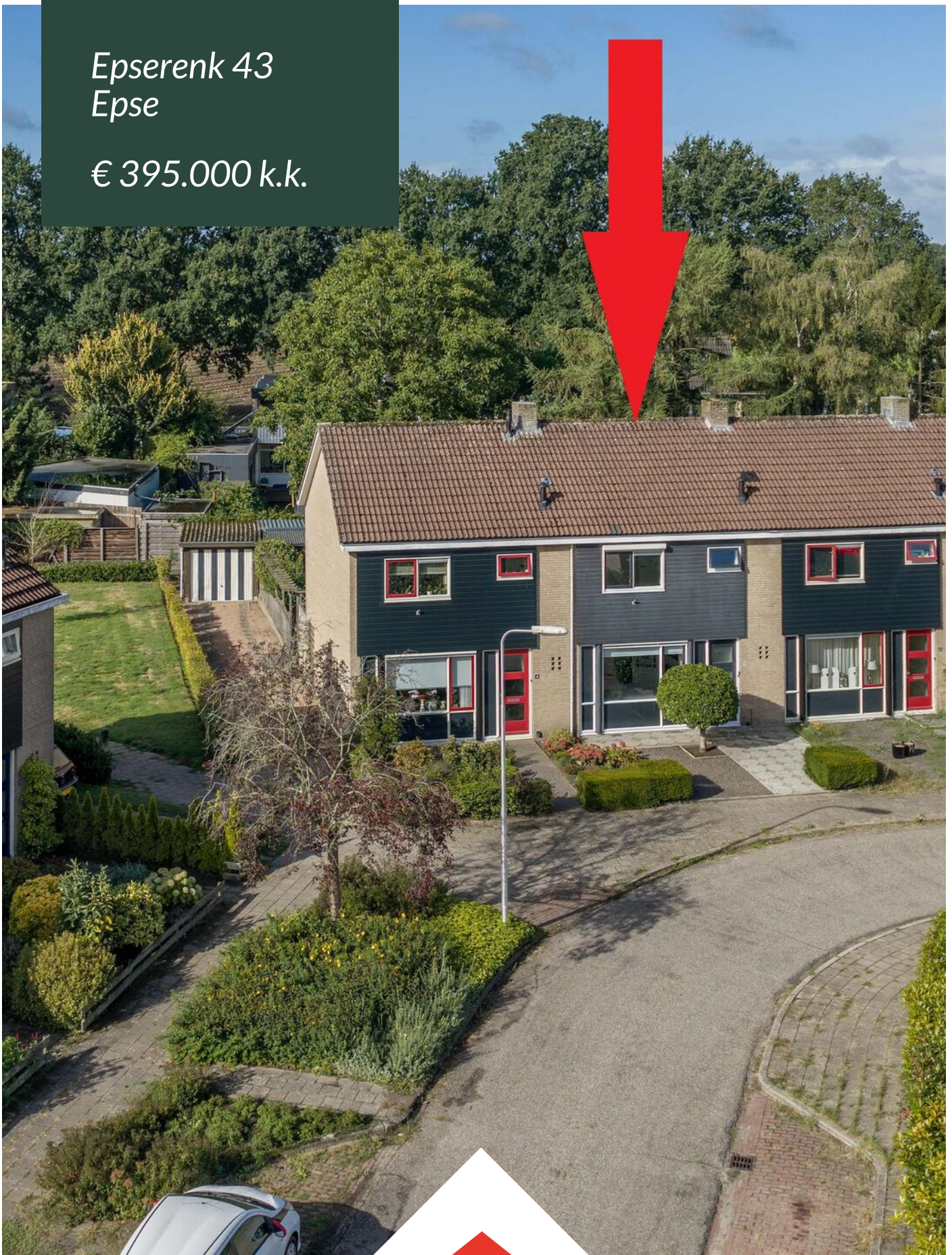


Epserenk 43  
Epse

€ 395.000 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

105 m<sup>2</sup>

## Inhoud

372 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

176 m<sup>2</sup>

## Slaapkamers

4

## Bouwjaar

1971

## Vraagprijs

€ 395.000 k.k.



## **RIANTE WONING MET DIEPE ACHTERTUIN EN VEEL PRIVACY IN HET GROENE EPSE**

*In een groene en ruim opgezette woonomgeving in het charmante Epse staat deze riante en keurig onderhouden tussenwoning met een diepe, op het zuidwesten gelegen achtertuin. Dankzij de vrije ligging aan de achterzijde geniet je hier van veel privacy en volop ruimte om van het buitenleven te genieten.*

De woning beschikt over een ruime woonkamer met grote raampartijen, een halfopen keuken, maar liefst vier slaapkamers en een verrassend ruime badkamer. In de achtertuin vormt de royale veranda een heerlijke plek om lange zomeravonden door te brengen.

Ook aan de voorzijde is het prettig wonen: vanuit de woning kijk je vrij de straat in. Een fijne combinatie van ruimte, groen, comfort en privacy.

**Wonen in het groene Epse:**

Epse is een sfeervol en groen dorp met een prettige, rustige woonomgeving. Vanuit de woning wandel je zo naar het Epserbos, het Hassinkbos en de rivier de IJssel. Voor de dagelijkse boodschappen zijn de supermarkten in het nabijgelegen Gorssel en de historische Hanzestad Deventer uitstekend bereikbaar.

Ook voor gezinnen is de ligging aantrekkelijk: een basisschool en kinderopvang bevinden zich op loopafstand. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen ben je bovendien in slechts circa twee minuten op de A1 of de provinciale weg N339.

Hier woon je heerlijk rustig en groen, terwijl voorzieningen, Deventer en belangrijke uitvalswegen binnen handbereik liggen.

**Indeling**

**Begane grond:**

Via de entree kom je in de hal met een modern toilet voorzien van een vrijhangend closet, een ruime trapkast en toegang tot de royale woonkamer.

De woonkamer is dankzij de grote ramen heerlijk licht en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. De halfopen keuken is uitgerust met de gewenste inbouwapparatuur en beschikt over een deur naar de achtertuin.

De begane grond is afgewerkt met een sfeervolle eiken parketvloer van brede planken, die de woonkamer een warme en karaktervolle uitstraling geeft.

**Eerste verdieping:**

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers van circa 16, 12 en 7 m<sup>2</sup>. Alle slaapkamers zijn voorzien van een rolluik. De verrassend ruime badkamer beschikt over een wastafel, een inloopdouche en een aansluitmogelijkheid voor de wasmachine.

### ***Bijzonderheden:***

- Riante tussenwoning in een groene en ruim opgezette woonomgeving
- Diepe achtertuin op het zuidwesten met veel privacy
- Royale veranda om heerlijk buiten te genieten
- Vrije ligging aan de achterzijde
- Vier ruime slaapkamers
- Verrassend ruime badkamer
- Sfeervolle eiken parketvloer van brede planken

Tweede verdieping:

Op de tweede verdieping bevindt zich een ruime overloop met aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger en de opstelling van de cv-ketel.

Vanaf de overloop is de vierde slaapkamer bereikbaar. Deze kamer van circa 16 m<sup>2</sup> beschikt over twee dakramen en veel praktische bergruimte.

Bijzonderheden:

- Dak- en vloerisolatie
- Volledig voorzien van dubbel glas
- HR-combiketel Vaillant, bouwjaar 2023
- Basisschool en kinderopvang op loopafstand
- Nabij het Epserbos, Hassinkbos en de IJssel
- Gunstige ligging ten opzichte van Gorssel, Deventer en de A1

Woonoppervlakte: ca. 105 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 372 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 176 m<sup>2</sup>

Aanvaarding: in overleg.

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

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM aankoopmakelaar in.

Jouw NVM aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM kantoren vind je op Funda.nl.

*Energielabel*

C

*Verwarming*

c.v.-ketel

*Aantal kamers*

5

*Externe bergruimte*

11 m<sup>2</sup>

*Tuin*

zuidwest







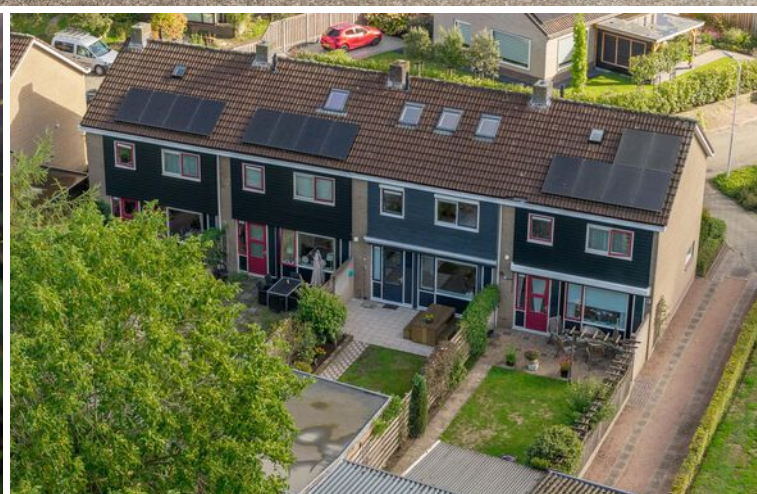














# Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar  
met een NVM-makelaar

[nvm.nl](http://nvm.nl)



# Begane grond



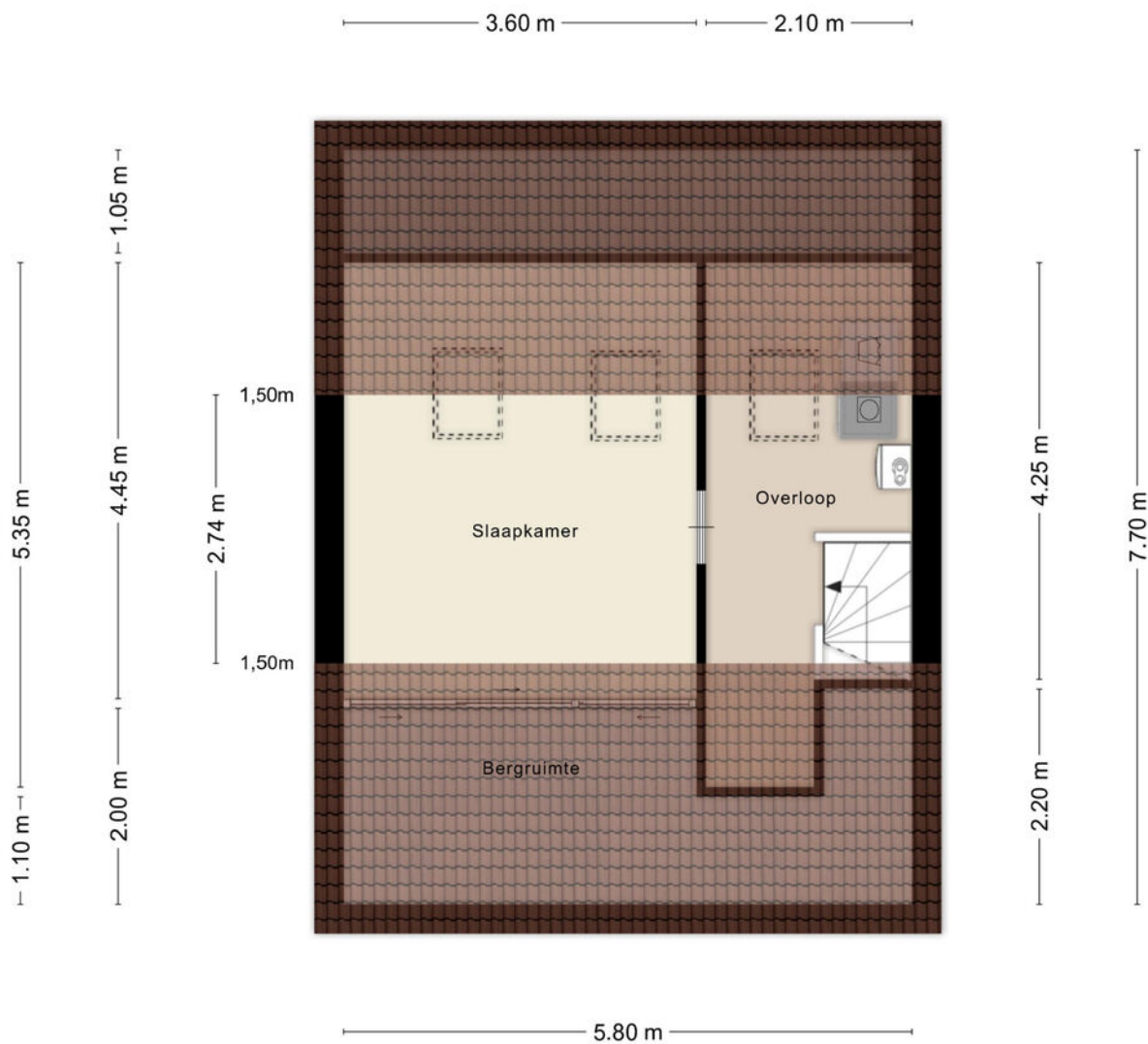
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Eerste verdieping



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

# Tweede verdieping



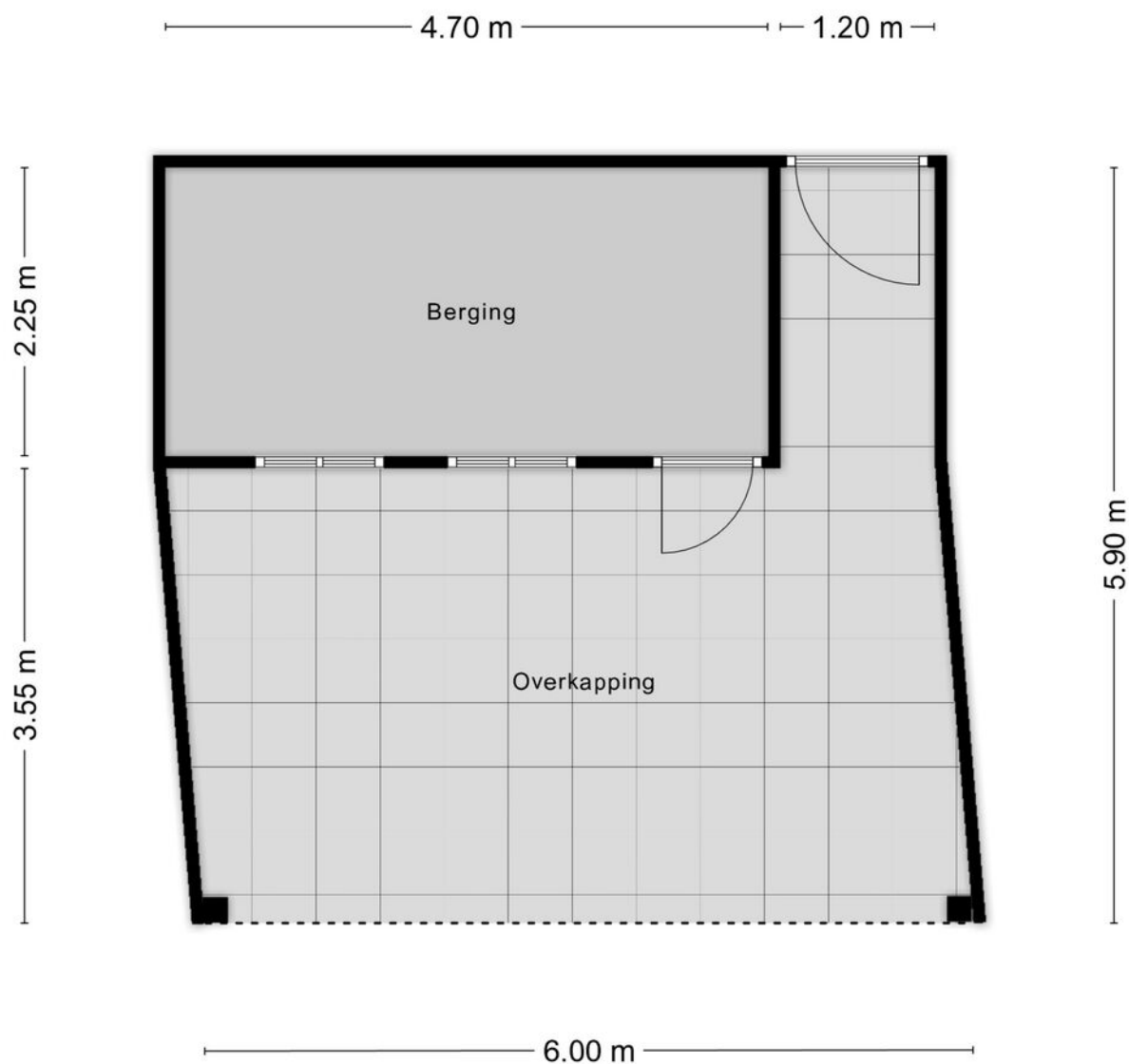
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Begane grond met tuin



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

# Berging met overkapping



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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



|       |                                  |                             |                                                                                       |
|-------|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500               |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Gorssel |                                                                                       |
|       | Huisnummer                       | Sectie A                    |                                                                                       |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 3775                |                                                                                       |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                             |                                                                                       |
|       | Administratieve kadastrale grens |                             |                                                                                       |
|       | Bebouwing                        |                             |                                                                                       |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 augustus 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.



ARJEN TYSMA  
NVM Makelaar / taxateur  
E [arjen@tysma.nl](mailto:arjen@tysma.nl)  
T 06 - 14 123 486



JUR MADERN  
NVM Makelaar  
E [jur@tysma.nl](mailto:jur@tysma.nl)  
T 06 - 23 717 497



ELISE BONTE  
NVM Makelaar / taxateur  
i.o.  
E [elise@tysma.nl](mailto:elise@tysma.nl)



KIRSTEN BROEKHUIJSEN  
Commercieel binnendienst  
medewerker / Verhuuradviseur  
E [kirsten@tysma.nl](mailto:kirsten@tysma.nl)  
T 0570 - 62 31 40

ALEID BALK  
Commercieel binnendienst medewe  
E [aleid@tysma.nl](mailto:aleid@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 (mondelinge) 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](mailto:info@tysma.nl)  
[www.tysma.nl](http://www.tysma.nl)

