



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

BALKBRUG, LUTTEN OEVER 7

Historische grandeur in het Reestdal waar natuur, stilte en elegantie samenkomen

WWW.DRIEKLOMP.NL

Welkom in Balkbrug...

Op een unieke locatie, waar stilte tastbaar wordt en vergezichten zich eindeloos uitstrekken, presenteren wij u dit monumentale meesterwerk op een perceel van ruim negen hectare. Hier vormen rust en verstilling het decor voor een leven in luxe, privacy en natuurlijke schoonheid. Centraal op het landgoed staat een rijks monumentale T-vormige woonboerderij met brede gevel, zorgvuldig en stijlvol verbouwd tussen 2021 en 2024. De huidige bewoners hebben met oog voor detail, duurzaamheid en hedendaagse kwaliteit een warm, elegant geheel gecreëerd waarin historische charme en modern comfort tot in detail samenkomen. Authentieke elementen, imposante ruimtes, hoogwaardige afwerking en een tijdloze sfeer benadrukken het karakter van dit bijzondere rijksmonument. Haaks op de woonboerderij staat de grote, rietgedekte ruimte (voormalige stal) rechtstreeks verbonden met de hoofdwoning. Deze is geheel getransformeerd tot een multifunctionele ontvangstruimte, ideaal voor inspirerende bijeenkomsten, het ontvangen van gasten of het creëren van een eigen atelier of kantoor aan huis.

Drie separate inpandige appartementen maken dit gebouw bovendien zeer geschikt voor gasten, familie of mantelzorg. Verspreid over het perceel zijn meerdere bijgebouwen. De voormalige rietgedekte schuur is volledig onderkelderd en verbouwd tot een royaal en sfeervol gastenverblijf. Daarnaast zijn er nog twee extra gastenverblijven met een zg. loft-indeling, elk ontworpen voor een maximaal gevoel van ruimte, licht en comfort. Het oude jachthuis en het bakhuis geven een authentieke uitstraling aan het geheel. Een werkelijk unieke toevoeging aan dit landgoed zijn de drie charmante iglo's met vlonderterrassen, verscholen in het eigen bos op circa 150 meter wandelen vanaf het hoofdgebouw. Voorzien van elektriciteit vormen ze een intieme plek voor rust, reflectie, meditatie of het ontvangen van bijzondere gasten. Hier, midden in de natuur, ervaart u volledige privacy en een zeldzaam gevoel van vrijheid.





LUTTEN OEVER 7 BALKBRUG

De biodiversiteit op het perceel is indrukwekkend. Vogels, hazen, vossen, dassen en kikkers maken deel uit van het dagelijkse decor; de natuurlijke vijver bruist van leven. Het ooievaarsnest in de voortuin biedt jaarlijks een veilige plek voor broedende ooievaars – een magisch tafereel dat het landelijke karakter versterkt. De voortuin ademt rust en verfijning met speelse rondingen, fruitbomen, wilde bloemen, forse rododendrons, hagen en een royaal gazon. U bereikt het landgoed via een statige oprijlaan, gemarkeerd door antieke lantaarns en oude eikenbomen, een entree die direct de grandeur van deze plek onderstreept.

Het landgoed is schitterend gelegen in het rustieke Reestdal aan de weg tussen Balkbrug en De Wijk. Te midden van een schilderachtig natuurgebied op de grens van Overijssel en Drenthe geniet u hier van pure rust, terwijl de bereikbaarheid uitstekend is. De A28 en A37 liggen op korte afstand, waardoor steden als Zwolle, Meppel, Hoogeveen en Groningen moeiteloos te bereiken zijn. Voorzieningen zoals scholen, sportaccommodaties, winkels en culturele activiteiten bevinden zich in Balkbrug, De Wijk en omliggende dorpen en steden. Zo combineert u het buitenleven moeiteloos met alle dagelijkse gemakken. Dit uitzonderlijke domein is perfect voor wie ruimte, kwaliteit en vrijheid zoekt. U kunt hier denken aan grote gezinnen die willen genieten van ruimte, privacy en meerdere woonvoorzieningen of aan mantelzorgsituaties, dankzij de diverse zelfstandige verblijven. Als u wonen en werken wilt combineren, treft u hier volop mogelijkheden voor kantoor, praktijkruimte of creatieve studio's. Recent is zelfs een verharde parkeerplaats aangelegd voor circa 40 auto's. Schrijvers, kunstenaars en denkers vinden hier inspiratie in de stilte en natuur. Paarden- en natuurliefhebbers kunnen hun dromen waarmaken om te leven in harmonie met het landschap. Kortom, wij begroeten u graag op dit landgoed met eindeloze mogelijkheden!





Over de parterre...

De royale entree met glazen deuren geeft toegang tot de prachtige ontvangsthal waar oude gebinten en paneeldeuren het historisch karakter direct duiden. De combinatie van de moderne trap naar de eerste verdieping en de authentieke kenmerken onderstrepen de allure van deze monumentale T-boerderij. Via de hal is er toegang tot de ruime woonkeuken met op maat gemaakte Gaggenau keuken in lichte en moderne uitvoering, voorzien van een natuurstenen aanrechtblad. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig: inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging, Quooker, combi oven-magnetron, stoomoven, vaatwasser, koffiemachine, koel- en vrieskast én een ideale wijnklimaatkast met meerdere temperatuurzones. De karakteristieke elementen zoals de binnen luiken, het houten balkenplafond, bijzonder tegelwerk, de schouw met houtkachel en ossenbloedrode hoekkast met beschilderingen bieden een sfeervolle stijl die u zal verrassen.

De glazen deur geeft toegang tot het voorhuis. Momenteel is de eerste ruimte met vaste kast, schouw en houtkachel in gebruik als werkkamer. Vervolgens komt u via een houten deur in de woonkamer eveneens voorzien van een schouw met houtkachel. Ook is hier de toegang tot de luxe wijnkelder met ventilatiesysteem. Via de woonkamer komt u in een ruimte die zowel doorgang biedt naar het bakhuis als ook een vanzelfsprekende aanvulling is op de opkamer die in gebruik is als slaapkamer. De badkamer en suite heeft een badmeubel met dubbele wastafel, een ligbad met whirlpool, een douche-stoomcabine met regendouche, toilet en designradiator. In de centrale hal zijn nog twee slaapkamers, waarvan er één in directe verbinding is met de badkamer. Tevens is een separaat toilet en een badkamer met inloopdouche, toilet, bidet, en badmeubel. Ook bevinden zich hier de luxe wasruimte en de meterkast. Openslaande deuren geven toegang tot de voormalige deel, een multifunctionele ruimte met grote raampartijen en buitendeur.

























Over de eerste verdieping...

De vaste trap in de boerderij geeft toegang tot de grote open verdieping met raampartijen aan de achterkant. Deze verdieping is geïsoleerd en biedt tal van mogelijkheden zoals het realiseren van meerdere slaap- en/of werkkamers.



Over de bijgebouwen...

Het grootste bijgebouw is recent geheel gerenoveerd en staat haaks op de boerderij in directe verbinding met de boerderij. Via een doorgang vanuit de boerderij komt u in de ruime hal met Bulthaup spoelkeuken en trap naar de eerste verdieping. Deze keuken is voorzien van twee vaatwassers en twee koelkasten. Ook is er een garderobe en zijn er twee toiletten. Naast de spoelkeuken is de deur naar de garage. De grote multifunctionele ruimte heeft eveneens een Bulthaup keuken met keukeneiland en keukenwand voorzien van een inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, twee ovens en Quooker.

Tevens is er een technische ruimte en separate meterkast. De wanden zijn bekleed met wolvlies wat zorgt voor een goede akoestiek en een warme sfeer. De vele raampartijen en maar liefst vier schuifpuien geven een natuurlijke lichtinval. Een vaste trap geeft toegang tot het eerste appartement met pantry voorzien van koelkast, vaatwasser en inductiekookplaat. Er is een badkamer met toilet en inloopdouche. De vaste trap in de spoelkeuken geeft toegang tot de twee andere appartementen met eveneens een pantry en badkamer.



















Het grootste bijgebouw is de rietgedekte schuur, in gebruik als luxe gastenverblijf voorzien van vloerverwarming, volwaardige keuken en badkamer. De technische ruimte bevindt zich in de entree. Dit bijgebouw is geheel onderkelderd met een sportruimte en een tweede bergruimte die tevens geschikt is als wijnkelder.













Vervolgens treft u een recent gerenoveerd gastenverblijf voorzien van eigentijdse domotica, vloerverwarming, keuken, toilet, douche en zelfs een vrijstaand bad met badmeubel. De vaste trap geeft toegang tot de vide met hoogslaper.

Naastgelegen is een vergelijkbaar recent gerenoveerd gastenverblijf met keuken, douche en toilet. De vaste trap geeft toegang tot de vide met hoogslaper.















KENMERKEN

Bouwjaar	1806
Woonoppervlakte	ca. 770 m ²
Inhoud	ca. 4113 m ³
Externe bergruimte	ca. 41 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 90070 m ²
Energie label	A



Tussen de bomen treft u een unieke setting: maar liefst drie iglo's (kunststof) met vlonderterras en voorzien van elektra. Er is een toilethuisje beschikbaar.

In het originele bakhuis is de opstelling van de warmtepomp.

Het oude jachthuis heeft een eigen meterkast, wateraansluiting en toilet.

In het tuinhuis staat het tuingereedschap.







Over de tuin...

De voortuin bestaat uit een royale gazonpartij met speelse rondingen, fruitbomen, wilde bloemen en hagen. Het achterliggende terrein is zeer ruim opgezet met volop volwassen bomen, indrukwekkende rododendrons en een vijver. Via het achterliggende pad is er toegang tot het naastgelegen bos. Het weiland biedt tal van mogelijkheden voor uw paarden of kleinvee aan huis. Recent is er een verharde parkeerplaats voor circa 40 auto's gerealiseerd. In het weiland is een deel in gebruik als veldopstelling voor de zonnepanelen.



Voorzieningen...

- Glasvezel
- Alarmsysteem
- Veldopstelling met 86 zonnepanelen
- Warmtepomp
- Gasaansluiting
- Parterre voorzien van vloerverwarming
- Elektrische screens
- Krachtstroom
- 2 thuisladers voor elektrische auto's
- Eigen waterbron
- 4 robotmaaiers
- Verhard parkeerterrein





Verkopers aan het woord...

FAVORIETE ADRESSEN IN DE OMGEVING

Restaurant: Proefkamer het Reestdal in Dedemsvaart

Leuk hoteladres: dat zijn we zelf!

Dat heerlijke terras: onze eigen achtertuin

Indrukwekkende natuur: ons eigen bos met een dassenburcht, vosjes, reetjes, hazen en vele vogels. En verder is het hele Reestdal prachtig door de afwisseling in soorten bos, vennetjes en heidelandschap. Ook zijn er veel wandel- en fietspaden.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“Telkens wanneer we vanuit de binnenstad van Leeuwarden op ons Landgoed aankomen, worden we verwelkomd door de schoonheid en rust van zowel de natuur als de woning zelf. We hebben veel van de oude boerderij op biobased manier verbouwd en daarmee hebben we echt toegevoegd aan het woongenot, de natuur en omgeving; dat voelt goed en dat is in alle vertrekken voelbaar. Het voelt warm en natuurlijk, heerlijk om te zijn. Wat ook telkens weer een spannend feestje is, is om de beelden van de nachtcamera in ons bos te checken, die bijvoorbeeld op de ingang van de dassenburcht gericht staat. We hebben zelfs de conceptie van de babydasjes op beeld staan en ook het spelen van kleine vosjes is een lust om naar te kijken. Het Reestdal is een nog weinig ontdekte natuurparel.”

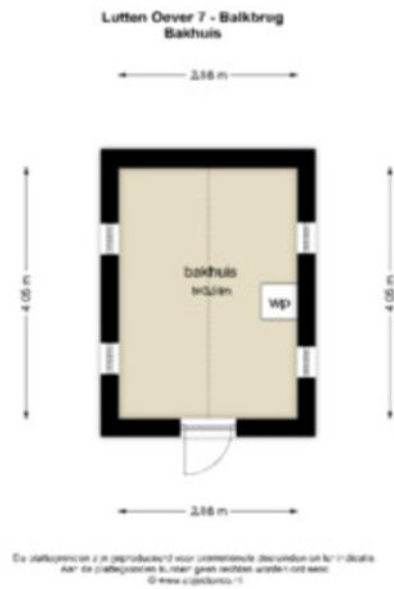
Begane grond



Eerste verdieping



Bakhuis



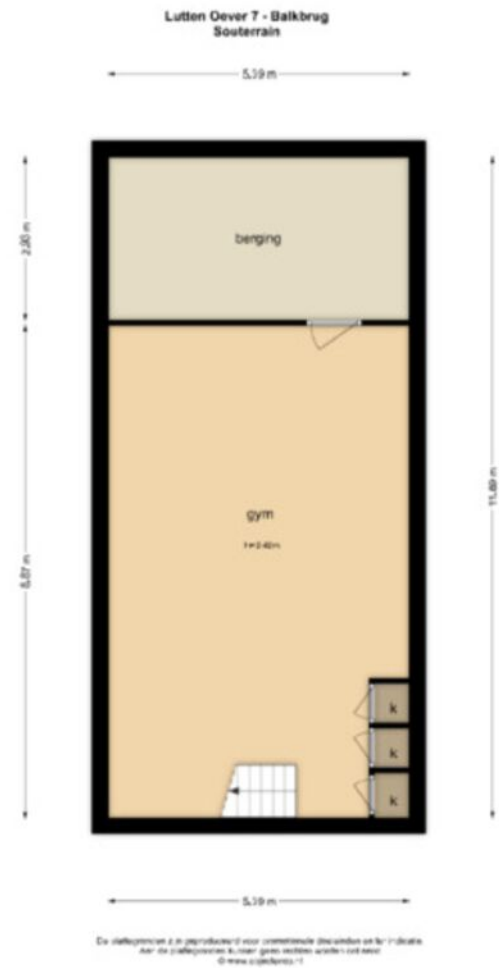
Berging



Bijgebouw 1 - begane grond



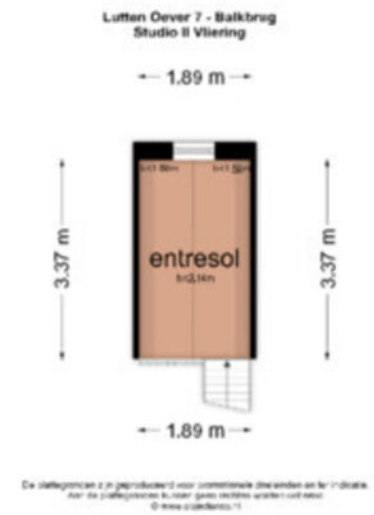
Bijgebouw 1 - souterrain



Bijgebouw 2 - begane grond



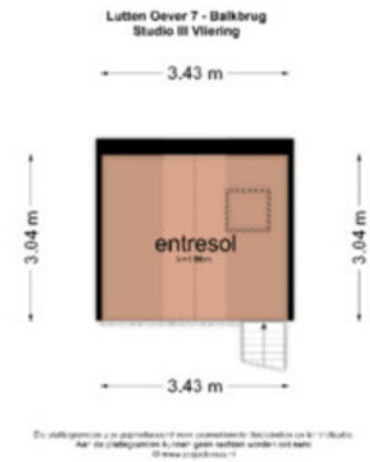
Bijgebouw 2 - vliering



Bijgebouw 3 - begane grond



Bijgebouw 3 - vliering



GOWEB KAART



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP NUNSPEET

F.A. Molijnlaan 3

8071 AA Nunspeet

☎ 0341 - 278 383

✉ nunspeet@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSSSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL