

Tichelstraat 10
Olst

€ 1.195.000 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

199 m²

Inhoud

746 m³

Perceeloppervlakte

9664 m²

Slaapkamers

3

Bouwjaar

1930



Vraagprijs

€ 1.195.000 k.k.



UNIEKE LOCATIE AAN DE RAND VAN NATUURGEBIED!

Tussen de oude Hanzesteden Zwolle en Deventer ligt langs de IJssel een van de mooiste rivierlandschappen van Nederland. Middenin dit adembenemende landschap met eindeloze vergezichten over water en landerijen bieden wij deze compleet verbouwde en gemoderniseerde woonboerderij aan.

Een unieke plek met ongekend veel privacy om te wonen en te genieten van de rust en de schitterende natuur.

Het perceel van bijna één hectare grenst aan de "Lange Kolk", een prachtige kolk direct in je achtertuin. De grote tuin is een paradijsje voor de liefhebber van het buitenleven en geschikt voor het houden van kleinvee.

Op wandelafstand ligt het 120 hectare grote natuurgebied de "Duursche Waarden", een schitterend rivierlandschap met een verbazingwekkende flora en fauna. Met name voor vogelspotters een waar paradijs! Hier kun je uren lang wandelen langs de IJssel en haar uiterwaarden.

Met een paar autominuten ben je in het fraaie dorp Olst-Wijhe met talloze voorzieningen. Zwolle en Deventer liggen op slechts ca. 15 km.

Dit huis moet je beleven met z'n indrukwekkende vergezichten en zonsondergangen.

Het uitzicht vanuit de keuken over de Lange Kolk, waarvan een deel bij het perceel hoort, is fenomenaal. Dit water nodigt uit om een roeibootje aan te schaffen of om er op een warme zomerdag heerlijk in te zwemmen.

Buiten bevinden zich verschillende terrassen en zitjes zodat je elk uur van de dag van de zon of schaduw kunt genieten. Vanaf elk terras ontvouwt zich een nieuw panorama. Alle terrassen zijn vanuit het huis goed toegankelijk: er zijn maar liefst drie grote schuifpuien en vier deuren naar buiten.

Het perceel is deels omzoomd met hagen. Er is

ruimte genoeg voor een fraaie moestuin; de fruitbomen en bessenstruiken zijn al aanwezig! Op het hele perceel staan verder een 100-tal fraaie bomen.

Indeling:

Entree met ruime hal, toegang tot riante sfeervolle woonkamer met houtkachel en schuifpuien naar de terrassen op het zuiden en oosten. Wat opvalt is de goede lichtinval en de grote ramen waardoor het uitzicht op de tuin optimaal tot zijn recht komt!

Aansluitend de indrukwekkende woonkeuken met grote glazen pui waardoor je de natuur naar binnen haalt.

Middels de schuifpui is het terras te bereiken. De luxe keuken is uiteraard voorzien van alle wenselijke inbouw apparatuur van topmerken en een fraai gecoat aluminium werkblad. Tijdens het koken kun je genieten van de prachtige vergezichten over de tuin en landerijen.

Er is genoeg ruimte voor een grote eettafel voor

Bijzonderheden:

- Compleet geïsoleerd met hoogwaardige isolatie (energielabel A+).
- De huidige eigenaar heeft zeer lage energielasten van slechts ca. € 35,- per maand!
- Voorzien van hardhouten kozijnen met aluminium onderdorpels.
- Beveiligd hang- en sluitwerk met 3-puntssluiting met SKG keurmerk.
- Glasvezelaansluiting aanwezig.
- Puntstuk in de tuin aanwezig voor beregening van de tuin.

6 á 8 personen.

Aansluitend bevindt zich nog een authentiek 'Bakhuisje' / bijkeuken welke geheel is gemoderniseerd met behoud van de originele details. Er is een handige bergzolder, een inbouwkast en een deur naar het terras. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en betonnen vloeren met plavuizen.

Via de woonkamer is de hal met achteringang te bereiken. Hier is de toegang tot de handige wasruimte met wasmachine- en wasdrogeraansluiting, garderobekast, stookruimte met CV ketel en hybride warmtepomp, toilet met vrij hangend closet en fonteintje en luxe badkamer met ligbad, designradiator, inlooptdouche en dubbel wastafelmeubel.

De werkkamer is groot genoeg om ook als slaapkamer te fungeren. Hier is het plafond mooi hoog tot in de nok met een vide (bergzolder) en er is een vaste kastenwand aanwezig.

In combinatie met de badkamer op de begane grond is deze woning levensloopbestendig.

Verdieping:

Overloop met wastafel, bergkasten en toilet. 2 Slaapkamers waarvan de grootste slaapkamer beschikt over een walk-in-closet.

Bijgebouwen:

In de schuur/stallen/werkplaats is veel ruimte voor (tuin)machines en gereedschap. De hierboven gelegen bergzolders zijn voor vele doeleinden geschikt.

Bijzonderheden:

- Oorspronkelijk bouwjaar 1930, verbouwd in de jaren '80 en in 2013 compleet gemoderniseerd en verbouwd.
- Rieten dak (schroefdak) uit 2013.
- Nefit hybride warmtepomp uit 2023
- Cv ketel Remeha HR-combi 2013.
- 20 Zonnepanelen aanwezig van 400 Wp.

Woonoppervlakte : ca. 199 m²

Inhoud : ca. 746 m³

Perceeloppervlakte : 9.664 m²

Aanvaarding: In overleg

Voor meer informatie over deze woning, neem contact op met het team van Tysma Makelaars.

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.

Energielabel

A+

Verwarming

c.v.-ketel, vloerverwarming

Aantal kamers

4

Externe bergruimte

50 m²



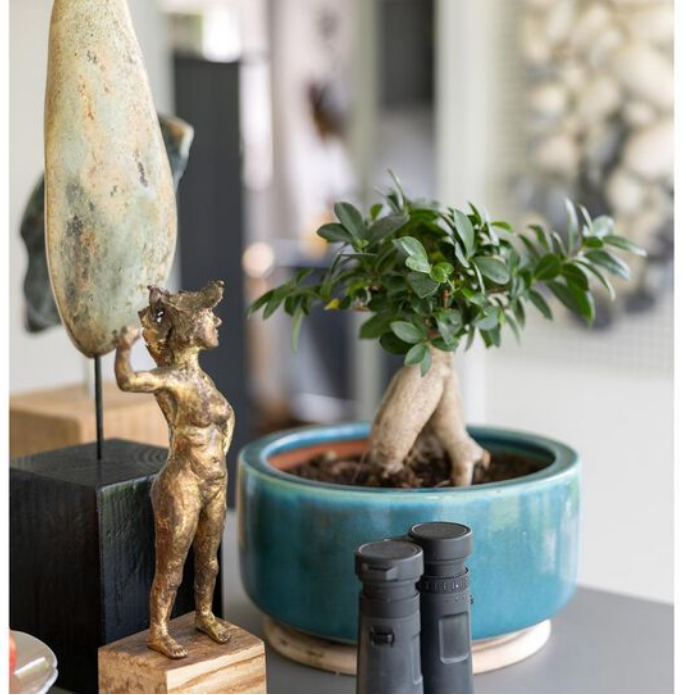




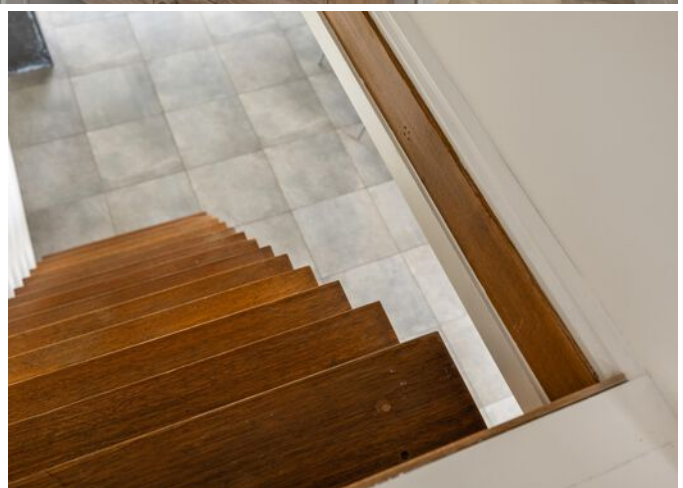
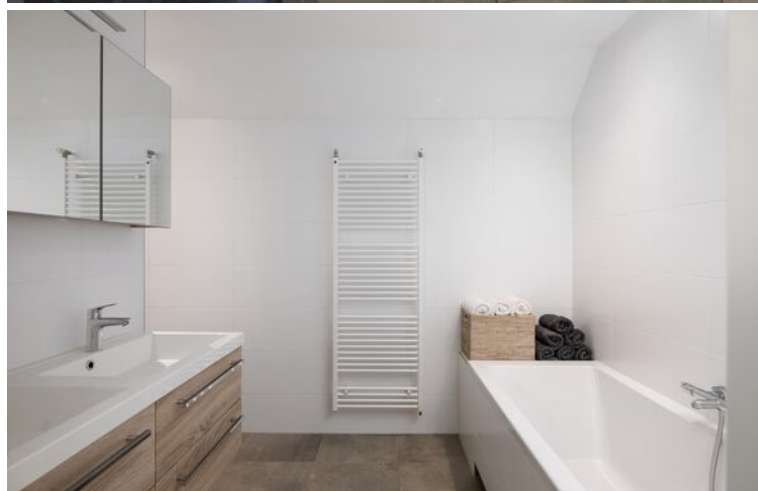




















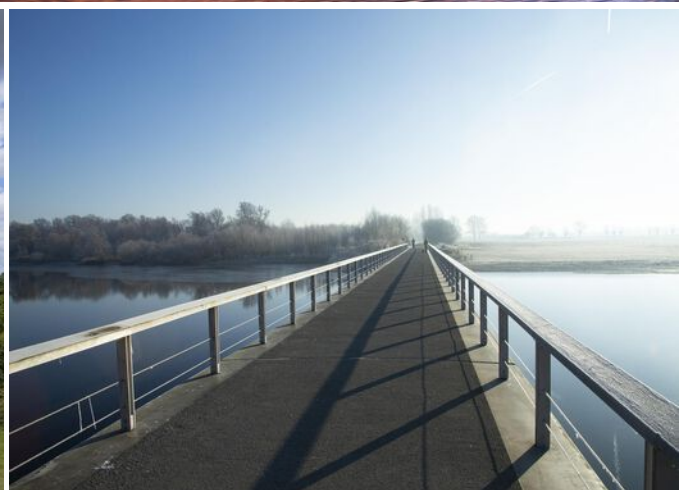














**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**



Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl



Begane grond



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

Eerste verdieping



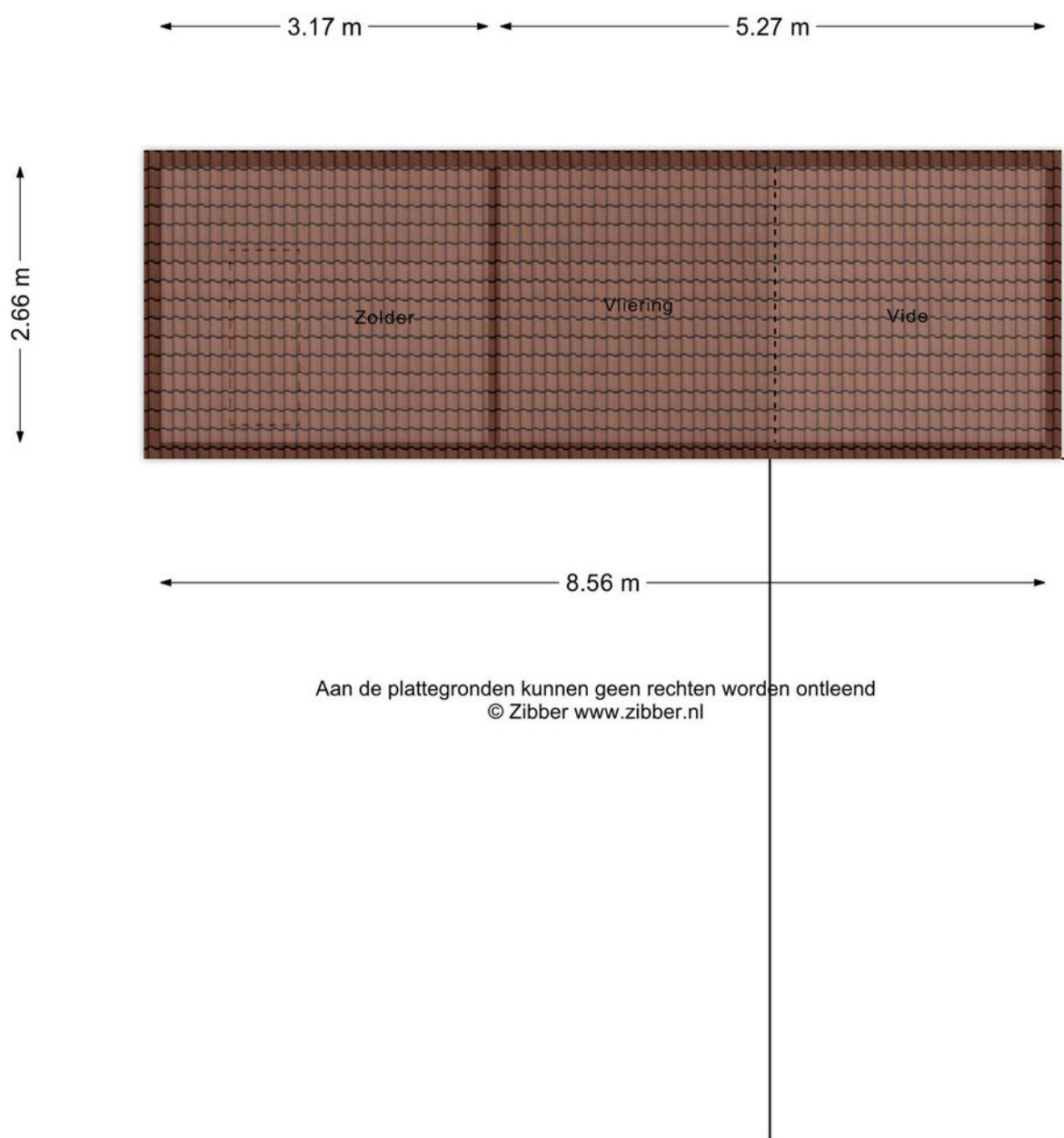
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tichelstraat 10, Olst

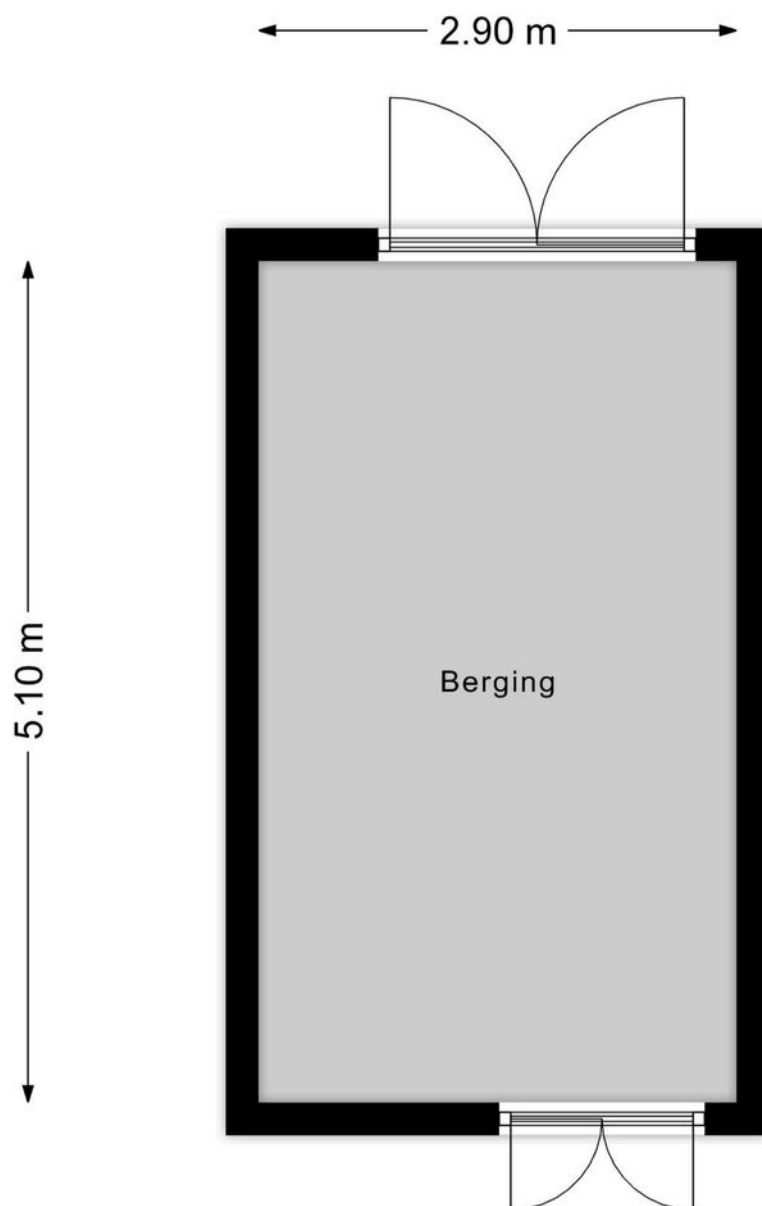


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tichelstraat 10, Olst

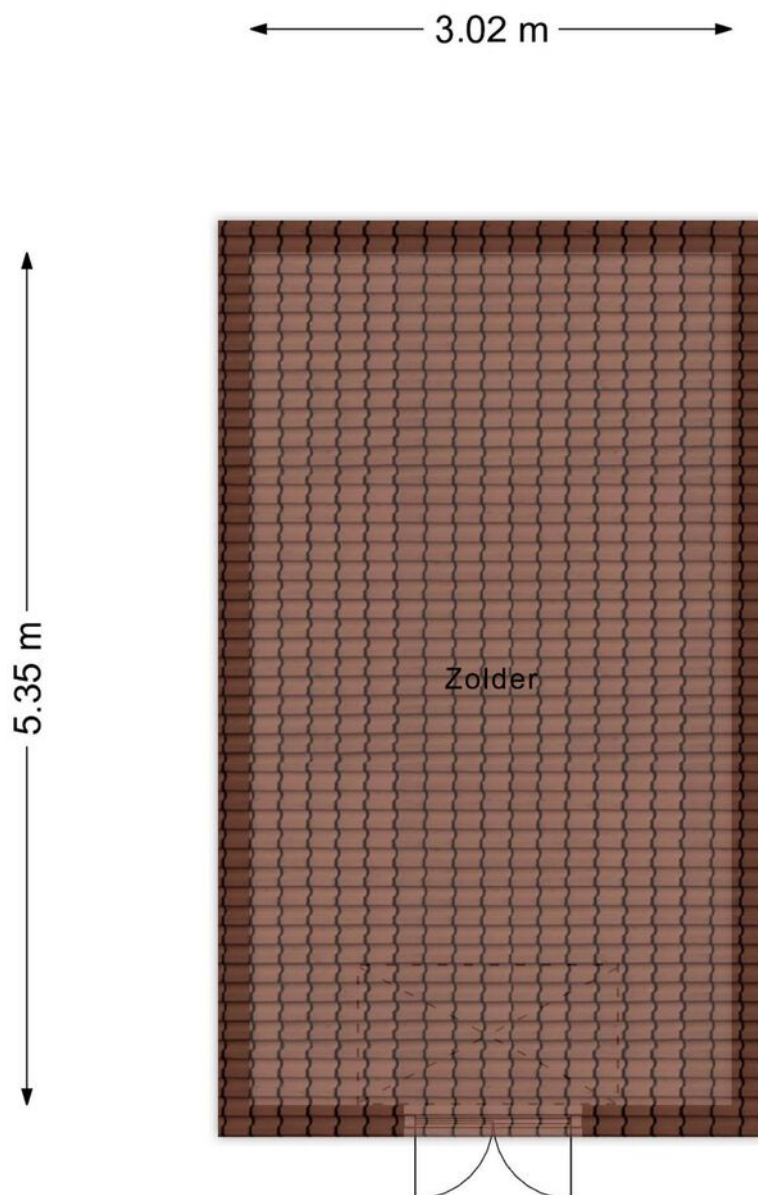


Tichelstraat 10, Olst



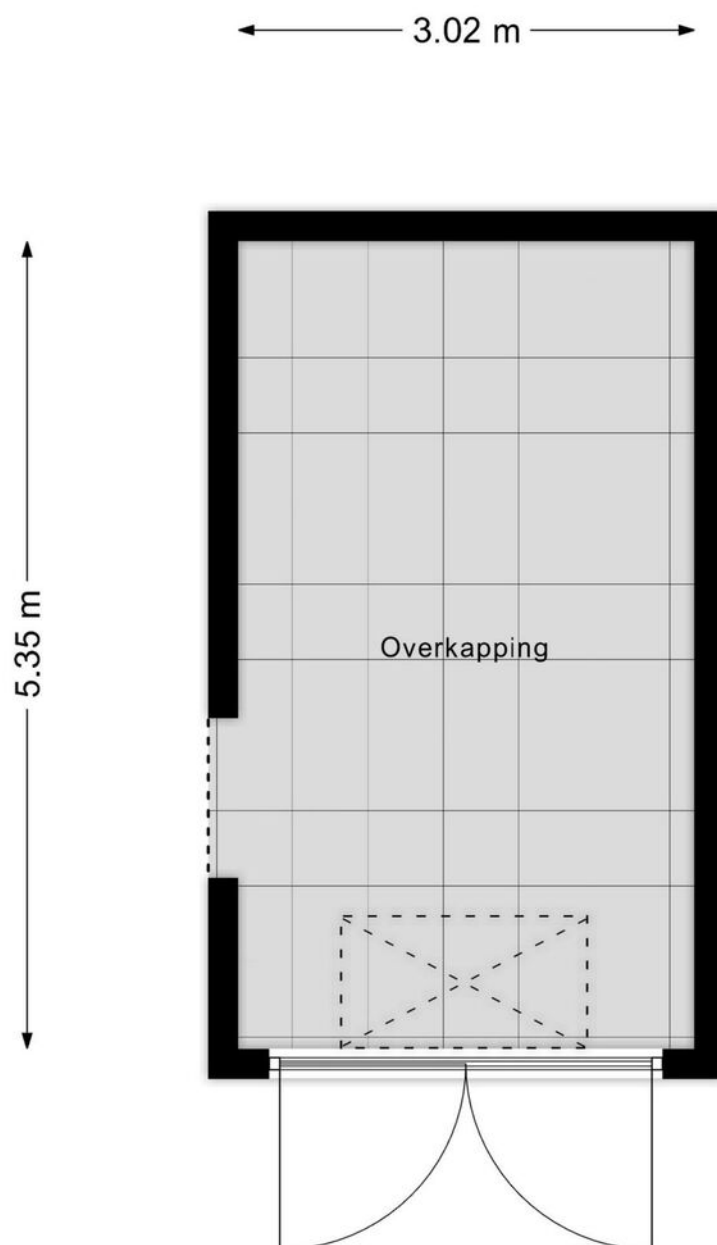
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tichelstraat 10, Olst



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

Tichelstraat 10, Olst

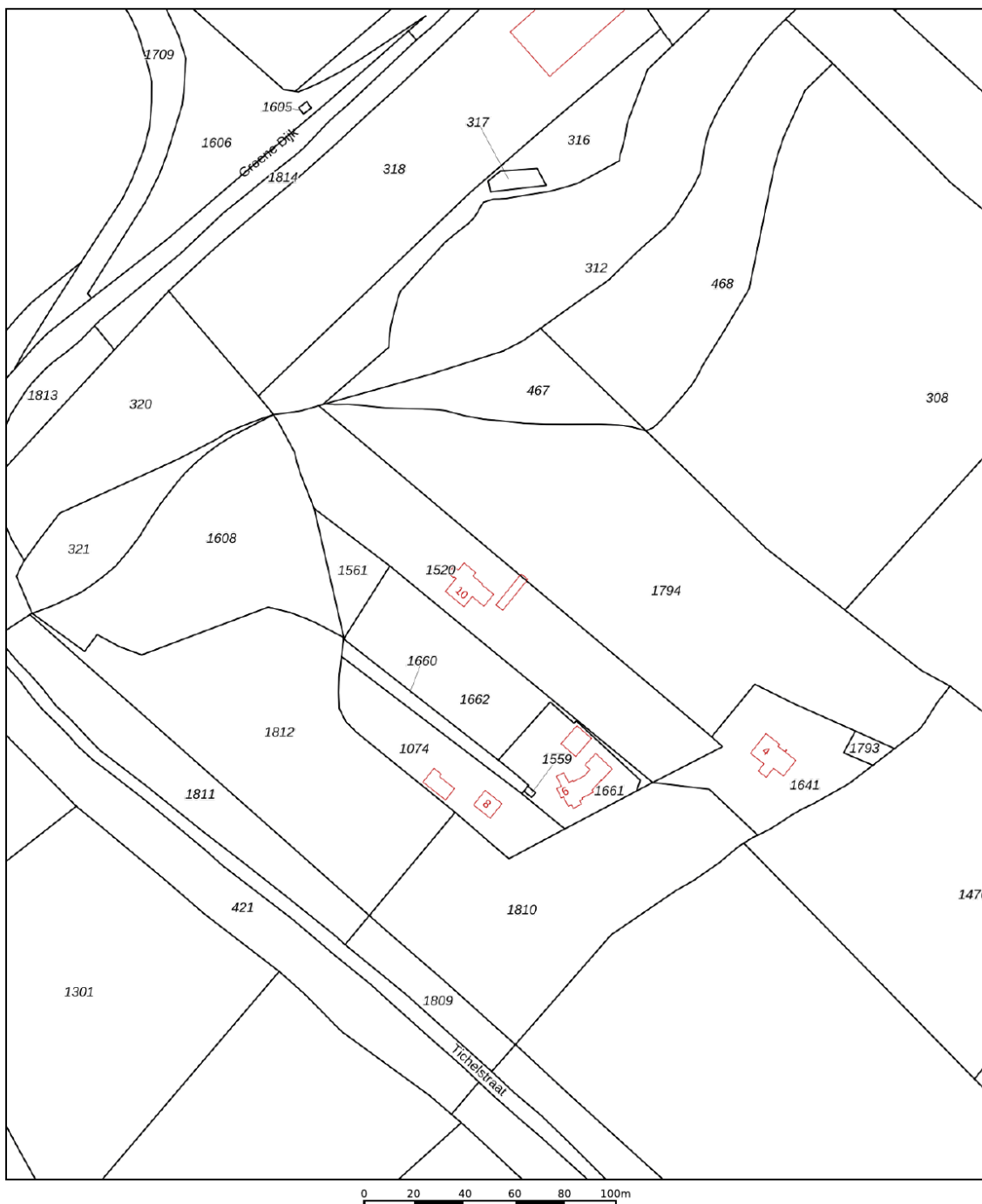


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: coz



12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
—	Perceelnummer		
— ²⁵	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Olst	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie A	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1520	
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juni 2024 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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast in het Werkkamer/slaapkamer beneden		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem		X	
- Kachelkje in het Bakhuisje		X	
- alle losse kasten op de benedenverdieping en houtstek naast de hout kachel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Koelkast keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmtepomp	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
bloempotten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
lose sKasten en werkbank in de schuur (bijgebouw) blijven achter	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kippenhok	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
Overig - Contracten			
Glasvezelkabel aansluiting Delta Fiber Network á €12,97 p/m. (kan misschien wel worden overgenomen)	Moet worden overgenomen		



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



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



ELISE BONTE
Makelaar KRMT
E elise@tysma.nl
T 06 - 22 47 22 75

*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.



Tysma Makelaars
Hoge Hondstraat 113
7413 CE Deventer
Overijssel - Nederland

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

