# *Thorbeckestraat 54*
# *Olst*

*€ 649.000 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*
151 m²

## *Inhoud*
629 m³

## *Perceeloppervlakte*
486 m²

## *Slaapkamers*
4

## *Bouwjaar*
1972

## *Vraagprijs*
€ 649.000 k.k.





***Vrijstaand instapklaar huis op bijna 500 m² eigen grond. Er zijn maar liefst 2 garages en er is tevens een aangebouwde veranda. Deze woning is nagenoeg volledig gerenoveerd en gemoderniseerd, maar ook uitgebouwd in 2016. Het resultaat is niet alleen fraai, maar ook praktisch en comfortabel.***

instapklaar huis op bijna 500 m² eigen grond. et alleen fraai, maar ook praktisch en comfortabel.Je ervaart de luxe van op eigen terrein parkeren.
De moderne woon/leefkeuken heeft door de aanwezige lichtstraten, in combinatie met de dubbele openslaande, de tuindeuren en het kozijn aan de zijkant, ongekend veel daglichttoetreding.

Binnen woon je hier dus geweldig, maar het buitenleven is hier ook een feest.
De achtertuin heeft een gunstige ligging, is ruim van opzet en biedt ook veel privacy.
Naast de royale schuur (2020) met pannen gedekte nok, is er een sfeervolle overkapping.

Kortom een geweldig huis!
Kom dit zelf ervaren, want dit is een "must see!"

Indeling.
begane grond: entree, hal met trapopgang, meterkast en ruim toilet. De woonkamer is aan de voorzijde, hier is een gezellige haard (2020; haard, kanaal en dakdoorvoer). De moderne open woonkeuken (2017) heeft een kook/spoel eiland en er is een natuursteen werkblad. De wenselijke inbouwapparatuur is aanwezig: kookplaat met 5 gaspitten, een afzuigkap, een koel/vries combinatie, een vaatwasser en een oven.
Op haar beurt geeft de keuken toegang tot de praktische bijkeuken, hier zijn wasmachine aansluitingen en er is een spoelbak. De achtertuin is bereikbaar via een deur, maar ook de naastgelegen oprit.

1e verdieping: Overloop. Hoofdslaapkamer aan de voorzijde met vaste kastenwand en balkon.
Dan zijn er nog twee slaapvertrekken aan de achterzijde, waarbij de kleinere kamer over een vaste kast beschikt.
De badkamer (2017) heeft een inloopdouche, een toilet en een wastafelmeubel, tevens is er vloerverwarming. Middels twee bovenraampjes komt hier prettig veel daglicht binnen.

2e verdieping: Wat een toevoeging is deze woonlaag.
Als kers op de taart heb je hier bijna 34 m² woonoppervlakte (ruim 56 m² bruto vloeroppervlakte!) tot je beschikking.
De zeer ruime dakkapel (2026) is een waardevolle uitbreiding en zorgt voor veel licht en zicht.
Op de lichte ruime overloop is de CV ketel opstelling (februari 2026). Tevens zijn hier, net als in de bijkeuken, aansluitingen voor wasapparatuur. Naast de volwaardige slaapkamer van maar liefst ca 17 m², is er veel bergruimte.

## *Bijzonderheden:*

- -Grote dakkapel 2026 geplaatst.
- -C.V. ketel vernieuwd (februari 2026).
- -Comfortabele vloerverwarming op begane grond en in badkamer.
- -Vloer-, dak- en muurisolatie en isolerend glas: energielabel C.
- -Uitgebouwd in 2016.
- -Royale schuur (2020)
- -2022 garage dak en overkapping bitumen vernieuwd.
- -2022 elektra garage vernieuwd.

En alsof dat niet genoeg is, is er middels een luik nog een bergvliering.

WONEN IN OLST
Olst is een sfeervol dorp op één van de mooiste plekken aan de IJssel. Wanneer je aankomt via de veerpont, geniet je van een prachtig uitzicht. Over het water, over het groen én over Olst. Je herkent het dorp direct aan de indrukwekkende watertoren, de oude korenmolen en de historische schoorsteenpijp van de Olbafabriek. Tussen Olst en Diepenveen liggen prachtige natuurgebieden met schitterende landgoederen waar je uren kan wandelen en kan genieten van de omgeving.
Loop je door de gezellige straten van Olst, dan kom je verschillende winkels tegen. Je vindt er supermarkten, maar ook een bakker, een drogist en diverse speciaalzaken. Heb je kinderen, dan kun je uit verschillende basisscholen en kinderdagverblijven kiezen. Middelbare scholen bevinden zich in de directe omgeving.
Olst is goed bereikbaar. Via de N337 rijd je eenvoudig naar verschillende plaatsen in de buurt. Je kunt ook de trein pakken. Het dorp heeft een eigen station, waardoor je snel in verschillende binnensteden staat: in een kwartier reis je naar Zwolle, in slechts vijf minuten naar Deventer en in twintig minuten naar Apeldoorn.

Algemeen
Bouwjaar: 1972; grondig gerenoveerd vanaf 2016.
Woonoppervlakte: ca. 151 m²
Inhoud: ca.  629 m³
Perceel: 486 m²

Aanvaarding: in overleg (richtlijn april 2027)

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, vloerverwarming

## *Aantal kamers*
5

## *Externe bergruimte*
32 m²

## *Tuin*
west

























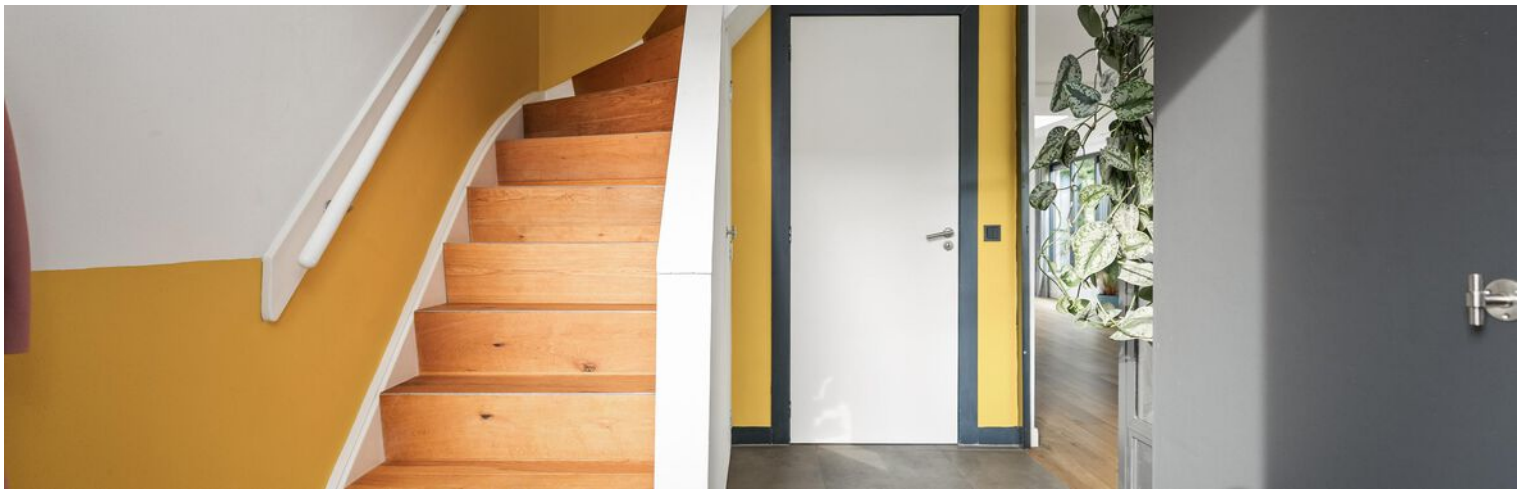






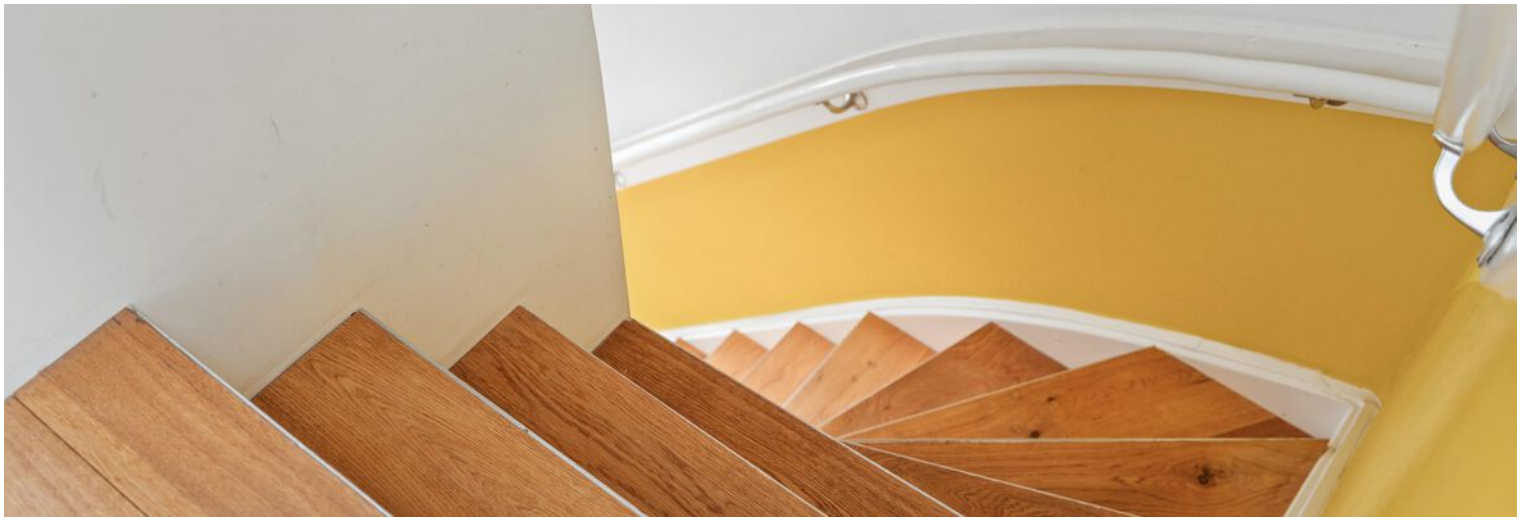




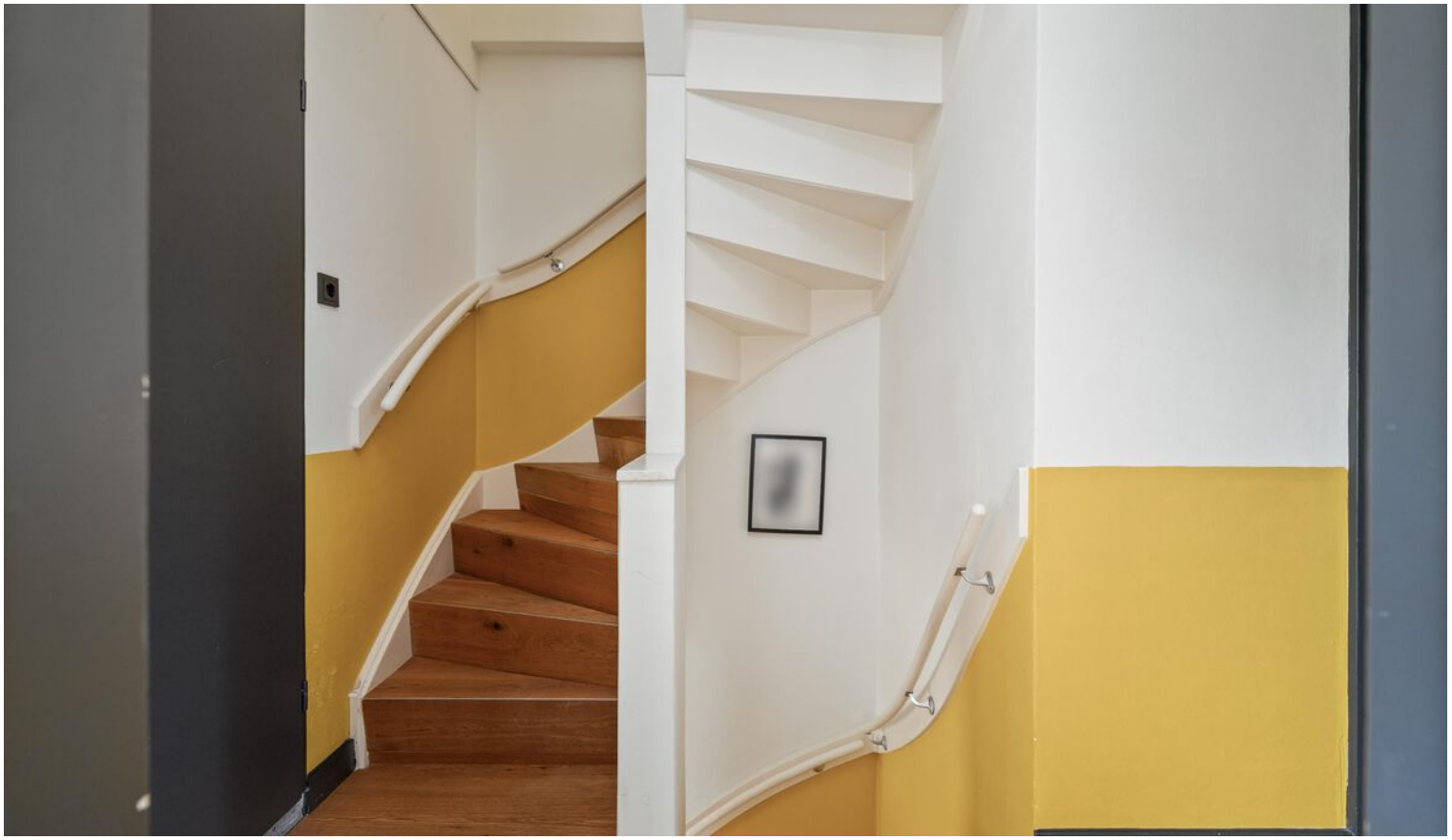




















































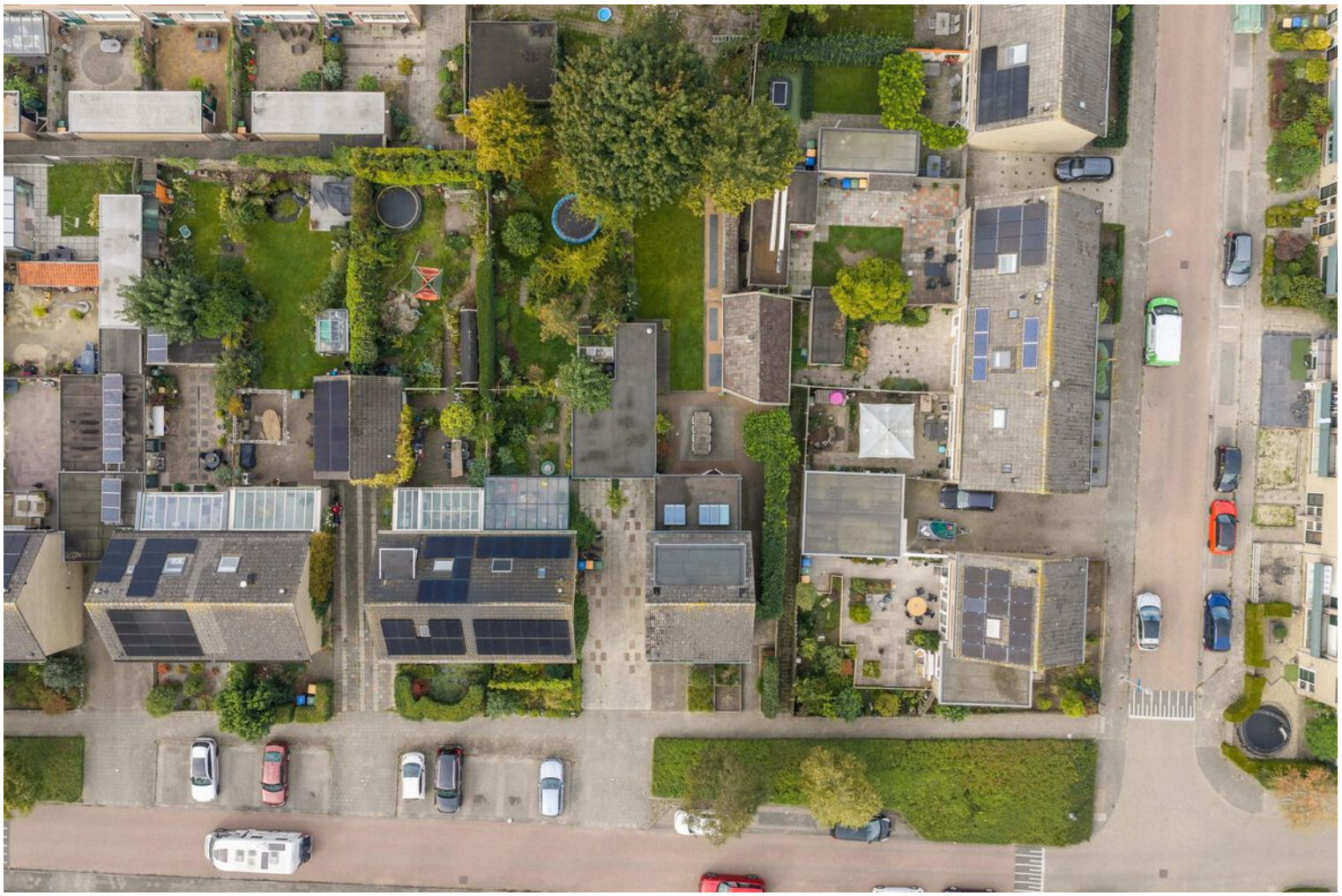
















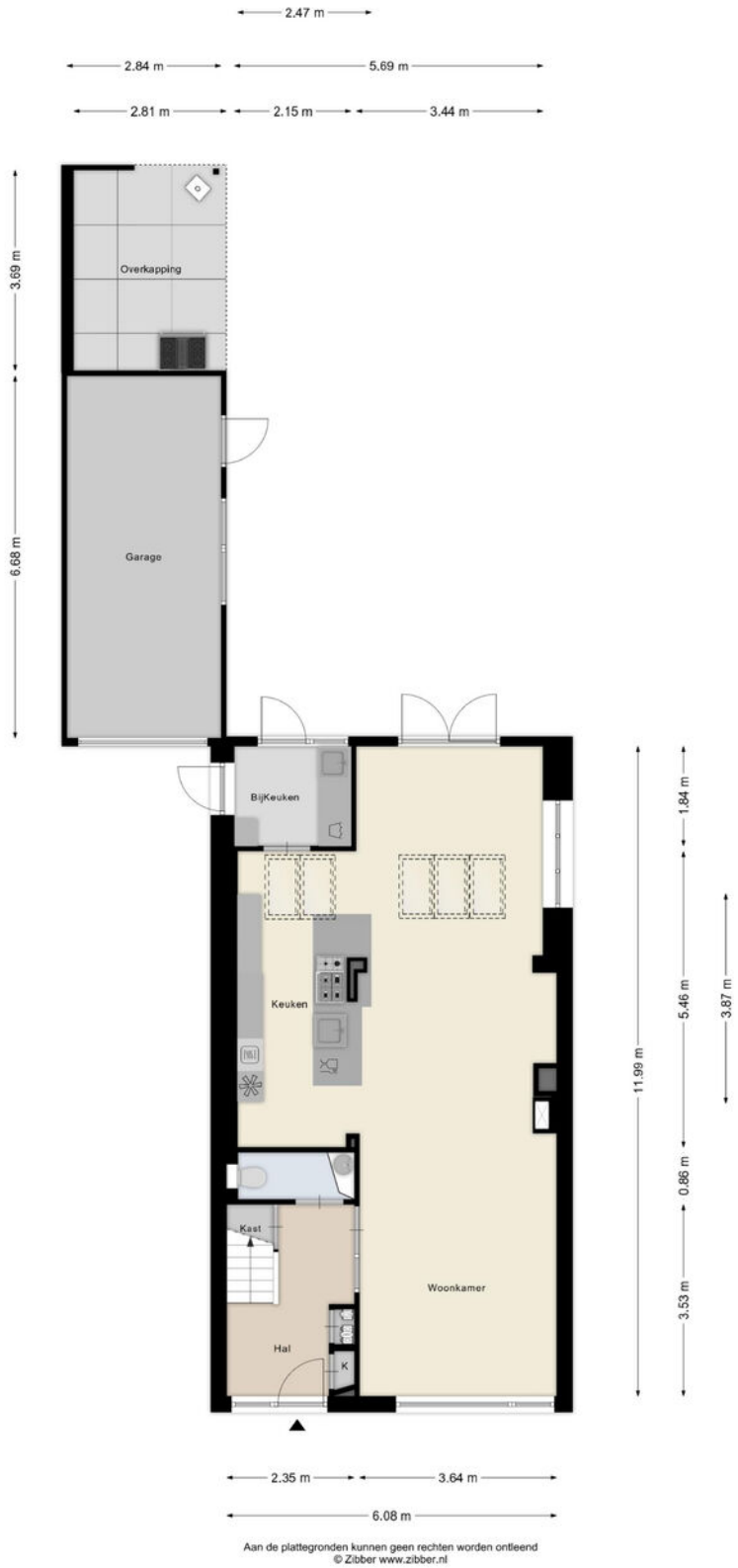


# Plattegrond begane grond met tuin




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

# Plattegrond begane grond

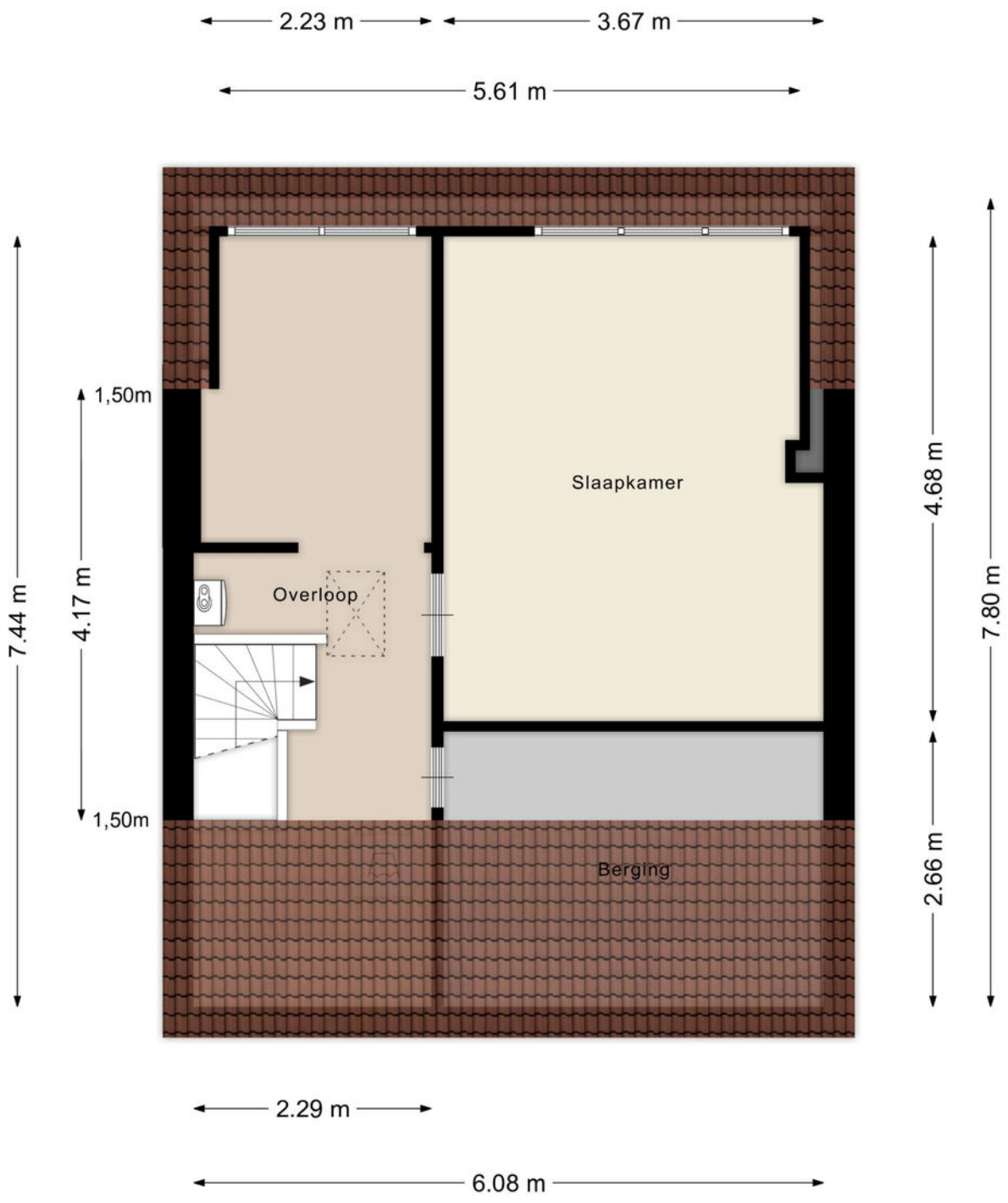


# Plattegrond eerste verdieping



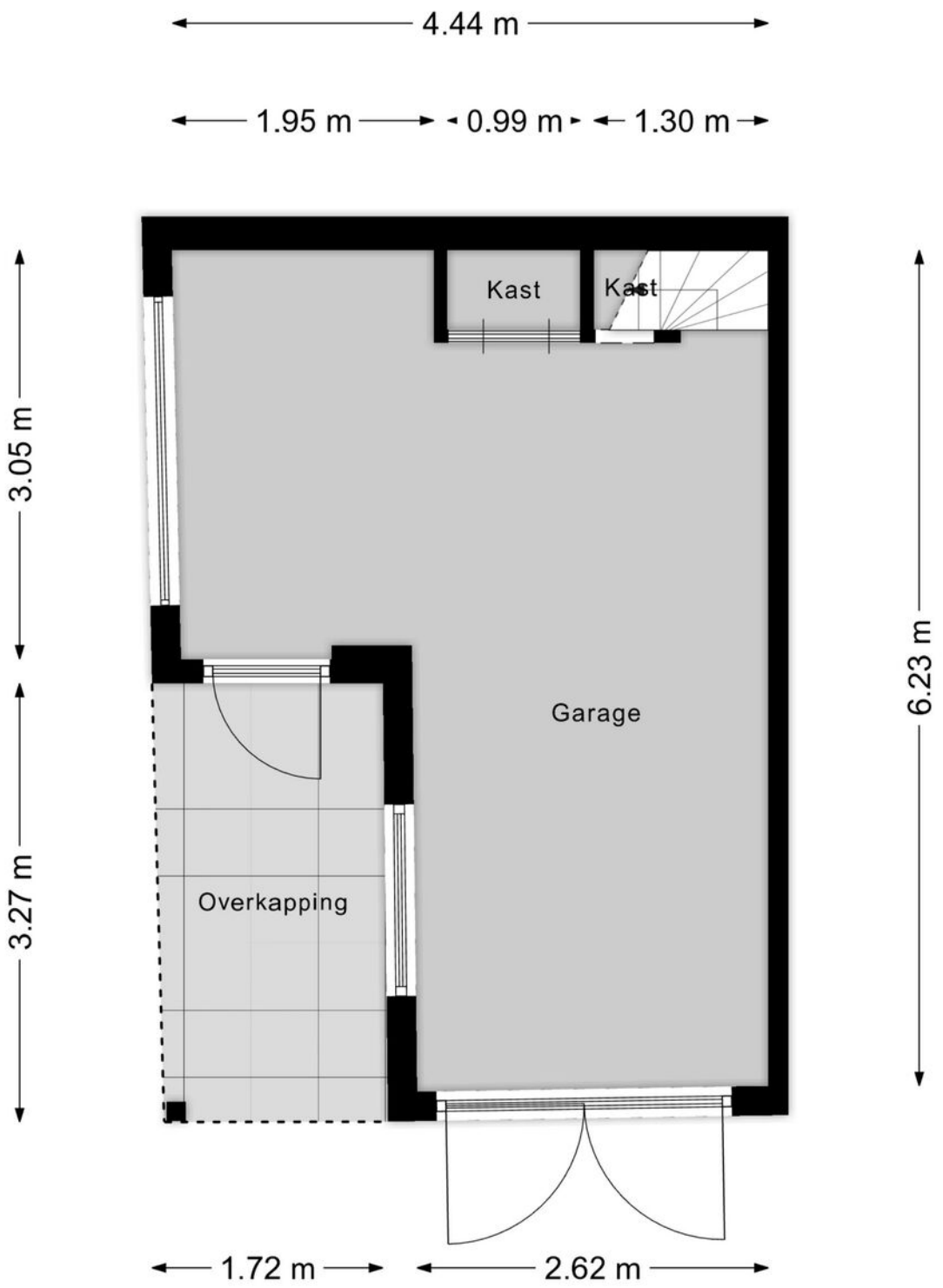

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond tweede etage



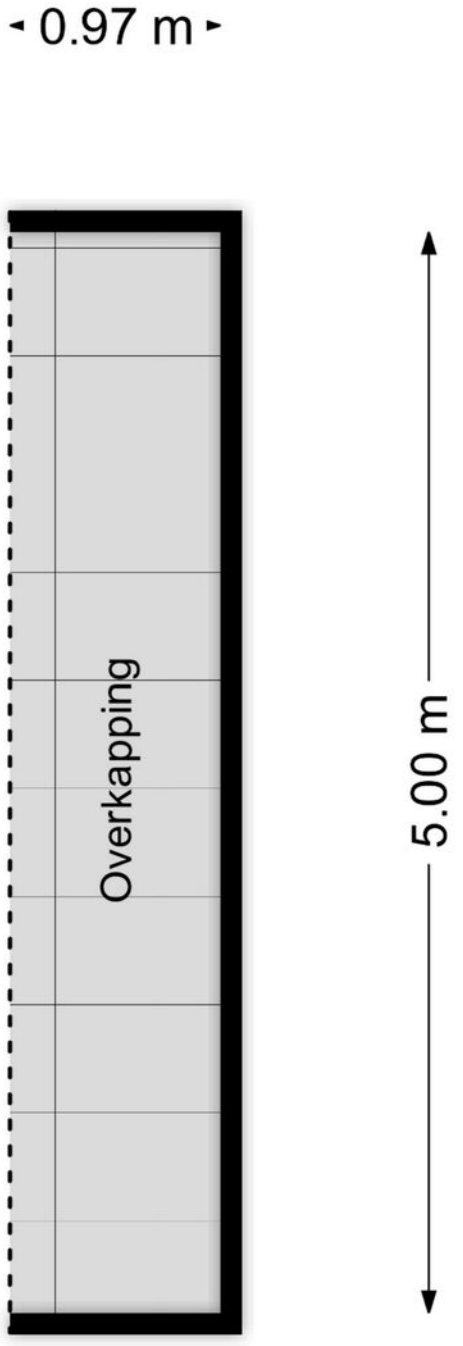

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond garage



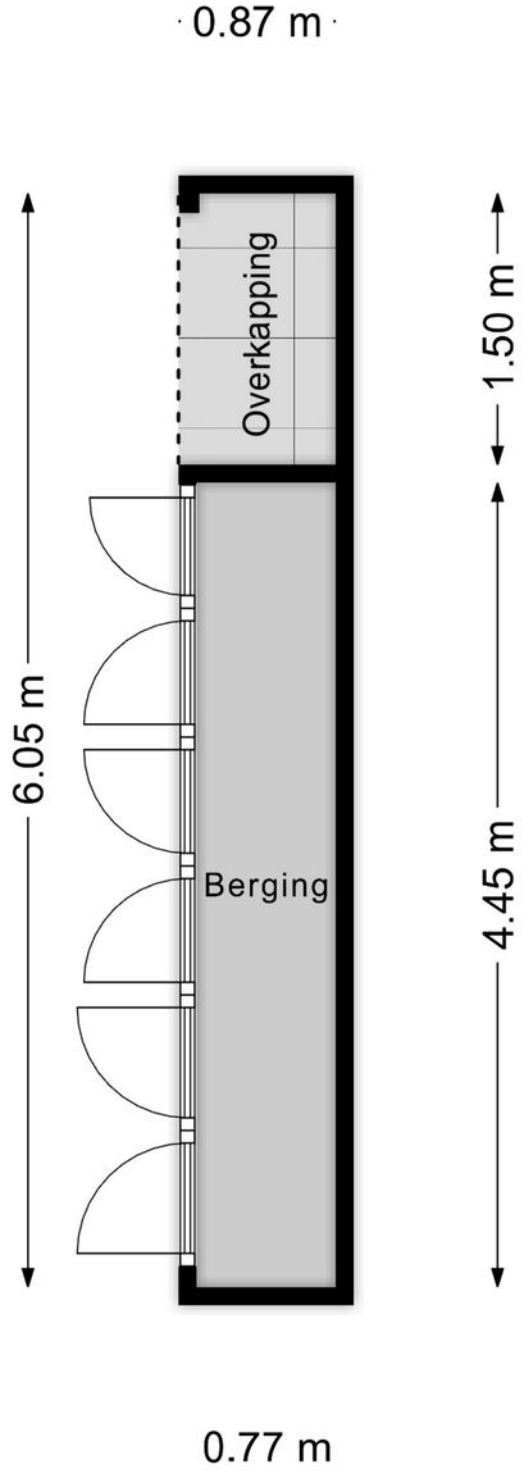

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# *Plattegrond overkapping*



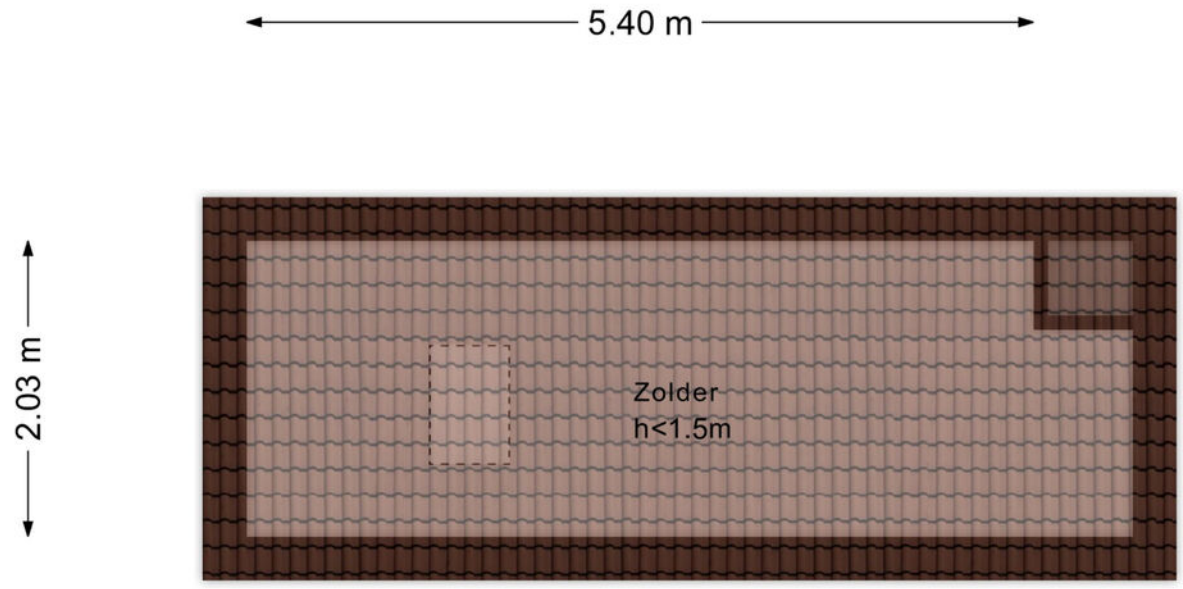

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# *Plattegrond berging*



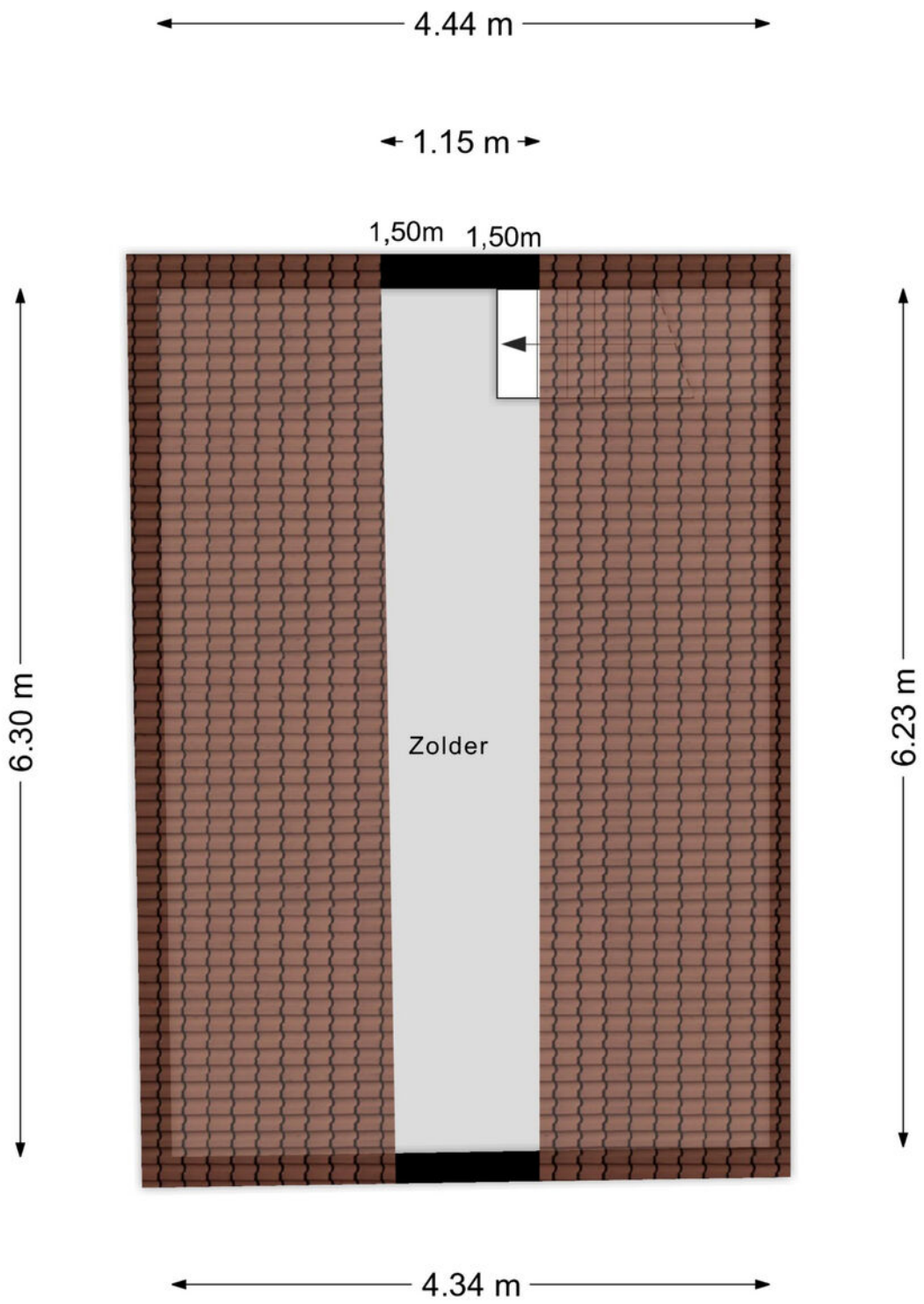

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegrond zolder




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

# Plattegrond zolder




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

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Houtkachel | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| - buitenverlichting | X | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | | X |
| - rolgordijnen | | | X |
| - Plisse gordijn groot voorzijde Begane grond | | | X |
| - Gordijnen verdieping (rails blijven achter) | | X | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - parketvloer | X | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| | | | |
| Overig, te weten | | | |
| - houtkachel onder de veranda | | | X |
| - houtkachel inclusief stalen pijp tot verdieping schuur | | X | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koel-vriescombinatie | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - fontein | X | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| | | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| (Voordeur)bel | | X | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Screens | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| losse stellingkasten garage | | X | |
| vaste schappen/kasten schuur en garage | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Overig** | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - parasol inclusief voet | | 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