Koningin Wilhelminalaan 20 A
Schalkhaar

€ 1.195.000 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
912 m³

Perceeloppervlakte
975 m²

Slaapkamers
6

Bouwjaar
1991

Vraagprijs
€ 1.195.000 k.k.





Aan een van de meest geliefde lanen van Schalkhaar, op een absolute A-locatie in het dorp, staat deze statige en bijzonder degelijk gebouwde vrijstaande villa uit de jaren '90. Een huis met karakter, ruimte, veel privacy en potentie – klaar voor een nieuwe eigenaar die het naar eigen smaak wil moderniseren en daarmee een droomwoning kan creëren op een uitzonderlijke plek.

De woning beschikt over een royaal woonoppervlak van circa 220 m² en is gelegen op een prachtig perceel van maar liefst 975 m². Hier ervaart u rust, privacy en volop ruimte, zowel binnen als buiten.

De architectuur van de woning kenmerkt zich door een statige uitstraling en solide bouwkwaliteit. Binnen treft u een ruim opgezet huis met een praktische indeling en veel lichtinval.

Het hart van het huis is de grote woonkamer met open haard , open keuken opgesteld in een praktische indeling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich een handige bijkeuken met extra bergruimte en aansluitingen voor witgoed. Deze geeft uitzicht op de royale tuin en is toegankelijk via de brede schuifdeuren. Over de gehele lengte van het huis is een elektrisch zonnescherm van 3 meter diep wat meteen een verlenging van het woongenot geeft.

De fraai aangelegde tuin rondom de woning is een van de absolute pluspunten. Hier geniet u in alle rust van het buitenleven, met volop ruimte voor terrassen, groen en ontspanning,

Of u nu houdt van lange zomeravonden, tuinieren of simpelweg privacy: deze tuin biedt het allemaal. De vrijstaande stenen garage maakt het geheel compleet en biedt extra bergruimte of mogelijkheden voor hobby's.

Bereikbaarheid en ligging
Schalkhaar staat bekend om zijn groene, rustige woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik. De ligging nabij Deventer en Diepenveen zorgen voor een uitstekende bereikbaarheid. Via de nabijgelegen uitvalswegen en snelwegen bent u bovendien vlot onderweg richting de Randstad, wat deze locatie ook bijzonder aantrekkelijk maakt voor forenzen die ruim en rustig willen wonen, maar toch verbonden willen blijven met de dynamiek van de stad.

Voor wie is dit huis?
Deze woning is bij uitstek geschikt voor kopers die op zoek zijn naar ruimte, kwaliteit en een toplocatie, en die bereid zijn te investeren om het geheel naar een hoger niveau te tillen. Een kans om een solide huis om te vormen tot een persoonlijke en eigentijdse villa op een plek waar zelden iets vrijkomt.

Algemeen

- Woonoppervlakte: ca. 220 m²
- (Bruto vloeroppervlak: ca. 350 m²!)
- Inhoud: ca. 912 m³
- Perceeloppervlakte: 975 m²
- Overdracht: in overleg; kan eventueel snel.

Indeling.
Begane grond:
Via de entree betreedt u de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de verschillende leefruimtes.
De ruime woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en kenmerkt zich door veel lichtinval en een prettig uitzicht op de voortuin en oprit.
Aan de achterzijde bevindt zich de tuingerichte keuken, hier is diverse inbouwapparatuur.
Aansluitend is er een praktische bijkeuken.
Daarnaast beschikt de begane grond over een extra kamer die uitstekend geschikt is als kantoor- perfect voor thuiswerken, praktijk aan huis, hobbykamer of slaapkamer. Vanuit deze kamer kan je naar de (wijn) kelder met goede stahoogte.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot maar liefst vijf (slaap)kamers, allen van goed formaat en flexibel in te delen.
Daarnaast is nog een (werk)kamer of kledingkamer.
De masterbedroom heeft een eigen ruime badkamer en suite, uitgerust met ligbad, douche, wastafel, toilet en een balkon op het zuiden.
Dan is er nog een tweede badkamer, voorzien van douche, wastafel en toilet
De slaapkamers aan de rechter voorzijde hebben toegang tot een balkon.

Via de overloop is per vlizotrap de royale bergzolder bereikbaar.
De ruime zolder heeft een radiator en er zijn twee dakramen.

Garage: Eventueel multifunctioneel te gebruiken, als hobbyruimte/sportruimte.

Interesse in deze vrijstaande villa?
Voor meer informatie over dit bijzondere huis, neem contact op met het team van Tysma Makelaars.

Energielabel
B

Verwarming
c.v.-ketel, open haard

Aantal kamers
8

Externe bergruimte
29 m²

























































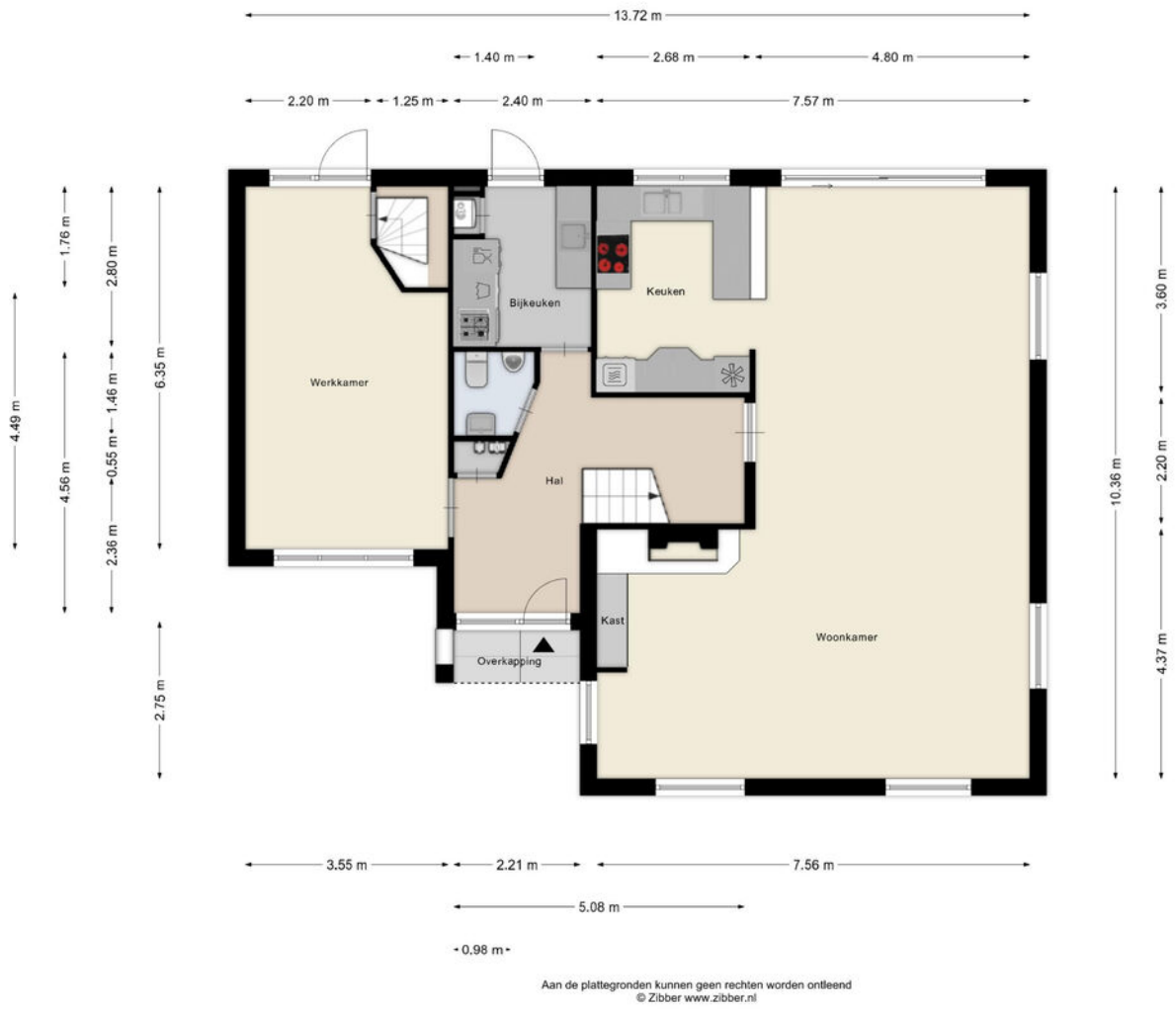








Begane grond

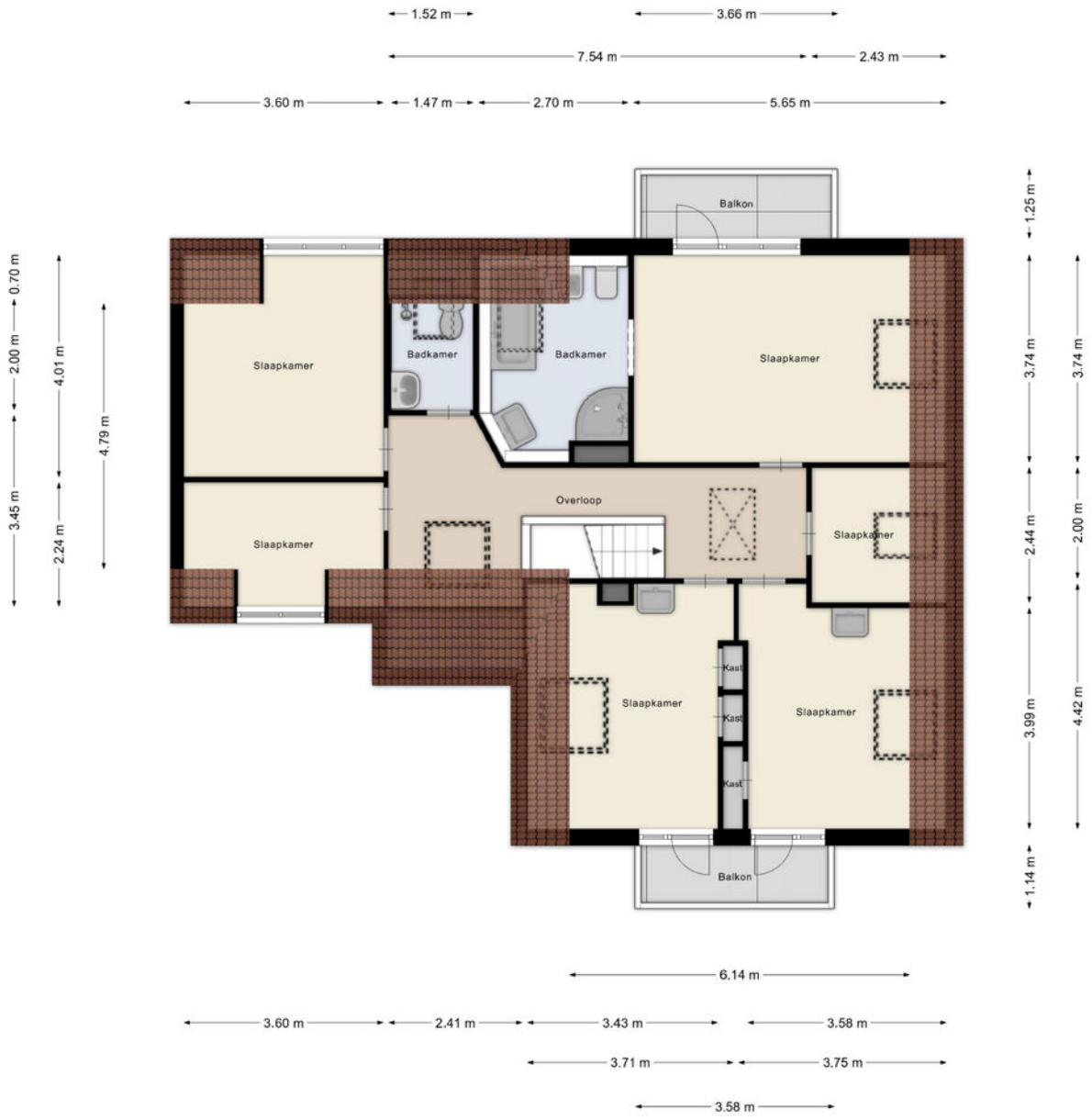


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond met tuin

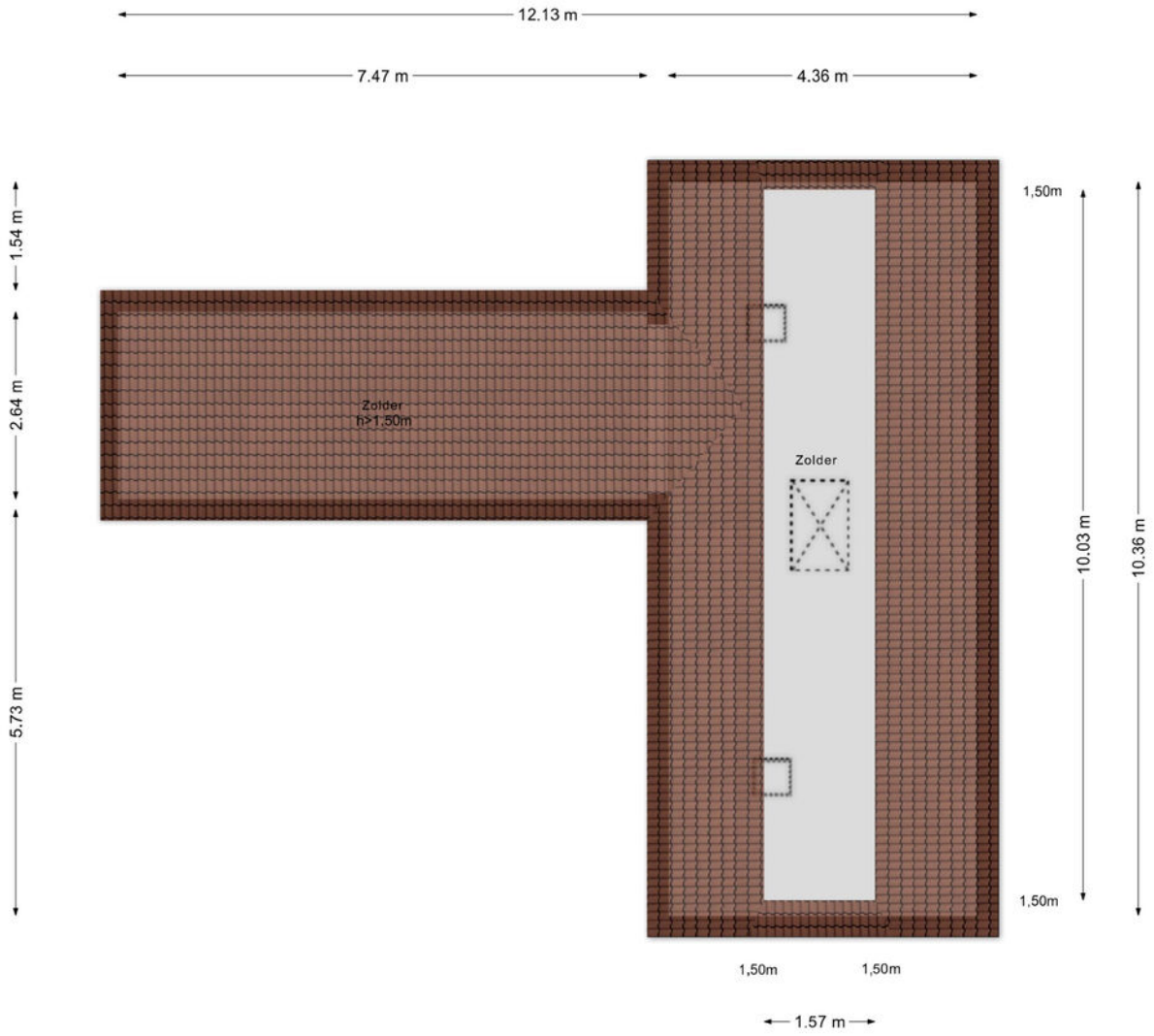


Eerste verdieping



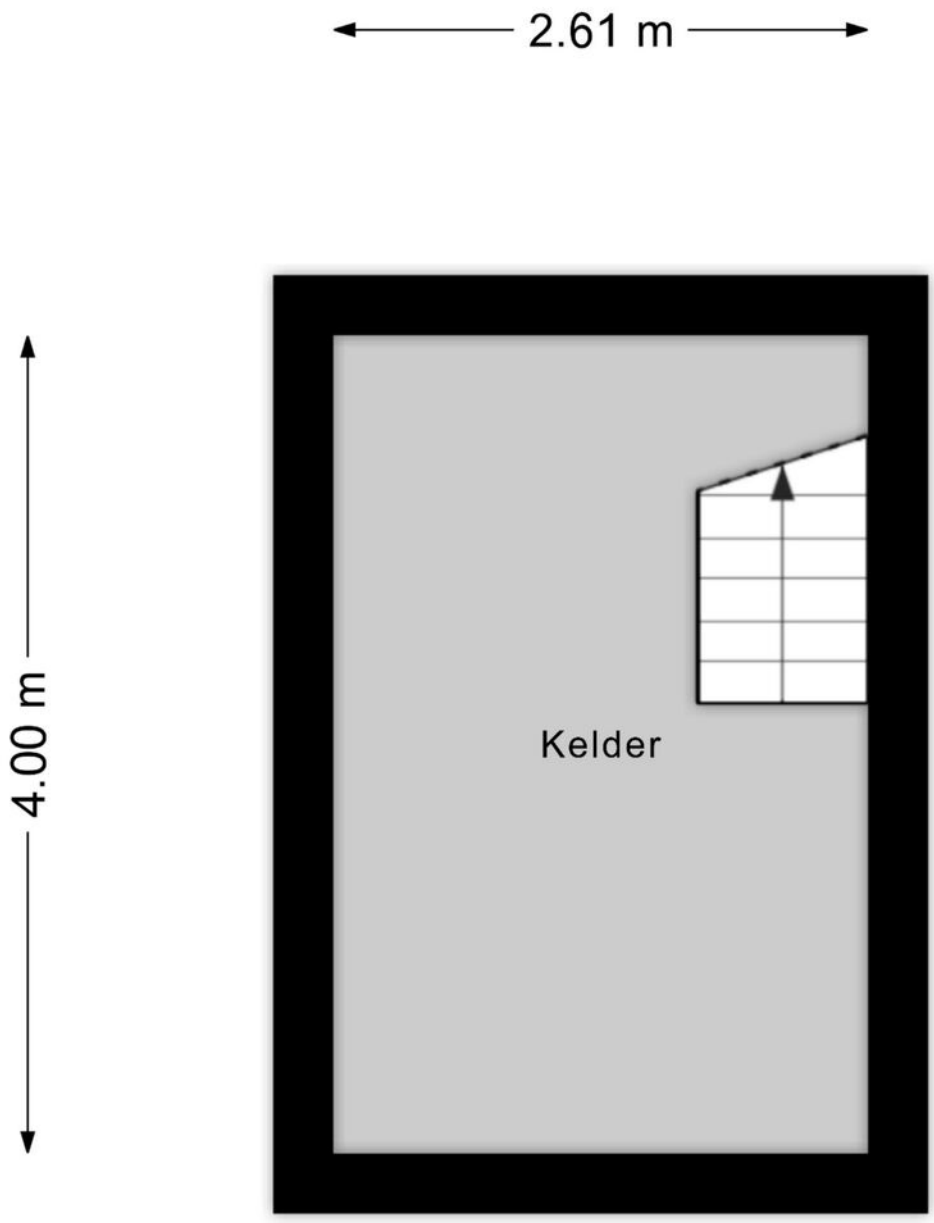
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zolder



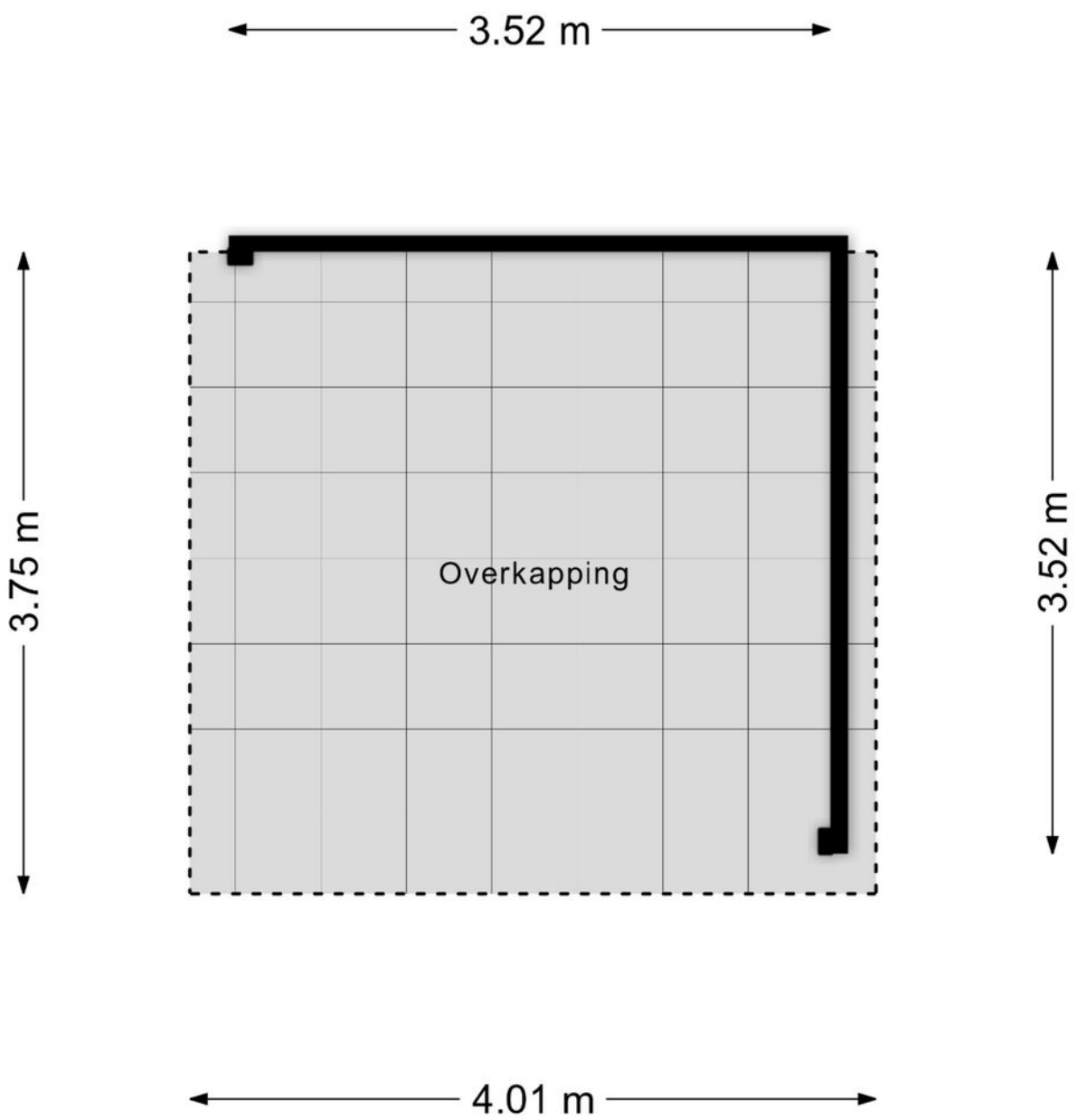
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder



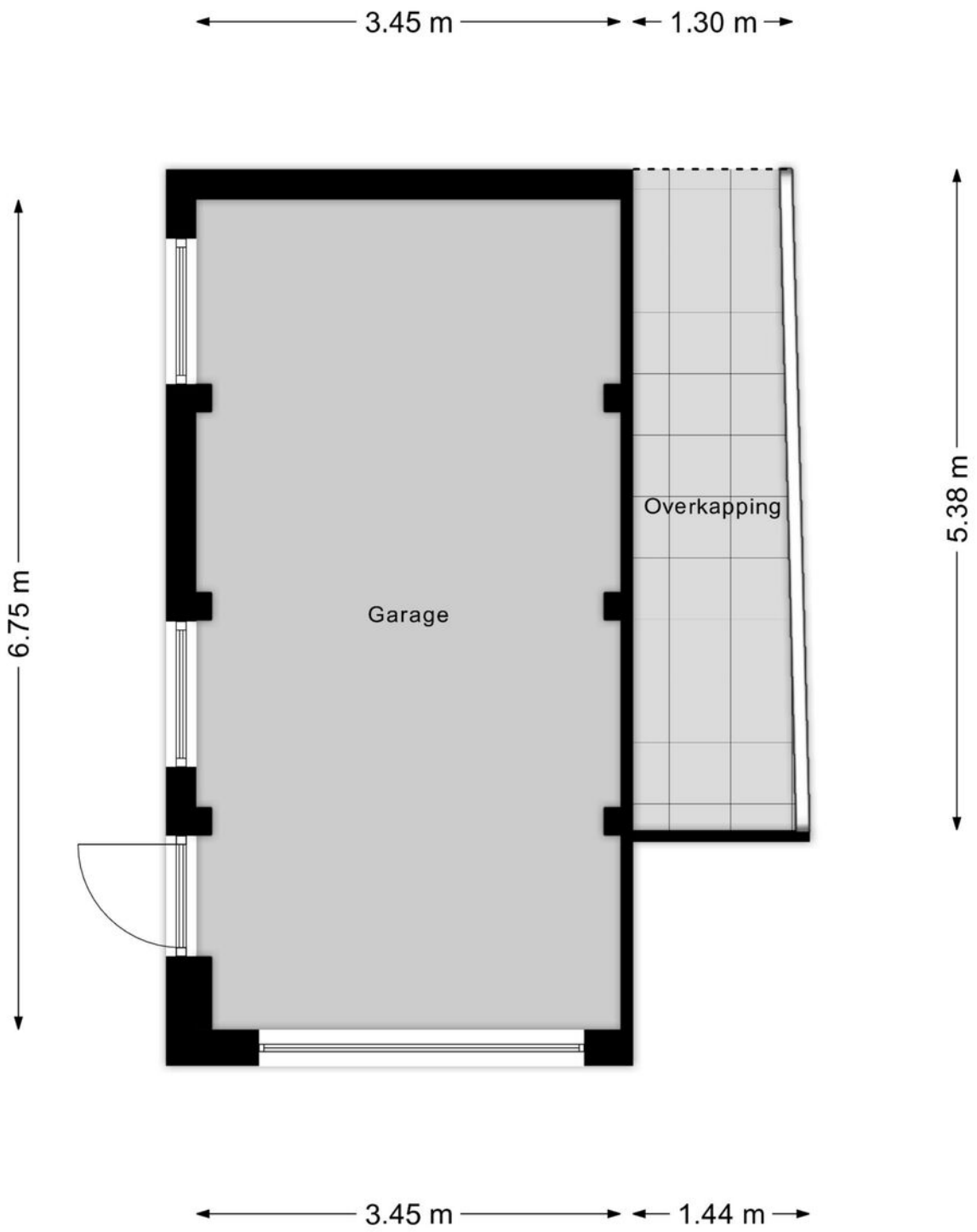
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Overkapping



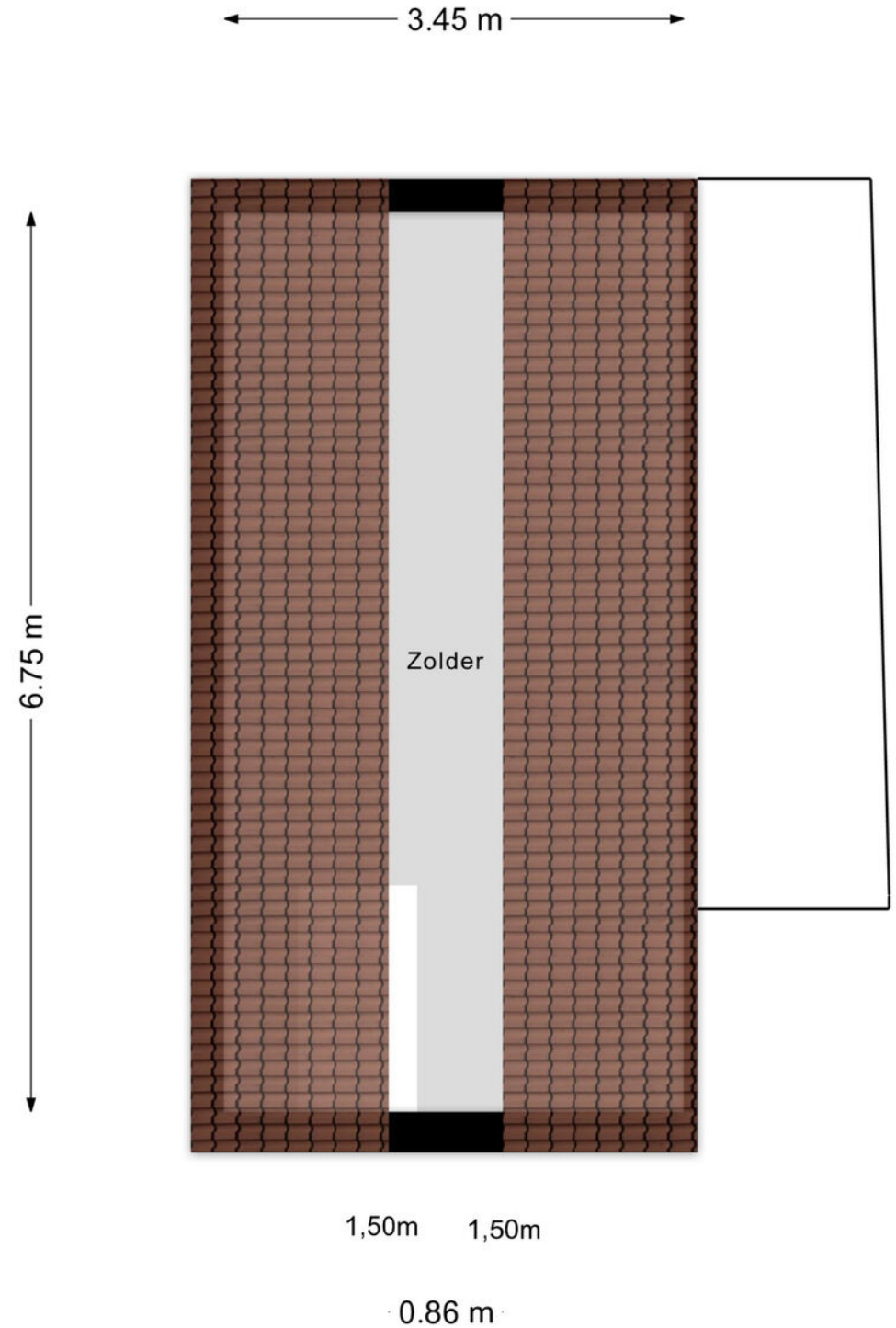
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage



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

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 5 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Deventer
Sectie	F
Perceel	2765

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			
Houtkachel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis			X
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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.

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