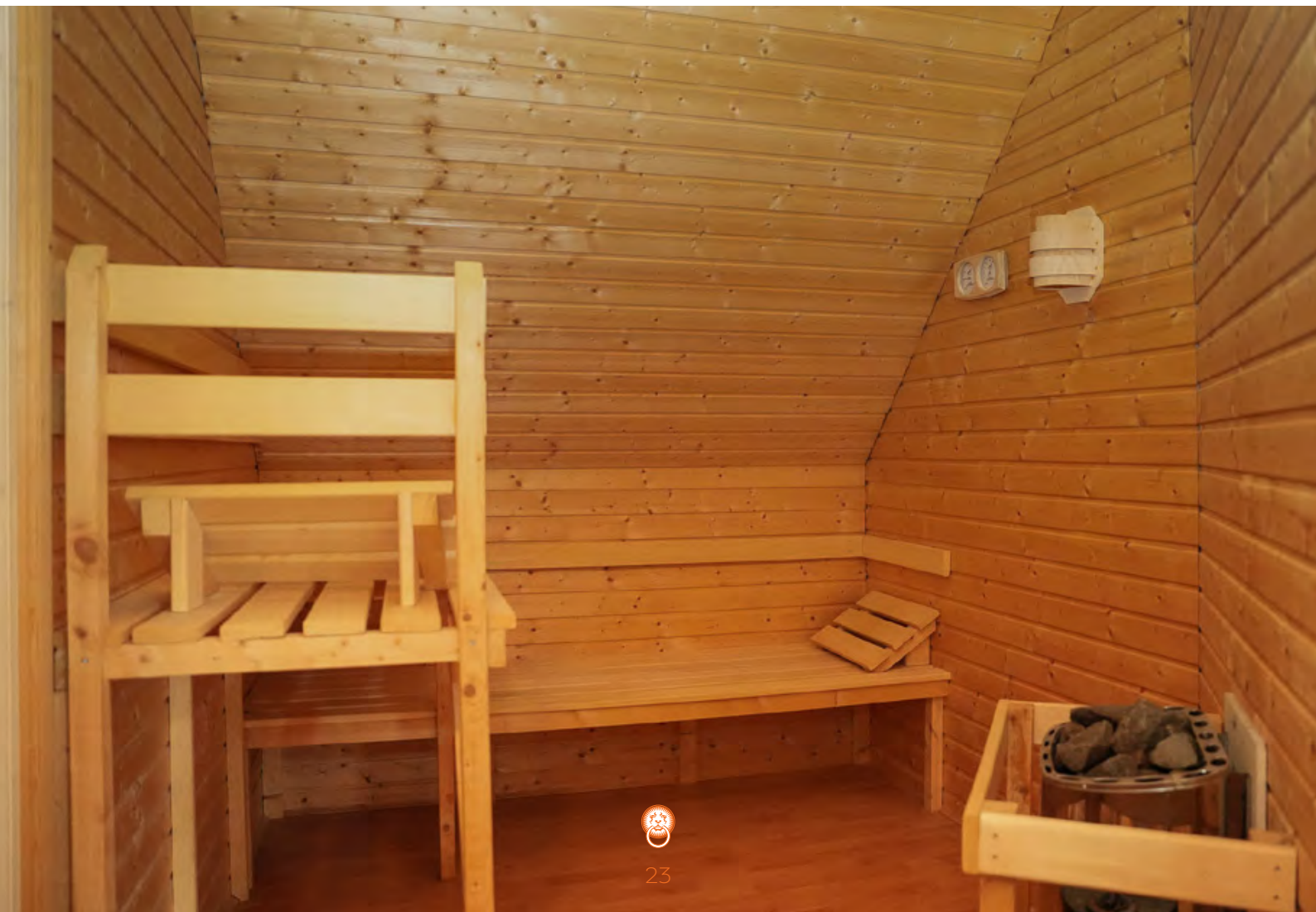
Tweede en derde badkamer

Beide badkamers zijn uitgerust met een inloofdouche, wastafel en toilet. De derde badkamer heeft een ingang naar de elektrische tweepersoons-sauna.















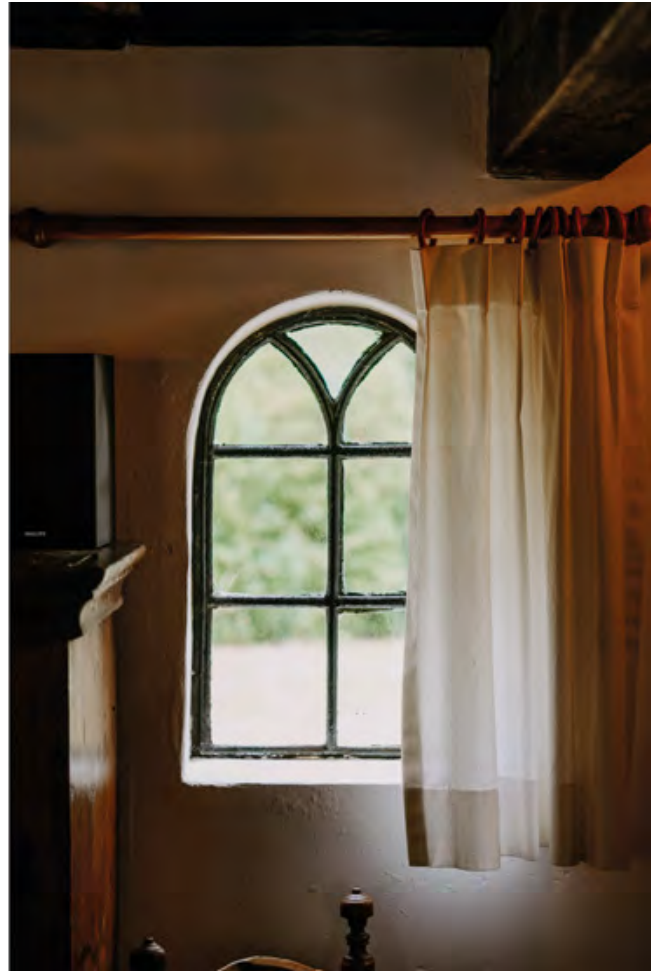
Bakhuis

Dit stenen bakhuis met pannendak staat los van de boerderij. Het bakhuis is ingericht met een kitchenette, een woon/eetkamer met open haard en een badkamer met douche en toilet. Op de entresol is een slaapruimte. Het eigen afgeschermd terras biedt privacy. Momenteel wordt het bakhuis succesvol verhuurd via natuurhuisje.nl met mooie recensies.









Bijgebouw

Monumentaal bijgebouw met atelier en gastenverblijf

De stoere, degelijke gebintenconstructie brengt sfeer in de voormalige schapenschuur die volledig is gerenoveerd en geïsoleerd. De ruimte is momenteel half in gebruik als atelier en half als gastenverblijf en als zodanig ook te verhuren. Het bijgebouw is van vloerverwarming voorzien. De woonkamer heeft een pelletkachel met buffervat en er is een slaap- en badkamer op de begane grond. De grote raampartij aan de achterzijde biedt een eindeloos uitzicht over de velden van het Reestdal.

Door de prachtige lichtinval is het atelier een perfecte werkruimte. Daarnaast is het ook mogelijk om het bijgebouw in te richten als kantoor of praktijk aan huis, of te ontwikkelen tot een volwaardige woning voor ouders/kinderen/... De bovenverdieping, bereikbaar via een vaste trap, is momenteel in gebruik als bergruimte. Met deze 80m² kunt u ook extra kamers creëren.















Buiten

Oprit

De oprit is bestraat met klinkers en keien.

Tuin

De ligging van deze onderhoudsvriendelijke tuin is fenomenaal. Rust, ruimte, vergezichten en stilte. Uitgestrekte gazons worden afgewisseld met hagen en terrassen. Hier proeft u de allerbeste smaak van de vrijheid van het buitenleven.

Door de ligging en indeling worden delen van de tuin en het erf samen gebruikt en onderhouden met de burens van nr. 6a.

Kapschuur

De kapschuur is gedeeld in gebruik met de burens op het mandelige perceel. De schuur bestaat uit vijf segmenten schuur waaronder een paardenstal met uitgang naar de achtergelegen wei. Voorheen werden er paarden gehouden. Van de achtergelegen grond is 3 ha optioneel bij te huren van St. Landschap Overijssel.

De overige vier segmenten van de kapschuur zijn voor auto's en werktuigen. Op de kapschuur liggen zonnepanelen, 24 stuks voor nr. 6 en 24 stuks voor nr. 6a.























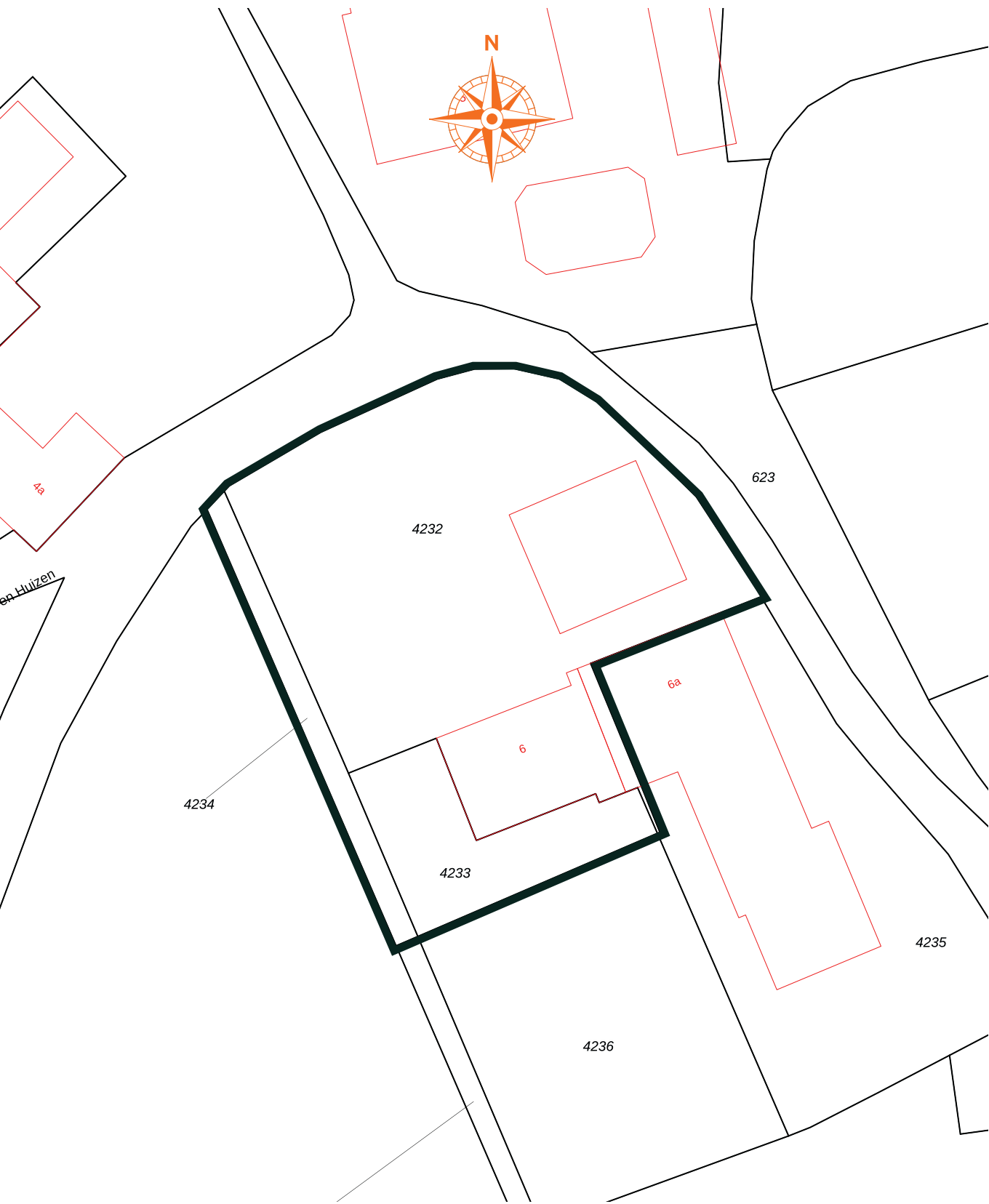
Bouwkundige gegevens

Structuur	De hal van de vrijstaande woonboerderij bestaat uit een rechthoekige hoofdmassa met twee bouwlagen onder een zadeldak dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal', een harde en stabiele grondlaag.
Vloeren	De vloeren op de begane grond zijn van beton. De verdiepingsvloeren zijn van hout.
Gevels en binnenmuren	De gevels zijn opgetrokken in metselwerk en voorzien van voorzetwanden.
Kap	Het voorhuis is bedekt met dakpannen, het achterhuis met riet.
Ramen, deuren en kozijnen	De houten kozijnen en ramen zijn grotendeels bezet met dubbele beglazing of voorzetramen, gedeeltelijk voorzien van dubbel glas.
Installaties en voorzieningen	Verwarming en warmwater door separaat CV systeem in woning en atelier, gecombineerd met vloerverwarming, pelletkachel in het atelier met buffervat voor cv-water.
Isolatie	Vloer, wand, dak, ramen.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is ca. 1853 gebouwd en in 2004-2005 verbouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met Bureau De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en glasvezel.



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Avereest, sectie G, nummer 4232 + 4233 + 4234, groot 1370 + 265 + 110 = gezamenlijk groot 1745 m².



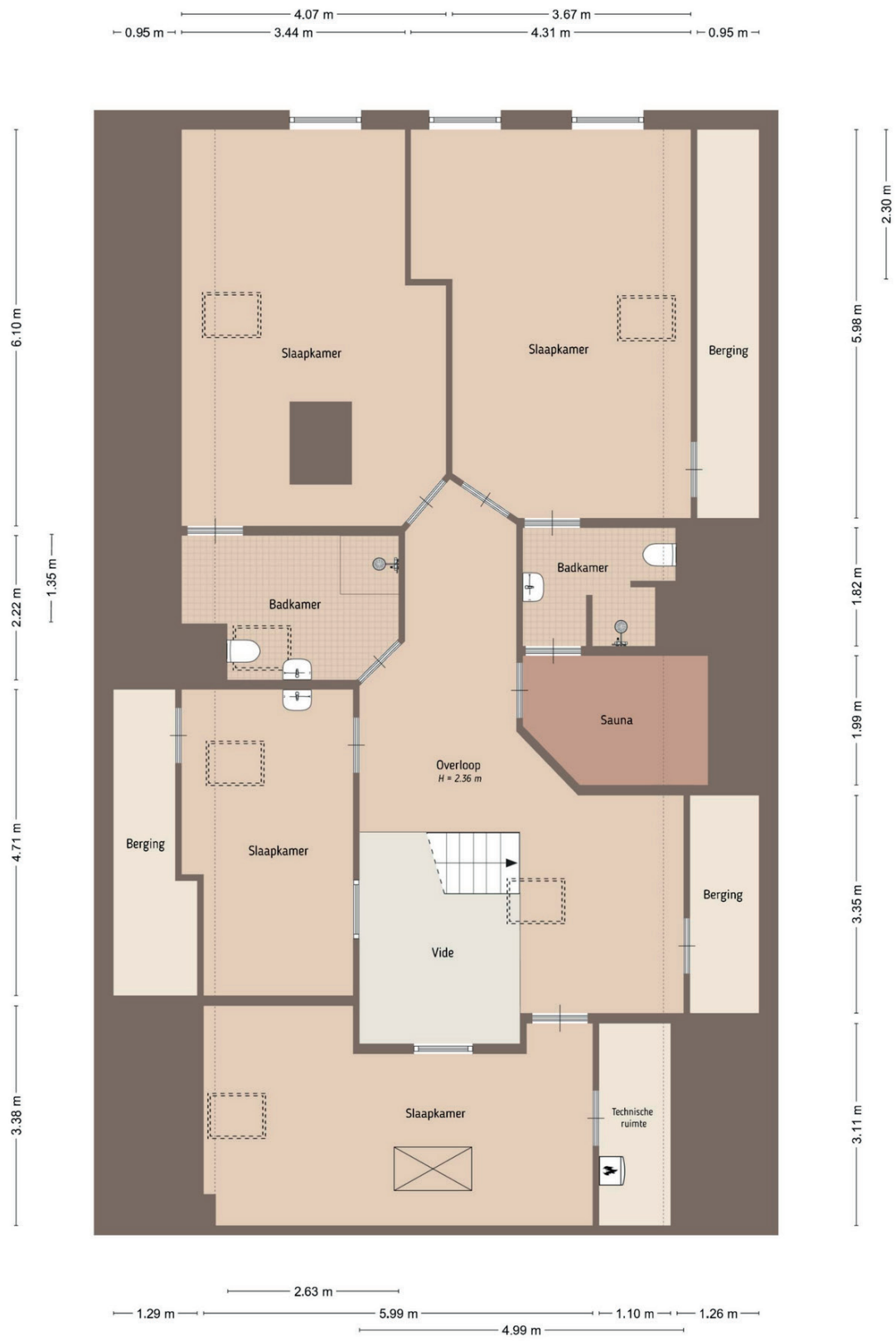
Plattegronden

Begane grond



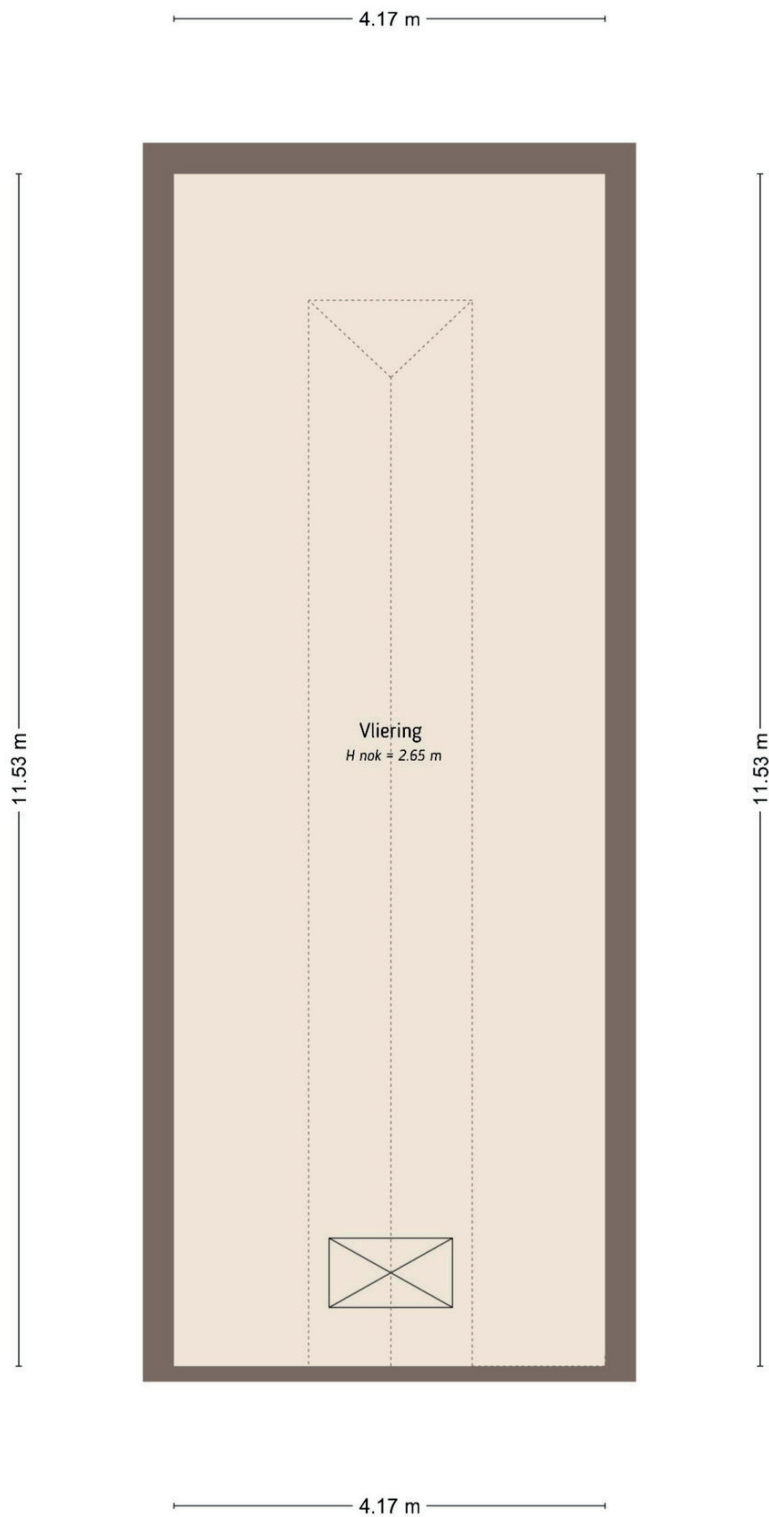
Plattegronden

Eerste verdieping



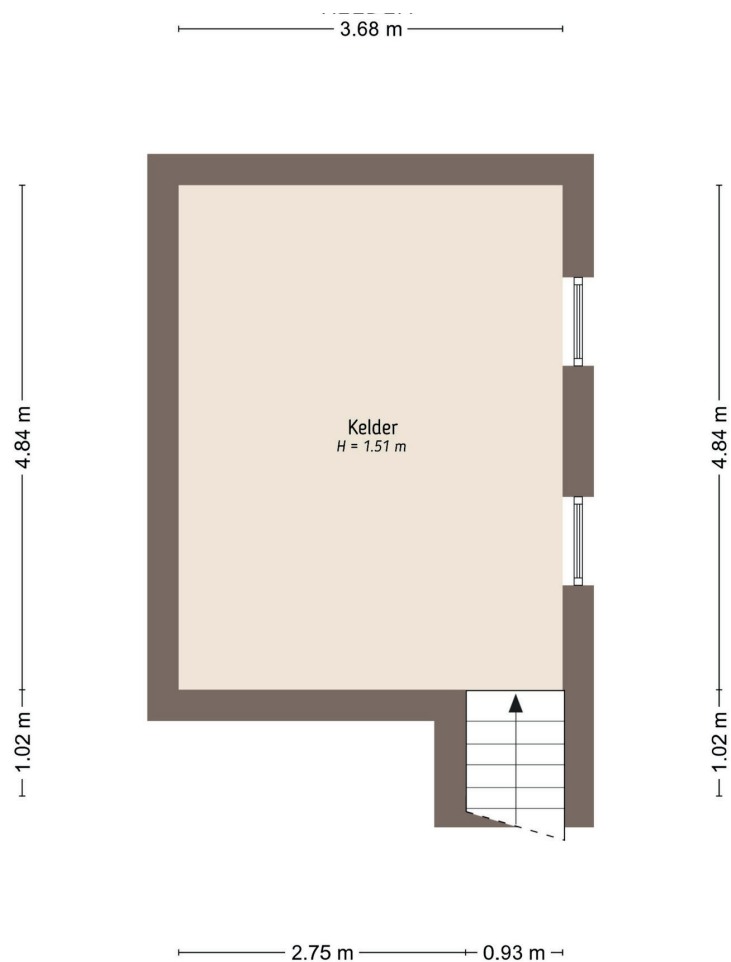
Plattegronden

Vliering



Plattegronden

Kelder



Plattegronden

Atelier



Plattegronden

Kapschuur



Plattegronden

Situatie



Interesse? Neem contact op met:

Bartelo Dijk

NVM Register Makelaar

0575 74 30 90

brummen@landerije.nl



Algemeen

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te ontvangen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Omgevingsplan

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het omgevingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening: gemeente Hardenberg, tel. 14 0523, www.hardenberg.nl.

Algemeen

In de koopovereenkomst worden de volgende clauses opgenomen:

- ouderdomsclausule
- asbest clausule

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een onherroepelijke koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarden), wordt van de koper een bankgarantie of waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

© De Landerije





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Zutphensestraat 292
6971 JR Brummen

0575 74 30 90
brummen@landerije.nl

www.landerije.nl
KvK 69622388

IBAN NL91ASNBO706734831
BTW NL001419826B31