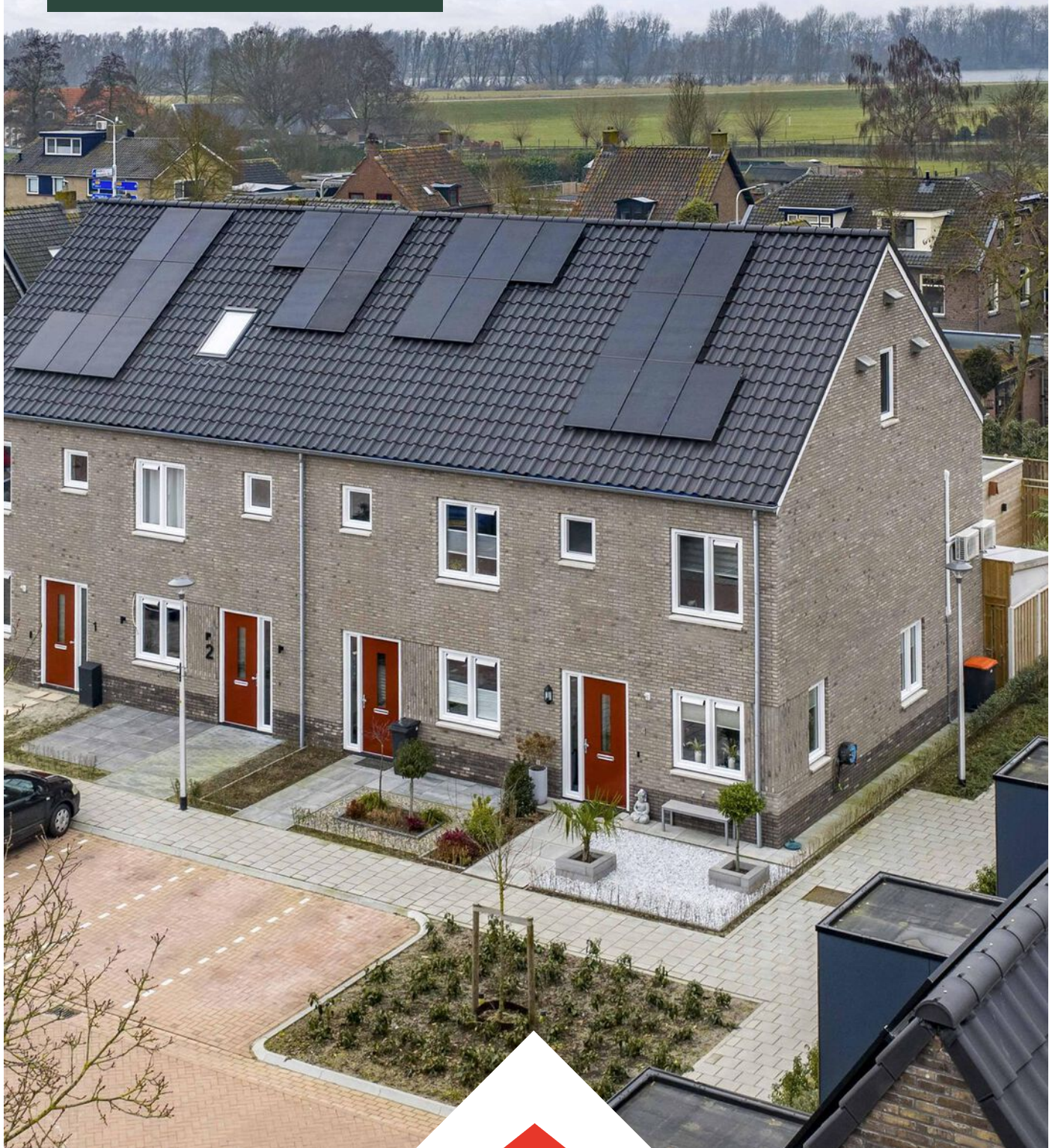


Op den Hof 4
Olst

€ 460.000 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

117 m²

Inhoud

415 m³

Perceeloppervlakte

160 m²

Slaapkamers

4

Bouwjaar

2024

Vraagprijs

€ 460.000 k.k.



Moderne duurzame hoekwoning (2024) met label A+++, gelegen aan een charmant en rustig hofje.

Een heerlijke eigentijdse woning met een mooie, maar bovendien ook zonnige achtertuin, met achterom.

Er is een aangebouwde veranda en een vrijstaande (fietsen)schuur.

Er is voldoende parkeergelegenheid om dicht bij je voordeur te parkeren.

Het prettige van deze hoekwoning is dat er tevens twee zijramen zijn op de begane grond, hierdoor is er extra prettig veel daglichttoetreding.

Zo goed als nieuw, dus met recht instapklaar, een soepelere verhuizing is bijna niet denkbaar! De komende jaren dus geen of weinig onderhoud, met nog lopende garanties verzekert u zich van een zorgeloos woongenot.

Een fraaie woonomgeving met alle voorzieningen op enkele minuten per auto en/of fiets. Centrum Olst is goed bereikbaar, ook Wijhe is op korte afstand. Voor meerdere doelgroepen interessant, zo wonen er in de directe omgeving veel verschillende leeftijden, van jong tot oud, ook veel gezinnen.

Bijzonderheden:

- Vorstvrije buitenkranen voor en achter.
- Prettige aangebouwde veranda.

Wonen Op den Hof betekent eigentijdse wonen voor mensen die houden van een kleinschalige woonomgeving, naberschap en voor mensen die willen genieten van de rust die Den Nul te bieden heeft.

Hier kun je in de luwte van grotere plaatsen genieten van dorpse gezelligheid. Het bruisende stadsleven opzoeken doe je in steden als Deventer en Zwolle. Iets dichterbij vind je de dorpen Olst en Wijhe voor de dagelijkse boodschappen.

Indeling.

Begane grond: entree, lichte hal. Licht doorlatende deur naar open concept keuken/ woonkamer.

De tuingerichte woonkamer heeft toegang tot de diepe veranda, deze is voorzien van elektrische screens. Een heerlijke overdekte buitenruimte van ca. 18 m², waar onder het heerlijk vertoeven is.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde en heeft een hoekopstelling. Hier wordt gekookt op een inductiekookplaat. Er is tevens een afzuigkap, een combi oven, een koel/vries combinatie en een vaatwasser.

Deze woonlaag is voorzien van een PVC vloer.

Bijzonderheden:

- Woningborg garantiecertificaat aanwezig.
- Uitstekend geïsoleerd, 7 zonnepanelen en gasloos; erg lage maandlasten.
- Airco's aanwezig in woonkamer en hoofdslaapkamer.
- Comfortabele vloerverwarming én koeling.
- Per verblijfsruimte is de temperatuur te reguleren.
- Onderhoudsvriendelijk: geheel kunststof kozijnen.
- 1e en 2e verdieping geheel voorzien van horren.

Verdieping:

Overloop, 3 slaapkamers van respectievelijk 7.6 m², 10.9 m² en 12.5 m². De badkamer heeft een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een toilet.

Ook deze woonlaag heeft volledig vloerverwarming.

2e verdieping: Multifunctionele zolderruimte. Het is eenvoudig om hier een slaapkamer te realiseren. Opstelplaats voor de moderne techniek is hier ook aanwezig.

Woonoppervlakte: ca. 117 m²

Inhoud: ca. 415 m³

Perceeloppervlakte: 160 m²

Aanvaarding: in overleg.

De naam Den Nul stamt af van Nol, dat 'open plek in het bos' betekent. Deze open plek heeft plaatsgemaakt voor Den Nul. Het dorp bevindt zich in een lus van de IJssel. Daarmee is het een groene en waterrijke plek waar je mooi en fijn kunt wonen en recreëren tussen de Hanzesteden Zwolle en Deventer.

Je woont nabij de Duursche Waarden, een uitgestrekt gebied aan de IJssel waar hard is gewerkt om het natuurlijke rivierenlandschap terug te brengen. Het gebied wordt gekenmerkt door moerassen, rivier-armen en een bos. Ook leven er allerlei dieren, zoals Schotse Hooglanders, IJslandse paarden en diverse vogels. Bij Infocentrum Den Nul, dat aan de Lange Kolk staat, komt alles samen. Je kunt hier heerlijk wandelen, fietsen, eten, drinken, spelen en zwemmen. Voorzieningen als winkels, horeca, scholen, kinderopvang en sportgelegenheden bevinden zich in de directe omgeving van Den Nul. De bereikbaarheid van deze voorzieningen is goed. Dwars door het dorp loopt namelijk de N337, beter bekend als de Rijksstraatweg. Via deze weg rijdt je in een paar minuten naar Wijhe en Zwolle of - de andere kant op - naar Olst en Deventer. Reis je liever met het openbaar vervoer?

Dan kun je de bus pakken die tussen Zwolle en Deventer rijdt of de intercity op het station in Olst.

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.

Uw NVM aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Adressen van collega NVM kantoren vindt u op Funda.nl.

Energielabel

A+++

Verwarming

vloerverwarming gedeeltelijk,

Aantal kamers

5

Externe bergruimte

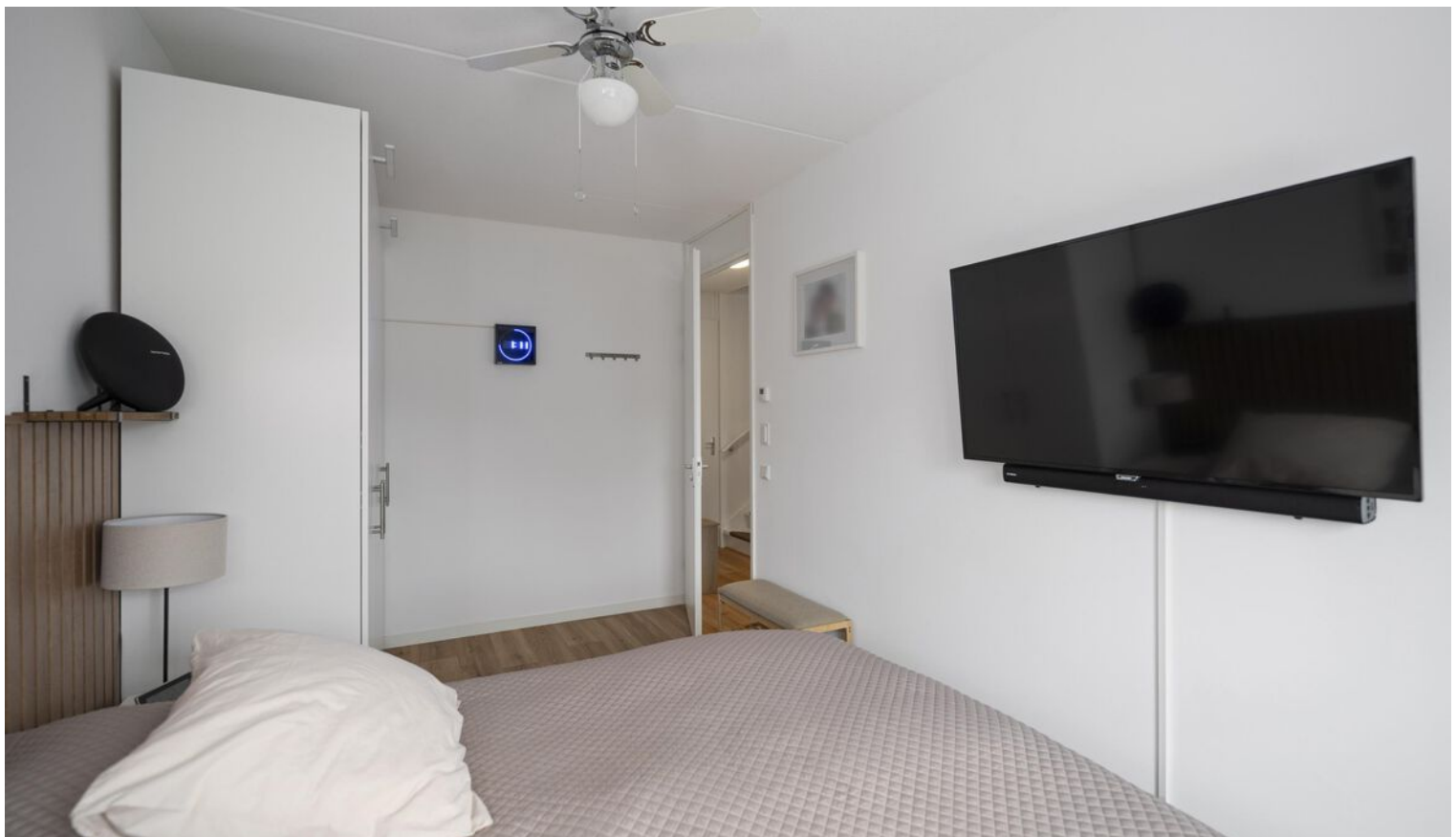
6 m²

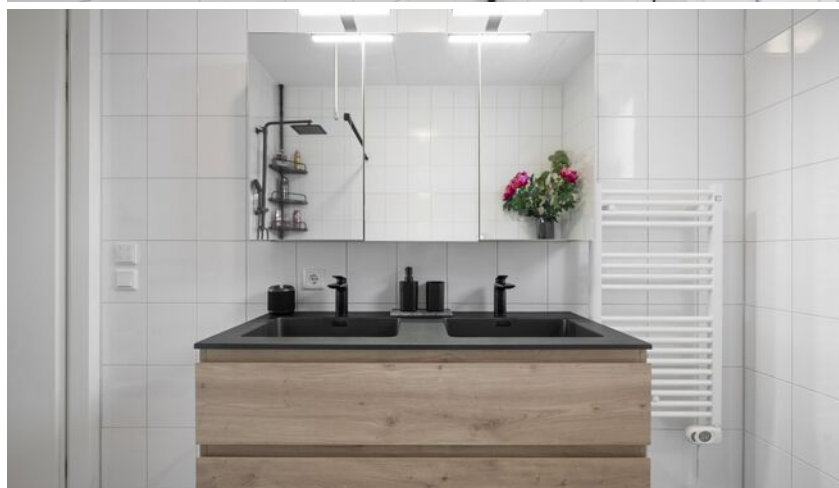
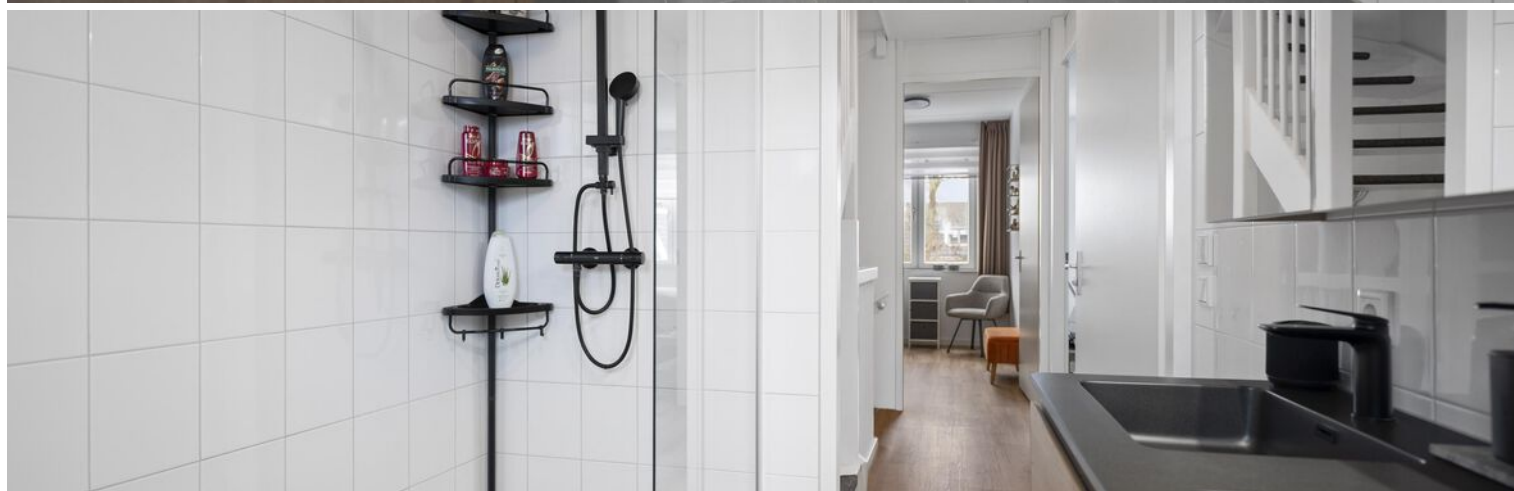
Tuin

west























**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**



Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl

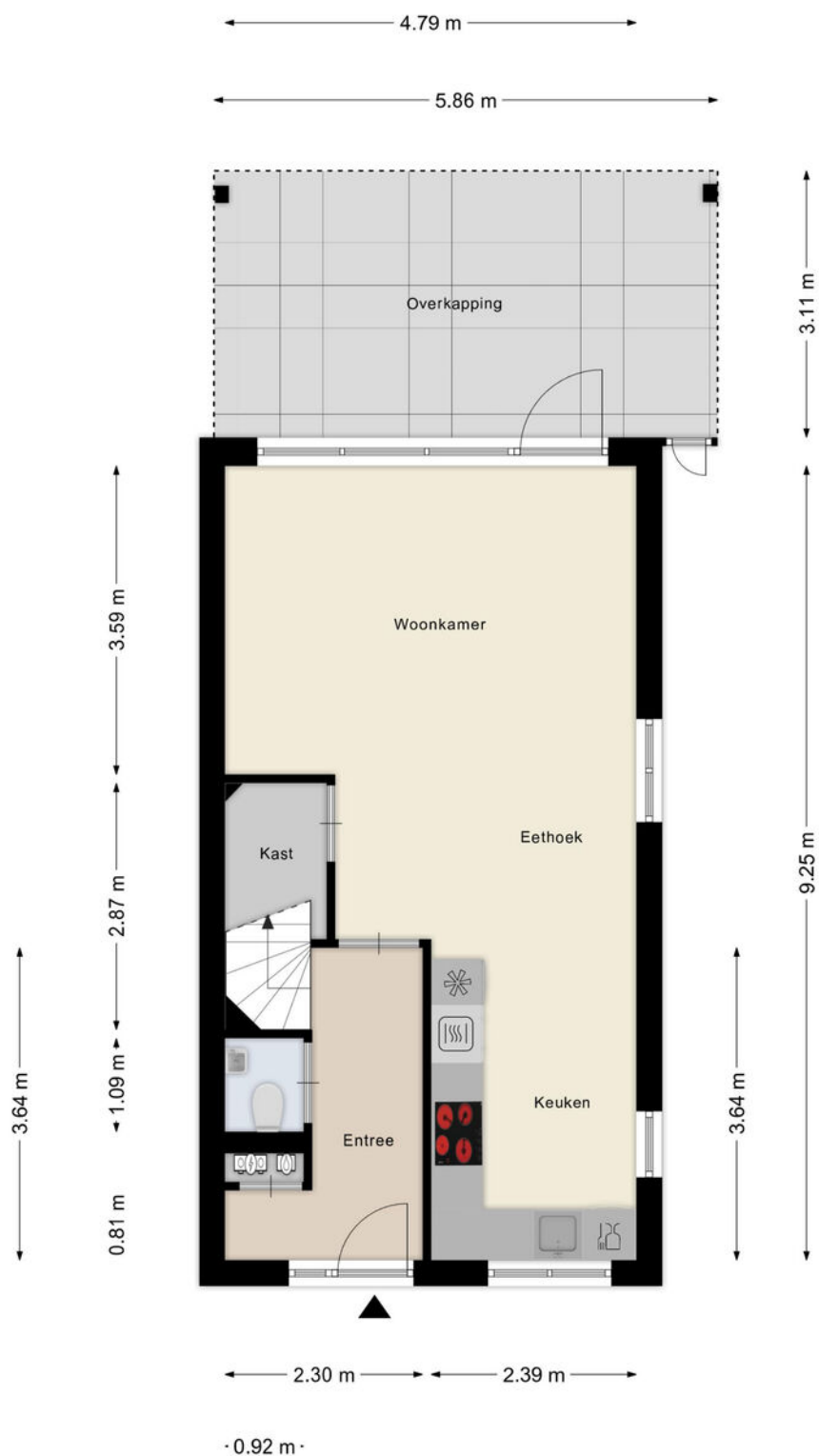


Begane grond met tuin



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

Begane grond



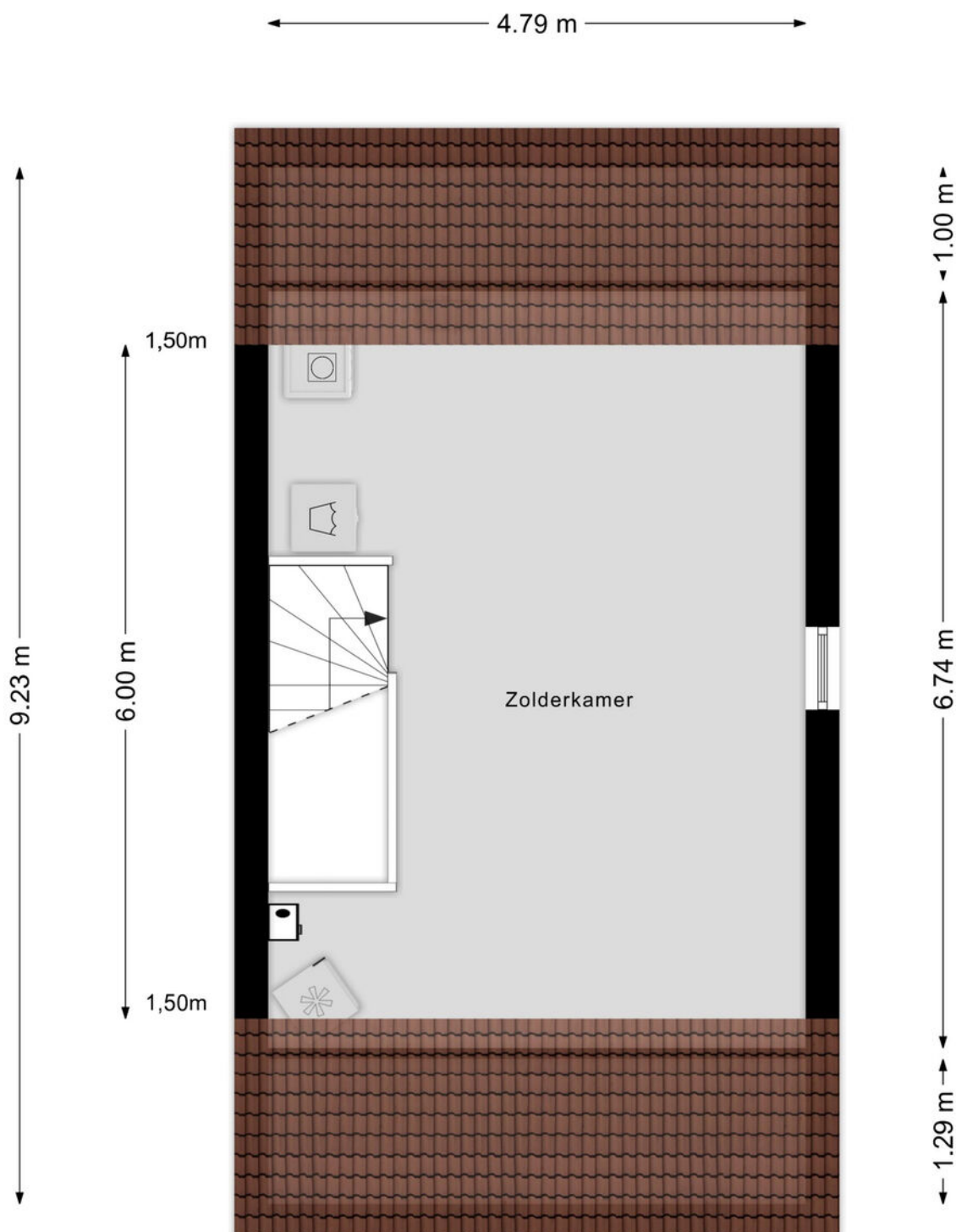
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

Zolderkamer



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

← 1.96 m →



↑ 2.89 m ↓

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 Olst

Sectie B.

Secitie	B
Perceel	5645

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 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.

kadaster



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichting tuin gaat mee en vogelhuisjes en losse spullen (spiegel ectr.		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Gaderobe kasten slaapkamer 2x			X
- PLanken vaste kast in kamer blijven achter	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- lamellen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisee gordijnen op maat in de kamer en keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- traphekje gaat mee		X	
- Hoek schappen douche ruimte		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Spiegel en planchet gaan mee		X	
- Wasbak blijft achter en kastje gaat mee (Zolder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet		X	
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- losse spullen gaan mee		X	
- Spiegelkast blijft achter	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
screens overkapping	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- warmtepomp installatie	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
3x Palmen en olijfboom achtertuin een boompje gelabeld			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
vogelhuisjes en losse spullen en 2x slanghaspels		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
tl balk schuur		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 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 / 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 (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, 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
www.tysma.nl

