Berkenschakel 30
BATHMEN

€ 799.000 k.k.

Tysma
MAKELAARS

Wij zijn Tysma Makelaars

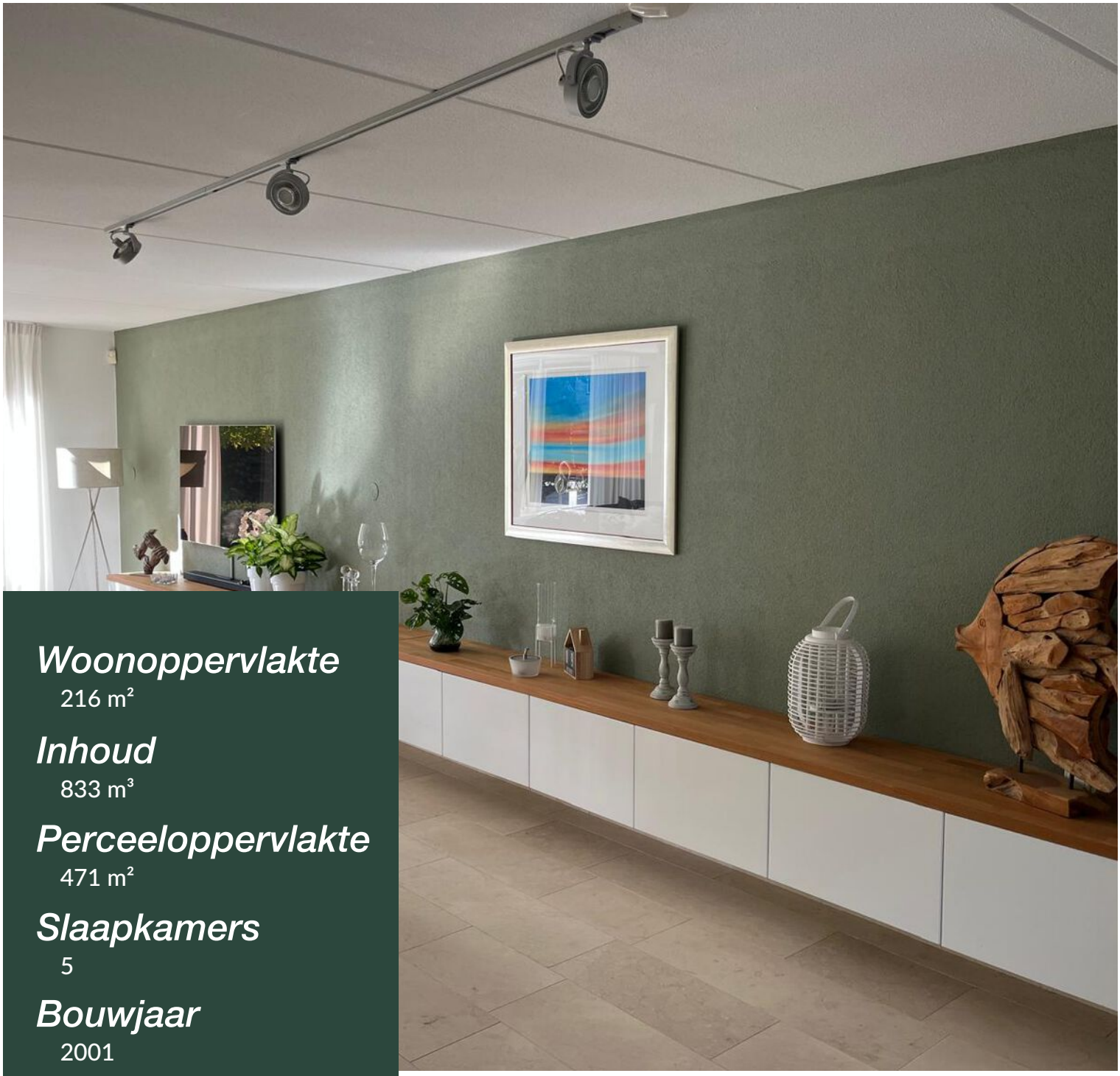
Als één van de jongste makelaarskantoren in Deventer werken wij net wat anders dan vergelijkbare kantoren.

Opgericht 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
216 m²

Inhoud
833 m³

Perceeloppervlakte
471 m²

Slaapkamers
5

Bouwjaar
2001

Vraagprijs
€ 799.000 k.k.

Riante halfvrijstaande woning met 5 slaapkamers, royale luxe woonkeuken en onder architectuur aangelegde voor-én achtertuin. Deze prachtige woning is gesitueerd op één van de grootste percelen van de gehele straat en geeft bovendien een groot gevoel van privacy door de verkeersluwe omgeving.

Aan de Berkenschakel 30 in Bathmen staat deze goed onderhouden halfvrijstaande woning uit 2001, gelegen in de kindvriendelijke wijk Bathmense Enk. De woning beschikt over vijf slaapkamers, een inpandige garage, carport, bergzolder en een ruime houten royale kapschuur.
De woonkeuken is een absolute eyecatcher, deze droomkeuken heeft veel inbouwspots, een modern kookeiland uitgevoerd in Dekton (afmetingen 1.2 m. x 2.75 m. met 2 hoogteverschillen, 0.97 m en 1.01 m).
De keuken beschikt over een pui die over de gehele breedte kan worden geopend.

Op het perceel van 471 m² ligt een fraai aangelegde tuin met meerdere terrassen en een overkapping.
Er is hoogwaardig verbeterd en vernieuwd door de laatste jaren heen en dat resulteert in een uitmuntend woongenot.

De woning is voorzien van energielabel A+++, 21 zonnepanelen, een warmteterugwininstallatie (WTW), een hybride warmtepomp en er is vloerverwarming op de begane grond. Kortom energiezuinig en klaar voor de toekomst!

Woonkamer en woonkeuken.
Via de ruime entree, met garderobe, meterkast, toilet en trapopgang, zijn er 2 ingangen. Eén richting de woonkamer en één richting de woonkeuken. De erker zorgt hier voor extra licht en een sfeervolle zithoek. Er is een sfeervolle gashaard aanwezig. Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde woonkeuken. Deze is in 2018 vernieuwd en voorzien van Siemens-inbouwapparatuur, waaronder een combioven, combi-stoomoven, inbouwkoffieapparaat, vaatwasser en 5-zone inductiekookplaat met afzuigkap geïntegreerd in plafond direct boven de kookplaat en wordt aangestuurd middels een afstandsbediening. Een Quooker maakt de keuken compleet.
De lichtstraat zorgt voor veel daglicht. De grote glazen pui aan de achterzijde kan volledig worden geopend, waardoor de keuken direct aansluit op het terras en de tuin.
De gehele begane grond is voorzien van een marmeren vloer met vloerverwarming.

Vijf slaapkamers en badkamer.
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Eén kamer heeft een inloopkast en een andere slaapkamer beschikt over een wastafelmeubel. De badkamer is in 2020 vernieuwd en beschikt over een ruime inloopdouche, een toilet, twee wastafelmeubels, een verlichte grote spiegel (touchscreen), mechanische ventilatie, een spanplafond en elektrische vloerverwarming.

Bijzonderheden:

- Halfvrijstaande woning uit 2001
- Perceel van 471 m² eigen grond
- Gelegen aan een rustige, doodlopende straat
- Vijf slaapkamers
- Uitgebouwde woonkeuken, vernieuwd in 2018
- Siemens-inbouwapparatuur en een Quooker
- Badkamer vernieuwd in 2020
- Vloerverwarming op de begane grond
- Elektrische vloerverwarming in de badkamer
- Inpandige, volledig geïsoleerde garage van circa 20 m²

Boven de garage bevindt zich een bergzolder met wasmachineaansluitingen, de WTW unit en de hybride CV-opstelling.
De tweede verdieping telt nog twee slaapkamers. Beide kamers hebben een dakraam en zijraam.
Eén slaapkamer is voorzien van een wastafelmeubel. Achter de knieschotten is extra bergruimte beschikbaar. Op de overloop bevindt zich airconditioning.

Tuin, terrassen en overkapping.
Rondom de woning ligt een onder architectuur aangelegde tuin. Er zijn verschillende terrassen, zodat u op verschillende momenten van de dag een plek in de zon of schaduw kunt kiezen.
Aan de achterzijde bevindt zich een elektrisch bedienbaar zonnescherm van circa 6 x 3,5 meter. Voor het besproeien van de tuin is een eigen bron met meerdere tappunten aanwezig.
De overkapping/kapschuur biedt een beschutte plek om buiten te zitten.
Hier staat een luxe spabad en is ruimte voor een loungehoek. Het buitenleven zul je hier als zeer prettig ervaren.
Deze royale schuur met overkapping is in 2021 gerealiseerd enis voorzien van elektra en een internetaansluiting. De ruimte kan onder meer worden gebruikt als werk-, hobby- of opslagruimte.

Garage, carport en schuur.
De inpandige garage is circa 20 m² groot, volledig geïsoleerd en vanuit de woning bereikbaar. De garage beschikt over openslaande deuren en een keukenblok. Aan de voorzijde bevindt zich een carport en op de oprit is plaats voor meerdere auto's. De carport en oprit hebben samen een oppervlakte van 14,5 m. x 5,5 m.

Bijzonderheden
-Halfvrijstaande woning uit 2001
-Perceel van 471 m² eigen grond
-Gelegen aan een rustige, doodlopende straat
-Vijf slaapkamers
-Uitgebouwde woonkeuken, vernieuwd in 2018
-Siemens-inbouwapparatuur en een Quooker
-Badkamer vernieuwd in 2020
-Vloerverwarming op de begane grond
-Elektrische vloerverwarming in de badkamer
-Inpandige, volledig geïsoleerde garage van circa 20 m²
-Carport en parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein
-Bergzolder boven de garage
-Royale overkapping met geïntegreerde schuur staat op een betonnen fundering, gerealiseerd in 2021, hier is elektra en internetaansluiting
-Onder architectuur aangelegde tuin, er is een eigen bron. De voortuin beschikt over druppelslang-irrigatie aangestuurd middels tijdschakelaar
-Elektrisch bedienbaar zonnescherm van circa 6 x 3,5 meter
-Airconditioning
-3-fase laadpunt voor een elektrische auto.
-Vernieuwde duurzame dakpannen geplaatst (2019).
-Horren op de eerste en tweede verdieping, inclusief het dakraam op de overloop.
-Deventer centrum op circa 15 minuten rijden.
-Goede aansluiting op de A1 en de stedendriehoek Deventer-Zutphen-Apeldoorn

Energielabel
A+++ met Hybride-warmtepomp

Verwarming
c.v.-ketel, vloerverwarming

Aantal kamers
8

Externe bergruimte
13 m²

Tuin
noordoost

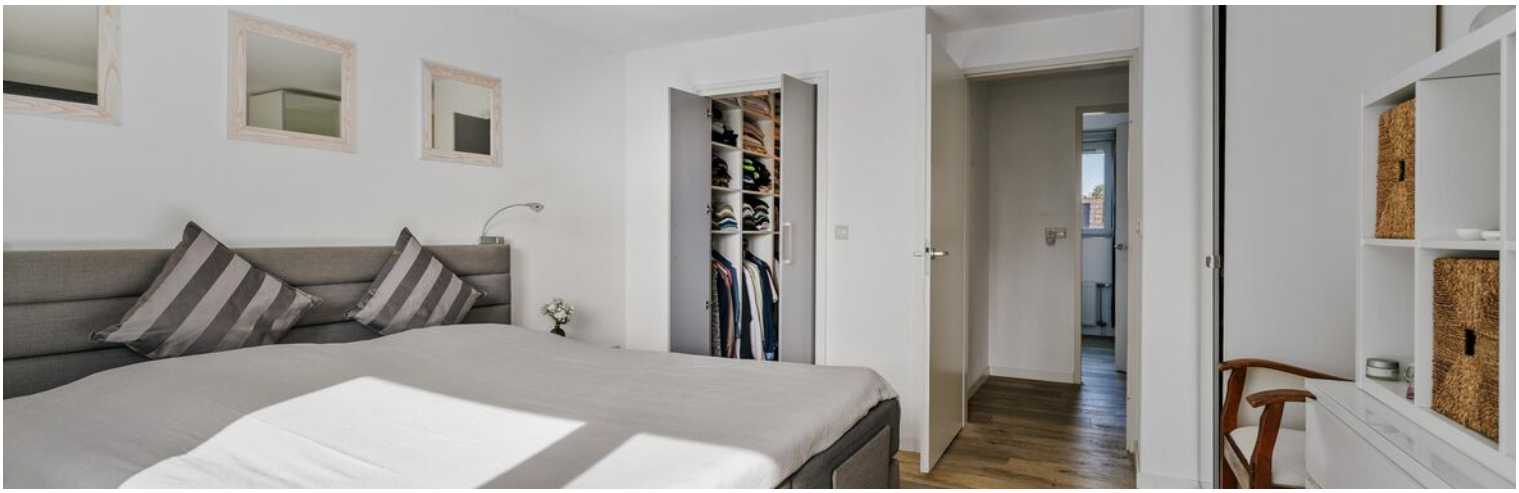
Kortom:
Een woning met een prettige indeling, vijf slaapkamers, een royale woonkeuken en verschillende praktische ruimtes. De tuin, garage, schuur en overkapping geven het perceel veel gebruiksmogelijkheden.

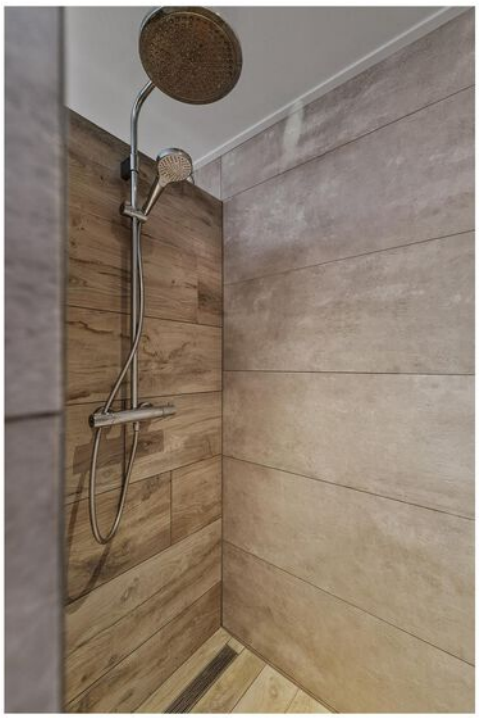
Rustig wonen in Bathmen.
De ligging in Bathmen biedt de rust van een dorp, terwijl Deventer en de andere plaatsen in de stedendriehoek goed bereikbaar zijn. Daarmee is dit huis geschikt voor wie rustig wil wonen en tegelijkertijd de voorzieningen en verbindingen van de stad binnen bereik wil houden.
De woning ligt aan een rustige, doodlopende straat binnen de geliefde woonwijk de "Bathmense Enk", een prettige omgeving voor gezinnen. De dorpskern is dichtbij en biedt diverse voorzieningen, winkels, sportverenigingen en een actief verenigingsleven. Ook voor liefhebbers van wandelen en fietsen is er volop keuze.
Het Traasterbos en de Schipbeek liggen in de directe omgeving.
De A1 is snel bereikbaar. Deventer, Zutphen en Apeldoorn zijn daardoor goed aan te rijden. Het centrum van Deventer ligt op circa 15 minuten rijden. Dichtbij de woning is een bushalte met directe verbinding naar Deventer station, maar ook richting Holten.

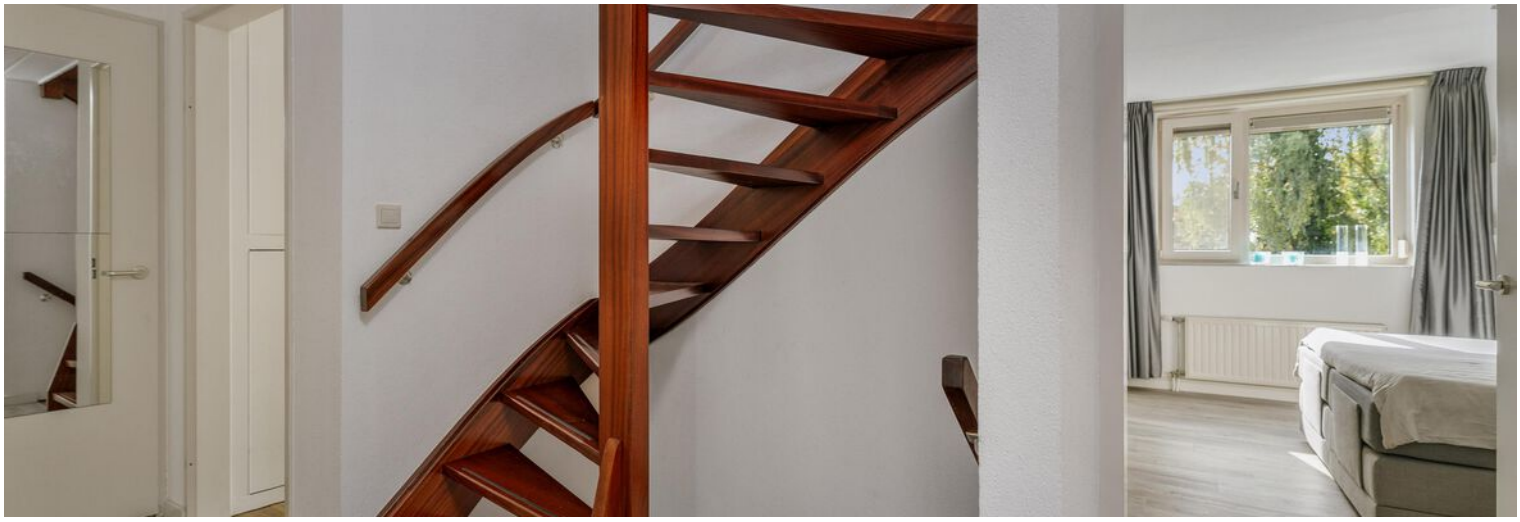
Algemeen
Woonoppervlakte: 216 m²
Inhoud: 833 m³
Perceeloppervlakte: 471 m²
Aanvaarding: in overleg

Voor meer informatie over deze woning verwijzen wij u graag naar de verkoopbrochure. Uiteraard kunt u ook contact opnemen met het team van Tysma Makelaars.

Interesse in deze geweldige woning?
Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Deze behartigt uw belangen tijdens het aankoopproces en kan u adviseren over onder andere de waarde, onderhandelingen en voorwaarden. Adressen van collega-NVM-kantoren vindt u op Funda.nl.







A+++

NVM
Kies een bevlogen aankoopmakelaar!
Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar
nvm.nl

Plattegrond begane grond met tuin

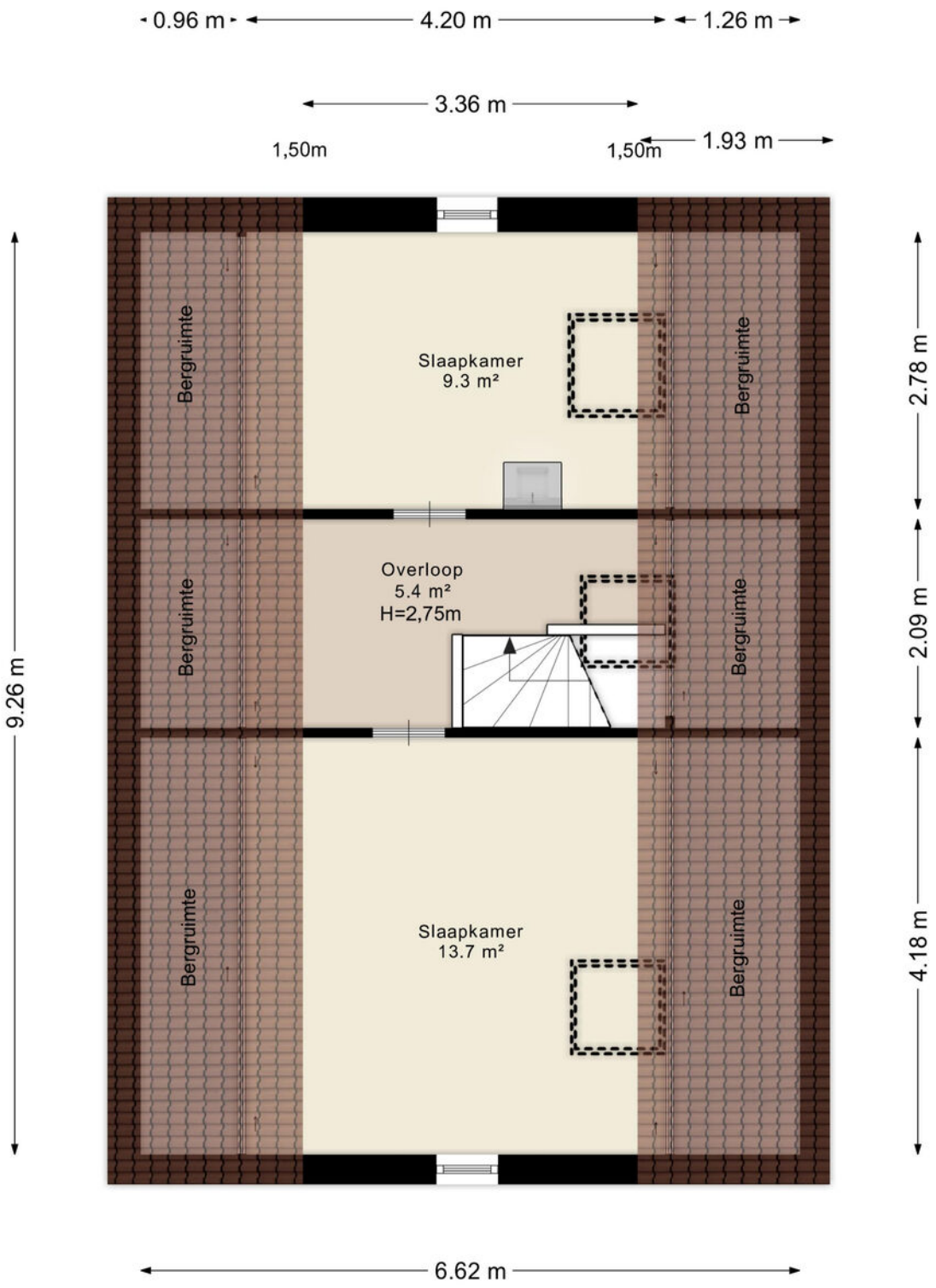
Plattegrond begane grond

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

Plattegrond eerste etage

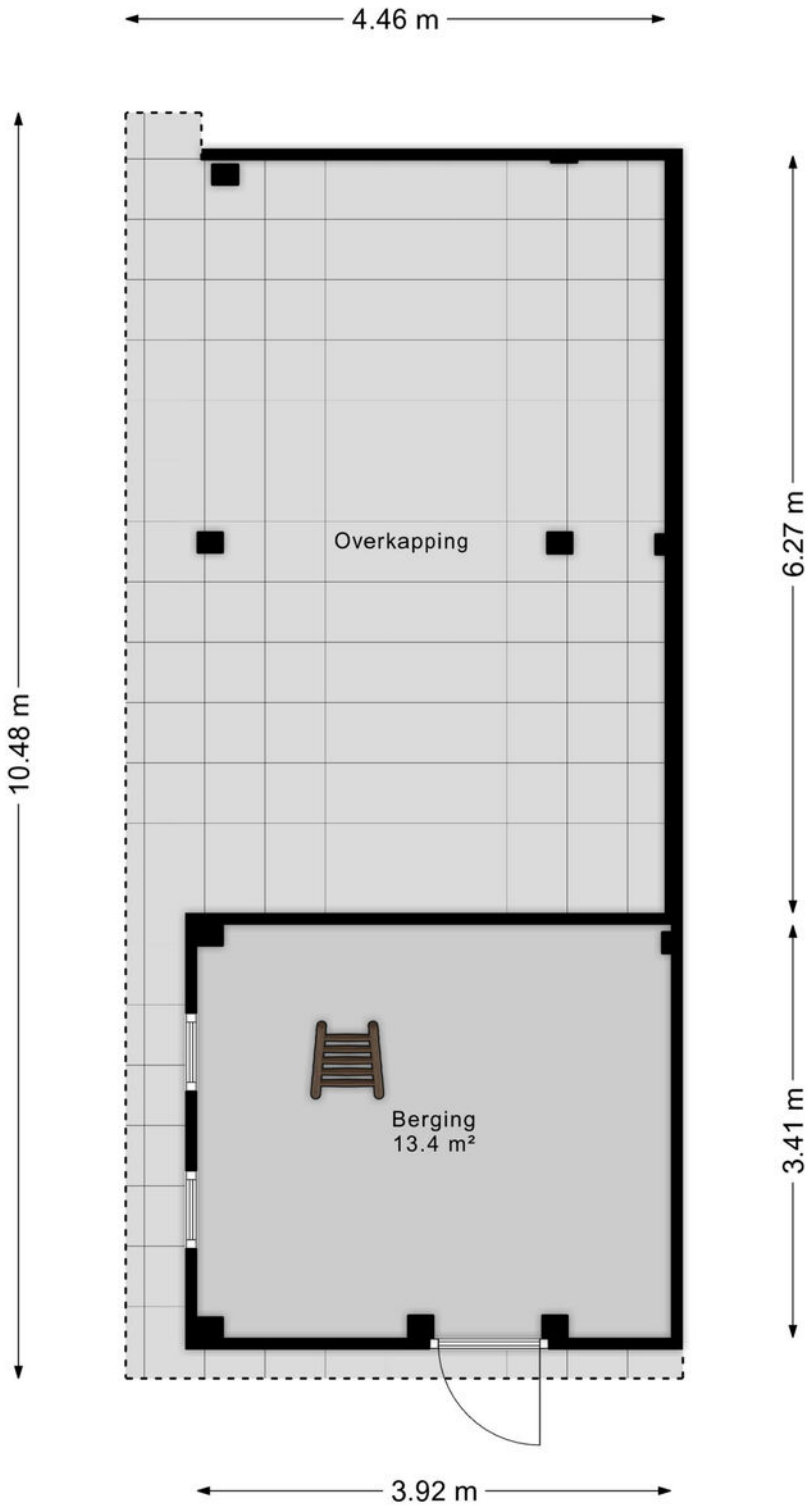
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond tweede etage



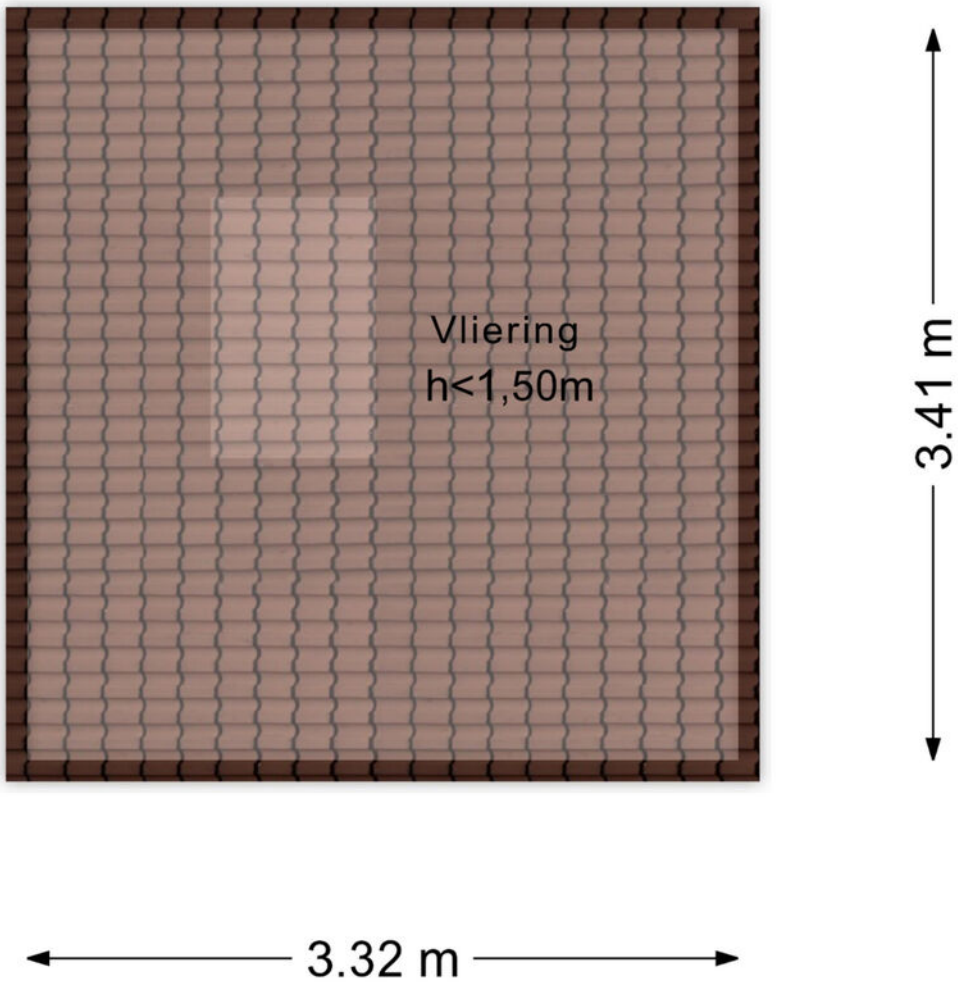
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond overkapping met berging



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

Plattegrond vliering

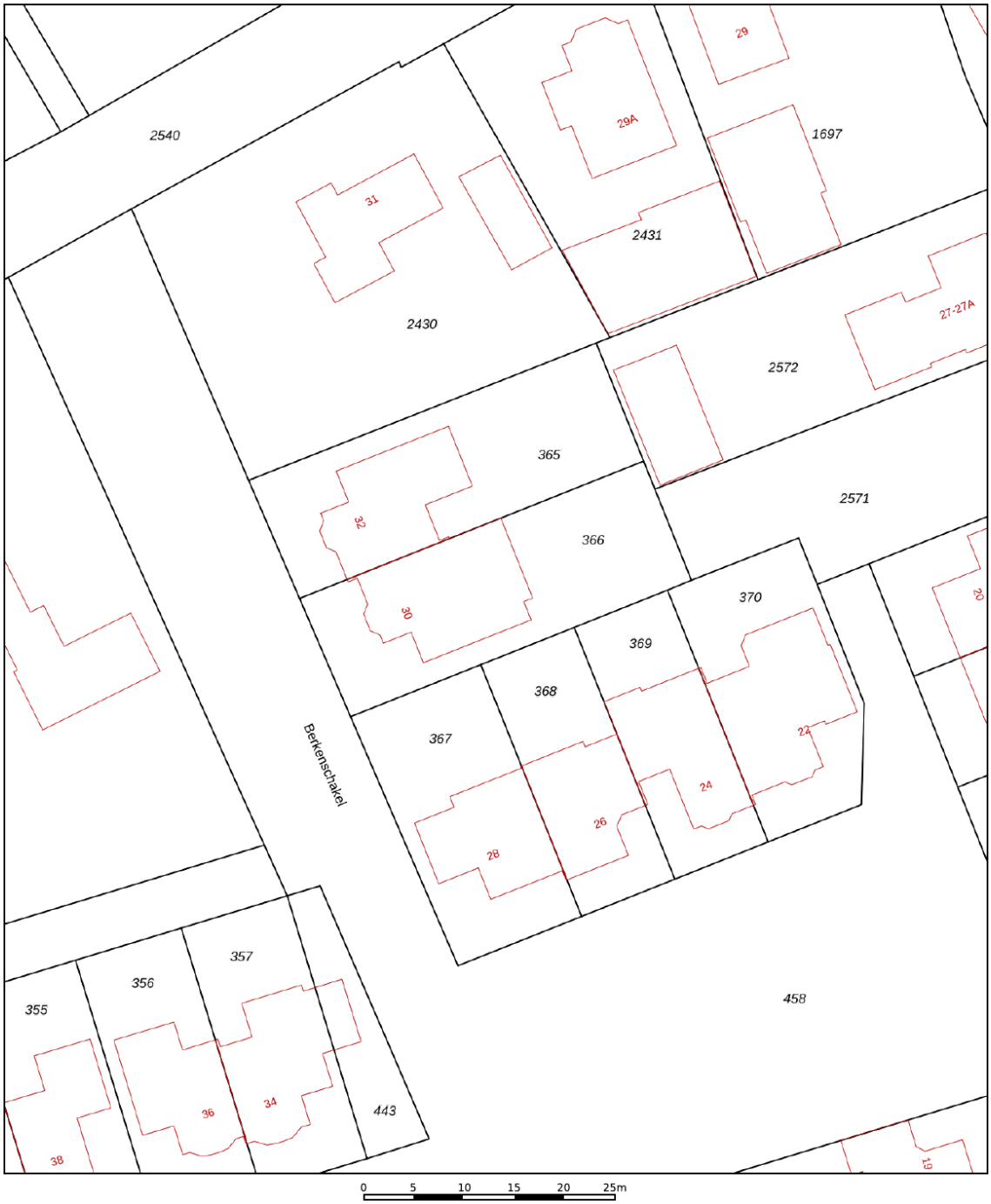


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Bathmen
Sectie	L
Perceel	366

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 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.

kadaster

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

ALEID BALK
Commercieel binnendienst medewe
E aleid@tysma.nl
T 0570 - 62 31 40

Bij ons krijgt iedere klant de aandacht die hij verdient.

Tysma
MAKELAARS

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 (mondelinge) 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.

Notities

Tysma
MAKELAARS

Tysma Makelaars
Hoge Hondstraat 113
7413 CE Deventer
Overijssel - Nederland

T 0570 - 623140
E info@tysma.nl

www.tysma.nl

funda

NVM