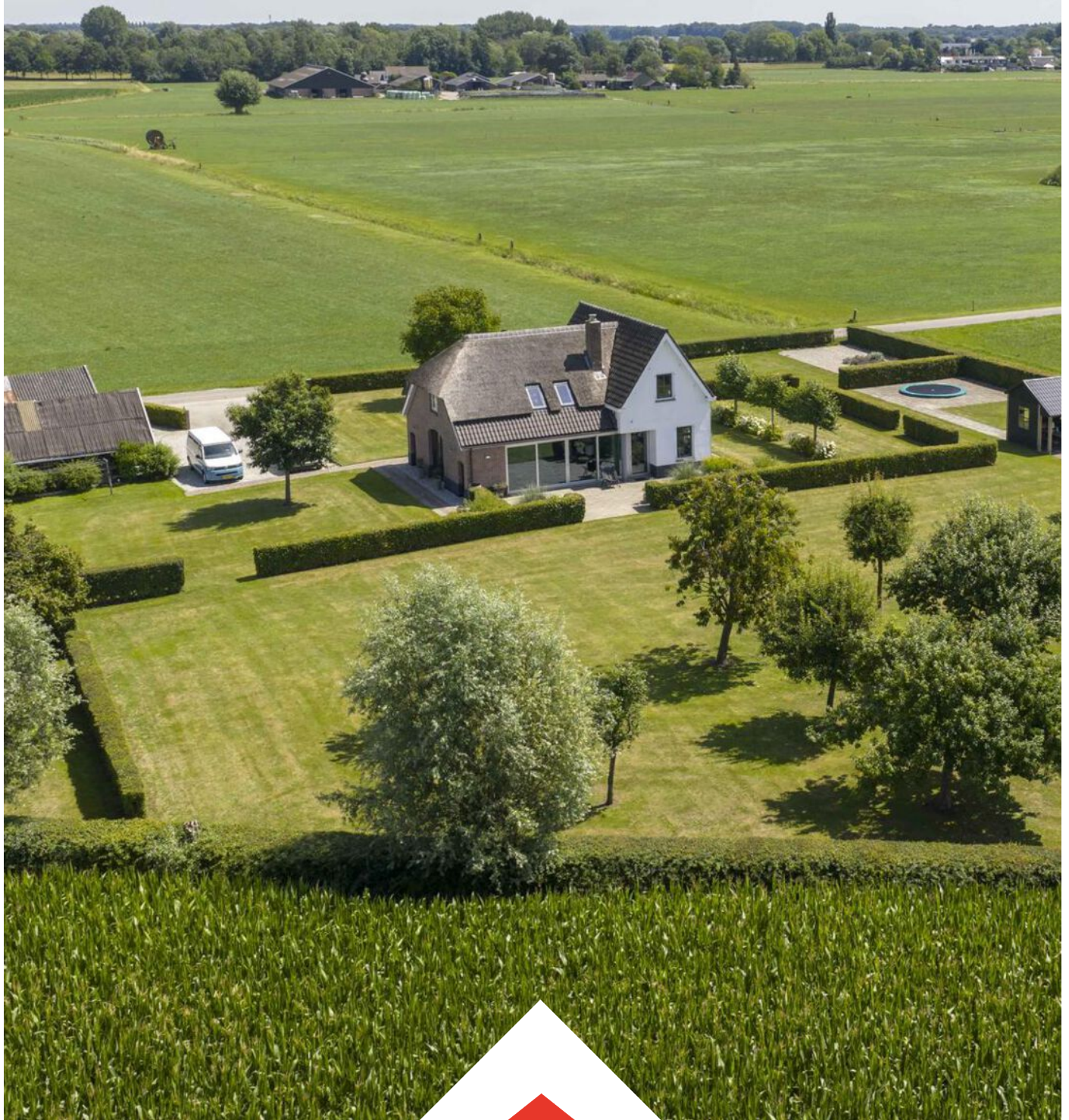


Ossenkolkweg 1  
Terwolde

€ 1.245.000 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

278 m<sup>2</sup>

## Inhoud

979 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

4637 m<sup>2</sup>

## Slaapkamers

5

## Bouwjaar

2012

## Vraagprijs

€ 1.245.000 k.k.



## NET BUITEN HET DORP GELEGEN IN 2012 NIEUW GEBOUWDE WOONBOERDERIJ OP CA 5.000 M<sup>2</sup> GROND!

*Op een prachtige landelijke locatie vlakbij het dorp met de prachtige uiterwaarden van de IJssel op steenworpafstand, ligt deze nieuw gebouwde woonboerderij met garage/schuur, carport en schuur met veranda met buitenkeuken.*

Achter de woning ligt een schitterende eigen fruitboomgaard en rondom de woning een fraai aangelegde tuin.

Wil je buitenaf en landelijk wonen, maar niet in de "middle of nowhere" dan is dit de uitgelezen kans. Je woont hier letterlijk op enkele minuten fietsen van het dorp.

Terwolde en Nijbroek kennen beiden een leuke dorpskern met voorzieningen als kinderopvang, een basisschool, supermarkt, een huisarts en sportvoorzieningen.

Een heerlijke plek om tot rust te komen en te genieten van het buitenleven.

Je hebt hier alles: een dorps karakter met de gemakken van de stad op enkele minuten (fiets-)afstand. Prachtige natuur met het kenmerkende landschap, de uiterwaarden van de IJssel met mooie wandel en fietsmogelijkheden en natuurlijk de Veluwe. Ook de snelweg is dichtbij. In een paar minuten zit je op de A1 of de A50, de ideale uitvalswegen naar o.a. Arnhem, Deventer, Zwolle en Apeldoorn.

### Indeling:

Ruime hal, toilet met fonteintje, trap naar het souterrain en 1e verdieping.

Indrukwekkende woonkamer met veel sfeer door de hoge eiken balkenplafonds en stalramen. Er is een groot "panoramaraam" van maar liefst 5 meter met schuifpui naar de achtertuin. Je hebt vanuit de woonkamer vanuit alle ramen een prachtig uitzicht op de tuin en boomgaard. In de woonkamer is een studeer hoek of speelhoek voor de kinderen aanwezig.

De doorkijkhaard tussen de woonkamer en de keuken geeft extra sfeer en warmte op de kille dagen.

Zeer ruime woonkeuken met alle wenselijke inbouwapparatuur, natuurstenen werkbladen en genoeg ruimte voor een mooie grote eettafel. Aansluitend de praktische bijkeuken met extra keukenblok met gootsteen en tevens natuurstenen werkblad en veel handige bergruimte voor proviand etc. Via de bijkeuken is de hal te bereiken.

### 1e verdieping:

Ruime overloop met vide die uitkomt in de woonkamer. Hierdoor krijg je een mooi ruimtelijk effect door de goede lichtinval die ontstaat en de fraaie hoogte.

3 Ruime slaapkamers met vaste kasten waarvan 2 met leuke bedsteden.

Badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet met vrij hangend closet.

### Bijzonderheden:

- Degelijk en traditioneel onder architectuur van Bessels uit Twello gebouwd.
- De woning is uitstekend onderhouden (schilderwerk in 2023 uitgevoerd) en instapklaar.
- CV HR-combiketel Remeha 2012.
- Woning wordt compleet gestoffeerd opgeleverd.
- De woning is volledig hoogwaardig geïsoleerd en volledig voorzien van HR++ beglazing.

Op de overloop is er een handige stortkoker voor de was die uitkomt in de wasruimte in het souterrain.

#### Souterrain:

Overloop, berging, grote multifunctionele ruimte (ideaal voor hobbyruimte of b.v. bioscoop) met bergkamer en 2 ruime slaapkamers met daglicht toetreding en te openen ramen. De plafonds zijn hier ook mooi hoog !

Er is een wasruimte met wasmachine- en wasdrogeraansluiting aanwezig. Hier komt de stortkoker van de beganegrond en de 1e verdieping op uit. Tevens is hier een handig keukenblokje aanwezig.

In de zomer is het hier heerlijk koel en aangenaam.

#### Bijgebouwen:

Grote houten schuur van ca. 6,74m x 5,32m met plaats voor 2 auto's en een carport.

In de boomgaard bevindt zich een buitenverblijf (2016) met overkapping en buitenkeuken. De buitenkeuken is gericht op het zuiden, dus lekker veel zon! Er is ook een af te sluiten deel aanwezig totaal ca. 3,73m x 8,5m.

#### Algemeen:

-Gehele woning is voorzien van vloerverwarming en gietvloeren.  
-Zeer gedetailleerd en hoogwaardig afgewerkt met o.a. inbouw verlichting, stompe paneeldeuren met sierlijsten, fraaie vensterbanken, hoge plinten etc.

Woonoppervlakte: Ca. 278 m<sup>2</sup>

Inhoud: Ca. 979 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 5.000 m<sup>2</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 jouw eigen NVM aankoopmakelaar in.

Je NVM aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM kantoren vindt je op Funda.nl.

.

## Energielabel

A

## Verwarming

c.v.-ketel

## Aantal kamers

7

## Externe bergruimte

46 m<sup>2</sup>

## Tuin

rondom



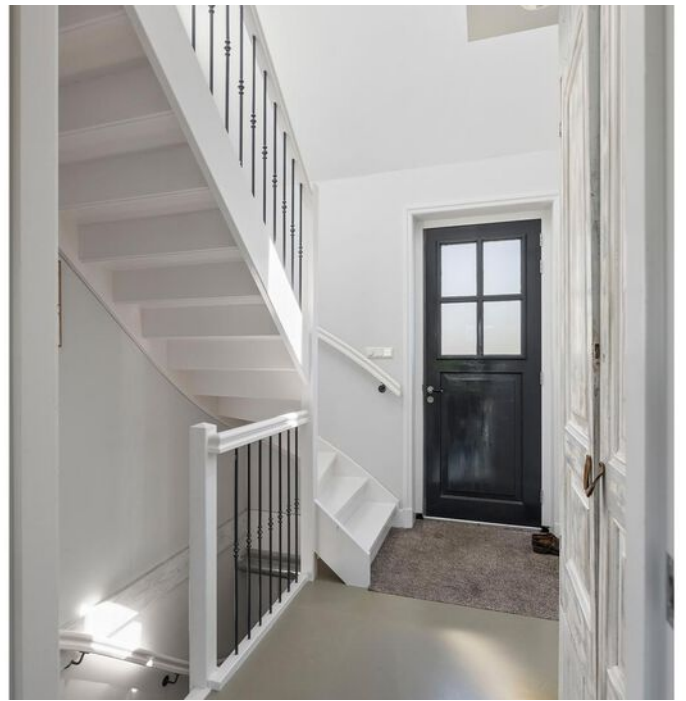


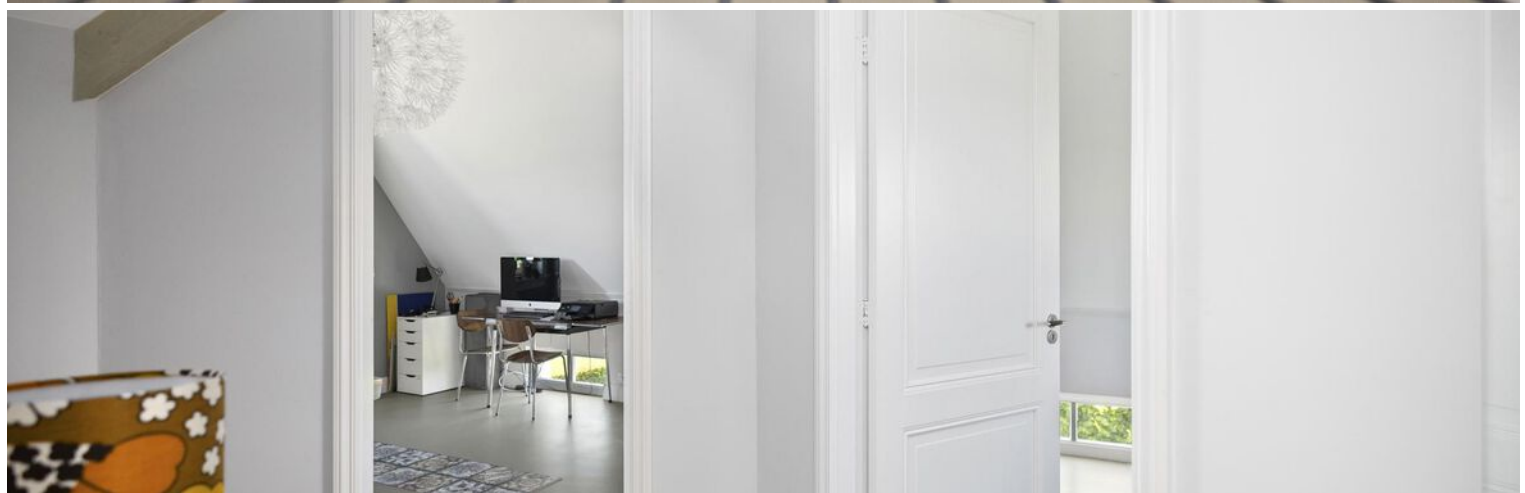




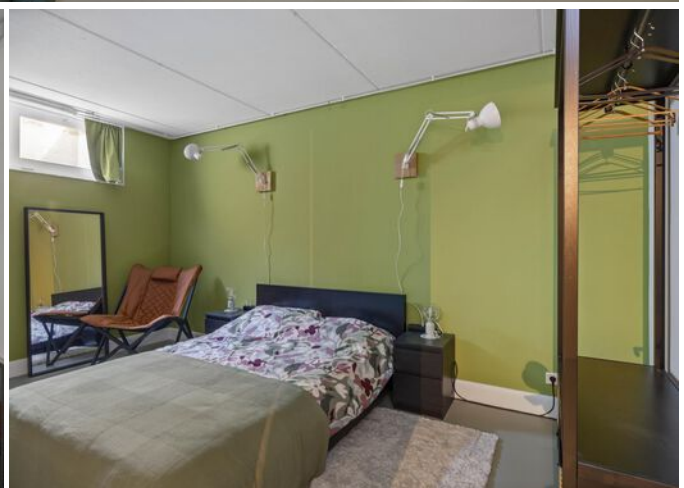


















# Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar  
met een NVM-makelaar

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





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.

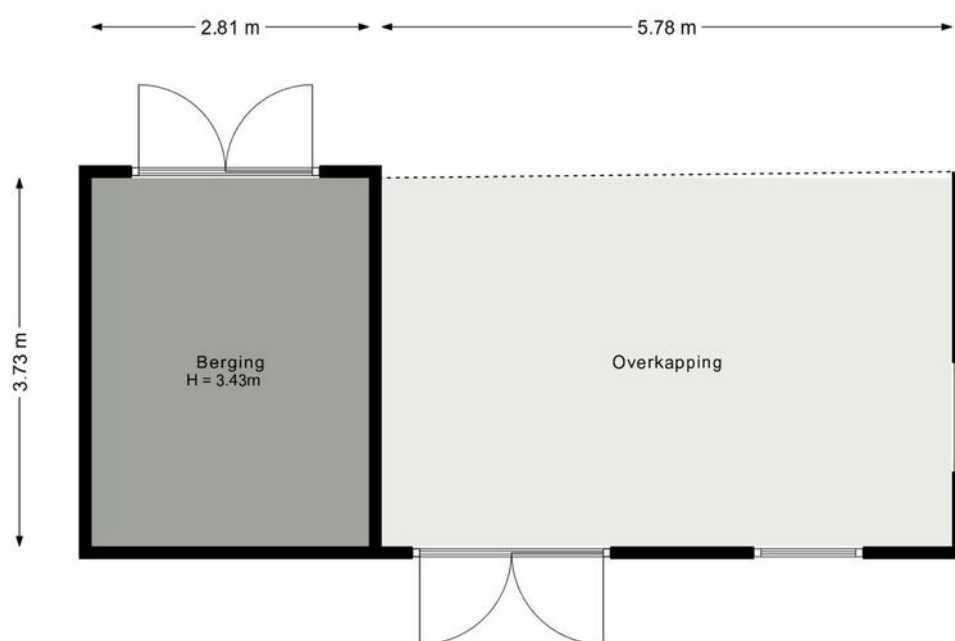


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## Begane grond met tuin

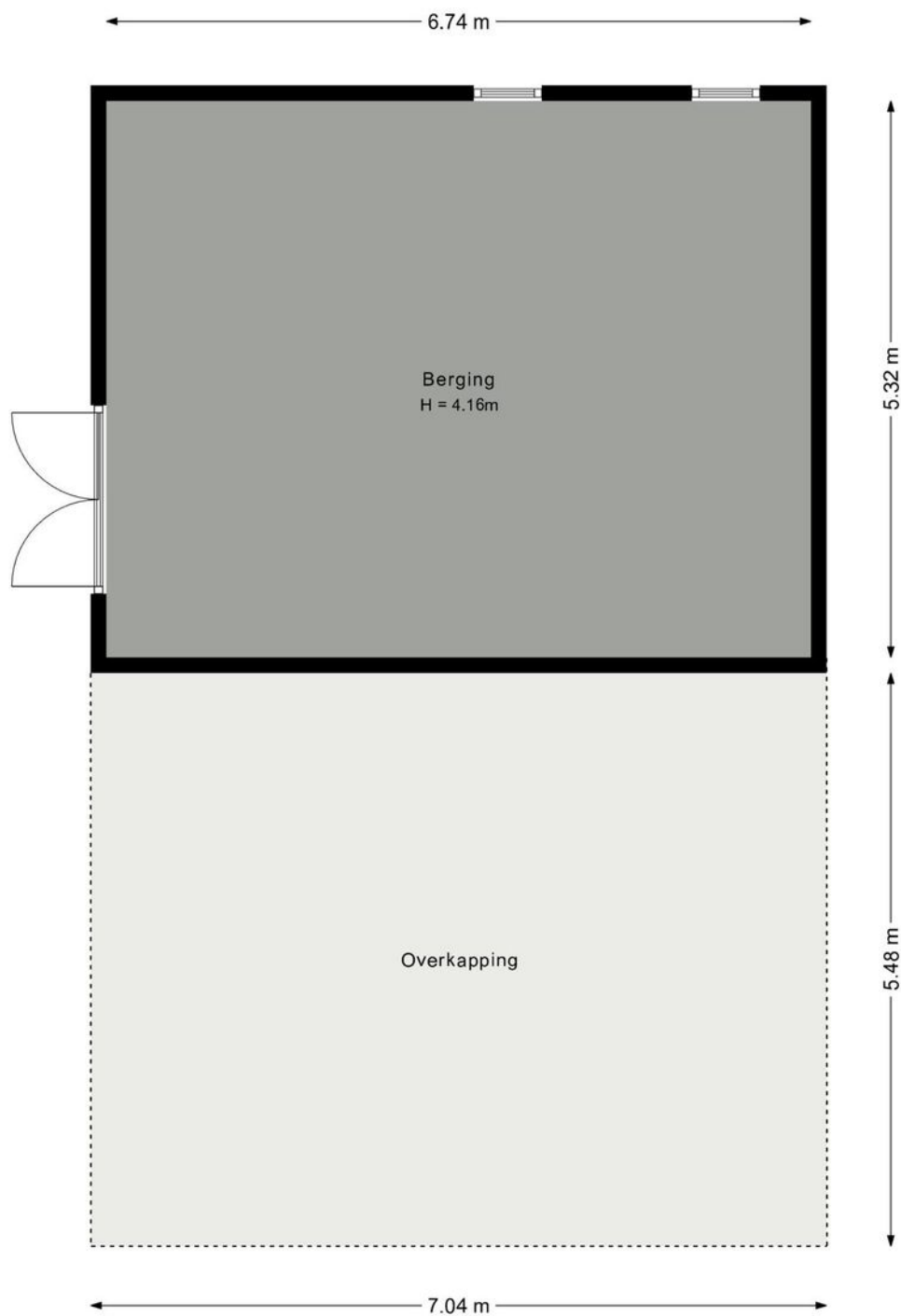


# Berging en overkapping



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

# Berging en overkapping



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Olsterweg 27



12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Voorst

Sectie M

Perceel 484

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 april 2024

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 |
|-----------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                 |               |          |              |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                     |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                     | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                    | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                                      |               |          | X            |
| - Lamp in de hal bij de badkamer / waskamer               |               | X        |              |
| - Lampen slaapkamer rechts van de trap                    |               |          | X            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                       |               |          |              |
| - Pax kasten in de slaapkamer (rechts van de trap)        | X             |          |              |
| - Schuifdeuren in de wasruimte /kelder & in de bijkeuken. | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                  |               |          |              |
| - gordijnrails                                            | X             |          |              |
| - gordijnen                                               |               |          | X            |
| - overgordijnen                                           |               |          | X            |
| - vitrages                                                |               |          | X            |
| - jaloezieën                                              | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                    |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                              | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                       |               |          |              |
| - (gas)fornuis                                            | X             |          |              |
| - afzuigkap                                               | X             |          |              |
| - magnetron                                               | X             |          |              |
| - oven                                                    | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                               | X             |          |              |
| - koelkast                                                | X             |          |              |
| - vriezer                                                 | X             |          |              |
| - vaatwasser                                              | X             |          |              |
| - Steamer                                                 | X             |          |              |
| Keukenaccessoires, te weten                               |               |          |              |
| - keuken in de kelder                                     | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                            |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                         |               |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     | X             |          |              |
| - fontein                                                   | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                    | X             |          |              |
| - wastafel                                                  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                            | X             |          |              |
| - toiletkast                                                | X             |          |              |
| - toilet                                                    | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     | X             |          |              |
| - Spiegel met verlichting                                   | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Brievenbus                                                  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                               | X             |          |              |
| Rookmelders                                                 | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - CV-installatie                                            | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Inrichting                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | X             |          |              |
| Beplanting                                                  | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                           | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Bebouwing                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                      | X             |          |              |
| Hout kachel buitenkeuken                                    | X             |          |              |
|                                                             |               |          |              |
| Tuin - Overig                                               |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                                      |               |          |              |
| - (sier)hek                                                 | X             |          |              |



ARJEN TYSMA  
NVM Makelaar / taxateur  
E [arjen@tysma.nl](mailto:arjen@tysma.nl)  
T 06 - 14 123 486



JUR MADERN  
NVM Makelaar  
E [jur@tysma.nl](mailto:jur@tysma.nl)  
T 06 - 23 717 497



ELISE BONTE  
NVM Makelaar  
E [elise@tysma.nl](mailto: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](mailto:info@tysma.nl)  
[www.tysma.nl](http://www.tysma.nl)

