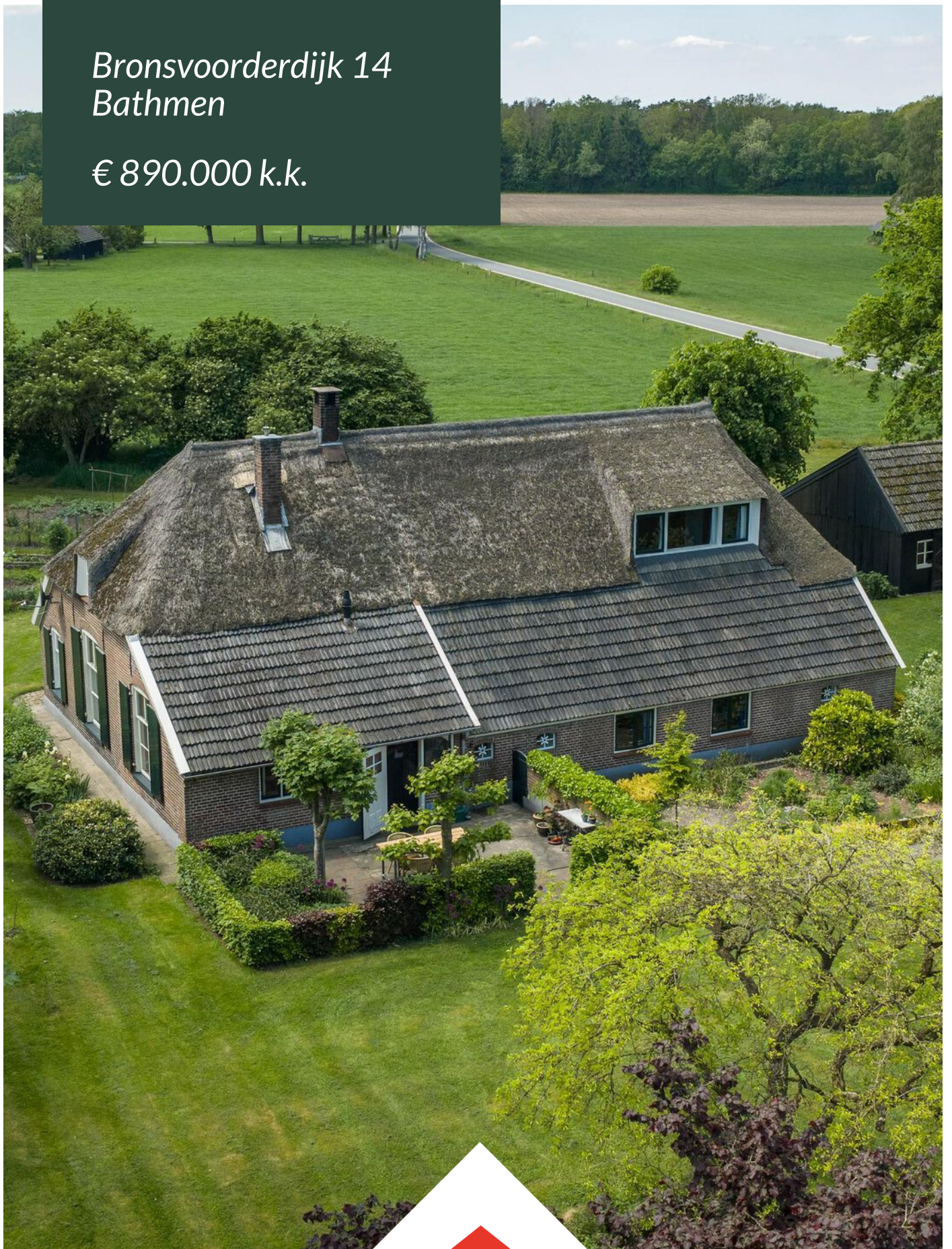


Bronsvoorderdijk 14
Bathmen

€ 890.000 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

274 m²

Inhoud

1046 m³

Perceeloppervlakte

4965 m²

Slaapkamers

5

Bouwjaar

1806

Vraagprijs

€ 890.000 k.k.



MONUMENTAAL WONEN OP EEN IDYLLISCH AUTHENTIEK SALLANDS BOERENERF!

Te midden van het karakteristieke coulisselandschap van Salland, verscholen tussen weilanden, houtwallen en bossen, ligt de monumentale woonboerderij Erve Groot Velderman uit ca. 1806 waar reeds in 1598 al op deze plek gewoond werd. Een bijzondere plek waar rust, ruimte en historie samenkomen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij zijn. Binnen enkele minuten bereik je zowel het dorp Bathmen als de A1, en binnen een kwartier sta je in het historische centrum van Deventer.

De Bronsvoorderdijk dankt zijn naam aan een oude zandrug die in het landschap nog te zien is en dit erf is een van de oudste uit de streek.

Het fraaie erf wordt omringd door eeuwenoude eiken, statige lindebomen en diverse fruitbomen. De vergezichten over de omliggende landerijen zijn indrukwekkend en bieden ieder seizoen een prachtig decor. Hier ervaar je het buitenleven in optima forma, zonder afgelegen te wonen.

Naast de woonboerderij beschikt het erf over een authentieke rijtuigenstalling, een sfeervol gastenverblijf in de voormalige stal en een royale hobbyschuur. Het geheel biedt volop mogelijkheden voor wonen, werken en hobby's op één locatie.

De woonboerderij en het gastenverblijf vragen om modernisering, maar bieden daarmee juist een unieke kans om deze bijzondere plek geheel naar eigen inzicht en woonwensen te transformeren. Dankzij de praktische indeling behoort volledig gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden.

De voormalige (vrijstaande) stal, momenteel ingericht als gastenverblijf, leent zich uitstekend voor uiteenlopende doeleinden zoals een bed & breakfast, kantoor of praktijk aan huis, mantelzorgwoning, inwoning of hobbyruimte. Daarnaast biedt het erf uitstekende mogelijkheden voor het houden van paarden of kleinvee.

Voor liefhebbers van rust, privacy, natuur en karakter is dit een zeldzame kans om een authentiek Sallands erf nieuw leven in te blazen.

Indeling woonboerderij:

Via de entree bereikt je de hal met toegang tot een bergruimte met wasmachineaansluiting, twee slaapkamers en een aangrenzende werkkamer. Vanuit de centrale hal zijn de provisieberging, een eenvoudige badkamer met douche en wastafel, een separaat toilet en de stookruimte bereikbaar.

Bijzonderheden:

- Uniek authentiek boerenerf.
- Gemeentelijk monument.
- Veel mogelijkheden door de ruimte in een rond de woning.
- Prachtige en rustige ligging met veel privacy.
- Goede verbinding nabij uitvalswegen.

De sfeervolle woonkamer vormt het hart van de woning en biedt dankzij de hoge ramen een prachtige lichtinval en een schitterend uitzicht over de omliggende landerijen. Aansluitend bevindt zich de eetkamer, eveneens met fraai uitzicht, die in verbinding staat met de keuken en de tuin.

Verdieping:

De verdieping beschikt over een ruime overloop met veel vaste kastruimte, een badkamer voorzien van ligbad, toilet en wastafel, en twee royale slaapkamers met dakkapellen.

Bijgebouwen

Gastenverblijf:

Sfeervol en karaktervol gastenverblijf met zichtbare oude gebinten en authentieke stalraampjes. Het geheel beschikt over een gezellige leefruimte, een gesloten keuken, een badkamer met douche, toilet en wastafel en een ruime berging met cv-opstelling en wasmachineaansluiting.

Authentieke rijtuigstalling:

Prachtige monumentale schuur (uit ca. 1800) van circa 6,6 x 8,1 meter (met schitterende oude gebinten met pen en gat verbindingen), momenteel in gebruik als garage. Dankzij de drie dubbele deuren kunnen hier met gemak meerdere auto's worden gestald.

Hobbyschuur:

Voormalige kippenschuur van circa 14,4 x 6,3 meter met twee dubbele deuren. Een veelzijdige ruimte die zich uitstekend leent als werkplaats, hobbyruimte, opslag of stalling voor meerdere voertuigen.

Erf en tuin:

De boerderij ligt centraal op een prachtig aangelegd erf dat wordt ontsloten via een karakteristieke oprijlaan van oude waaltjes, geflankeerd door imposante eikenbomen. Aan weerszijden van het perceel bevinden zich twee weitjes. Achter op het erf ligt een moestuin en er staan diverse oude fruitbomen in de tuin,

waarmee het landelijke karakter van deze bijzondere plek volledig tot zijn recht komt.

Een unieke monumentale woonboerderij op een schitterende locatie, waar historie, ruimte en natuur samenkomen.

Woonoppervlakte: ca. 274 m²

Inhoud: ca. 1046 m³

Perceeloppervlakte: 4965 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 je eigen NVM aankoopmakelaar in.

Jouw NVM aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM kantoren vind je op Funda.nl.

Energietabel

E

Verwarming

c.v.-ketel

Aantal kamers

7

Externe bergruimte

143 m²

Tuin

















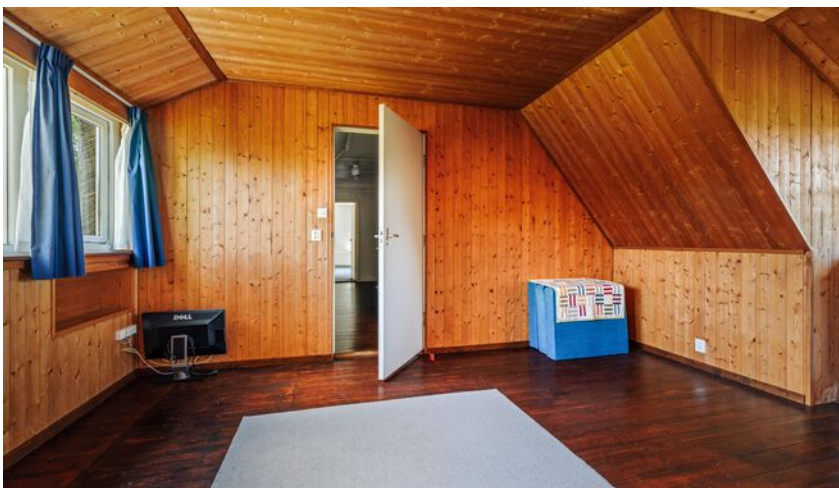








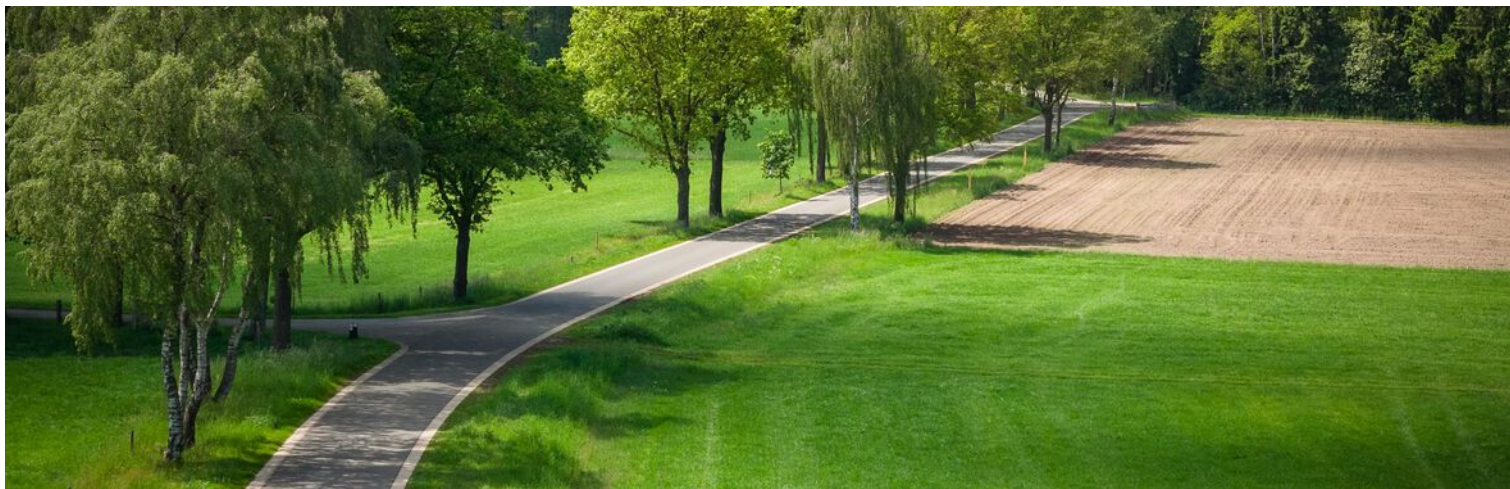






Gastenverblijf





Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar

nvm.nl



Begane grond

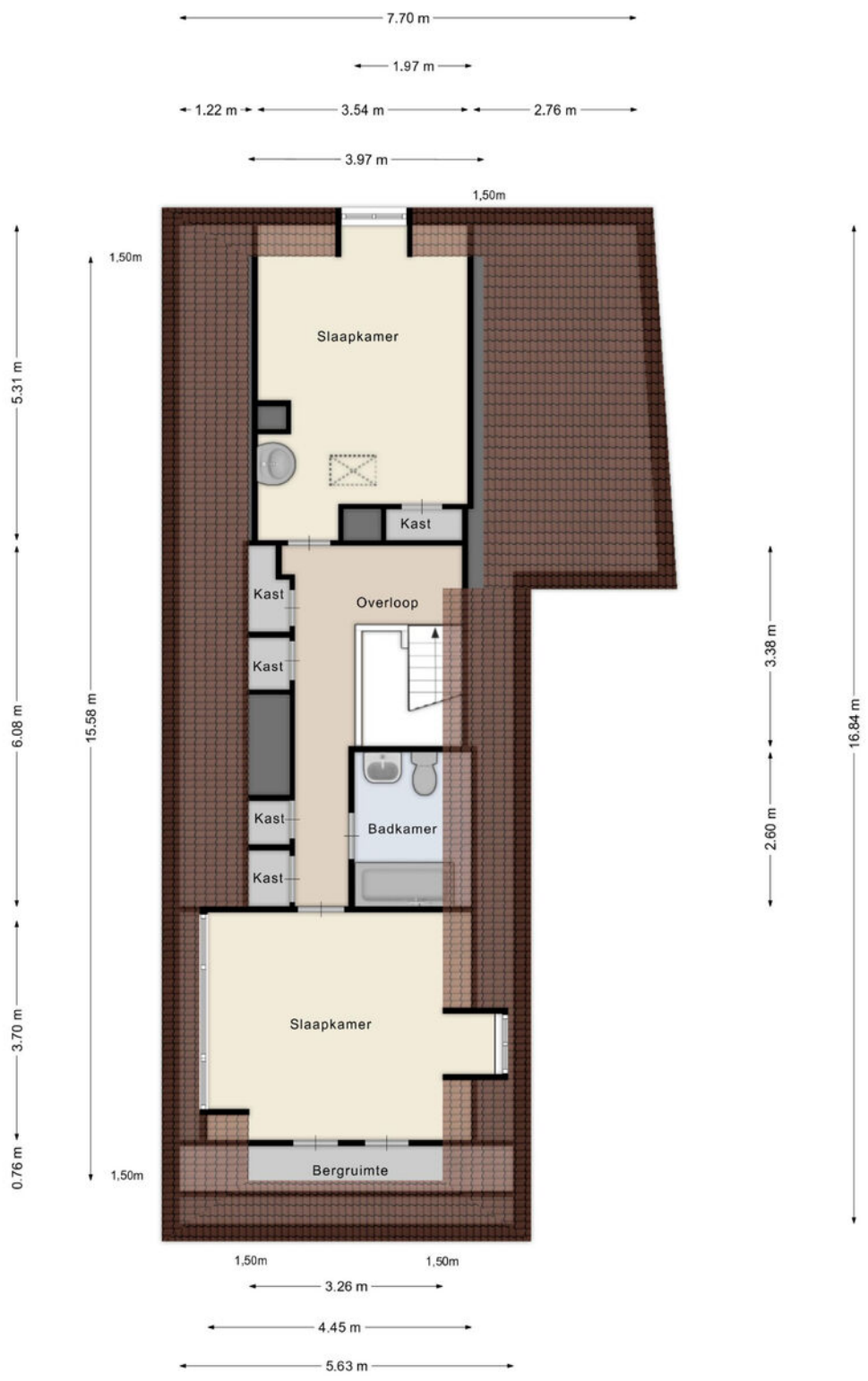


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond met tuin

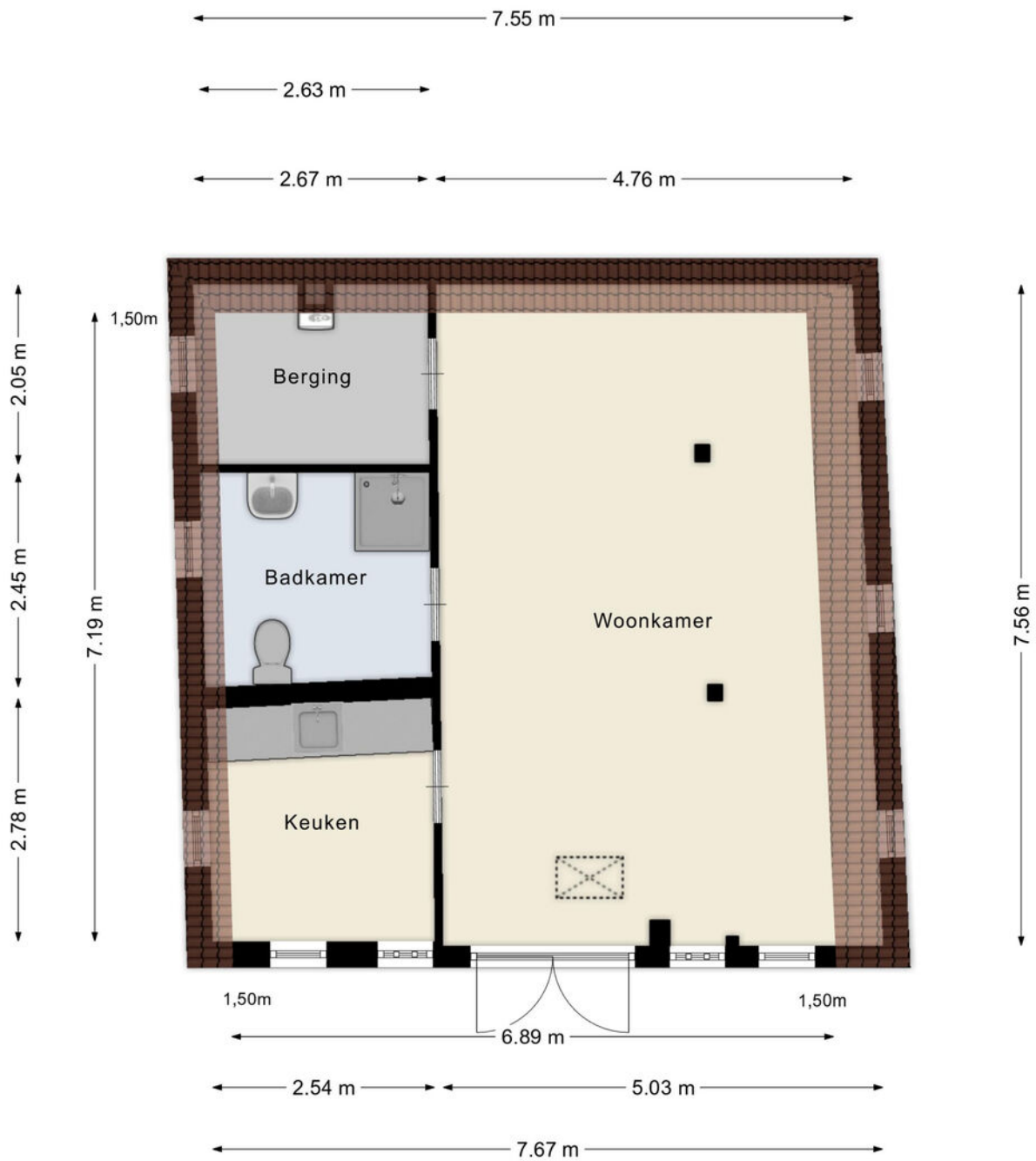


Eerste verdieping



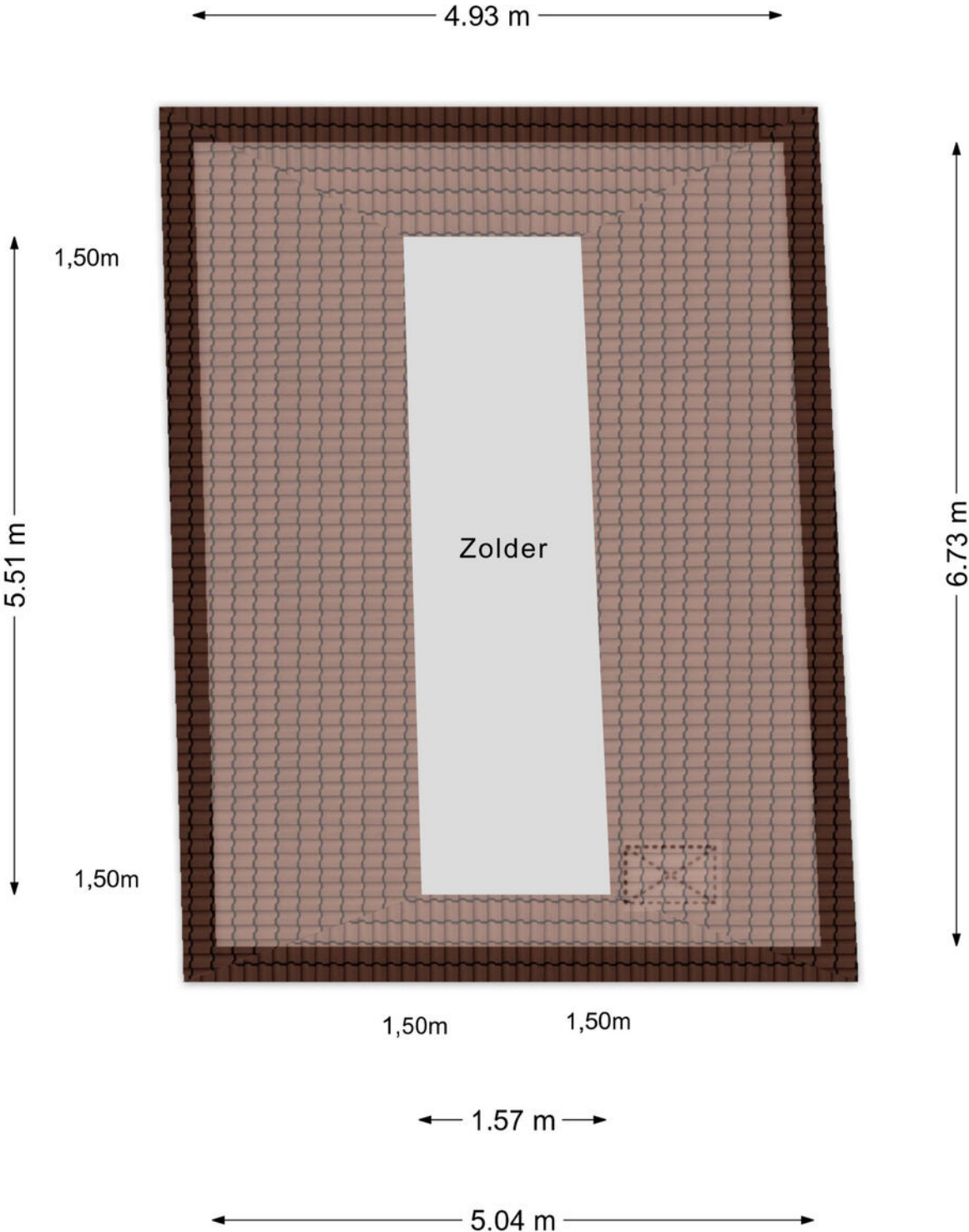
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Bijgebouw



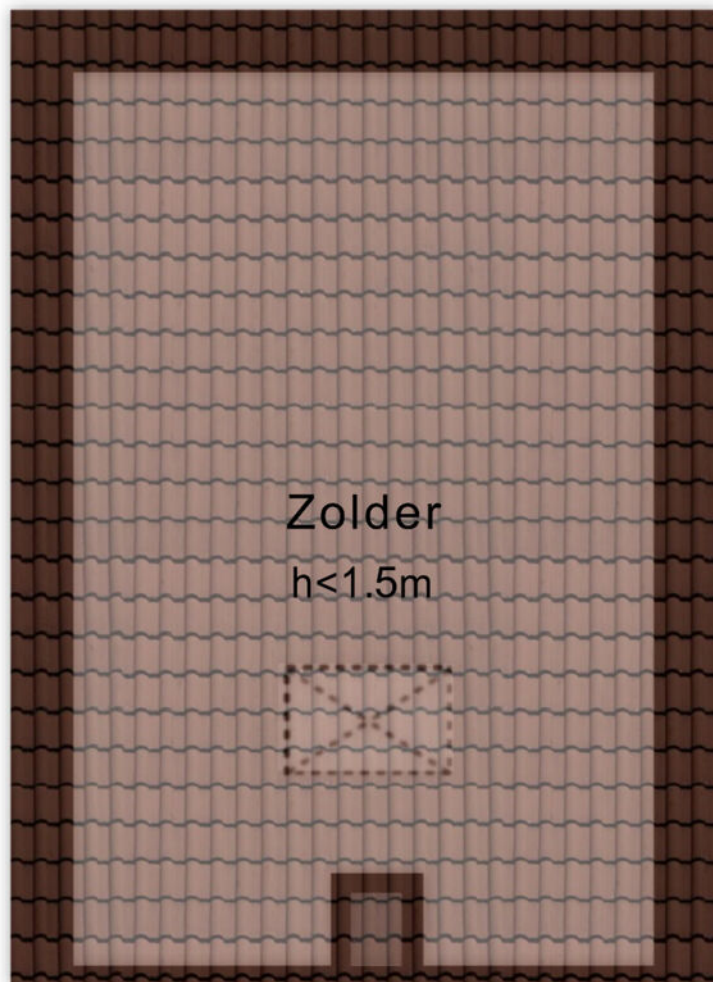
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bijgebouw zolder



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

Zolder

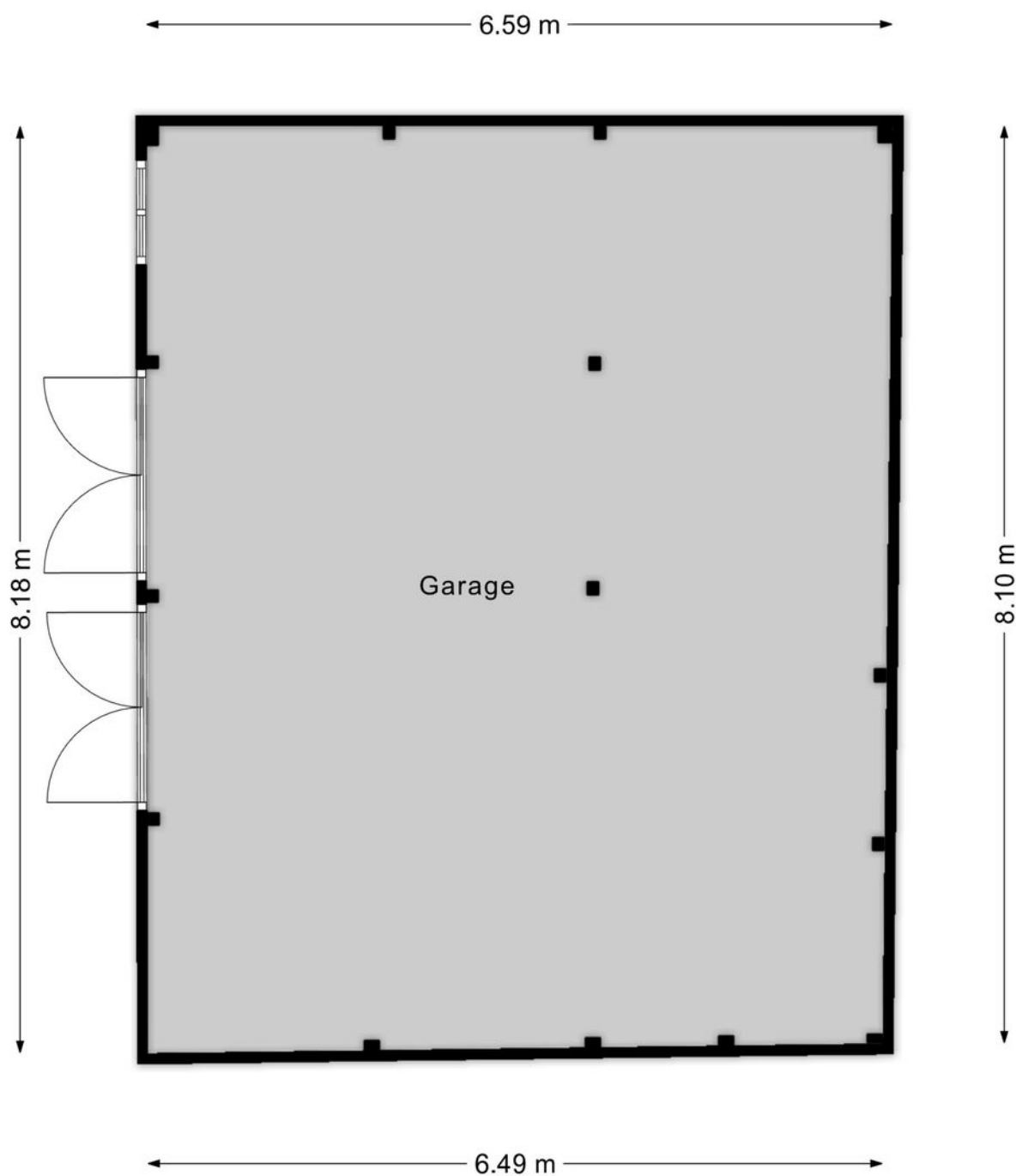


4.23 m

2.75 m

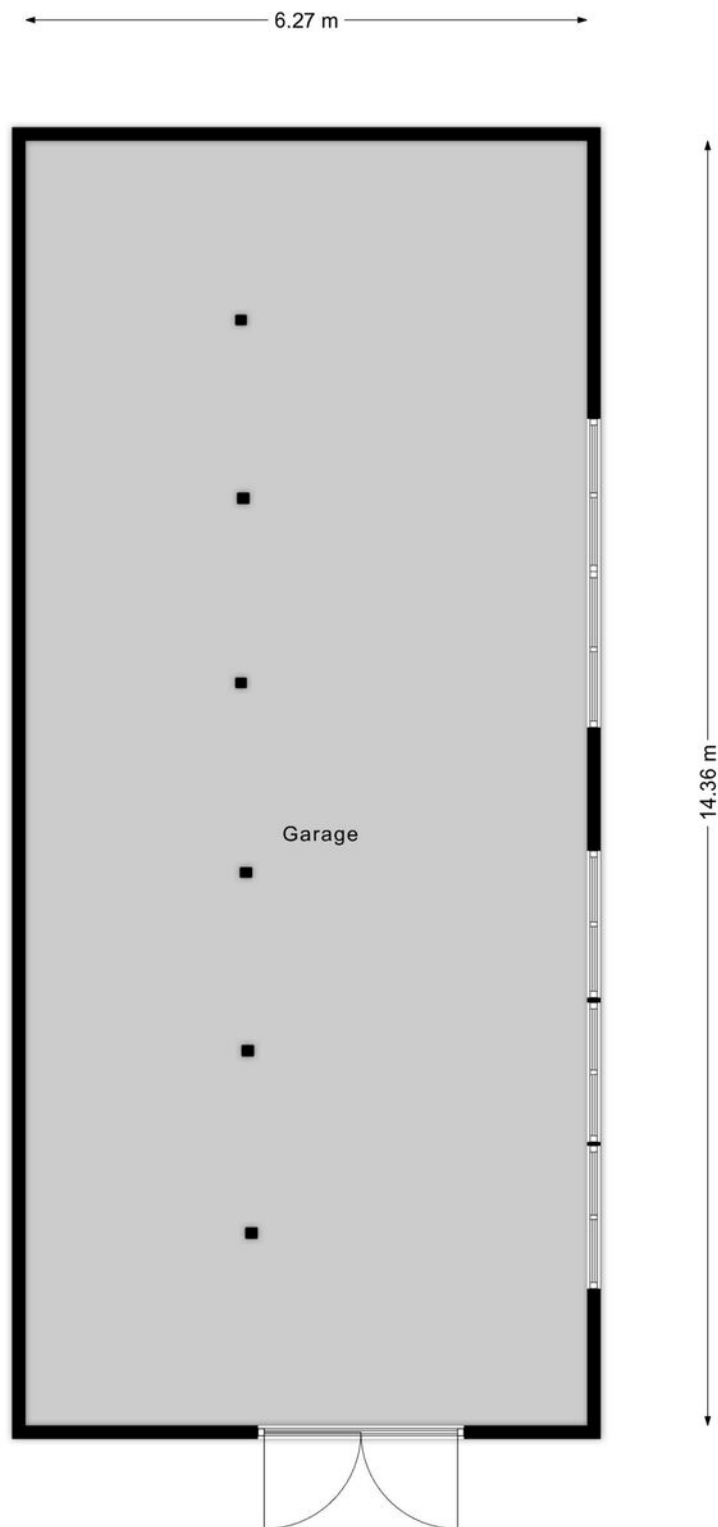
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage



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

Garage




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Bathmen</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 89</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 april 2026
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			
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 2 'vijvertjes': ingegraven metselspeciekuipen	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

