

Stijne van Sallandtstraat  
101

€ 675.000 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

159 m<sup>2</sup>

## Inhoud

623 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

314 m<sup>2</sup>

## Slaapkamers

4

## Bouwjaar

1989



## Vraagprijs

€ 675.000 k.k.



## **INSTAPKLARE UITGEBOUWDE WONING MET GROTE WOONKEUKEN VAN 32 M<sup>2</sup> OMGEVEN DOOR VEEL GROEN!**

***Aan de rand van het dorp, op steenworpafstand van prachtige bossen (Het Kolkbos) met fraaie landgoederen en de golfbaan, ligt deze compleet gemoderniseerde en uitgebouwde helft van een dubbel met aangebouwde garage, carport en vrijstaande veranda in de achtertuin.***

Doordat dit een hoekkavel betreft heb je hier veel vrijheid rond de woning en mooi uitzicht op het groen en schitterende oude bomen.

Als je de straat uitloopt aan de voorzijde loop je zo het bos in!

De woning ligt in een kindvriendelijke woonomgeving met een speelplaatsje vlakbij de woning en basisscholen en kinderopvang op loop/fietsafstand in het dorp.

Indeling:

Entree, hal met garderobe, toilet met vrij hangend closet en fonteintje en trap naar de verdieping.

Lichte, sfeervolle woonkamer met houtkachel aansluiting en zicht op het bos aan de overkant van de woning. Aansluitend de zeer ruime uitgebouwde leefkeuken met grote pui met openslaande tuindeuren naar het terras op de zon.

De woonkeuken is maar liefst 32 m<sup>2</sup> (!) met genoeg ruimte voor een mooie grote eettafel voor 8 personen. De luxe keuken met alle wenselijke inbouw apparatuur zoals o.a.: koffiezetapparaat, vaatwasser, koelkast en 5 pits gaskookplaat maken het plaatje compleet. De keuken is afgewerkt met een fraai composiet werkblad. Aansluitend de zeer praktische bijkeuken met grote provisiekasten en ruimte voor een extra koelkast en/of vriezer. Vanuit de bijkeuken is de tuin te bereiken en is er een doorloop naar de garage.

De gehele begane grondvloer is voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming (dus geen radiatoren in het zicht). Alle muren en plafonds zijn glad gestuct!

1e Verdieping:

Ruime overloop en 3 slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer is voorzien van een grote inloopkledingkast.

Moderne badkamer met inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en ligbad. Er is een separaat toilet op de overloop aanwezig.

Op deze verdieping is een airco aanwezig die zowel kan koelen als verwarmen.

2e Verdieping:

Grote overloop met wasruimte, CV opstelling en veel bergruimte. 4e Grote slaapkamer met dakraam.

Op deze verdieping is tevens een airco aanwezig die zowel kan koelen als verwarmen.

Tuin:

Fraai aangelegde tuin met houten grote stijlvolle veranda (met elektra) waar je heerlijk van het buitenleven kunt genieten.

### **Bijzonderheden:**

- Bouwjaar 1989 en in 2013 uitgebouwd en compleet gemoderniseerd
- Volledig geïsoleerd en extra muurisolatie aanwezig
- 21 Zonnepanelen aanwezig (2020 geplaatst)
- Uitstekende staat van onderhoud (schilderwerk in 2022 uitgevoerd)
- Binnenschilderwerk op de begane grond in 2024 uitgevoerd
- Meterkast met 3 fase aansluiting
- Verwarmd middels CV HR/combi ketel Vaillant uit 2007

**Bijzonderheden:**

- Diepenveen is omgeven door prachtige natuur en heeft de gemakken van de stad Deventer binnen handbereik.
- Winkels en basisscholen in het dorp zijn op loop/fiets afstand.
- De snelweg A1 is binnen 15 min. te bereiken.

Woonoppervlakte: ca. 159 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 314 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 623 m<sup>3</sup>

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*

5

## *Zonnepanelen*

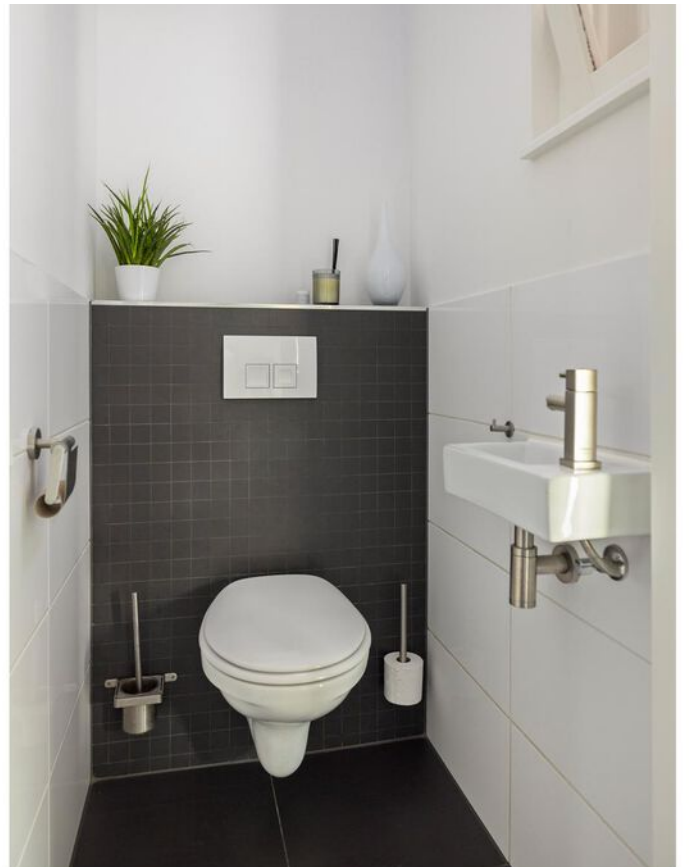
21

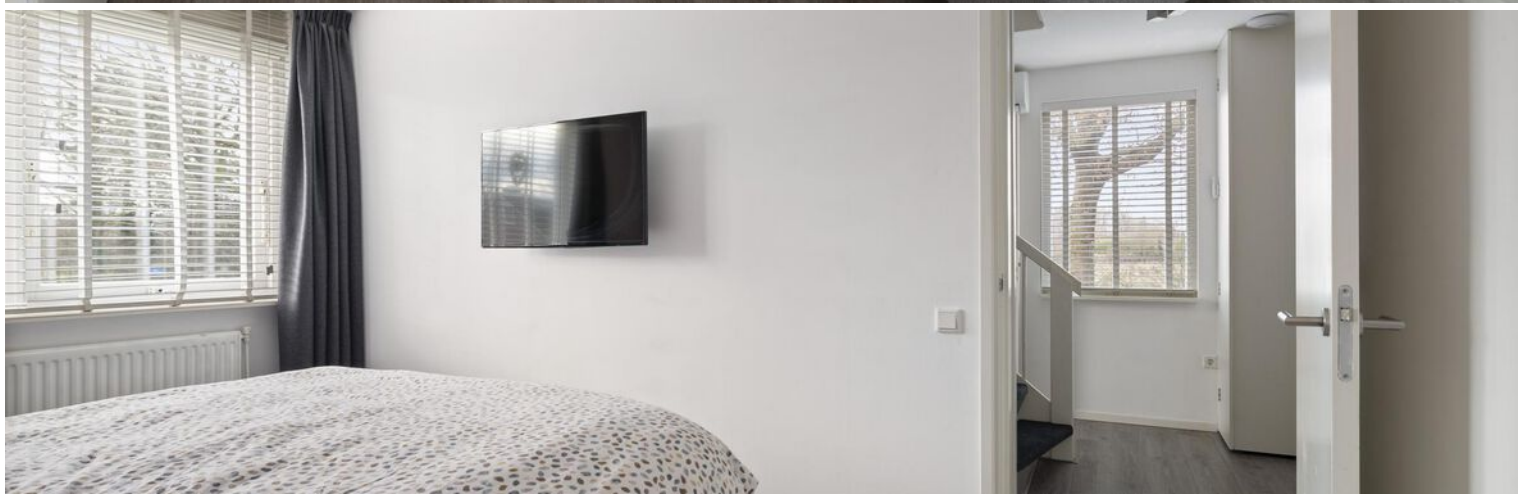
## *Tuin*

west





















**Kies een bevlogen  
aankoopmakelaar!**



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

[nvm.nl](http://nvm.nl)



# Begane grond inclusief tuin



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

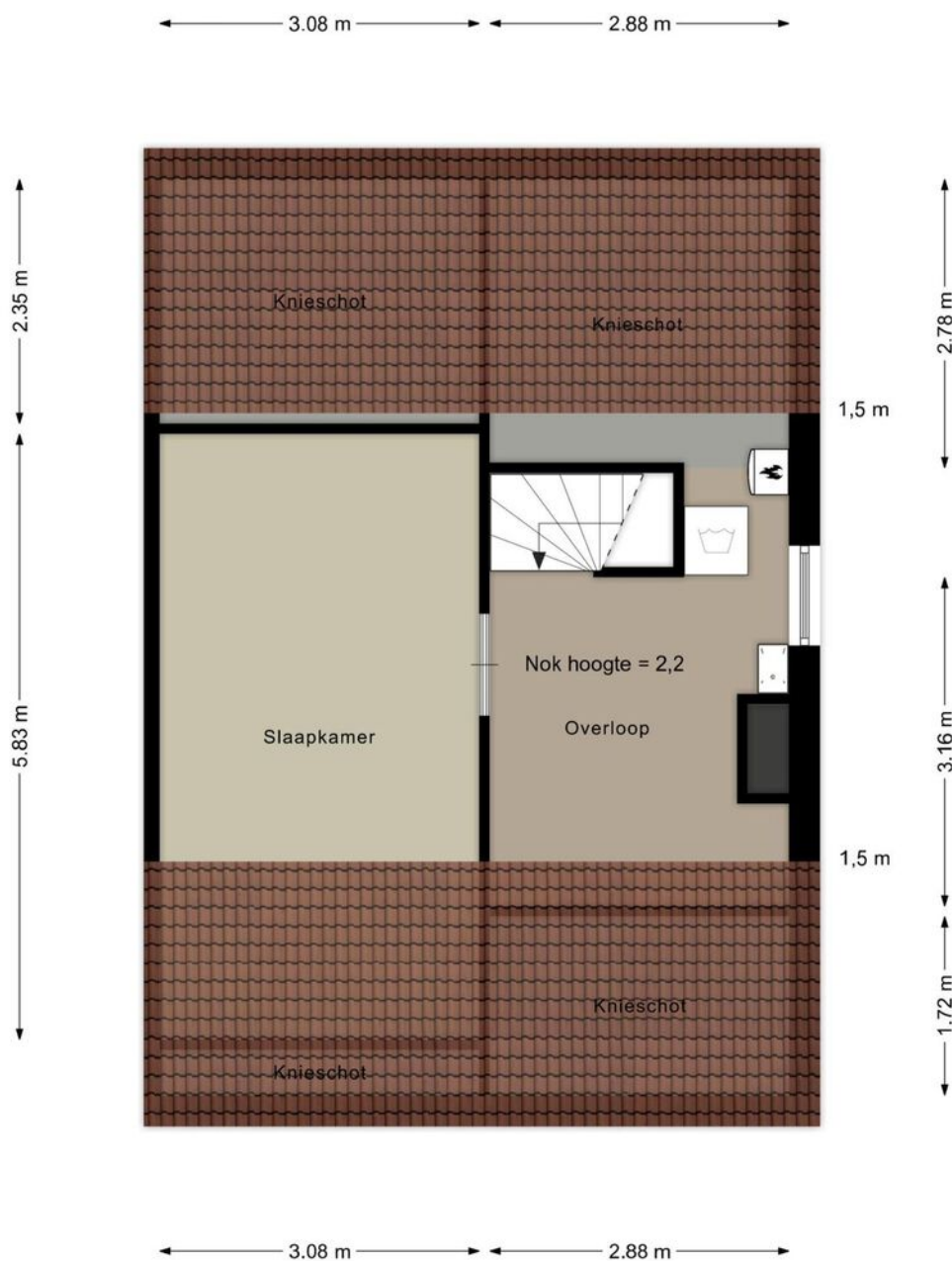


# Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Zolder




Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



<p><b>12345</b> Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Diepenveen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6528</p> <p>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.</p>	
---	--	---

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel			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	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën		X	
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Pvc woonkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- (sier)hek	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)		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 (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)

