Stijlvol WONEN

Wordt dit jouw nieuwe thuis?



NOARDWÂL 31 / BALK

makelaardij
Wonen aan Water

www.wonenaanwater.nl

NVM

Welkom

Wij zijn er voor al je vragen rondom wonen en meer!

Jij bent dus op zoek naar een nieuwe woning. Om jou zo goed mogelijk te helpen hebben wij in deze woningbrochure alle belangrijke punten op een overzichtelijk manier op een rijtje gezet, zodat jij goed geïnformeerd op pad kan. Alle belangrijke woning kenmerken, de plattegronden en informatie over de omgeving kun je zo rustig in jouw tijd bestuderen en wie weet wordt dit jouw thuis!

Nog geen bezichtiging gehad?
Bel of mail ons voor een afspraak!

Jouw makelaar



Theo Groen

0515 - 245 999

sneek@wonenaanwater.nl



KENMERKEN

Woonoppervlakte
171 m²

Perceeloppervlakte
287 m²

Inhoud
588 m³

Bouwjaar
2018

Tuinligging
zuid

Aantal kamers
6

Aantal slaapkamers
5

Energielabel
A

BEKIJK DE WONING OMSCHRIJVING OP PAGINA 4



Wij helpen je graag verder!

Wil je meer informatie of een afspraak plannen?
Bel naar 0515 - 245 999

ONTMOET HET TEAM VAN
makelaardij Wonen aan Water

Omschrijving

Stijlvol en comfortabel wonen aan het water, met een ligplaats voor de deur!

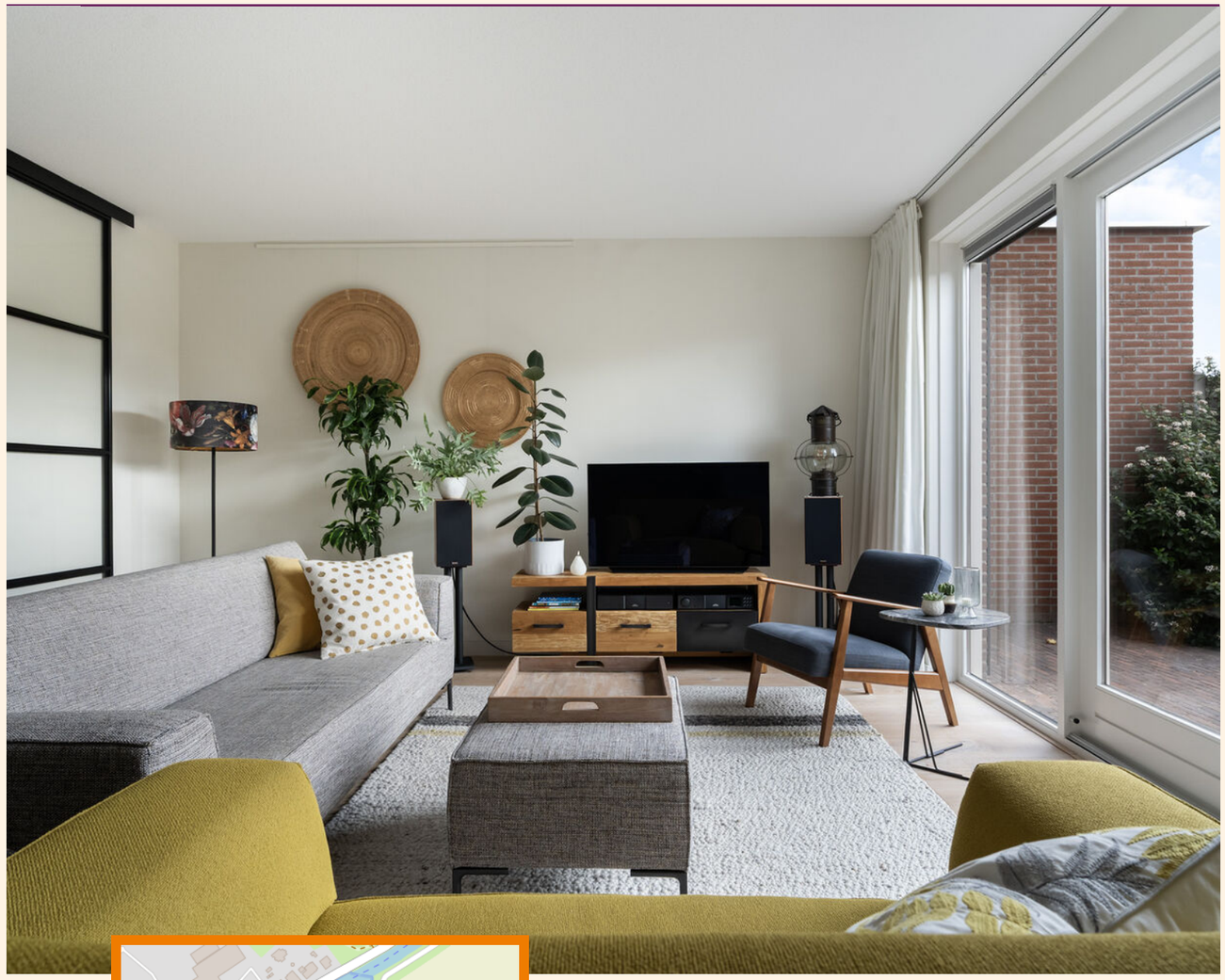
Een prachtig vrijstaand herenhuis met een hoogwaardige afwerking, met de mogelijkheid tot vijf slaapkamers, twee badkamers, een zonnige tuin op het zuiden en een garage met carport. En alsof dat nog niet genoeg is, geniet je hier van een schitterend vrij uitzicht over de binnenhaven en het vaarwater van De Luts. Welkom in Balk!

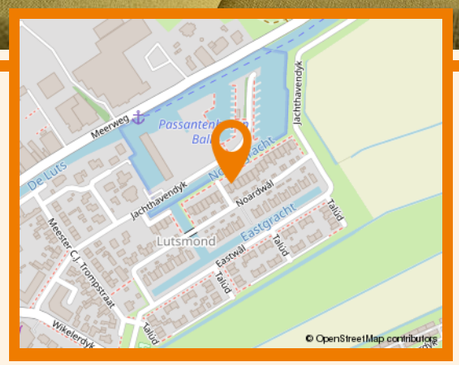
Dit stijlvolle herenhuis is gebouwd in 2018 en combineert de charme van klassieke architectuur met het comfort van een moderne, energiezuinige woning. Met een woonoppervlakte van circa 171 m², een perceel van 287 m² en een verrassend ruime indeling is dit een heerlijke plek om thuis te komen. De woning is met veel aandacht voor detail afgewerkt en verkeert in een uitstekende staat van onderhoud. Doordat het huis tot nu toe uitsluitend als tweede woning is gebruikt, is er bovendien bijzonder zorgvuldig mee omgegaan.

Bij binnenkomst valt direct de sfeervolle en hoogwaardige afwerking op. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie parketvloer en de lichte kleurstelling zorgt voor een rustige, stijlvolle uitstraling. De royale woonkamer en de prachtige woonkeuken worden op elegante wijze van elkaar gescheiden door een glazen wand met zwarte stalen profielen. Dit geeft de leefruimtes een eigentijds karakter, terwijl het open en lichte gevoel behouden blijft. De complete keuken biedt alle ruimte om uitgebreid te koken en gezellig samen te zijn. Dankzij de grote raampartijen en de laag geplaatste vensterbanken geniet je hier bovendien optimaal van het prachtige uitzicht over het water.

Ook aan comfort ontbreekt het niet. Zo beschikt de woning over een praktische aangebouwde bijkeuken met een extra entree aan de tuinzijde, elektrisch bedienbare zonwering, twee volwaardige badkamers en een vaste trap naar de tweede verdieping. De brede dakkapel op deze verdieping zorgt voor verrassend veel extra ruimte en licht. Alles is keurig onderhouden en tot in detail verzorgd, waardoor je hier zonder grote aanpassingen kunt gaan wonen.

De ligging maakt dit herenhuis extra bijzonder. De woning bevindt zich op een rustige plek in de jonge woonwijk Havendiken, aan de oostzijde van het sfeervolle Balk. Aan de voorzijde kijk je prachtig uit over de binnenhaven, richting het doorgaande vaarwater van De Luts. Een levendig en tegelijkertijd rustgevend uitzicht, waar altijd iets te zien is.





Hallo, wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!
Met deze brochure laten we je niet alleen graag kennismaken met de woning, maar ook met ons kantoor, onze verkoopfilosofie en onze strategische aanpak. Heb je na het lezen van deze brochure vragen over de woning of over onze aanpak? Of wil je weten wat we voor jou kunnen betekenen bij de verkoop van je huidige woning? Wij staan voor je klaar!

Bel ons op 0515 24 59 99 of mail naar sneek@wonenaanwater.nl

Extra informatie

Voor watersportliefhebbers is dit een fantastische locatie! Direct voor de woning is een huurligplaats van circa 8 meter beschikbaar, zodat je de boot praktisch voor de deur kunt aanleggen. Vanuit hier vaar je via De Luts in slechts enkele minuten naar het Slotermeer, waar je volop kunt genieten van de Friese meren. Ook voor zeilboten met een staande mast biedt deze vaarroute mooie mogelijkheden.

Ook rondom de woning is het volop genieten. De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuiden en biedt een heerlijke plek om van de zon te genieten. De combinatie van sierbestrating, verzorgde borders en de beschutte ligging zorgt voor een sfeervol geheel. Achter op het perceel bevindt zich de solide garage, met daarnaast een royale carport.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een verrassend ruime voortuin met een heerlijk terras. Hier kun je ontspannen zitten en genieten van het vrije uitzicht over de haven en de voorbijvarende boten. Via de eigen steeg langs de woning zijn zowel de voortuin als de ligplaats gemakkelijk bereikbaar.

Bijzonderheden:
* Bouwjaar 2018;
* Woonoppervlakte circa 171 m²;
* Inhoud circa 588 m³;
* Perceeloppervlakte 287 m²;
* Energielabel A;
* Waterontharder aanwezig.
* Cv-ketel uit 2018;
* Ligplaats wordt gehuurd van de gemeente, tegen een jaarlijkse vergoeding van € 400,00.
* Vanuit de garage is een loze leiding gelegd naar de meterkast in woning, zodat gemakkelijk extra voorzieningen kunnen worden gerealiseerd.

Indeling

Begane grond:
Via de entree kom je binnen in de hal met toiletruimte, voorzien van een wandcloset. Aan de waterzijde bevindt zich de sfeervolle woonkeuken van circa 21 m², met een complete en praktisch ingedeelde keukenopstelling. De grote ramen en lage vensterbanken zorgen voor een prachtig uitzicht over de haven. De tuingerichte woonkamer van circa 28 m² is een heerlijke lichte leefruimte, met een brede schuifpui naar de zonnige achtertuin. De glazen scheidingswand met zwarte stalen profielen vormt een stijlvolle verbinding tussen de woonkamer en de woonkeuken. Daarnaast beschikt de begane grond over een praktische trapkast en een aangebouwde bijkeuken met extra entree aan de tuinzijde.

Eerste verdieping:
De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en één van de twee badkamers. De royale hoofdslaapkamer van circa 19 m² beschikt over een eigen badkamer met dubbele wastafel, inloopdouche en toilet. De tweede badkamer is eveneens compleet uitgevoerd en voorzien van een wastafel, inloopdouche en toilet. Op de overloop bevindt zich bovendien een vaste kast.

Tweede verdieping:
Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Hier bevinden zich een royale overloop, die uitstekend geschikt is als werk- of hobbyruimte, en twee flinke kamers. Dankzij de extra brede dakkapel is ook deze verdieping heerlijk licht en praktisch bruikbaar. In een van de kamers bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine en de cv-installatie. Deze voorzieningen kunnen desgewenst eenvoudig aan het zicht worden onttrokken met bijvoorbeeld een schuifwand.

Extra informatie

Huidige bestemming
Woonruimte t.b.v. permanente bewoning.

Kabel
Ja, alsmede glasvezel kabel aansluiting aanwezig.

Riolering
Ja.

Alarm
Geen alarm aanwezig.

Zonwering
Elektrisch bedienbare zonwering aanwezig; screen glaspui woonkamer.

Algemene bouwaard
Traditioneel gebouwde woning.

Dak
Zadeldak gedekt middels keramische dakpannen.

Gevels
Spouwmuurgevels.

Kozijnen
Uitgevoerd in hardhout.

Schilderwerk
Buiten schilderwerk uitgevoerd in 2023.

Vloeren
Beton vloeren.

Plafonds
Plafonds afgewerkt met spachtelputz stucwerk.

Asbest
Geen asbest aanwezig.

Erfdienstbaarheden
Algemene voorwaarden gemeente Gaasterlan-Sleat van toepassing.

Kruipruimte
Ja, toegangsluik in hal.

Onroerendzaakbelasting
€ 496,00

Waterschapslasten
€ 625,00

Rioolrechten
€ 239,00

Gasverbruik
Jaarverbruik ca. 787 m³, bij gebruik als 2e woning.

Aantekeningen

Bekijk deze woning ook online!
www.wonenaanwater.nl

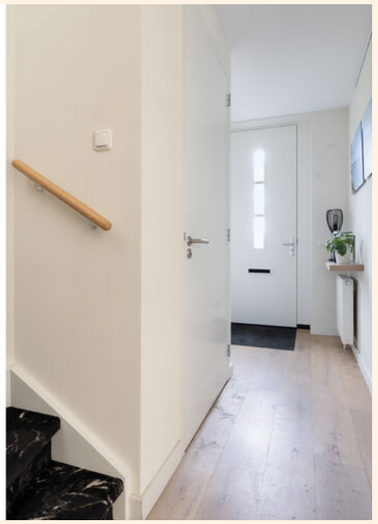











































Heute
nichts
erlebt.
Auch
schön.



























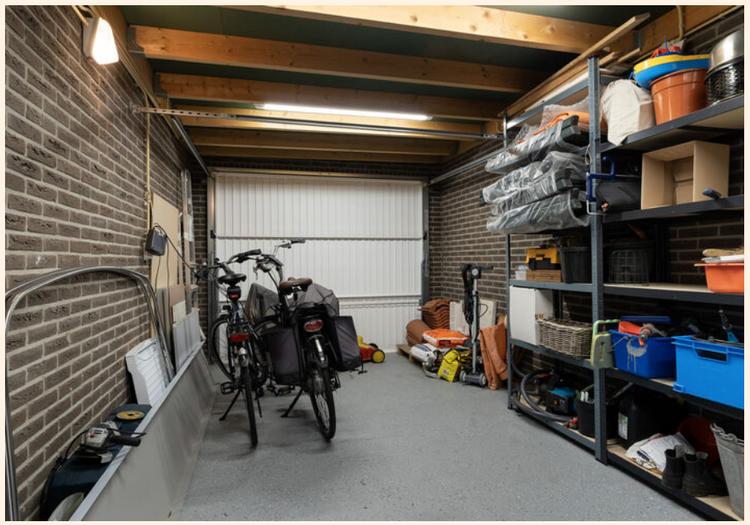






























































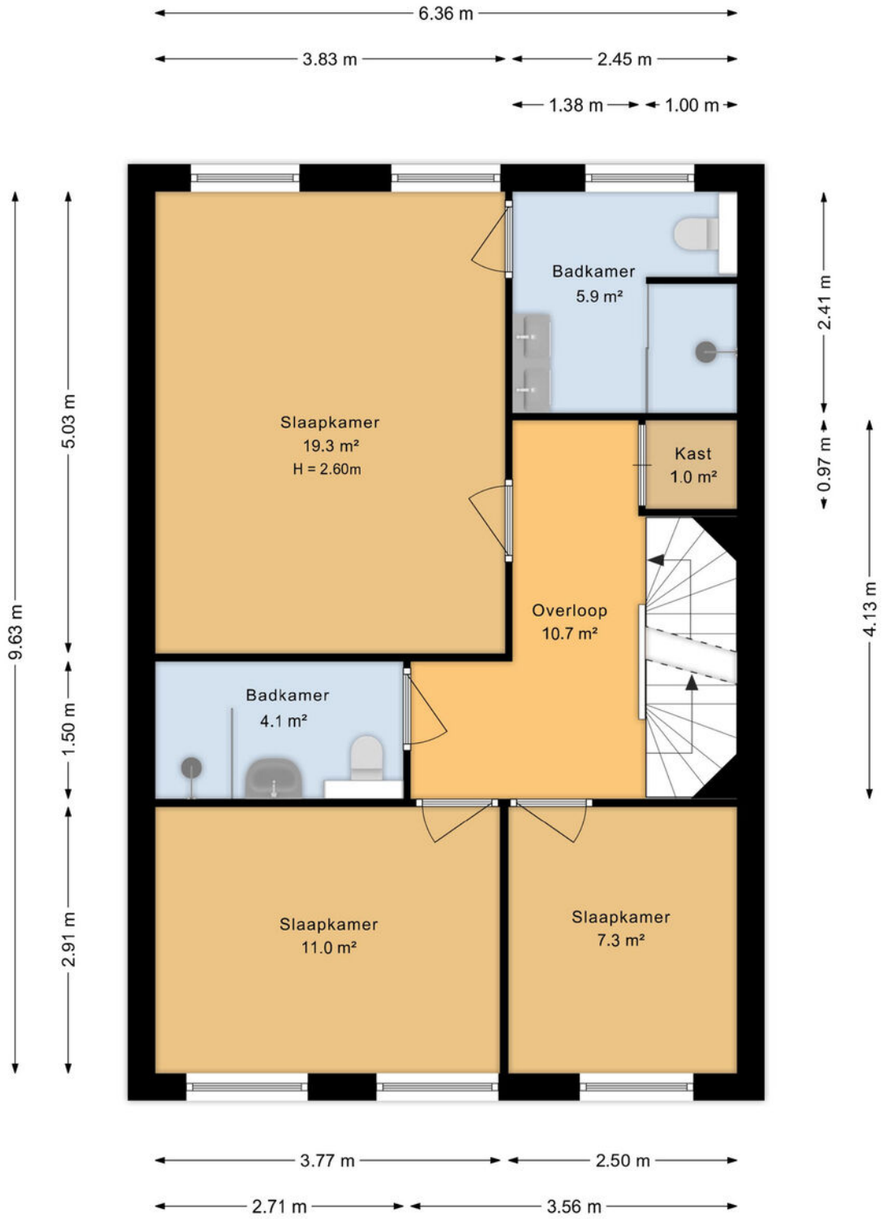


Plattegrond



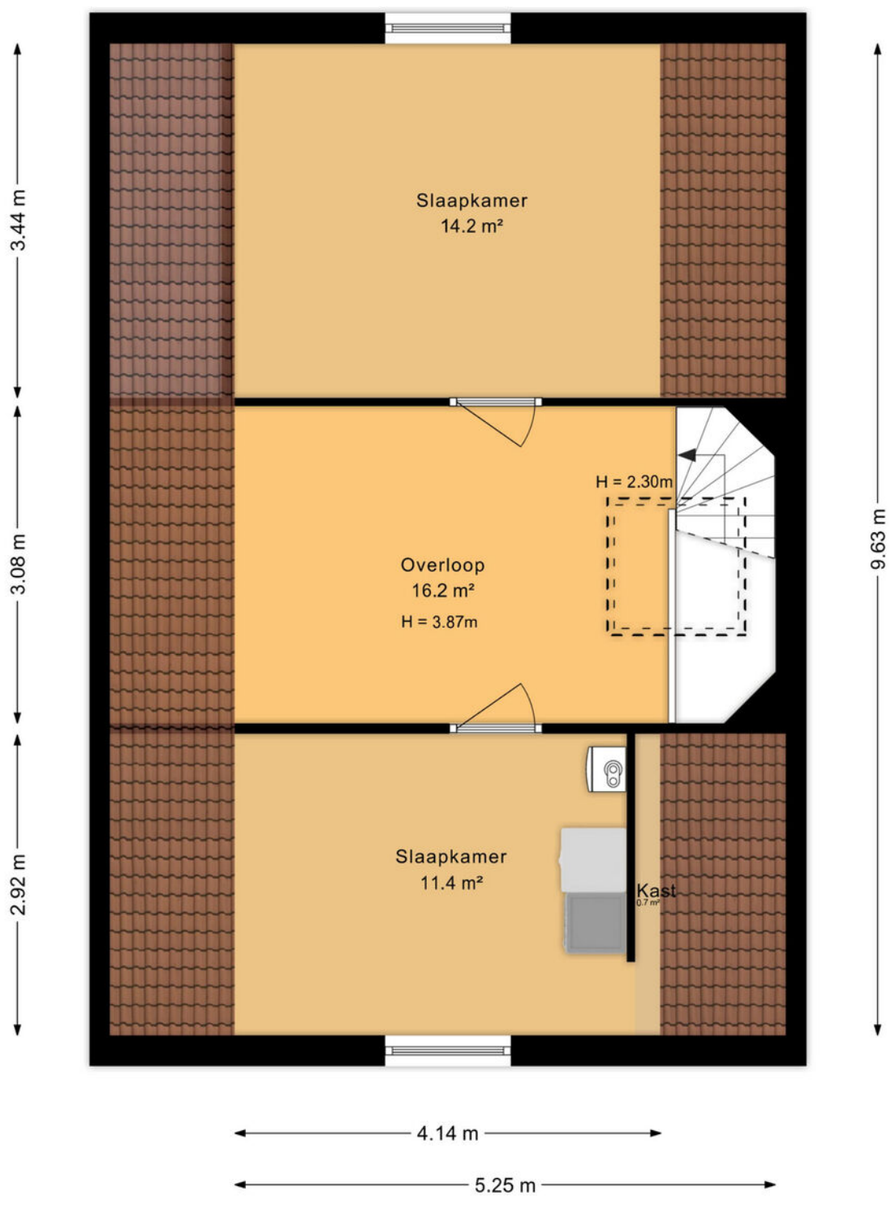
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



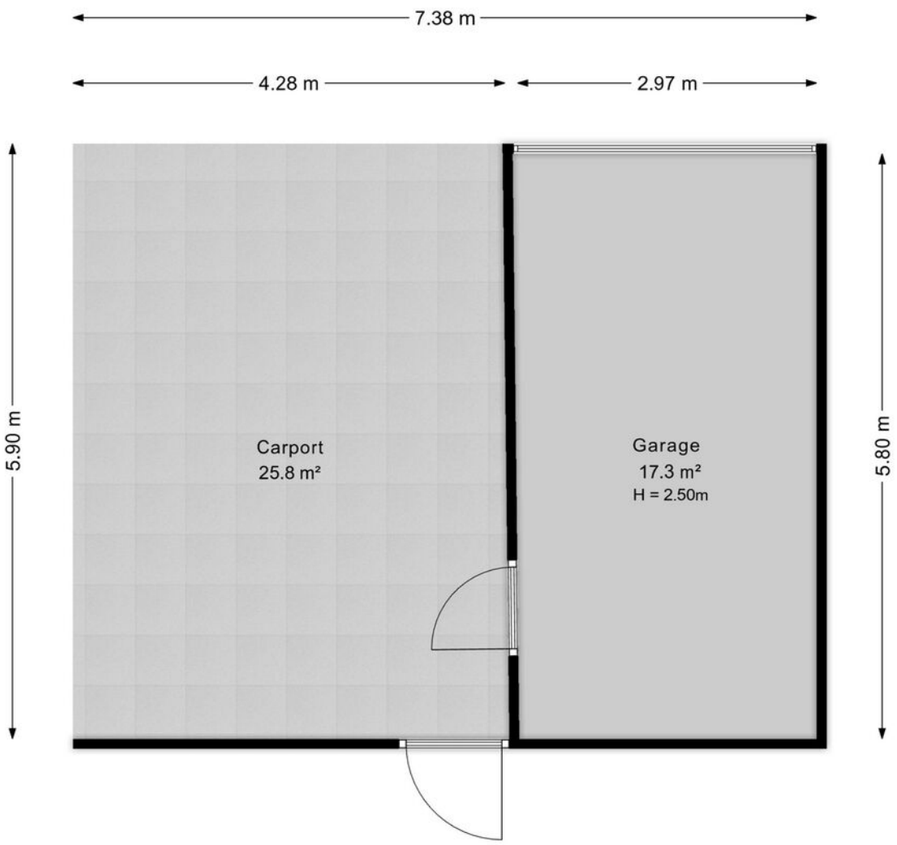
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond

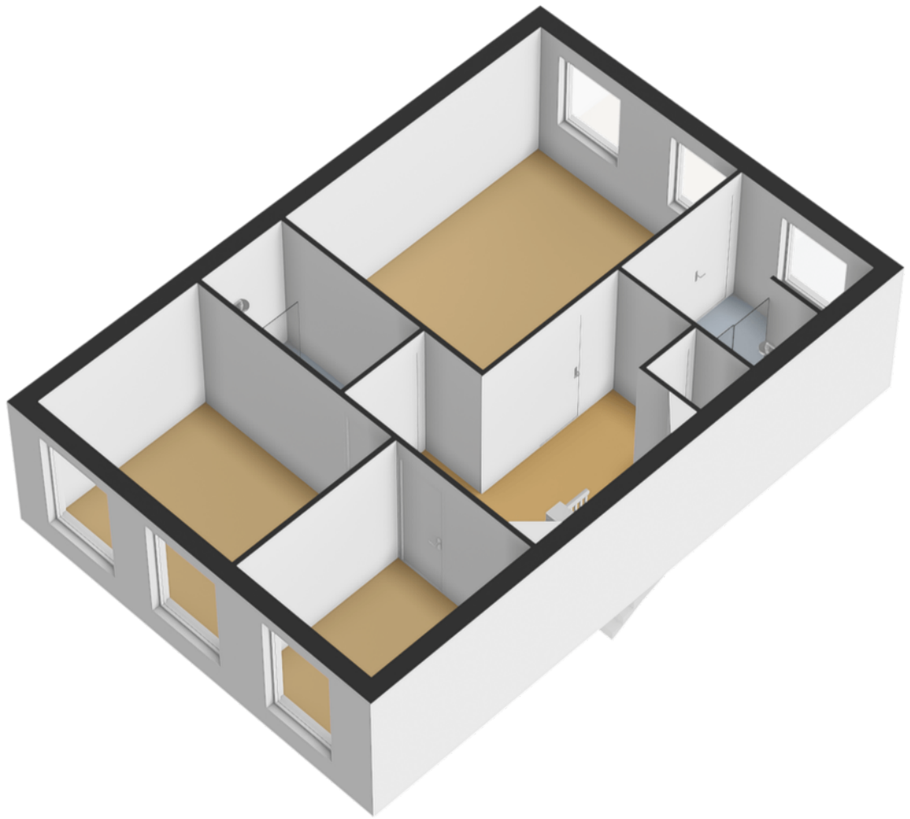


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Midea Vastgoed www.mideavastgoed.nl

Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Balk
Sectie	M
Perceel	4392

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Waterkenmerken

Oeverlengte: Ca. 8 meter.

Aanlegsteiger: Nee.

Vaardiepte: Ca. 1.50 m.

Vaarverbinding: Staande mast route.

Vaarroutes: Via de Luts is het Slotermeer op slechts enkele minuten varen gelegen.



Wonen in Friesland

Friesland is een prachtige provincie met een eigenzinnig karakter. Van Waddenzee tot Drents-Friese Wold en van Lauwersmeer tot IJsselmeer, tot de rand toe gevuld met onontdekte plekjes en eindeloze luchten. Wonen in Friesland verveelt nooit! Ga er op uit met je eigen of gehuurde boot om een tocht te maken over een van de prachtige meren. Of bezoek de 11-steden met ieder hun eigen karakter en eigen fontein. Tijdens een vrij weekend pak je de veerdienst naar één van de Waddeneilanden en ga op avontuur op deze schitterende plekken midden in de in 2009 tot UNESCO werelderfgoed uitgeroepen Waddenzee.

Skutsjesilen

Een skûtsje is een houten of stalen Friese tjalk gebouwd voor het vervoer van vracht in Friesland. Afhankelijk van het seizoen vervoerden ze mest, aardappelen en andere bulkgoederen. Het skûtsjesilen is pas sinds eind van de jaren '20 bekend in Friesland. Het is een belangrijk stuk Friese folklore en traditie. Aan de wedstrijd mogen 14 schepen meedoen met daarop 14 personen aan bemanning. De skûtsjes vertegenwoordigen alle een dorp of stad. Dit evenement vindt in de zomer plaats en is geweldig om mee te maken.



Balk



De naam 'Balk' verwijst naar een brug over de rivier de Luts, omstreeks het jaar 1300, dat eigenlijk niet veel meer dan een houten balk was in die tijd. Er zijn rond deze balk, die beide oevers van de Luts met elkaar verbond, mensen zich gaan vestigen. De grote periode van groei, die van Balk een mooi monumentaal dorp maakt, was tussen de vijftiende en achttiende eeuw met de productie van zuivel. In de 18e eeuw stond het dorp in de hele Zuidwesthoek bekend om de boterhandel. De prachtige monumentale panden langs de Luts met hals en trapgevels herinneren aan deze tijd en is ook aangemerkt als beschermd dorpsgezicht.

Één van de mooiste dorpen van Friesland, is het Gaasterlandse Balk. De rivier de Luts, bekend van de Elfstedentocht, stroomt dwars door het gezellige centrum van Balk, waar vele winkels, terrassen en prachtige monumentale panden zijn te vinden. Het dorp is daarom ook goed bereikbaar met de boot en je vindt hier dan ook alle watersportfaciliteiten die je tijdens je vakantie nodig hebt.
Trek er op uit, te voet of op de fiets, om te genieten van het unieke Friese landschap. Wandel door de prachtige Gaasterlandse bossen, bezoek de omliggende dorpen en ga varen op de Friese Meren.

Wist je dat...

- Balk telt 3 basisscholen, 1 middelbare school, 3 supermarkten en een sport-vereniging en een groot winkelaanbod.
- Het dorp heeft ca. 4000 inwoners.
- Jaarlijks worden er diverse evenementen georganiseerd voor jong en oud.



Onze experts

Wil jij een deskundige makelaar die jouw passie voor de Friese wateren deelt? Dan ben je bij Makelaardij Wonen aan Water aan het juiste adres.

Dé makelaar met verstand van de Friese wateren
Het kopen of verkopen van een woning aan de Friese wateren vergt unieke expertise. Wij hebben daarom niet alleen oog voor de woning, maar ook voor de vaarroute die er langs loopt.

Passie voor de Friese wateren
Als watersportliefhebbers kennen wij alle Friese wateren als onze broekzak. Wij weten al meer dan 25 jaar waar potentiële kopers naar op zoek zijn.

Jouw koper in onze database?
Steeds meer mensen ontdekken de magie van de Friese wateren.

De woningen aan het water zijn daarom erg gewild. Wij beschikken over een uitgebreide internationale database. Wellicht hebben wij jouw koper al gevonden!

Wonen aan Water strategie
De verkoop van een woningen aan het water vergt een specifieke aanpak. Ons mediateam zorgt ervoor dat jouw woning op het hoogste niveau gepresenteerd wordt. Daarnaast zetten wij de unieke Wonen aan Water marketingstrategie in om de juiste doelgroep in zowel Nederland als het buitenland te bereiken.

Ben jij benieuwd hoe wij jouw (recreatie) woning kunnen verkopen? Of wil je samen de zoektocht starten naar jouw nieuwe woning? Dan mag je altijd bellen, mailen, whatsappen of langskomen op kantoor. Wij helpen je graag verder!



Anne Stenekes
NVM Makelaar / Taxateur



Theo Groen
NVM Makelaar



Jinke Koopmans
Vastgoedadviseur



Wendel van der Zee
Medewerker binnendienst



Jelbrich Jukema
Medewerker binnendienst

Hypotheken & Verzekeringen



De Hypotheekshop Sneek

Een hypotheek afsluiten doe je niet zomaar. Het is immers vaak de grootste lening van jouw of jullie leven. Een langlopende lening die vaak vaststaat voor 10, 20 of 30 jaar. Logisch dat je een juiste hypotheek wilt afsluiten. En die beslissing hoef jij niet alleen te nemen!

Heimerich, Arjan en Jildou staan voor je klaar om jou te voorzien van een goed en onafhankelijk advies. Met onze jarenlange ervaring kun jij de juiste keuze maken.

Ben je benieuwd hoe wij hypotheken leuker en makkelijker kunnen maken? Dan mag je altijd bellen, mailen, Whatsappen of kom op kantoor langs. Wij helpen je graag verder!

hypotheken@wonenaanwater.nl
0515 - 245 999

Persoonlijk contact
Wij hechten veel waarde aan heldere communicatie met korte lijnen. Loop gerust eens binnen bij ons kantoor, de koffie staat voor je klaar!

Je vindt ons kantoor in het centrum van Sneek aan het Oud Kerkhof 4, bij Makelaardij Wonen aan Water en Makelaardij Sneek.



Andere woning? Bel even met Verzekeringen.
Je wilt je niet druk hoeven maken om je verzekeringen. Met vragen zitten over de juiste premie, dekking of polis. Toch wil je de zekerheid dat alles goed geregeld is. Het team van Verzekeringen helpt je de goede afwegingen te maken. We komen met oplossingen die je zelf niet had kunnen bedenken. En we nemen al jouw verzekeringsvragen weg, zodat je er geen omkijken meer naar hebt.

verzekeringen@wonenaanwater.nl
0515 - 245 999

Wij maken wonen leuker & makkelijker

Vraag verkoopadvies aan één van onze makelaars.



Zien we elkaar snel?

makelaardij
Wonen aan Water

Makelaardij Wonen aan Water
Oud Kerkhof 4, 8601 EE Sneek
0515 24 59 99 | Sneek@wonenaanwater.nl

NVM · funda · Register Taxateur · vastgoedcert gecertificeerd · NWWI

www.wonenaanwater.nl