

Koolmees 20
Olst

€ 595.000 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

212 m²

Inhoud

761 m³

Perceeloppervlakte

292 m²

Slaapkamers

5

Bouwjaar

2019



Vraagprijs

€ 595.000 k.k.



INSTAPKLARE VERRASSEND RUIME TWEE ONDER ÉÉN KAP VAN 212 M²!!!

Op een rustige kindvriendelijke locatie in de nieuwbouwwijk "Zonnekamp-Oost" ligt deze zeer ruime en luxe uitgevoerde in 2019 gebouwde twee onder één kap woning. Deze verrassend ruime woning is maar liefst 212 m² groot en heeft 5 ruime slaapkamers en een garage.

Bij de bouw is er een verdieping op de garage gebouwd waardoor er een extra kamer is gerealiseerd.

Indeling:

Overdekte entree, ruime hal met garderobe, toilet met vrij hangend design closet en fonteintje.

Ruime sfeervolle woonkamer en-suite met stalen schuifdeuren waardoor woonkamer en keuken af te sluiten zijn.

In de woonkamer zijn zeer fraaie vaste maatwerk planken (met verlichting) en kasten gemaakt wat een chique uitstraling geeft. De erker aan de voorzijde geeft veel licht en een mooi ruimtelijk effect in de woonkamer. De visgraat pvc vloer met de hoge plinten maakt het plaatje compleet.

Aansluitend de grote tuingerichte woonkeuken met alle wenselijke inbouwapparatuur en kook-/spoeleiland. De keuken is voorzien van apparatuur van topmerken zoals: Bora inductiekookplaat, Siemens oven en combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Het geheel is afgewerkt met composiet werkbladen. Er is genoeg ruimte voor een lekkere grote eettafel voor 6 á 8 personen waar je met een groot gezelschap kan eten. Middels de openslaande tuindeuren is het terras te bereiken. Aansluitend de praktische bijkeuken met maatwerk vaste kasten wand en deur naar de achtertuin en een deur naar de garage/

berging. De bijkeuken en garage/berging zijn ook volledig geïsoleerd en in spouwmuur uitgevoerd.

De gehele begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming en alle wanden en plafonds zijn glad gestuukt.

1e Verdieping:

Overloop, 4 ruime slaapkamers en een luxe uitgevoerde badkamer met vrijstaand ligbad, extra grote inloopdouche, vrij hangend closet en groot wastafelmeubel. Het dakraam geeft veel licht en zorgt voor extra ventilatie.

De masterbedroom heeft een ruime walk-in closet.

De kamer boven de garage wordt thans gebruikt als wasruimte maar kan uiteraard ook als slaapkamer gebruikt worden door verplaatsen van de wasapparatuur naar de bijkeuken of zolder.

Bijzonderheden:

- Energiezuinige woning met energielabel A+
- Er zijn 7 zonnepanelen aanwezig.
- De gehele begane grondvloer is voorzien van een fraaie visgraat pvc vloer.
- De verdiepingvloeren zijn voorzien van laminaatvloeren.
- Er zijn degelijke materialen gebruikt.
- De boeidelen van de woning zijn van kunststof (geen schilderwerk).
- Rustige straat met alleen bestemmingsverkeer.

2e Verdieping:

Riante multifunctionele ruimte waar eenvoudig een 5e (slaap-)kamer is te realiseren. Er is een dakkapel aanwezig en achter de knieschotten is extra bergruimte.

Tuin:

De tuin heeft een eigen af te sluiten achterom en een veranda met verlichting waar je heerlijk van het buitenleven kan genieten.

De tuin is prachtig aangelegd en onderhoudsvriendelijk.

Rondom Olst is prachtige natuur aanwezig met natuurlijk de IJssel en het kenmerkende coulissen landschap met prachtige landgoederen.

Woonoppervlakte: 212

Inhoud: ca. 761 m³

Perceeloppervlakte: ca. 292 m²

Aanvaarding: in overleg

Voor meer informatie over deze woning, neem een kijkje in de verkoopbrochure.

Of 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

Aantal kamers

7

Externe bergruimte

-

Tuin

noord

Modern en instapklaar







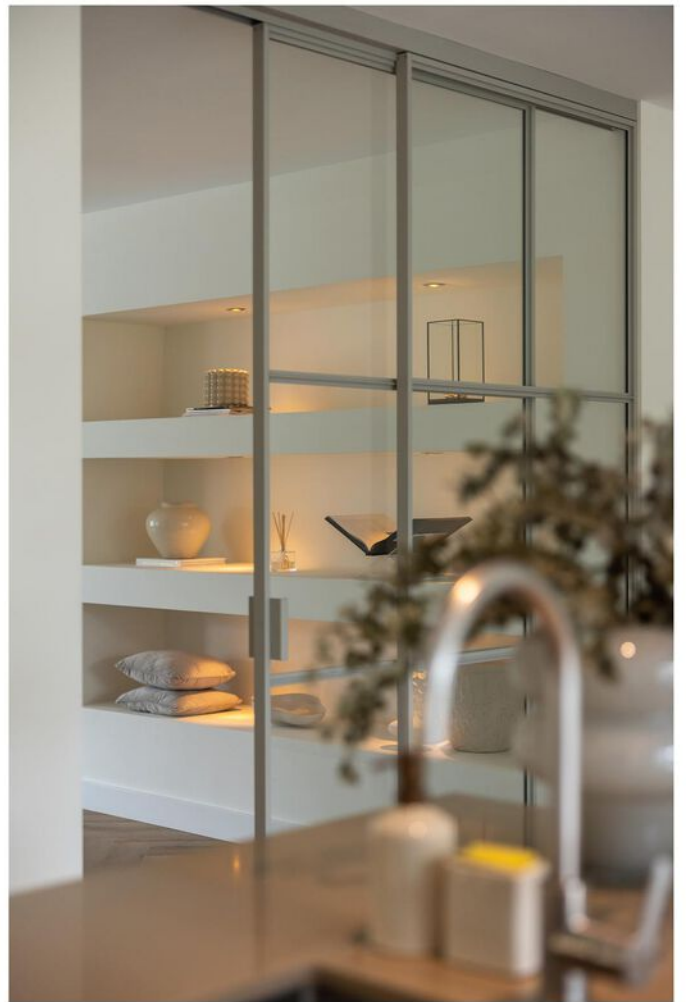


Woonkeuken

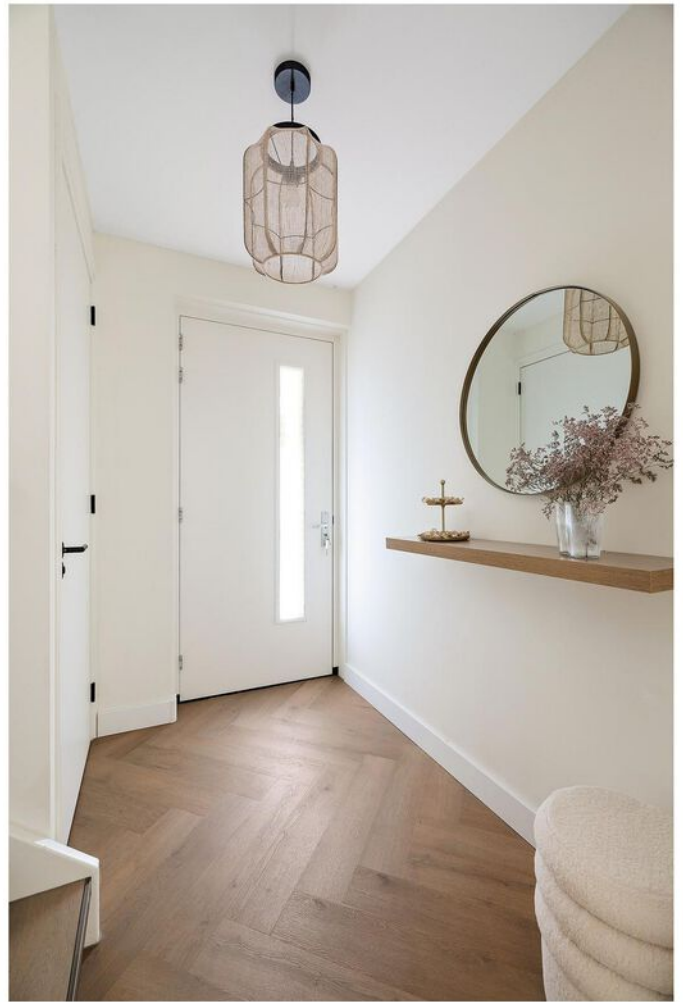


Luxe uitvoeringen







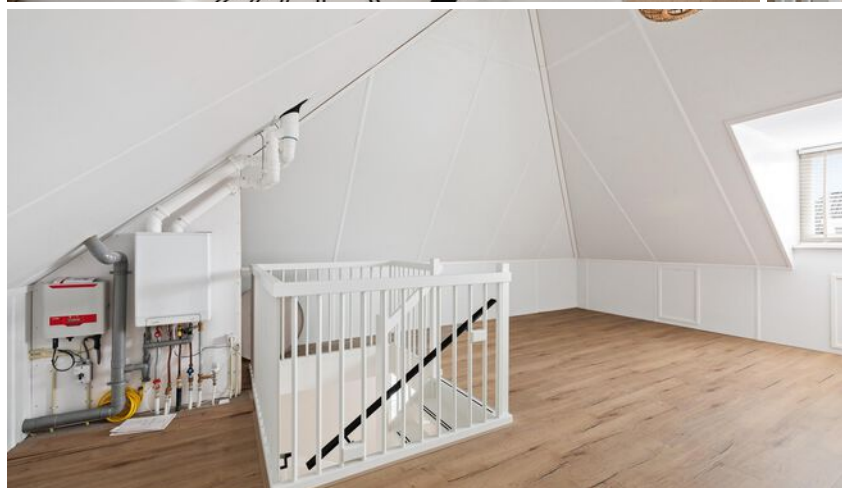
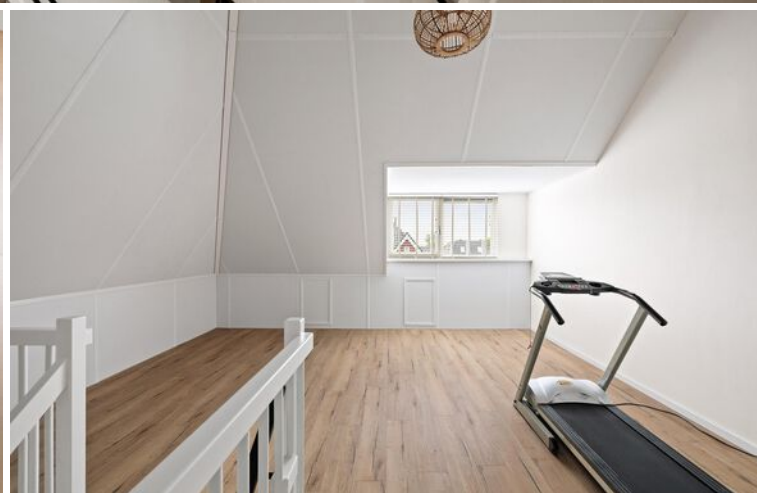


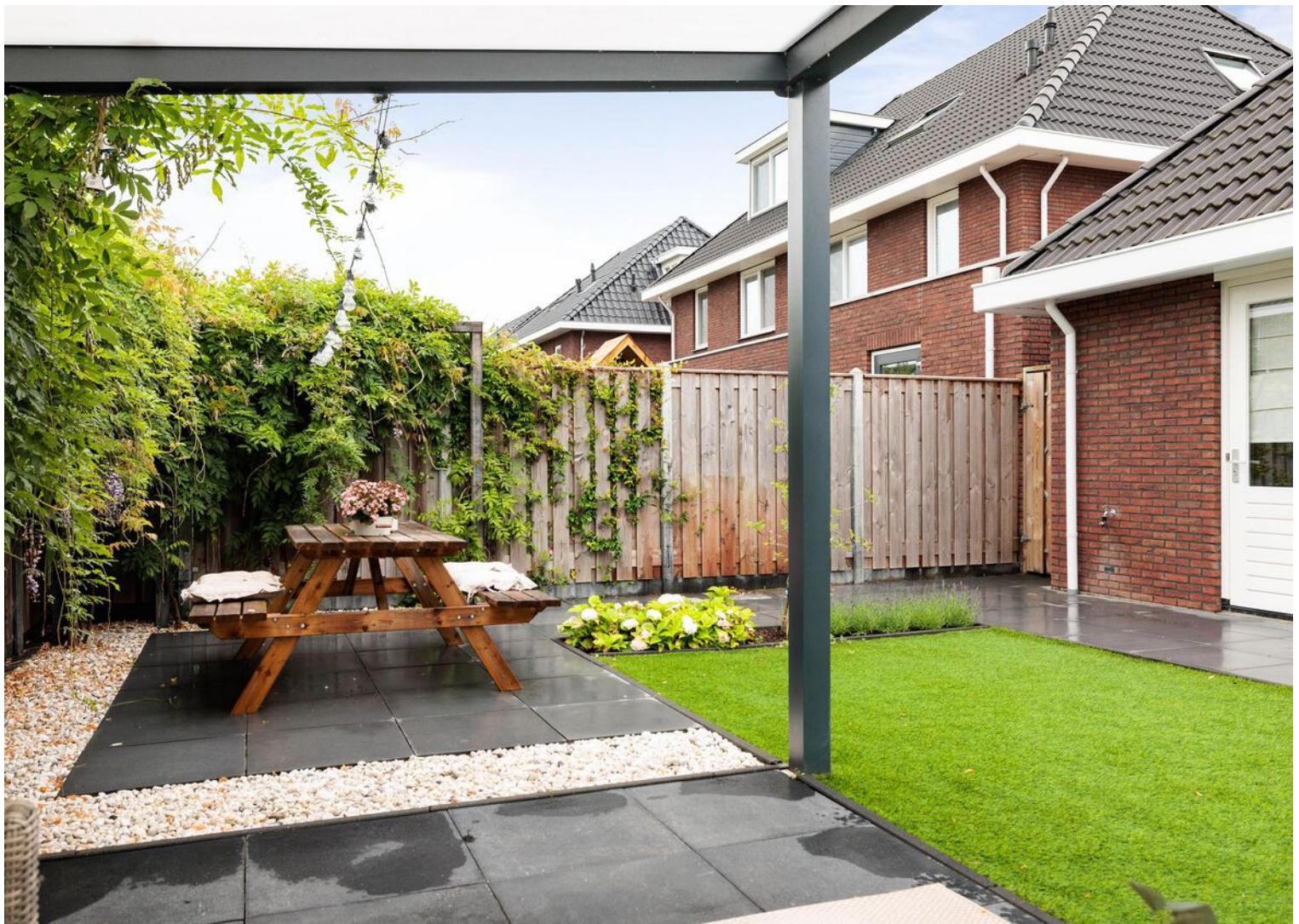
Heerlijk wonen

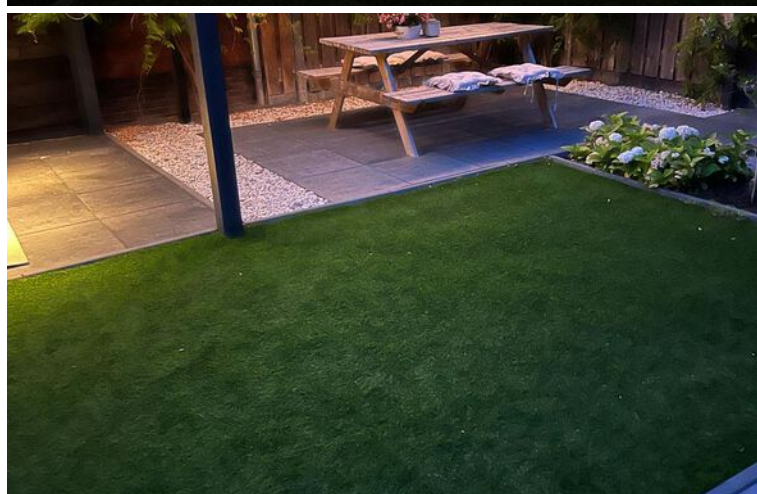












**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**

Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl




begane grond met tuin



Koolmees 20, Olst

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



Koolmees 20, Olst

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

1e verdieping



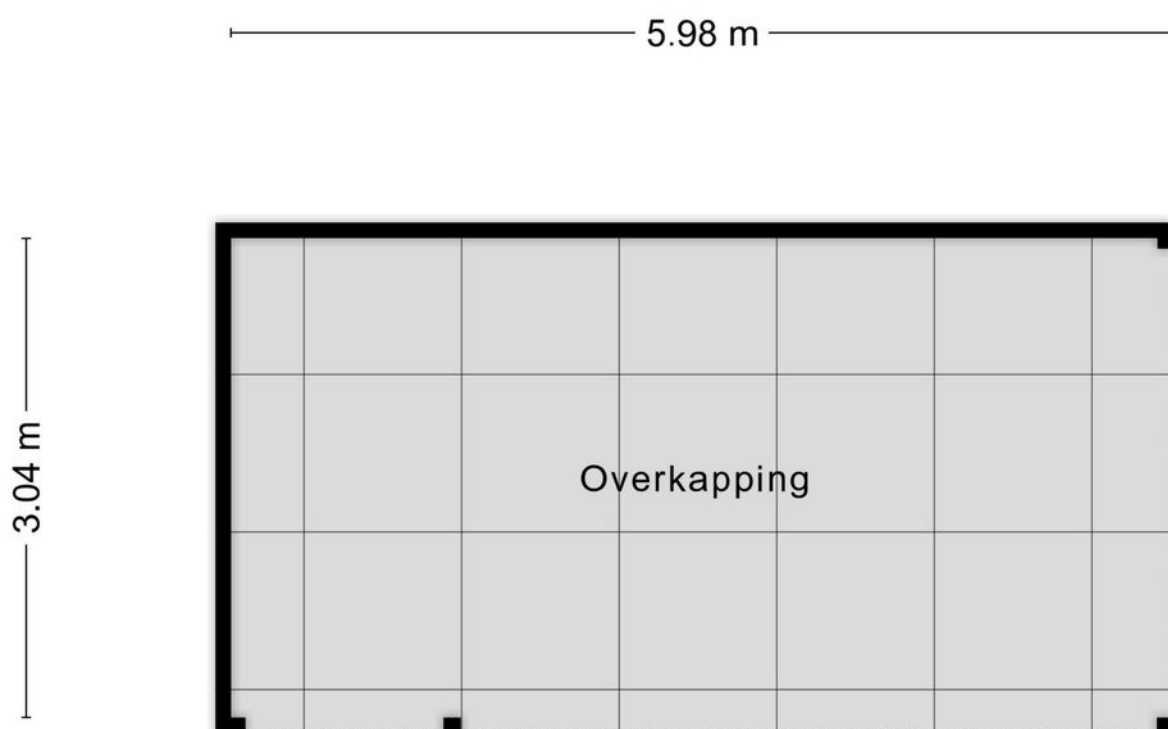
Koolmees 20, Olst

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



Koolmees 20, Olst

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



Koolmees 20, Olst

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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
Perceelnummer			
25	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Olst
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5258
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2023			
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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages			X
- jaloezieën	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		



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

