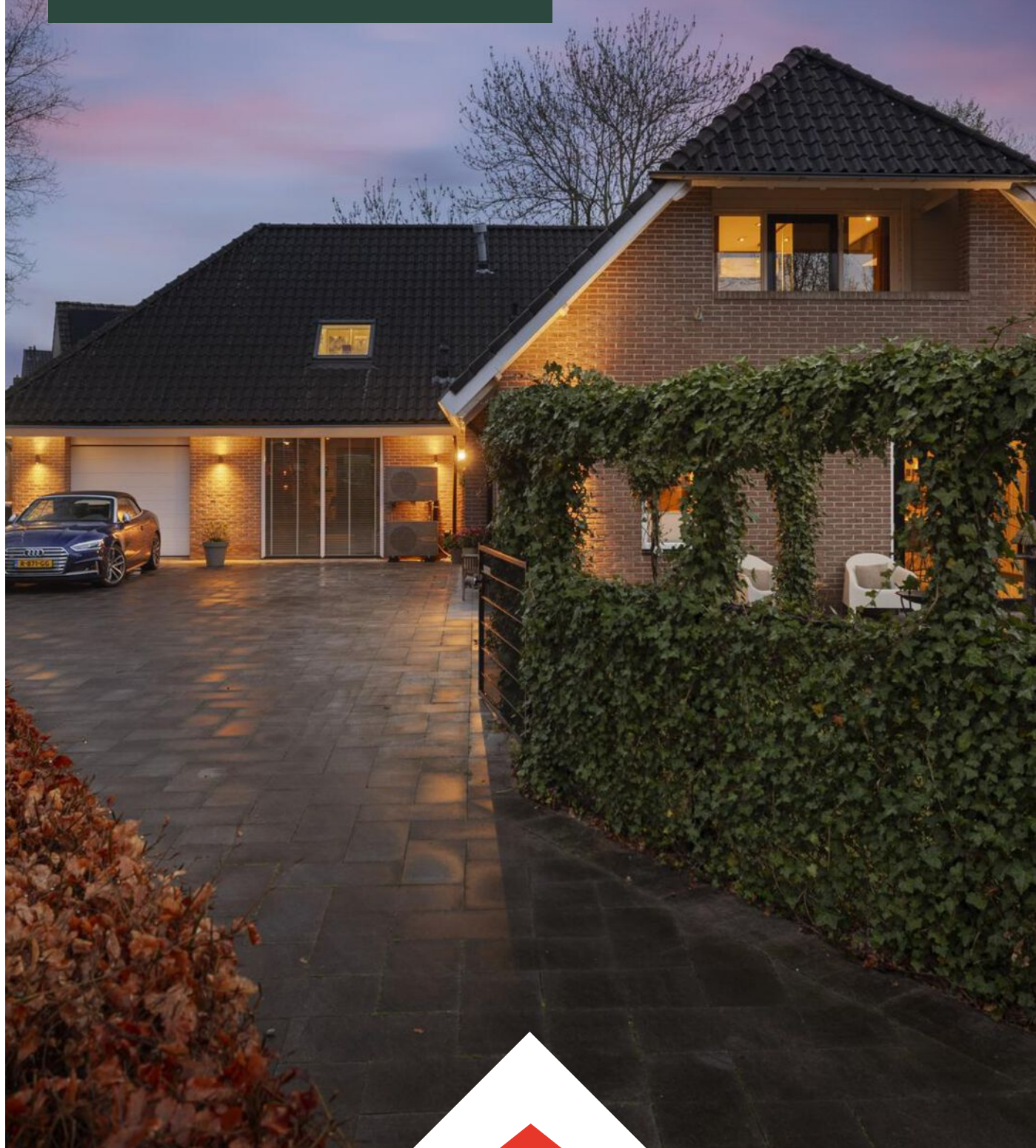


*Kornet van Limburg
Stirumstraat 86*

€ 839.000 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

303 m²

Inhoud

1090 m³

Perceeloppervlakte

846 m²

Slaapkamers

5

Bouwjaar

1994

Vraagprijs

€ 839.000 k.k.



Luxe en comfort zijn gecombineerd toegepast bij deze ruime vrijstaande villa.

Degelijk en traditioneel gebouwd in 1994, maar bijna volledig gemoderniseerd vanaf 2020. Het resultaat is verbluffend! De moderne uitvoeringen zijn van hoge kwaliteit.

Kenmerkend zijn de praktische, fraaie ruimtes. En dan is deze gave villa ook nog eens erg energiezuinig.

Dit geweldige huis draagt direct bij aan een hoge kwaliteit van leven.

De mogelijkheden zijn divers; de indeling leent zich uitstekend voor een praktijk aan huis, maar ook voor bijvoorbeeld inwoning. Een badkamer en een slaapkamer op de begane grond zijn hier ook relatief eenvoudig te realiseren.

De royale, serre-achtige overkapping (2024) met lichtstraat is wind- en waterdicht af te sluiten middels glazen schuifwanden. Er is een houtkachel aanwezig - kortom, een heerlijke overdekte aanbouw. De ruime hoogte hiervan zorgt voor een extra dimensie aan deze tweede woonkamer.

De tuin rondom is netjes aangelegd. Er zijn keramische tegels rondom. Er is een vrijstaande berging met aangebouwde carport voor een aanhanger.

Dit feelgood-huis is een must-see!

Wij nodigen je daarom graag uit om dit met je eigen zintuigen te ervaren!

De pluspunten:

- Schakelmateriaal vernieuwd (2020)
- Alle slaapkamers voorzien van airco
- Fraaie gietvloer van lavasteen op de begane grond met comfortabele vloerverwarming

De directe omgeving bestaat onder andere uit het groene Sallandse landschap en de rivier de IJssel.

Dit idyllische stukje Nederland ademt rust, ruimte en karakter; hier is de natuur altijd binnen handbereik.

Omringd door uitgestrekte weilanden, kronkelende dijkjes en oude landgoederen straalt Olst een bijna sprookjesachtige charme uit. Het heeft een historisch treinstation met directe verbindingen naar Hanzesteden als Deventer en Zwolle, waardoor het een perfecte balans biedt tussen landelijk wonen en stedelijke bereikbaarheid.

Het zelfvoorzienende dorp heeft een verrassend centrale ligging en biedt een scala aan voorzieningen die bijdragen aan het welzijn en de leefbaarheid van haar bewoners. Denk aan een actief verenigingsleven en een betrokken gemeenschap.

Op loopafstand vind je gezellige winkeltjes, supermarkten, een ambachtelijke bakker en sfeervolle horecagelegenheden.

De wekelijkse, kleinschalige markt zul je als dorps en gezellig ervaren.

Bijzonderheden:

- 18 zonnepanelen (2020)
- Hybride warmtepomp (2024)
- Energielabel A++
- Luxe afwerkingsniveau: spectaculaire woonkeuken & prachtig sanitair
- Dubbele bewoning mogelijk, maar ook ideaal voor praktijk aan huis
- Parkeren op afsluitbaar eigen terrein
- inpandige garage
- Schilderwerk beneden buiten én geheel binnen professioneel uitgevoerd in september 2022

De uitgestrekte bossen en de oevers van de IJssel wachten op je - klaar om ontdekt te worden per fiets, te voet of zelfs per kano.

Indeling

Begane grond:

Entree, hal, trapkast en trapopgang. Ruim, modern toilet. Vanuit de hal is zowel de moderne woonkeuken als de ruime living met erker te bereiken.

De woonkeuken is er één om je vingers bij af te likken: een kook/spoeleiland van maar liefst 4.30 meter lang biedt gelegenheid voor lang tafelen of gezellig borrelen.

Het bijzondere werkblad heeft attractieve kleurschakeringen en de aders worden zelfs verwarmd en verlicht.

Er is een mooie spoelbak met inbouwzeppompje, voorzien van een Quooker, beiden in "gun metal" uitvoering. Ervaar ook de luxe inbouwapparatuur van: een Bora inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsysteem, een Siemens combi stoomoven (op wifi) een Siemens oven/magnetron (op wifi), een extra ruime koelkast en een extra ruime diepvries (7 lades) en vaatwasser ontbreekt natuurlijk ook niet in deze gezellige familiekeuken!

Daarnaast is er ook nog ruimte voor een grote dinertafel.

De woonkamer heeft een sfeervolle doorkijkhaard en een schuifpui naar de serre - een mooie toevoeging aan het geheel.

De multifunctionele ruimte is tevens via de woonkamer te bereiken. Een deel doet dienst als bijkeuken, met opstelplaats voor de wasapparatuur. Ook vanuit hier is de serre bereikbaar middels een vaste deur.

Deze bijzondere ruimte kan vele bestemmingen krijgen: van speelkamer tot hobbyruimte, van atelier tot sportschool, maar ook slaap-/badruimte is . Er is ook toegang tot de achtertuin.

Daarnaast is er een kantoor-/werkruimte bereikbaar, die op haar beurt weer toegang heeft tot de garage.

Eerste verdieping:

Grote overloop met vide en separaat toilet. De overloop heeft een indrukwekkende hoogte.

De ruime hoofdslaapkamer heeft een overdekt balkon, een dakraam én een dakkapel – kortom, veel licht en zicht.

Verder zijn er nog twee slaapkamers: één met dakkapel en één met dakraam en een vast raam.

De luxe, moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, een separaat ligbad, een dubbel wastafelmeubel en een toilet. Er is hier vloerverwarming. Deze ruimte is voorzien van mechanische ventilatie en er is ook een dakraam. Er is daarnaast een extra ruimte/slaapkamer, die diverse invullingen kan krijgen, bovendien veel bergruimte aanwezig is.

Algemeen:

Bouwjaar: 1994 - bijna volledig gemoderniseerd van 2020 t/m 2025

Woonoppervlakte: ca. 303 m²

Inhoud: ca. 1.090 m³

Perceeloppervlakte: 846 m²

Overdracht: in overleg - richtlijn half/eind augustus 2025

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

Energietabel

A++

Verwarming

c.v.-ketel, open haard,

Aantal kamers

6

Externe bergruimte

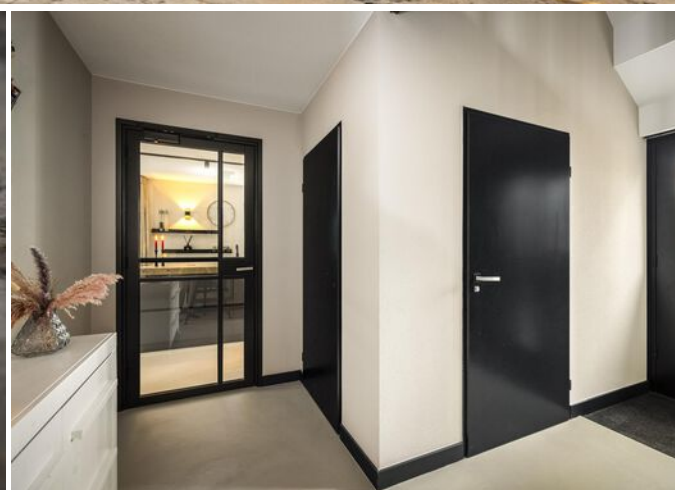
12 m²

Tuin





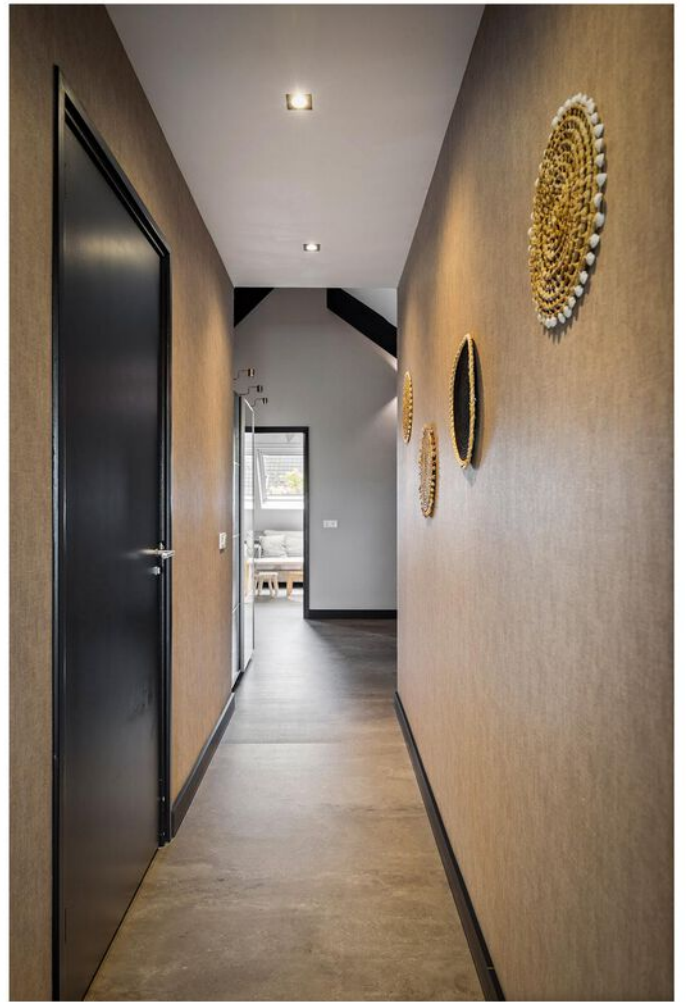


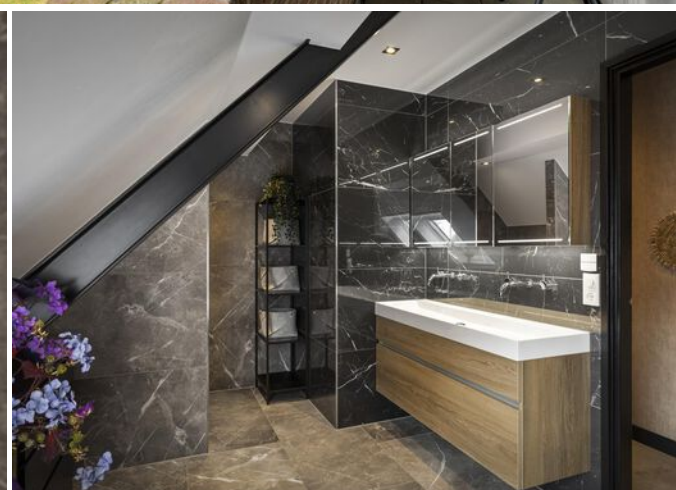
























ouw
nergietabel **A++**



Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl



Begane grond met tuin



Deze plattegrond is gemaakt met een softwareprogramma.
Het kan afwijken van de werkelijke situatie.

Begane grond

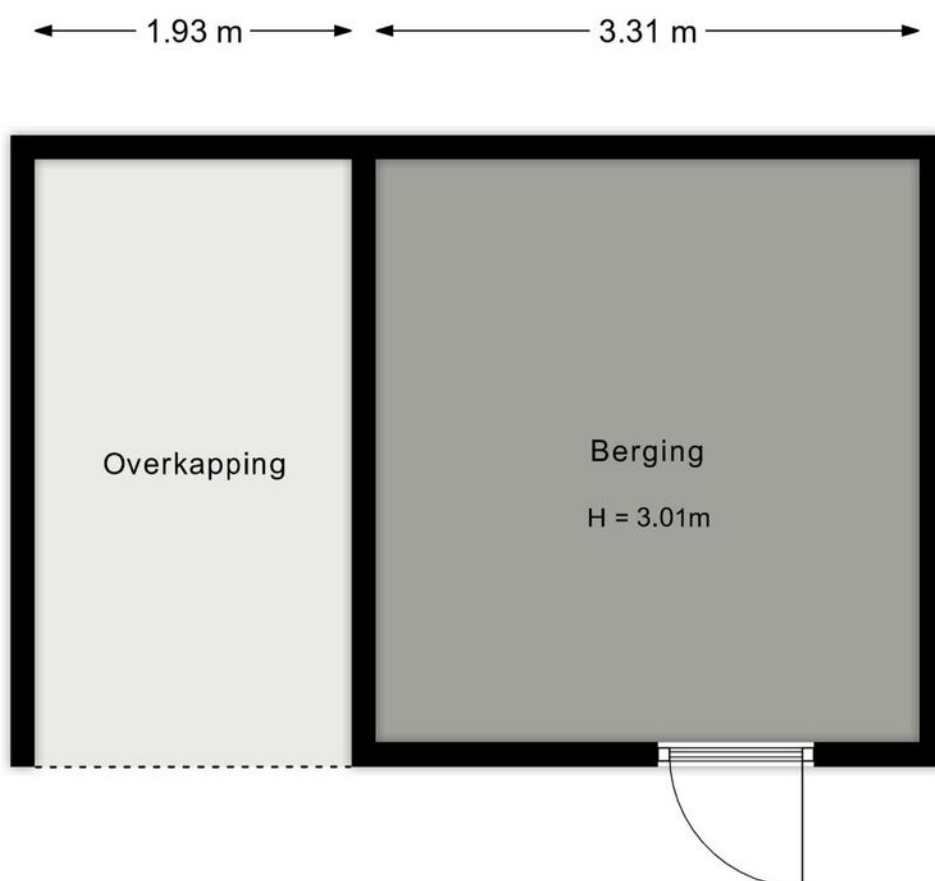


Deze plattegronden zijn uitsluitend voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



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

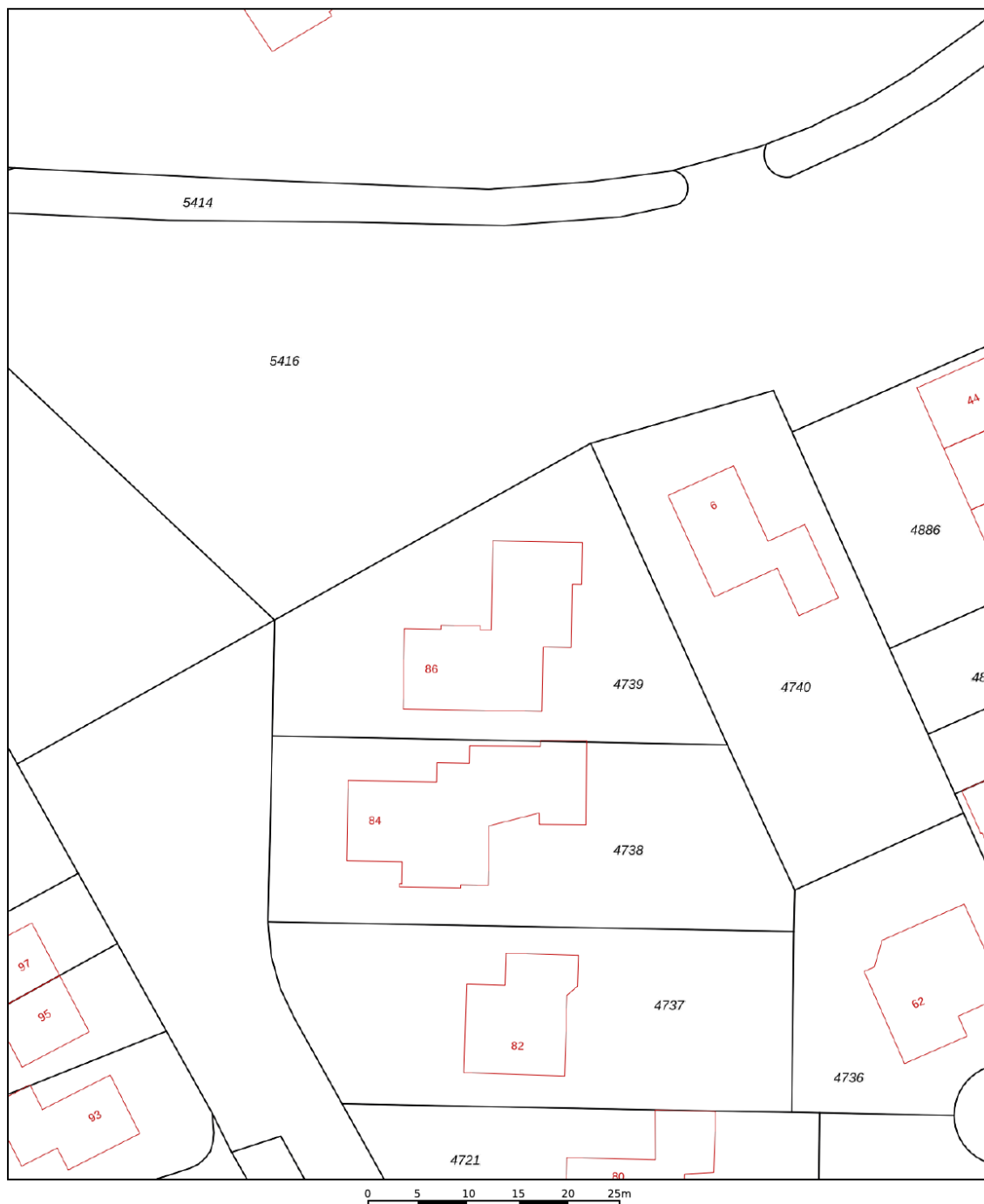


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: KvLS 86



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Olst	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4739	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 maart 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
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 overloop met schuifdeur	X		
- Kast grote slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Vliegengordijn			X
Vloerdecoratie, te weten			
- Vinyl boven	X		
- Lava steen gietvloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
-			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Amerikaanse Koelkast		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		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Warmtepompen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Trampoline			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)			X
- Openhaardhout			X
-			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

