

Rijksstraatweg 175
Twello

€ 1.250.000 k.k.



Wij zijn Tysma Makelaars

Als één van de jongste makelaarskantoren in Deventer werken wij net wat anders dan vergelijkbare kantoren.

Opricht 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

258 m²

Inhoud

990 m³

Perceeloppervlakte

2650 m²

Slaapkamers

4

Bouwjaar

1999

Vraagprijs

€ 1.250.000 k.k.



Riante villa in Twello – wonen, werken en genieten op topniveau.

Aan de rand van het dorp Twello, direct grenzend aan landgoed Hartelaar, ligt dit royale landhuis met multifunctioneel bijgebouw op een perceel van maar liefst 2650 m². Een woning die luxe, comfort en veelzijdigheid combineert en daarmee ideaal is voor meerdere woon- en werkconcepten.

Of je nu droomt van een kantoor of praktijk aan huis, een zorgwoning, kangoerewoning of zelfs het starten van een Bed & Breakfast: dit huis biedt de ruimte én de mogelijkheden. Dankzij de dubbele entree zijn verschillende woonlagen eenvoudig apart te gebruiken, waardoor ook dubbele bewoning tot de mogelijkheden behoort.

Het betreft een vriendelijke en prettige woonomgeving met alle wenselijke voorzieningen dichtbij en/of op fietsafstand. Twello heeft veel te bieden en beschikt over een goed en breed aanbod op gebied van: Scholen/kinderopvang, winkels, horeca, sportvoorzieningen en natuur. Kortom een levendig dorp tussen de steden!

Voor wie uit het westen van het land komt, betekent dit huis: de rust, ruimte en vrijheid ervaren waar je naar verlangt – zónder in te leveren op bereikbaarheid. Via de N344 zijn Apeldoorn en Deventer op korte rijafstand én de Randstad is uitstekend bereikbaar via de A1 en de A50. Ideaal voor forenzen.

Maar ook zijn openbaar vervoer verbindingen goed en Twello heeft een eigen NS station.

Hoogwaardige bouw en luxe afwerking. Het huis is in 1999 gebouwd met uitsluitend hoogwaardige materialen (handgevormde bakstenen en geglazuurde dakpannen) en is in 2008 uitgebreid met een groot, multifunctioneel bijgebouw.

De luxueuze afwerking zie je overal terug: natuurstenen vloeren met vloerverwarming, een sfeervolle schouw met haard, een schuifpui naar het terras en een prachtige vide met eiken trap en balustrade, koperen goten en koperen hemelwaterafvoeren.

Het huis is bovendien optimaal geïsoleerd en voorzien van diverse moderne gemakken zoals een elektrisch bedienbare toegangspoort, screens en een alarminstallatie.

Indeling woonhuis.

Begane grond: statige hal met toilet en trapopgang, royale woonkamer met serre en haard, eetkamer en luxe keuken met natuurstenen blad en inbouwapparatuur. In 2018 is de keuken uitgebreid. Een ruime master bedroom met eigen badkamer, praktische bijkeuken, proviand/wijnkelder met stahoogte en een inpandige garage met krachtstroom en een elektrische deur.

Waarom deze villa uniek is?

- Statige ligging naast landgoed Hartelaar.
- Multifunctioneel: geschikt voor dubbele bewoning, kantoor/praktijk, zorgwoning of B&B.
- Hoogwaardige afwerking en optimaal wooncomfort.
- Royaal bijgebouw met volop mogelijkheden.
- Perfecte bereikbaarheid via A1 en A50.
- Riant perceel met fraai aangelegde tuin en vijver.

Eerste verdieping: overloop met vloerverwarming, separaat toilet, berging/stookruimte, meerdere (slaap)kamers, luxe badkamer met whirlpool, logeerkamer, kantoorruimte en een tweede entree met vaste trap.

Multifunctioneel bijgebouw/gastenverblijf. Het bijgebouw is net zo degelijk gebouwd als het hoofdverblijf en biedt volop mogelijkheden. De begane grond heeft dubbele tuindeuren, elektrisch bedienbare garagedeur en aansluitingen voor toilet en pantry. Op de verdieping kan eenvoudig een gastenverblijf met slaapkamers en badkamer gerealiseerd worden. Daarnaast is er nog een houten tuinhuis met houtberging aanwezig.

Riant perceel met prachtige tuin. De fraai aangelegde tuin rondom maakt het geheel compleet. Diverse terrassen zorgen ervoor dat je altijd een plek in de zon of schaduw vindt. De grote vijver, automatische beregeningsinstallatie, buitenverlichting en klassieke details zoals een oude waterput geven de tuin allure én karakter. De woning ligt gunstig op het perceel en de verre zichtlijnen en/of uitzicht van in en om de woning zijn fraai en geven een vrij gevoel.

Deze villa combineert ruimte, luxe en veelzijdigheid met een centrale ligging in de Stedendriehoek. Een unieke kans voor wie groots wil wonen én denken.

Maak een afspraak voor een rondleiding en ervaar zelf de klasse van dit bijzondere huis!

Woonoppervlakte woning: ca. 258 m²
Inhoud woning: ca. 990 m³
Woonoppervlakte bijgebouw: 98 m²
Inhoud bijgebouw: 341 m³
Perceeloppervlakte: 2650 m²
Aanvaarding: in overleg

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

Aantal kamers

6

Externe berg­ruimte

118 m²

Tuin

rondom







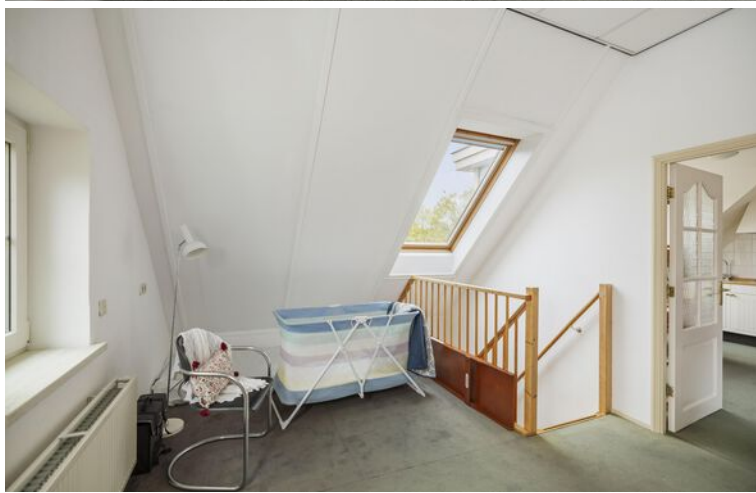






























Begane grond met tuin



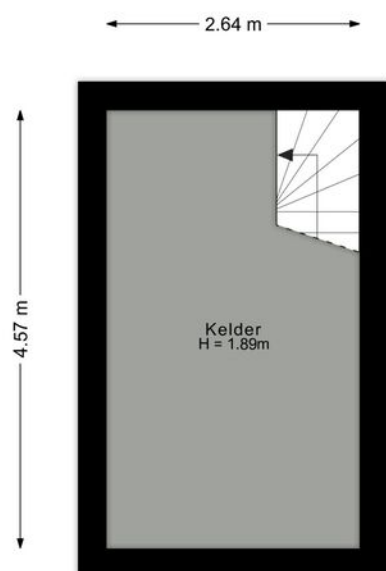
Begane grond



Eerste verdieping

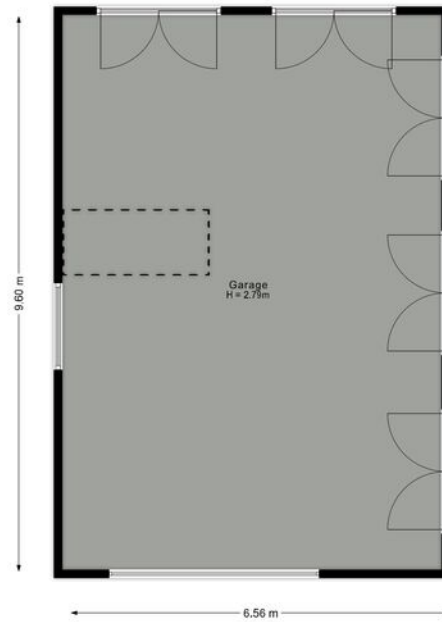


Kelder



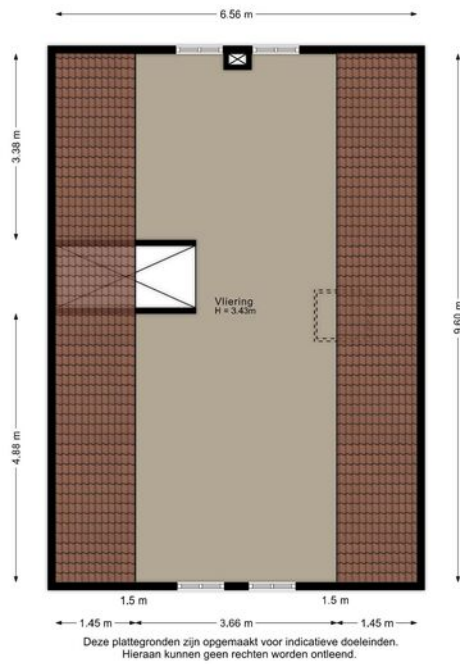
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Garage

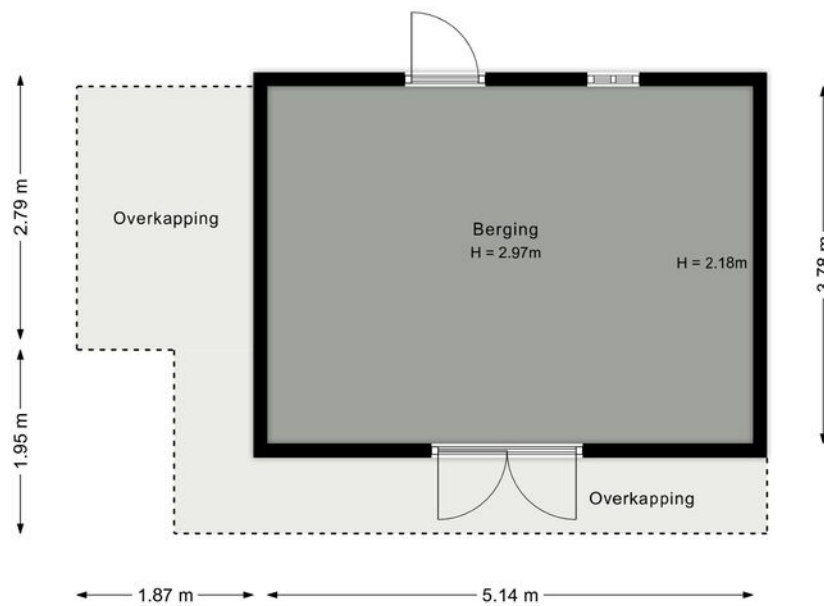


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Vliering garage



Berging met overkapping




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 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: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Voorst</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 819</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 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.



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

