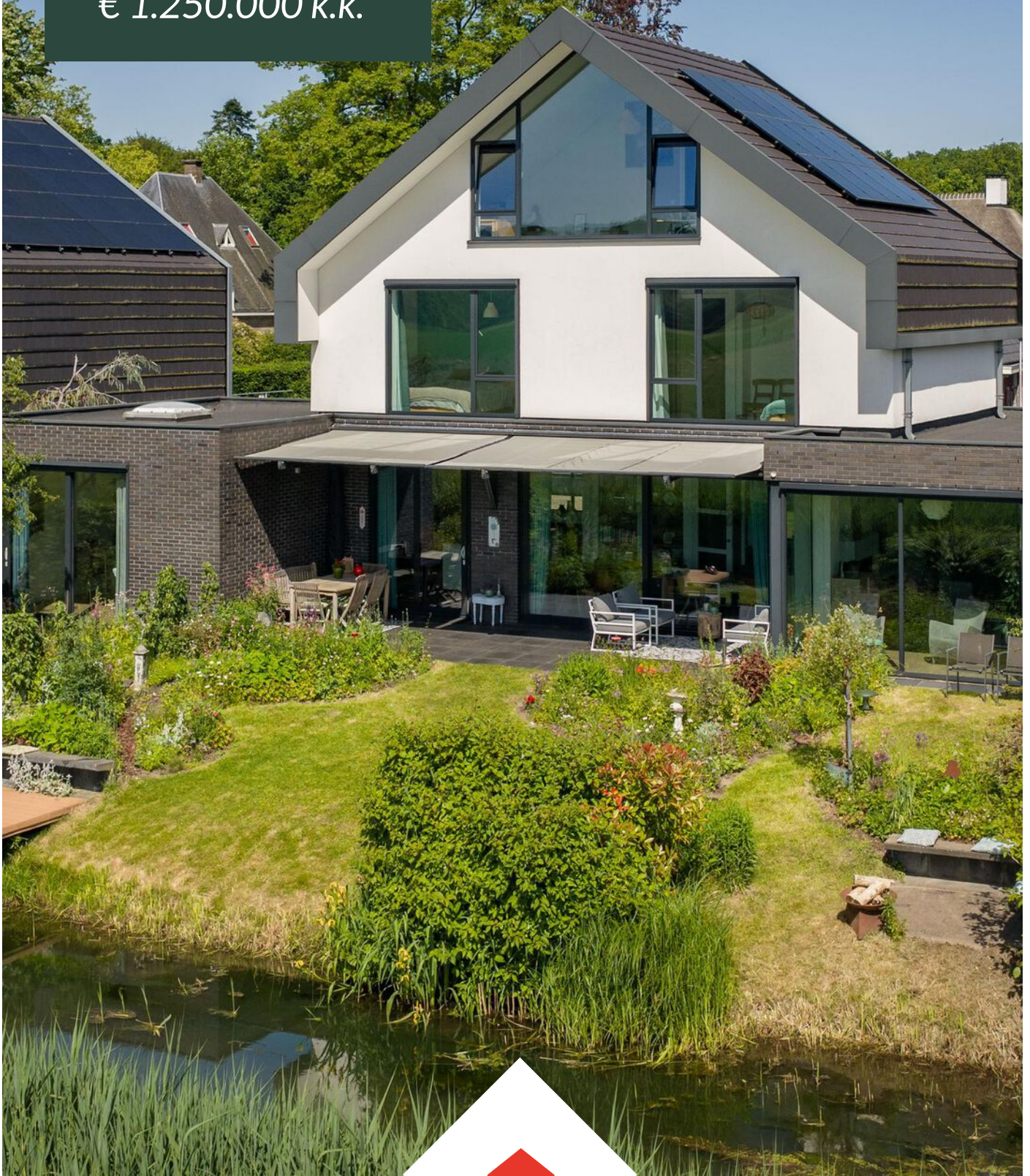


De Kwekerij 8  
Diepenveen

€ 1.250.000 k.k.



  
**Tysma**  
MAKELAARS

# 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

237 m<sup>2</sup>

## Inhoud

907 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

435 m<sup>2</sup>

## Slaapkamers

5

## Bouwjaar

2015

## Vraagprijs

€ 1.250.000 k.k.



## ***Exclusief wonen op een droomlocatie in Diepenveen.***

***Op een van de mooiste plekken van Diepenveen, verscholen in een rustig hofje en toch op loopafstand van de dorpskern, staat deze schitterende vrijstaande villa, ontworpen door het gerenommeerde architectenbureau Maas. Een unieke woning waar luxe, rust, ruimte en natuur op indrukwekkende wijze samenkomen – op slechts enkele minuten van Deventer.***

Vanaf het moment dat je binnenkomt, ervaar je direct het bijzondere karakter van deze villa. Grote raampartijen en een doordacht ontwerp zorgen voor een overvloed aan licht en een adembenemend uitzicht over de tuin, de Wetering, de omliggende weilanden en het Randerbos. Binnen en buiten vloeien hier moeiteloos in elkaar over, waardoor elke ruimte een gevoel van vrijheid en sereniteit uitstraalt.

De woning is hoogwaardig afgewerkt, royaal van opzet en ontworpen met oog voor comfort en duurzaamheid. Dankzij de uitstekende isolatie en energiezuinige voorzieningen woon je hier niet alleen stijlvol, maar ook toekomstbestendig. Wat deze villa extra bijzonder maakt, is de veelzijdigheid. De ruime, volledig geïsoleerde kelder biedt talloze mogelijkheden: van thuisbioscoop, sport- of speelruimte tot een sfeervol jeugdhonk of hobbyruimte. Daarnaast beschikt de woning over een praktijkruimte aan huis die multifunctioneel inzetbaar is – ideaal voor werken aan huis, een atelier of het realiseren van een slaapkamer met badkamer op de begane grond.

De fraai aangelegde tuin biedt meerdere plekken om optimaal van het buitenleven te genieten. Naast het royale terras met glazen overkapping met een weids uitzicht over het groen en de omliggende natuur, beschikt de tuin over een sfeervolle vlonder aan het water en een gezellige vuurplek – perfect voor lange avonden buiten. En voor de echte natuurliefhebber is dit een bijzondere plek: vanuit de woning en tuin worden regelmatig ijsvogels gespot, een unieke ervaring die iedere dag opnieuw bijzonder maakt.

Hier woon je midden in het groen, met iedere

dag het gevoel van buitenleven, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Een zeldzame combinatie van luxe, privacy en natuur op een absolute toplocatie.

Deze villa moet je beleven. Plan een bezichtiging en laat je verrassen door de ruimte, het licht en het uitzicht.

Indeling.

Begane grond:

Via de ruime entree met modern toilet kom je binnen in het hart van de woning: een stijlvolle open leefruimte waar wonen, koken en genieten naadloos samenkomen. De royale woonkamer en woonkeuken ademen licht en ruimte, terwijl de grote raampartijen een prachtig uitzicht bieden op de tuin en het omliggende groen. De luxe Bulthaup keuken vormt een echte eyecatcher en is uitgerust met een kook- en spoeliland en hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur – perfect voor lange diners en gezellige avonden met familie en vrienden.

### ***Bijzonderheden:***

- Energielabel A+.
- Onderhoudsvriendelijke aluminium kozijnen met triple glas.
- Vloerverwarming begane grond
- Overal pvc vloeren
- Screens aan de achterzijde aanwezig op de begane grond en op de 1e verdieping.
- Geïsoleerde kelder van 25,6 m<sup>2</sup> met een goede hoogte van 2.53 m.

Vanuit de keuken bereik je de praktische inpandige berging, ideaal voor fietsen, opslag en extra gemak in het dagelijks leven.

#### Eerste verdieping:

De lichte overloop geeft toegang tot drie comfortabele slaapkamers, waarvan één voorzien is van een eigen wastafel. De royale badkamer van ruim 9 m<sup>2</sup> voelt aan als een luxe ruimte. Hier geniet je van een ligbad, dubbele wastafel met een fraai eikenmeubel, toilet en een ruime inloopdouche met zowel een regendouche als handdouche die gelijktijdig gebruikt kunnen worden. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort.

#### Tweede verdieping:

Deze verdieping verrast direct door de indrukwekkende ruimte en hoogte. De royale slaapkamer, open tot in de nok, biedt dankzij het hoge raamkozijn een spectaculair uitzicht over de omliggende natuur. Een plek waar wakker worden iedere dag bijzonder voelt. Daarnaast bevindt zich aan de voorzijde nog een extra slaapkamer. Op deze verdieping is tevens een praktische berging/technische ruimte aanwezig met dakraam, opstelplaats voor de cv-installatie en aansluitingen voor wasapparatuur.

#### Praktijkruimte aan huis:

De multifunctionele praktijkruimte beschikt over een eigen entree, hal en toilet en biedt daarmee volop mogelijkheden voor werken aan huis, een atelier of hobbyruimte. Dankzij de vloerverwarming, eigen thermostaat, kitchenette met warm- en koudwateraansluiting en de prettige lichtinval via de lichtkoepel is dit een bijzonder comfortabele ruimte. De schuifpui naar de achtertuin versterkt het open en vrije gevoel. Bovendien is deze ruimte eenvoudig om te vormen tot een slaapkamer met badkamer op de begane grond – ideaal voor levensloopbestendig wonen.

#### Kelder:

Een extra verrassing is de volledig geïsoleerde kelder van ruim 25 m<sup>2</sup> met een comfortabele

stahoogte van 2,53 meter. Een veelzijdige extra ruimte die perfect geschikt is als thuisbioscoop, fitnessruimte, speelkamer, hobbyruimte of wijnkelder. Hier creëer je moeiteloos jouw eigen unieke plek in huis.

#### Algemeen

- Woonoppervlakte: ca. 237 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 907 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 435 m<sup>2</sup>
- Aanvaarding: in overleg.

Het dorp Diepenveen is omgeven door schitterende bos- en weidegebieden met prachtige landgoederen en kastelen. Er zijn veel wandel- en fietsroutes in dit mooie stukje Salland. Het dorp ligt op een kwartiertje fietsen ten noorden van het schitterende centrum van Deventer, een van de oudste en mooiste steden van ons land en met een rijke cultuur en vele jaarlijkse evenementen. Diepenveen is een deel van de Gemeente Deventer, maar heeft ook zelf diverse sport- en culturele voorzieningen. De landelijk bekende Sallandsche Golfclub "De Hoek", een 18 holes golfbaan, ligt op zeer korte afstand van de villa. De woning ligt op slechts 15 autominuten van de snelweg A1.

## Energietabel

A+

## Verwarming

c.v.-ketel, vloerverwarming

## Aantal kamers

7

## Externe bergruimte

4 m<sup>2</sup>

## Tuin

rondom

Een uitstekende busverbinding naar Deventer en Zwolle maakt toegang tot het landelijke spoorwegnet erg gemakkelijk. Vanaf Deventer elk kwartier rechtstreeks naar Utrecht en in een ruim uur naar Amsterdam.

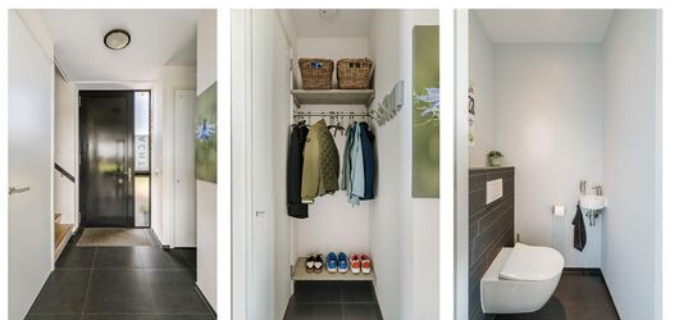
Voor meer informatie over deze woning, neem contact op met het team van Tysma Makelaars.

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](https://www.funda.nl).

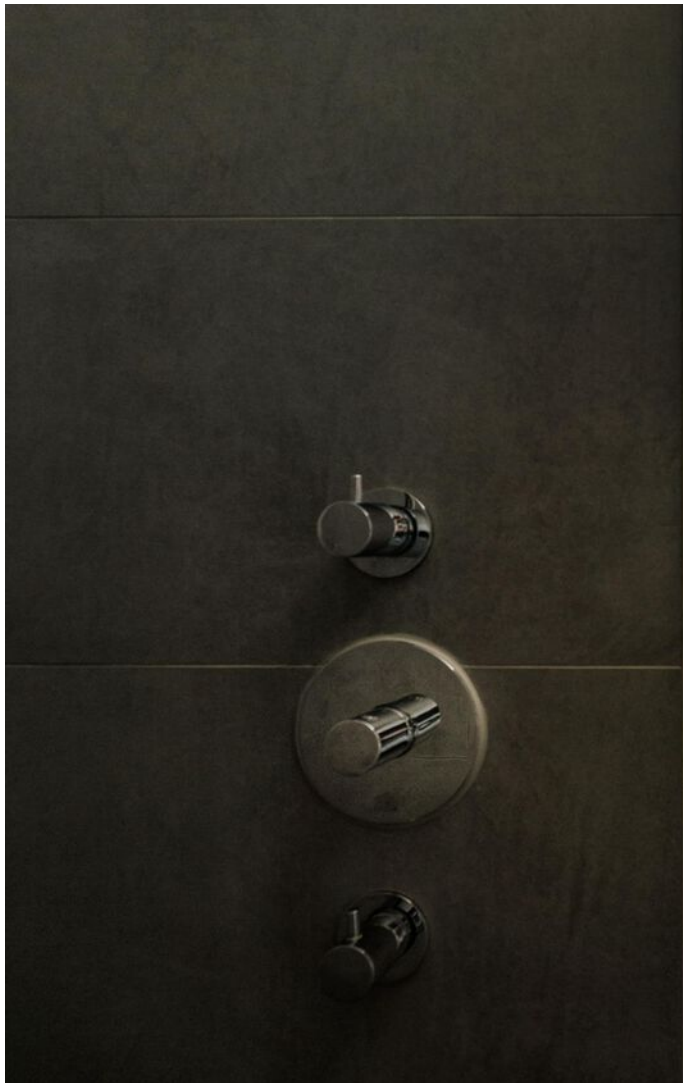








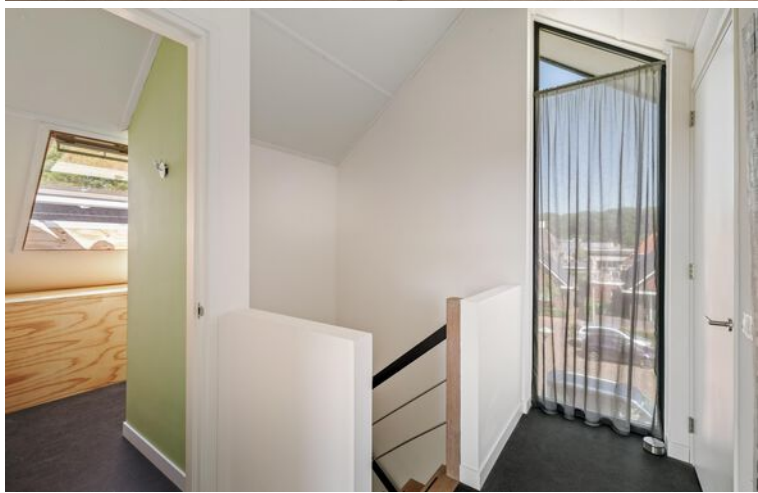












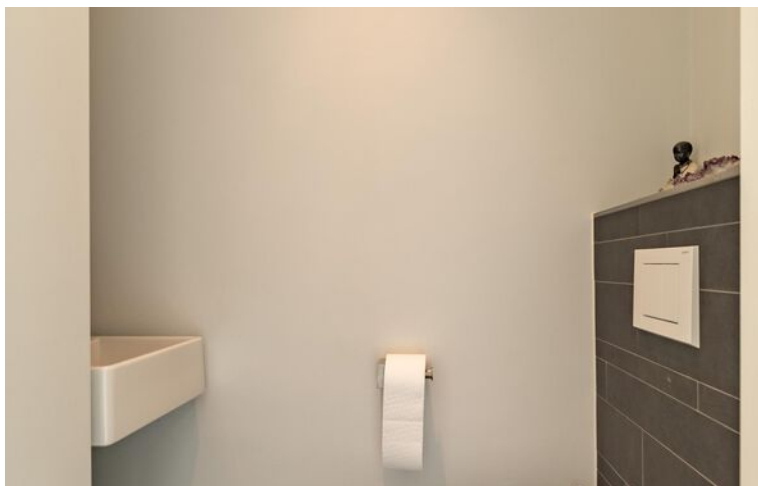
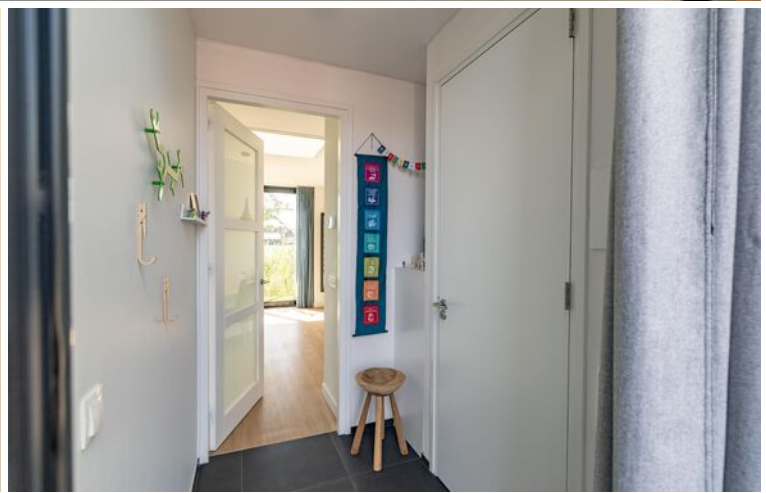
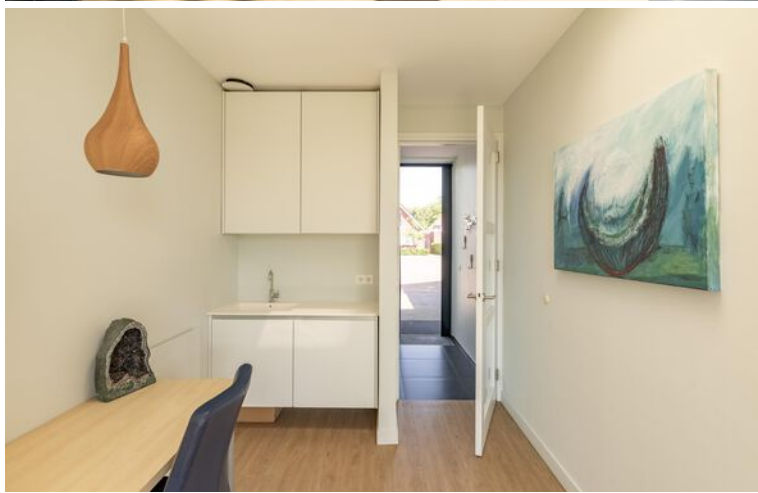






# Praktijk aan huis





**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



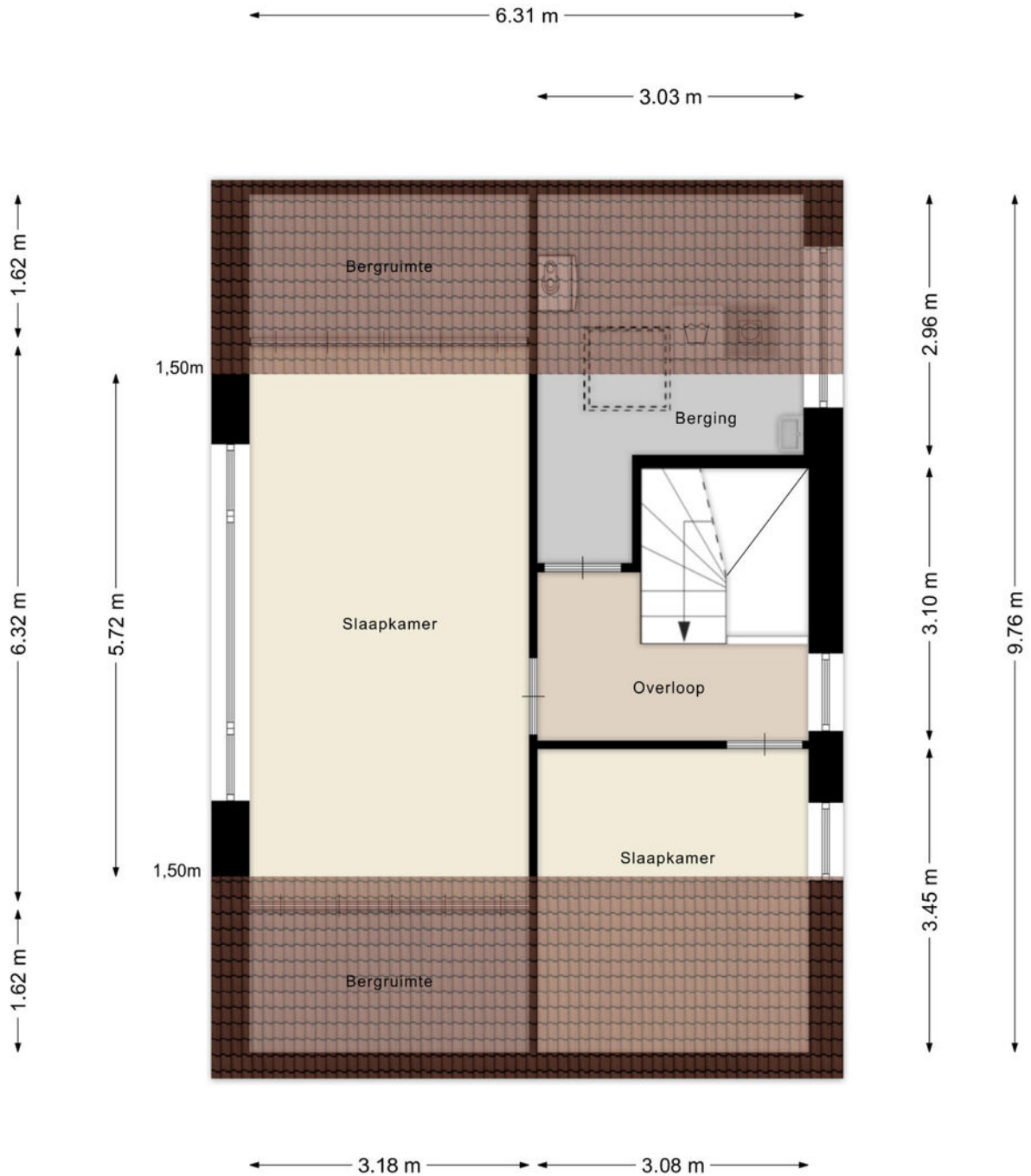
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Eerste verdieping



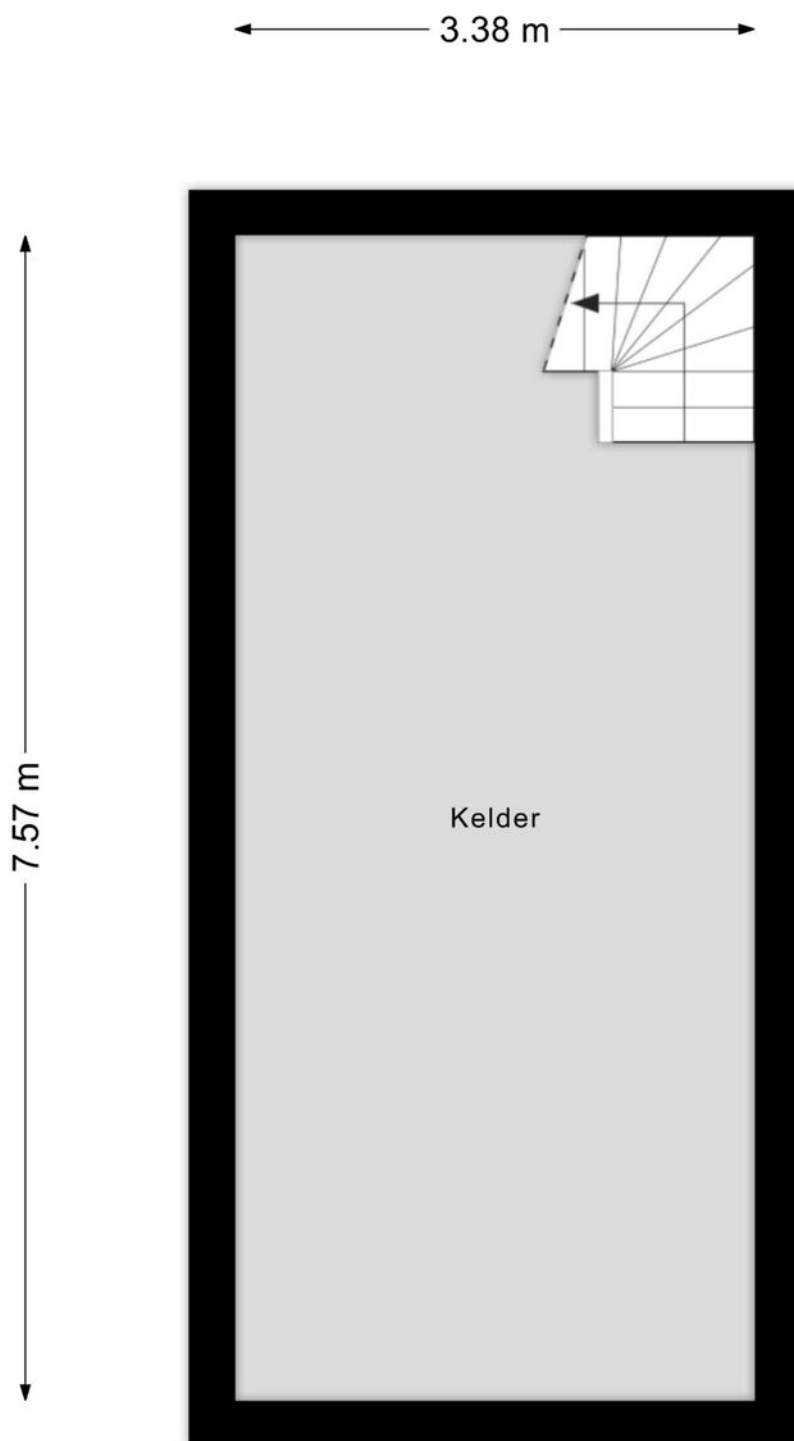
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Tweede verdieping

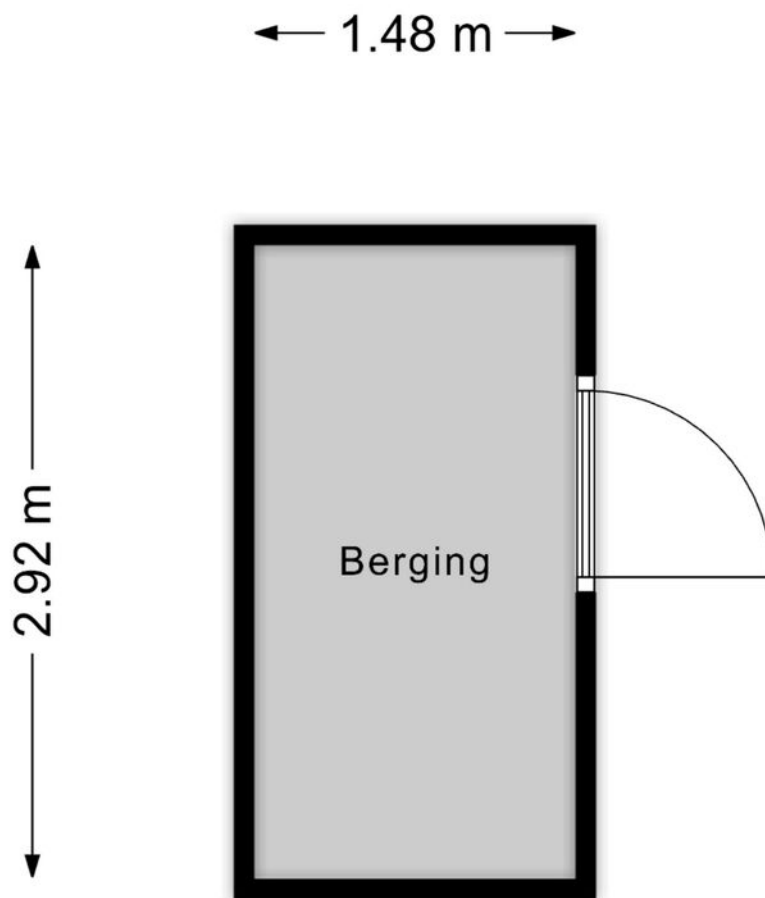


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kelder

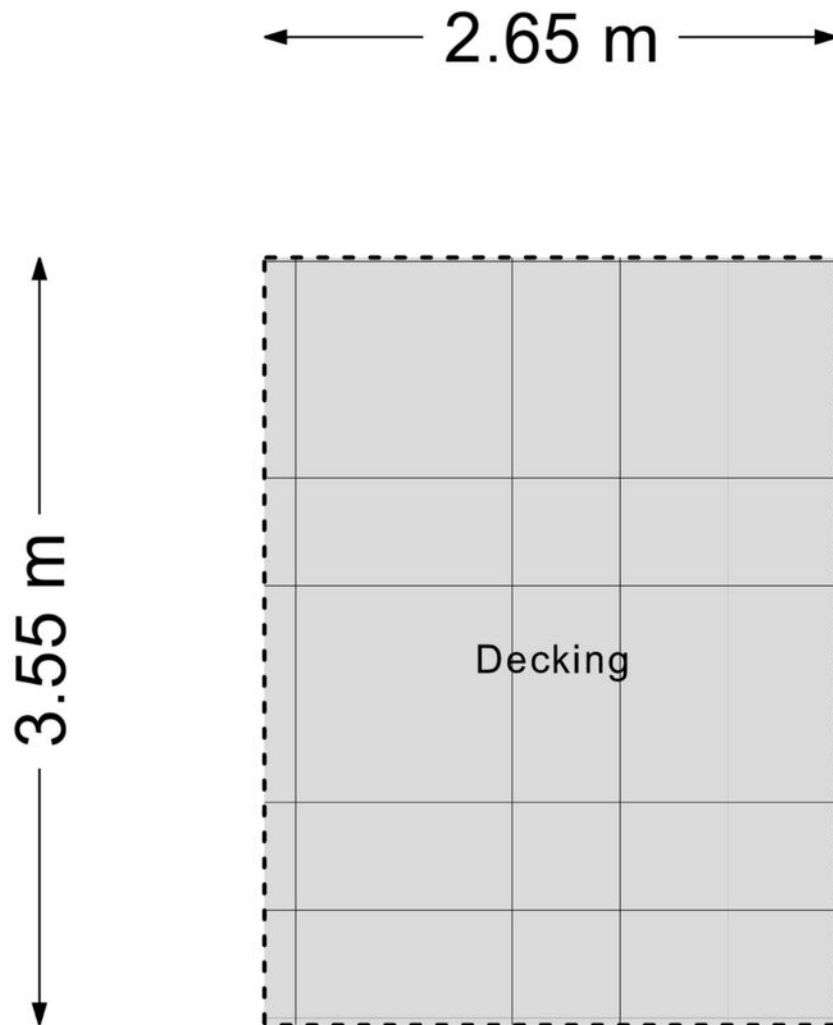


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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

# Decking



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


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Diepenveen Sectie A Perceel 8005</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
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- huiskamer boekenkast		X	
- master bedroom kledingkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- plise luxaflex	X		
- binnenscreens huiskamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC-vloer	X		
Overig, te weten			
- Gashaard DRU	X		
- losse kasten in slaapkamers, zolderkamers en huiskamer		X	
- losse kasten praktijk		X	
- inbouwkasten zolder	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- losse kleine oven in de berging		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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
deel beplanting gaat mee, 2 beelden en keramiek gaan mee		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Vlonder	X		
rozenboog	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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 (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](mailto:info@tysma.nl)  
[www.tysma.nl](http://www.tysma.nl)

