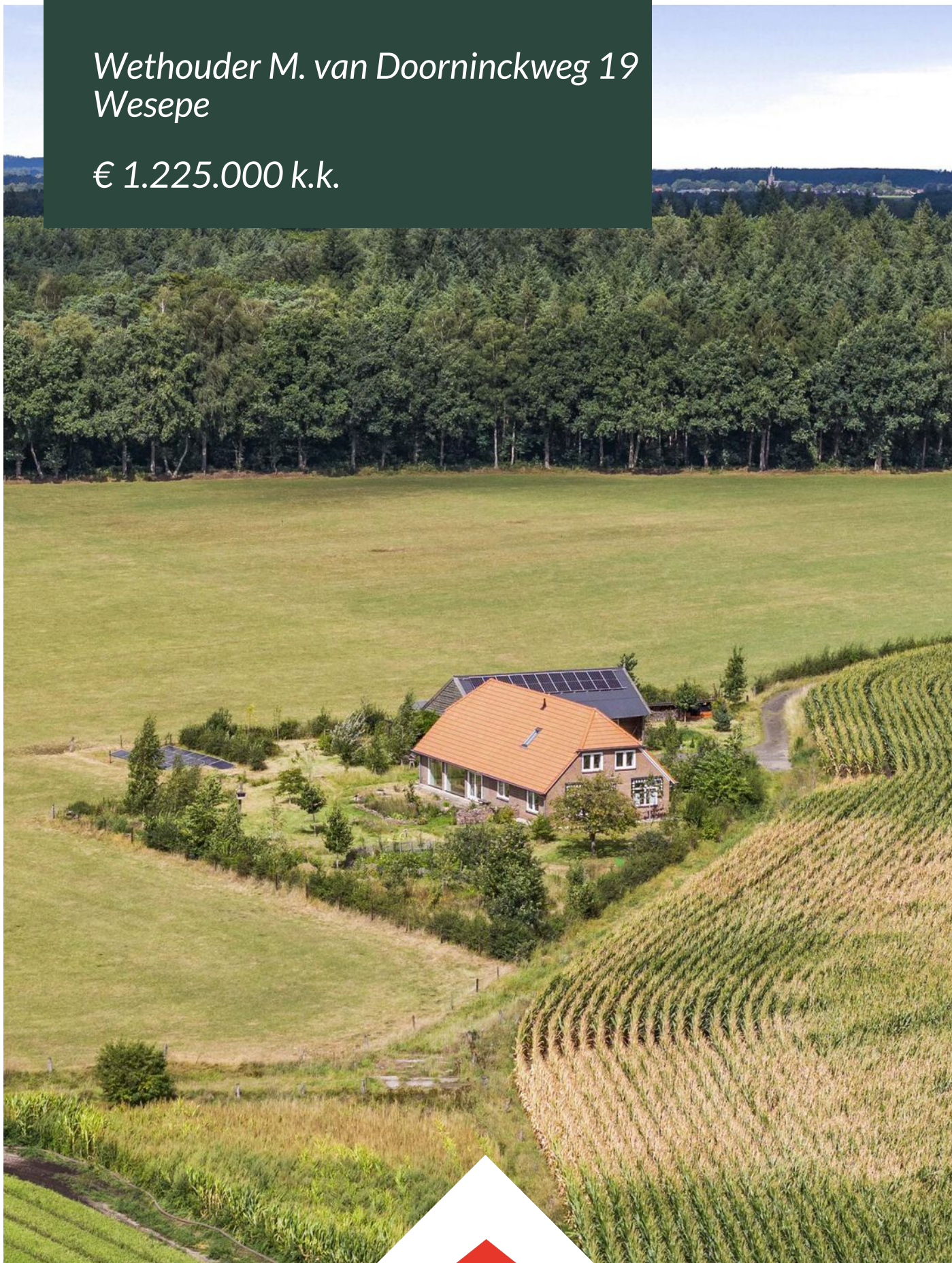


Wethouder M. van Doorninckweg 19
Wesepe

€ 1.225.000 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*



HENDRIKA-HOEVE

Woonoppervlakte

247 m²

Inhoud

885 m³

Perceeloppervlakte

2813 m²

Slaapkamers

2

Bouwjaar

1950

Vraagprijs

€ 1.225.000 k.k.



Landelijk wonen met comfort, duurzaamheid en een adembenemend uitzicht. Op een unieke plek, ten westen van het dorp Wesepe, ligt de Hendrika Hoeve. De woonboerderij bevindt zich midden in het karakteristieke Sallandse coulisselandschap, waarvan meer dan de helft met zorg wordt beheerd door Stichting IJssellandschap. Hierdoor blijft het mooie uitzicht behouden en geniet je van rust en ruimte en een bos met toegankelijke wandelpaden om de hoek.

OMGEVING

Ondanks de landelijke ligging is de bereikbaarheid uitstekend: binnen 15 minuten sta je in het historische hart van Deventer en binnen anderhalf uur bereik je steden als Amsterdam, Utrecht en Amersfoort per trein of per auto. Wesepe zelf biedt een warme bakker, basisschool, huisarts en diverse boerderijwinkels, en heeft bovendien een actief verenigingsleven met gezellige dorpsfeesten en evenementen.

WONING

Los van de bijzondere plek, valt er genoeg te vertellen over deze in 1950 gebouwde woonboerderij met deel en kapschuur. Deze woonboerderij is volledig gerenoveerd en verduurzaamd, met behoud van haar karakteristieke, landelijke uitstraling. De materiaal- en stijlkeuzes onderstrepen de duidelijk goed weloverwogen aanpak van deze renovatie. Het huis is ruim, levensloopbestendig, duurzaam en klaar voor de toekomst!

De voormalige deel is getransformeerd tot een grote woonkeuken met veel licht en ruimte en heeft een vide van maar liefst 6,5 meter hoog, waar het daglicht prachtig naar binnen valt en elk raam een ander vergezicht geeft. Authentieke details zijn behouden en geven de ruimte een warme uitstraling. Dankzij de badkamer en twee slaapkamers op de begane grond is de woning levensloopbestendig. Op de verdieping zijn nog 2 slaapkamers beschikbaar, die je naar wens kunt inrichten als slaap-, werk- of hobbyruimte. De entresol geeft een extra dimensie aan de open en lichte woonkeuken waar je heerlijk kunt zitten en eveneens kan genieten van het uitzicht.

Ook de kapschuur heeft een grondige renovatie ondergaan. Hier vind je een gastenverblijf van circa 49 m², compleet met woonkamer, keukenblok, slaapvide en badkamer. Daarnaast beschikt de kapschuur over een praktische werkplaats/berging en een ruime overkapping met plaats voor twee auto's.

Laat ons je meenemen in alles wat deze woning te bieden heeft!

INDELING

Begane grond, volledig voorzien van vloerverwarming: ruime entree/hal en toegang tot de voormalige deel met een royale woonkamer met open keuken en vide. De keuken beschikt over een licht en extra diep composiet keukenblad met veel lades en voorzien van de nodige inbouwapparatuur, zoals een koelkast, vriezer, oven, 4-pits inductie kookplaat. De aansluitingen om een volledig kookeiland te realiseren zijn aanwezig.

Bijzonderheden:

- Vrij uitzicht, rust en ruimte, maar toch uitstekende bereikbaarheid;
- Levensloopbestendig energielabel A+++ en gasloos, voorbereid op de toekomst!;
- Royale, praktische indeling, voorzien van totaal 4 slaapkamers (mogelijkheid tot een 5e);
- Gastenverblijf “De Boshut” (49m²) – ideaal voor mantelzorg, logees, werk aan huis of eventueel Bed&Breakfast.

Vanuit de hal zijn 2 ruime slaapkamers en de badkamer bereikbaar, evenals het toilet en de bergkast met warmtepomp. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, toilet, wastafel en wasmachineaansluiting. Het toilet heeft hangend closet en een fonteintje. De trapopgang naar de 1e verdieping is ruim en licht.

1e Verdieping: een ruime en lichte overloop, met toegang tot 2 slaapkamers en de entresol die uitkijkt op de woonkamer beneden en naar 2 kanten uitzicht heeft op de bosrand en de weilanden. De overloop heeft een vlizotrap naar de bergzolder in de nok van het huis, waar zich de WTW (warmte-terug-win) bevindt.

Kapschuur: Grondig gerenoveerd in 2018 en opgedeeld in dubbele carport, werkplaats/berging en een gastenverblijf "De Boshut". De Boshut is geïsoleerd, gasloos en uitgerust met een keukenblok, ruime woonkamer, slaapvide en aansluitend een badkamer. De badkamer is ruim, volledig gestuct, voorzien van elektrische vloerverwarming en beschikt over een toilet, wastafel en een inloopdouche. In de werkplaats/berging (23m²) hangt de elektrische boiler voor het warme water van de Boshut. Ook deze ruimte is geïsoleerd en uitermate geschikt voor haar functie, namelijk bergen en klussen.

Buiten: Rondom de woning ligt een ruim eigen perceel, maar door de ligging heb je ook een schitterend uitzicht op grasland met koeien, de bosrand en monumentale eiken. De tuin is bewust natuurlijk en speels aangelegd om het karakter van dit idyllische plekje te versterken. De 28 zonnepanelen zijn verdeeld over de kapschuur en het zonnenveld, welke slim verscholen ligt achter een gemengde haag. Achter de kapschuur staat een ruime hobbykas van 3,5 x 4 meter. Je bereikt de woning middels een 450 meter lange toegangsweg.

ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1950, ingrijpend gerenoveerd in 2020 - 2022

- Woonoppervlakte: ca. 247 m², waarvan 49m² gastenverblijf
- Perceeloppervlakte: 2.813m²
- Energielabel: A+++
- Aanvaarding: in overleg, richtlijn begin november 2025

Voor meer informatie over deze woning, neem een kijkje in de verkoopbrochure. Of 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

A+++

Verwarming

vloerverwarming gedeeltelijk,

Aantal kamers

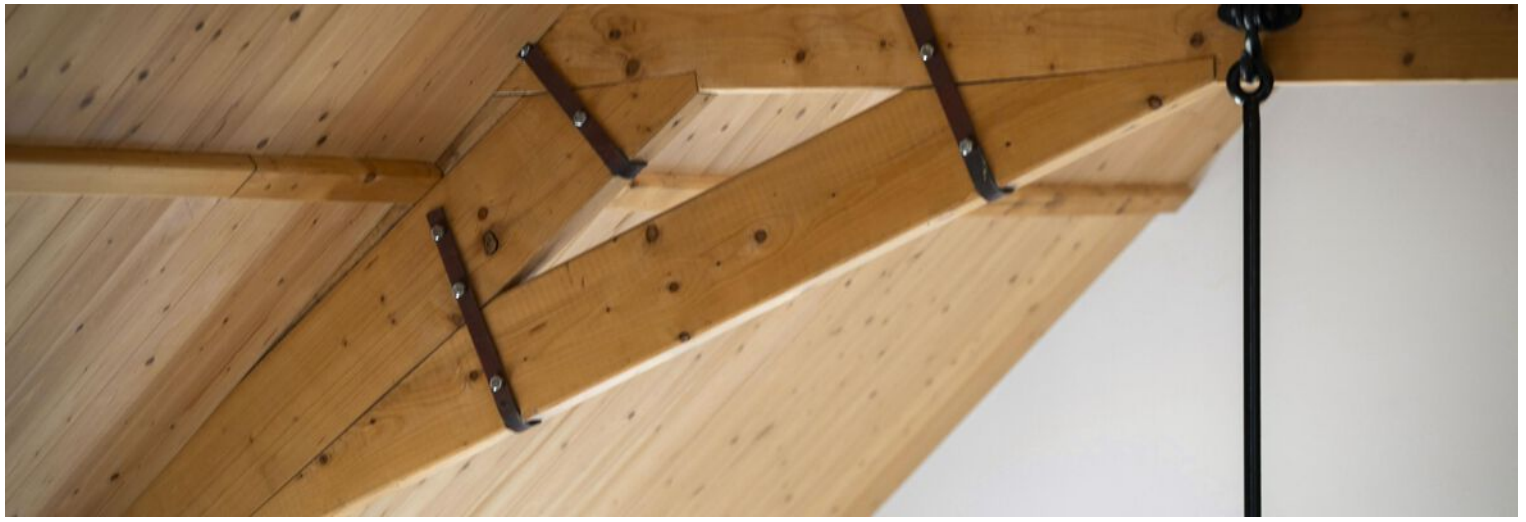
3

Tuin

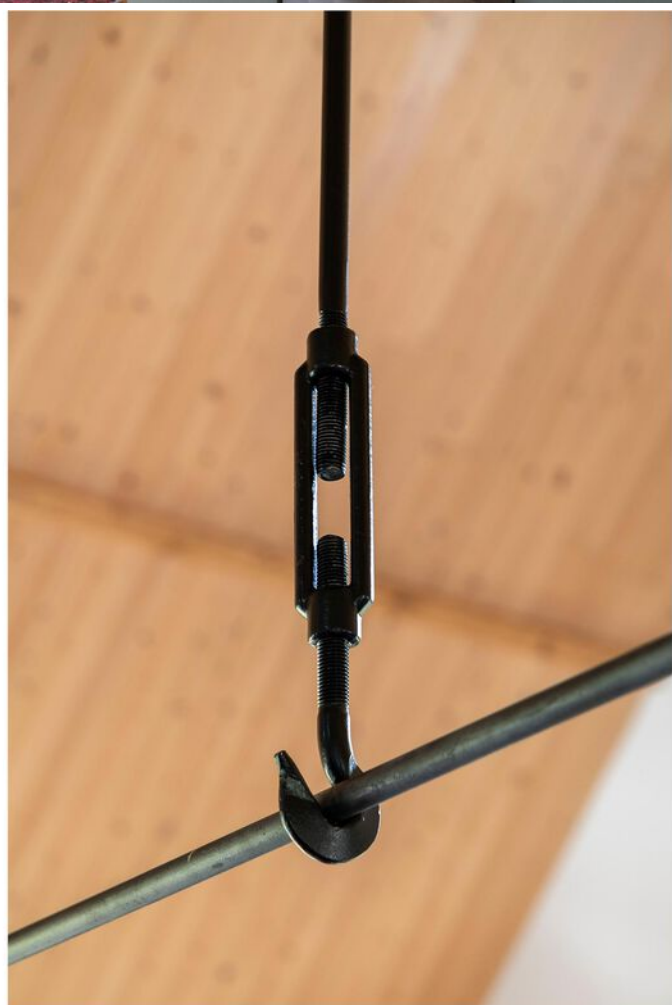
rondom





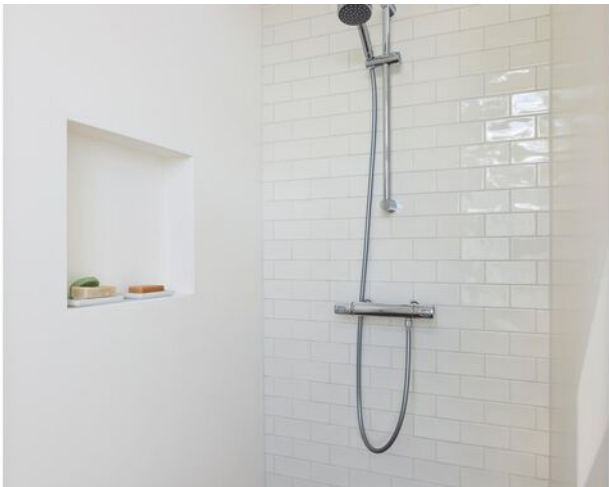


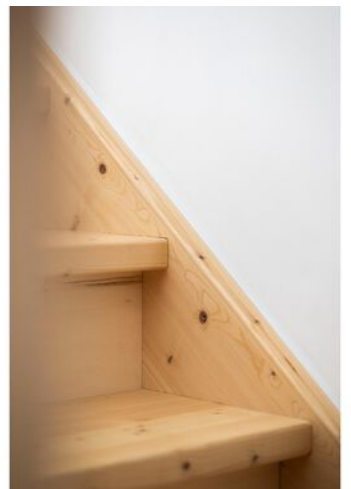






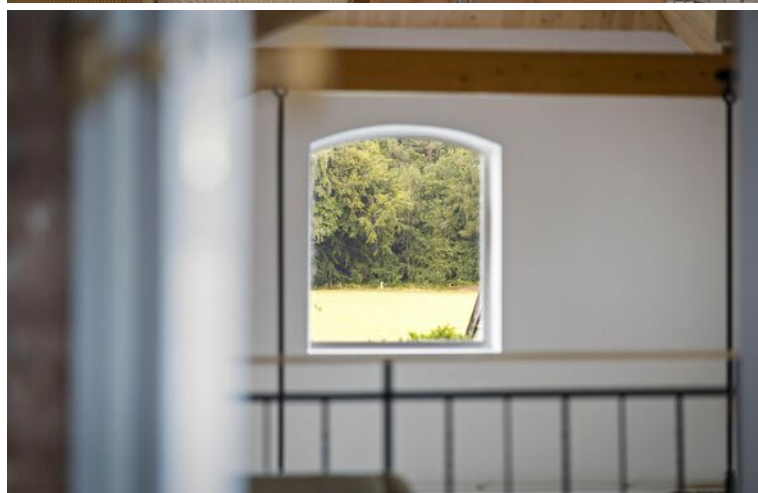


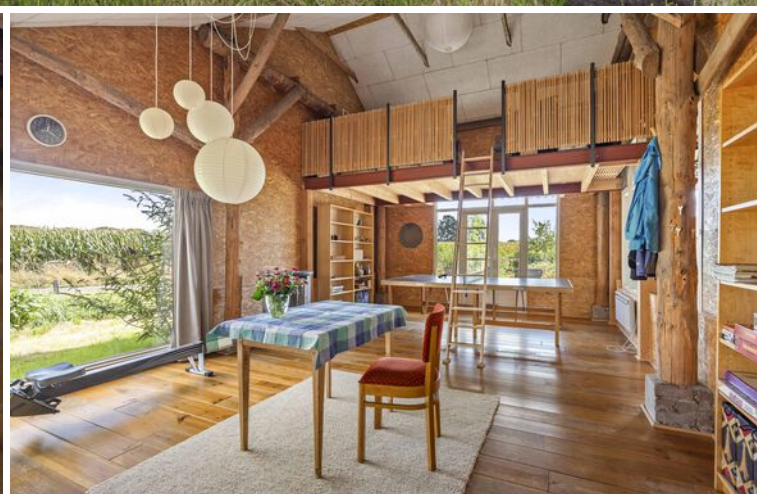










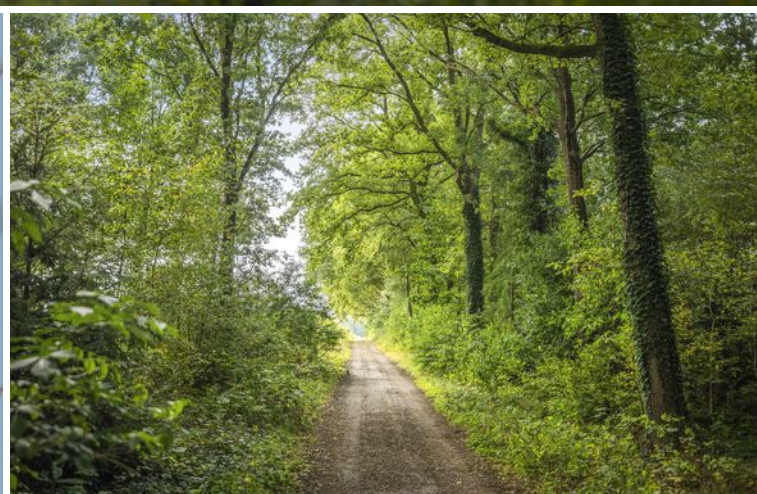












**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**

Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl



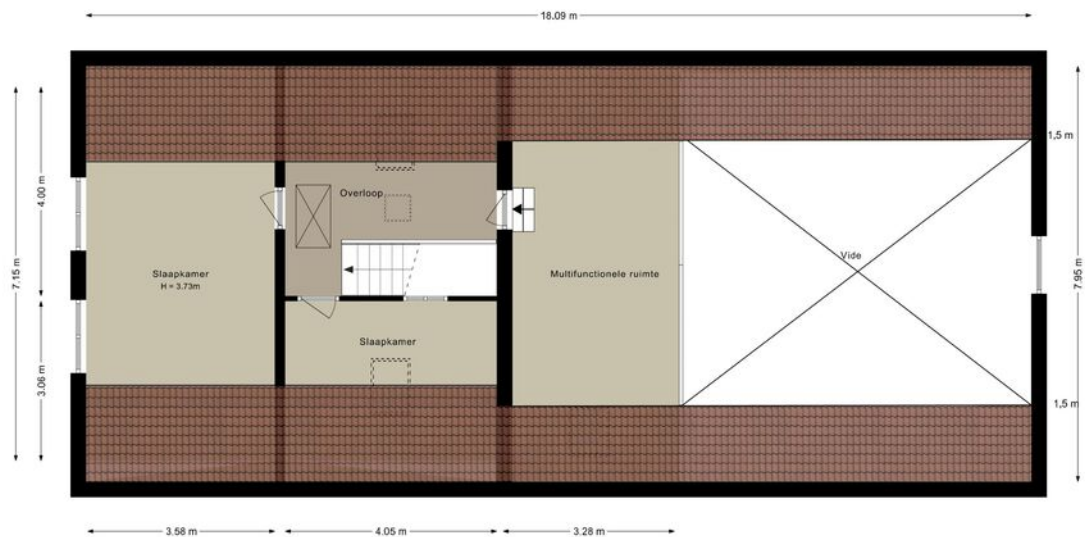


Begane grond



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

Eerste verdieping

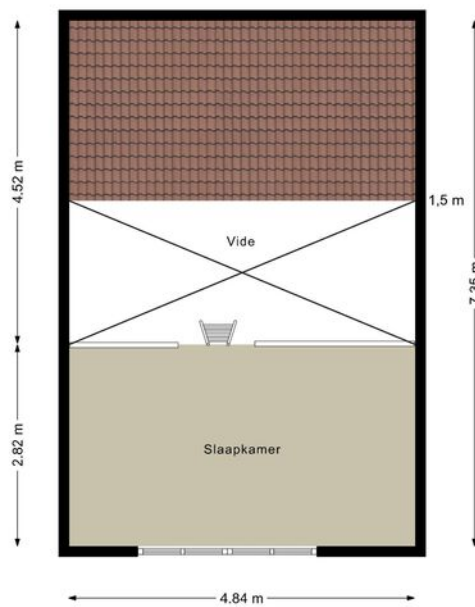


Deze plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



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

Eerste verdieping bijgebouw

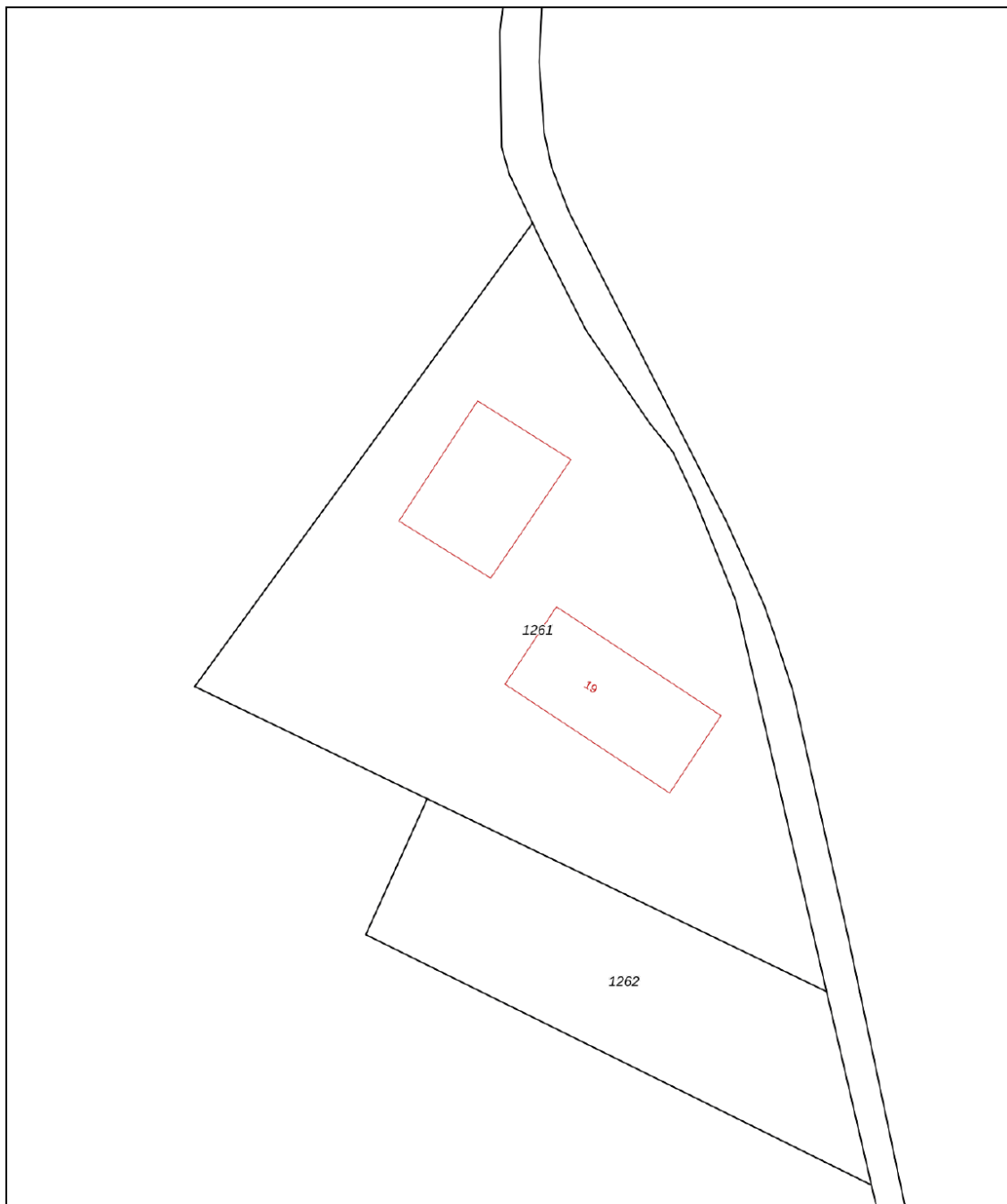


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Olst

Sectie H

Perceel 1261

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 september 2025
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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp boven entresol		X	
- Verlichting boven werkbank	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken werkplaats	X		
- Planken boven werkbank		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Markiezen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- kleed woonkamer	X		
- overige vloerkleden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- Laden kastje tegen keukeneiland aan	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Buitenlampen bij grote raam	X		
Bronpomp	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Warmtepomp en buiten unit	X		
- WTW	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Aantal planten/bomen gaan mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Verlichting bij voordeur gaat mee		X	
Tuin - Bebouwing			
(Broei)kas	X		
Reserve dakpannen in houtschuurtje	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Vogelhuisjes bij voordeur		X	
- Regenton	X		



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

