

Burg. Arriënsweg 19
Diepenveen

€ 1.295.000 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

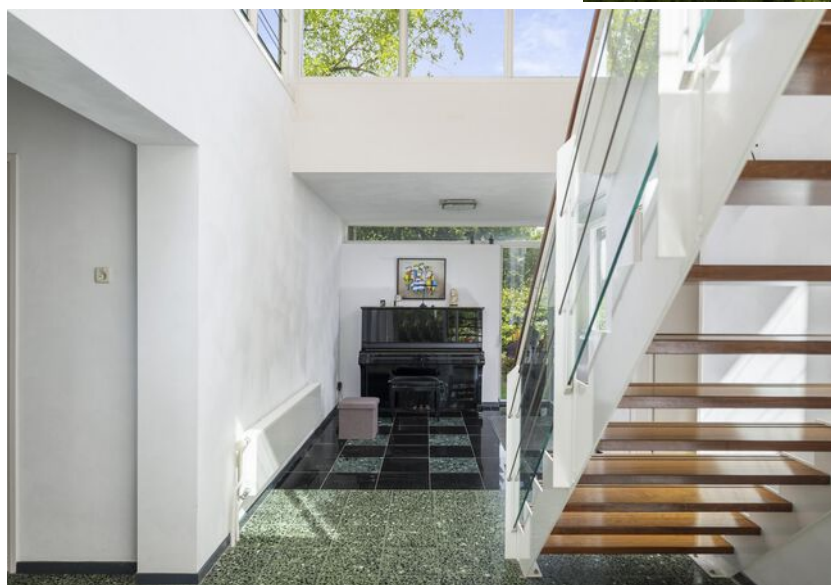


Huur en verhuur





*Dat is nog
eens heerlijk
thuis komen*





Woonoppervlakte

272 m²

Inhoud

1004 m³

Perceeloppervlakte

2024 m²

Slaapkamers

6

Bouwjaar

1972

Vraagprijs

€ 1.295.000 k.k.



VRIJSTAANDE VERDUURZAAMDE VILLA (LABEL A) MET GASTENVERBLIJF EN 3 BADKAMERS!

In een kleinschalige, groene en ruim opgezette villawijk in Diepenveen gelegen zeer ruime en stijlvolle modern vormgegeven vrijstaande villa met aangebouwd gastenverblijf, grote garage en carport gelegen op een fraai hoekperceel.

Het gastenverblijf is geheel zelfstandig met een eigen keuken, badkamer, woonkamer en 2 slaapkamers.

Ook ideaal als praktijkruimte, kantoor aan huis, mantelzorgwoning / kangoeroewoning of inwoning.

De woning is recent compleet verduurzaamd met twee warmtepompen, zonnepanelen en heeft energielabel A!

Deze woning is oorspronkelijk gebouwd in 1972 en in 2006 heeft de woning een grootscheepse metamorfose gehad waarbij de woning is verbouwd en uitgebreid. Hierbij heeft de woning een moderne uitstraling gekregen en door het gebruik van veel glas is de woning zeer licht en ruimtelijk. In het huis zijn alle vertrekken zijn ruim bemeten en er is vrijwel overal uitzicht op de tuin. De woning heeft zes deuren die toegang geven tot de tuin.

Het onderhoud is uitstekend en de woning is omgeven door een fraai aangelegde onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden met optimale privacy en diverse terrassen.

De voorzieningen liggen op loopafstand zoals 2 basisscholen, winkels, sportvelden, golfbaan, de IJssel en prachtige bosgebieden met oude landgoederen.

De snelweg A1 ligt op slechts 15 minuten rijden.

Kortom een perfecte gezinswoning die tegelijkertijd levensloopbestendig is (3 slaapkamers en 2 badkamers op de begane grond).

Het huis zelf, maar ook de ligging in dit deel van Diepenveen is heel gunstig: de rust in de buurt en tegelijkertijd de geringe afstand tot de kern van het dorp.

Indeling:

Entree, imposante hal met veel glas, vide en stalen trap naar de verdieping. Garderobe, toilet met fonteintje en toegang tot de grote tuingerichte woonkamer met veel glas en openslaande tuindeuren naar het terras.

De open haard in het midden zorgt voor extra sfeer en warmte op de kille dagen.

Doorgang naar de woonkeuken met inbouwapparatuur en aansluitend de zeer praktische bijkeuken met wasbak, eerste CV opstelling met hybride warmtepomp, provisieruimte en deur naar de tuin.

2e Halletje met toegang tot de master bedroom met vaste kastenwand en eigen badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel.

Bijzonderheden:

- Het hoekperceel heeft veel vrijheid en is langs de zuid-en westelijke zijde vrij van belendende/aangrenzende bebouwde percelen
- Prachtig aangelegde tuin met veel groen en privacy.
- Tuin op het zuiden met optimale privacy
- Waterput met waterpomp in de tuin
- Zeer rustige woonomgeving met slechts bestemmingsverkeer.
- Hoogwaardig geïsoleerd.

Gastenverblijf:

Via de centrale hal te bereiken appartement met woonkamer en halfopen keuken met inbouw apparatuur en deur naar de achtertuin.

Studeer-/slaapkamer en een ruime slaapkamer met eigen badkamer voorzien van inloofdouche, toilet en wastafel.

Er is ook een toegang tot gastenverblijf buitenom zodat het verblijf ook een eigen ingang heeft.

Verdieping:

Ruime overloop met vide en veel glas waardoor je een prachtig uitzicht hebt over de prachtige groene omgeving.

Twee zeer ruime slaapkamers en een badkamer met ligbad-douchecombinatie, toilet en wastafel. CV kast met een tweede hybride warmtepomp.

Garage:

Grote garage (5,18m x 4,88m) met dubbele carport, water met afvoer aanwezig.

Bijzonderheden:

- Voorzien van 24 zonnepanelen en een omvormer van het merk SMA
- 2 Hybride warmtepompen van het merk Daikin
- Intergas uit 2024.
- Bijzonder lichte woning door de vele ramen en goede lichtinval.
- De woning is voorzien van een alarmsysteem voor inbraak en brand.

Perceeloppervlakte: 2.024 m²

Woonoppervlakte: ca. 272 m²

Inhoud: ca. 1.004 m³

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.

Jouw 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

A

Verwarming

c.v.-ketel, open haard,

Aantal kamers

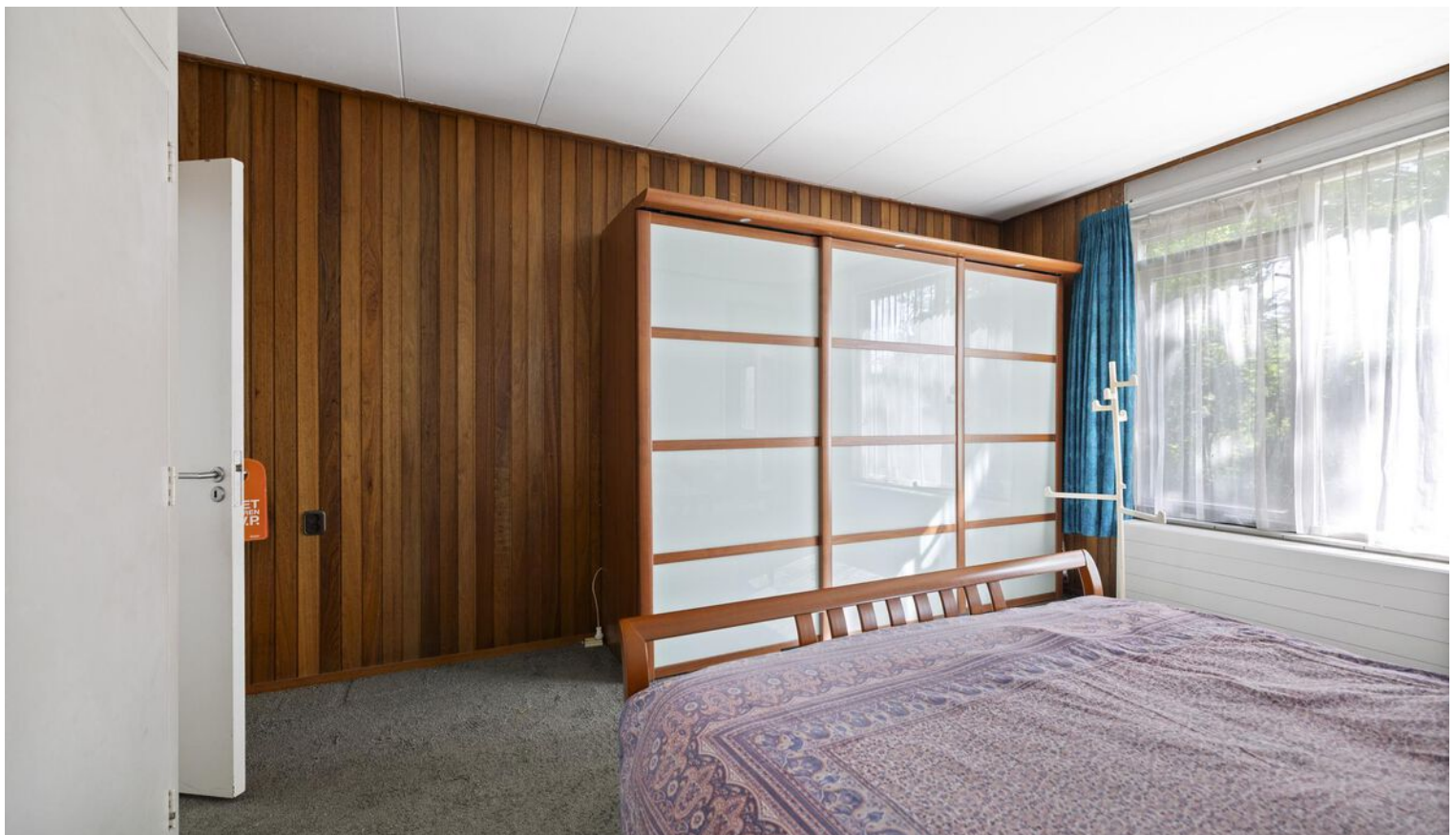
8

Tuin

rondom

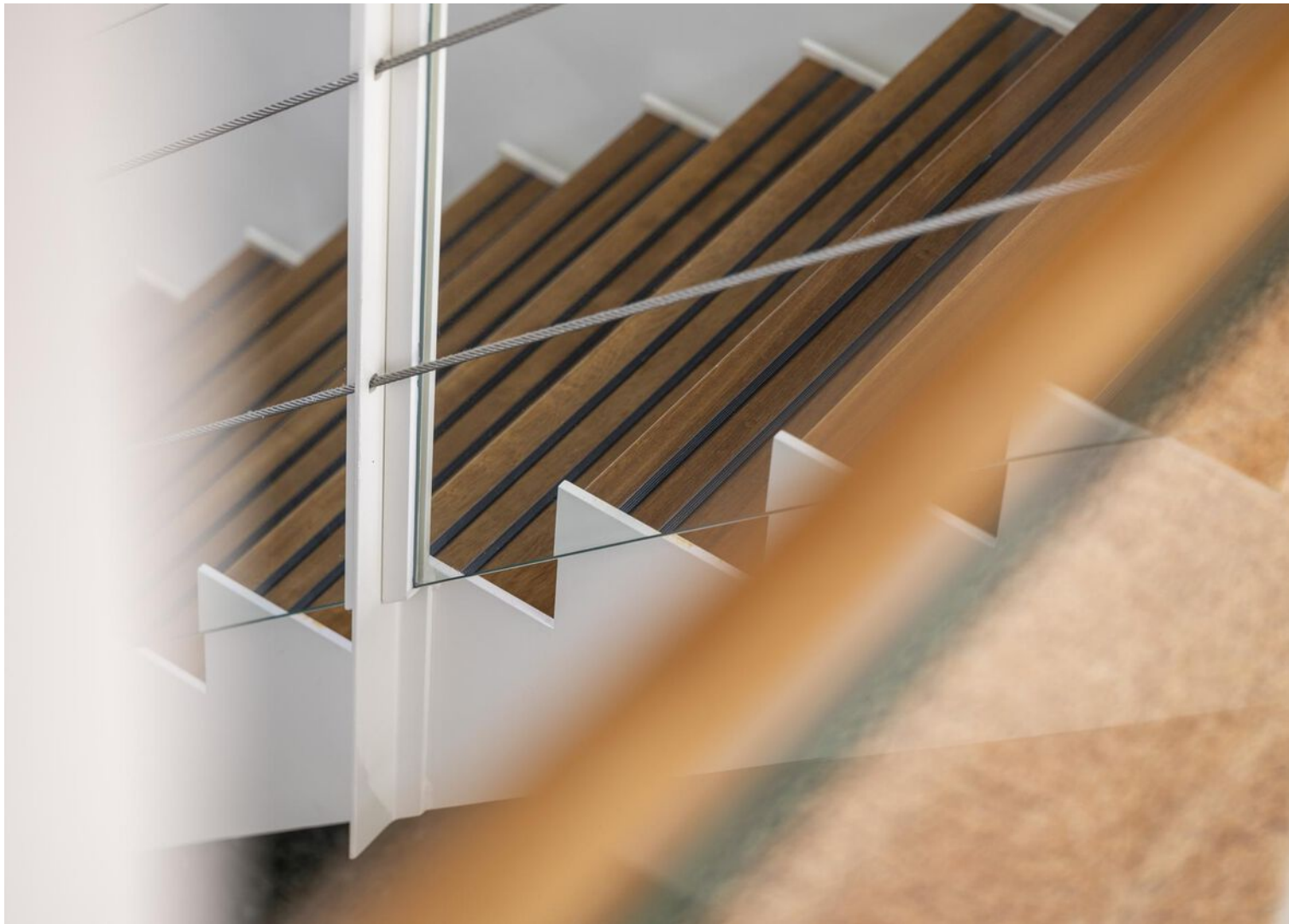


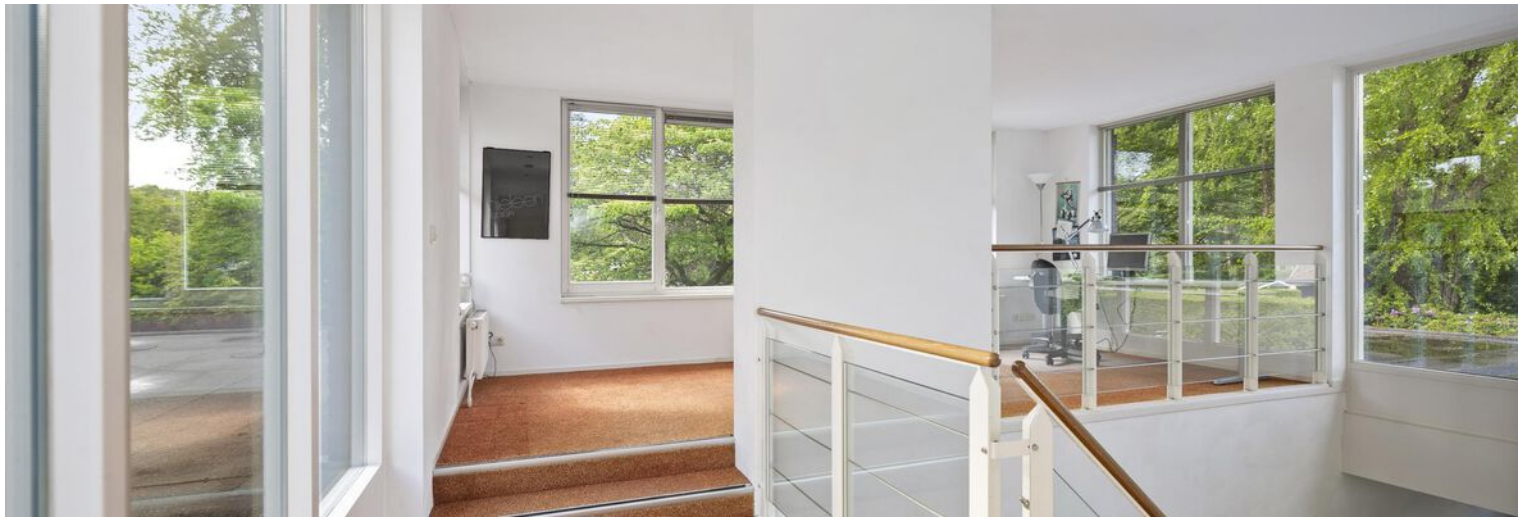


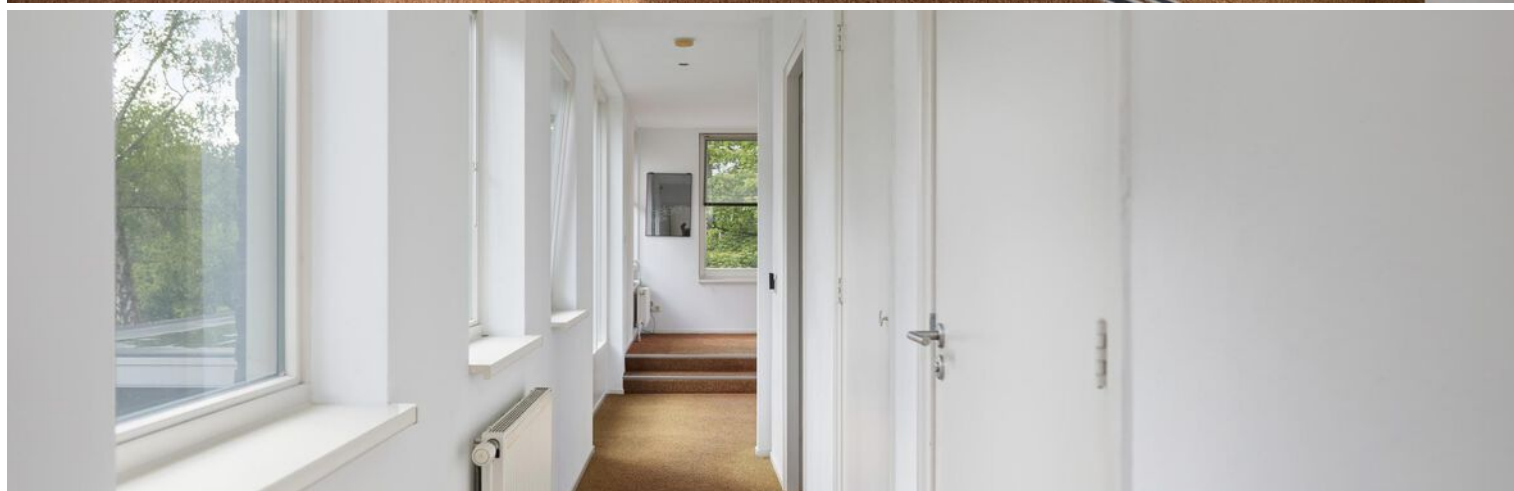


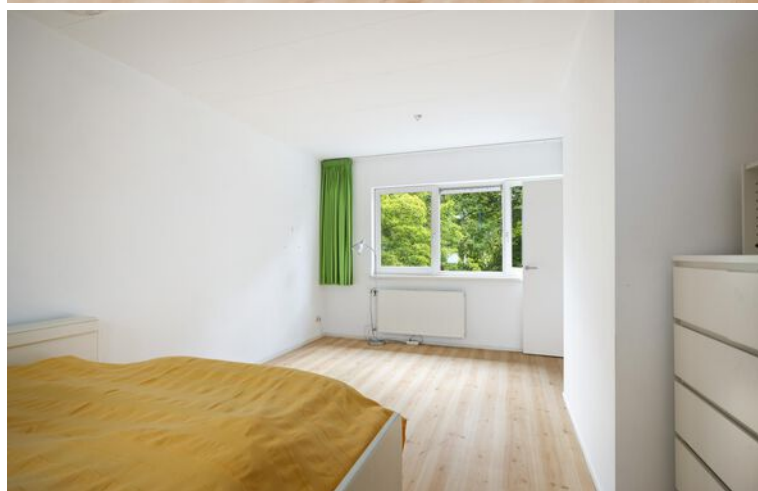














Gastenverblijf

















Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl



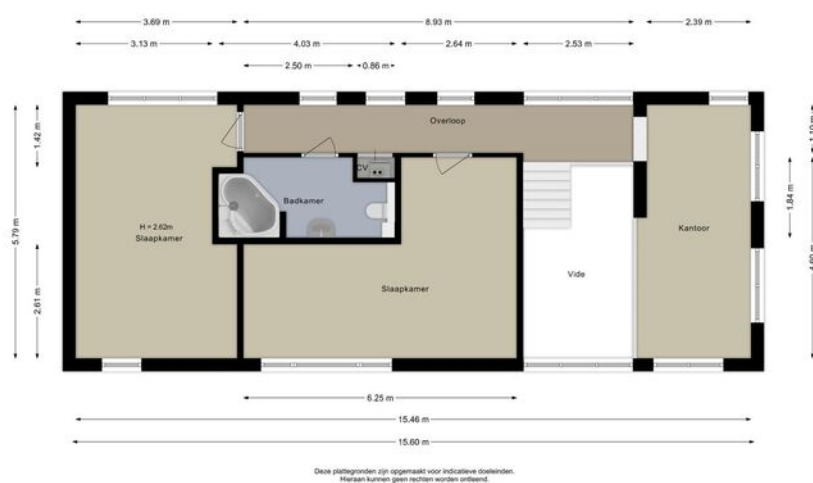
Begane grond



Deze plattegronden zijn opgesteld voor indicatieve doeleinden.
Mogelijk kunnen naar rechten worden verstrekt.



Eerste verdieping



Begane grond met tuin



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Diepenveen	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5495	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 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		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkasten	X		
- 2 x kledingkasten met schuifdeuren	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	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		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
2 x hybride warmtepomp van merk Daikin en Intergas (2024, garantie)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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.

Notities



Tysma Makelaars
Hoge Hondstraat 113
7413 CE Deventer
Overijssel - Nederland

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

