



Breelenswei 4, 8573 WS Mirns

Vraagprijs € 750.000,- k.k.

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

Omschrijving

Zeer sfeervolle, vrijstaande woning met aanbouw en gastenverblijf 'Huize Breezicht'. De woning is schitterend gelegen op een ruime kavel, met aan alle zijden vrij uitzicht over het glooiende Gaasterlandse landschap. Na 2023 is de woning grondig gerenoveerd en gemoderniseerd en is de schuur verbouwd tot gastenverblijf met 2^e badkamer. Bouwjaar ±1900, woonoppervlakte ±175m², inhoud ±500m³, kavel 1.600m², 2 slaapkamers, gastenverblijf met 1 slaapkamer ±30m², tuinschuur ±13m².

Kadastraal:

De woning is kadastraal bekend als gemeente Balk, sectie K, nummer 659, groot 1.600m².

Bouwaard:

Het pand is traditioneel gebouwd in steensgevels, aan de binnenzijde geïsoleerd en voorzien van aftimmering, houten- en betonvloeren, houten kozijnen en -deuren, zinken goten en een mansardedak gedekt met keramische dakpannen. De aanbouw is opgetrokken in houtskeletbouw met zwart gebeitste houten gevelbetimmering, betonvloer, hardhouten kozijnen en een platdak gedekt met bitumineuze dakbedekking. Het gastenverblijf is gebouwd in betonvloer, houten verdiepingsvloer, zwart gebeitst- en gepotdekseld hout en een zadeldak gedekt met dakpannen. De tuinschuur eveneens in gepotdekseld hout met een platdak gedekt met bitumineuze dakbedekking. De overkapping in hout met een lessenaarsdak gedekt met dakpannen.

Verbouwing/renovatie:

Na 2023 is de woning gerenoveerd en gemoderniseerd.

- De voormalige schuur is omgebouwd tot een luxe gastenverblijf.
- Er is een nieuwe tuinschuur gebouwd.
- Er zijn 8 nieuwe zonnepanelen en een nieuwe omvormer geïnstalleerd.
- In de woonkamer zijn openslaande tuindeuren aangebracht.
- Een deel van de kozijnen zijn hersteld en voorzien van HR++ beglazing.
- Een deel van de radiatoren zijn vervangen.
- De badkamer is opgeknapt.
- Er is een nieuwe CV-ketel geplaatst.
- Er zijn airco's geplaatst in het gastenverblijf, woonkeuken en slaapkamer.
- Er zijn nieuwe markiezen aangebracht.
- De tuin heeft een grote opknopbeurt gehad.
- De woning is van binnen en buiten geschilderd.

Indeling woning:

Op de begane grond een royale hal/gang met plankenvloer, meterkast, trapkast en trapopgang, ruime woonkamer met plankenvloer, openslaande tuindeuren en rookkanaal met houtkachel, royale woonkeuken met Belgisch hardstenenvloer, openslaande tuindeuren en balken plafond, bijkeuken met plavuizenvloer, aansluiting(en) voor wasapparatuur en een CV-ketel, badkamer en toilet. Op de verdieping een ruime overloop, 2 slaapkamers met vide en kastruimte.

Indeling gastenverblijf:

Op de begane grond een entree met openslaande tuindeuren in de woonkamer met open keuken, badkamer/toilet en een ruime slaapkamer met openslaande tuindeuren naar terras met overkapping. Op de verdieping een bergzolder met 120 liter warmwater boiler.

Keukeninrichting woning:

Massief houten (licht eiken) inbouwkeuken in hoekopstelling met natuurstenen (graniet) werkblad, porseleinen spoelbak en voorzien van 5-pits Falcon gasfornuis met twee ovens en een grill en een zwarte afzuigkap. De keuken is voorzien van veel ruimte middels grote bergladen.

Keukeninrichting gastenverblijf:

Keukenblok in langsofstelling en voorzien van 2-pits inductieplaat, vaatwasser en koelkast met vriesvak.

Sanitair woning:

Goede kwaliteit sanitair. De gemoderniseerde badkamer op de begane grond is uitgerust met douchehoek met thermostaatkraan, ligbad met douchegarnituur en thermostaatkraan en een wastafelmeubel.

Sanitair gastenverblijf:

De moderne badkamer is voorzien van douchecabine met regendouche en thermostaatkraan, wastafel en toilet.

Verwarming/warmwatervoorziening:

De woning wordt centraal verwarmd middels een Remeha HR-combiketel, bouwjaar ±2024. De plavuizenvloer in de woonkeuken is voorzien van vloerverwarming. In de woonkamer sfeerverwarming middels een houtkachel. Warmwatervoorziening via CV-installatie. In het gastenverblijf middels airco en elektrische kachel en een boiler voor de warmwatervoorziening.

Elektra:

Vernieuwde elektrische installatie met 8 groepen, aardlekschakelaars en digitale tariefmeter. Het gastenverblijf heeft een eigen groepenkast. De woning is voorzien van 13 zonnepanelen (bouwjaar 5 van 2021 en 8 van 2024).

Isolatie:

Het pand is geheel geïsoleerd en voorzien van dubbele beglazing waarvan grotendeels HR++ glas. De woning heeft energielabel C.

Tuin:

Fraai aangelegde tuin rondom de woning met meerdere zonneterrassen, overkapping en een pergola. De beschutte tuin is beplant met (fruit)bomen, struiken en bloemenborders. De achtertuin, gelegen op het noordwesten en met schitterend uitzicht, biedt veel privacy en op elk moment van de dag, is er zowel zon als schaduw te vinden. De tuin is deels omgeven door hagen en struiken. Op het erf is voldoende parkeerruimte voor meerdere voertuigen.

Ligging:

De woning is zeer fraai gelegen op een hoekkavel en valt onder het dorp Mirns, maar ligt feitelijk vlakbij Bakhuizen en nabij de IJsselmeerkust, te midden van de weilanden in het schitterende en natuurrijke Gaasterland. Vanuit de woning is vrij uitzicht over het glooiende landschap. Het kleine dorp Mirns wordt voor het eerst vermeld in de 12de eeuw en ligt ten zuiden van het grotere Bakhuizen. Het bestaat uit twee buurten met een vrij open bebouwing. Het noordelijke gedeelte bestaat uit bebouwingsstreken bij de kruising van de Breelenswei en de Murnserdyk naar het zuiden. Het zuidelijke deel is de oorspronkelijke kern en ligt op een meter of vier hoogte op het Mirnser Klif, nabij de kust. Op circa 8 kilometer afstand ligt Balk, de hoofdplaats van de regio Gaasterland. Het beschikt over een levendig, historisch centrum en er zijn uitgebreide voorzieningen aanwezig. Op korte afstand is een 9-holes golfbaan aanwezig en ook beschikt Gaasterland over uitgebreide fiets- en wandelroutes, ruitersporen en tal van watersportvoorzieningen. Natuurlijkhebbers 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:

- Geheel gerenoveerde en gemoderniseerde sfeervolle woning.
- Schitterende ligging met uitzicht over het glooiende Gaasterlandse landschap.
- Goed lopend gastenverblijf met hoge rating van 9,5 op Booking.com (concept evt. ter overname).
- Het gastenverblijf is voorzien van alle moderne gemakken en veel privacy.
- De woning en gastenverblijf zijn voorzien van airconditioning.
- De woning heeft 13 zonnepanelen en een houtkachel.
- Levering in overleg.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 750.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: Woning → 3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s) Gastenverblijf → 2 kamers waarvan 1 slaapkamer
Inhoud woning	: ±500 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.600 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: ±175 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: ±1900
Ligging	: Vrij uitzicht, open ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	: Verzorgde tuin rondom
Garage/parkeerplaats	: Ruime parkeergelegenheid op eigen erf voor meerdere voertuigen
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel, elektrische kachel en airco
Isolatie	: Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	: Airconditioning, Zonnepanelen

Locatie

Breelenswei 4
8573 WS MIRNS

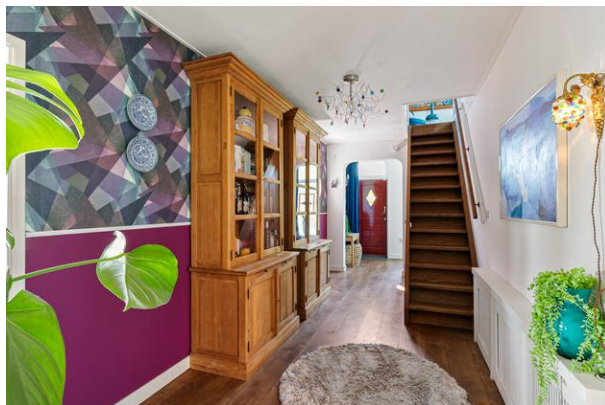


Haskestaete Makelaardij B.V.
It Hoekstee 3
8561 BE, BALK
Tel: 0514-603111
E-mail: info@haskestaete.nl
www.haskestaete.nl

Foto's



Foto's



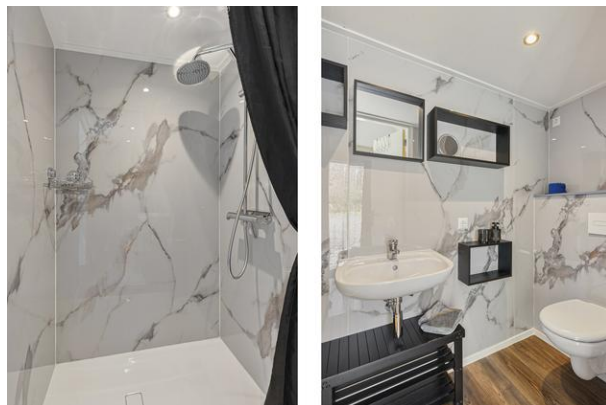
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



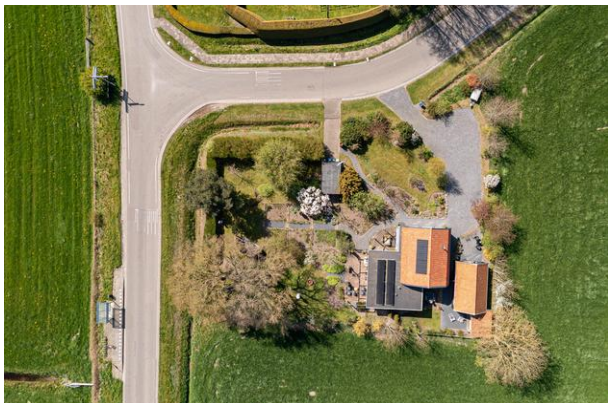
Foto's



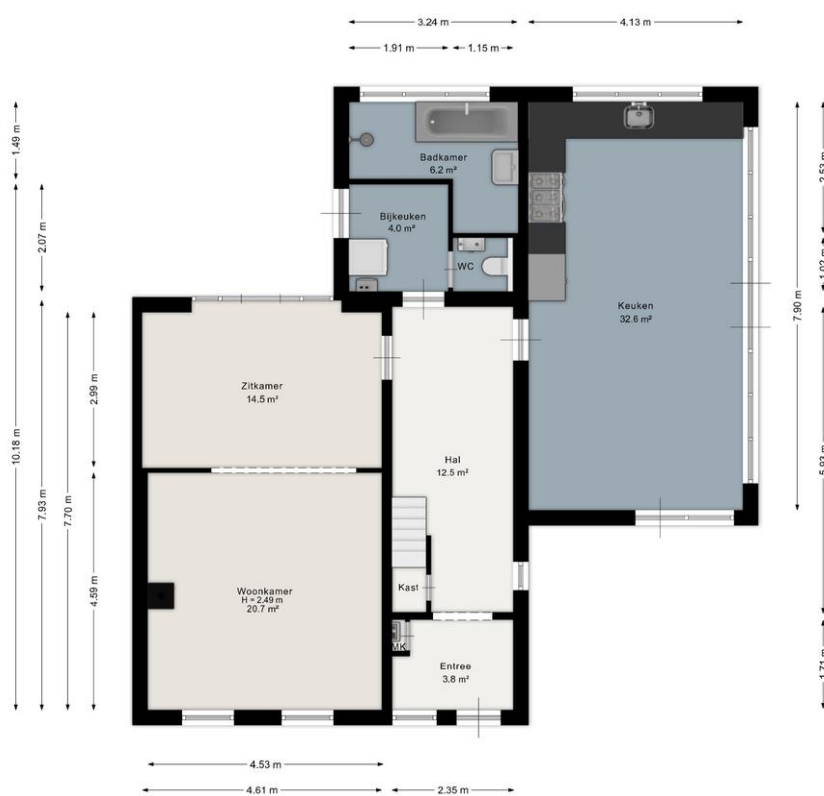
Foto's



Foto's

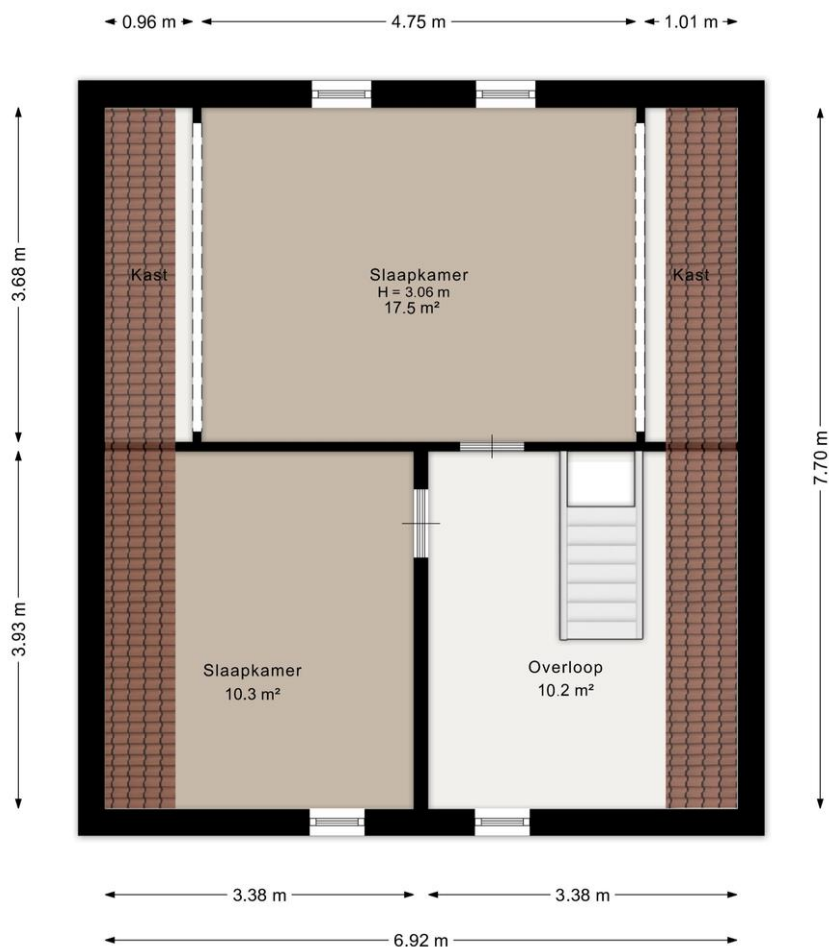


Plattegrond begane grond



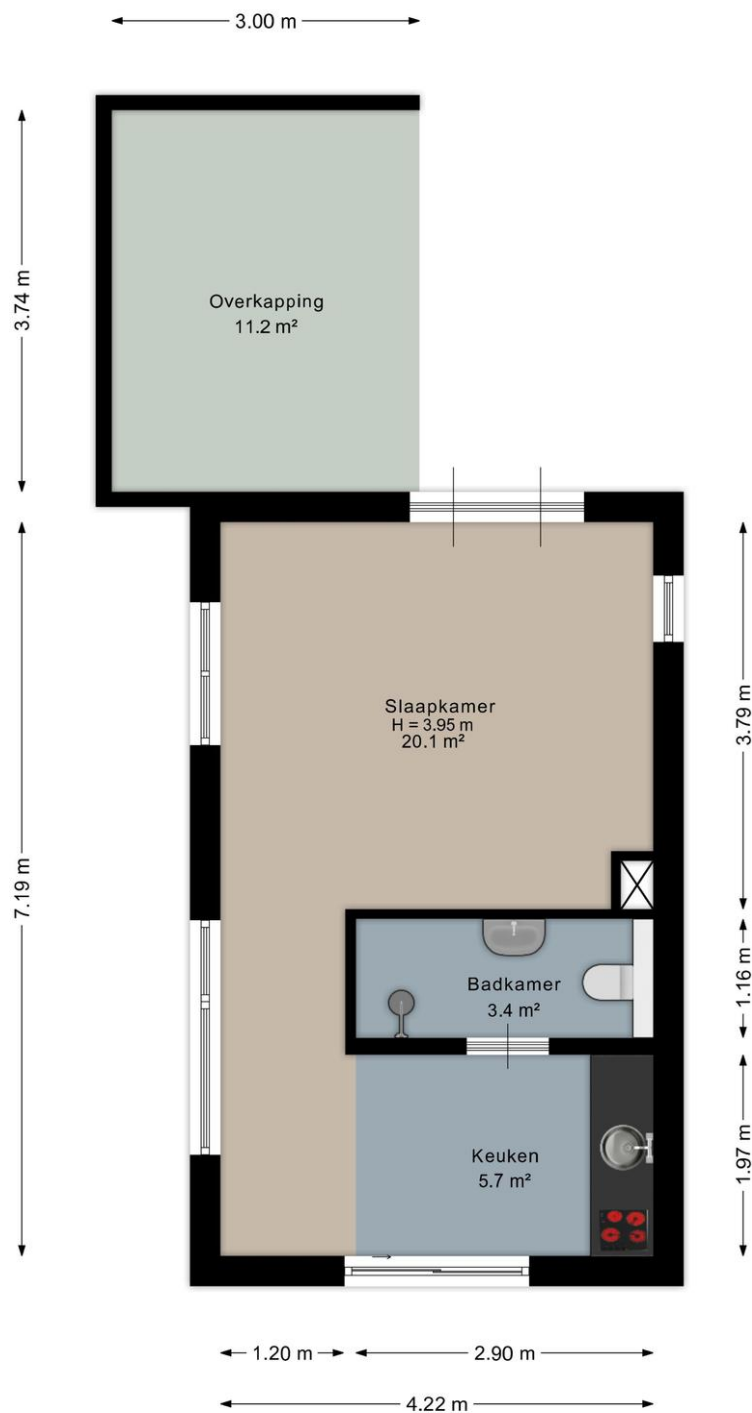
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond 1e verdieping



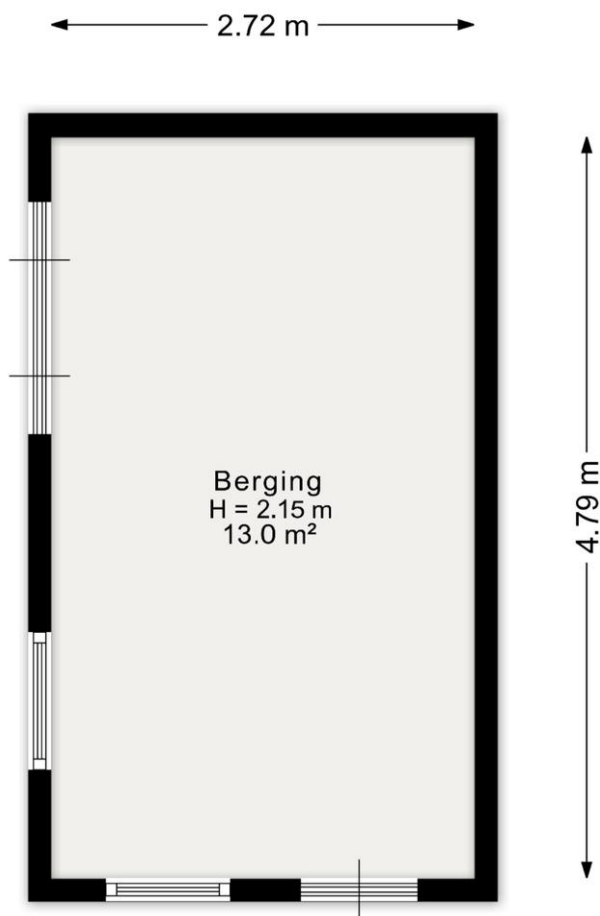
Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond gastenverblijf



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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Laminaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (Gas)fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Combi-oven/combimagnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koelkast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Sanitair/sauna</i>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jacuzzi/whirlpool	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherm)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Stoomdouche (cabine)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafelmeubel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Planchet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletrolhouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Brievenbus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kluis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Alarminstallatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Airconditioning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Boiler	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Geiser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Screens	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rolluiken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonwering buiten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Tuin</i>				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vlaggenmast(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				