

Scheperboersweg 8
Bathmen

€ 798.000 k.k.



Wij zijn Tysma Makelaars

Als één van de jongste makelaarskantoren in Deventer werken wij net wat anders dan vergelijkbare kantoren.

Opricht in 2010 - midden in de crisis - hebben we geleerd het verschil te maken met onze creatieve aanpak. Door kansen te grijpen, mogelijkheden te zien en deze op inventieve wijze te benutten. Wij wachten niet af maar gaan proactief op zoek naar de meest

geschikte koper voor uw woning. Ons inzicht en netwerk in de regionale woning-markt stellen ons daartoe in staat. Met ons ervaren team van professionals, waarvan sommigen al meer dan twintig jaar in het vak zitten, werken wij in het voordeel van zowel kopers als verkopers.

Dit hebben wij in huis:



Verkoop- en
aankoopbegeleiding



Taxatie



Hypotheekadvies



Huur en verhuur





Dat is nog eens heerlijk thuis komen





Woonoppervlakte

193 m²

Inhoud

896 m³

Perceeloppervlakte

513 m²

Slaapkamers

4

Bouwjaar

2003

Vraagprijs

€ 798.000 k.k.



Vrij wonen met formidabel uitzicht, ruimte en ongekend wooncomfort.

Stel u voor... elke ochtend wakker worden met een schilderachtig uitzicht over uitgestrekte groene landerijen. De stilte, het zonlicht dat over de weilanden strijkt, de fluitende vogels en de rust van het buitengebied, maar toch met alle voorzieningen comfortabel dichtbij.

Deze vrijstaande woning staat in een geliefd buurtschap en is zo'n plek waarvan velen dromen, maar slechts weinigen daadwerkelijk bemachtigen. Dit is wonen in het buitengebied op zijn allermooist.

Voor wie is dit huis een droomplek?

- Voor gezinnen die ruimte en veiligheid zoeken.
- Voor rustzoekers die de hectiek willen verruilen voor sereniteit.
- Voor ondernemers of creatievelingen die werken aan huis willen combineren met een inspirerende omgeving.
- Voor mensen die verlangen naar rust, natuur, betaalbare ruimte en toch goede reistijden.
- Voor iedereen die landelijk wil wonen zonder afgelegen te zitten.

Een royale vrijstaande woning met uitzicht dat nooit verveelt

Deze ruime, uitgebouwde vrijstaande woning biedt spectaculaire zichtlijnen. Vanuit de woonkamer, keuken en terrassen kijk je vrij weg over het gevarieerde coulisse landschap. Dit is niet alleen een huis, dit is een gevoel; een oase die je laat ontspannen zodra je binnenstapt.

De woning is gebouwd in 2003 en in 2008 royaal uitgebouwd, met een woonoppervlakte van maar liefst 193 m² en een totale bruto vloeroppervlakte van 331 m². De indeling is flexibel en naar eigen wens in te vullen. Denk aan kantoor, atelier, praktijkruimte, extra slaapkamers of zelfs levensloopbestendig wonen op de begane grond – het is hier allemaal mogelijk.

Perfecte balans tussen landelijk wonen en uitstekende bereikbaarheid

Hier wonen betekent genieten van een landelijke, tijdloze woonbeleving. De omgeving is een ansichtkaart op zichzelf: karakteristieke boerderijen, groene houtwallen, kronkelende landwegen, open weilanden en rustgevende vergezichten.

Ondanks de landelijke ligging ben je hier allesbehalve afgelegen. De Scheperboersweg is een rustige weg met voornamelijk bestemmingsverkeer, waardoor het veilig, kindvriendelijk en zeer prettig wonen is. Binnen 15 minuten sta je in het centrum van Deventer of in 5 minuten in Bathmen of Holten. Loo kent een actief verenigingsleven voor jong en oud. Tevens heeft Loo een kleinschalige basisschool, een buurthuis (Noaberlokaal) en een prachtig openluchtwembad (op 800 meter van de woning).

Bijzonderheden:

- 45 zonnepanelen
- Hybride warmtepomp
- Kunststof kozijnen
- Vloerverwarming op de gehele begane grond en in de badkamer boven
- Energielabel A+

En voor wie moet reizen: de A1 bereik je binnen enkele minuten. Daardoor zijn steden als Apeldoorn, Amersfoort, Utrecht en zelfs Amsterdam uitstekend bereikbaar. Voor velen uit andere delen van het land is dit dé perfecte uitvalsbasis: dagelijks genieten van rust en natuur, en toch binnen aanvaardbare reistijd.

Hier woon je comfortabel én voordelig – klaar voor de toekomst.

Indeling – royaal, licht en multifunctioneel
De begane grond is een wereld op zich met ruim 130 m² aan leefruimte.

Indeling: Ruime, lichte entree/hal, toilet, meterkast, trapopgang. Royale woonkamer met grote ramen en een geweldig uitzicht. Schuifpui naar het voor- en achterterras: een fantastische plek voor zomeravonden

Ruime woonkeuken in hoekopstelling met inbouwapparatuur en keukeneiland; 5 gaspits kooktoestel, afzuigkap, oven en vaatwasser. Praktische bijkeuken en kelder (met vaste trap) bereikbaar vanuit hal.

Aansluitend een gang naar twee multifunctionele ruimtes én de garage.

Deze ruimtes zijn ook volledig geïsoleerd. De extra ruimtes lenen zich perfect voor: Kantoor aan huis, atelier of praktijk, hobbyruimte of het creëren van slaapkamer + badkamer op de begane grond. Hierdoor kan de woning volledig levensloopbestendig worden gemaakt. Deze ruimtes zijn ook bereikbaar via een separate achteringang.

Verdieping: Royale overloop, zeer grote hoofdslaapkamer met twee raampartijen en een royale walk-in closet.

Twee extra ruime slaapkamers. Badkamer met: Inloopdouche, ligbad, twee wastafels en toilet, hier is tevens comfortabele vloerverwarming aanwezig en de badkamer wordt mechanisch geventileerd.

De verdiepingsvloer is voorzien van een drempelvrije laminaatvloer.

Zolder: Middels vlizotrap bereikbare bergvliering met ruime stahoogte.

Waarom hier wonen? Omdat dit zeldzaam is. Vrij uitzicht. Absolute rust. Een veilige woonomgeving. Een duurzaam huis. Gigantische leefruimte. Multifunctionaliteit. En toch alle voorzieningen nabij en uitstekende bereikbaarheid naar steden in heel Nederland.

Scheperboersweg 8 is niet zomaar een woning; het is een leefstijl, een luxe, een unieke kans.

Algemeen:

- Bouwjaar: 2003 en in 2008 uitgebouwd.
- Woonoppervlakte: 193 m² (bruto vloeroppervlakte 331 m² !)
- Inhoud: 897 m³
- Perceeloppervlakte: 513 m²

Aanvaarding in overleg.

Voor meer informatie over deze woning, neem contact op met het team van Tysma Makelaars.

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in.

Uw NVM aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Energietabel

A+

Verwarming

c.v.-ketel, vloerverwarming

Aantal kamers

6

Externe bergruimte

-

Tuin

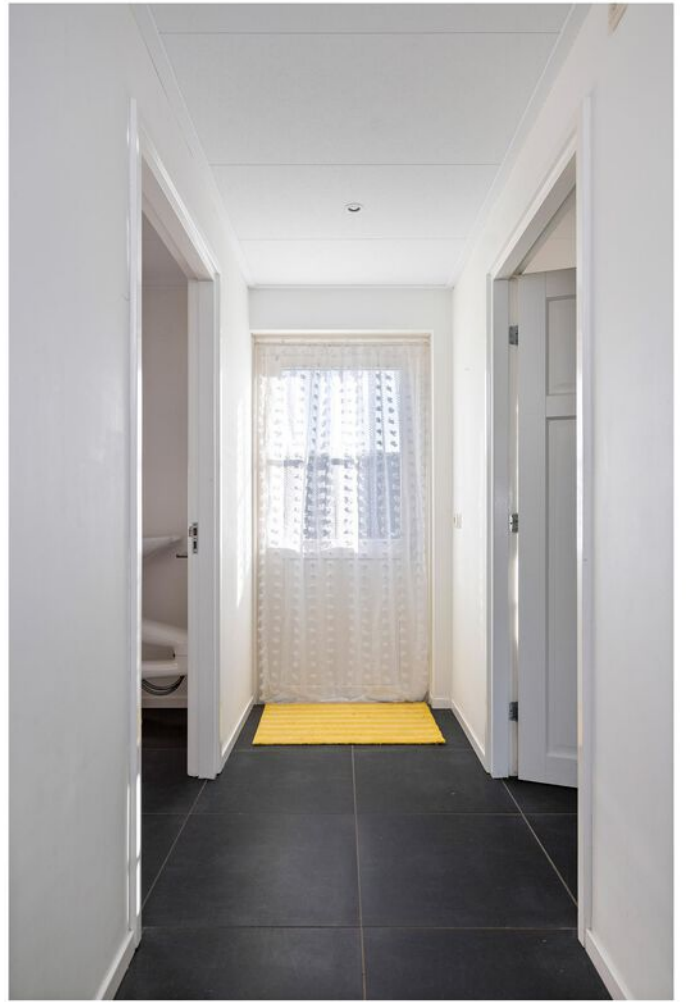
rondom



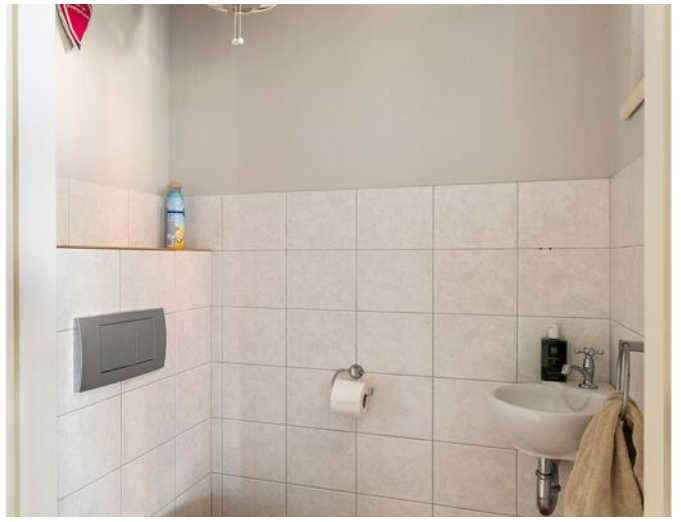
























A+

Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

[nvm.nl](https://www.nvm.nl)

Begane grond met tuin



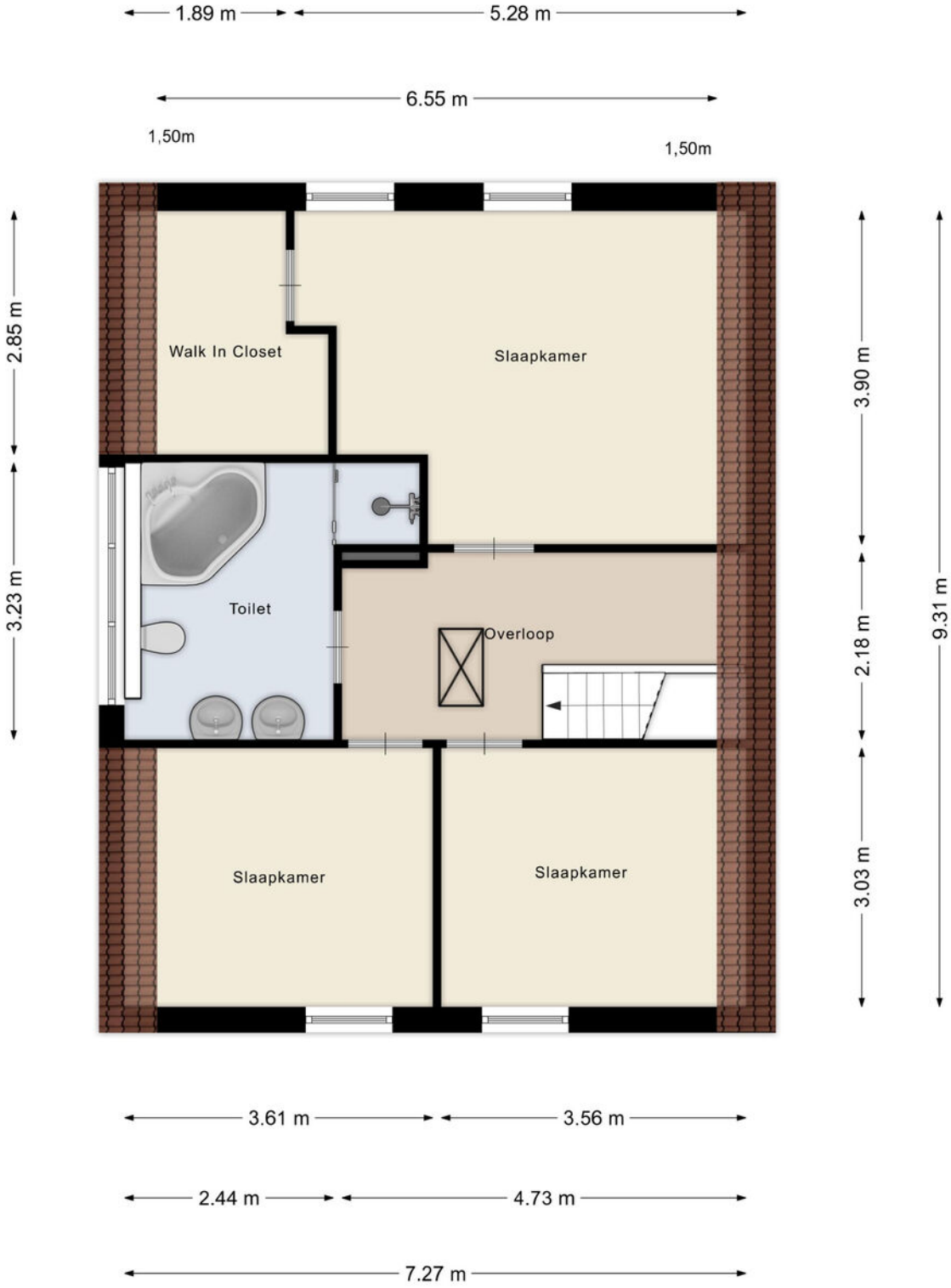
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond



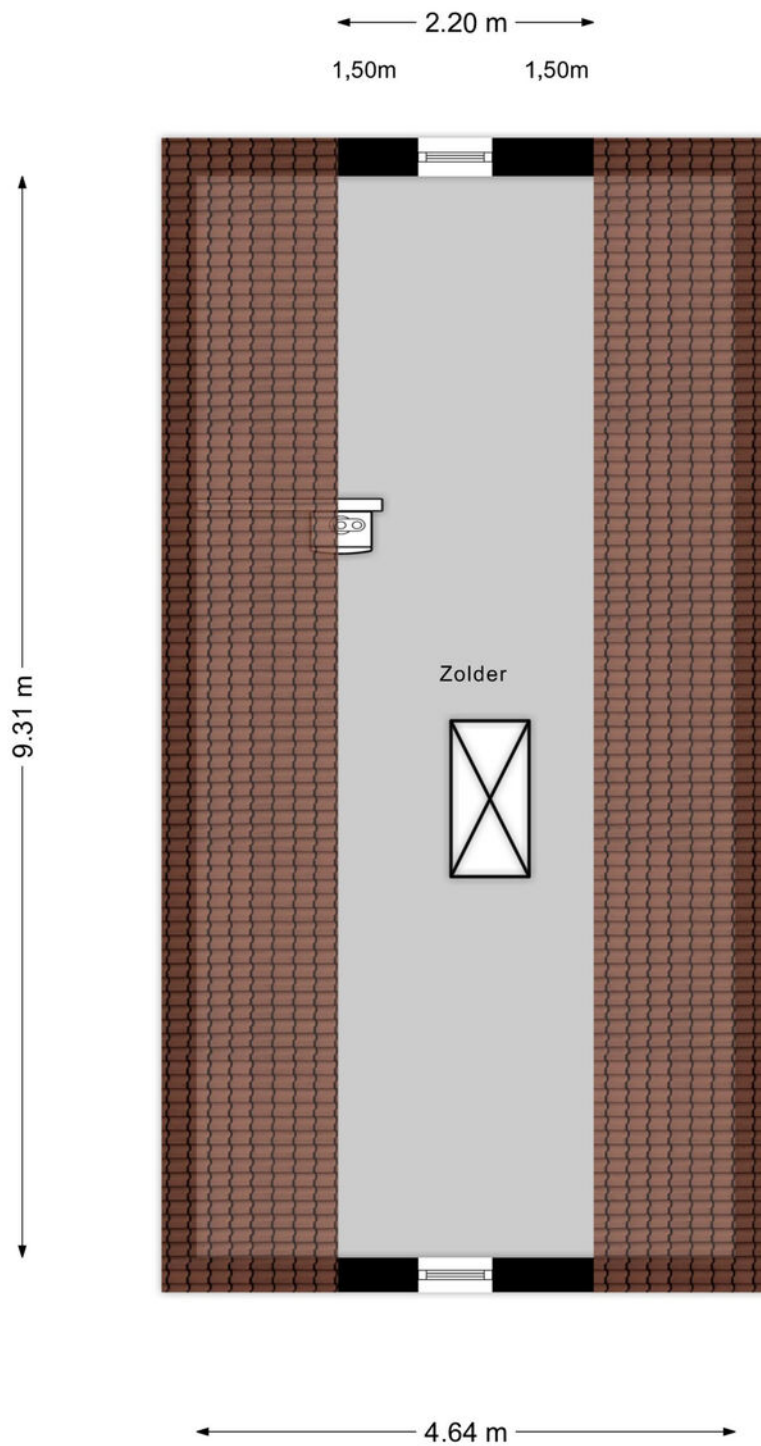
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



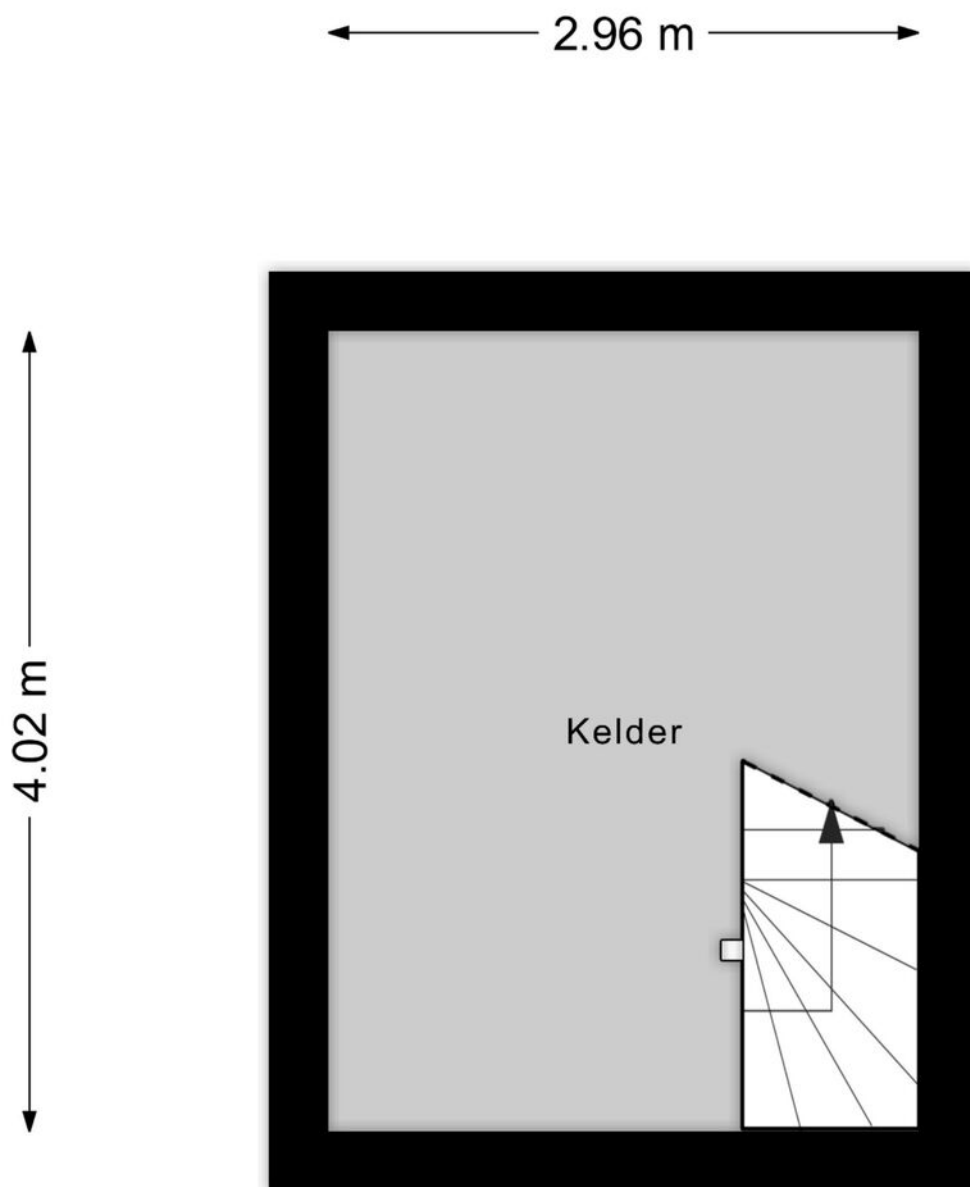
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Zolder



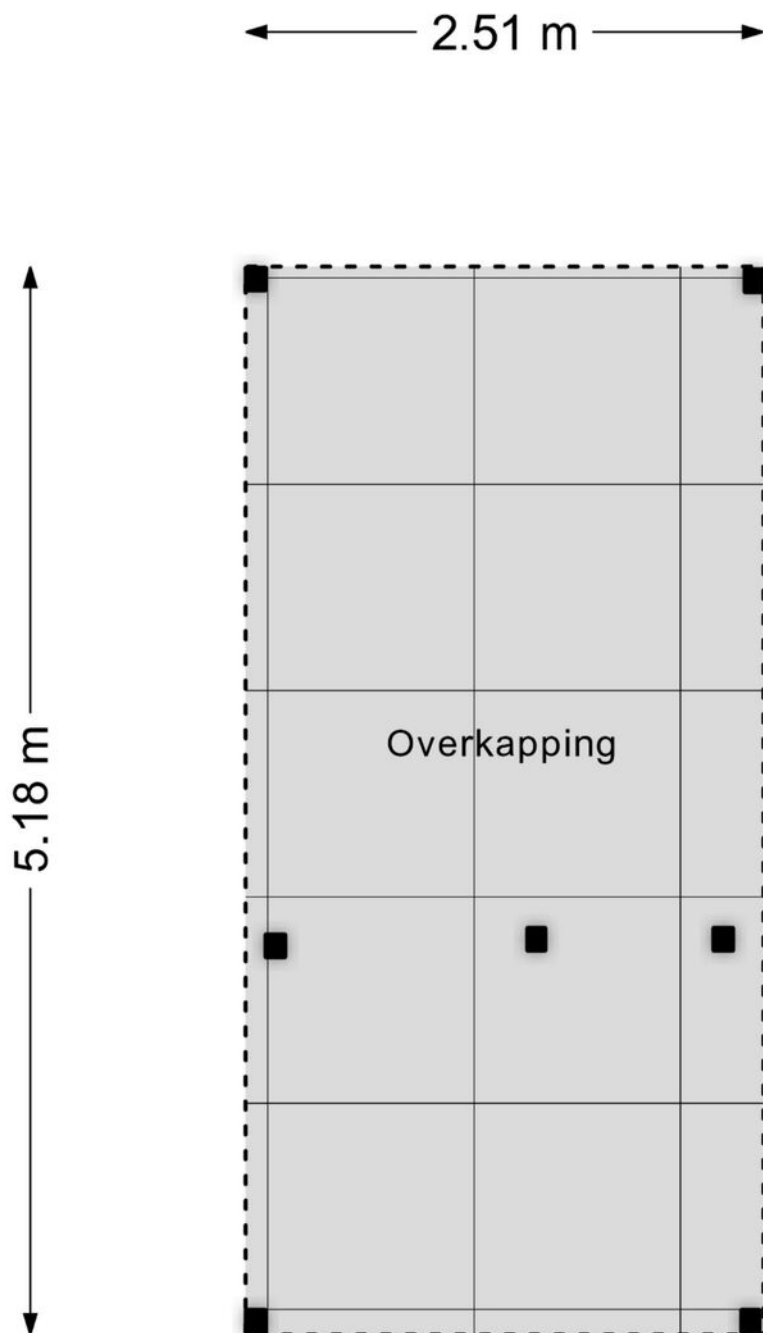
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Overkapping

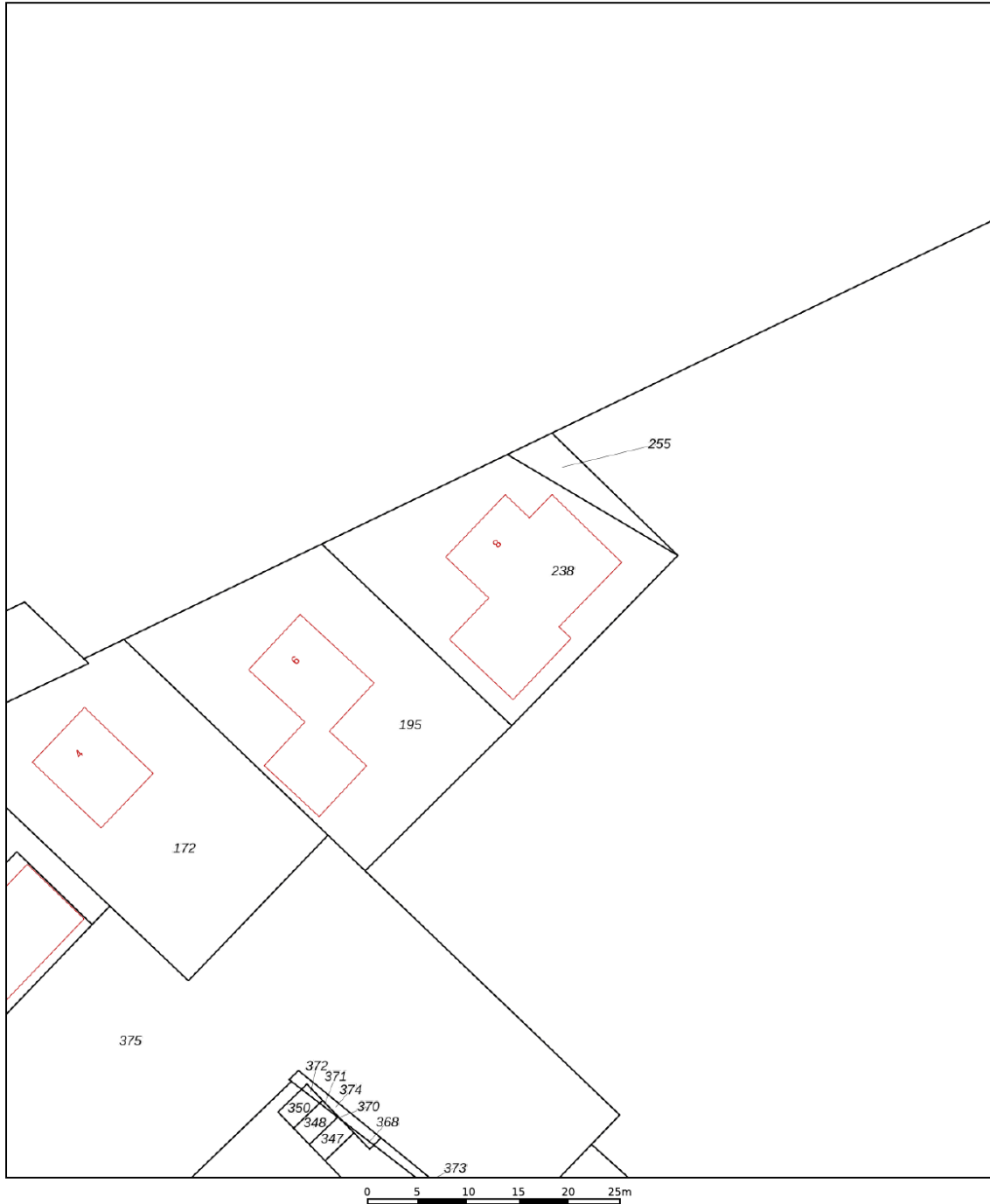



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bathmen	
	Huisnummer	Sectie F	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 238	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 december 2025
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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken in inloopkast slaapkamer + kunststof stelling kelder	X		
- 2 deurs houten kast kleine slaapkamer + 3 deurs kledingkast met spiegelschuifdeuren	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen		X	
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- vouwgordijnen keuken, hal, en serre			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- draaibare wasbak in de slaapkamer achter de garage	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Warmtepomp hybride	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
houten stelling + stalen kast + planken in deurkasten in garage	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		



ARJEN TYSMA
NVM Makelaar / taxateur
E arjen@tysma.nl
T 06 - 14 123 486



JUR MADERN
NVM Makelaar
E jur@tysma.nl
T 06 - 23 717 497



ELISE BONTE
NVM Makelaar / taxateur
i.o
E elise@tysma.nl



KIRSTEN BROEKHUIJSEN
Commercieel binnendienst
medewerker / Verhuuradviseur
E kirsten@tysma.nl
T 0570 - 62 31 40



TARA VERHAAF
Commercieel binnendienst
medewerker / Aankoopcoördinator
E tara@tysma.nl
T 0570 - 62 31 40

*Bij ons
krijgt iedere klant de
aandacht die
hij verdient.*





Thuis in aankopen

Een huis is meer dan alleen een dak boven uw hoofd. De aankoop ervan verdient daarom alle aandacht, maar is tegelijkertijd ook een uitdaging, gezien de krimpende woningmarkt. Onze aankoopmakelaars helpen u graag bij het vinden van de ideale woning.

De voordelen op een rij

- > Breed netwerk
- > Als eerste op de hoogte van het nieuwe woningaanbod
- > Direct een goede indruk van de bouwkundige staat
- > Beschikking over een enorme database
- > Alles onder één dak: aankoopbegeleiding, verkoopbegeleiding en hypotheekadvies
- > Persoonlijke aankoopcoördinator (vast aanspreekpunt)
- > Wij ontzorgen u volledig, wat u veel tijd bespaart

Vraag ook naar onze aankoopbrochure



Algemene informatie

Aansprakelijkheid

Alle gegevens in deze informatiebrochure zijn met grote zorg samengesteld en uit naar inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

Onderzoeksplicht van de koper

Voordat u een bod uitbrengt op een woning, gaan wij ervan uit dat u onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een beslissing een woning te kopen. Denk hierbij aan:

- Het bestuderen van de informatie, welke u door ons is aangeboden
- Het inwinnen van informatie bij de gemeente
- Onderzoek verrichten naar uw financiële mogelijkheden

Een bod uitbrengen

Biedingen kunt u mondeling aan ons doorgeven, maar het is verstandig een bieding schriftelijk te bevestigen. Wanneer u een bod uitbrengt is het belangrijk de volgende zaken te vermelden:

- De geboden koopsom
- De datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld voorbehoud van financiering)

Indien u een ontbindende voorwaarde van financiering wenst op te nemen, dient bij de bieding te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek nodig is. Een ontbindende voorwaarde van financiering geeft u dan meestal zo'n vier weken de tijd om uw financiering te regelen. Over deze ontbindende en eventuele andere voorwaarden dienen partijen het wel eens te zijn vóór de (mondelijke) verkoop.

Belangrijk! Een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken. Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is echter niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Koopakte

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere

voorwaarden wordt door ons kantoor een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie en dergelijke), worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

Asbestclausule

Indien het een oudere woning betreft is de mogelijkheid aanwezig dat de woning asbest bevat. In de koopovereenkomst zal dan ook standaard een asbestclausule worden toegevoegd.

Ouderdomsclausule

Het is de koper bekend van welk bouwjaar de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woning aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper. In de koopovereenkomst zal dan ook standaard, bij woningen ouder dan 10 jaar een ouderdomsclausule worden toegevoegd.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal uiteraard ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in dit geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt medegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 6 weken na mondelinge totstandkoming van de overeenkomst, een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.



Tysma Makelaars
Hoge Hondstraat 113
7413 CE Deventer
Overijssel - Nederland

T 0570 - 623140
E info@tysma.nl
www.tysma.nl

