



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

BATHMEN, BRAAKMANSSTEEG 8

Volledig gerenoveerde, charmante woonboerderij met multifunctioneel bijgebouw

WWW.DRIEKLOMP.NL







Wonen met uitzicht

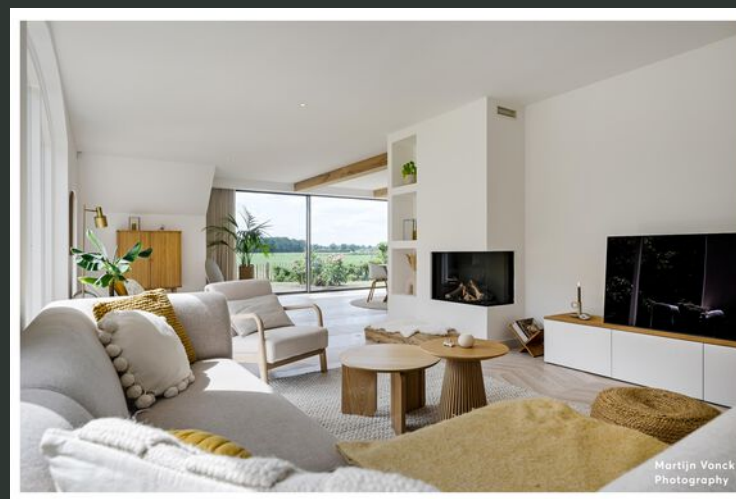
Te midden van het Sallandse landschap, verscholen achter groen en met een panoramisch uitzicht over weilanden en akkers, staat deze charmante, volledig gerenoveerde woonboerderij met een aangebouwde stenen bijgebouw op ruim 4.400 m². Een plek waar de natuur zich ieder seizoen anders laat zien: reeën in de ochtendzon, spelende hazen in de aangrenzende weilanden en een vos die geruisloos langs de bosrand sluipt. Hier woont u in de natuur, terwijl alle voorzieningen in Bathmen, Laren en de historische Hanzestad Deventer inclusief de op- en afritten van de A1 verrassend dichtbij zijn.



Comfort en mogelijkheden

De woonboerderij is volledig voorzien van vloerverwarming en uitgerust met vernieuwde technische installaties, leidingwerk en elektra. Op de begane grond bevinden zich naast de woonkamer, een royale slaapkamer, een werkkamer en een hal met toilet. De werkkamer kan eenvoudig worden omgevormd tot badkamer, waardoor levensloopbestendig wonen tot de mogelijkheden behoort.





KENMERKEN

Bouwjaar	1975 (volledig verbouwd in 2024)
----------	----------------------------------

Woonoppervlakte	213 m ²
-----------------	--------------------

Inhoud	1.055 m ³
--------	----------------------

Overige inpandige ruimte	63 m ²
--------------------------	-------------------

Perceeloppervlakte	4.435 m ²
--------------------	----------------------

Energie label	B
---------------	---



Vraagprijs € 1.250.000,- k.k.

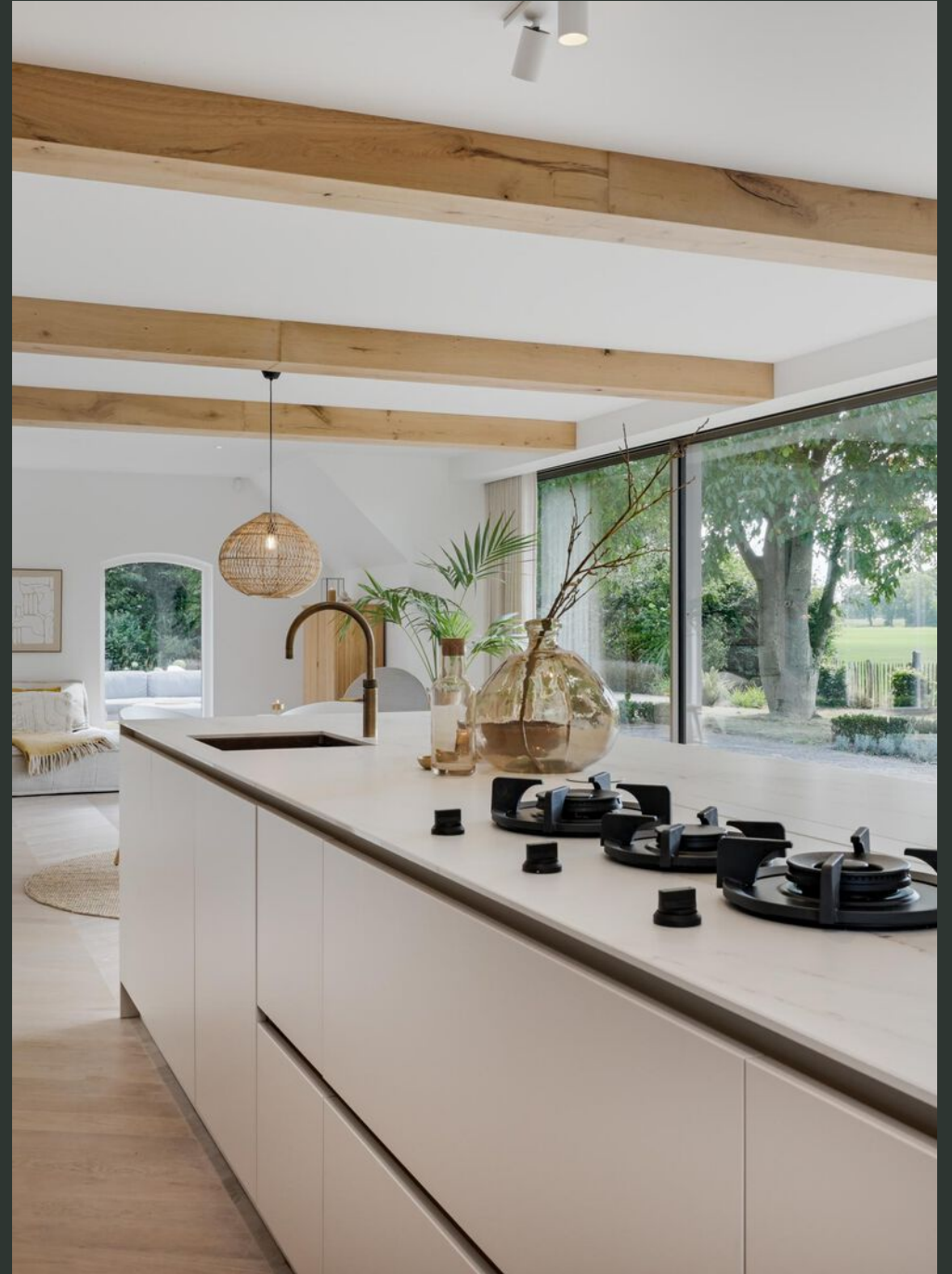
Karakter met nieuw elan

Oorspronkelijk gebouwd in 1975, maar in 2024 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd. Deze woonboerderij verkeert in bijna-nieuwstaat. Binnen wacht een stijlvolle Italiaanse designkeuken met een Dekton Rem werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur. De Hongaarse puntvloer van eikenhout loopt naadloos door in de royale living waar de manshoge schuifpui voor een adembenemend uitzicht over de landerijen zorgt. Een gashaard brengt warmte en sfeer, terwijl maatwerk eiken deuren en eveneens eiken balken het landelijke karakter accentueren.



Luxe keuken met alle inbouwapparatuur







BOUWKENMERKEN

- Bouwwijze: de woonboerderij is opgetrokken in stenen gevels, beton- en houten vloeren en houten kozijnen.
- Dakbedekking: de woonboerderij is voorzien van een zadeldak met wolfseind gedekt met riet.
- Verwarming: de woonboerderij wordt verwarmd middels een HR-combiketel (2024) met volledig vloerverwarming, airconditioning en gashaard.
- Isolatie: de woonboerderij is voorzien van volledig glas- en dakisolatie.



Slaapkamer begane grond



Werkkamer (mogelijkheid tot badkamer)



BRAAKMANSSTEEG 8 BATHMEN





BRAAKMANSSTEEG 8 BATHMEN





Master bedroom met badkamer en-suite





Eerste verdieping

De eerste verdieping vormt een stijlvol geheel met de begane grond dankzij de eiken houten vloer en verfijnde afwerking. Twee royale slaapkamers, beide met badkamer ensuite, bieden optimaal comfort. De master bedroom beschikt over airconditioning, inbouwkasten en een luxe badkamer met Balmani-meubelen waaronder een ligbad, inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel van Amerikaans notenhout. Hoogwaardige Hotbath-kranen maken het stijlvolle geheel compleet. Ook de tweede slaapkamer is voorzien van een badkamer ensuite met douche en wastafelmeubel.





BRAAKMANSSTEEG 8 BATHMEN





2e slaapkamer



BRAAKMANSSTEEG 8 BATHMEN



2e Badkamer

De woonboerderij is verbonden met de aangebouwde, stenen garage. Hier vindt u een praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en een kantoor-/werkkamer die momenteel wordt gerealiseerd. Dit bijgebouw is verwarmd, voorzien van water, elektra en isolerende beglazing. Daarmee biedt het alle faciliteiten om eenvoudig uit te breiden naar extra woonruimte. Denk aan een gastenverblijf, B&B, praktijk aan huis of mantelzorgwoning. De royale vliering, bereikbaar via een vaste trap, vergroot de mogelijkheden nog eens aanzienlijk. Ook een atelier, kantoor of hobbyruimte behoren hier tot de denkbare invullingen.











BRAAKMANSSTEEG 8 BATHMEN







Het buitenleven

Het perceel van 4.435 m² biedt een volledig omheind erf waar ruimte en vrijheid centraal staan. Een oude walnotenboom schenkt jaarlijks een rijke oogst, terwijl de vijver sfeer en beleving toevoegt en vogels aantrekt. Hier kunt u eindeloos genieten van lange zomeravonden en spelende kinderen en huisdieren die vrij rondlopen. De combinatie van privacy en weids uitzicht maakt dit tot een plek waar u nooit meer weg wilt.

Landelijk wonen met stedelijk gemak

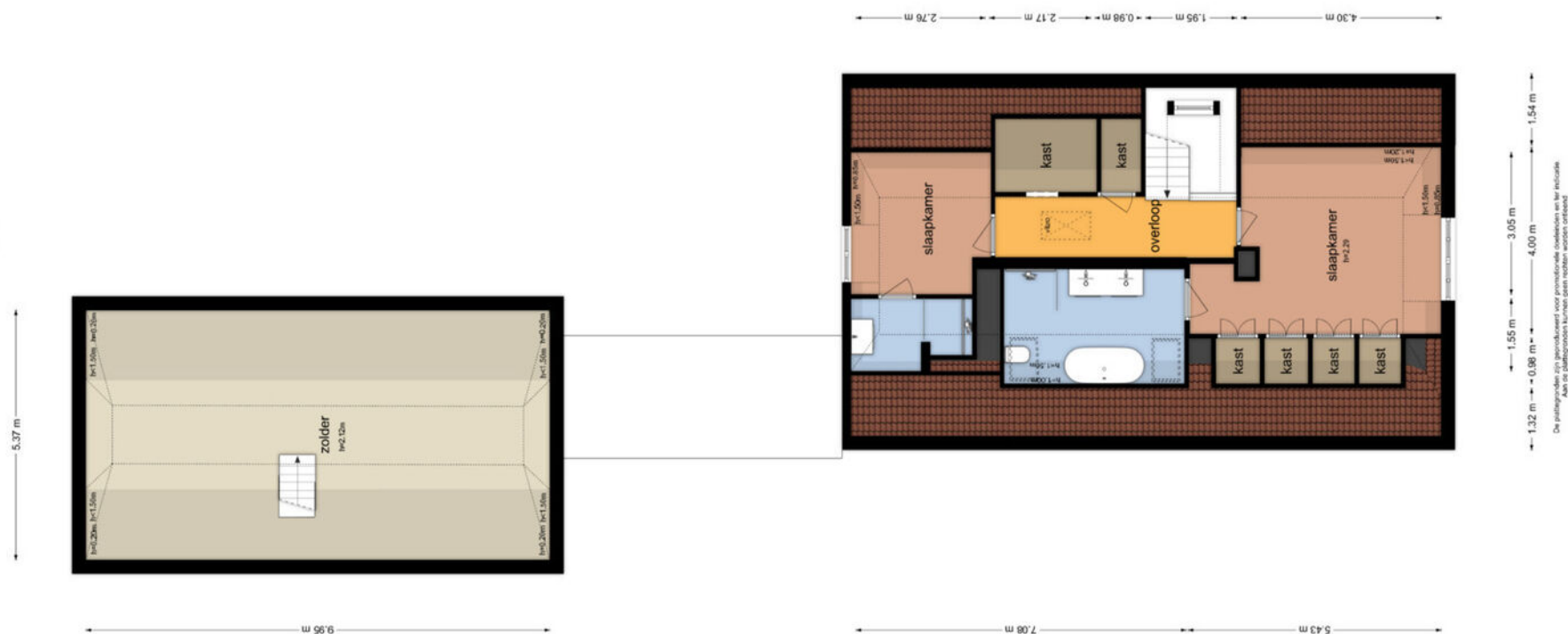
Bathmen staat bekend als een levendig brinkdorp met een charmante dorpskern. De ligging van deze woonboerderij is bovendien bijzonder gunstig. Binnen enkele minuten rijdt u de A1 op, waardoor niet alleen Deventer en Apeldoorn maar ook de Randstad uitstekend bereikbaar zijn. Tegelijkertijd woont u midden in het Sallandse landschap, met prachtige wandel- en fietsroutes langs de IJssel, door uitgestrekte bossen en over de glooiende Sallandse Heuvelrug. Het is de perfecte balans tussen de rust van het buitenleven en de dynamiek van nabijgelegen steden.

Begane grond

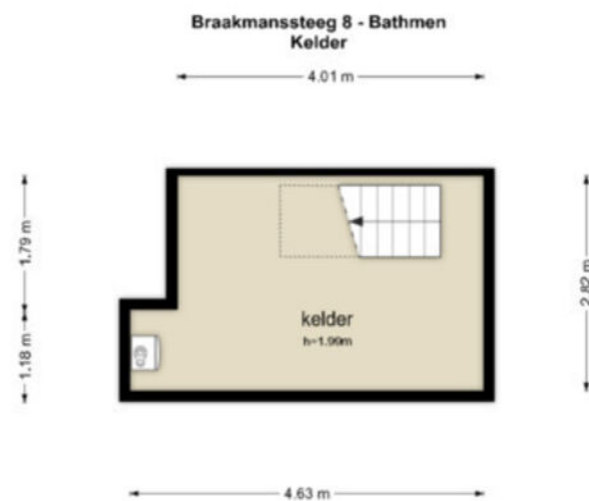


1e Verdieping

Braakmanssteeg 8 - Bathmen
Eerste Verdieping



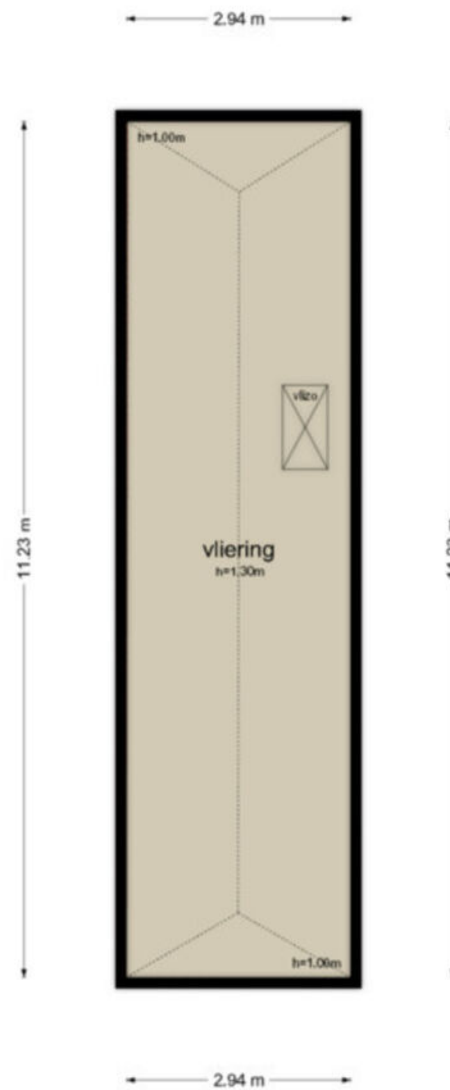
Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotonelle doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenoo.nl

Vliering

Braakmanssteeg 8 - Bathmen Vliering



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

KADASTRALE KAART



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSPLICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP GORSSEL

Hoofdstraat 41A

7213 CP Gorssel

☎ 0575 - 491 777

✉ gorssel@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORssel | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL