

Wonen waar jij je thuis voelt.



BALKBRUG | Zwolseweg 43

vraagprijs € 375.000 k.k.


Reestdal
makelaars

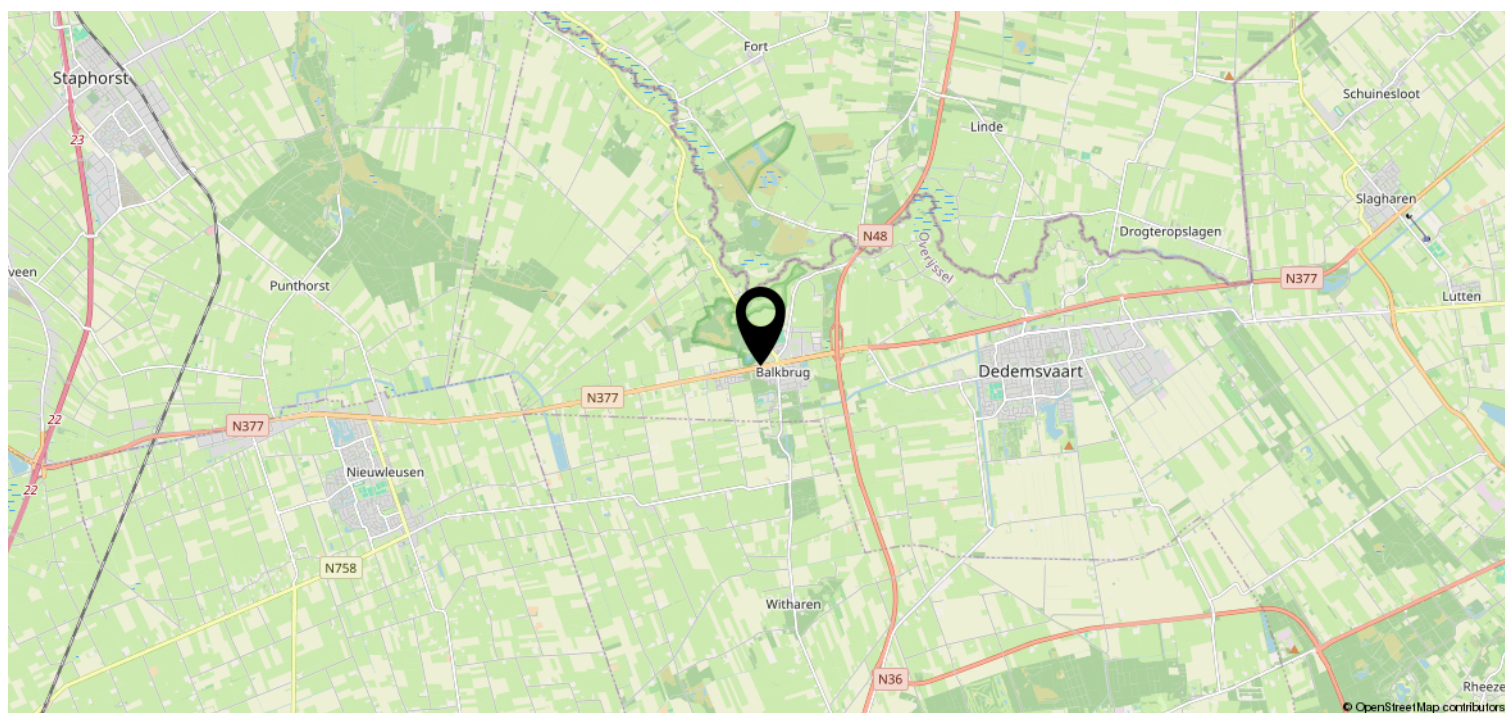
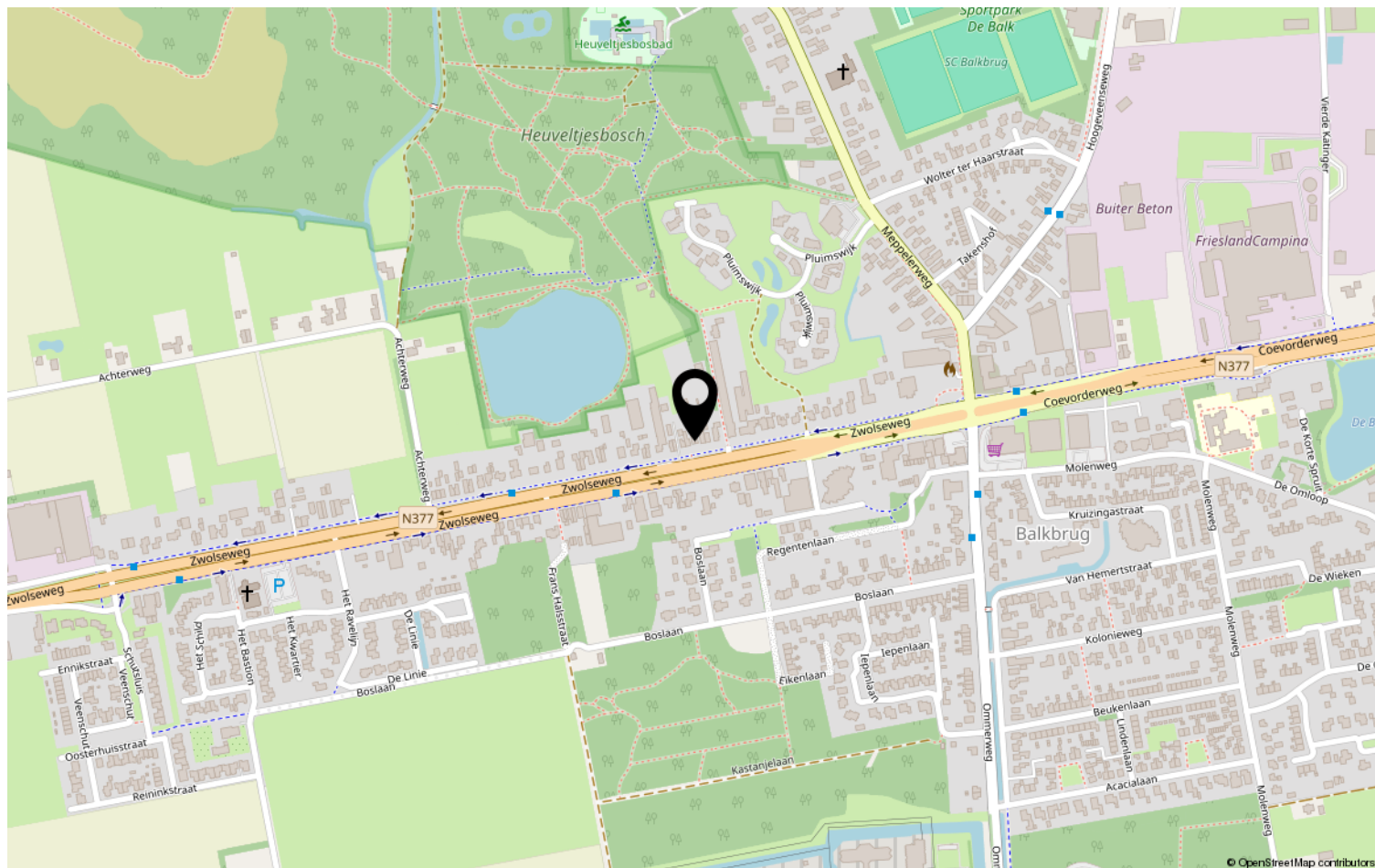
0523 291292 | info@reestdalmakelaars.nl
www.reestdalmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1935
Soort:	Twee-onder-een-kapwoning
Kamers:	5, 3 slaapkamers
Inhoud:	321 m ³
Woonoppervlakte:	90 m ²
Perceeloppervlakte:	875 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	16 m ²
Externe bergruimte:	69 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, pelletkachel, airco
Energie label:	F

Locatie op de kaart



Omschrijving

Welkom aan de Zwolseweg 43 in Balkbrug!

Achter de bescheiden voorgevel van deze charmante twee-onder-een-kapwoning gaat een verrassend perceel schuil. Met maar liefst 875 m² eigen grond biedt deze woning een unieke kans voor wie droomt van ruimte, vrijheid én de mogelijkheid om een woning helemaal naar eigen smaak te maken.

De woning verdient op onderdelen nog wat aandacht. Moderniseren, verduurzamen en afwerken naar de woonwensen van deze tijd behoren tot de mogelijkheden. Juist daardoor is dit een fantastische kans voor handige kopers of mensen die graag hun eigen stempel drukken op een woning.

De riante kavel is zonder twijfel het absolute hoogtepunt. Hier is alle ruimte om die lang gekoesterde droom werkelijkheid te maken: een royale moestuin, kleurrijke pluktuin, speelweide voor de kinderen of zelfs het houden van wat kleinvee. Genieten van rust, groen en vrijheid, midden in de dorpskern is hier iedere dag vanzelfsprekend.

Ook voor hobbyisten is dit een ideale plek. Dankzij het pad langs de rechterzijde van de woning is het achterterrein uitstekend bereikbaar. De aanwezige hobbyruimte en vrijstaande gemetselde garage bieden volop mogelijkheden voor het uitvoeren van klussen, het stallen van voertuigen of het uitoefenen van een hobby waarbij extra bergruimte gewenst is.

Binnen beschikt de woning over een gezellige woonkamer aan de voorzijde, voorzien van een pelletkachel en een levendig uitzicht op de Zwolseweg. Aan de achterzijde bevindt zich de keuken met toegang tot de tuin. Zodra je naar buiten stapt, ervaar je direct de rust en de ruimte die deze plek zo bijzonder maken. Een heerlijke plek om te ontspannen, te tuinieren of simpelweg te genieten van het buitenleven.

De woning ligt bovendien op loopafstand van de voorzieningen van Balkbrug. De supermarkt, bakker, fietsenzaak, snackbar en diverse scholen bevinden zich binnen handbereik. Daarnaast zijn plaatsen als Dedemsvaart, Nieuwleusen, Dalfsen en Ommen binnen enkele autominuten bereikbaar.

Indeling:

Begane grond: Entreehal, toiletruimte, woonkamer, bijkeuken, keuken. De badkamer is in 2026 nieuw gerealiseerd in het achterhuis.

Eerste verdieping: Overloop, drie slaapkamers. Bergzolder.

Buitenom: Achterhuis met hobbyruimte, vrijstaande gemetselde garage.

Enkele kenmerken:

- Bouwjaar 1935
- Energielabel F
- Verwarming middels cv-installatie en pelletkachel
- Aanvaarding in overleg.
- In de woonkamer is een airconditioning geplaatst

Gaat jullie nieuwe woonavontuur hier beginnen? Neem contact op voor het inplannen van een vrijblijvende bezichtiging!



























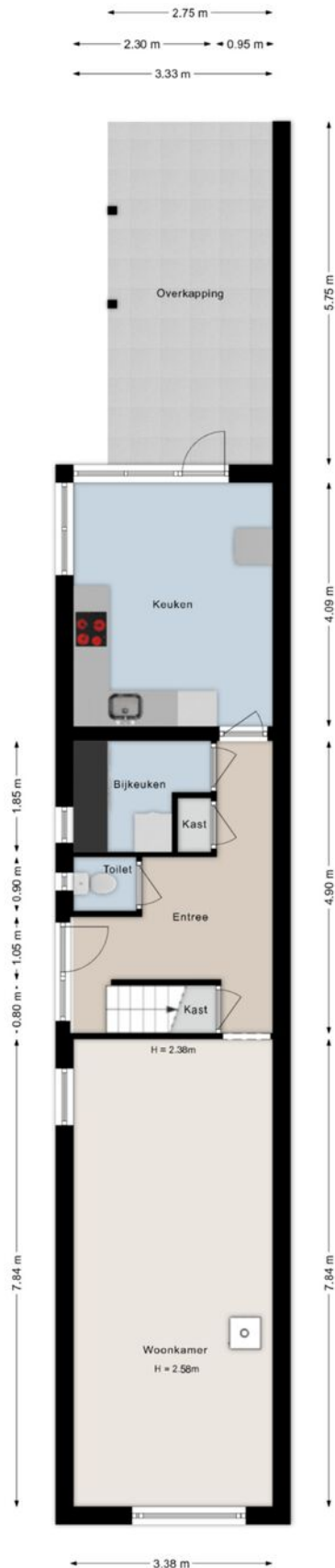




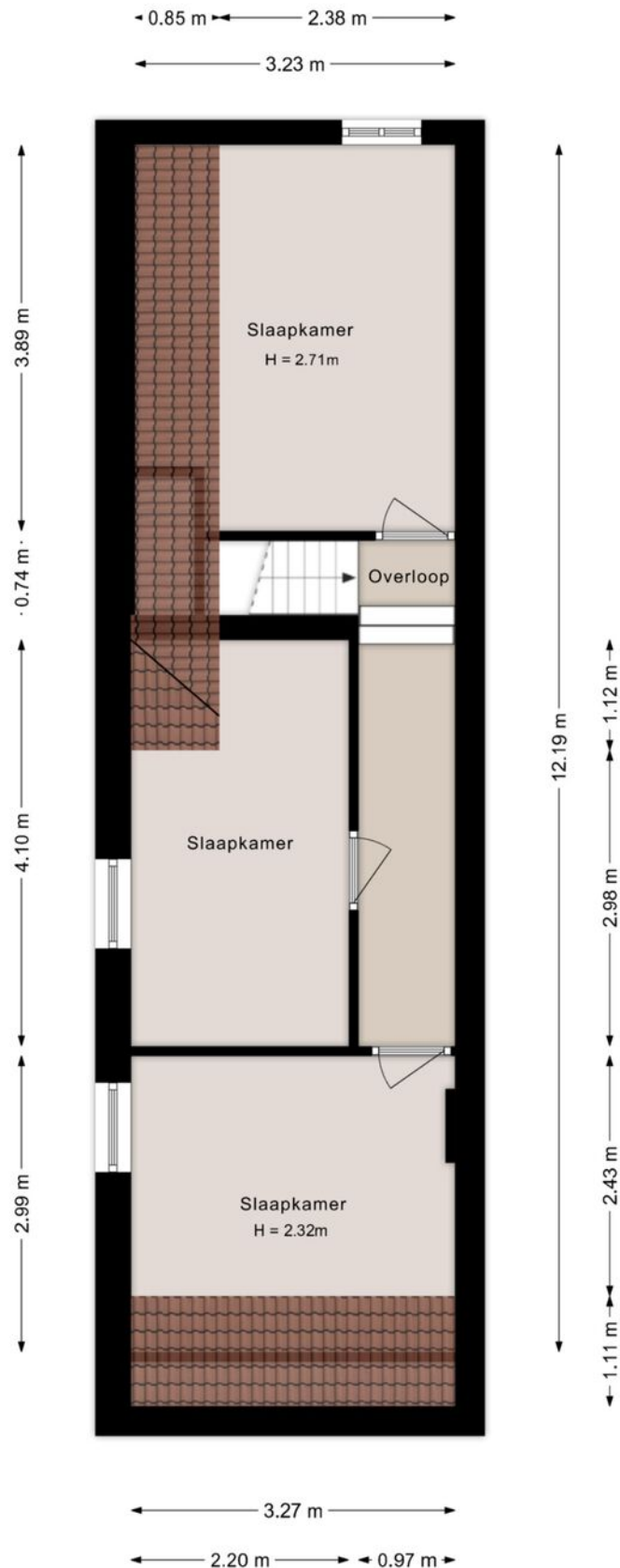




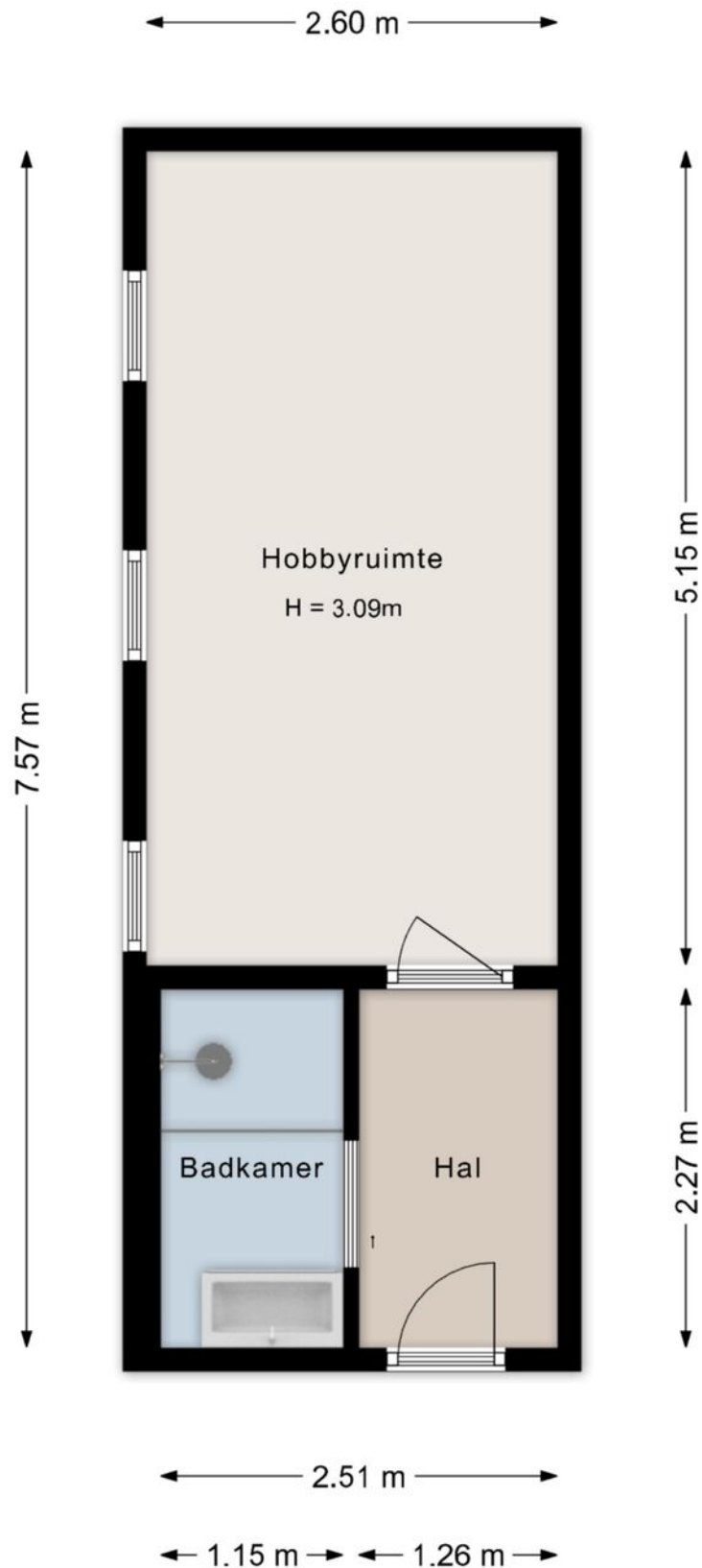
Plattegrond



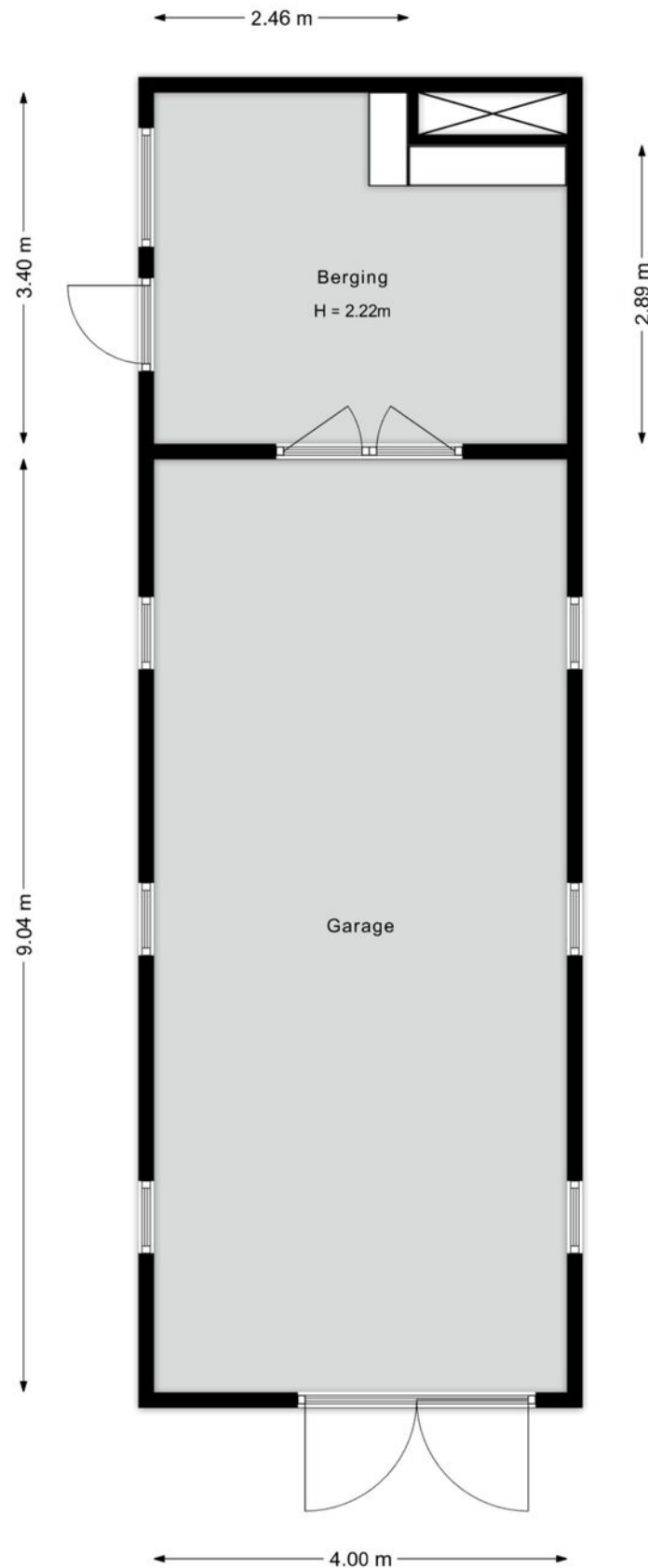
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente: Avereest
Sectie: G
Perceel: 2898

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.

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
- Vitrage woonkamer		X		
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X

Lijst van zaken

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast		X		
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders				X
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Belangstelling?

Een huis kopen of verkopen is een grote stap. Leuk, spannend en soms een beetje stressvol. Precies daarbij helpen wij. Bij Reestdal Makelaars zorgen we ervoor dat jij met een goed gevoel verder kunt. Of het nu gaat om je eerste woning of een nieuwe stap:

Bij ons draait het om één ding: Wonen waar jij je thuis voelt.

Geen loze beloften, maar gewoon goed geregeld. Reestdal Makelaars combineert frisse energie met jarenlange ervaring in het vak. We kennen de regio als onze broekzak, zijn betrokken bij elke stap en zorgen dat jij je nergens druk om hoeft te maken. Vanuit Balkbrug zijn wij regionaal actief en nemen wij alle tijd voor persoonlijk contact.

Wij denken met je mee, zetten stappen vooruit en regelen alles tot in de puntjes.

Of je nu koopt, verkoopt of laat taxeren: wij staan naast je.

Benieuwd naar de mogelijkheden voor jullie huidige woning?
Hiervoor kunnen wij vrijblijvend een verkoopadviesgesprek inplannen.
Gewoon bij jullie aan de keukentafel. Wel zo transparant, wel zo persoonlijk.

Kosten? Enkel een kop koffie.



Boslaan 12
7707 AZ Balkbrug

0523 291292 | info@reestdalmakelaars.nl
www.reestdalmakelaars.nl