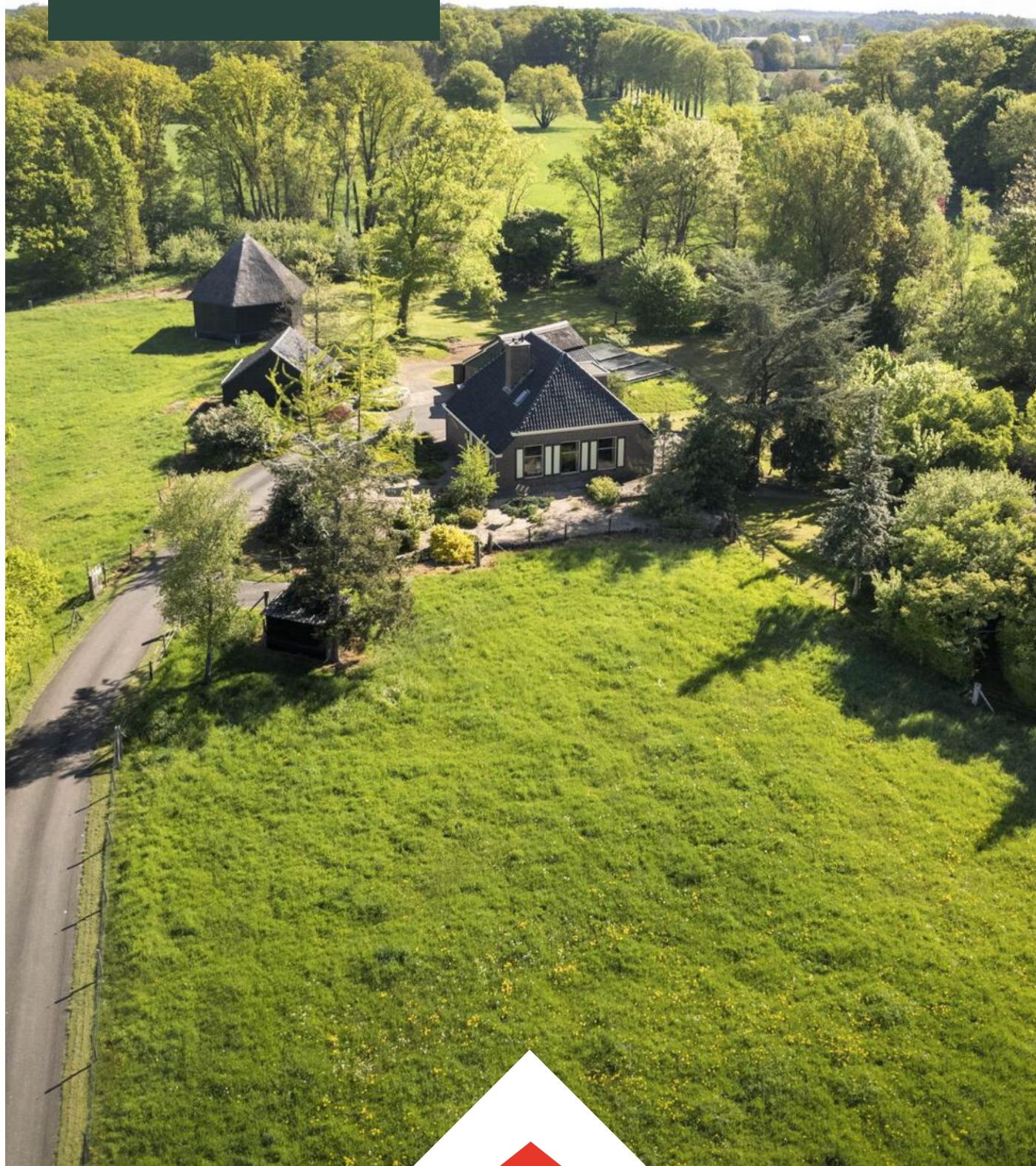


IJsseldijk 34
Diepenveen

€ 1.295.000 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

133 m²

Inhoud

576 m³

Perceeloppervlakte

9200 m²

Slaapkamers

4

Bouwjaar

1970

Vraagprijs

€ 1.295.000 k.k.



GENIETEN VAN HET LANDELIJKE LEVEN EN PRACHTIGE NATUUR!

Aan de rand van het groene dorp Diepenveen en vlakbij de stad Deventer ligt deze in 1970 gebouwde vrijstaande woning met diverse schuren, paardenstallen en een oude hooiberg (thans als schuur in gebruik).

Een unieke locatie gelegen op een eeuwenoude stuifzand terp ("Den Zwolschen Bergh"). Daardoor ligt de woning op een verhoging en kijk je mooi uit over het glooiende landschap en over de uiterwaarden.

Een ideale plek voor de natuurliefhebber die van landelijk wonen houdt maar niet in "the middle of nowhere" wil wonen, want je bent hier binnen enkele minuten in het dorp of de stad met de schitterende natuur letterlijk in je achtertuin. Bos en weilanden zijn direct achter en rond de woning gelegen en de prachtige uiterwaarden van de IJssel in je voortuin! De omliggende grond maakt deel uit van "Landgoed Nieuw Rande".

Stel je voor, iedere dag lekker genieten van de mooiste vergezichten en zonsondergangen...

Gelijkvloers wonen is mogelijk doordat er 2 slaapkamers en een badkamer op de begane grond aanwezig zijn.

Door de aanwezigheid van stallen behoort het houden van paarden of kleinvee tot de mogelijkheden.

De diverse schuren zijn ideaal voor diverse hobby's of het stallen van auto's.

Alle voorzieningen liggen binnen handbereik. Binnen slechts 5 autominuten afstand zijn meerdere basisscholen, supermarkt, bakker, slager, brasserie etc. te bereiken. De historische binnenstad van Deventer is binnen 15 fietsminuten bereikbaar. De snelweg A1 is in slechts 15 autominuten te bereiken. De Sallandsche Golfclub ligt op 5 autominuten van de woning.

Indeling:

Entree, ruime hal met vide, garderobekast en toilet. Ruime sfeervolle woonkamer met openhaard en prachtig uitzicht op de tuin en de omgeving.

Gesloten keuken met praktisch keukenblok en toegang tot de tuin. 2 Slaapkamers en een badkamer met douchcabine, wastafel en wasmachine aansluiting.

Verdieping:

Overloop met toegang tot de grote bergzolder, 2 slaapkamers en grote inloopkast. Door het plaatsen van dakkapellen aan weerszijden van de kap is het realiseren van 4 slaapkamers gemakkelijk gemaakt.

Bijzonderheden:

- Vanuit iedere kamer heb je een prachtig uitzicht.
- Optimale privacy rond de woning maar niet in "the middle of nowhere" (er zijn diverse woningen in de buurt en alle voorzieningen dichtbij).
- Alle voorzieningen liggen op fietsafstand.
- Prachtige wandelroutes en mountainbike routes liggen op steenworpafstand van de woning.
- Degelijk gebouwde en goed onderhouden woning.

Bijgebouwen:

Stal (5,72m x 5,22m) met 2 paardenboxen.

Garage/werkplaats (7,54m x 5,54m) met smeerput, bergzolder, verwarming, elektra en water.

Overkapping (8,92m x 7,78m) voor het stallen van b.v. auto's en opslag.

Zeskantige hooiberg (70m²) met grote openslaande deuren, multifunctionele bergruimte / hobbyruimte.

Tuin:

Prachtig aangelegde glooiende tuin, diverse borders en schitterende oude bomen.

De achter grens van het perceel grenst aan het bosje en kadert de tuin op natuurlijke wijze af.

Bijzonderheden:

-Voorzien van 12 zonnepanelen.

-CV HR-combiketel Remeha 2022.

Woonoppervlakte: ca. 113 m²

Inhoud: ca. 576 m³

Perceeloppervlakte: 9.200 m²

Aanvaarding: In overleg, op korte termijn mogelijk

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

D

Verwarming

c.v.-ketel

Aantal kamers

5

Externe bergruimte

136 m²

Tuin

rondom







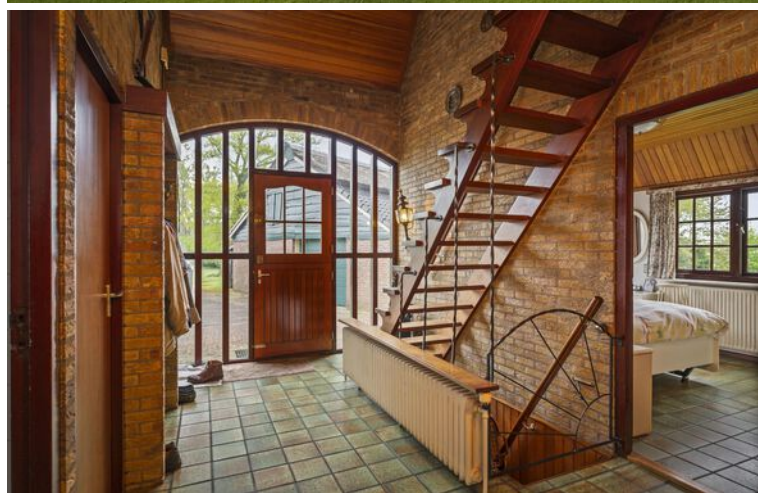






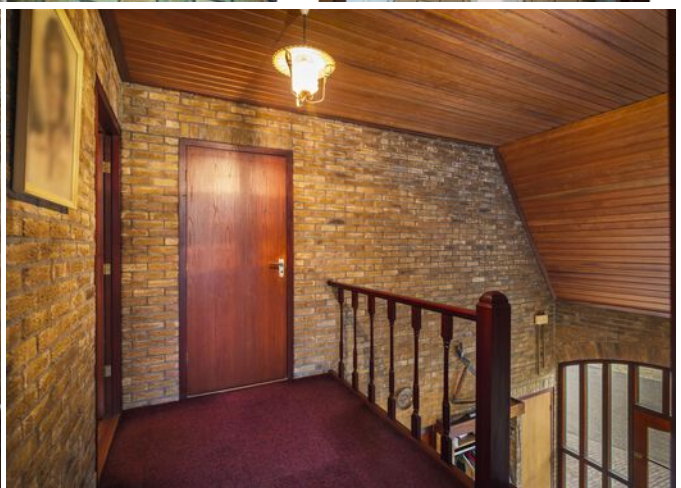
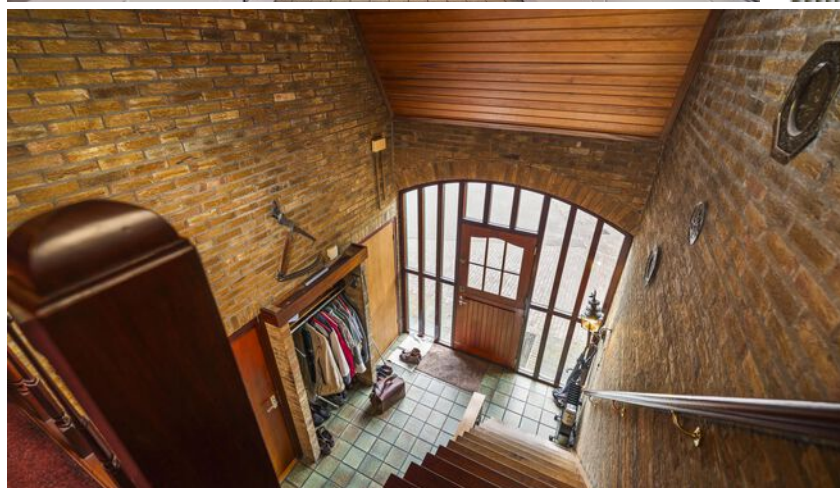


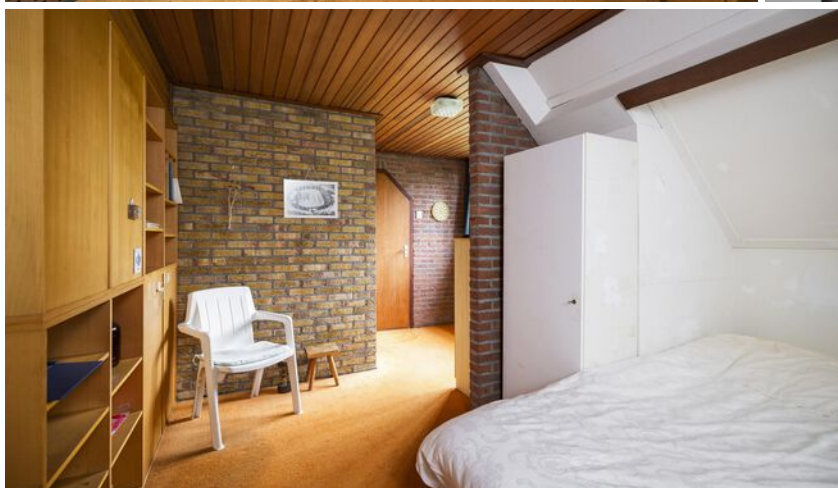












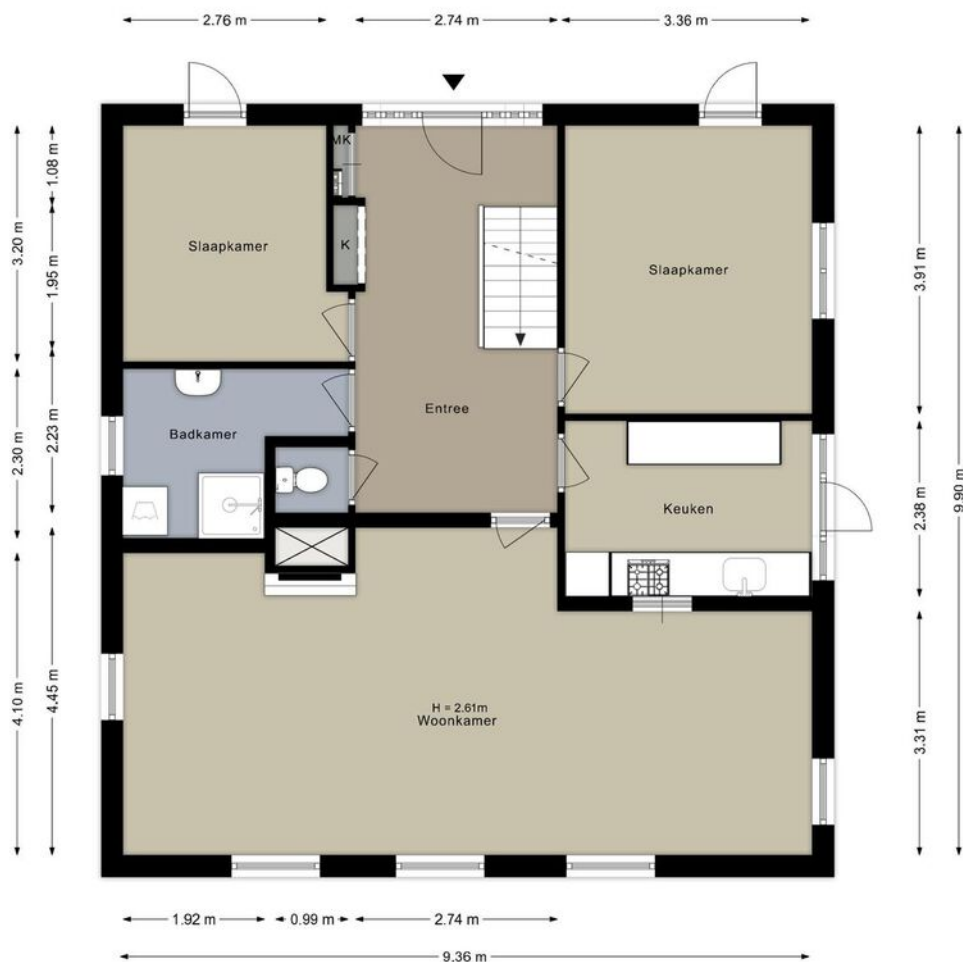


**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**

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

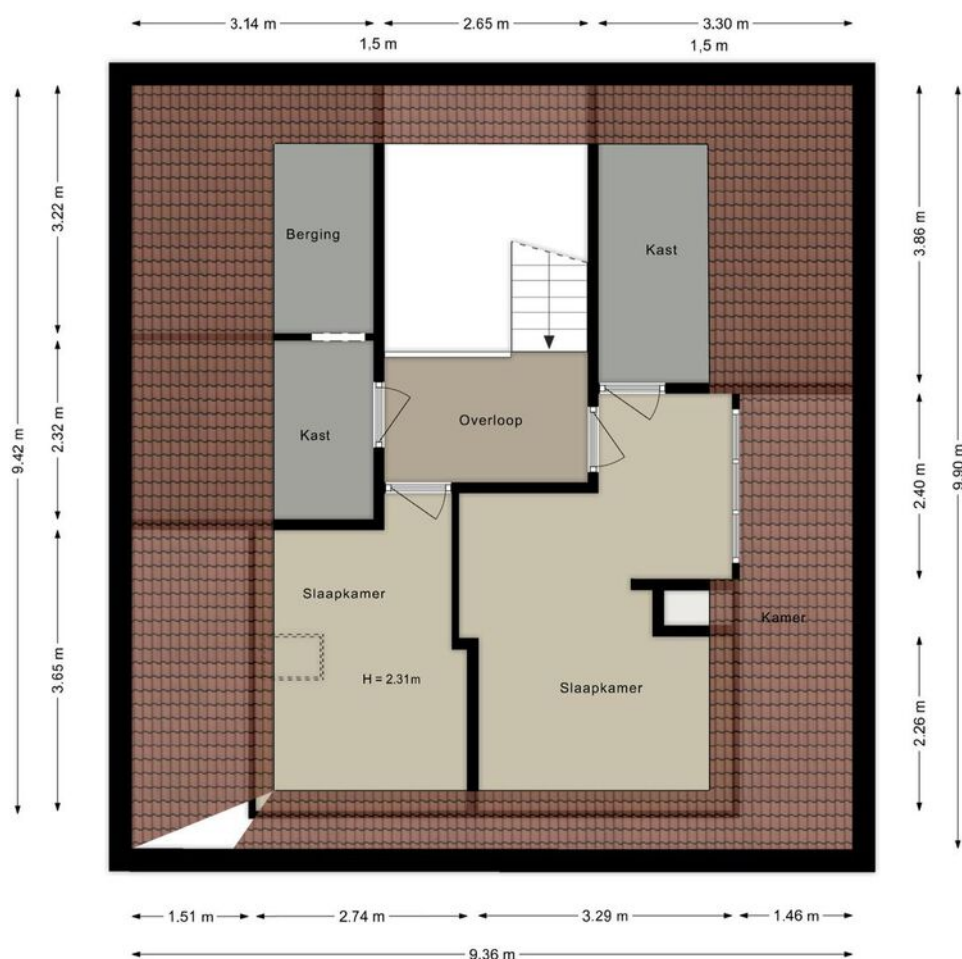
nvm.nl

Begane grond

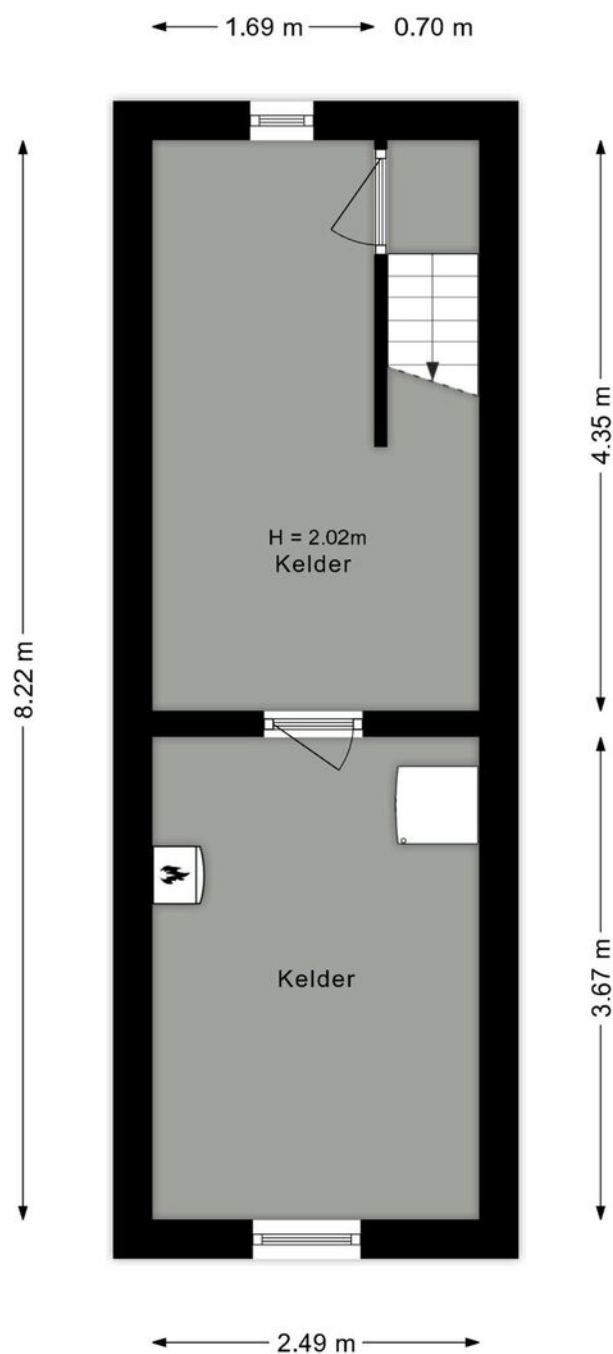


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

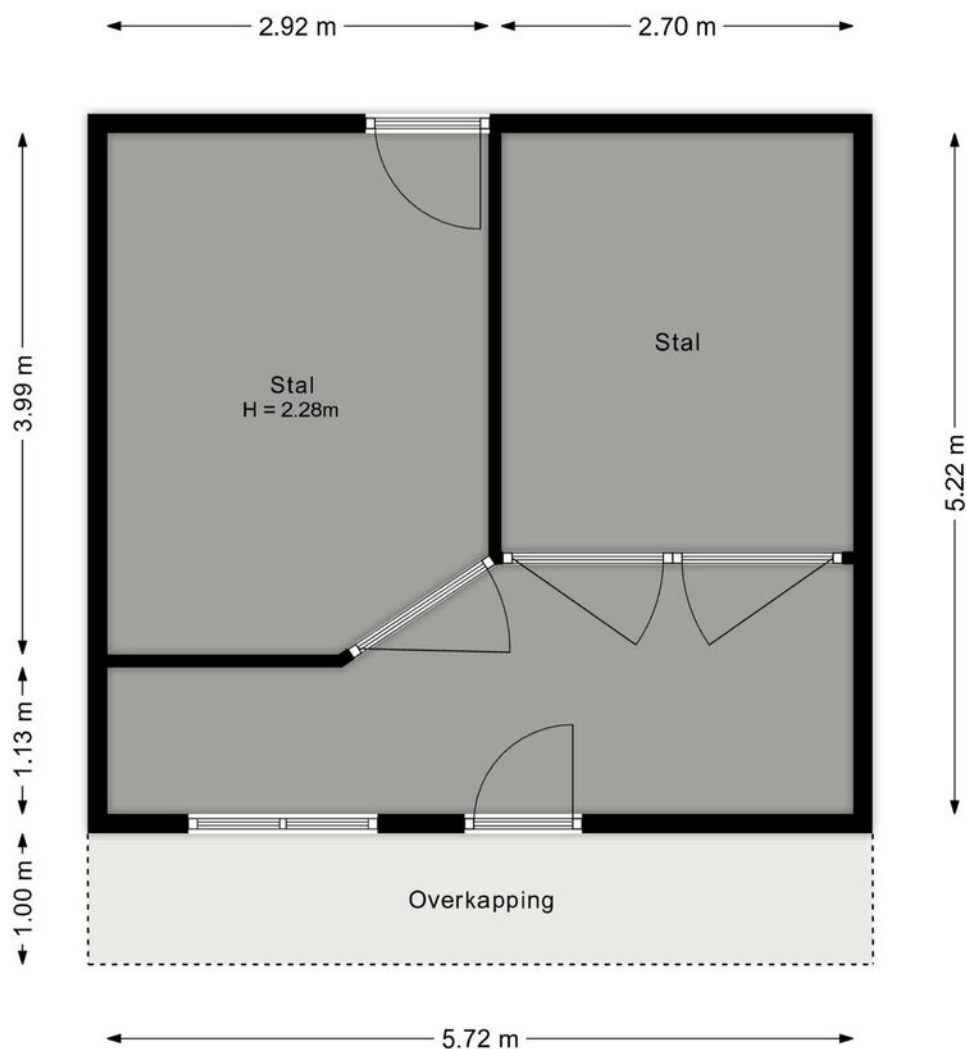
Eerste verdieping



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

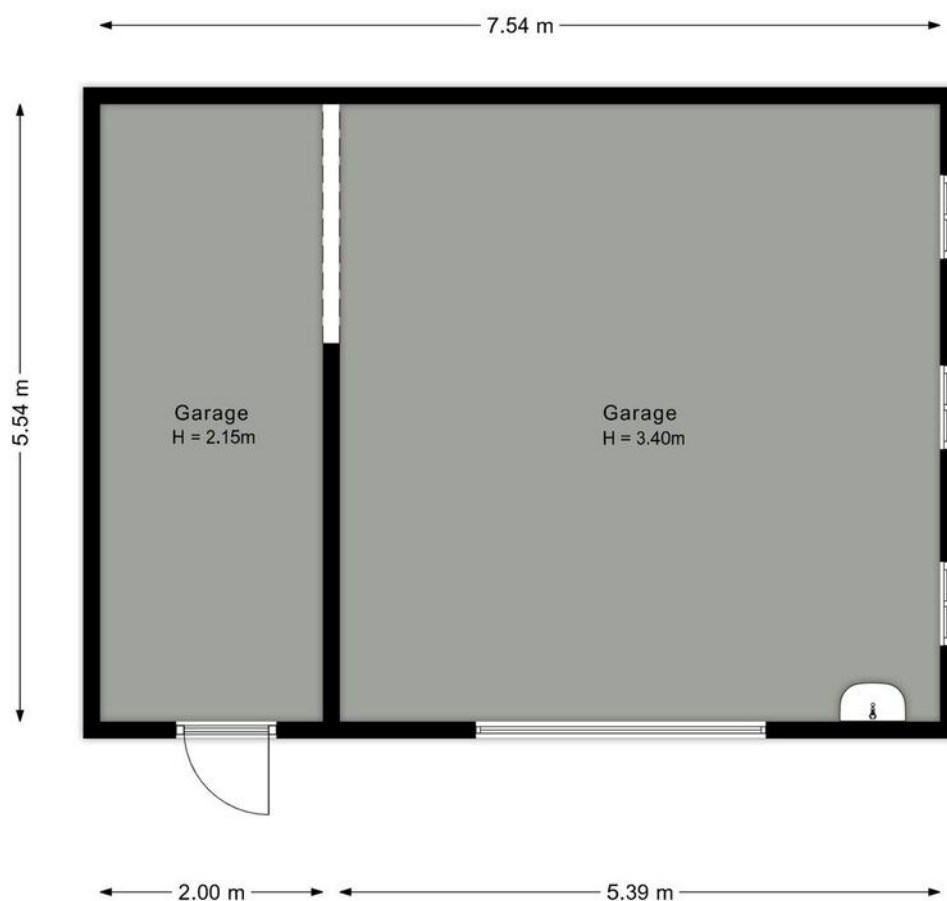


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



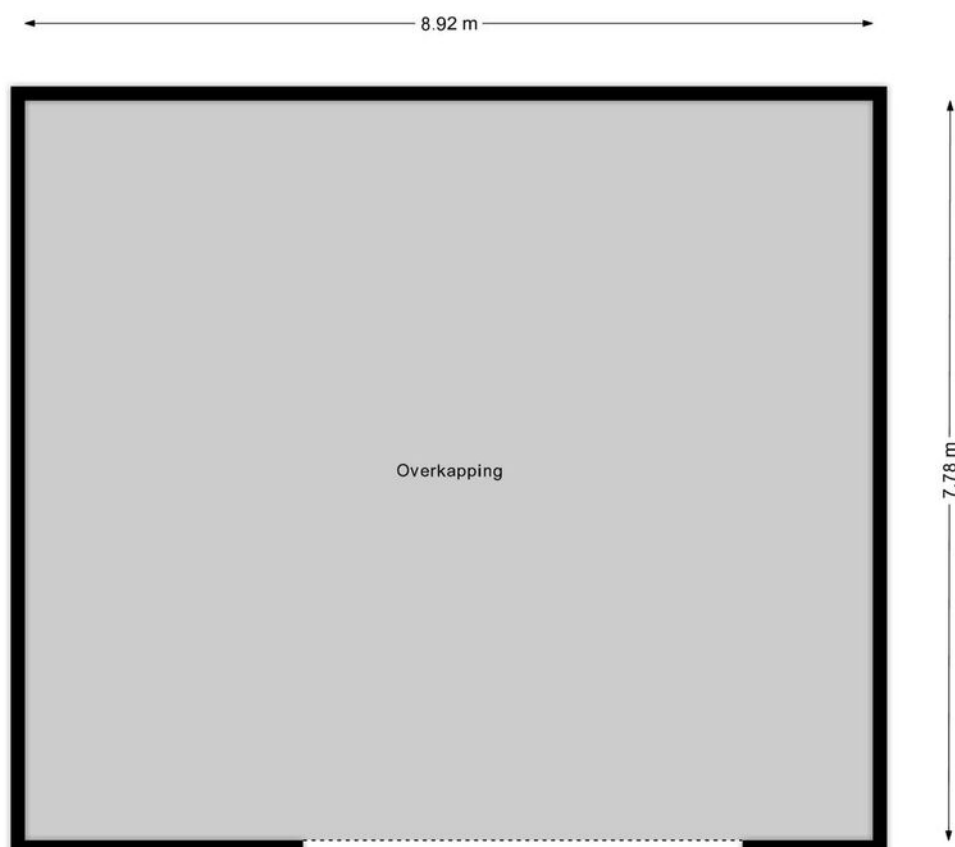
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Garage

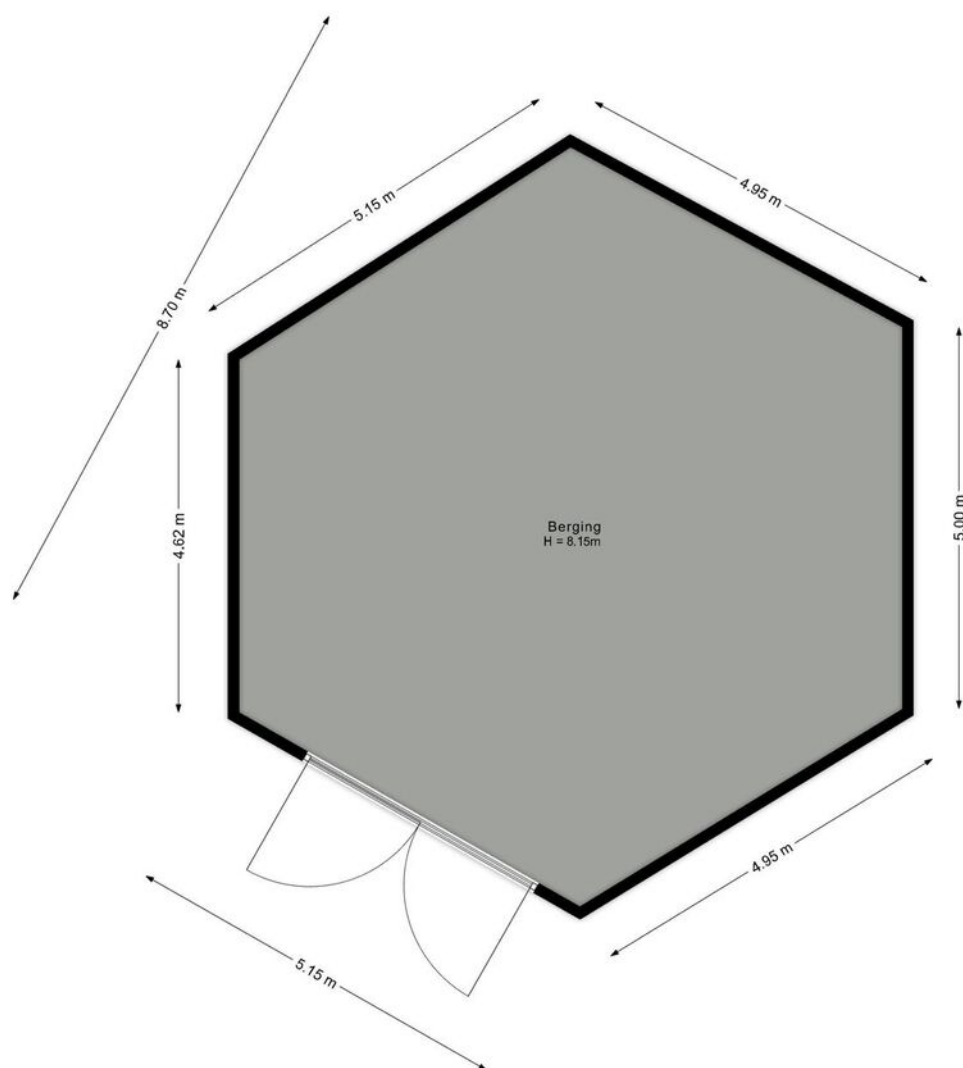


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Overkapping



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

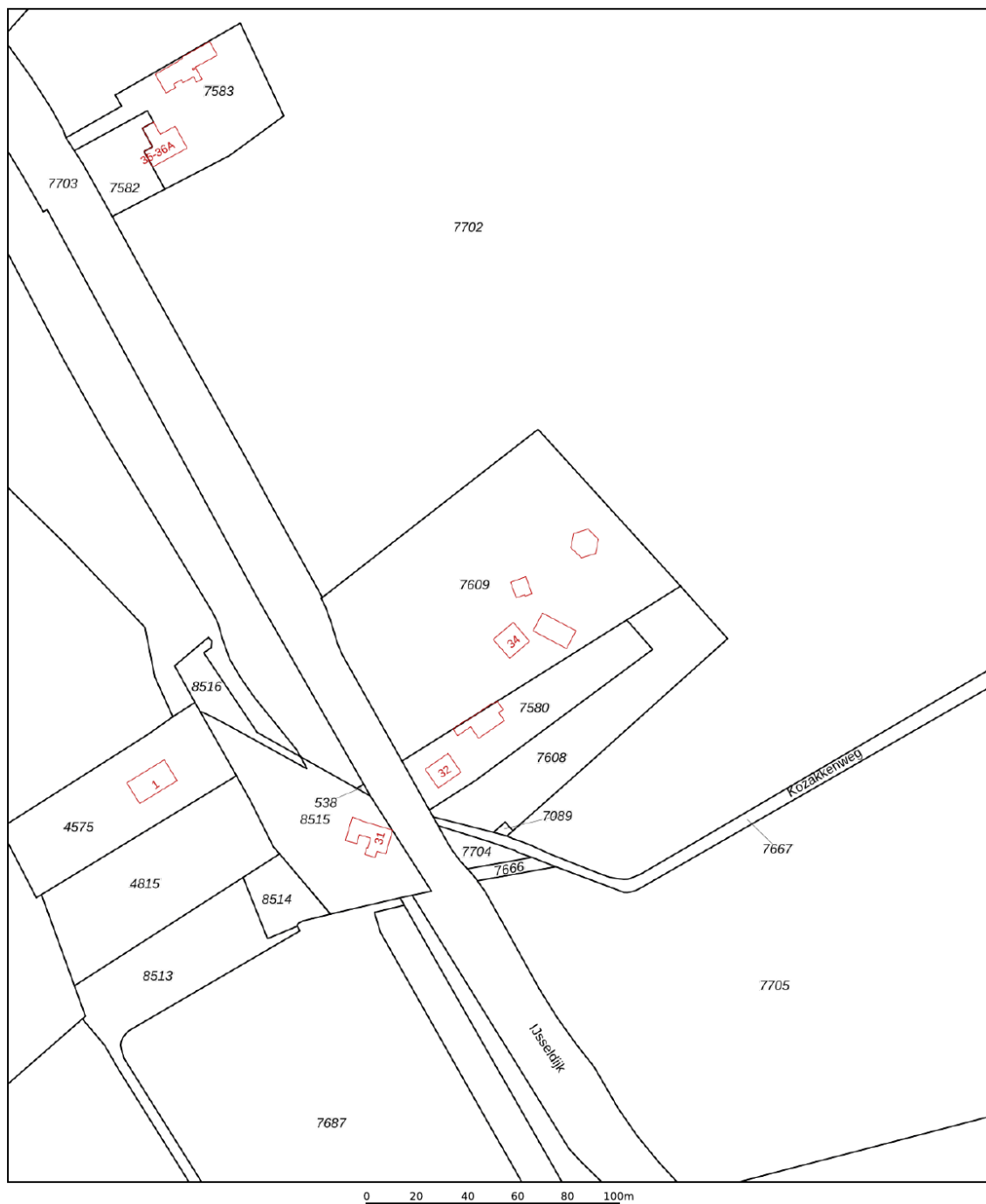


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Diepenveen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	7609
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 mei 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.	





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 (mondeling) 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.

Notities



Tysma Makelaars
Hoge Hondstraat 113
7413 CE Deventer
Overijssel - Nederland

T 0570 - 623140
E info@tysma.nl
www.tysma.nl

