Aaldert Geertsstraat 17

€ 499.000 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
220 m²

Inhoud
779 m³

Perceeloppervlakte
797 m²

Slaapkamers
4

Bouwjaar
1896

Vraagprijs
€ 499.000 k.k.

Een woning met karakter, ruimte én volop mogelijkheden.
In een groene omgeving en toch in de dorpskern, ruime tuin met privacy.

Ben je op zoek naar een woning die je helemaal naar eigen smaak en wensen kunt maken? Dan is de Aaldert Geertsstraat 17 in Olst zeker het bekijken waard. Deze vrijstaande woning uit 1896 heeft veel inhoud, een royale woonoppervlakte en

De woning is door de jaren heen netjes onderhouden, maar de afwerking is op onderdelen gedateerd. En juist dát biedt kansen. Hier kun je je eigen woonwensen realiseren en de woning stap voor stap transformeren tot een eigentijds en comfortabel thuis, zonder daarbij de karakteristieke basis van de woning uit het oog te verliezen.

Met ca. 220 m² woonoppervlakte is er bovendien opvallend veel ruimte. Of je nu droomt van een groot gezinshuis, meerdere werk- of hobbyruimtes nodig hebt, een royale woonkeuken wilt creëren of simpelweg graag ruim woont: de mogelijkheden zijn hier talrijk.

Ruimte om je eigen woonwensen te realiseren. Sommige woningen zijn helemaal af. Bij deze woning ligt het accent op iets anders: de kans om zelf het eindresultaat te bepalen. De woning biedt een royale basis en veel inhoud. De huidige indeling en afwerking geven je alle aanleiding om na te denken over de toekomst: welke ruimtes wil je behouden, waar wil je moderniseren en hoe wil je de woning laten aansluiten op jouw manier van wonen?

De woning is onderhouden en biedt daarmee een goede basis om verder op voort te bouwen. Tegelijkertijd is het goed om te benadrukken dat de woning op diverse punten gedateerd is. Voor de handige koper, verbouwer of iemand met een duidelijk woonidee kan dat juist een groot voordeel zijn.

Hier koop je geen standaard woning, maar een woning waarmee je écht iets kunt creëren.

De woning heeft een eigen oprit, dus parkeergelegenheid op eigen terrein.
Tevens is er een ruime eigen tuin die de nodige privacy waarborgt.
Ervaar de luxe van twee eigen opritten en dus het parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's.

Indeling:
overdekte entree, hal met lichtkoepel, toilet en trapopgang. Ruime woonkamer met haard. Aangrenzend aan de living bevindt zich aan de achterzijde de half open keuken, die op haar beurt toegang geeft tot de bijkeuken.
Vanuit de bijkeuken is de achtertuin bereikbaar.
De verdieping heeft 3 ruime slaapkamers, de slaapvertrekken zijn allen ca. 15.5 m² en zijn allen voorzien van een eigen wastafel. De badkamer heeft een douche, een toilet en een

Bijzonderheden:

- Tekst

wastafel.
Verrassend is de multifunctionele zolderverdieping, bereikbaar met vaste trap: bijna 70 m² potentie.
Hier kunnen meerdere (slaap)kamers en/of badkamer gerealiseerd worden.

Wonen in het hart van Olst.
Ook de ligging maakt deze woning bijzonder. De Aaldert Geertsstraat ligt in de dorpskern van Olst, waardoor veel dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Een supermarkt, winkels en andere voorzieningen zijn op loopafstand bereikbaar. Ook het NS-station bevindt zich dichtbij.
Je woont in een gemoedelijk en overzichtelijk dorp, met de natuur en het karakteristieke IJssellandschap in de directe omgeving, terwijl de steden Deventer en Zwolle goed bereikbaar zijn. Vanuit Olst ben je met de trein snel onderweg richting beide steden; ook met de auto zijn ze goed bereikbaar.

Het dorp beschikt over een gevarieerd aanbod aan dagelijkse voorzieningen, winkels en horeca. Daarnaast ligt Olst prachtig in het Sallandse landschap, nabij de IJssel, uiterwaarden en verschillende landgoederen. Dat maakt de omgeving aantrekkelijk voor liefhebbers van wandelen, fietsen en buitenleven.

En toch hoef je voor de dagelijkse boodschappen, een kop koffie of de trein niet eerst de auto in. Veel is gewoon lopend bereikbaar.

De Aaldert Geertsstraat 17 is bij uitstek geschikt voor iemand die verder kijkt dan de huidige afwerking.
De combinatie van: een karakteristieke bouwperiode, veel inhoud en ruimte, een centrale ligging in de dorpskern en voorzieningen, inclusief het station op loopafstand, maakt dit een interessant object voor wie op zoek is naar ruimte én perspectief. Of je nu wilt moderniseren, verduurzamen, de indeling wilt aanpassen of vooral een ruime woning zoekt die je geleidelijk aan eigen kunt maken: hier liggen kansen.
Een woning voor de liefhebber die mogelijkheden ziet waar een ander vooral werk ziet.

Olst: dorps wonen met de stad dichtbij
Olst is een geliefde woonplaats voor mensen die graag ruim en dorps wonen, maar de voorzieningen en dynamiek van de stad niet willen missen. De ligging tussen Deventer en Zwolle is daarbij een groot pluspunt. De gemeente benadrukt ook de combinatie van groen en ruimte, aanwezige voorzieningen en een goede bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer.

De IJssel en het omliggende Sallandse landschap zorgen voor een prachtige groene omgeving. Tegelijkertijd ligt het centrum van Olst dichtbij en is het NS-station op loopafstand. Daarmee is Olst aantrekkelijk voor zowel gezinnen als mensen die dagelijks richting Deventer of Zwolle reizen.

Kortom: rustig en dorps wonen, met alles wat je nodig hebt dichtbij en de stad binnen handbereik.

Energielabel
E

Verwarming
c.v.-ketel

Aantal kamers
5

Externe bergruimte
4 m²

Tuin
noord

Ben jij iemand die vooral mogelijkheden ziet? Dan is Aaldert Geertsstraat 17 absoluut een woning om met eigen ogen te komen bekijken.

Aanvaarding: in overleg, kan eventueel snel.

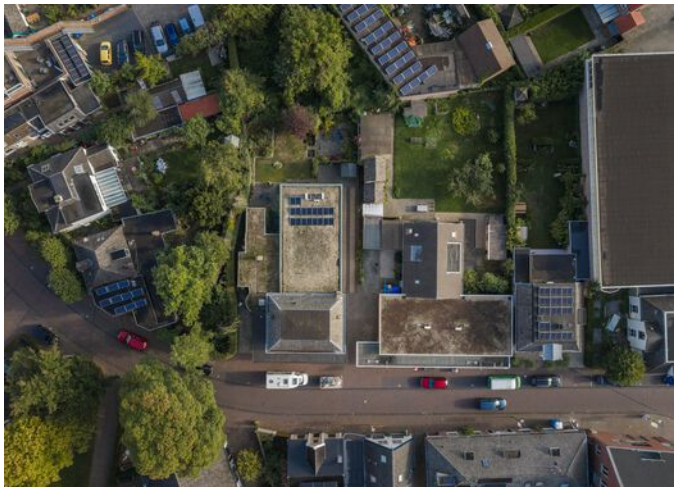
Voor meer informatie over deze woning, neem een kijkje in de verkoopbrochure of neem contact op met het team van Tysma Makelaars.

Interesse in deze bijzondere woning in Olst? 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.

17

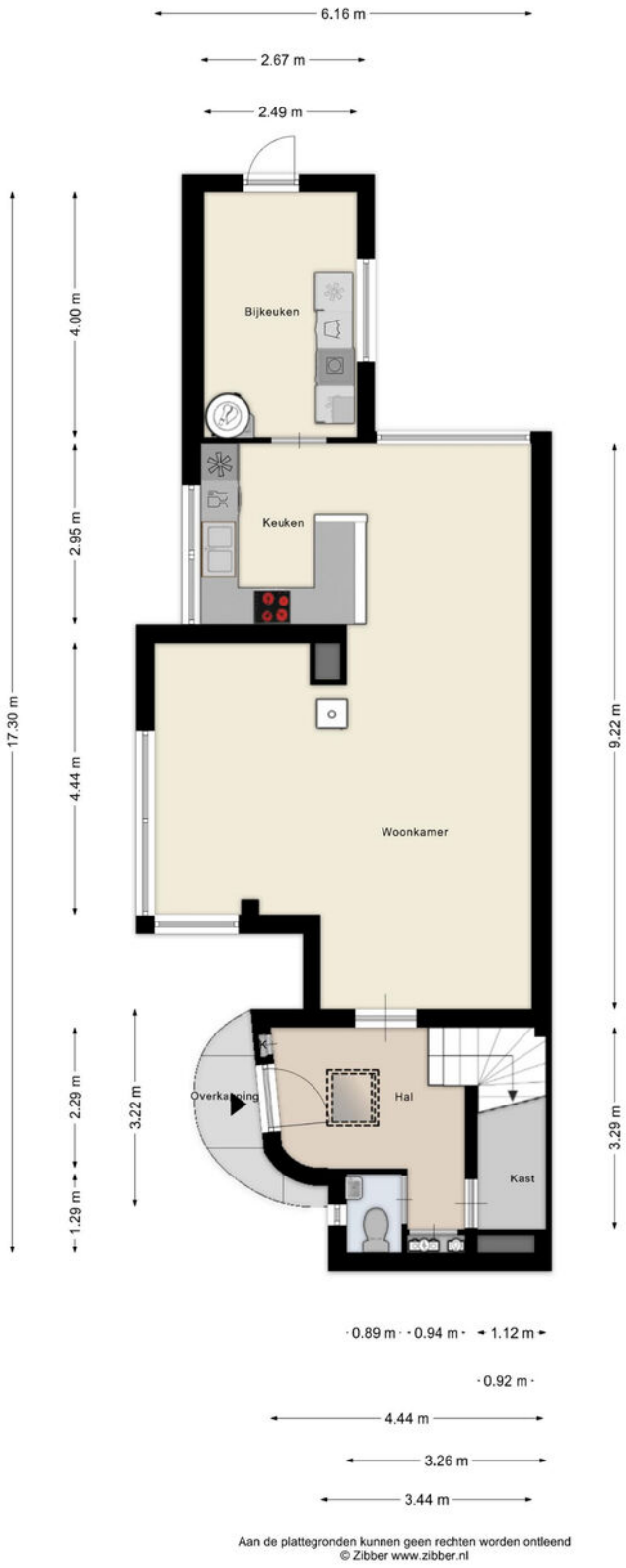
DE OLSTERHOF
DE OLSTERHOF

erhof
Quality Lifestyle

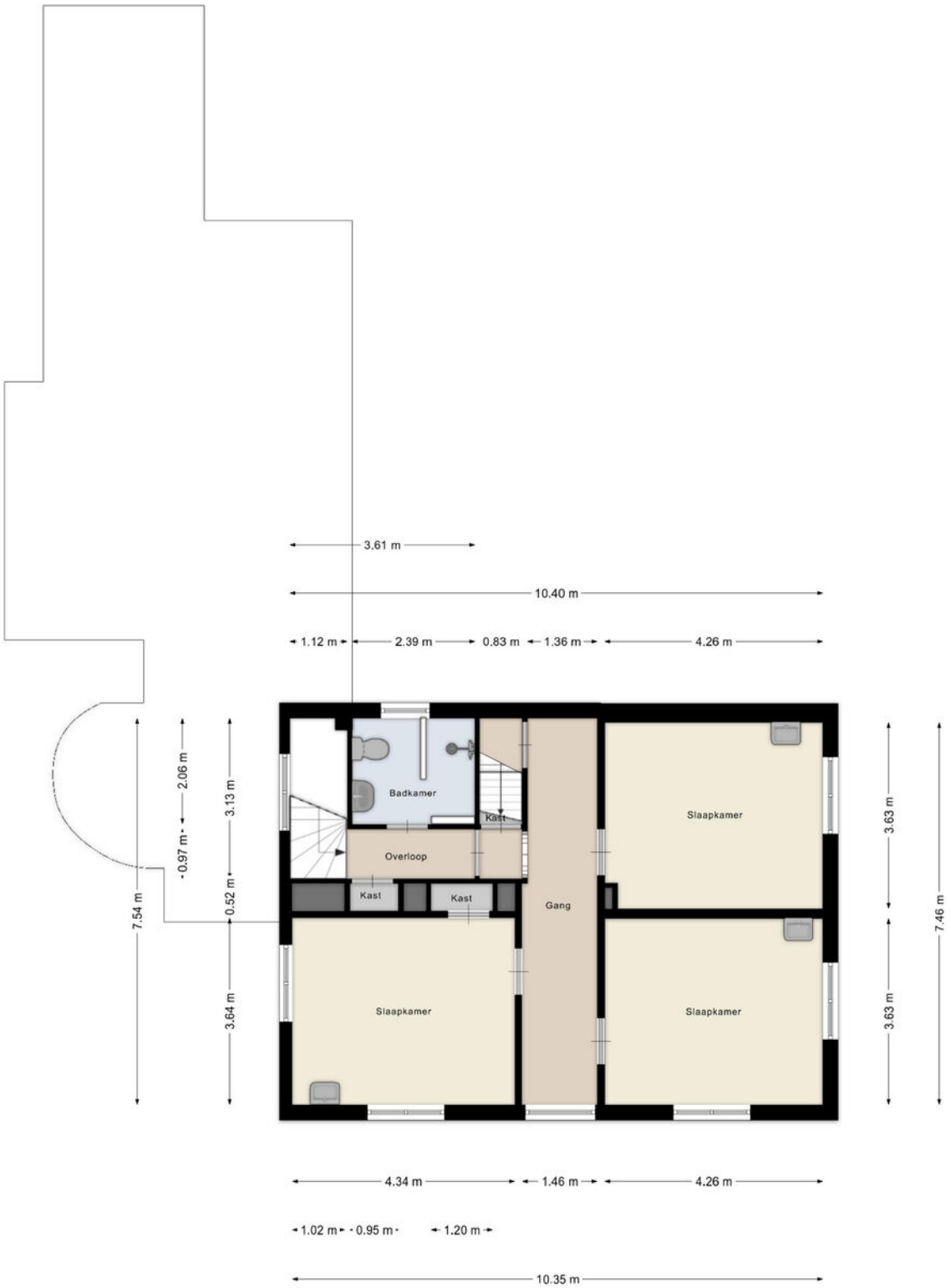


Plattegrond begane grond met tuin

Plattegrond begane grond

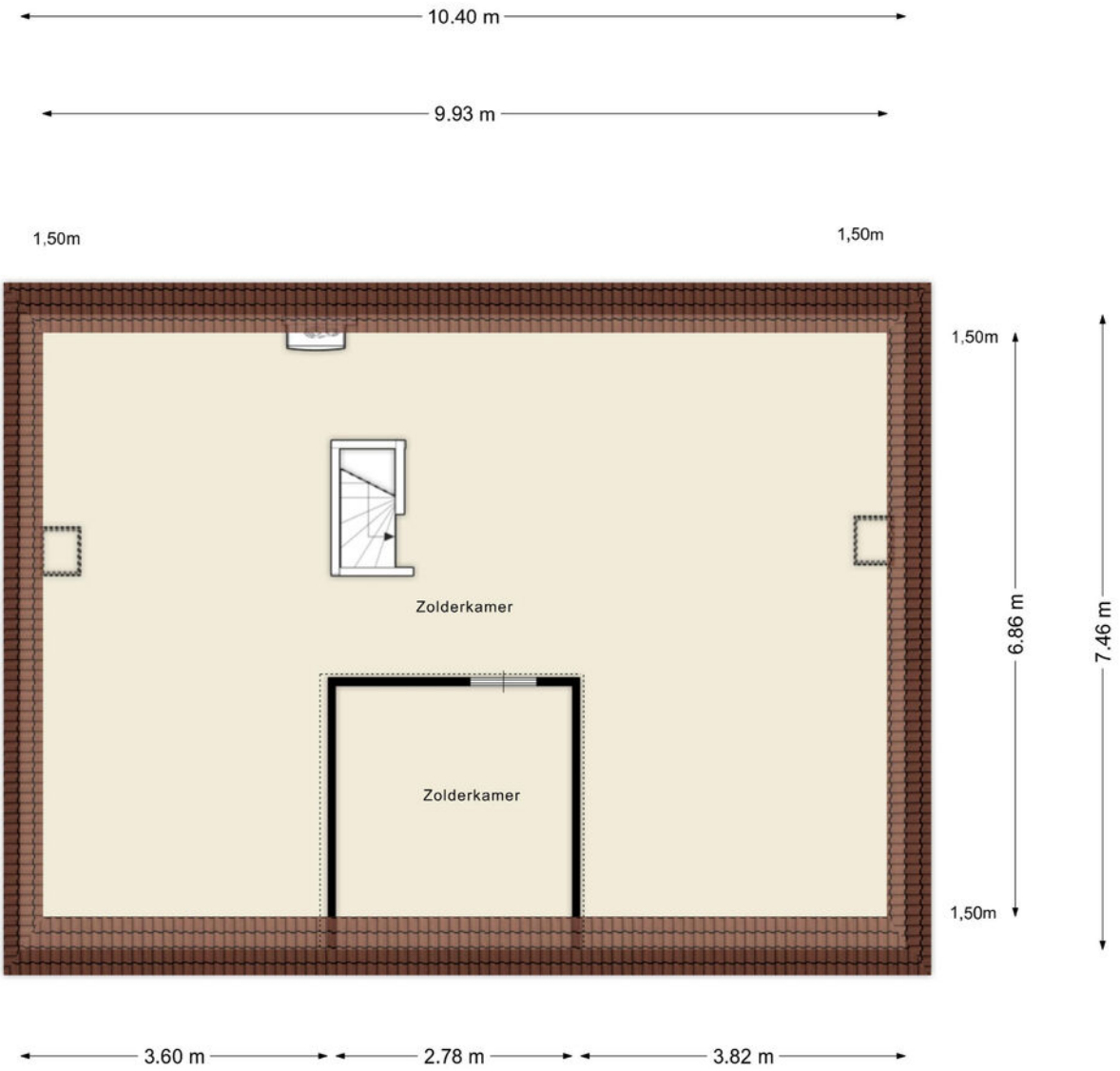


Plattegrond eerste etage



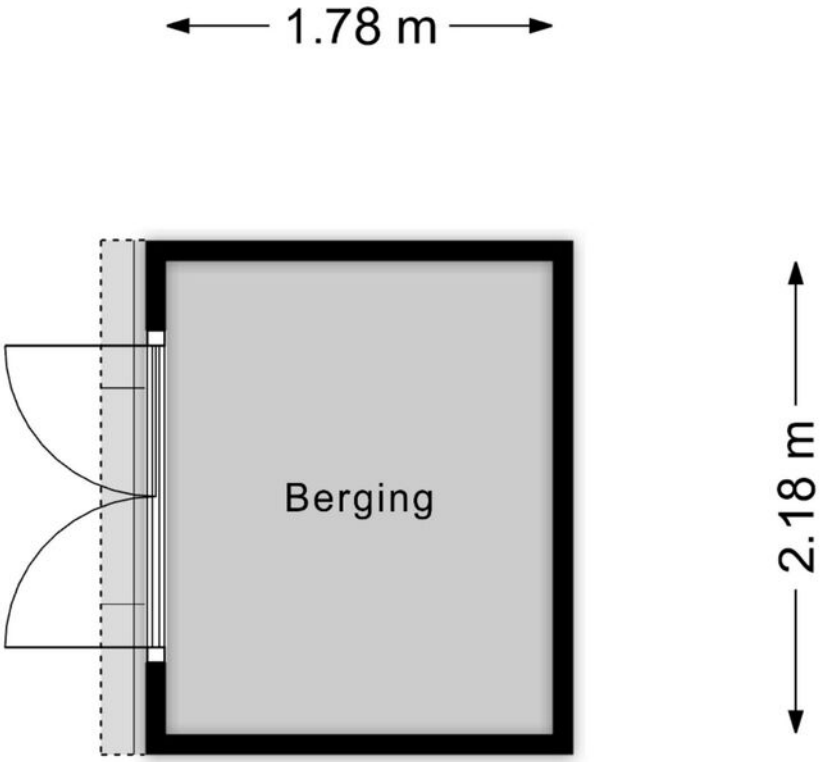
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond tweede etage



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

Plattegrond berging

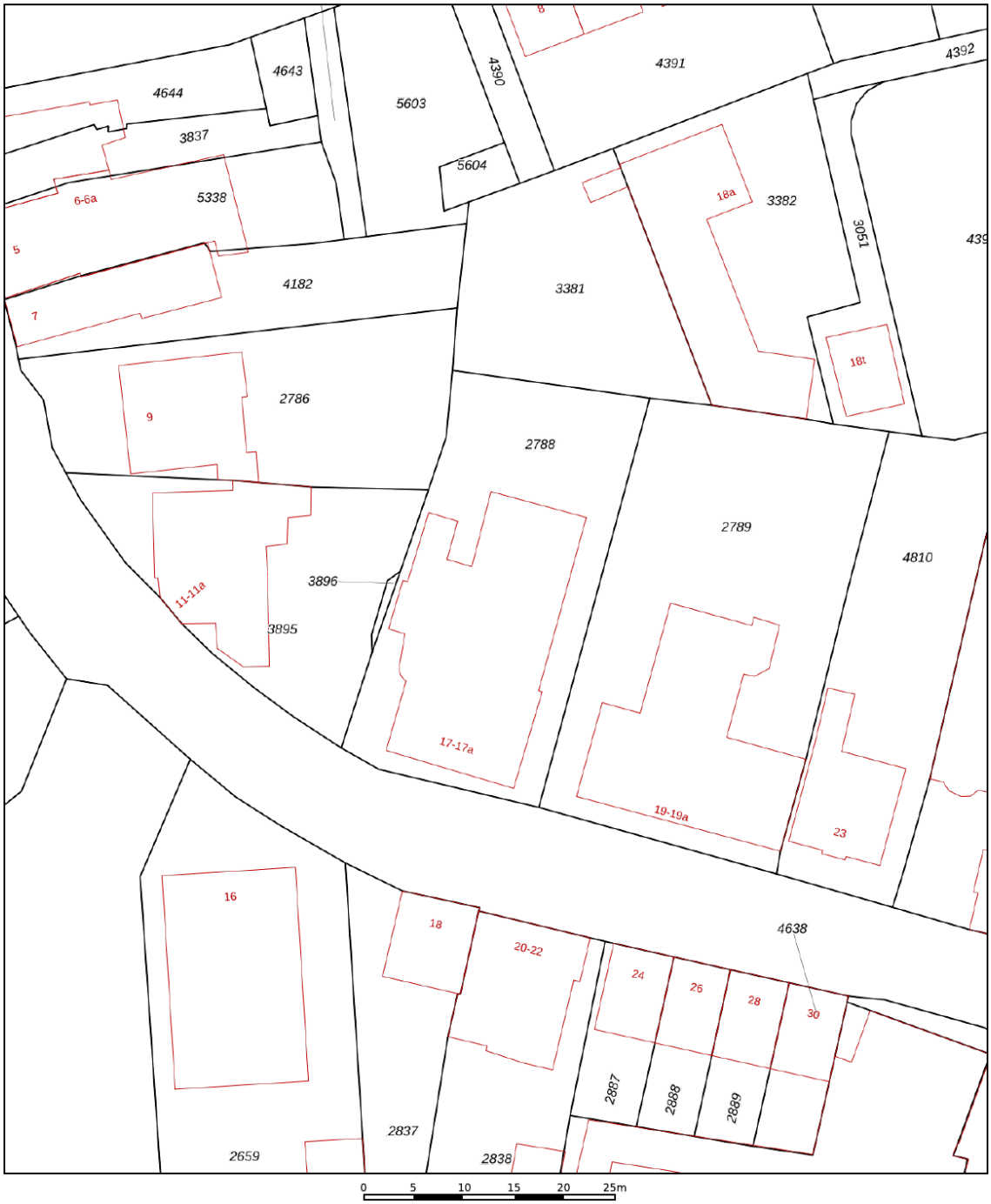


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Olst
Sectie	B
Perceel	2788

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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

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