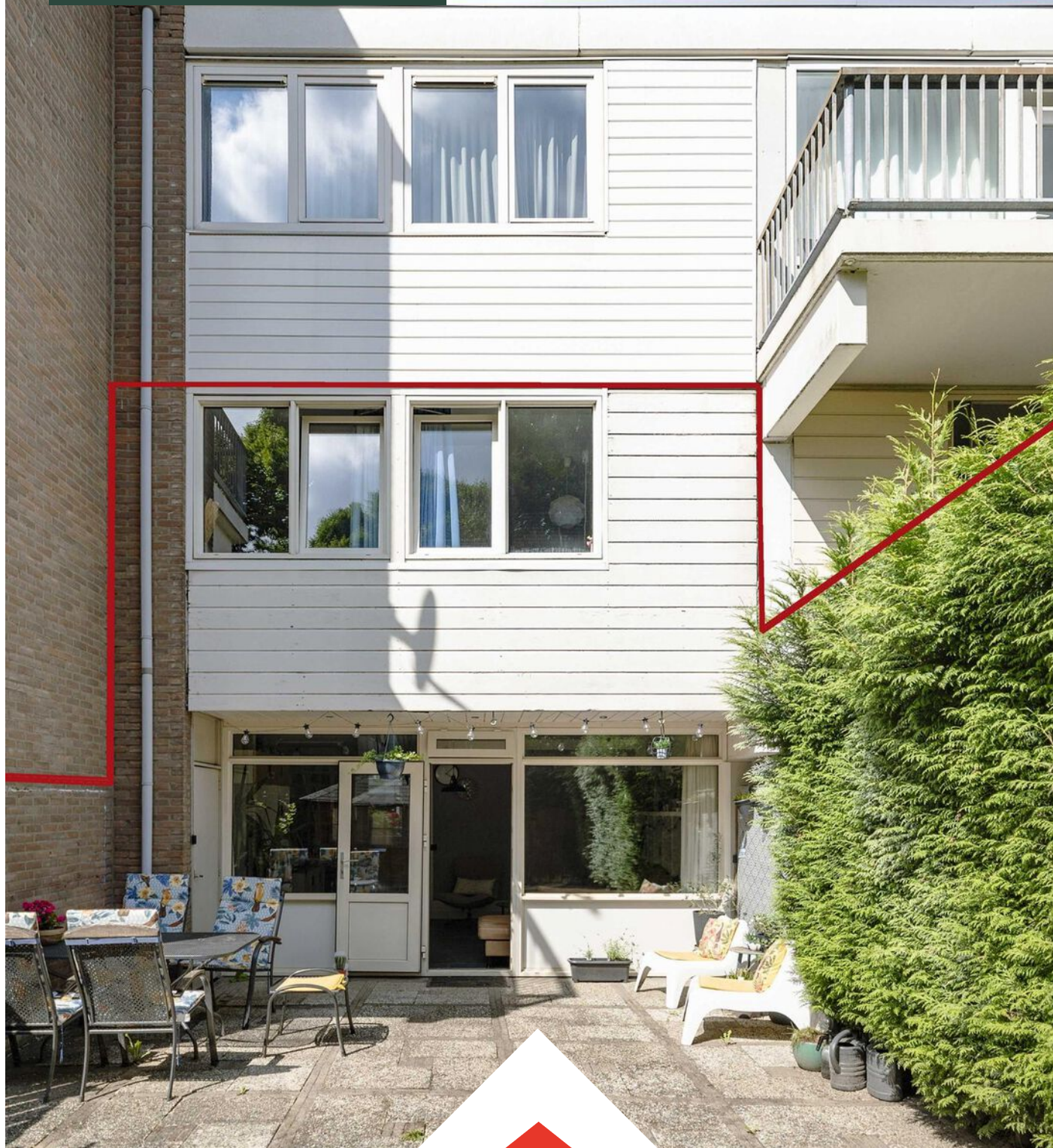


Toutenburg 566
Deventer

€ 300.000 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

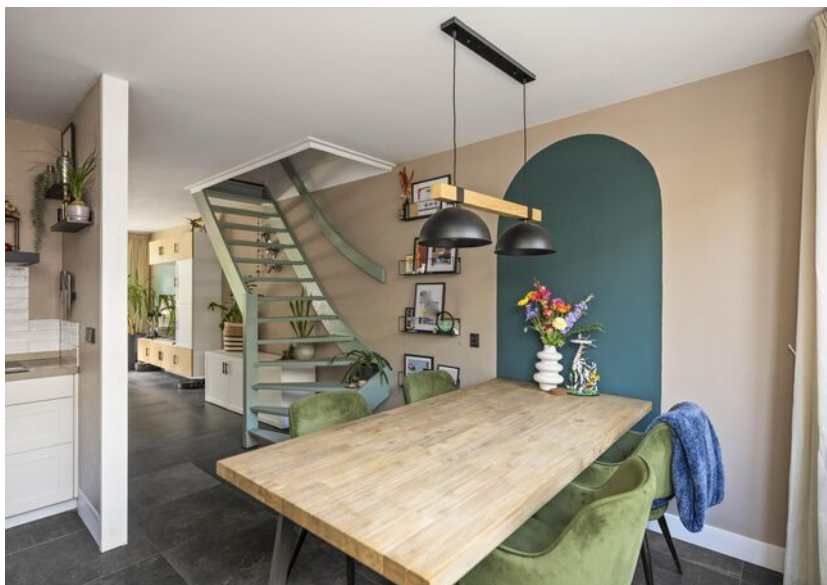


Huur en verhuur





Dat is nog eens heerlijk thuis komen





Woonoppervlakte

108 m²

Inhoud

386 m³

Energielabel

B

Slaapkamers

3

Bouwjaar

1974

Vraagprijs

€ 300.000 k.k.



DUURZAAM, LUXE & INSTAPKLAAR MET EIGEN CARPORT

Rustig gelegen in een autovrij stukje Oostrik! Deze jaren '70 wijk kenmerkt zich als hèt begin van het gemoedelijke Colmschate. Winkelcentrum Flora ligt op nog geen 500 meter en heeft een gevarieerd aanbod zoals een Albert Heijn, Jumbo, Action, verschillende bakkers, kledingwinkels, drogisterijen, en overige speciaalzaken.

Achter de woning ligt sport- en recreatiecentrum 'De Scheg' met een zwemparadijs, overdekte ijsbaan en sportvoorzieningen. Een ideale plek voor sport en ontspanning, het hele jaar door. Naast deze voorzieningen zijn in de nabije omgeving meerdere sportclubs en scholen te vinden, maar ook kinderboerderij de Ulebelt. Het NS-station Colmschate bevindt zich op slechts 5 fietsminuten van de woning. Hierdoor profiteer je van de uitstekende trein- en busverbinding en sta je in korte tijd in het centrum van Deventer of in omliggende steden. De A1 is binnen 10 autominuten bereikbaar, waardoor je binnen no time onderweg bent naar nabijgelegen steden.

WONING

Deze leuke twee-laagse benedenwoning met diepe tuin (9m!) is van binnenuit werkelijk tot in de puntjes uitgestippeld. Dit is niet alleen te merken aan de strak gestucte wanden - gesausd of behangen met speelse maar toch neutrale kleurtinten, luxe uitvoeringen van voorzieningen zoals keuken en sanitair, maar ook de praktische invulling van schappen, kasten en zwevend meubilair. Iedere vierkante meter van de woning wordt slim benut, waardoor het barst van de ruimtelijkheid! De kers op de taart is toch wel de duurzaamheidsgraad, te danken aan de kunststoffen kozijnen met dubbel glas, nageïsoleerde gevelpanelen en wanden, WTW spaarpomp (ventilatie) in combinatie met een warmtepomp boiler! Het plaatsen van zonnepanelen valt overigens ook onder de mogelijkheden.

Kom het comfort zelf ervaren!

INDELING

Begane grond, voorzien van vloerverwarming: entree/hal met meterkast en gaderobe, toegang tot de half-open keuken met eetkamer en open trap (boven afsluitbaar). Deze luxe keuken (2022) is uitgerust met een Selzius kraan, 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, vriezer, vaatwasser en oven met stoomfunctie. De woonkamer is tuingericht en daardoor heerlijk privé en licht. Met een enkele deur bereik je de achtertuin op het zonnige zuiden, met overdekte uitstap en bergkast. Tussen de woonkamer en keuken in tref je de tweede hal welke de opstelling van de cv-ketel (2022) verbergt, alsmede het toilet met hangend closet en fonteintje.

Verdieping: ruime overloop met praktische kast, 3 prettige slaapkamers (mogelijkheid tot een vierde) en centraal gelegen luxe badkamer (2023), voorzien van een inloop regendouche met handdouche en fraaie glazen deur,

Bijzonderheden:

- Volledig gemoderniseerd in 2022 met als resultaat hoog comfort en luxe!;
- Diverse schappen, kasten en zwevend meubilair behoren tot de opleverstaat, zie hiervoor de lijst van roerende zaken;
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen, m.u.v. de voordeur;
- Behorend tot de woning is een eigen carport en stenen berging;

wastafelmeubel, spiegel met verlichting en verwarming, was- en drogeraansluiting en tweede toilet.

Buiten: naast de achtertuin, beschik je pal voor je voordeur over een stenen berging met betonnen dak en enkele meters verder over je eigen carport/overdekte parkeerplaats.

ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1974
- Woonoppervlakte: ca. 108 m²
- Energielabel: B
- Aanvaarding: in overleg, richtlijn medio augustus 2026

VVE

De bijdrage VvE (Vereniging van Eigenaren) wordt gebruikt voor bijvoorbeeld:

- Opstalverzekering;
- Onderhoud en schoonmaak van de gezamenlijke ruimtes (zoals de galerij);
- Reservering groot onderhoud etc;

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

B

Verwarming

vloerverwarming gedeeltelijk

Aantal kamers

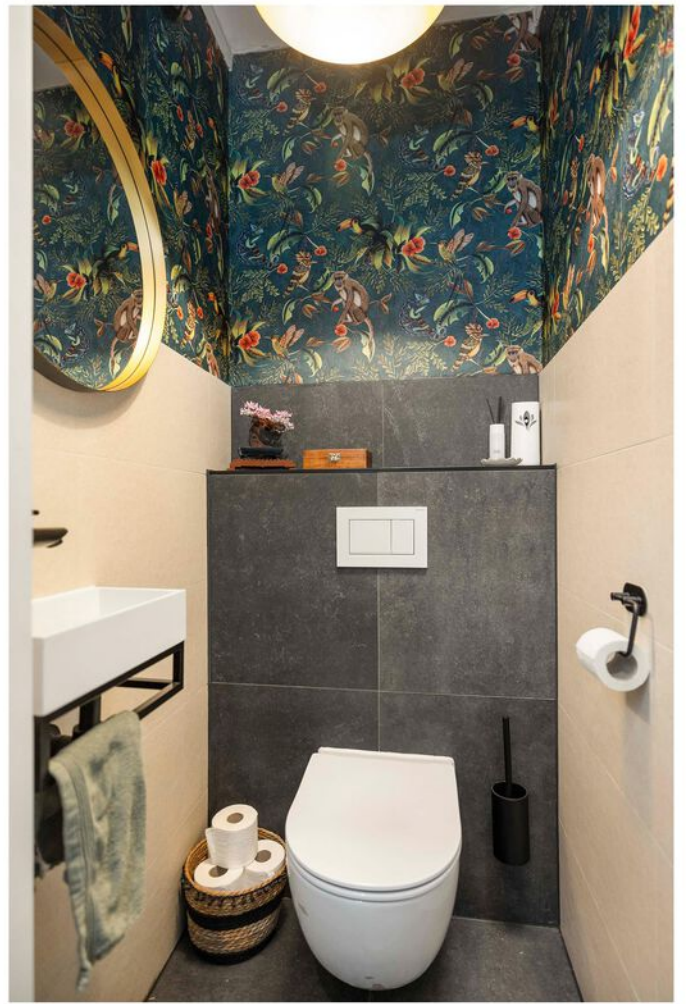
4

Externe bergruimte

28 m²

Tuin

zuid





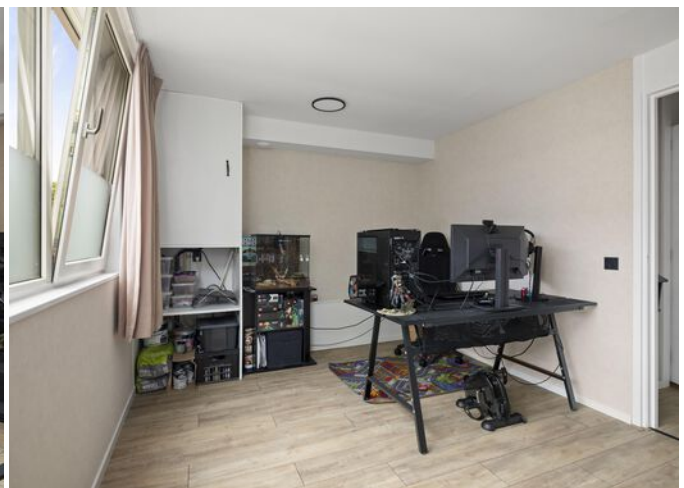


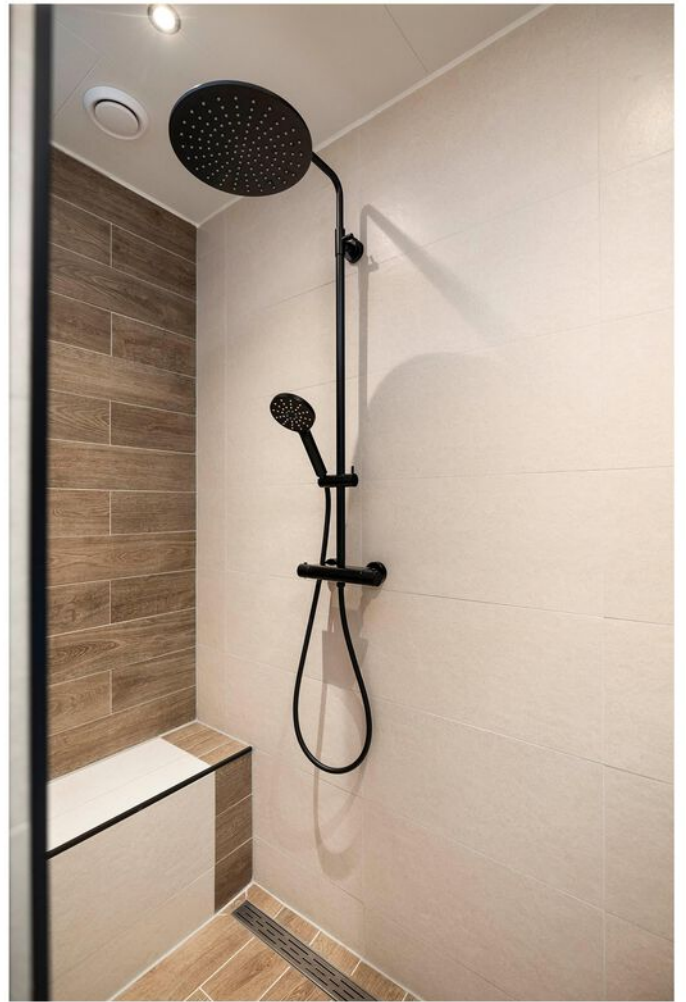


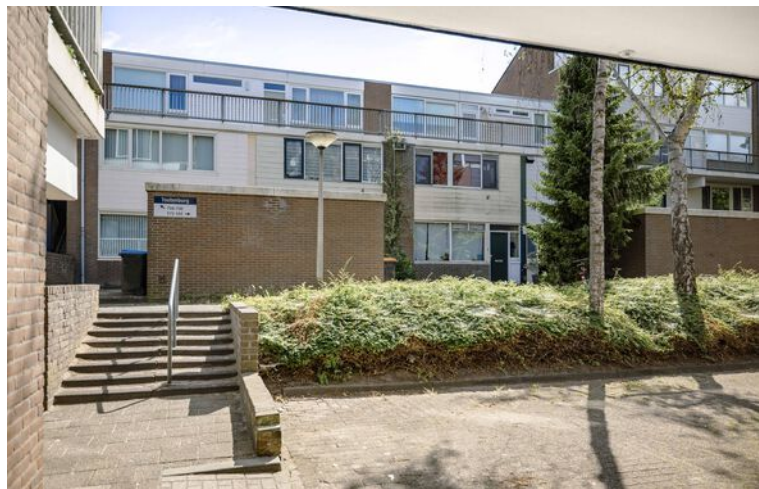










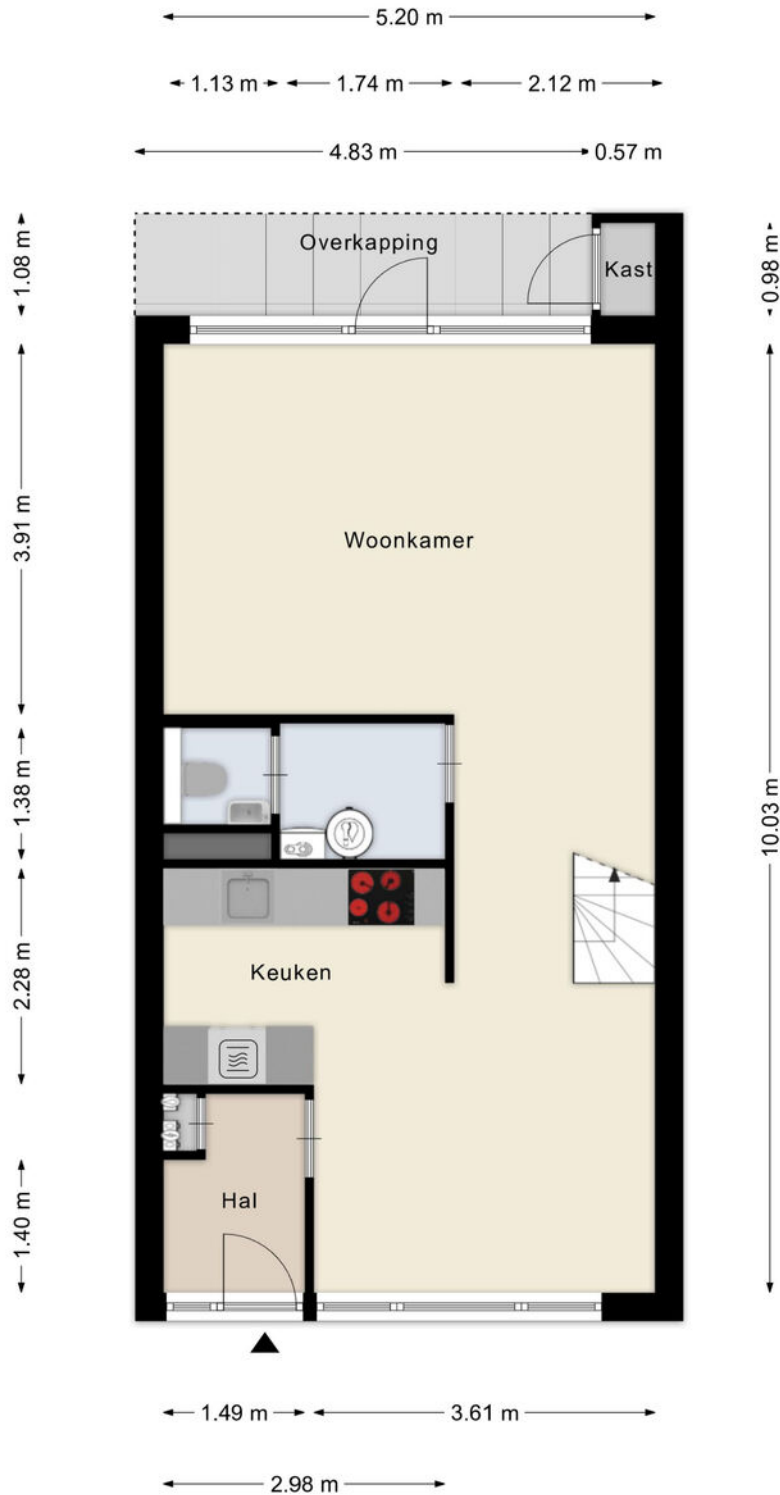


Begane grond met tuin



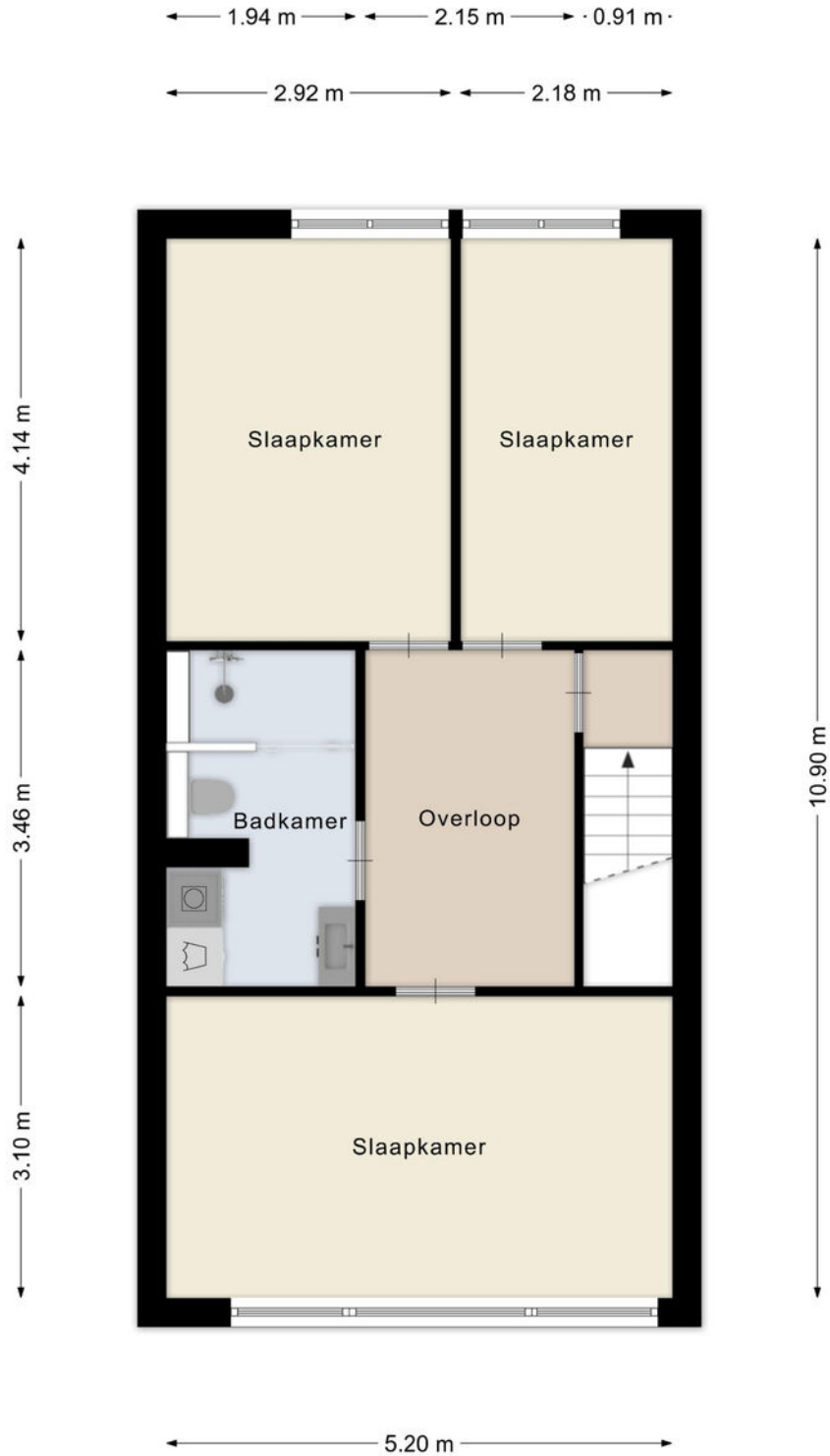
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond



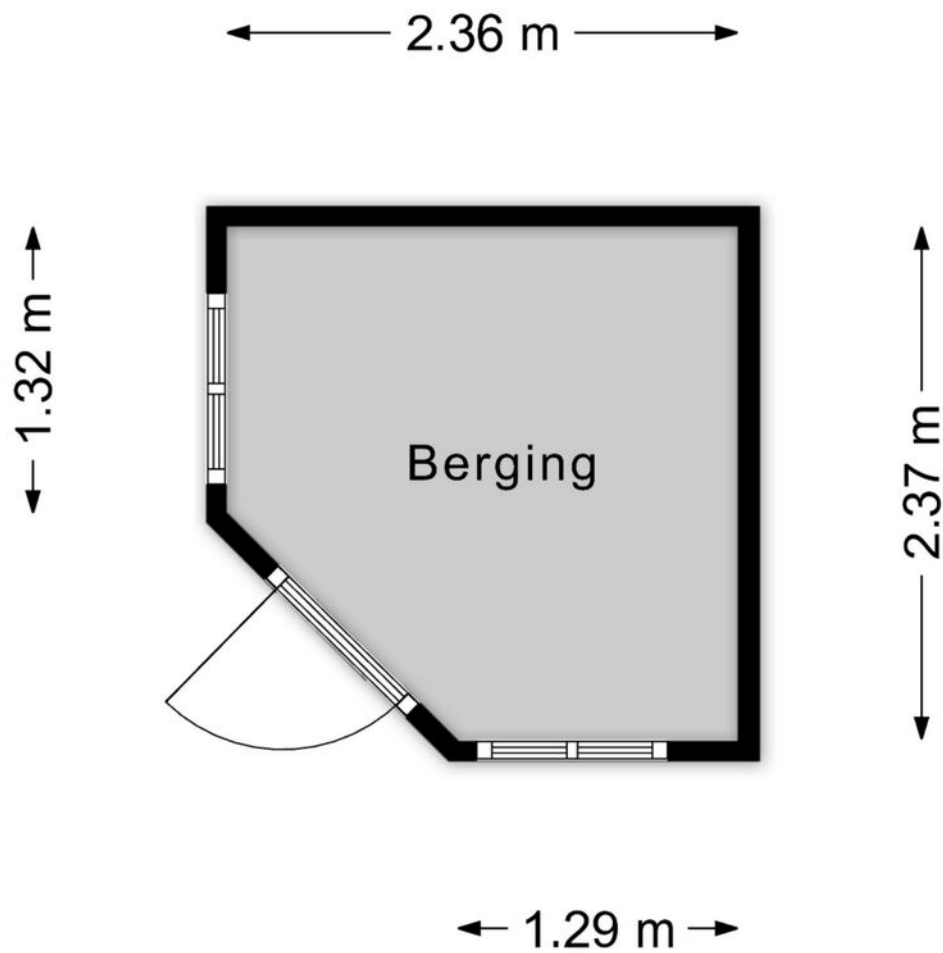
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Verdieping



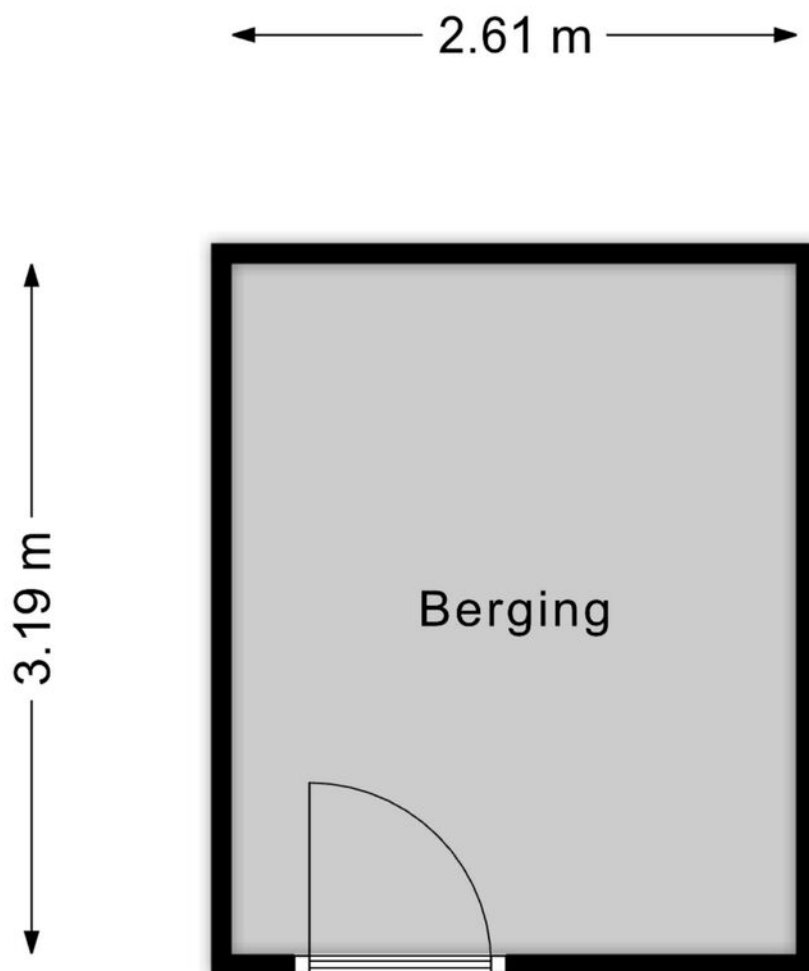
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging

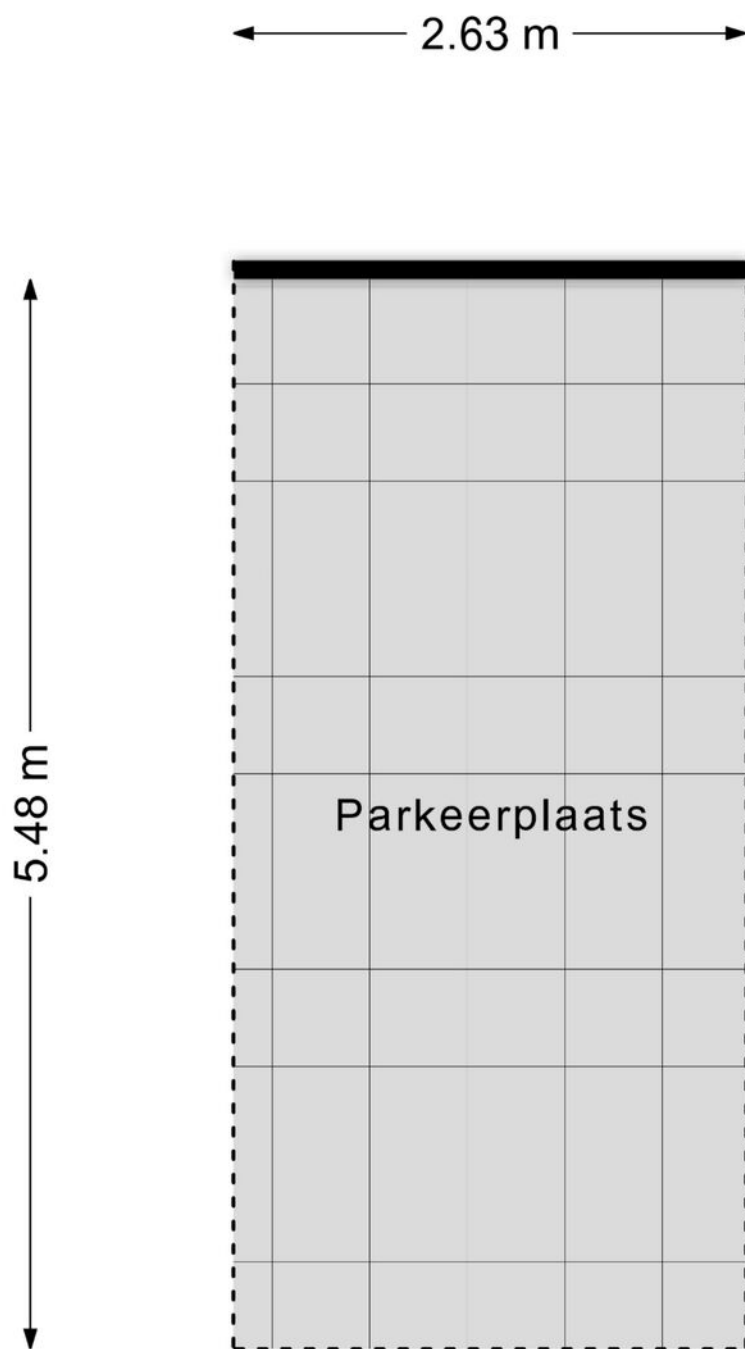


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Berging



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



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
 25 Huisnummer
 — Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens
 — Administratieve kadastrale grens
 — Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 april 2025
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000
 Kadastrale gemeente Deventer
 Sectie L
 Perceel 1377



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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Grote kast in de slaapkamer achterzijde, kasten op de overloop, kast in de tussenruimte bij het toilet, kastsysteem in de gang (voor deur) en Tv-meubel, kasten en planken in de woonkamer en kasten en stelling in de schuur	X		
- Nachtkasten in slaapkamer achterzijde, kast in kleine slaapkamer achterzijde en IKEA kasten in slaapkamer voorzijde		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
- Zwarte plankjes eetgedeelte	X		
- "Plankstelsel" voor op de wasmachine en droger	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- WTW ventilatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Alle plantenpotten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Lampensnoer buiten		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

