

Damlaan 12
Eefde

€ 1.595.000 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

381 m²

Inhoud

1571 m³

Perceeloppervlakte

5551 m²

Slaapkamers

5

Bouwjaar

1939

Vraagprijs

€ 1.595.000 k.k.



Net buiten Zutphen, verscholen in het groen en omringd door uitgestrekte landerijen en bossen, ligt het karaktervolle landhuis “De Nieuwe Dam” uit 1939. Vanaf deze unieke locatie geniet je dagelijks van een weids uitzicht en een landschap dat wordt gekenmerkt door prachtige buitenplaatsen en historische landgoederen. Het naastgelegen landgoed “Den Dam” vormt een sfeervol decor en onderstreept het exclusieve karakter van deze bijzondere woonomgeving.

Dit statige landhuis mat allure is de afgelopen jaren met grote zorg en oog voor detail volledig gerenoveerd, verduurzaamd en op hoogwaardig niveau afgewerkt. Daarbij zijn kosten noch moeite gespaard en is uitsluitend gebruikgemaakt van duurzame materialen van uitstekende kwaliteit. Vrijwel het gehele interieur is vernieuwd, waaronder alle installaties voor cv en elektra, badkamers, vloeren en het complete stucwerk van muren en plafonds. In 2024 is bovendien een luxe nieuwe keuken geplaatst en is de woning voorzien van een hybride warmtepomp en 20 zonnepanelen. Dankzij deze ingrijpende verduurzaming beschikt het landhuis over energielabel A, uitzonderlijk voor een woning uit de jaren '30!

Ondanks de modernisering zijn de authentieke sfeer en karakteristieke details prachtig behouden gebleven. De imposante gevel met getoogde entree, erker en originele raamluiken ademt nog altijd de charme van weleer uit.

Het landhuis ligt op enkele minuten van het centrum van de historische binnenstad van Zutphen maar ook op 20 min van Deventer en de snelweg A1 is binnen handbereik. De omgeving kenmerkt zich door oude landweggetjes met eeuwenoude bomen en het Twentekanaal wat vlakbij de woning is gelegen. De woning ligt heerlijk rustig verscholen aan een doodlopen weggetje met slechts bestemmingsverkeer.

Indeling

Begane grond:

Via de brede bordestrap bereik je de indrukwekkende entree met royale hal, fraai trappenhuis en toegang tot alle vertrekken.

De hal vormt het stijlvolle hart van de woning.

Aan zowel de voor- als achterzijde bevinden zich twee comfortabele werk-/studeerkamers. De royale L-vormige woonkamer straalt warmte en elegantie uit en beschikt over openslaande deuren naar het terras. Dankzij de hoge plafonds en de vele ramen met elektrisch bedienbare bovenlichten geniet de ruimte van een prachtige lichtinval en een optimaal zicht op de tuin en de omliggende natuur. De fraaie parketvloer met bijzonder legpatroon en de sfeervolle houtkachel maken het geheel compleet.

De halfopen keuken is in 2024 vernieuwd en uitgerust met alle denkbare inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er een doorloop naar de studeerkamer en aansluitend de praktische bijkeuken met keukenblok, veel bergruimte en een deur naar de oprit naast de woning.

Bijzonderheden:

- Uitstekend onderhouden en instapklare woning.
- Schilderwerk is in 2025 uitgevoerd door een professioneel schildersbedrijf.
- CV hybride systeem met monoblock Remeha-Daikin uit 2025.
- Alle elektra en schakelmateriaal is vernieuwd en er is databekabeling door de gehele woning aanwezig.

Vanuit de hal is tevens de wijn-/provisiekelder bereikbaar, die eveneens een eigen buitentoegang heeft.

Eerste verdieping:

De stijlvolle bordestrap leidt naar een ruime overloop met drie royale slaapkamers, alle voorzien van vaste kasten. De riante masterbedroom beschikt over een walk-in closet, een groot balkon en directe toegang tot de exclusieve badkamer. Deze luxe uitgevoerde badkamer is voorzien van een dubbel wastafelmeubel, een ruime inloopdouche, vrijstaand ovaal ligbad en toilet. En wat heel bijzonder is, de houtkachel tegenover het ligbad. De badkamer is tevens bereikbaar vanaf de overloop, waar zich ook een separaat tweede toilet met fonteintje bevindt.

Tweede verdieping:

Ook de tweede verdieping is bereikbaar via een fraaie bordestrap. De ruime overloop profiteert van veel daglicht dankzij de dakkapel, terwijl de in het zicht gelaten dakspanten zorgen voor extra sfeer en karakter. Op deze verdieping bevinden zich twee grote slaapkamers, waarvan één met vaste kastenwand. Daarnaast is er een tweede badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Verder beschikt deze verdieping over een praktische waskamer met aansluitingen voor wasmachine en droger, een ruime bergzolder met cv-opstelling en een trap naar de vliering.

Tuin en buitenruimte:

De fraai aangelegde tuin vormt een waar verlengstuk van het landhuis. Rondom de woning vindt u prachtige oude bomen, kleurrijke rododendrons, een fruitboomgaardje en een royaal gazon. Het volledig omheinde perceel beschikt over twee toegangspoorten met elektrisch bedienbaar hekwerk, wat privacy en veiligheid optimaal waarborgt.

In 2024 is een nieuwe schuur met carport gerealiseerd.

Op het dak liggen 20 zonnepanelen van 440 WP en tevens is hier een laadpaal voor elektrische auto's aanwezig. Daarnaast beschikt de tuin over een beregeningssysteem met druppelslang voor de heggen.

"De Nieuwe Dam" biedt een zeldzame combinatie van allure, ruimte, comfort en duurzaamheid op een van de mooiste locaties in het buitengebied van Zutphen.

Woonoppervlakte: ca. 381 m²

Inhoud: ca. 1571 m³

Perceeloppervlakte: 5551 m²

Aanvaarding: in overleg.

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, houtkachel

Aantal kamers

8

Externe bergruimte

21 m²

Tuin

Rondom







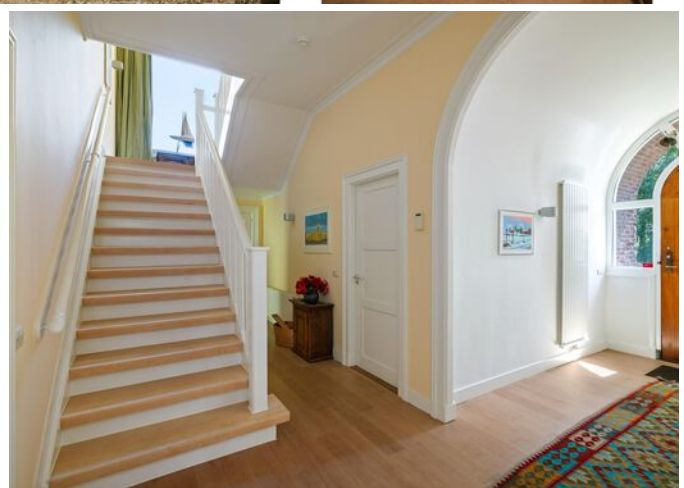
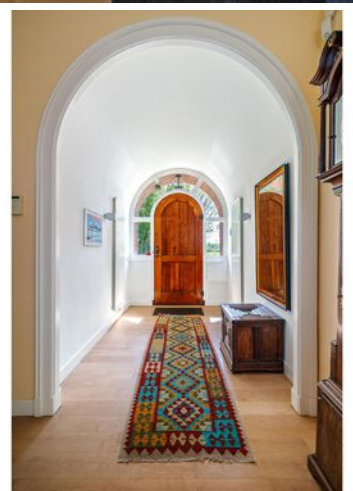


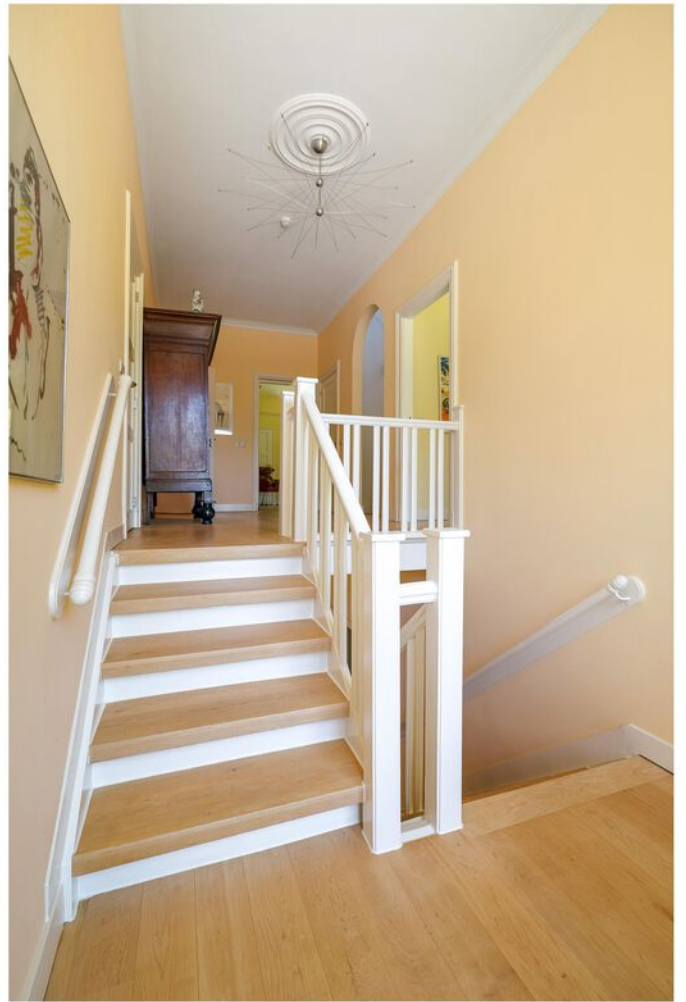






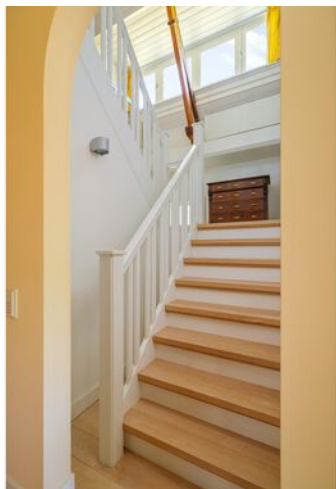


















**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**

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

nvm.nl

A small bird wearing a blue tie, standing on a branch. The bird is brown and white, and the tie is a solid blue color. The background is a bright blue sky with white clouds.
A panoramic view of a city with a prominent church spire. The city is densely packed with buildings, and the church spire is a notable landmark. The sky is blue with some clouds.



Begane grond



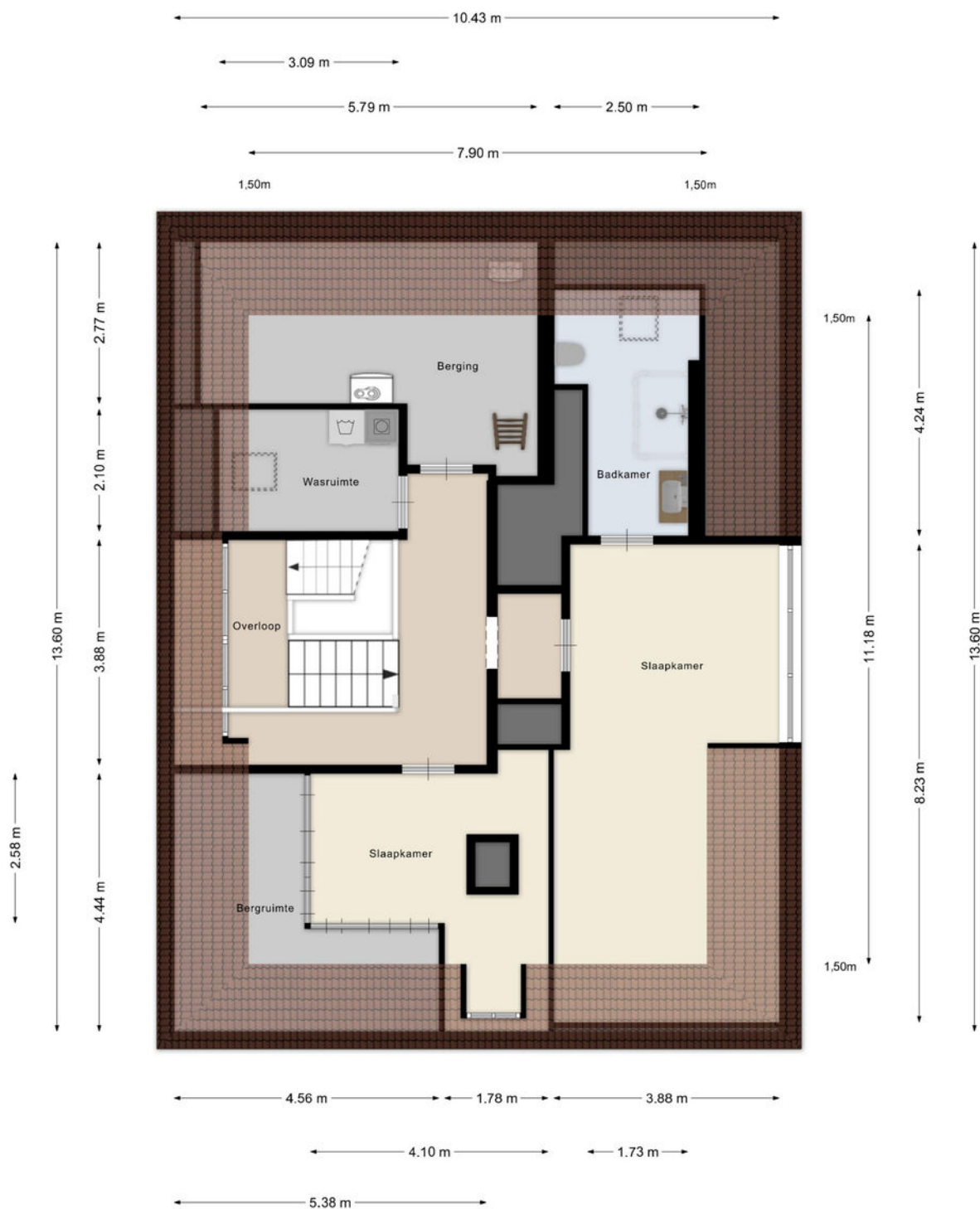
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

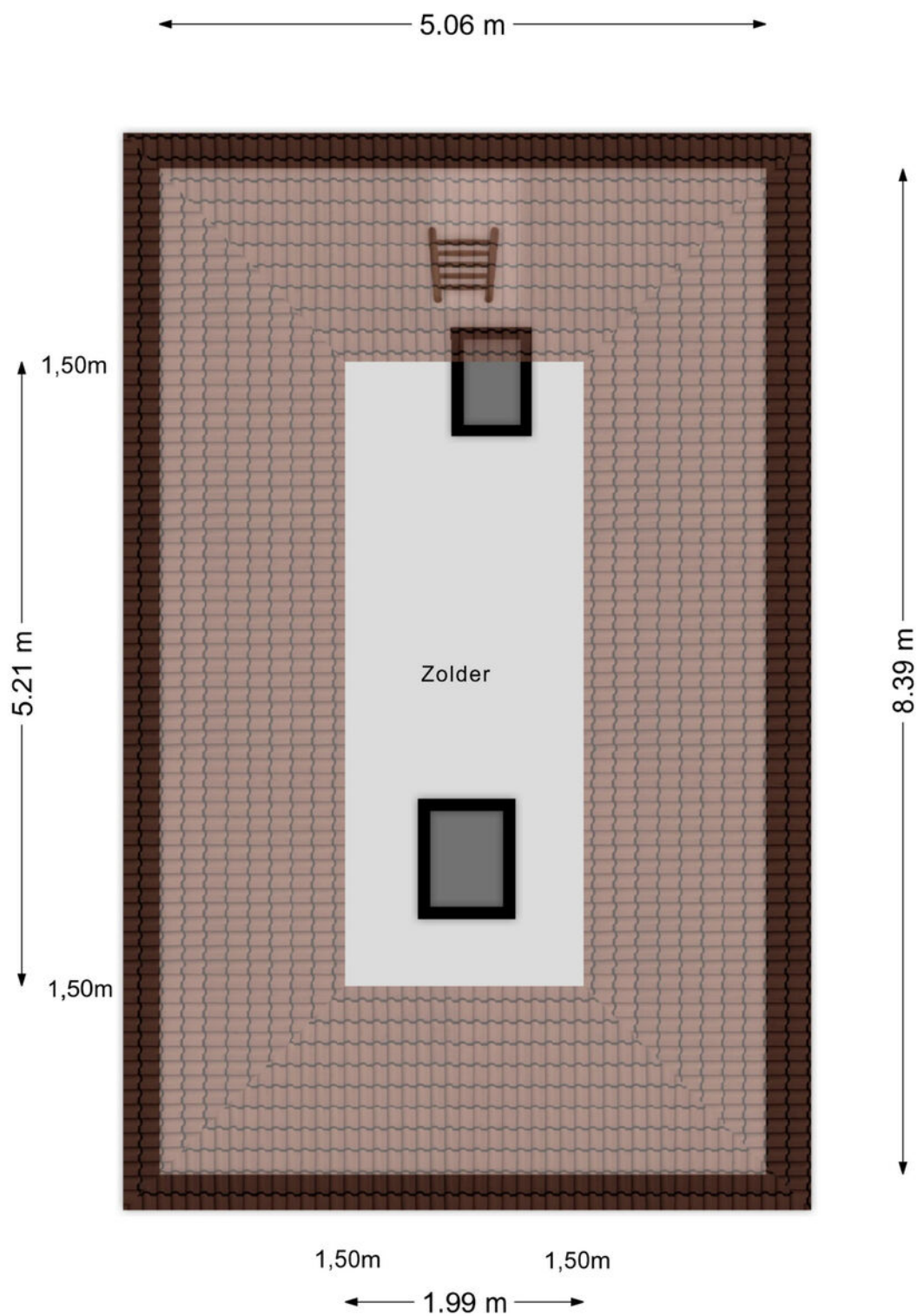


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

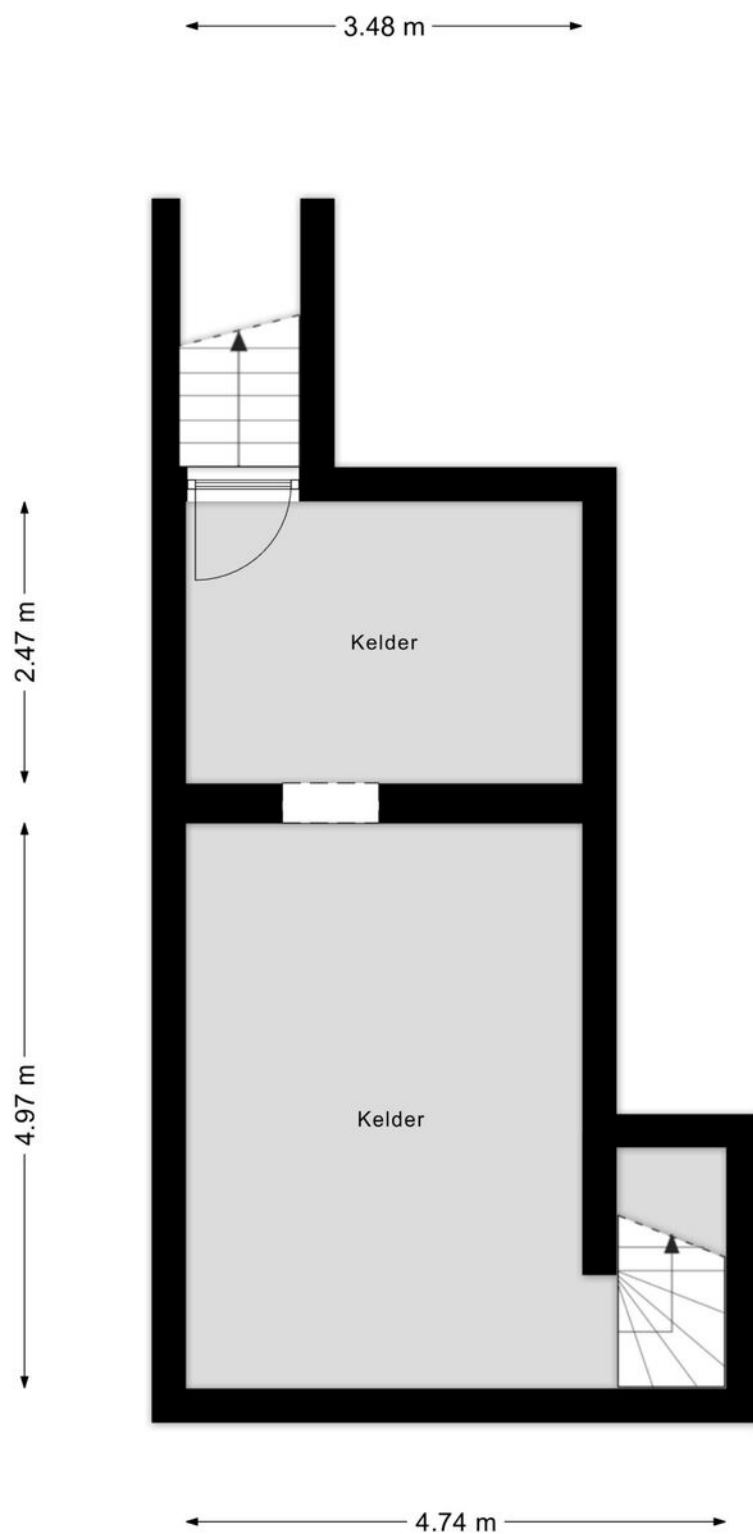
Tweede verdieping



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

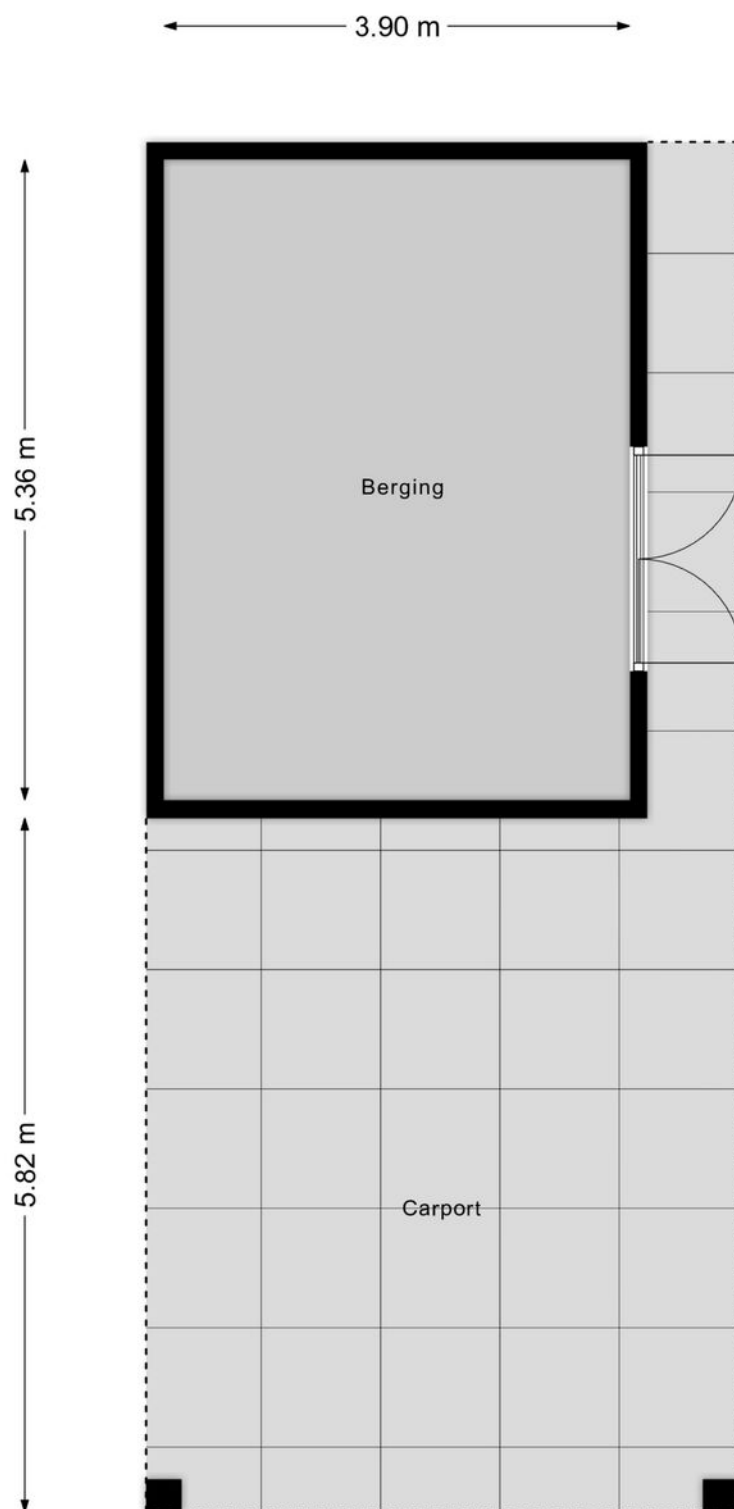


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Berging met carport

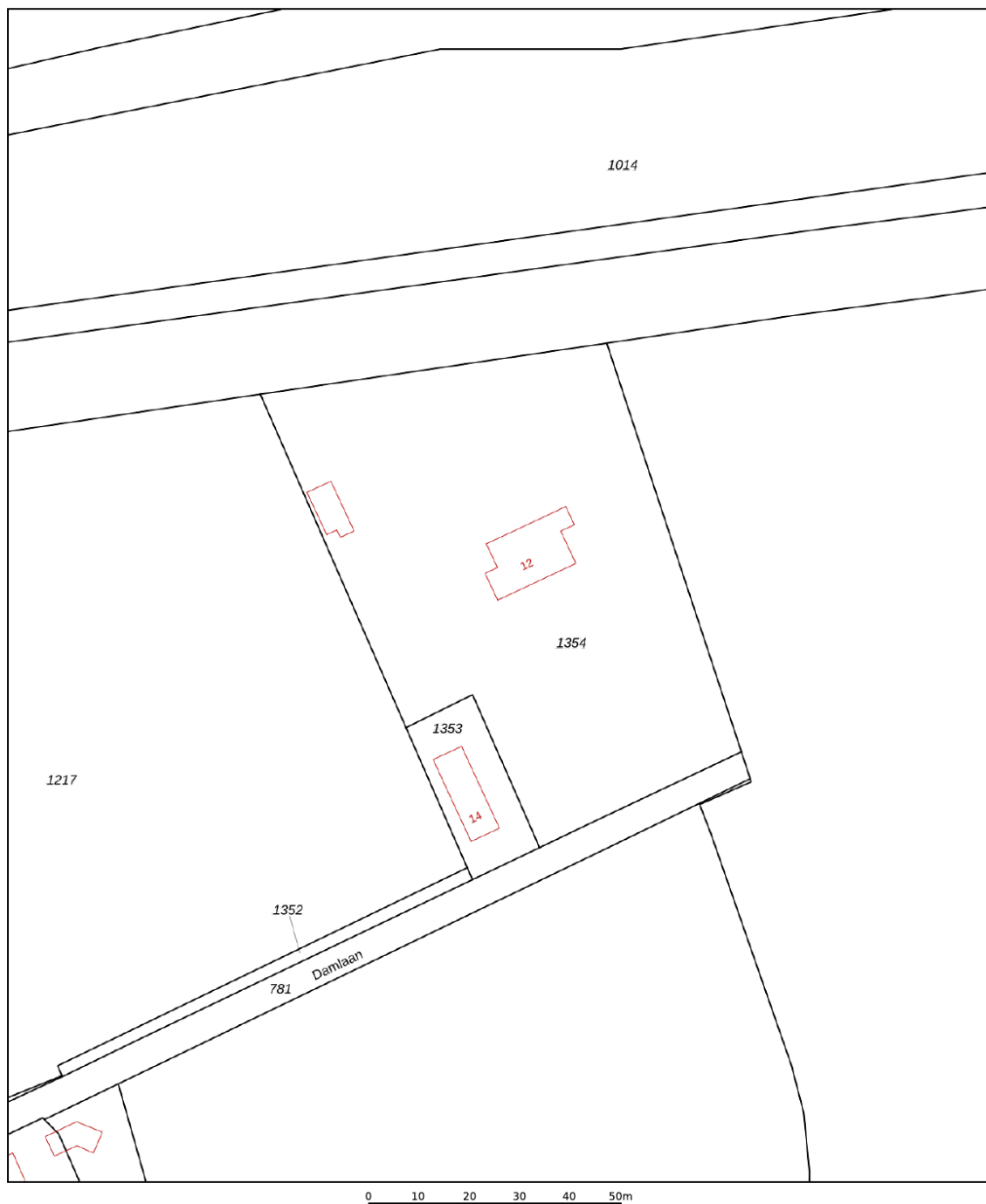


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
Perceelnummer			
25	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Gorssel
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	G
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1354
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 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.	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

--



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 (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, 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 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

