

Lichtenbergerlaan 20  
Diepenveen

€ 525.000 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

118 m<sup>2</sup>

## Inhoud

485 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

324 m<sup>2</sup>

## Slaapkamers

3

## Bouwjaar

1999



## Vraagprijs

€ 525.000 k.k.



## **Comfortabel en levensloopbestendig wonen in het prachtige dorp Diepenveen.**

**Op een fraai hoekperceel van 324 m<sup>2</sup> staat deze levensloopbestendige hoekwoning met aangebouwde garage en parkeergelegenheid op eigen terrein. Een woning die rust en comfort combineert en waar je gelijkvloers kunt wonen, maar óók plek hebt voor logees, hobby's of kleinkinderen.**

De woning is gebouwd met oog voor duurzaamheid en comfort: volledig geïsoleerd en voorzien van een gunstig energielabel. Met een ruime woonkamer, fijne slaapkamers en een besloten tuin rondom is dit een huis dat direct voelt als thuis.

**Comfortabel en toekomstbestendig**  
Deze woning is ideaal voor wie graag gelijkvloers woont, zonder in te leveren op ruimte. Alle belangrijke voorzieningen vind je op de begane grond, terwijl de verdieping en zolder nog volop mogelijkheden bieden voor gasten, opslag of een hobbyruimte. De aangebouwde garage en de oprit met parkeergelegenheid maken het plaatje compleet.

### **Wonen in Diepenveen**

De woning ligt aan de Lichtenbergerlaan in Diepenveen, een groen en vriendelijk dorp net boven Deventer. Hier woon je in een rustige en veilige omgeving, met veel natuur om de hoek.

**Natuur:** het buitengebied rondom Diepenveen biedt volop wandel- en fietsroutes, onder andere richting landgoed Nieuw Rande en de uiterwaarden van de IJssel.

**Stad dichtbij:** binnen tien minuten fietsen sta je in het historische centrum van Deventer, met al zijn winkels, terrassen en culturele voorzieningen.

**Bereikbaarheid:** de A1 is eenvoudig bereikbaar, waardoor je snel in steden als Apeldoorn, Zwolle of Enschede bent. Ook de Randstad is per trein of auto binnen een uur bereikbaar.

### **Voor wie?**

Deze woning is bijzonder geschikt voor de 50-plus doelgroep die op zoek is naar een comfortabele en toekomstbestendige plek. Je woont hier rustig en groen, maar hebt alle voorzieningen én de stad Deventer binnen handbereik. Een ideale combinatie van dorps wonen en stedelijk gemak.

### **Indeling.**

Begane grond: entree, hal met toilet en trapopgang. Tevens doorgang naar de garage, deze heeft dubbele deuren aan de voorzijde en enkele deur richting de zijtuin.

De keuken in hoekopstelling bevindt zich aan de voorzijde.

De woonkamer met dubbele tuindeuren richting de achtertuin is aan de achterzijde. Deze tuindeuren geven toegang tot een overkapping, hier is zonwering aanwezig. In de tuin bevindt zich nog een vrijstaand houten tuinhuis.

### **Bijzonderheden:**

- Levensloopbestendige hoekwoning met aangebouwde garage
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor de deur
- Hoekperceel van 324 m<sup>2</sup> in een groene en rustige woonomgeving
- Volledig geïsoleerd, energielabel B
- Comfortabel gelijkvloers wonen én extra ruimte voor logees of hobby's
- Op korte afstand van zowel dorpsvoorzieningen als de stad Deventer

De slaapkamer op de begane grond is ca 13,8 m<sup>2</sup> en biedt voldoende ruimte.

De badkamer en suite heeft een toilet een wastafel met spiegelkast er boven, en er is een douche, tevens is er een zijraam.

1e verdieping: Ruime overloop/open ruimte eventueel eenvoudig af te sluiten als extra slaapvertrek. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een eigen wastafel.

Op deze woonlaag bevindt zich nog bergruimte waar ook de C.V.-ketelopstelling (2019) is.

Algemeen:

Woonoppervlakte: ca. 118 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 485 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 324 m<sup>2</sup>

Aanvaarding in overleg.

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

Interesse in deze levensloopbestendige woning? 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**

B

**Verwarming**

c.v.-ketel

**Aantal kamers**

4

**Externe bergruimte**

6 m<sup>2</sup>

**Tuin**

westen







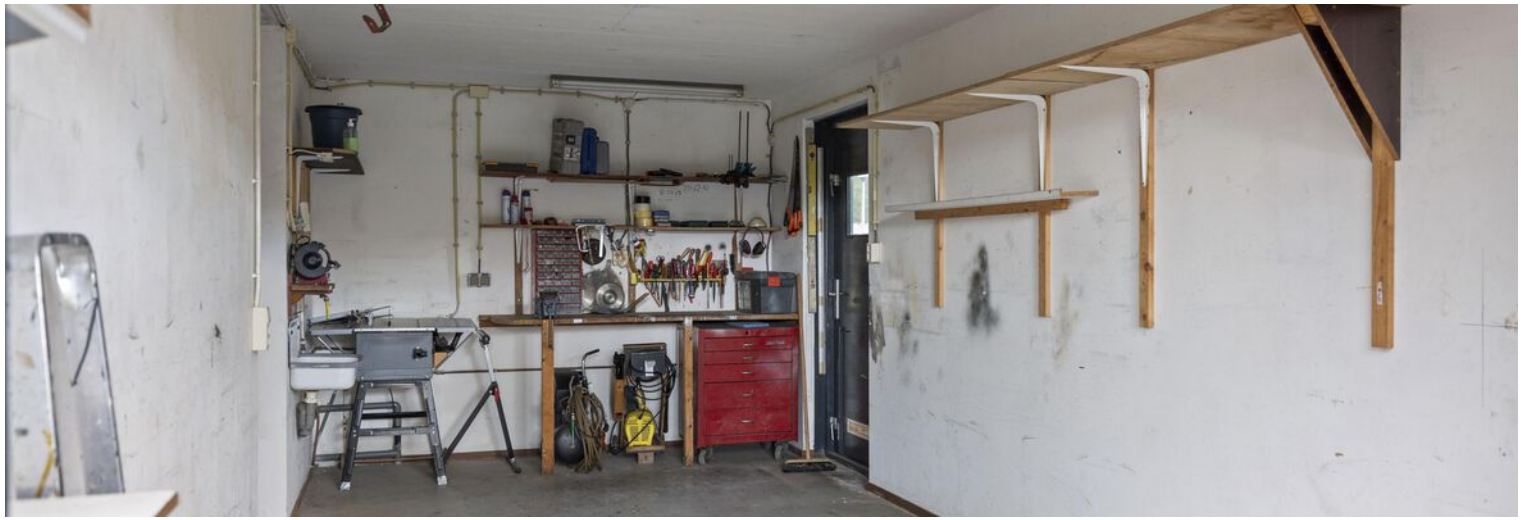


*Bijscript*















**Kies een bevlogen  
aankoopmakelaar!**



**Je krijgt meer voor elkaar  
met een NVM-makelaar**

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

# Begane grond met tuin



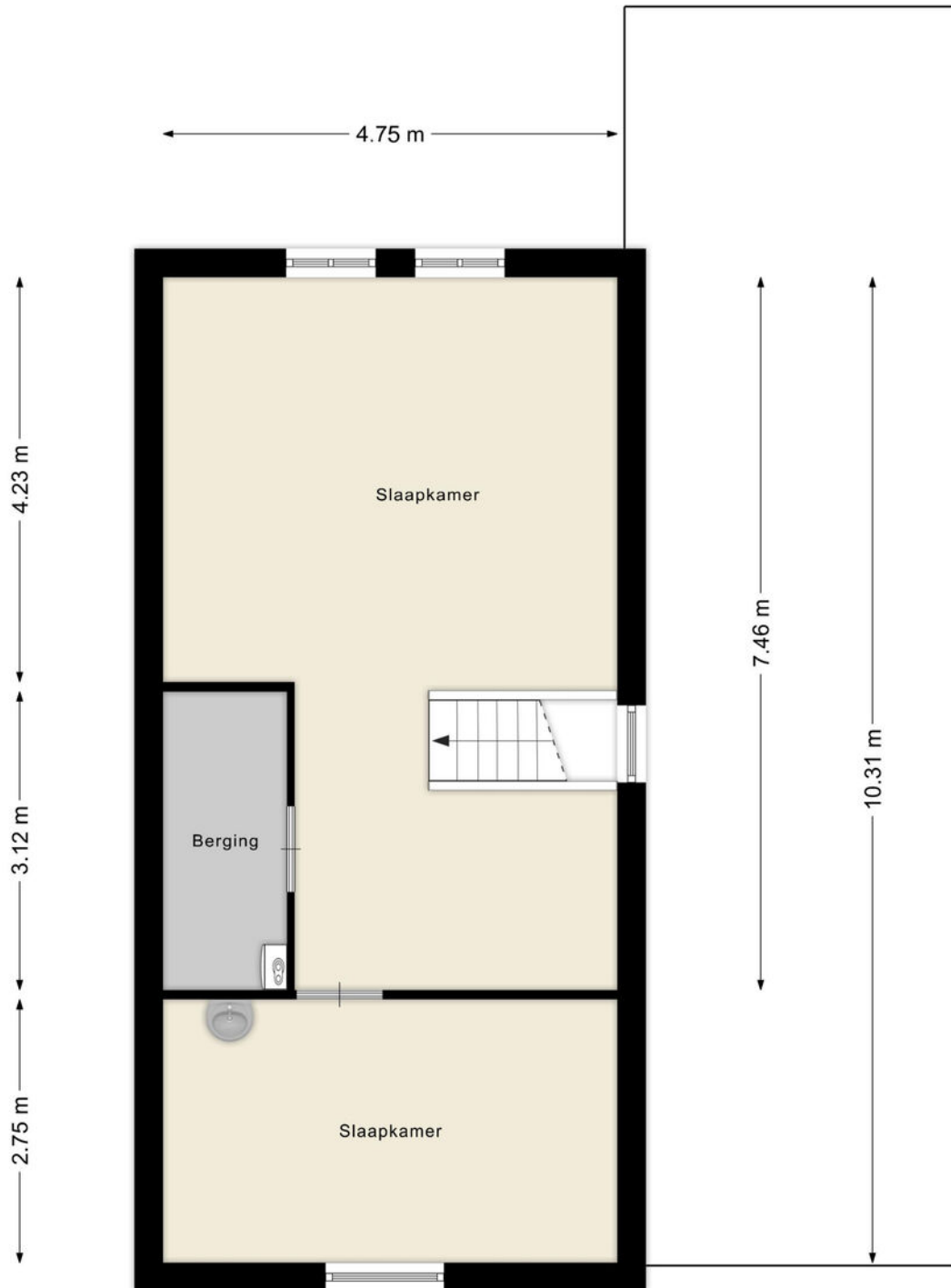
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Begane grond



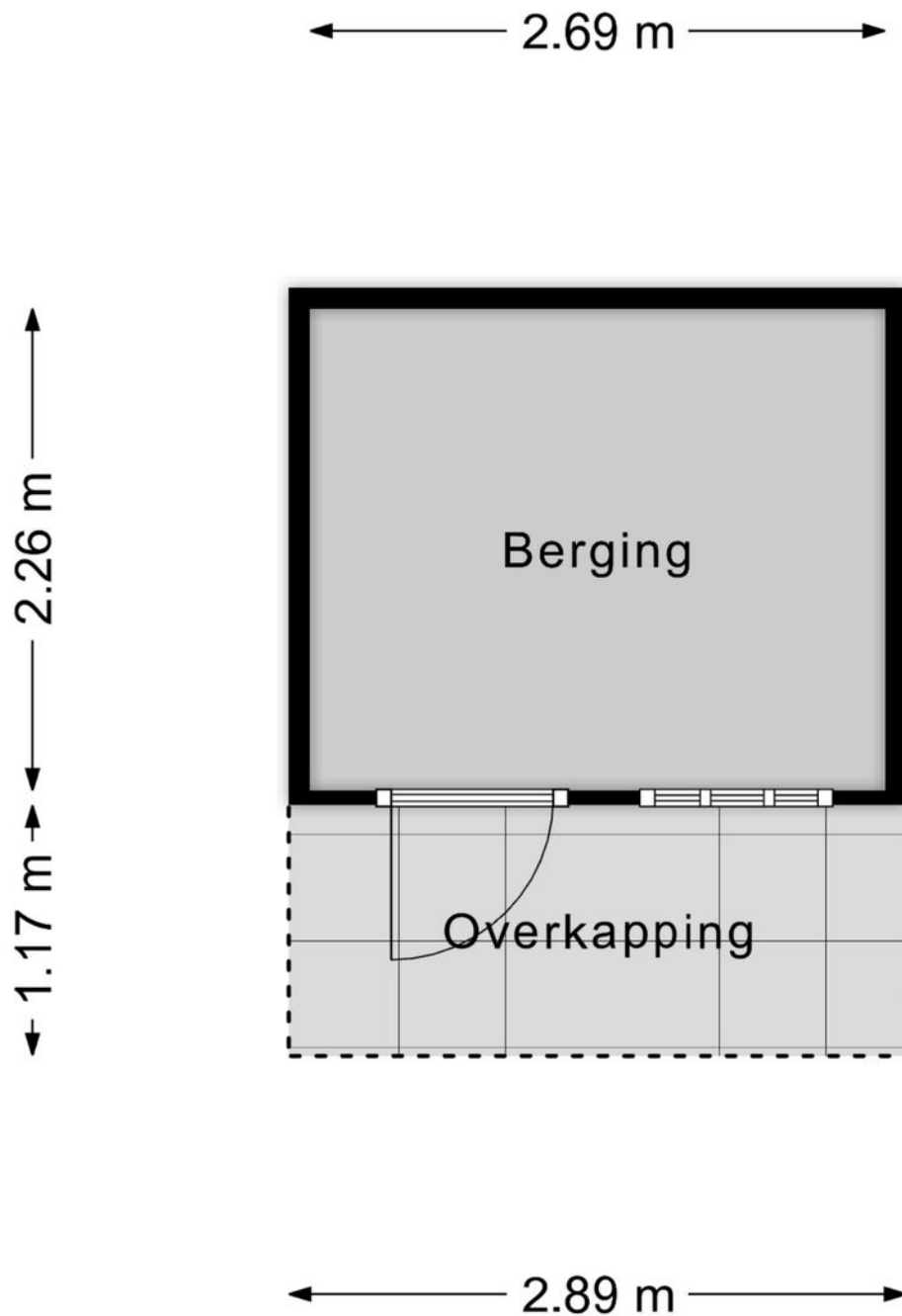
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Eerste verdieping



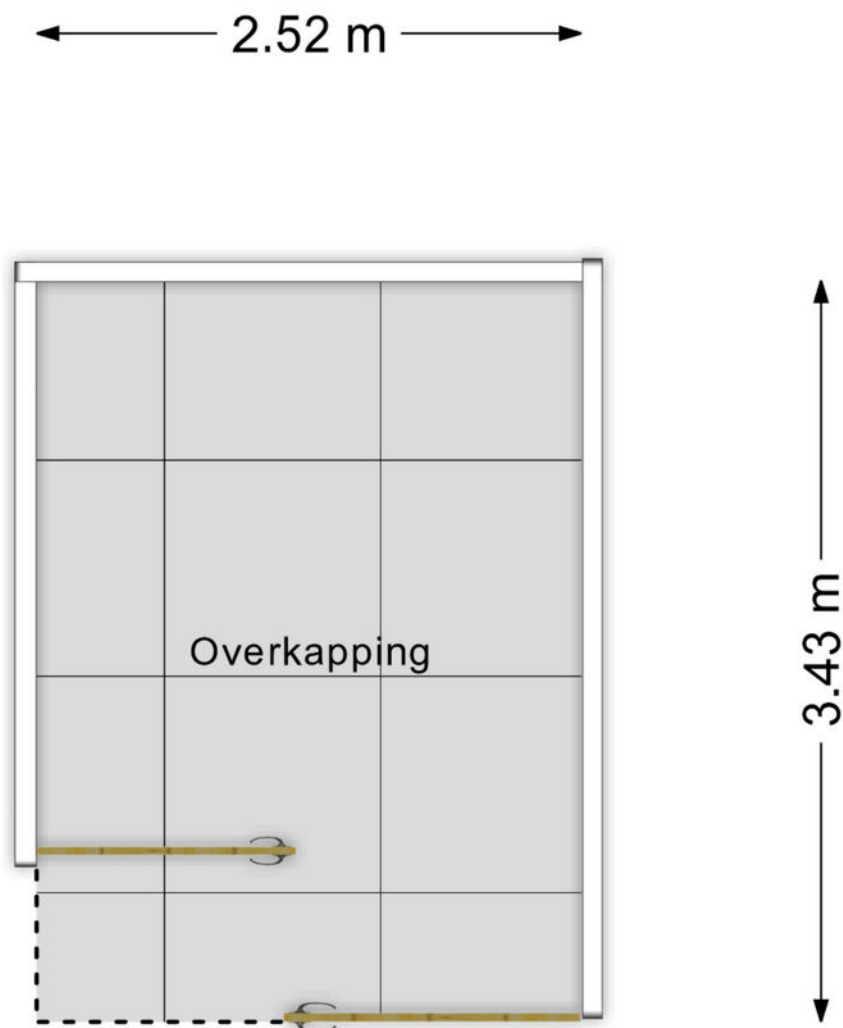
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Berging



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

# Overkapping

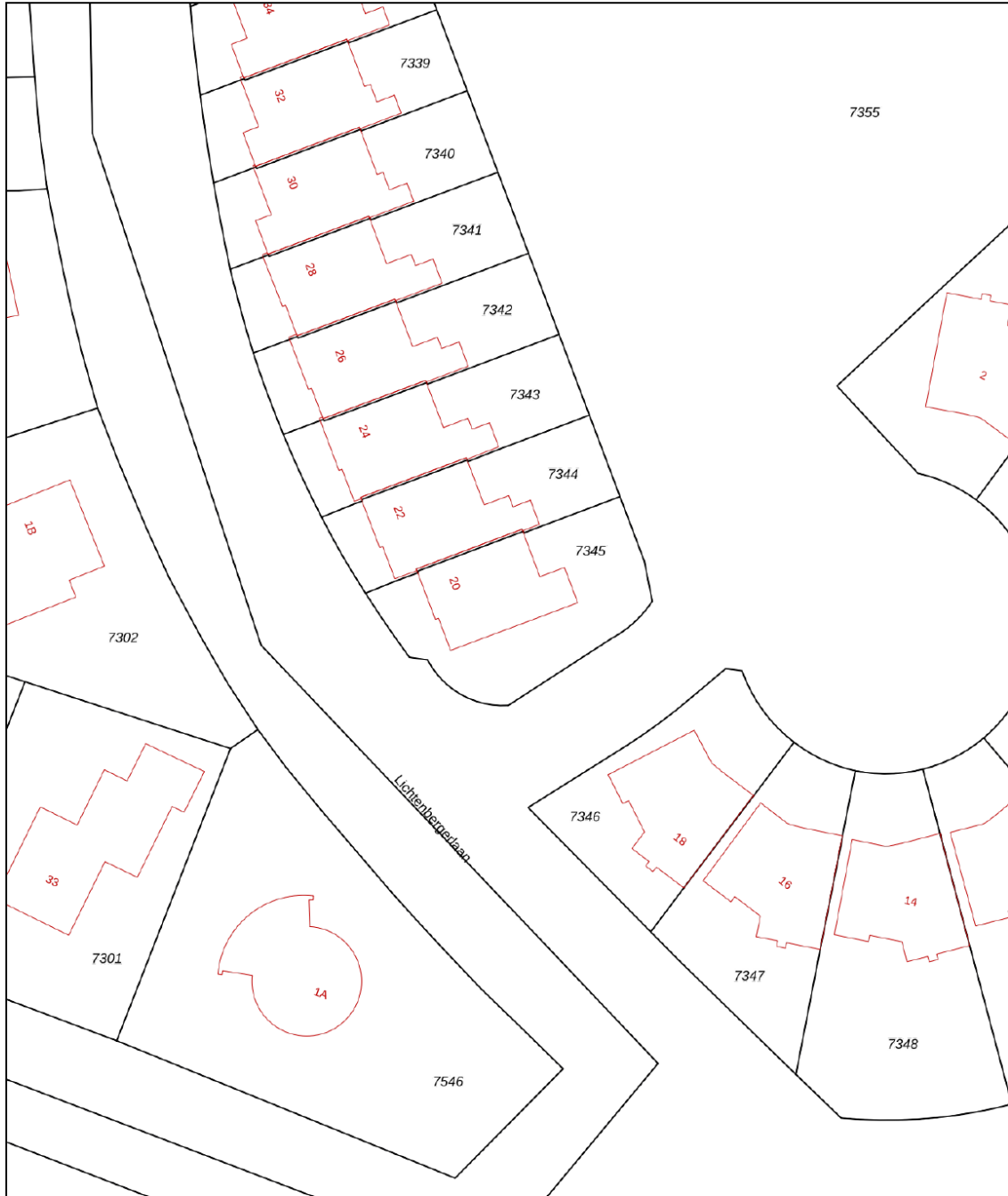



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Diepenveen</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 7345</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 september 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Zonwering buiten	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 (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)

