

## Tsjamkedykje 8-1 Balk

€ 379.000,- k.k.





## Tsjamkedykje 8-1.

8561 HA, Balk

---

Deze luxe vrijstaande recreatievilla staat op toplocatie op Park Marswâl, gelegen bij het Slotermeer, heeft 2 slaapkamers, 2 badkamers, een sauna en staat op fraaie hoeklocatie aan het begin van de straat. Je loopt zo naar het strandje en de haven aan het Slotermeer en bij Restaurant Paviljoen Badmeester Keimpe kun je terecht voor een hapje en drankje op mooie locatie aan het water. De woning staat op een eigen perceel van 480 m<sup>2</sup> en de achtertuin is gelegen op het zuidoosten, er staat ook nog een vrijstaande houten schuur, ideaal voor de fietsen, tuinmeubels of watersportuitrusting. De auto kun je aan de voorzijde van de woning parkeren.

De woonkamer is één en al sfeer en comfort, er is vloerverwarming en de fraaie gashaard zorgt op de koudere dagen voor extra warmte en sfeer, de grote raampartij met schuifpui aan de achterzijde zorgt voor veel natuurlijke lichtinval. Doordat de woonkamer open is tot de nok geeft dat een ruimtelijk gevoel. De open keuken met kookeiland is voorzien van alle gemakken. Naast de 2 slaapkamers is er nog een extra slaappleaats op de vide.

Het geheel is modern, keurig onderhouden en goed geïsoleerd. Eind april 2026 is er een nieuwe cv-ketel geplaatst, daar hoef je dus eerst niet naar om te kijken. Deze luxe recreatievilla is een heerlijke woning voor eigen gebruik, maar ook zeer geschikt voor de verhuur.

Recreatiepark Marswâl is gesitueerd op een prachtige locatie aan het Slotermeer. Een ideale plek voor watersportliefhebbers, je kunt er varen, surfen, waterskiën, zwemmen, kanoën, vissen, noem maar op. Er is een zeilschool op loopafstand, een strand, een haven en je kunt heerlijk eten bij het restaurant aan het water. Het dorp Balk is op fietsafstand van het park, hier vind je alle voorzieningen in het gezellige centrum. De prachtige omgeving met de Friese meren en de Gaasterlandse bossen is een heerlijke plek om te recreëren.

### Indeling

#### Begane grond:

We leiden je graag alvast rond:

Na aankomst parkeren we de auto eigen erf en betreden we de woning via de voordeur, de entree geeft toegang tot het toilet,

meterkast, slaapkamer met eigen badkamer met inloopdouche, wastafel, wasmachineaansluiting en sauna. De woonkamer is heerlijk ruim en licht en heeft vloerverwarming en een gashaard, door de grote schuifpui stap je zo de achtertuin op het zuidoosten in. Er is een open keuken met rechte keukenopstelling en kookeiland, de keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals; koelkast, 5 pits-gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combimagnetron. De trapopgang in de hoek van de woonkamer brengt ons naar de verdieping.

### **Eerste verdieping:**

De overloop heeft een extra ruimte welke geschikt is als extra slaappleats of werkruimte, er is een grote kast/berging en er is een slaapkamer en badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel, vanuit de badkamer heb je prachtig zicht over het Slotermeer.

### **Algemeen:**

De recreatievilla is gebouwd in 2007, volledig geïsoleerd en geheel voorzien van dubbele beglazing in houten kozijnen. De woning wordt verwarmd d.m.v. centrale verwarming, met in de woonkamer vloerverwarming, de HR-combiketel is nieuw geplaatst eind april 2026 en eigendom. De gehele woning is voorzien van betonvloeren.

De jaarlijkse parklasten zijn ca. € 1.450,-, er is geen verhuurverplichting. Verhuur via het park is mogelijk maar dit mag ook in eigen beheer.

Tsjamkedykje 8-1 in het kort:

- vrijstaande luxe recreatievilla
- 480 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte
- 86 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- 2 slaapkamers, 1 op begane grond
- 2 badkamers, 1 op begane grond
- extra slaappleats of werkruimte op vide
- op park Marswâl aan het Slotermeer
- volledig geïsoleerd
- goed onderhouden
- luxe en sfeervol
- geschikt voor verhuur
- toplocatie op korte afstand van Balk

centrum

Wil je meer weten over het mooie Friese dorp Balk lees dan hier verder.

Balk ligt in de gemeente De Fryske Marren tussen Harich en Wijckel en telt ca. 4.000 inwoners. Balk dankt zijn ontstaan door de handel tussen Wijckel en Harich dat bij een balk over de Luts plaats vond. Op de plaats waar het pad via een balk over het water leidde, kwam er steeds meer leven in de brouwerij. Daar ontstond “vlecke Balk” aan het begin van zijn ontwikkeling sinds ongeveer 1486. De balk is later vervangen door een brug.

Balk wordt steeds meer een watersportdorp, het ligt aan het Slotermeer en door het dorp stroomt het water de Luts, waar prachtige kanotochten gemaakt kunnen worden. Maar ook zeilscholen zijn hier aanwezig en ook kunt u er een sloep huren. In de zomermaanden zijn er de Lutskedagen. Deze gezellige braderieën vinden plaats rondom de Luts in het centrum. Tevens is in augustus de feestweek van Balk met onder andere een kermis en gondelvaart. In de wintermaanden wordt er vanuit Balk op het Slotermeer om de Berenburgcup gezeild. Deze cup gaat over het Slotermeer en start vanuit Balk.

Balk is een heel levendig dorp en beschikt over een gezellig historisch centrum, er zijn uitgebreide voorzieningen aanwezig. In Balk vind je 3 grote supermarkten zoals de Plus, Poiesz en Lidl en is het winkelaanbod heel uitgebreid, er is een Hema, Blokker, Kruidvat, Top1Toys, cadeauwinkels, kledingwinkels, bouwmarkten enz. Ook op horecagebied is Balk goed vertegenwoordigt, er zijn meerdere restaurants en cafés. Er zijn enkele basisscholen en voor het voortgezet onderwijs kun je ook in Balk terecht.

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 (±5

km.) is een 9-holes golfbaan aanwezig. Ook zijn er in Gaasterland uitgebreide fiets- en wandelroutes en tal van watersportvoorzieningen, zoals een jachthaven aan de rand van Balk, er is zelfs een strandje. Natuurliefhebbers en watersporters zullen zich hier als een vis in het water voelen! Daarbij komt nog de gunstige ligging van het gebied nabij Lemmer met uitvalswegen richting de Randstad (A6).

Ben je ook zo enthousiast over Balk en omgeving, aarzel niet en bel ons dan meteen om een afspraak te maken om de woning te bezichtigen.

## Kenmerken.

---



<b>Soort woning</b>	Recreatiewoning, Villa, Vrijstaande woning
<b>Bouwjaar</b>	2007
<b>Soort dak</b>	Zadeldak
<b>Kozijnen</b>	Hout



<b>Woonoppervlakte</b>	86 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	480 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud</b>	371 m <sup>3</sup>



<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	2
<b>Aantal woonlagen</b>	2



<b>Energie label</b>	-
<b>Verwarming</b>	CV-ketel, Vloerverwarming (gedeeltelijk)
<b>Warm water</b>	CV-ketel
<b>CV Ketel</b>	HR-combiketel
<b>Bouwjaar CV Ketel</b>	2026
<b>Isolatie</b>	Volledig, Volledig geïsoleerd glas



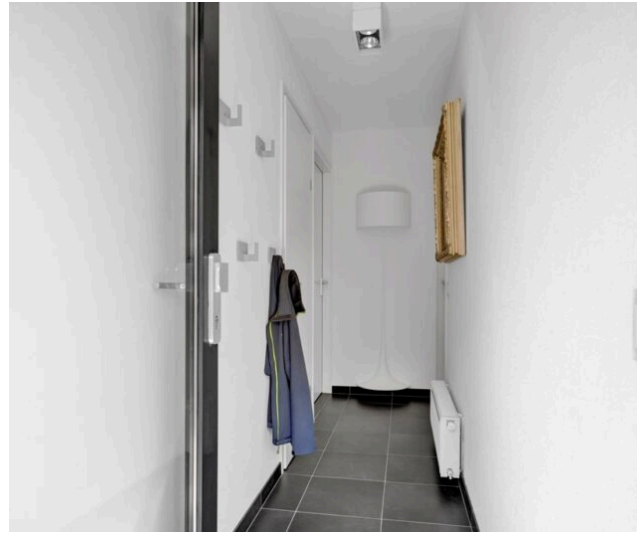
<b>Ligging</b>	Aan een rustige straat, Beschutte omgeving, Bosrijke omgeving, Vlakbij openbaar vervoer
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Ligging tuin</b>	Zuid-oost



<b>Berging</b>	Ja
<b>Garage</b>	-

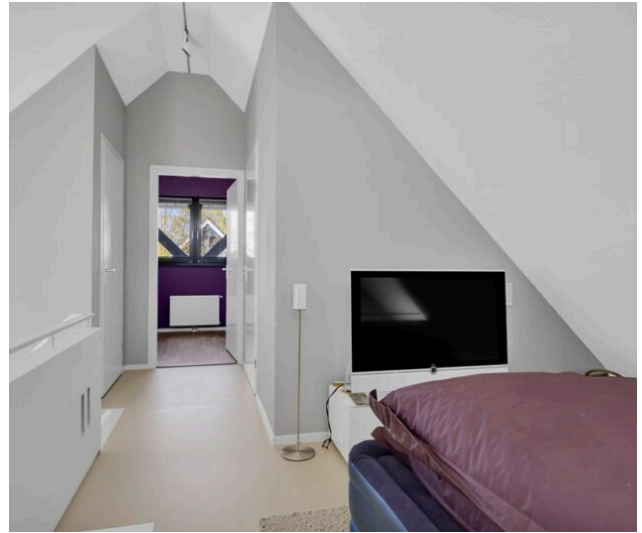
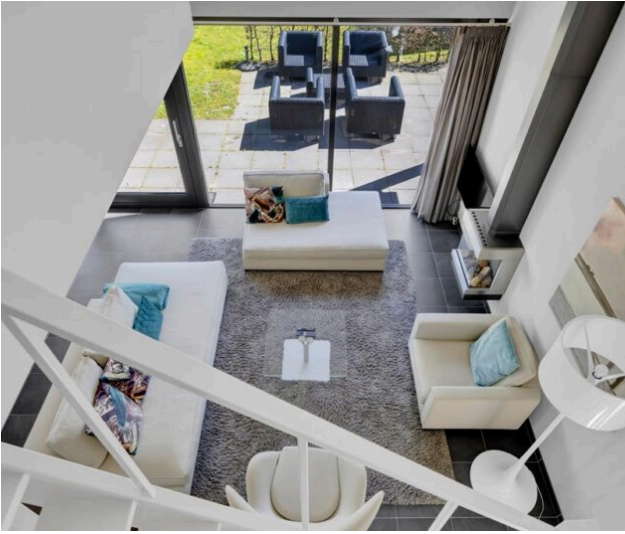






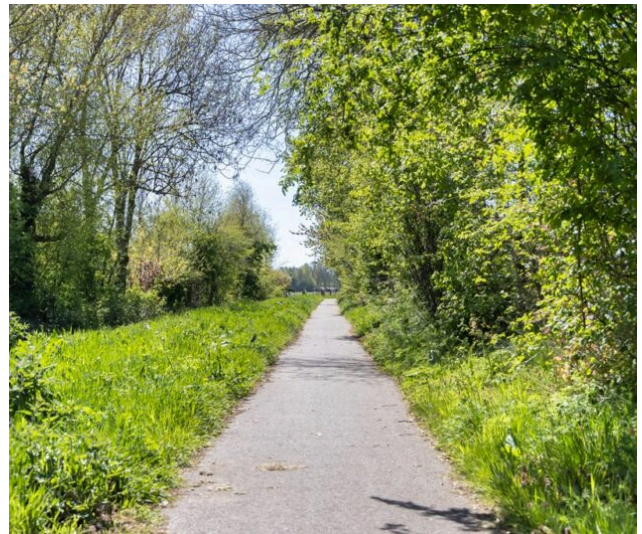










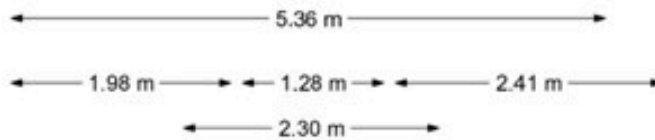
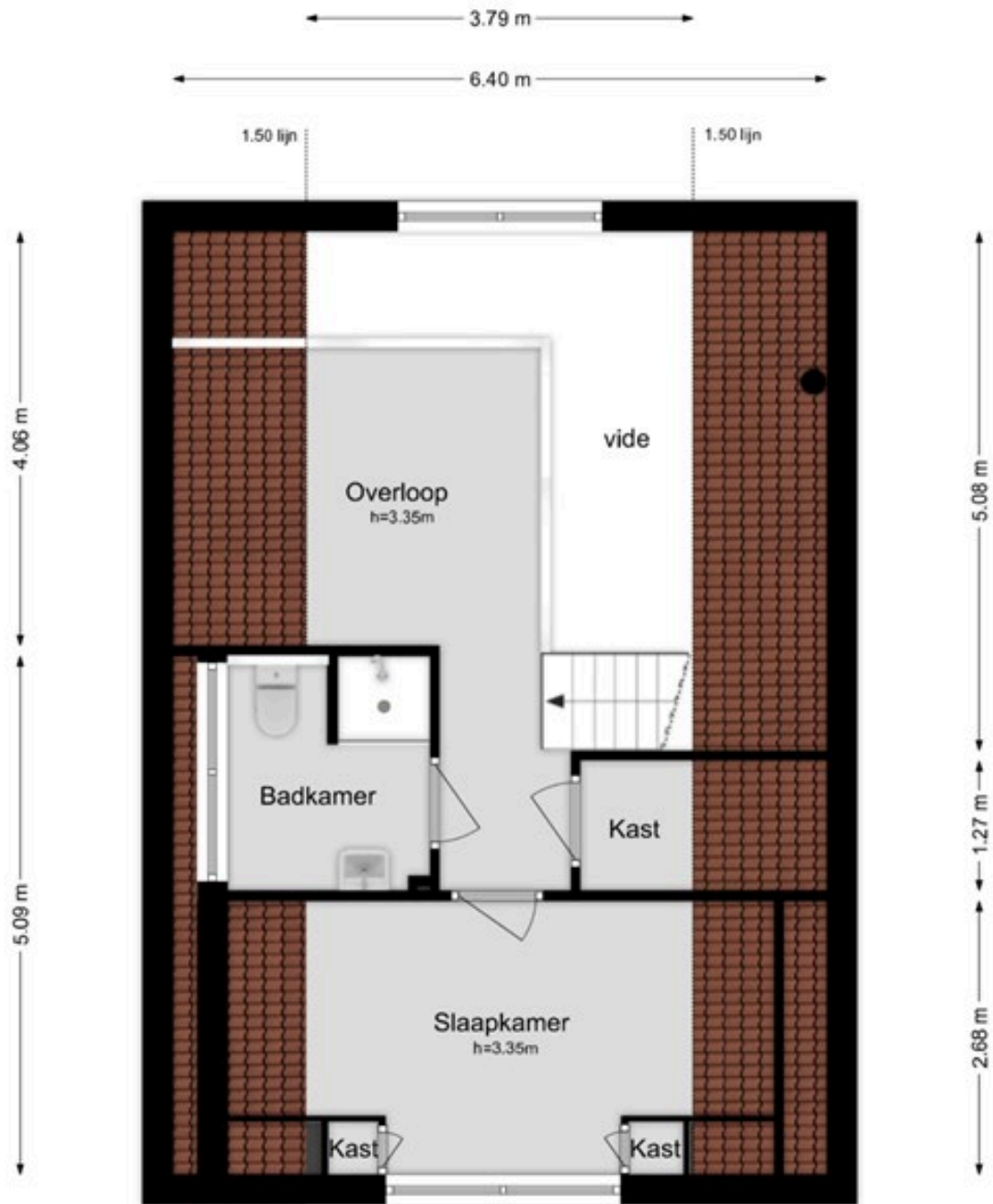






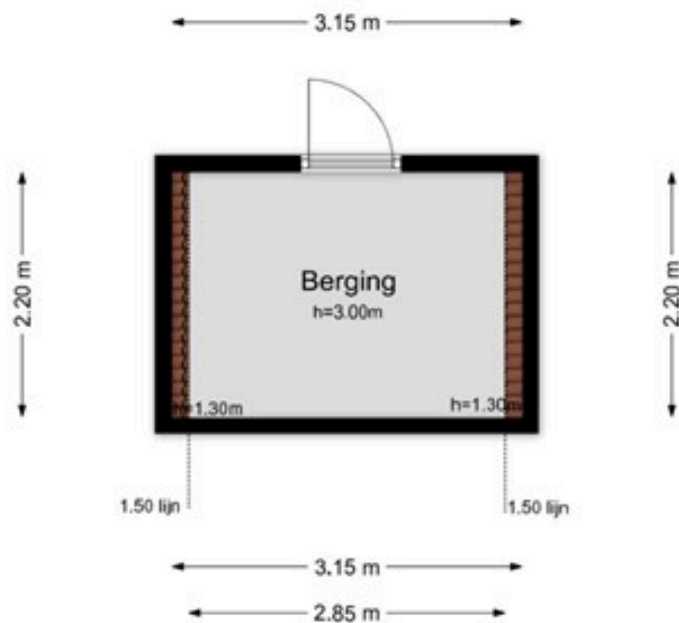
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

**Plattegrond: Begane grond**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

**Plattegrond: Verdieping**



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

**Plattegrond:** Vrijstaande houten schuur

Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Balk
	Huisnummer	Secctie	L
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1865
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



## Extra informatie.

---

### Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat 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 de kandidaat-koper(s).

### Aansprakelijkheid

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

### Koopakte

De koopakte wordt opgesteld door Makelaardij Bijstra.

### Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 tot 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

### Zekerheidstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen

rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen om een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

### Lijst van zaken en vragenlijst

Een lijst van zaken en vragenlijst zijn in deze brochure aanwezig.

### Plattegrond

Een plattegrond van het object is in deze brochure aanwezig. Er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan de maatvoering, dit is slechts een indicatie.

### Bedenkijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenkijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenkijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

### Ouderdomsclausule

Bij woningen ouder dan 30 jaar zal de ouderdomsclausule vermeld worden in de koopakte.

### Asbestclausule

Wanneer een huis voor 1992 gebouwd is kan het zijn dat er asbest is verwerkt, de asbestclausule wordt dan standaard opgenomen in de koopakte.

### Privacy

Wij respecteren uw privacy, voor onze Privacy Policy verwijzen wij u naar onze website [www.bijstra.nl](http://www.bijstra.nl).

## Tot slot.

---

Namens de verkoper willen wij u hartelijk bedanken voor de getoonde belangstelling in hun woning.

Wij hebben de brochure zo volledig mogelijk gemaakt zodat u een goed beeld hebt van de woning.

Mocht u nog vragen hebben belt u gerust, wij staan u graag te woord.

Wilt u graag een bezichtiging of voor een tweede keer komen kijken maken wij graag een afspraak met u.

Is dit niet de woning waar u naar op zoek bent, ontvangen wij ook graag een reactie van u. Wij kunnen dan de verkoper op de hoogte brengen die natuurlijk erg benieuwd is naar uw reactie.

Daarnaast kunnen wij u eventueel als u dit wenst op de hoogte houden van woningaanbod wat beter aansluit bij uw woonwensen.

Als dit niet het geval is wenst Makelaardij Bijstra u in ieder geval veel succes met het vinden van uw toekomstige woning.

Met vriendelijke groet,

Sjoerd Bijstra

Contactgegevens:

Makelaardij Bijstra

Gaestdyk 49

8522 MZ Tjerkgaast

Tel: 0514-531958

E-mail: [info@bijstra.nl](mailto:info@bijstra.nl)

Website: [www.bijstra.nl](http://www.bijstra.nl)

