

Wechelerweg 46 B
Diepenveen

€ 585.000 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

153 m²

Inhoud

869 m³

Perceeloppervlakte

525 m²

Slaapkamers

4

Bouwjaar

1967

Vraagprijs

€ 585.000 k.k.



WAT EEN PLEKJE, WAT EEN RUIMTE!

LOCATIE

Diepenveen staat bekend om haar groene en ruimtelijke karakter, met volop mogelijkheden om te wandelen, te fietsen en te genieten van de natuur. Tegelijkertijd bevinden de dagelijkse voorzieningen en het centrum van Diepenveen zich op korte afstand. Zo zijn onder meer een supermarkt, warme bakker, keurslager, slijterij, kapsalon, horeca en diverse speciaalzaken goed bereikbaar. Ook de twee basisscholen in Diepenveen liggen op korte afstand.

De omgeving rondom de Wechelerweg wordt gekenmerkt door een afwisselend landschap van weilanden, bosrijke gebieden en landelijke wegen. Hier ervaar je de rust en ruimte van het buitengebied, terwijl je tegelijkertijd profiteert van een goede verbinding met zowel Diepenveen als Deventer. De binnenstad van Deventer is bovendien in circa 20 minuten per fiets te bereiken. Daarmee zijn winkels, scholen, horeca, cultuur, scholen en andere stedelijke voorzieningen gemakkelijk binnen handbereik.

Achter deze speelse TWEEKAPPER strekt de boomkwekerij van het welbekende tuincentrum Gooiker zich uit. Verderop zijn de eerste vrijstaande woningen van Steenbrugge zichtbaar, omzoomd door inheems groen en afgekaderd met een slootje. Aan de voorzijde van de woning kijk je vanuit de woonkamer uit over het grondgebied van manege Tjoonk. Deze kenmerkende elementen in de directe omgeving zorgen voor innemende zichtlijnen met een blijvend karakter.

WONING

Ooit gebouwd eind jaren '60, praktisch ingedeeld en gevuld met persoonlijkheid.

Deze niet-alledaagse woning heeft, los van haar interessante locatie, flink wat sterke punten om op te noemen:

- Vloeiende looproutes en ruimtebesparing door de vele schuifdeuren;
- Zeeën aan bergruimte, te vinden achter knieschotten, in talloze vaste kasten, kelders en bijgebouwen;
- Vier slaapkamers van goed formaat, middels een dakkapel realiseer je met gemak een vijfde;
- Parkeergelegenheid voor minstens 4 auto's op eigen terrein, waarvan 2 overdekt;
- Compleet in steen (zelfs het dak) uitgevoerde 9 meter diepe garage, met smeerput/kelder;
- Deels voorzien van kunststofkozijnen, rolluiken en screens;
- Een kluswoning met alle potentie om naar eigen smaak te maken, vrijwel geen kapitaalvernietiging;

Dit plekje moet je beleven, kom een kijkje nemen!

Bijzonderheden:

- Bijzondere plek in Diepenveen nabij voorzieningen en buitengewone vergezichten;
- Goede basis met flink wat potentie voor veel verschillende doelgroepen;
- Het onderhoud van het houtwerk en buitenkozijnen behoeft enige aandacht;
- De bezichtigingsstaat betreft de opleverstaat m.u.v. het meubilair thans aanwezig in de woning, er is geen lijst van zaken beschikbaar;
- In de koopovereenkomst wordt een niet zelf-bewoond en een As is Where is clause opgenomen.

INDELING

Begane grond: ruime entree/hal met kelderluik, meterkast, vaste kasten, toilet met fonteintje, statige trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de eetkamer en authentieke schouw en kachel. Zowel de keuken als woonkamer zijn te bereiken middels schuifdeuren. Vanuit het keukenraam geniet je van het eerste vergezicht op de eigen achtertuin en de daar achtergelegen natuur. De keuken met vaste kast verschaft toegang tot het tochtportaal naar de serre en is voorzien van inbouwapparatuur zoals een gaskookplaat en koperen afzuigkap. Tot slot tref je hier een vrijstaande koelkast en vaatwasser. De royale doorzon woonkamer is voorzien van een zijraam en tweede schouw met charmante kachel. Ook hier leidt een enkele deur je terug naar de serre met schuifdeuren naar de achtertuin en dubbele carport.

1e Verdieping: overloop met toegang tot de badkamer en royale drie slaapkamers. Ook tref je hier een afsluitbare deur voor de vaste trap naar de tweede verdieping, met daarachter de cv-opstelling. De badkamer is volledig betegeld, voorzien van vaste kasten, ligbad met handdouche, wastafelmeubel, toilet en douche.

2e Verdieping: overloop met toegang tot aan weerszijden bergruimte en de vierde slaapkamer met dak- en zijraam

Buiten: de op het zuiden georiënteerde achtertuin strekt bijna 20meter de diepte in en is voornamelijk voorzien van gazon met vlak tegen de achtergevel grindtegels en een houten berging. De riant stenen garage is voorzien van een grote smeerput/kelder. Het 'dak' van deze kelder in de stenen garage fungeert als waar zonneterras. Achter de garage langs loopt een zijom met toegang tot de dubbele carport.

ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1967
- Woonoppervlakte: ca. 153m²
- Perceeloppervlakte: 525m²
- Energielabel: E
- Aanvaarding: direct

Voor meer informatie over deze woning, neem contact op met het team van Tysma Makelaars. Interesse in dit huis? Schakel direct uw 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

E

Verwarming

c.v.-ketel

Aantal kamers

5

Externe bergruimte

4 m²

Tuin

zuid































Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl

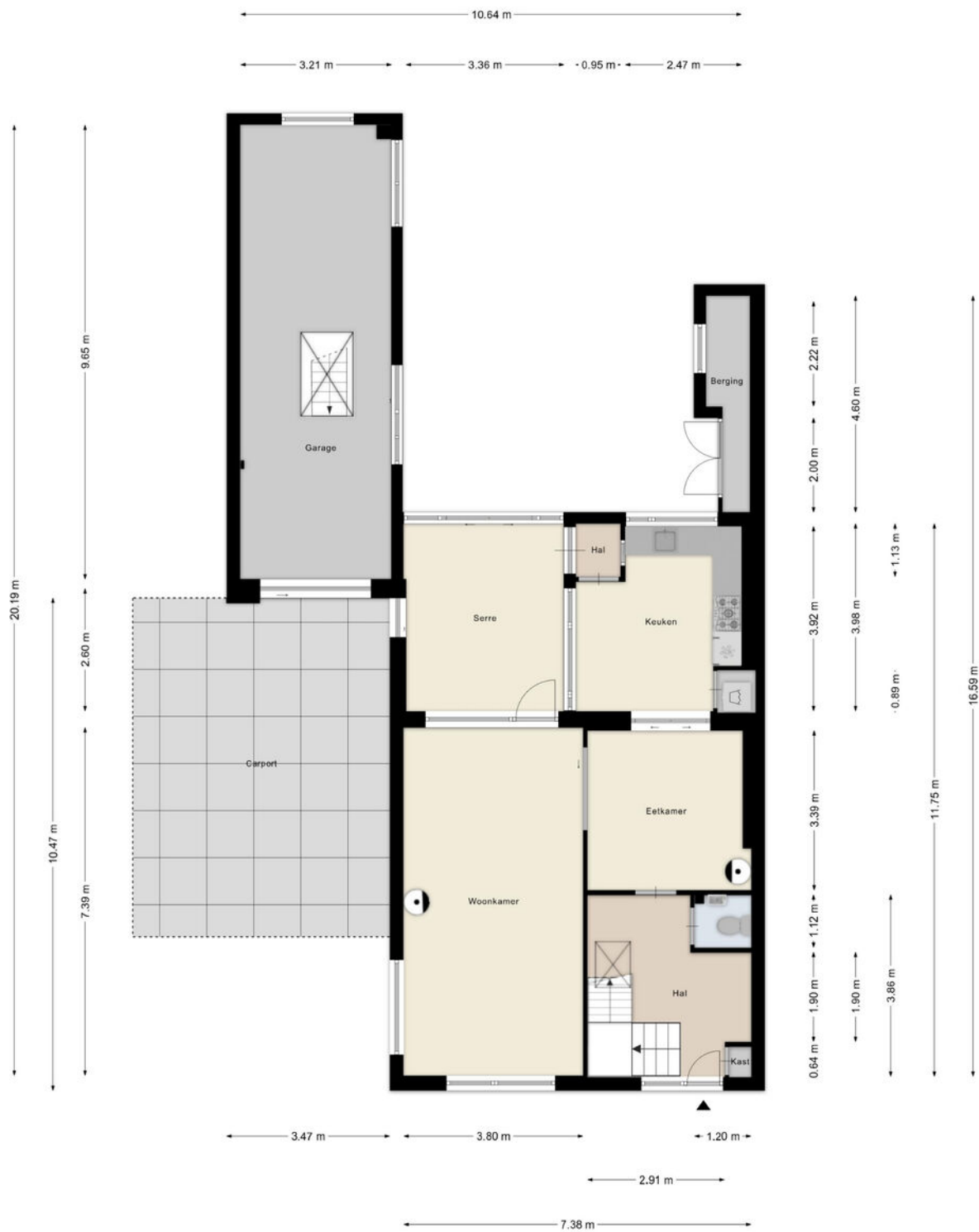


Begane grond met tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zöber www.zoerber.nl

Begane grond



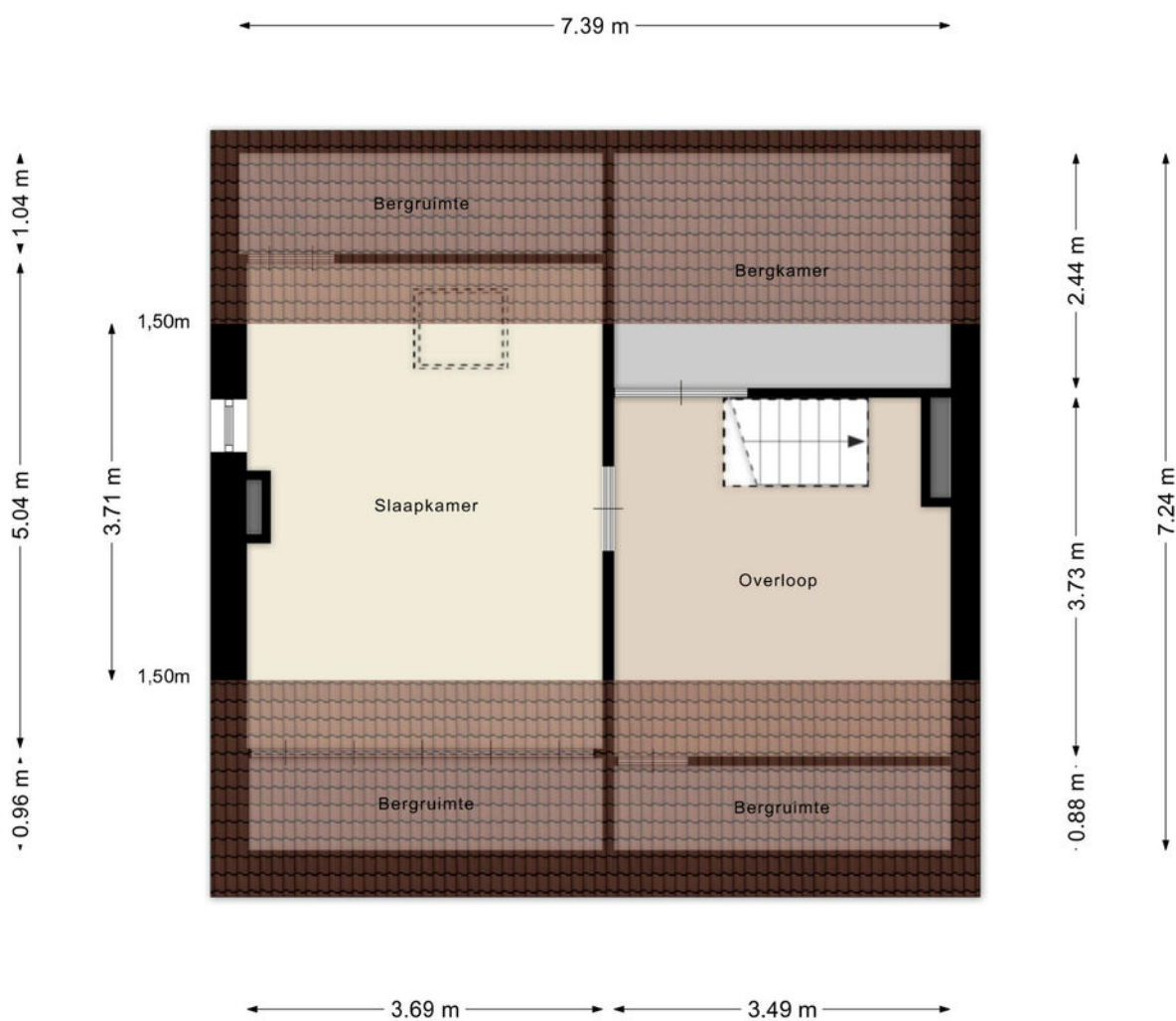
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

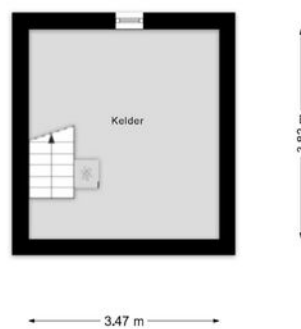
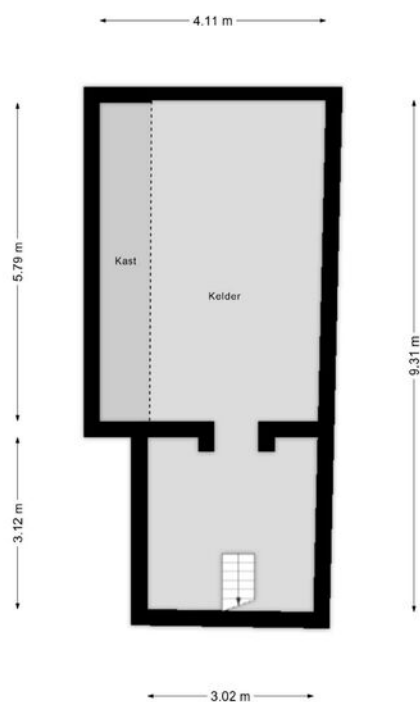


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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



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: 500						
25		Perceelnummer	Kadastrale gemeente						
		Huisnummer	Sectie						
		Vastgestelde kadastrale grens	Perceel						
		Voorlopige kadastrale grens	Diepenveen		B				
		Administratieve kadastrale grens	1725						
		Bebouwing							
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 augustus 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

ALEID BALK
Commercieel binnendienst medewe
E aleid@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

