

Benedendijk 98
Olst

€ 549.000 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

149 m²

Inhoud

528 m³

Perceeloppervlakte

208 m²

Slaapkamers

3

Bouwjaar

2002

Vraagprijs

€ 549.000 k.k.



Fantastisch wonen met vrij uitzicht over de IJssel.

Aan de schilderachtige Benedendijk, op een van de mooiste plekjes van Olst, staat deze verrassend ruime en energiezuinige woning met adembenemend uitzicht over de rivier de IJssel. Hier komen kwaliteit, comfort en rust op natuurlijke wijze samen.

De woning is zeer degelijk gebouwd, uitstekend onderhouden en voorzien van moderne energiebesparende technieken. Dankzij de bijzondere indeling over drie woonlagen is dit huis geschikt voor uiteenlopende woonwensen: van een gezin dat ruimte zoekt, tot een stel dat gelijkvloers wil kunnen wonen of iemand die wonen en werken wil combineren.

De architectuur zorgt voor volop lichtinval en mooie zichtlijnen die het uitzicht over het rivierenlandschap optimaal tot hun recht laten komen. De sfeervolle tuin met overkapping vormt een verlengstuk van de woonruimte en via een trap is ook het balkon op de verdieping bereikbaar — ideaal om op zomerse avonden te genieten van de ondergaande zon boven de IJssel.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door het groene Sallandse landschap en de rivier de IJssel die hier in volle glorie stroomt. Dit idyllische stukje Nederland ademt rust, ruimte en karakter; een plek waar de natuur altijd binnen handbereik is.

Olst is een levendig dorp met een warm gemeenschapsgevoel en een rijke historie. Je vindt er alle voorzieningen die het dagelijks leven prettig maken: winkels, scholen, sportverenigingen, horeca en een treinstation met snelle verbindingen naar Deventer en Zwolle. Binnen twintig minuten sta je in de historische binnenstad van Deventer; binnen een uur ben je in de Randstad.

Voor wie vanuit het westen van het land verlangt naar meer rust, ruimte en betaalbare kwaliteit, biedt Olst het beste van twee werelden: landelijk wonen met stedelijke gemakken binnen handbereik.

In de omgeving kun je eindeloos fietsen, wandelen of kanoën langs de IJssel en door de uitgestrekte bossen en natuurgebieden. De sfeervolle dorpskern met haar wekelijkse markt en ambachtelijke winkels zorgt voor een warm welkom.

Indeling.

Begane grond:

Je parkeert comfortabel op eigen terrein onder de hoge carport.

Via de entree kom je in de hal met trapopgang, toilet met fonteintje en een aparte wasruimte.

De voormalige garage is omgetoverd tot een ruime slaap- of hobbykamer, voorzien van een geïsoleerde gietvloer, vaste kasten.

Bijzonderheden:

- Energielabel A++
- 10 zonnepanelen en hybride warmtepomp
- Airconditioning op de hoofdslaapkamer
- Ruime carport (2010) — ideaal voor camper of caravan
- Nieuwe, geïsoleerde kunststof garagedeuren
- Parkeren op eigen terrein

Naast de vernieuwde geïsoleerde garagedeuren is er voor extra daglichttoetreding gezorgd. Daarnaast bevindt zich een tuinkamer met keukenblok, voorzien van inductiekookplaat, vaatwasser en koelkast — ideaal als gastenverblijf, werkruimte of zelfstandige studio. Aangrenzend is een douchegelegenheid. Via de dubbele tuindeuren bereik je de fraai aangelegde tuin met overkapping en volop privacy.

1e verdieping:

Via de overloop bereik je de lichte woonkamer met open keuken.

Aan de voorzijde geniet je van een fenomenaal uitzicht over de IJssel, terwijl aan de achterzijde het eetgedeelte en de keuken zijn gesitueerd.

De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met moderne inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat. Vanuit hier is het balkon bereikbaar, waar je heerlijk kunt ontspannen met uitzicht op de tuin. De parketvloer zorgt voor een warme, stijlvolle uitstraling.

2e verdieping:

Op de overloop bevindt zich de badkamer met Velux dakraam, toilet, wastafelmeubel en ligbad met douchefunctie. De twee slaapkamers zijn tot in de nok open, wat een prachtig ruimtelijk gevoel geeft. Dankzij de vele raampartijen is er overal licht en zicht.

Bergvliering: praktische bergzolder

Algemeen:

Woonoppervlakte: ca. 149 m²

Inhoud woning: ca. 528 m³

Perceeloppervlakte: 208 m²

Aanvaarding in overleg.

Een woning met karakter, comfort en uitzicht. Benedendijk 98 is een woning die met zorg en kwaliteit is gebouwd en onderhouden. De ligging, het uitzicht, de energiezuinigheid en de veelzijdige indeling maken dit tot een zeldzaam compleet geheel.

Of je nu komt voor het uitzicht, de rust of de ruimte - hier vind je het allemaal.

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

A++

Verwarming

c.v.-ketel, warmtepomp

Aantal kamers

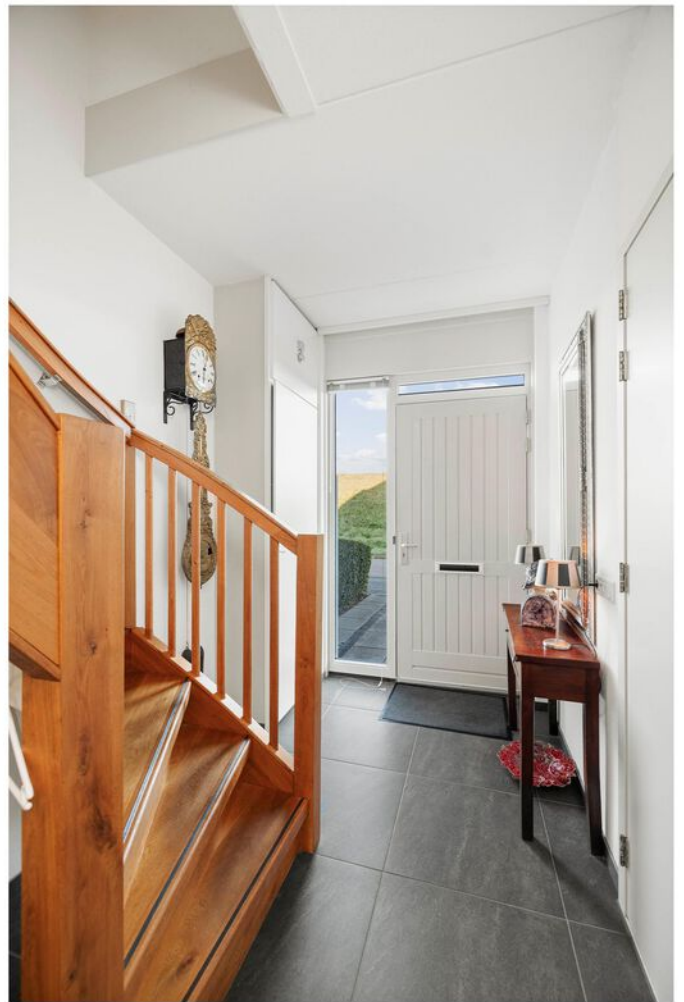
5

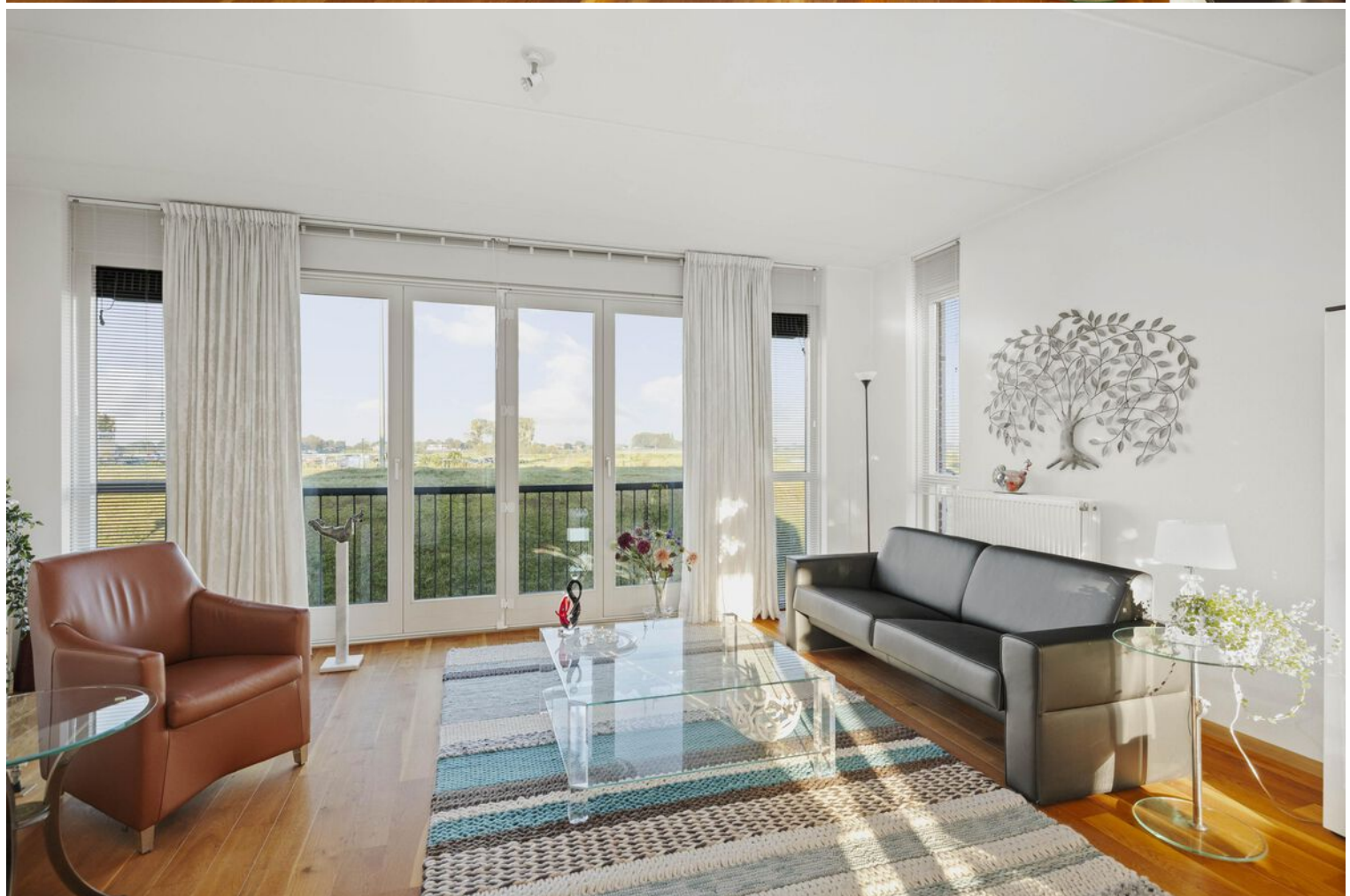
Externe bergruimte

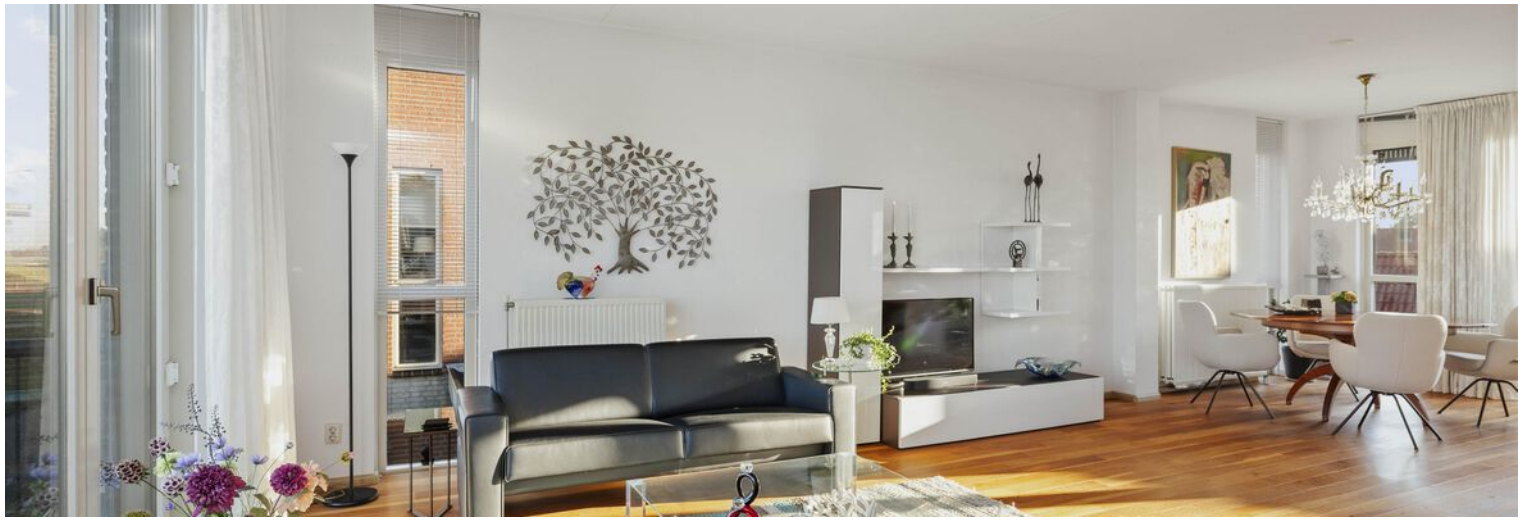
2 m²

Tuin

oost









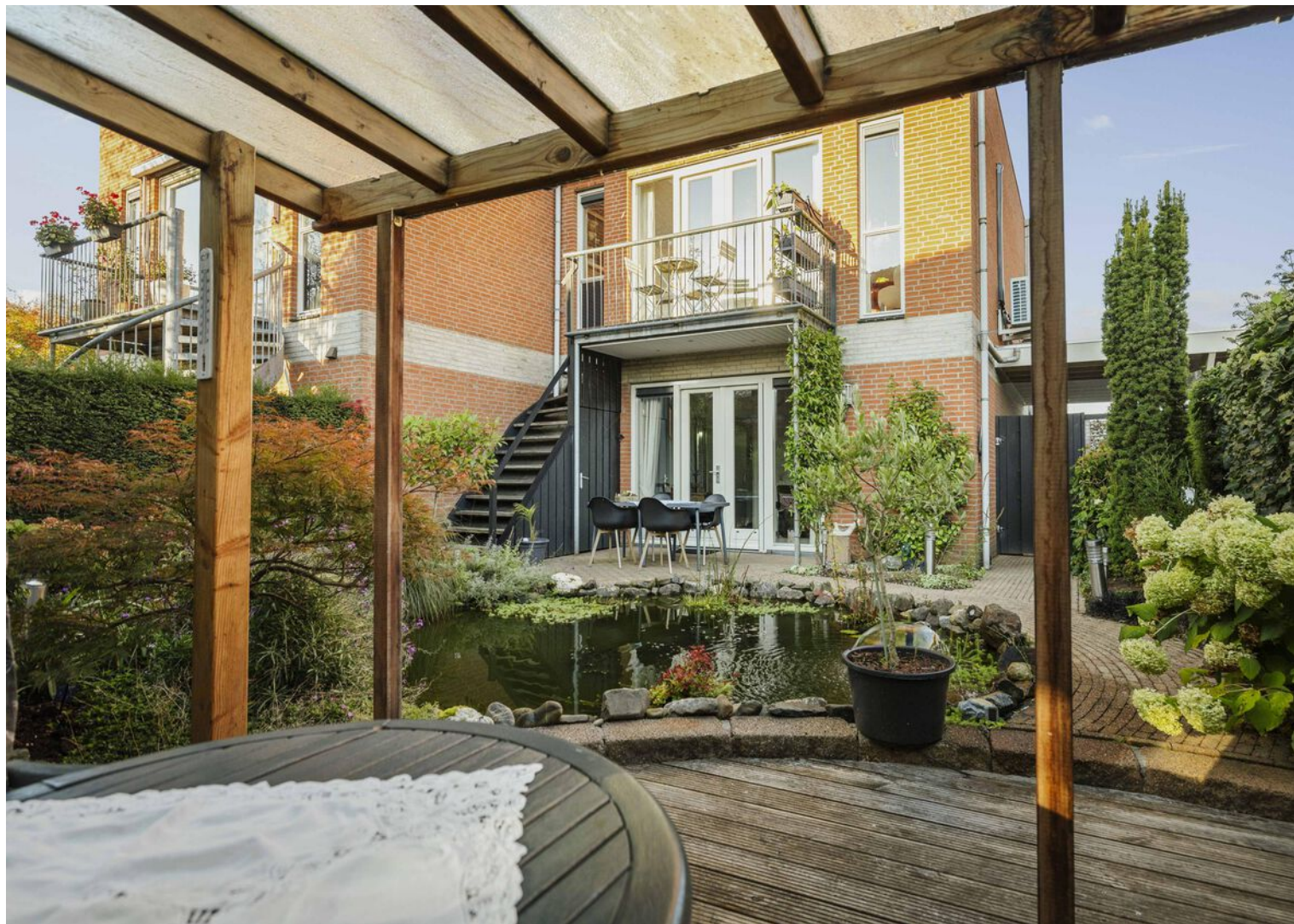
















Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar

nvm.nl

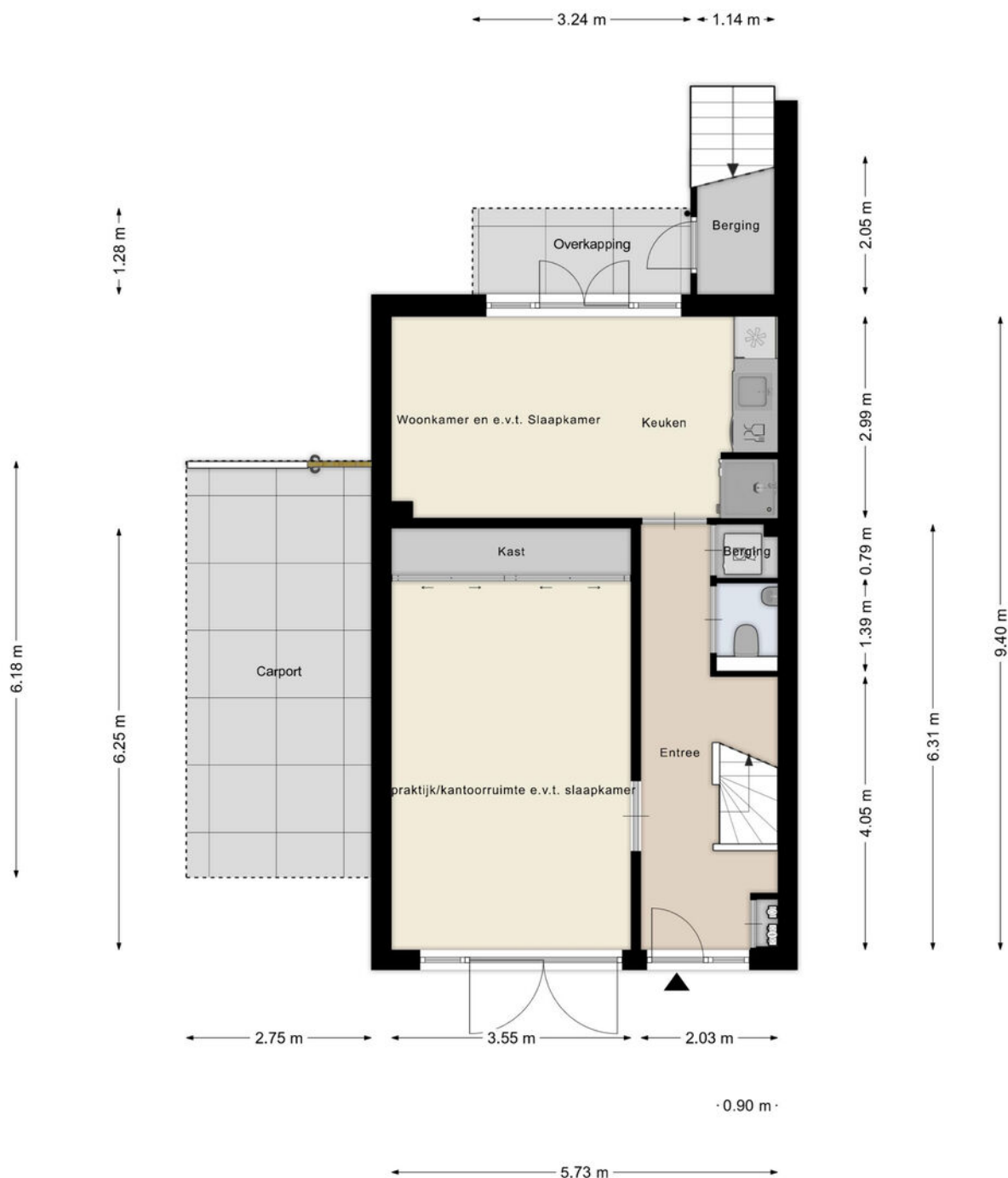



Begane grond met tuin



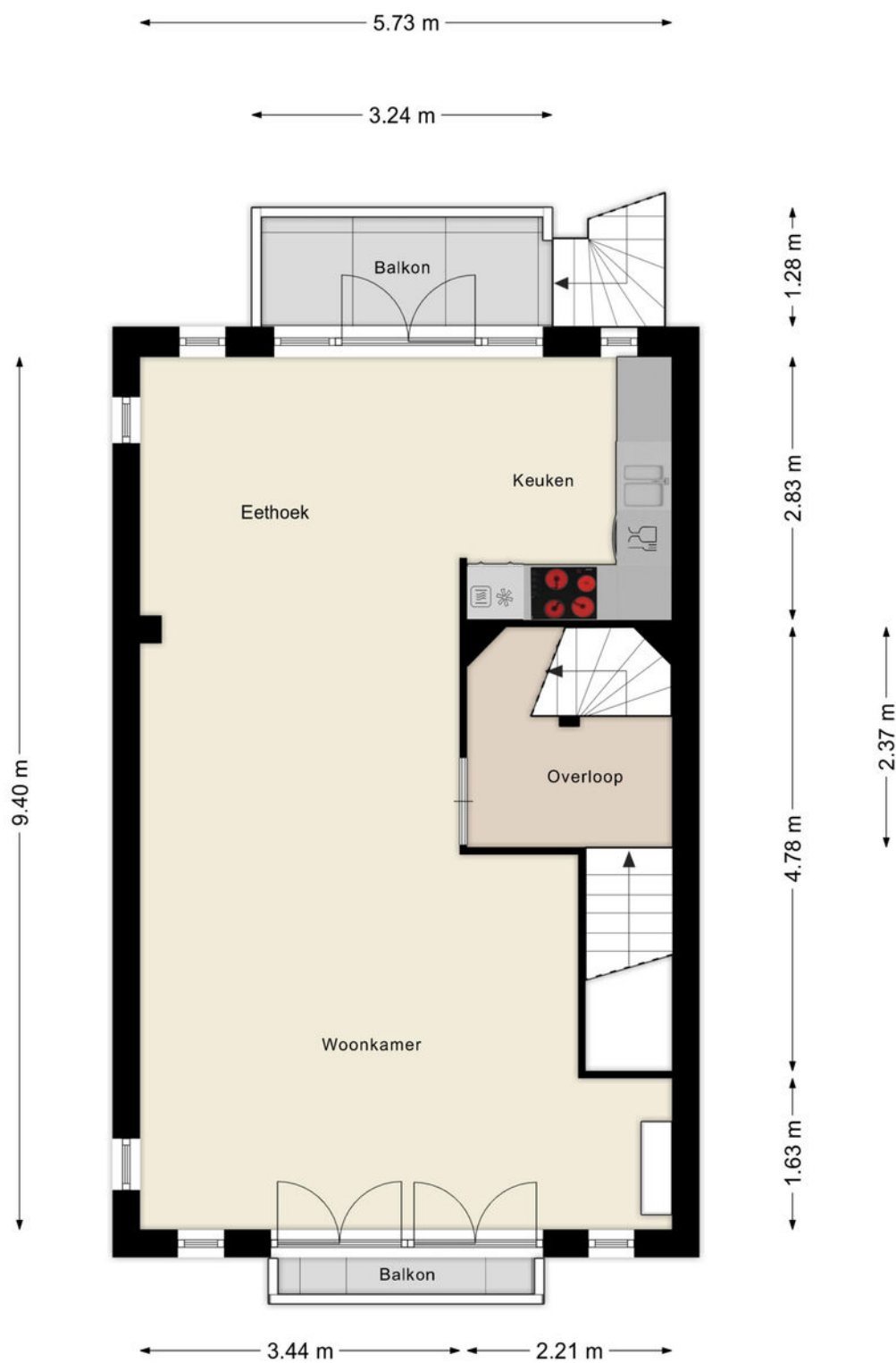
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond



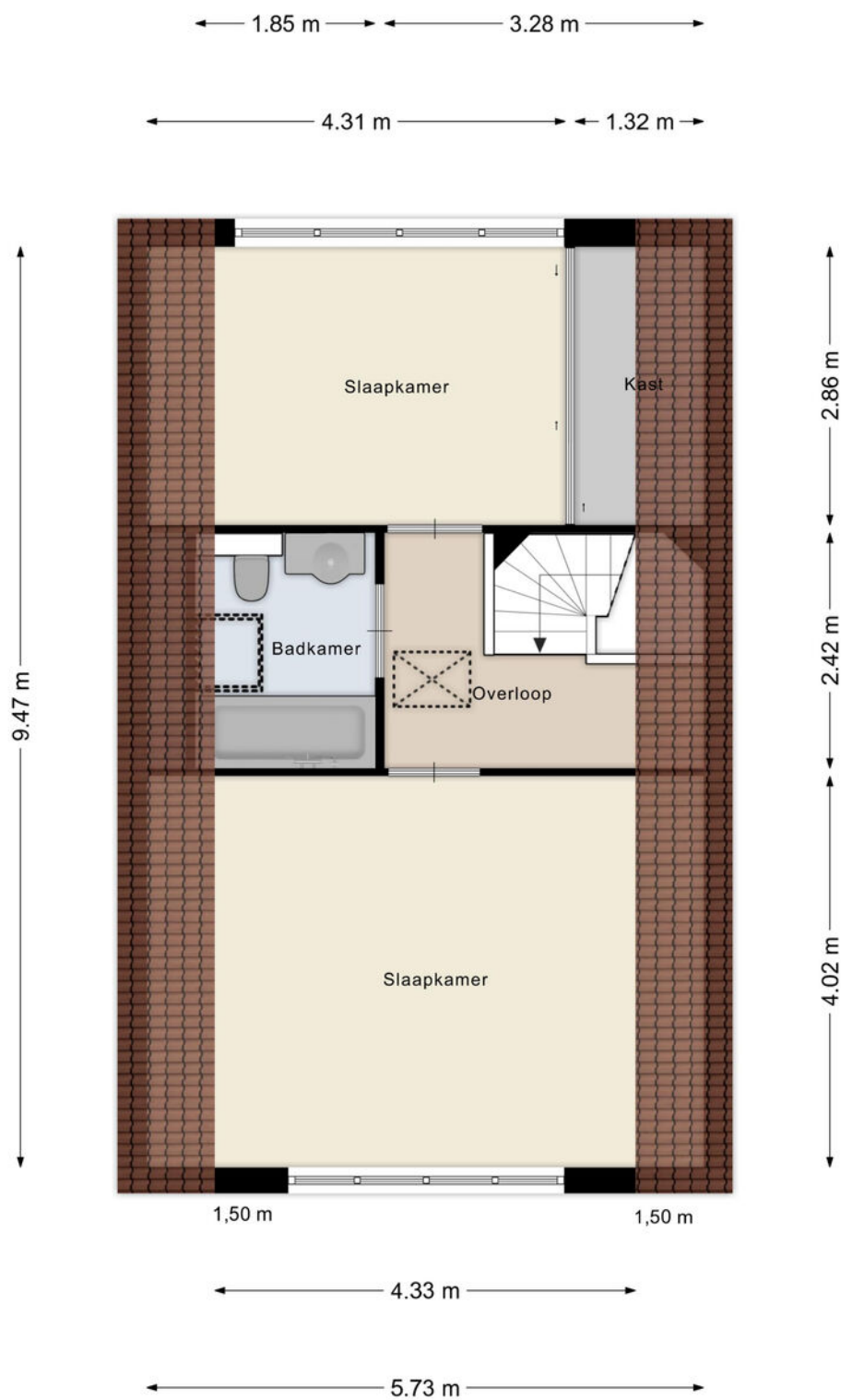
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

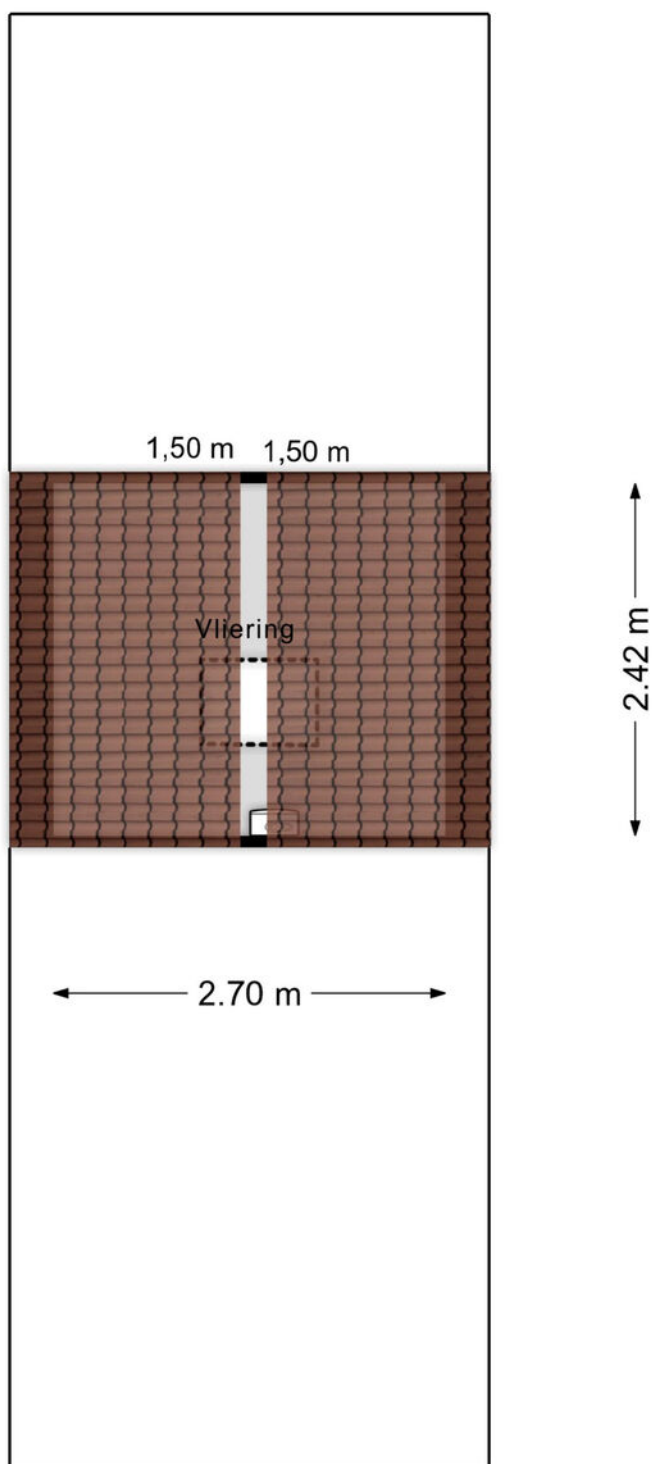


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping

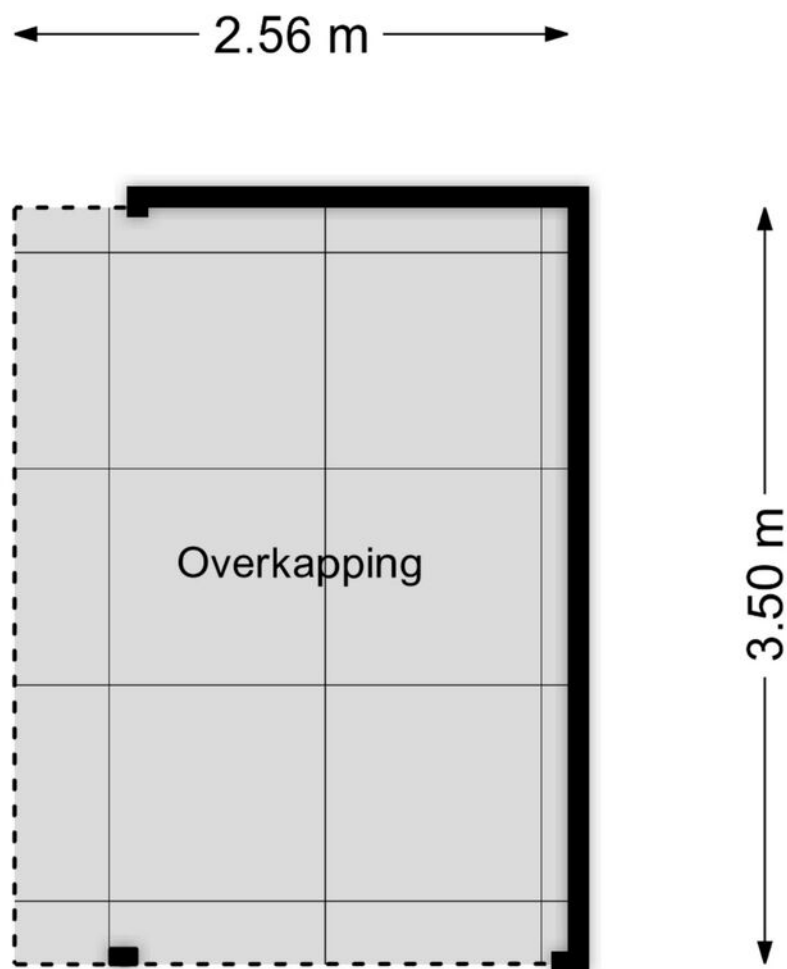


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Overkapping

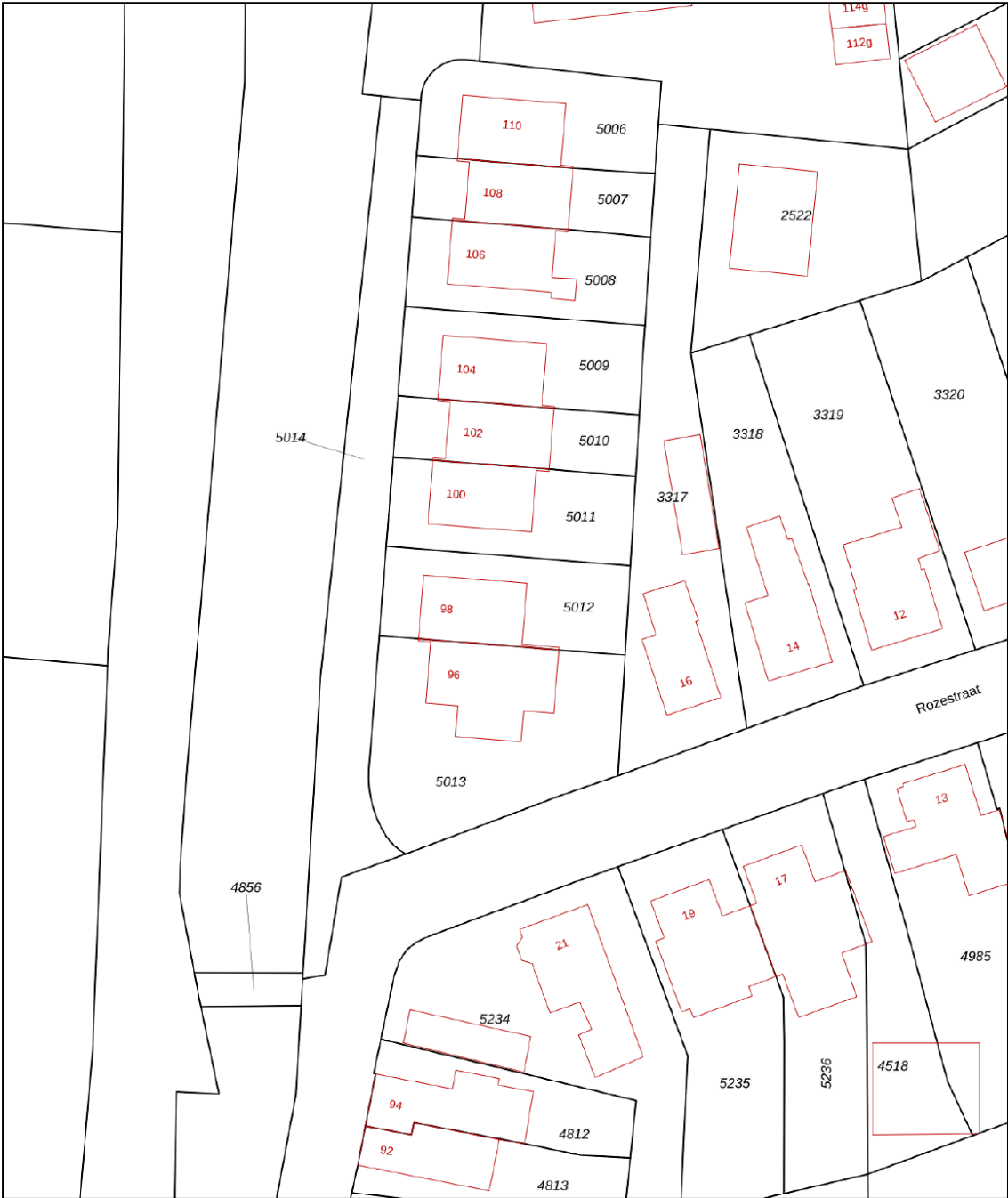


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Olst
Sectie B
Perceel 5012

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 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
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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

