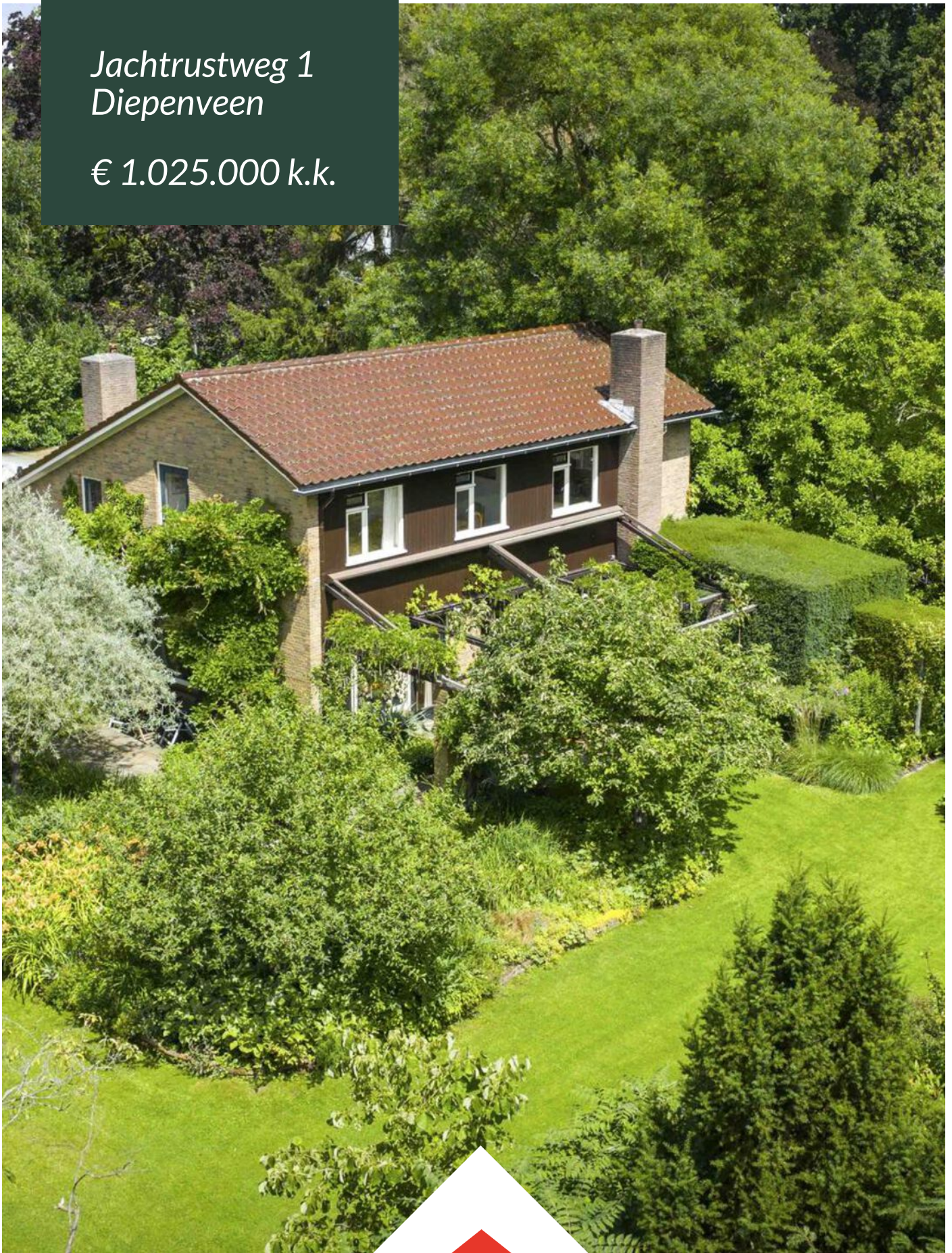


Jachtrustweg 1
Diepenveen

€ 1.025.000 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

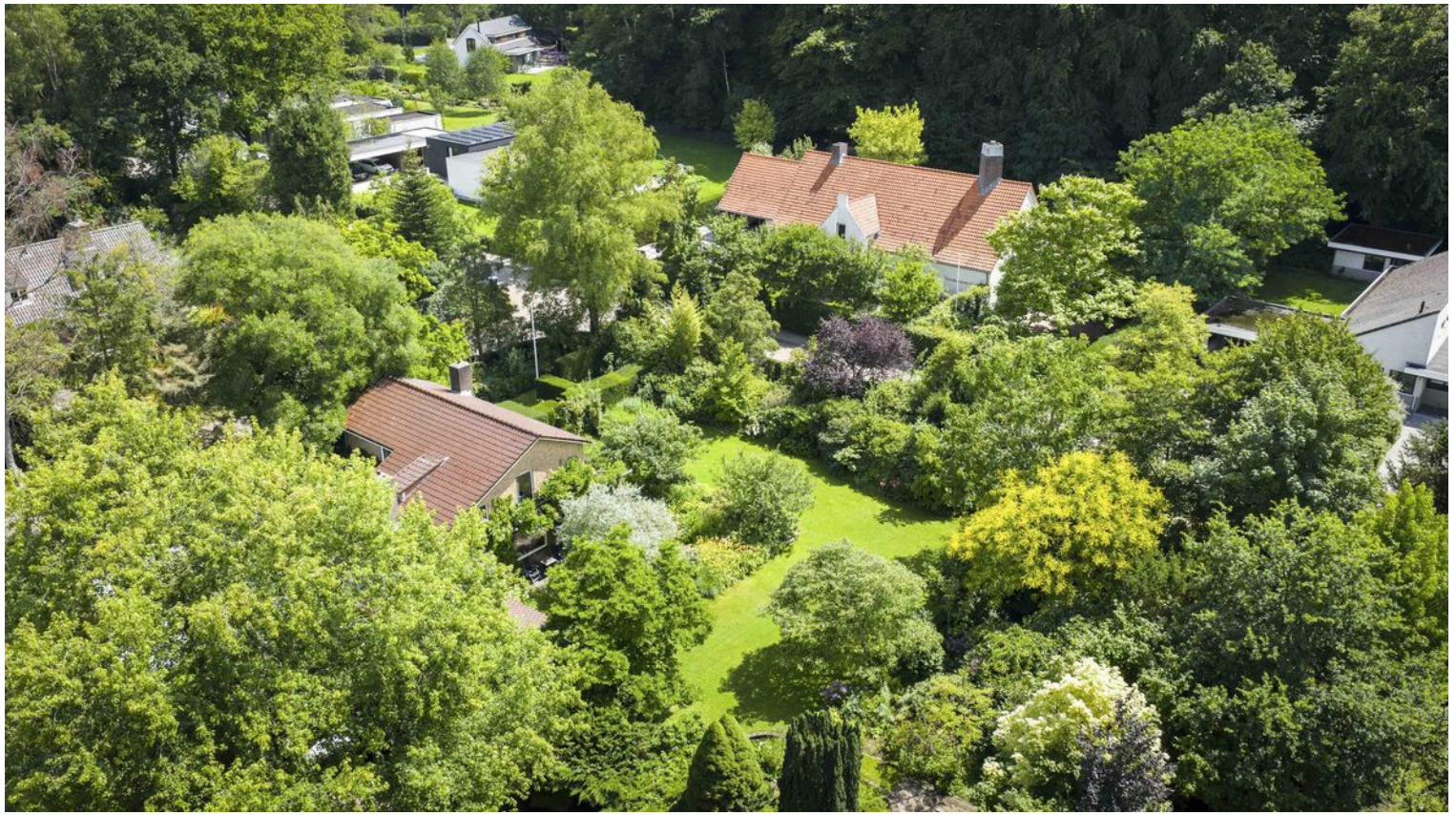


Hypotheekadvies



Huur en verhuur





Dat is nog eens heerlijk thuis komen





Woonoppervlakte

198 m²

Inhoud

705 m³

Perceeloppervlakte

2075 m²

Slaapkamers

4

Bouwjaar

1963

Vraagprijs

€ 1.025.000 k.k.



Vrijstaande woning op royale kavel (2075 m²) op één van de mooiste plekjes van Diepenveen.

Deze fijne woonplaats is één van de mooiste dorpen in de omgeving van de Hanzestad Deventer.

De ligging is zeer gunstig. Bij deze bomenrijke locatie zijn riante percelen kenmerkend voor de directe omgeving.

In nabijheid van de gezellige dorpskern ervaar je hier toch de luxe van rust en privacy.

De verkopende familie heeft hier decennia uitzonderlijk prettig gewoond.

Bij aankoop van de kavel destijds is bewust gekozen voor de hoeveelheid daglicht die hier haar toetreding heeft.

Het is overduidelijk dat dit perceel veel te bieden heeft en misschien begint uw woondroom hier!

Deze plek biedt volop mogelijkheden. Of u nu kiest voor renovatie, modernisering of een volledige herontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak, hier kunt u uw eigen droomhuis realiseren. Denk aan een moderne villa, een landelijke woning of een levensloopbestendig huis – alles is mogelijk, binnen de geldende bestemmingsplannen.

Laat uw verbeelding spreken en ontdek de potentie van deze bijzondere plek. Maak vandaag nog een afspraak voor een bezichtiging, want een plek als deze komt maar zelden op de markt.

Het charmante en geliefde dorp Diepenveen is omgeven door schitterende bos- en weidegebieden met prachtige landgoederen en kastelen. Er zijn veel wandel- en fietsroutes in dit mooie stukje Salland. Het dorp ligt op een kwartiertje fietsen ten noorden van het schitterende centrum van Deventer, een van de oudste en mooiste steden van ons land en met een rijke cultuur en vele jaarlijkse evenementen.

Diepenveen is een deel van de Gemeente Deventer, maar heeft ook zelf diverse sport- en culturele voorzieningen. De landelijk bekende Sallandsche Golfclub "De Hoek", een 18 holes golfbaan, ligt op zeer korte afstand van de villa. De woning ligt op slechts 15 autominuten van de snelweg A1. Een uitstekende busverbinding naar Deventer en Zwolle maakt toegang tot het landelijke spoorwegnet erg gemakkelijk. Vanaf Deventer elk kwartier rechtstreeks naar Utrecht en in een ruim uur naar Amsterdam.

Indeling.

Begane grond: via de overdekte entree, betreed je een vestibule. Vanuit daar is de centrale hal bereikbaar.

Hier is ook toegang tot een provisiekelder van ca. 9 m².

Deze geeft o.a toegang tot de slaapkamer op de begane grond.

Er is een lichtkoepel aanwezig, hier is tevens een kleine badkamer met douche en wastafel.

Bijzonderheden:

- Rainbird systeem voor automatische irrigatie van de prachtige tuin.
- Voormalige garage is nu slaapkamer/ badkamer op de begane grond.
- De woning dient gemoderniseerd te worden.
- Er zal een niet-recentelijk-zelf bewoond clause in de koopakte worden opgenomen.

De hal heeft tevens toegang tot het toilet en de trapopgang bevindt zich hier.

Vanuit de hal zijn de woonkamer en een nog een ander (multifunctioneel) vertrek bereikbaar, deze ruimtes zijn tevens onderling verbonden. Beide kamers hebben toegang tot het overdekte terras aan de zuidzijde.

De woonkeuken is op haart beurt ook bereikbaar via de centrale hal. Aan de oostzijde is via een halletje de tuin bereikbaar richting het bijgebouw. Dit halletje heeft ook toegang tot de bijkeuken.

Dan is er nog een (werk)kamer aan de westzijde.

Verdieping: royale overloop, 3 slaapkamers met vaste kasten. Badkamer met douche, wastafel, toilet en ligbad.

Bijgebouw: Dit bestaat uit meerdere geschakelde compartimenten: een garage, een schuur en voldoende (overdekte) berging voor fietsen en (tuin)gereedschap.

Tuin: De royale tuin rondom is fraai aangelegd en heeft diverse terrassen.

Kortom voldoende gelegenheid om van de zon en van schaduw te kunnen genieten.

Woonoppervlakte: ca. 198 m²

Inhoud: ca. 705 m³

Perceeloppervlakte: 2075 m²

Aanvaarding: in overleg.

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

G

Verwarming

c.v.-ketel

Aantal kamers

7

Externe bergruimte

16 m²

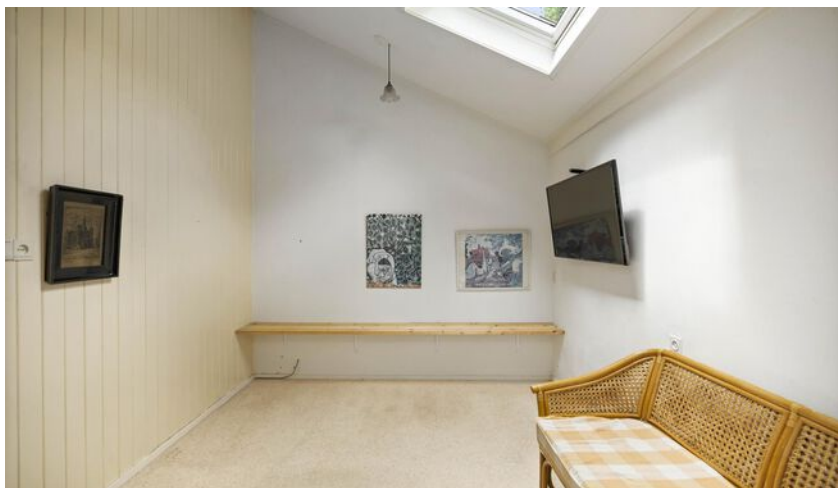
Tuin

rondom













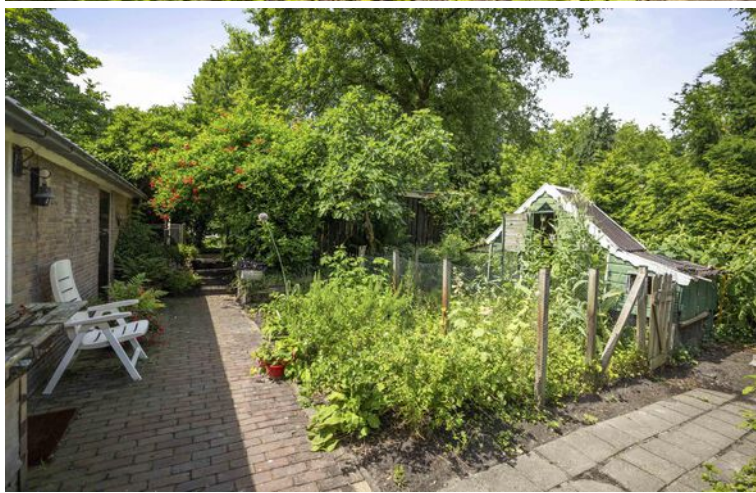


















Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl



Begane grond met tuin



Begane grond



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

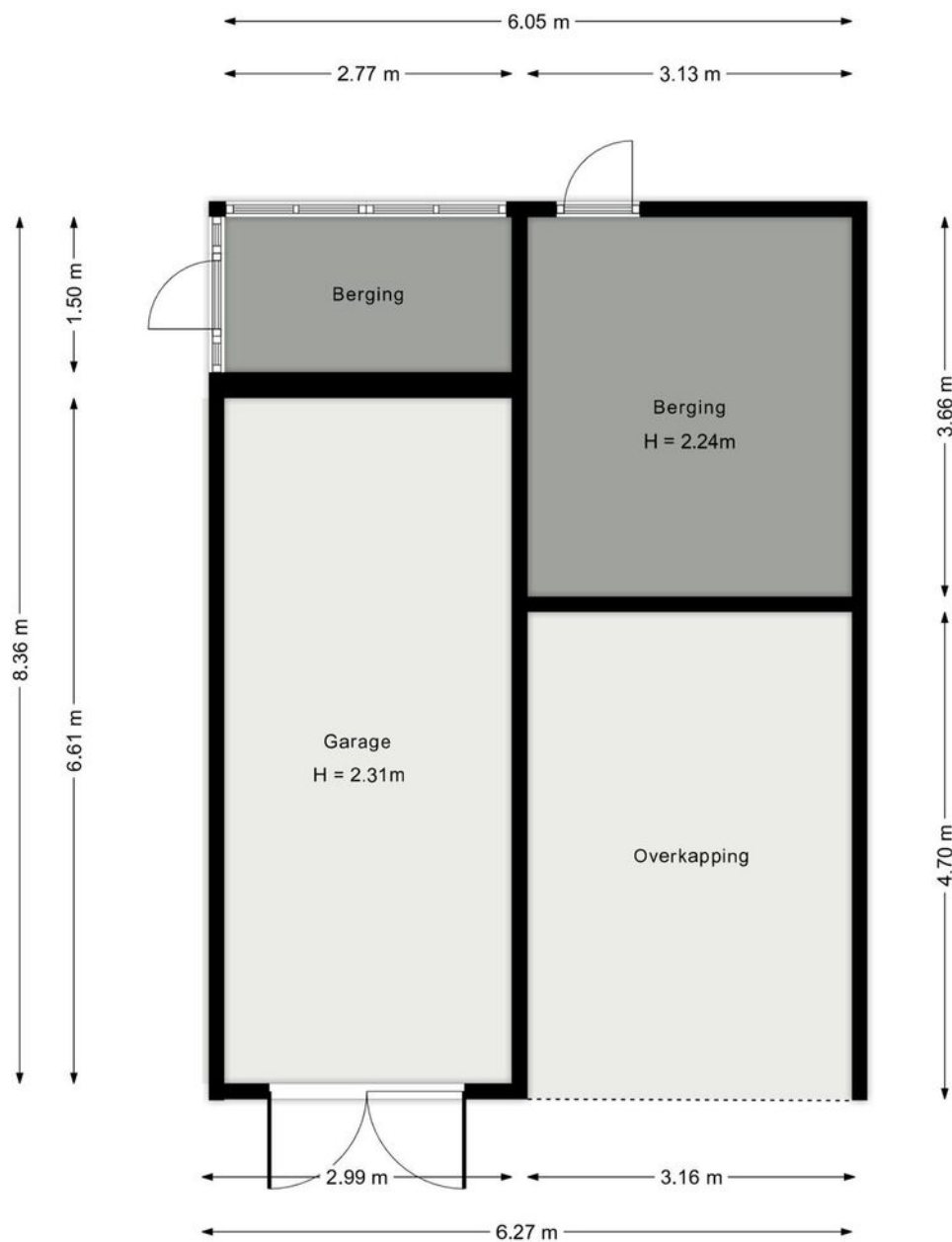


Eerste verdieping



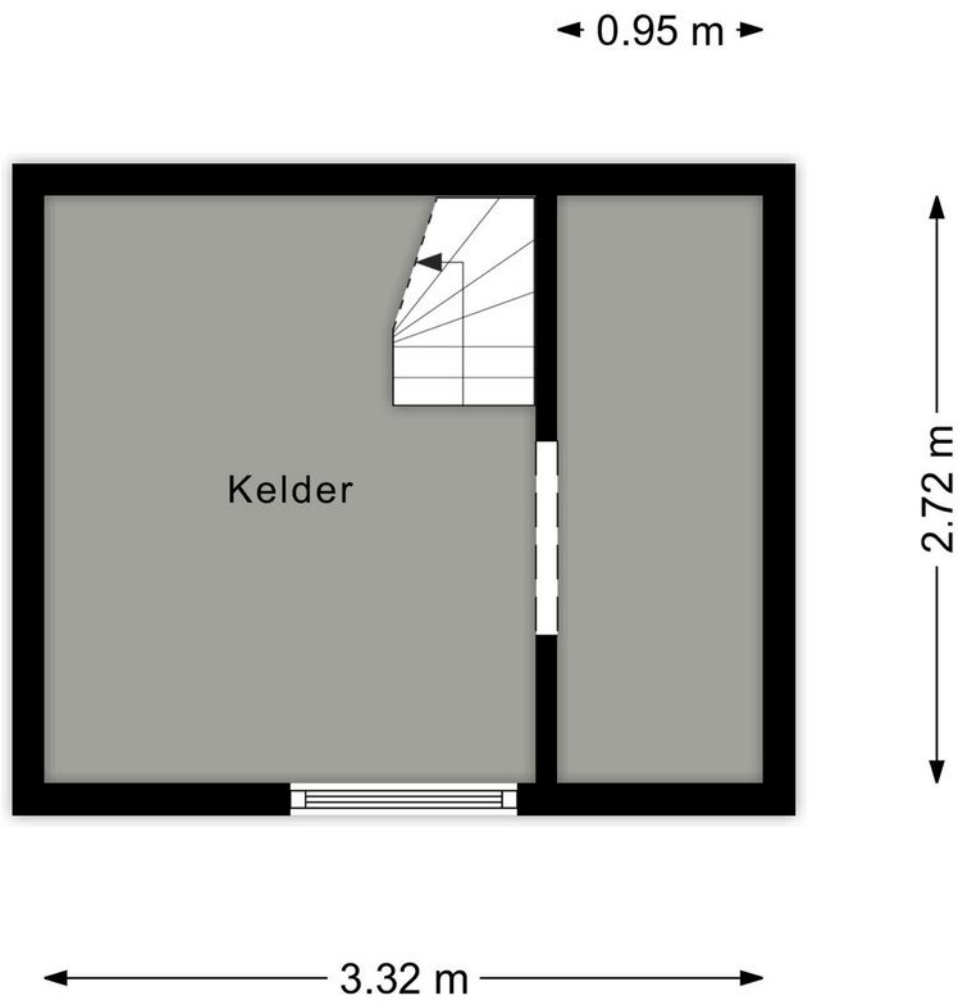
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Berging



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

Kelder




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: jachtrustweg 1



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Diepenveen Sectie A Perceel 4826</p> <p>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.</p>	
---	---	---



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 (mondelijke) 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

