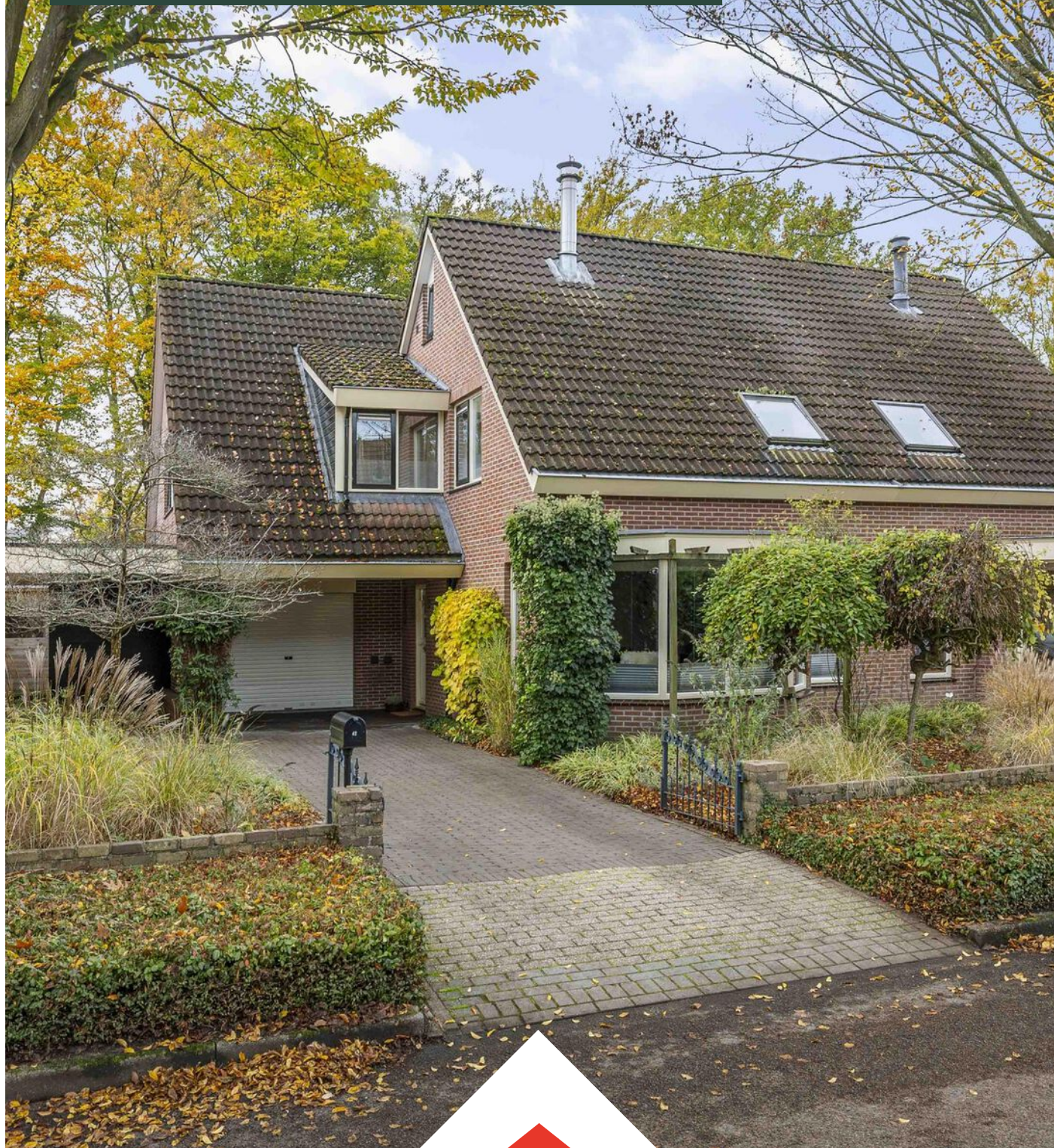


Stijne van Sallandtstraat 42  
Diepenveen

€ 719.000 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*

154 m<sup>2</sup>

## *Inhoud*

651 m<sup>3</sup>

## *Perceeloppervlakte*

482 m<sup>2</sup>

## *Slaapkamers*

5

## *Bouwjaar*

1988

## *Vraagprijs*

€ 719.000 k.k.



## **PRACHTIGE LOCATIE AAN DE RAND VAN HET DORP, OP STEENWORPAFSTAND VAN HET KOLKBOS.**

***Deze ruime twee-onder-één-kapwoning ligt op een fantastische locatie aan de rand van het dorp, op slechts een steenworp afstand van het Kolkbos, een prachtig natuurgebied met historische landgoederen en een golfbaan.***

De woning beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, een aangebouwde garage, dubbele carport en een tuinhuis/loungeruimte in de achtertuin.

De woning grenst aan een doodlopend laantje aan de achterzijde, wat zorgt voor een groen uitzicht op oude bomen en een weiland. De achtertuin ligt op het zuiden, biedt veel privacy en heeft geen directe bebouwing achter de woning. Hier kun je optimaal genieten van de zon en de rust.

Als je de straat uitloopt, ben je zo in het bos! Dit is echt een ideale locatie voor natuur- en buitenliefhebbers.

De woning bevindt zich in een kindvriendelijke woonwijk met een speelplaats vlakbij. Basisscholen en kinderopvang zijn op loop- of fietsafstand, wat het voor gezinnen bijzonder prettig maakt.

**Indeling:**

**Begane grond:**

Bij binnenkomst vind je de hal met een garderobe, een toilet met vrij hangend closet en fonteintje, en de trap naar de verdieping. De lichte woonkamer heeft een sfeervolle erker, een houtkachel en een tuinkamer in de uitbouw aan de achterzijde, die dankzij de slimme lichtstraat en lichtkoepel heerlijk veel daglicht binnenlaat. Via de schuifpui bereik je het terras en de tuin. De moderne halfopen keuken (2020) is van alle gemakken voorzien, met topmerken zoals een Bora inductiekookplaat, Quooker kraan, wijnkoeler, vaatwasser en koelkast. De woonkamer is afgewerkt met maple parket, wat zorgt voor een warme uitstraling.

Vanuit de keuken bereik je de praktische bijkeuken, die veel bergruimte biedt voor voorraad en schoonmaakspullen. Via een tweede hal bereik je de garage, die is voorzien van een aparte wasruimte met aansluitingen voor een wasmachine en droger.

**1e Verdieping:**

Overloop met toegang tot vier slaapkamers, waarvan de master bedroom met ca. 24 m<sup>2</sup> bijzonder ruim is. Deze kamer heeft een walk-in closet en een groot balkon met prachtig uitzicht op het groene landschap. Het plafond heeft fraaie zichtbare balken, wat zorgt voor een ruimtelijk effect. De airco zorgt voor verkoeling in de zomer en extra warmte in de winter. Middels een vlizotrap is de ruime bergzolder boven deze slaapkamer te bereiken. De badkamer is uitgerust met een ligbad, een aparte douche, toilet en een dubbele wastafel met meubel.

### ***Bijzonderheden:***

- Bouwjaar 1988, uitgebouwd in 1998 en voorzien van een erker in 2000.
- Opbouw boven garage is in 2000 gerealiseerd.
- Volledig geïsoleerd.
- Goede staat van onderhoud (schilderwerk in 2022 uitgevoerd)
- Verwarmd middels CV HR/combi ketel Remeha Calanta 2016.

### 2e Verdieping:

De tweede verdieping beschikt over een overloop met CV-opstelling en extra bergruimte. De vijfde slaapkamer heeft een dakraam en veel bergruimte achter de knieschotten.

### Tuin:

De fraai aangelegde tuin biedt volop privacy en ruimte. Het gazon is voorzien van een robotmaaier. Er is een houten schuur voor fietsen en een overkapping voor tuingereedschap. Het tuinhuis, dat is omgebouwd tot loungeruimte, is bijzonder sfeervol ingericht met een houtkacheltje, een keukenblok, airco en harmonica schuifpui waardoor je hier ook heerlijk van het buitenleven kunt genieten. Het is volledig geïsoleerd en daardoor multifunctioneel in te zetten voor bijvoorbeeld feestjes, als "mancave" of chillruimte voor de kinderen. Via de achtertuin is er toegang tot het achtergelegen laantje.

### Bijzonderheden:

- Gelegen in het mooie groene Diepenveen, omgeven door natuur en met de gemakken van Deventer binnen handbereik.
- Winkels en basisscholen in het dorp zijn op loop/fiets afstand.
- De snelweg A1 is binnen 15 min. te bereiken.

Deze woning biedt alles voor een comfortabel gezinsleven in een rustige, groene omgeving met de stad dichtbij.

Woonoppervlakte: ca. 154 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 651 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 482 m<sup>2</sup>

Aanvaarding: mei 2026

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

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM aankoopmakelaar in.

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

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

## Energietabel

B

## Verwarming

c.v.-ketel

## Aantal kamers

6

## Externe bergruimte

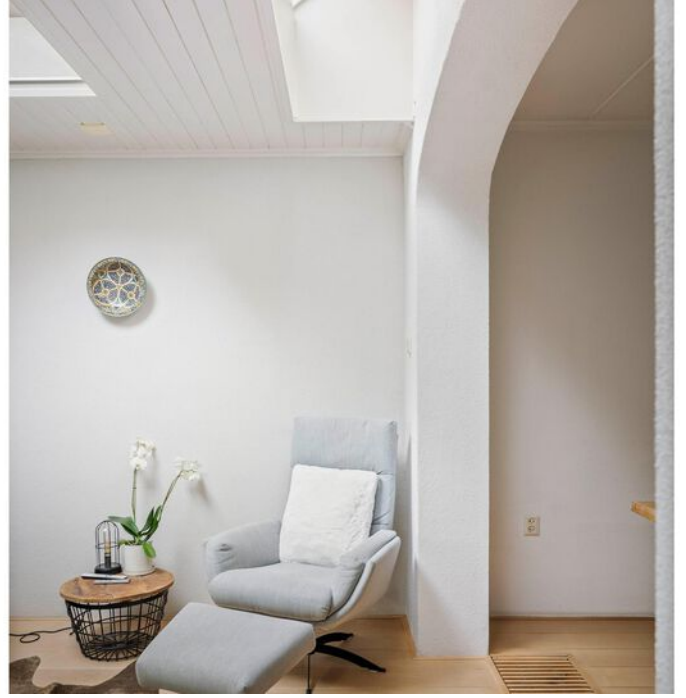
23 m<sup>2</sup>

## Tuin

zuid





























# Kies een bevlogen aankoopmakelaar!

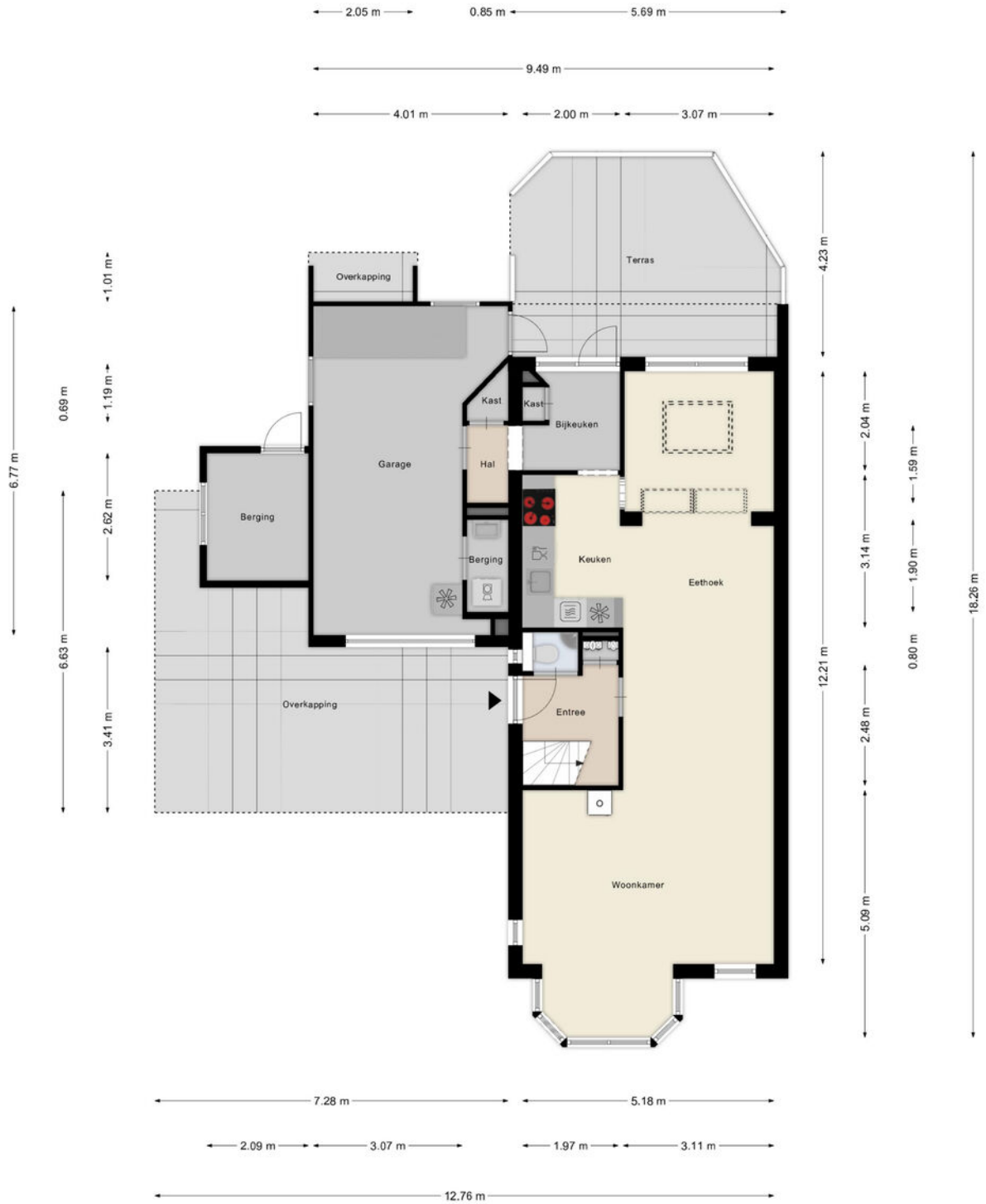


Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar

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



# Begane grond



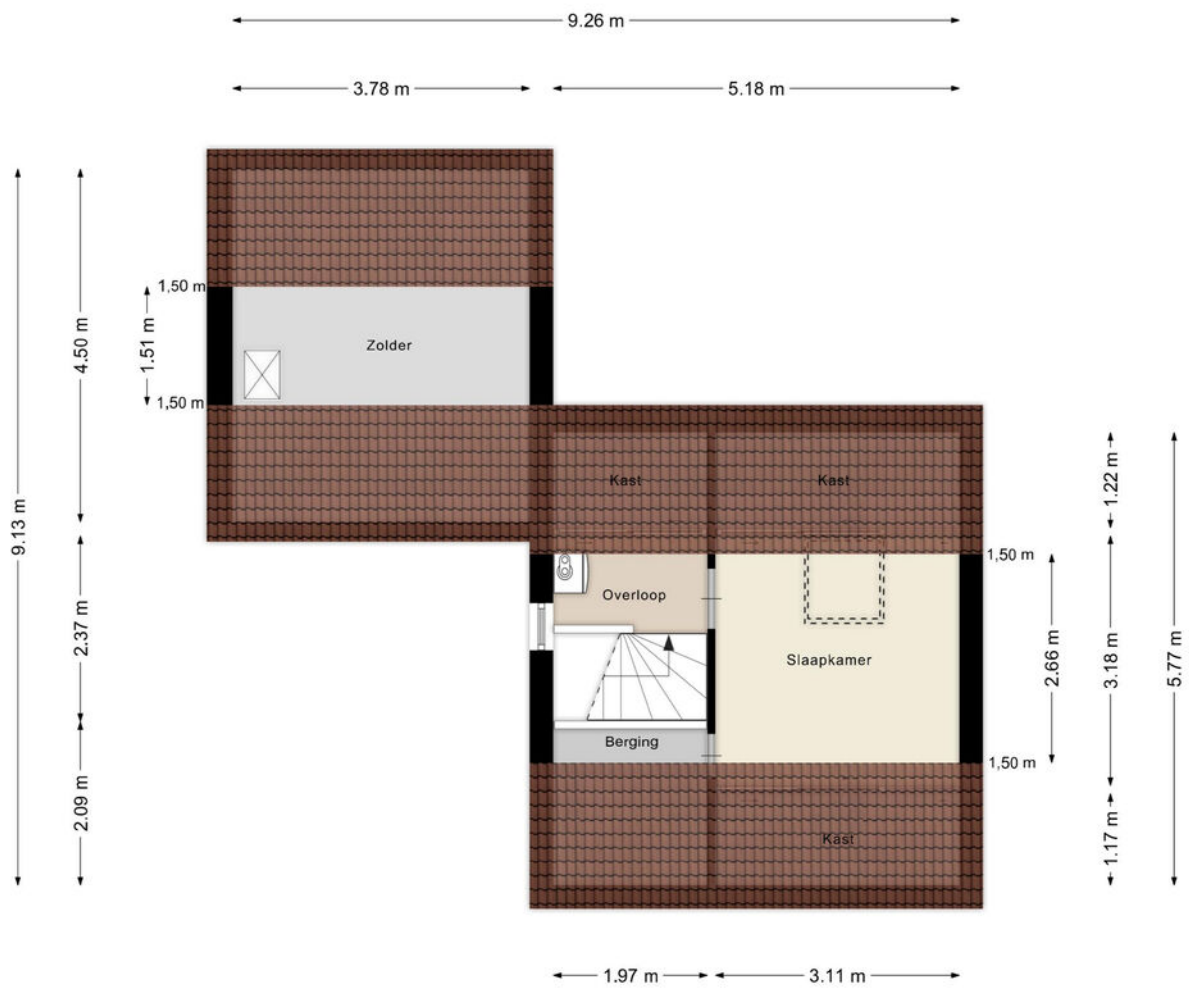
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Eerste verdieping



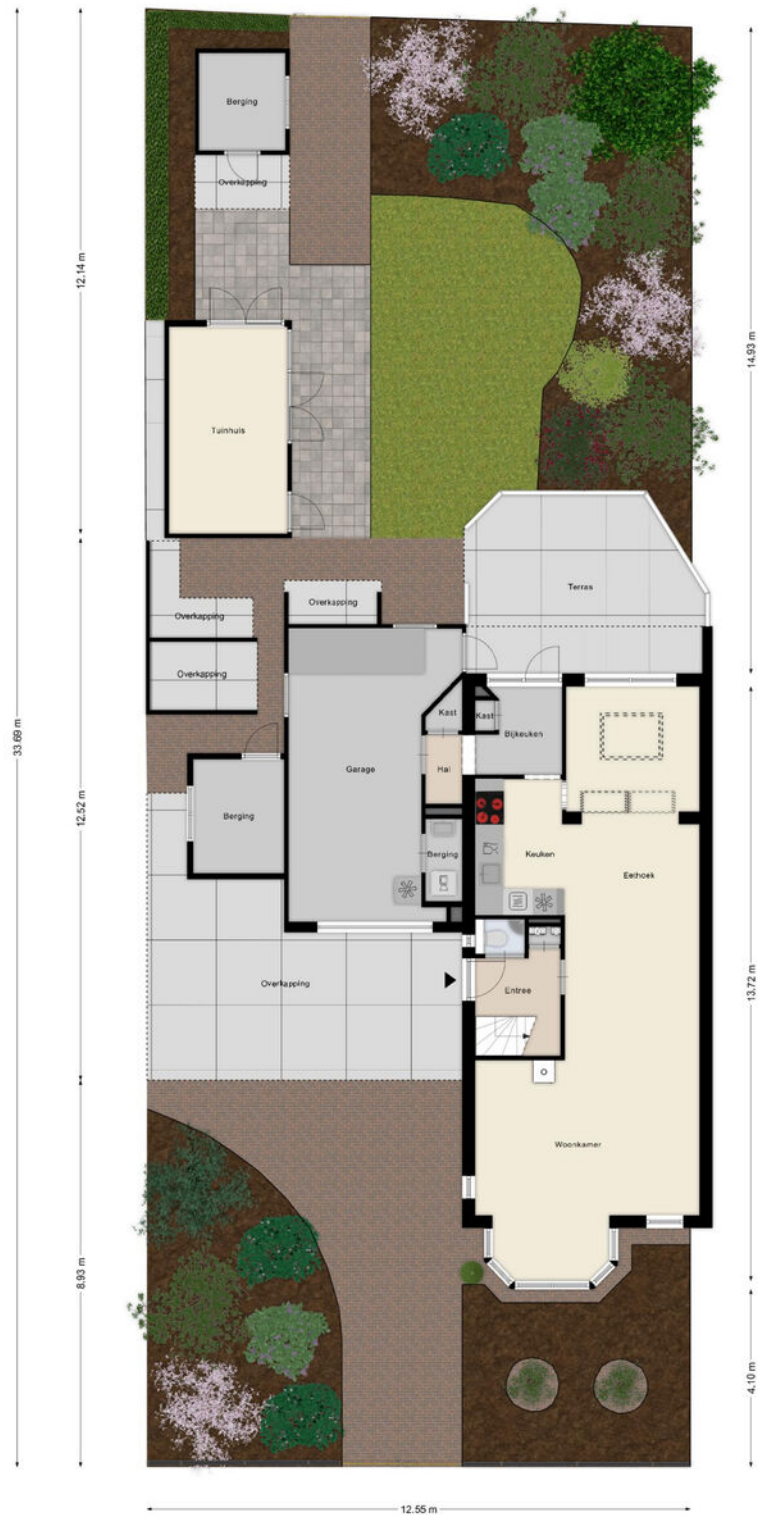
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Tweede verdieping



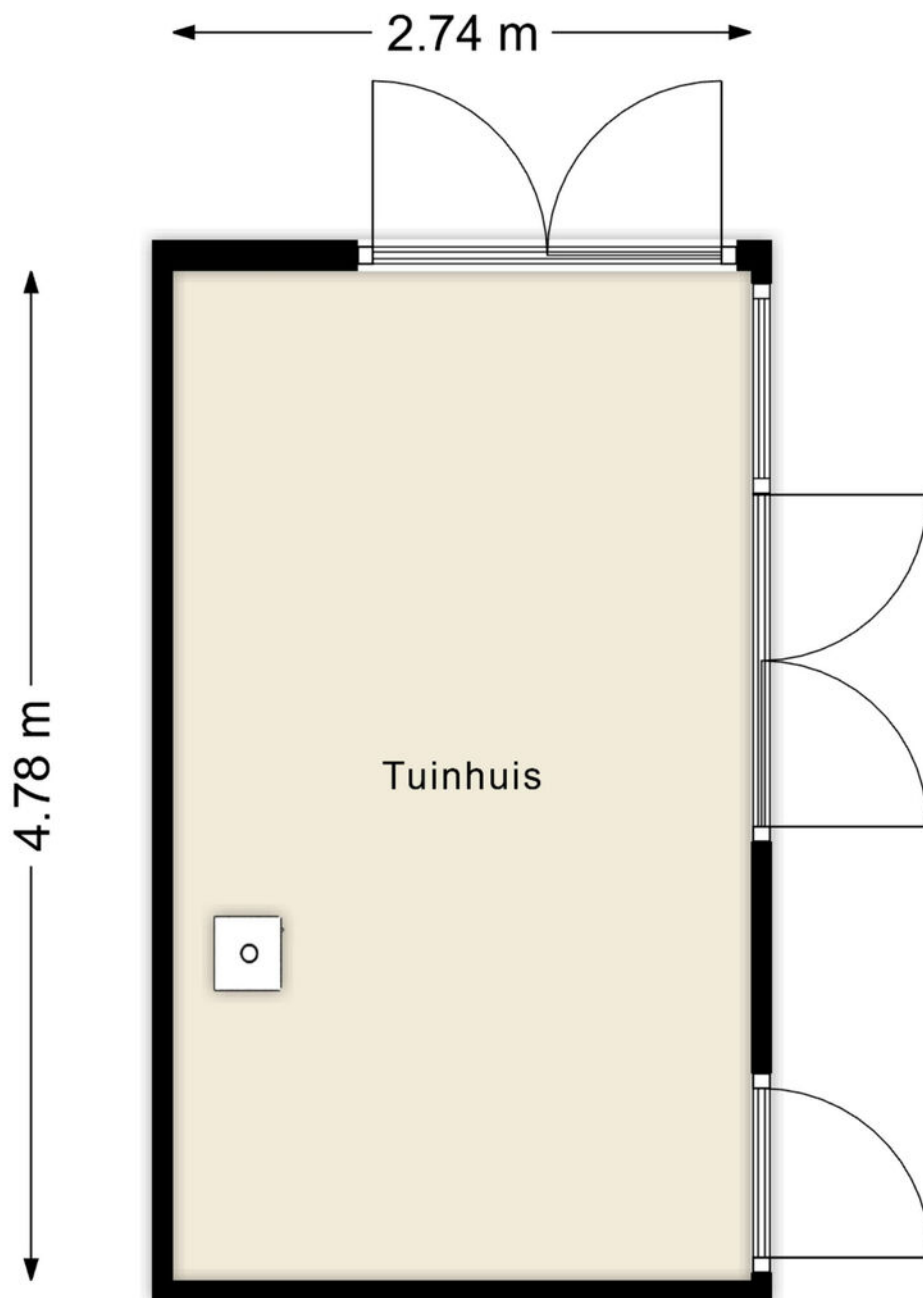
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Begane grond met tuin



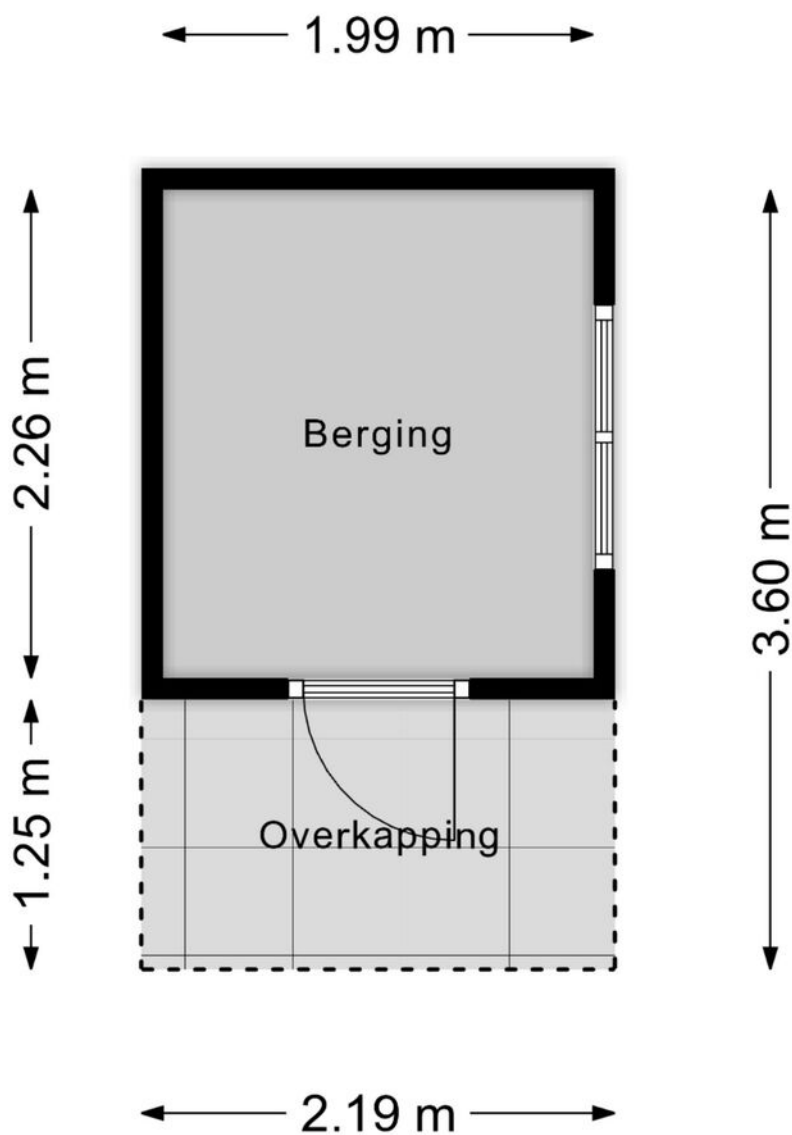
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibor www.zibor.nl

# Tuinhuis



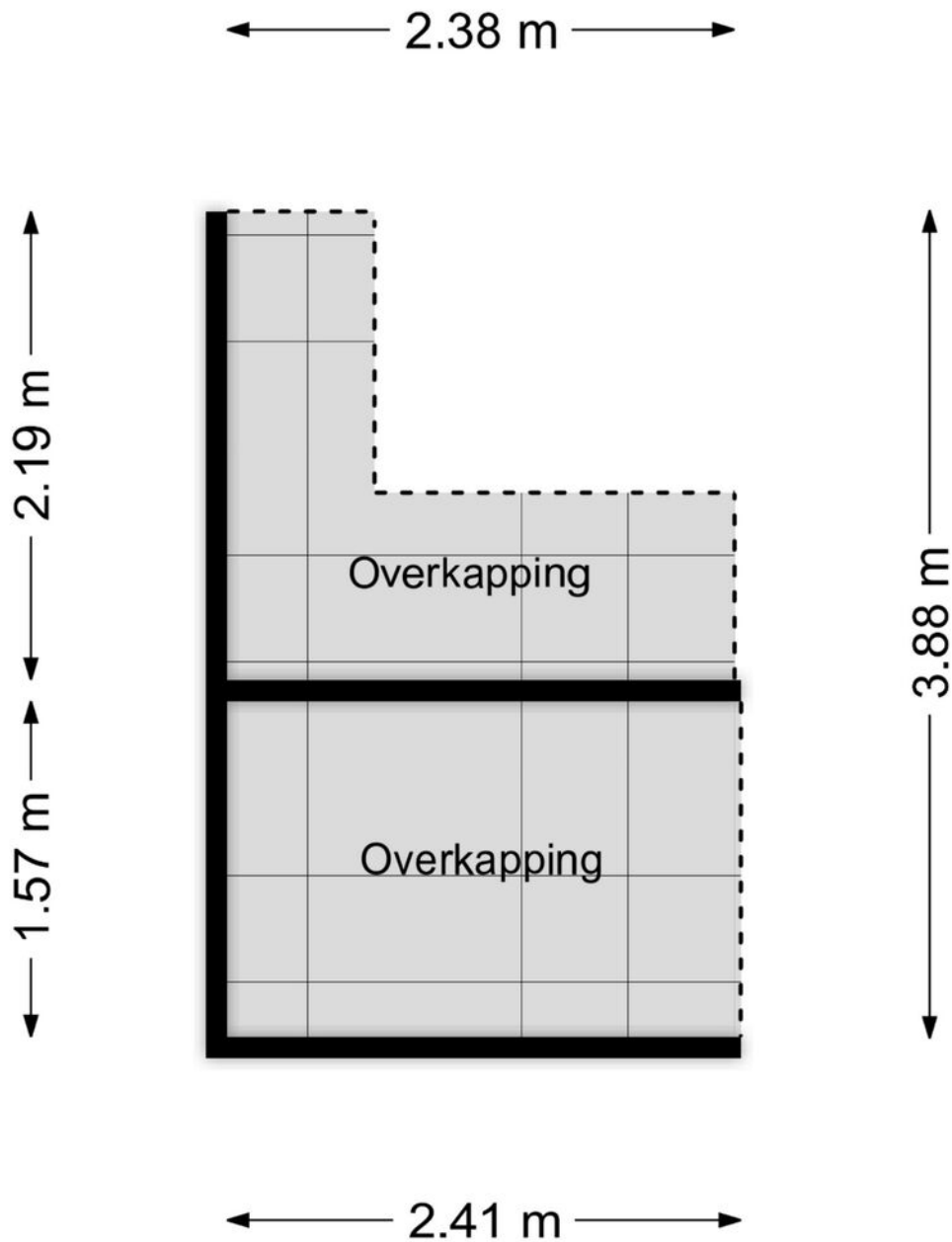
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Berging met overkapping



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><br/>Perceelnummer</p> <p><b>25</b><br/>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 6507</p> |  |
|--|--|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 oktober 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>                |               |          |              |
| Houtkachel                               | X             |          |              |
| (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      |               |          |              |
| - losse kledingkast op zolder            | X             |          |              |
| - inloopkast incl. schappen slaapkamer   | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - koelkast   | X             |          |              |
| - vriezer  |               | X        |              |
| - koel-vriescombinatie   |               | X        |              |
| - vaatwasser   | X             |          |              |
| - Quooker  | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat  |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| - fontein  | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad   | X             |          |              |
| - stoomdouche (cabine)   | X             |          |              |
| - wastafelmeubel   | X             |          |              |
| - planchet   | X             |          |              |
| - toilet   | X             |          |              |
| - toiletrolhouder  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)  | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus   | X             |          |              |
| (Voordeur)bel  |               | X        |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders  | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat  | X             |          |              |
| Airconditioning  | X             |          |              |
| Zonwering buiten   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat  |               | X        |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie   | X             |          |              |
| - water ontharding installatie                                     | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Tuinaanleg/bestrating                      | X             |          |              |
| Beplanting                                 | X             |          |              |
| Robotmaaier                                | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |               |          |              |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        | X             |          |              |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - (sier)hek                                | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                      | 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 (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)

