

Schuurmansweg 24  
Diepenveen

€ 965.000 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*

168 m<sup>2</sup>

## *Inhoud*

550 m<sup>3</sup>

## *Perceeloppervlakte*

1120 m<sup>2</sup>

## *Slaapkamers*

4

## *Bouwjaar*

1994

## *Vraagprijs*

€ 965.000 k.k.



## VRIJSTAANDE VILLA TEGENOVER BOS EN GOLFBAAN ---MET MOGELIJKHEID TOT SLAPEN EN BADEN OP DE BEGANE GROND---

*Op een unieke locatie in Diepenveen, met vrij uitzicht op groen aan zowel de voor- als achterzijde, staat deze vrijstaande villa op een royaal perceel van maar liefst 1.120 m<sup>2</sup>. De woning biedt rust, ruimte en privacy, direct tegenover het bos en nabij de golfbaan. Een ideale plek voor liefhebbers van natuur en buitenleven.*

Dankzij de praktische indeling beschikt de begane grond over twee multifunctionele kamers, waardoor het eenvoudig mogelijk is een slaapkamer en badkamer op de begane grond te realiseren. Hiermee is de woning uitstekend geschikt voor levensloopbestendig wonen. Ook biedt de indeling volop mogelijkheden voor kantoor of praktijk aan huis.

De woning is de afgelopen jaren gemoderniseerd en hoogwaardig afgewerkt. Daarnaast is er veel aandacht besteed aan duurzaamheid, met onder andere een hybride warmtepomp en zonnepanelen. Uiteraard verkeert het geheel in een uitstekende staat van onderhoud.

Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. In het dorp vindt je onder andere een supermarkt, diverse winkels, sportfaciliteiten en basisscholen. Het bos ligt letterlijk aan de overkant van de weg en nodigt uit tot prachtige wandelingen in een rustige, groene omgeving.

Wie de levendigheid van de stad wil opzoeken, fietst in ongeveer 15 minuten naar het historische centrum van Deventer. Ook de A1 is goed bereikbaar en ligt op circa 15 autominuten.

### Indeling

#### Begane grond:

De entree geeft direct een voorproefje van de sfeer in huis: licht, ruimte en een open karakter. Naast de entree bevindt zich een aparte kamer die uitstekend geschikt is als kantoor of werkkamer.

De sfeervolle woonkamer van circa 46 m<sup>2</sup> is verdeeld in een comfortabele zithoek aan de voorzijde en een ruime, lichte eethoek aan de tuinzijde. Dubbele tuindeuren en een schuifpui geven toegang tot de zonnige terrassen. Tussen beide ruimtes bevindt zich een hout gestookte doorkijkhaard, die aan beide zijden voor warmte en sfeer zorgt.

De luxe open keuken vormt het hart van de woning en beschikt over zowel een kookeiland als spoeleiland. Uiteraard is de keuken voorzien van diverse hoogwaardige inbouwapparatuur.

Grenzend aan de keuken ligt een ruime multifunctionele kamer, momenteel in gebruik als tv-/werk- en hobbykamer. Deze ruimte kan echter ook uitstekend dienen als slaapkamer met aansluitend een te realiseren badkamer.

### **Bijzonderheden:**

- Hoogwaardige afwerking met veel lichtinval.
- Energielabel A.
- Hybride warmtepomp Intergas met HR combiketel (2020).
- 16 zonnepanelen.
- Houtgestookte doorkijkhaard.
- Vloerverwarming in woonkamer en keuken.
- Mogelijkheid voor praktijk aan huis.
- Fraai aangelegde tuin rondom.
- Golfbaan, supermarkten en scholen op fiets / loopafstand.

De bijkeuken biedt plaats aan de wasmachine en droger en geeft, net als de tv-kamer, toegang tot de achtertuin.

#### Verdieping:

Via de lichte overloop met vide bereik je de slaapkamers.

De royale masterbedroom beschikt over een vaste kastenwand, een wastafel en een deur naar het balkon met uitzicht op de voortuin.

De tweede slaapkamer is eveneens ruim en licht en voorzien van een dakkapel. Daarnaast is er een derde slaapkamer, met toegang tot een praktische bergruimte onder de kap. Beide slaapkamers zijn uitgerust met een modern wastafelmeubel.

De luxe badkamer, vernieuwd in 2019, beschikt over een fraaie dakkapel, een royale inloopdouche met glazen deur en zitbankje, een stijlvol badmeubel met dubbele wastafel en een brede spiegel. Op de overloop bevindt zich daarnaast een separaat toilet.

#### Tuin:

De prachtig aangelegde tuin vormt een groene oase rondom de woning. Het perceel beschikt over een fraai gazon, kleurrijke borders, een sierlijke vijver en meerdere terrassen waar je op verschillende momenten van de dag van de zon kunt genieten.

Achter in de tuin staat een houten tuinhuis met een terras en veranda, een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Voor de tuinliefhebber is dit werkelijk een paradijs.

#### Carport en berging:

Op eigen terrein is ruime parkeergelegenheid aanwezig. Achter op het perceel bevindt zich een carport met daarachter een praktische houten berging.

Woonoppervlakte: ca. 168 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 550 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 1120 m<sup>2</sup>

Aanvaarding: per direct mogelijk

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 vind je op Funda.nl.

## Energielabel

A

## Verwarming

c.v.-ketel, open haard,

## Aantal kamers

6

## Externe bergruimte

18 m<sup>2</sup>

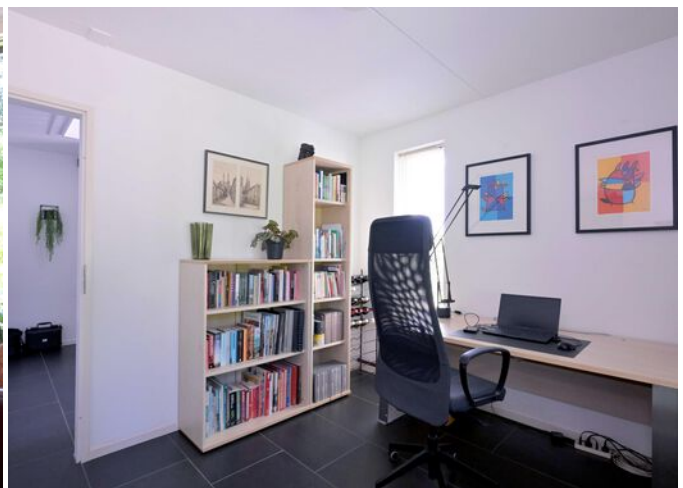
## Tuin

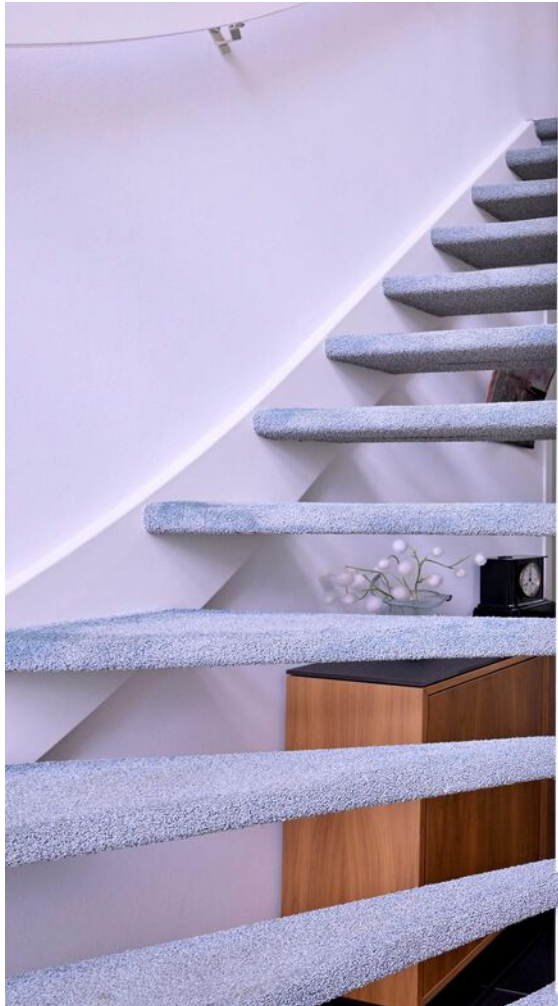
rondom

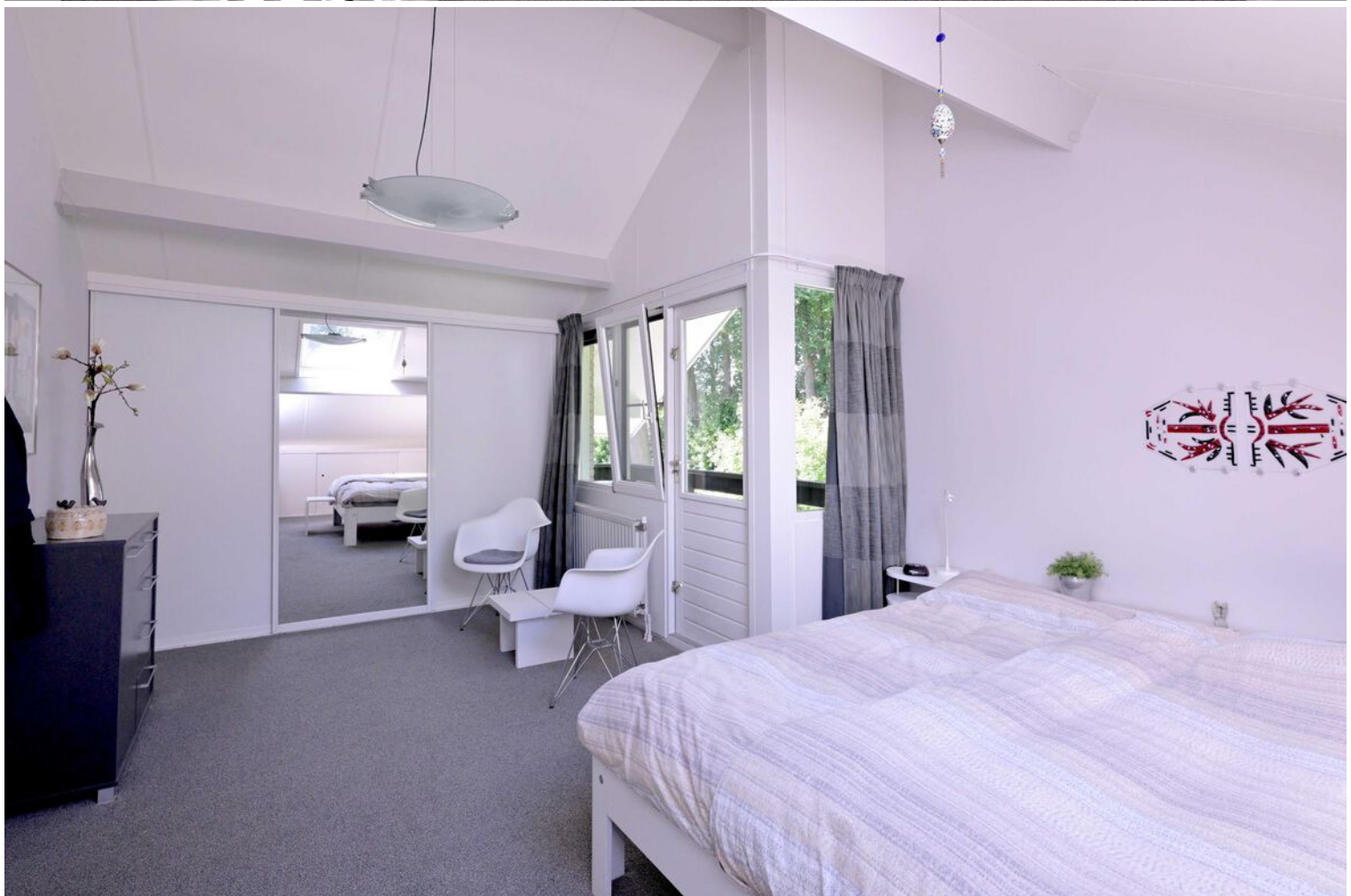






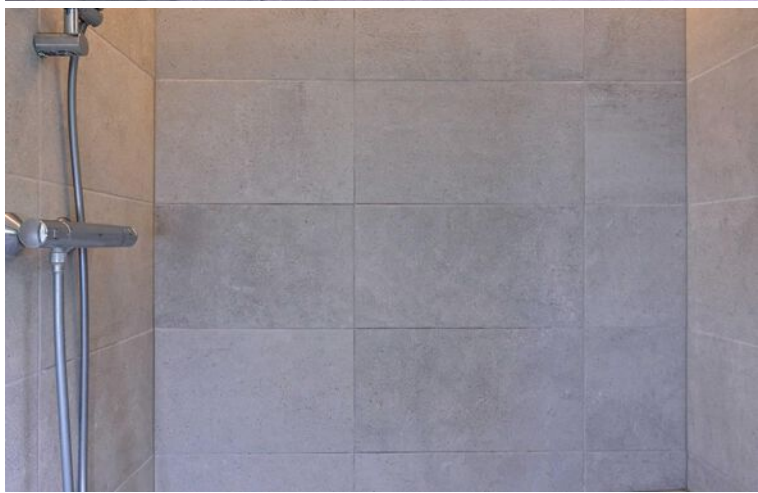
















**Kies een bevlogen aankoopmakelaar!**



Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar

nvm.nl



# Begane grond



# Begane grond met tuin



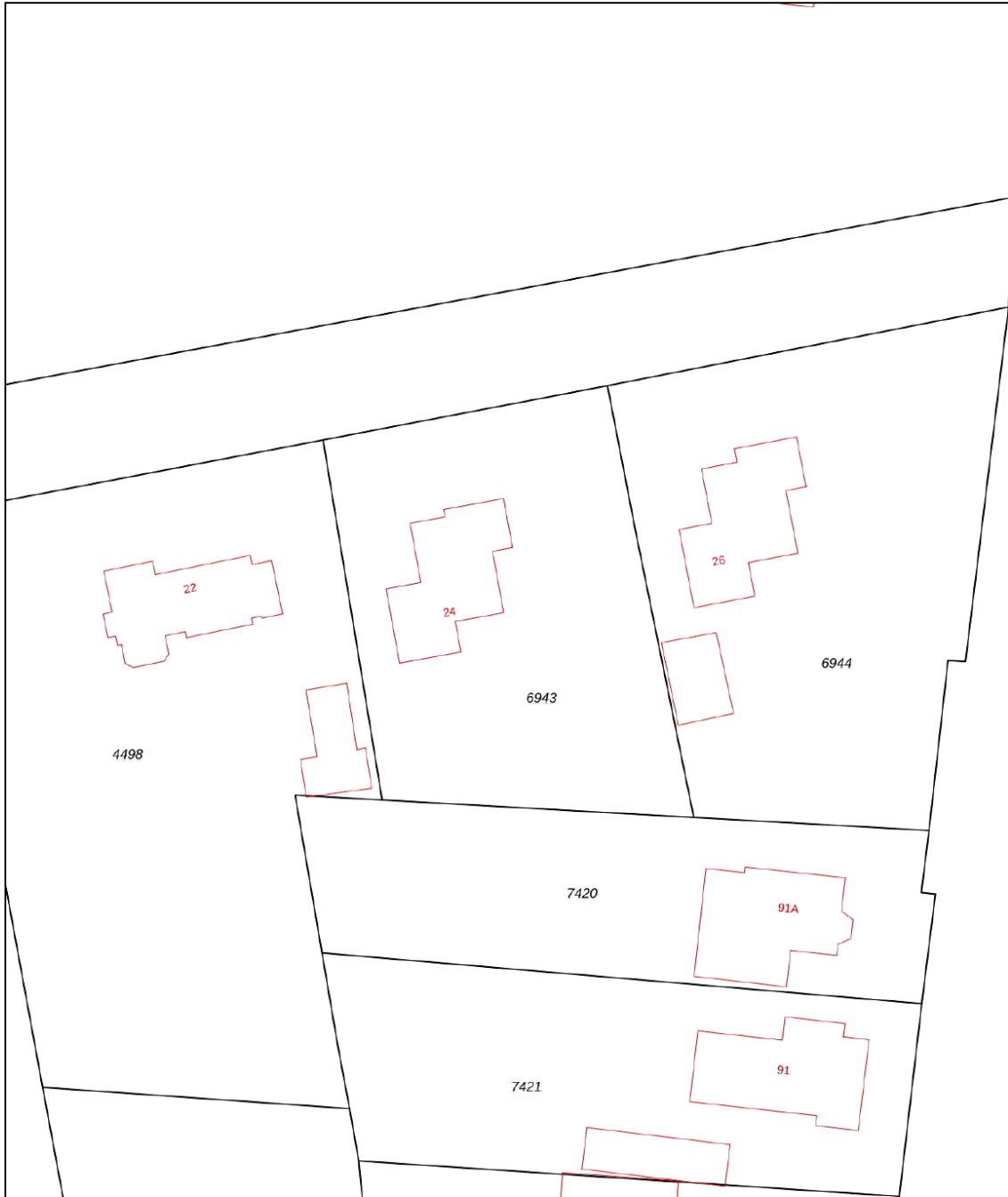
# Eerste verdieping




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Diepenveen	
25	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6943	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 maart 2026  
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 / taxateur  
i.o  
E elise@tysma.nl



**KIRSTEN BROEKHUIJSEN**  
Commercieel binnendienst  
medewerker / Verhuuradviseur  
E kirsten@tysma.nl  
T 0570 - 62 31 40



**TARA VERHAAF**  
Commercieel binnendienst  
medewerker / Aankoopcoördinator  
E tara@tysma.nl  
T 0570 - 62 31 40

*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, bij woningen ouder dan 10 jaar 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 clause 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)

