

Dorpsstraat 9
Terwolde

€ 695.000 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

159 m²

Inhoud

870 m³

Perceeloppervlakte

1422 m²

Slaapkamers

4

Bouwjaar

1938

Vraagprijs

€ 695.000 k.k.



In het sfeervolle Terwolde staat deze charmante woning op een royaal perceel van maar liefst 1.422 m². Een unieke plek waar rust, ruimte en weids uitzicht samenkomen – en dat terwijl u zich op een goed bereikbare locatie bevindt. De uitstekend verzorgde tuin is een oase voor tuinliefhebbers. Er is een grote schuur (53 m²) met nok, tevens is er een tuinberging met een aangebouwde plantenkas.

De woning ligt aan de doorgaande weg door het dorp, maar wordt aan de achterzijde volledig omarmd door het groene buitengebied. Hierdoor geniet u van vrij uitzicht over de landerijen, een gevoel van privacy én de levendigheid van het dorp binnen handbereik. Ook het uitzicht aan de voorzijde richting het hertenkamp is fraai.

Of u nu droomt van landelijk wonen met voldoende buitenruimte, een plek voor tuinliefhebbers, of een woning met potentie op een mooie kavel – Dorpsstraat 9 biedt het allemaal. De diepe tuin, de natuurlijke omgeving en het open zicht maken dit object tot een zeldzame kans.

Indeling.

Begane grond: Entree, centrale hal met trapopgang en toegang tot het toilet, de keuken en de 2 (slaap)kamers op de begane grond. Middels een gang met vaste kast, kom je in de royale woonkamer, ca 35 m².

Dit prettige woonvertrek heeft meerdere ruime kozijnen, hierdoor ervaar je veel verbinding met buiten en natuurlijk komt er veel daglicht binnen. Er zijn twee vaste kasten aanwezig.

De bijkeuken is bereikbaar via de woonkeuken (15 m²). Vanuit de bijkeuken is de tuin bereikbaar.

De tuingerichte slaapkamer heeft dubbele openslaande deuren.

De andere (slaap)kamer is ook te gebruiken als werkkamer. Natuurlijk kan hier ook een badkamer gerealiseerd worden, waardoor je levensloopbestendig kan wonen.

1e verdieping: overloop, 2 slaapkamers waarvan 1 met grote inbouwkast. Badkamer met bad, toilet en wastafel.

2e verdieping: praktische bergzolder over de gehele lengte. Hier ook mogelijkheden om deze ruimte anders te gaan gebruiken.

ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1938
- Woonoppervlakte: ca. 159 m²
- Inhoud woning: ca. 870 m³
- Perceel: 1422 m²
- Aanvaarding: in overleg.

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

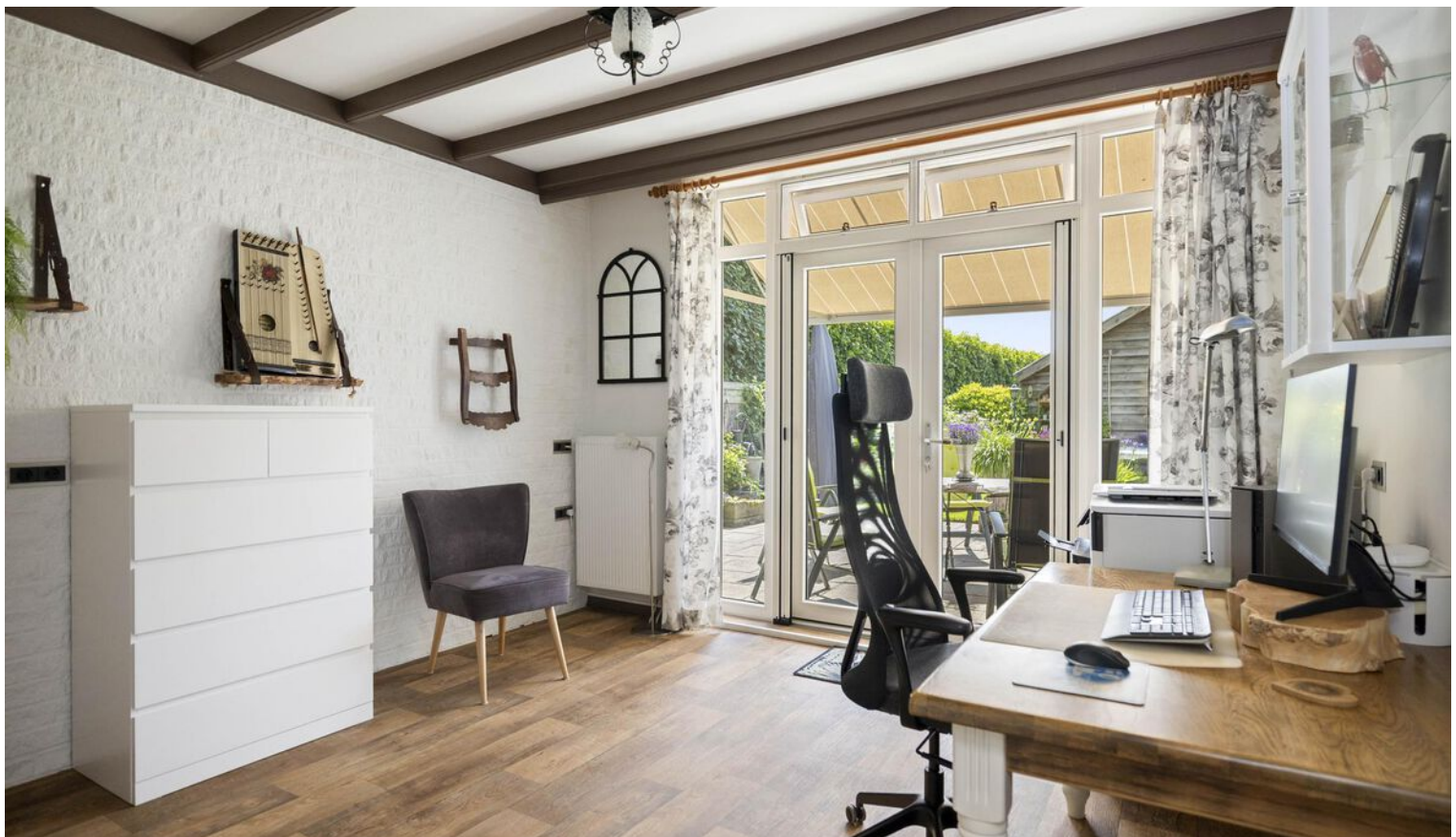
Interesse in dit bijzondere object? Schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in. Uw NVM aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM kantoren vindt u op Funda.nl.

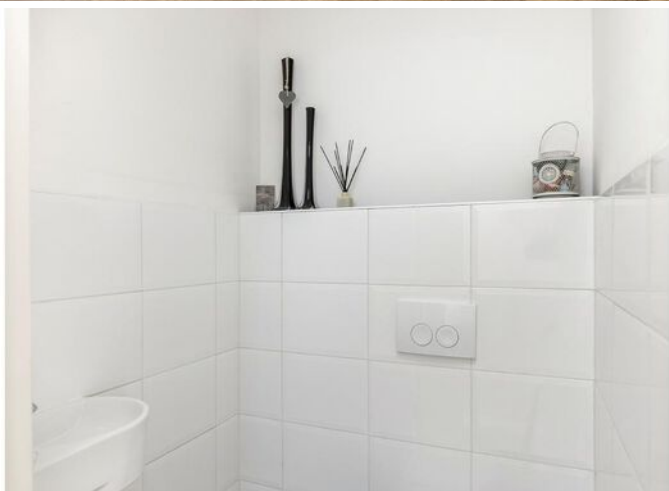
Bijzonderheden:

- Dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbel glas, C.V. ketel (2015): Energielabel C.
- Twee slaapkamers op de begane grond, levensloopbestendig wonen is eenvoudig te realiseren.
- Platte dakbedekking in mei 2020 voorzien van een extra toplaag.
- Buitenschilderwerk in 2023, 2024 en 2025 uitgevoerd.
- Uitstekende ontsluiting richting Deventer, Apeldoorn, de A1 en de A50.
- Parkeren op eigen terrein.













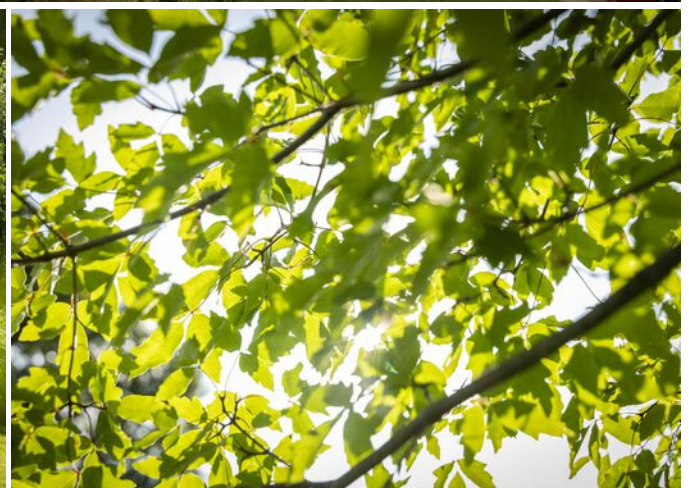


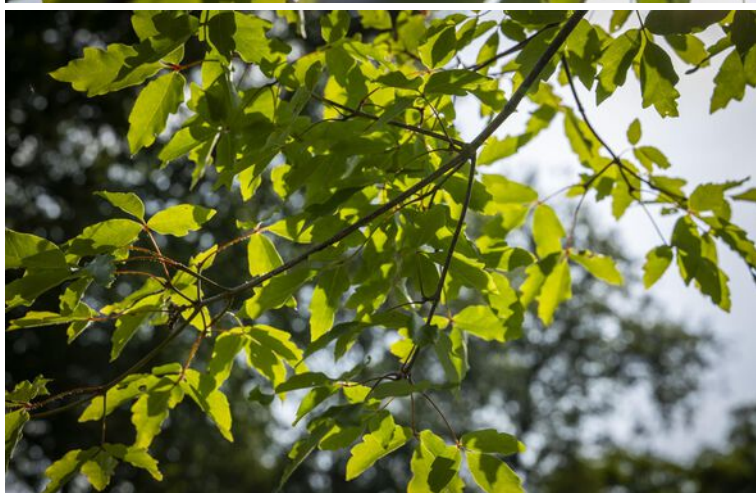


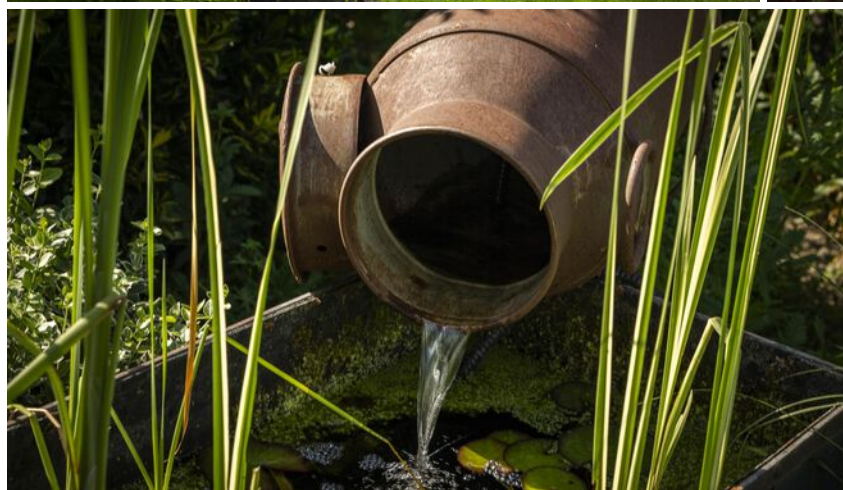
















Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl



Begane grond met tuin



Begane grond

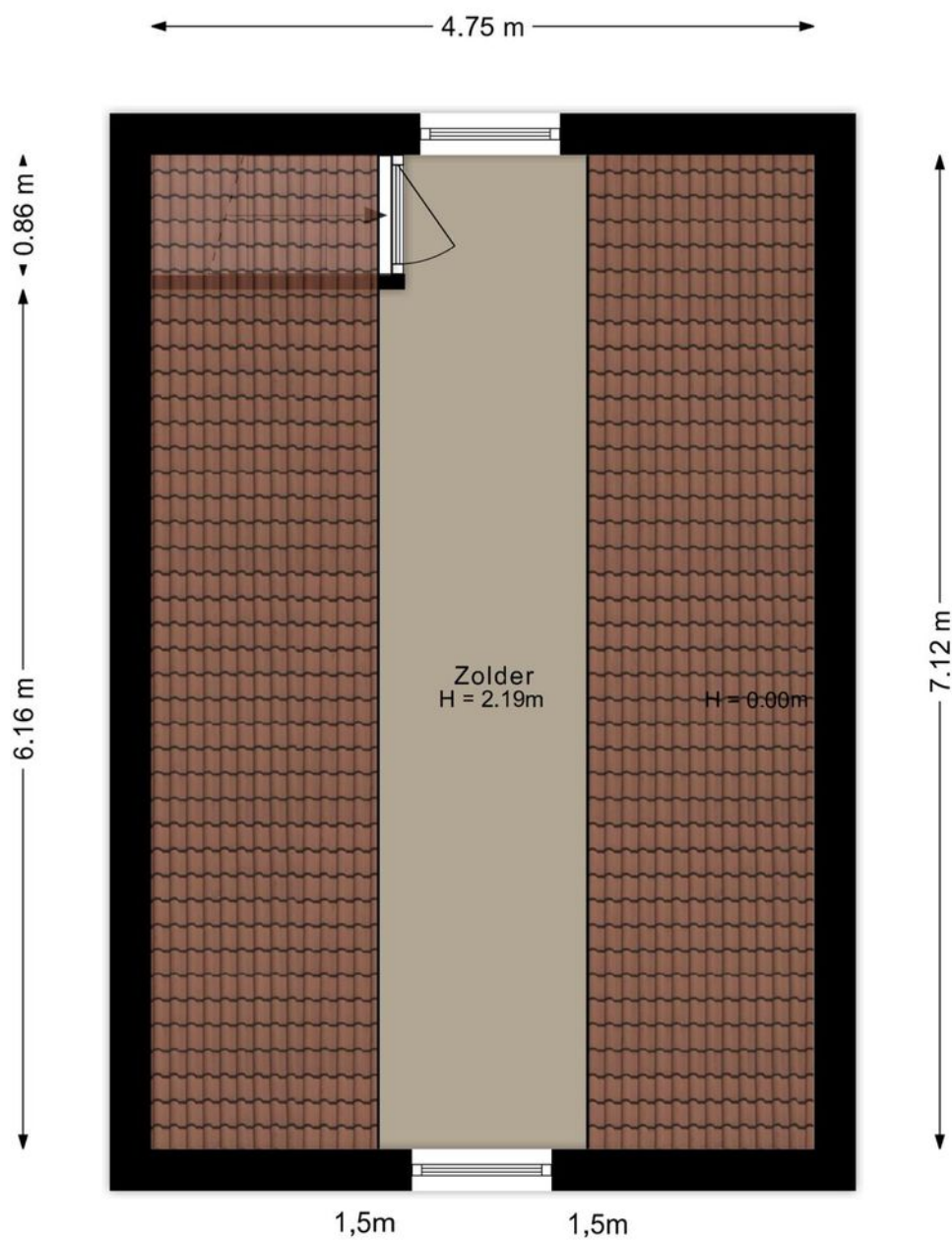


Deze plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

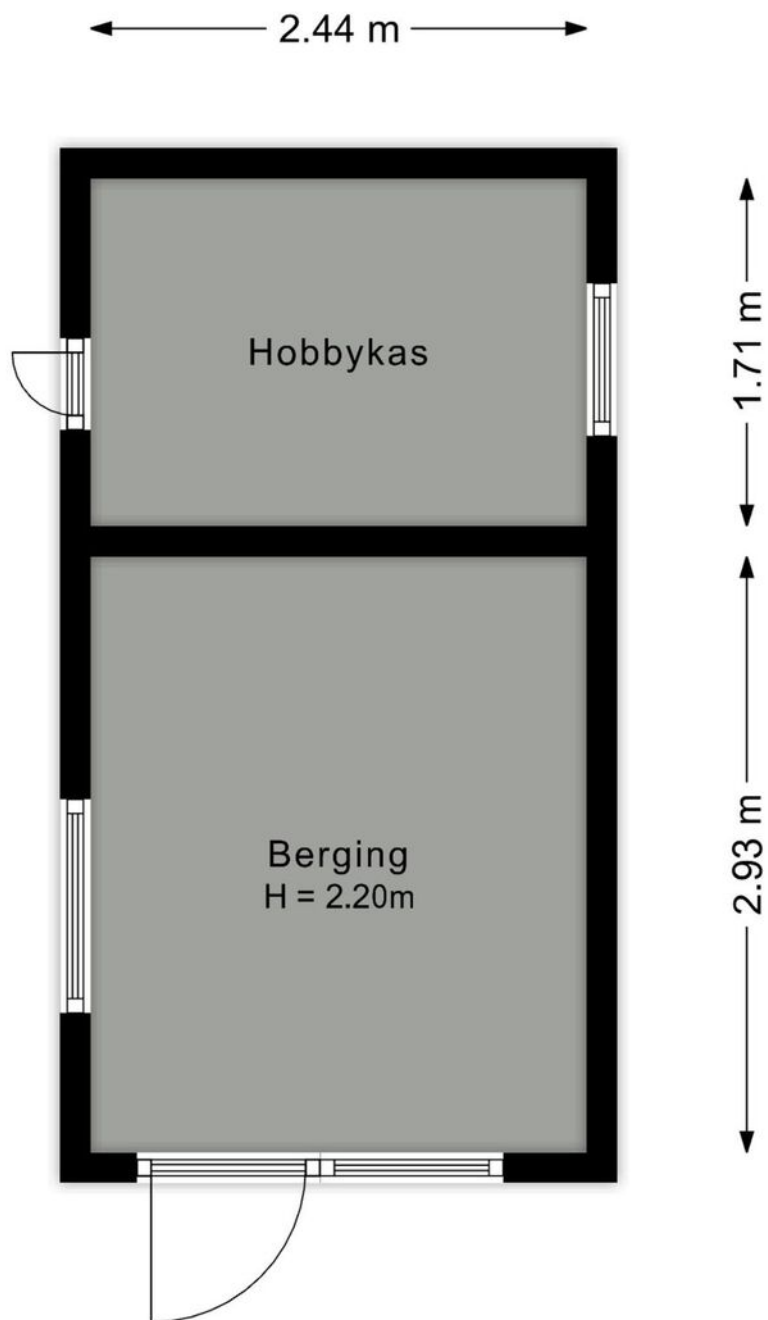
Eerste verdieping



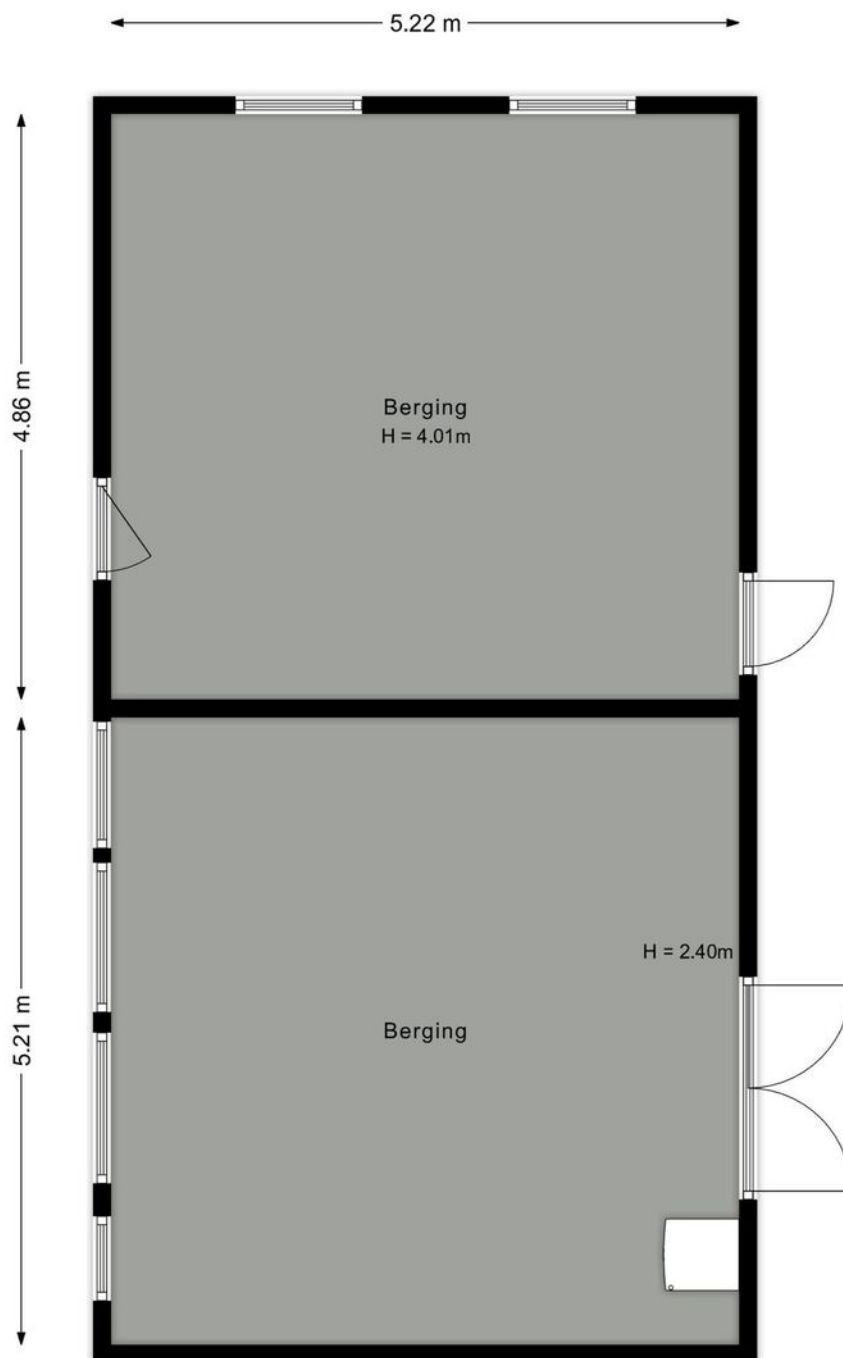
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen



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.

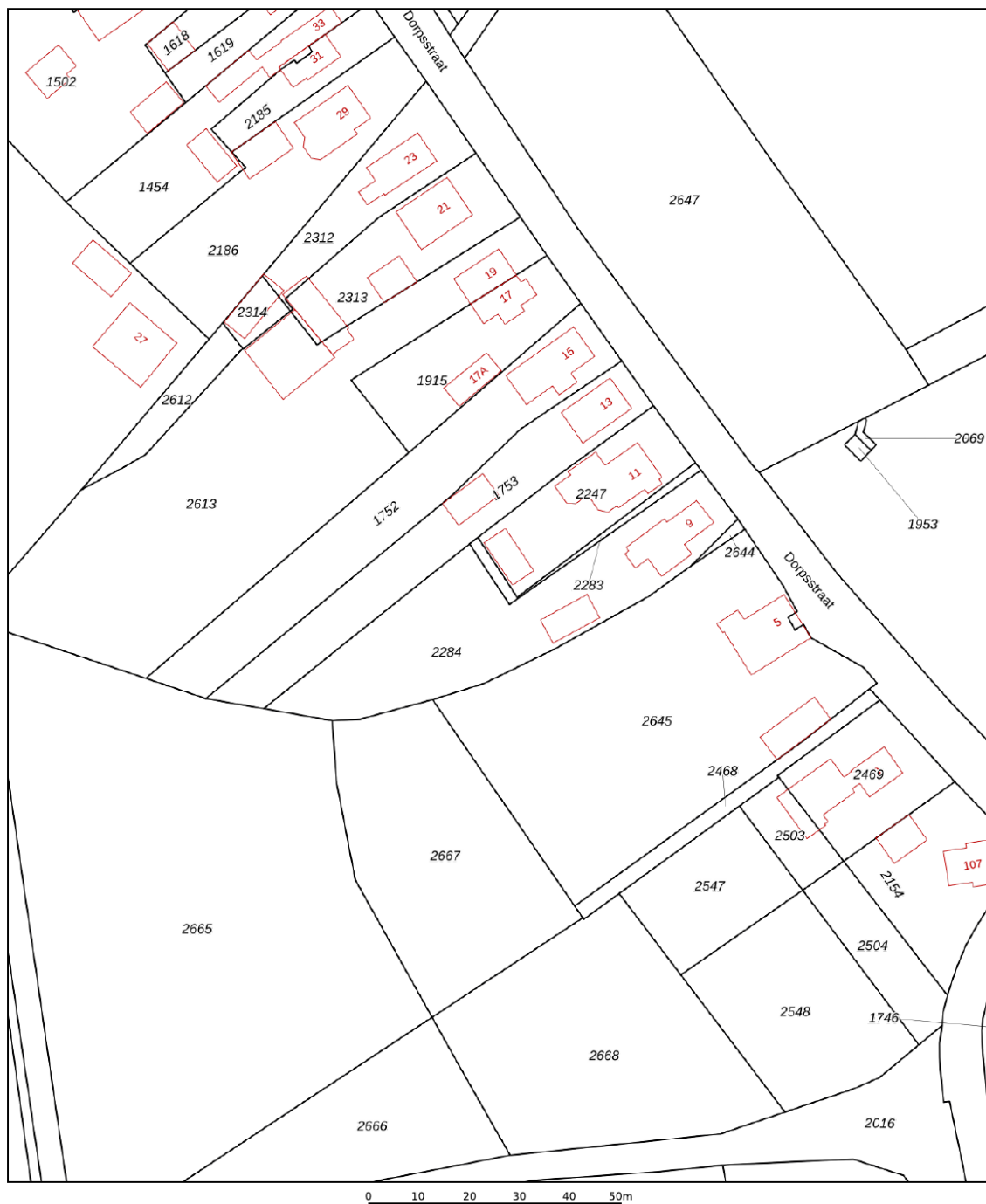


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Nijbroek	
	Huisnummer	Sectie D	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2284	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
-	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken in vaste kasten; bovenkastjes bijkeuken; onderkast wasmachine/droger	X		
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Rails met paneelgordijnen kamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Vinyl in slaapkamers beneden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen zolder	X		
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Acer Griseum		X	

Lijst van zaken

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



ARJEN TYSMA
NVM Makelaar / taxateur
E arjen@tysma.nl
T 06 - 14 123 486



JUR MADERN
NVM Makelaar
E jur@tysma.nl
T 06 - 23 717 497



ELISE BONTE
NVM Makelaar
E elise@tysma.nl
T 06 - 10 41 13 69

*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

