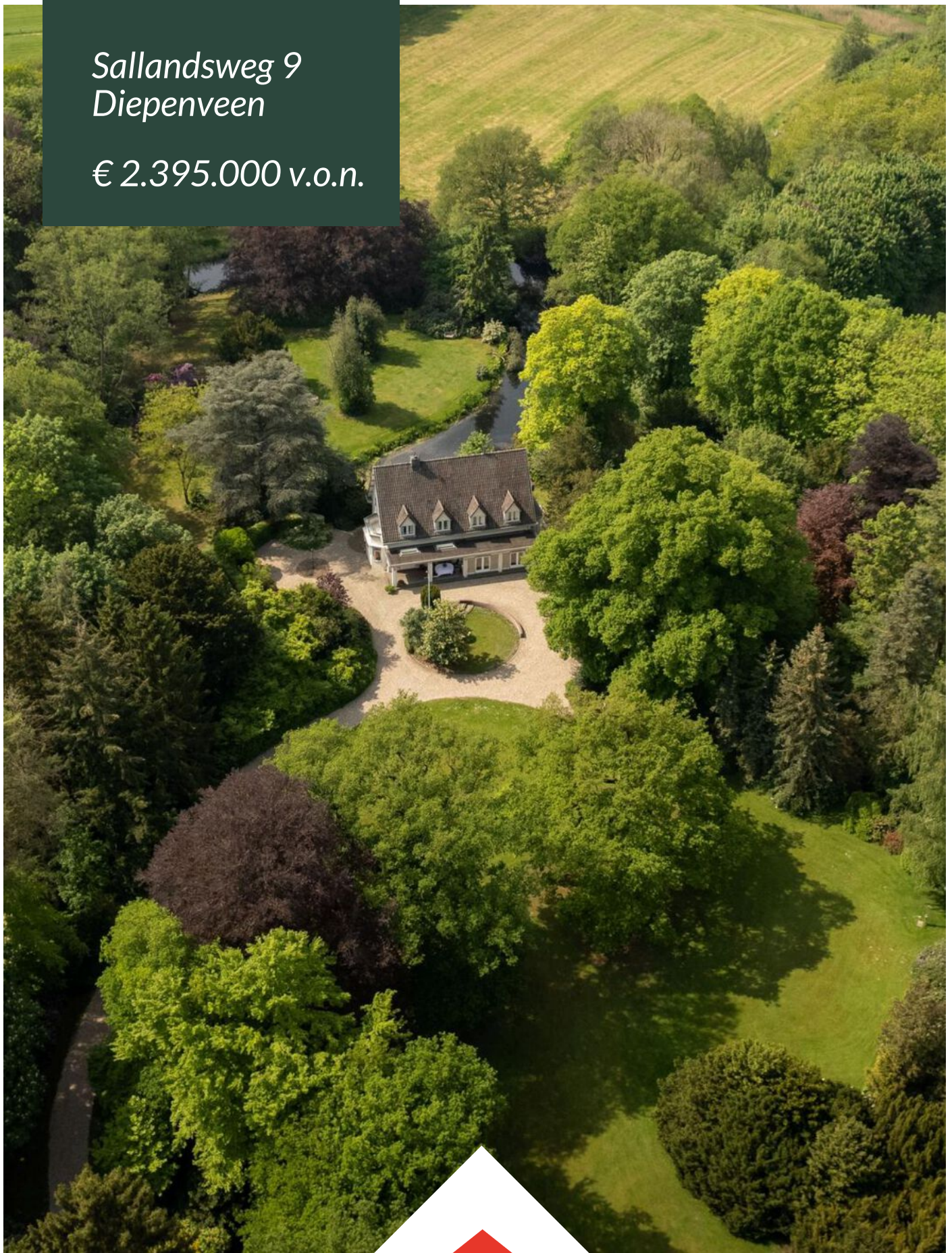


Sallandsweg 9
Diepenveen

€ 2.395.000 v.o.n.



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

338 m²

Inhoud

1328 m³

Perceeloppervlakte

50078 m²

Slaapkamers

9

Bouwjaar

1939

Vraagprijs

€ 2.395.000 v.o.n.



Aan de rand van het dorp Diepenveen ligt dit exclusieve en unieke NSW (Natuurschoonwet) Landgoed "Roobrug".

Het Landgoed beslaat ruim 5 ha. en is een harmonieuze plek met allure in Engelse landschapstijl met ongekend veel privacy om te wonen en te genieten van de rust en de schitterende natuur.

Het landhuis is omringd met een authentieke hoefijzer vormige vijver die in open verbinding staat met de wetering die langs het landgoed loopt. Op het landgoed is een prachtig bos met veel bijzondere imposante bomen en prachtige Rododendrons. Een aantal bomen staan op de lijst met monumentale bomen. Verschillende bomen al meer dan 200 a 300 jaar oud!

Aan de rand van het landgoed ligt een waterbuffer met rietkragen en een Ooievaarsnest, een paradijs voor diverse vogels. Reeën zijn hier ook regelmatige bezoekers op het landgoed! .

Vanuit iedere kamer in het landhuis kijk je uit op de prachtige tuin. Rondom zijn diverse zitjes en terrassen met fraaie zichtlijnen en uitzichten over de weilanden met het kenmerkende coulisselandschap.

De tuinaanleg is geïnspireerd op de landschappelijke kern uit 1886 met binnen in de hoefijzervormige vijver. De parkachtige tuin heeft zijn geheel eigen vorm gekregen op grond van de nog aanwezige authentieke elementen. De lange oprijlaan wordt gemarkeerd door een statige toegangspoort, Rododendrons en Magnolia's. Het huis en de tuin zijn door de huidige eigenaren door de jaren heen met respect voor de natuur en het landhuis hersteld en gaan in harmonie samen met het landschap en de landgoederen in de omgeving.

Het landgoed is gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 (NSW) wat inhoudt dat de woning o.a. vrij gesteld is van overdrachtsbelasting, schenking- en successie belasting en tevens in een lager tarief voor de

OZB valt. Ook zijn er diverse subsidies mogelijk.

De oorspronkelijke buitenplaats is een werkelijk unieke locatie, de rijke geschiedenis maakt het tot een intrigerende plek die je zelden tegen komt.

De geschiedenis gaat terug tot 1457 en door de jaren heen hebben er diverse landhuizen gestaan. De laatste is in 1935 gesloopt waarbij het huidige landhuis in 1939 door architect Knuttel werd gebouwd.

De kleurrijke en langdurige historie van de Roobrug is vastgelegd in een boek.

Het gehele huis en de tuin zijn uitstekend onderhouden.

Ook aan duurzaamheid is gedacht. In 2022 is er uit het zicht een strook met zonnepanelen (11.570 Wp) aangelegd wat voldoende is voor de dagelijkse elektriciteits behoefte.

Bijzonderheden:

- Zeer rustige woonomgeving maar niet in "the middle of nowhere".
- Alle voorzieningen liggen op fietsafstand.
- Laadpunt elektrische auto aanwezig.
- Voorzien van glasvezel internet.
- CV HR-combiketel Nefit uit 2019.
- Bronpomp voor tuinberegening aanwezig.

De huidige bewoners verwarmen de ruimtes o.a. met infrarood panelen en de efficiënte houtkachel in de woonkamer. Gas wordt nauwelijks meer gebruik, ook niet tijdens het koken want er is een nieuw elektrisch/inductie fornuis en oven combinatie. Tevens is er voldoende capaciteit voor de onlangs geïnstalleerde laadpaal voor een elektrische auto.

Op het landgoed is een garage met werkplaats voor het tuingereedschap aanwezig. Tevens is er een groot overdekt terras met een vuurplaats en overkapping voor het brandhout aanwezig.

Alle voorzieningen liggen binnen handbereik. Voor wie met het openbaar vervoer reist, is de bushalte op een paar minuten fietsafstand. Binnen slechts 5 (auto)minuten afstand zijn meerdere basisscholen en de dorpskern met o.a. supermarkt, bakker, kaasboer, bloemist, slager, tankstation, brasserie etc.

De historische binnenstad van Deventer is binnen 10 minuten met de auto bereikbaar. De Sallandsche Golfclub ligt op 5 minuten van de woning.

De snelweg A1 ligt op slechts 15 min. afstand zodat er een uitstekende verbinding is met het westen. Amsterdam is binnen 1 uur en 15 min. te bereiken en Utrecht in ruim een uur.

Aan de overkant van de weg bevindt zich landgoed "Nieuw Rande" een prachtig natuurgebied met vijverpartijen en een glooiend landschap van rivierduinen.

Hier kun je uren door de uitgestrekte bossen lopen of door de prachtige uiterwaarden van de IJssel.

Indeling:

Entree, tochtportaal, garderobe, grote statige hal met fraai trappenhuis en 2 toiletten. Prachtige sfeervolle woonkamer en-suite met schuifdeuren met gekleurd glas en openslaande tuindeuren naar de veranda. De veranda is het verlengstuk van de woonkamer hier "haal je de natuur naar binnen" en beleef je het buiten

wonen op een geweldige manier. Ruime woonkeuken met handgemaakte Engelse keuken voorzien van inbouw apparatuur en openslaande deuren naar het terras aan de achterzijde van de woning. Aansluitend de ruime bijkeuken met keukenblok en wasmachine- en wasdrogeraansluiting en achteringang. Tevens is er nog een slaap- / studeerkamer aanwezig. Vanuit de keuken is de grote provisiekelder te bereiken.

1e Verdieping:

Via de prachtige bordestrap met een ornament van een ijzeren suikerrietplant (een herinnering aan de suikerrietplantage die de opdrachtgever destijds op Java heeft opgericht), overloop en 6 slaapkamers met vaste kasten. De masterbedroom heeft een balkon en toegang tot de badkamer.

De badkamer is voorzien van een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel toilet en bidet.

2e Verdieping:

Overloop, bergkast, badkamer met douche en wastafel. Grote multifunctionele bergzolder en 2 ruime slaapkamers.

Externe bergruimte

46 m²

Verwarming

c.v.-ketel

Aantal kamers

11

Woonoppervlakte: ca. 338 m²

Inhoud: ca. 111 m³

Perceeloppervlakte: 50.078 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 uw eigen NVM aankoopmakelaar in.

Uw NVM aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

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











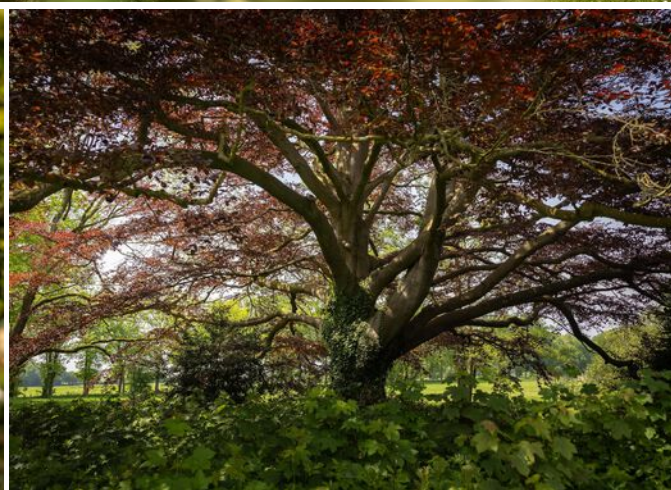


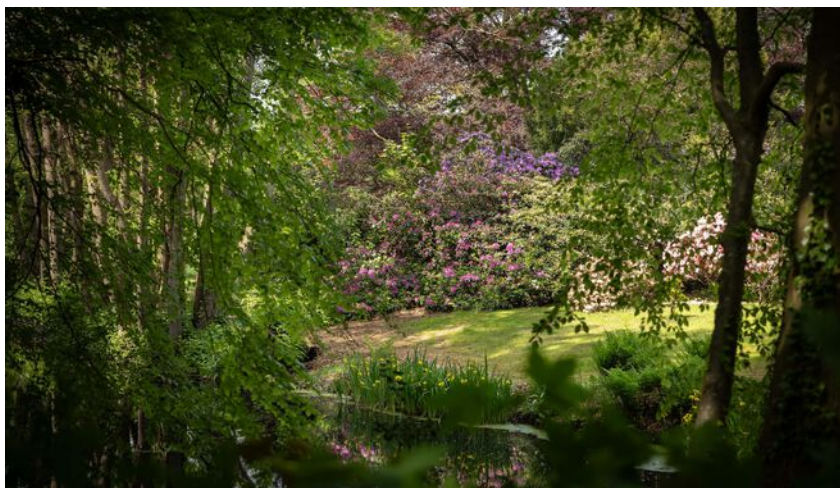
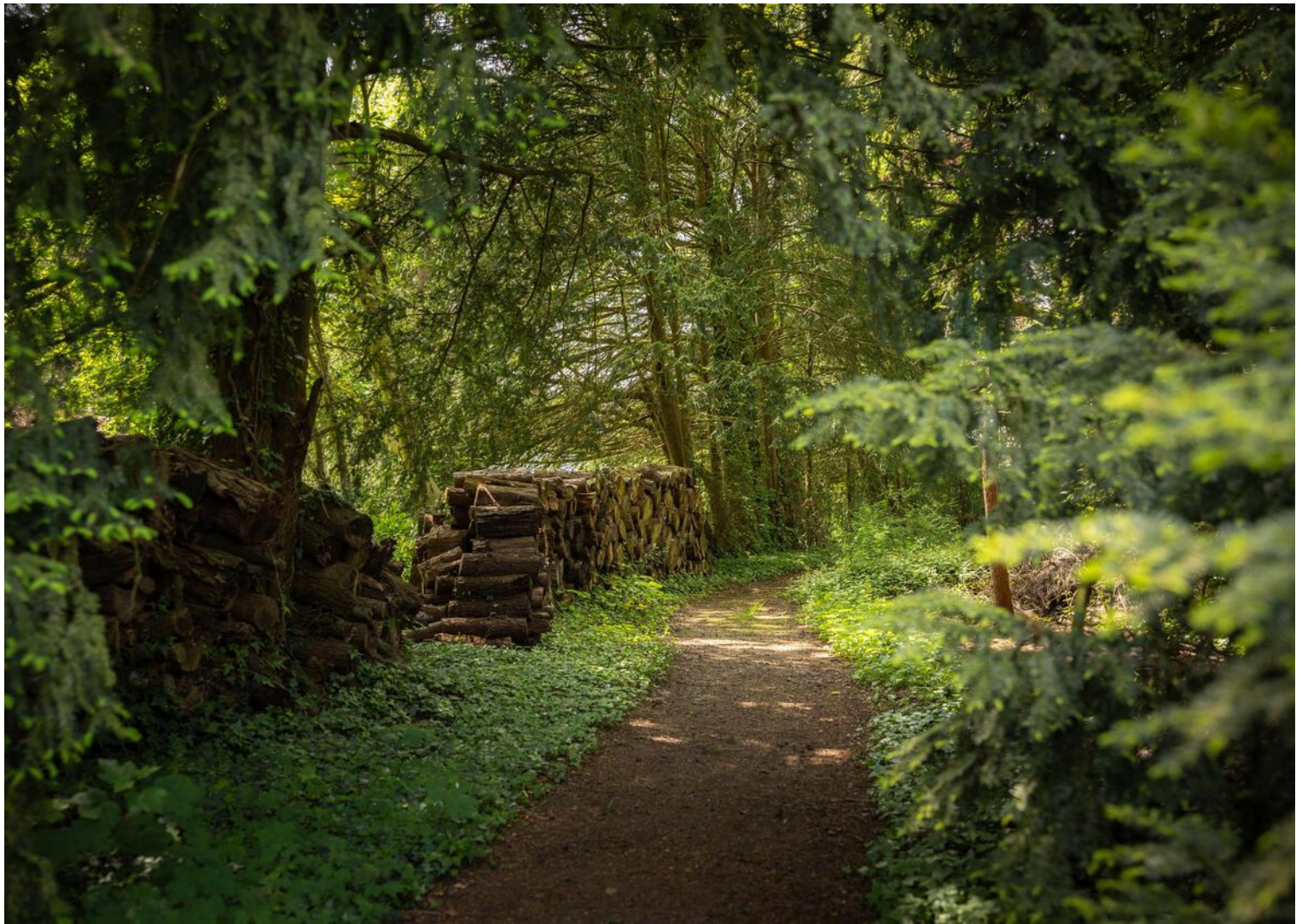


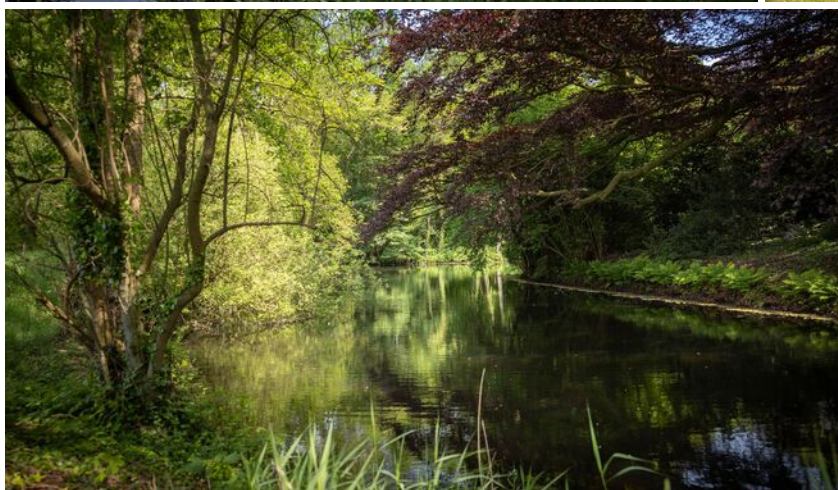


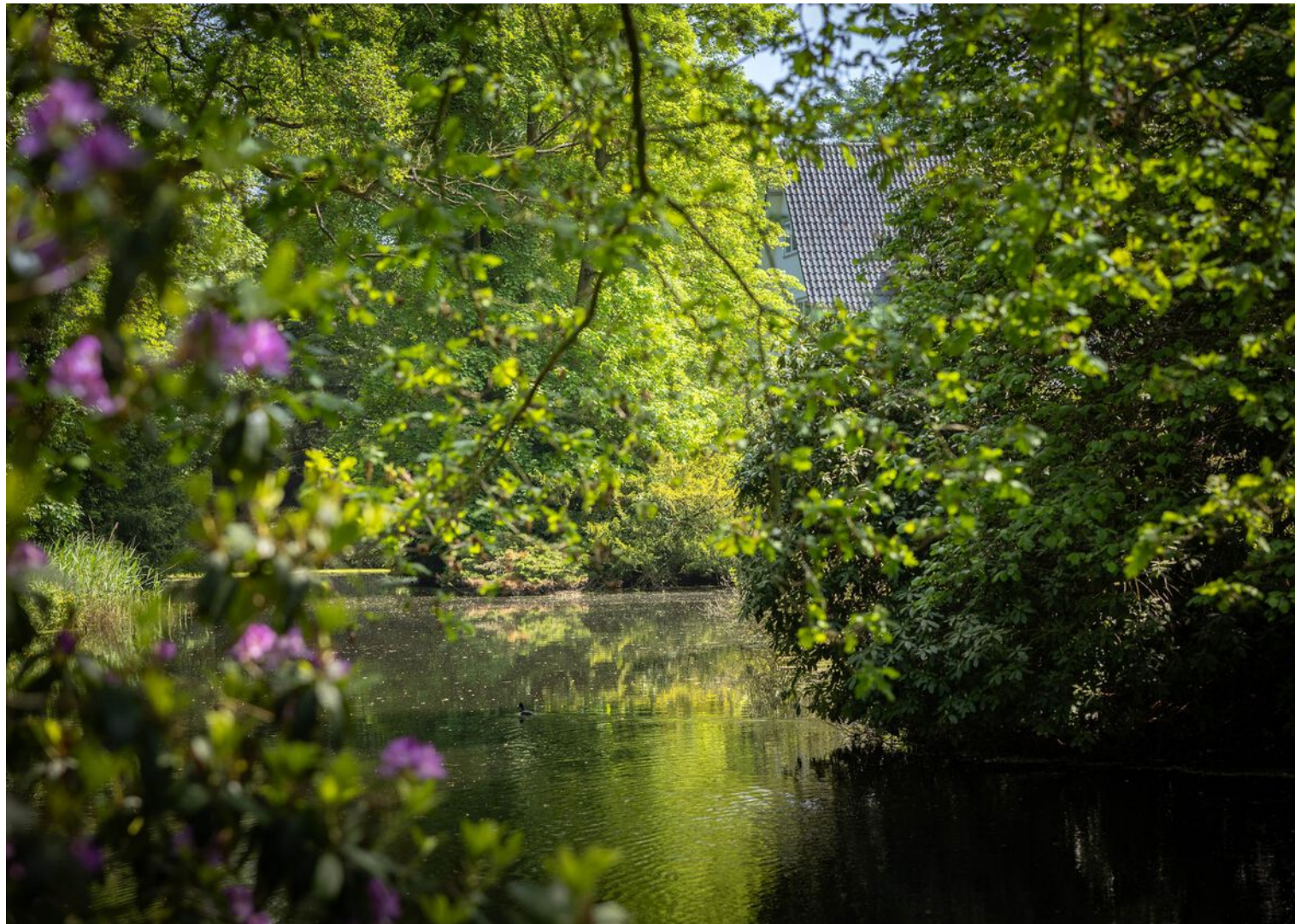


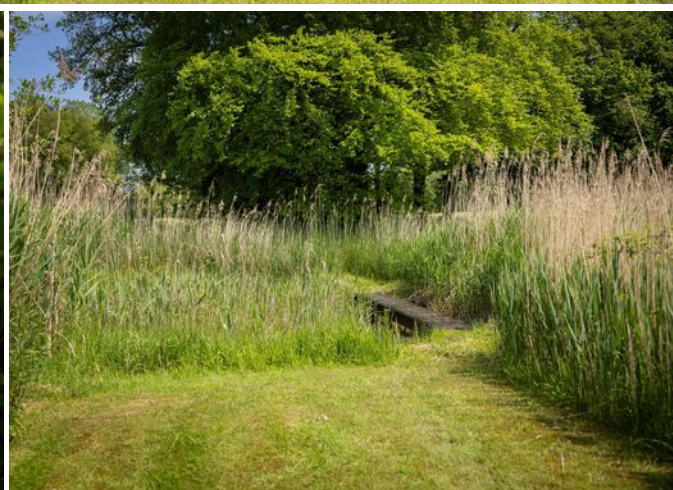




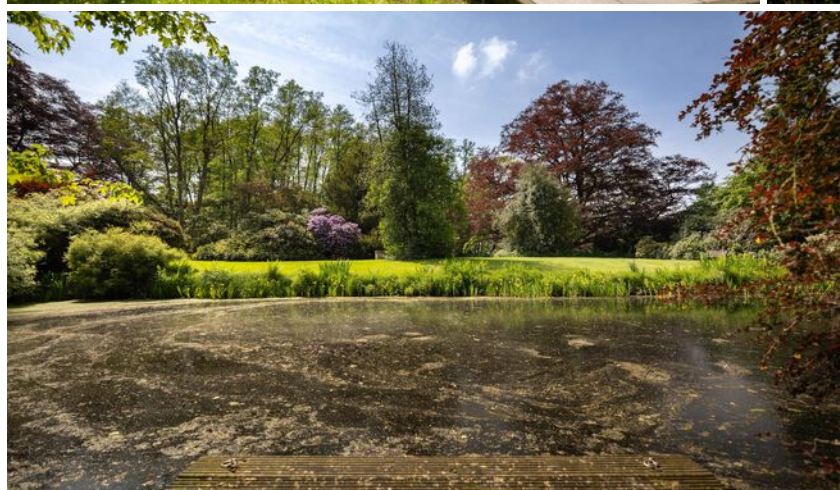




















**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**

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

nvm.nl

Begane grond

Sallandsweg 9, 7431 PX, Diepenveen



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

Eerste verdieping



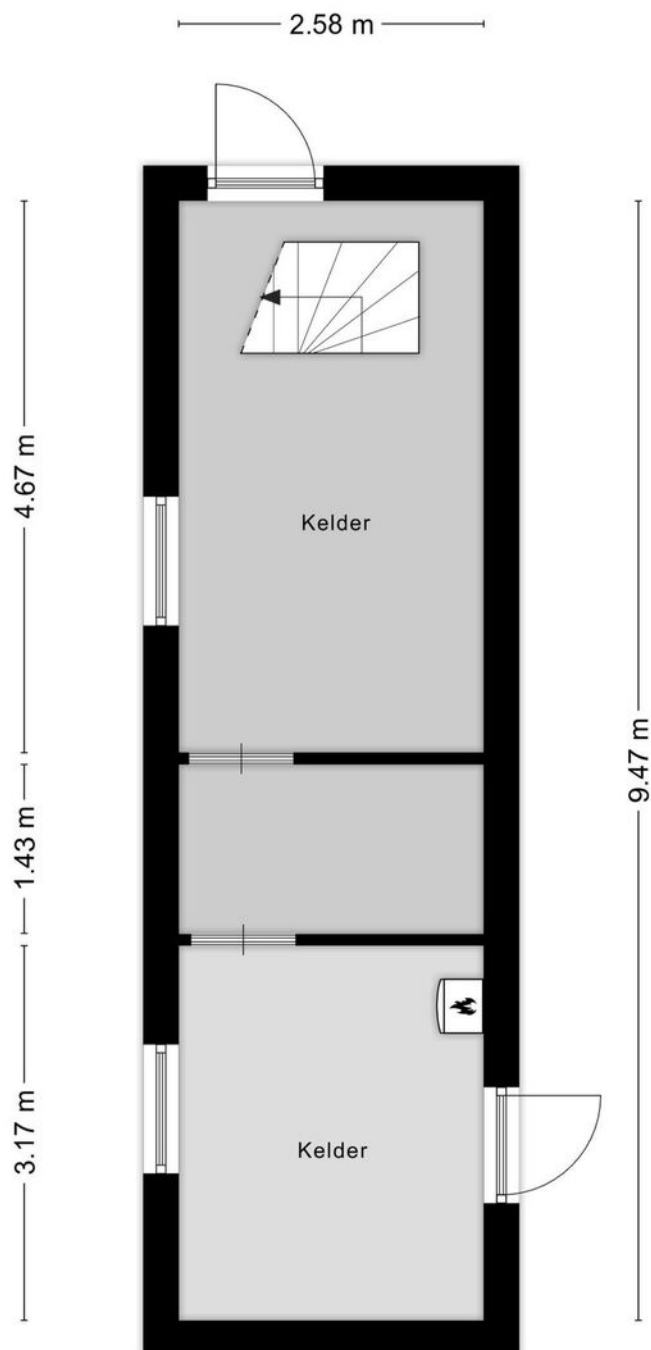
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

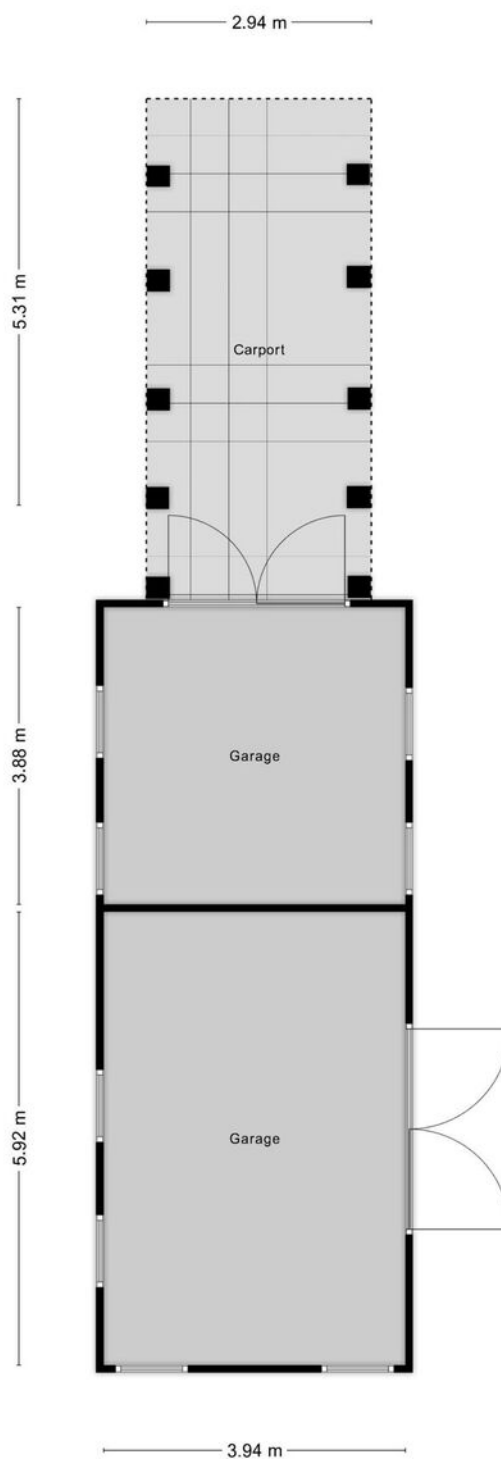
Sallandsweg 9, 7431 PX , Diepenveen



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

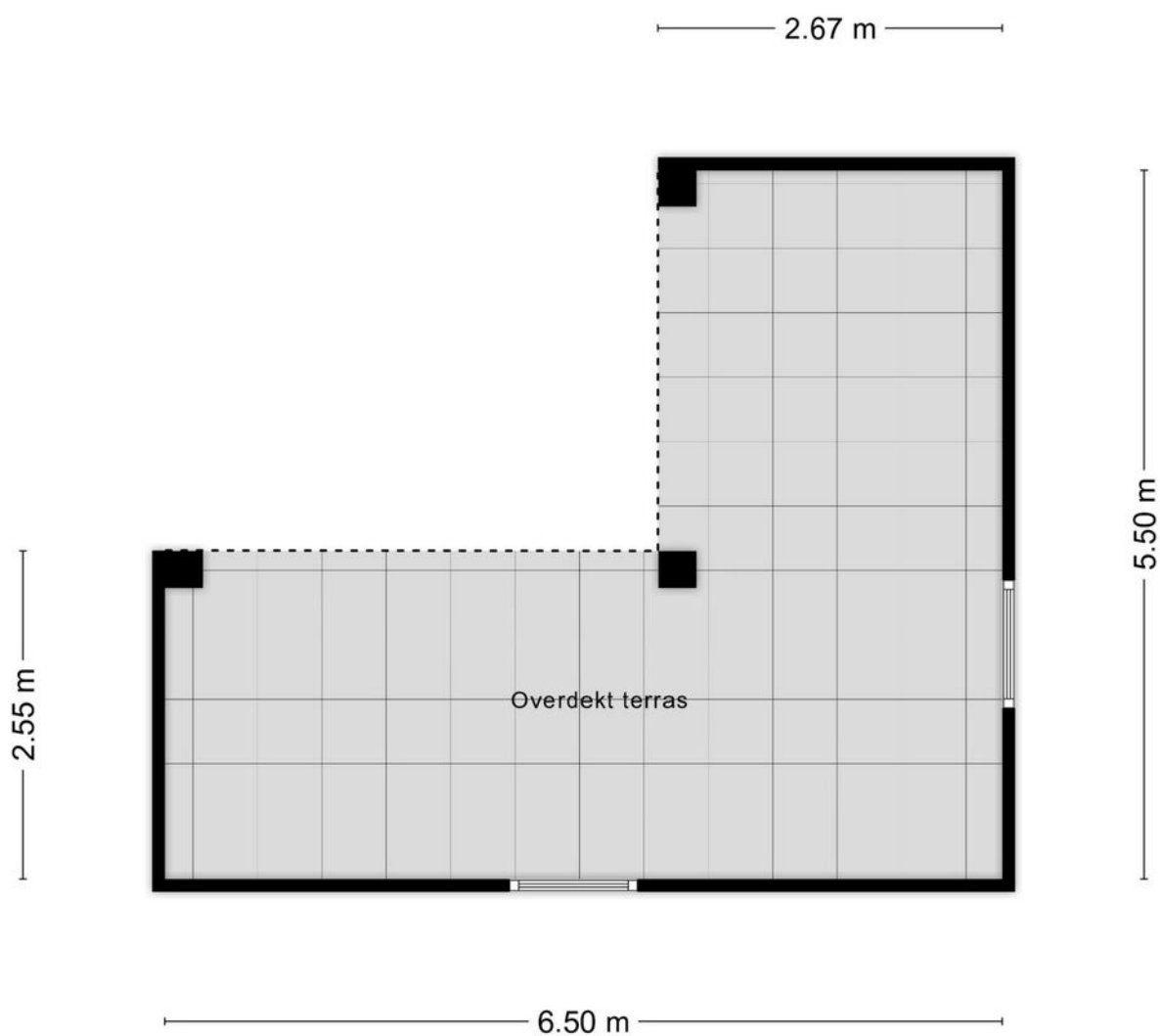
Garage

Sallandsweg 9, 7431 PX , Diepenveen



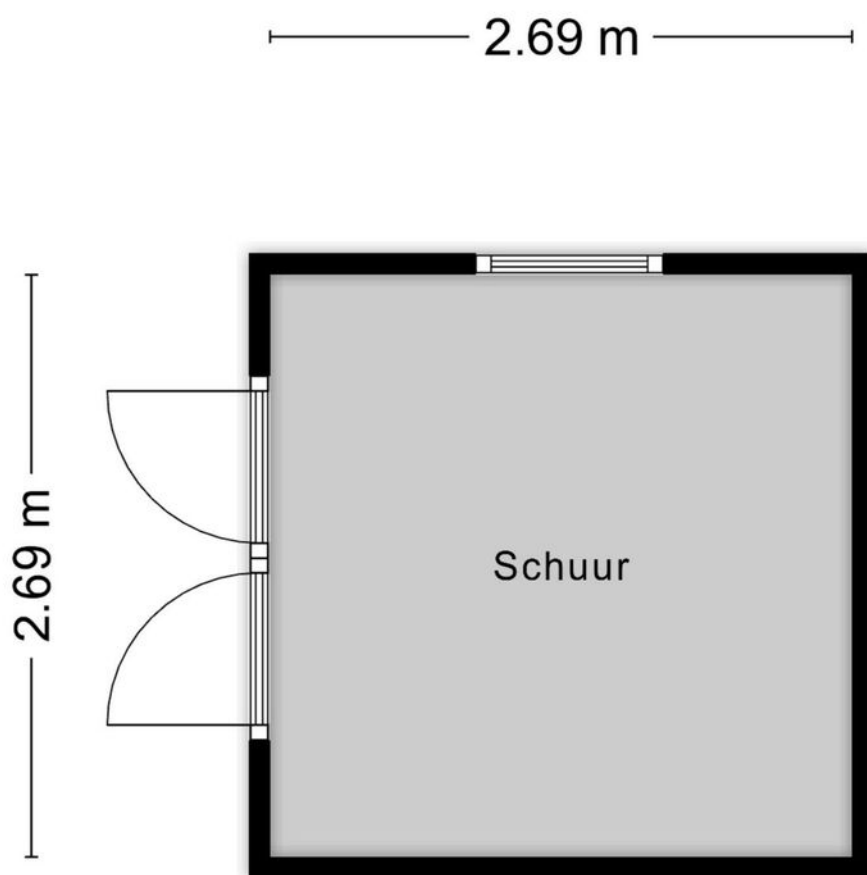
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Sallandsweg 9, 7431 PX , Diepenveen



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

Sallandsweg 9, 7431 PX , Diepenveen

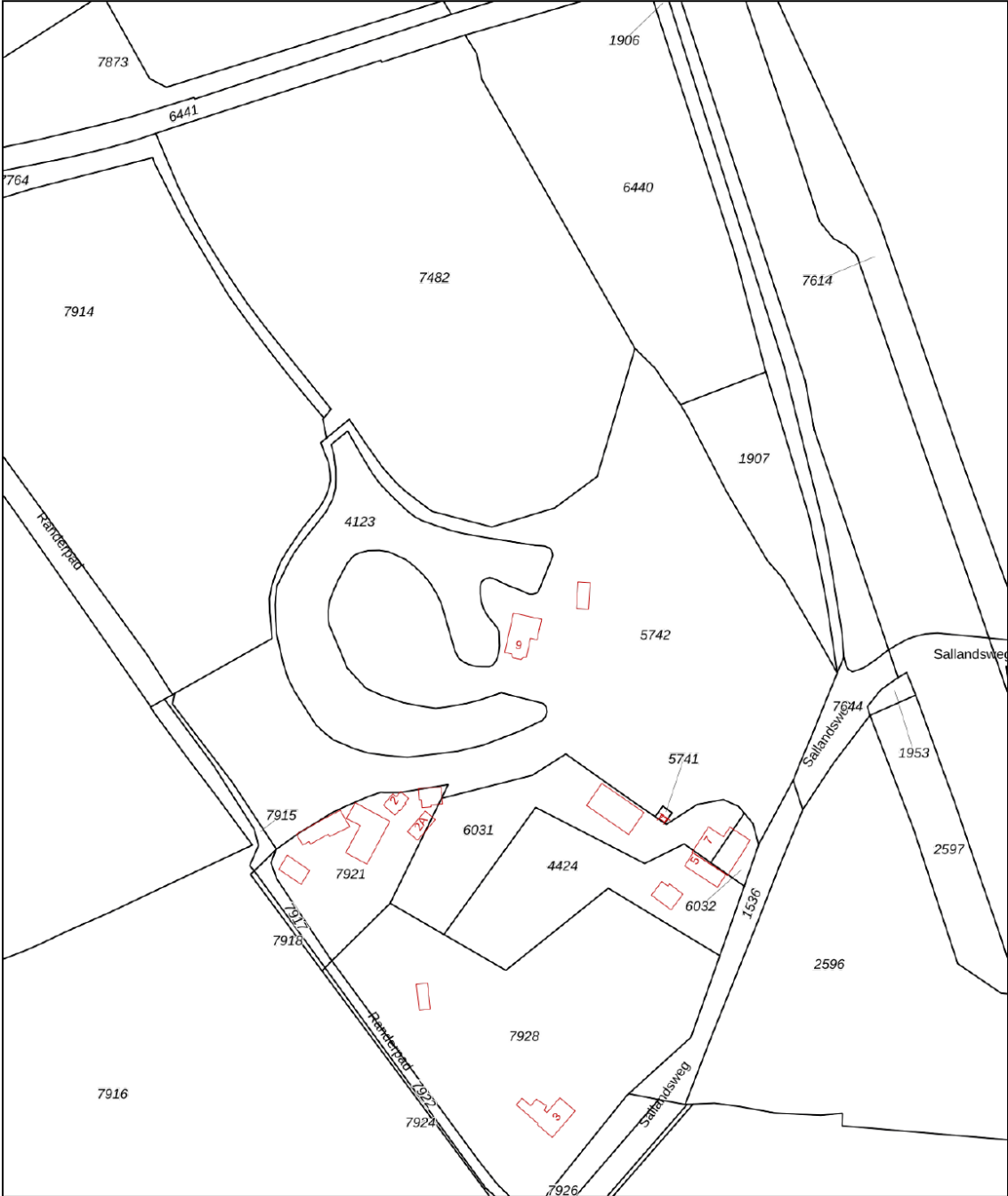


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Diepenveen
Sectie A
Perceel 5742

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 februari 2024
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			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- vaste kasten	X		
- losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			X
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven			X
- combi-oven/combimagnetron			X
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetramen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

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



ARJEN TYSMA
NVM Makelaar / taxateur
E arjen@tysma.nl
T 06 - 14 123 486



JUR MADERN
Makelaar ARMT
E jur@tysma.nl
T 06 - 23 717 497



ELISE BONTE
Makelaar KRMT
E elise@tysma.nl
T 06 - 22 47 22 75

*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 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.

Notities



Tysma Makelaars
Hoge Hondstraat 113
7413 CE Deventer
Overijssel - Nederland

T 0570 - 623140
E info@tysma.nl
www.tysma.nl

