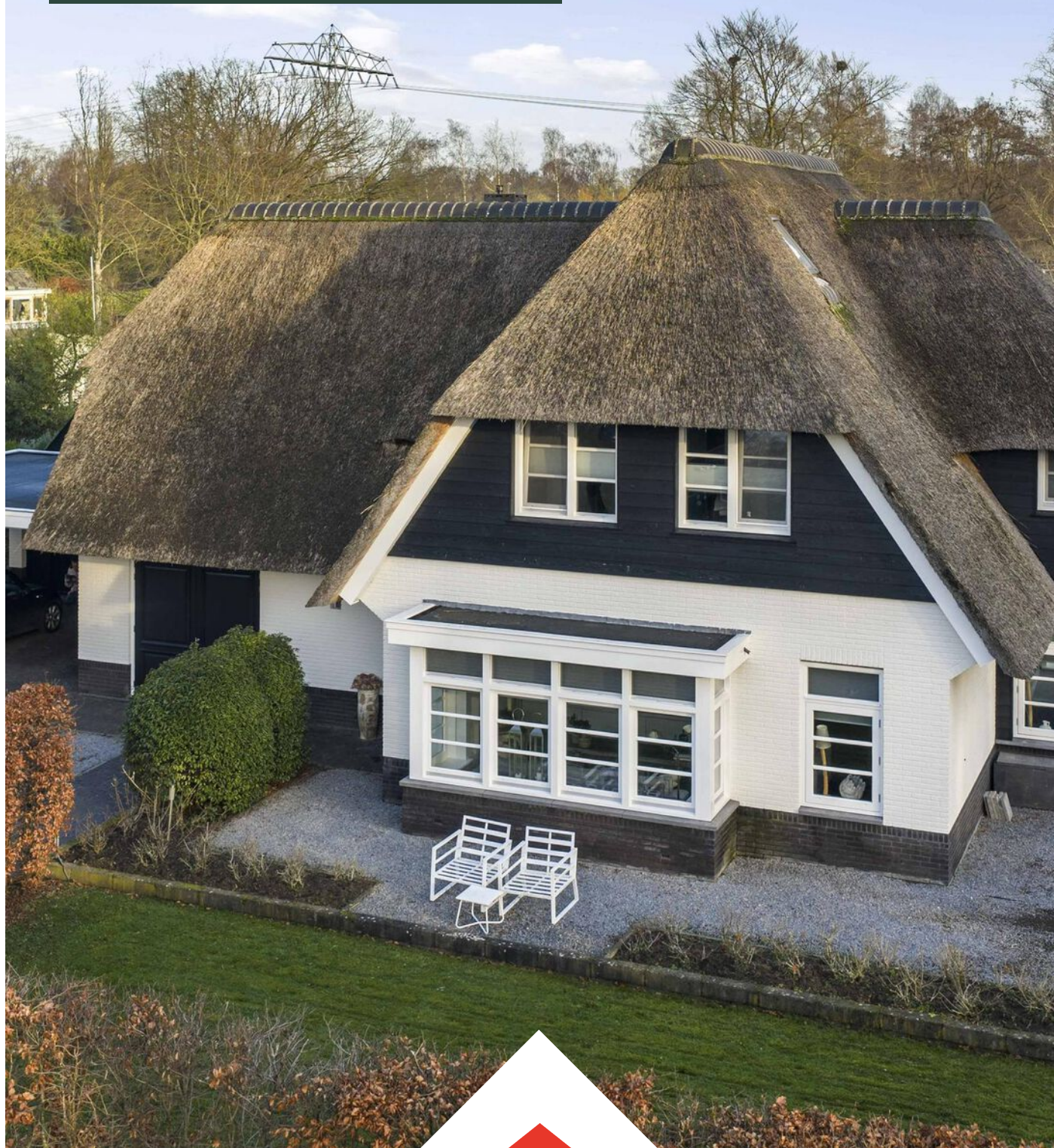


Burg. Arriënsweg 5
Diepenveen

€ 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

213 m²

Inhoud

862 m³

Perceeloppervlakte

1183 m²

Slaapkamers

5

Bouwjaar

2013



Vraagprijs

€ 1.325.000 k.k.



EXCLUSIEF RIETGEDEKT LANDHUIS OP TOPLOCATIE IN DIEPENVEEN!

Op een unieke en zeer gewilde locatie, op korte afstand van het dorpscentrum van Diepenveen, bevindt zich dit schitterende rietgedekte landhuis met veranda, garage, dubbele carport en een onder architectuur aangelegde tuin.

Deze luxueuze villa is in 2013 onder architectuur gebouwd, waarbij werkelijk aan elk detail is gedacht. De indeling is doordacht en praktisch, met fraaie verhoudingen en een uitzonderlijk hoog afwerkingsniveau. Er is uitsluitend gebruikgemaakt van hoogwaardige materialen, wat de woning een tijdloze en stijlvolle uitstraling geeft.

Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich binnen handbereik. De bushalte ligt op slechts enkele minuten loopafstand. Op fiets- en loopafstand zijn diverse basisscholen en de gezellige dorpskern met onder andere een supermarkt, bakker, kaasboer, bloemist, slager, tankstation en een sfeervolle brasserie. De historische binnenstad van Deventer is binnen 10 minuten met de auto bereikbaar. Golf liefhebbers bevinden zich op slechts vijf minuten van de Sallandsche Golfclub.

Dankzij de nabijheid van de A1 (ca. 15 minuten) zijn er uitstekende verbindingen met de Randstad; Amsterdam is bereikbaar binnen circa 1 uur en 15 minuten, Utrecht in iets meer dan een uur.

Wie de straat uitloopt, wandelt vrijwel direct het bos in. Hier kun je eindeloos genieten van de uitgestrekte bossen of richting het oosten wandelen door de prachtige uiterwaarden van de IJssel.

De Burgemeester Arriënsweg is een rustige, brede laan met groene bermen en fraaie, oude bomen. Het is een kindvriendelijke omgeving waar kinderen nog veilig op straat kunnen spelen. Op korte afstand van de woning bevindt zich een speelveldje.

Het royale perceel van 1.183 m² biedt veel privacy en is fraai omsloten door volwassen bomen en hagen. Door de zonnige ligging op het zuiden kun je hier de hele dag genieten van de zon.

Indeling

Begane grond

Entree, ruime hal met garderobe, modern toilet met vrij hangend closet, urinoir en fonteintje en een fraaie trapopgang naar de verdieping.

De royale en sfeervolle woonkamer beschikt over veel lichtinval en een prachtig uitzicht op de tuin. Twee grote erkers met veel glas versterken dit ruimtelijke gevoel. Voor extra comfort en sfeer is er een gashaard aanwezig.

De zeer ruim opgezette woonkeuken vormt het hart van de woning. De grote erker in de zijgevel biedt plaats aan een royale eettafel met uitzicht op de tuin.

Bijzonderheden:

- Uitstekende staat van onderhoud (schilderwerk in 2024 uitgevoerd).
- Volledig en hoogwaardig geïsoleerd.
- Rieten kap betreft een zgn schroefdak.
- CV HR-combi Daalderop Basic cube.
- Instapklare woning !

De keuken is voorzien van een kook-/werkeiland, hoogwaardige inbouwapparatuur van topmerken, veel lades en ruime servieskasten. Via twee openslaande tuindeuren is de veranda aan de achterzijde bereikbaar. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met veel bergruimte en een buitendeur. Vanuit hier is er een doorloop naar de volledig geïsoleerde multifunctionele garage met loopdeur aan de achterzijde en dubbele deuren aan de voorzijde.

De gehele begane grond is voorzien van een fraaie natuurstenen vloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers. De master bedroom beschikt over openslaande deuren naar het royale balkon en een walk-in closet. De grote slaapkamer in de zijleugel is zodanig ontworpen dat deze eenvoudig kan worden opgesplitst tot een vijfde slaapkamer.

De luxe badkamer is uitgevoerd met een duo-ligbad, dubbele wastafel met fraai eiken meubel, zeer ruime inloopdouche en vloerverwarming. Het toilet is separaat en via de overloop bereikbaar. Daarnaast is er een stookruimte met cv-opstelling, aansluitingen voor wasmachine en droger en extra bergruimte.

Op vrijwel de gehele verdieping ligt een stijlvolle eikenhouten vloer.

Tweede verdieping

Grote multifunctionele ruimte met de mogelijkheid tot het realiseren van twee (slaap)kamers. In de dwarskap bevindt zich een ruime bergzolder.

Tuin

De onder architectuur aangelegde, onderhoudsvriendelijke tuin beschikt over meerdere terrassen, een beregeningsinstallatie en sfeervolle verlichting. Onder de royale veranda is het heerlijk genieten van het buitenleven; dankzij de aanwezige heater en het windscherm kunt u hier al vroeg in het seizoen

comfortabel buiten zitten. Onder de veranda is een fundering aanwezig zodat je deze eenvoudig om kunt bouwen tot b.v. een tuinkamer.

De grote houten schuur is in stijl gebouwd en biedt volop ruimte voor fietsen en tuingereedschap. Tevens is hier een ruime bergzolder aanwezig. Onder de carport is discreet een Finse sauna gerealiseerd, waar je in alle rust kunt ontspannen.

De oprit is afsluitbaar met een elektrisch bedienbare poort en biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Aan de achterzijde grenst het perceel aan een sfeervol hofje, waar zich eveneens een uitgang bevindt.

Woonoppervlakte: ca. 213 m² (exc. de geïsoleerde garage van ca. 19 m²)

Inhoud: ca. 862 m³

Perceeloppervlakte: 1.183 m²

Aanvaarding: In overleg

Voor meer informatie over deze fraaie villa 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.

Energietabel

A

Verwarming

c.v.-ketel, vloerverwarming

Aantal kamers

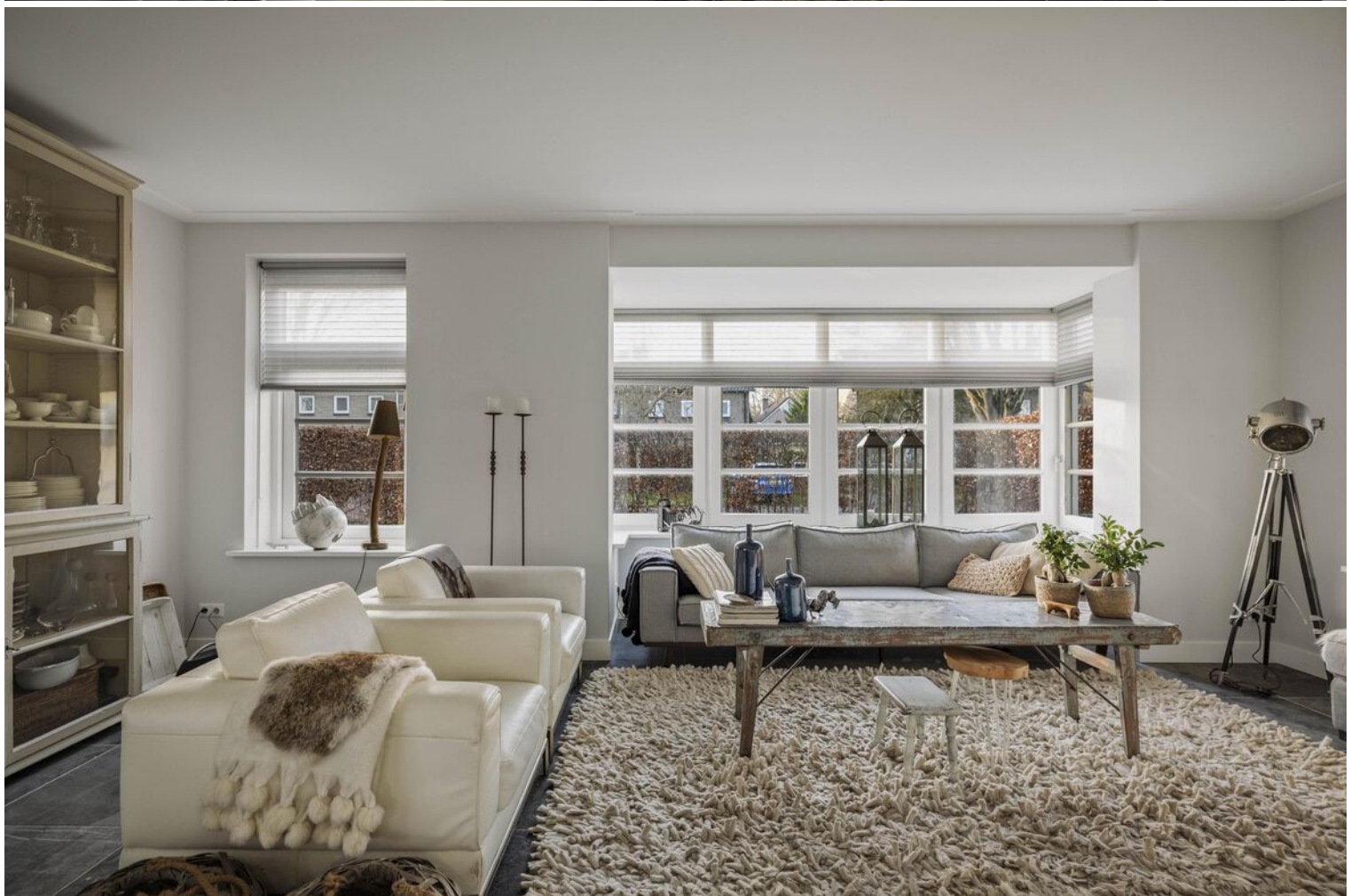
6

Externe bergruimte

19 m²

Tuin

rondom

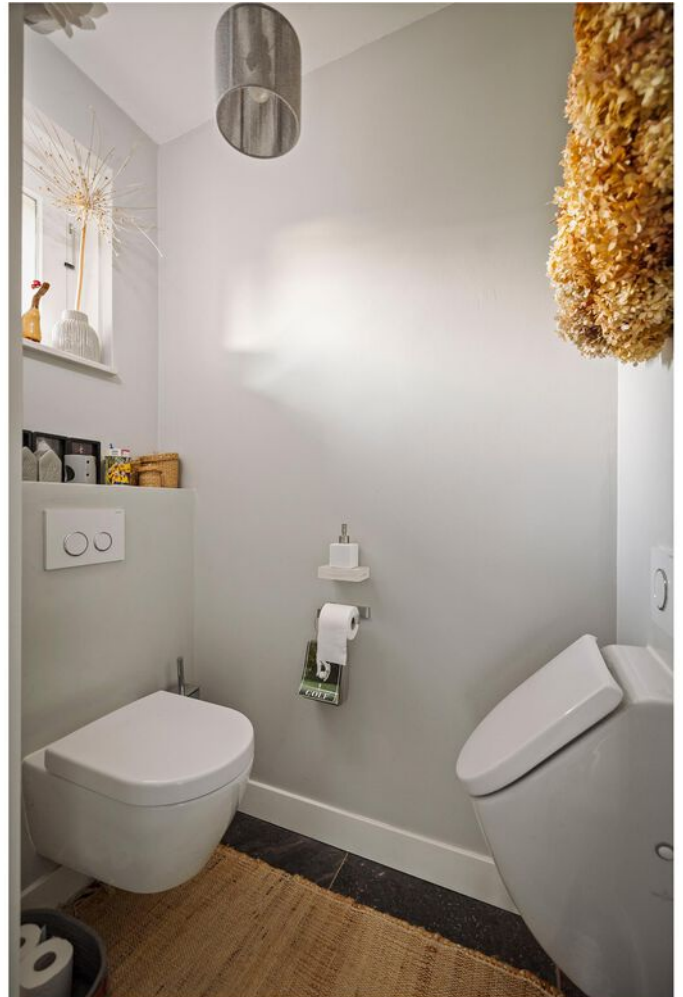




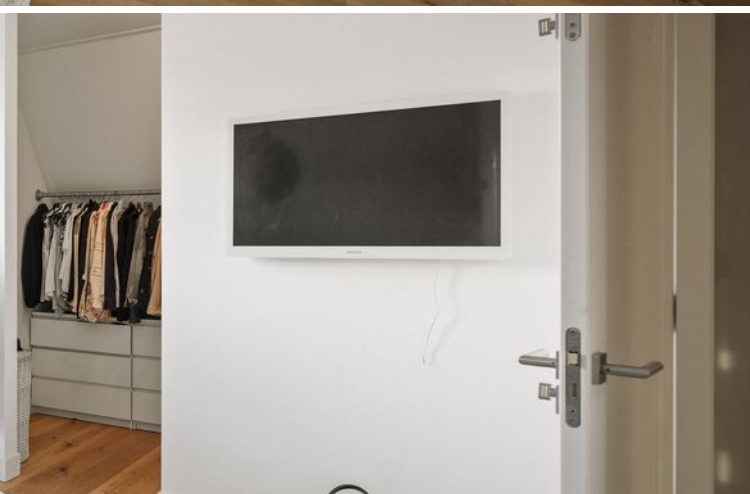


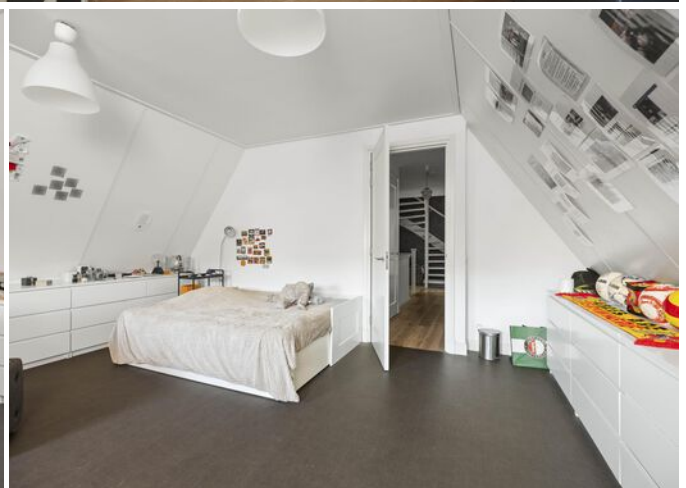
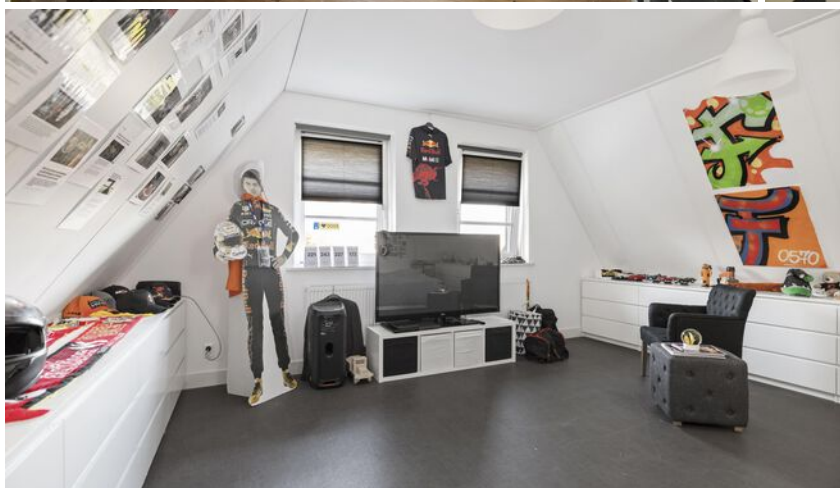
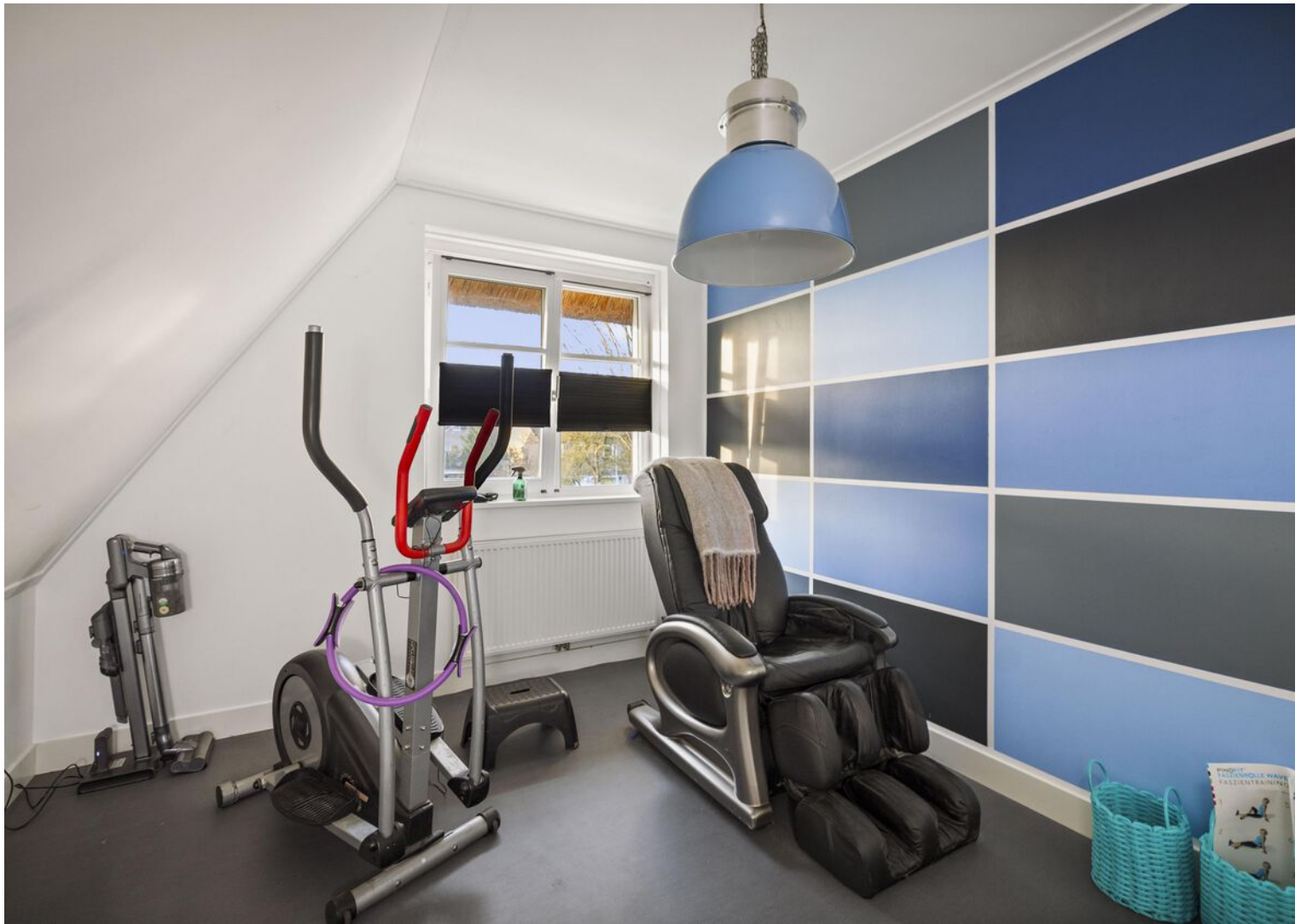






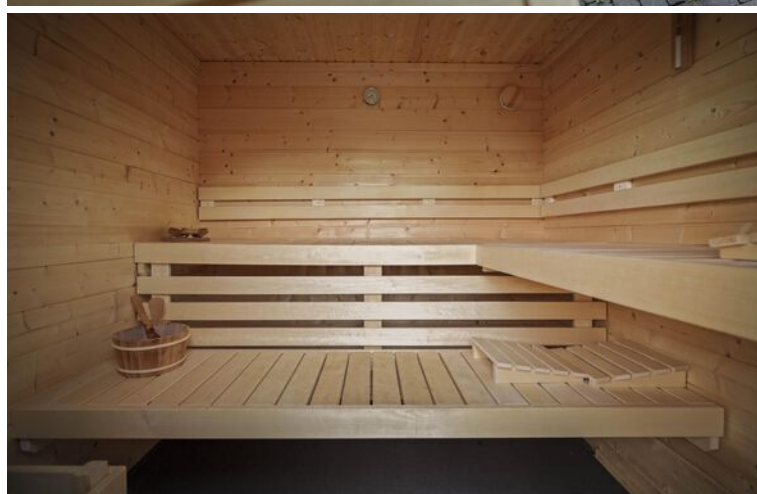




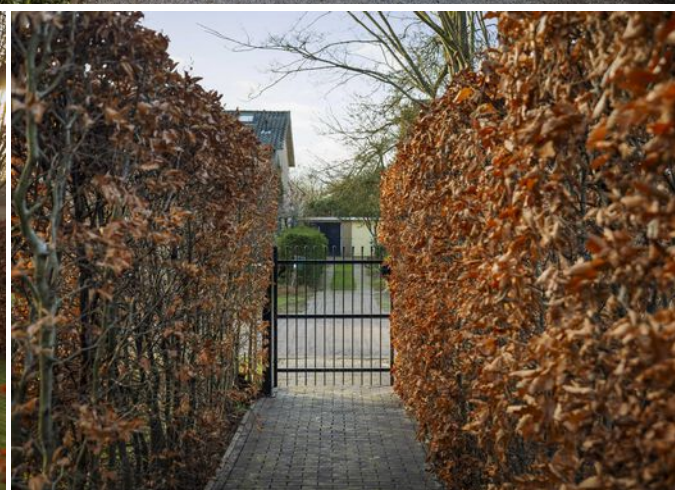


















Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

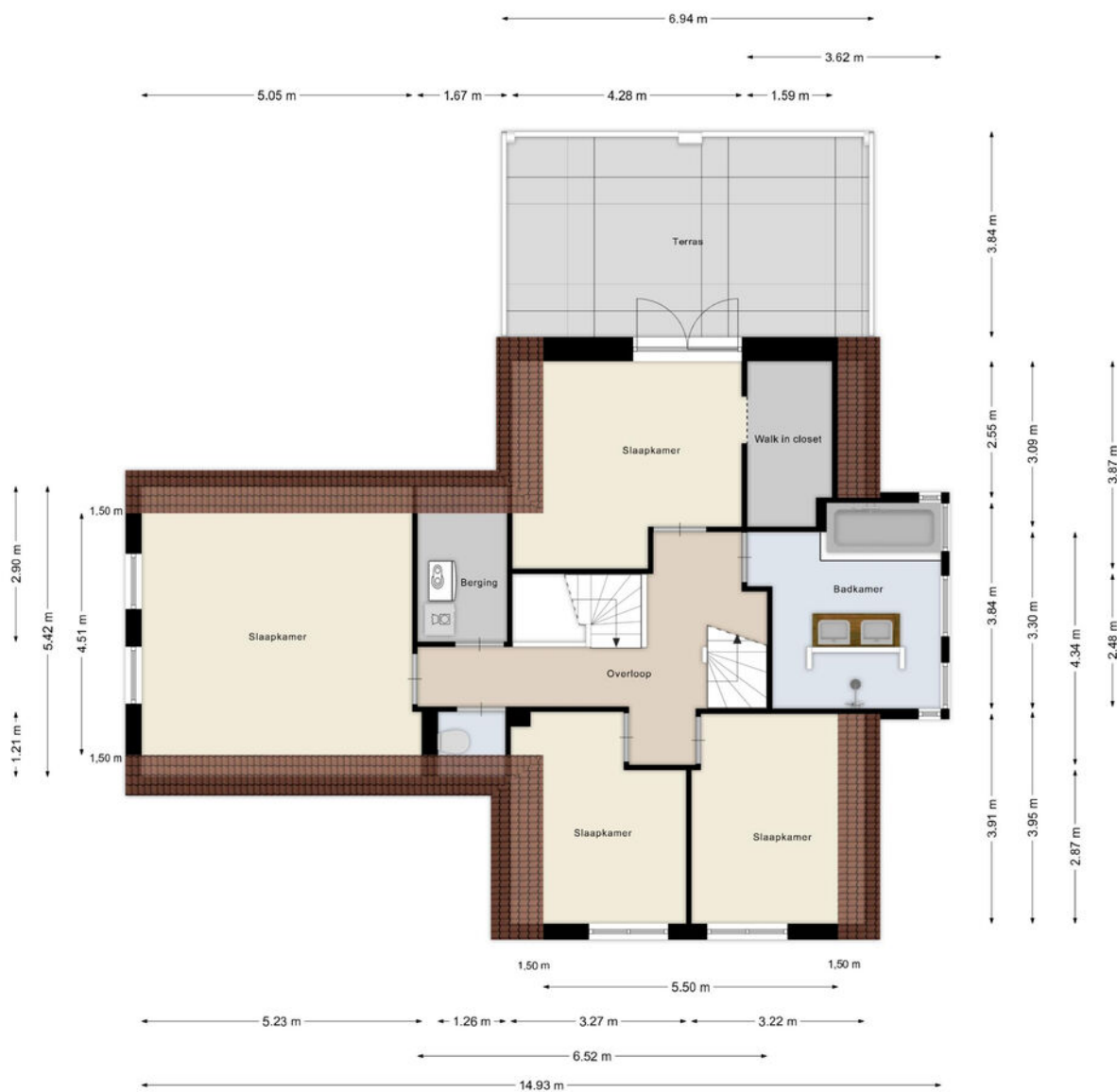
nvm.nl



Begane grond

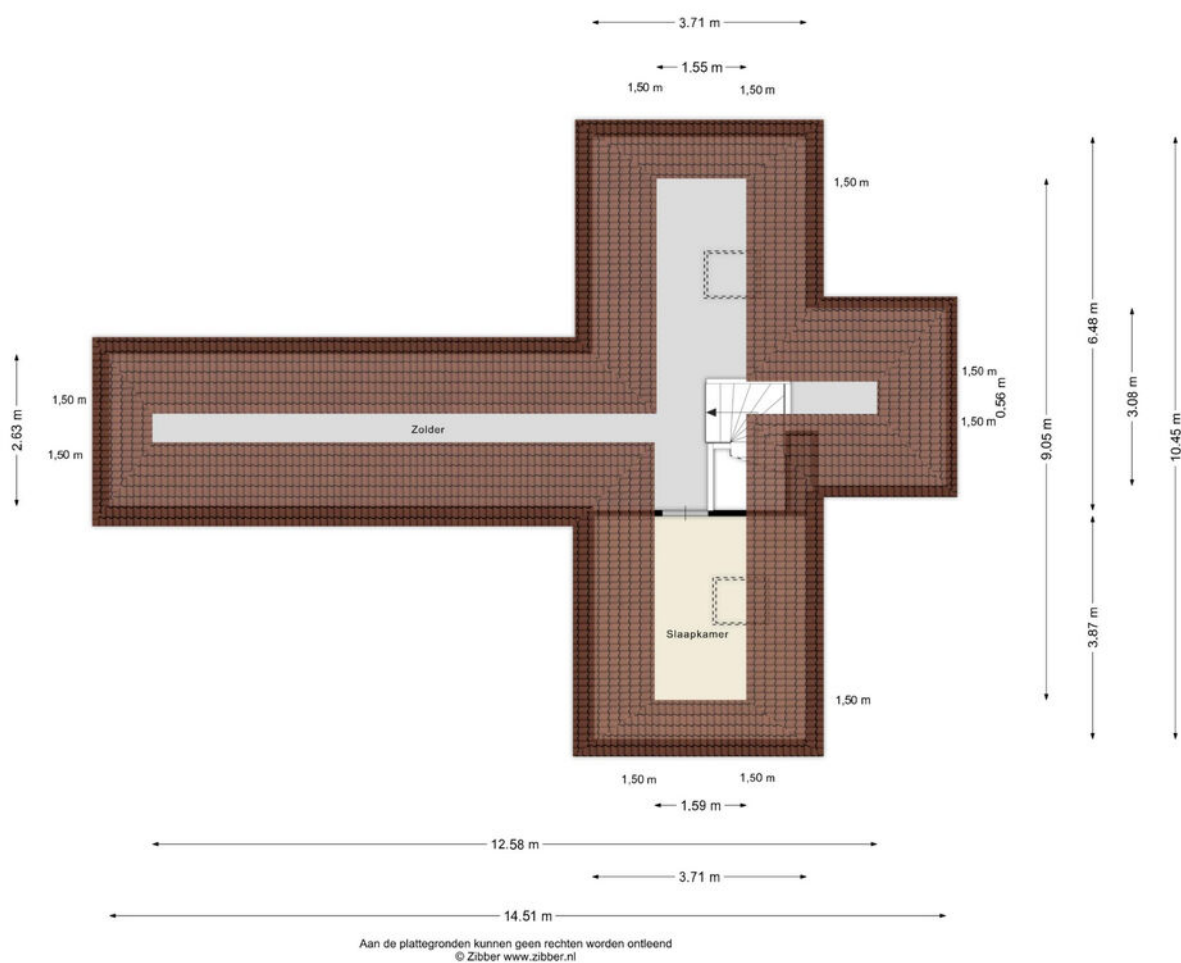


Eerste verdieping



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

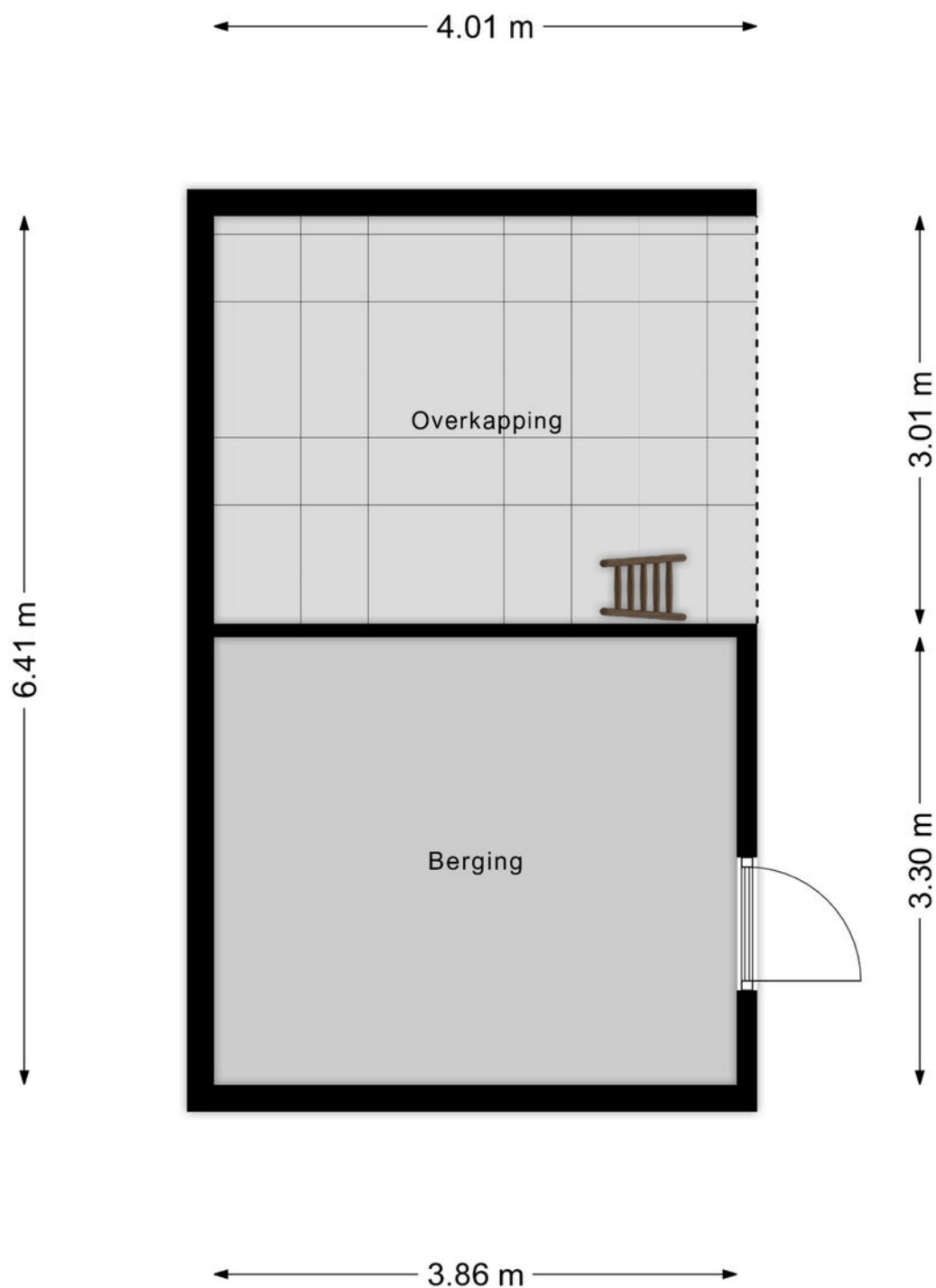
Tweede verdieping



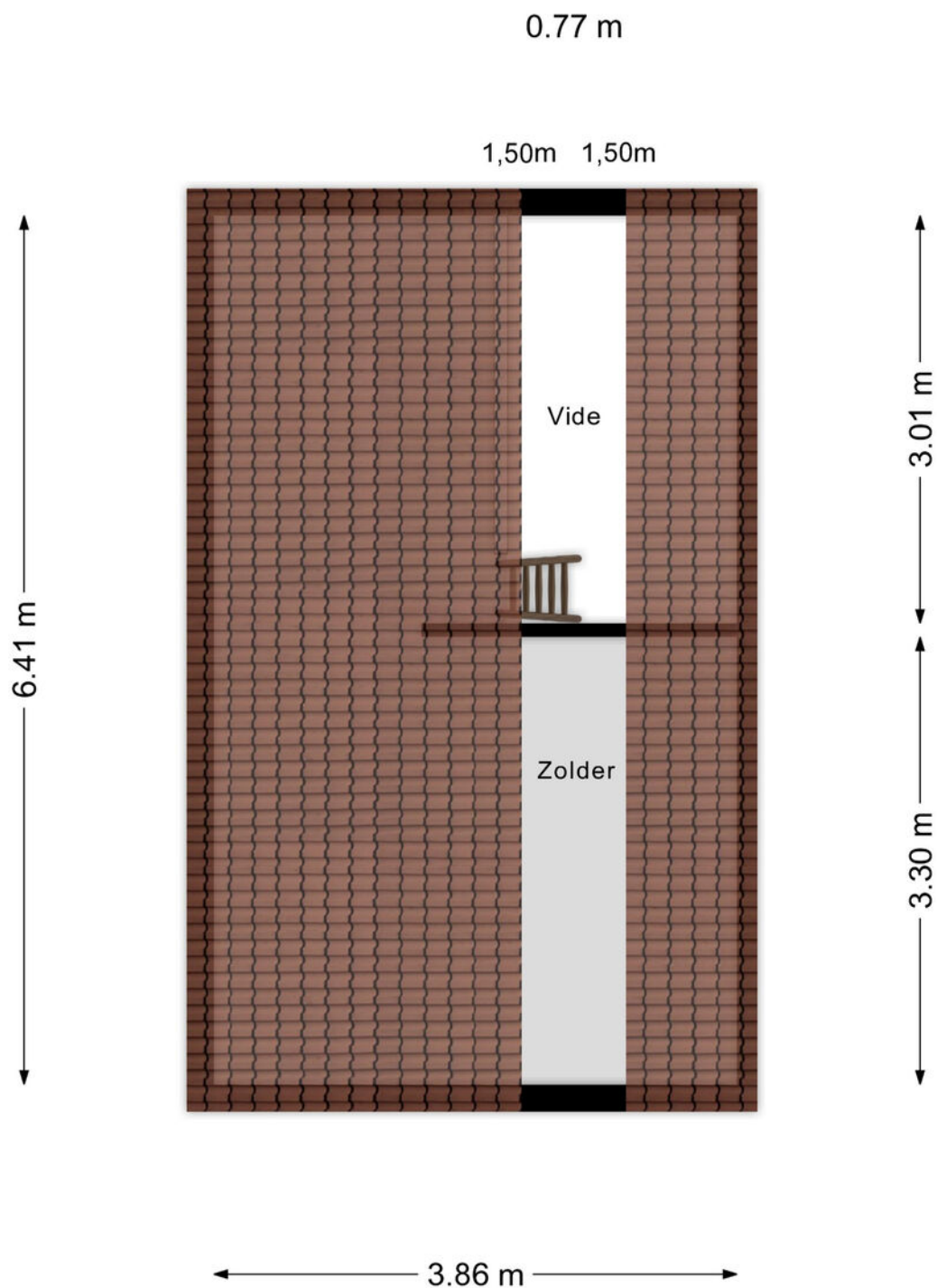
Begane grond met tuin



Berging en overkapping



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

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Diepenveen

Raadsraat gemeente	Die
Sectie	A

Seale	A
Perceel	6300

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 december 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			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
-		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser			X
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		X	

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname



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

