



**Spoorstraat 9
Olst**



Omschrijving

Ruimte, licht en een verrassend praktische indeling komen samen in deze vrijstaande woning aan de Spoorstraat 9 in Olst, een comfortabel thuis op een centrale locatie nabij station en voorzieningen.

Gelegen op loopafstand van het treinstation sta je binnen korte tijd in Deventer of Zwolle, terwijl ook Raalte eenvoudig met de auto bereikbaar is.

In het gezellige dorp Olst vind je bovendien winkels en horeca om de hoek en medische voorzieningen liggen op korte afstand.

De woning kenmerkt zich door veel lichtinval en een ruimtelijke indeling. De royale woonkamer met grote raampartijen loopt naadloos over in de woonkeuken.

Via openslaande deuren bereik je de zonnige achtertuin: een heerlijke plek om in alle rust te genieten of te dineren. De eigen oprit, voortuin en diepe achtertuin zorgen voor extra comfort en privacy.

Op de eerste verdieping zorgen dakkapellen voor extra ruimte en licht, en met maar liefst vier slaapkamers is er plek voor het hele gezin, een thuiswerkplek of hobbyruimte.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische wasruimte, een multifunctionele ruimte (momenteel ingericht als gym) en een zeer royale berging – aan opbergruimte geen gebrek.

Ook de omgeving maakt deze woning bijzonder. Denk aan wandelingen langs de IJssel, neem het Olsterveer voor fietstochten door het groene landschap aan de overkant van de IJssel, en geniet van karakteristieke plekken

zoals Kasteel de Haere en Bökkers Mölle. Hier woon je in een omgeving waar natuur, historie en leef kwaliteit samenkomen.

Meer informatie, foto's en sfeerimpressie vindt u op de unieke woningwebsite: spoorstraat9.nl.

Indeling van de woning

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier stap je de royale en lichte woonkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen voelt deze ruimte direct open en uitnodigend aan.

De woonkamer loopt naadloos over in de eetkamer, waardoor een fijne leefruimte ontstaat.

Onder de trap bevindt zich een praktische vaste kast, ideaal voor extra berging. De ruime eetkamer biedt prachtig zicht op de tuin en via de openslaande deuren loop je op zonnige dagen zo het terras op – binnen en buiten lopen hier moeiteloos in elkaar over.

De keuken is strak en praktisch ingericht, met volop werk- en opbergruimte. Aansluitend vind je de wasruimte met opstelling voor de cv-installatie. Vanuit deze ruimte bereik je een gang met zijdeur naar de tuin.

Hier bevindt zich tevens de royale berging met vaste kastenwand en een loopdeur naar de oprit.

Aan het einde van de gang is een multifunctionele tuinkamer, momenteel ingericht als gym, die zich ook uitstekend leent als werk-, hobby- of speelkamer en eveneens toegang biedt tot de tuin.

Vanuit deze tuinkamer bereik je de slaapkamer op de eerste verdieping van het achterhuis.

GETREUER

MAKELAARS

Eerste verdieping

De eerste verdieping is efficiënt en ruim ingedeeld. Hier vind je drie comfortabele slaapkamers, stuk voor stuk van goed formaat. De dakkapellen aan beide zijden van de woning zorgen voor extra licht, ruimte en een prettige sfeer.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een royale inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel. Daarnaast is er een separaat toilet op de overloop.

Tuin

De tuin is een heerlijke plek om te ontspannen en waar je altijd een plekje in de zon of juist in de schaduw kunt vinden.

Dankzij de verzorgde erfafscheiding, het groen met bomen, gazon en borders ontstaat er een prettige, beschutte sfeer.

Achterin de tuin bevindt zich een ruime berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, of te gebruiken als hobbyruimte.

Bijzonderheden

- * Vrijstaande woning met eigen oprit
- * 4 slaapkamers
- * Multifunctionele ruimte (o.a. geschikt als kantoor of gym)
- * Woonoppervlakte ca. 143 m²
- * Perceeloppervlakte ca. 438 m²
- * Veel bergruimte, zowel binnen als buiten
- * Gunstige ligging nabij station en voorzieningen

Wij nodigen je van harte uit om de woning persoonlijk te beleven.

Bel met Getreuer makelaars voor het maken van een afspraak.

Wil je je laten bijstaan door een professional?

De adressen van NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.nl.

**Heeft u interesse in
de woning?**

Plan een **bezichtiging**, bel **0570-516061**

En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:
www.spoorstraat9-1.nl



Scan mij!



Spoorstraat 9, 8121 CK, Olst

€ 575.000,- k.k.



- Soort woning **Eengezinswoning**
- Woonoppervlakte **143 m²**
- Energielabel **B**
- Kamers **6**

Meer weten over deze woning?

www.spoorstraat9-1.nl

Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1987
Soort woning	Eengezinswoning
Soort bouw	Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	143 m ²
Inhoud	629 m ³
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamers
Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Parkeerfaciliteiten	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
Garage	Garage mogelijk
Soort dak	Zadeldak

Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Tv kabel, Zonnepanelen
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Olst
Sectie	F
Perceelnummer	5122
Perceeloppervlakte	155 m ²
Gemeente 2	Olst
Sectie 2	F
Perceelnummer 2	3437
Perceeloppervlakte 2	283 m ²

Foto's













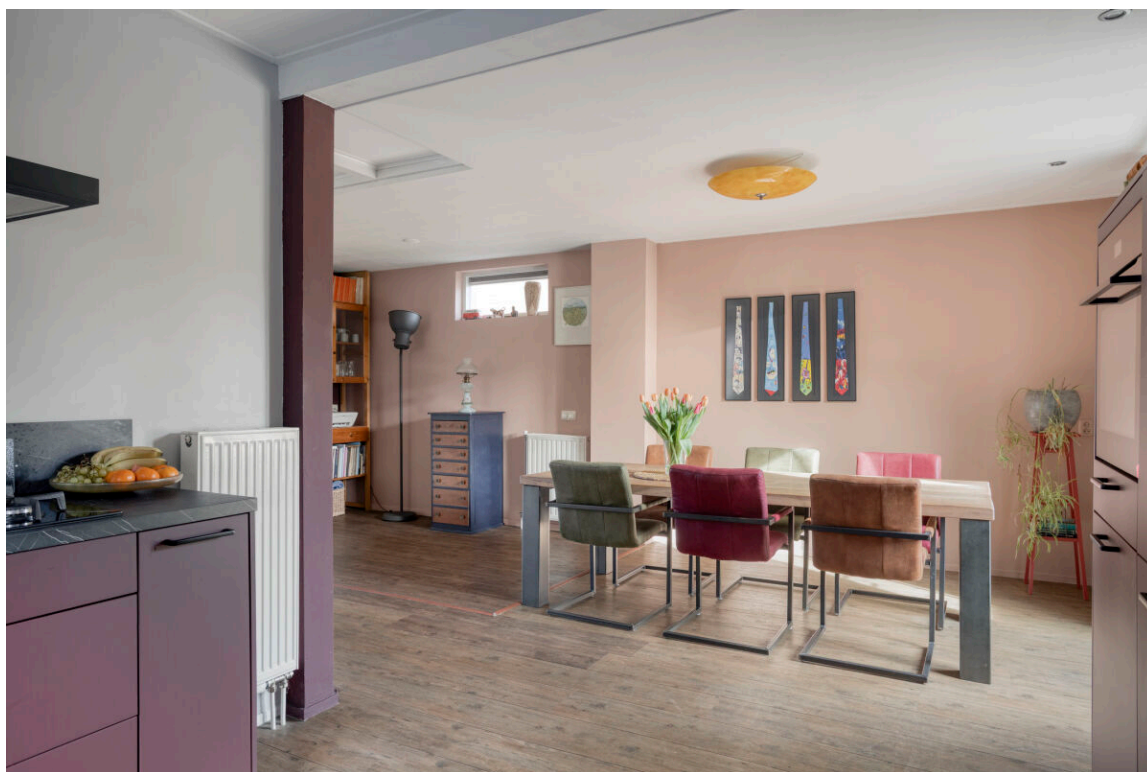












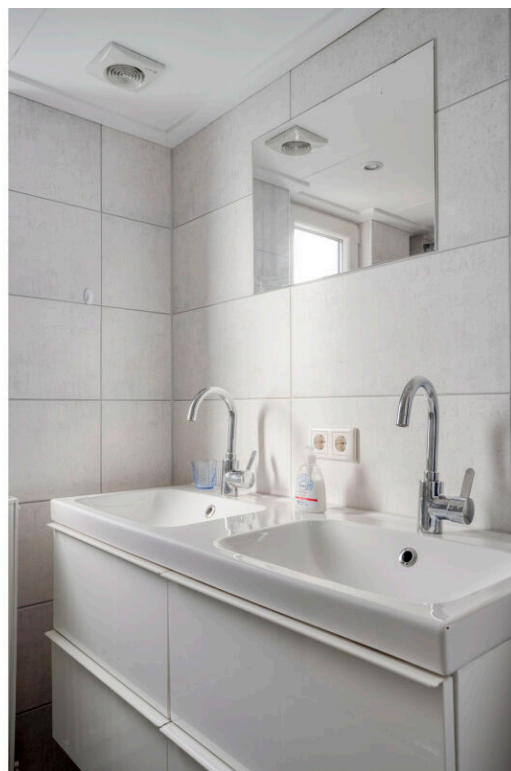






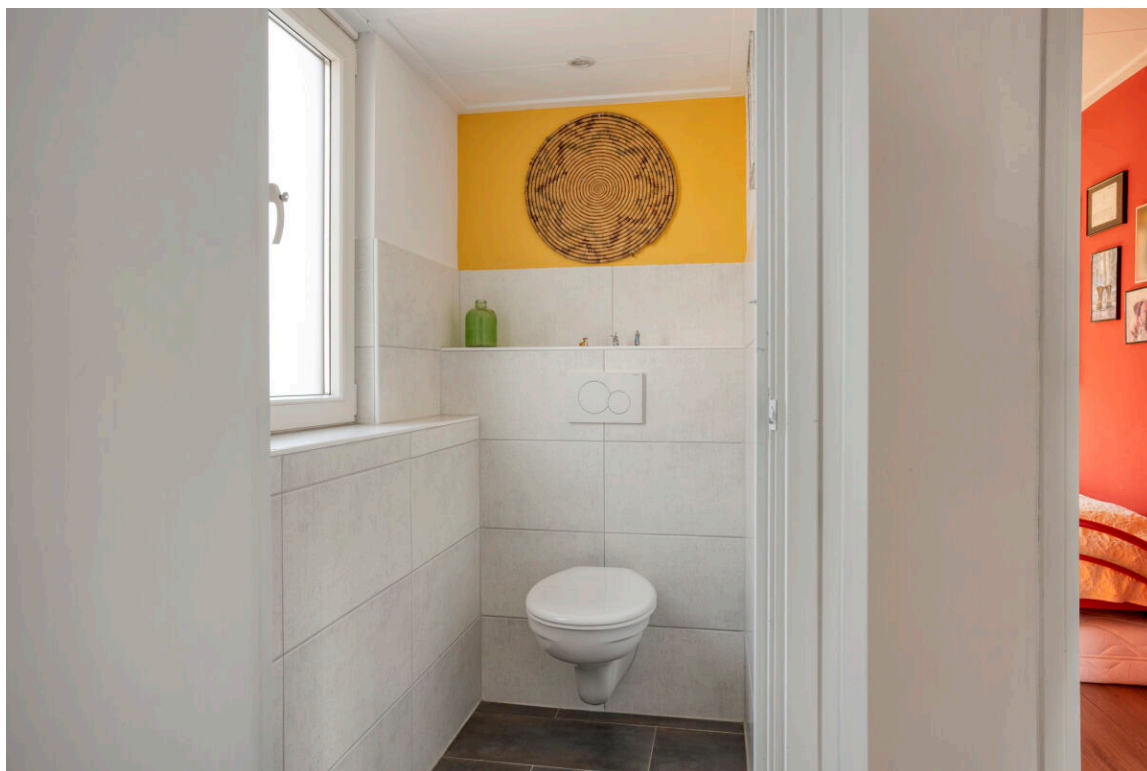






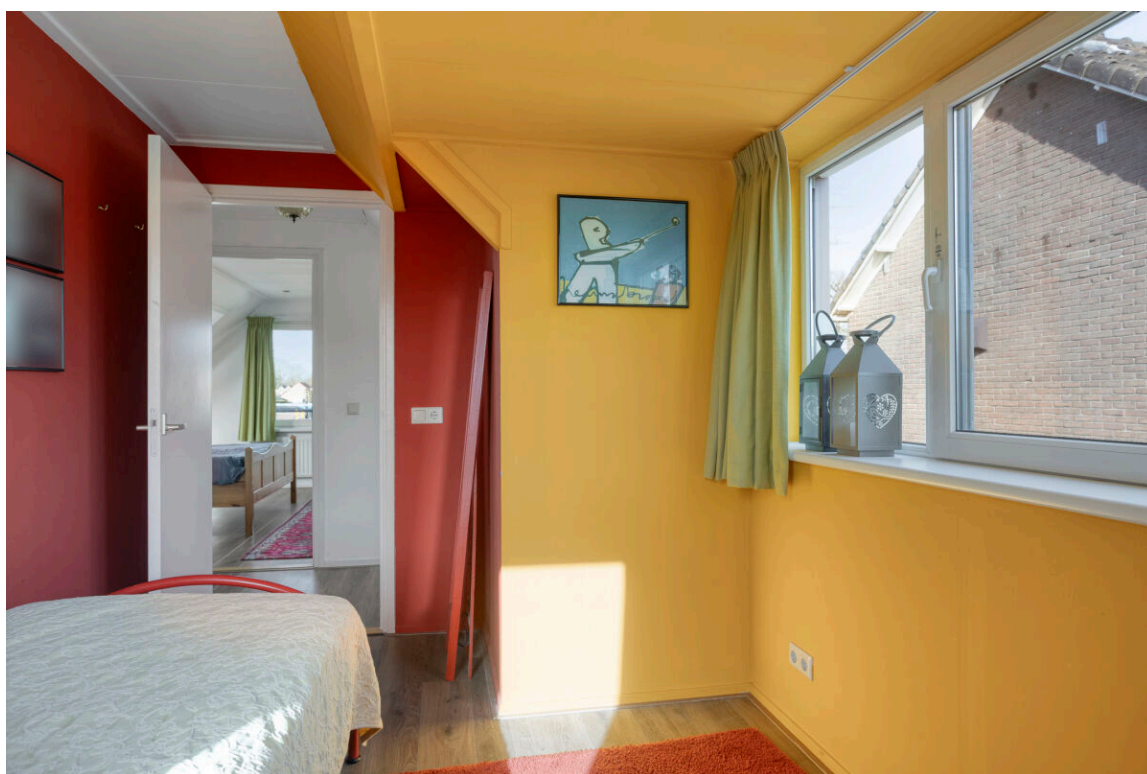
GETREUER

MAKELAARS



GETREUER

MAKELAARS











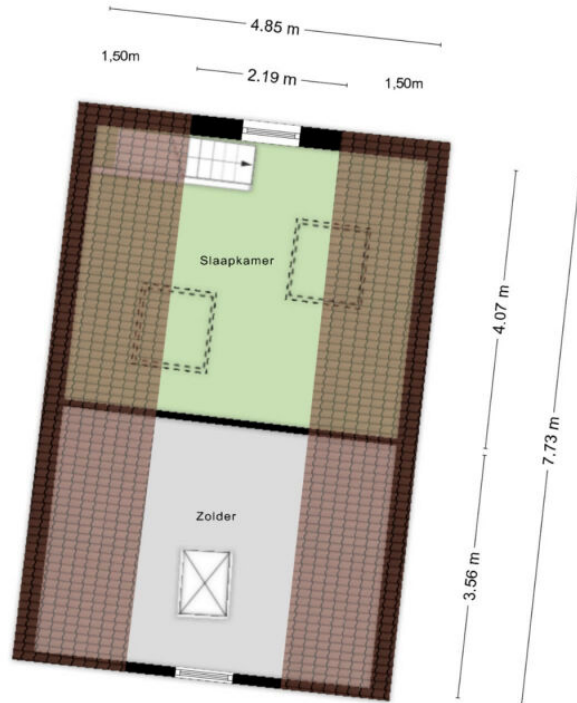




Plattegronden



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



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

GETREUER

MAKELAARS

3.75 m



6.08 m

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

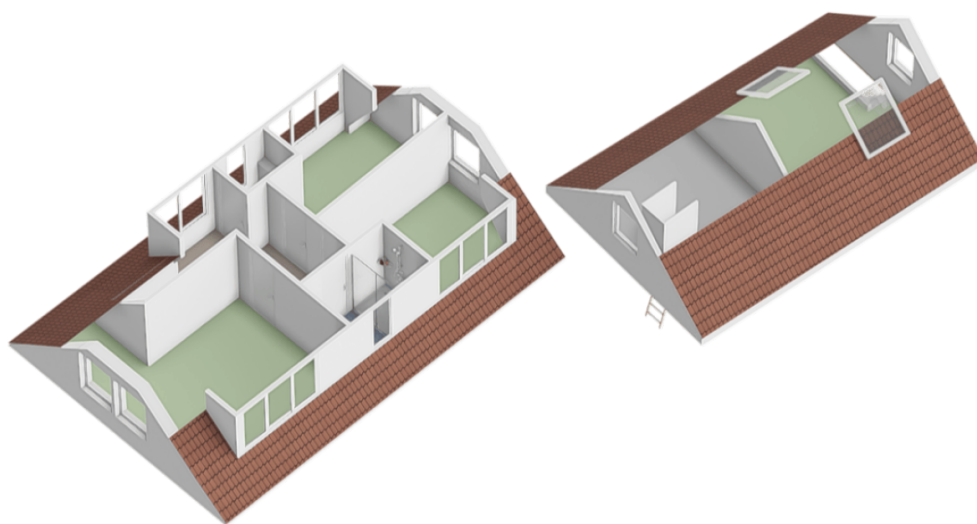
GETREUER

MAKELAARS



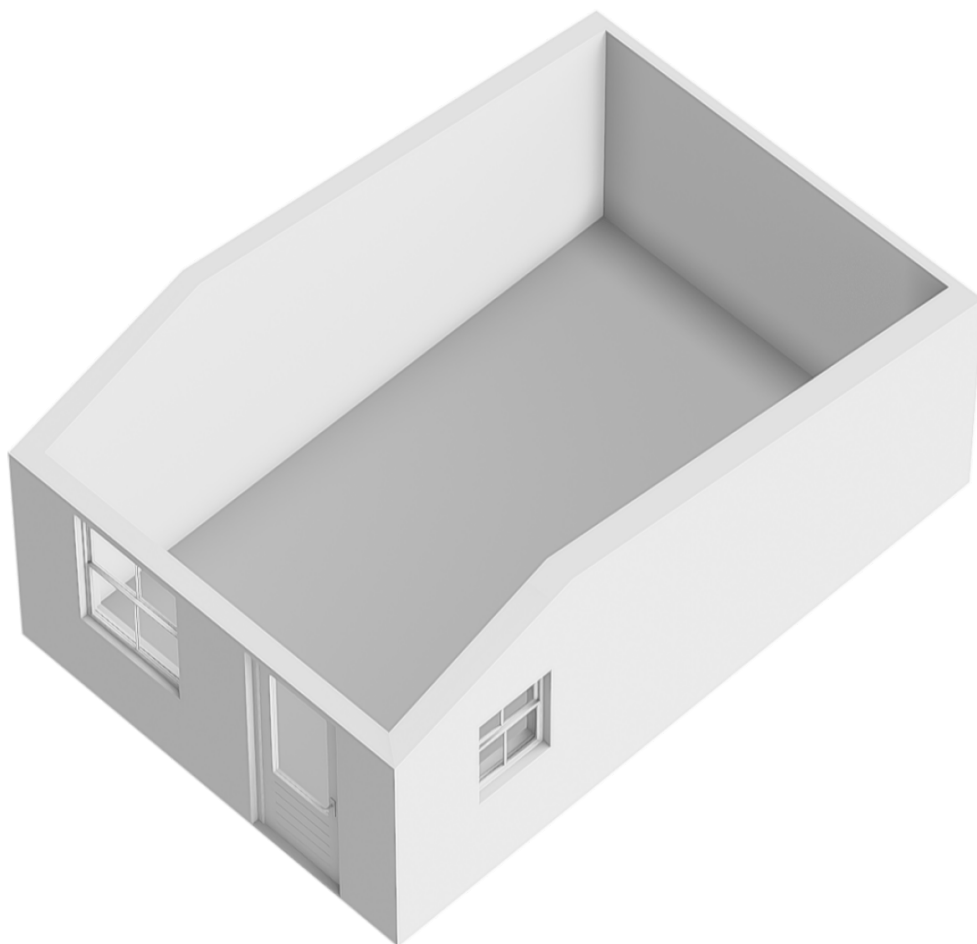
GETREUER

MAKELAARS



GETREUER

MAKELAARS




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Spoorstraat 9 Olst



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Olst Sectie F Perceel 3437</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 N.v.t

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

- Inbouwspots/dimmers	X		
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- Losse (hang)lampen		X	
-			X
-			X

(losse) kasten, legplanken, te weten:

-		X	
-			X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails	X		
- Gordijnen			X
- Overgordijnen			X
- Vitrages			X
- Rolgordijnen			X
- Lamellen			X
- Jaloezieen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
-			X
-			X

Vloerdecoratie, te weten:

- Vloerbedekking	X		
- Parketvloer			X
- Houten vloer(delen)			X
- Laminaat	X		

- Plavuizen		X
- Pvc-vloer	X	
-		X
(voorzet) openhaard met toebehoren		X
Allesbrander		X
Houtkachel		X
(gas)kachels		X
Designradiator(en)		X
Radiatorafwerking		X
Overige, te weten:		
- Spiegelwanden		X
- Schilderij ophangstelsysteem		X
-		X
-		X
-		X
-		X

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:		
- Kookplaat		X
- (gas) fornuis	X	
- Afzuigkap	X	
- Magnetron		X
- Oven	X	
- Combi-oven/combimagnetron		X
- Koelkast	X	
- Vriezer		X
- Koel-vriescombinatie		X
- Vaatwasser	X	
- Quooker		X

- Koffiezetapparaat	X	
-		X
-		X
Keukenaccessoires, te weten:		
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:		
- Toilet	X	
- Toiletrolhouder	X	
- Toiletborstel(houder)		X
- Fontein	X	
-		X
-		X
Badkamer met de volgende toebehoren:		
- Ligbad		X
- Jacuzzi/whirlpool		X
- Douche (cabine/scherf)	X	
- Stoomdouche (cabine)		X
- Wastafel	X	
- Wastafelmeubel	X	
- Planchet		X
- Toiletkast		X
- Toilet	X	

- Toiletrolhouder	X	
- Toiletborstel(houder)		X
-		X
-		X
Sauna met toebehoren		X
		X

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne		X
Brievenbus	X	
Kluis		X
(voordeur)bel	X	
Alarminstallatie		X
(veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X	
Rookmelders	X	
(klok)thermostaat	X	
Airconditioning		X
Warmwatervoorziening, te weten:		
- Cv-installatie	X	
- Boiler		X
- Geiser		X
-		X
-		X
-		X
Screens		X
Rolluiken	X	
Zonwering buiten	X	
		X
		X
		X

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

-					X
-					X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat					X
Waterslot wasautomaat		X			
Zonnepanelen		X			
Oplaadpunt elektrische auto					X
					X
					X

Blijft achter Gaat mee Ter overname N.v.t

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating		X			
Beplanting		X			
Regenton 100 liter			X		

Verlichting/Installaties

Buitenverlichting		X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X			
					X

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging					X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging					X
(broei)kas					X
					X
					X

Overig

Overige tuin, te weten:

- (sier)hek					X
- Vlaggenmast(houder)		X			
-					X
-					X

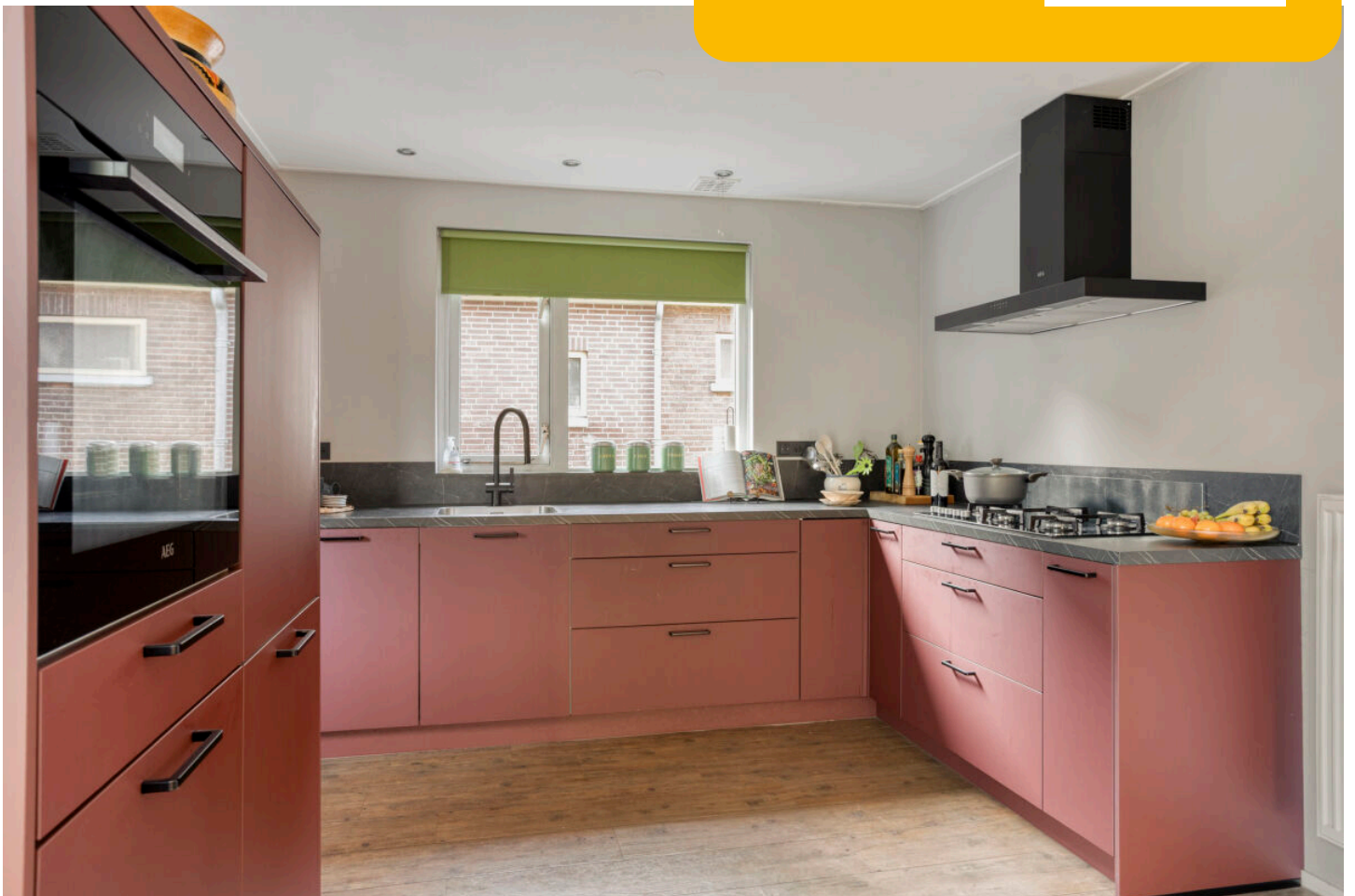
Overig

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?				
- Cv				X
- Boiler				X
- Zonnepanelen				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Contract bijlage 1				X
- Contract bijlage 2				X

Zie jij jezelf hier al wonen?

**Is dit jouw droomwoning?
Wacht dan niet te lang om
contact op te nemen voor de
vervolgstappen.**

Scan de QR-code
voor meer
informatie!



www.getreuer.nl



ALGEMENE INFORMATIE

Onderzoeksplicht van de koper

Voordat u een bod uitbrengt op een woning, gaan wij er vanuit 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

U kunt voor uw onderzoek ook gebruik maken van de volgende stukken, welke bij ons op kantoor ter inzage liggen:

- Eigendomsbewijs van de woning (aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, dit noemt met ook wel erfdiensbaarheden. Deze worden overgedragen wanneer er een nieuwe eigenaar komt en dit wordt gewoonlijk vastgelegd in het eigendomsbewijs). Een voorbeeld van een erfdiensbaarheid is het "recht van overpad"; dit houdt in dat meerdere eigenaren gebruik maken van een pad, dat bijvoorbeeld achter de woningen langsloopt. Het eigendom hiervan wordt gedeeld door alle eigenaren die gebruik maken van dit pad.
- Kadastraal uittreksel en kaart

Bij appartementen zijn er aanvullende stukken aanwezig:

- Akte van splitsing (hierin staat vastgelegd hoe een appartementcomplex is opgesplitst in de verschillende appartementen)
- Reglement van splitsing
- Statuten van de Vereniging van Eigenaren (o.a. balans, notulen)
- Huishoudelijk reglement

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 (b.v. voorbehoud voor financiering)

Indien u een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient bij het bod te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek nodig is. Een ontbindende voorwaarde voor financiering geeft u dan meestal zo'n vier weken de tijd om uw financiering te regelen. Over deze ontbindende voorwaarde 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. De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. De koopakte wordt bindend na het verstrijken van de 3 dagen bedenktijd!

Schriftelijkheidsvereiste

Sinds september 2003 moet de koop van een woonhuis schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Deze regel brengt mee dat enkel mondelinge overeenstemming de particuliere koper niet bindt zolang die overeenstemming niet schriftelijk is vastgelegd. Een verkoper kan zich op het schriftelijkheidsvereiste beroepen om onder de mondeling bereikte overeenstemming uit te komen. Op 9 december 2011 heeft de Hoge Raad uitgesproken dat ook een verkoper niet gebonden is aan een louter mondelinge overeenstemming.

Waarborgsom

Tenzij anders afgesproken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper na het tot stand brengen van de overeenkomst, op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn/haar keuze voor een bedrag van 10 % van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie, welke verstrekt kan worden door een Nederlandse bankinstelling.

Bieding

Als u een bod wilt uitbrengen, kunt u het beste eerst contact opnemen met ons kantoor om de diverse bijzonderheden van het biedproces bij onroerende zaken te bespreken. Indien er meerdere gegadigden zijn voor een object, behoudt de verkoper zich het recht voor om tot een besloten biedsysteem over te gaan.

Koopakte

De koopakte zal door ons kantoor worden opgemaakt volgens de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Asbestclausule

Indien het een woning met een bouwjaar voor 1993 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.



Annemijn

Amber

Erwin

Lisette

Is dit de woning waar u graag zou willen wonen?

Dan volgt nog de spannende zoektocht naar een passende financiering. Want niet de koop van een huis is de belangrijkste financiële beslissing in uw leven, dat is het afsluiten van een hypotheek.

In die zoektocht is een betrouwbare hypotheekadviseur met ruime ervaring in het vak van doorslaggevend belang. Een Erkend Hypothecair Planner kijkt veel verder dan alleen naar de laagste hypotheekrente. Een hypotheek moet namelijk passen bij uw huidige persoonlijke en financiële situatie, maar bovenal ook toekomstbestendig zijn.

Al geruime tijd werken wij naar volle tevredenheid samen met Michel van Malkenhorst van De Hypotheekshop Deventer-centrum. Een hypotheekadviseur die onze werkwijze deelt: persoonlijk, betrokken en deskundig. Wij kunnen u dan ook van harte aanraden om met De Hypotheekshop contact op te nemen voor een vrijblijvend gesprek!



Hypotheek adviseur:

Michel van Malkenhorst

Hypotheekshop Deventer-centrum

Kazernestraat 2

7411 CJ Deventer

T: 0570 – 572 209

E: deventer737@hypotheekshop.nl

W. hypotheekshop.nl/deventercentrum

Voor meer informatie of een vrijblijvend gesprek verwijzen wij u graag naar Michel van Malkenhorst.

PS: Een afspraak inplannen kan eenvoudig via de website.

Met vriendelijke groet,

Getreuer Makelaars

De makelaar die weet
wat er in de regio speelt.

0570 - 51 60 61



www.getreuer.nl

