

Kleistraat 7
Olst

€ 1.100.000 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

239 m²

Inhoud

1070 m³

Perceeloppervlakte

6760 m²

Slaapkamers

6

Bouwjaar

1917

Vraagprijs

€ 1.100.000 k.k.



**Net buiten het dorp, op een toplocatie omgeven door landerijen en boomgaarden ligt het pittoreske riet gedekte landhuis "Groenendaal"
Het landhuis is ontworpen door architect Kuipers, bekend ontwerper van stijlvolle villa's.**

De plek is fenomenaal, heerlijk rustig en omgeven door een prachtige tuin met oude bomen en daarbuiten de landerijen met prachtige vergezichten, een fruitboomgaard en het kenmerkende coulisselandschap. Op loop/ fietsafstand bevinden zich adembenemende landgoederen en schitterende natuur.

Een ideale plek voor de liefhebber van het buitenleven en rustzoeker. Je woont hier buitenaf op slechts 1 km van alle voorzieningen zoals het NS station en de winkels in het dorp. De Sallansche golfclub ligt op enkele minuten rijden van de woning.

Villa "Groenendaal" is een van de meest markante panden van het dorp. Het pand is een gemeentelijk monument en is gebouwd (in opdracht van de familie Bakhuis) in 1917 met vrijwel alle authentieke stijlelementen uit die tijd zoals: paneeldeuren, ornamenten plafonds, een fraai trappenhuis, raamluiken, glas-in-lood ramen etc. In 1975 is de woning aan de achterzijde en zijkant uitgebouwd.

Deze woning moet je beleven om de sfeer van het huis, de tuin en omgeving te proeven!

Er zijn 2 garages en een grote werkplaats aanwezig en een oude schuilkelder.

Indeling:

Overdekte entree, tochtportaal met garderobe en toegang tot de imposante hal met een in het oog springend trappen huis en hoge balkenplafond. Tevens is er een bezemkast en toilet met fonteintje.

Bijzonder sfeervolle woonkamer en-suite met ornamentenplafonds, erker en openslaande

tuindeuren naar het overdekte terras onder het balkon.

Tussenkamer met originele kamer-en-suite schuifdeuren met inbouwkasten. Er zijn 3 voormalige schouwen aanwezig. Aansluitend is de tuinkamer met bijzondere half ronde erker en tongewelf plafond te bereiken.

Door de vele hoge ramen komt het uitzicht op de tuin mooi tot zijn recht. Ook is er hierdoor een goede lichtinval.

Op de vloeren liggen authentieke eiken visgraat band-en-bies parketvloeren.

Toegang tot een 2e halletje met een badkamer met ligbad, toilet en wastafel en aansluitend de slaap-/werkkamer met een extra hoog plafond tot in de nok van het dak en schuifpui naar het terras.

Bijzonderheden:

- De woning dient compleet gemoderniseerd te worden.
- Er is geen isolatie aanwezig.
- Verwarming middels CV HR-combiketel.
- Glasvezel is in de weg aanwezig.
- Aangesloten op het persriool.
- De rieten kap is aan vervanging toe.
- Goede staat van onderhoud.

De woonkeuken is ruim genoeg voor een grote eettafel en heeft een tochtportaal met garderobe naar de achteringang. Tevens is er een trap naar de ruime provisiekelder.

1e Verdieping:

Overloop, 4 ruime slaapkamers met prachtig uitzicht op de tuin en omgeving. De masterbedroom heeft een eigen badkamer met ligbad, dubbele wastafel en toilet. Ook zijn hier 2 balkons met openslaande deuren.

2e Badkamer met toilet, douche en wastafel.

2e Verdieping:

Voorzolder met veel bergruimte en grote zolder (slaap-) kamer met dakkapel en zolderberging.

Tuin:

De tuin met twee vijvers is een lust voor het oog met een diversiteit van bomen en planten.

De oprit wordt gemarkeerd door Rhododendrons en rode beuken. In het gazon staat een imposante kastanjeboom. Het perceel is omheind met beukenhagen, hulst en een oude stenen muur als erfafscheiding tussen de tuin en naastgelegen bongerd.

Bijgebouwen:

Dubbele garage met plaats voor 2 auto's met aangebouwde schuur.

Werkplaats (2010) met opslag voor het tuingereedschap en oranjerie voor het overwinteren van de planten. Deze ruimte is geïsoleerd en verwarmd.

Achter de bijgebouwen is de oude schuilkelder gelegen die thans dienst doet als wijnkelder.

Plantenkas voor het opkweken van planten.

Woonoppervlakte: 239 m²

Inhoud: 1070 m³

Perceeloppervlakte: 6760 m²

Aanvaarding: In overleg

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

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.

Externe bergruimte

120 m²

Verwarming

c.v.-ketel

Aantal kamers

9



















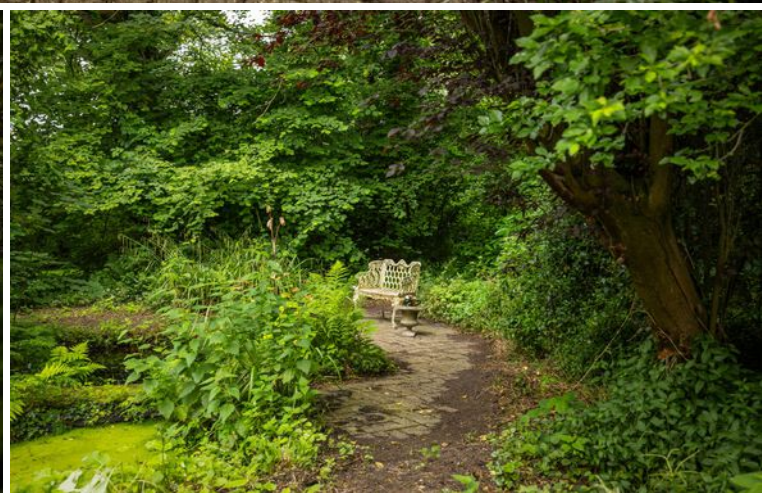
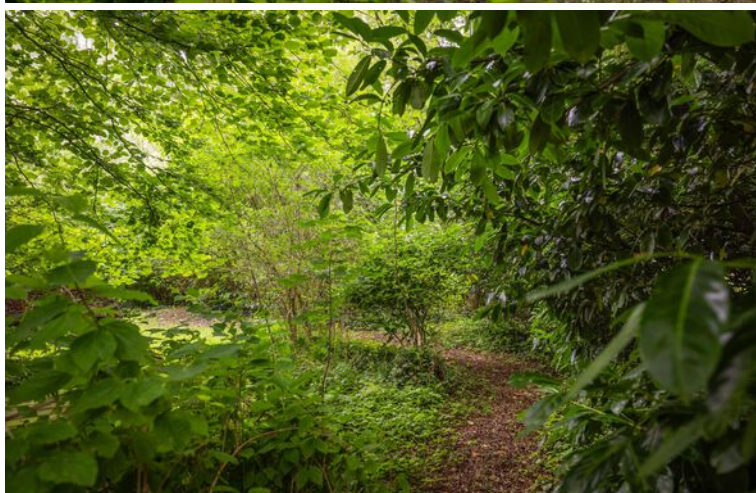














Begane grond

Kleistraat 7, 8121 RG Olst



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

Eerste verdieping

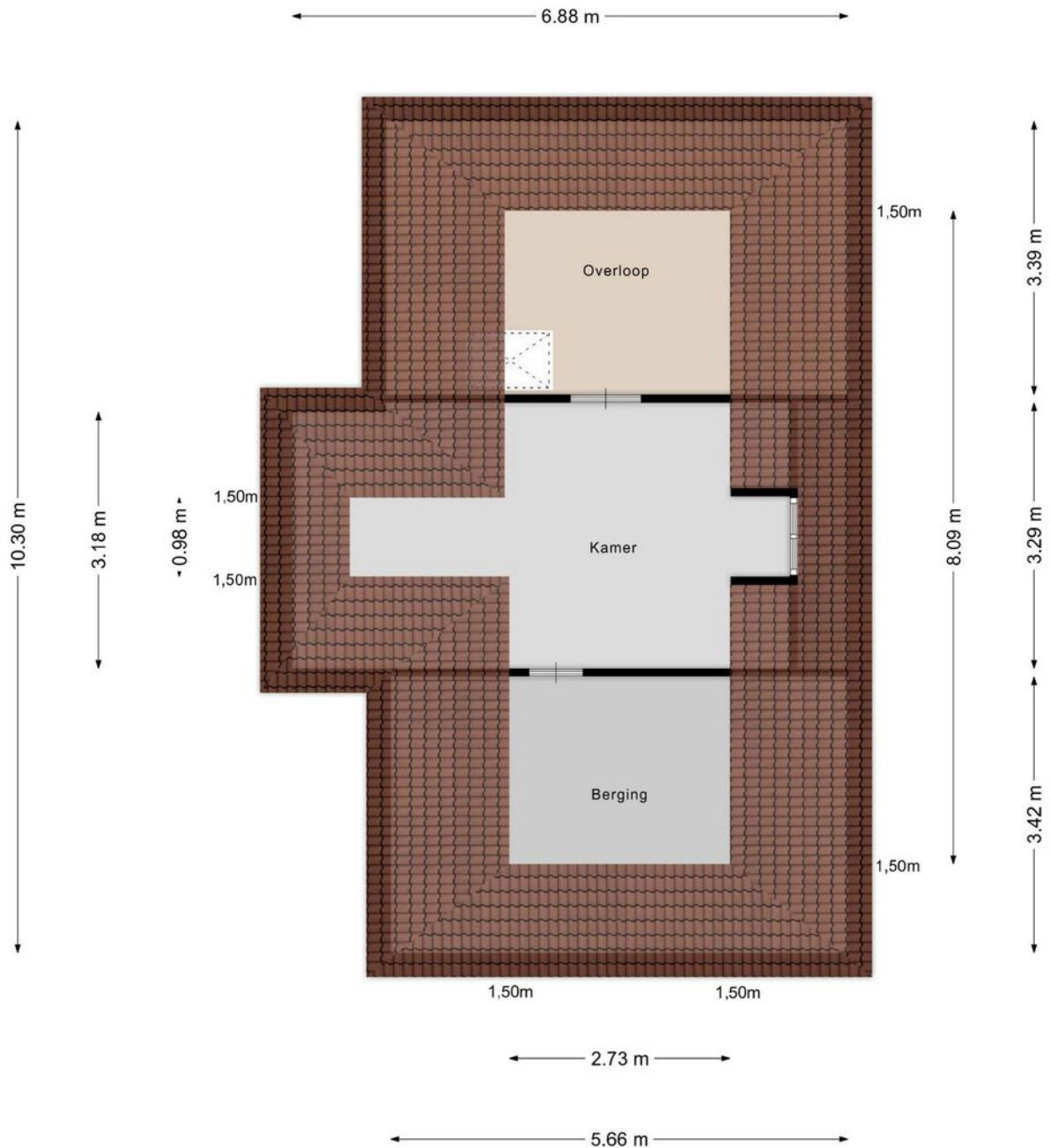
Kleistraat 7, 8121 RG Olst



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

Tweede verdieping

Kleistraat 7, 8121 RG Olst

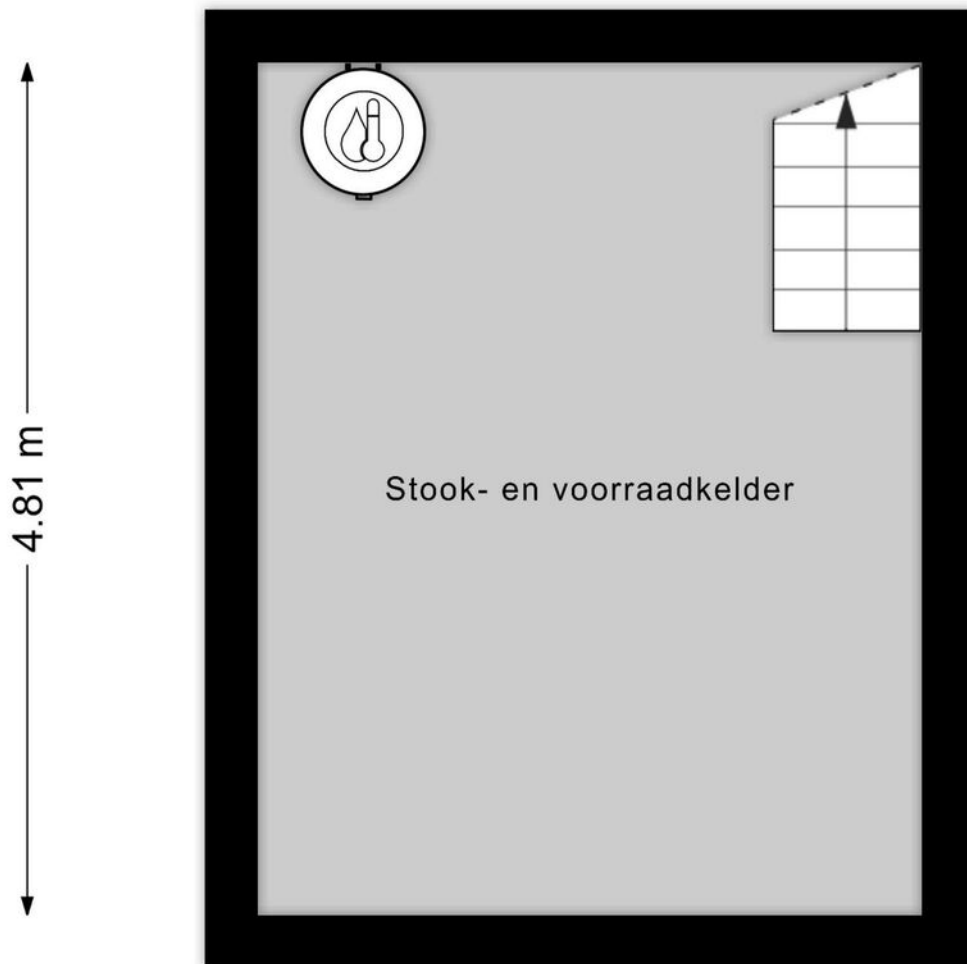


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder

Kleistraat 7, 8121 RG Olst

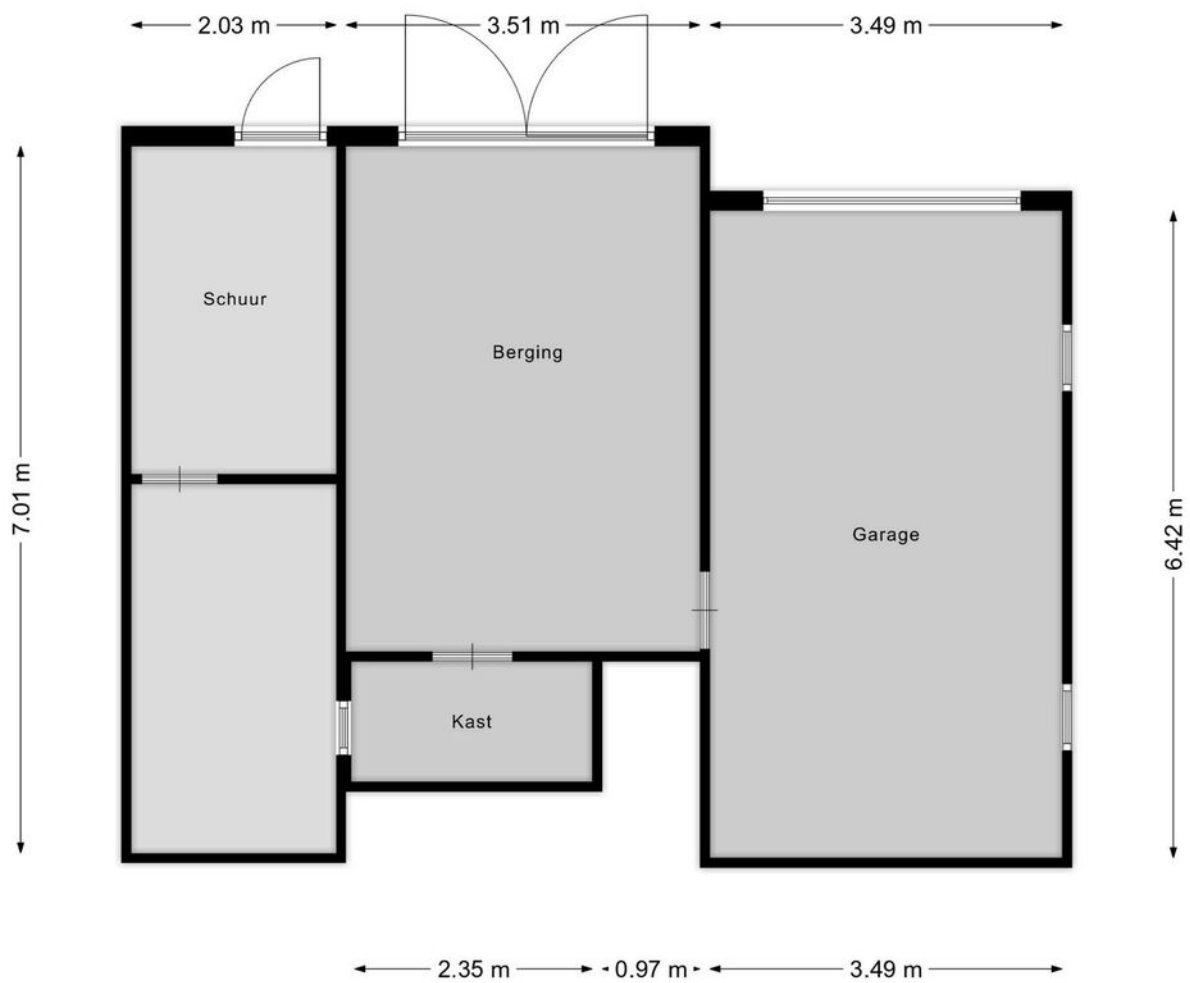
← 3.75 m →



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

Berging

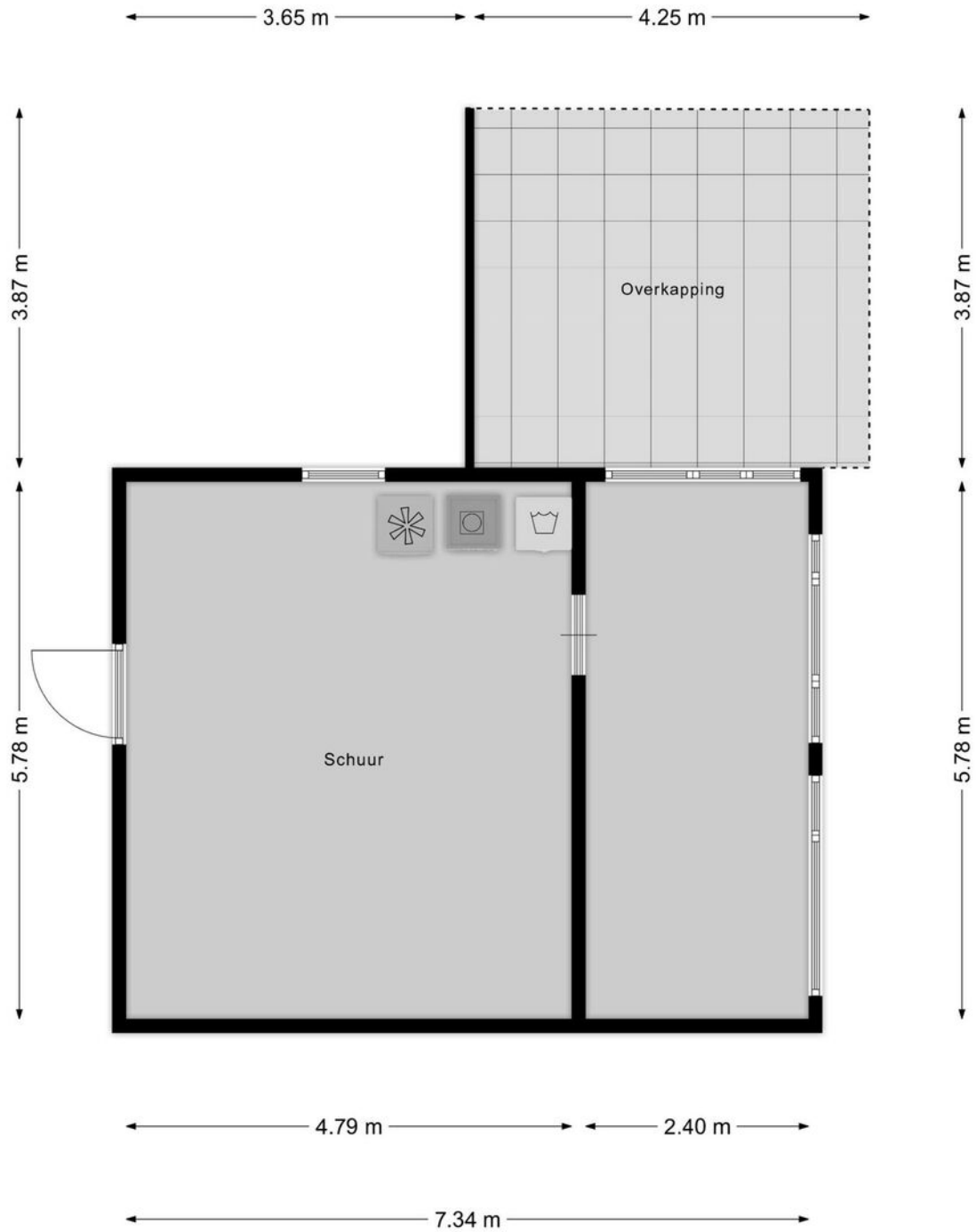
Kleistraat 7, 8121 RG Olst



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

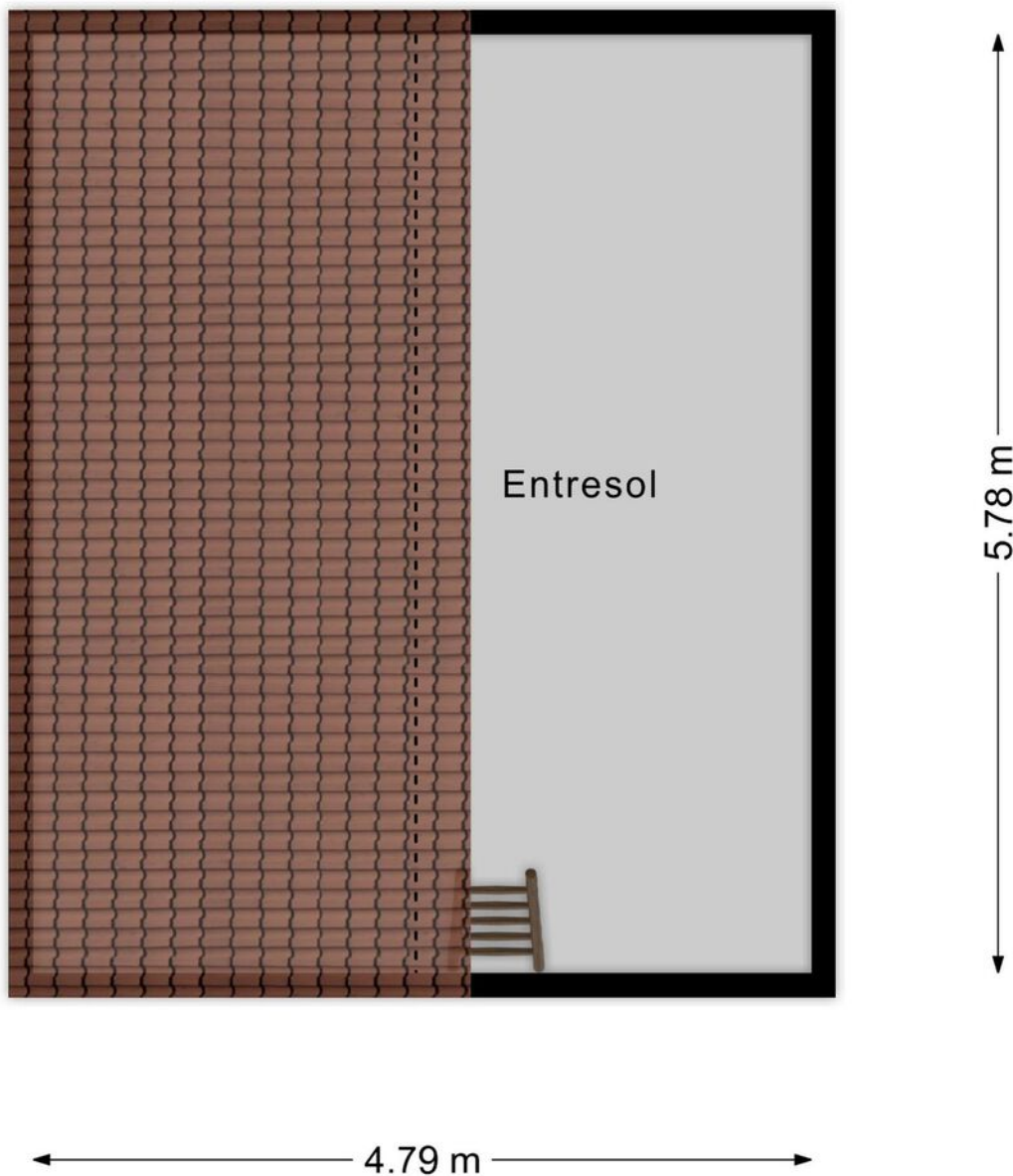
Schuur

Kleistraat 7, 8121 RG Olst



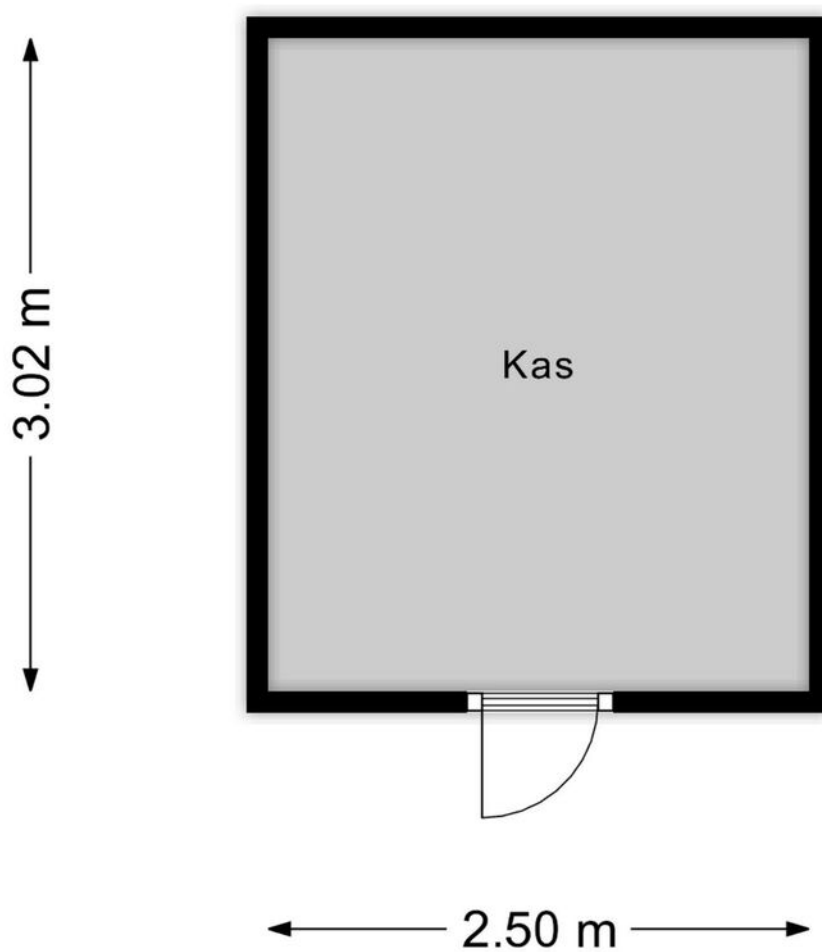
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kleistraat 7, 8121 RG Olst



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

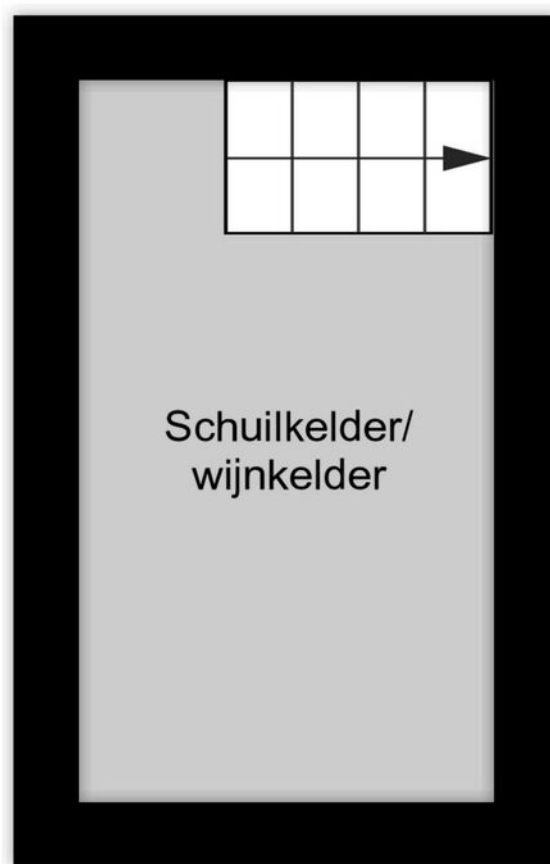
Kleistraat 7, 8121 RG Olst



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

Kleistraat 7, 8121 RG Olst

← 1.92 m →



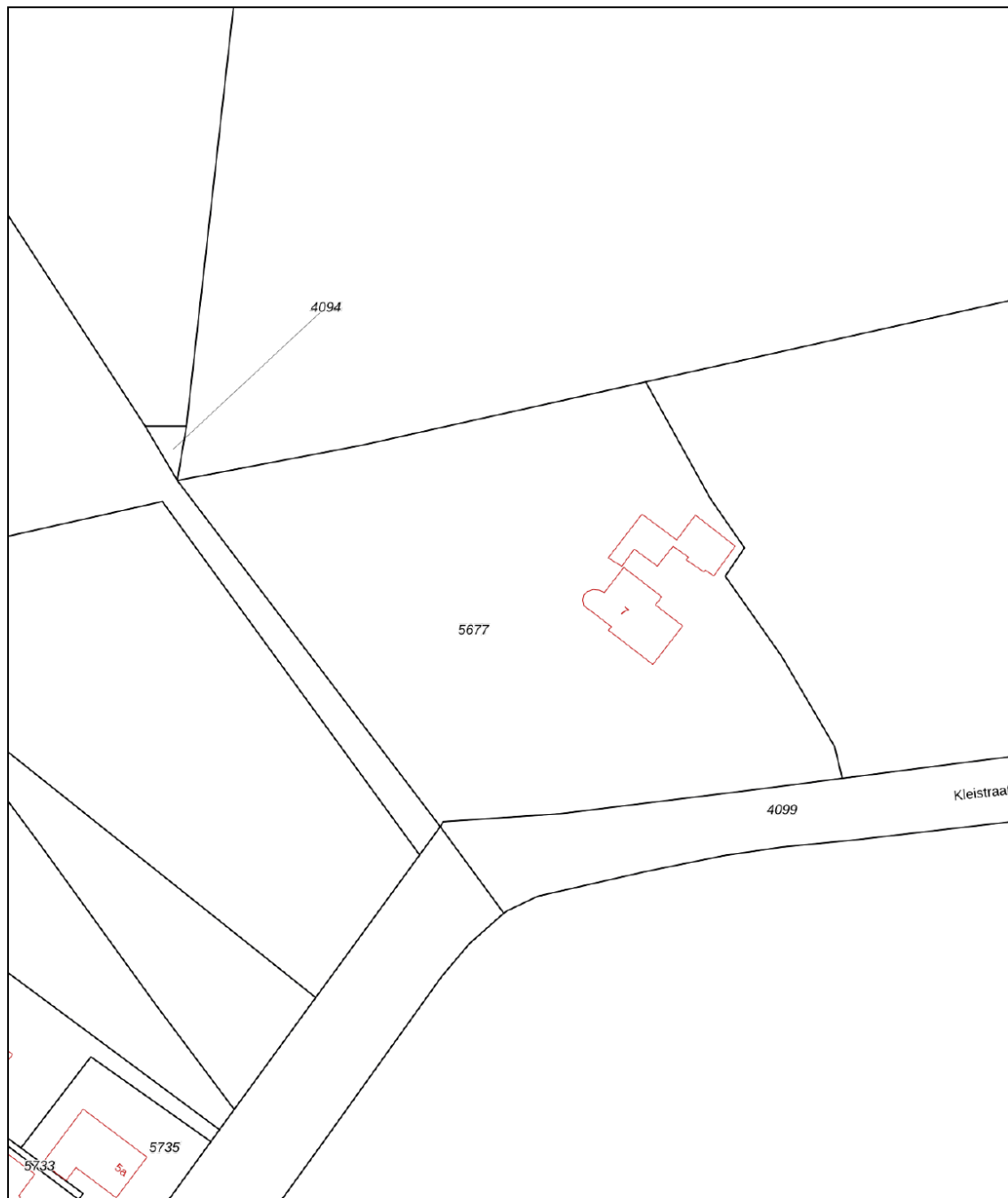
↑
3.34 m
↓


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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kleistraat



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
Perceelnummer		Kadastrale gemeente Olst	
25	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5677	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 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			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- vaatwasser		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
Overig - Contracten			
Boiler: Ja			



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

