

Olsterweg 7 b
Diepenveen

€ 710.000 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

161 m²

Inhoud

657 m³

Perceeloppervlakte

525 m²

Slaapkamers

5

Bouwjaar

1985



Vraagprijs

€ 710.000 k.k.



In het charmante dorp Diepenveen staat deze uitstekend onderhouden uitgebouwde helft van een dubbel woonhuis. De achtertuin is zeer fraai aangelegd en diep (ca. 30 m.!), tuinliefhebbers kunnen hier hun naar hartenlust van het buitenleven genieten! Het huis is zeer ruim uitgebouwd en vernieuwd/verbeterd en het resultaat is prachtig en bovendien praktisch. De tuingerichte woonkeuken is een droom voor velen.

Dan is er ook nog een slaap- en een badkamer op de begane grond, waardoor de woning voor meerdere doelgroepen interessant is.

De woning ligt gunstig t.o.v. de dorpskern van Diepenveen.

Diepenveen heeft een dorps karakter, maar biedt voldoende voorzieningen. Zo zijn er 2 scholen, een Albert Heijn, diverse andere winkels en sportgelegenheden.

Deze prettige woonplaats grenst direct aan de Hanzestad Deventer met haar stedelijke mogelijkheden.

De tuin ligt uitstekend qua zonligging. De fraai aangelegde tuin is een belevenis, regelmatig ziet u hier eekhoorns die gretig gebruik maken van de aanwezigheid van o.a een walnoot boom.

Dit moet je zelf komen ervaren. Maak daarom een afspraak, wij leiden u graag rond.

Bijzonderheden:

- Nieuwe PVC vloer. (2021)
- Nieuwe vensterbanken binnen en buiten. (2021)
- Terras en bestrating vernieuwd.
- 3 fase groepenkast + slimme laadpaal aanwezig.
- Radiatoren vernieuwd op de verdieping.
- Slaapkamer en badkamer (2019 vernieuwd) op de begane grond.
- Slaapkamers op de verdieping verfraaid door strakke afwerking.
- Gehele woning voorzien van horren.
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Indeling.

Begane grond: entree met hal en trapopgang. De slaapkamer op de begane grond heeft een boutique hotel achtige uitstraling met een fraai wastafelmeubel en een eigen en suite badkamer (2019). Deze is voorzien van een regendouche en een handdouche, er zijn praktische nisjes voor je douche gerei.

Dan is er een open concept waarbij de woonkamer en de tuingerichte woonkeuken bijna naadloos in elkaar overgaan.

Er zijn 2 ruime lichtkoepels boven de woonkeuken. Samen met de lichtdoorlatende achterpui voorzien van dubbele openslaande tuindeuren is er een prettige lichtinval.

De ruime garage is inpandig te bereiken, de garage geeft op haar beurt toegang tot de achtertuin.

De woonkamer heeft comfortabel vloerverwarming en ook de hal en toilet.

Dan is er nog een ruime berging/bijkeuken waar ook de wasapparatuur aangesloten kan worden.

Bijzonderheden:

- Energielabel A.
- Zeer royale fraaie uitbouw (2021) voorzien van een lichtstraat.
- Fraaie woonkeuken (2018)
- 20 stuks zonnepanelen.
- De gehele woning is voorzien van nieuwe hardhouten kozijnen met HR++ glas.
- Handige inpandige doorgang naar de garage gerealiseerd.
- Woonkamer voorzien van vloerverwarming (2021)
- Pelletkachel (2023)

Verdieping: overloop met vaste bergkast.
Tevens is er een luik naar de bergvliering.
Deze verdieping heeft toegang tot 4 slaapkamers. 2 tuingerichte kamers en 2 kamers aan de voorzijde.
1 kamer heeft een omtimmerde kast met de C.V. ketel.
Er is een nette badkamer met dakraam hier zijn een ligbad, een separate inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet.

Tuin en bijgebouwen.
Ruime stenen garage (16 m²) met nok, voorzien van elektra en met vliering.
Dan staat er achter in de tuin nog een berging met aangebouwde veranda.

Algemeen:
Woonoppervlakte: ca. 161 m²
Inhoud: ca. 657 m³
Aanvaarding in overleg. Richtlijn: medio april 2025.

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.

Energie label

A

Verwarming

c.v.-ketel, vloerverwarming

Aantal kamers

7

Externe bergruimte

9 m²

Tuin

zuidwest









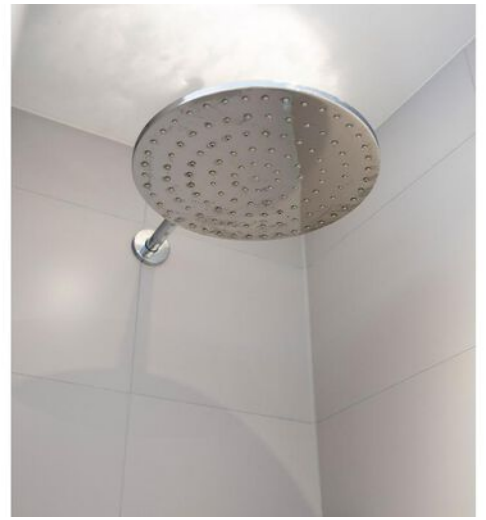
















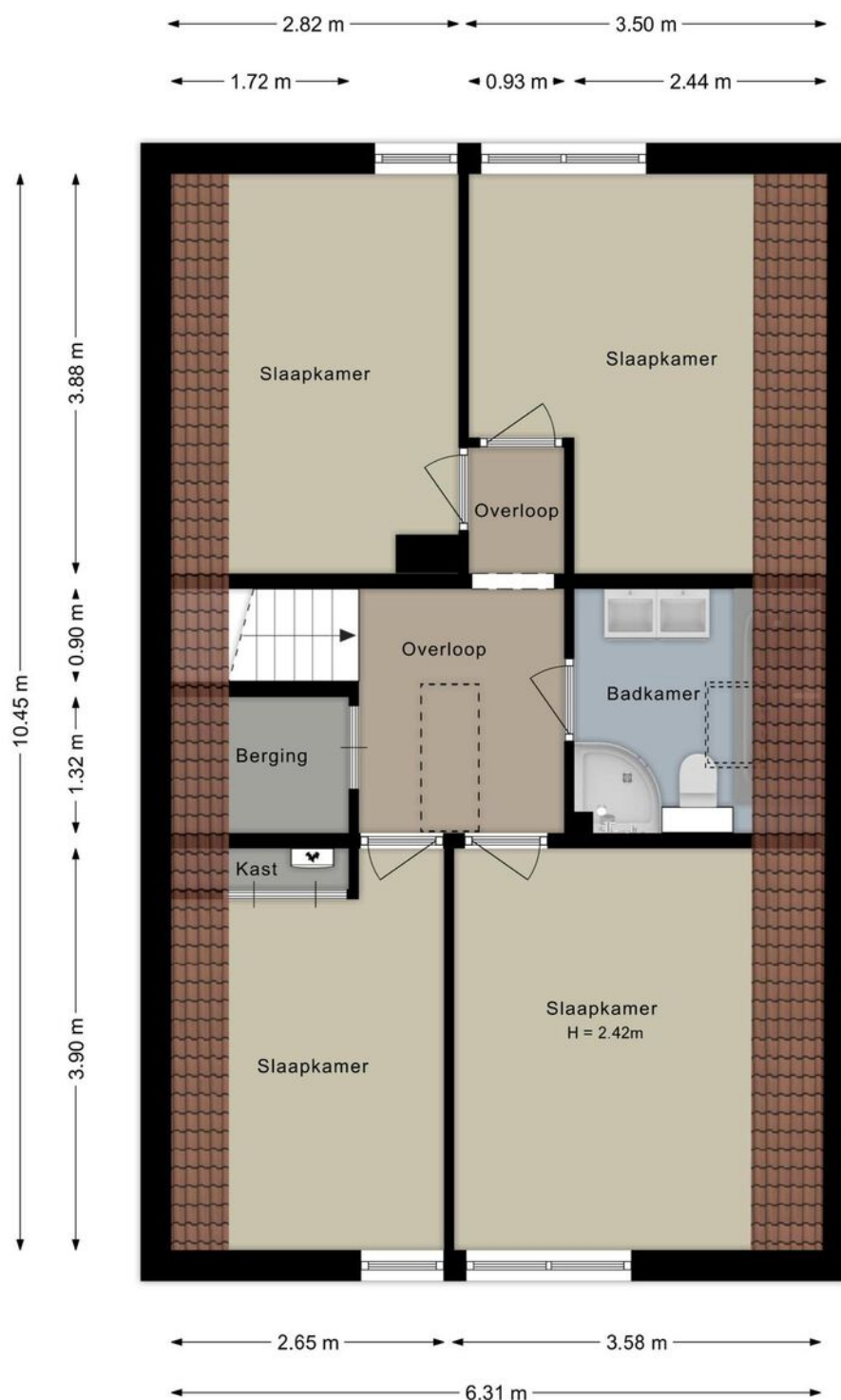


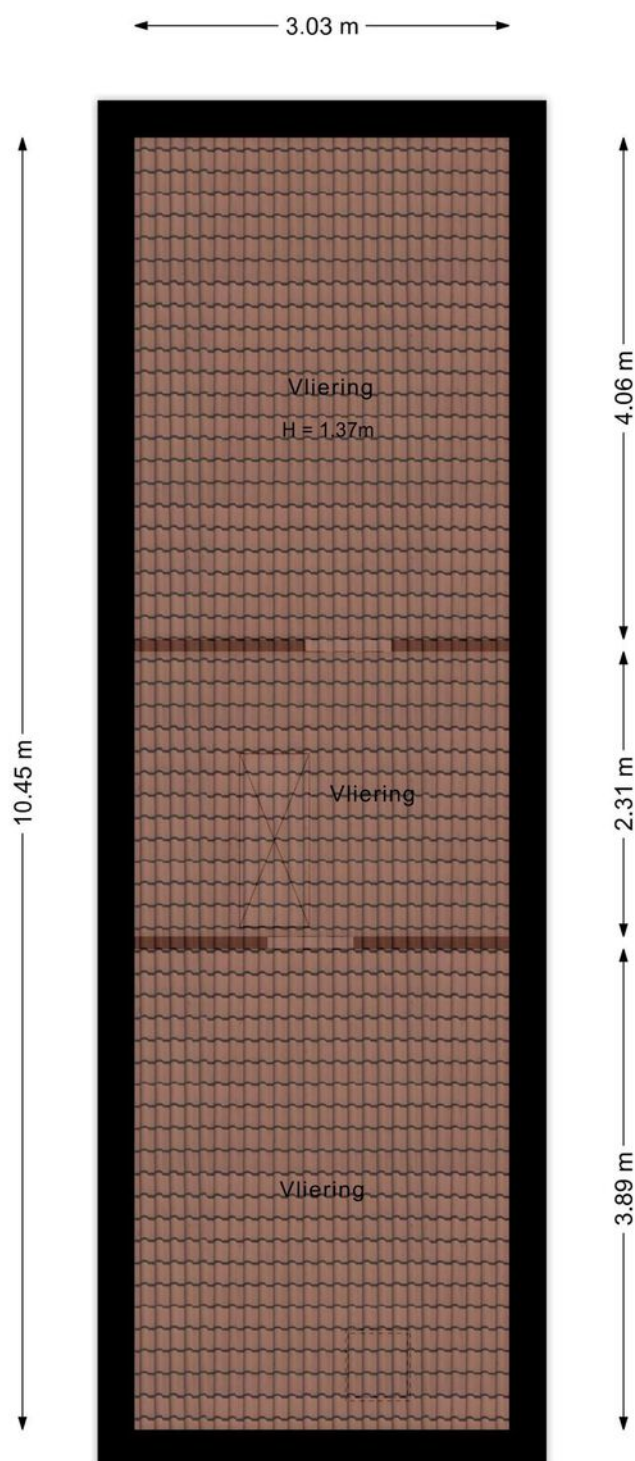


Begane grond

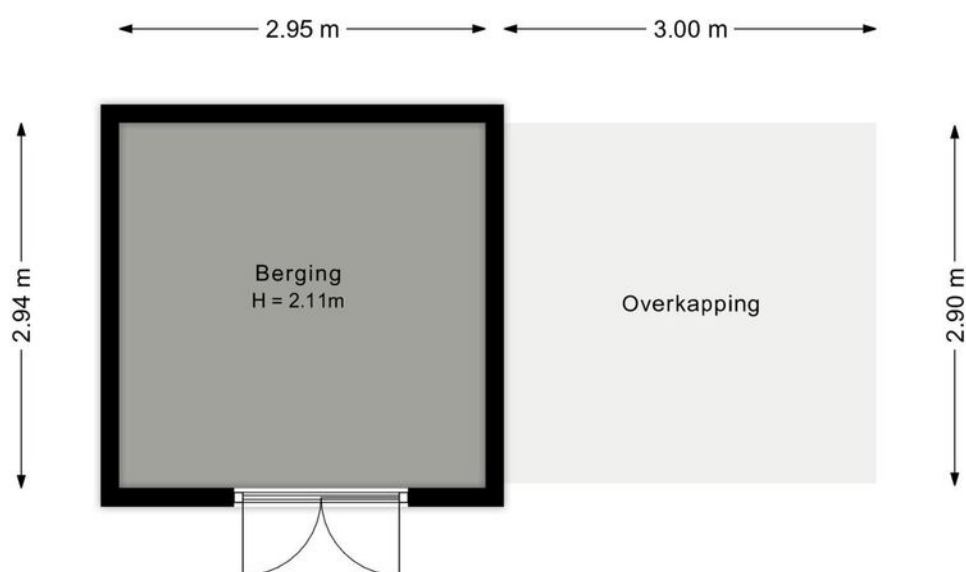


Eerste verdieping





Berging



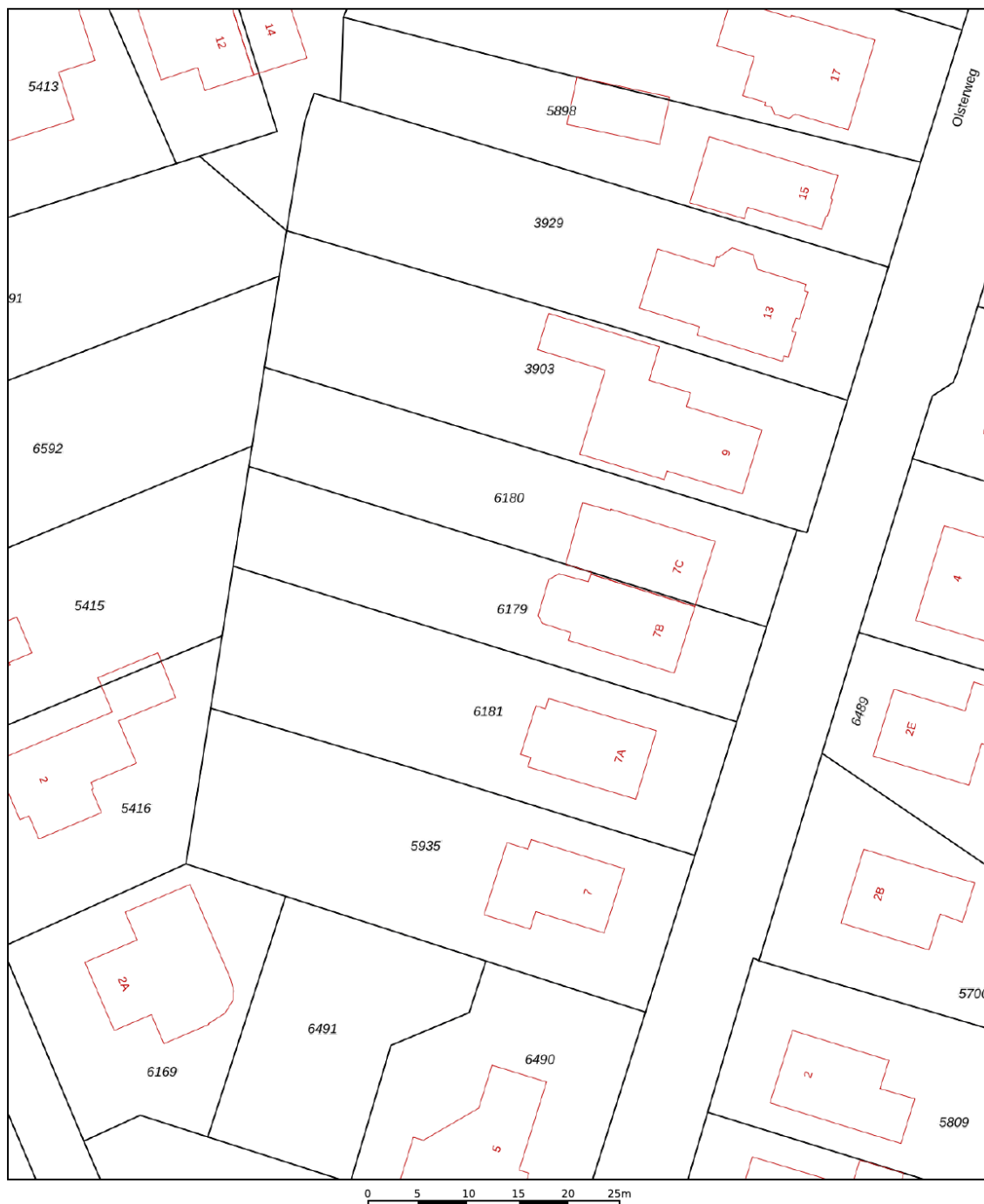
Begane grond met tuin



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Diepenveen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	6179
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 januari 2025			
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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Pelletkachel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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 (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

