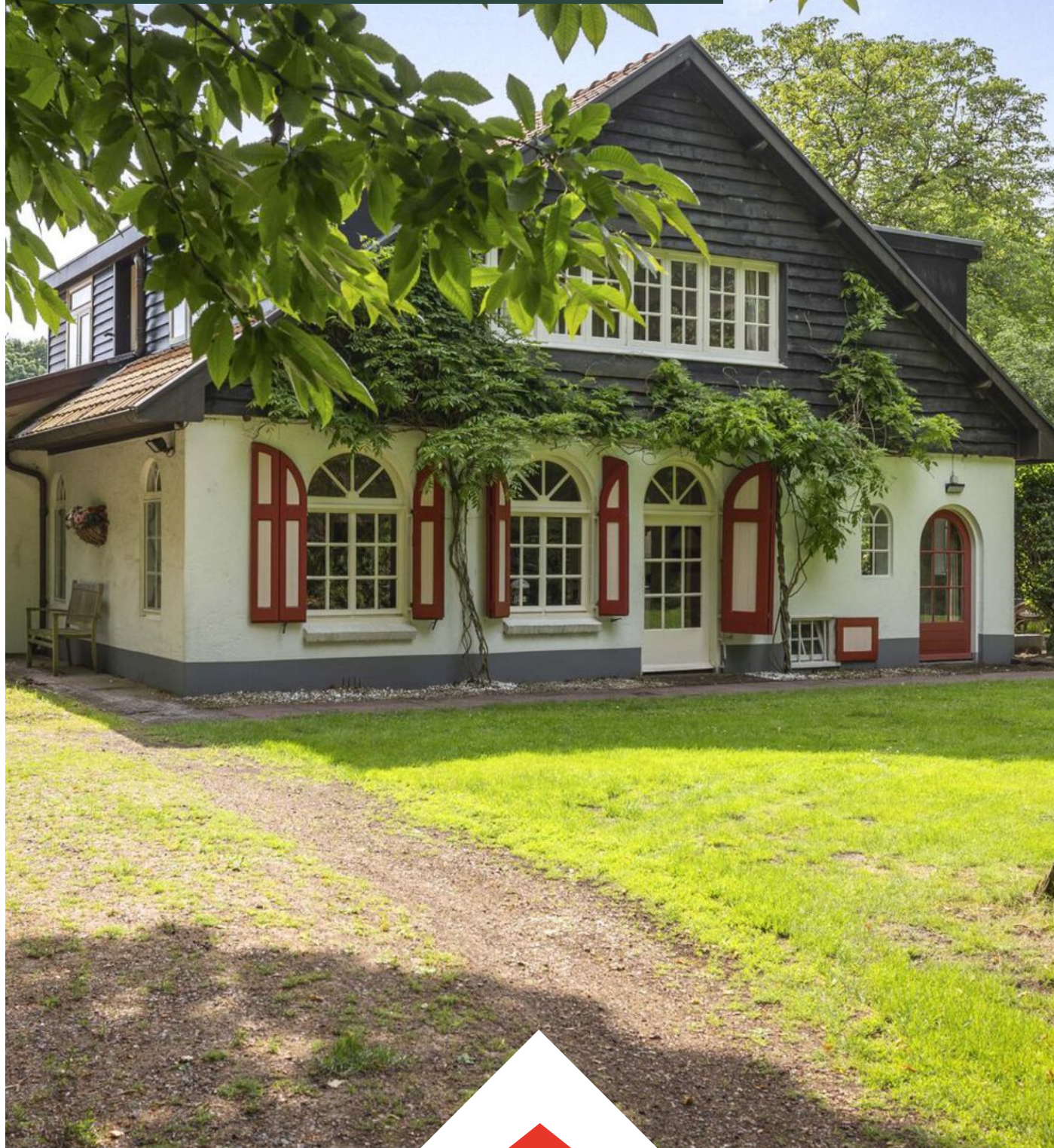


*Wethouder M. van Doorninckweg 23
Wesepe*

€ 1.050.000 v.o.n.



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

201 m²

Inhoud

870 m³

Perceeloppervlakte

14655 m²

Slaapkamers

3

Bouwjaar

1930

Vraagprijs

€ 1.050.000 v.o.n.



Wethouder M. van Doorninckweg 23/23A.

Landhuis Middele gelegen op landgoed Lankhorst valt onder een aanleunregeling van de Natuurschoonwet 1928 (NSW) gerangschikt landgoed. Het fiscale gevolg is dat er vrijstelling is voor de overdrachtsbelasting!

Kom helemaal tot rust op deze unieke plek waar ruimte, natuur en karakter samenkomen in een sfeervolle woonlocatie met allure. In het aantrekkelijke en landelijke buitengebied van Diepenveen bevindt zich dit idyllische en rustiek gelegen landhuis met gastenverblijf/atelier/kantoor bij huis. Het landhuis en de opstallen bevinden zich op een bijzonder perceel van maar liefst ca. 1.5 hectare.

"Huize Middele" is herkenbaar aan haar rode luiken, de English cottage stijl en de uitbundige en bloemrijke tuin. Hierdoor waant u zich op een Engels landgoed. De woning en haar omgeving stralen sfeer en klasse uit. Het perceel is omgeven door een prachtig aangelegde Engelse tuin met natuurlijke zwembijver, romantisch tuinprieel, meerdere terrassen, een groentetuin met bessenkooi, een bosperceel en een weiland. Het landgoed grenst aan het bos met veel wandelmogelijkheden. Elke hoek van het terrein ademt harmonie en biedt inspiratie.

Een bijzonder pluspunt is het vrijstaande atelier van ca. 66 m², voorzien van keuken en sanitair. Het bijgebouw heeft een eigen huisnummer; 23A. Het gebruik als B&B is vanuit de gemeente toegestaan.

Maar dit bijgebouw is ook uitermate geschikt als atelier, kantoor aan huis of gastenverblijf. Ook voor een kleinschalige praktijkruimte biedt deze multifunctionele plek mogelijkheden. Denk aan het opzetten van een kunstgalerie, yogastudio, schrijf- of muziekstudio, coachingspraktijk of een inspirerende vergaderlocatie midden in het groen.

De serene omgeving stimuleert focus en creativiteit, terwijl de ruimte uitnodigt tot groots genieten.

Dit bijzondere object combineert de charme van het landelijke buitenleven met de praktische mogelijkheden van een werk-wooncombinatie.

Een unieke kans voor wie op zoek is naar meer dan een huis – naar een plek met allure, karakter, en grandeur. Wonen, werken en creëren in harmonie met de natuur – welkom op deze unieke plek in Salland.

Bereikbaarheid: Dankzij goede infrastructuur heeft u een vlotte aansluiting op de A1 en bent u verrassend snel in de randstad, maar ook in steden als Deventer, Zwolle en Apeldoorn. Kortom stedelijke voorzieningen zijn op geringe afstand. Deze gunstige ligging maakt de woonlocatie aantrekkelijk voor forenzen die in de Randstad werken maar de rust en ruimte van het oosten van het land waarderen. Vanaf treinstation Deventer -op nog geen 10 km afstand- gaat elk kwartier een trein naar Utrecht en in een ruim uur ben je in Amsterdam.

Bijzonderheden:

- De woning is v.o.n. aangeboden omdat er geen overdrachtsbelasting van toepassing is. De notaris kosten zijn wel voor de koper.
- Er is een bouwkundige keuring beschikbaar op voorhand voor kijkers.
- Zowel de woning, als het gastenverblijf zijn aan renovatie toe. Er dient rekening gehouden te worden met aanzienlijke kosten.
- Niet zelf bewoond clause wordt opgenomen in de koopovereenkomst.
- Er is geen vragenlijst beschikbaar.

Voor recreatie en ontspanning: In Salland, de streek tussen IJssel, Vecht en Regge geniet je van glooiende landschappen met prachtige vergezichten, kabbelende riviertjes en statige landhuizen en kastelen. Prachtige wandel- en fiets routes zijn nabij, maar ook natuurgebieden, zoals de Duursche Waarden langs de IJssel, het Boetelerveld en de Sallandse Heuvelrug.

Voorzieningen zoals scholen en winkels zijn te vinden in het nabije Olst, Raalte en Diepenveen. De landelijk bekende Sallandsche Golfclub "De Hoek", een 18 holes golfbaan ligt op nog geen 10 km van de woning.

Huize Middele: het landhuis staat aan het eind van een lange oprijlaan door het bos. Het multifunctionele bijgebouw bevindt zich aan de rand van het bosperceel.

Indeling landhuis: hal, toilet, was- en strijkkamer, herenkamer voorzien van een fraaie schouw met tegeltableau, tuinkamer met beukenvloer en deur naar tuin/terras, doorgang naar kleine serre met fenomenaal uitzicht, woonkeuken met schouw en Godin-fornuis, toegang tot provisiekelder, bijkeuken met C.V. ketel-opstelling, trapportaal naar verdieping met provisiekast. 1e Verdieping: overloop, slaapverblijf met eigen badkamer v.v. ligbad, douche, toilet, bidet, tweede en derde slaapkamer met tussenliggende 2e badkamer v.v. douche en toilet, balkon en toegang tot zolder via schuiftrap.

Gastenverblijf/Atelier: hal, badkamer met douche en toilet, werkkamer, woonkamer annex atelier met keukeninrichting en riant uitzicht.

Op het terrein bevindt zich een tuinhuis, werkschuur en een open carport geschikt voor 2 auto's.

ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1930
- Woonoppervlakte woning: ca. 201 m²
- Woonoppervlakte vrijstaand atelier/B&B: ca. 66 m² (inhoud ca. 257 m³)
- Inhoud woning: ca. 762 m³
- Perceel: 14.665 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 bijzondere object? 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

F

Verwarming

c.v.-ketel, open haard

Aantal kamers

5

Externe bergruimte

102 m²

Tuin

rondom











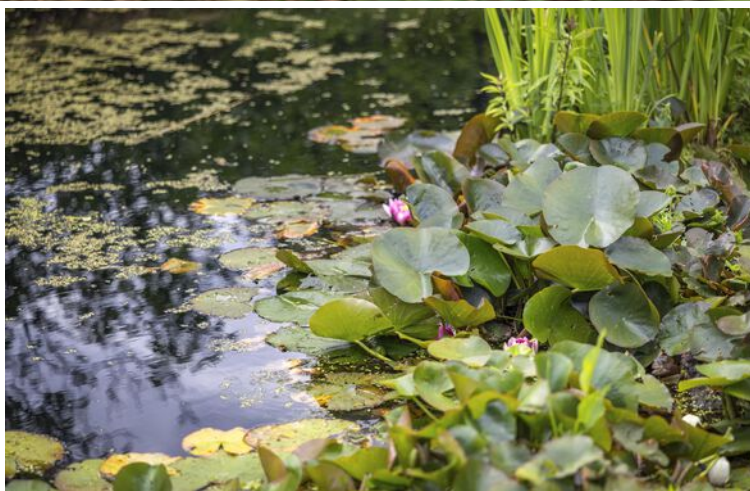










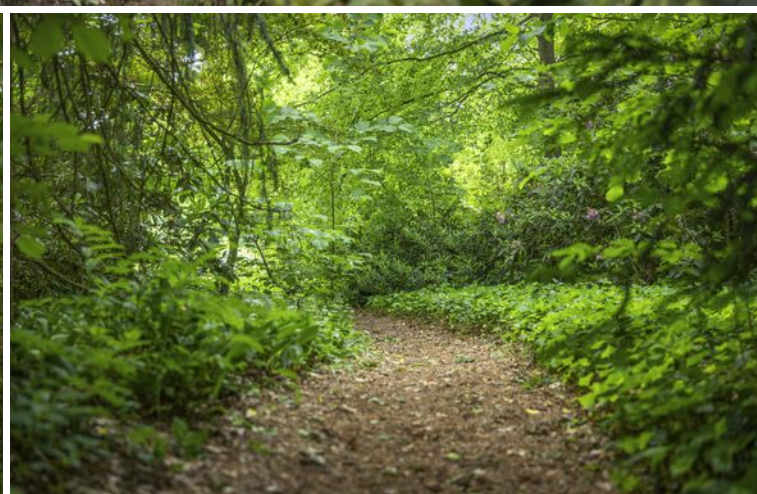


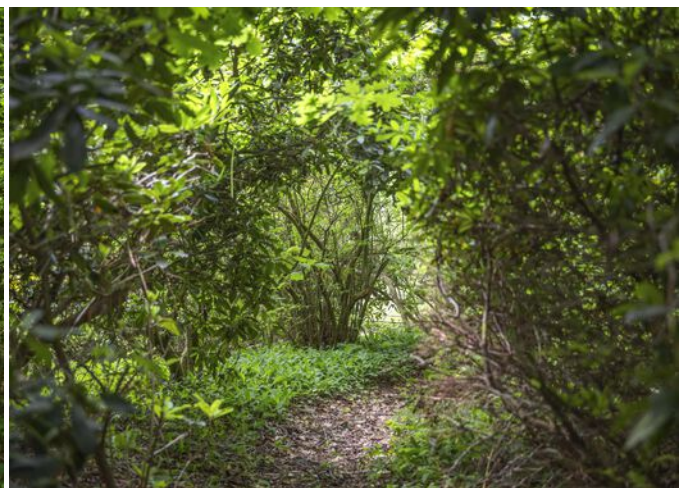


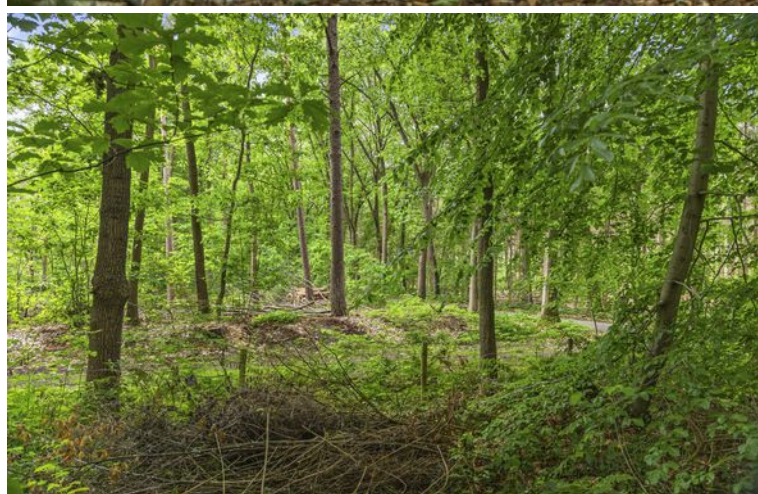
Atelier B&B











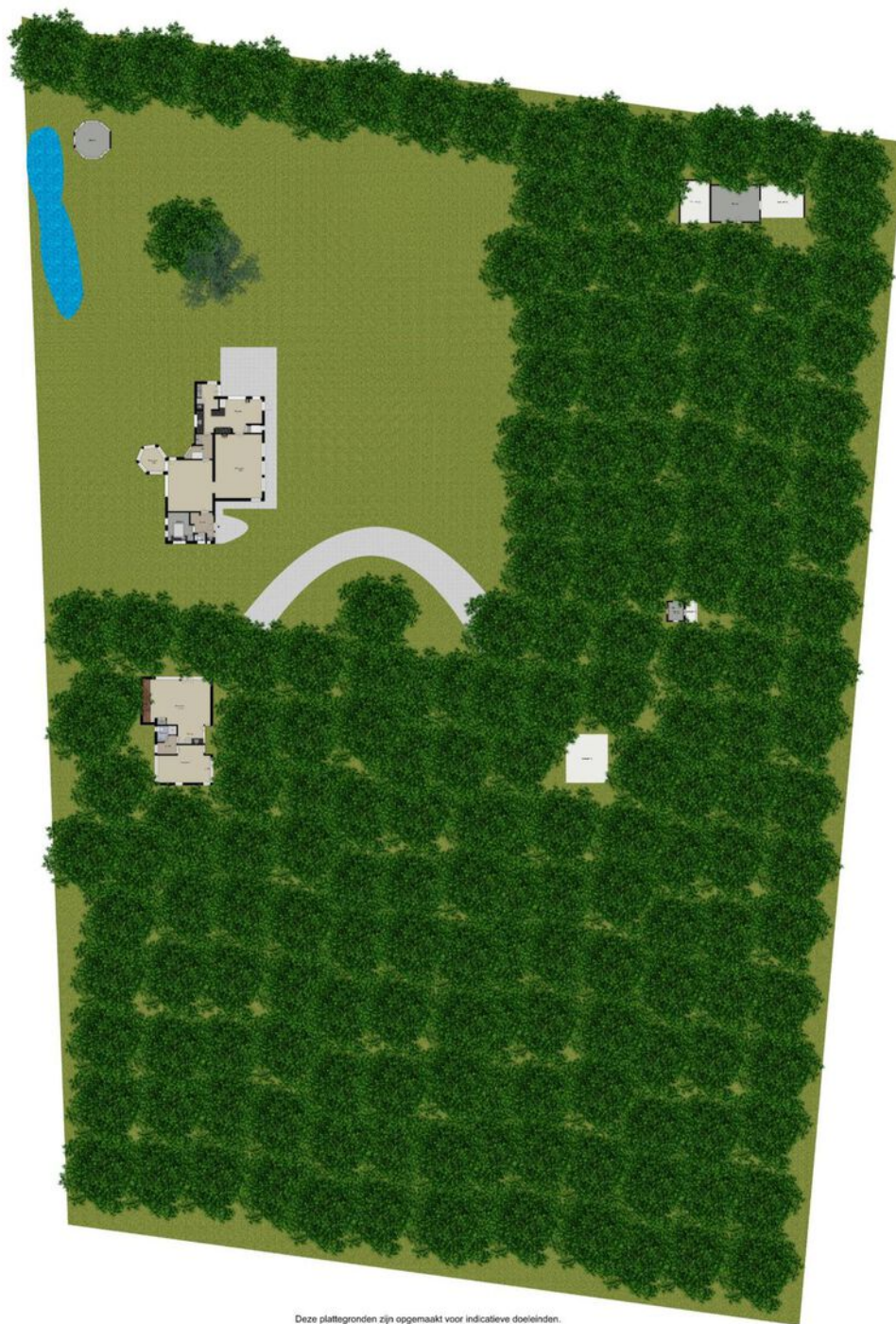
**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**

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

nvm.nl







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

Begane grond

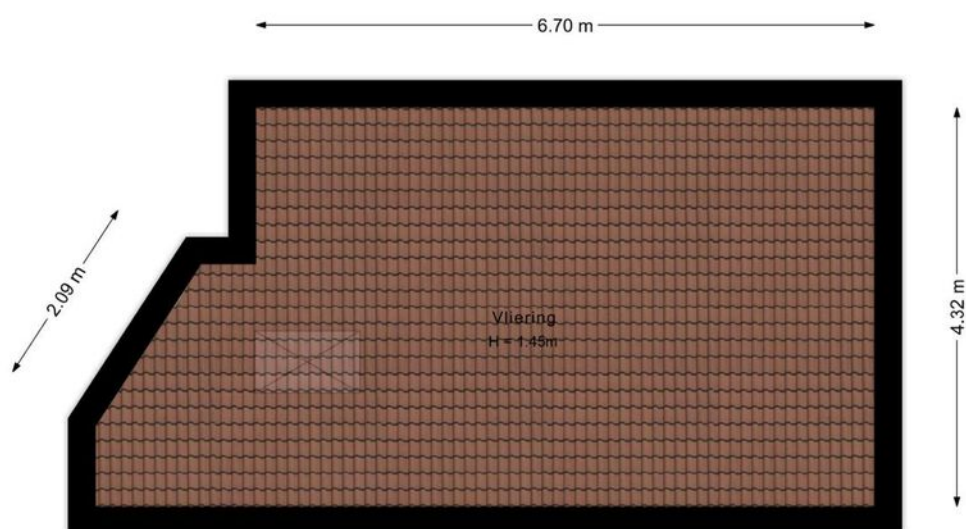


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

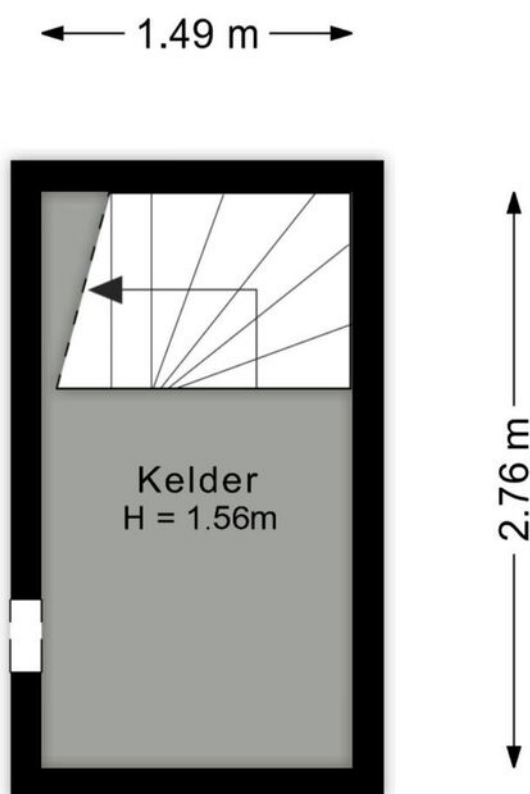
Eerste verdieping



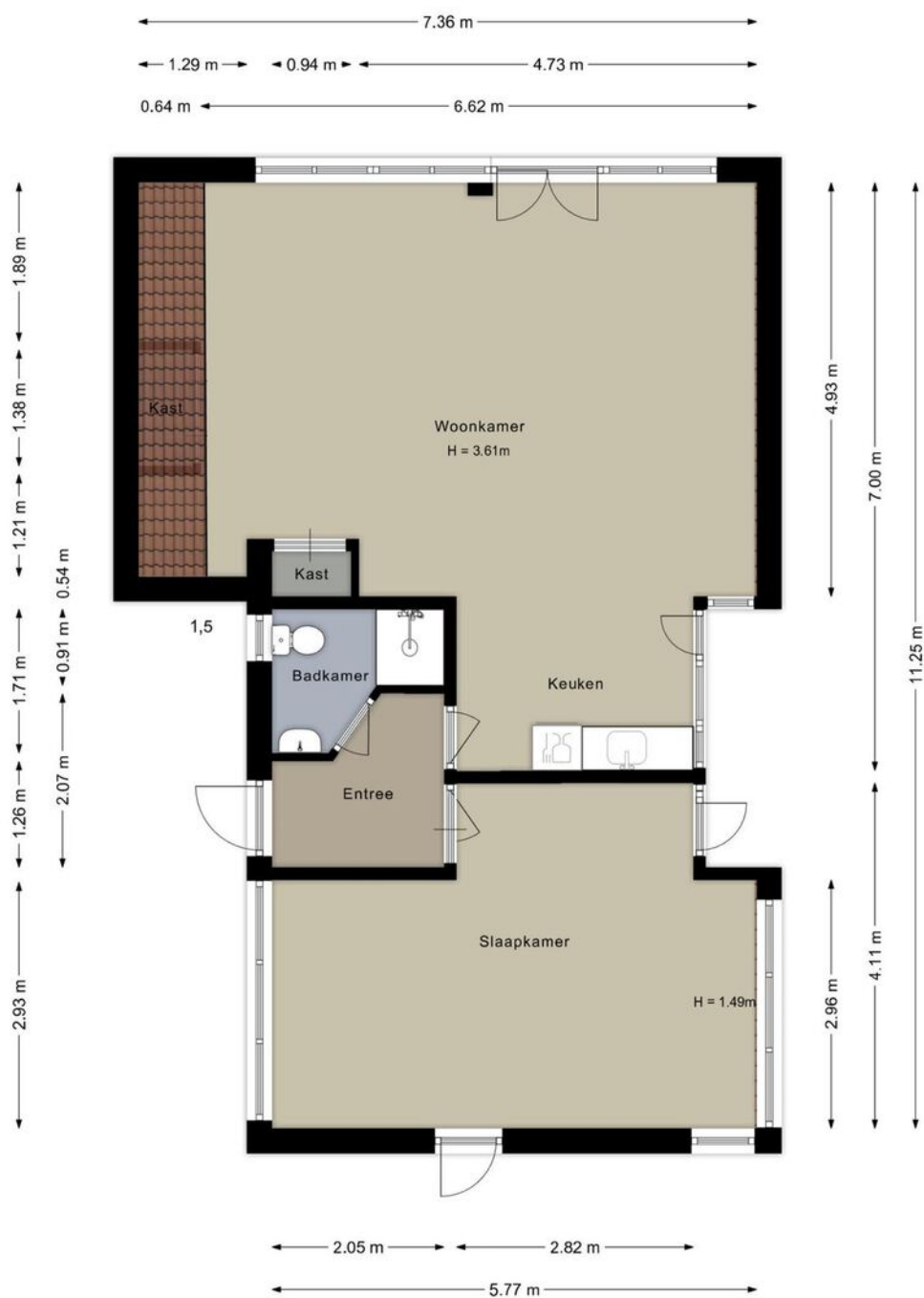
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

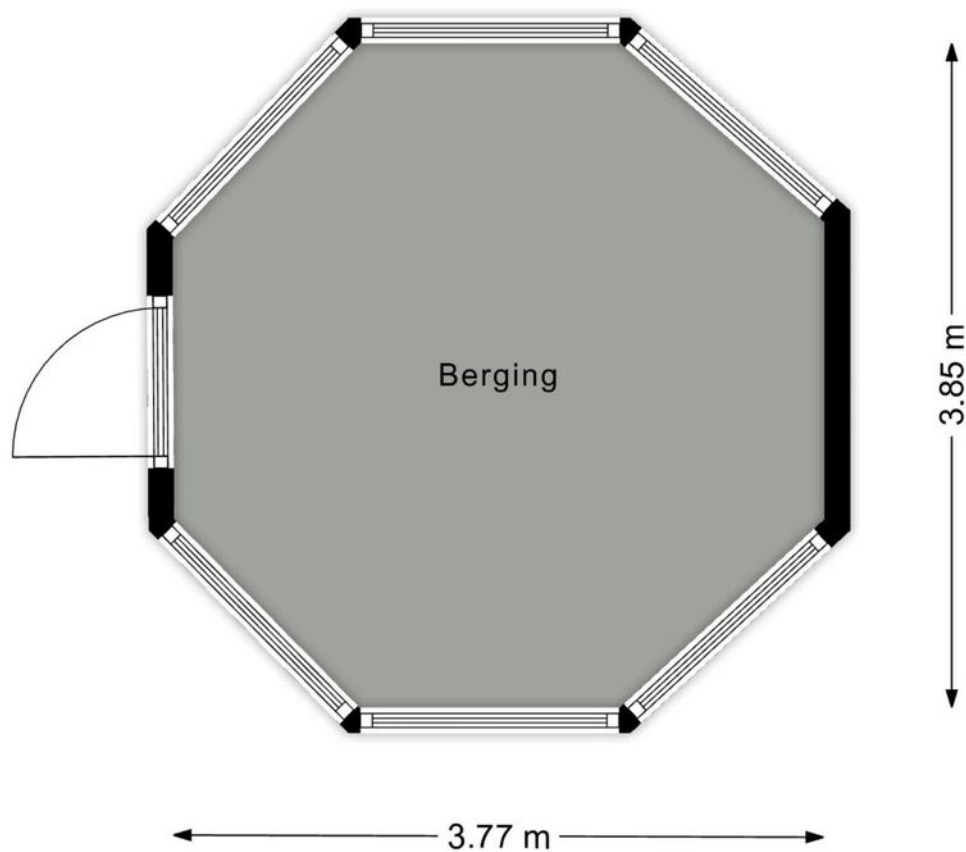


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



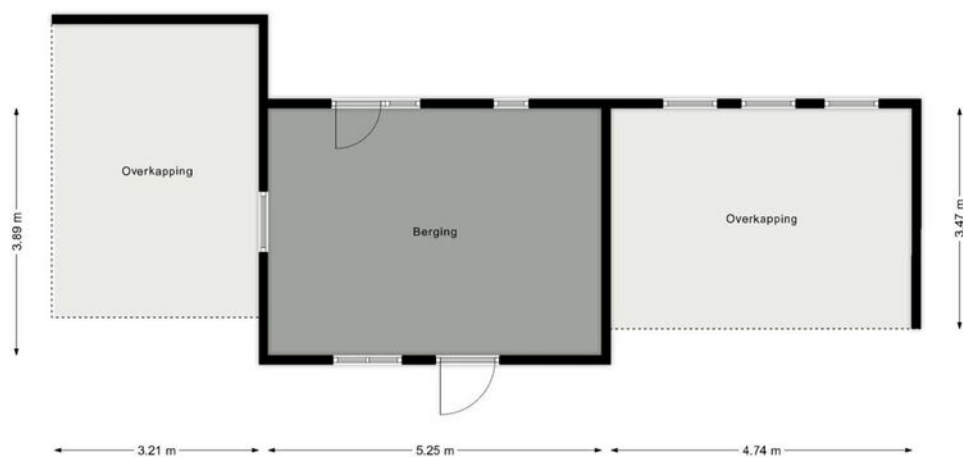
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



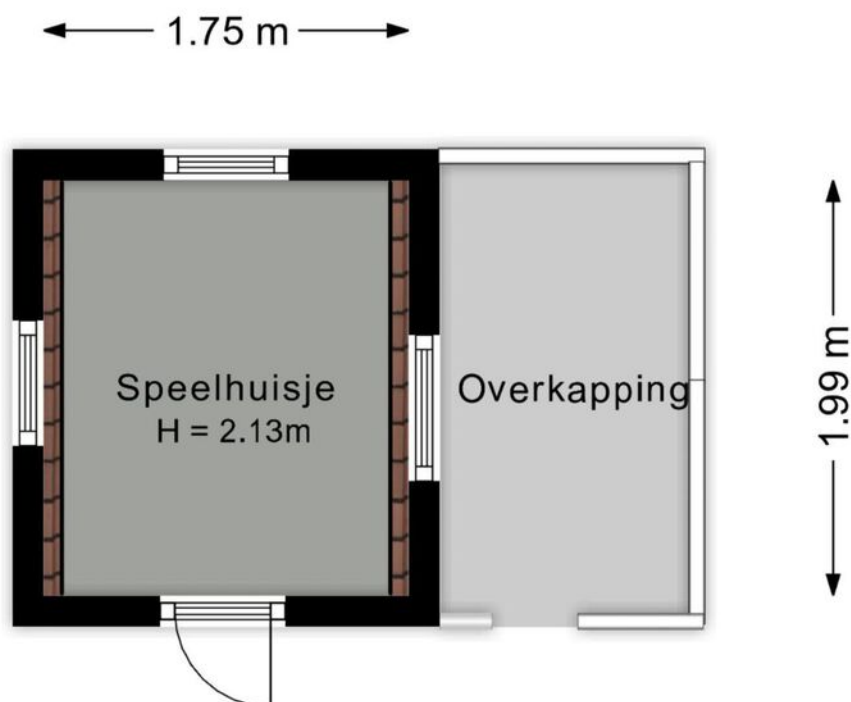


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



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

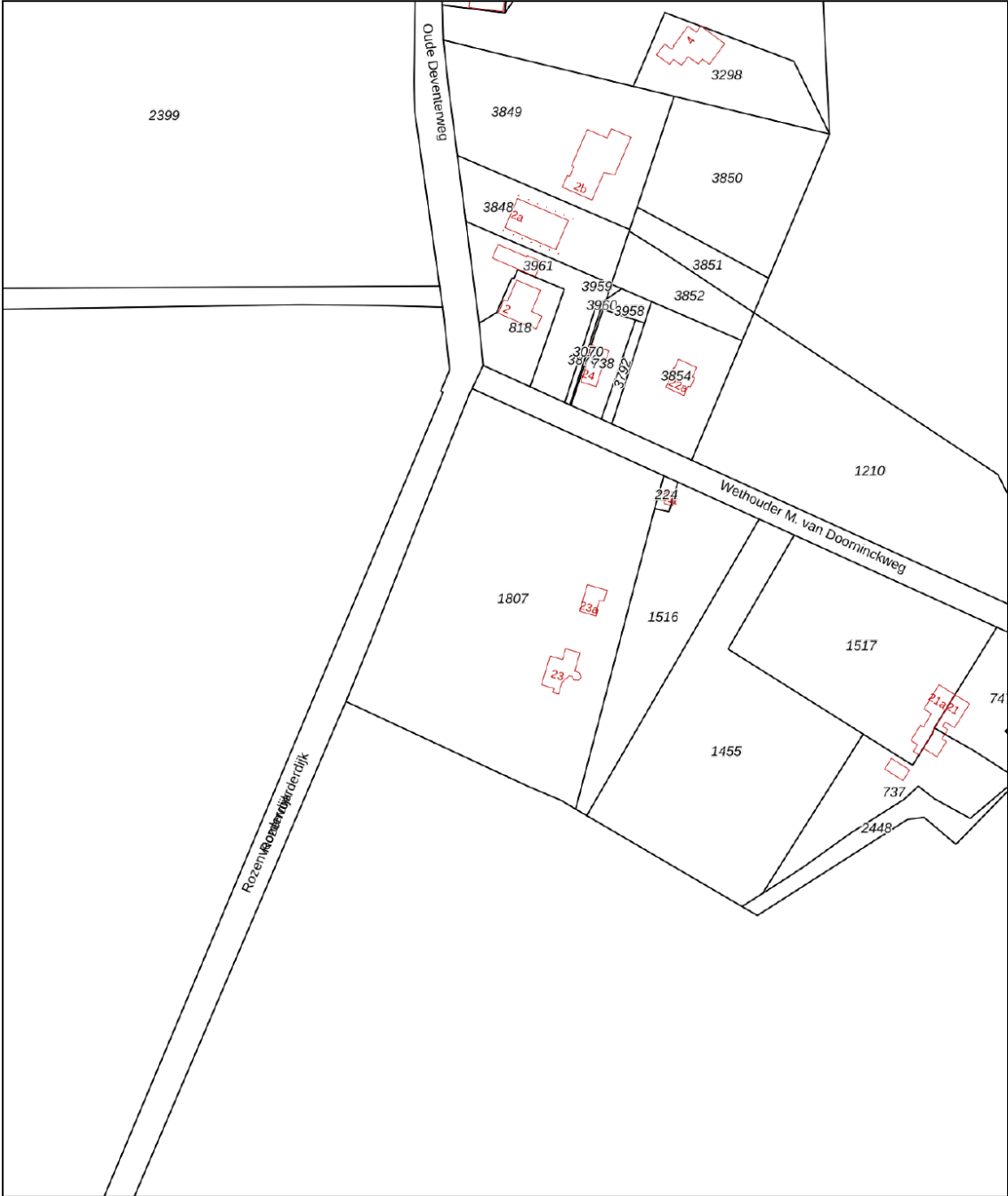


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Olst
Sectie H
Perceel 1807

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 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 (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

