

Averlose Houtweg 6  
Diepenveen

€ 1.150.000 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



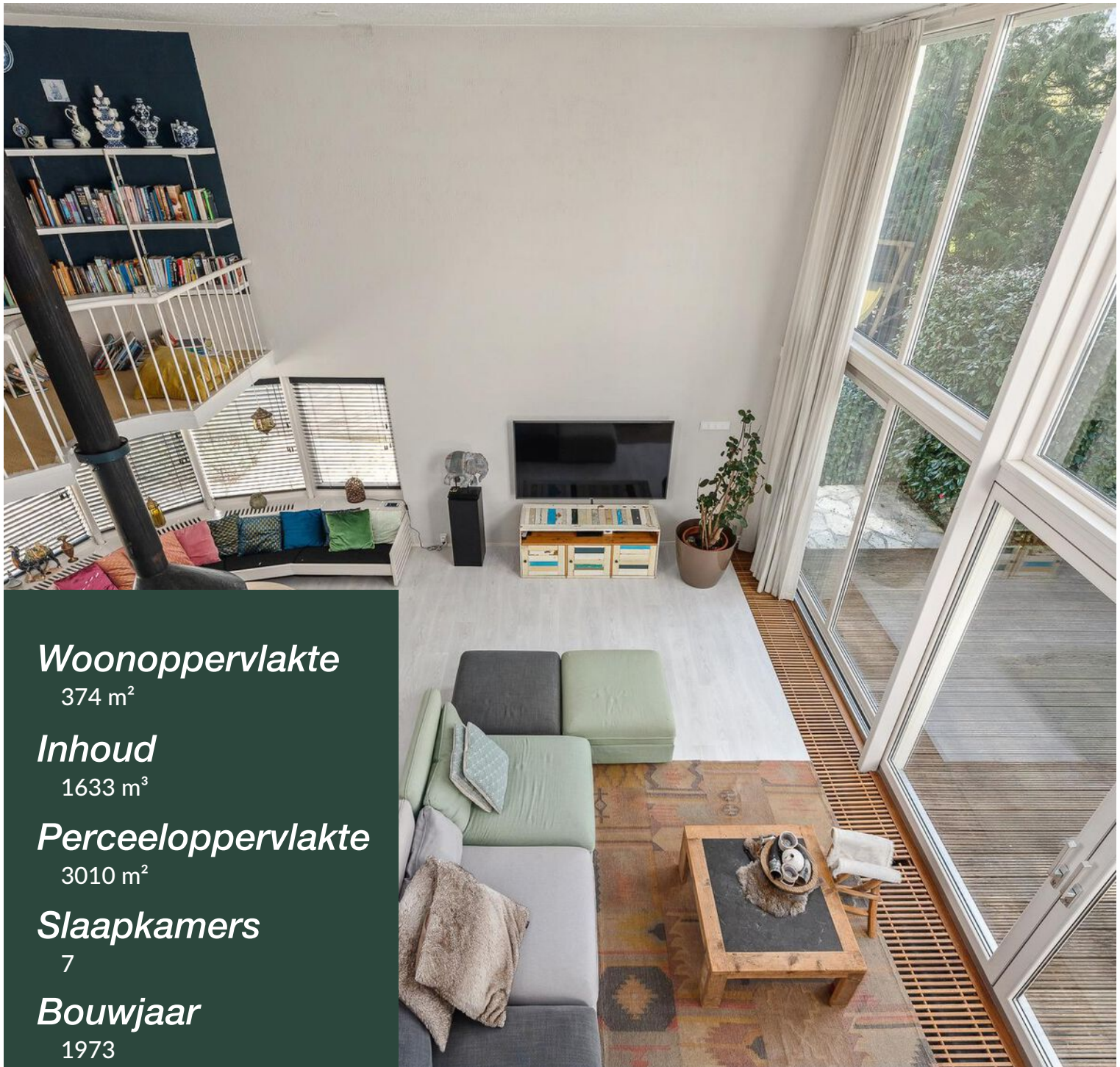




*Dat is nog eens heerlijk thuis komen*







## Woonoppervlakte

374 m<sup>2</sup>

## Inhoud

1633 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

3010 m<sup>2</sup>

## Slaapkamers

7

## Bouwjaar

1973

## Vraagprijs

€ 1.150.000 k.k.





***Diepenveen, een dorp gelegen ten noorden van Deventer met bijna 5000 inwoners. Met de IJssel en haar uiterwaarden aan de ene kant en aan de andere kant omsloten door de Sallandse bossen is dit een heerlijke plek om te wonen. Diepenveen beschikt over goede voorzieningen en heeft een mooi aanbod aan horeca en winkels.***

Aan de Averlose Houtweg 6 staat deze riante en goed onderhouden villa. Deze villa is in 1973 onder architectuur gebouwd voor destijds één van de directeuren van Akzo Nobel. De Averlose Houtweg kenmerkt zich door de bosrijke omgeving waar u een gevoel van rust ervaart maar toch met alle voorzieningen van het dorp op loopafstand. Het historische centrum van Deventer is in slechts 10 minuten fietsen te bereiken.

Met een woonoppervlakte van 374 m<sup>2</sup> en een inhoud van meer dan 1.600 m<sup>3</sup> is dit met recht een ruime woning te noemen. De villa heeft zeven slaapkamers, drie badkamers, een ruime living en een grote multifunctionele ruimte onder de woning. Deze ruimte van ruim 150 m<sup>2</sup> is tevens te gebruiken als parkeerkelder voor meerdere auto's.

De woning staat op een perceel van 3.010 m<sup>2</sup> welke volledig omheind is en toegankelijk is middels twee, op afstand bedienbare, toegangspoorten voorzien van een videofooninstallatie.

Daarnaast is de ligging ook gunstig ten opzichte van de uitvalswegen. Binnen 15 minuten ben je op de A1 en via de IJsseldijk is Zwolle binnen een half uur te bereiken. Als u de straat uit loopt komt u in een prachtig bosgebied (Kolkbos) met mooie wandel-, fiets en mountainbike routes.

Begane grond

Je komt via de voordeur binnen in de hal welke centraal in de woning is gesitueerd.

In de hal vind je het toilet, de trapopgang naar de verdieping en de trap naar de multifunctionele ruimte.

Aan de linkerkant van de hal zijn twee slaapkamers gelegen waarvan één nu in gebruik is als kantoor. De grootste slaapkamer is te bereiken via een tussenhal met vaste kasten en een wasbak. Deze slaapkamer is voorzien van een eigen badkamer met wastafel, toilet en douche.

Wanneer je vanuit de hal rechtsaf gaat kom je in de living. Wat hier gelijk opvalt zijn de ronde speelse vormen aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de voorzijde is het eetgedeelte gelegen en heb je tevens toegang tot de keuken. De keuken is van het merk Siematic en voorzien van inbouwapparatuur. Aan de achterkant van de woning vind je het zitgedeelte.

### **HIGHLIGHTS:**

- Zeven slaapkamers
- Drie badkamers
- Goed onderhouden woning, schilderwerk houtwerk grotendeels in 2021 uitgevoerd
- Begane grond, trap en verdieping in 2021 voorzien van PVC/laminaat vloer
- Open haard
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing en screens
- Aangelegde tuin met verlichting, berging en overkapping
- Alarminstallatie



Opvallend zijn hier de grote ramen van vijf meter hoog welke zorgen voor veel lichtinval. In de halfronde aanbouw kun je heerlijk vertoeven rondom de open haard en heb je mooi uitzicht over de achtertuin. Daarnaast is boven de open haard een entresol aanwezig welke nu in gebruik is als bibliotheek maar zeker ook ruimte biedt voor een werkplek.

#### Eerste verdieping

Vanuit de ruime overloop heb je toegang tot vier slaapkamers in het linkerdeel van de woning. De slaapkamers zijn nagenoeg even groot en in dit deel van de woning is ook een tweede badkamer gevestigd. Deze badkamer is voorzien van een wastafel, toilet en ligbad. Vanuit de achtertuin is dit gedeelte van de woning te bereiken via een trap aan de achterzijde van de woning. Dit maakt dit gedeelte voor meerdere doeleinden geschikt.

Via de vide met uitzicht op de living of de derde badkamer kom je in de master bedroom. Deze kamer is uitgevoerd met inbouwkasten, een houten vloer en airconditioning.

De badkamer en suite beschikt over een ligbad met whirlpool, dubbele wastafel, toilet, stoomdouchecabine en vloerverwarming.

#### Multifunctionele ruimte

Via een vaste trap heb je toegang tot de ruimte gelegen onder de woning. In het voorste deel zijn de was-/techniekrimte en meerdere bergingen aanwezig. Vanuit dit gedeelte heb je toegang tot de verrassing van de woning; een grote multifunctionele ruimte welke voorzien is van vloerverwarming en mechanische ventilatie. In dit gedeelte zijn meerdere ruimtes aanwezig waaronder een gamekamer en speelruimte. Dit gedeelte van de woning is tevens vanuit de tuin doormiddel van een trap bereikbaar.

Deze informatie is met grote zorgvuldigheid samengesteld, aan de inhoud kunnen echter geen rechten worden ontleend. Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden.

Woonoppervlakte: 374 m<sup>2</sup>

Inhoud: 1.633 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 3.010 m<sup>2</sup>

Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in.

Uw NVM aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM kantoren vindt u op Funda.nl.

## *Energietabel*

C

## *Verwarming*

c.v.-ketel

## *Aantal kamers*

8

## *Externe bergruimte*

6 m<sup>2</sup>



Ronde speelse vormen  
aan zowel de voor- als  
achterzijde















*Aan de voorzijde is het eetgedeelte gelegen en heb je toegang tot de keuken*





De keuken is van het merk Siamatic







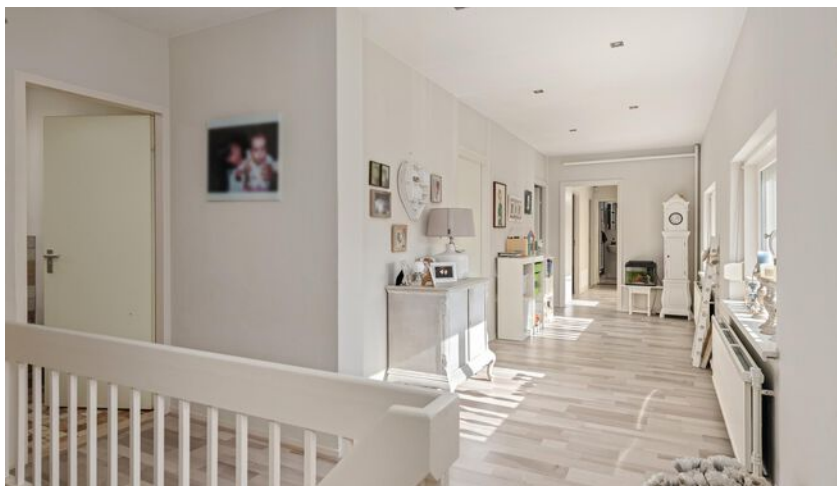




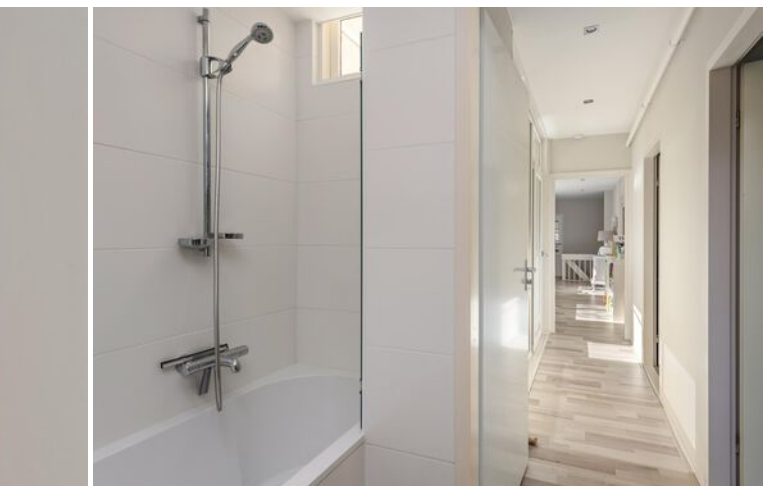




*De grootste slaapkamer op de begane grond is voorzien van eigen badkamer*



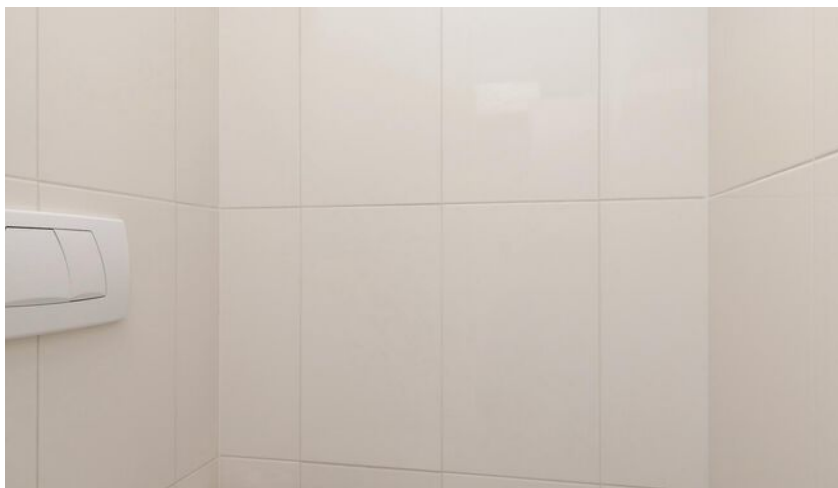
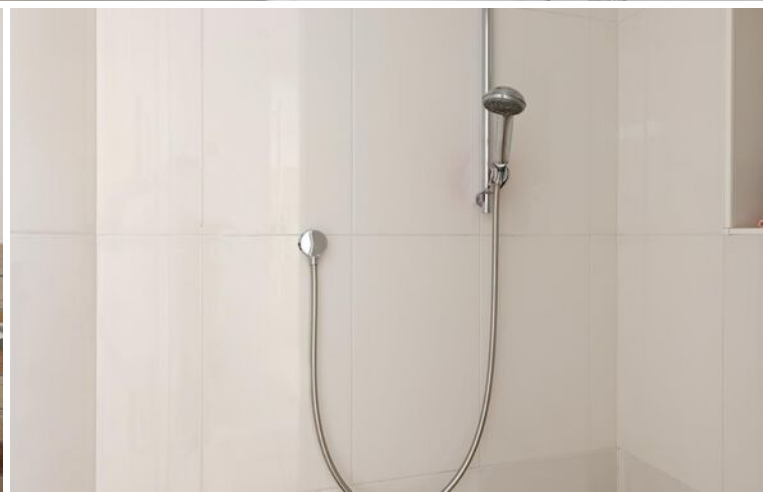




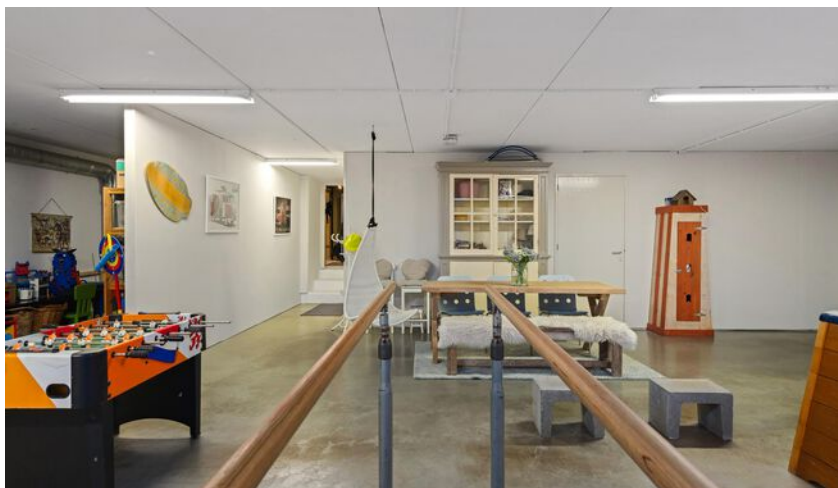








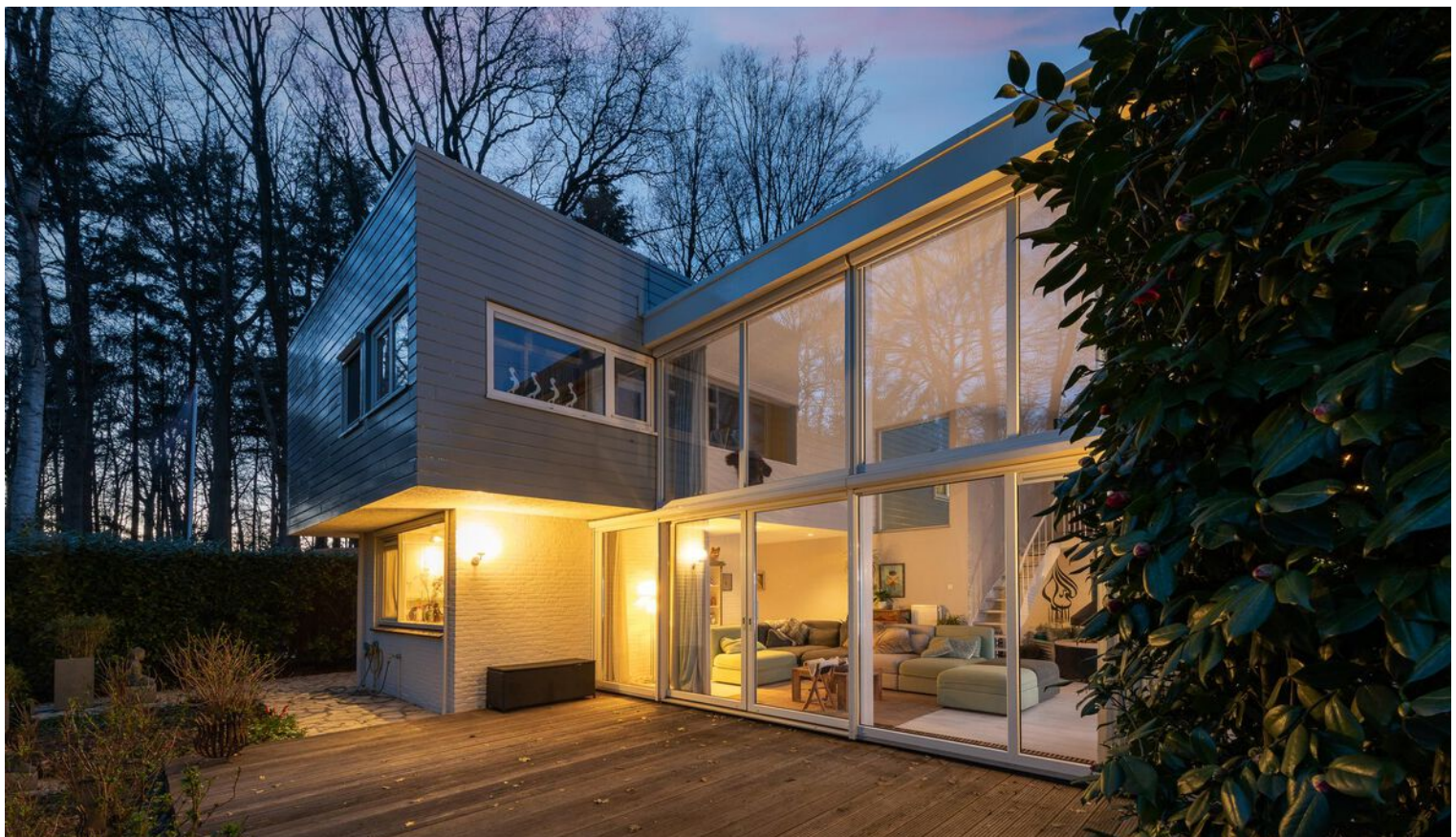














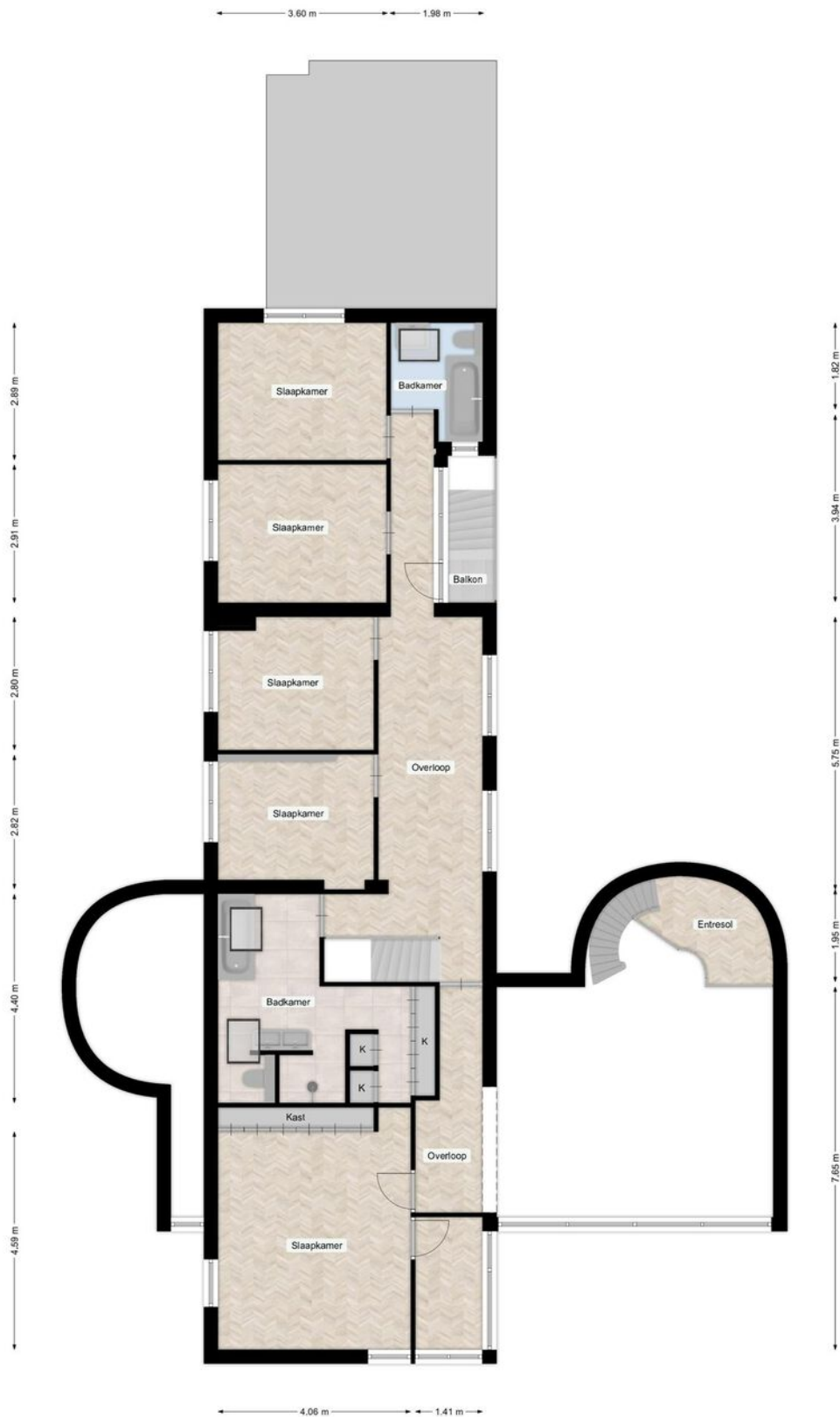
# Plattegrond begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @Qubicfoto



# Plattegrond 1e verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @Qubicfoto



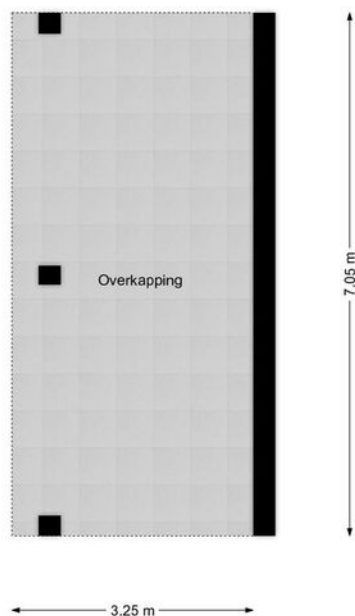
# Plattegrond multifunctionele ruimte



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @Qubicfoto



# Plattegrond overkapping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @Qubicfoto

Master Bedroom



# Plattegrond begane grond met tuin

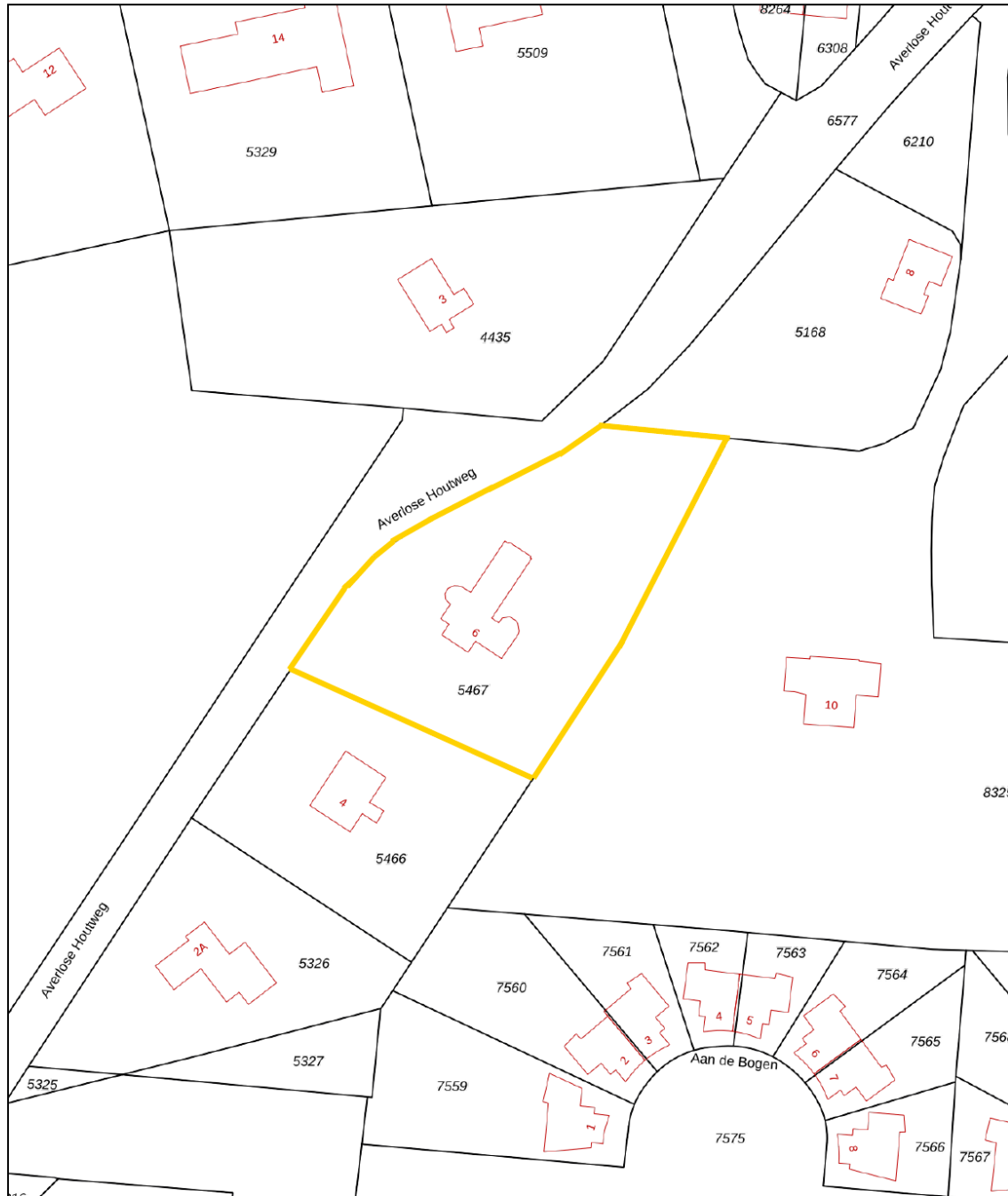





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Menno



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Diepenveen	
	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5467	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 maart 2021  
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.





ARJEN TYSMA  
NVM Makelaar / taxateur  
E arjen@tysma.nl  
T 06 - 14 123 486



PAUL GRUNTJES  
NVM Makelaar / taxateur  
E Paul@tysma.nl  
T 06 - 23 794 556



JUR MADERN  
Makelaar ARMT  
E jur@tysma.nl  
T 06 - 23 717 497

*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 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](mailto:info@tysma.nl)  
[www.tysma.nl](http://www.tysma.nl)

