Boxbergerweg 18
Olst

€ 1.425.000 k.k.



Tysma
MAKELAARS

Wij zijn Tysma Makelaars

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

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
212 m²

Inhoud
1172 m³

Perceeloppervlakte
11045 m²

Slaapkamers
3

Bouwjaar
1923

Vraagprijs
€ 1.425.000 k.k.





VERDUURZAAMDE WOONBOERDERIJ (ENERGIELABEL A+) OP 1,1 HECTARE GROND MET GASTENVERBLIJF, ZWEMBAD EN SCHITTEREND VRIJ UITZICHT!
Een karakteristieke woonboerderij op een plek waar rust, ruimte en natuur samenkomen. Aan de rand van het landelijke buurtschap De Eikelhof, op de grens van Diepenveen en Olst, ligt deze sfeervolle en uitstekend onderhouden woonboerderij op een waanzinnig mooie locatie.

Vanuit de woning en de tuin kijk je uit over het karakteristieke Sallandse coulisselandschap, met de bosrand van landgoed Zorgvliet op de achtergrond.

De oorspronkelijke boerderij dateert uit circa 1923 en is in 1995 volledig verbouwd tot woonhuis. Daarbij zijn de karakteristieke elementen van het pand op fraaie wijze behouden. De hoge plafonds, oude gebinten, paneeldeuren, robuuste eiken vloerdelen en authentieke plavuizen zorgen voor een warme en landelijke sfeer, terwijl het wooncomfort door de jaren heen voortdurend is verbeterd.

De woning is bovendien uitstekend verduurzaamd. In 2025 zijn twee hybride warmtepompen geplaatst en in combinatie met de zonnepanelen en de goede isolatie heeft dit geresulteerd in energielabel A+. Ook het buitenschilderwerk is in 2026 nog volledig uitgevoerd.

Maar er is meer. Op het ruime erf bevinden zich onder andere een fraai gastenverblijf, een dubbele geïsoleerde en verwarmde garage met dubbele carport, een grote werkplaats en een verwarmd zwembad. Voor de woning ligt een omheinde fruitboomgaard met diverse fruitbomen en verspreid over het erf staan prachtige, volwassen bomen die het geheel een bijzondere uitstraling geven.

Via de lange oprijlaan bereik je het erf, waar volop parkeergelegenheid aanwezig is. De woning ligt vrij en wordt omringd door groen, maar de ligging is zeker niet afgelegen. Het gezellige buurtschap De Eikelhof zorgt voor een prettige landelijke woonomgeving met woningen in de directe omgeving.

Aan de achterzijde grenst de tuin direct aan de eigen weide. De rand van de weide wordt gesierd door prachtige oude bomen en biedt volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld paarden of kleinvee.

Vanaf het terras kijk je vrij uit over de landerijen en het Sallandse coulisselandschap. Een plek waar je in alle rust kunt genieten van de seizoenen, de ruimte en het buitenleven. Of je nu vroeg in de ochtend met een kop koffie naar buiten stapt of 's avonds de zon achter het landschap ziet verdwijnen: hier ervaar je iedere dag het gevoel van buiten wonen.

De groene omgeving rondom de woning is prachtig. De boerderij bevindt zich direct bij de bossen van de landgoederen Zorgvliet en Abdij Sion. Aan de overzijde van de weg liggen de landgoederen De Hei en 't Nijendal.

Bijzonderheden:

- Karakteristieke woonboerderij, oorspronkelijk gebouwd omstreeks 1923.
- In 1995 volledig verbouwd tot woonhuis.
- In 2005 door de huidige eigenaar verder verbeterd, waaronder de realisatie van de woonkeuken.
- Uitstekende staat van onderhoud.
- Buitenschilderwerk volledig uitgevoerd in 2026.
- In 2025 voorzien van twee Quatt hybride warmtepompen.

Meer bijzonderheden:
-Energielabel A+.
-Zonnepanelen aanwezig.
-Volledig voorzien van dubbel glas.
-Nagenoeg volledig geïsoleerd.
-Vernieuwde installaties.
-Nefit HR-combiketel uit 2009.
-Gastenverblijf voorzien van eigen Intergas cv-ketel uit 2009.
-Glasvezelinternet aanwezig.
-Sfeervolle woonboerderij met behoud van authentieke details.
-Gastenverblijf van circa 40 m².
-Dubbele geïsoleerde en verwarmde garage.
-Eigen weide, geschikt voor bijvoorbeeld paarden of kleinvee.

Een omgeving die uitnodigt om eropuit te trekken. Vanuit huis wandel of fiets je zo de natuur in en ontdek je de afwisselende bossen, lanen, landerijen en karakteristieke landschappen van Salland.

En ondanks deze landelijke ligging zijn de dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij. De supermarkt bereik je in circa 5 minuten, de historische binnenstad van Deventer in circa 12 minuten en de A1 in circa 16 minuten. Ook de Sallandsche Golfclub ligt op slechts enkele minuten rijden.

Hier woon je dus heerlijk vrij en landelijk, maar zeker niet 'in the middle of nowhere'.

DE WOONBOERDERIJ:
Via de entree kom je in de ruime hal met garderobe, toilet, trapkast en trapopgang.

De woonkamer is royaal en bijzonder sfeervol. De voormalige staldeuren zijn behouden en vormen nu een indrukwekkende verbinding met de tuin. Door de hoge plafonds en de aanwezige oude gebinten heeft de ruimte een prachtige ruimtelijke uitstraling. De zandstenen schouw met open haard vormt een sfeervol middelpunt.

Aan de zijkant zijn openslaande deuren naar het terras, waardoor je gedurende de dag gemakkelijk een zonnig plekje kunt opzoeken.

Vanuit de woonkamer is er een doorloop naar de voorkamer, die momenteel wordt gebruikt als eetkamer voor grotere gezelschappen. In de voormalige bedstede is een praktische werkhoek gecreëerd en een houtkachel zorgt hier tijdens de koudere maanden voor extra sfeer.

Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken, die in 2006 is gerealiseerd. De keuken is uitgevoerd met een handgemaakt keukenblok en natuurstenen werkbladen en beschikt over een bijzonder praktische grote provisiekast.
Uiteraard zijn alle gebruikelijke inbouwapparaten aanwezig.

Via een luik is de provisie-/wijnkelder bereikbaar

Energielabel
A+

Verwarming
c.v.-ketel, houtkachel

Aantal kamers
4

Externe bergruimte
42 m²

Tuin

De robuuste brede eiken planken op de vloeren sluiten prachtig aan bij het landelijke karakter. In de keuken liggen authentieke plavuizen, voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Aan de achterzijde bevindt zich de praktische bijkeuken met achteringang, wastafel, aansluitingen voor wasmachine en droger en volop bergruimte. De combinatie van hoge balkenplafonds, oude gebinten, paneeldeuren en robuuste materialen maakt deze woonboerderij tot een sfeervol en karaktervol geheel.

Een extra mogelijkheid: door de huidige indeling en beschikbare ruimte is het mogelijk om op de begane grond een slaapkamer en badkamer te realiseren. Daarmee kan de woning ook levensloopbestendiger worden gemaakt.

VERDIEPING:
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. Twee slaapkamers zijn bijzonder royaal en alle kamers beschikken over veel vaste kastruimte. De ruime badkamer is uitgerust met een ligbad, douchecabine, toilet en dubbele wastafel.
Op de overloop bevindt zich daarnaast een grote bergruimte met de opstelling van de cv-ketel. Via diverse luiken zijn de bergvlieringen bereikbaar.

GASTENVERBLIJF
Op het erf staat een sfeervol en multifunctioneel gastenverblijf van circa 40 m². Een waardevolle aanvulling voor bijvoorbeeld logés, familie, gasten of werken aan huis.

Het gastenverblijf beschikt over een woonkamer met open keuken, 2 slaapkamers, toilet en een separate douche met wastafel. Op de verdieping bevindt zich een ruime slaap-/bergzolder met veel extra bergruimte.

Aan de voorzijde ligt een royale veranda met uitzicht over de tuin. Het gastenverblijf heeft een eigen cv-installatie en staat daarmee volledig los van de hoofdwoning.

GARAGE, CARPORT EN WERKPLAATS
De dubbele carport is in 2025 gebouwd en uitgevoerd in fraai Douglas hout en biedt plaats aan twee auto's.

Aansluitend bevindt zich een royale, geïsoleerde en verwarmde dubbele garage met twee openslaande deuren en een zolder. Daarnaast is er nog een separate berging met openslaande deuren.

In de voormalige kippenschuur is een ruime werkplaats/opslagruimte gerealiseerd van circa 6,07 x 4,81 meter. Ideaal voor de klusser, hobbyist of voor het stallen van bijvoorbeeld een aanhanger, grasmaaier of ander materieel.

ZWEMBAD
Op het erf bevindt zich bovendien een verwarmd zwembad, voorzien van een eigen warmtepomp. Het bijbehorende poolhouse biedt ruimte voor de zwembadinstallatie, filters en opslag.

Een heerlijke extra voorziening om in de zomer optimaal van het buitenleven te genieten.
Woonoppervlakte: ca. 212 m² (exclusief gastenverblijf van ca. 40 m²)
Inhoud: ca. 1.172 m³
Perceeloppervlakte: ca. 11.045 m²
Aanvaarding: In overleg.

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

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.








































Quatt




















































































































B&B de Brinkpoort







































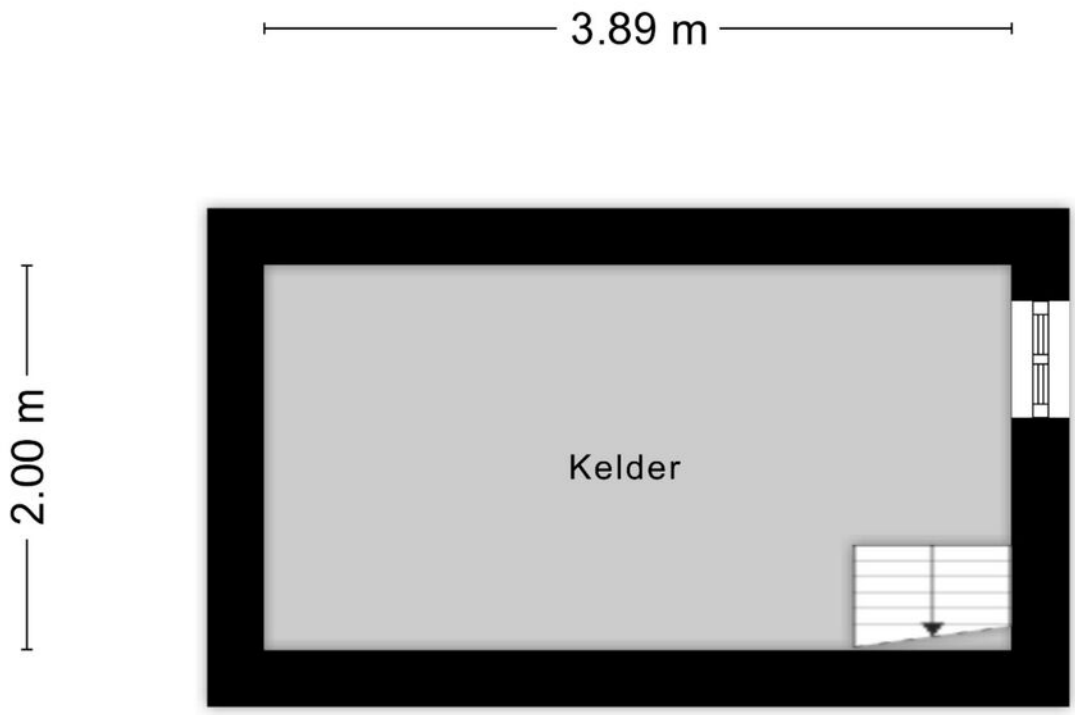



07-05-2026


23-04-2026



Plattegrond kelder



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

Plattegrond begane grond



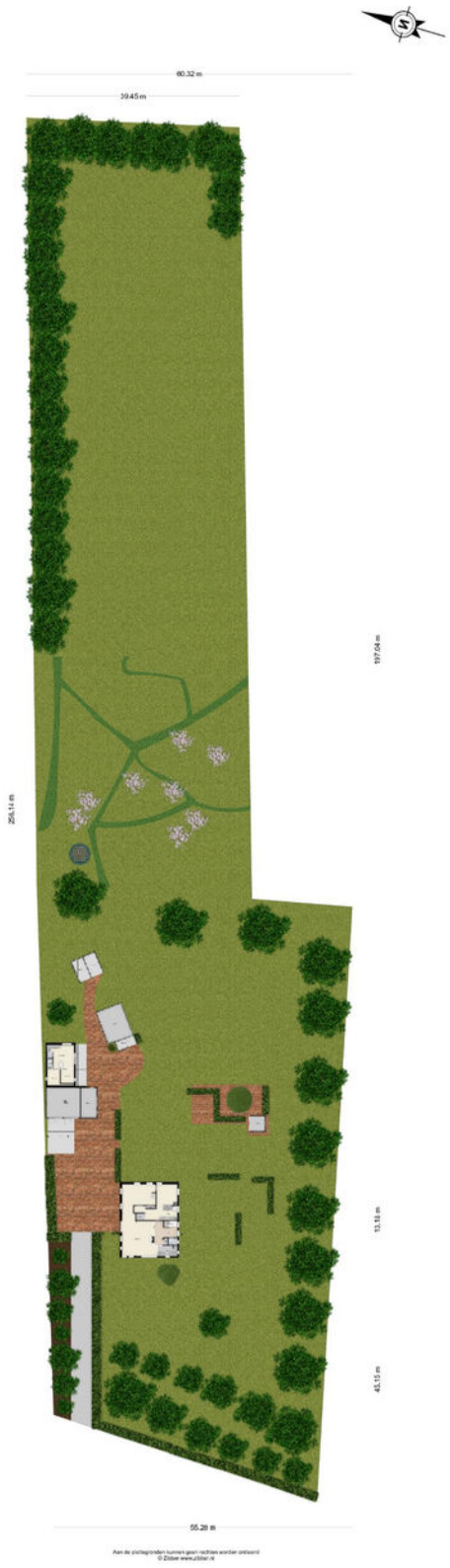
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond eerste etage



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

Plattegrond tuin

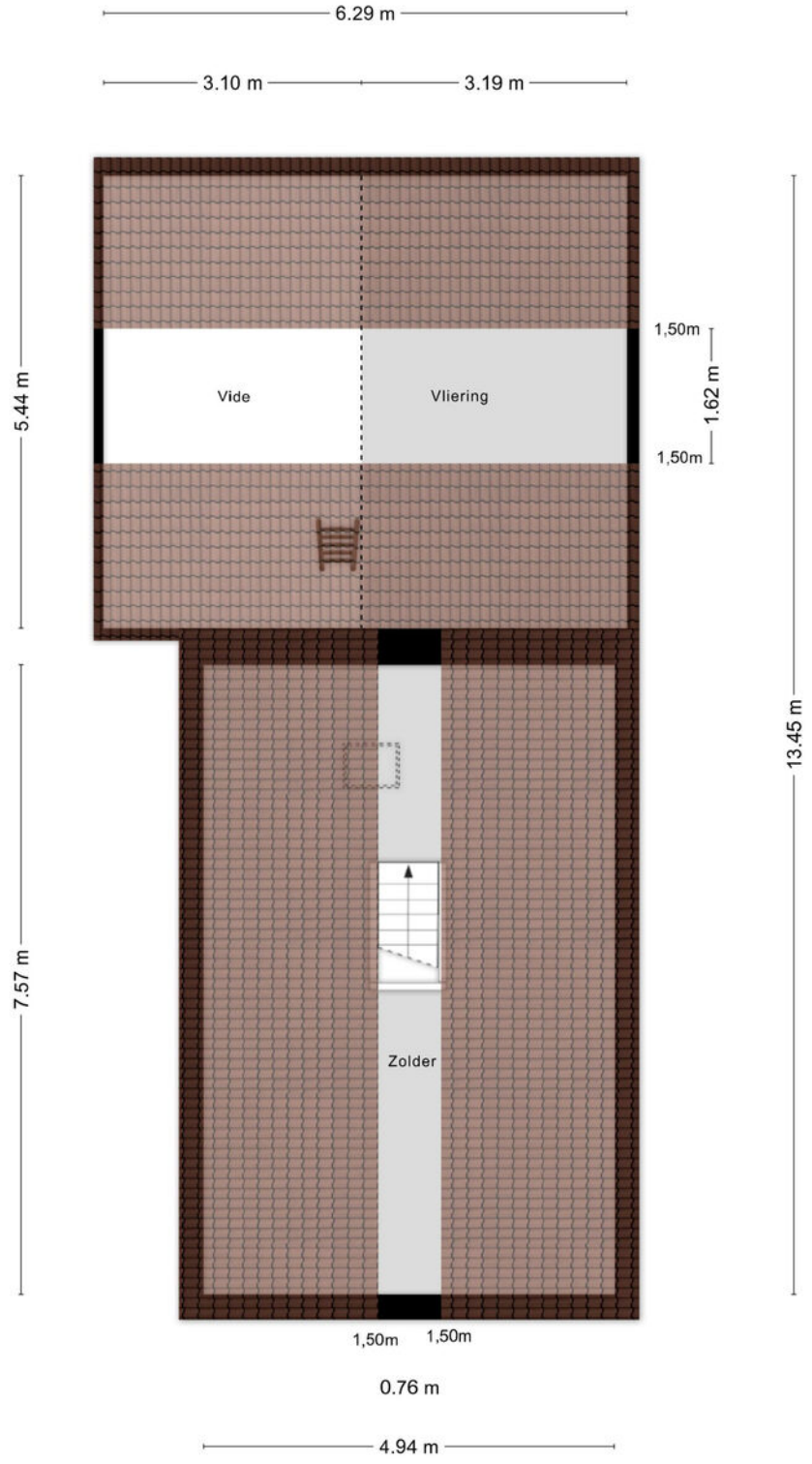


Plattegrond bijgebouw



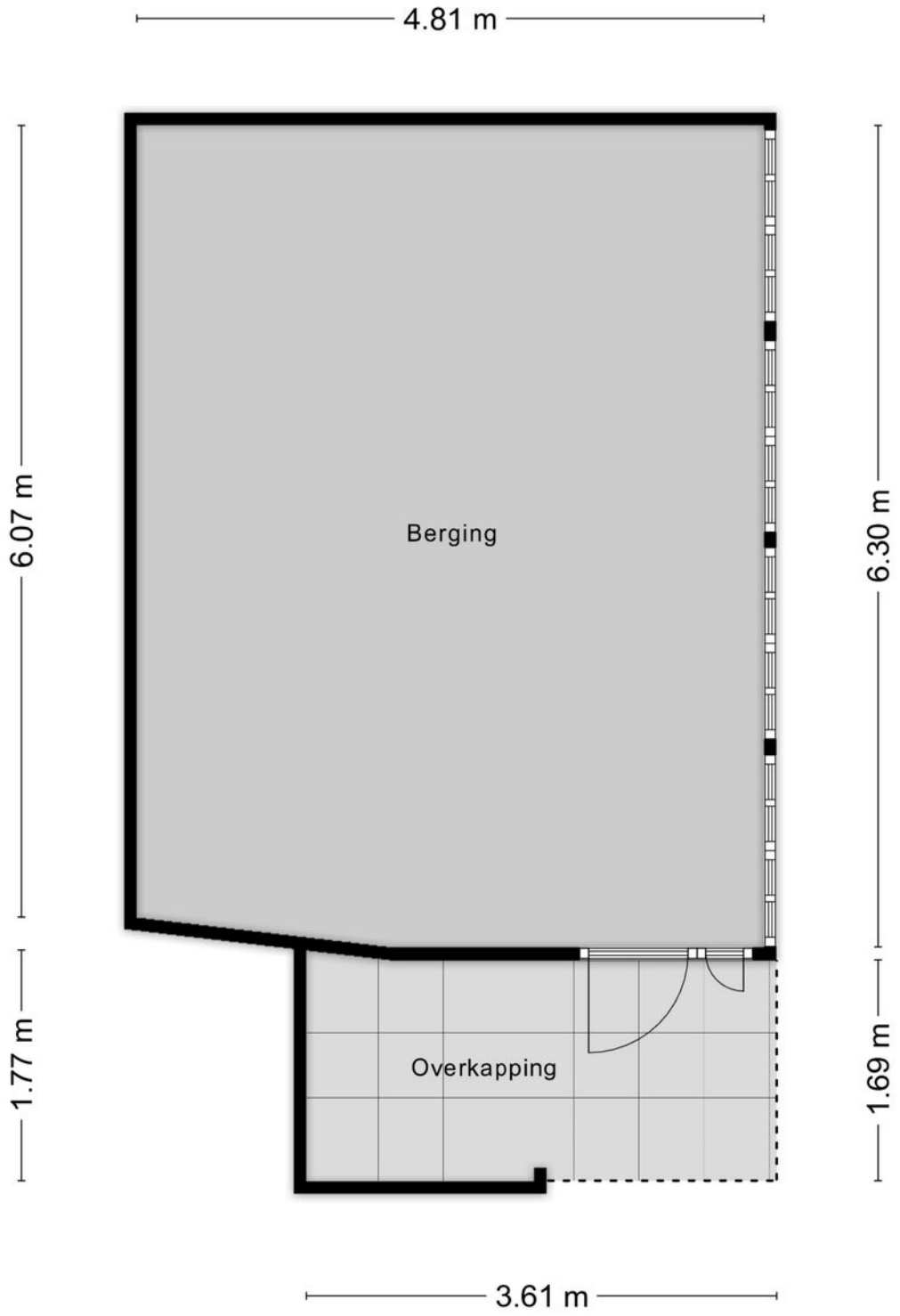
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond bijgebouw



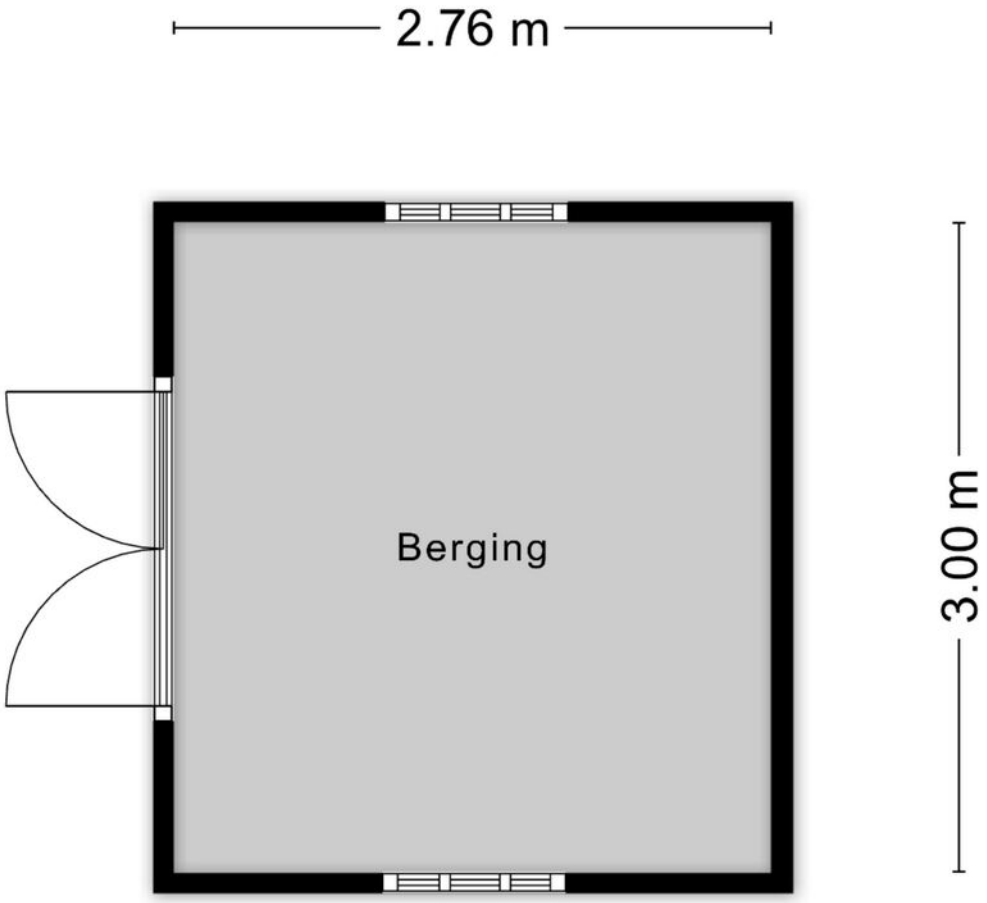
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond berging



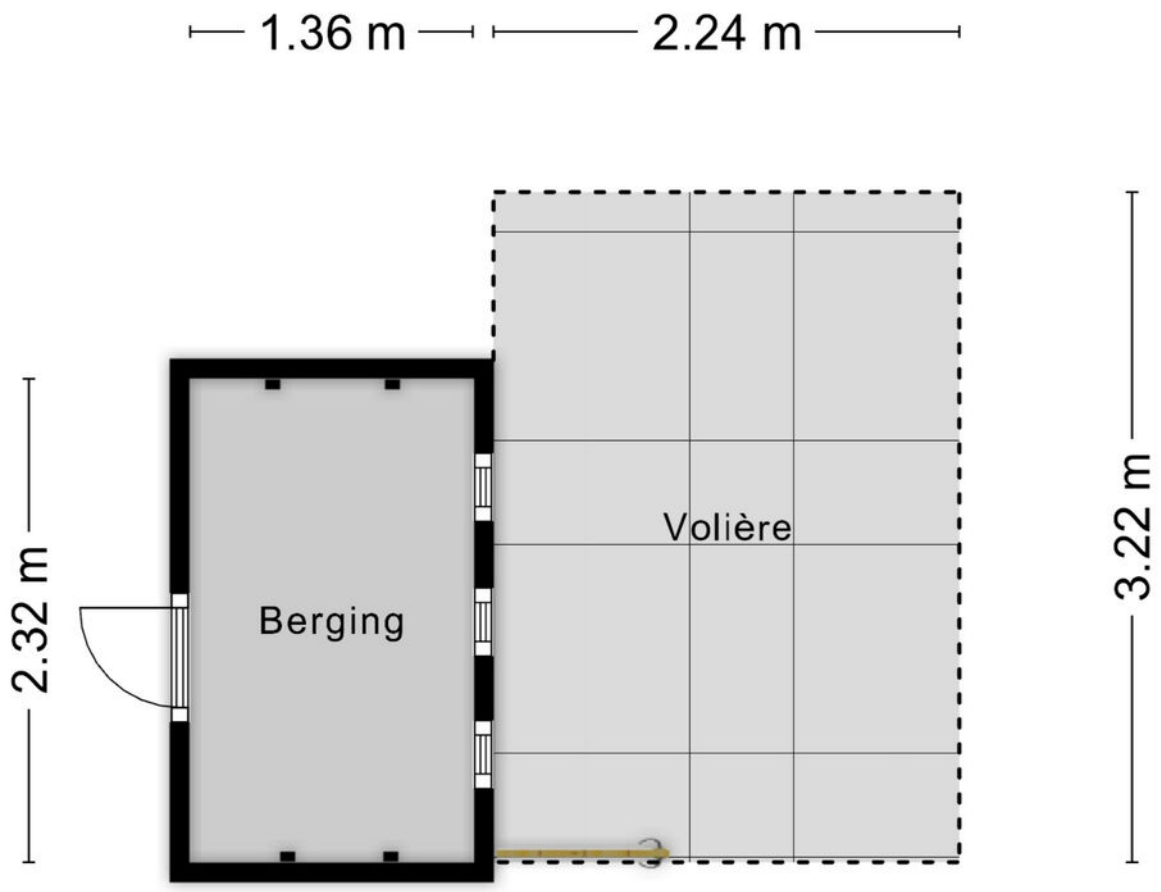
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond berging



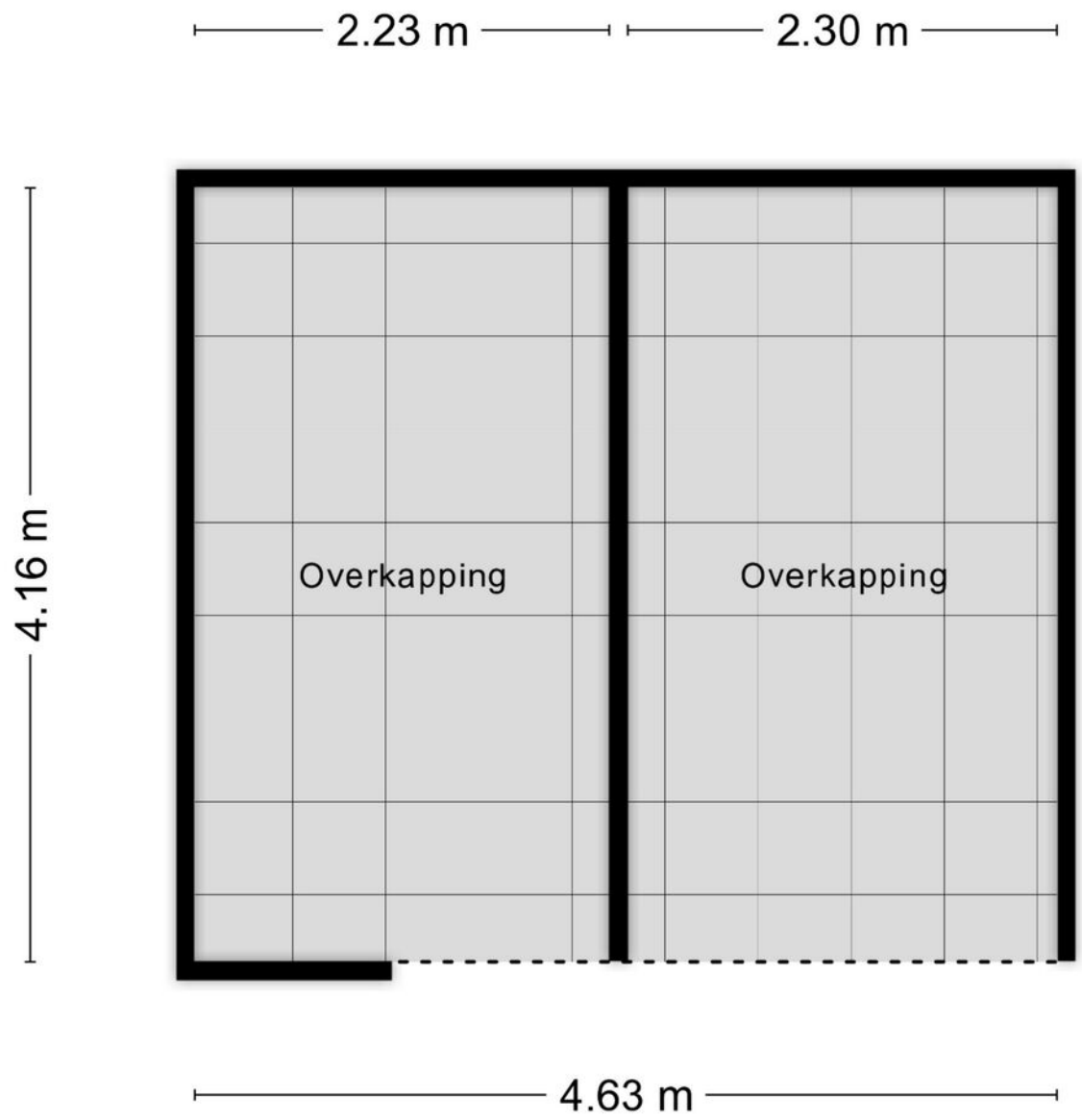
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond berging



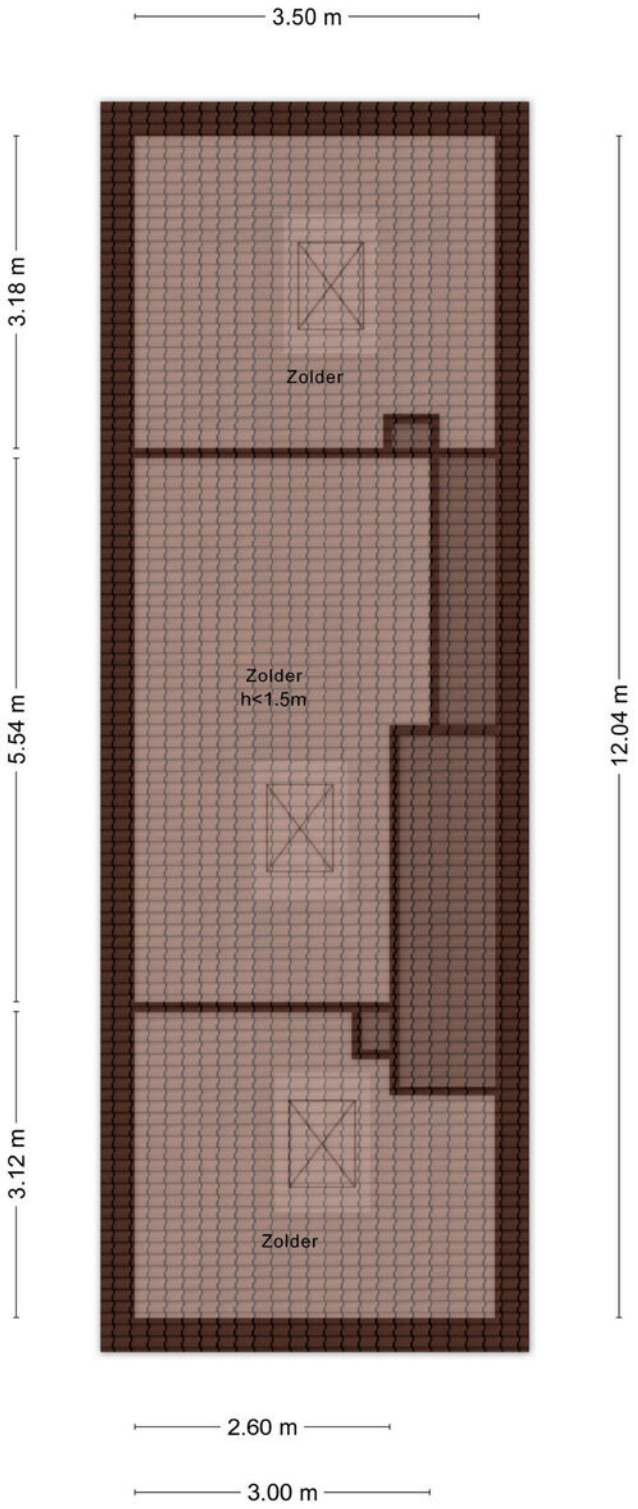
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond overkapping



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

Plattegrond zolder



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Olst
Sectie	E
Perceel	2758

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.

kadaster



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

ALEID BALK
Commercieel binnendienst medewe
E aleid@tysma.nl
T 0570 - 62 31 40

Bij ons krijgt iedere klant de aandacht die hij verdient.

Tysma
MAKELAARS



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.

Notities

Tysma
MAKELAARS

Tysma Makelaars
Hoge Hondstraat 113
7413 CE Deventer
Overijssel - Nederland

T 0570 - 623140
E info@tysma.nl

www.tysma.nl

funda

NVM