

Wonen waar jij je thuis voelt.



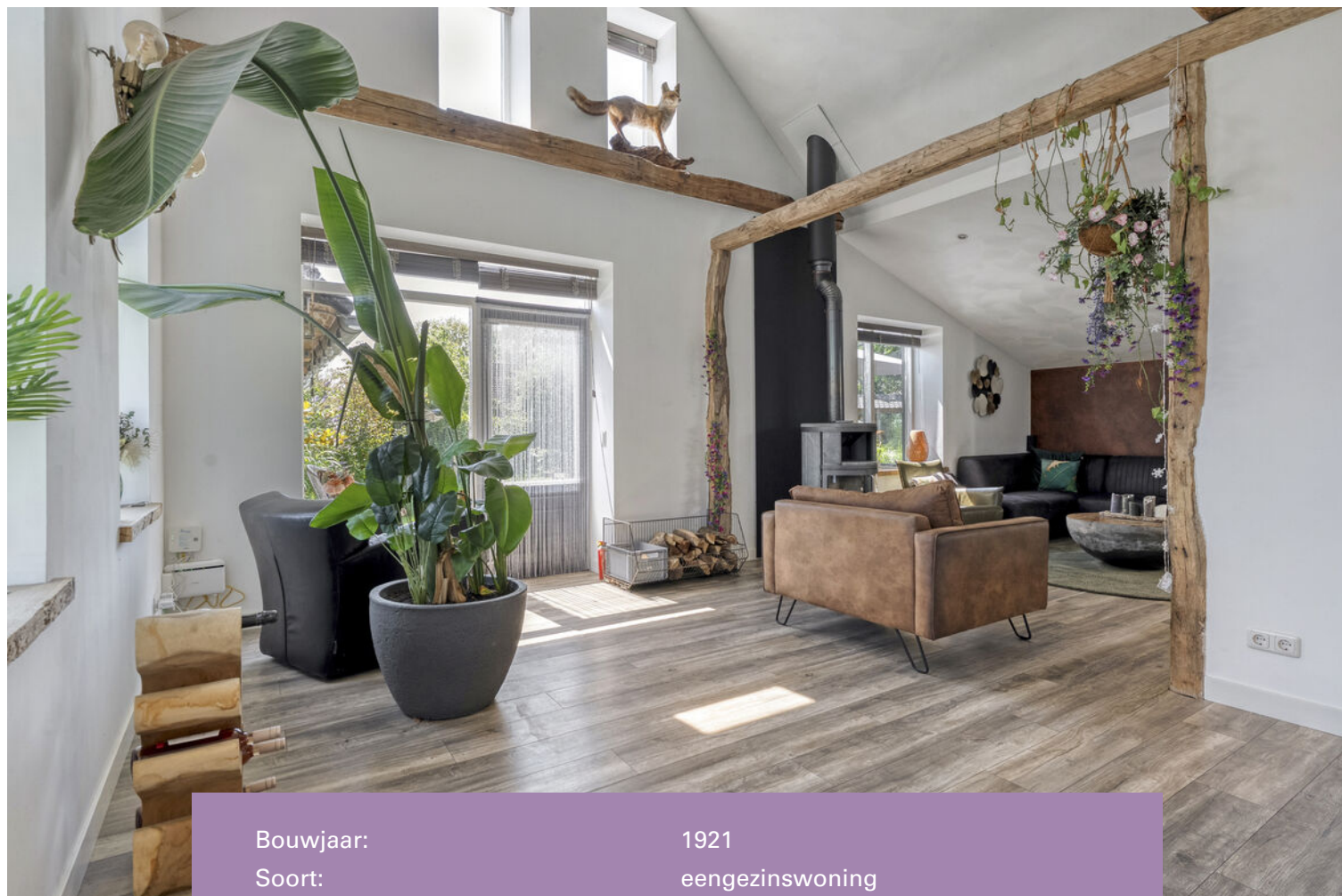
BALKBRUG | Oud Avereest 44

vraagprijs € 835.000 k.k.


Reestdal
makelaars

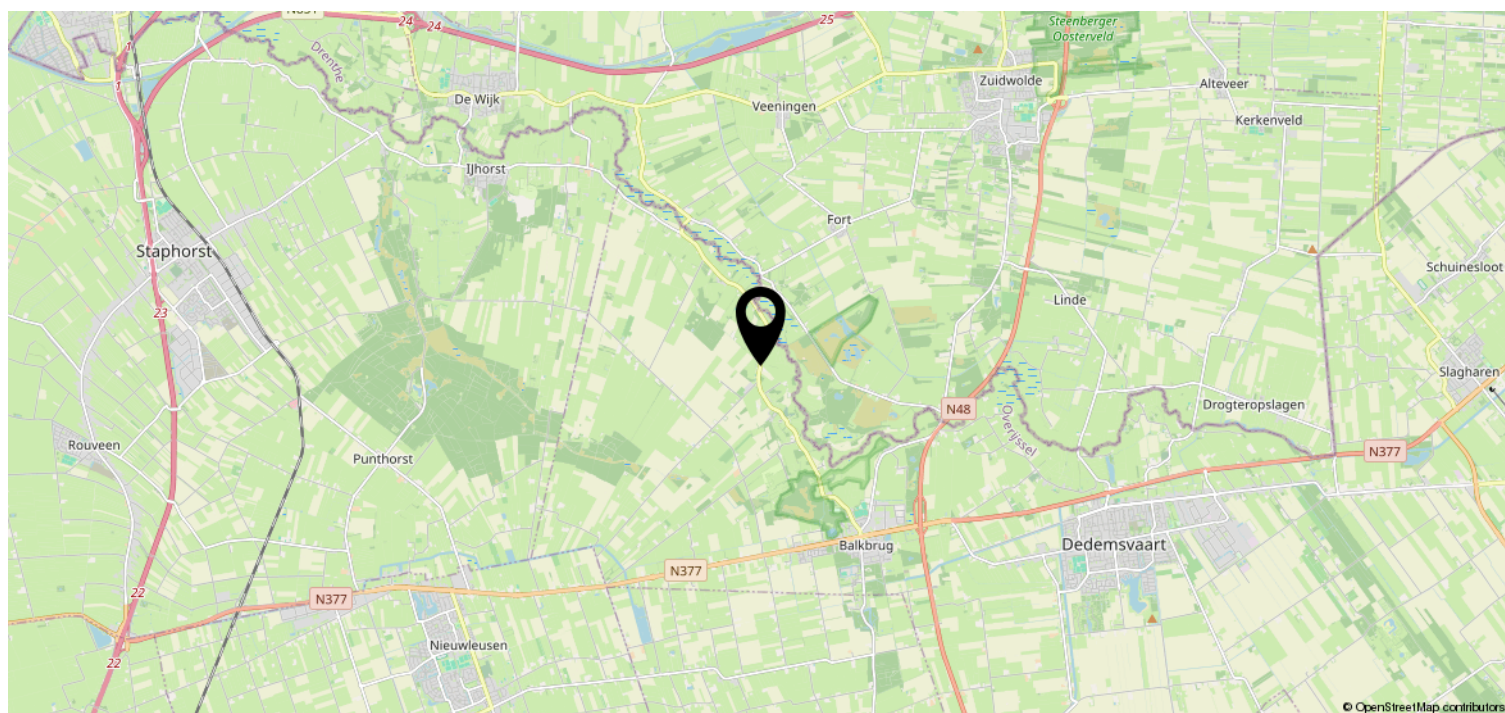
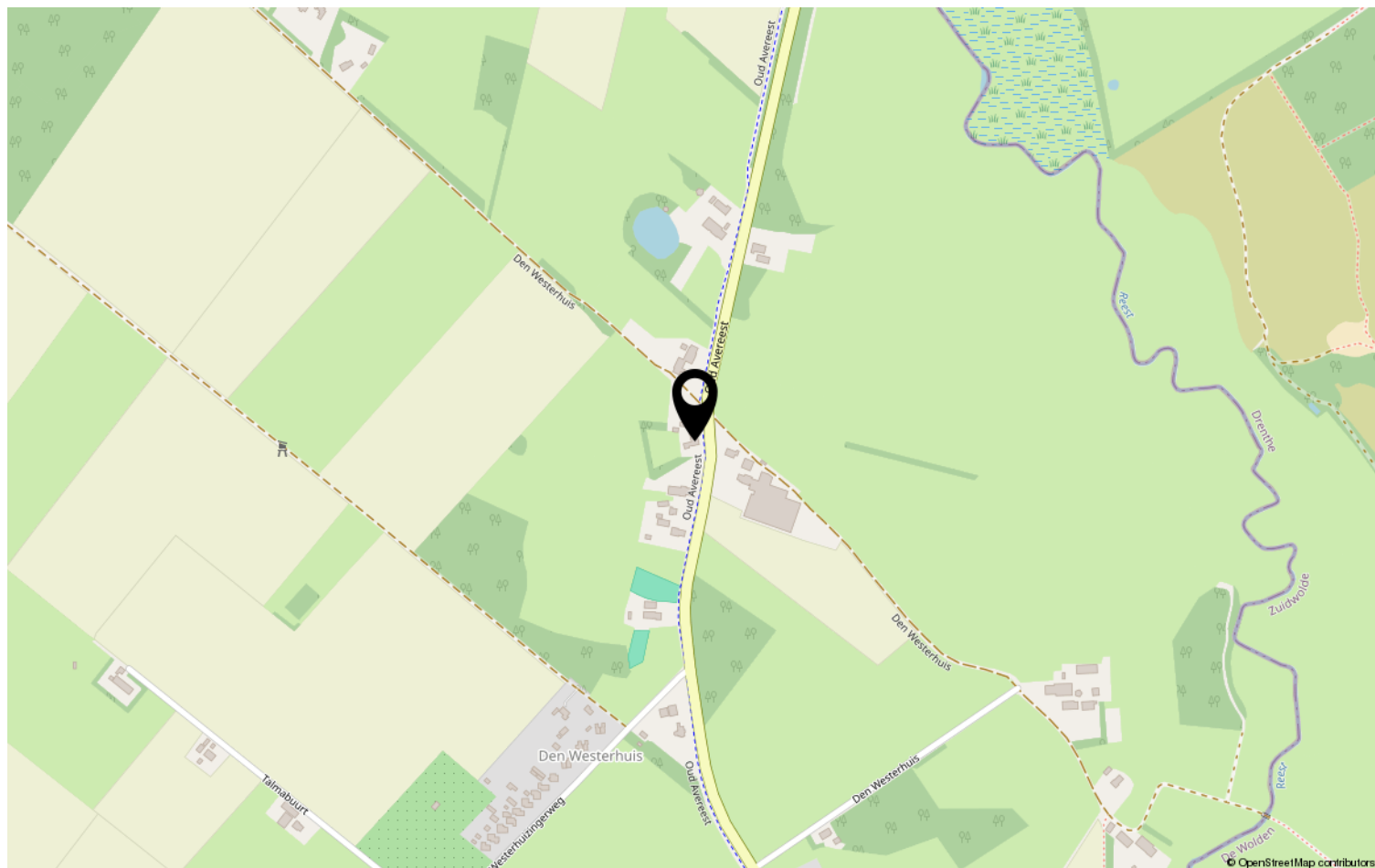
0523 291292 | info@reestdalmakelaars.nl
www.reestdalmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1921
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	842 m ³
Woonoppervlakte:	181 m ²
Perceeloppervlakte:	3480 m ²
Overige inpandige ruimte:	38 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	32 m ²
Externe bergruimte:	32 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel, houtkachel
Isolatie:	volledig geïsoleerd
Energielabel:	A

Locatie op de kaart



Omschrijving

Welkom op Oud Avereest!

Gelegen in het schitterende Reestdal bieden wij jullie deze bijzondere vrijstaande woning aan. Een sfeervol huis op een royaal perceel van maar liefst 3.480 m², waar ruimte, rust en natuur samenkomen. Hier kan jullie buitenleven écht beginnen.

Achter de eigen inrit ontvouwt zich een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven. De combinatie van rust, ruimte en natuur is hier werkelijk fantastisch. Tuinliefhebbers, paardenliefhebbers en andere buitenmensen kunnen hier volop hun hart ophalen.

De kleurrijke en beschutte siertuin is met zorg aangelegd, waarbij de verschillende borders, beplanting en natuurlijke elementen prachtig met elkaar in balans zijn. Aan de achterzijde van het perceel bevinden zich de paddock en de weide. Een ideale plek voor het hobbymatig houden van paarden of ander kleinvee.

De woning is stijlvol verbouwd, waarbij veel aandacht is besteed aan sfeer, comfort en detail. In de woonkamer valt direct het ruimtelijke gevoel op, mede dankzij de schitterende vide en de vele raampartijen. Ook op koudere dagen is het hier heerlijk vertoeven, dankzij de centrale houtkachel die de ruimte een warme en sfeervolle uitstraling geeft. De woonkamer staat in directe verbinding met de leefkeuken, waar het landelijke karakter van deze woning volledig tot zijn recht komt. Vanuit de keuken geniet je van een prachtig uitzicht over het eigen erf en de weide.

Aan de voorzijde van de woning strekt het uitzicht zich uit richting het Reestdal. Daarnaast biedt de woning de mogelijkheid om volledig gelijkvloers te wonen. De royale en-suite slaapkamer bevindt zich op de begane grond en grenst aan de badkamer, die medio juni 2026 is gerenoveerd. De garage is voorzien van vloerverwarming en kan eenvoudig naar woonruimte worden verbouwd, mocht meer woonruimte wenselijk zijn.

Buitenleven

Via de eigen inrit aan de rechterzijde van de woning bereik je het grotendeels omsloten terrein. De huidige inrichting zorgt voor veel privacy en een heerlijke, beschutte sfeer.

De sfeervolle tuin beschikt over fraaie sierborders, een royaal terras en een vijver. De groene omgeving vormt een prachtig geheel met de woning. Extra genieten doe je dankzij de jacuzzi en het vrijstaande, luxe tuinhuis.

Het tuinhuis is voorzien van een glazenwand en een kachel en biedt een fantastisch uitzicht over het grasland en de dieren. Een heerlijke plek om in ieder seizoen van de omgeving te genieten. Het terrein rondom de oprit is grotendeels verhard, waardoor er volop parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is. Ook is de tuin voorzien van beregening en de toegangspoort is elektrisch bedienbaar.

Locatie

Oud Avereest ligt nabij Balkbrug, te midden van het prachtige landschap van het Reestdal. Plaatsen als Meppel, Ommen, Hardenberg, Dalfsen, Nieuwleusen en Zwolle zijn vanaf hier goed bereikbaar.

In Balkbrug zijn de dagelijkse voorzieningen aanwezig, waaronder een bakker, supermarkt, basisscholen, sportverenigingen, een ruitervereniging en een openluchtzwembad. Daarnaast beschikt de regio over goede uitvalswegen, waardoor steden als Utrecht en Amsterdam in circa anderhalf uur met de auto bereikbaar zijn.

Het Reestdal

Hier woon je midden in een bijzonder stukje natuur, op de grens van Overijssel en Drenthe. Het historische landschap, de meanderende Reest en de vele karakteristieke wandelpaden maken iedere wandeling tot een bijzondere belevenis.

Onderweg geniet je van de fraaie bloemen en planten, de rust van het landschap en, met een beetje geluk, het indrukwekkende geklepper van rondvliegende ooievaars. Ook de nabijgelegen natuurgebieden Takkenhoogte en Meeuwenveen zijn absoluut de moeite waard.

Hier wandel je door een oase van rust en kun je zomaar oog in oog komen te staan met Schotse Hooglanders. Het is een omgeving waar je al snel aan gewend raakt en waar je eigenlijk nooit meer weg wilt.

Leuk historisch feitje over de woning: in de geschiedenis was de locatie camping/lunchroom/café 'de Witte Steentjes'. Eerdaags was het hier al een prettige locatie om herinneringen te maken en te genieten. Een mooi stukje geschiedenis welke bewaard is gebleven.

Indeling

Begane grond:

Entreehal met trapopgang, toilet, slaapkamer 1, badkamer, hobbyruimte, woonkamer, keuken, tussenhal met achterom/bijkeuken, tweede toiletruimte en een riante garage van circa 38 m².

Verdieping: Overloop, slaapkamer 2 en slaapkamer 3.

Buitenom:

Dierenverblijf van circa 30 m² met hooizolder en een luxe tuinhuis van circa 20 m², voorzien van glazenwand en kachel.

Enkele kenmerken:

- Aanvaarding is overleg.
- Door de jaren heen flink gemoderniseerd, verbeterd en verduurzaamd.
- Energielabel A.
- Voorzien van 18 zonnepanelen. (2019)
- Bouwjaar 1921.



















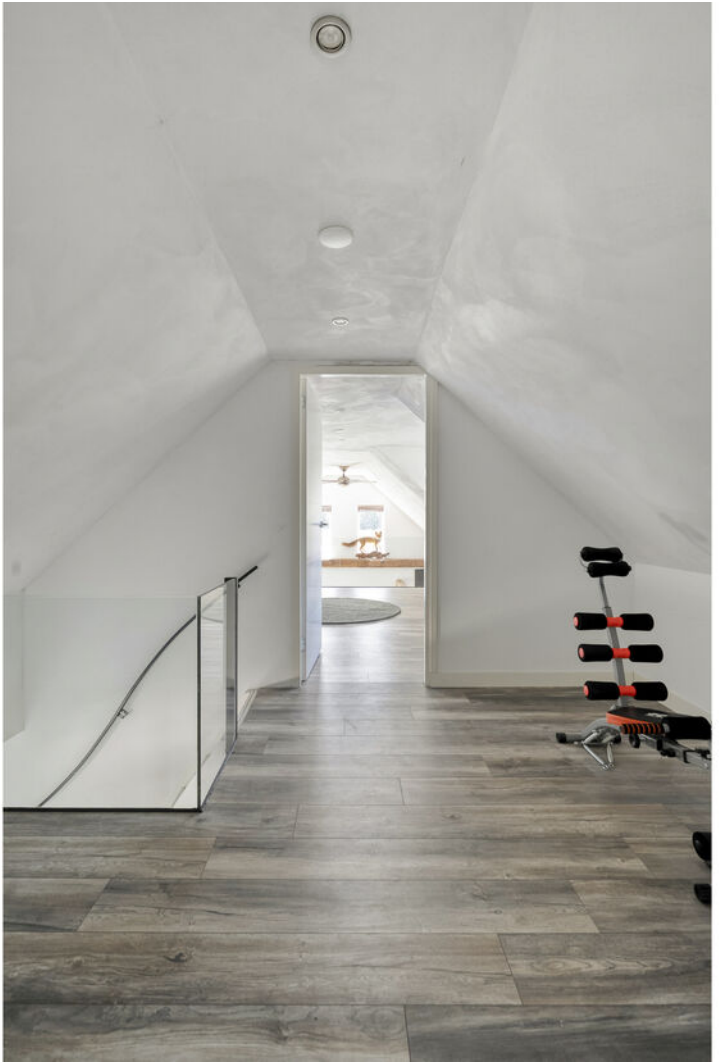


















































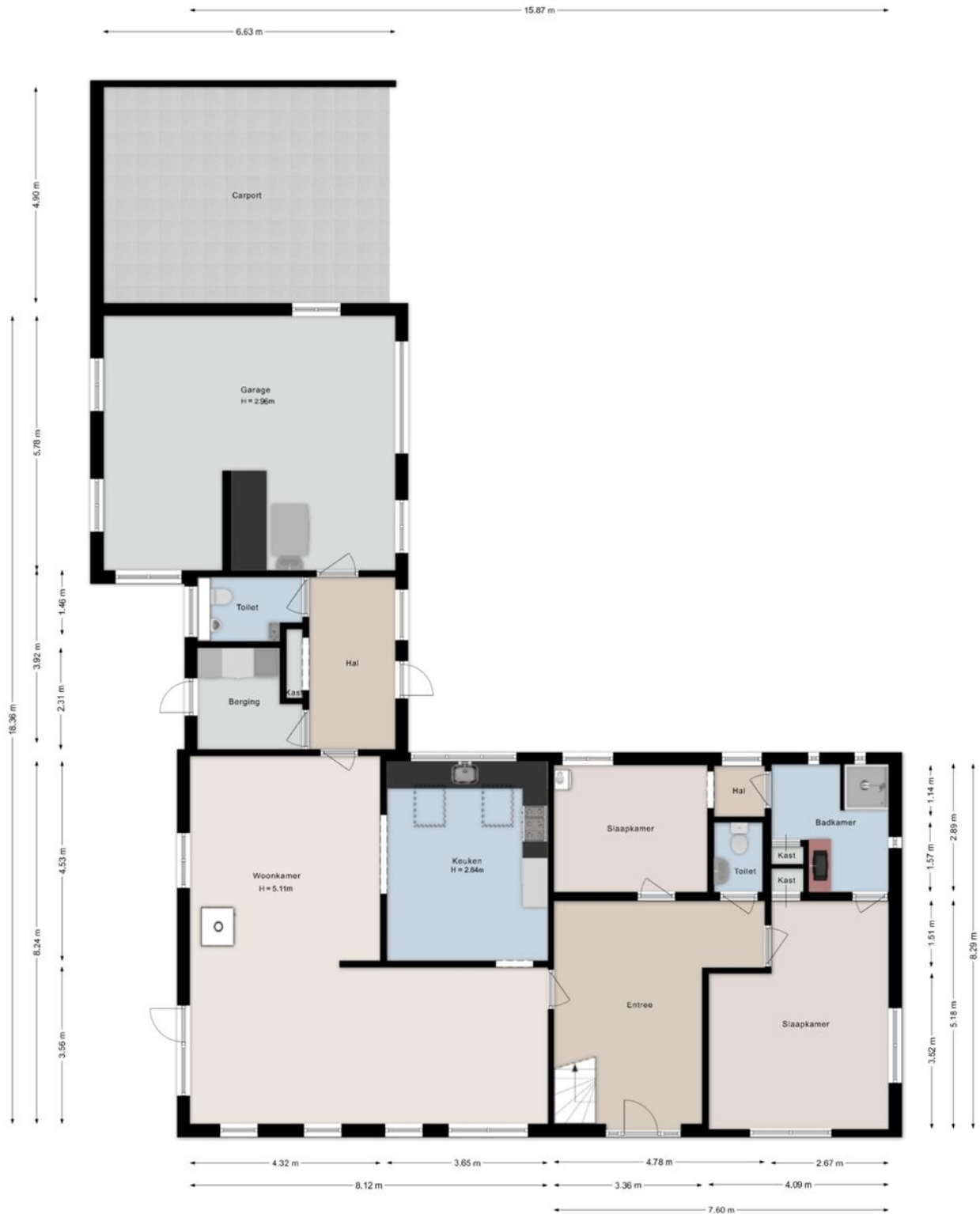




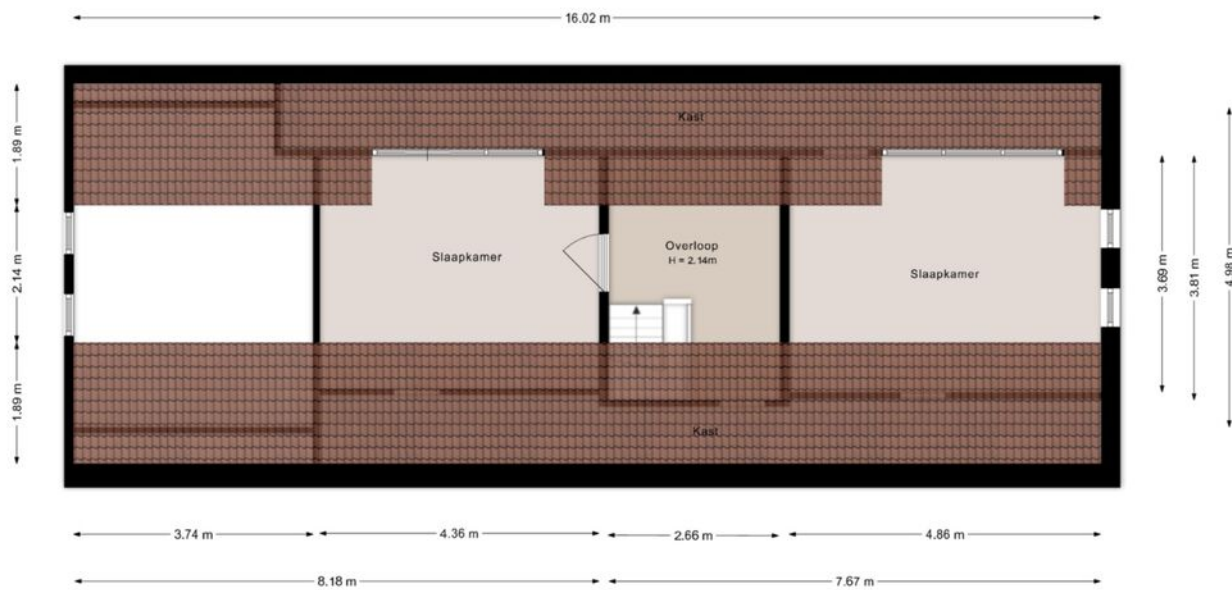




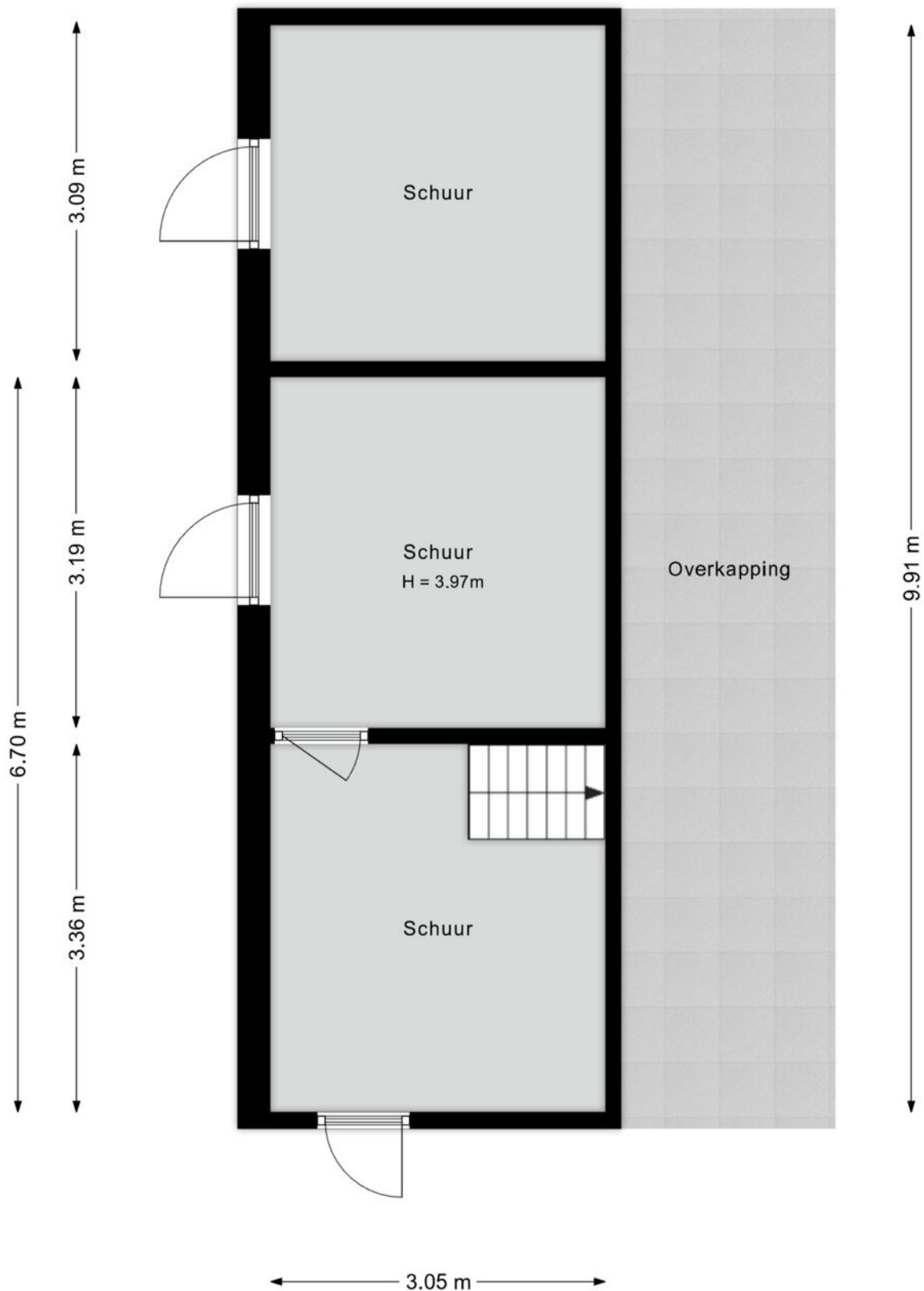
Plattegrond



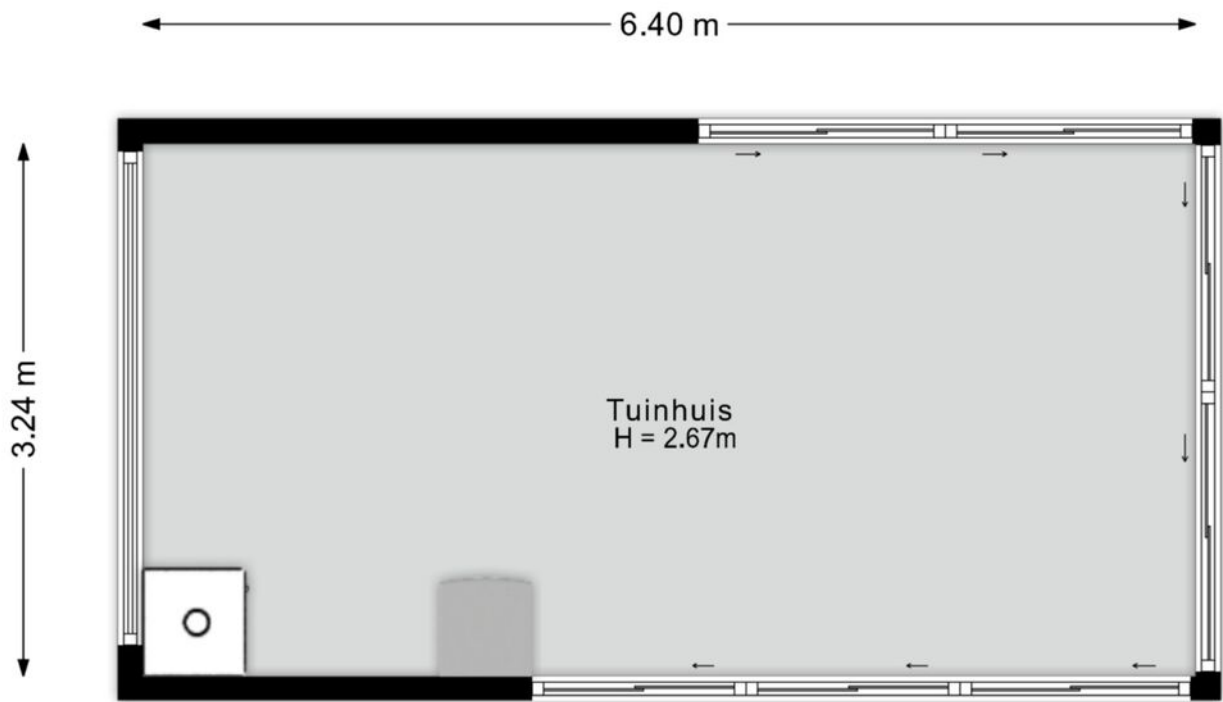
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond

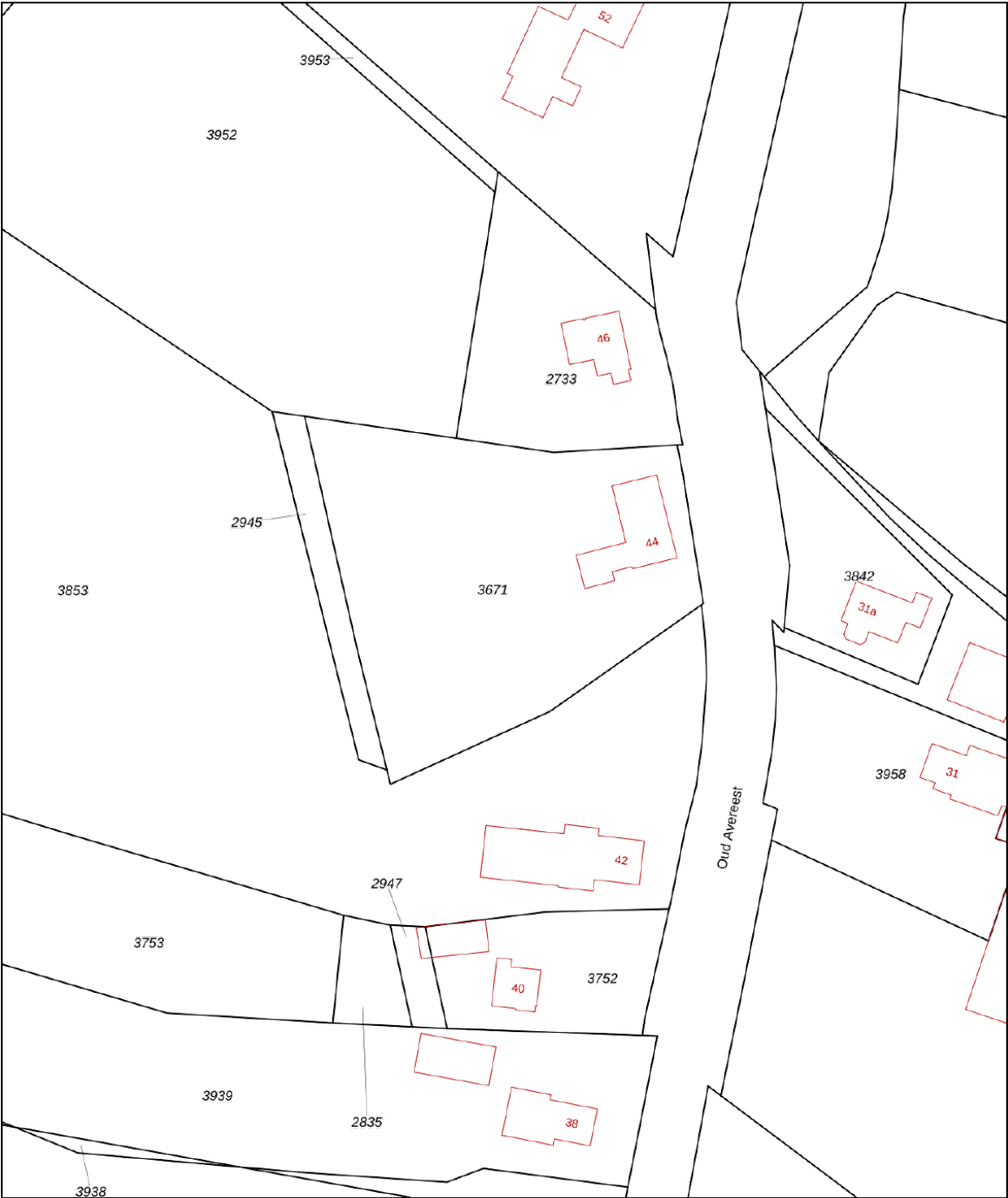


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente: Avereest

Sectie: F

Perceel: 3671

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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
-				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.



Ommerweg 40
7707 AW Balkbrug

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