



*Prachtige en riante twee-onder-een-kap-woning met energielabel A!!*

**de Balk 10** / Opperdoes



**RE/MAX**

RE/MAX Direct  
0229-291313 | [direct@remax.nl](mailto:direct@remax.nl) | [remax.nl/kantoor/direct](https://remax.nl/kantoor/direct)

An aerial photograph of a residential neighborhood, likely in a rural or semi-rural area. The houses are arranged in a grid-like pattern, with a canal or waterway running through the center. The surrounding landscape is flat and green, with some trees scattered throughout. The sky is a clear, light blue. The entire image has a blue tint.

*Kom binnen!*

Kijk snel verder naar de rest  
van de woning



# Welkom

## bij RE/MAX Direct

Mijn naam is Kees Kappers. Met mij als uw makelaar haalt u professionele en persoonlijke begeleiding binnen van de huidige, veel bewegende woningmarkt. Ik ondersteun u tijdens het gehele traject om een huis te kopen, te verkopen of te verhuren. Met mijn hulp vinden we samen een geschikte woning voor u en haalt u het beste rendement uit uw huidige woning! Ik denk met u mee, ken de regio en de ontwikkelingen in de huidige markt.

Wist u dat RE/MAX de best beoordeelde makelaar van West-Friesland, Europa en zelf van de wereld is? (Fact-checkt u dit zelf op Google!) Ik doe er alles aan om dit zo te houden. Service staat bij mij bovenaan. Mag ik voor u aan de slag? Dan steek ik de handen uit de mouwen voor het beste resultaat voor mijn klanten!



### Kees Kappers

RE/MAX Makelaar

M: 06 39 79 73 74

T: 0229 29 13 13

keeskappers@remax.nl

www.remax.nl

Via Social Media deel ik regelmatig handige tips en sneak peaks van woningen die binnenkort in de verkoop komen te staan. **Volg je mij al?**



### RE/MAX Direct

Breed 36

1621 KC

Hoorn@remax.nl

www.remax.nl

# OMSCHRIJVING & INDELING

Deze riante 2-onder-1-kap-woning is er één om niet te missen. Staat er op jouw woonwensen-lijstje een energielabel A, ruimte, rust, riante eetkeuken, deuren ensuite, groene en zonnige tuin op het zuidwesten, vrij uitzicht, doorgaand vaarwater, een garage, bergruimte, grote bijkeuken voor het witgoed, 3 etages + vlizozolder en maar liefst 6 slaapkamers?! Dan nodig ik jou uit om deze prachtige jaren-dertig-stijl woning uit 2008 te komen bezichtigen. Echt een woning om verliefd op te worden!

Op een prachtige locatie in Opperdoes is deze woning uniek gelegen. Een ruim en sfeervol huis om met het hele gezin van te kunnen genieten. Het huis is netjes onderhouden, zeer goed geïsoleerd door middel van vloer-, muur-, dakisolatie en HR-glas door de gehele woning. Dit wordt onderstreept met het energielabel A. Een lichte woonkamer, deuren ensuite, schitterend en vrij uitzicht over de landerijen. De riante eetkeuken aan de achterzijde van de woning is van alle gemakken voorzien en tevens een plek om gezellig te tafelen. De openslaande tuindeuren verbinden de keuken met het terras in de achtertuin op het zuidwesten met een achterom. De ruime bijkeuken is voorzien van de witgoed aansluitingen en geeft toegang tot de garage aan de voorzijde van de woning. Het huis biedt maar liefst 6 slaapkamers (of anders in te delen ruimtes als werkkamers of hobbieruimtes). De badkamer met douche en toilet is gelegen op de eerste etage. Bovenop de drie etages is er tevens een vlizozolder voor het opbergen van extra spullen. En als u van varen houdt bent u hier ook op de juiste plek omdat de voorzijde gelegen is aan doorgaand vaarwater.

## Begane grond

Midden in de straat De Balk in Opperdoes, vindt u de voordeur van deze woning op nummer 10. Een groene voortuin met vrij uitzicht over de landerijen. Er is ruimte voor meerdere auto's op eigen terrein en parkeergelegenheid in de autoluwe straat. Via de entree komt u in de ruime hal, welke net als de rest van de begane grondvloer is voorzien van fraaie plavuizen met vloerverwarming. Binnendeuren uitgevoerd met paneeldeuren en een toiletruimte met hangend toilet en tegelvloer. Vervolgens komt u in de woon-/eetkeuken. Dit is een heerlijk lichte ruimte door de hoge plafonds, ramen en openslaande tuindeuren. De keuken in een hoekopstelling is voorzien van een graniet natuurstenen werkblad en aan apparatuur zal het u aan niets ontbreken. Riant 5-pits gasfornuis met oven, afzuigkap, koelkast, combi-oven, stoomoven en vaatwasser. De ensuite deuren maken het plaatje compleet. Hierdoor kunt u eenvoudig de keuken van de woonkamer scheiden. De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde met houten vensterbank geeft prachtig uitzicht over de landerijen en onder

de trap treft u een trapkast + bergingsmogelijkheden in een kast die tot boven reikt. Middels de keuken zijn de garage en de bijkeuken te bereiken en via de bijkeuken is tevens de achtertuin te betreden. Deze bijkeuken heeft een extra keukenblok en hier is ook de opstelling voor de wasmachine en droger gesitueerd. De vaste kasten zorgen ervoor dat hier alles netjes opgeborgen kan worden. Aan alles is gedacht.

## Eerste etage

Op de eerste verdieping voelt u direct de ruimte. Ook hier merkt u de hoogte van de plafonds en de sfeer van de hoge deuren. Omdat hier geen schuine zijden zijn wordt de etage maximaal benut. Ook op de overloop is berging gerealiseerd in de verbinding naar de volgende etage bij de trap. Er zijn 3 slaapkamers en een ruime badkamer met douche, wastafel, toilet, mechanische ventilatie, natuurlijke ventilatie, een wandradiator én vloerverwarming. Twee van de drie slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde en er is een grote slaapkamer gelegen aan de achterzijde.

## Tweede etage

De tweede verdieping is ook bereikbaar met een vaste trap en is middels de overloop verdeeld in 3 slaapkamers met diepe, vaste inbouwkast. Een zee aan ruimte dus! Op deze etage treft u de opstelling voor de cv-ketel en mechanische ventilatie. Tevens treft u hier een enorme bergruimte in de vorm van een kast. De Velux-dakramen zorgen ervoor dat u ook boven kunt blijven genieten van het uitzicht.

## Zolder

Naast alle bergruimte, slaapkamers, trapkasten, garage en bijkeuken is er óók nog een vlizozolder gerealiseerd! Dus aan bergruimte geen gebrek in deze woning. Hierdoor kunnen alle kamers in de woning optimaal voor andere doeleinden worden gebruikt.

## Tuin

Aan de achterzijde van de woning zijn middels de openslaande tuindeuren vanuit de keuken, een deur in de bijkeuken én via een achterom een heerlijk zonnige achtertuin te bereiken, gelegen op het zuidwesten. Een diepe tuin met planten, (fruit)bomen en veel groen. Haal dus gerust uw peren, appels, perziken, kersen, vijgen en druiven uit eigen tuin. Bij het huis is een gezellig terras met natuurstenen tegels gesitueerd. Een ideale plek in de zon en dicht bij de keuken. Er is zon en schaduw te vinden met verschillende gezellige zithoeken in de 22 meter diepe achtertuin.

## OMSCHRIJVING & INDELING

zomer van te genieten. Er is een basisschool op loopafstand via veilige route door het dorp Opperdoes en een speeltuintje om de hoek. Het voortgezet onderwijs is 10 minuten fietsen. Dit alles binnen enkele minuten te bereiken, net als de stad Enkhuizen en er is een goede verbinding met snelweg A7 zodat u in ca. 30 minuten rijden in Amsterdam kunt zijn.

Kenmerken van de woning

- Energielabel A
- Riante 2-onder-1-kap woning
- Vrij uitzicht
- Diepe en zonnige tuin op het zuidwesten
- Jaren 30 sfeer woning
- Bouwjaar 2008
- 6 slaapkamers
- Grote eetkeuken
- 3 etages + vlizozolder
- Garage
- Riante bijkeuken met witgoedaansluitingen
- Doorgaand vaarwater
- Meerder auto's parkeren op eigen terrein
- Faciliteiten in de buurt
- Goede verbinding met de A7

# KENMERKEN

## ALGEMENE INFORMATIE

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Straatnaam en huisnummer	de Balk 10
Postcode en woonplaats	1674 PX Opperdoes
Bouwjaar	2008
Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Ligging tuin	zuidwest
Woonoppervlakte	148 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	16 m <sup>2</sup>
Inhoud	550 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	445 m <sup>2</sup>
Warmwater/verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Muurisolatie, HR-glas
Energie label	A

## KADASTRALE GEGEVENS

Gemeente	Noorder-Koggenland
Sectie	O
Nummer	751



























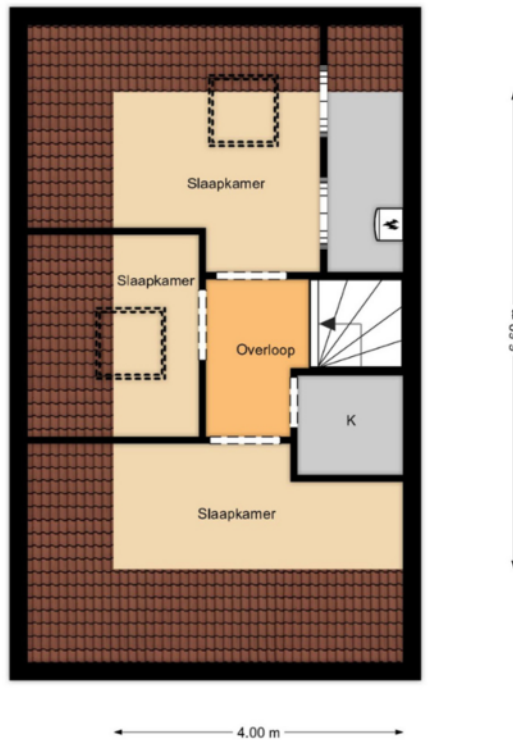




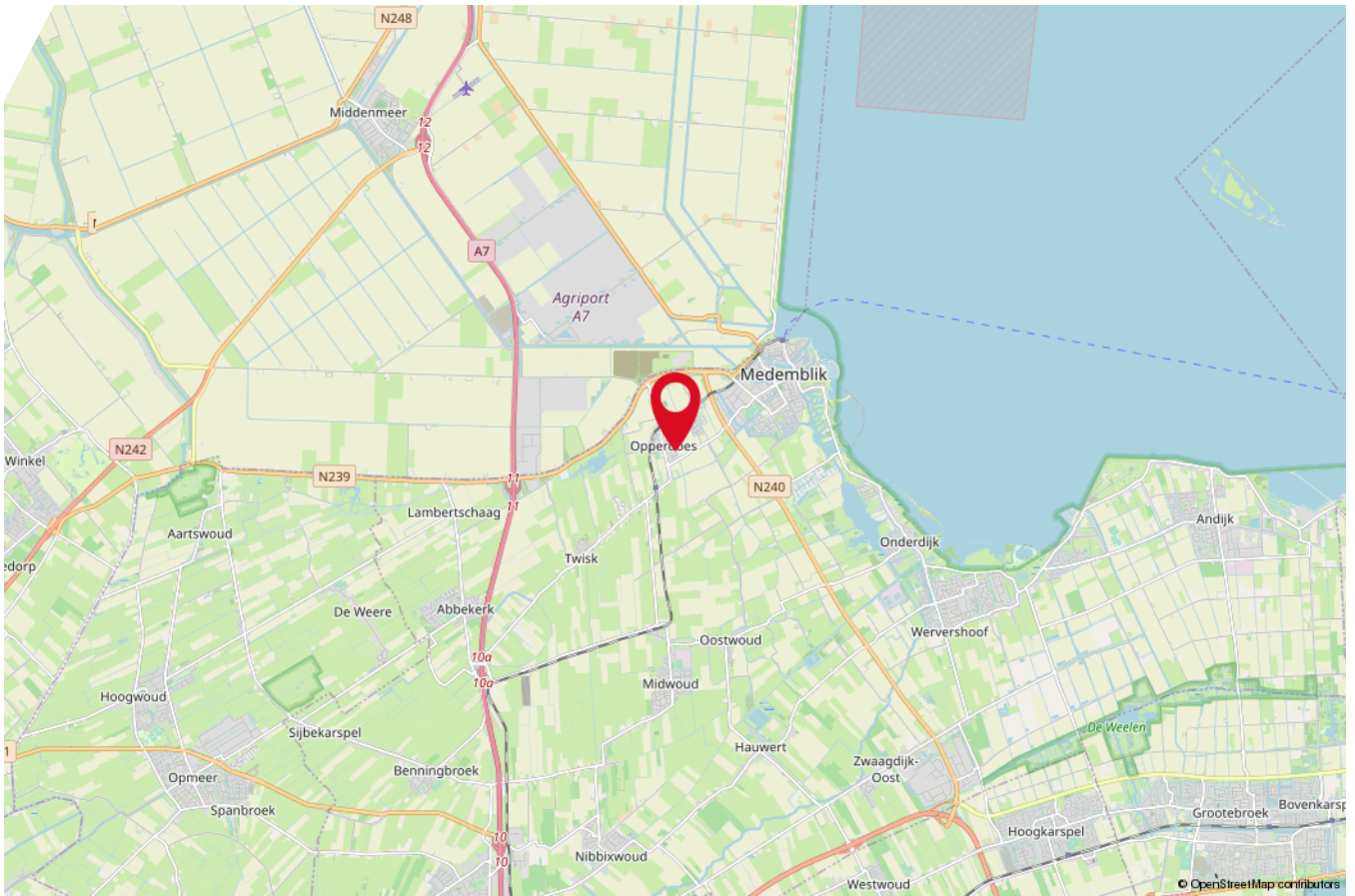
# PLATTEGROND BEGANE VLOER



# PLATTEGROND EERSTE & TWEEDE VERDIEPING



# LOCATIE OP DE KAART



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Balk 10



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Noorder-Koggenland	
	Huisnummer	Sectie O	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 751	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 januari 2023  
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.

50 YEARS OF RE/MAX!



2023 is voor ons een bijzonder jaar:  
het is het jaar dat RE/MAX 50 jaar bestaat!

Wij zijn er trots op dit lustrum te mogen vieren.  
Deze mijlpaal in ons bestaan was echter niet mogelijk geweest  
zonder het vertrouwen van onze Broker/Owners, makelaars en  
opdrachtgevers. Hier zijn wij zeer dankbaar voor!

Er is niemand in de makelaardij met zo'n groot netwerk als RE/  
MAX,  
maar ook weinig die met gepaste trots kunnen zeggen al 50 jaar  
actief te zijn.

Wij hopen nog vele jaren met onze opdrachtgevers te mogen  
samenwerken en kijken er naar uit om dit 50-jarig jubileum  
dit jaar te vieren!



**AL 5 DECENNIA  
DE MEEST  
ERVAREN  
MAKELAAR!**



*Interesse in deze woning?*

**Neem vrijblijvend contact met ons op!**



# RE/MAX

**RE/MAX Direct**

Breed 36, 1621 KC Hoorn

0229-291313 | [direct@remax.nl](mailto:direct@remax.nl) | [remax.nl/kantoor/direct](https://remax.nl/kantoor/direct)