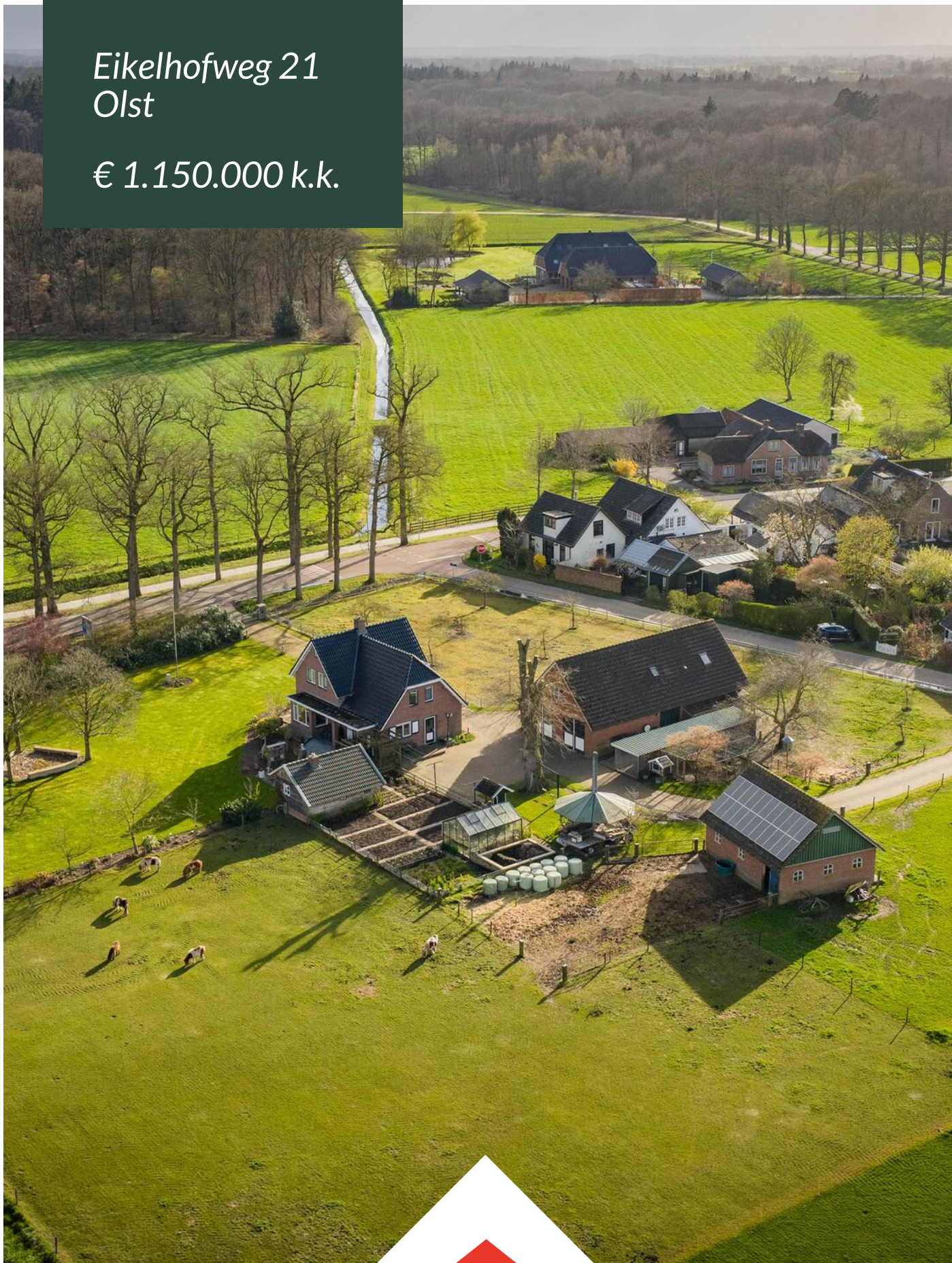


Eikelhofweg 21
Olst

€ 1.150.000 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*





Perceeloppervlakte

13500 m²

Slaapkamers

4

Bouwjaar

1957

Energie­label

A



Vraagprijs

€ 1.150.000 k.k.



Wonen in vrijheid, – een letterlijke buitenkans aan de Eikelhofweg in Olst.

Droom je van buiten wonen zonder je afgesloten te voelen van de wereld? Dan is dit een plek die je raakt vanaf het eerste moment. Hier ervaar je rust, ruimte en vrijheid – maar nooit het gevoel “in the middle of nowhere” te zitten. Dit is buitenleven op zijn best, met alle comfort van nu.

Op een royaal perceel van maar liefst 13.500 m² ligt deze uitzonderlijk complete woonplek, waar wonen, werken, recreëren en eventueel zorgen voor elkaar moeiteloos samenkomen.

De hoofdwoning is uitgebouwd in 1996 en gemoderniseerd en uitzonderlijk verduurzaamd (2019/2020) tot een bijzonder comfortabel geheel. Volledig gasloos, voorzien van een compleet nieuw dak (2020) met hoge isolatiewaarde en nieuwe keramische dakpannen. Een extra gemetselde gevel met fraaie knipvoeg en hoogwaardige hardhouten Merbou kozijnen met HR++ glas. Er is vloerisolatie toegepast en er is comfortabele vloerverwarming op de begane grond.

Hier woon je niet alleen sfeervol, maar ook toekomstbestendig. De houtgestookte CV-kachel zorgt bovendien voor een aangename, natuurlijke warmte.

Er wordt voor de rest elektrisch verwarmd voor verwarming en warm water.

Tevens zijn er zonnepanelen en thuisbatterijen en woon je hier in die zin helemaal toekomst gericht.

De huidige maandlasten zijn extreem laag!

Alsof dat nog niet genoeg is, beschikt het perceel over een indrukwekkend bijgebouw met eigen huisnummer. Hiervoor is een plattelandskamervergunning afgegeven, waardoor een deel als zelfstandige woonruimte kan functioneren. Ideaal voor:

-dubbele bewoning (bijvoorbeeld voor een kind of ouder), een Bed & Breakfast, werken aan huis, gastenverblijf of mantelzorg

Daarnaast vind je op het erf een grote veeschuur met twee stallen, perfect voor dierenliefhebbers of hobbyisten, en een sfeervol vrijstaand tuinhuis dat met glazen schuifwanden kan worden afgesloten – een heerlijke tweede woonkamer met openhaard waar je elk seizoen wilt zijn.

Alsof de plek nog niet uniek genoeg is, staat er op het erf een bijzonder natuurmonument: een afgeknotte wilg uit 1847 – een levend stukje geschiedenis dat karakter en ziel toevoegt aan het geheel.

De bereikbaarheid is uitstekend: het erf is toegankelijk vanaf zowel de Eikelhofweg als de Wethouder W.A. Boerkampweg, wat zorgt voor flexibiliteit en gemak.

Bijzonderheden:

- een kippenren met kippen
- ruimte voor paarden of pony's (momenteel Shetlanders aanwezig)
- een moestuin en kas voor zelfvoorzienend leven
- uitgestrekte weilanden
- een fraai aangelegde siertuin én een fruitgaard met 10 soorten hoogstam appelbomen

Voor wie is dit de ideale plek?

Voor mensen die verlangen naar rust, maar niet naar afzondering. Voor dierenliefhebbers én voor mensen die simpelweg willen genieten van ruimte. Voor gezinnen, ondernemers, levensgenieters en iedereen die de stap wil maken naar een vrijer, bewuster en rijker buitenleven – ongeacht waar je nu in Nederland woont.

Hier word je wakker met het geluid van vogels, adem je frisse lucht in en voel je direct: dit klopt. Dit is geen huis. Dit is een manier van leven. Kom kijken. Voel het. En laat je verrassen door wat hier mogelijk is!

De plek "Welgelegen" is een buitenplaats die niet voor niets zo heet en bevindt zich in het buurtschap "Boskamp" en heeft alle voorzieningen in de buurt zoals een NS station, een supermarkt en diverse winkels op slechts 1,6 km. De stad Deventer ligt op 10 km. De omgeving kenmerkt zich door veel groen met landerijen, de IJssel en veel bos. Prachtige wandel- en fietspaden met een dorps karakter. De gemakken van de stad liggen binnen handbereik. De Deventer binnenstad ligt op ca. 15 min rijden en het winkelcentrum. De woning ligt nabij de landgoederen "Groot Hoenlo" en het "Spijkerbosch".

Deze locatie biedt dus alle voordelen van wonen in een landelijk dorp, met het gemak van alle voorzieningen die men dagelijks nodig heeft op fiets/loopafstand.

Algemeen:

Perceeloppervlakte: 13.500 m²

Overdracht: in overleg; richtlijn ca. 1 oktober

Voor meer informatie over dit bijzondere huis, neem contact op met het team van Tysma Makelaars.

Interesse in deze geweldige kans?

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.

Verwarming

vloerverwarming gedeeltelijk,

vloerverwarming gedeeltelijk,

Aantal kamers

5

Tuin

rondom















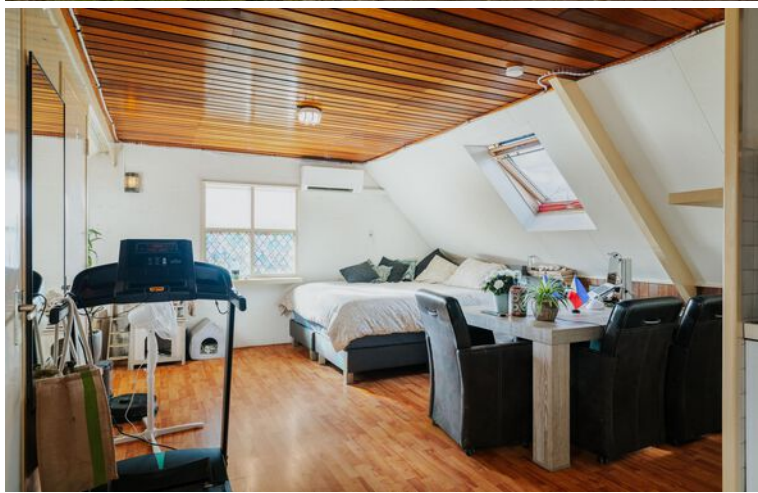






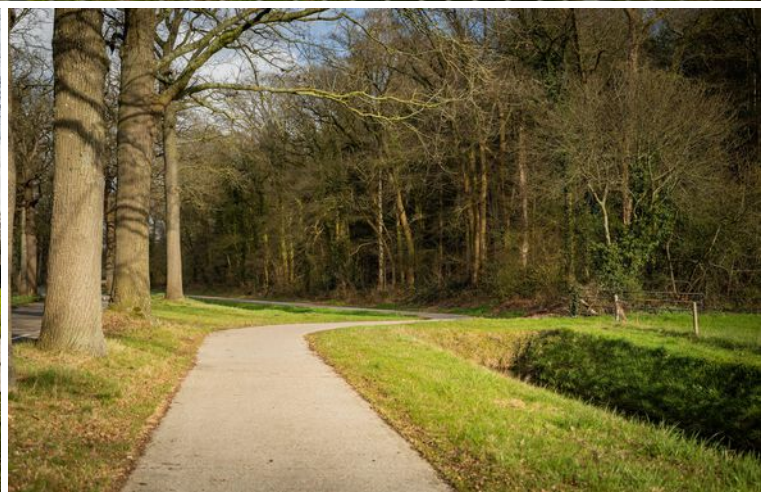


















The NVM logo, consisting of a stylized figure with arms raised, is positioned on the left. To its right is a large green arrow pointing to the right, containing the white letter 'A'. Below the logo, the text 'NVM' is written in white.

Kies een bevlogen aankoopmakelaar!

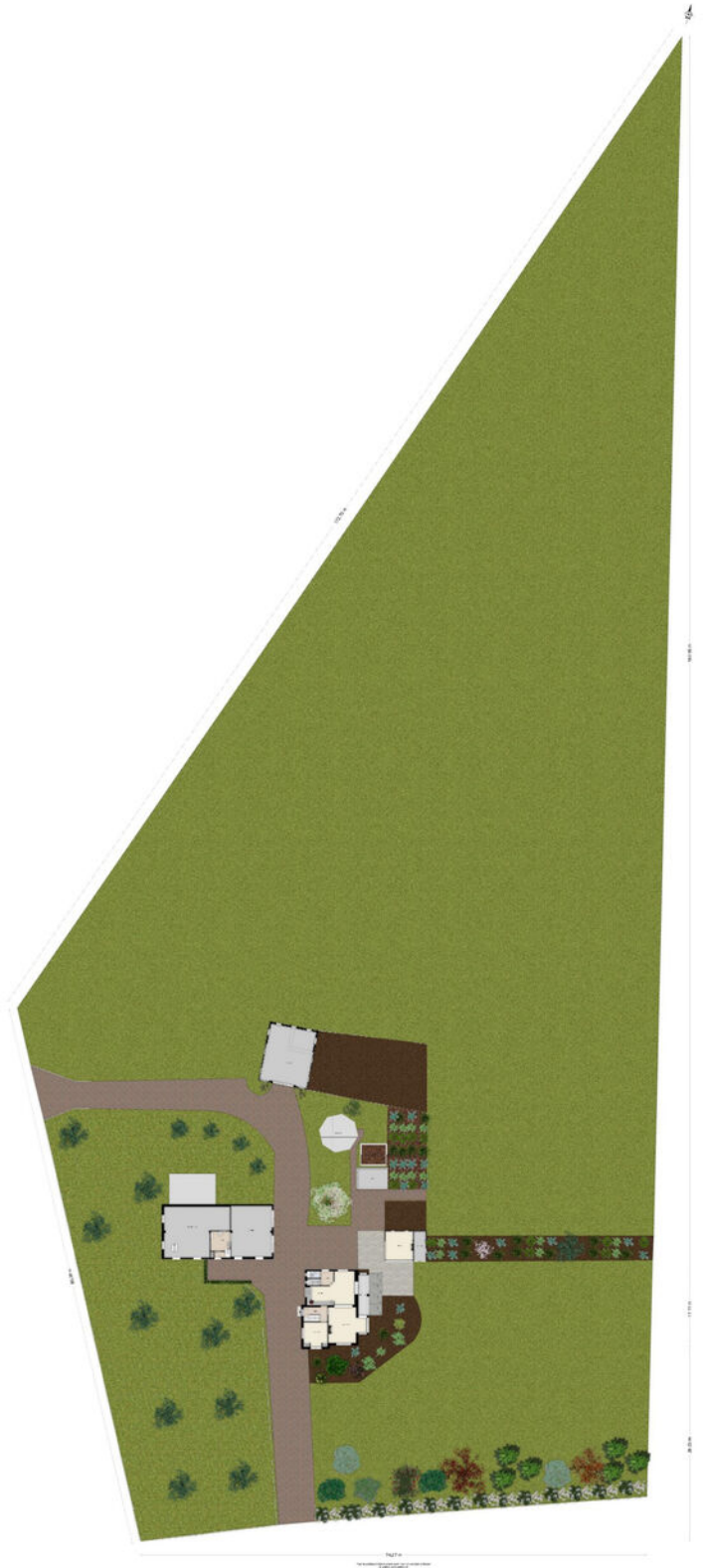


Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar

nvm.nl



Begane grond met tuin

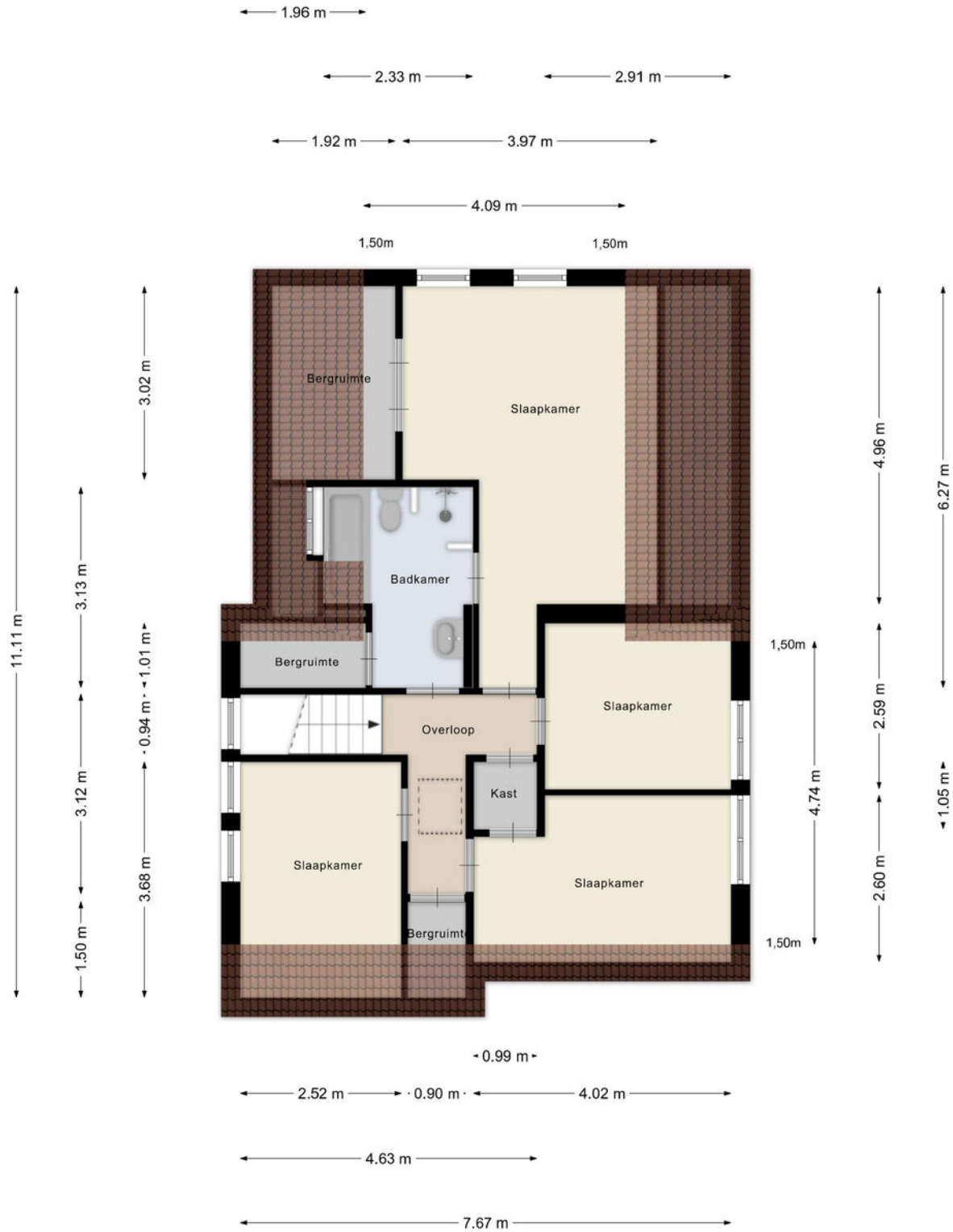


Begane grond



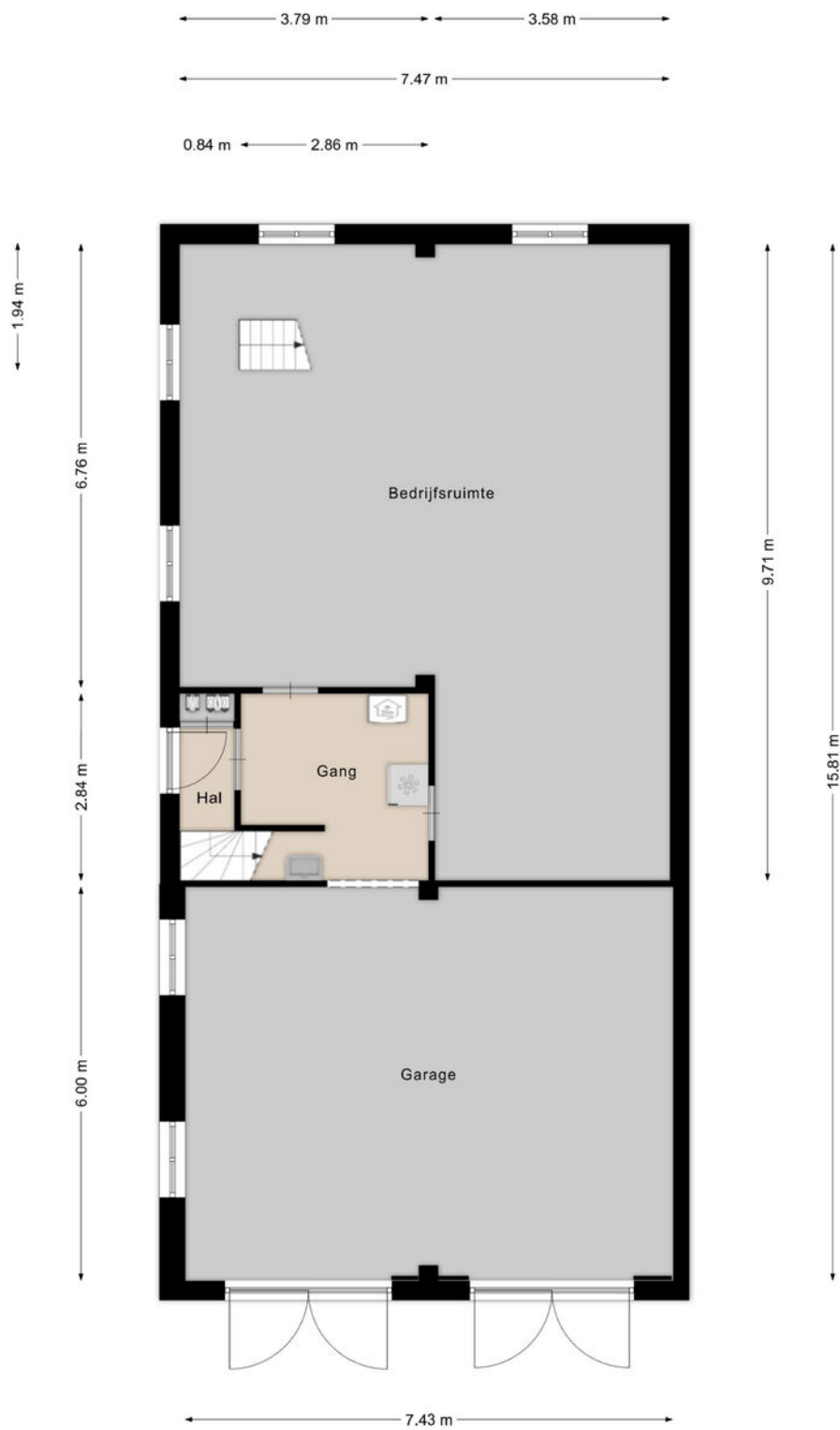
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

Bijgebouw



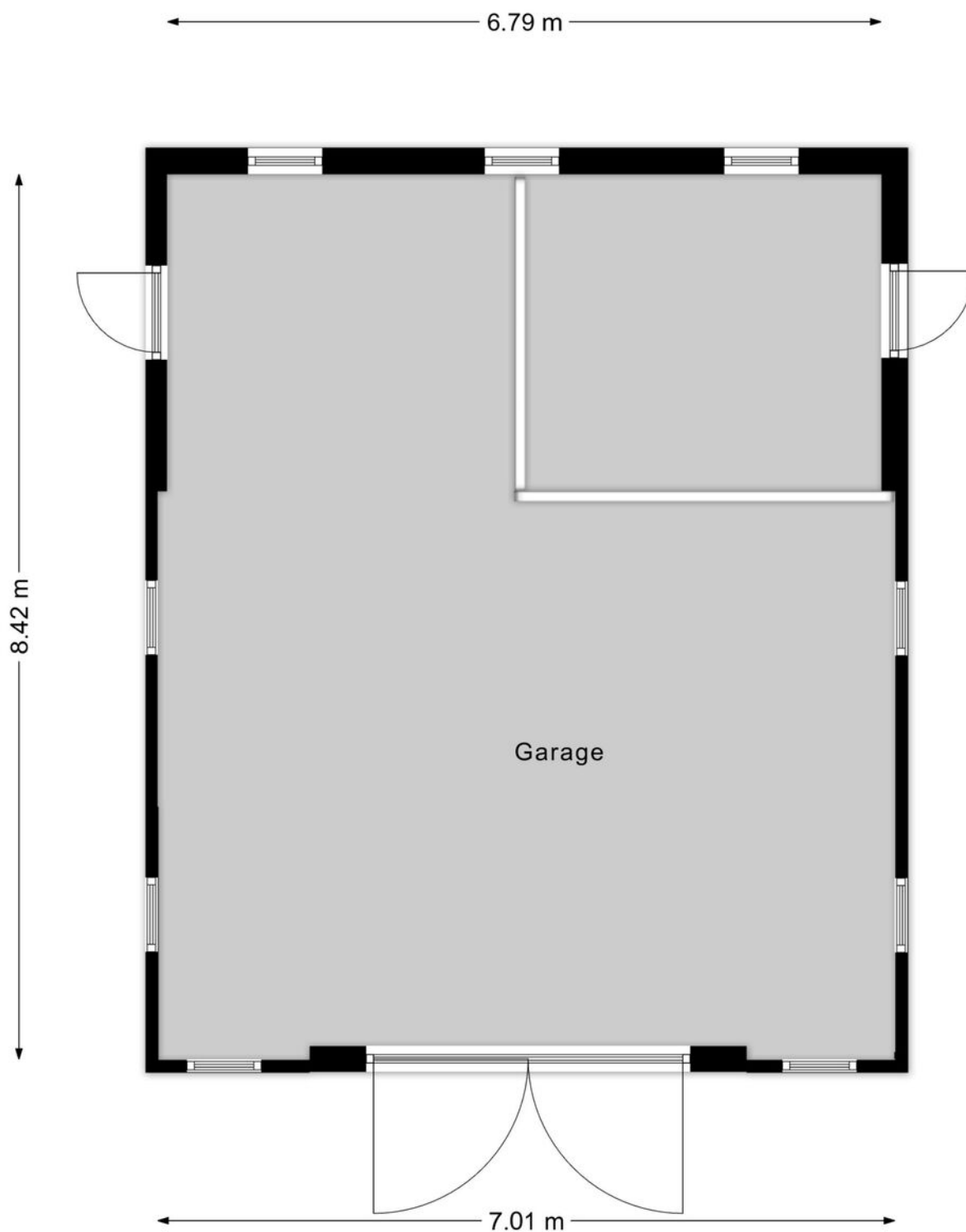
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping bijgebouw



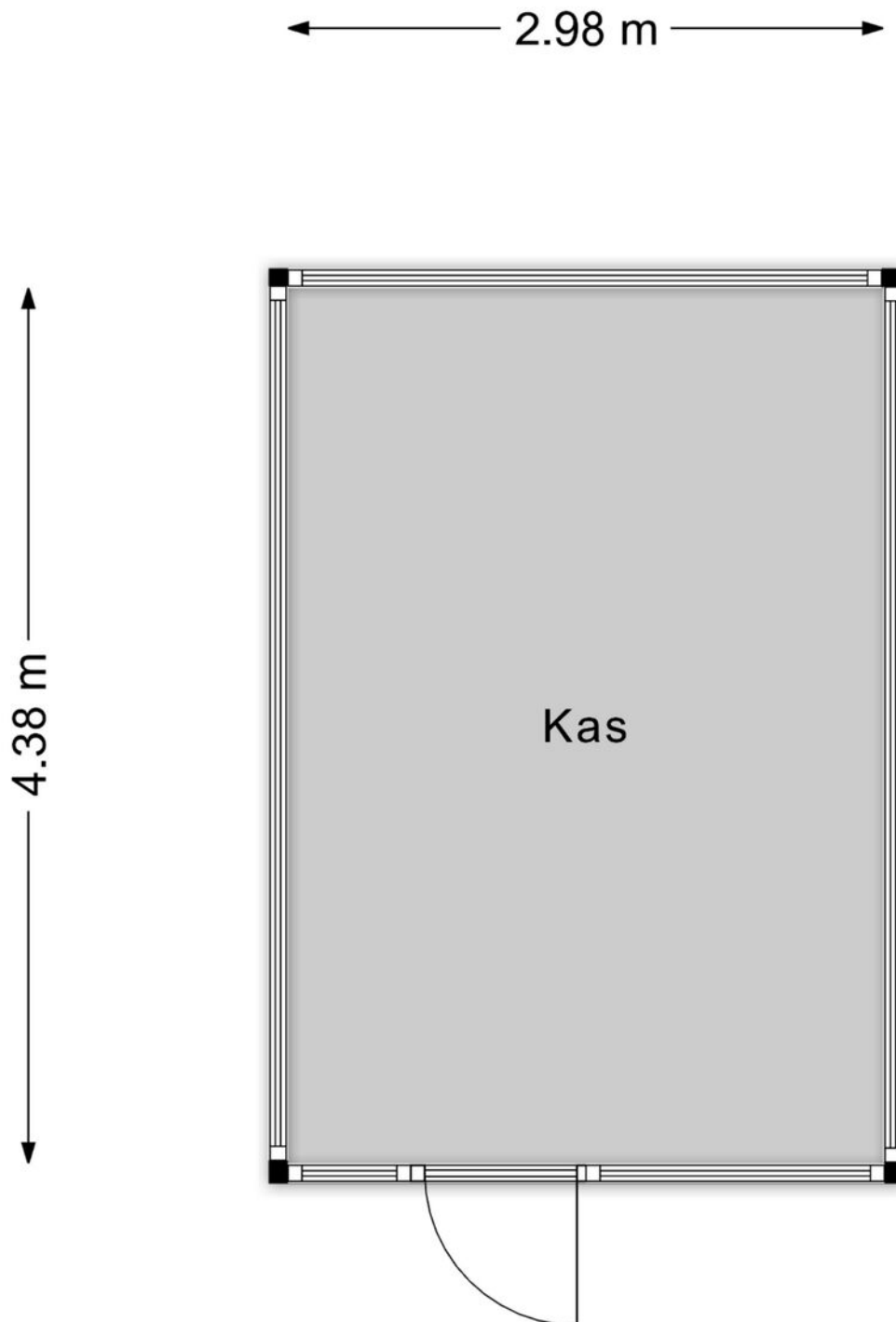
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage



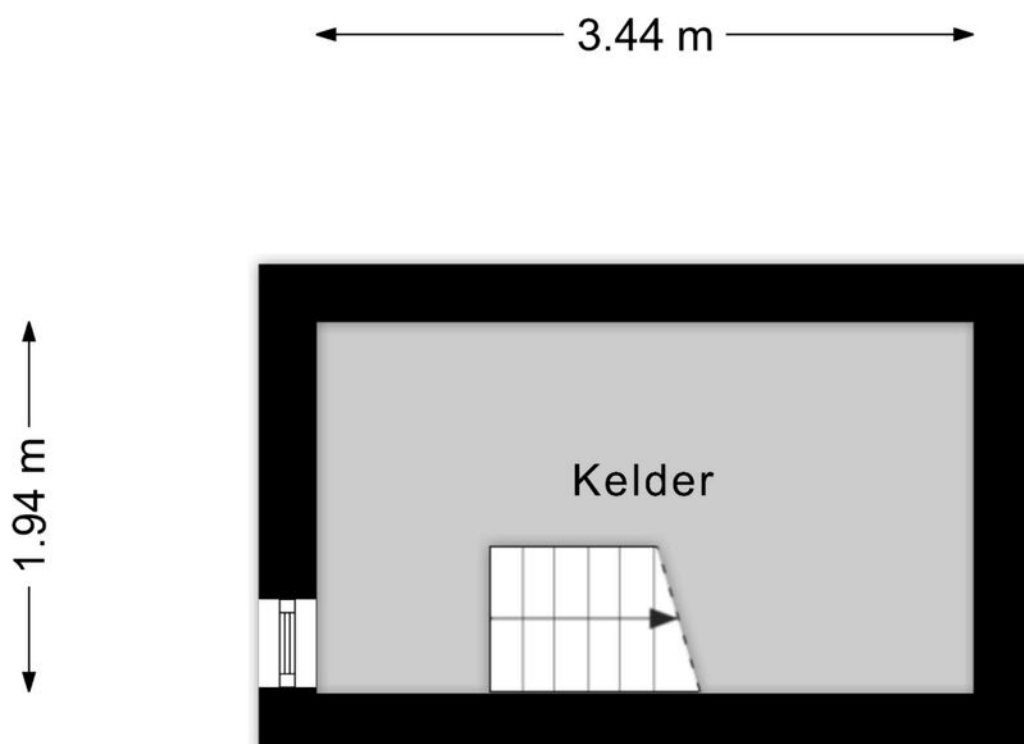
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kas



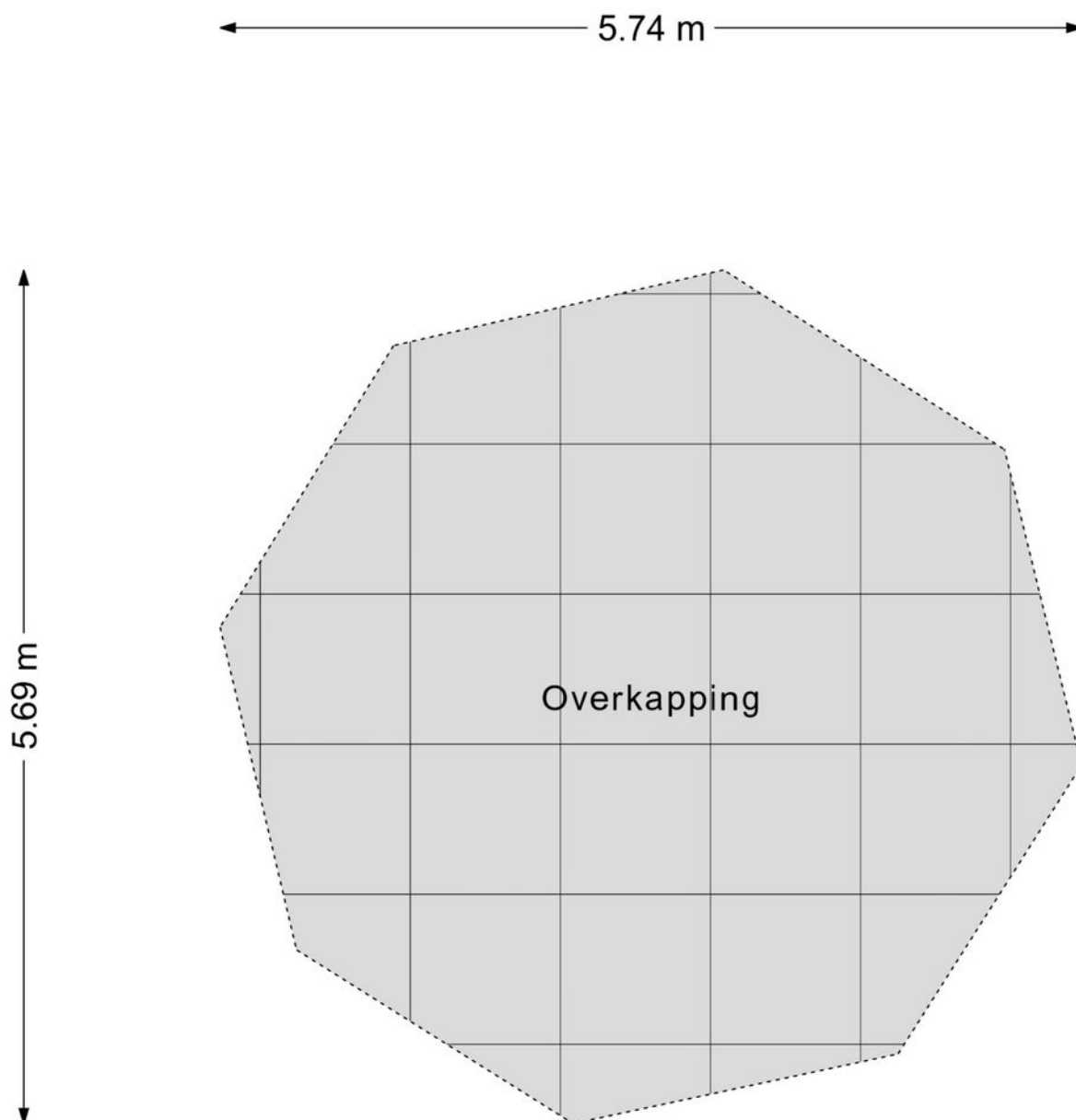
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder



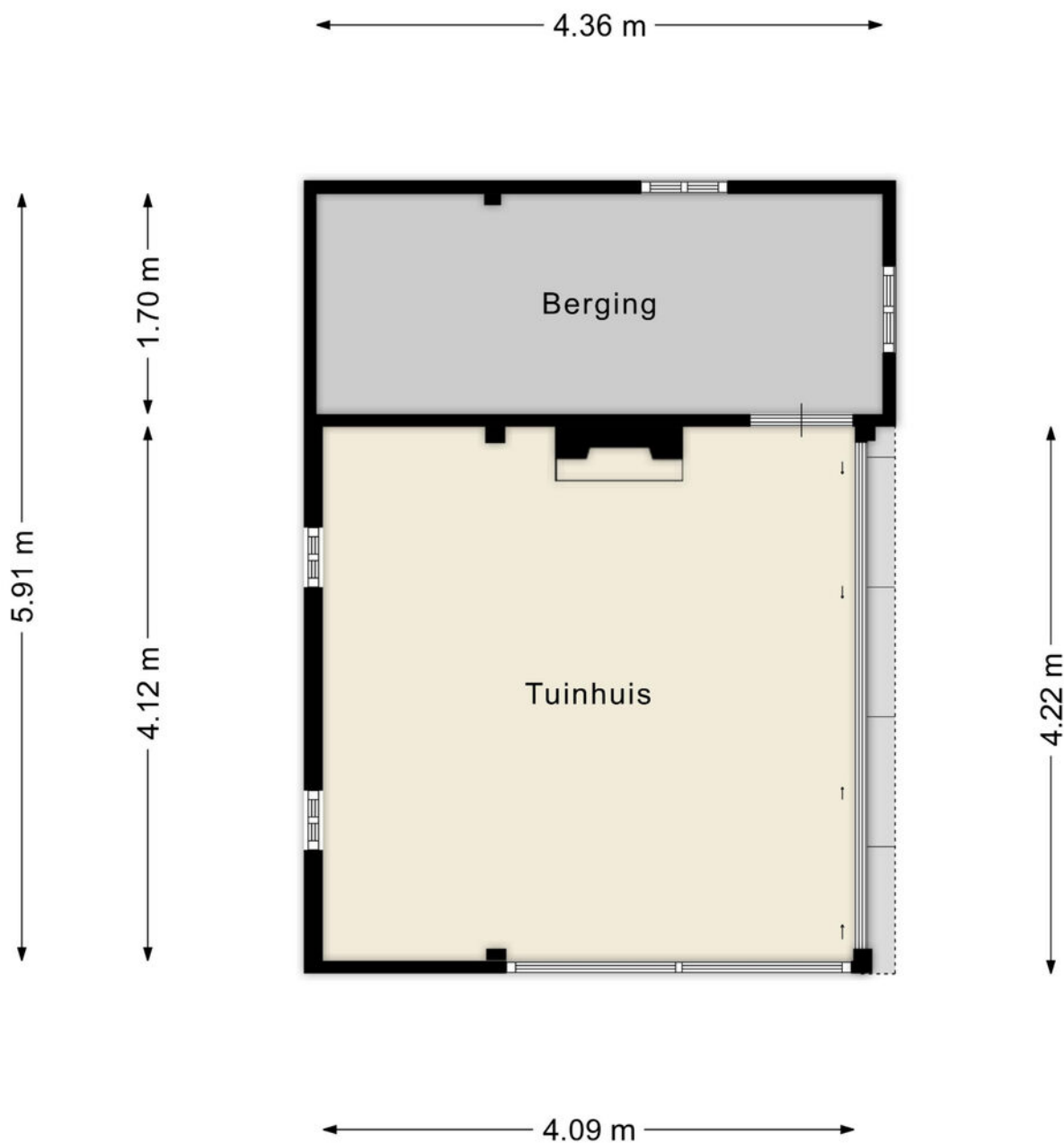
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Overkapping

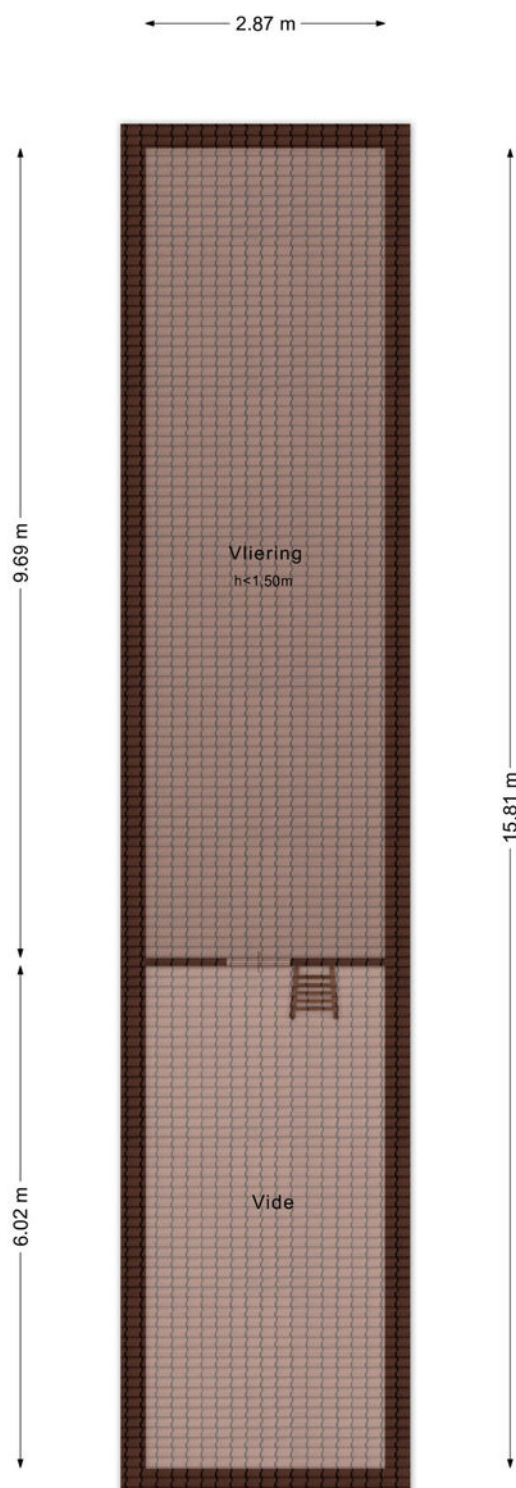


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tuinhuis

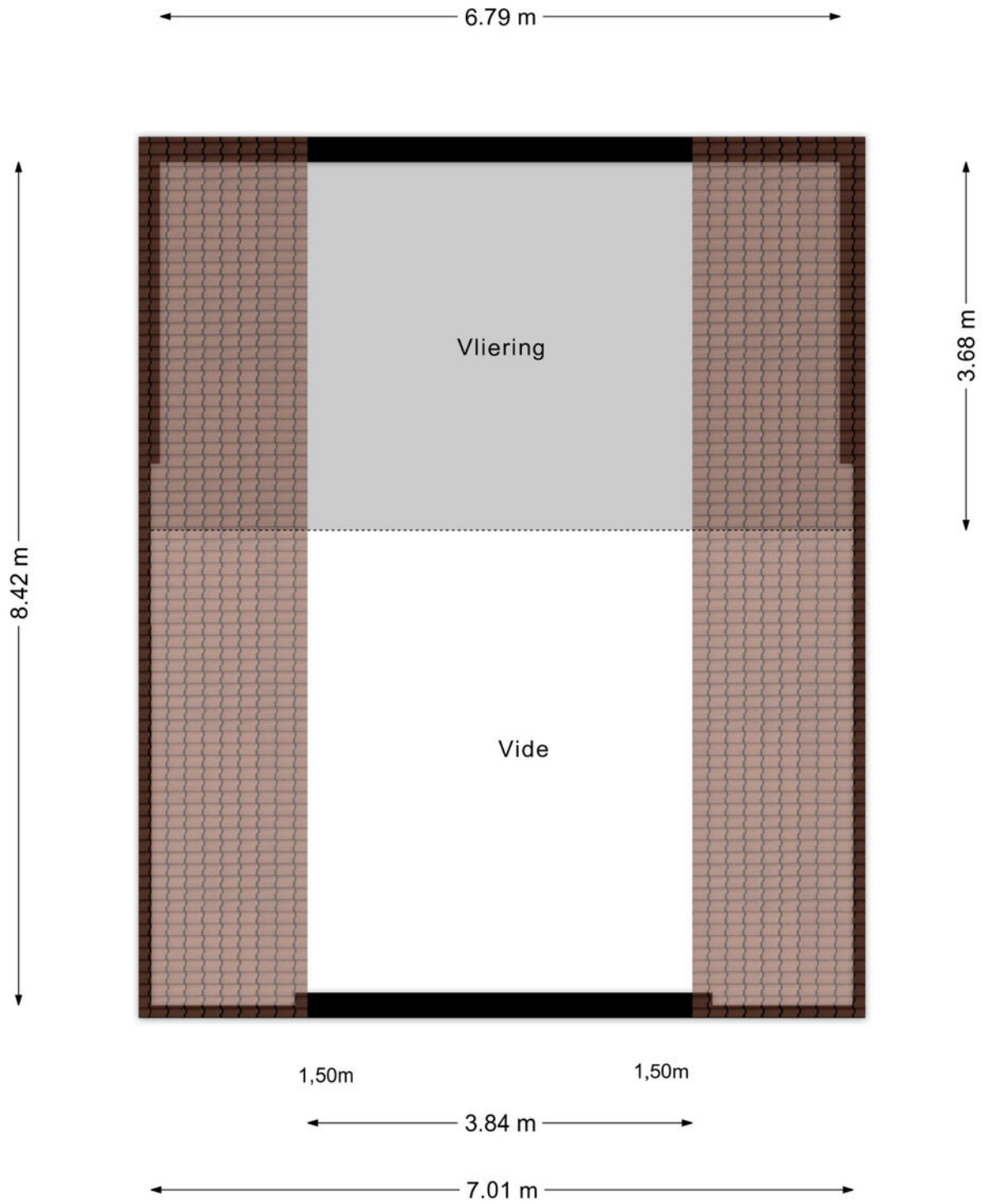


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



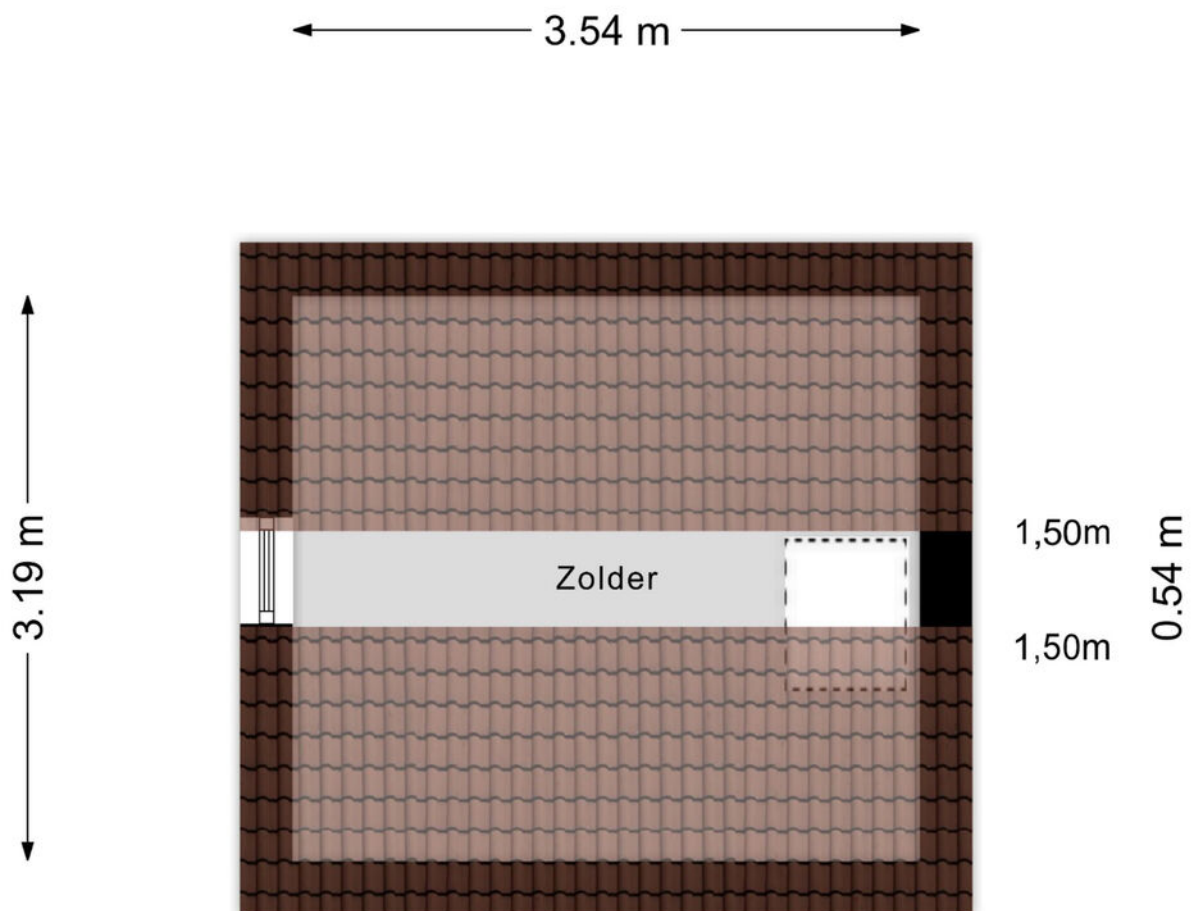
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Vliering



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

Zolder

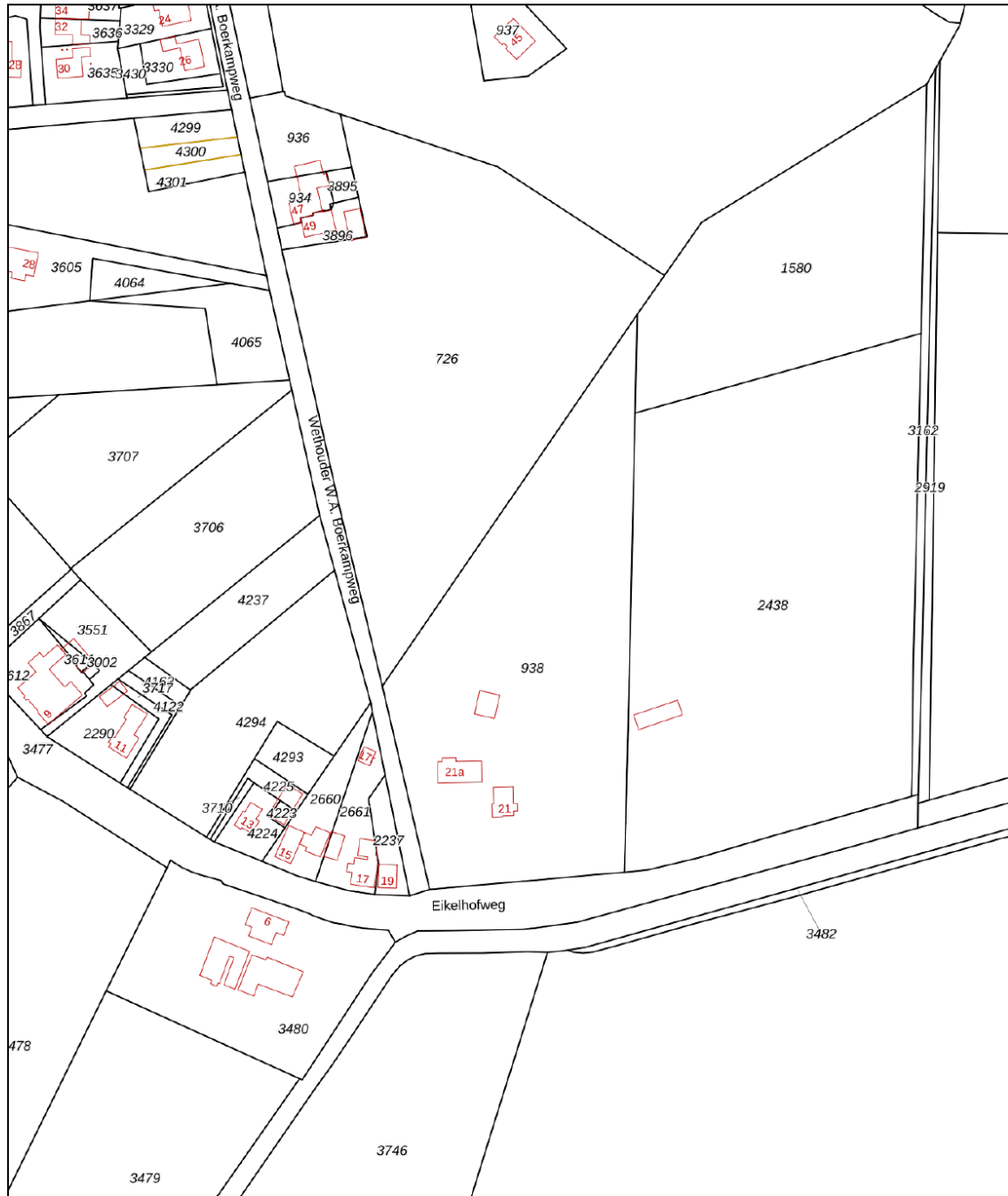



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Olst</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 938</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	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		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis			X
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
vensters	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		
(Broei)kas			X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
grond waterpomp met pupop sproei installatie	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- waterpomput	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 clause 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

