

Jan Schamhartstraat 79  
Olst

€ 585.000 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

142 m<sup>2</sup>

## Inhoud

592 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

445 m<sup>2</sup>

## Slaapkamers

4

## Bouwjaar

1933



## Vraagprijs

€ 585.000 k.k.





***Deze charmante vrijstaande woning staat samen met een vrijstaande stenen garage op een perceel van 445 m<sup>2</sup>. Het huis heeft een fijne jaren '30 uitstraling. In de verzorgde tuin is het heerlijk vertoeven, er is een prettige veranda, met aangrenzend een vlonder. Ook is er een houten tuinschuur.***

Uitzonderlijk is de grote vrijstaande stenen garage van ca. 7,2 m. x 5,2 m. (in spouw, voorzien van dakisolatie) met een verdieping. Die thans in gebruik is als sportruimte.

De woning is uitgebouwd en de voormalige aangebouwde garage heeft een andere bestemming gekregen, het resultaat is een praktische gezinswoning met veel mogelijkheden. (Een slaapkamer/badkamer hier is te realiseren)

Kortom het (buiten)leven hier is grandioos!

In de nabije omgeving bevinden zich o.a. het groene Sallandse landschap en de rivier de IJssel. Dit idyllische stukje Nederland ademt rust, ruimte en karakter; hier is de natuur altijd binnen handbereik.

Omringd door uitgestrekte weilanden, kronkelende dijkjes en oude landgoederen straalt Olst een bijna sprookjesachtige charme uit. Het heeft een historisch treinstation met directe verbindingen naar Hanzesteden als Deventer en Zwolle, waardoor het een perfecte balans biedt tussen landelijk wonen en stedelijke bereikbaarheid.

Het zelfvoorzienende dorp heeft een verrassend centrale ligging en biedt een scala aan voorzieningen die bijdragen aan het welzijn en de leefbaarheid van haar bewoners. Denk aan een actief verenigingsleven en een betrokken gemeenschap.

Op loopafstand vind je gezellige winkeltjes, supermarkten, een ambachtelijke bakker en sfeervolle horecagelegenheden.

De wekelijkse, kleinschalige markt zul je als dorps en gezellig ervaren.

De uitgestrekte bossen en de oevers van de IJssel wachten op je - klaar om ontdekt te worden per fiets, te voet of zelfs per kano.

Indeling.

Begane grond:

Via de overdekte entree, betreed je de hal. Deze is sfeervol door de tegelvloer, het houtsnijwerk van de trap en de traploper. In de hal is tevens de toegang tot de provisiekelder en de woonkamer.

Het open concept woonkamer/woonkeuken is opvallend licht. Van alle zijden is daglichttoetreding, het geheel is hierdoor een prettige verblijfsruimte. De doorkijk haard (gas) is een leuke en sfeervolle roomdivider.

Er is een hal met toegang tot het toilet, maar ook tot de (werk)kamer. De lichtkoepels zorgen hier voor extra licht.

De aansluitingen voor wasapparatuur zijn hier ook aanwezig.

### ***Bijzonderheden:***

- 10 zonnepanelen (2020).
- 2022 buiten professioneel geschilderd.
- Vrijstaande grote stenen garage met verdieping en nok.
- Parkeren op eigen terrein.



Verdieping: overloop, hoofdslaapkamer aan de voorzijde met walk in closet. Dan zijn er nog 2 slaapkamers en de badkamer. De badkamer is mooi van formaat en er is prettig daglichttoetreding. Er is een ligbad, een inloopdouche, een toilet en 2 wastafels.

Vanaf de overloop is via een luik is de bergzolder bereikbaar.

-Algemeen:

Woonoppervlakte: ca. 142 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 562 m<sup>3</sup>

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.

**Energietabel**

C

**Verwarming**

c.v.-ketel, gashaard

**Aantal kamers**

5

**Externe bergruimte**

66 m<sup>2</sup>

**Tuin**

oost

















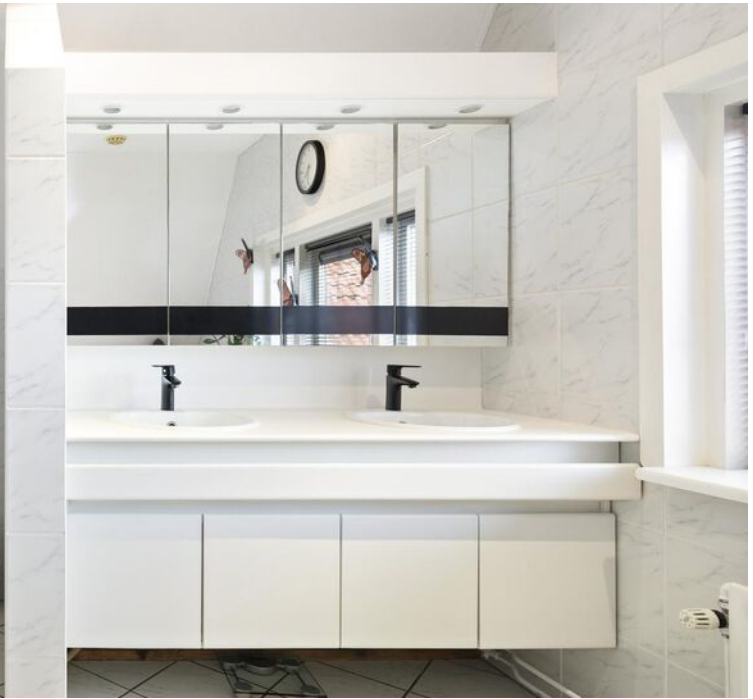




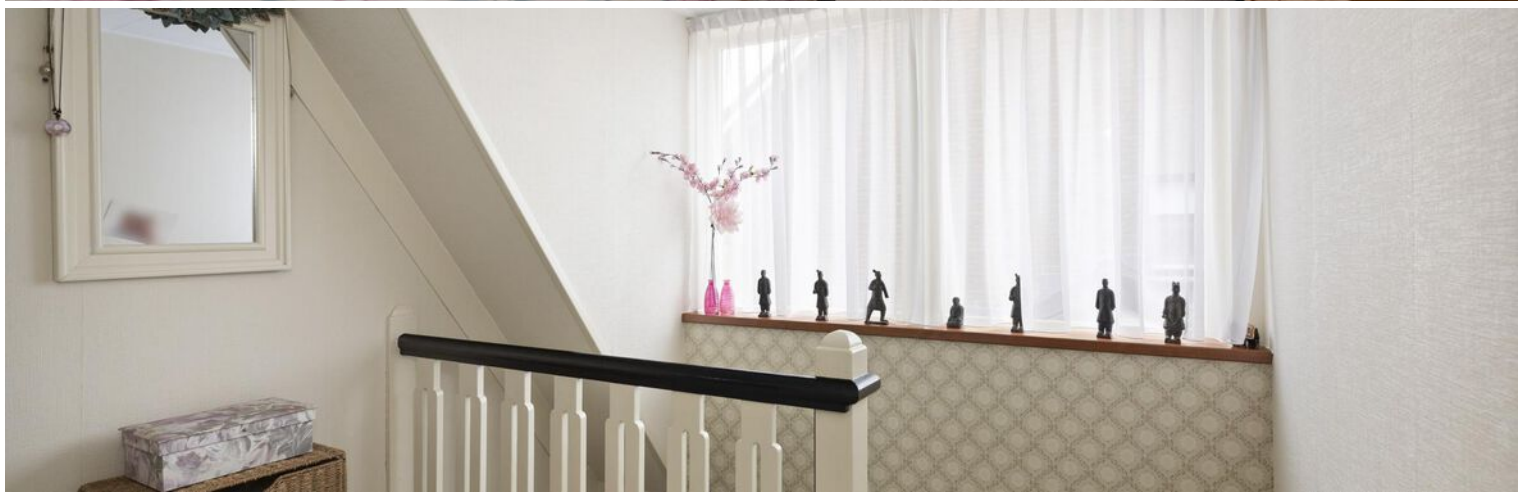




























# Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar  
met een NVM-makelaar

[nvm.nl](http://nvm.nl)





# Begane grond met tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© 2008 www.zbbat.nl



# Begane grond

Jan Schamhartstraat 79, 8121CN, Olst

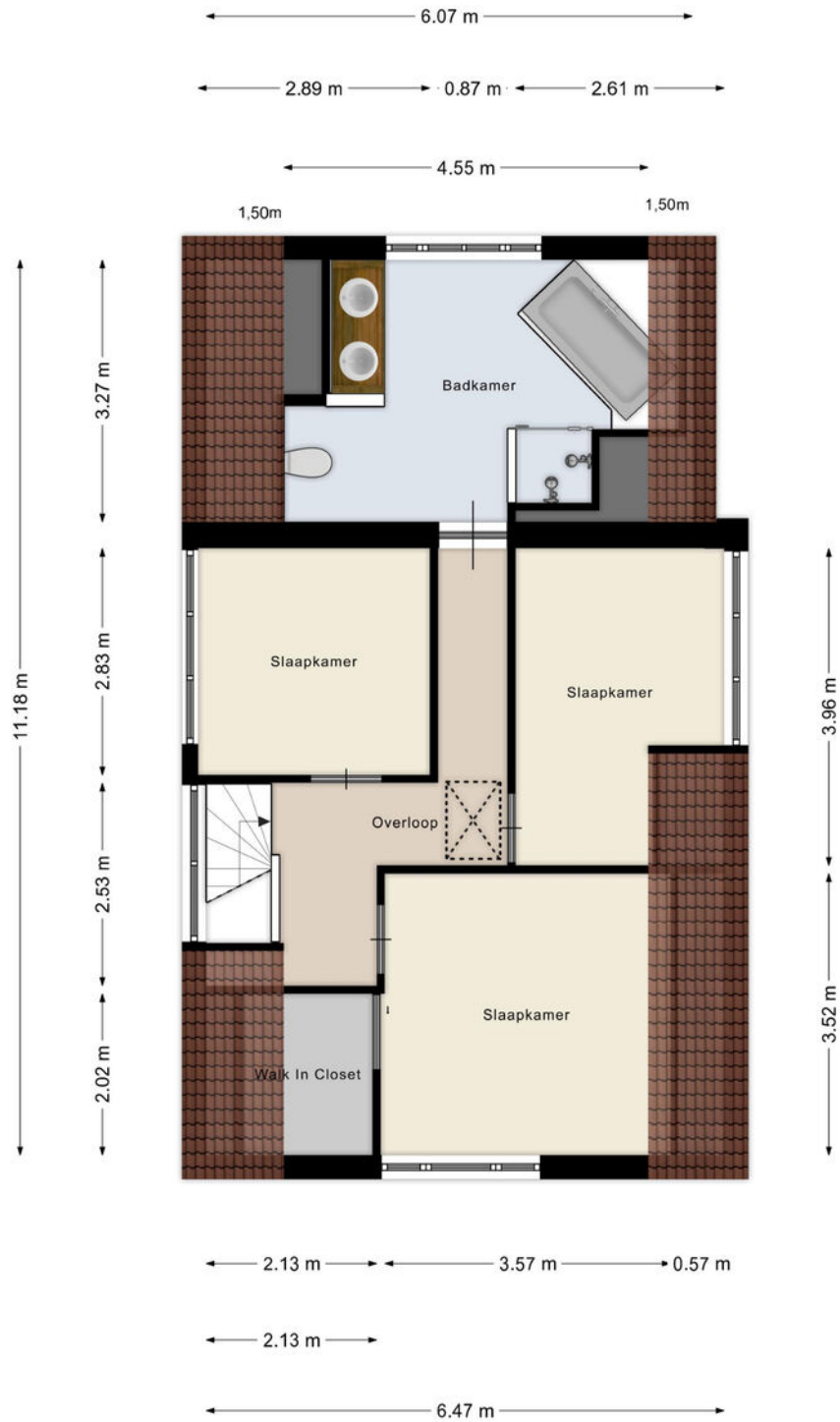


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Eerste verdieping

Jan Schamhartstraat 79, 8121CN, Olst

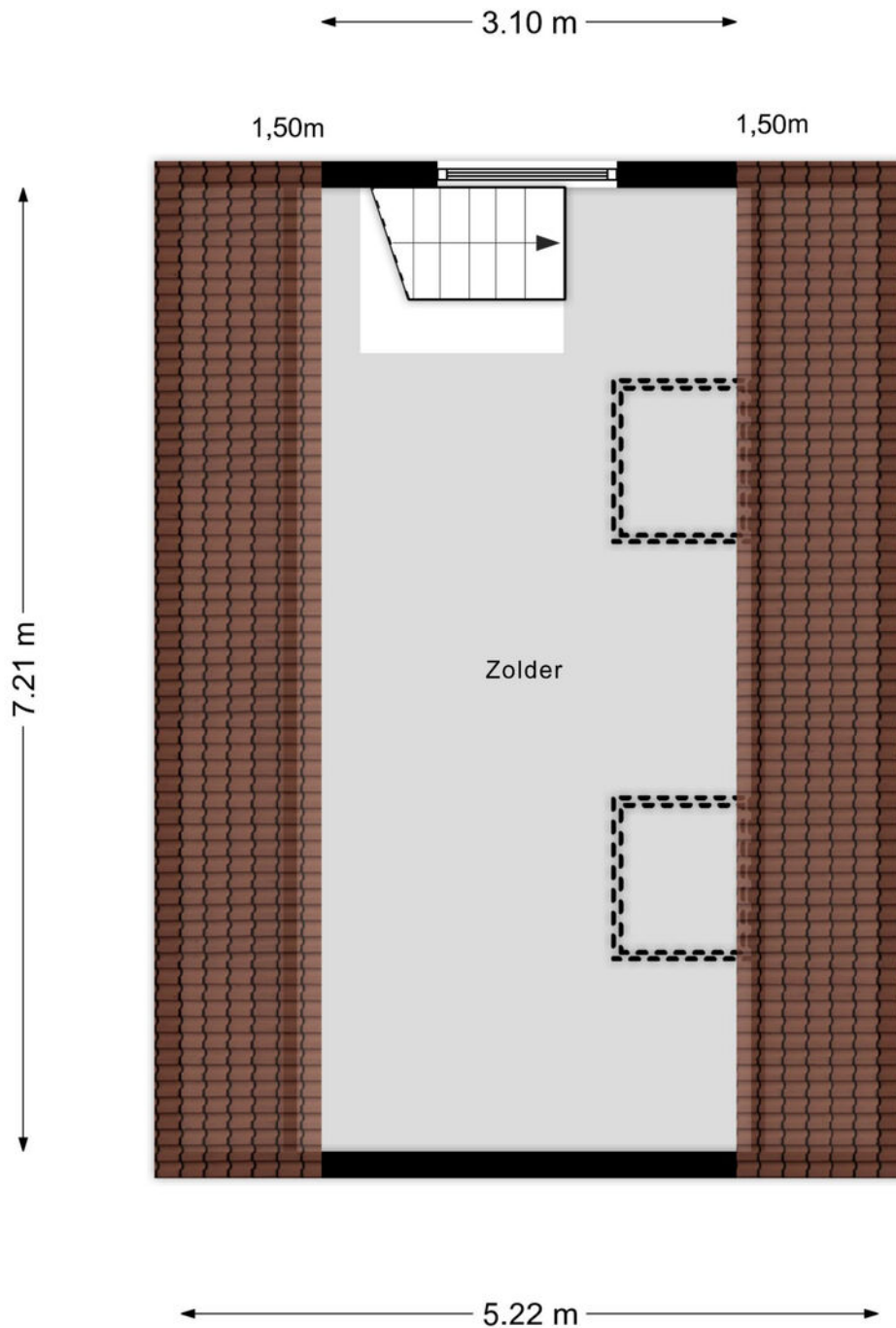


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



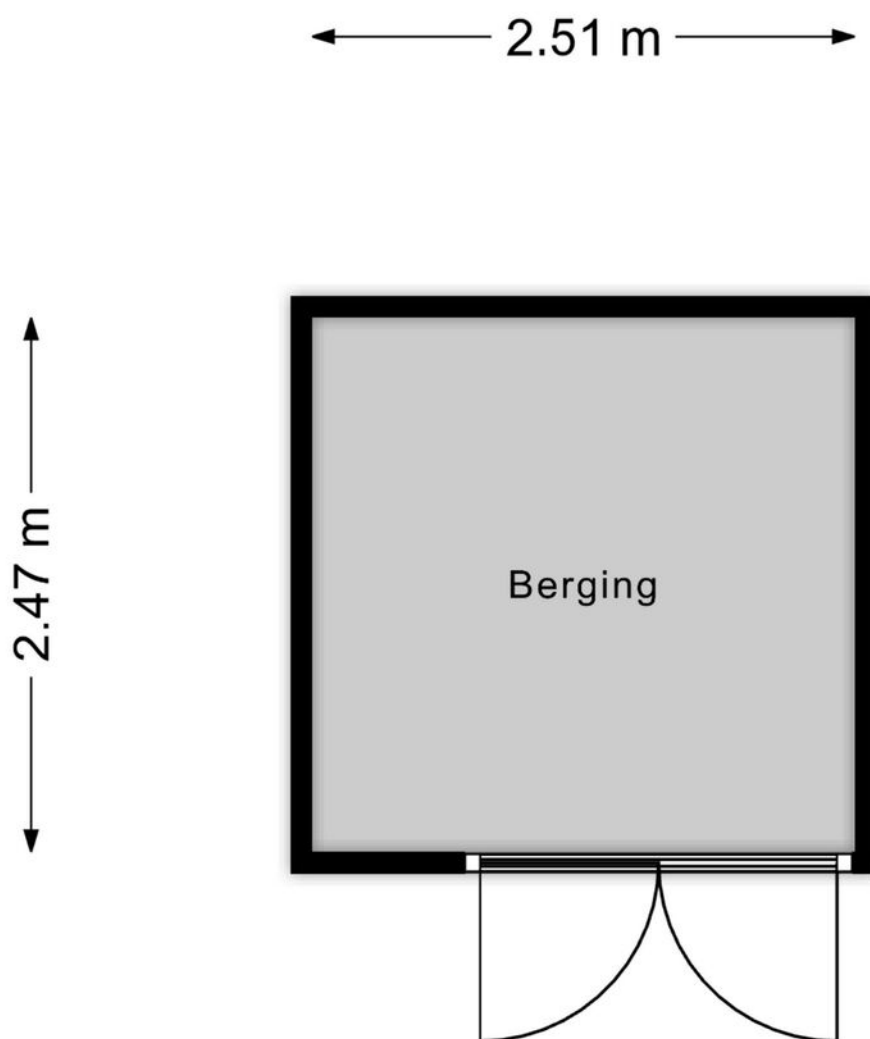
# Zolder

Jan Schamhartstraat 79, 8121CN, Olst



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Jan Schamhartstraat 79, 8121CN, Olst



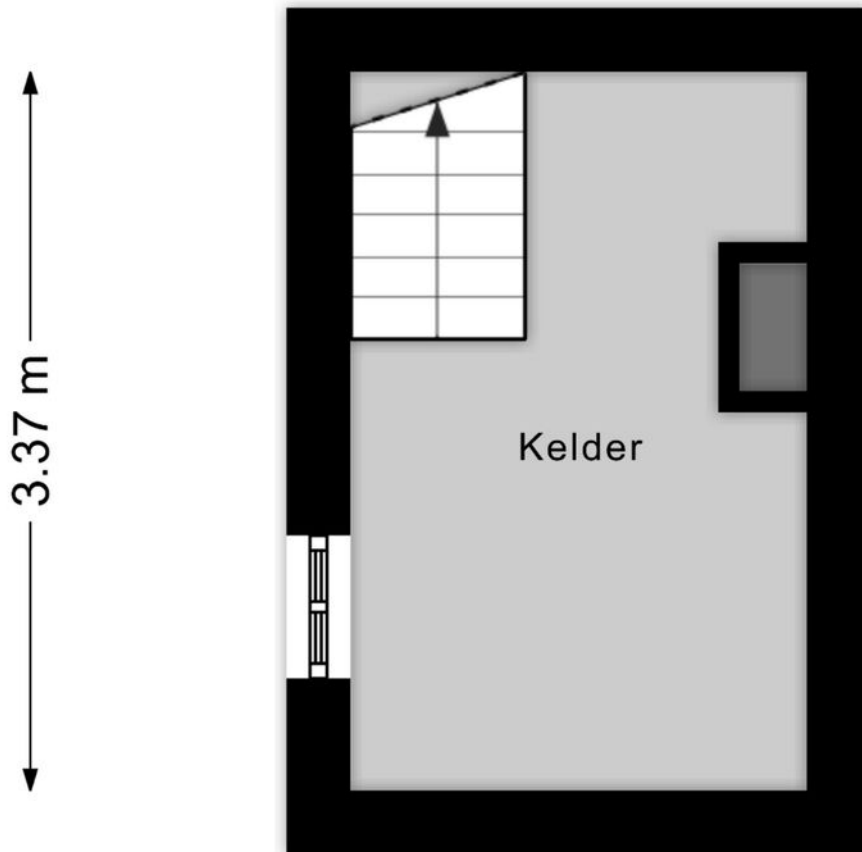
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kelder

Jan Schamhartstraat 79, 8121CN, Olst/

← 2.14 m →

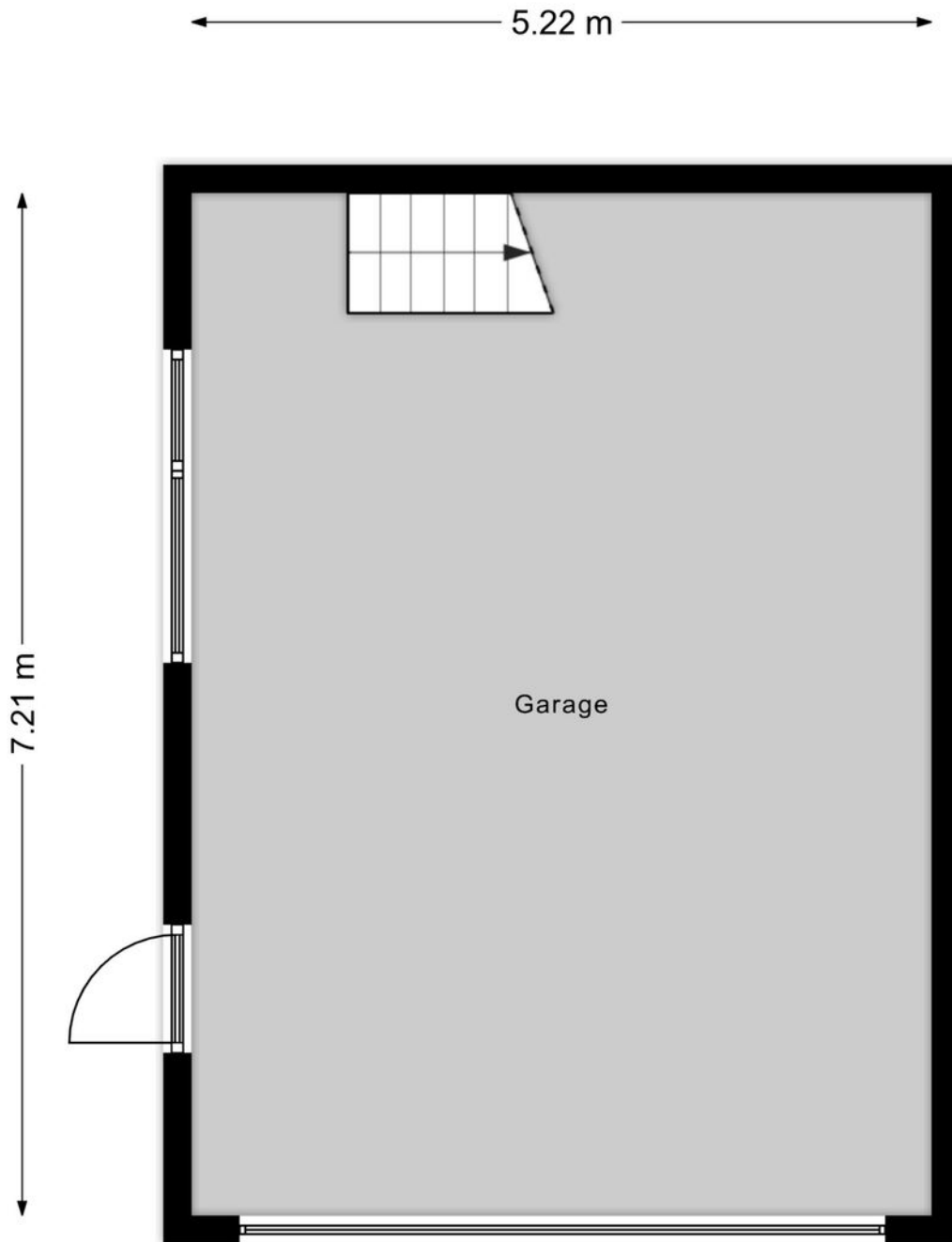


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Garage

Jan Schamhartstraat 79, 8121CN, Olst

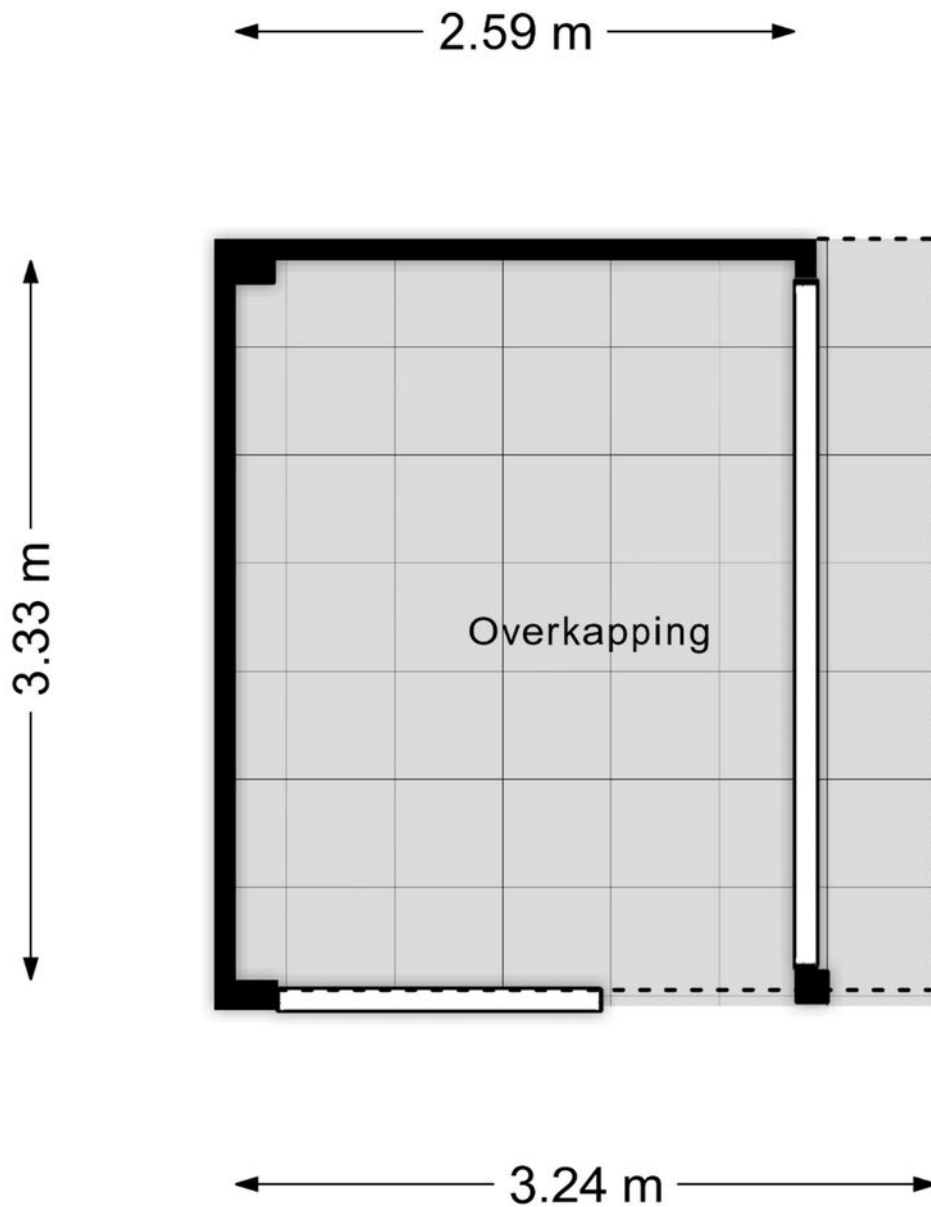


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Overkapping

Jan Schamhartstraat 79, 8121CN, Olst



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten werkkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
<b>Overige tuin, te weten</b>			
- (sier)hek	X		



# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname



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](mailto:info@tysma.nl)  
[www.tysma.nl](http://www.tysma.nl)

