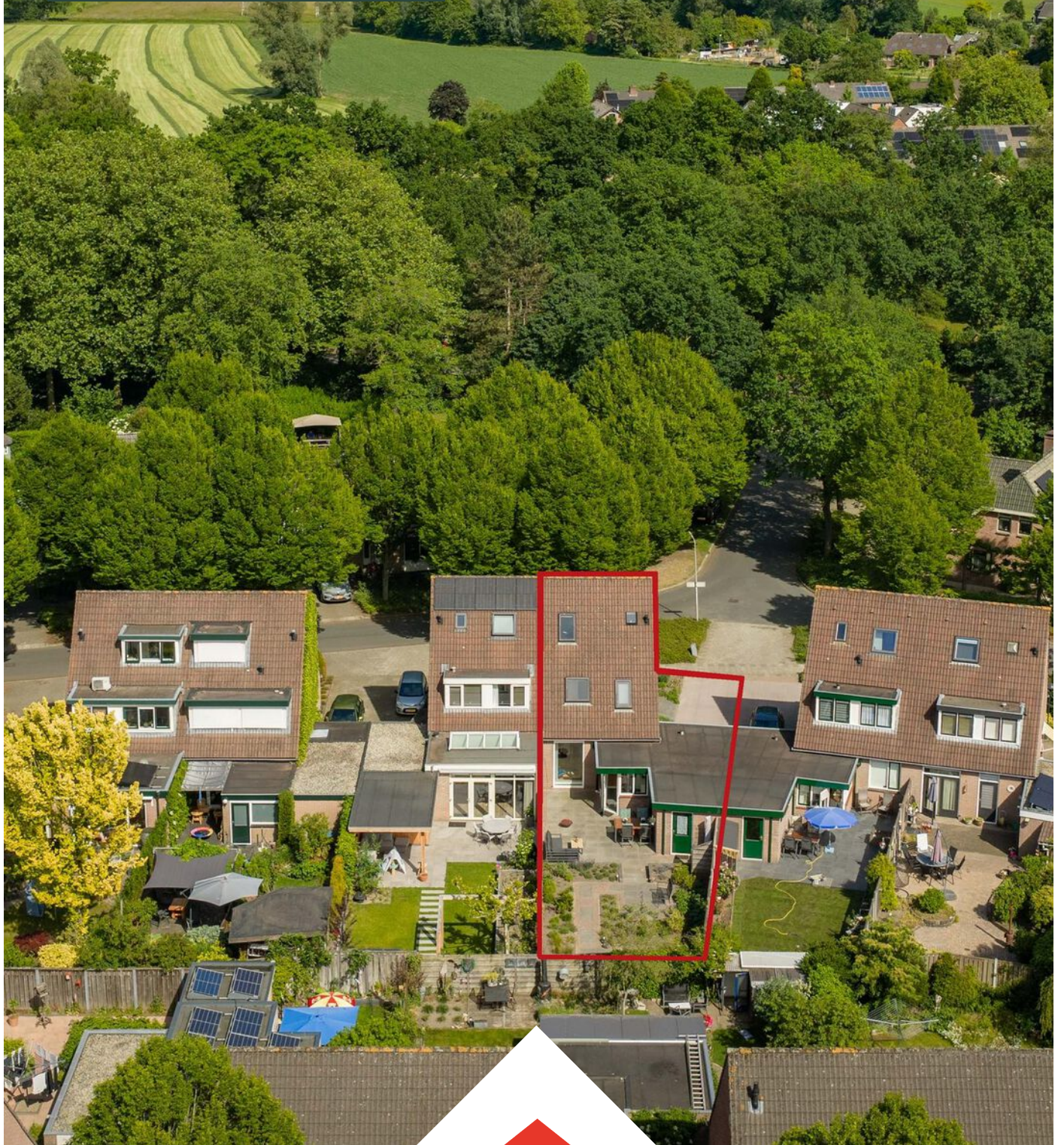


Het Koeland 1
Schalkhaar

€ 525.000 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

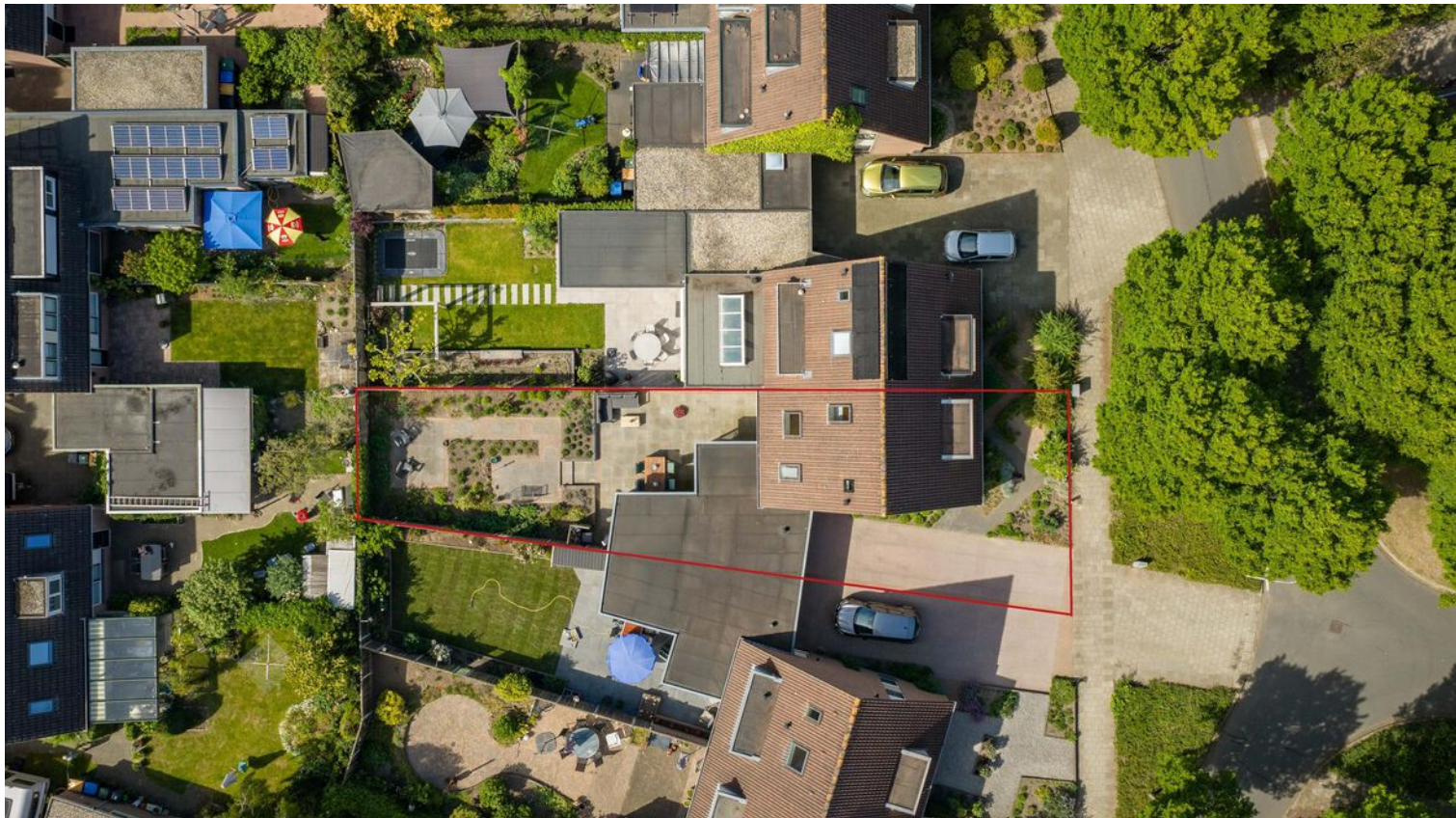


Hypotheekadvies



Huur en verhuur





Dat is nog eens heerlijk thuis komen





Woonoppervlakte

112 m²

Inhoud

489 m³

Perceeloppervlakte

298 m²

Slaapkamers

4

Bouwjaar

1988

Vraagprijs

€ 525.000 k.k.



KEURIGE TWEEKAPPER MET EIGEN OPRIT, GARAGE EN 18 METER DIEPE ACHTERTUIN!

Nog net binnen de perken van de bebouwde kom van het gemoedelijke Schalkhaar, tref je deze comfortabele woning, gebouwd eind jaren '80. Met afwisselende groenstroken als verlengde van je voortuin voelt dit plekje heerlijk ruimtelijk aan, zowel binnen- als buitenshuis.

LOCATIE

De buurt kenmerkt zich als een kindvriendelijke wijk ten noorden van de dorpskern met al haar voorzieningen. Te denken aan een basisschool, drogist, supermarkten, tandarts, et cetera. | Ook diverse sportfaciliteiten bevinden zich op korte loopafstand. Ook natuurliefhebbers komen hier volop aan hun trekken. Binnen enkele minuten wandel je naar het prachtige Wechelerveld, een uitgestrekt natuurgebied waar rust, ruimte en groen samenkomen. De drukte van de stad kun je uiteraard ook eenvoudig opzoeken, binnen 13 fietsminuten bereik je de Deventer binnenstad en het NS-station en de A1 richting Enschede of Amersfoort binnen circa 11 autominuten.

WONING

Laat je verrassen door deze uitermate keurig onderhouden TWEEKAPPER met eigen oprit, garage en 18meter diepe achtertuin! De woning staat strak in de lak als we spreken over het buitenschilderwerk en de voor- en achtertuinen staan er verzorgd bij. Van binnen geniet je van een praktische U-indeling als het gaat om woonkamer en keuken, welke overvloeien in een zeer lichte bijkeuken (2005) en inpandig bereikbare verlengde garage (in spouw gebouwd). Op de verdiepingen tref je welgeteld 4 slaapkamers en kun je gemakkelijk nòg meer ruimte creëren middels het plaatsen van zeker twee dakkapellen aan de achterzijde.

Bekijk het ware potentieel van deze woning van dichtbij!

INDELING

Begane grond: entree/hal, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping,

toilet met hangend closet en fonteintje, toegang tot de woonkamer. Het woon- en eetgedeelte is voorzien van houten parket en een trapkast afsluitbaar met een harmonica deur. Uitgerust met een koelkast, vaatwasser (2022), oven, close-in boiler (2005) en een inductiekookplaat met afzuigkap (2021), is de keuken in neutrale kleurstelling. Het werkblad bestaat uit massief steen en aan kastruimte absoluut geen gebrek. De bijkeuken laat ruimte over voor een tweede keukenblok en toegang tot zowel de garage met berging, als de achtertuin.

Eerste verdieping: overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De master-bedroom is voorzien van een dakkapel met kunststoffen kozijnen en de slaapkamer aan de achterzijde van een eigen wastafel. De badkamer (2007) is voorzien van een wastafel, tweede toilet en inloopdouche. Middels vaste trap bereik je de zolderverdieping.

Bijzonderheden:

- Bijzonder groen en ruimtelijk gelegen in het gemoedelijke en kindvriendelijke Schalkhaar;
- Praktisch ingedeeld met bijkeuken, garage en berging voorzien van boordevol bergruimte;
- Geweldig diepe achtertuin van 18 meter, gesitueerd op het westen;
- Uitgerust met 4 slaapkamers, waarvan 3 gemakkelijk te verruimen middels 2 dakkapellen;
- Eigen oprit, goed voor zeker 2 auto's
- Géén achterstallig onderhoud, zowel binnen- als buitenshuis staat de woning er keurig bij!

Zolder: overloop met cv-opstelling (2024),
wasmachineaansluiting en bergruimte in de nok,
toegang tot de vierde slaapkamer met eigen
wastafel en bergruimte achter de knieschotten.

Buiten: oprit geschikt voor maar liefst 2 auto's.
In 2020 aangelegde achtertuin, omheind door
houten schuttingen met betonnen palen en
afwisselend groen.

ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1988
- Woonoppervlakte: ca. 112 m²
- Energielabel: B
- Aanvaarding: in overleg, richtlijn december 2026

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

c.v.-ketel

Aantal kamers

5

Externe bergruimte

-

Tuin

west













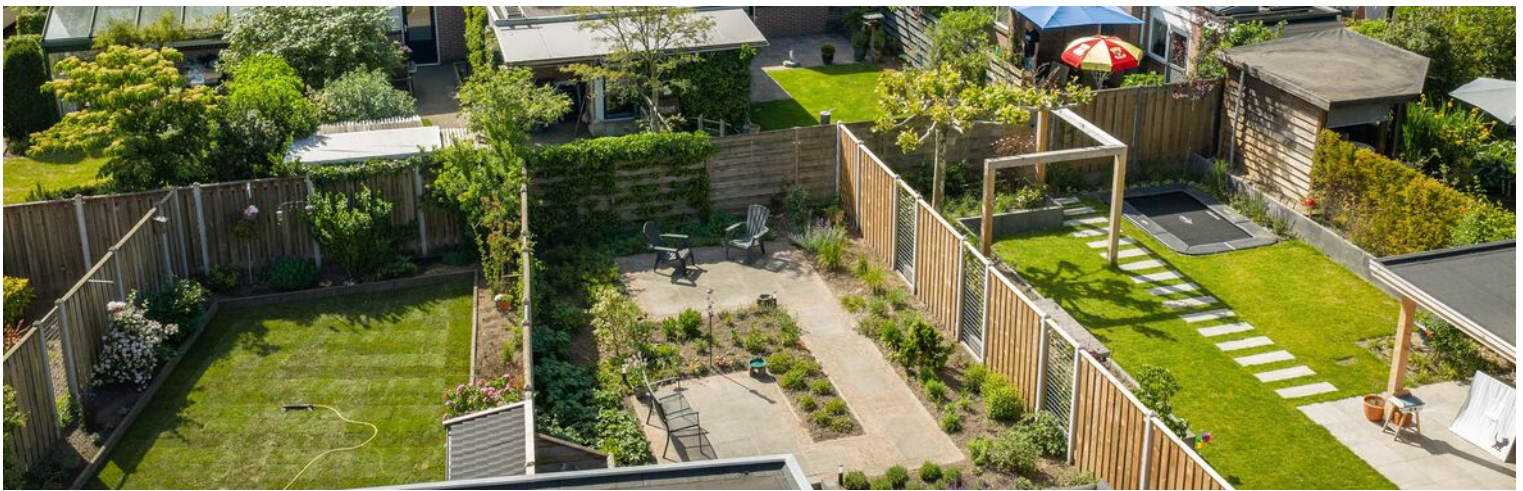




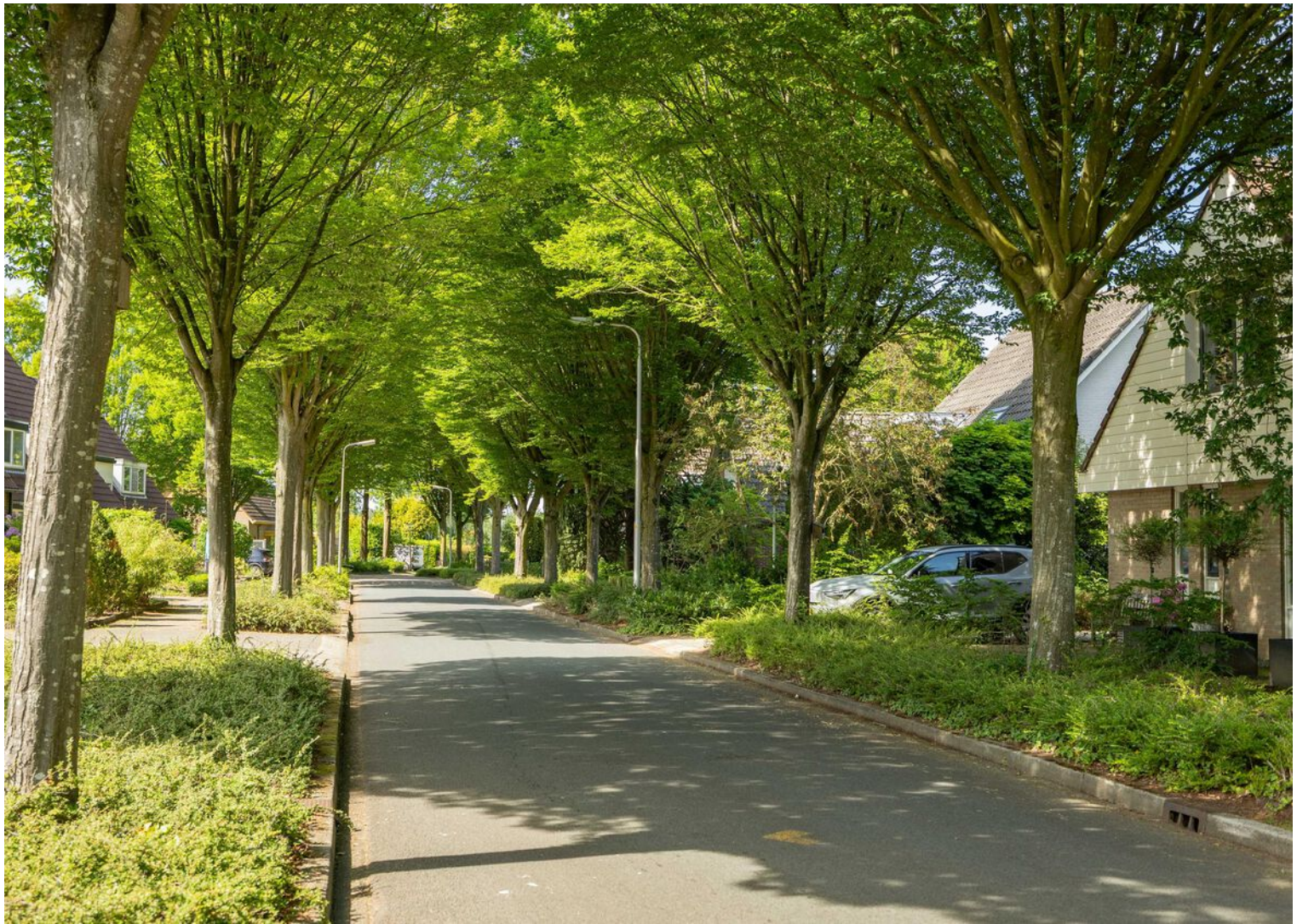




B









Begane grond met tuin



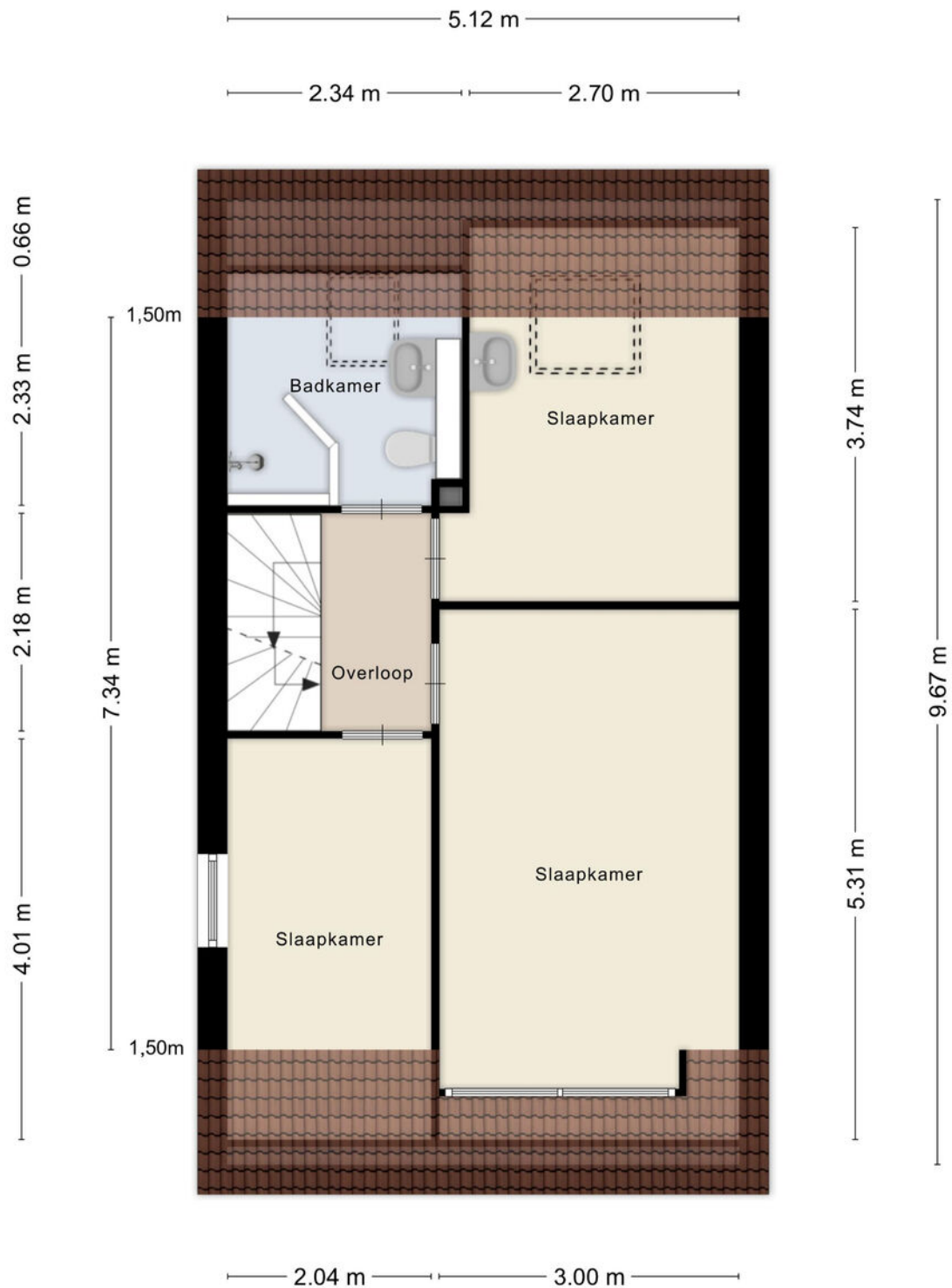
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zaber www.zaber.nl

Begane grond



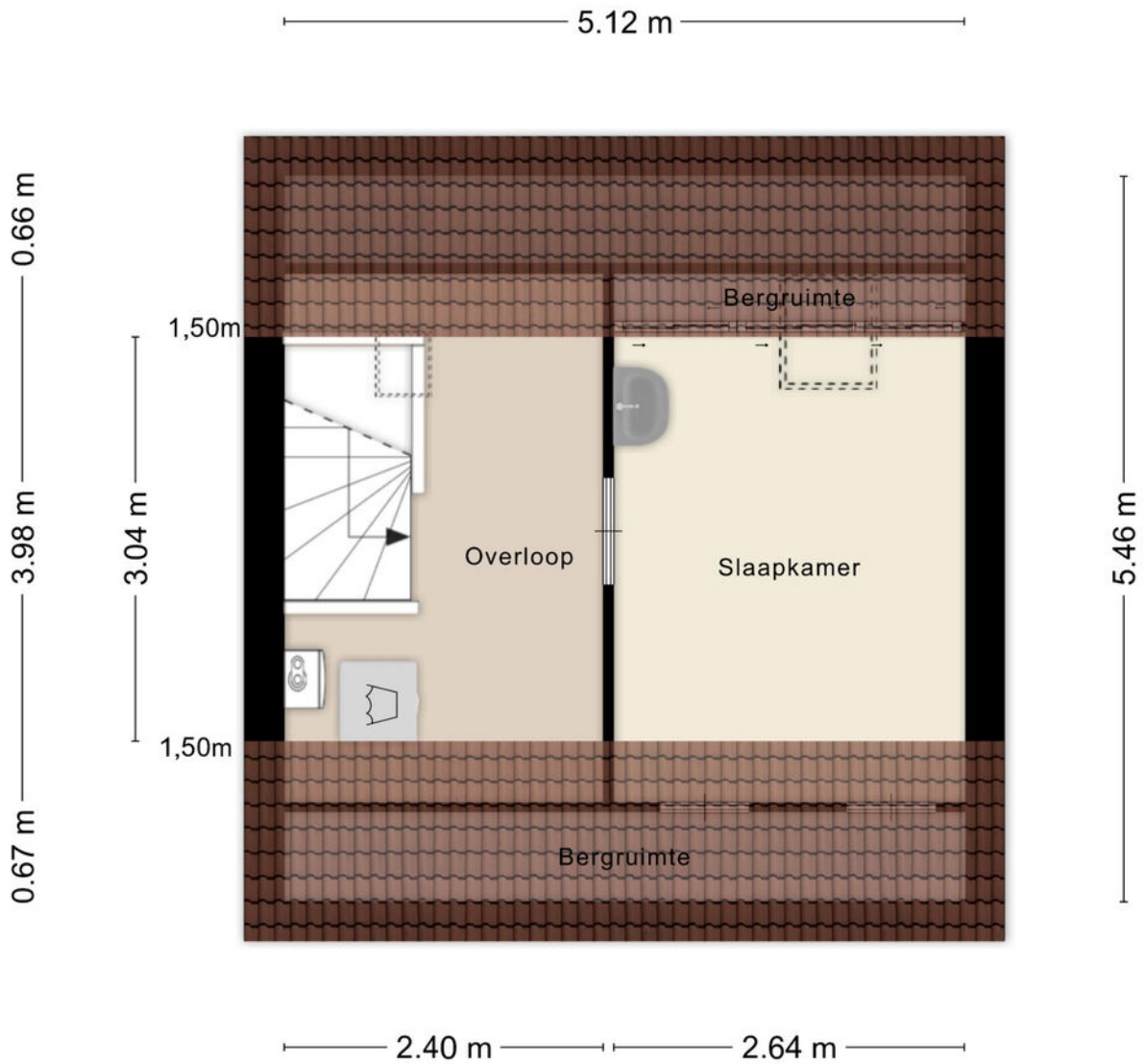
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



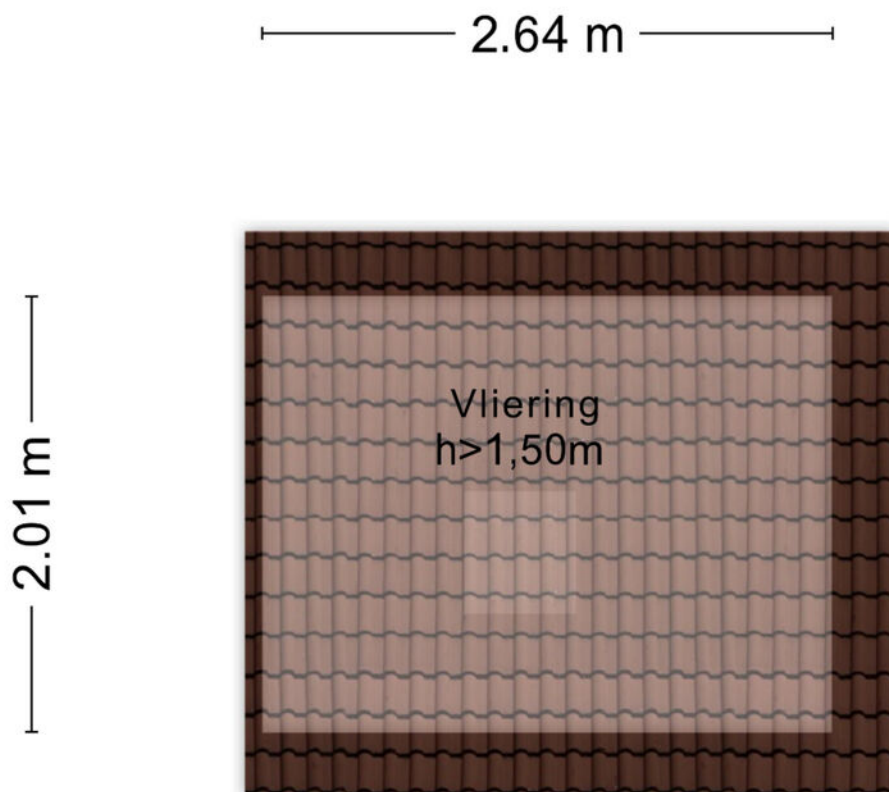
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Vliering




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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Diepenveen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3409</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>	
---	--	---



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

