

Boxbergerweg 45
Olst

€ 819.000 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

189 m²

Inhoud

885 m³

Perceeloppervlakte

767 m²

Slaapkamers

4

Bouwjaar

1931

Vraagprijs

€ 819.000 k.k.



Landelijk vrijstaand wonen met fenomenaal uitzicht, terwijl de voorzieningen van Diepenveen en Deventer binnen handbereik liggen.

Stelt u zich eens voor: alleen het gefluit van vogels op de achtergrond, een ree dat rustig door de aangrenzende landerijen loopt en hazen die speels zigzaggend door het veld rennen. Hier ervaart u dagelijks de rust, ruimte en vrijheid van het buitenleven.

Deze bijzondere woonplek biedt landelijk wonen in alle privacy, zonder afgelegen te zijn. Gelegen in het geliefde buitengebied, op korte afstand van Diepenveen en Deventer, vindt u deze karaktervolle vrijstaande woning die vanaf 2020 grotendeels is gerenoveerd, verbeterd en gemoderniseerd. Het resultaat is een comfortabele woning met hedendaags wooncomfort, waarbij de authentieke sfeer en charme van de jaren '30 behouden zijn gebleven.

Een deel van het royale multifunctionele bijgebouw is ingericht als gastenverblijf/studio. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden: ideaal voor logees, thuiswonende kinderen, een praktijk aan huis, hobbyruimte of kantoor. Ook commerciële invulling behoort tot de mogelijkheden. Het overige deel van het bijgebouw is in gebruik als garage en berging.

De fraaie veranda vormt een verlengstuk van het buitenleven. Hier geniet u in alle rust van het uitzicht over de landerijen en ervaart u het ultieme gevoel van vrijheid.

Maak kennis met deze unieke woonplek en plan een bezichtiging om de sfeer zelf te beleven.

Indeling.

Begane grond:

U parkeert de auto onder de carport; op eigen terrein is ruimte voor meerdere auto's. Via de overdekte entree bereikt u de ruime hal met toegang tot het toilet.

De sfeervolle woonkamer beschikt over opvallend veel raampartijen, waardoor u volop geniet van het natuurlijke licht en het prachtige uitzicht. De gezellige haard maakt dit een heerlijke verblijfsruimte.

De tuingerichte open keuken staat in directe verbinding met de veranda via dubbele openslaande deuren. De keuken van Mandemakers is voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser en een oven (2025).

Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasapparatuur en toegang tot de provisiekelder.

Eerste verdieping:

De ruime en lichte overloop is voorzien van een lichtkoepel. Op deze verdieping bevinden zich vier royale slaapkamers.

De moderne badkamer biedt eveneens prachtige zichtlijnen over het buitengebied en is uitgerust met een vrijstaand ligbad, ruime inloopdouche en dubbel wastafelmeubel.

Daarnaast zijn er een praktische berging en een separate ruimte voor de cv-installatie aanwezig.

Bijzonderheden:

- Perceeloppervlakte: 767 m²
- Woonoppervlakte woning: ca. 167 m²
- Woonoppervlakte studio: ca. 21,6 m²
- Overdekt balkon studio: ca. 11,2 m²
- Inhoud woning: ca. 885 m³
- Aanvaarding: in overleg (richtlijn najaar/eind 2026)

Bijgebouw: Garage en studio.

Het onderste gedeelte van het bijgebouw is ingericht als garage/berging. Via een trap bereikt u de studio op de verdieping.

Het overdekte balkon, gelegen over de volledige breedte van het gebouw en circa 2 meter diep, vormt een fijne extra buitenruimte. Via dubbele deuren betreedt u de studio, voorzien van een eenvoudige kitchenette. Aan de achterzijde bevindt zich de badkamer met douche, wastafel en toilet.

Omgeving.

Deze woning is ideaal voor wie wil genieten van de rust van het buitengebied, terwijl de levendigheid van Diepenveen en Deventer dichtbij blijft. Zowel Diepenveen als Olst bieden diverse sportieve, culturele en dagelijkse voorzieningen.

De omgeving kenmerkt zich door schitterende bossen, uitgestrekte weilanden, prachtige landgoederen en statige landhuizen. Liefhebbers van wandelen, fietsen en mountainbiken kunnen hier hun hart ophalen. Ook watersporters en kanoërs vinden in deze regio volop mogelijkheden.

Het historische centrum van Deventer ligt op circa 20 minuten fietsen (e-bike) en staat bekend als één van de oudste en mooiste steden van Nederland, met een rijk cultureel aanbod, sfeervolle evenementen en uitstekende voorzieningen, waaronder een groot regionaal ziekenhuis.

Daarnaast bevindt de bekende Sallandsche Golfclub 'De Hoek' zich op korte afstand van de woning.

Voor meer informatie nodigen wij u graag uit om contact op te nemen met het team van Tysma Makelaars.

Interesse in deze prachtige woning? Schakel dan uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Een aankoopmakelaar behartigt uw belangen en kan u veel tijd, geld en zorgen besparen.

Energietabel

C

Verwarming

c.v.-ketel, elektrische verwarming,

Aantal kamers

5

Externe bergruimte

-

Tuin































Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

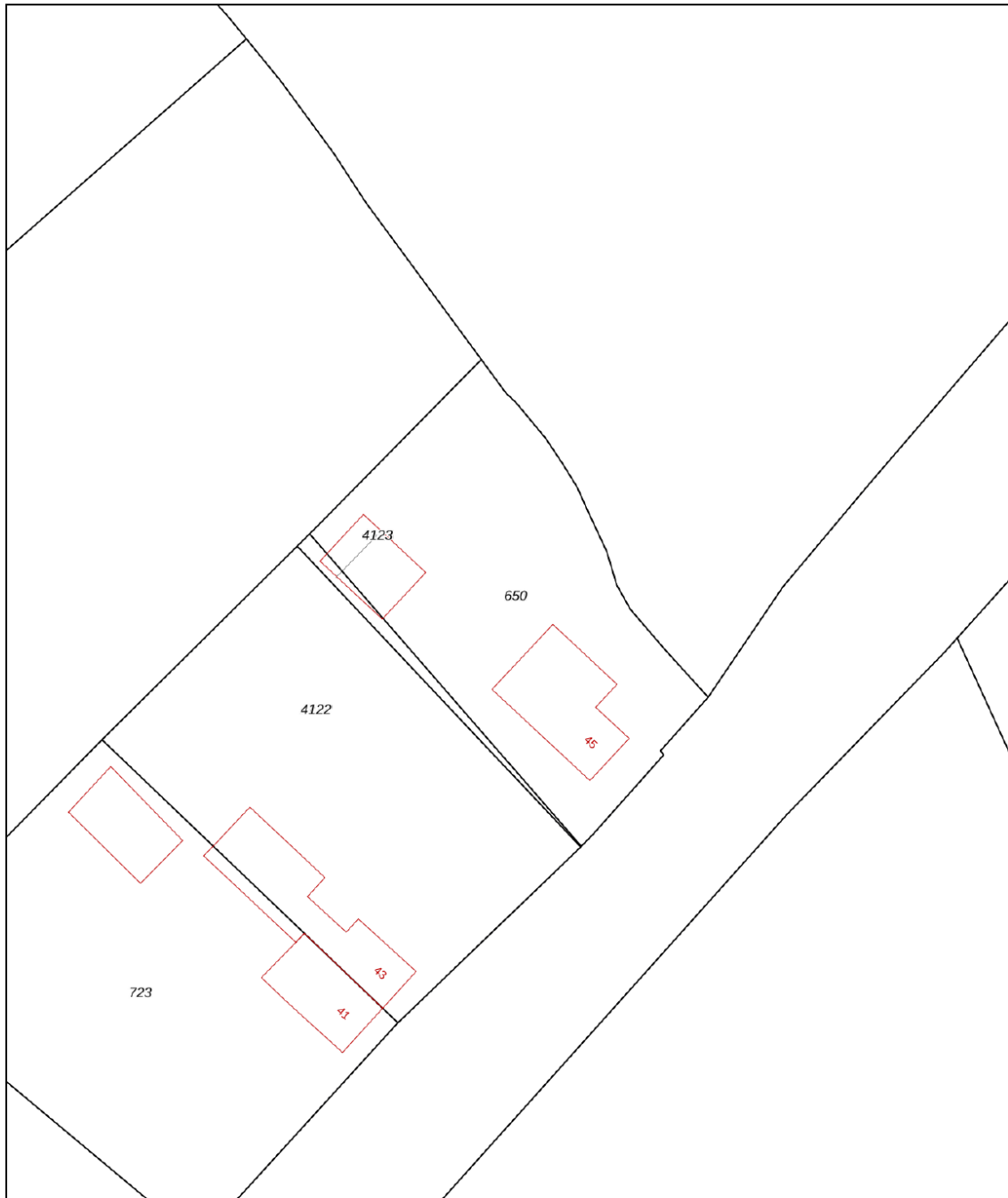
nvm.nl




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster 
25 Huisnummer	— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Olst	
— Voorlopige kadastrale grens	— Vastgestelde kadastrale grens	Sectie H	
— Administratieve kadastrale grens	— Voorlopige kadastrale grens	Perceel 650	
— Bebouwing	— Administratieve kadastrale grens		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 mei 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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast woonkamer		X	
- kasten kleed/slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Pelletkachel			X
- Samsung Smart tv			X
- Gehele interieur gastenverblijf			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Plank keuken	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Drank rek		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
internetboosters			X
stroomadapters voor internet in het gastenverblijf			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Waterpomp (voor grondwaterput)			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Bewakingscamera			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Kasten en werkbank schuur	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Kippenhok incl kippen	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
www.tysma.nl

