Wonen waar jij je thuis voelt.



BALKBRUG | Zwolseweg 41 vraagprijs € 459.000 k.k.

Reestdal makelaars

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

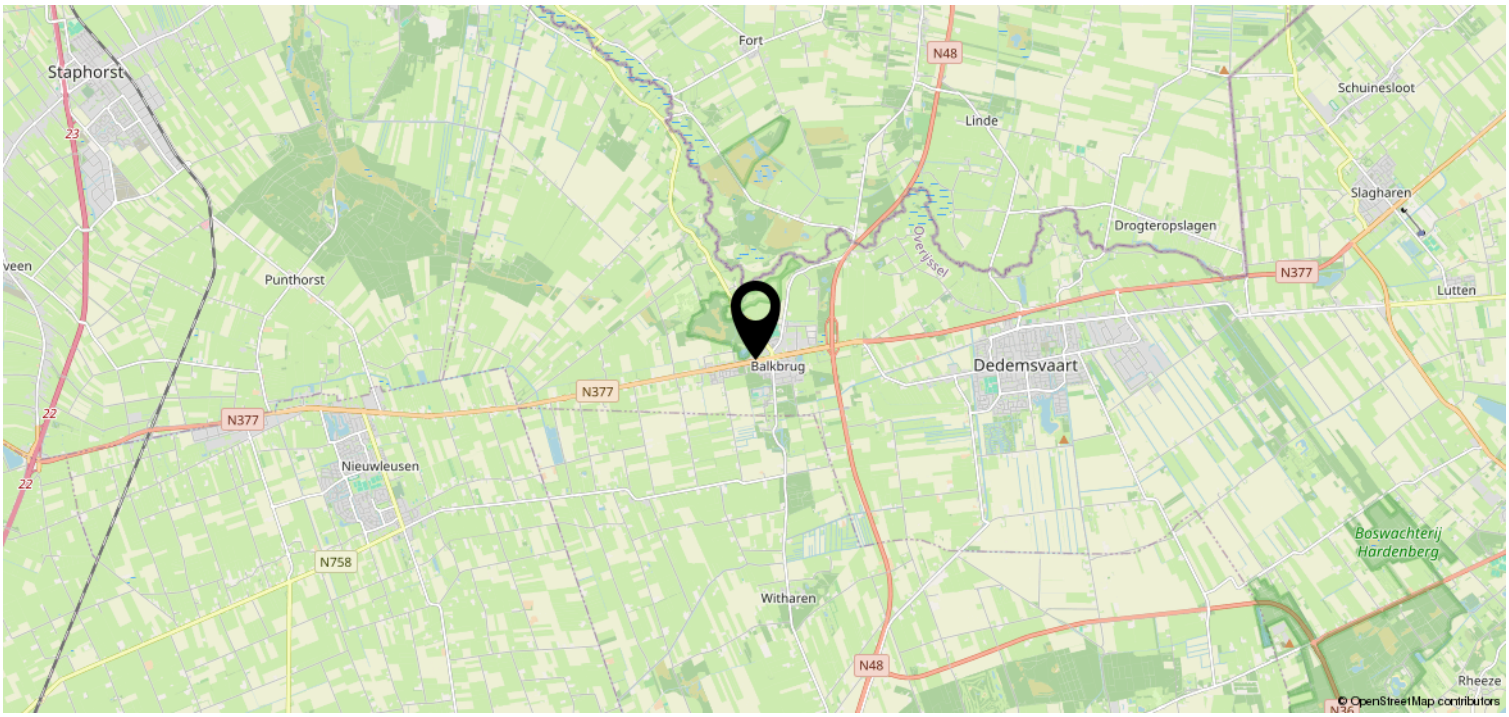
Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	1935
Soort:	eengezinswoning
Kamers:	5
Inhoud:	367 m^3
Woonoppervlakte:	102 m^2
Perceeloppervlakte:	930 m^2
Overige inpandige ruimte:	-
Gebouwgebonden buitenruimte:	-
Externe bergruimte:	107 m^2
Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming
Isolatie:	volledig geisoleerd
Energielabel:	B

Locatie
op de kaart





Omschrijving

Welkom bij jullie nieuwe thuis aan de Zwolseweg!

Wellicht zijn jullie al een tijdje op zoek naar een geschikte nieuwe woning. Een plek waar je in de kern van Balkbrug kunt blijven wonen, maar tegelijkertijd kunt genieten van een instapklare woning op een ruime kavel. Een fijn thuis met voldoende schuurruimte en/of de mogelijkheid om aan huis te ondernemen. Er zijn ongetwijfeld al veel woningen voorbijgekomen, maar wie weet wordt dit wel jullie nieuwe thuis.

Stap binnen aan de Zwolseweg 41 en laat je verrassen door het beste van verschillende werelden. Het gemak van de dorpsvoorzieningen op loop- en fietsafstand, de levendigheid van de straat én de privacy van een perceel van circa 900 m^2. Hier kun je jullie woonwensen werkelijkheid laten worden. Hier kun je binnenkort écht thuiskomen!

Deze twee-onder-een-kapwoning is gebouwd omstreeks 1935 en door de jaren heen flink verbouwd, verbeterd en verduurzaamd. In 2021 zijn onder andere de keuken, badkamer en het toilet vernieuwd. Vrijwel de gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en ook op het gebied van isolatie zijn flinke stappen gezet. Dit heeft geresulteerd in een energielabel B. Zonnepanelen zijn nog niet aanwezig, dus ook daarin is eventueel nog een keuze te maken.

Je betreedt de woning via de entree aan de zijkant. Hier sta je letterlijk in het middelpunt van de woning. Vanuit de hal bereik je aan de voorzijde de woonkamer en aan de achterzijde de woonkeuken. Ook vind je hier de nette badkamer en het separate toilet. Op de verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een overloop, vanwaar je ook toegang hebt tot de bergzolder. Met een woonoppervlak van circa 102 m^2 biedt de woning een fijne basis, maar er is nog veel meer...

Aansluitend aan de woning bevindt zich een gemetselde schuur. Hierachter staat de royale, vrijstaande en geïsoleerde garage met werkplaats en vliering. Samen goed voor maar liefst 107 m^2 aan externe bergruimte. Deze in 2021 gerealiseerde garage biedt volop mogelijkheden. De fanatieke hobbyklusser of autoliefhebber kan hier zijn hart ophalen. Dankzij het recht van overpad is de garage ook met de auto bereikbaar en behoort overdekt parkeren tot de mogelijkheden. Daarnaast is er een krachtstroomaansluiting aanwezig.

Met een totale diepte van circa 67 meter is de achtertuin misschien wel hét verborgen pluspunt van deze woning. Hier kan menig tuinliefhebber zich helemaal uitleven, maar ook voor het houden van huisdieren biedt deze ruimte volop mogelijkheden. Daarnaast is er een fijne overkapping waar je op zomerse dagen heerlijk kunt genieten, uitgebreid kunt tafelen en mooie herinneringen kunt maken.

Kortom: een keurige, instapklare woning met volop ruimte en een scala aan mogelijkheden. Starten jullie hier binnenkort aan een nieuw woonavontuur?
Enkele kenmerken:
- Bouwjaar medio 1935
- Energielabel B
- Kavel 930m2
- Aanvaarding in overleg
- Glasvezel aansluiting
- Houten kozijnen beneden, kunststof kozijnen op de verdieping.
- Omsloten tuin met veel privacy, totale 67 meter diep.













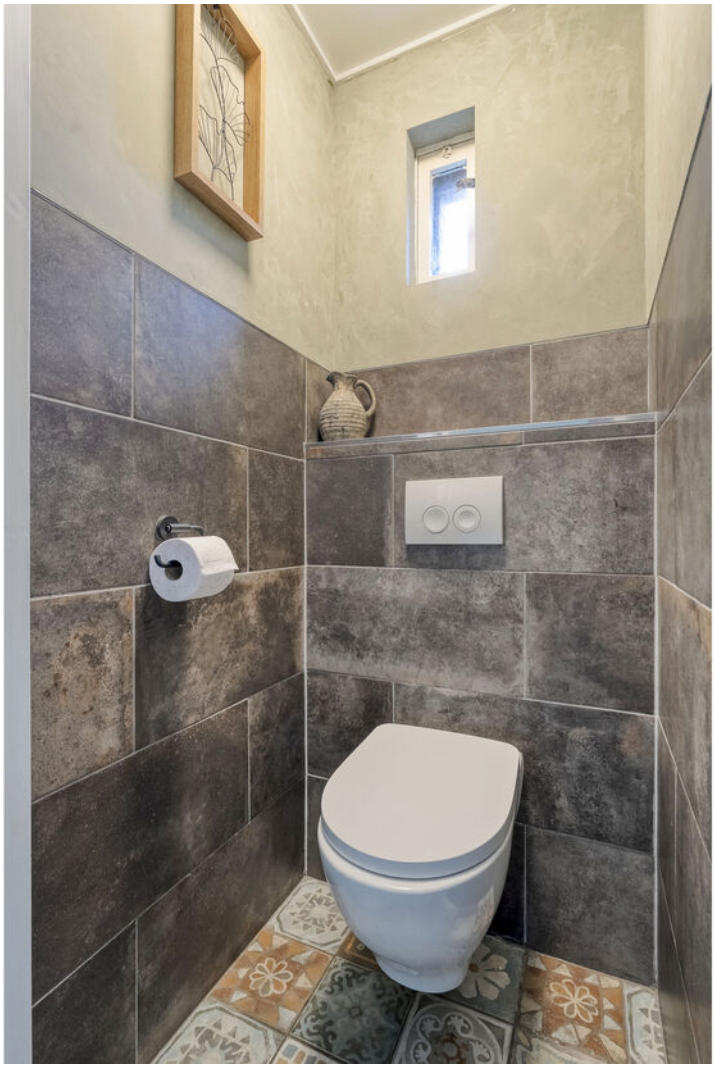



















AEG
10 JAAR










GAME ROOM
GXTrust.


POSTCODE LOTERIJ


Minnie






































saladboxx
1000
250



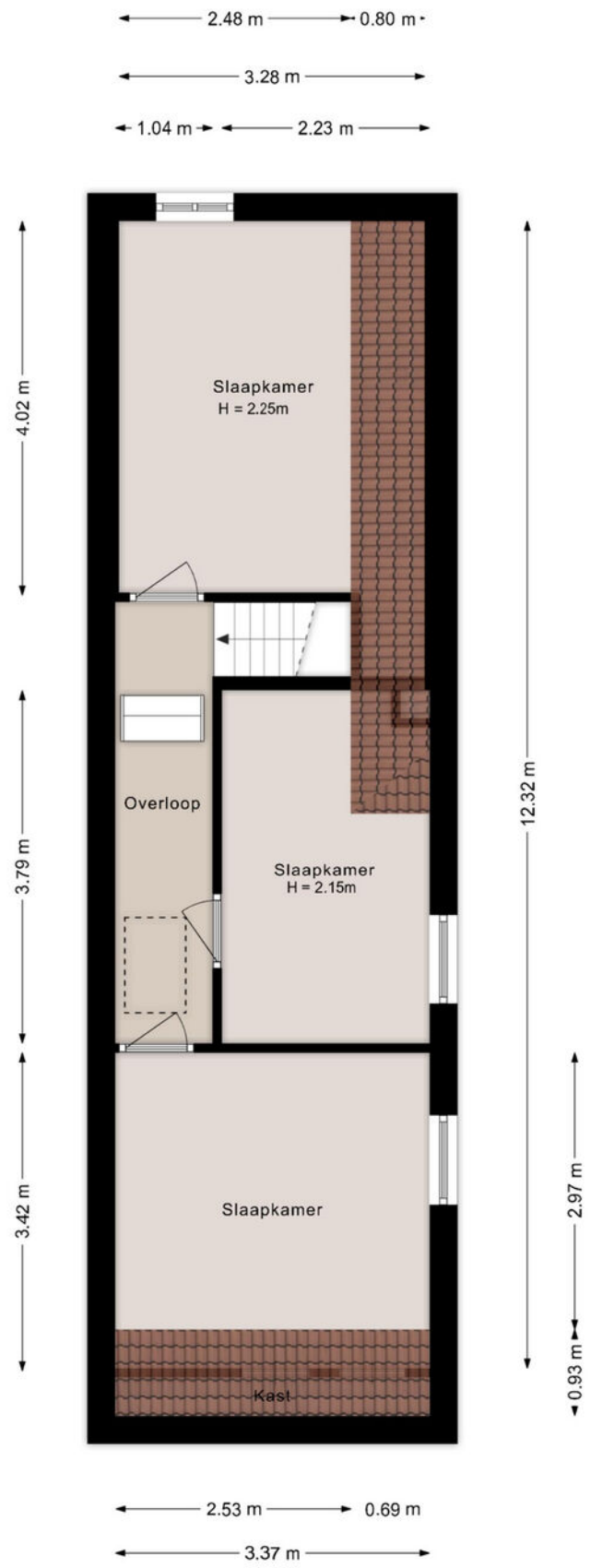





AVIA

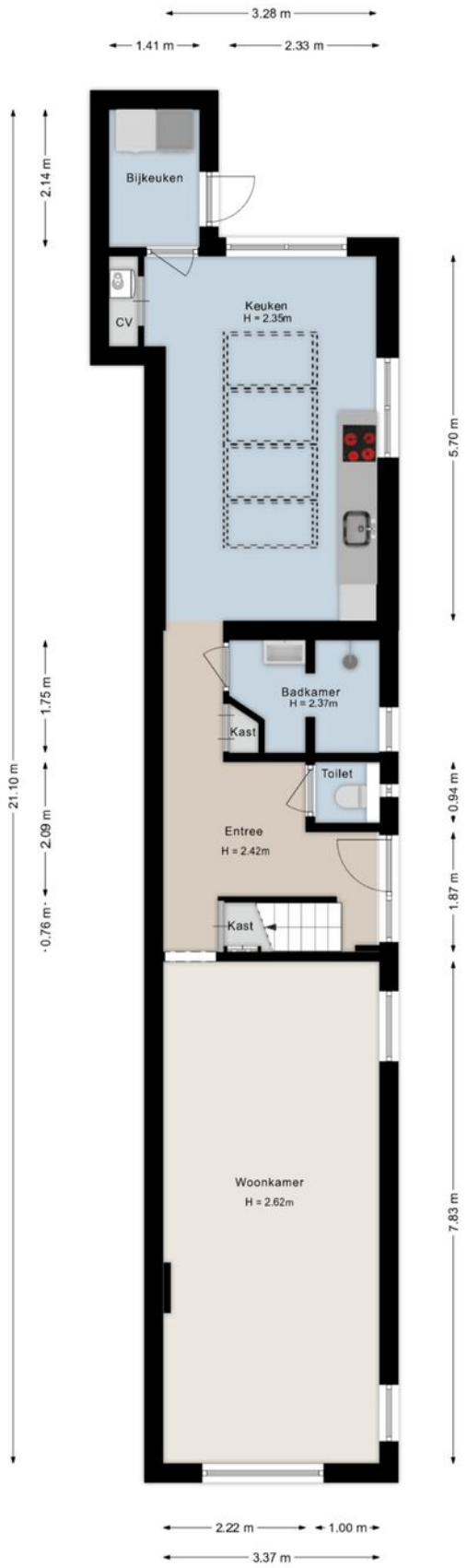


Plattegrond



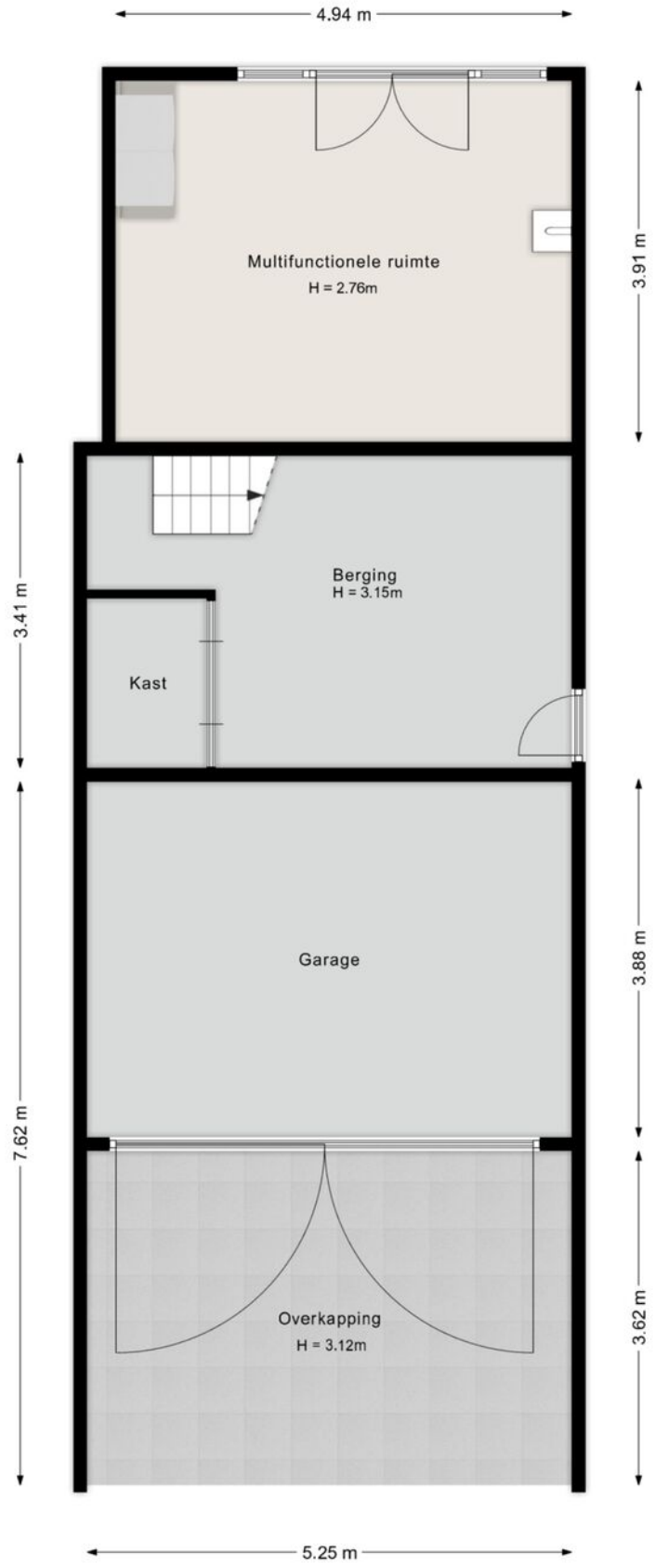
Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

Plattegrond



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

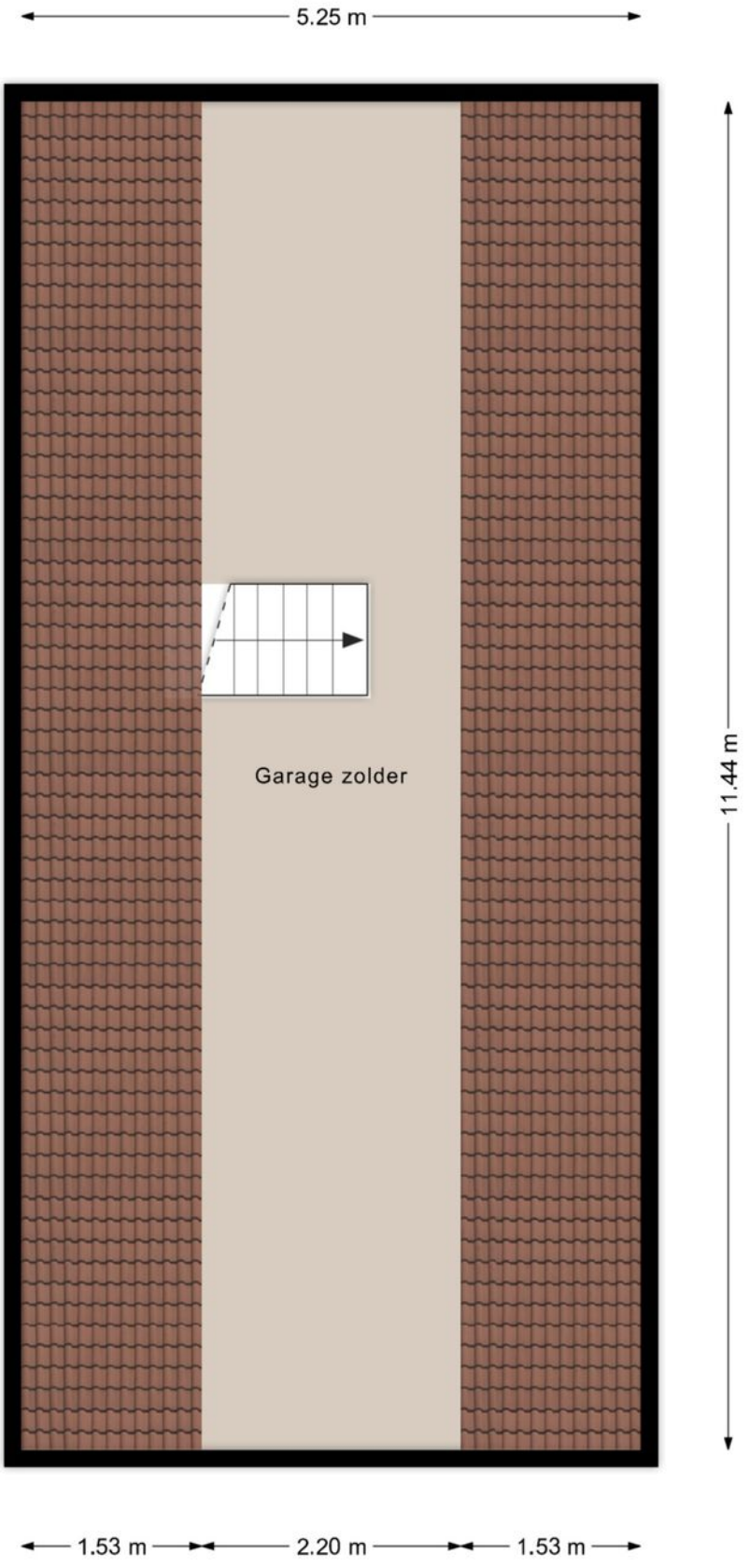
Plattegrond



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

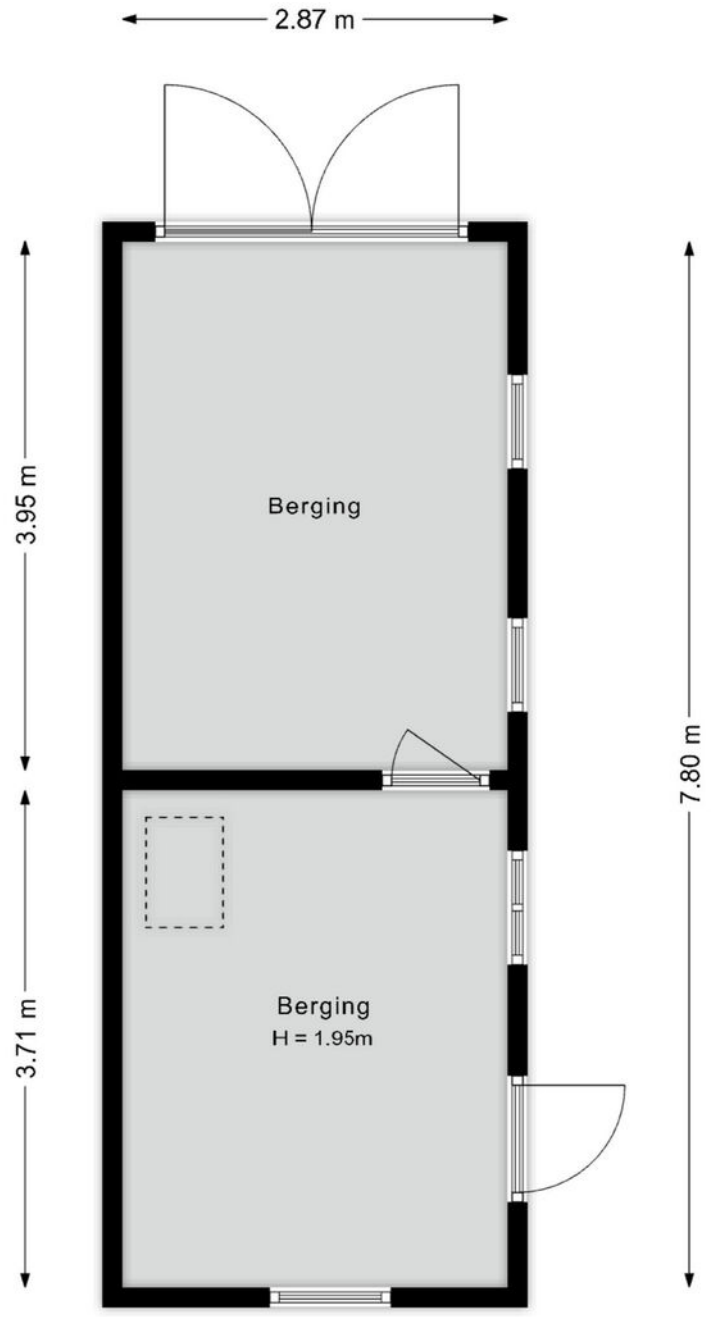
© Homevisuals

Plattegrond



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

Plattegrond



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Avereest
Sectie	G
Perceel	2899

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			
- Plissé	X			
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

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/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/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			
Bronpomp			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.

Reestdal
makelaars

Ommerweg 40
7707 AW BALKBRUG

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