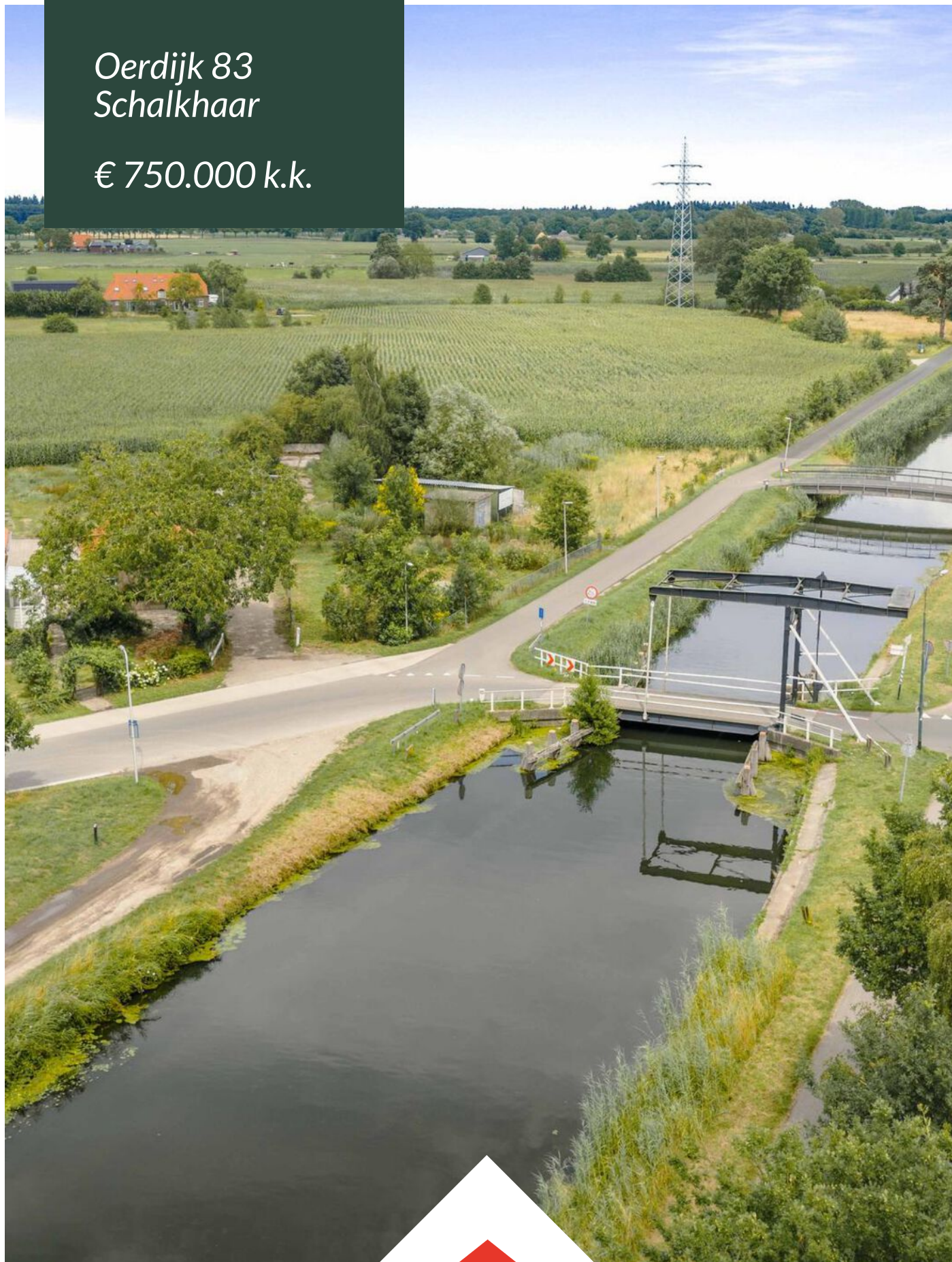


Oerdijk 83
Schalkhaar

€ 750.000 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

230 m²

Inhoud

1681 m³

Perceeloppervlakte

2000 m²

Slaapkamers

6

Bouwjaar

1952

Vraagprijs

€ 750.000 k.k.



Landelijk gelegen, net buiten het dorp Schalkhaar ligt deze zeer ruime woonboerderij "Eben-Haezer" met gastenverblijf, multifunctionele deel met zolder en grote vrijstaande stenen schuur.

Een unieke woning met veel mogelijkheden door het enorme woonoppervlakte wat bij de woning te betrekken is.

De grote deel (voormalige stal) van ca. 93m² met enorme zolder van ca. 132 m², die aan de woning vast zit, zijn multifunctioneel te gebruiken. Ideaal voor b.v. dubbele bewoning, inwoning van ouders of kinderen, kantoor aan huis, atelier, werkplaats, stal, hobbyruimte, mantelzorg, bed & breakfast of een fantastische woonruimte etc.

Ook het houden van kleinvee kan door de ruime tuin en de aanwezigheid van een stal.

De woonboerderij is uit de wederopbouw uit 1952. Het voordeel is dat deze woning degelijk is gebouwd met betonnen verdiepingsvloeren en spouwmuuren. Een ideale basis om jouw droomhuis te creëren.

De woning dient compleet gemoderniseerd te worden. Tip: neem bij de bezichtiging alvast je aannemer/architect mee zodat je meteen weet wat de kosten zijn

Deze locatie is ideaal voor liefhebbers van natuur en buiten wonen. Aan de voorkant en achterzijde kijk je uit over het Overijssels kanaal en aan de zijkant over een landelijke bosrijke omgeving. Je kunt hier heerlijk wandelen langs het zandpad langs het kanaal en genieten van de prachtige omgeving met het kenmerkende coulisselandschap.

Alle voorzieningen liggen binnen handbereik. De basisschool en supermarkt liggen op slechts 4 min. fiets afstand en de historische binnenstad van Deventer op 10 min. De snelweg A1 is met de auto binnen 7 min. te bereiken.

Indeling:

Entree, ruime hal, toilet met wastafel, woonkamer en doorloop naar de woonkeuken met serre. Via de keuken is de provisiekelder te bereiken.

Halletje met toegang tot de eenvoudige badkamer met douche en wastafelmeubel.

1e Verdieping:

Overloop met vaste kasten, 3 slaapkamers waarvan een in gebruik is als waskamer met wastafel en toilet.

2e Verdieping:

Overloop, stookruimte en een slaapkamer met 2 dakramen.

Gastenverblijf:

Eigen entree, hal, eetkamer met doorloop naar de woonkeuken met inbouwapparatuur en deur naar de achtertuin.

Bijzonderheden:

- Het grote voordeel van deze woonboerderij is dat de ramen en plafonds hoog zijn waardoor er veel licht naar binnen komt.
- De woning is gedateerd en dient compleet gemoderniseerd te worden.
- De woning is voorzien van glasvezel internet.
- CV HR-combiketel
- Bouwkundige keuring aanwezig.
- Bodemonderzoek aanwezig.
- Asbestinventarisatie rapport aanwezig.
- De aangewezen projectnotaris betreft Smalbraak Notarissen te Deventer.

Badkamer met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Ruime woonkamer met open haard en toegang tot de provisiekelder.

Verdieping:

Overloop en toegang tot 2 slaapkamers.

De deel:

De aangebouwde deel (voormalige stallen) met veel ramen en oude staldeuren is ca. 93 m².

De zolder met betonnen vloeren is indrukwekkend groot ca. 132 m². Een prachtige multifunctionele ruimte.

Schuur:

Grote vrijstaande stenen schuur van ca. 78 m².

Bijzonderheden:

-Woning is thans niet aangesloten op het riool (beerput).

-De woning wordt verkocht met de "as is were is" clause.

Woonoppervlakte: ca. 230 m² met ca. 225 m² aan overige inpandige ruimte.

Inhoud: ca. 1681 m³.

Perceeloppervlakte: ca. 2000 m² (kadastrale inmeting moet nog plaatsvinden)

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 jouw eigen NVM aankoopmakelaar in.

Je NVM aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.

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

Energielabel

G

Verwarming

c.v.-ketel, open haard

Aantal kamers

10

Externe bergruimte

78 m²

Tuin

rondom



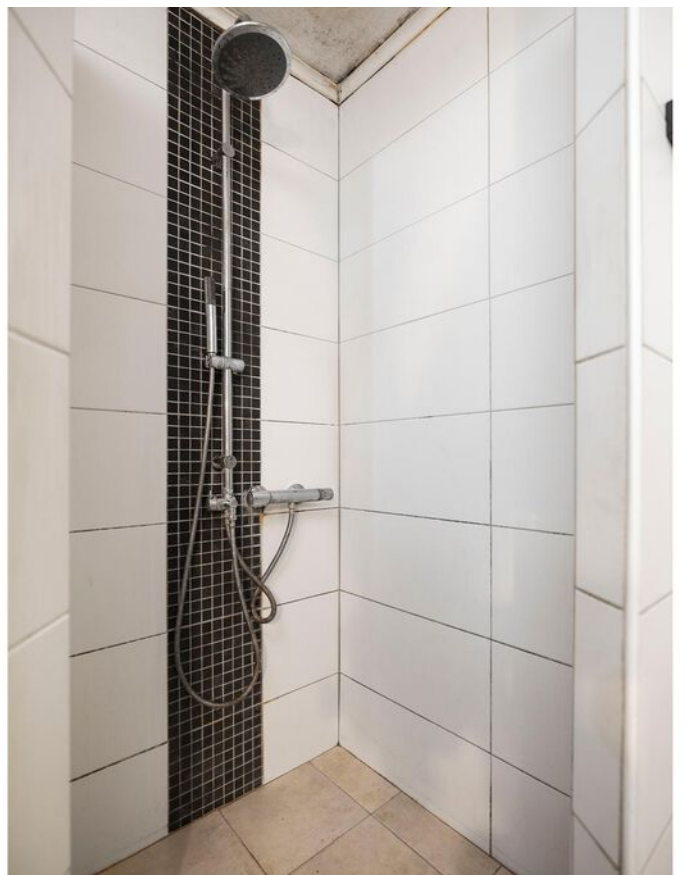




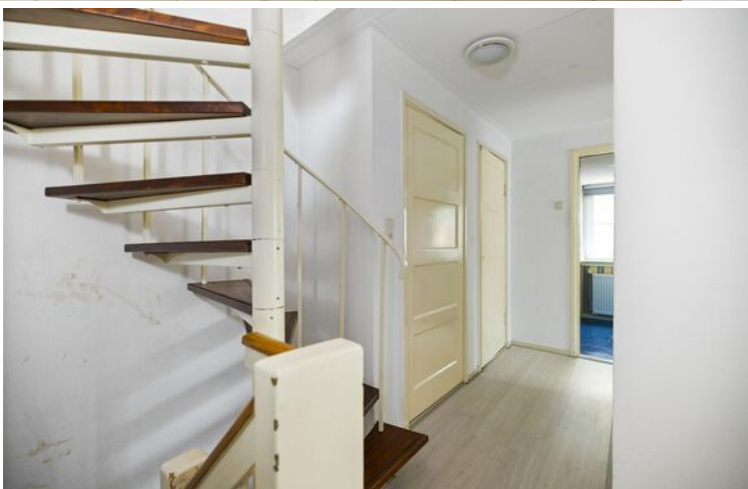










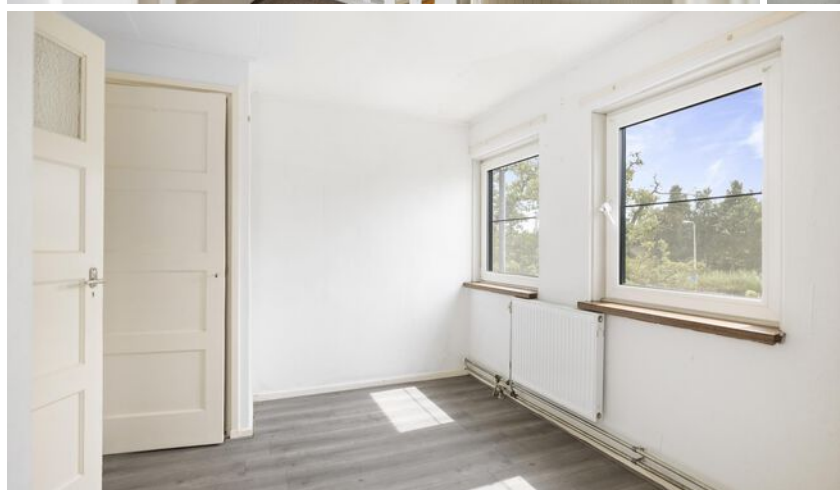
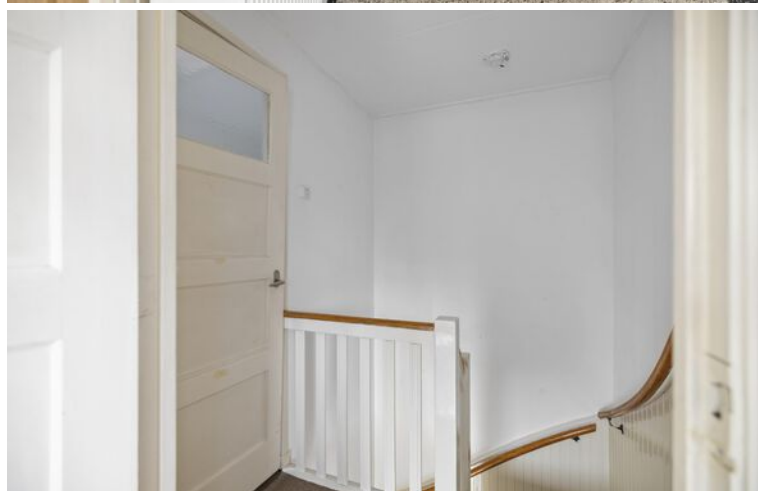




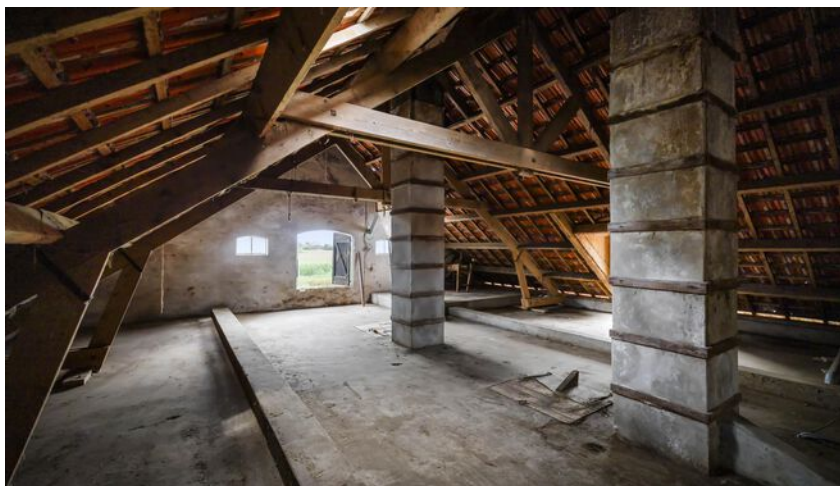
Gastenverblijf







Multifunctioneel stallen met zolder





**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**

Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl



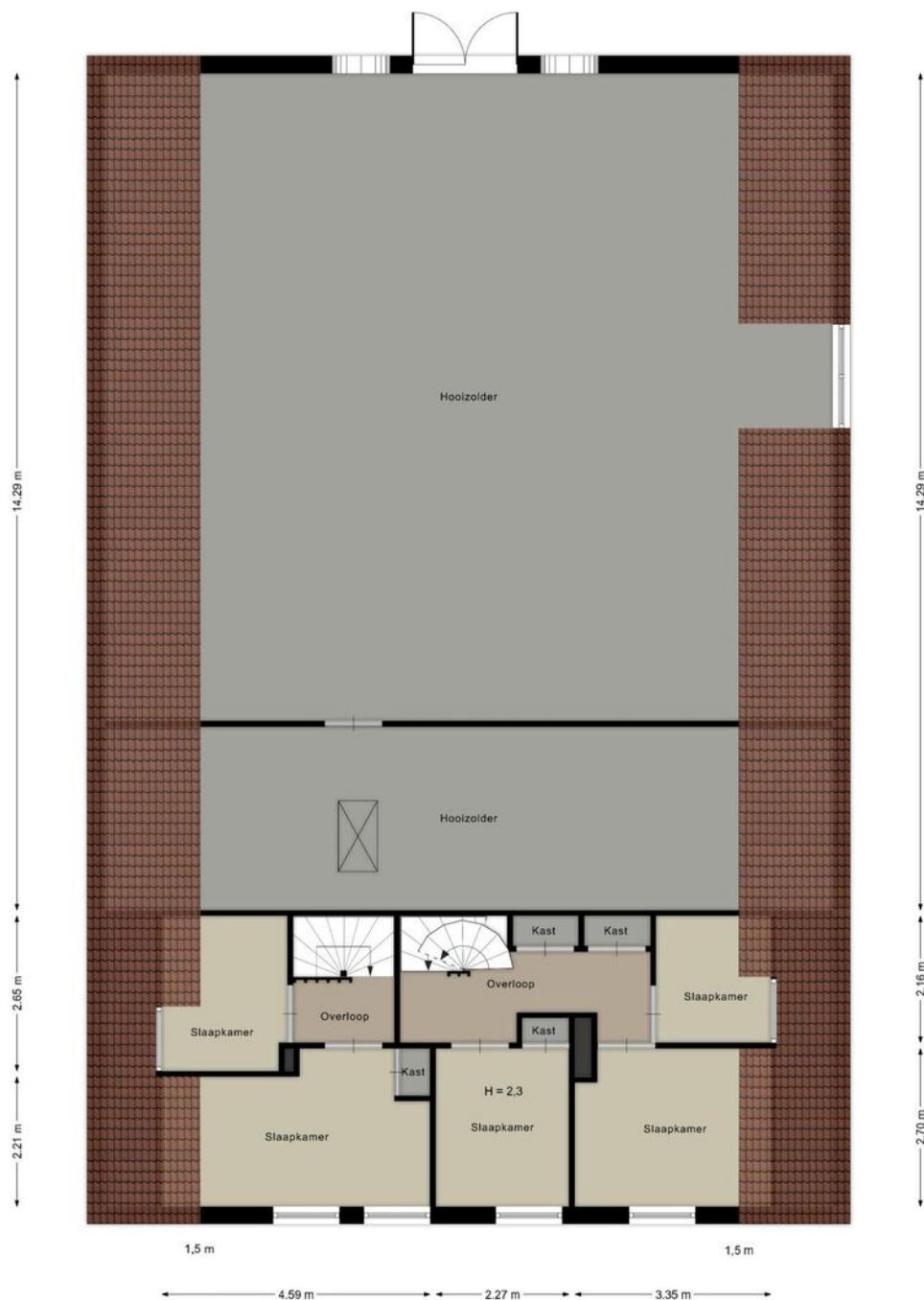


Begane grond

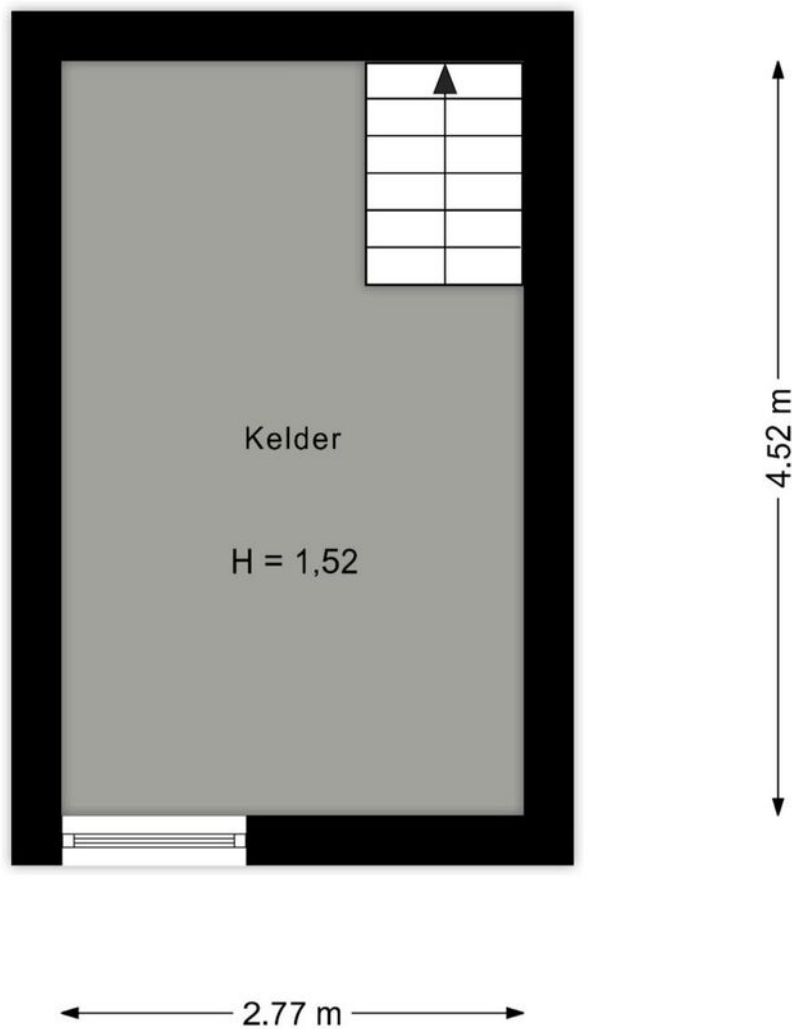


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

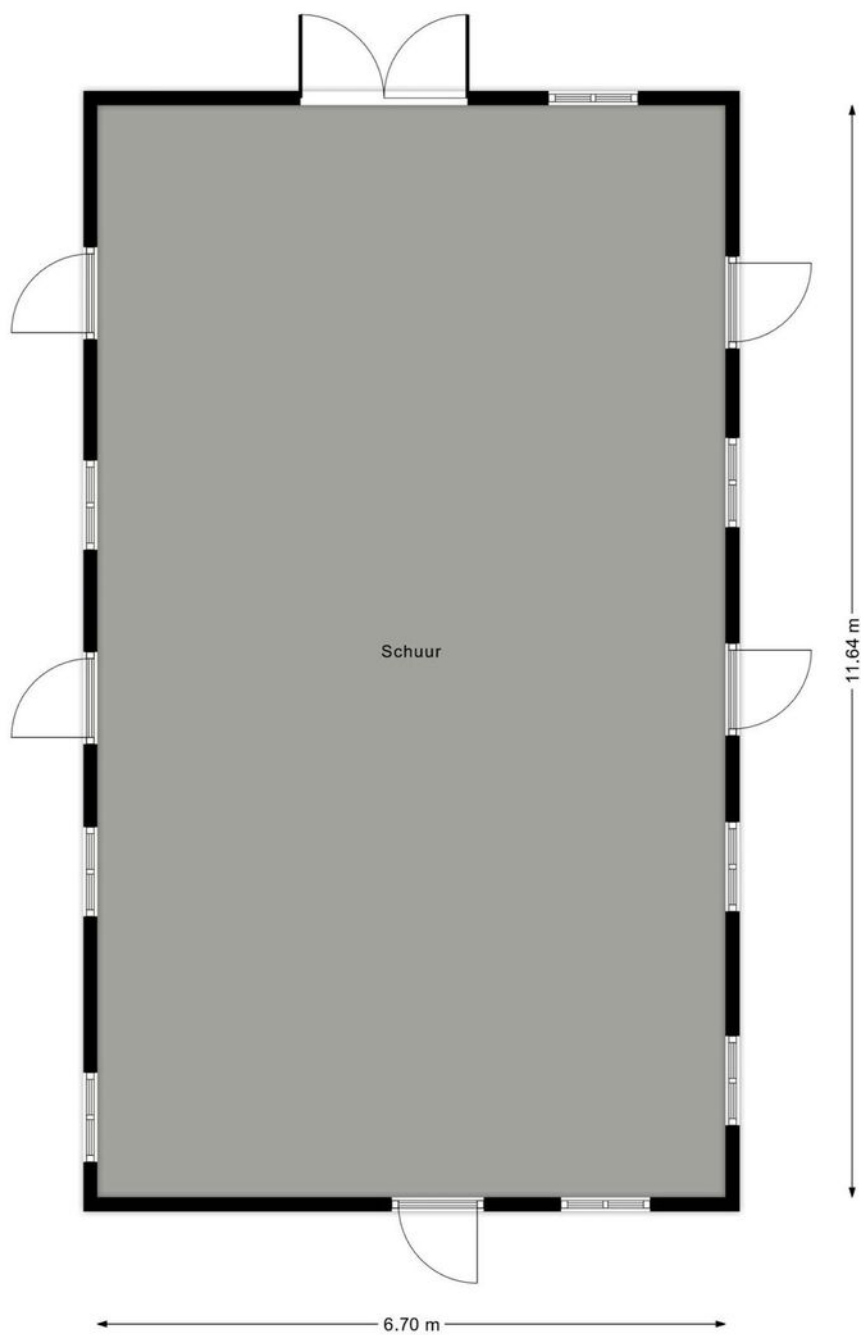
Eerste verdieping



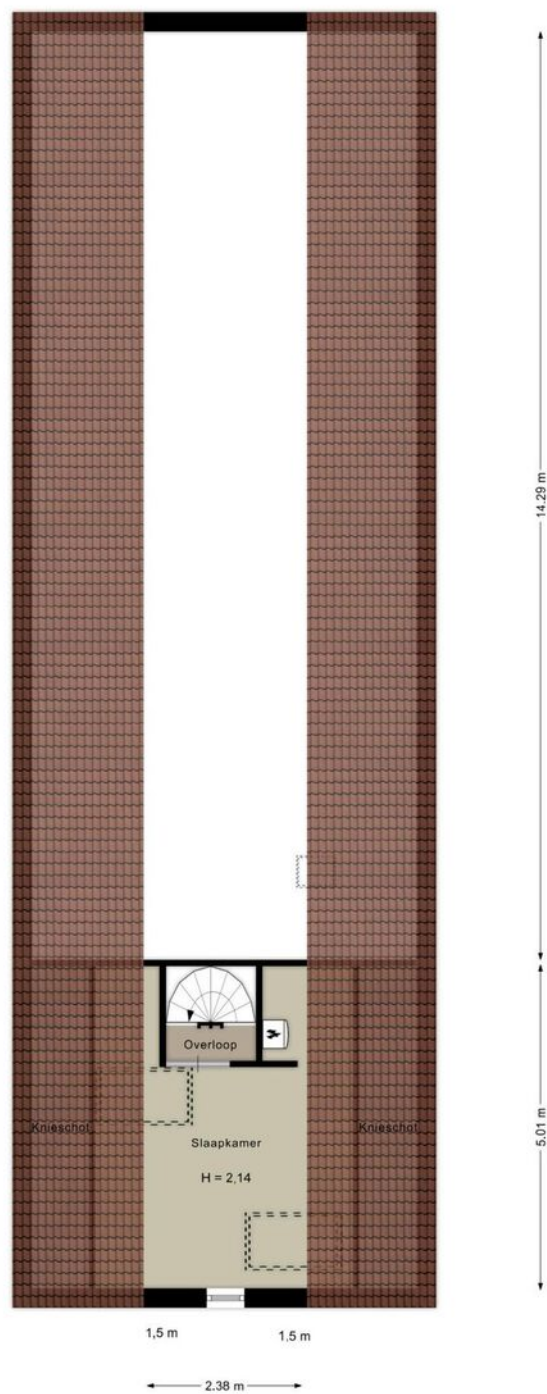
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond met tuin





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
E elise@tysma.nl
T 06 - 10 41 13 69

*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.



Tysma Makelaars
Hoge Hondstraat 113
7413 CE Deventer
Overijssel - Nederland

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

