

Badhuislaan 57  
Laag-Soeren

€ 649.000 k.k.



# Wij zijn Tysma Makelaars

Als één van de jongste makelaarskantoren in Deventer werken wij net wat anders dan vergelijkbare kantoren.

Opricht 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

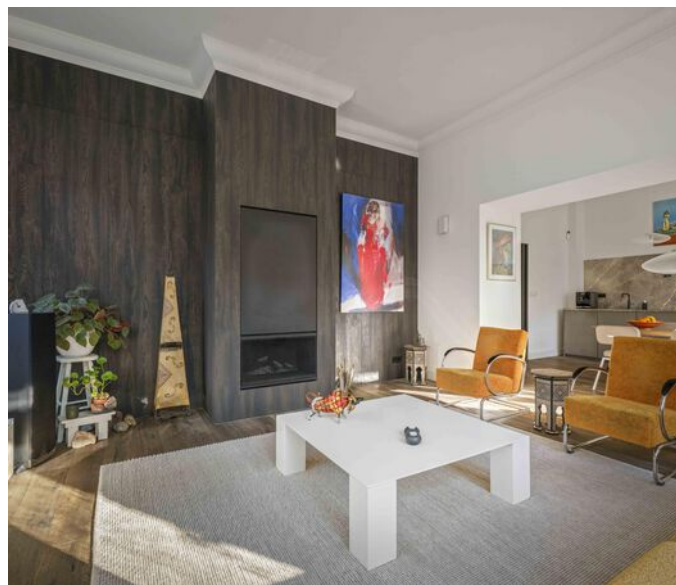


Huur en verhuur





*Dat is nog eens heerlijk thuis komen*



## Woonoppervlakte

111 m<sup>2</sup>

## Inhoud

368 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

0 m<sup>2</sup>

## Slaapkamers

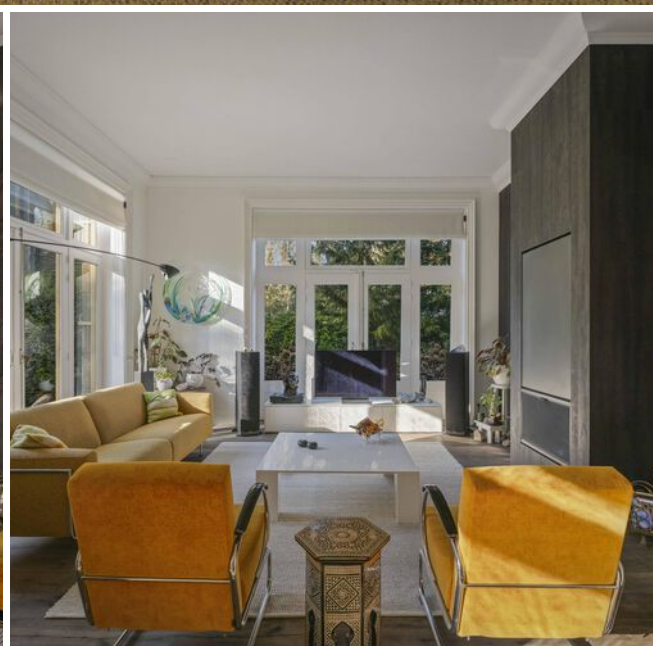
2

## Bouwjaar

1884

## Vraagprijs

€ 649.000 k.k.



## **EXCLUSIEF WONEN OP EEN TOPLOCATIE OP DE VELUWE IN DIT LUXE APPARTEMENT OP LANDGOED LAAG SOEREN**

**Op een van de meest idyllische locaties van Landgoed Laag Soeren bevindt zich dit uitzonderlijk luxe en royaal opgezette driekamerappartement met een indrukwekkend, half overdekt terras op de begane grond.**

**Een plek waar comfort, design en natuur op sublieme wijze samenkomen.**

Wat dit appartement werkelijk uniek maakt, is de hoogwaardige afwerking in combinatie met de royale buitenruimte die naadloos overgaat in de fraai aangelegde tuin en de omliggende bossen van de Veluwe. Dankzij de ligging op de begane grond en de prachtige zichtlijnen lijkt de natuur letterlijk onderdeel van het interieur: Je stapt vanuit de woonkamer zó het terras op en wandelt direct het bos in.

Het appartement is in 2022 volledig gestript en opnieuw opgebouwd onder begeleiding van een interieurdesigner met een scherp oog voor luxe, natuurlijke materialen en verfijnde details. De sfeer doet denken aan een exclusieve hotelsuite – stijlvol, warm en tot in perfectie afgewerkt. Een passender setting is nauwelijks denkbaar op deze unieke locatie, met vanuit de keuken, woonkamer en het zonovergoten terras een weids uitzicht over Nationaal Park De Veluwezoom.

Het appartement maakt deel uit van gebouw C, een karakteristiek pand uit 1884, bestaande uit slechts acht appartementen verdeeld over drie verdiepingen. De entree is recent vernieuwd onder eigentijdse architectuur, terwijl in de woningen het authentieke karakter is behouden, met hoge plafonds en grote raampartijen.

### **Indeling**

Afgesloten hoofdentree met intercom en videofoon, liftinstallatie en trappenhuis.

### **Appartement**

Bij binnenkomst valt direct de royale hal op, met een stijlvol design toilet voorzien van een natuurstenen fonteintje (Pietra Grey marmer van Piet Boon).

Verder vindt u hier de CV-ruimte en een praktische berging.

Vanuit de hal loop je door naar de open woonkeuken, uitgerust met een luxe Leicht keuken en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koelkast, wijnklimaatkast van Liebherr, Quooker en een combinatie hetelucht-/stoomoven van topmerken. Het werkblad en de achterwand zijn uitgevoerd in Grigio Collemantina marmer (Leather Finish) en voorzien van subtiele indirecte verlichting.

De sfeervolle woonkamer en-suite baadt in het licht dankzij de hoge plafonds en grote raampartijen. Openslaande tuindeuren geven toegang tot het royale, op het zuidwesten gelegen terras met uitzicht over de Engelse landschapstuin en Nationaal Park De Veluwezoom.

### **Bijzonderheden:**

- Vloerverwarming (als hoofdverwarming) aangelegd.
- Nieuwe verwarmingsketel geplaatst (Remeha HR-combi)
- De keuken, de wc en de badkamer volledig vervangen.
- Het gehele appartement opnieuw gestuct en geschilderd (wanden en houtwerk).
- Een elektrische open haard met infrarood verwarmingselement aangelegd.
- Vloer vervangen.

Een absolute eyecatcher is de houten wand, geïnspireerd op de Japanse Shou Sugi Ban-techniek (een Japanse techniek om hout te verkolen), waarin een elektrische haard van Flamelusion is geïntegreerd. Dankzij de geavanceerde hologramtechniek is deze nauwelijks van echt te onderscheiden. Het ingebouwde infraroodpaneel zorgt bovendien voor aangename, stralende warmte.

De master bedroom beschikt over een op maat gemaakte kastenwand in dezelfde stijl als de wand in de woonkamer en biedt volop bergruimte. Aangrenzend bevindt zich de luxe badkamer met een royale inloopdouche voorzien van regendouche en handdouche, een design wastafelmeubel van Inbani en een zitbankje van Pietra Grey marmer. Een grote spiegel met indirecte verlichting, vloerverwarming en hoogwaardige kranen van Radomonte Design Tapware maken het geheel compleet.

De tweede slaapkamer is ideaal als logeerkamer of studeerkamer en kijkt uit over de voorzijde van het landgoed.

Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming en stijlvolle pvc vloeren.

#### Garage:

Het appartement beschikt over een eigen parkeerplaats in de parkeergarage in gebouw F.

#### Fietsenberging:

Op het buiten terrein tegenover het complex staat een afsluitbare privéberging.

#### Complete renovatie:

Het gehele appartement is in 2022 gestript en opnieuw opgebouwd.

- Een grote kledingkast (van de vloer tot het plafond) in de hoofdslaapkamer gemaakt.
- Het gehele appartement is voorzien van een Philips Hue domotica systeem. In alle ruimtes is het licht dimbaar.

#### Duurzaam:

Het appartement is volledig en hoogwaardig geïsoleerd. Recent zijn alle ramen nog vervangen door vacuümglas wat een zeer hoogwaardige isolatiewaarde heeft en geschikt is voor monumenten.

#### Over "Landgoed Laag Soeren"

'Landgoed Laag-Soeren' is met recht een droom locatie voor levensgenieters.

Het landgoed waarvan de geschiedenis terug gaat tot 1768, is gelegen aan de rand van het rustige dorp Laag Soeren, gemeente Rheden (Gelderland), op 800 meter van de dorpskern, in het zogenaamd Veluwe Massief. Het landgoed grenst direct aan het Nationaal Park Veluwezoom met ongeveer 5000 hectare aan bos-en heidegebieden.

De Engelse landschapstuin loopt over in het aangrenzende bosgebied, afgeschermd door lage hekken om de wilde zwijnen te weren. De herten en reeën springen daar overheen en lopen bij zonsopkomst en ondergang over het terrein. Rustig, natuurlijk en authentiek.

Bij de renovatie van het complex in 2005 zijn vrijwel alle oorspronkelijke details bewaard gebleven.

## Energietabel

A

## Verwarming

c.v.-ketel, vloerverwarming geheel

## Aantal kamers

3

## Externe bergruimte

16 m<sup>2</sup>

## Tuin

zuidoost

Faciliteiten:

Lounge: Op Landgoed Laag Soeren hebben bewoners vrijblijvend toegang tot de gemeenschappelijke Lounge. De lounge is een grote klassieke ovaalvormige ruimte met aan weerszijden een stijlvolle haard. In deze ruimte kan 's avonds worden gedineerd en er worden film avonden gegeven en lezingen verzorgd. Verder is de ruimte ingericht met fauteuils, zitjes en een leestafel. Door de openslaande deuren op het zuiden vindt u een zonneterras met tuinmeubilair en uitzicht op de tuinen van het Landgoed.

Je kunt deze ruimten ook gebruiken voor bijzondere momenten met familie en vrienden.

De omgeving van Laag Soeren biedt een royaal aanbod van culturele activiteiten.

Wellness: Op het Landgoed is het optimaal genieten. Want naast luxe, comfort en veilig wonen kunt u onbeperkt gebruik maken van heerlijke wellness-faciliteiten.

Het verwarmde binnenzwembad, de fitnessstudio en de Finse sauna geven u een weldadig gevoel.

En wat is er fijner dan daarna even heerlijk te ontspannen in de lounge met een mooi glas wijn of een goede kop koffie of thee. In de zomer op het terras met uitzicht op de prachtige tuin, in de winter gezellig bij de open haard.

Keuken: De keuken tegenover de lounge is zodanig ingericht dat een professionele kok het eten vers kan bereiden en uitserveren aan tafel. Dit is altijd rond 18 uur en in overleg met de kok. Het is ook mogelijk de maaltijd op te halen en deze in uw eigen appartement op te eten.

Op dit moment worden er 5 dagen per week maaltijden verzorgd. Op vrijdag en zaterdag worden er geen maaltijden aangeboden.

Bij alle menu's wordt ook steeds een vegetarische variant aangeboden.

Er is een ruimte vóór de keuken gesitueerd waar men zelf gratis koffie en thee kan nemen.

Kas: Bij het Koetshuis vindt u de groenkas van het Landgoed, waar u desgewenst bloemen en planten kunt kweken. De kas is toegankelijk voor alle bewoners van Landgoed Laag Soeren.

Logeerkamer: Op het Landgoed bevindt zich ook een algemene logeerkamer met douche wastafel en toilet, die u tegen een kleine vergoeding kunt reserveren. Deze logeerkamer is bedoeld voor gasten en familie van de bewoners.

Servicekosten (VvE): Je ontvangt u een groot aanbod in faciliteiten en service.

Zoals gezegd beschikt het Landgoed over een eigen restaurant met een kok. Ook is er een huismeester aanwezig en worden de gemeenschappelijke ruimtes meerder malen per week schoongemaakt.

Daarnaast betaal je de gebouw gebonden servicekosten. De gebouwen zijn verzekerd, worden bouwtechnisch onderhouden, inclusief liftvoorzieningen. De ramen worden ééns per kwartaal gewassen en het park wordt onderhouden door een hoveniersbedrijf. De VvE kent een Meerjaren-onderhoudsplan met een gezonde vermogenspositie.

De servicekosten voor dit appartement, inclusief de garage, bedragen op dit moment totaal inclusief alle faciliteiten, opstal verzekering en onderhoud ca. € 680,00 per maand.

Kortom, het appartement wordt altijd in een uitstekende staat van onderhoud gehouden en je hebt geen omkijken naar het onderhoud!

## OVER LAAG-SOEREN

Laag-Soeren ligt aan de rand van de Veluwezoom, centraal in de stedendriehoek Apeldoorn, Arnhem en Zutphen. Deze steden zijn per auto in ca. 20 minuten te bereiken.

Je wandelt direct het bos in en het mooie Sprengengebied, je fietst in een landelijk gebied naar de IJsselvallei.

Met 5 autominuten kun je gebruik maken van alle voorzieningen in de nabij gelegen dorpen Eerbeek en Dieren.

Op het intercitystation in Dieren vertrekken om de 15 minuten treinen richting Arnhem-Roosendaal en Zutphen-Zwolle.

De oprit van de A50 bereik je in 10 autominuten.

Woonoppervlakte : ca. 111 m<sup>2</sup>

Inhoud : ca. 368 m<sup>3</sup>

Aanvaarding: In overleg.

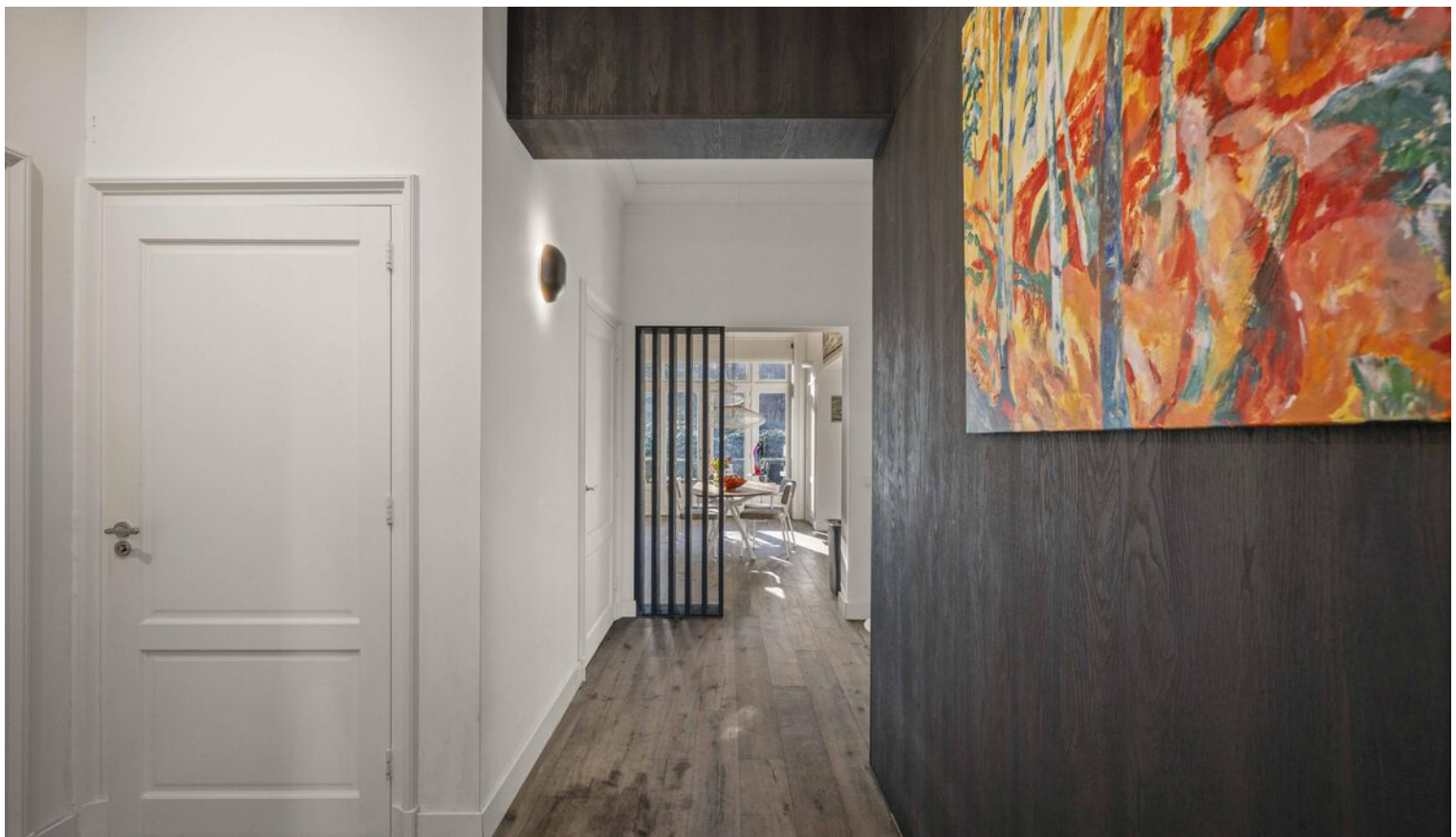
Voor meer informatie over deze woning, neem een kijkje in de verkoopbrochure of neem contact op met het team van Tysma Makelaars.

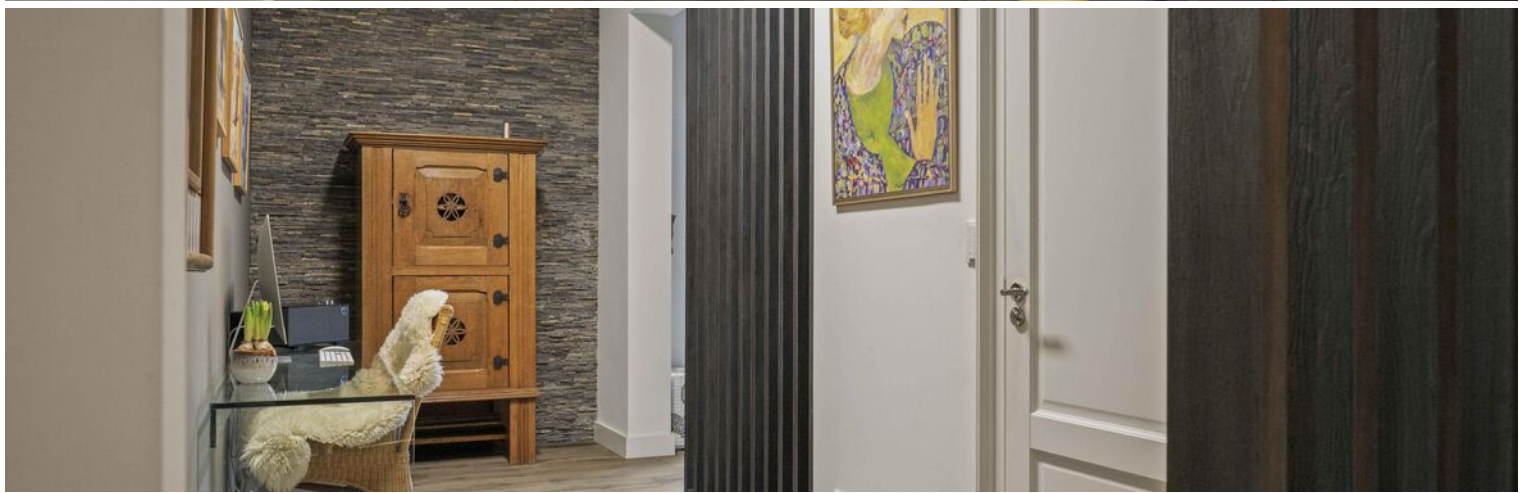
Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM aankoopmakelaar in.

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.



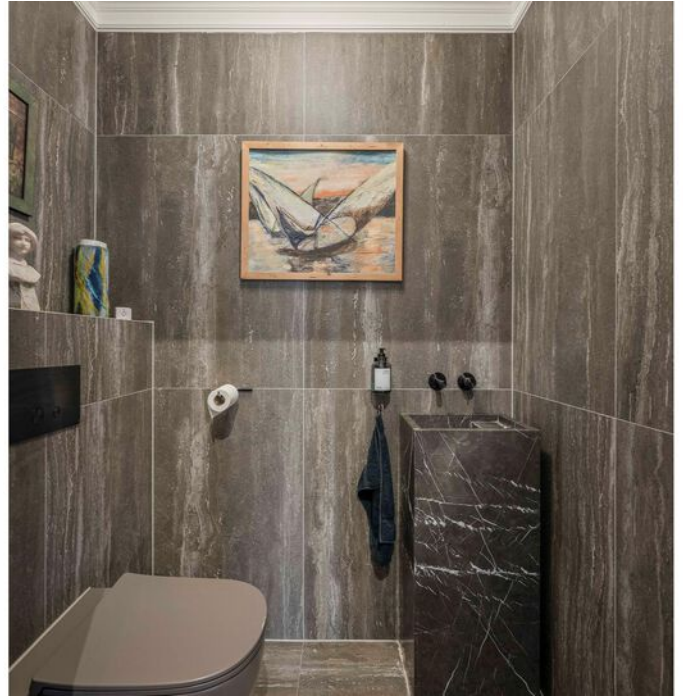


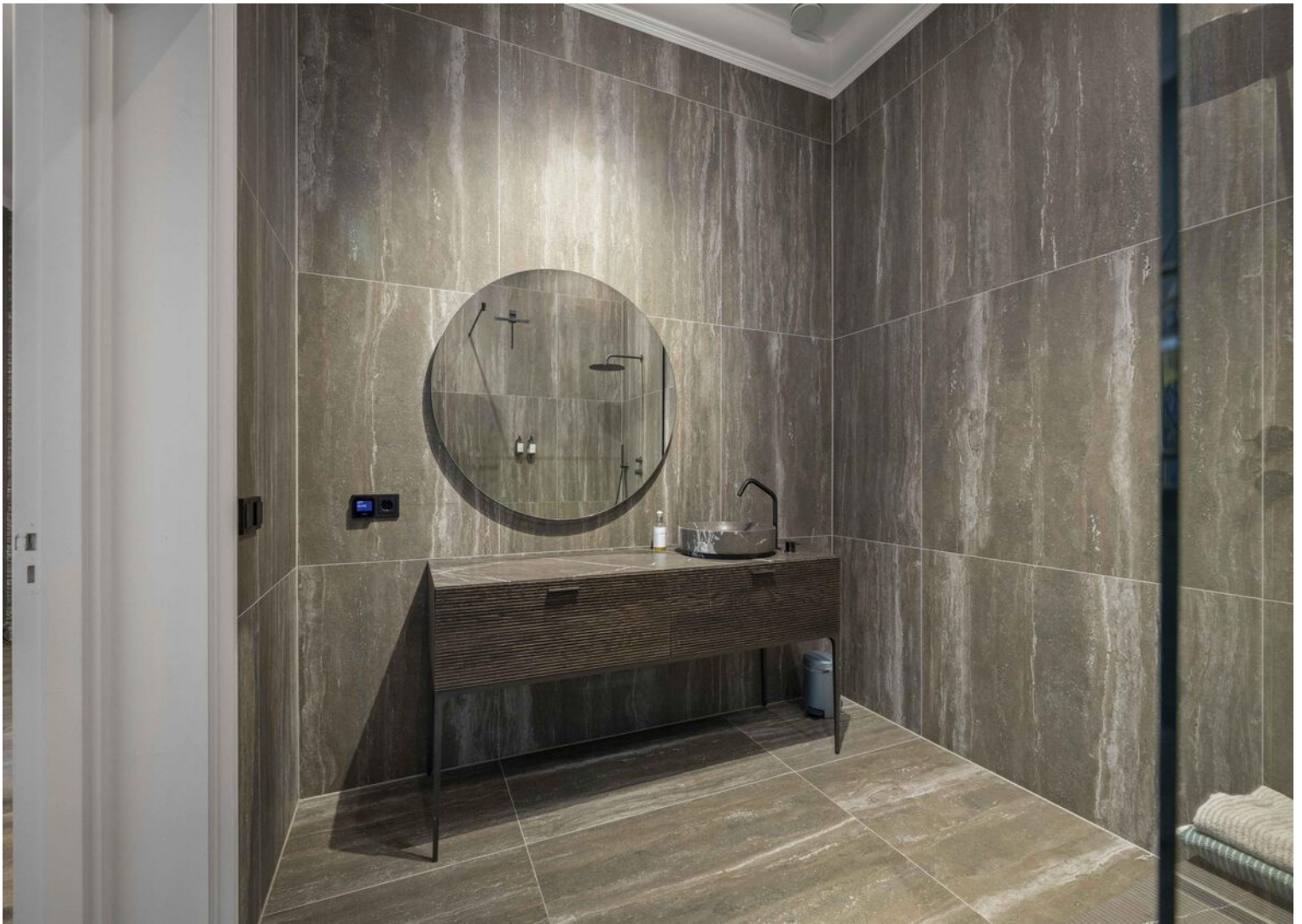




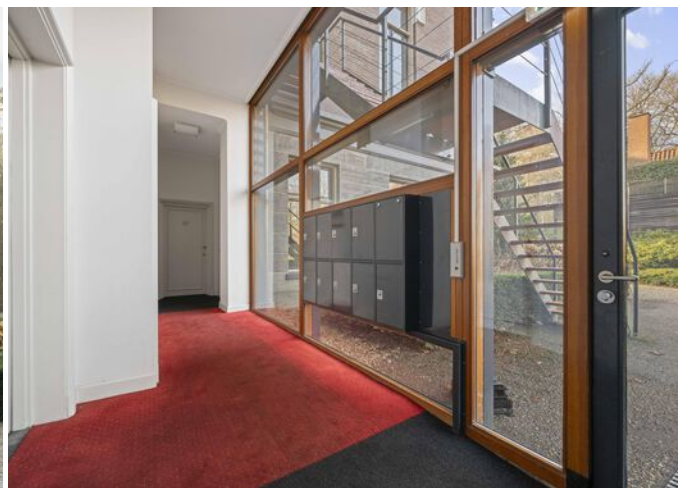


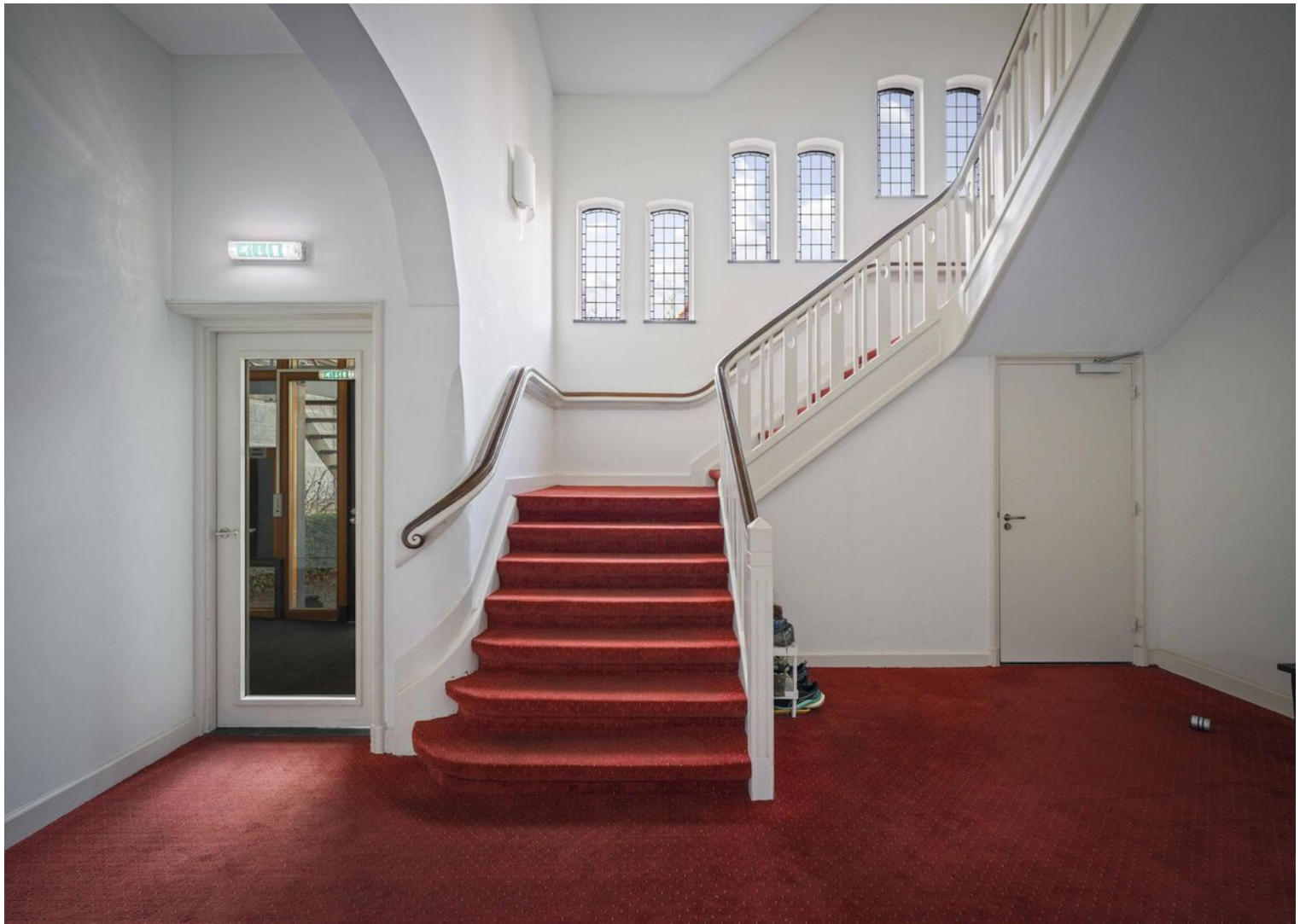




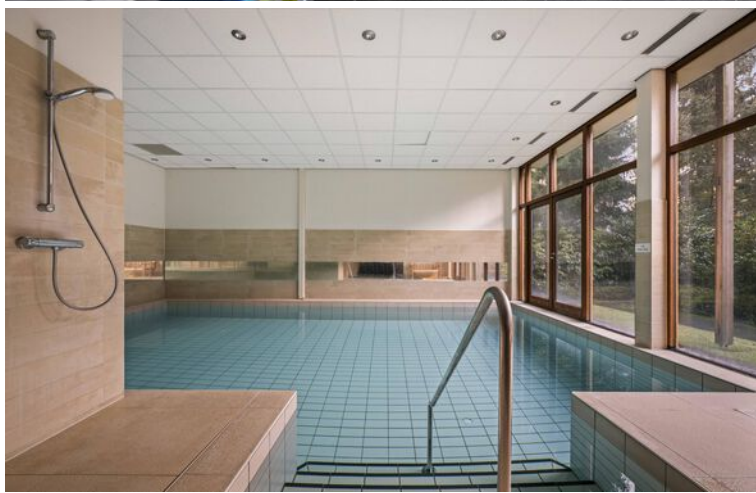


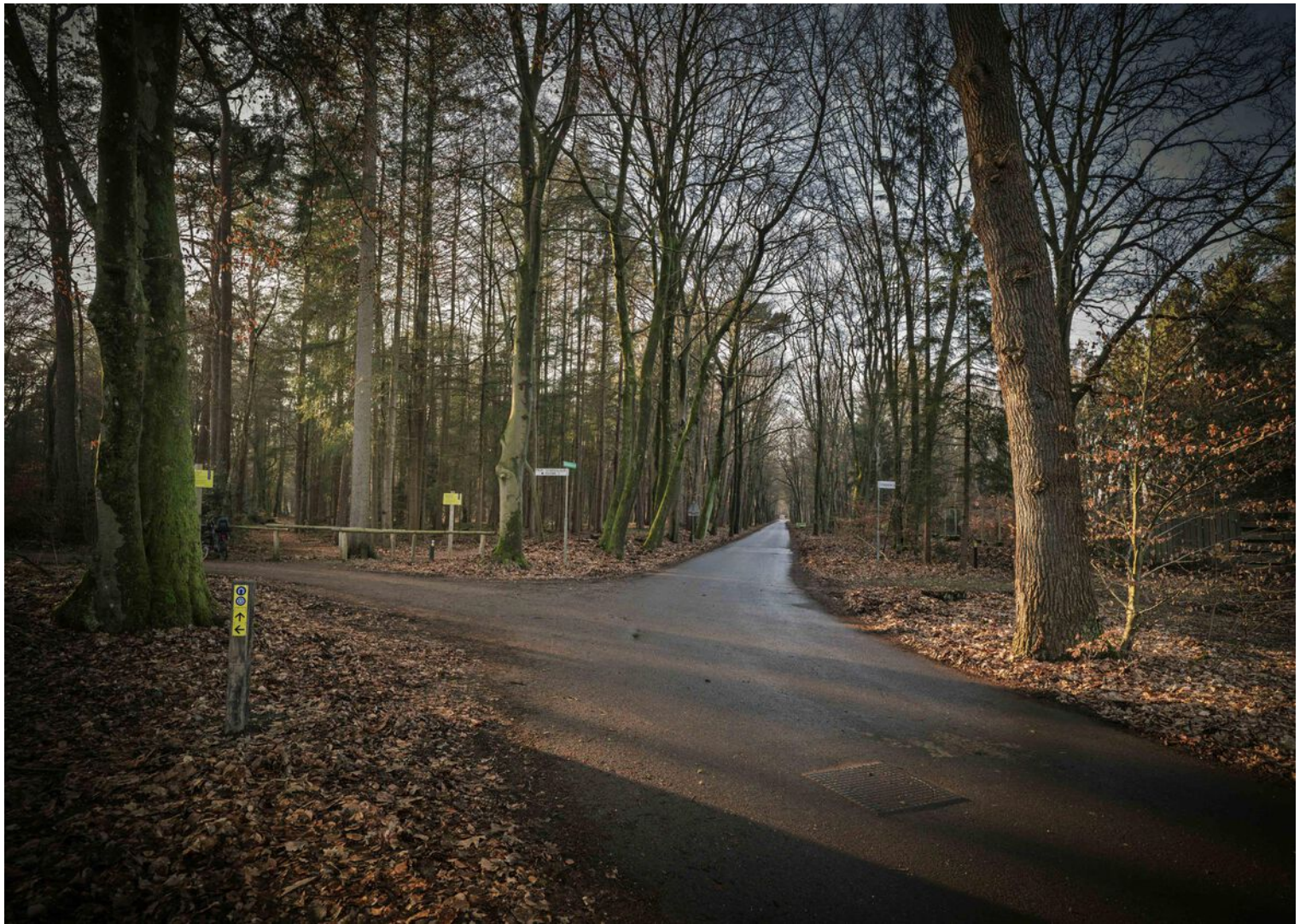














**Kies een bevlogen aankoopmakelaar!**



**NVM**

Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar

[nvm.nl](http://nvm.nl)

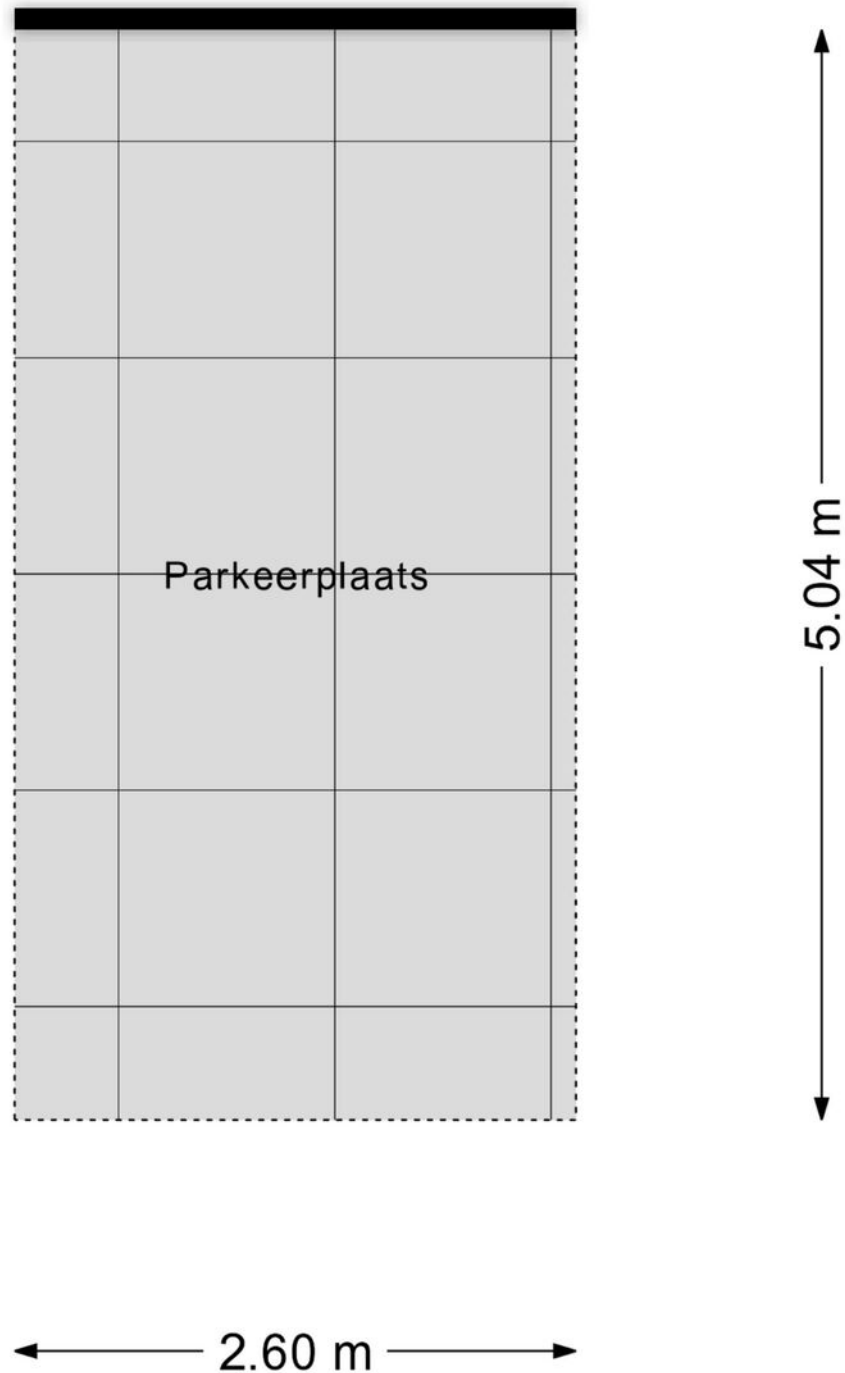


# Appartement



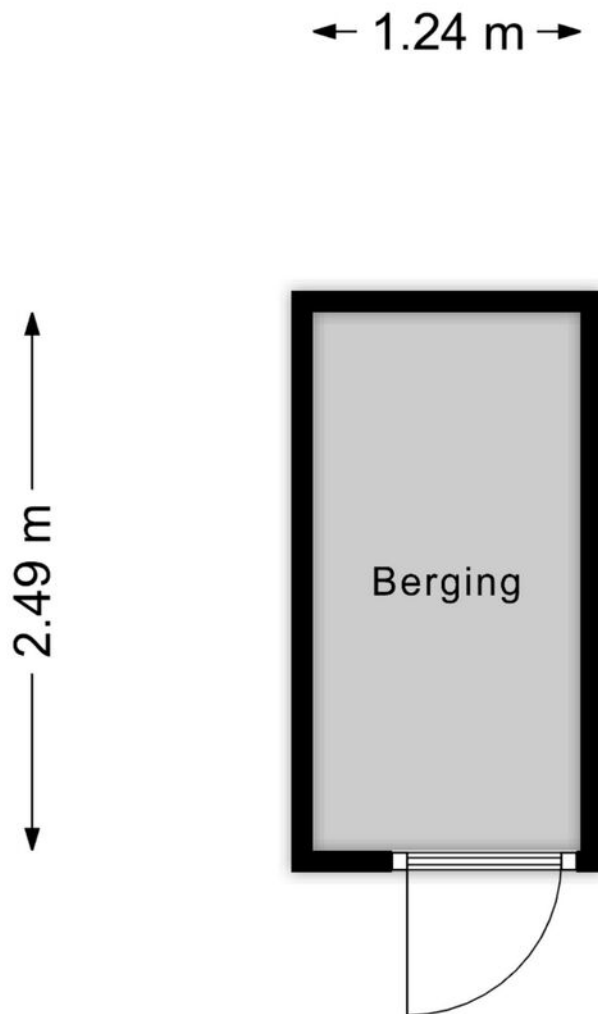
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Parkeerplaats



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Berging

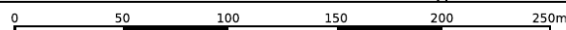
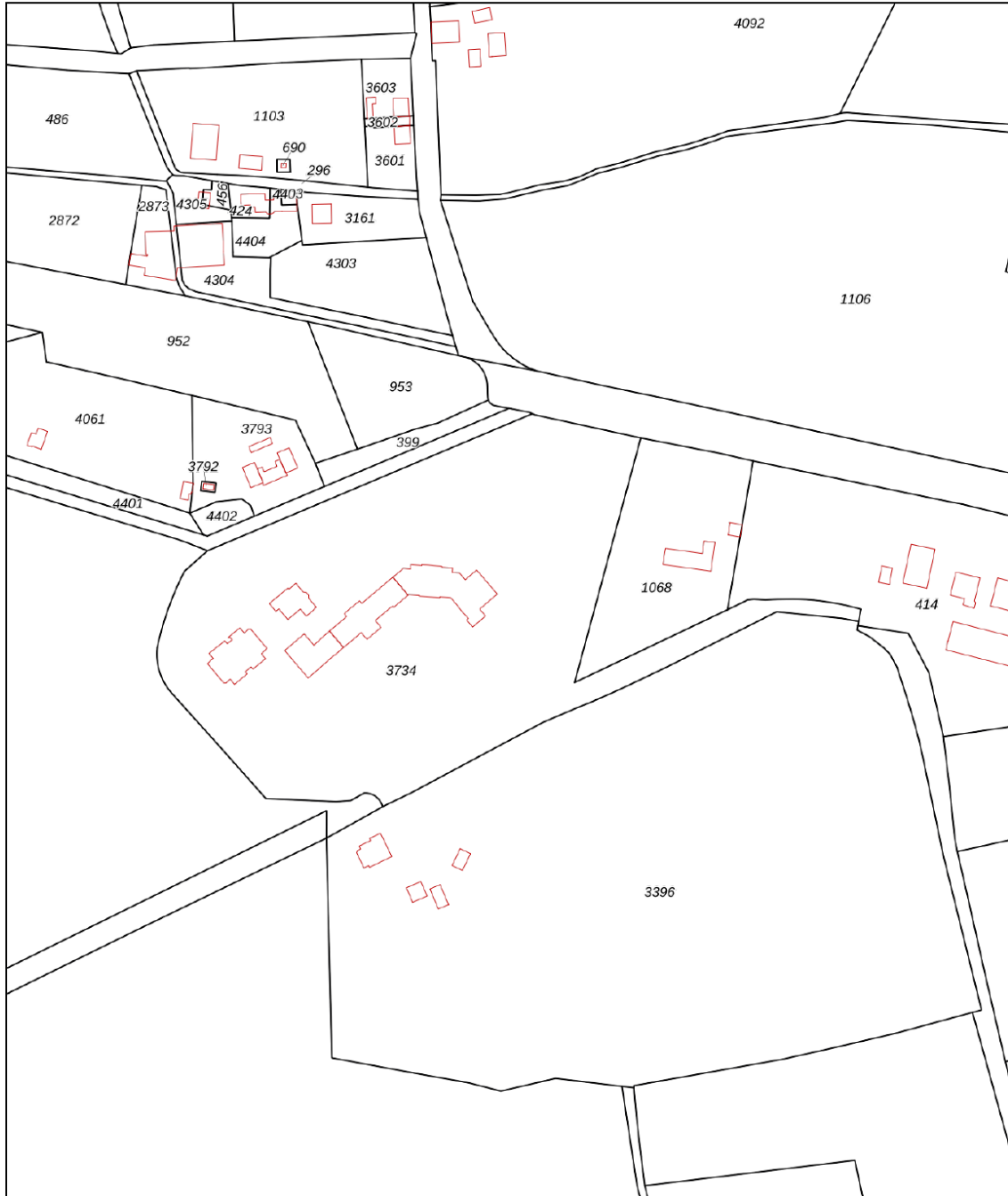



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 2700</p> <p>Kadastrale gemeente Dieren</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 3734</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026  
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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Hue domotica systeem	X		
- Lampen eettafel, plafonnière Toilet en hanglamp slaapkamer en werkkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Moormann boekenkast kamerhoog			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Flame lusion elektrische haard met IR warmtepaneel (1000W), 3D-visualisatie van een echte open haard. De haard werkt door middel van hologramtechniek	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- wijnkoeler inbouw	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- inbouwkasten met lades	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- Vrijstaand bankje Pietra Grey	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rookgaskanaal moet volgens planning worden vervangen, zie bijgeleverde factuur	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Sierstenen op terras met schaal en potten		X	
- Beregeningscomputer + bijbehorende tuinslang			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 / taxateur  
i.o  
E elise@tysma.nl



KIRSTEN BROEKHUIJSEN  
Commercieel binnendienst  
medewerker / Verhuuradviseur  
E kirsten@tysma.nl  
T 0570 - 62 31 40



TARA VERHAAF  
Commercieel binnendienst  
medewerker / Aankoopcoördinator  
E tara@tysma.nl  
T 0570 - 62 31 40

*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 (mondelijke) 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, bij woningen ouder dan 10 jaar 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](mailto:info@tysma.nl)  
[www.tysma.nl](http://www.tysma.nl)

