

Roeterdsweg 22
Diepenveen

€ 495.000 k.k.



Wij zijn Tysma Makelaars

Als één van de jongste makelaarskantoren in Deventer werken wij net wat anders dan vergelijkbare kantoren.

Opgericht 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

92 m²

Inhoud

355 m³

Perceeloppervlakte

299 m²

Slaapkamers

3

Bouwjaar

1957

Vraagprijs

€ 495.000 k.k.



Twee-onder-een-kapwoning met carport, diepe tuin en volop uitbreidingsmogelijkheden op een geliefde locatie in Diepenveen.

Op een rustige, groene locatie, op korte afstand van de gezellige dorpskern van Diepenveen, staat deze twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit, carport, stenen berging en een zonnige achtertuin met overkapping.

De woning ligt in een bomenrijke woonomgeving en biedt dankzij de diepe voortuin veel privacy in de woonkamer.

Parkeren kan comfortabel op eigen terrein onder de carport. De verzorgde voortuin vormt een fraaie groene buffer naar de straat, terwijl de zonnige achtertuin een heerlijke plek is om te ontspannen. Hier beschikt u over een stenen berging en een overkapping, zodat u vrijwel het hele jaar van de tuin kunt genieten. Voor extra wooncomfort is de woning aan de voorzijde voorzien van een screen en aan de achterzijde van zonwering.

Deze woning biedt bovendien uitstekende mogelijkheden om geheel naar eigen wens te moderniseren en uit te breiden. Bij vergelijkbare woningen is regelmatig gekozen voor een dakopbouw, waardoor de tweede verdieping aanzienlijk wordt vergroot en ruimte ontstaat voor een volwaardige extra slaapkamer. Ook een uitbouw aan de achterzijde behoort tot de mogelijkheden. Zo creëert u eenvoudig een royale gezinswoning op een van de mooiste locaties van het dorp.

Indeling.

Begane grond:

Via de brede entree met toiletruimte en trapopgang komt u in de lichte doorzonwoonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet de woonkamer van veel daglicht en een prettige sfeer. De aanwezige haard zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden. Vanuit de woonkamer is de achtertuin bereikbaar.

De gesloten keuken bevindt zich aan de achterzijde en beschikt eveneens over een deur naar de tuin.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot een praktische linnenkast en een aparte wasruimte. Er zijn drie slaapkamers aanwezig. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kast. Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers, waarvan één is voorzien van een wastafel en de grootste slaapkamer beschikt over een vaste kast én toegang tot het balkon. De badkamer is ingericht met een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Hier bevinden zich een dakraam en de opstelplaats van de cv-installatie.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte ca. 92 m²
- Inhoud ca. 355 m³
- Perceeloppervlakte 299 m²
- Energielabel C
- Aanvaarding in overleg

Dankzij de aanwezige ruimte en de uitbreidingsmogelijkheden is dit een verdieping met veel potentie.

Omgeving

Diepenveen behoort al jarenlang tot de meest geliefde woonplaatsen in de gemeente Deventer. Het dorp combineert de rust van het buitenleven met de voorzieningen van de stad binnen handbereik. De omgeving wordt gekenmerkt door uitgestrekte bossen, landgoederen, weilanden en kastelen, waardoor wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers hier volop kunnen genieten.

De sfeervolle historische binnenstad van Deventer ligt op slechts een kwartier fietsen en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, cultuur en jaarlijks terugkerende evenementen. In Diepenveen zelf zijn onder meer basisscholen, sportverenigingen, winkels en diverse culturele voorzieningen aanwezig. Ook de bekende Sallandsche Golfclub 'De Hoek' ligt op korte afstand.

De bereikbaarheid is uitstekend. De A1 is binnen circa 15 autominuten bereikbaar en dankzij de goede busverbindingen zijn zowel Deventer als Zwolle eenvoudig te bereiken. Vanaf station Deventer vertrekken meerdere keren per uur rechtstreekse intercity's richting onder andere Utrecht, Amersfoort en Amsterdam.

Een woning met een solide basis, veel potentie en een prachtige ligging. Een ideale kans voor wie comfortabel wil wonen én de mogelijkheid zoekt om de woning geheel naar eigen wens verder te ontwikkelen.

Voor meer informatie over deze woning, neem een kijkje in de verkoopbrochure. Of 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

C

Verwarming

c.v.-ketel

Aantal kamers

4

Externe bergruimte

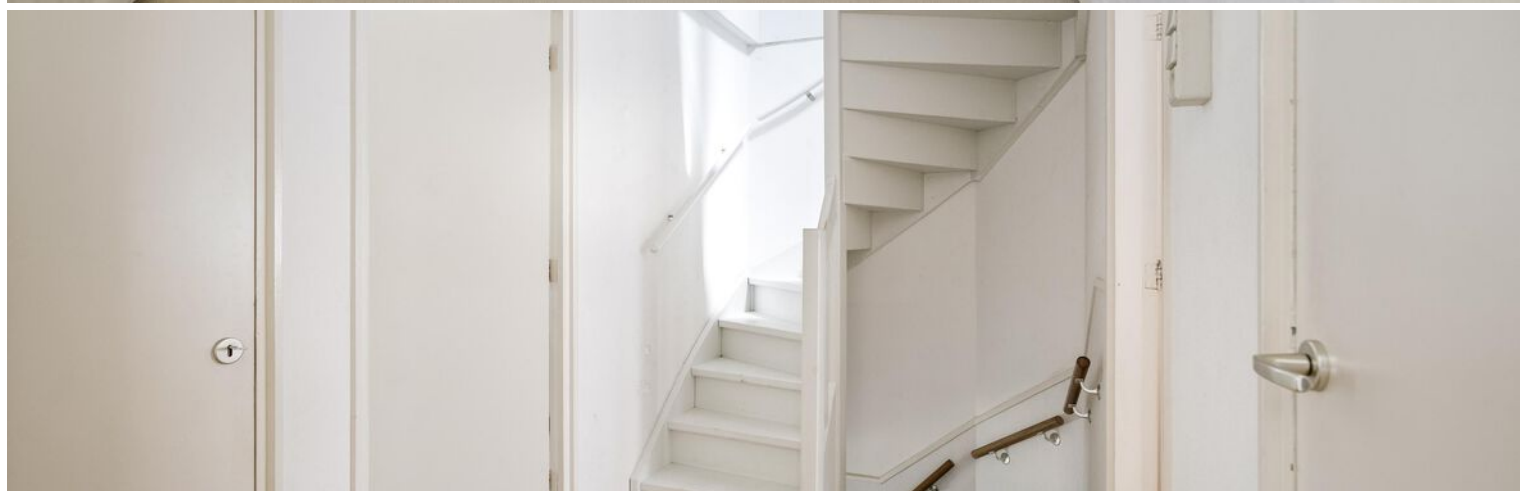
8 m²

Tuin





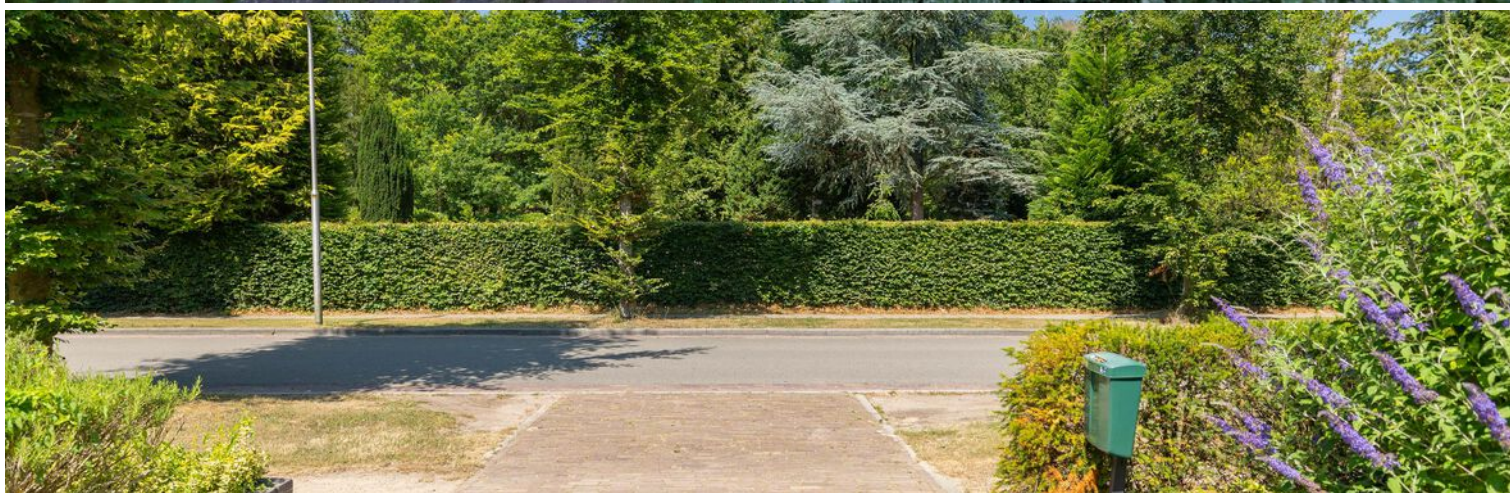














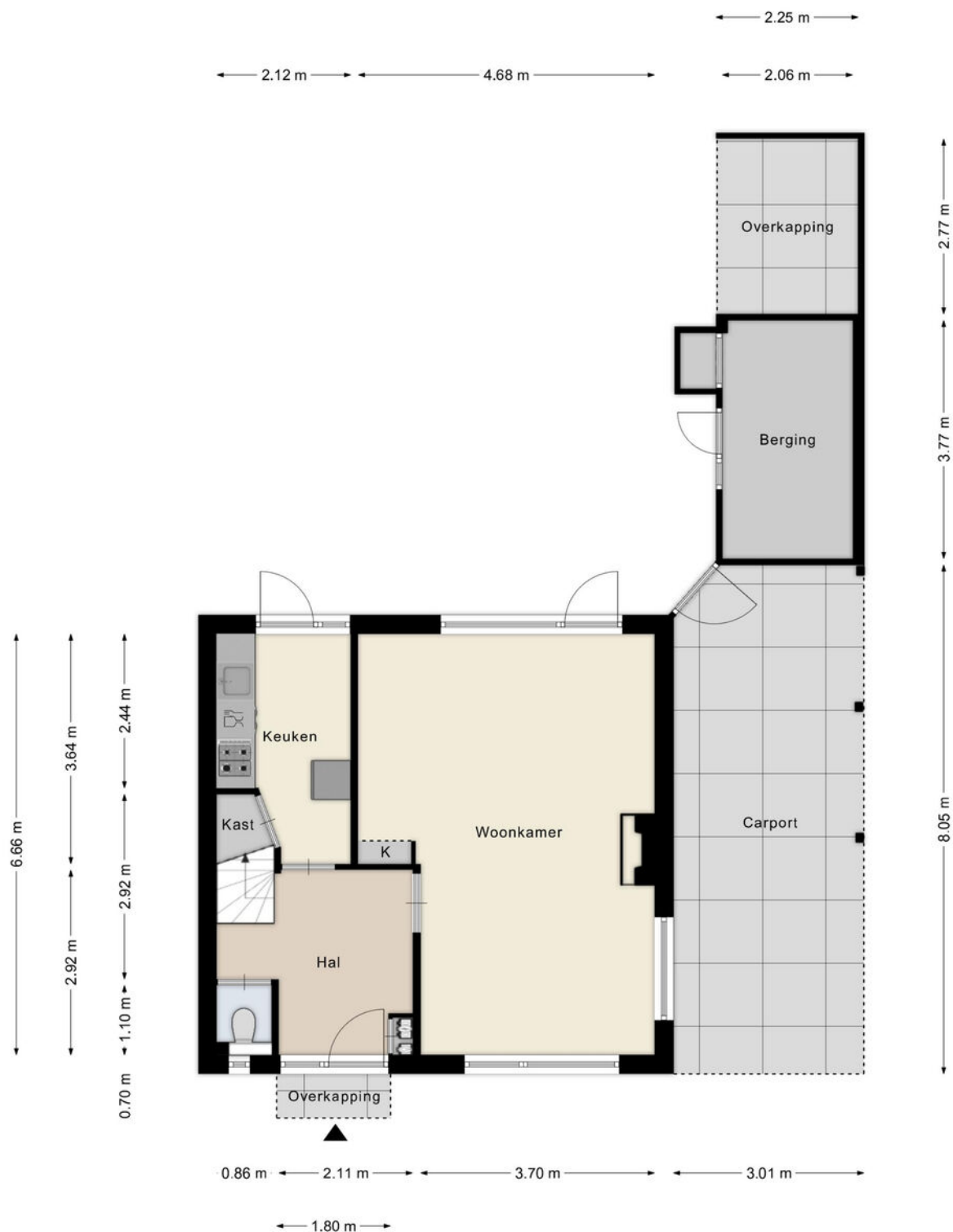


Plattegrond begane grond en tuin



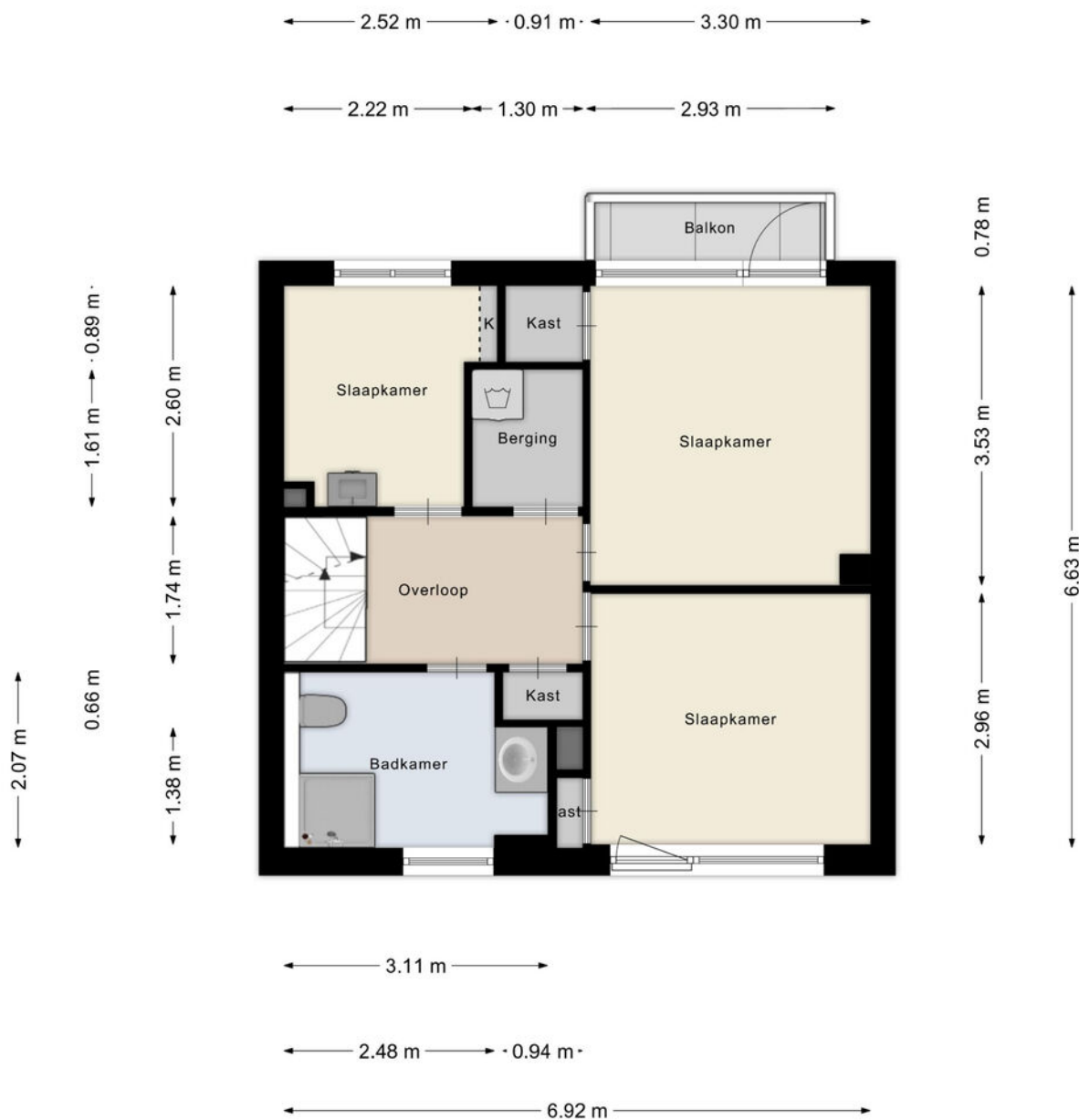
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zöbeir www.zoebier.nl

Plattegrond begane grond en berging



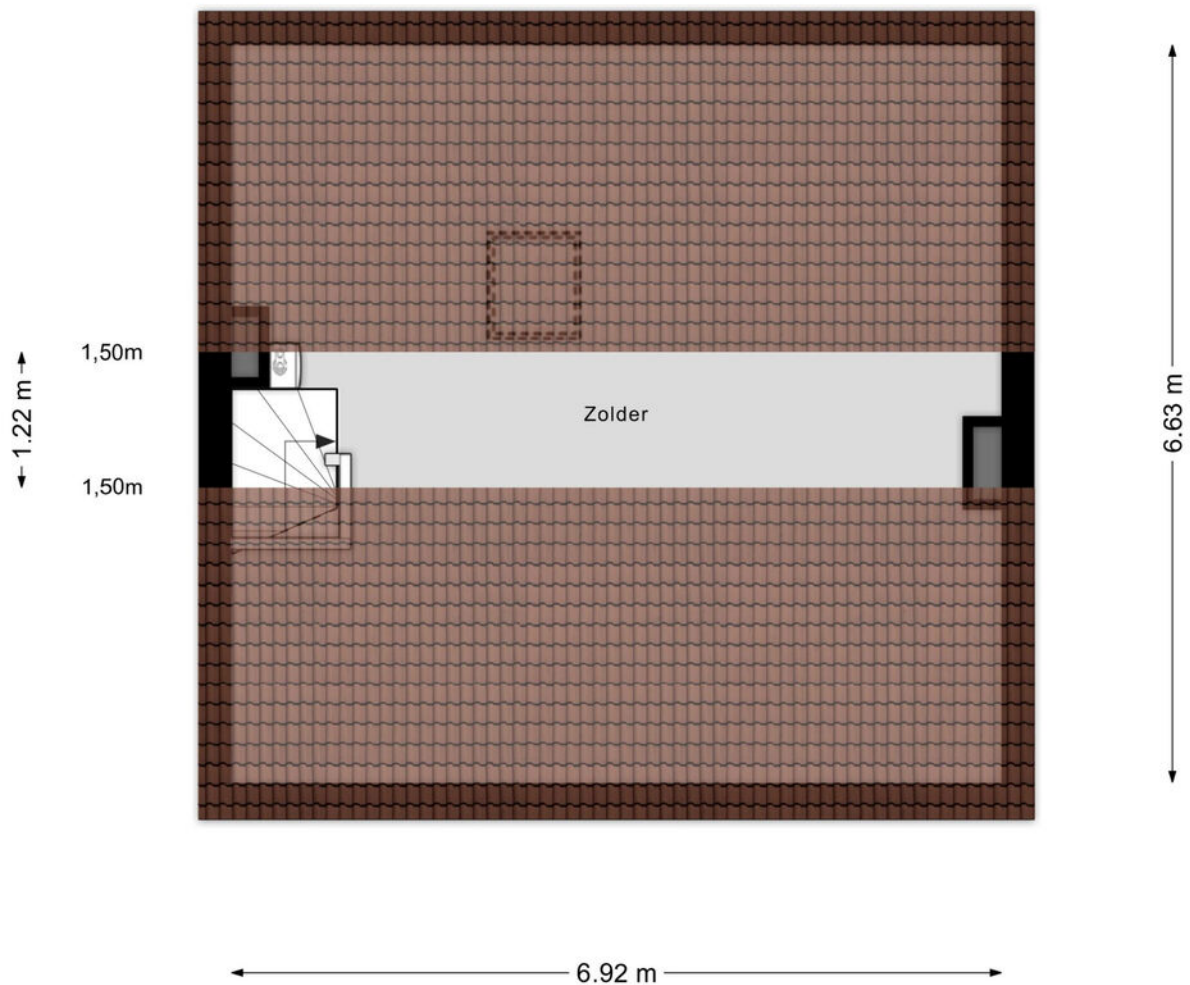
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond eerste verdieping



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

Plattegrond tweede verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Diepenveen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5782
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 juni 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			
Houtkachel	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Boekenkast woonkamer. Blijft achter!	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- Steunbeugel	X		
- Douchestoel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Alle potten met of zonder beplanting		X	
Tuin - Bebouwing			
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 (mondeling) 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

