

Bouwhuispad 2  
Olst

€ 1.950.000 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*

950 m<sup>2</sup>

## *Inhoud*

3724 m<sup>3</sup>

## *Perceeloppervlakte*

5000 m<sup>2</sup>

## *Slaapkamers*

5

## *Bouwjaar*

1653

## *Vraagprijs*

€ 1.950.000 k.k.



## ***Havezate Boxbergen, een monumentale buitenplaats vlakbij de hanzestad Deventer waar historie en natuur samenkomen***

***Verscholen in het groen, op de grens van Diepenveen en Olst en op korte afstand van de historische Hanzestad Deventer, ligt de indrukwekkende Havezate Boxbergen.***

Een uitzonderlijke en zeldzaam aangeboden buitenplaats met een geschiedenis die teruggaat tot 1344, gelegen op een royaal perceel van circa 5.000 m<sup>2</sup>.

Hier woon je op een plek waar rust, ruimte en natuur naadloos samenkomen. Omringd door uitgestrekte landerijen, eeuwenoude bossen en schilderachtige waterlopen vormt Boxbergen een oase van privacy en schoonheid. Reeën laten zich regelmatig zien op de omliggende velden, terwijl vanuit vrijwel iedere ruimte uitzicht bestaat op de fraai aangelegde tuin, de weilanden en het karakteristieke Sallandse coulisselandschap.

De statige oprijlaan, geflankeerd door monumentale bomen, leidt naar het kasteel dat zich langzaam ontvouwt tussen het groen. Het historische hoofdgebouw, de gracht, het royale voorplein en de zorgvuldig aangelegde tuin vormen samen een harmonieus geheel dat perfect aansluit op het omliggende landschap.

Deze oorspronkelijke havezate ademt geschiedenis uit. Door de eeuwen heen zijn talloze authentieke elementen behouden gebleven, waardoor het verleden nog altijd tastbaar aanwezig is. De eeuwenoude jachtkamer met haar unieke wandschilderingen, de imposante eiken balkconstructies, monumentale schouwen en karaktervolle muren vertellen ieder hun eigen verhaal. Het resultaat is een bijzondere woonomgeving met een warme sfeer en een ongekennde uitstraling.

Dankzij de royale afmetingen en de veelzijdige indeling biedt het kasteel tal van gebruiksmogelijkheden.

Het kasteel leent zich uitstekend voor bewoning door meerdere generaties, gecombineerd wonen en werken, gelijkvloers wonen, mantelzorg of een representatieve invulling als kantoor aan huis. Ook gebruik als bed & breakfast of hospitalitylocatie behoort tot de mogelijkheden, uiteraard binnen de geldende regelgeving.

Nabij het perceel bevinden zich diverse vrij toegankelijke landgoederen en bosgebieden, waaronder Overvelde, De Hoek en Zorgvliet. Hier kun je eindeloos wandelen en fietsen door een van de mooiste natuurgebieden van Salland. Op korte afstand stroomt bovendien de rivier de IJssel met haar uitgestrekte uiterwaarden en bijzondere natuur.

### ***Bijzonderheden:***

- Oorspronkelijk bouwjaar ca. 1653
- Oerdegelijk gebouwd met metersdikke muren.
- Gedeeltelijk voorzien van dubbele beglazing.
- Rijksmonument.
- Elektrisch bedienbaar toegangshek
- Eigen waterbron
- Irrigatiesysteem in zones
- Bestemming zie website van het omgevingsloket.

Ondanks de rustige en landelijke ligging zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Het NS treinstation bevindt zich op 15 minuten fietsen en binnen vijf autominuten bereik je meerdere basisscholen en twee dorpskernen met onder meer supermarkten, speciaalzaken, horeca en een wekelijkse markt. Deventer ligt op slechts tien autominuten, Zwolle op circa twintig minuten en de A1 is binnen vijftien minuten bereikbaar. Voor liefhebbers van golf bevindt de Sallandsche Golfclub zich op slechts enkele minuten afstand.

Een unieke woonlocatie voor wie verlangt naar ruimte, natuur en karakter, zonder afstand te doen van bereikbaarheid.

#### Indeling

Begane grond:

De monumentale entree met bordestrap vormt een indrukwekkende ontvangst. Boven de entree prijkt nog altijd het jaartal 1653, het jaar waarin de laatste grote verbouwing werd voltooid. Via de authentieke voordeur betreedt je de royale centrale hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken.

In de linker vleugel bevindt zich de woonkeuken met openslaande deuren naar het terras aan de achterzijde. Dankzij de hoge raampartijen geniet deze ruimte van een fraaie lichtinval en een prachtig uitzicht over de tuin en het omliggende landschap.

De rechter vleugel herbergt de historische jachtkamer, een van de meest bijzondere vertrekken van het huis. De imposante schouw, open haard, eeuwenoude eiken balken en unieke wandschilderingen creëren een sfeer die rechtstreeks verwijst naar het rijke verleden van de havezate. Op de vloer ligt een karakteristiek parket in carrépatroon.

Aan de achterzijde bevindt zich een gang met toegang tot het toilet, de verdiepingstrap en een slaapkamer met fraaie schouw. De aangrenzende badkamer is gesitueerd in de

torenkamer en beschikt over een ligbad, douche, wastafel, monumentale zandstenen schouw en een historische wandschildering.

Eerste verdieping:

Via de brede trap bereik je de eerste verdieping. Rondom de overloop bevinden zich drie royale slaapkamers, een badkamer met douche en wastafel en een tweede badkamer met ligbad en dubbele wastafel. Daarnaast is er een praktische wasruimte aanwezig.

Een bijzonder hoogtepunt op deze verdieping is de sfeervolle tweede woonkamer, deels gesitueerd in de toren. Deze ruimte wordt gekenmerkt door authentieke cassetteplafonds, houten lambriseringen en een fraaie schouw. Aansluitend bevindt zich een complete keuken, waardoor deze verdieping uitstekend zelfstandig kan functioneren. Op de overloop bevindt zich tevens een separaat toilet.

Tweede verdieping:

De monumentale bordestrap leidt naar de imposante zolderverdieping. Deze grote open ruimte beschikt over meerdere ramen en dakkapellen, waardoor er volop daglicht aanwezig is.

## Energietabel

### Verwarming

c.v.-ketel, open haard

### Aantal kamers

9

### Externe bergruimte

### Tuin

rondom

De verdieping biedt uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van extra kamers, werkruimten of recreatieve voorzieningen.

#### Souterrain:

Het volwaardige souterrain vormt een bijzonder onderdeel van het kasteel. Hier bevinden zich onder meer diverse gewelvenkelders, geschikt voor wijnopslag, provisie of opslag, een garage met elektrisch bedienbare deur, woonruimte en een voormalige keuken.

Deze verdieping is zowel van binnenuit als van buitenaf toegankelijk en werd vroeger gebruikt door het personeel. Historische details, zoals originele betegeling en een oude koperen pomp, herinneren nog aan deze periode. Dankzij de meerdere toegangen biedt het souterrain uiteenlopende gebruiksmogelijkheden.

#### Tuin:

De kasteeltuin vormt een vanzelfsprekend verlengstuk van de buitenplaats. Aan de voorzijde zorgen hagen, bloeiende hortensia's en de monumentale oprijlaan van oude waaltjes voor een indrukwekkende entree. Het royale voorplein biedt ruime parkeergelegenheid.

Aan de achterzijde ligt een recent aangelegde parktuin die rust en privacy uitstraalt. Sierlijke wandelpaden, volwassen beplanting en een fraaie vijver creëren een groene omgeving waarin het kasteel volledig tot zijn recht komt. Een plek waar natuur, historie en wonen op uitzonderlijke wijze samenkomen.

Woonoppervlakte: ca. 950 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 3.724 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: ca. 5.000 m<sup>2</sup>

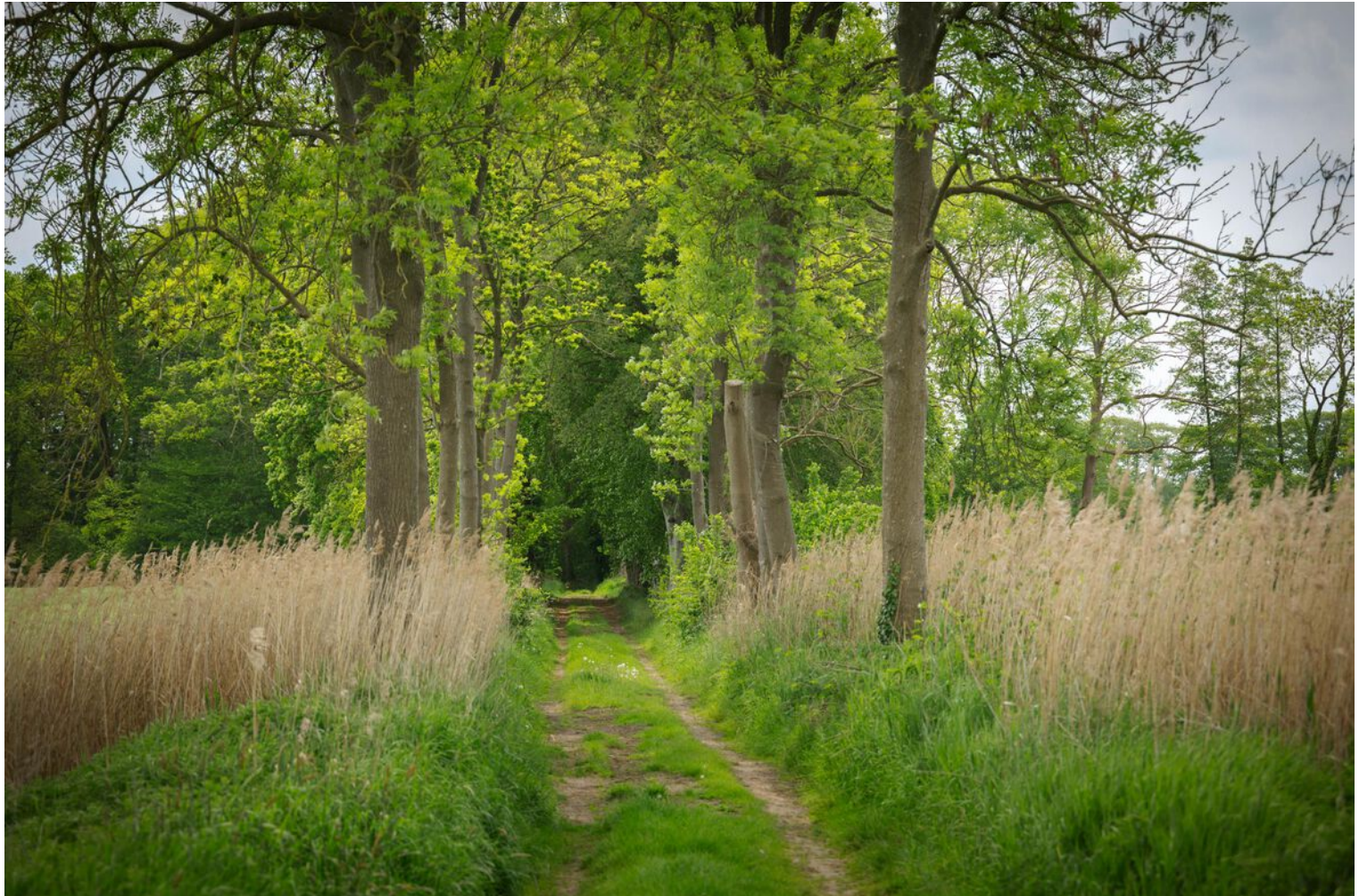
Voor meer informatie over deze woning, neem contact op met het team van Tysma Makelaars.

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.



















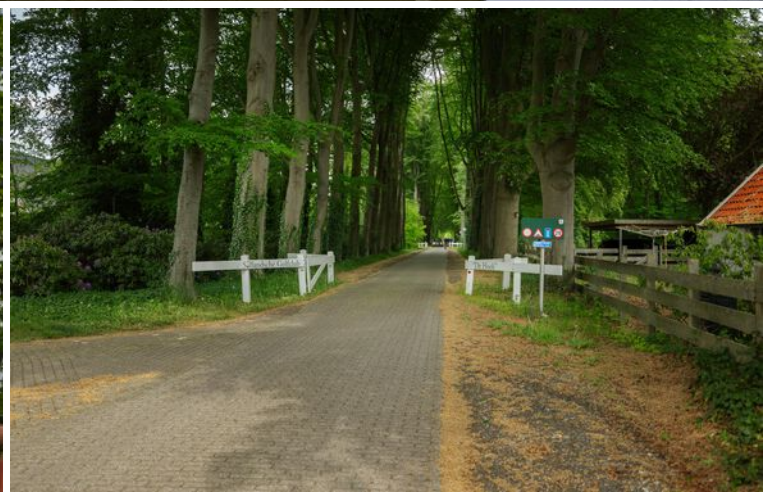












**Kies een bevlogen aankoopmakelaar!**

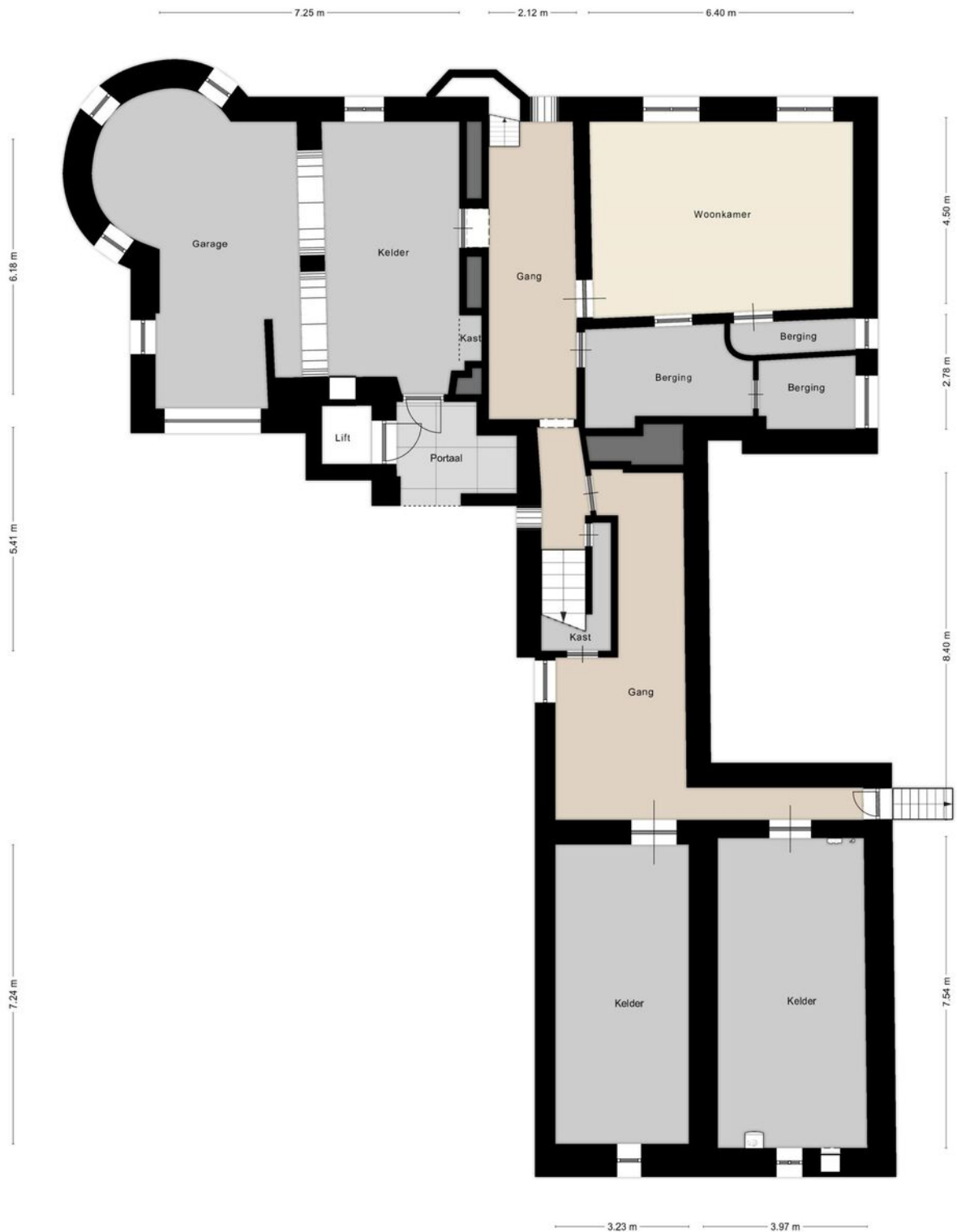


**Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar**

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

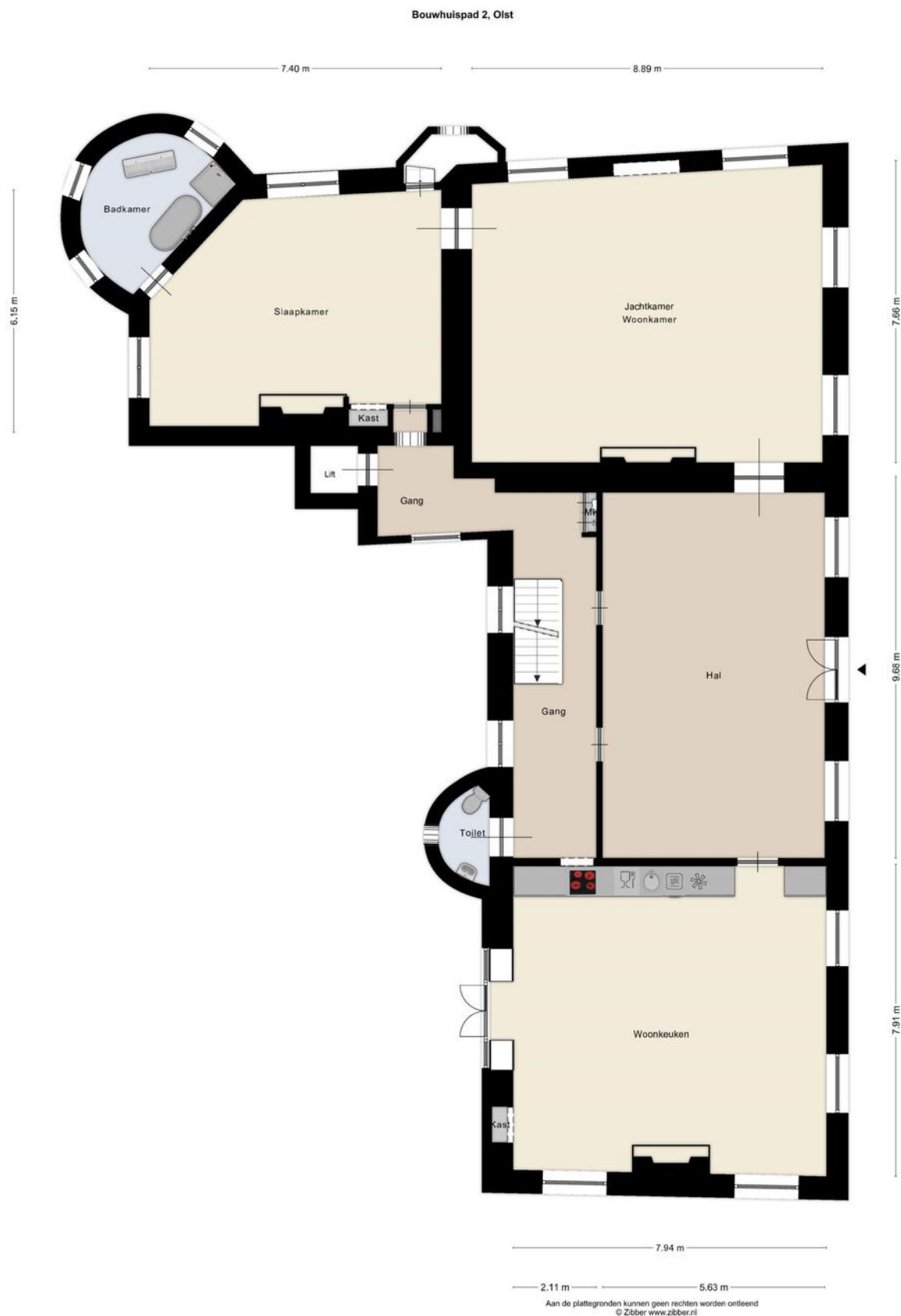


Bouwhuispad 2, Olst



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

# Begane grond

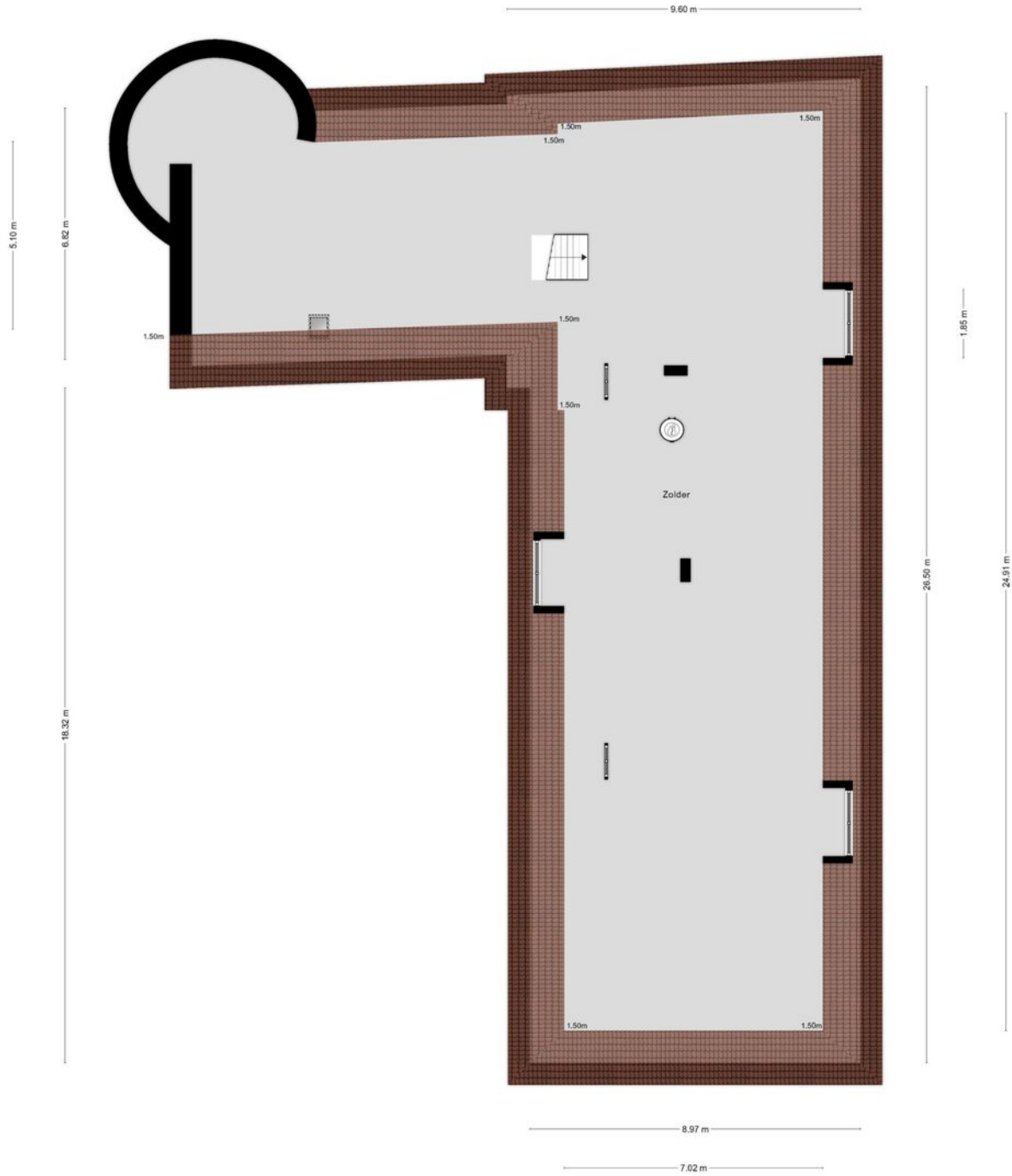


# Eerste verdieping



# Zolder

Bouwhuispad 2, Olst

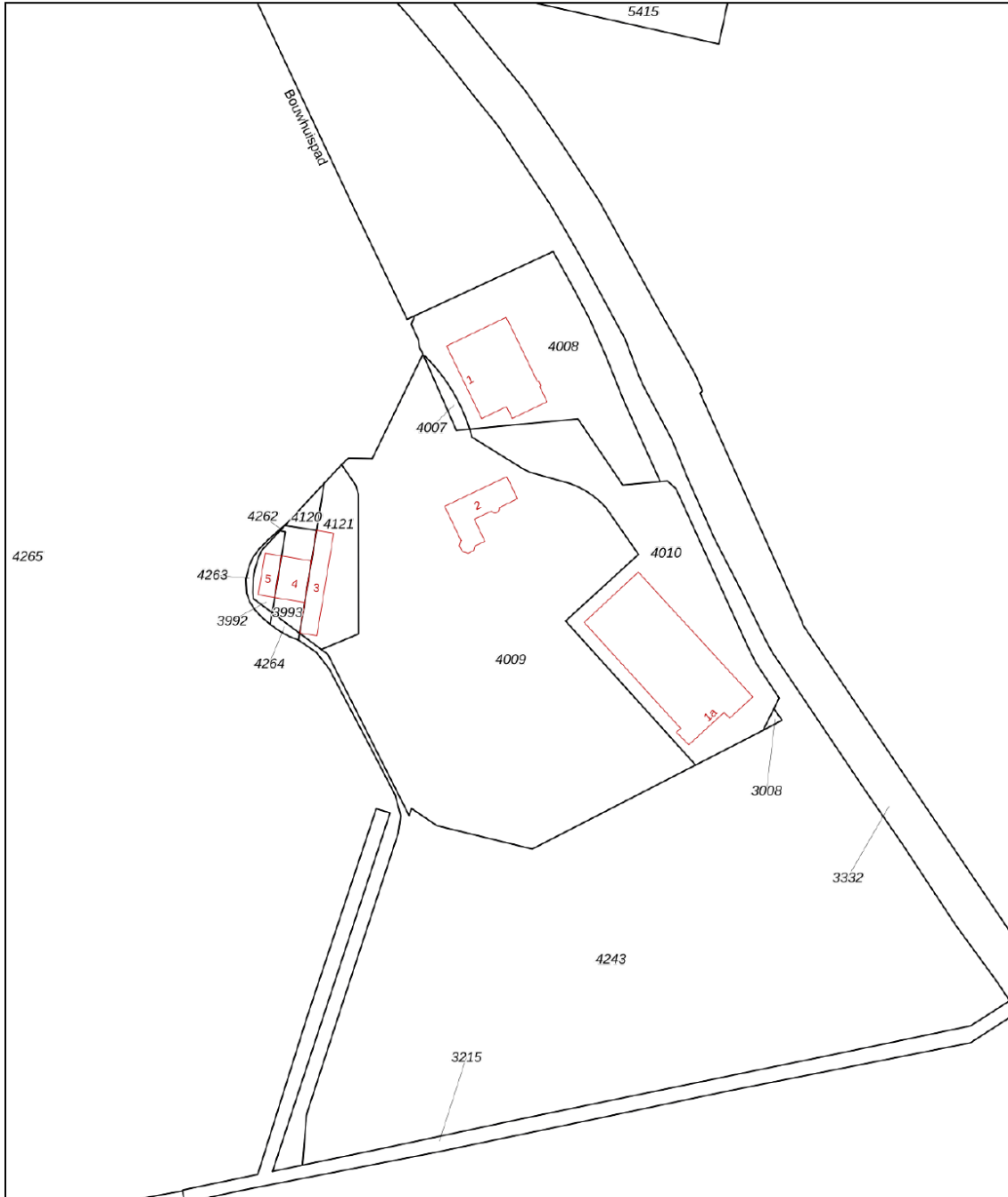



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zolber www.zolber.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 juni 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Deze kaart is noordgericht<br/>Perceelnummer<br/>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Olst<br/>Sectie E<br/>Perceel 4009</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|--|--|---|



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 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)

