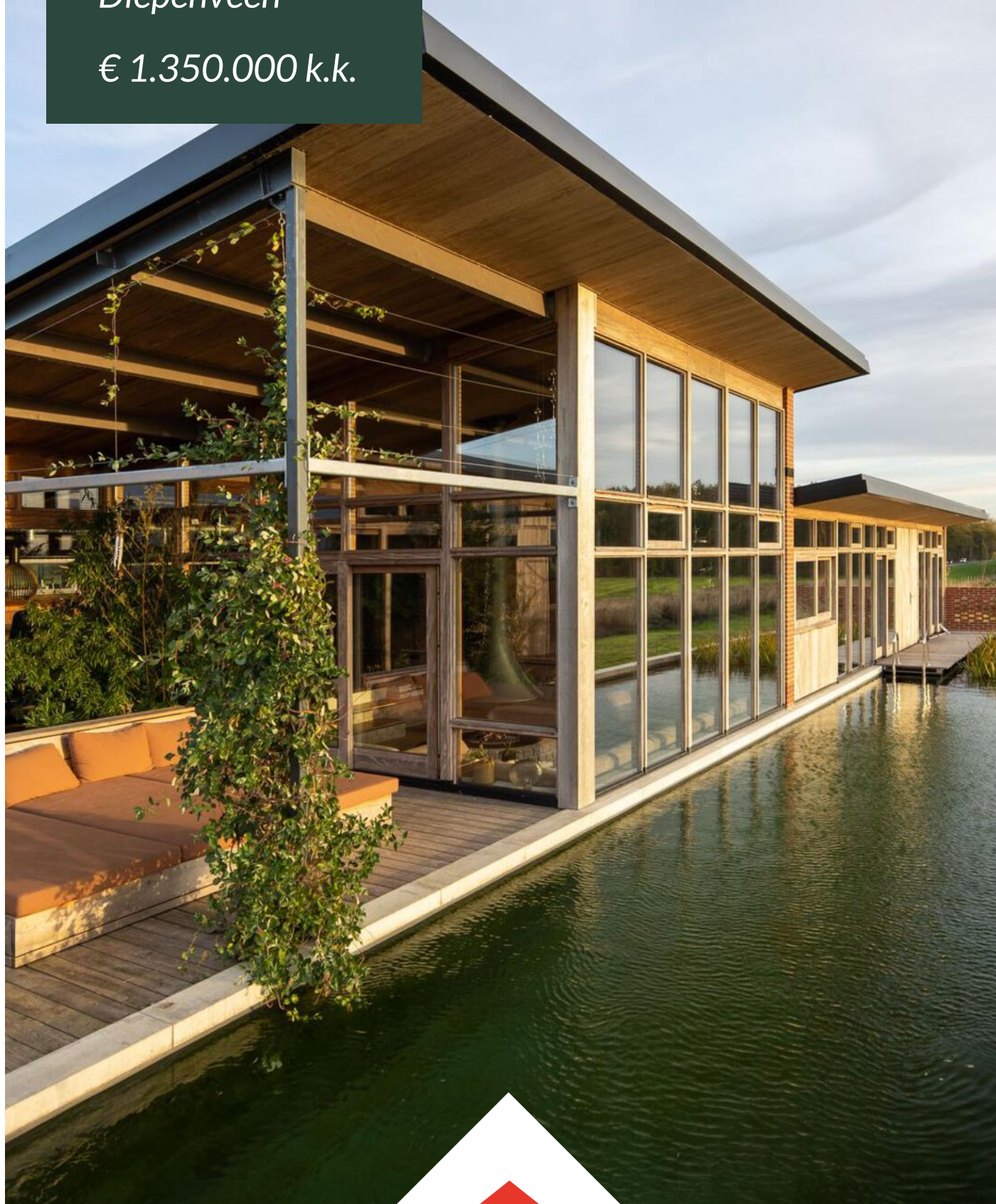


IJsseldijk 37
Diepenveen

€ 1.350.000 k.k.



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



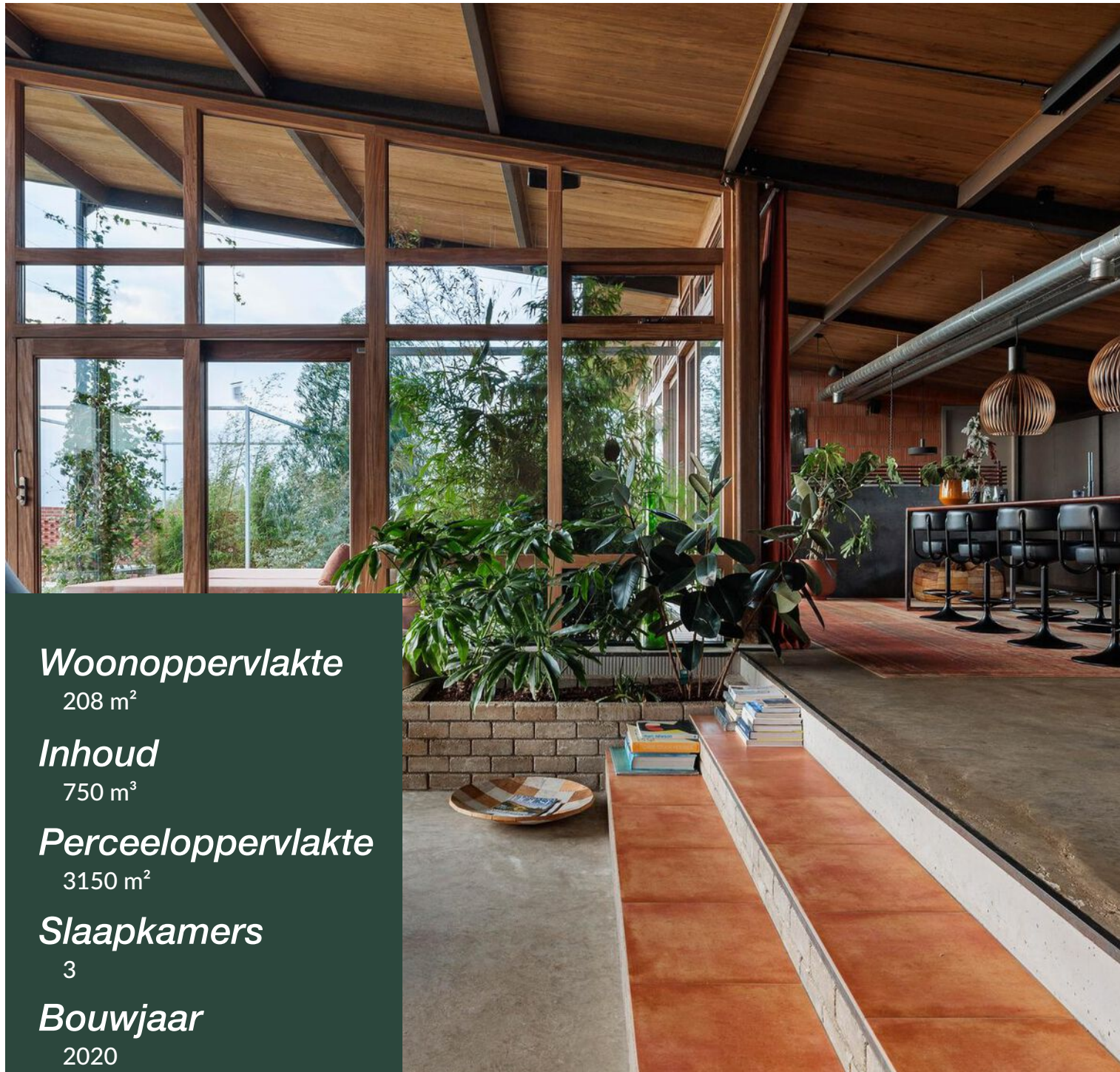
Huur en verhuur





*Dat is nog
eens heerlijk
thuis komen*





Woonoppervlakte

208 m²

Inhoud

750 m³

Perceeloppervlakte

3150 m²

Slaapkamers

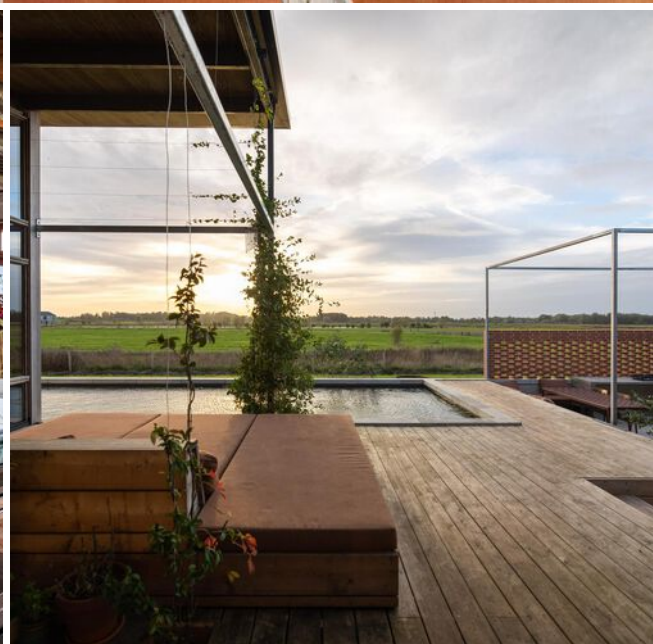
3

Bouwjaar

2020

Vraagprijs

€ 1.350.000 k.k.



GENIETEN VAN DE MOOISTE ZONSONDERGANGEN EN PRACHTIGE NATUUR!

Aan de rand van het groene dorp Diepenveen en vlakbij de stad Deventer ligt deze in 2020 onder architectuur gebouwde villa. De woning is gelegen op een unieke plek met aan de ene kant prachtige bossen met fraaie landgoederen en aan de andere kant de uiterwaarden van de IJssel. Dit ligt letterlijk in je achtertuin.

Stel je voor, iedere dag lekker genieten van de mooiste zonsondergangen vanaf de veranda, de jacuzzi of vanuit welke kamer dan ook, want alle kamers zijn gericht op het schitterende uitzicht op de uiterwaarden. En natuurlijk lekker zwemmen in het natuurswembad met kraakhelder en schoon water.

Deze bijzondere, onder architectuur, gebouwde woning heeft een robuuste industriële uitstraling. Door zijn bijzondere en slimme ontwerp haal je vanuit iedere kamer de natuur in huis en kun je genieten van de opkomende en ondergaande zon (tot het laatste moment).

Het is geweldig comfortabel wonen in deze woning, de woning is energieneutraal met energielabel A++++ door de water-water warmtepomp, HR++ beglazing, vloerverwarming met koeling, warmte terugwin systeem en 54 zonnepanelen. De woning is gasloos en dus toekomst bestendig!

De voorzijde van de woning is een 34 meter lange muur bekleed met verschillende soorten planten en de achterzijde is geheel uit glas opgetrokken.

De woning is bijna volledig gelijkvloers (levensloopbestendig) waarbij rechtervleugel met woonkeuken en masterbedroom verhoogd ligt t.o.v. de linkervleugel met woonkamer met open haard en kinderslaapkamers.

De woonkamer en woonkeuken vormen het hart van het huis. In de rechter vleugel bevindt zich de masterbedroom met eigen badkamer en in de linker vleugel de kinderslaapkamers met eigen badkamer.

Alle voorzieningen liggen binnen handbereik. Binnen slechts 5 (auto)minuten afstand zijn meerdere basisscholen, supermarkt, bakker, slager, brasserie etc. te bereiken. De historische binnenstad van Deventer is binnen 10 min. met de auto bereikbaar. De snelweg A1 is in slechts 15 min. te bereiken. De Sallandsche Golfclub ligt op 5 min. van de woning.

Indeling:

Entree, hal, ruime sfeervolle woonkamer met zitkuil en open haard centraal in de kamer en schuifpui naar de tuin. Er zijn enorm grote glazen puien waardoor het uitzicht op een geweldig mooie manier tot zijn recht komt. Mede door de goede lichtinval is dit een zeer plezierige ruimte om te genieten van dit fantastische huis.

Bijzonderheden:

- Optimale privacy rond de woning maar niet in "the middle of nowhere" (er zijn diverse woningen in de buurt en alle voorzieningen dichtbij).
- Alle voorzieningen liggen op fietsafstand
- Prachtige wandelroutes en mountainbike routes liggen op steenworpafstand van de woning
- Luce en robuust industrieel interieur
- Vloerverwarming en -koeling door de gehele woning

Open stijlvolle designwoonkeuken met groot kook- en werkeiland met prachtig natuurstenen (Noors kwartsiet) werkblad en lange eetbar waar je met 10 personen aan kan zitten borrelen en tafelen. De keuken is de spil in het huis en biedt alle gemakken voor de kookliefhebber. Uiteraard is de keuken voorzien van alle wenselijke luxe inbouw apparatuur.

Vanuit de woonkeuken zijn er schuifpuien naar het zwembadterras, de veranda en de verdiepte beschutte zitkuil.

Toegang tot de masterbedroom met walk-in-closet, separaat toilet met vrij hangend closet. Inloop badkamer met grote inloopdouche met twee douches en wastafel meubel.

De 2 kinderslaapkamers hebben een eigen badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en separaat toilet met vrij hangend closet. De slaapkamers grenzen direct aan het zwembad en hebben een schuifpui naar het zwembadvlonder.

Hier is het nog eens fijn wakker worden, zelfs in bed kun je van het prachtige uitzicht genieten en zo een verfrissende duik in het zwembad nemen.

In de gang is een berging met de installaties aanwezig waaronder: de warmte terugwin installatie (WTW), warmtepomp en boiler. Vanuit deze berging is ook nog een logeerruimte te bereiken met een twee persoons bed.

Er ligt een gevlinderde, betonvloer door de gehele woning welke een mooi strak geheel vormt met de robuuste industriële uitstraling van de woning. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling (per kamer / zone in te regelen).

Berging:

Voor de woning is een grote berging met elektra en houtkachel en 3 carports aanwezig voor de fietsen, tuinspullen, etc.

Tuin:

De in stijl aangelegde tuin van ruim 3000 m² heeft een natuurzwembad (28m x 4m, waarvan 10 m helofytenfilter met lavastenen en gele lis) met natuurlijk zuiveringssysteem, verlichting en een pompinstallatie. In dit zwembad zit dus geen chloor maar kraakhelder zuiver water! In de tuin is een tuinberegeningssysteem aangebracht en er is een fruitboomgaard en een monumentale eeuwenoude leilinde.

Bijzonderheden

-Glasvezelkabel aanwezig.

-Onderhoudsvriendelijke woning (hout hoeft niet geschilderd te worden), de kozijnen zijn van hardhout en het dak is voorzien van een optimaal isolerend sedumdak.

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

A++++

Woonoppervlakte

208 m²

Aantal kamers

4

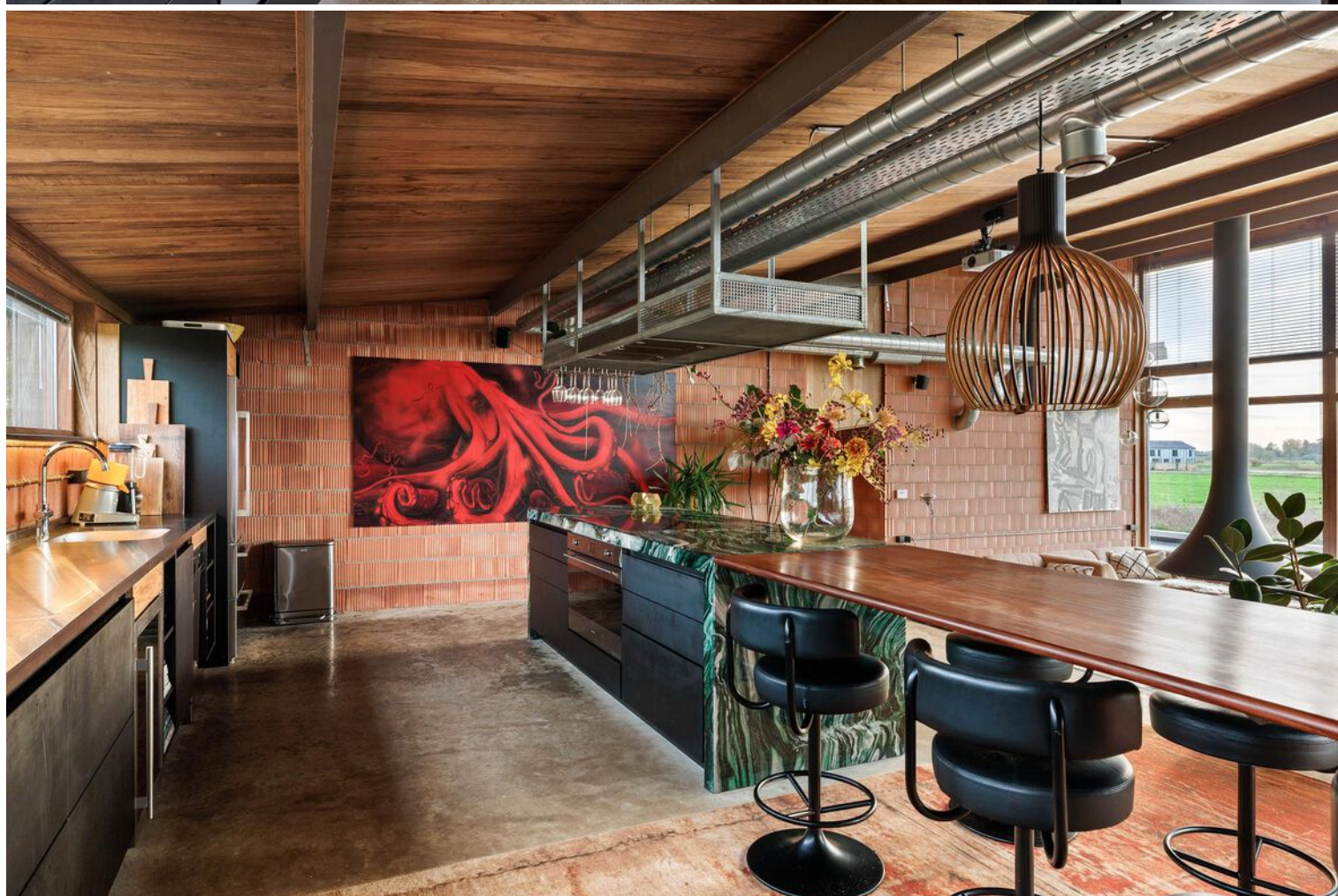
Externe bergruimte

42 m²

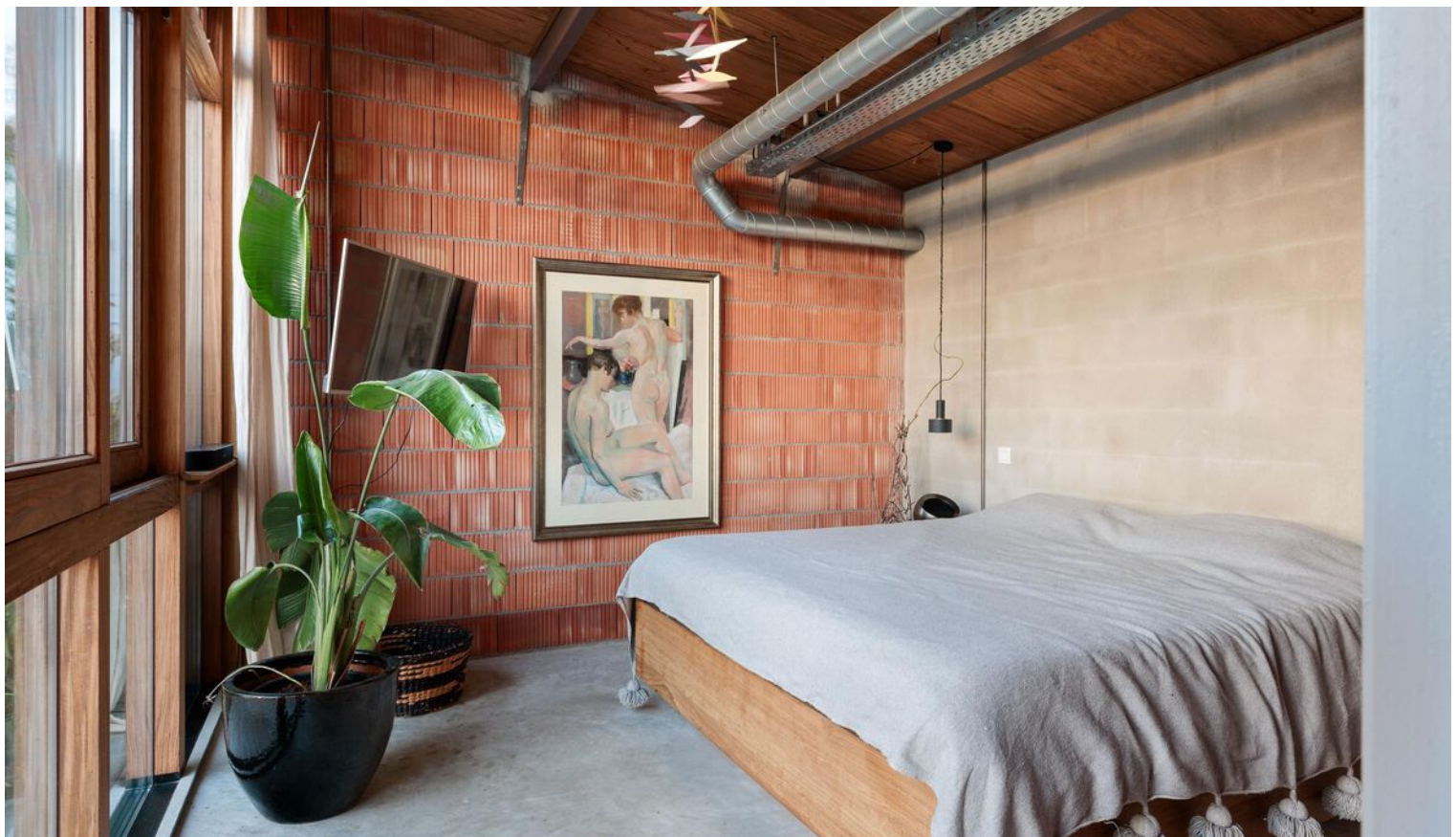
Perceel

3150 m²

*Open stijlvolle designwoonkeuken met
groot kook- en werkeiland met
prachtig natuurstenen werkblad.*





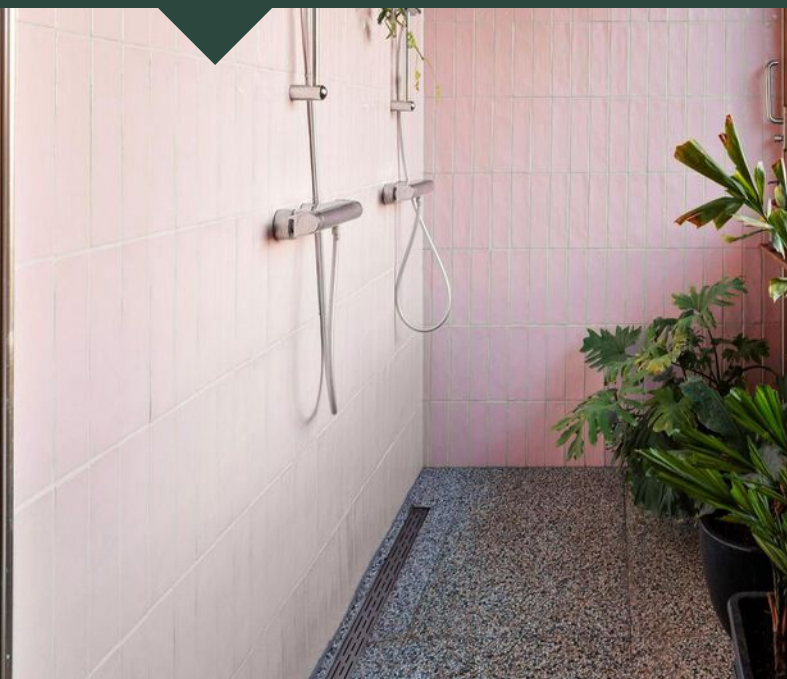




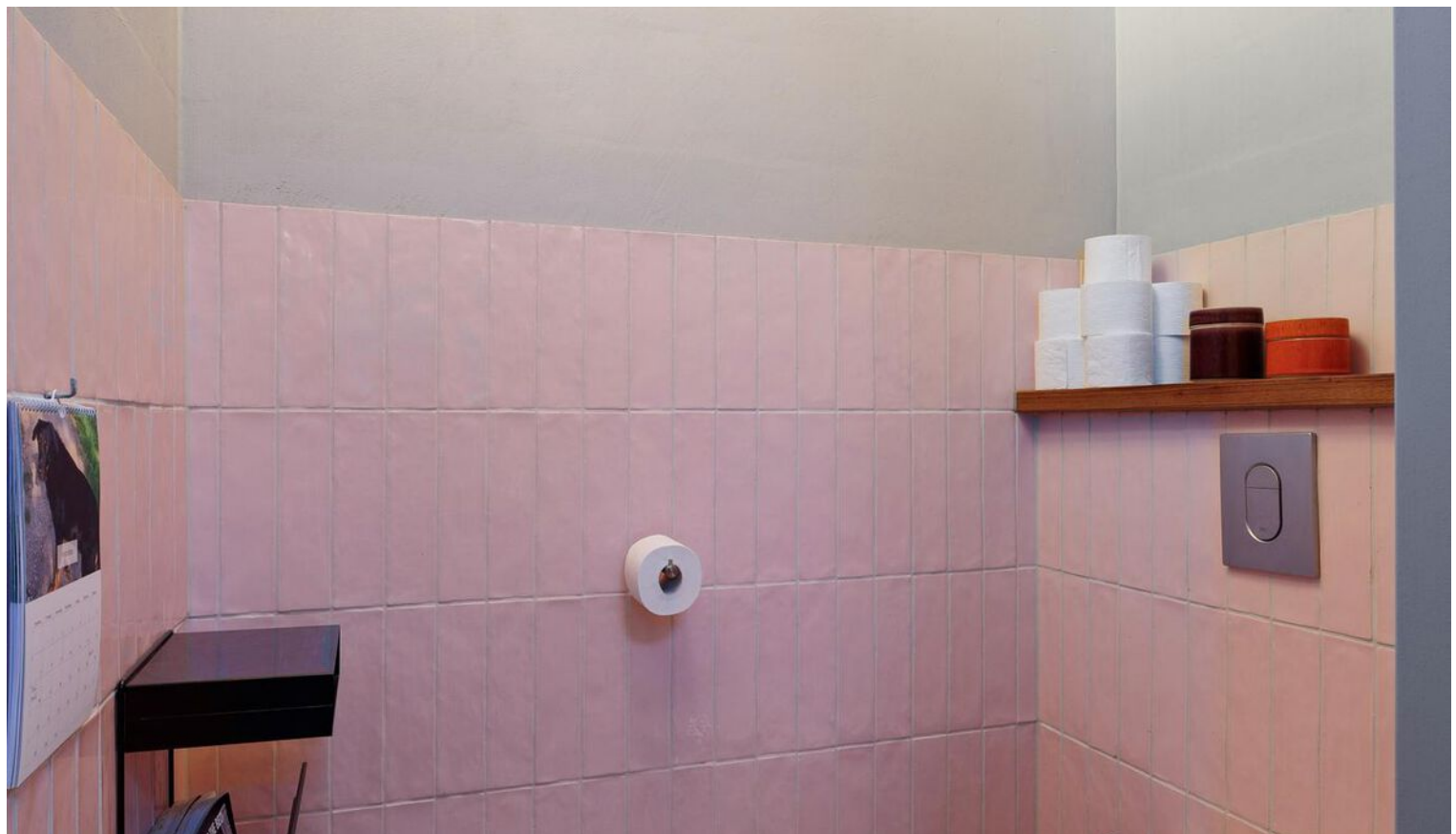
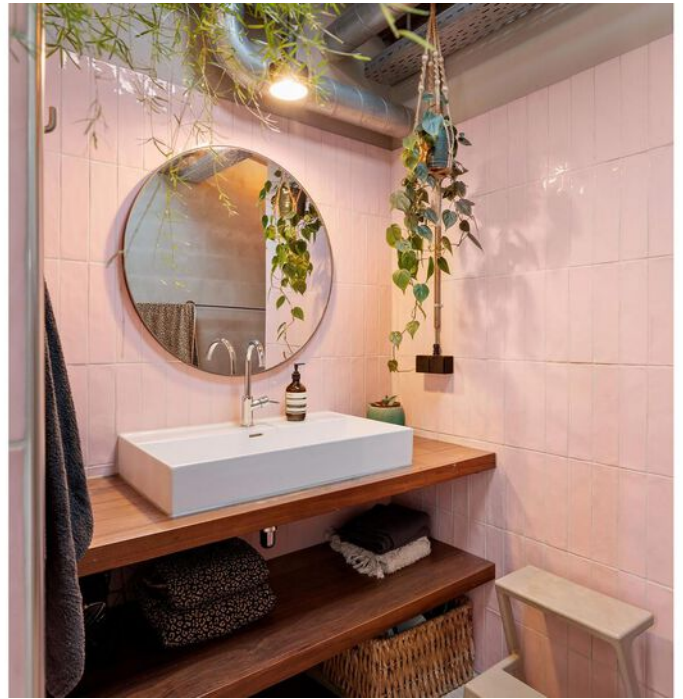
*Toegang tot de
masterbedroom met
walk-in-closet,
separaat toilet met
vrij hangend closet.*



Inloopbadkamer met grote inloopdouche met twee douches en wastafelmeubel.



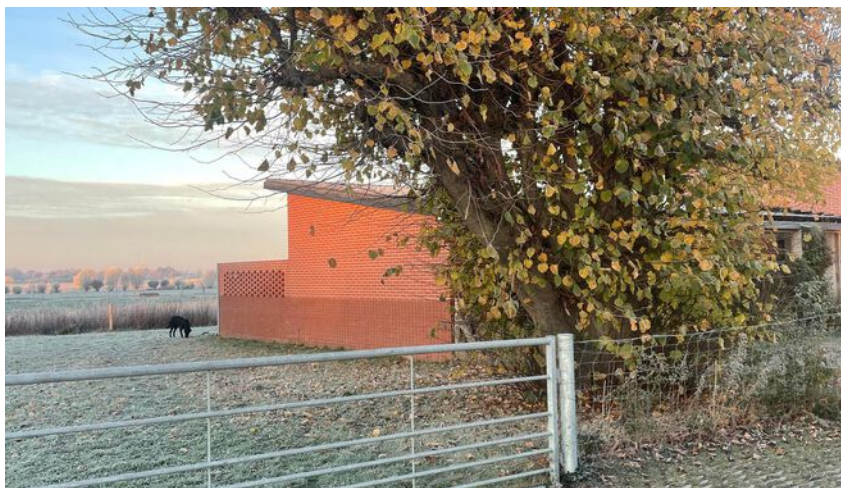














**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**

**Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar**

nvm.nl



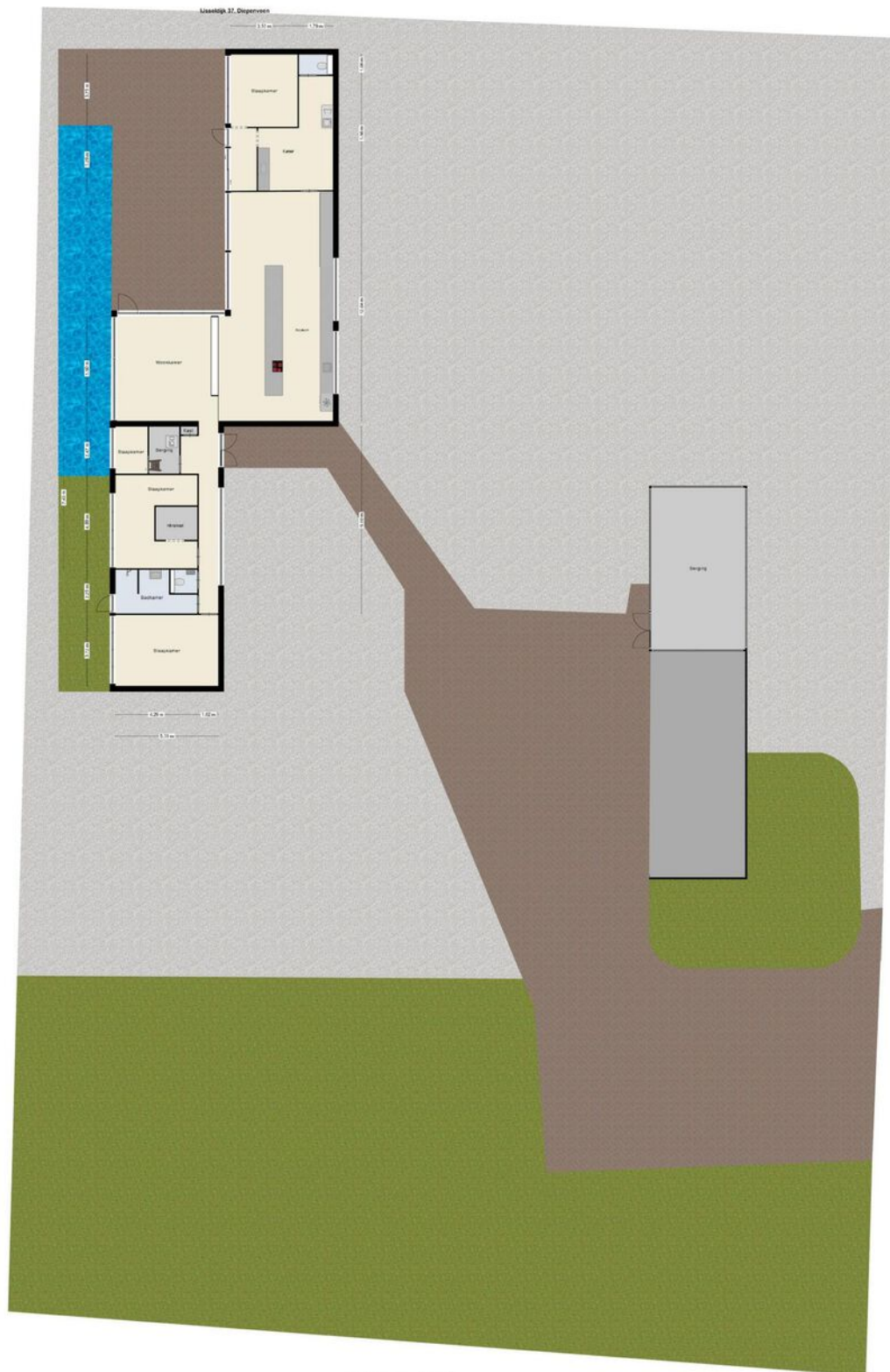


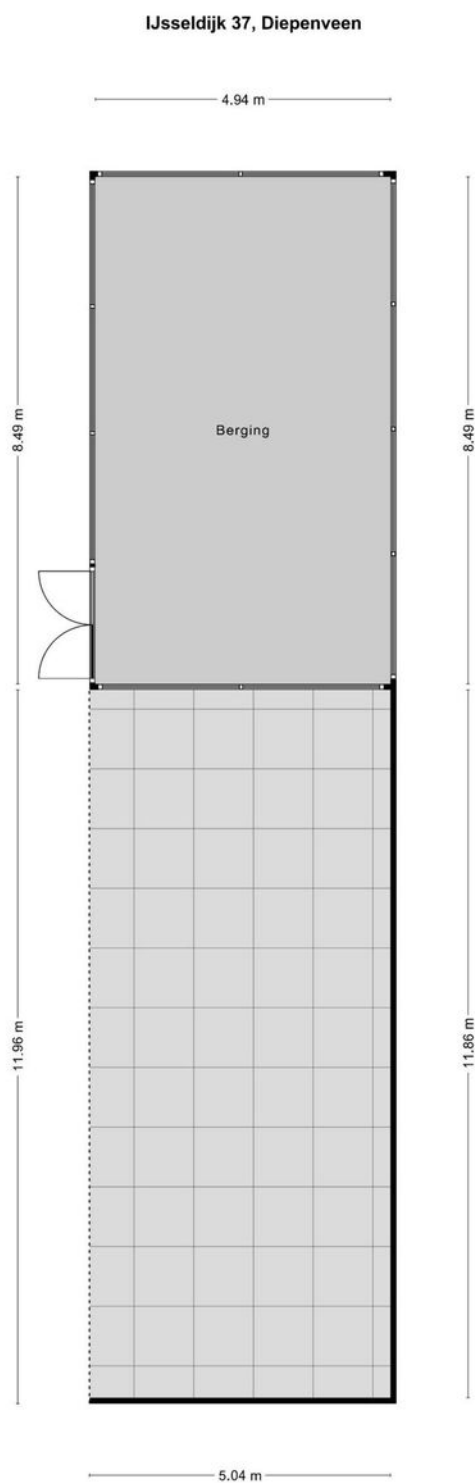
IJsseldijk 37, Diepenveen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© 2008 www.abn.nl

Plattegrond met tuin





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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: IJsseldijk 37



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Diepenveen
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	A
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	8248
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 november 2022		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- wijnkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		



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 (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 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
Hoge Hondstraat 113
7413 CE Deventer
Overijssel - Nederland

T 0570 - 623140
E info@tysma.nl
www.tysma.nl

