



Schaarsweg 5, Nieuw Heeten

Vraagprijs: € 885.000,- k.k.



Op een schitterende locatie met VRIJ UITZICHT over de landerijen gelegen **VOLLEDIG GERENOVEERDE** en **VERDUURZAAMDE, GASLOZE WOONBOERDERIJ** (bouwjaar 1928 en 2022) met **GROOT BIJGEBOUW** en eetbare tuin rondom.

Deze boerderij is vanaf 2022 compleet gestript, weer nieuw opgebouwd met behoud van karakter en volledig geïsoleerd met de meest duurzame materialen. En voorzien van een **WARMTEPOMP**, wtw's en zonnepanelen. Er is een volledig nieuwe geïsoleerde betonvloer met vloerverwarming aangebracht, de muren zijn geïsoleerd met een pakket van 20 cm houtvezel isolatie afgewerkt met leemstuc en op de verstevigde sporenkap liggen geïsoleerde dakplaten, nieuwe dakpannen en dakgoten. Vrijwel alle ramen en kozijnen zijn nieuw en alle ramen en kozijnen hebben HR++ beglazing (dakramen triple glas). Ook alle installatiewerk (elektra en riolering) is nieuw, evenals de keuken en de badkamers. De basisconstructie met gebinten, balkenplafonds en hildes is behouden gebleven. Samen met de oude estriken (deels uit Frankrijk) op de vloer is het een bijzonder sfeervol geheel. Samenvattend, een vrijwel compleet nieuw, comfortabel, sfeervol en duurzaam woonhuis in een historische jas.

De ligging is prachtig, met rondom uitzicht over de landerijen, aan een rustige weg op een paar honderd meter van het bos. De woonboerderij ligt net buiten Okkenbroek, dichtbij Nationaal Park de Sallandse Heuvelrug (Holterberg) op ca. 3,5 km van winkels en basisscholen (Heeten en Nieuw-Heeten) en ca. 12 km van Deventer.

Verder:

- Vaillant warmtepomp Arotherm plus 2024
- Inventum 200L boiler (100% op warmtepomp)
- Duco lucht wtw (warmte terug win) 2024
- Douche wtw 2026
- Op bijgebouw liggen 21 zonnepanelen
- Energielabel A++
- Energiekosten (elektra, er is geen gasaansluiting) bedragen € 37,- per maand

Indeling:

Entree, hal met wc en badkamer op de begane grond met inloopdouche, wastafelmeubel en wasmachine aansluitingen. Grote living in de voormalige deel met zitgedeelte, eetgedeelte en bijzonder fraaie keuken met massief houten (Essenhout) fronten, kookeiland, composiet aanrechtbladen, afwasmachine, twee ovens (één combi-oven) en een koel-vriescombinatie. De living heeft grote openslaande deuren en doorgang naar bijkeuken met garderobe, warmtepomp en achterdeur. En op twee plaatsen doorgang naar het voorhuis, je kan een rondje lopen, met een werkkamer, zitkamer/bibliotheek met schouw en een slaapkamer met oude houten schouw.

Verdieping:

Ruime en hoge overloop met aan weerszijden grote bergingen in de hildes. Twee slaapkamers met hoog plafond aan de voorzijde. Moderne badkamer met inloopdouche, wc en wastafelmeubel in het midden. Boven de badkamer is ook nog bergruimte. En een ruime hoofdslaapkamer met hoog plafond aan de achterzijde. Op de verdieping is veel houtwerk bewust in het zicht gelaten en is de hoogte opgezocht voor maximale ruimtelijke beleving.

Bijgebouw (ca. 190 m²) en kas:

Groot bijgebouw met een gedeelte kapschuur (overdekt terras), garage met schuifdeuren, garage/fietsenberging in voormalig tanklokaal en twee ruime bergingen aan de achterzijde. Op de verdieping is een bergvliering en aan de zijkant is een tuinkas.

Tuin:

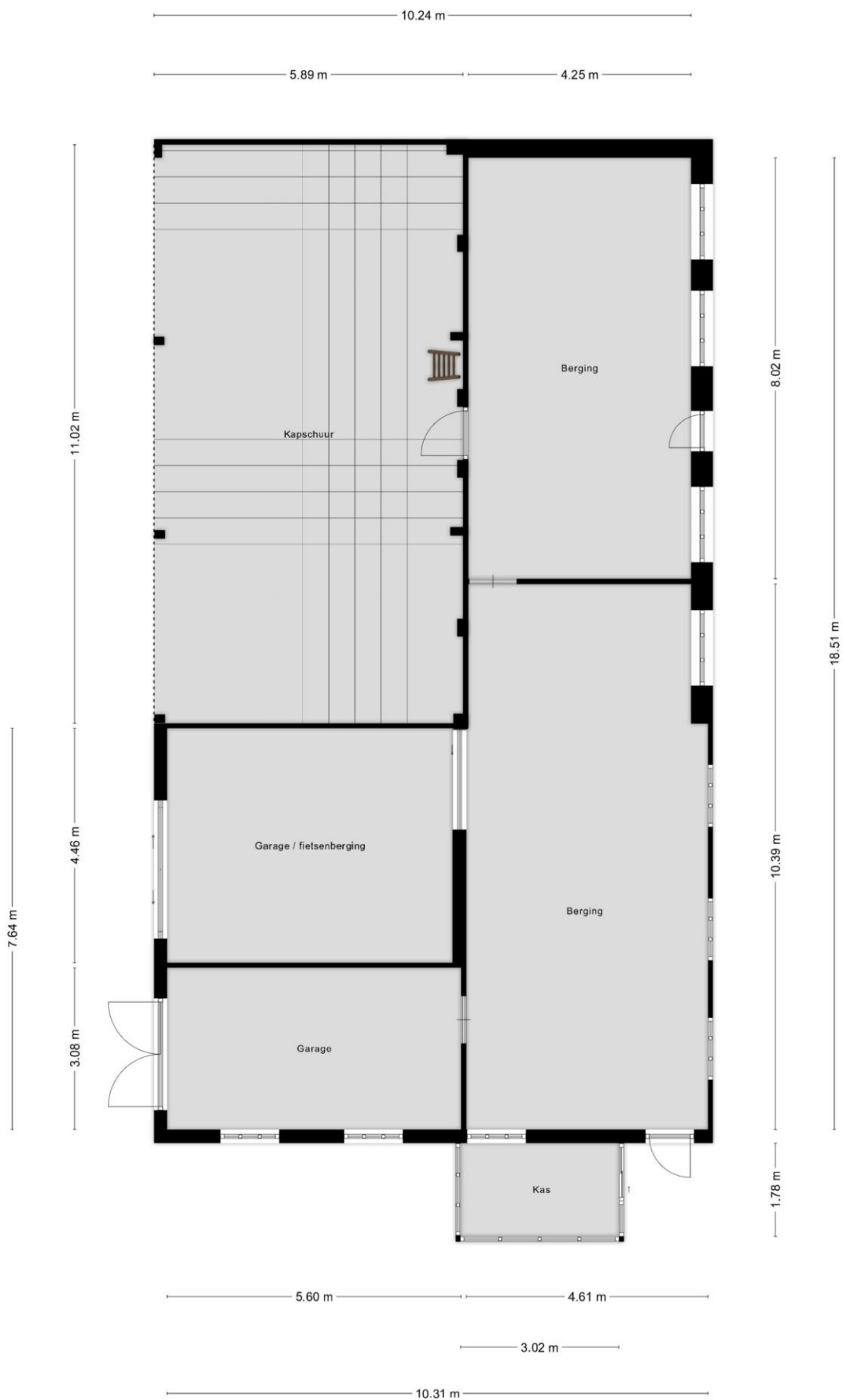
Lange oprit leidt naar de woonboerderij en het bijgebouw. Rondom ligt een natuurlijke tuin, de eigenaars noemen het heel toepasselijk 'een eetbaar erf' met grasveld, veel verschillende vruchtbomen, vuurplaats, moestuin, grote rozemarijn, vijg, bonenstaak, kippenhok en ren. Vanuit het huis en de tuin zijn er prachtige vergezichten over de landerijen. Achter op het perceel is een halve cirkel van wilgen met schommelbank. Een plek om weg te dromen en van het buitenleven te genieten.

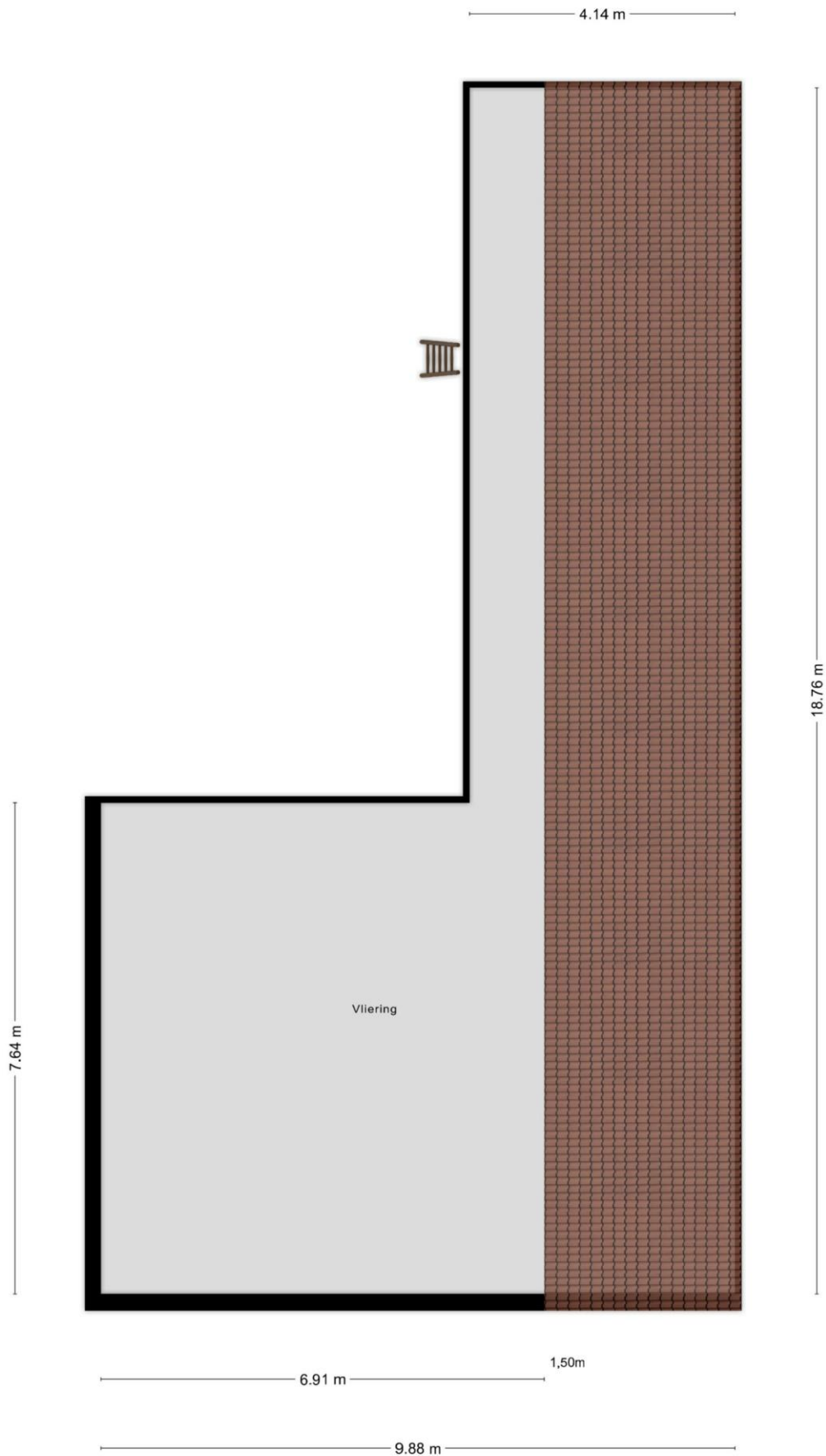
Inhoud: ca. 727 m³

Woonoppervlakte: ca. 196 m²

Perceelgrootte: 2.645 m²









0 10 20 30 40 50m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Raalte

Sectie H

Perceel 7804

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 augustus 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



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Schaarsweg 5, 8112 PT Nieuw Heeten

Datum:

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
– Slaapkamer lampen aan muur	☒	☐	☐	☐
– Lampen badkamers	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen (behalve 1x kinderkamer)	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen (oude estriken)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
– Kapstok	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat (inductie)	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap interne afzuiging kookplaat	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☐	☐	☐	☒
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
– Plasma filter afzuiging kookplaat	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherf) 2x	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel 2x	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel 2x	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders 5x	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☐	☐	☐	☒
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– Warmtepomp met boilervat	☒	☐	☐	☐
– Luchtwarmte terugwinning (in alle ruimtes ventilatie)	☒	☐	☐	☐
– Douchewarmte terugwinning badkamer boven	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
– Zonwering dakramen x6 (op zonnepaneel)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto (is voorbereid)	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
3x kleine rozemarijn, 12 x bessenstruik, smeerwortel merendeel, kleine vijg achter schuur en Chinese bieslook	☐	☒	☐	☐
Grote vijg blijft staan	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Verlichting kapschuur	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Werkbank in tuinhuis/berging, grote in tanklokaal	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
Vuurplaats	☒	☐	☐	☐
Bonenrek	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Schommelhaken	☐	☒	☐	☐
– 2x 1m3 regenwaterberging	☒	☐	☐	☐
– Kippenhok + ren	☒	☐	☐	☐
– Elektrisch kippenluikje	☐	☒	☐	☐
– Plank met 'nieuw gaasterland'	☐	☒	☐	☐
– Stapels klinkers	☒	☐	☐	☐
– 3 gebinten	☒	☐	☐	☐
– Oude deeldeer	☒	☐	☐	☐
– Kerkuilenkast	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

Ja Nee Gaat mee Moet worden overgenomen

CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



Algemene informatie

Ten eerste willen wij u namens de verkoper hartelijk danken voor uw getoonde interesse in deze woning.

Erfdienstbaarheden

Er kunnen bijzondere bepalingen zijn verbonden aan iedere onroerende zaak. Wanneer deze van toepassing zijn, worden ze gewoonlijk in het eigendomsbewijs vermeldt. Een exemplaar van dit eigendomsbewijs ligt bij ons kantoor ter inzage.

Biedingen

Wanneer u een bod wilt uitbrengen, kunt u contact opnemen met ons kantoor. Wanneer er meerdere biedingen worden uitgebracht, behoudt de verkoper zich het recht voor om tot een besloten biedsysteem over te gaan.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn of haar keuze. De overeenkomst is pas bindend, wanneer er overeenstemming is bereikt over de koopsom, de oplevering, eventuele bijkomende voorwaarden, roerende zaken en overige details.

Hoe komt een koop tot stand

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn dan een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over de aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule indien één van beide partijen zijn verplichtingen niet nakomt.

Wanneer er door een consument een woning wordt gekocht bepaalt de Wet Koop Onroerende Zaken dat een koop pas is gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt en deze door beide partijen is ondertekend, is er geen rechtsgeldige koop.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van een woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris

Gedurende de bedenktijd kan de koper de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Zo wordt de gelegenheid geboden om bijvoorbeeld deskundigen te raadplegen.

De bedenktijd duurt (minimaal) drie dagen en begint op de dag die volgt op de dag dat de koper de (door beide partijen) ondertekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het is dus niet van belang hoe laat de koper het afschrift van de akte heeft ontvangen.

Voorlopige koopakte

Wij maken gebruik van de standaard modelkoopakte, opgesteld door de NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Voorbehoud

De informatie in deze brochure is geheel vrijblijvend en er kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud hiervan. Wij kunnen niet instaan voor de juistheid van alle informatie uit deze brochure.

Niet uw droomhuis?

Wanneer deze woning niet helemaal aan uw woonwensen voldoet, kunnen wij u wellicht van dienst zijn bij het vinden van de geschikte woning. Neem gerust vrijblijvend contact op met ons kantoor om de mogelijkheden te bespreken.

Uw mening telt!

Voor een verkoper is het verkopen van een woning een spannende tijd. Wij zouden dan ook graag zo snel mogelijk na de bezichtiging uw reactie vernemen, al dan niet positief. Wanneer wij geen reactie ontvangen, zullen wij contact met u opnemen.

Wilt u weten wat uw eigen woning waard is?

Ook dan nodigen wij u uit om contact met ons op te nemen. Wij kunnen u tijdens een vrijblijvend gesprek bij u thuis een indicatie geven van de eventuele verkoopprijs en u tevens uitleggen wat wij voor u zouden kunnen betekenen bij de verkoop van uw woning.