



Prinsenstraat 10 | 7721 AJ Dalfsen

0529 - 43 20 58 | 06 53 38 25 86

goudzwaard.nl | info@goudzwaard.nl

TE KOOP

Batterinkweg 7, Ommen | Vraagprijs € 1.498.000 k.k.

TECHNISCHE GEGEVENS:

Van het woonhuis

ALGEMEEN

Oppervlak kavel	19.296 m ²
Woonoppervlak	395 incl. 52 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m ²
Overige inpandige ruimte	108 m ²
Externe bergruimte	219 m ²
Inhoud woning	2.045 m ³
Aantal slaapkamers	7
Bouwjaar/verbouw	1870
Ligging tuin	rondom

ENERGETISCH

Energie label	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie & HR-Glas
CV ketel	2x HR-107 ketel van 2022 en 2024
Warmwatervoorziening	Via Combiketel
Mechanische ventilatie	Nee
PV cellen	30 PV Cellen

VASTE LASTEN

Gas en elektragebruik	€ 461 per maand
Aanslag rioolrecht	€ 404 per jaar
WOZ waarde	€ 970.000
WOZ aanslag 2023	€ 765 per jaar
Waterschapslasten	€ 610 per jaar



Prachtige ligging

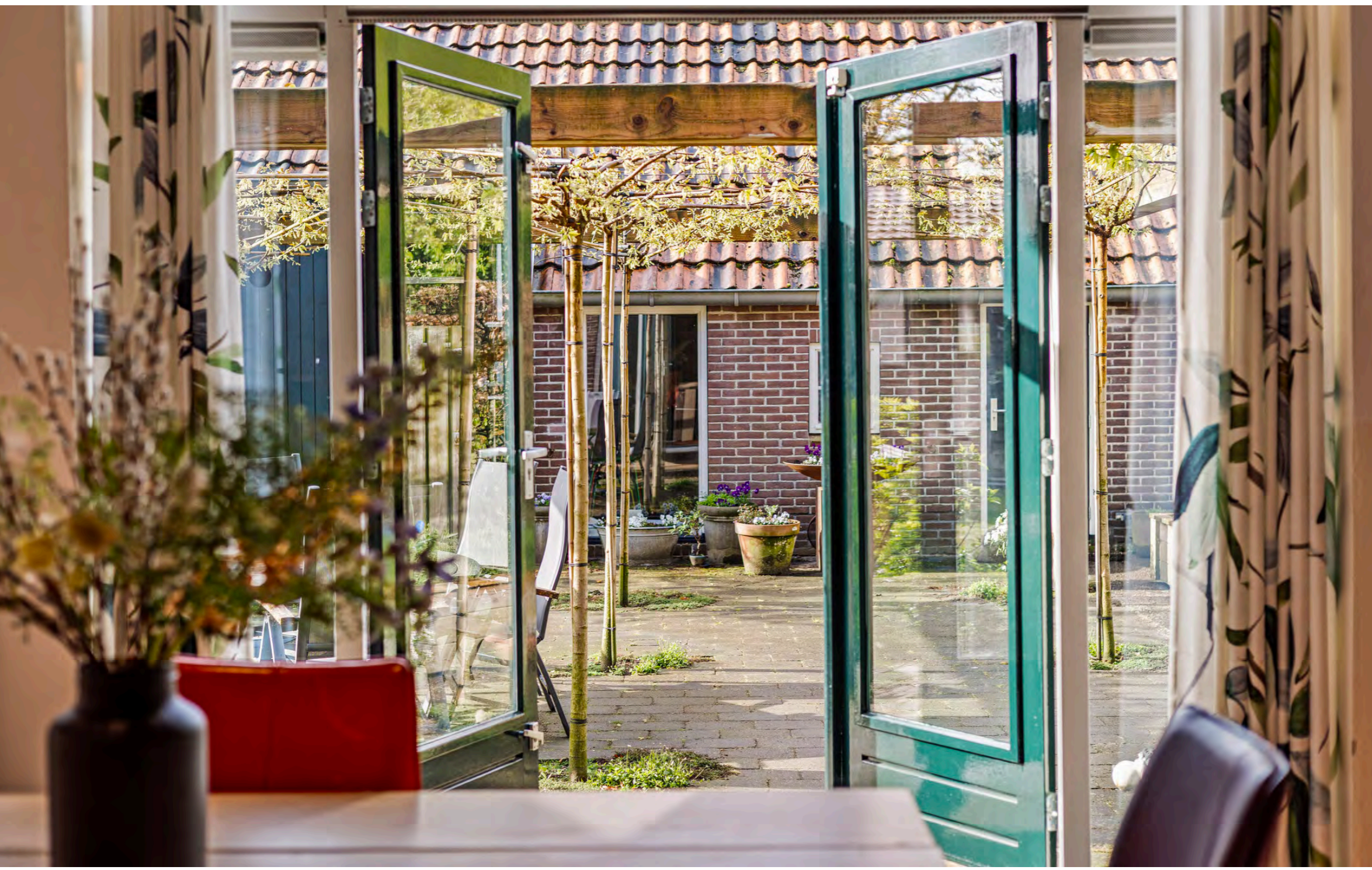
Op een heerlijke plek in het kleinschalige buurtschap Besthmen.



Meerdere opstallen aanwezig

Waaronder een gastenverblijf en een grote schuur welke nu wordt gebruikt als atelier en berging.





LANDELIJKE ENTREE

Op een heerlijke plek in het kleinschalige
buurtschap Besthmen net buiten Ommen ligt
deze complete woonboerderij met zijn vele
mogelijkheden.



ROYALE LIVING

Een woonboerderij met een unieke uitstraling!

De authentieke boerderij is in 2005 geheel gerenoveerd. De voormalige deel is het hoofdverblijf met royale living, keuken, bijkeuken en wasruimte. Hier is tevens een aparte trapopgang naar de bovenverdieping aanwezig.





LANDELIJKE KEUKEN

De zeer royale en landelijk ingerichte keuken is van alle gemakken voorzien door de diverse apparatuur en de hoeveelheid kastruimte.

Vanuit de open keuken komt men bij de eettafel waar er direct uitzicht is op de groene buitenomgeving.



MOGELIJKHEID TOT INWONING

Een modern en goed ingericht voorhuis!

In het voorhuis behoort inwoning met eigen keuken en badkamer tot de mogelijkheden. In dit deel van de woning is tevens een aparte entree met trapopgang aanwezig voor eventuele extra slaapkamers boven.



ZEER RUIME BOVENVERDIEPING

Vanuit de trapopgang komt men bij de bovenverdieping, waar totaal 6 slaapkamers, een tweede compleet ingerichte badkamer en een separaat toilet aanwezig zijn.

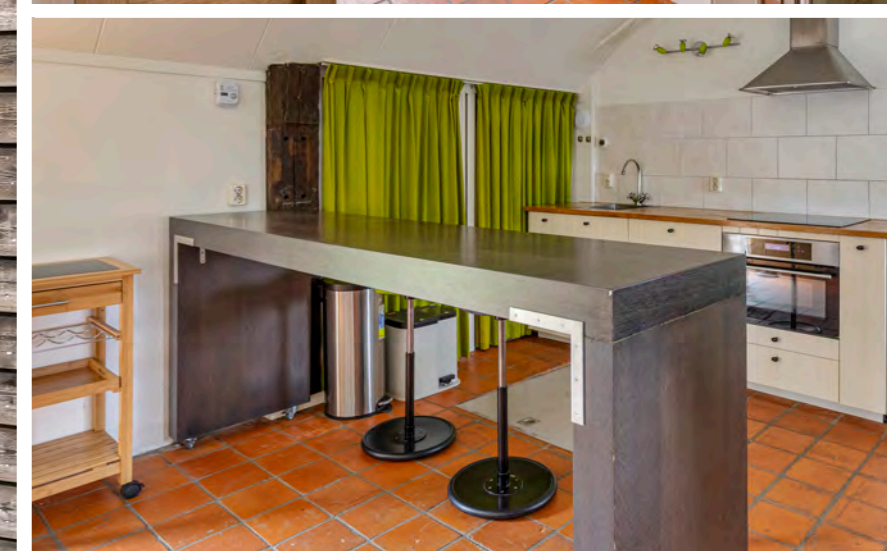




DIVERSE MOGELIJKHEDEN

Op deze verdieping is het mogelijk middels een deur een verdeling te maken ten behoeve van de privacy voor eventuele inwonenden.





EEN GOED INGERICHT GASTENVERBLIJF

In 2012 heeft de huidige eigenaar van een van de opstallen een gezellig en goed ingericht gastenverblijf gemaakt. Dit verblijf is geheel ingericht met keuken en badkamer, een eigen CV-ketel en buiten een eigen terras wat uitkijkt over de, deels eigen, weilanden.

In 2020 zijn in de tuin rondom de woning en het gastenverblijf nieuwe borders aangelegd.



DIVERSE OPSTALLEN

Op het erf met oude eiken staan meerdere opstallen waaronder een grote schuur welke nu gebruikt wordt als atelier en berging.

Daarnaast ligt een paardenstal met aanliggend grasland en de paardenbak. Ook een hooischuur en een extra schuur voor de traktor en dergelijke ontbreken hier niet.



ZEER GELIEFD NATUURGEBIED

Vanuit deze goed onderhouden woning kijkt men over de weilanden naar het iets verder gelegen bos. Dit gebied, aan de rand van de Besthmenerberg, is zeer in trek bij wandelaars, fietsers, mountainbikers en paardenliefhebbers. Er lopen hier vele paden, zoals het Pieterpad, de Vechtdal fietsroute en ruiterpaden, die je zo de bossen in leiden. Dit veelzijdige en glooiende gebied nodigt dan ook uit om te genieten van de natuur in al zijn facetten. Het zal u niet verbazen dat deze locatie en de gebouwen qua woongenot heel veel te bieden hebben.



PLATTEGRONDEN:

Begane grond:

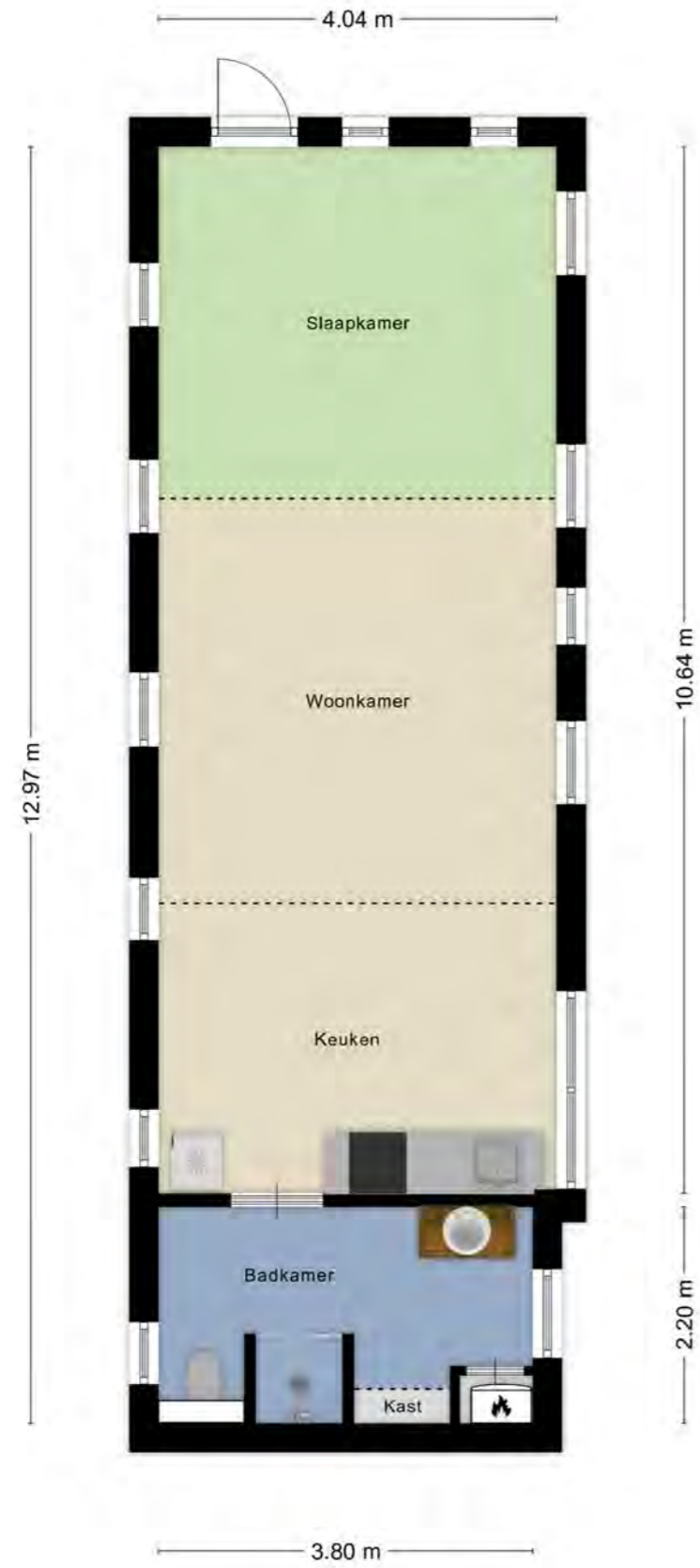


Eerste verdieping:

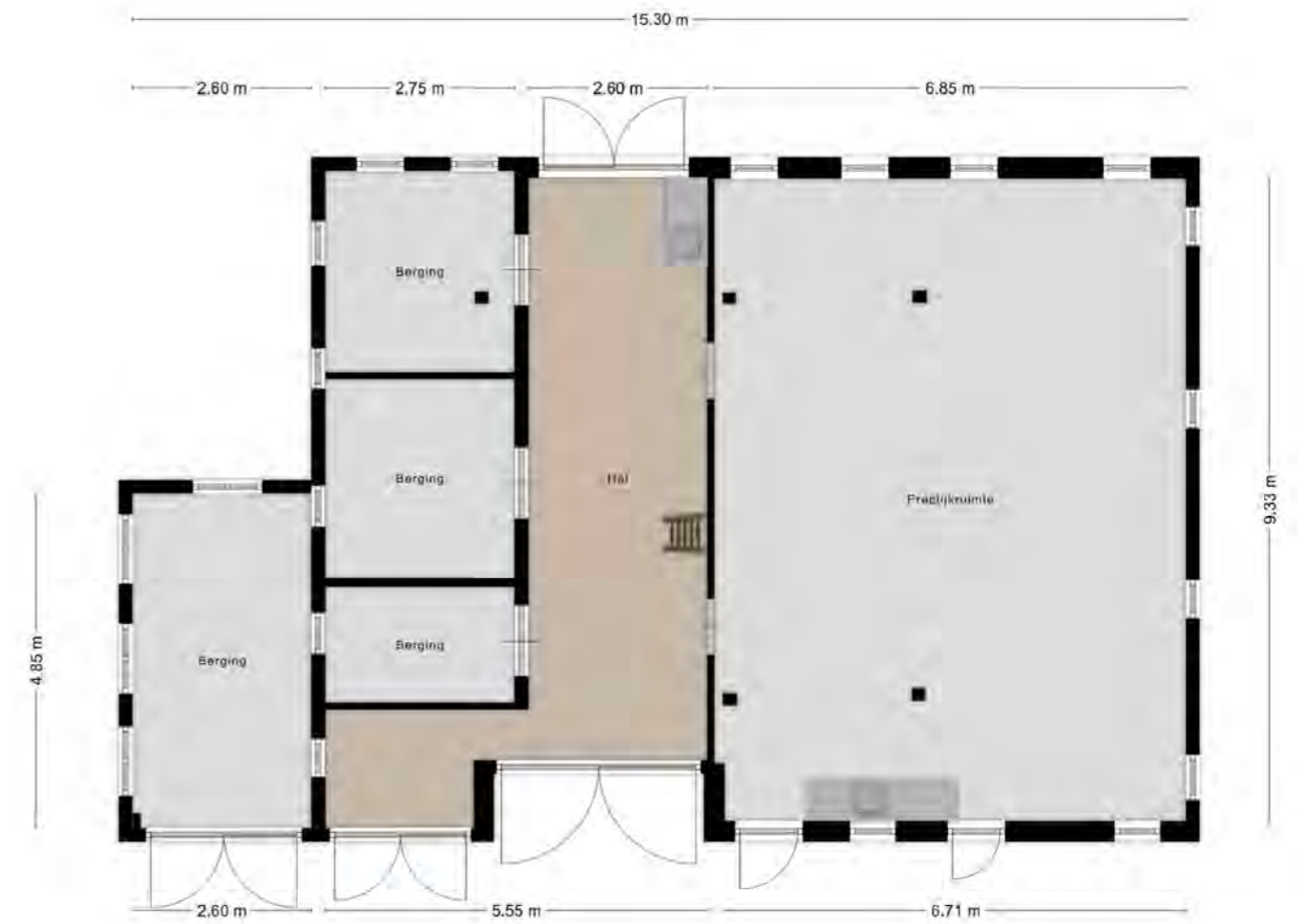


PLATTEGRONDEN:

Gastenverblijf:



Atelier:



DE MAKELAARDIJ

“Wij verkopen huizen, maar ook gevoel.”

U moet het gevoel krijgen dat u goed zit: qua huis, qua omgeving, en qua helpende hand. Het verzekert u van betrokkenheid en deskundigheid op het gebied van bouwkundig en juridisch onderzoek, bestemmingsplannen en onderhoudstechnieken.

Last but not least: de mensen van Goudzwaard staan voor u klaar. Uw agenda dicteert die van ons. Wij regelen een bezichtiging op een moment dat u het beste schikt. En om de deal ook letterlijk rond te maken, sluiten wij pas af bij de notaris! Ons kantoor is aangesloten bij de NVM en heeft een vestiging in Dalfsen. Wij garanderen een groot bereik in onze gehele provincie. Voor het tiende jaar op rij hebben wij de beoordeling van klanten die u voor gingen mogen ontvangen en hebben wij wederom een keurmerk gekregen. Zij hebben ons uitgeroepen tot uitstekende makelaar van 2023. Voor ons een bevestiging dat onze manier van werken gewaardeerd wordt.

OP HUN PLEK

Goudzwaard ziet zichzelf als een team, dat zich inzet voor een topprestatie.

Al onze medewerkers geven hun eigen kleur aan het werk. Wat ons bindt is het gevoel voor service. Dat zorgt ervoor dat we er alles aan doen om onze klanten ‘op hun plek’ te laten komen. We hopen dat u daar een van bent...

Graag overtuigen wij u van de voordelen om met Goudzwaard in zee te gaan. Nog beter is het als u zichzelf overtuigt. Daarom nodigen wij u uit voor een kennismaking. De koffie staat klaar.

