MAKELAARDIJ BIJSTRA

Van Swinderenstraat 22-A
Balk



Wa Oars

www.bijstra.nl



Van Swinderenstraat 22-A.

8561 AR, Balk

Op zoek naar een ruime bovenwoning in het centrum van Balk, met uitzicht over het water de Luts? Dit riante appartement met een woonoppervlakte van 130 m^2 en 3 slaapkamers is gevestigd boven de Etos, aan vaarwater de Luts, welke vanaf het Slotermeer dwars door het historische centrum loopt.

Het appartement beschikt over een riante woonkamer welke is gesitueerd aan de achterzijde en heeft een ruim dakterras van ca. 37 m^2, heerlijk rustig met voldoende privacy. Er is een open keuken, 3 slaapkamers welke gesitueerd zijn aan de voorzijde, en nog een ruime zolder met mogelijkheden, bijvoorbeeld als extra slaapkamer, studeerkamer of speelkamer.

Bij het appartement hoort ook nog een berging, deze bevindt zich op de begane grond naast de entree aan de zijkant, ideaal voor de fietsen.

Het appartement heeft in 2026 een nieuw plat dak, nieuwe dakgoten en boeidelen gekregen. De kozijnen zijn van kunststof wat het geheel onderhoudsvriendelijk maakt.

Wonen in het prachtige historische centrum heeft natuurlijk zijn voordelen; de supermarkt en winkelstraat met uitgebreid aanbod zijn direct toegankelijk. Ook terrasjes aan het water zijn vlakbij en in de Luts kun je vissen, varen of suppen.

Een prachtig riant appartement op mooie locatie, dus heb je interesse? Neem contact met ons op voor een bezichtiging.

Indeling

Begane grond:

We leiden je graag alvast rond:
We parkeren de auto aan de achterzijde van de winkelstraat waar voldoende parkeerruimte is, vervolgens lopen we door naar de zijkant van het pand met op de begane grond de Etos, hier bevindt zich de toegang tot het appartement op de 1e verdieping. Middels een trap bereiken we de voordeur en komen in de hal met garderobe en toilet, vervolgens komen we in de ruime woonkamer met natuurstenen vloer en grote ramen welke voor de natuurlijke lichtinval zorgen, de openslaande deur geeft ons toegang tot het dakterras van ca. 4.20×8.80 m. De keuken is open en

heeft een hoeksopstelling welke voorzien is van een koelkast, keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combimagnetron. Rechts van de keuken bevindt zich de berging, tevens via de keuken toegang tot een lange gang met daaraan de 3 slaapkamers, waarvan 2 met inbouwkasten, de bijkeuken en de badkamer met douche, ligbad, en wastafel met meubel.

Eerste verdieping:

De ruime zolder is bereikbaar via een vlizotrap, hier bevindt zich naast veel bergruimte nog de cv-installatie en een extra kamer.

Algemeen:

Het pand is traditioneel gebouwd rond 1900, op de 1e en 2e verdieping bevindt zich het appartement, deze is geïsoleerd d.m.v. dakisolatie. In 2026 is het platte dak vernieuwd en zijn de dakgoten en boeidelen vervangen. De kozijnen zijn van kunststof met HR++ beglazing (het dakraam op de zolder is oud). De woning wordt verwarmd d.m.v. centrale verwarming, de HR-combiketel is van 2020 en eigendom. De berging voor de fietsen etc. bevindt zich aan de zijkant onder de trap naar het appartement. Er is een VVE in oprichting. De woning heeft energielabel D.

De Van Swinderenstraat 22A in het kort:
– riant appartement boven de Etos
– 130 m^2 woonoppervlakte
– 39 m^2 zolder/2e verdieping
– 37 m^2 dakterras
– 6 m^2 berging
– 3 slaapkamers
– riante woonkamer
– zolder met mogelijkheden
– nieuw plat dak (2026)
– nieuwe dakgoten en boeidelen (2026)
– energielabel D
– in centrum aan vaarwater de Luts
– alles in de buurt: winkels, horeca, basisscholen, sportclubs en natuur
– snel beschikbaar

Wil je meer weten over het mooie Friese dorp Balk lees dan hier verder.

Balk ligt in de gemeente De Fryske Marren tussen Harich en Wijckel en telt ca. 4.500 inwoners. Balk dankt zijn ontstaan door de handel tussen Wijckel en Harich dat bij een balk over de Luts plaats vond. Op de plaats waar het pad via een balk over het water leidde, kwam er steeds meer leven in de brouwerij. Daar ontstond “vlecke Balk” aan het begin van zijn ontwikkeling sinds ongeveer 1486. De balk is later vervangen door een brug.

Balk wordt steeds meer een watersportdorp, het ligt aan het Slotermeer en door het dorp stroomt het water de Luts, waar prachtige kanotochten gemaakt kunnen worden. Maar ook zeilscholen zijn hier aanwezig en ook kun je er een sloep huren. In de zomermaanden zijn er de Lutskedagen. Deze gezellige braderieën vinden plaats rondom de Luts in het centrum. Tevens is in augustus de feestweek van Balk met onder andere een kermis en gondelvaart. In de wintermaanden wordt er vanuit Balk op het Slotermeer om de Berenburgcup gezeild. Deze cup gaat over het Slotermeer en start vanuit Balk.

Balk is een heel levendig dorp en beschikt over een gezellig historisch centrum, er zijn uitgebreide voorzieningen aanwezig. In Balk vind je 3 grote supermarkten zoals de Plus, Poeisz en Lidl en is het winkelaanbod heel uitgebreid, er is een Hema, Blokker, Kruidvat, Top1Toys, cadeauwinkels, kledingwinkels, bouwmarkten enz. Ook op horecagebied is Balk goed vertegenwoordigt, er zijn meerdere restaurants en cafés. Er zijn enkele basisscholen en voor het voortgezet onderwijs kun je ook in Balk terecht.

Gaasterland staat bekend om haar bos– en waterrijke woonomgeving, pittoreske plaatsjes, ruimte en natuurschoon. Dit alles maakt het gebied geliefd om te wonen, werken en recreëren. Op korte afstand (±5 km.) is een 9-holes golfbaan aanwezig. Ook zijn er in Gaasterland uitgebreide fiets– en wandelroutes en tal van watersportvoorzieningen, zoals een jachthaven aan de rand van Balk, er is zelfs

een strandje. Natuurliefhebbers en watersporters zullen zich hier als een vis in het water voelen! Daarbij komt nog de gunstige ligging van het gebied nabij Lemmer met uitvalswegen richting de Randstad (A6).

Ben je ook zo enthousiast over Balk en omgeving, aarzel niet en bel ons dan meteen om een afspraak te maken om de woning te bezichtigen.

Kenmerken.

Soort woning	Appartement
Bouwjaar	1900
Soort dak	Zadeldak
Kozijnen	Kunststof

Woonoppervlakte	130 m^2
Perceeloppervlakte	m^2
Inhoud	520 m^3

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	1

Energie label	D
Verwarming	CV-ketel
Warm water	CV-ketel
CV Ketel	HR-combiketel
Bouwjaar CV Ketel	2020
Isolatie	Dak, Volledig geïsoleerd glas

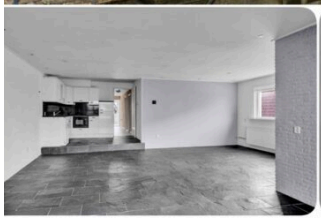
Ligging	Aan vaarwater, In centrum, Bosrijke omgeving, Vlakbij openbaar vervoer, Vlakbij school
Tuin	Zonneterras
Ligging tuin	Noord-west

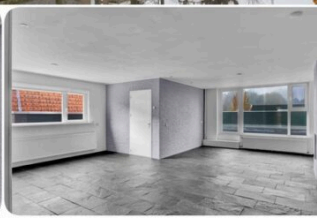
Berging	Ja
Garage	-

MAKELAARDIJ BIJSTRA











Wa Oars

www.bijstra.nl





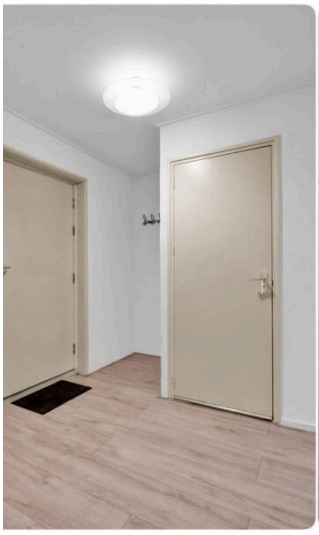





22A























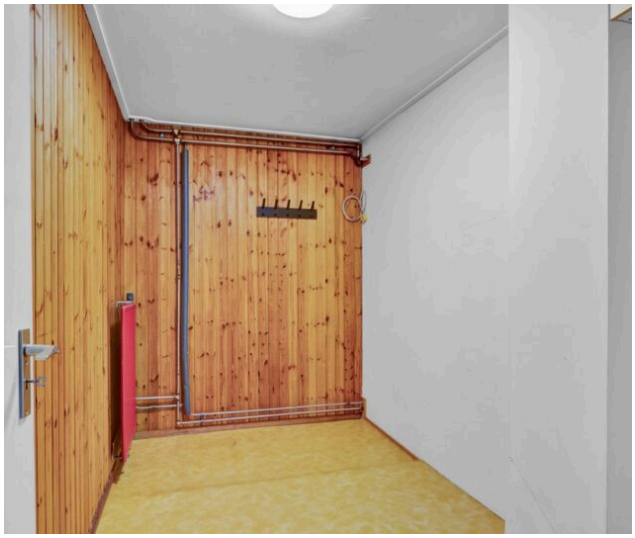




















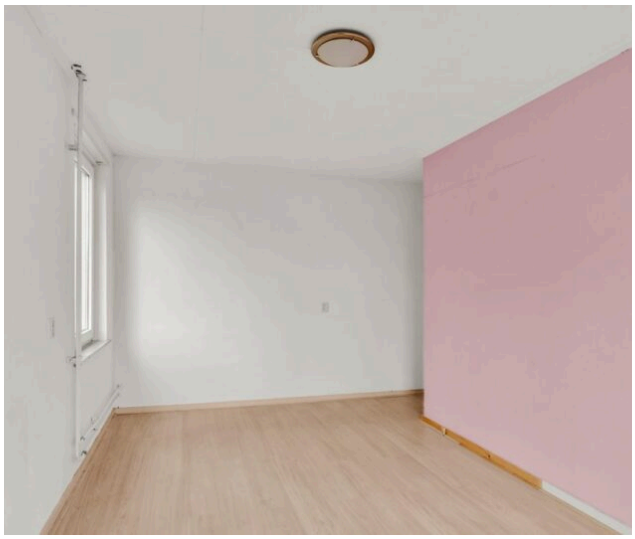






















MAKELAARDIJ BIJSTRA









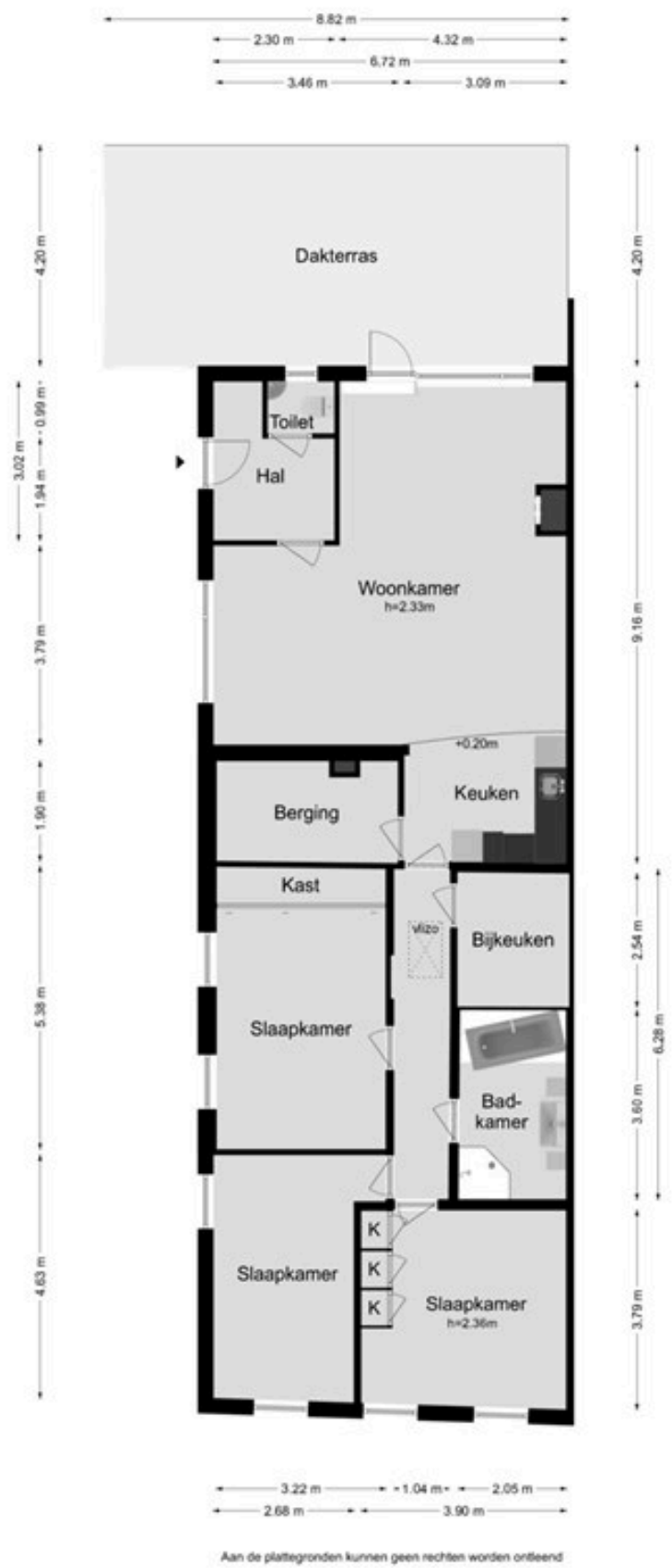




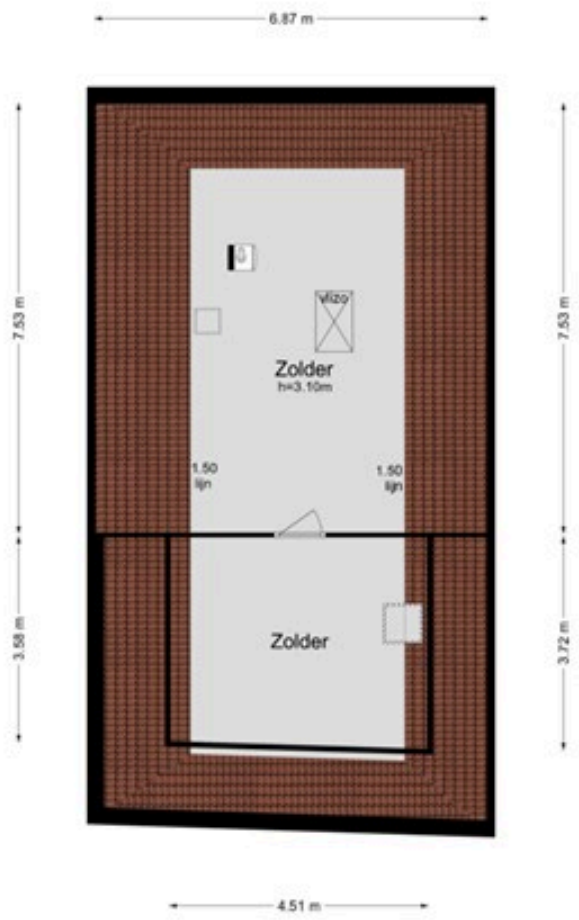




Plattegrond: Berging



Plattegrond: Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond: Zolder

Extra informatie.

Onderhoud
De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Aansprakelijkheid
Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Koopakte
De koopakte wordt opgesteld door Makelaardij Bijstra.

Ontbinding
De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 tot 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidstelling
De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 8 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper
Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen om een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Lijst van zaken en vragenlijst
Een lijst van zaken en vragenlijst zijn in deze brochure aanwezig.

Plattegrond
Een plattegrond van het object is in deze brochure aanwezig. Er kunnen echter geen rechten worden ontleend aan de maatvoering, dit is slechts een indicatie.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld.

Ouderdomsclausule
Bij woningen ouder dan 30 jaar zal de ouderdomsclausule vermeld worden in de koopakte.

Asbestclausule
Wanneer een huis voor 1992 gebouwd is kan het zijn dat er asbest is verwerkt, de asbestclausule wordt dan standaard opgenomen in de koopakte.

Privacy
Wij respecteren uw privacy, voor onze Privacy Policy verwijzen wij u naar onze website www.bijstra.nl.

Tot slot.

Namens de verkoper willen wij u hartelijk bedanken voor de getoonde belangstelling in hun woning.

Wij hebben de brochure zo volledig mogelijk gemaakt zodat u een goed beeld hebt van de woning.

Mocht u nog vragen hebben belt u gerust, wij staan u graag te woord.

Wilt u graag een bezichtiging of voor een tweede keer komen kijken maken wij graag een afspraak met u.

Is dit niet de woning waar u naar op zoek bent, ontvangen wij ook graag een reactie van u. Wij kunnen dan de verkoper op de hoogte brengen die natuurlijk erg benieuwd is naar uw reactie.

Daarnaast kunnen wij u eventueel als u dit wenst op de hoogte houden van woningaanbod wat beter aansluit bij uw woonwensen.

Als dit niet het geval is wenst Makelaardij Bijstra u in ieder geval veel succes met het vinden van uw toekomstige woning.

Met vriendelijke groet,

Sjoerd Bijstra

Contactgegevens:

Makelaardij Bijstra

Gaestdyk 49

8522 MZ Tjerkgaast

Tel: 0514-531958

E-mail: info@bijstra.nl

Website: www.bijstra.nl

