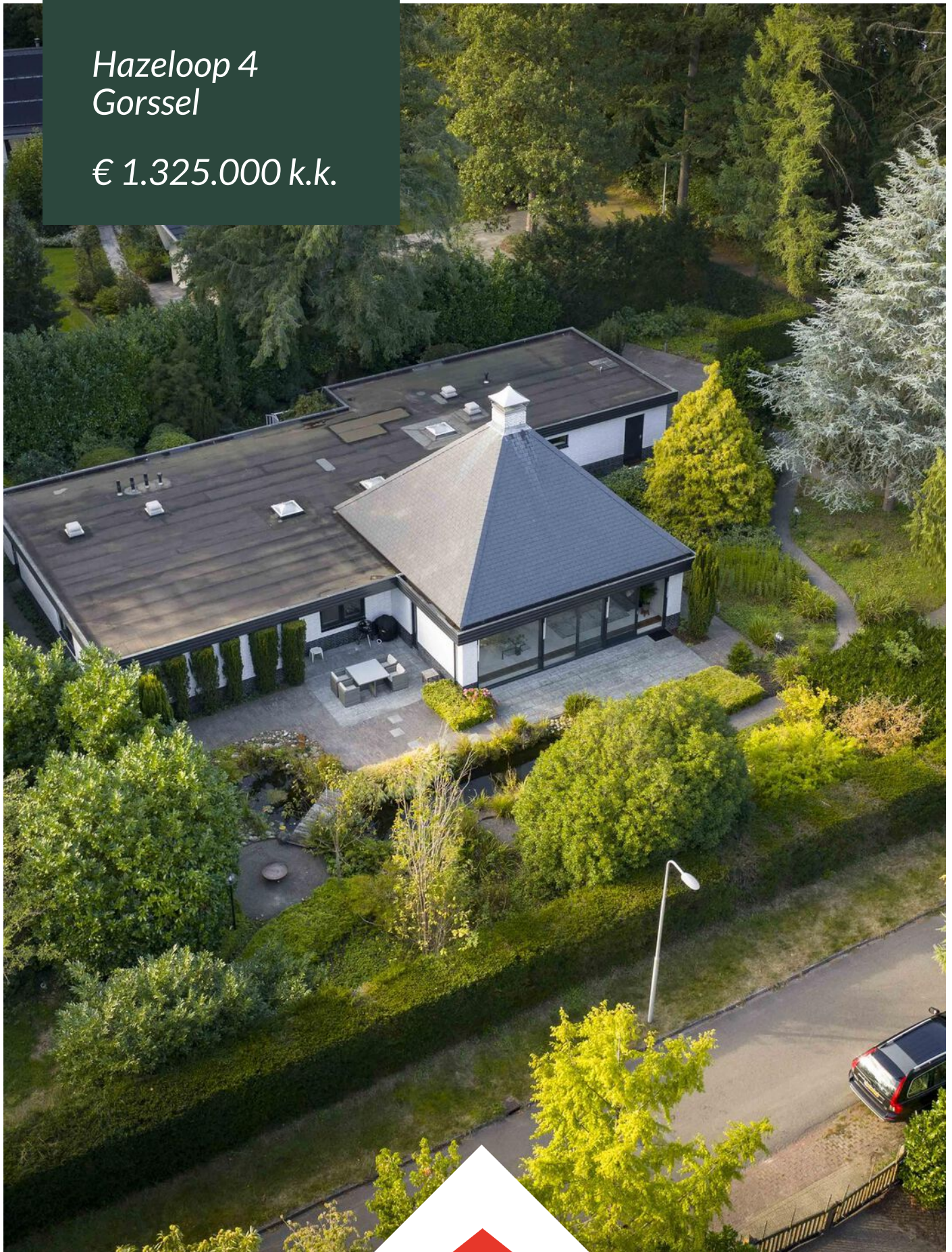


Hazeloop 4
Gorssel

€ 1.325.000 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

279 m²

Inhoud

1272 m³

Perceeloppervlakte

2530 m²

Slaapkamers

5

Bouwjaar

1988

Vraagprijs

€ 1.325.000 k.k.



GELIJKVLOERSE VILLA OP EEN TOPLOCATIE MIDDEN IN HET GROEN VAN EEN VILLAWIJK

In de exclusieve villawijk "boswijk 't Amelte", aan de rand van Gorssel en direct grenzend aan bossen en schitterende natuur, ligt deze onder architectuur gebouwde vrijstaande villa met maar liefst 5 slaapkamers en 2 badkamers op de begane grond.

De woning is oerdegelijk gebouwd met uitsluitend hoogwaardige materialen.

Alle voorzieningen zoals winkels, scholen, Museum MORE en horeca liggen binnen handbereik.

De prachtige natuur van de Achterhoek ligt letterlijk in je achtertuin: Je loopt zo vanuit het huis het bos in.

Daarnaast heb je hier ook schitterende wandel- en fietspaden langs de uiterwaarden van de IJssel en de Gorsselse Hei ligt op slechts 10 min. fietsen.

De ligging is ideaal ten opzichte van de Hanzesteden Deventer en Zutphen (10 auto minuten), Gorssel ligt er precies tussen in. Ook de snelweg A1 is goed bereikbaar waardoor je in ca. 1 uur en 15 min in Amsterdam bent. Kortom, je hebt hier alles in de buurt.

Hier woon je in rust en privacy, terwijl voorzieningen en steden op korte afstand liggen. Ideaal voor wie werk en ontspanning wil combineren.

De buurt is heerlijk rustig met uitsluitend bestemmingsverkeer. Kinderen kunnen hier nog onbezorgd op straat spelen.

Indeling:

Entree, ruime lichte entree met brede hal met garderobe en gastentoilet. De grote lichtkoepels vullen de ruimte met daglicht en leiden naar de royale op de tuin gerichte living. De L-vormige living met lounge en eetgedeelte wordt bekroond door de hoge piramidekap wat een zeer ruimtelijk effect en allure aan deze ruimte geeft.

Door de grote raampartijen haal de de natuur als het ware naar binnen. Je hebt door deze panoramaramen een werkelijk prachtig uitzicht op de tuin. De sfeervolle haard en de natuurstenen vloer maken het plaatje compleet.

Aansluitend de keuken met een SieMatic keukenblok voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heb je tevens een prachtig uitzicht op de tuin. De keuken kan eenvoudig open gemaakt worden zodat er een directe verbinding ontstaat met de woonkamer.

4 Ruime slaapkamers met vaste kastenwanden, waarvan de masterbedroom beschikt over een eigen badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet.

De 2e badkamer is eveneens volledig uitgerust met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1988.
- Volledig geïsoleerd.
- Grotendeels voorzien van vloerverwarming (behalve de slaapkamers).
- CV ketel Atag- HR uit 2011
- Uitstekende staat van onderhoud.
- De woning is gebouwd met duurzame, onderhoudsarme materialen zoals geglazuurde baksteen.
- Alle leidingen zijn van koper (CV, water, vloerverwarming, beregening, stofzuigsysteem etc.

Vanuit de hal bereik je de praktische bijkeuken/wasruimte met dubbele spoelbak en veel bergruimte. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor wasmachine en wasdroger. De bijkeuken heeft een eigen buitendeur én toegang tot de multifunctionele ruimte (de voormalige dubbele garage met elektrische roldeuren).

Deze multifunctionele ruimte van ca. 51 m² is volledig geïsoleerd en verwarmd en daarmee ideaal als sport-/fitnessruimte, kantoor aan huis, praktijkruimte, inwoning of mantelzorg. De elektrisch bedienbare garagedeuren zijn nog aanwezig, waardoor de ruimte desgewenst weer als garage kan worden gebruikt.

Let op: deze 51 m² zijn niet meegerekend in het woonoppervlak van de woning.

Souterrain:

In het souterrain bevindt zich een ruime maar knusse thuisbioscoop met een projectiescherm van 100 inch, aangevuld met een gaming- en werkhoek. Een veelzijdige plek om te ontspannen, spelen of rustig te werken.

Tuin:

De gelijkvloerse villa is zo ontworpen dat binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Rondom liggen terrassen zodat er altijd een plek in de zon of schaduw is. De op het zuidoosten gelegen tuin is rijk en gevarieerd met volwassen beplanting, vijverpartijen, een bosgedeelte en volop privacy. Elk seizoen biedt zijn eigen sfeer: van kleurige borders in het voorjaar tot de intieme rust van het bos in de winter. Met een grondwaterpomp voor beregening, tuinverlichting en meerdere stroompunten is de tuin zowel praktisch als sfeervol. Diverse vogels en eekhoorentjes zijn hier vaste bezoekers!

Berging:

2 Van buiten af te bereiken bergingen waarvan één met de CV opstelling.

Bijzonderheden:

- Spaans leistenen dak (vernieuwd in 2018).
- Koperen dakgoten en lijsten.
- Het huis heeft energielabel B maar eenvoudig verder te verduurzamen naar label A.
- Op de platte daken is ruimte voor meer dan 40 zonnepanelen.
- Centraal stofzuigsysteem aanwezig.
- Het ontwerp komt van Architectenbureau D&T Van Manen uit Noordwijk, een bureau met meer dan 50 jaar ervaring in het realiseren van gebouwen met karakter, menselijke maat en duurzaamheid.
- Complete originele documentatie beschikbaar, inclusief bouwtekeningen, plannen en bouwbestek. Een waardevolle basis die inzicht geeft in de bouwkwaliteit.
- Voorzien van laadpunt voor elektrische auto.
- 3 Fasen krachtstroom aanwezig.

Kortom: een ideale gezinswoning én levensloopbestendig huis voor wie comfortabel en duurzaam wil wonen!

Woonoppervlakte: ca. 292 m² (exclusief de multifunctionele ruimte van 51 m²)

Inhoud: ca. 1.273 m³

Perceeloppervlakte: 2.530 m²

Energielabel

B

Verwarming

c.v.-ketel

Aantal kamers

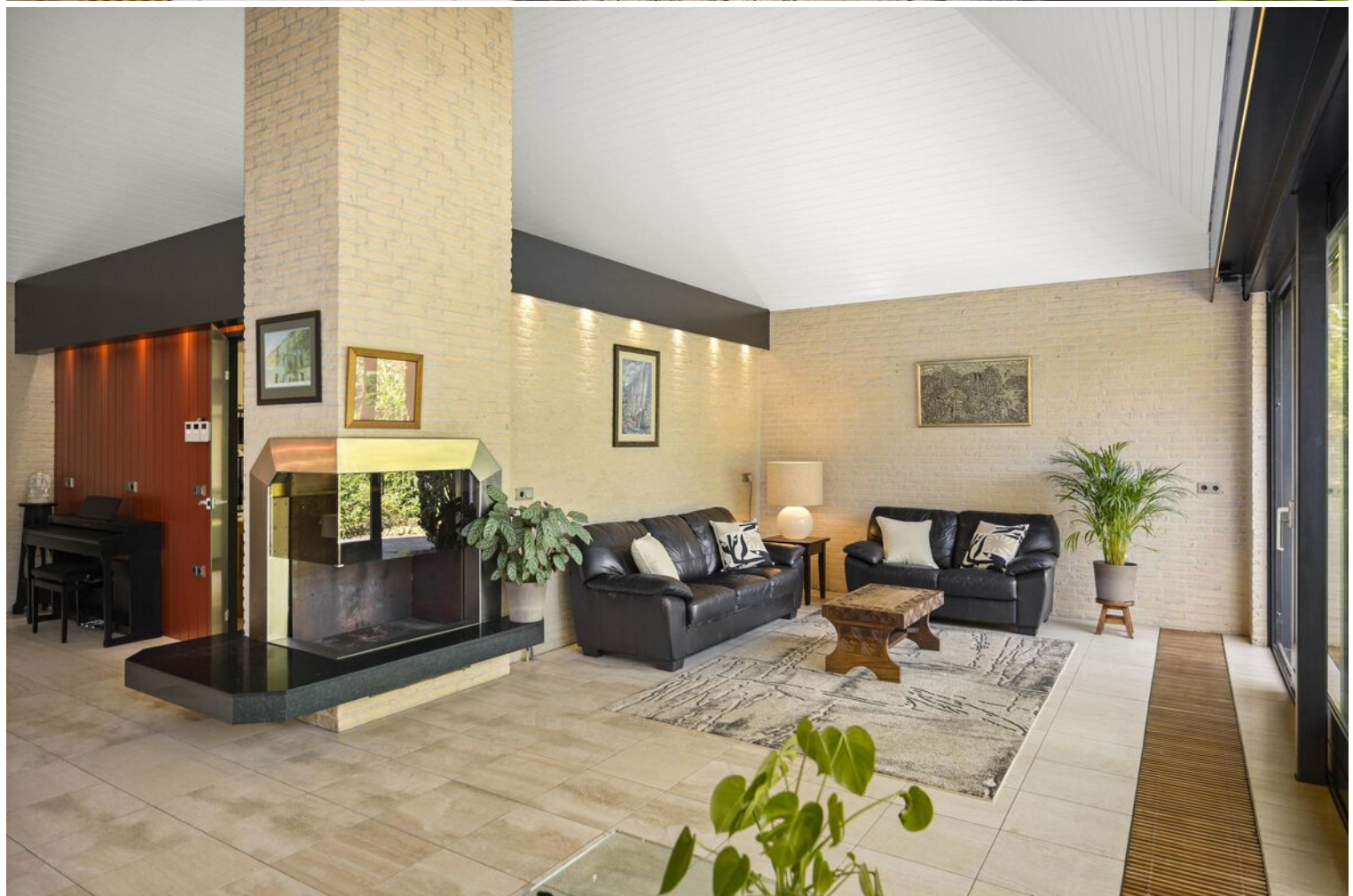
7

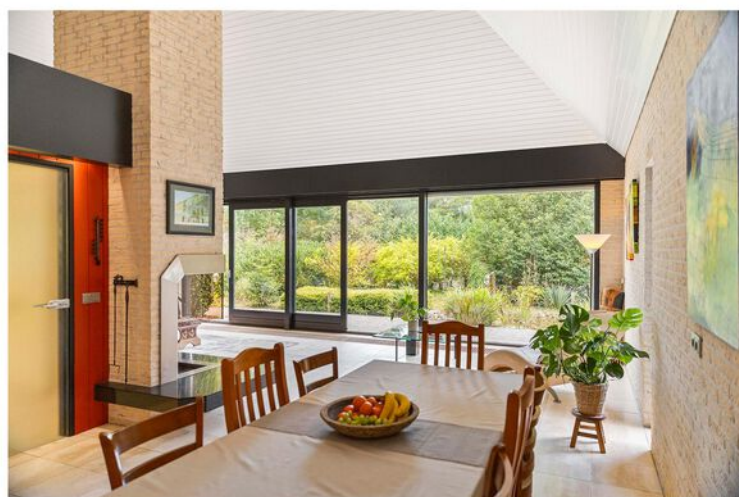
Multifunc. ruimte

51 m²

Tuin

rondom





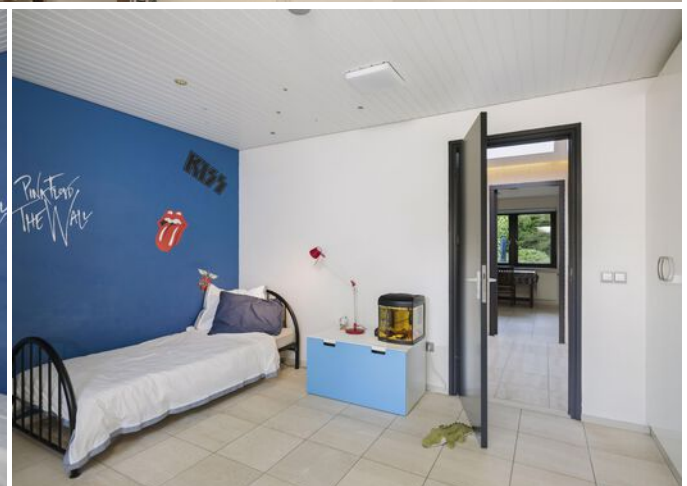












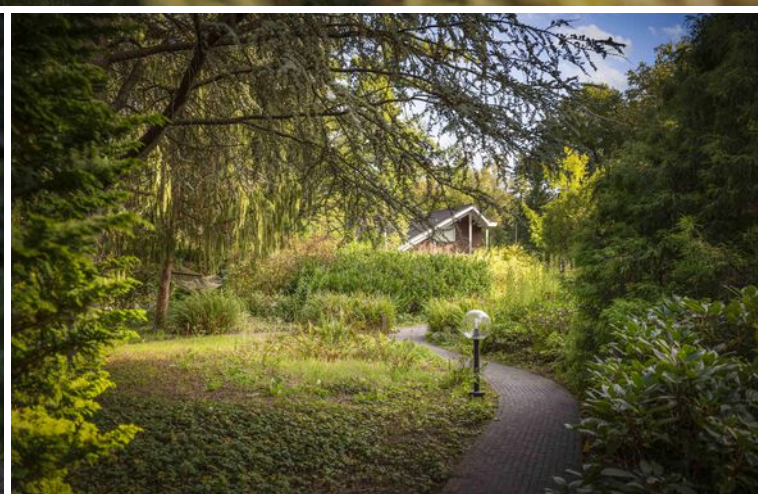
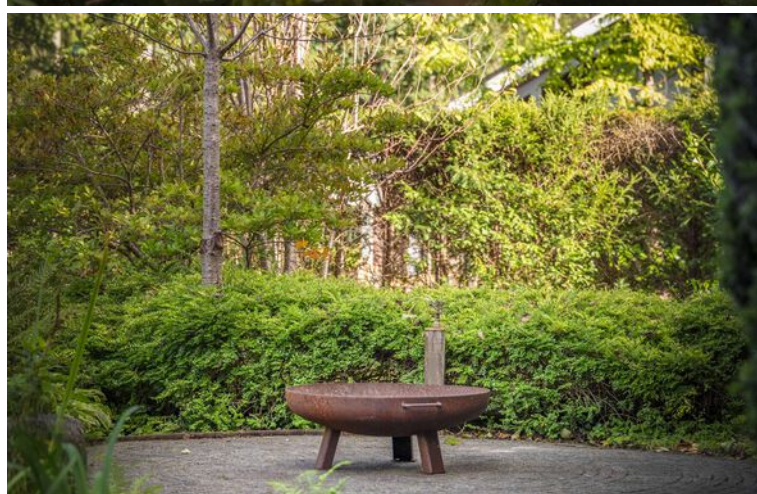
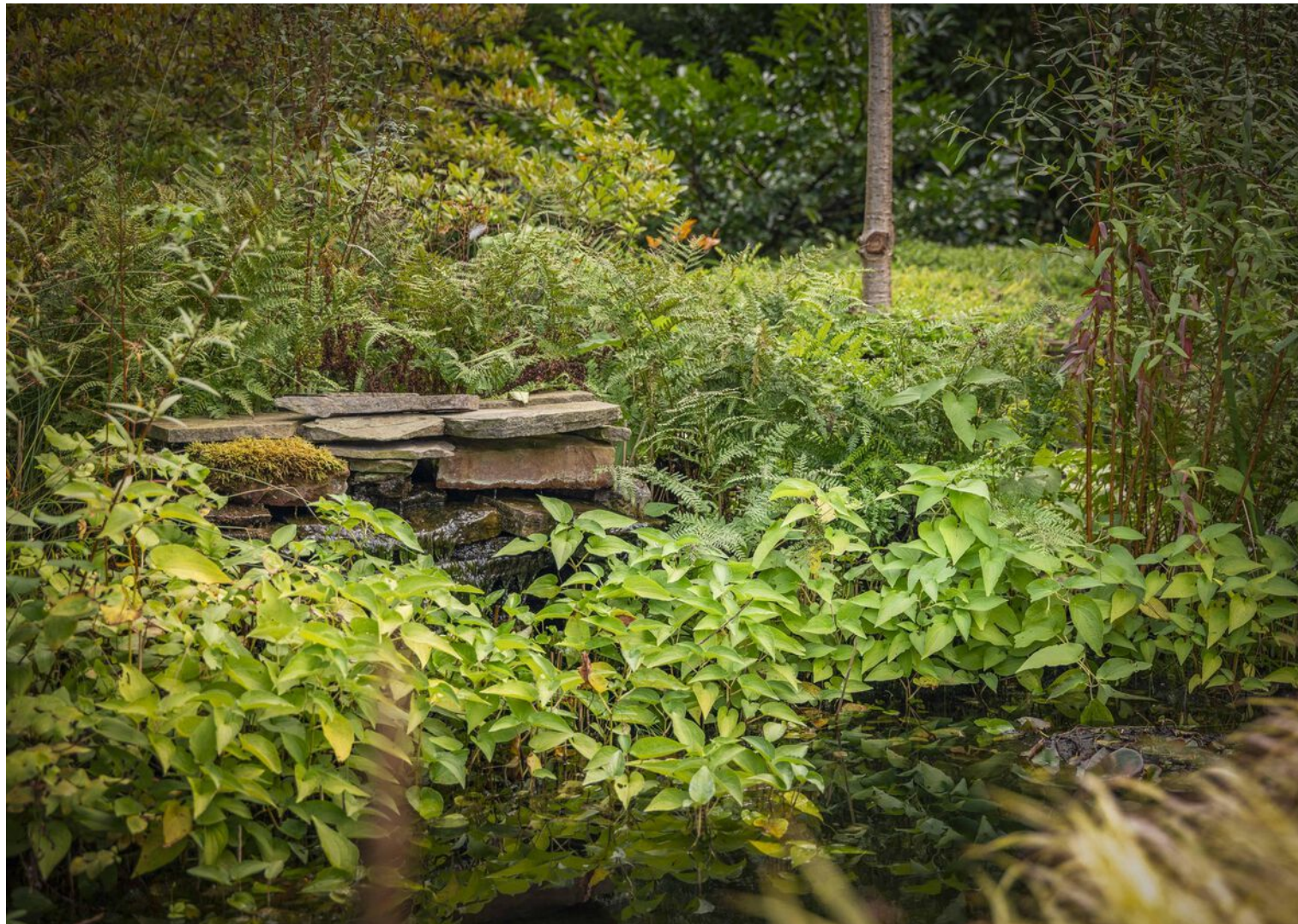














Kies een bevlogen aankoopmakelaar!

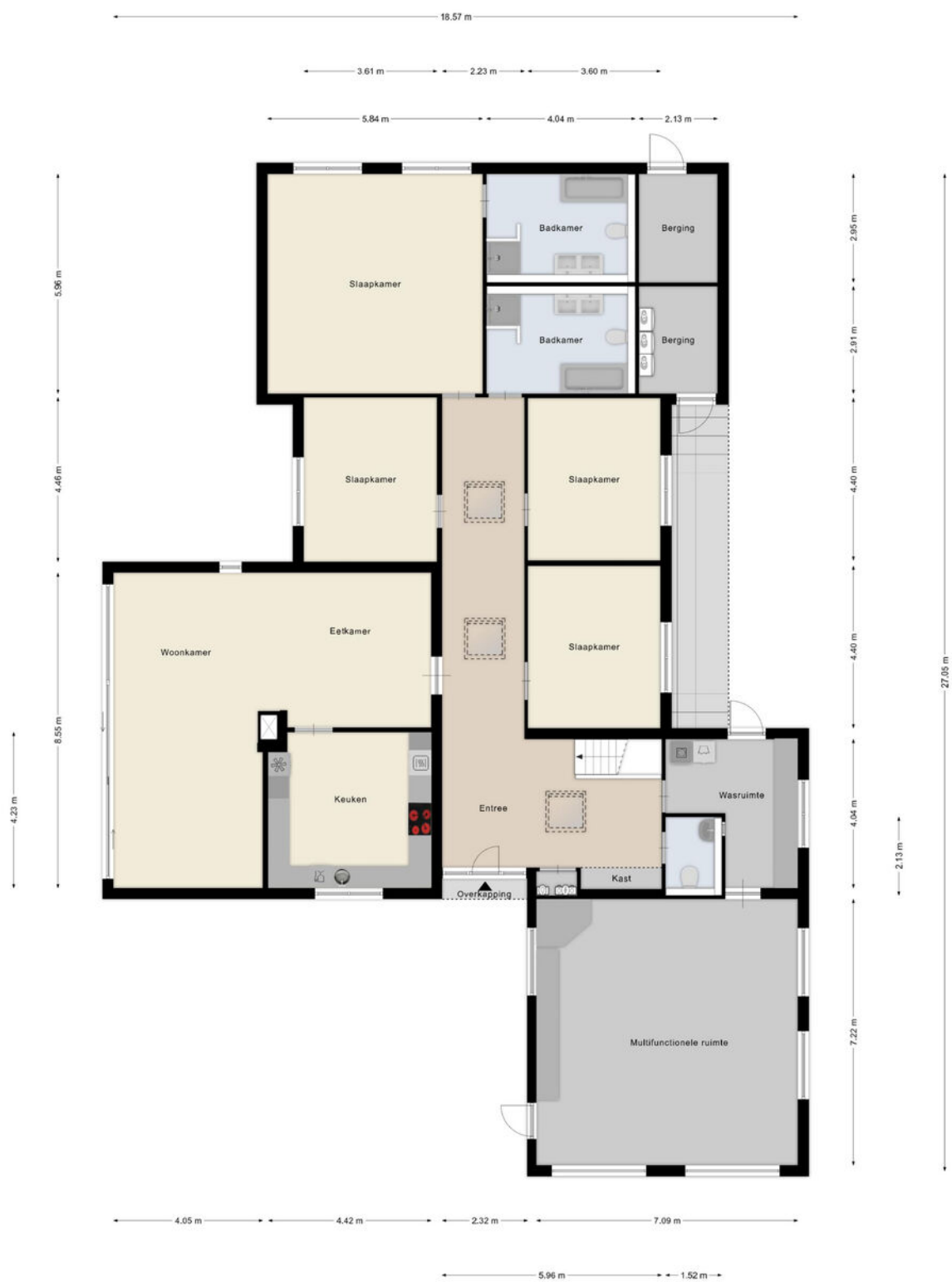


Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

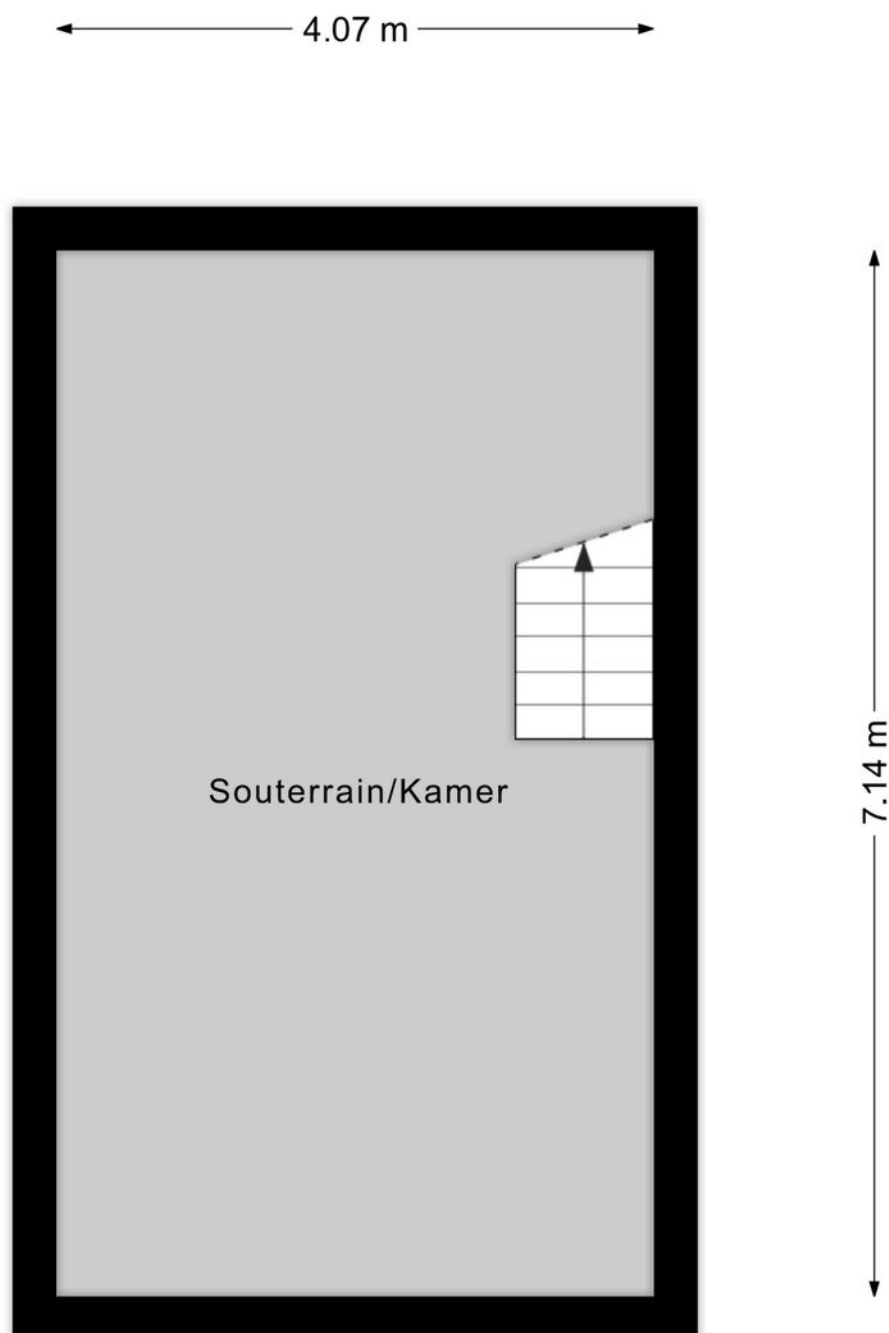
nvm.nl



Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zilver www.zilver.nl

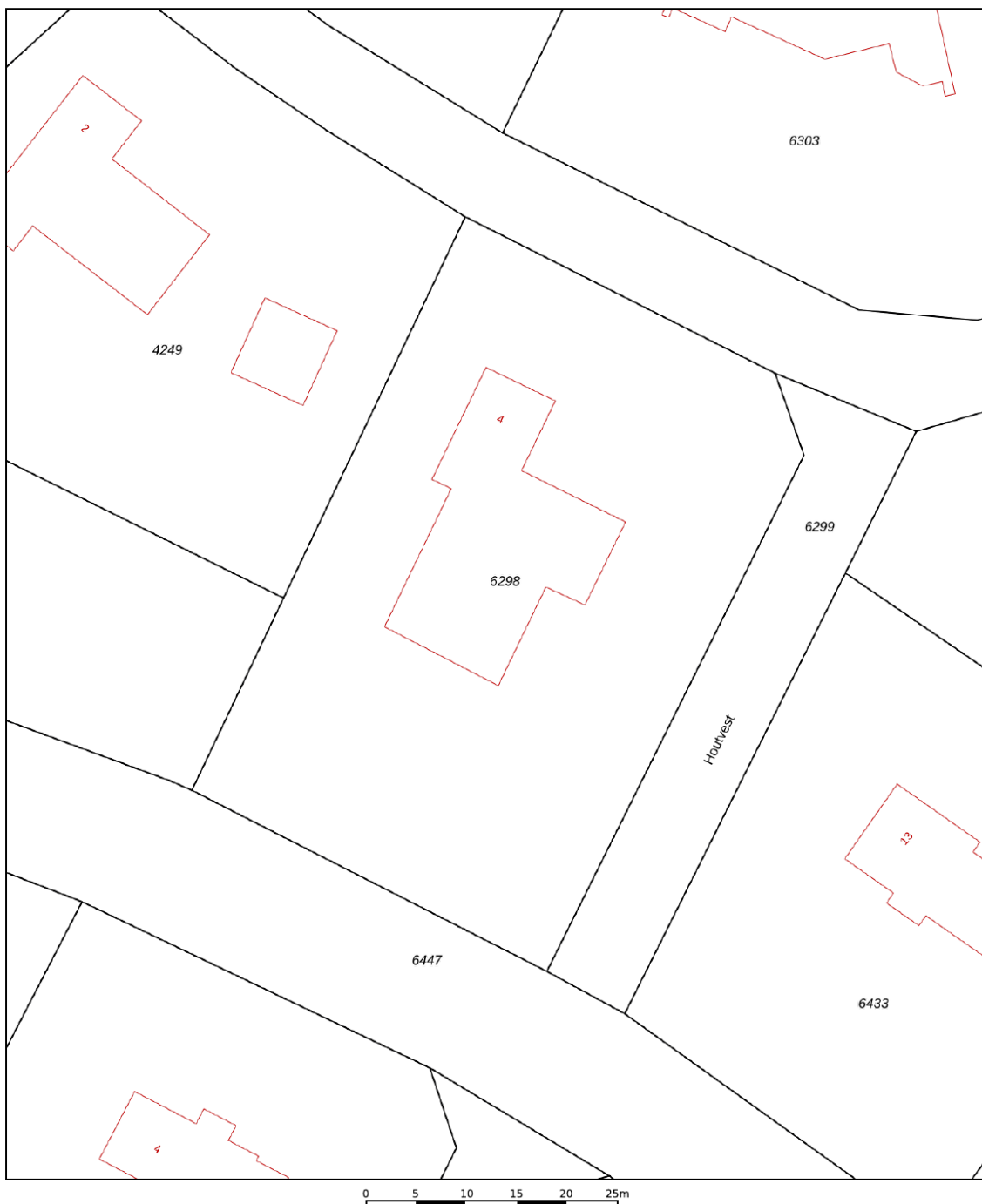


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Gorssel	
	Huisnummer	Sectie E	
		Perceel 6298	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Multifunctionele Ruimte Kasten			X
- Legplanken in opslag ruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Centrale Stofzuigsysteem	X		
Overig, te weten			
- 100" Electrisch Thuisbioscoopscherm			X
- Panasonic HD Thuisbioscoopprojector			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Gaggenau Inbouw Frituur pan	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	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		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Slimme Energiezuinig Ringleidingpomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

