



'T OOST 56, OOSTERWOLDE

€ 1.695.000 k.k.

www.toost56.nl

't Oost 56, Oosterwolde

Op magnifieke locatie gelegen schitterende Villa "Huize Balhof"

Een Uniek woonhuis op een Eigen Park van 2 Hectare aan de rand van het levendige regiodorp Oosterwolde ligt dit absolute meesterwerk van de bekende Leeuwarder architect A. Baart Sr. Gebouwd in opdracht van de toenmalige burgemeester Bontekoe van Ooststellingwerf, ademt deze onder architectuur gebouwde villa "Huize Balhof" een zeldzame grandeur. De unieke interbellum-architectuur vertoont sterke verwantschap met de Delftse School.

Waar de noordzijde van het pand een besloten, geborgen karakter heeft, opent de zuidzijde zich volledig naar het omliggende groen. Dankzij de grote raampartijen is het uitzicht over uw eigen, diepe parktuin werkelijk fenomenaal.

Met veel liefde en respect voor de oorspronkelijke visie van architect Baart is de villa door de huidige eigenaren gemoderniseerd en verduurzaamd. Het resultaat is een karaktervol familiehuis waarin heden en verleden naadloos samenkomen. De verdieping kan deels gebruikt worden als zelfstandige woonruimte, ideaal voor inwonende ouder of opgroeiende kinderen. Een royale woonoppervlakte van 370 m² met sfeervolle kamers en een multifunctioneel bijgebouw met dubbele garage van maar liefst 149 m² en kan naar wens geschikt worden gemaakt als kantoor/praktijkruimte of eventueel als mantelzorgwoning. Dit unieke statige woonhuis is uitstekend onderhouden en biedt veel sfeer, privacy en weidse uitzichten over de prachtige aangelegde tuin.

VERDUURZAMING EN BOUWAARD

Er is er veel aandacht besteed aan comfort, duurzaamheid en lage energielasten. Grotendeels voorzien van dubbele beglazing (inclusief de monumentale glas-in-loodramen). Voorzien van zonnepanelen (discreet opgesteld in de tuin). Gedeeltelijke muurisolatie in het nieuwe gedeelte en een geïsoleerde vloer op de eerste verdieping. Traditioneel en uiterst solide gebouwd met massieve 2,5-steens muren.

INDELING

Begane grond (Woonoppervlakte: 161 m² | Overdekt terras: 18 m²)

Entree & Vestibule:

Via de robuuste, centraal geplaatste voordeur betreedt u de vestibule met garderobe. Vanuit de vestibule komt u in de ontvangstruimte dat het kloppend hart vormt van de begane grond. Deze ruimte is voorzien van een authentieke schouw, een tuindeur naar het terras en een statige trappartij met een tussenbordes. De kleurrijke glas-in-loodramen zorgen hier voor een sprookjesachtige lichtinval.

Woonkamer (Linkervleugel):

Een royale, sfeervolle living met een sierlijke schouw, hoge plafonds met fraai afgewerkte sierlijsten en een grote erker aan de tuinzijde. Vanuit hier geniet u van een weids uitzicht over de vijverpartij.

Zit-/Eetkamer (Rechtervleugel):

De rechtervleugel is door een riante aanbouw getransformeerd tot een heerlijk lichte, tuingerichte leefruimte. Via de tuindeur heeft u direct toegang tot het aangrenzende, overdekte terras.

Keuken & Kelder:

De dichte, moderne keuken is uitgevoerd in een warme rode kleurstelling en uitgerust met een spoeiland, veel kastruimte en hoogwaardige inbouwapparatuur. Vanuit de tussenhal bereikt u tevens een ruime, droge kelder.

Bijkeuken & Sanitair:

Praktische, grote bijkeuken met vaste kastenwand, witgoedaansluitingen en een loopdeur naar de tuin. In de tussenhal bevindt zich de toiletruimte.

Eerste verdieping (Woonoppervlakte: 125 m² | Rechte wanden)

Overloop & Vide:

De indrukwekkende vide met doorlopende, hoge geïsoleerde glas-in-loodramen zorgt voor een zee van licht.

Master Bedroom & Badkamer:

Aan de linkzijde bevindt zich een royale slaapkamer met veel kastruimte en directe toegang tot de complete, comfortabele badkamer. Op de overloop bevindt zich een separate toiletruimte.

Riante Werk-/Leefkamer:

De overige kamers op deze verdieping zijn opengebrouwen tot een fantastische werkkamer met zitgedeelte (ca. 42 m²), compleet met tuindeuren naar het balkon. Indien gewenst kunnen hier eenvoudig extra slaapkamers worden gerealiseerd.

Tweede Keuken (Kangoeroewonen):

Aan de voorzijde bevindt zich een dichte, functionele keuken met toegang tot het balkon. Mede hierdoor is deze verdieping uitermate geschikt voor een inpandig appartement, mantelzorg of kangoeroewonen.

Tweede verdieping (Zolderverdieping)

Slaapkamers: Twee sfeervolle slaapkamers, behaaglijk gelegen onder de rieten kap (met groot dakoverstek) en voorzien van een brede dakkapel met uitzicht op de parktuin.

Berging & Kastruimte:

De overloop beschikt over vaste kasten. De overige ruimte is in gebruik als royale berging en is uitgerust met twee dakkapellen aan de voorzijde.

MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW (149m²)

Bereikbaar via de statige, met grind bedekte oprijlaan ligt een prachtig, in stijl gebouwd bijgebouw met dubbele garage van maar liefst 149 m² en biedt een zee aan ruimte die geschikt is voor velerlei doeleinden.

Het is de ultieme plek voor een kantoor of praktijk aan huis, een exclusieve hobbyruimte, atelier of het stallen van meerdere voertuigen/klassiekers.

HET PARKLANDSCHAP (2 hectare)

Aanvankelijk hoorde er 1 hectare grond bij de villa, maar de huidige eigenaren hebben een aangrenzend perceel van nog eens 1 hectare toegevoegd. Het resultaat is een fabelachtig, onderhoudsvriendelijk parklandschap. De tuin beschikt over een eigen waterbron voor de beregening en het op peil houden van de grote vijverpartij. U vindt hier strakke gazons (eenvoudig te onderhouden met een zitmaaier), bomen, bloeiende borders, groene hagen en fruitbomen. Aan de achterzijde van de woning geniet u op het grote overdekte terras in totale privacy van dit unieke stuk natuur.

LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

De villa ligt prachtig verscholen aan de rand van Oosterwolde. Het dorp biedt een zeer compleet voorzieningenniveau met diverse supermarkten, speciaalzaken, scholen en sportaccommodaties. Er zijn prachtige natuurgebieden met een verscheidenheid aan fiets en wandelpaden, zoals het Drents-Friese wold en het prachtige Fochteloërveen ligt in de directe omgeving. Dankzij de uitstekende verbindingen bent u in no-time in grotere steden zoals Leeuwarden, Groningen en Zwolle.

De presentatie en de uitgebreide plattegronden geven een prachtig beeld, maar de unieke sfeer van de ambiance van Huize Balhof en de tuin moet u zelf ervaren. U bent van harte uitgenodigd voor een rondleiding. Op magnifieke locatie gelegen schitterende Villa "Huize Balhof"

Een Uniek woonhuis op een Eigen Park van 2 Hectare aan de rand van het levendige regiodorp Oosterwolde ligt dit absolute meesterwerk van de bekende Leeuwarder architect A. Baart Sr. Gebouwd in opdracht van de toenmalige burgemeester Bontekoe van Ooststellingwerf, ademt deze onder architectuur gebouwde villa "Huize Balhof" een zeldzame grandeur. De unieke interbellum-architectuur vertoont sterke verwantschap met de Delftse School.

Waar de noordzijde van het pand een besloten, geborgen karakter heeft, opent de zuidzijde zich volledig naar het omliggende groen. Dankzij de grote raampartijen is het uitzicht over uw eigen, diepe parktuin werkelijk fenomenaal.

Met veel liefde en respect voor de oorspronkelijke visie van architect Baart is de villa door de huidige eigenaren gemoderniseerd en verduurzaamd. Het resultaat is een karaktervol familiehuis waarin heden en verleden naadloos samenkomen. Een royale woonoppervlakte van 370 m² met sfeervolle kamers en een multifunctioneel bijgebouw met dubbele garage van maar liefst 149 m² en kan naar wens geschikt worden gemaakt als kantoor/praktijkruimte of eventueel als mantelzorgwoning. Dit unieke statige woonhuis is uitstekend onderhouden en biedt veel sfeer, privacy en weidse uitzichten over de prachtige aangelegde tuin.

VERDUURZAMING EN BOUWAARD

Er is er veel aandacht besteed aan comfort, duurzaamheid en lage energielasten. Grotendeels voorzien van dubbele beglazing (inclusief de monumentale glas-in-loodramen). Voorzien van zonnepanelen (discreet opgesteld in de tuin). Gedeeltelijke muurisolatie in het nieuwe gedeelte en een geïsoleerde vloer op de eerste verdieping. Traditioneel en uiterst solide gebouwd met massieve 2,5-steens muren.

INDELING

Begane grond (Woonoppervlakte: 161 m² | Overdekt terras: 18 m²)

Entree & Vestibule:

Via de robuuste, centraal geplaatste voordeur betreedt u de vestibule met garderobe. Vanuit de vestibule komt u in de ontvangstruimte dat het kloppend hart vormt van de begane grond. Deze ruimte is voorzien van een authentieke schouw, een tuindeur naar het terras en een statige trappartij met een tussenbordes. De kleurrijke glas-in-loodramen zorgen hier voor een sprookjesachtige lichtinval.

Woonkamer (Linkervleugel):

Een royale, sfeervolle living met een sierlijke schouw, hoge plafonds met fraai afgewerkte sierlijsten en een grote erker aan de tuinzijde. Vanuit hier geniet u van een weids uitzicht over de vijverpartij.

Zit-/Eetkamer (Rechternvleugel):

De rechternvleugel is door een riante aanbouw getransformeerd tot een heerlijk lichte, tuingerichte leefruimte. Via de tuindeur heeft u direct toegang tot het aangrenzende, overdekte terras.

Keuken & Kelder:

De dichte, moderne keuken is uitgevoerd in een warme rode kleurstelling en uitgerust met een spoeleiland, veel kastruimte en hoogwaardige inbouwapparatuur. Vanuit de tussenhal bereikt u tevens een ruime, droge kelder.

Bijkeuken & Sanitair:

Praktische, grote bijkeuken met vaste kastenwand, witgoedaansluitingen en een loopdeur naar de tuin. In de tussenhal bevindt zich de toiletruimte.

Eerste verdieping (Woonoppervlakte: 125 m² | Rechte wanden)

Overloop & Vide:

De indrukwekkende vide met doorlopende, hoge geïsoleerde glas-in-loodramen zorgt voor een zee van licht.

Master Bedroom & Badkamer:

Aan de linkerkzijde bevindt zich een royale slaapkamer met veel kastruimte en directe toegang tot de complete, comfortabele badkamer. Op de overloop bevindt zich een separate toiletruimte.

Riante Werk-/Leefkamer:

De overige kamers op deze verdieping zijn opengebroken tot een fantastische werkkamer met zitgedeelte (ca. 42 m²), compleet met tuindeuren naar het balkon. Indien gewenst kunnen hier eenvoudig extra slaapkamers worden gerealiseerd.

Tweede Keuken (Kangoeroewonen):

Aan de voorzijde bevindt zich een dichte, functionele keuken met toegang tot het balkon. Mede hierdoor is deze verdieping uitermate geschikt voor een inpandig appartement, mantelzorg of kangoeroewonen.

Tweede verdieping (Zolderverdieping)

Slaapkamers: Twee sfeervolle slaapkamers, behaaglijk gelegen onder de rieten kap (met groot dakoverstek) en voorzien van een brede dakkapel met uitzicht op de parktuin.

Berging & Kastruimte:

De overloop beschikt over vaste kasten. De overige ruimte is in gebruik als royale berging en is uitgerust met twee dakkapellen aan de voorzijde.

MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW (149m²)

Bereikbaar via de statige, met grind bedekte oprijlaan ligt een prachtig, in stijl gebouwd bijgebouw met dubbele garage van maar liefst 149 m² en biedt een zee aan ruimte die geschikt is voor velerlei doeleinden.

Het is de ultieme plek voor een kantoor of praktijk aan huis, een exclusieve hobbyruimte, atelier of het stallen van meerdere voertuigen/klassiekers.

HET PARKLANDSCHAP (2 hectare)

Aanvankelijk hoorde er 1 hectare grond bij de villa, maar de huidige eigenaren hebben een aangrenzend perceel van nog eens 1 hectare toegevoegd. Het resultaat is een fabelachtig, onderhoudsvriendelijk parklandschap. De tuin beschikt over een eigen waterbron voor de beregening en het op peil houden van de grote vijverpartij. U vindt hier strakke gazons (eenvoudig te onderhouden met een zitmaaier), bomen, bloeiende borders, groene hagen en fruitbomen. Aan de achterzijde van de woning geniet u op het grote overdekte terras in totale privacy van dit unieke stuk natuur.

LOCATIE EN BEREIKBAARHEID

De villa ligt prachtig verscholen aan de rand van Oosterwolde. Het dorp biedt een zeer compleet voorzieningenniveau met diverse supermarkten, speciaalzaken, scholen en sportaccommodaties. Er zijn prachtige natuurgebieden met een verscheidenheid aan fiets en wandelpaden, zoals het Drents-Friese wold en het prachtige Fochteloërveen ligt in de directe omgeving. Dankzij de uitstekende verbindingen bent u in no-time in grotere steden zoals Leeuwarden, Groningen en Zwolle.

De presentatie en de uitgebreide plattegronden geven een prachtig beeld, maar de unieke sfeer van de ambiance van Huize Balhof en de tuin moet u zelf ervaren. U bent van harte uitgenodigd voor een rondleiding.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.695.000 k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Soort woonhuis	Villa, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwjaar	1938
Soort dak	Zadeldak bedekt met riet

Oppervlakte en Inhoud

Woonoppervlakte	370 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²
Externe Bergruimte	187 m ²
Perceeloppervlakte	21630 m ²
Inhoud	1462 m ³

Indeling

Aantal kamers	7 (3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	1 inloepdouche, 1 ligbad en 1 wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een zolder
Voorzieningen	Buitenzonwering, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, rookkanaal, Kabel TV en zonnepanelen

Energie

Isolatie	Dubbel glas, HR-glas en vloerisolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel en elektrische boiler eigendom
Type ketel	Combiketel Remeha gas gestookt uit 2013, eigendom

Kadastrale gegevens

Oosterwolde A 7207

Oppervlakte	5150 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Oosterwolde A 5891

Oppervlakte	5590 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Oosterwolde A 5888

Oppervlakte	10890 m ²
Omvang	Geheel perceel
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Buitenruimte

Ligging	In bosrijke omgeving en vrij uitzicht
Tuin	Tuin rondom
Balkon/dakterras	Balkon aanwezig

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaande houten berging (1)
----------------	--------------------------------

Parkeergelegenheid

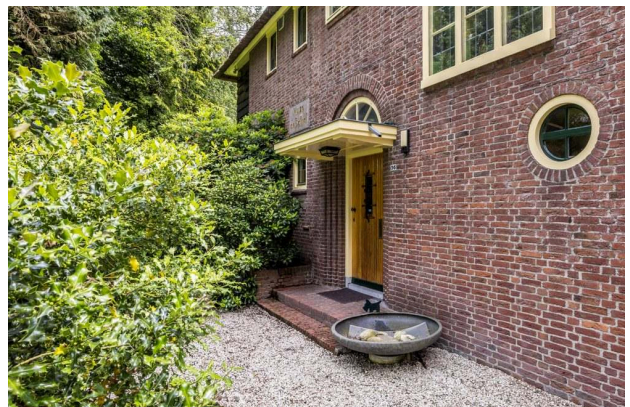
Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

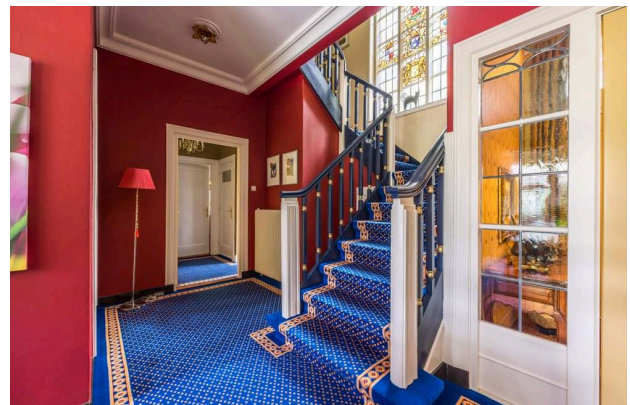
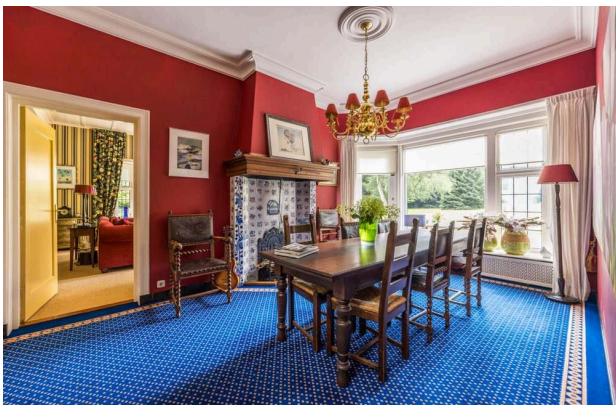
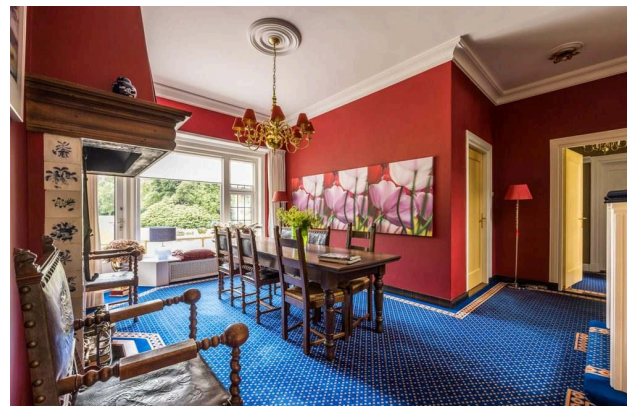
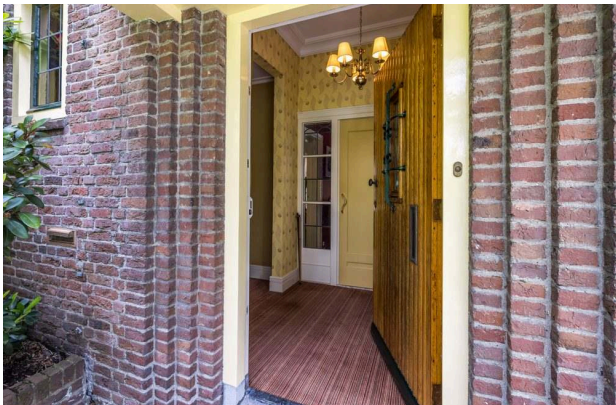
Garage

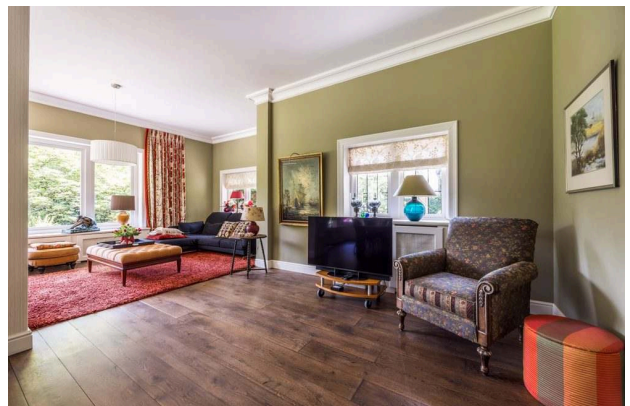
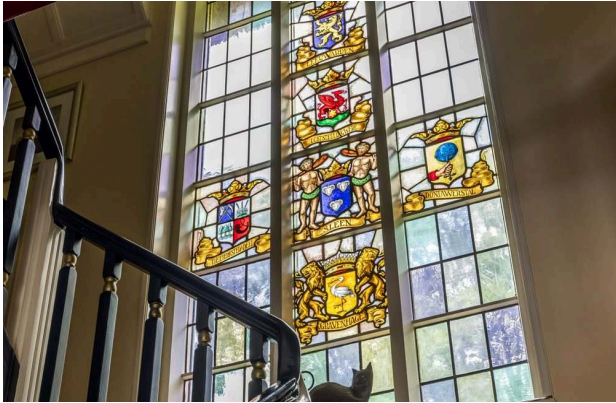
Soort garage	Vrijstaande stenen
Capaciteit	4 auto's
Voorzieningen	Met elektrische deur, voorzien van elektra en voorzien van water

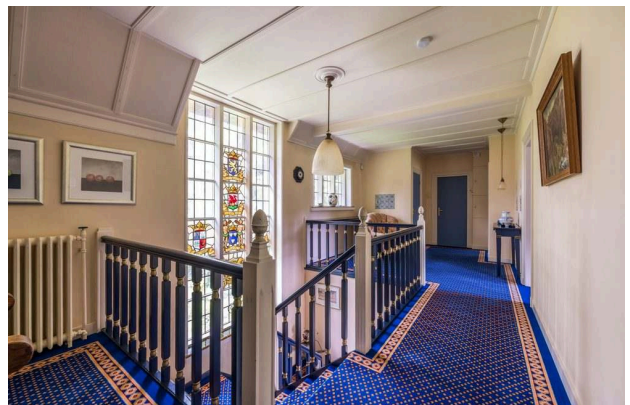
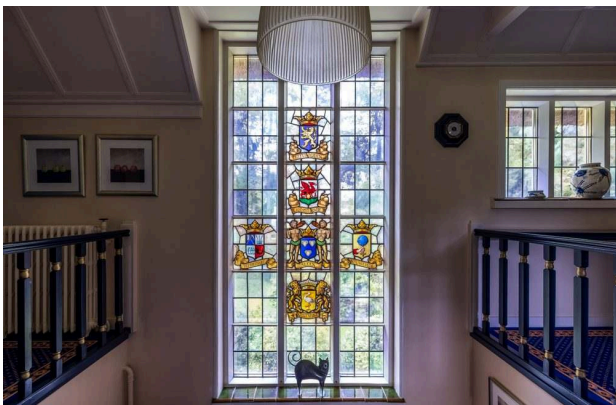
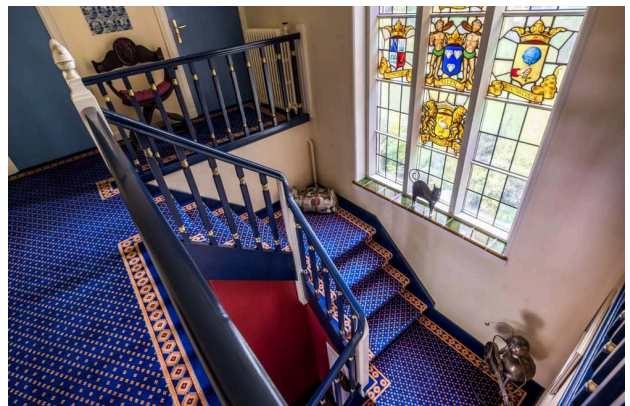
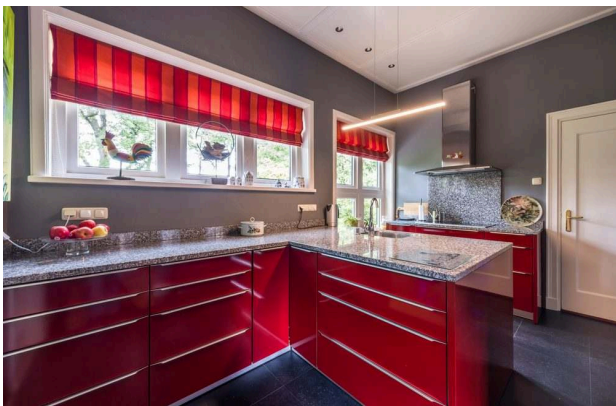
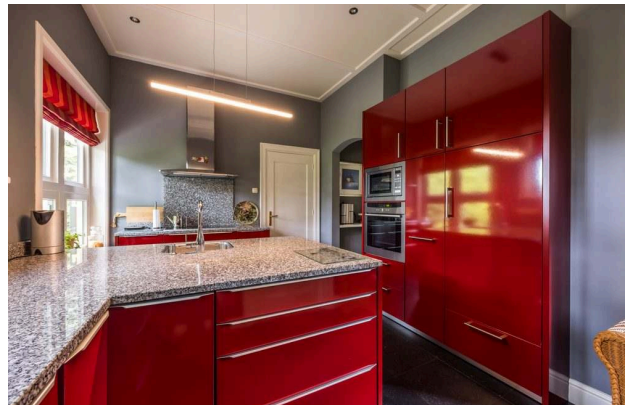
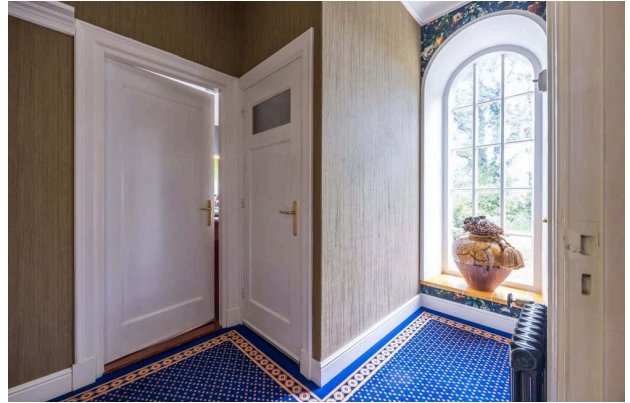
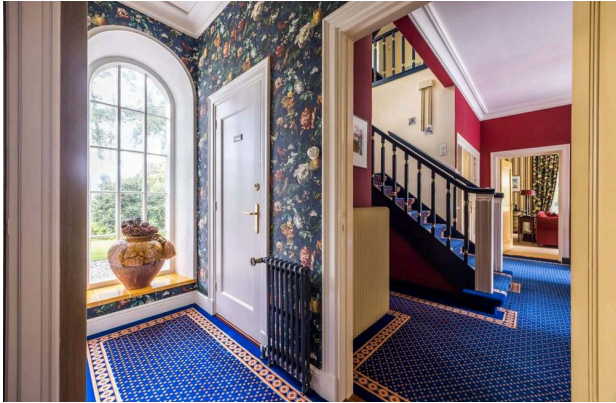
't Oost 56, Oosterwolde





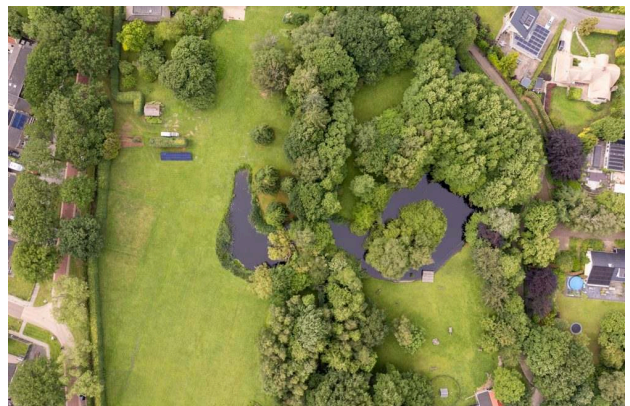












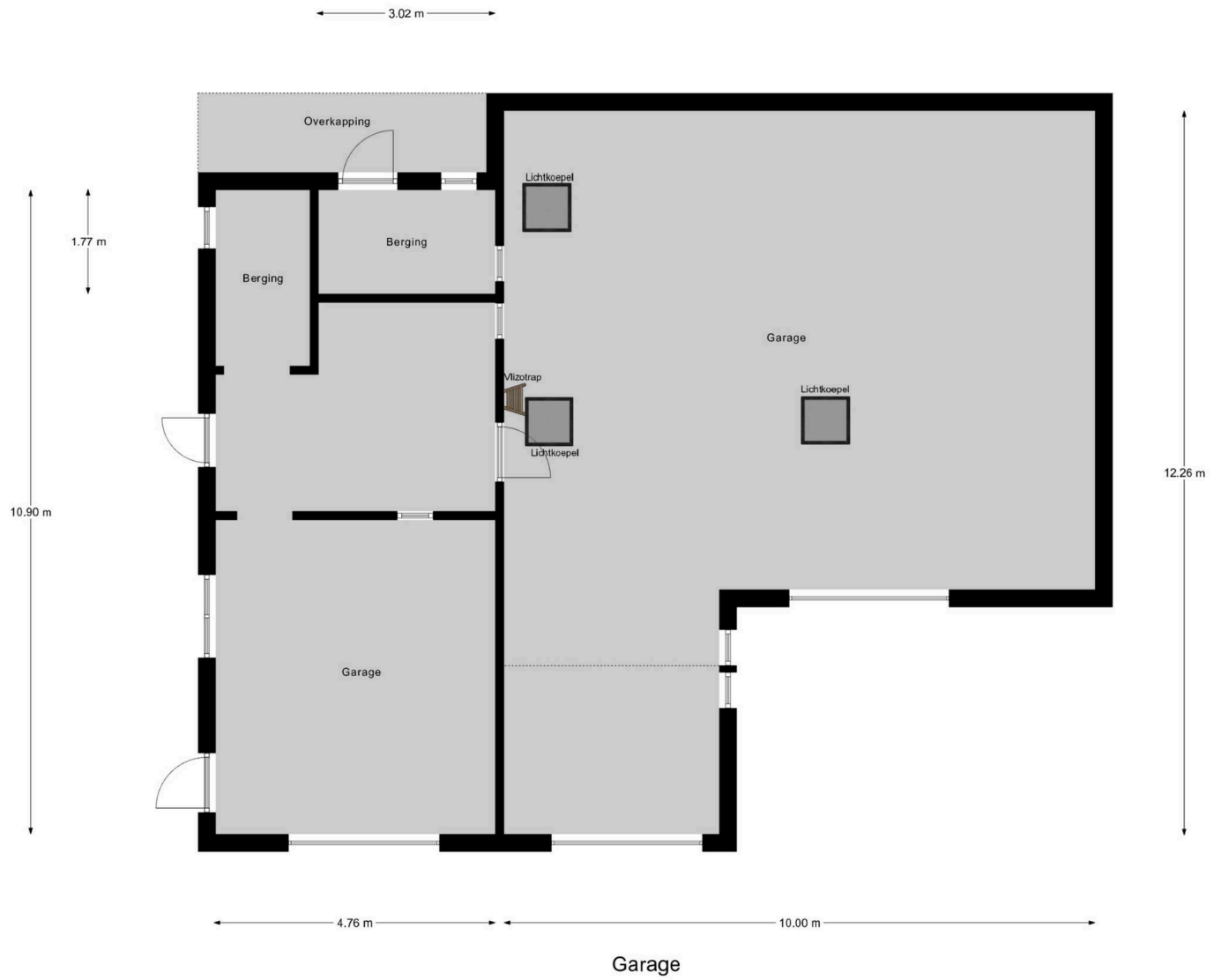
Plattegronden

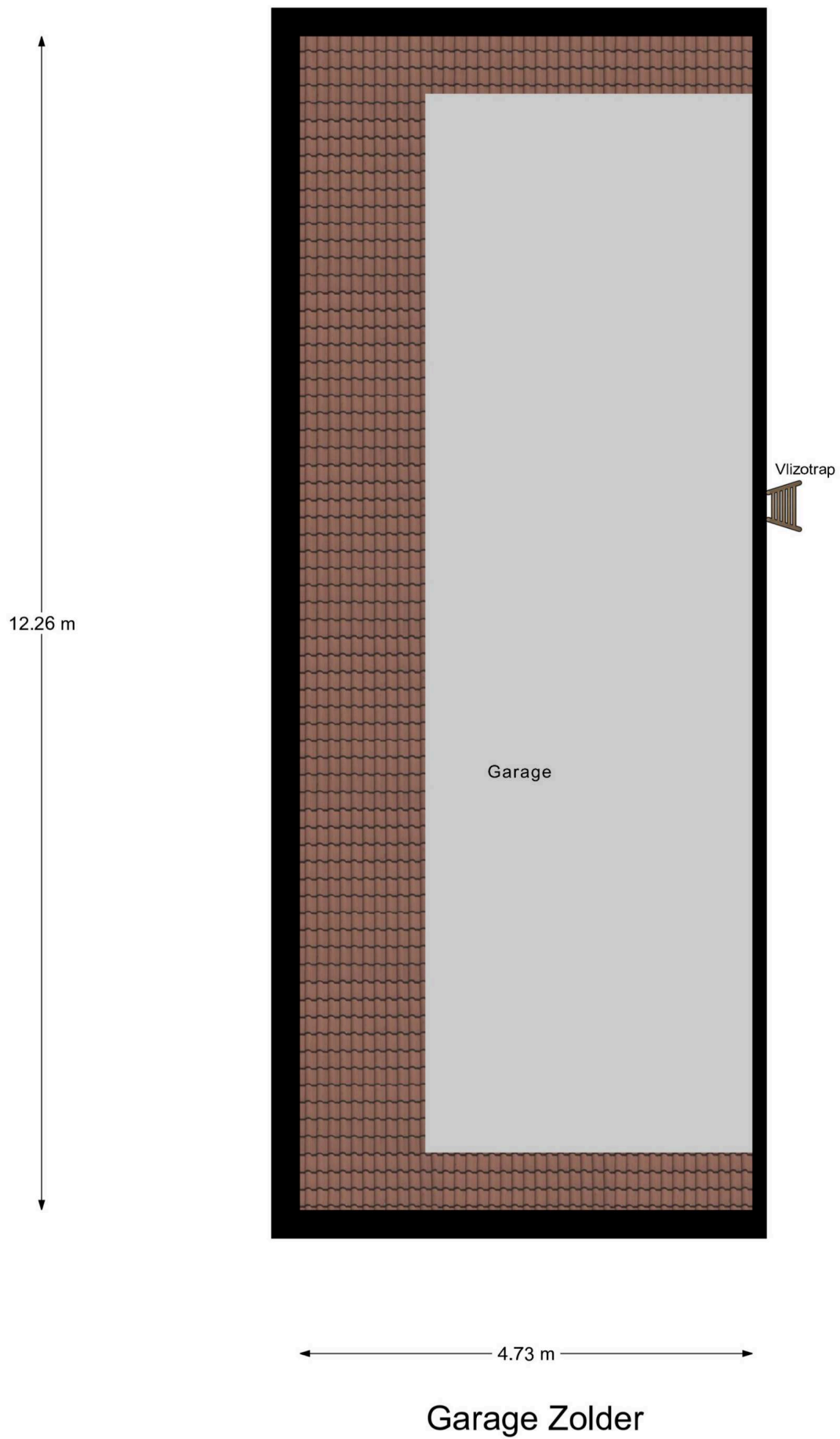


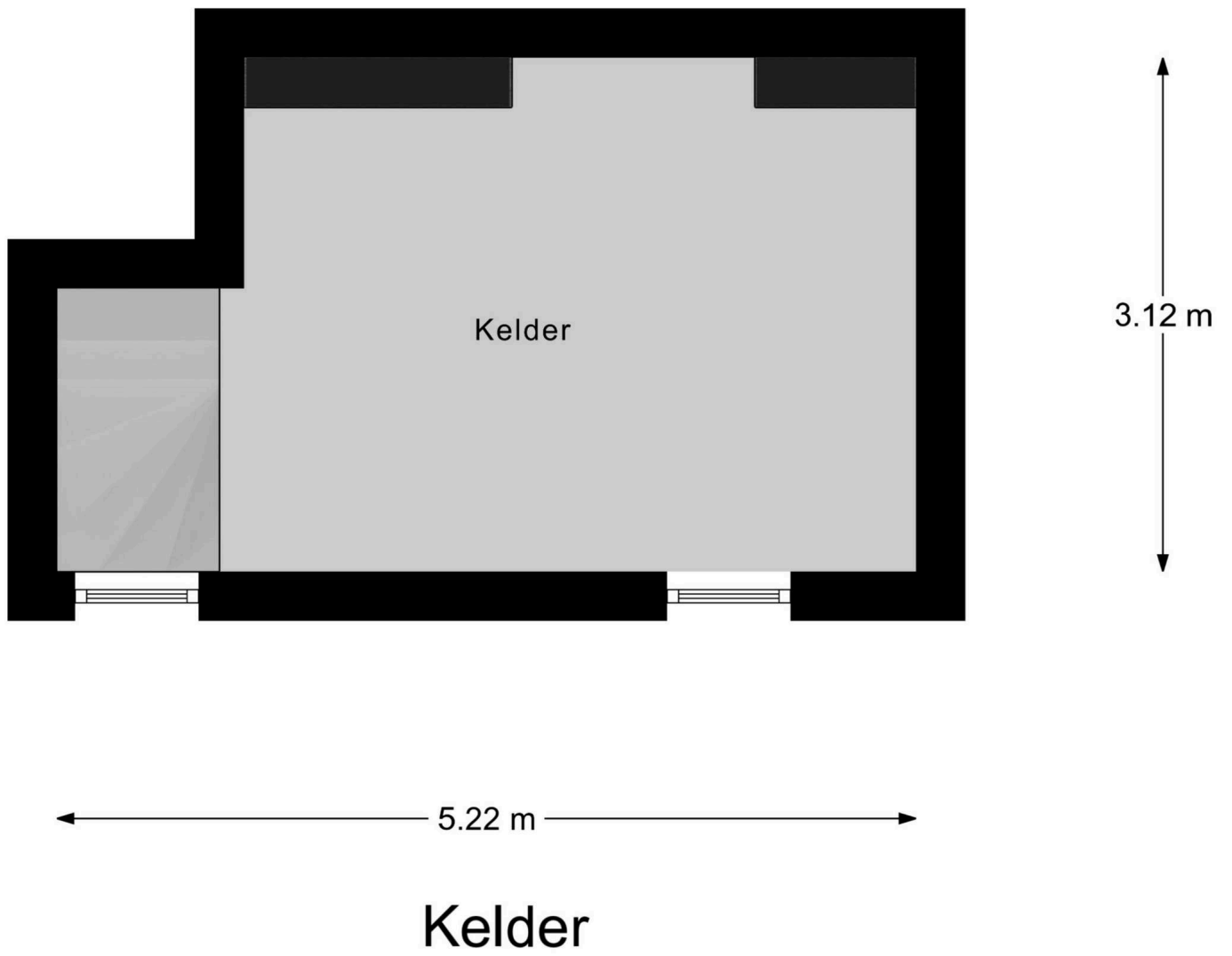


1e Verdieping











FRIESLANDGOED

Frieslandgoed is dé exclusieve makelaar voor héél Friesland. Wij zijn gespecialiseerd in woningen in het hogere segment. In dit segment gaat het vinden en verkopen van een woning niet vanzelf. In tegenstelling tot het plaatsen van een woning op Funda, dure advertenties in luxe magazines met een te lage oplage en een afwachtende houding, geloven wij in onze eigen aanpak met een professioneel ontwikkeld programma van retargeting en een voor elke woning op maat gemaakt social mediaplan. Hiervoor hebben wij een samenwerking met een gespecialiseerd social media/content bedrijf gericht op het hoger segment klanten en collegiale samenwerking met makelaars uit de Randstad. Daarbij sturen wij continu op het vinden van de juiste koper, hetgeen resulteert in meer bezichtigingen en een snellere verkoop dan de gemiddelde doorlooptijd. Overweegt u uw huis te verkopen of staat uw huis al langere tijd te koop en bent u op zoek naar een actievere aanpak? Dan bent u bij ons aan het juiste adres. Wij komen graag bij u langs voor een vrijblijvend informatief gesprek, zodat wij u kunnen overtuigen van onze toegevoegde waarde. Grote beslissingen vragen soms om een frisse blik!