

Bornweg 6
Heino

€ 565.000 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

158 m²

Inhoud

708 m³

Perceeloppervlakte

1630 m²

Slaapkamers

2

Bouwjaar

2018

Vraagprijs

€ 565.000 k.k.



GELIJKVLOERS WONEN OP EEN UNIEKE LOKATIE AAN DE RAND VAN LANDGOED 'T ROZENDAEL

Net buiten het dorp Heino staat deze unieke schuurwoning (2018) gelegen op een toplocatie op landgoed "'t Rozendael". Deze bijzondere woning heeft een robuuste industriële uitstraling en door zijn bijzondere en slimme ontwerp is het hier zeer comfortabel wonen.

Een prachtige plek met schitterend vrij uitzicht op het coulisselandschap met weides en bossen in alle rust, met de gemakken en voorzieningen van het dorp binnen handbereik.

Het is geweldig wonen in deze woning. Alle vertrekken zijn gelijkvloers bij deze woning waardoor de woning levensloop bestendig is. Tevens is deze (gasloze) woning klaar voor de toekomst. Het gehele huis is voorzien van vloerverwarming en is voorzien van zonnepanelen met een warmtepompinstallatie. Mede door de perfecte isolatie zijn de energielasten thans € 0,- per maand ! De woning is zo gebouwd dat het uitzicht op het landgoed en de omgeving optimaal tot zijn recht komt. Door de grote glazen puien komt er veel licht naar binnen en haal je da natuur als het ware naar binnen. Het grote terras wat gedeeltelijk overdekt is maakt het plaatje compleet.

Alle voorzieningen liggen binnen handbereik. De supermarkt ligt op slechts 5 min. afstand en het treinstation ligt op 800 m afstand van de woning (via zandweg op per auto via Rozendaelseweg). De historische binnenstad van Zwolle ligt op 19 min. en Deventer op 24 min. De snelweg A28 is binnen 15 min. te bereiken.

De grond is uitgeven in erfpacht waarbij de canon ca. € 958,- per maand bedraagt. Deze canon is aftrekbaar van de fiscus.

Indeling:

Entree, centrale hal, toilet met vrij hangend closet en fonteintje, toegang tot de inpandige en volledig geïsoleerde garage met daglichttoetreding en verwarming.

Deze ruimte is eenvoudig om te bouwen tot extra (slaap-) kamer.

Ruime tuingerichte sfeervolle woonkamer met enorm veel glas en hoge plafonds met zicht tot in de nok van het huis wat zorgt voor een ruimtelijk effect.

Mede door de goede lichtinval is dit een zeer plezierige ruimte om te genieten van dit fantastische huis.

De houtkachel zorgt voor extra sfeer en warmte op de killere dagen.

De woonkeuken is voorzien van een lichtstraat, inbouwapparatuur en openslaande deuren naar het overdekte terras met fraaie hardhouten planken.

Aansluitend de masterbedroom met zeer praktische walk-in-closet met maatwerk kasten en doorloop naar de badkamer met ruime inloopdouche en wastafelmeubel. De badkamer is ook via de hal te bereiken.

Bijzonderheden:

- Vloerverwarming door de gehele woning.
- Veel privacy rond de woning.
- Uitstekende staat van onderhoud.
- Onderhoudsvriendelijke woning (de accoya houten kozijnen hoeven niet geschilderd te worden).
- Hoogwaardig geïsoleerd.
- Terras ligt op het zuiden.
- Elektrische zonwering aan de zuidzijde van de woning.
- Driedubbel glas aanwezig in de woning.

Stookruimte met warmtepomp en ventilatiesysteem en een kast met de aansluiting voor de wasmachine- en wasdroger.

Vanuit de woonkamer is de ruime studeer-/ slaapkamer te bereiken met tevens een adembenemend uitzicht.

De vloeren met vloerverwarming (per vertrek individueel instelbaar) zijn van gevulderd beton wat een robuuste uitstraling geeft.

Tuin:

De in stijl aangelegde tuin van maar liefst 1630 m² heeft leuke zitjes en grenst direct aan een weiland.

Aan de voorzijde van de woning zijn diverse fruitbomen aanwezig en de tuin aan de voorzijde grenst laantje met eiken bomen. De tuin vormt een prachtig geheel met de schitterende groene omgeving.

Voor de woning is ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's.

Bijzonderheden

-Warmte terugwininstallatie ventilatiesysteem (WTW).

-Energie label A+++

-De canon wordt jaarlijks geïndexeerd.

Woonoppervlakte: ca. 158 m²

Perceeloppervlakte: 1630 m²

Inhoud: ca. 708 m³

Aanvaarding: In overleg (voorbehoud gunning verkoper)

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

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM aankoopmakelaar in. Jouw NVM aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM kantoren vindt je op Funda.nl.

Energie label

A+++

Verwarming

vloerverwarming geheel,

Aantal kamers

4

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.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heino

Sectie D

Perceel 3694

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 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

