

Buitenwonen[®]

Makelaars met verstand van het échte buitenleven



Bathmenseweg 46, Lettele



Authentieke woonboerderij met volop ruimte, uitzicht en mogelijkheden in het hart van Salland

Dit is uw kans om landelijk te wonen met ruimte, rust en karakter!

In het prachtige buitengebied van Salland staat deze riante en authentieke woonboerderij op een royaal perceel van circa 1.400 m² met vrij uitzicht over de omliggende landerijen. Een ideale plek voor gezinnen, samenwonenden of levensgenieters die ruimte en vrijheid zoeken.

In het kader van de omgevingsplanprocedure gericht op de erftransformatie is een voorwaardelijk erfinrichtingsplan opgesteld. Het omgevingsplan is inmiddels onherroepelijk. In het erfinrichtingsplan zijn onder andere de erfindeling, de mogelijkheden en het materiaalgebruik voor een bijgebouw en de uitwerking voor beplanting en bestrating opgenomen. De maatregelen conform het erfinrichtingsplan moeten nog worden uitgevoerd.

Wonen in het buitengebied van Lettele

Dit prachtige woonerf is gelegen in het buitengebied van het dorp Lettele. Het dorp Lettele is gelegen op circa 5 kilometer afstand van de Hanzestad Deventer. Lettele is bij uitstek een dorp met veel voorzieningen. Een lokale kleine supermarkt, vele sportverenigingen, een zwembad, café-restaurant en basisschool maken dit dorp als ideale locatie om te wonen en te werken. Op slechts 5-10 minuten rijafstand is Colmschate bereikbaar met het grootste winkelcentrum van Deventer (2 grote supermarkten). Lettele is een dorp met een gemoedelijke sfeer en noaberschap, de reden voor velen om zich hier thuis te voelen.

Bathmenseweg 46, Lettele

ALGEMEEN:

Woonoppervlakte	164 m ²
Inhoud woning	1175 m ³
Perceel oppervlak	1400 m ²
Bouwjaar	1923
Aantal kamers	7
Isolatie	dakisolatie, dubbel glas
Ligging	vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, aan vaarwater, landelijk gelegen
Bestemming	Woonruimte
Positie tuin	De woonboerderij heeft een inhoud van circa 1.175 m ³ en een totale gebruiksoppervlakte van maar liefst circa 317 m ² . Het voorhuis is volledig geschikt voor bewoning en omvat circa 164 m ² woonoppervlakte. Het achterhuis (circa 153 m ²) met 1e verdieping is momenteel in gebruik als inpandige berging. Het achterhuis biedt uitstekende mogelijkheden om – indien de koper ervoor kiest de woonboerderij te verbouwen in de toekomst – voor andere doeleinden te gebruiken.
Kwaliteit	aan te leggen
Kenmerken:	
Perceeloppervlakte:	ca 1400 m ²
Mandelig terrein:	circa 200 m ²
Woonoppervlakte:	circa 164 m ²
Overige inpandige ruimte:	circa 153 m ²
Inhoud:	circa 1175 m ³





BEGANE GROND

Entree met hal en garderobe, toegang tot de woonkeuken met inbouwapparatuur en vanuit daar een lichte woonkamer over de volle breedte van de boerderij, met een prachtig vrij uitzicht over het landschap. Verder beschikt de begane grond over een ruime slaapkamer, een provisiekelder, trapopgang en een tweede hal met separaat toilet, ruime badkamer en bijkeuken met achteringang. Het aangrenzende achterhuis/deel is geschikt voor meerdere doeleinden. Indien de koper het achterhuis bij de woning wil betrekken, is het raadzaam bij de gemeente Deventer te informeren over de mogelijkheden.



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















EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot vier slaapkamers en een kantoorruimte.
In het achterhuis bevindt zich een 2e trapopgang naar de 1e
verdieping welke in gebruik is als inpandige berging.



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





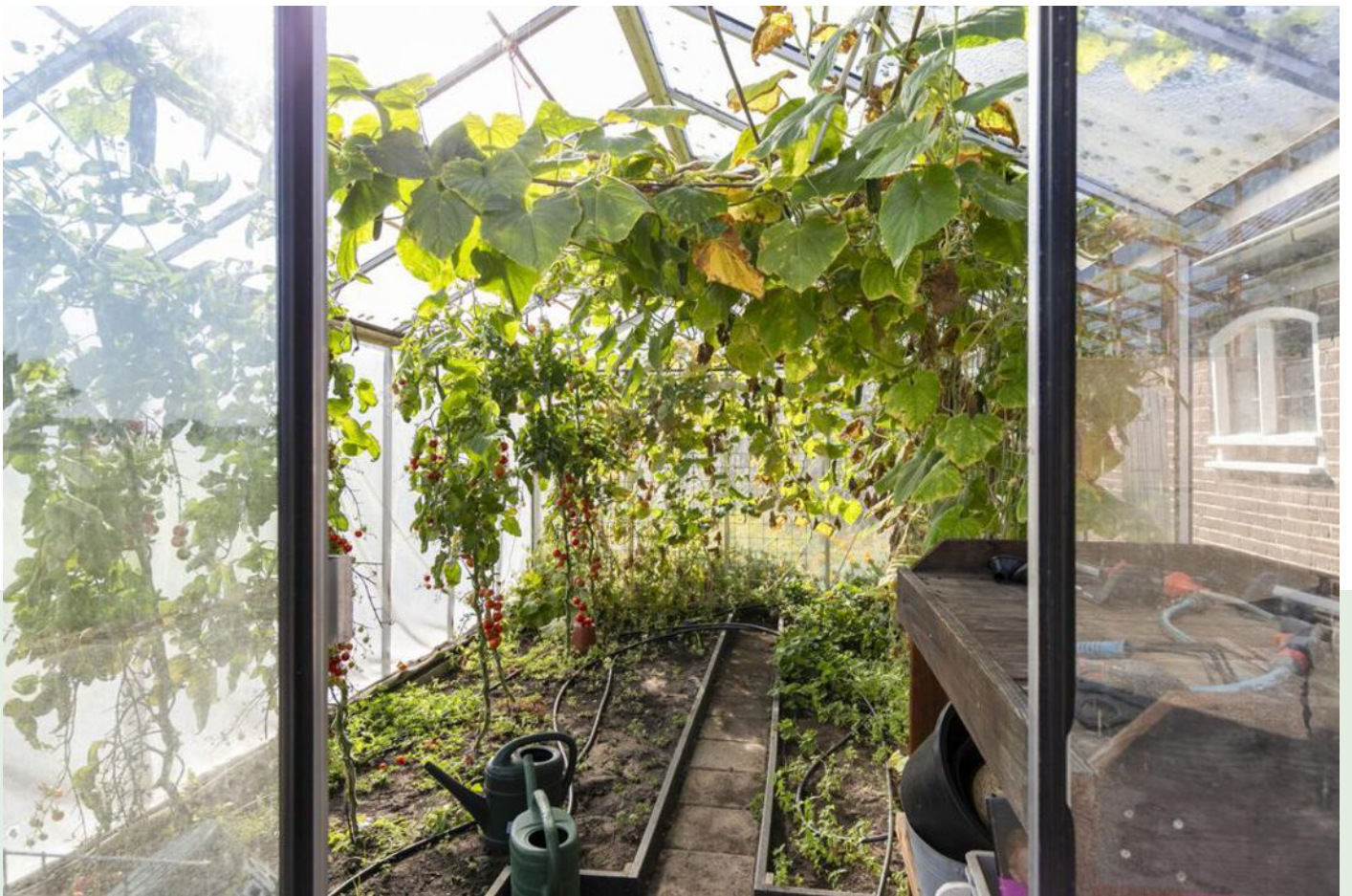


ACHTERHUIS EN ERFSITUATIE

- Het achterhuis biedt uitstekende mogelijkheden om – indien de koper ervoor kiest de woonboerderij te verbouwen in de toekomst – voor andere doeleinden te gebruiken.
- De woonboerderij maakt deel uit van een gezamenlijk erf. Naast de woning bevindt zich een bungalow. Aan de Harmelinksdijk wordt een twee onder kap (schuurwoning) gerealiseerd. Het totale erf wordt opnieuw ingericht conform het erfinrichtingsplan. Bij deze woonboerderij bestaat de mogelijkheid tot het oprichten van een hooiberg binnen het aangewezen bouwvlak conform het onherroepelijk omgevingsplan (de bouwkosten van de hooiberg zijn voor rekening van de koper).









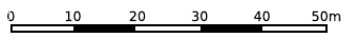
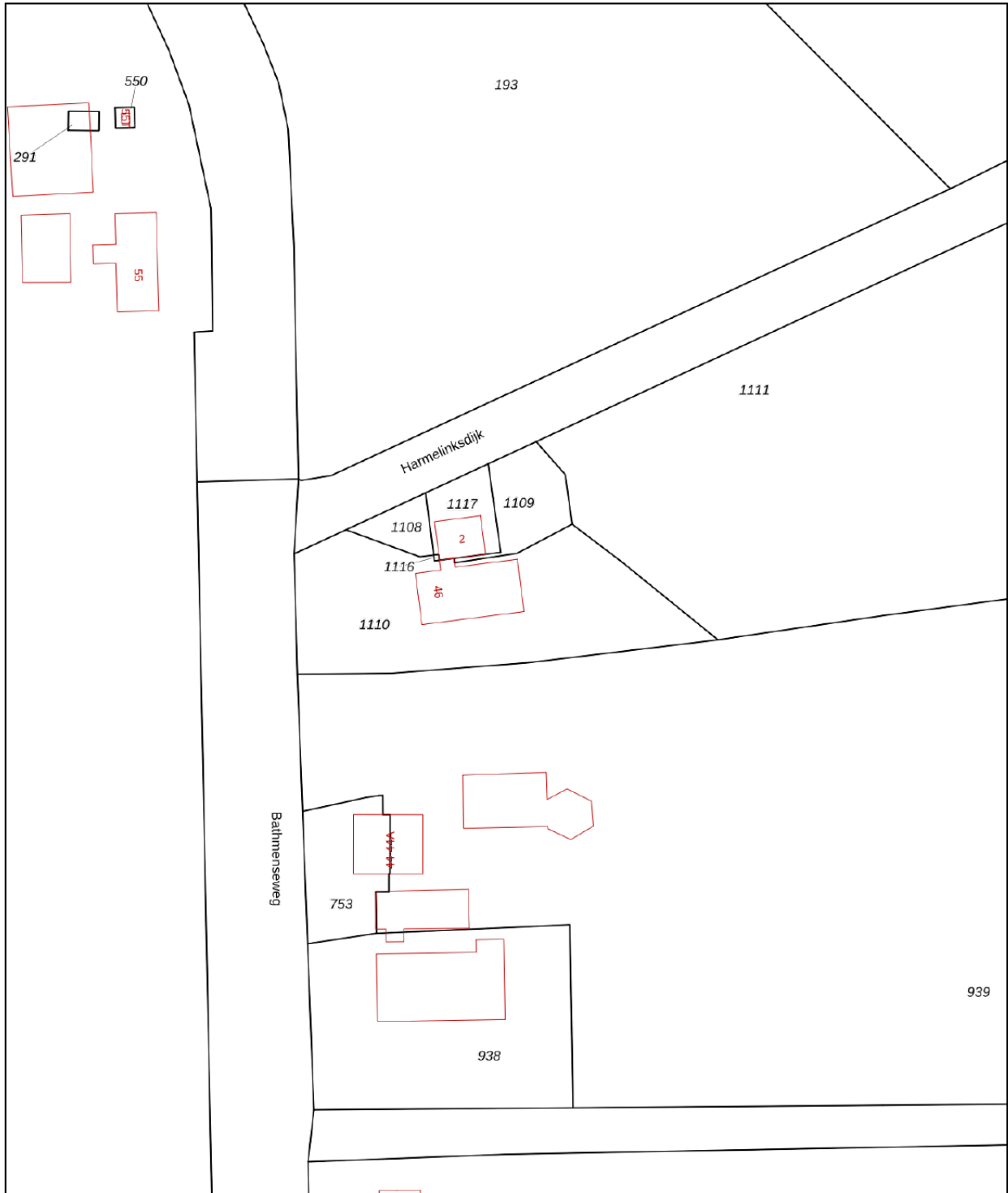



mandelig
terrein



Kadastrale kaart

Uw referentie: Bathmenseweg



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Diepenveen</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1110</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Algemene informatie

Algemene informatie

Zojuist heeft u een brochure ontvangen van een door Buitenwonen aangeboden pand. De verkoper, onze opdrachtgever, heeft besloten om het pand exclusief via ons kantoor te koop aan te bieden. Dit betekent dat als u meer informatie wenst of een afspraak wilt maken voor een (2e) bezichtiging, u hiervoor contact op kan nemen met ons kantoor. Ons telefoonnummer is 0570-591007 (Buitenwonen Oost) of 0592-390322 (Buitenwonen Noord).

Pand bekijken

Voor u besluit om een bepaald pand te kopen, dient u ook te letten op de omgeving, de buurt en de omliggende panden. U mag gerust kieskeurig zijn. Als kopende partij heeft u een wettelijke onderzoekplicht naar alle zaken die voor u belangrijk zijn en kunt u zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die u zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. Vanzelfsprekend kunnen wij u doorverwijzen naar de desbetreffende instanties of deskundigen. U mag verwachten dat melding plichtige zaken gemeld zullen worden, tenminste voor zover ze bij verkoper of makelaar bekend zijn. Het geeft echter geen garantie voor het aan- dan wel afwezig zijn van eigenschappen. Van de meeste panden zijn kadastrale gegevens, een bestemmingsplan en een eigendomsbewijs beschikbaar.

(Agrarische) bestemming

Veel Buitenwonen-objecten worden of werden agrarisch gebruikt. Als u een door Buitenwonen aangeboden object koopt, krijgt u het geleverd met de vigerende bestemming. Het onderzoeken en nagaan van de mogelijkheden om het pand te gebruiken zoals u dat wilt, behoort uitdrukkelijk tot de onderzoek plicht van de koper. Buitenwonen adviseert u om bij koop van een object met een agrarische bestemming informatie in te winnen bij de gemeente, zeker als u bouw- of verbouwplannen heeft. Voor woonhuizen bedraagt de overdrachtsbelasting 2% echter voor (aanhorige) grond en overige opstallen kan de overdrachtsbelasting 10,4% bedragen.

Interesse en nu?

Indien u het pand met één van onze makelaars heeft bezichtigd en u heeft interesse, kunt u een bod op het pand uitbrengen. Een bieding kunt u mondeling doorgeven, u mag dit telefonisch of per mail doen. Tevens is het verstandig om vooraf contact met ons op te nemen of er bijzonderheden betreffende het biedsysteem bestaan en of wij nog "vrij" zijn met de woning. Een bieder kan niet afdwingen dat hij in onderhandeling is. Men is pas in onderhandeling als de verkoper een tegenvoorstel doet. Men is niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod met de verkoper zal overleggen. Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Een makelaar mag ondanks onderhandelingen doorgaan met de bezichtigingen bij het pand. Verkoop/koop komt niet eerder tot stand nadat over alle hoofdzaken en details overeenstemming is bereikt en deze schriftelijk is vastgelegd.

Geen interesse?

Indien dit object toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij voor u op zoek gaan naar een woning in het NVM-uitwisselingsstelsel. Mochten wij geen reactie van u ontvangen dan zal een van onze medewerkers contact met u opnemen om te bespreken of deze woning aan uw wensen voldoet, of dat wij wellicht een ander object in de verkoop hebben of krijgen, die dat wel doet. Mocht u op dit moment eigenaar zijn van een eigen woning dan geven wij u graag een indicatie van de te verwachten opbrengst en een inzicht in de verkoopmogelijkheden. Naast het samenstellen van deze brochure doen wij nog veel meer voor u om een woning te verkopen. Hierover informeren wij u graag in een vrijblijvend gesprek.

Koopakte

Na de bovengenoemde overeenstemming wordt door ons kantoor een koopakte opgesteld. Tenzij de verkoper anders bepaalt, wordt er een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom als zekerheid voor de verkoper in de akte opgenomen. Indien van toepassing wordt de ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen. In overleg kunnen er eventueel ontbindende voorwaarden opgenomen worden. Als de koper ontbinding inroept, omdat hij geen financiering kan verkrijgen, dan dient hij dat goed gedocumenteerd te doen. Vanzelfsprekend is het verstandig en gaan wij er ook vanuit dat u, voordat u een bieding doet, uw financiële situatie goed op een rij heeft gezet.

In de koopovereenkomst zullen wij standaard een waarborgsom van 10% van de koopsom opnemen. Bij oudere woningen wordt ook een ouderdomsclausule en asbestclausule opgenomen.

Kosten koper

Tenzij anders vermeld is de verkoopprijs kosten koper. Dit wil zeggen dat de kosten voor het in eigendom verkrijgen van het pand voor rekening van de koper zijn. Dit betreft vaak de overdrachtsbelasting (10,4%, 2% of 0%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de hypotheekakte en het inschrijven daarvan in de registers, de kadasterkosten en de afsluitprovisie. De makelaarscourtage komt niet voor rekening van de koper. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn object te verkopen, dan moet hij zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst. De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper en niet dat van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

Hoewel deze verkoopbrochure door ons met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, wordt voor eventuele onjuistheden noch door Buitenwonen, noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen. Alle verstrekte informatie dient te worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.

De eventuele in deze brochure opgenomen plattegronden, tekeningen, situatieschetsen en dergelijke dienen uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Eventueel aangegeven maten zijn indicatief en dienen ter plaatse te worden nagemeten en kunnen eveneens afwijken van de werkelijkheid.



John Vrielink
NVM makelaar



Daniëlle Leerkes
NVM makelaar



Erica Assenberg
Aankoop coördinator



Sem Duineveld
Makelaar in opleiding



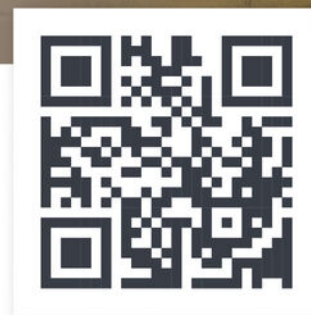
Annefleur Vrielink
Makelaar in opleiding



Jort ten Dam
Medewerker binnendienst



*meer info
& contact* →



WV
WUNDERINK
FINANCIEREN & VERZEKEREN

Kantooradres:
Deventerweg 14
7213EH Gorssel

T 085-4019552
M info@wunderink.nl
WUNDERINK.NL

Buitenwonen[®]

Makelaars met verstand van het échte buitenleven

Welle 10, 7411 CA Deventer

T (0570) 591 007 | info@buitenwonen.nl | www.buitenwonen.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.buitenwonen.nl



NWWI