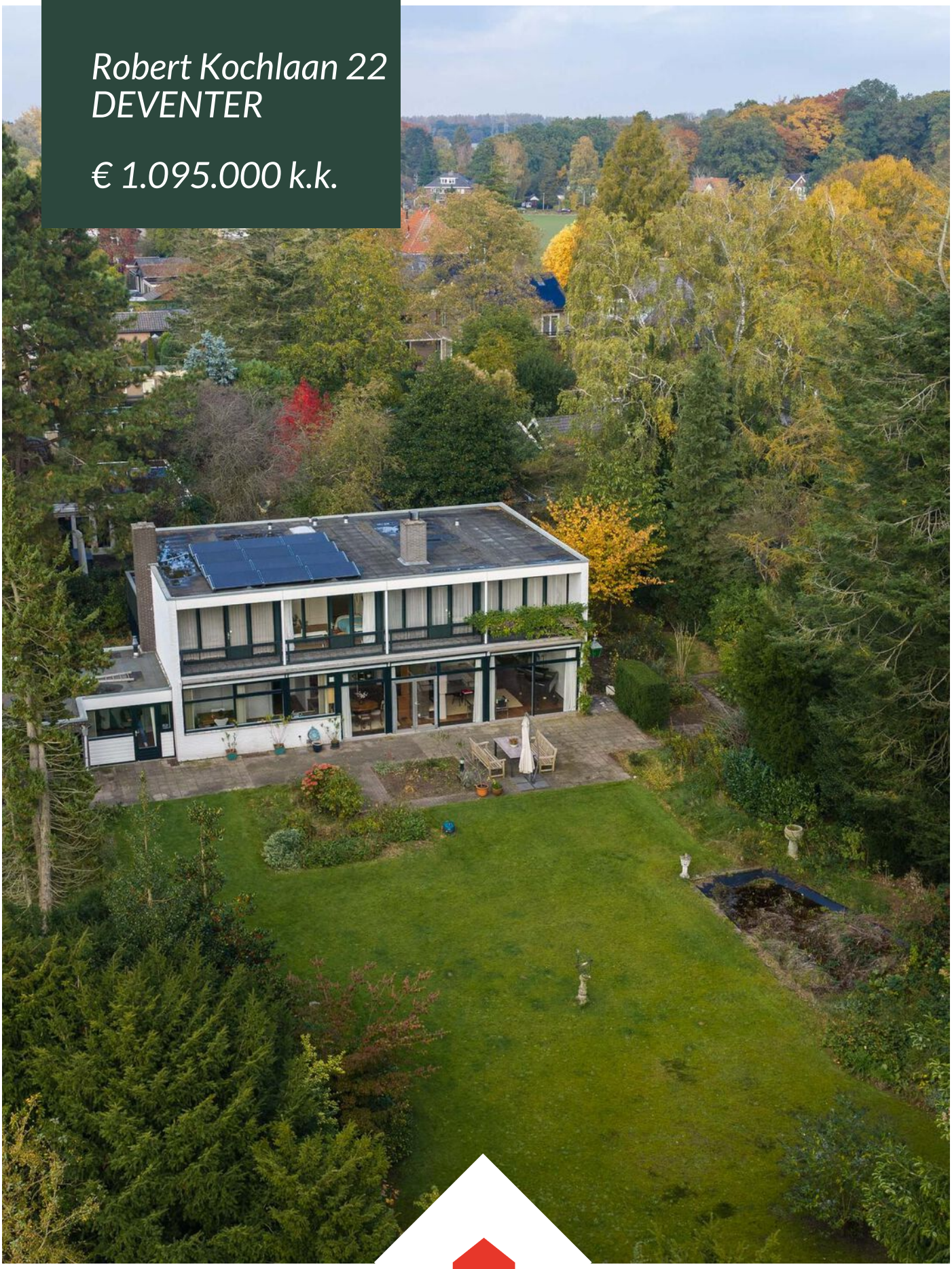
Robert Kochlaan 22
DEVENTER

€ 1.095.000 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
313 m²

Inhoud
1392 m³

Perceeloppervlakte
2050 m²

Slaapkamers
6

Bouwjaar
1964

Vraagprijs
€ 1.095.000 k.k.





BIJZONDER RUIME VRIJSTAANDE VILLA MET TIJDLOZE ARCHITECTUUR, MULTIFUNCTIONELE PRAKTIJKRUIMTE EN EEN SCHITTERENDE TUIN VAN MAAR LIEFST 2.050 M²! Op een bijzonder fraaie locatie in een geliefde villawijk, op korte afstand van het historische centrum van Deventer en nabij het gezellige dorp Schalkhaar, staat deze indrukwekkend ruime, onder architectuur van Twijnstra gebouwde vrijstaande villa.

Een woning met karakter, allure en verrassend veel mogelijkheden!

Wat deze villa zo bijzonder maakt, is de combinatie van tijdloze architectuur, een royale en speelse indeling en een uitzonderlijk groot perceel van maar liefst 2.050 m². De fraai aangelegde tuin ligt op het zuiden en wordt omzoomd door volwassen bomen en struiken, waardoor je hier volop kunt genieten van rust, ruimte en privacy. Bovendien beschikt de woning over een bijzonder ruime dubbele garage, met plaats voor twee auto's.

Een extra aantrekkelijk aspect is de voormalige praktijkruimte, die dankzij de eigen entree en de aanwezige voorzieningen tal van gebruiksmogelijkheden biedt. Denk aan een comfortabel gastenverblijf, een kantoor of praktijk aan huis, een mantelzorgvoorziening of zelfs een zelfstandige woonruimte voor inwonende familie. Ook voor wie met meerdere generaties onder één dak wil wonen, biedt deze villa uitstekende mogelijkheden. Het linker gedeelte beschikt namelijk over een eigen entree en een zelfstandige indeling. Een ideaal familie huis!

Ook de ligging is bijzonder aantrekkelijk. Je woont hier heerlijk rustig en groen, terwijl winkels, scholen, sportvoorzieningen, uitvalswegen en het gezellige stadscentrum van Deventer zich allemaal op korte afstand bevinden.

Een unieke combinatie van ruimte, privacy, architectuur en veelzijdigheid, op een prachtige locatie nabij de stad!

INDELING:
Begane grond:
Via de vestibule kom je in de indrukwekkend ruime hal. De fraaie natuurstenen vloer, de royale afmetingen en de bijzondere lichtinval maken deze ruimte direct tot een echte eyecatcher en het visitekaartje van de woning.

Vanuit de hal is de royale, L-vormige en op de tuin gerichte living bereikbaar. Deze sfeervolle leefruimte kenmerkt zich door de grote raampartijen, openslaande tuindeuren en hoge plafonds, die samen zorgen voor een prachtige lichtinval en een heerlijk ruimtelijk gevoel. De open haard vormt een sfeervol middelpunt en zorgt op koudere dagen voor extra warmte en gezelligheid. Aansluitend bevindt zich een tweede zitkamer, een heerlijke plek om je even terug te trekken met een goed boek of bijvoorbeeld in te richten als speel- of hobbyruimte.

Bijzonderheden:

- Praktisch ingedeelde woning met zeer veel gebruiksmogelijkheden.
- Goede staat van onderhoud
- De woning is gedateerd en er dient rekening gehouden te worden met modernisering
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing
- Voorzien van 12 zonnepanelen
- Zeer fraaie ligging nabij alle voorzieningen

De woonkeuken sluit mooi aan op de living en biedt een prachtig uitzicht over de tuin. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en beschikt over een grote vaste kastenwand, waardoor er volop praktische bergruimte aanwezig is voor keukenbenodigdheden en proviand. Het plafond is een leuk detail in deze ruimte wat de bijzondere architectuur onderstreept.
Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met een buitendeur naar de achtertuin, een bergkast en de opstelling van de cv-installatie. Vanuit hier is tevens de bijzonder ruime dubbele garage bereikbaar, waar je met gemak twee auto's kunt parkeren.

Voormalige praktijkruimte:
Een bijzonder onderdeel van deze villa is de voormalige praktijkruimte, die in de jaren zeventig onder architectuur van Kristinsson is gerealiseerd. Deze ruimte heeft een eigen entree aan de voorzijde en is daardoor uitstekend geschikt voor uiteenlopende doeleinden.

Via het entreehalletje kom je in de ruime hal met toilet. Verder zijn er een ontvangstruimte/ werkkamer (voorheen wachtkamer), een open kantoorruimte met archiefruimte (voorheen receptie) en twee separate (werk)kamers. De achterste kamer heeft een fraai uitzicht op de zijtuin. Dankzij de verschillende lichtkoepels valt er bovendien op een prettige manier extra daglicht naar binnen.

Vanuit de hal is via een luik de grote provisiekelder bereikbaar.

De indeling en zelfstandige entree maken dit gedeelte bijzonder geschikt voor een kantoor of praktijk aan huis, een gastenverblijf, mantelzorg een zelfstandige woonvoorziening of welness / fitnessruimte.

Eerste verdieping:
De fraaie trappartij, met karakteristieke vierkante raampjes, brengt je naar de ruime overloop. Hier bevinden zich twee grote vaste kasten, een lichtkoepel, een badkamer met douche en een separaat toilet.

De verdieping beschikt over maar liefst vier bijzonder ruime slaapkamers. Drie slaapkamers hebben rechtstreeks toegang tot het doorlopende balkon aan de achterzijde, vanwaar je uitkijkt over de groene tuin. Alle slaapkamers zijn voorzien van meerdere grote vaste kasten en een eigen wastafel.
De royale masterbedroom beschikt over een eigen badkamer met een ligbad-douchecombinatie, dubbele wastafel en toilet.
Een comfortabele en praktische privéruimte binnen deze toch al bijzonder ruime villa.

Energielabel
D

Verwarming
c.v.-ketel

Aantal kamers
9

Externe bergruimte
-

Tuin

TUIN:
De tuin is zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze villa. Met een oppervlakte van maar liefst 2.050 m² beschik je hier over een buitenruimte die je niet vaak tegenkomt in een woonwijk zo dicht bij het centrum van Deventer.

De tuin ligt op het zuiden en is rondom fraai omzoomd met volwassen bomen en diverse struiken. Hierdoor geniet je niet alleen in de zomer, maar ook in de winter van een optimale mate van privacy. De verschillende groene zichtlijnen en de volwassen beplanting geven de tuin een parkachtig karakter.

Direct bij de woonkamer en woonkeuken bevindt zich een royaal terras waar je heerlijk van de zon en het uitzicht over de tuin kunt genieten. Daarnaast is er ook een terras op een beschutte, schaduwrijke plek, zodat je op warme zomerdagen juist even de verkoeling kunt opzoeken.

Woonoppervlakte: ca. 313 m²
Inhoud: ca. 1392 m³
Perceeloppervlakte: 2050 m²
Aanvaarding: Per direct mogelijk.

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 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.

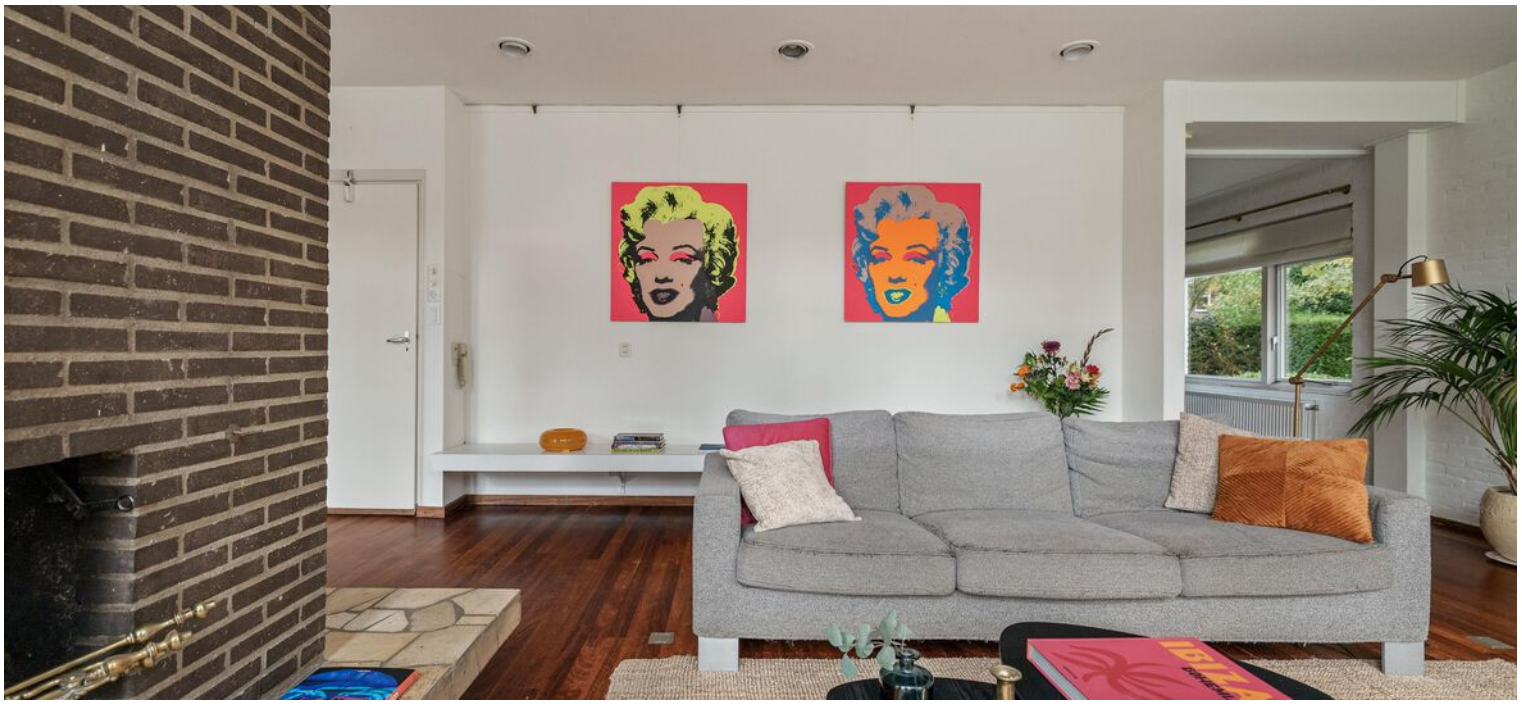



























PIET BOON










































































































Kies een bevlogen aankoopmakelaar!
NVM
Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar
nvm.nl

Plattegrond begane grond



Plattegrond begane grond met tuin

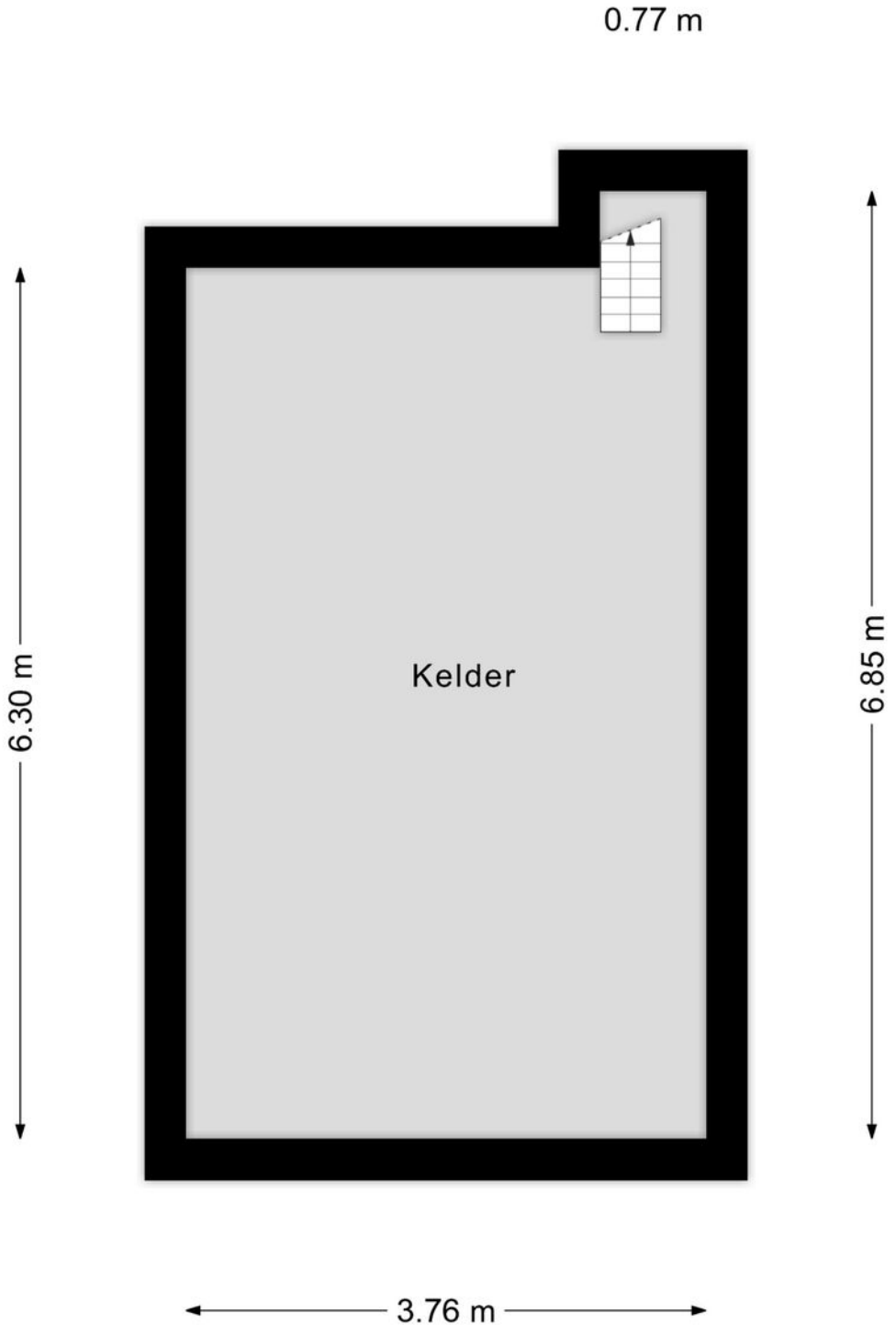


Plattegrond eerste etage



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

Plattegrond kelder

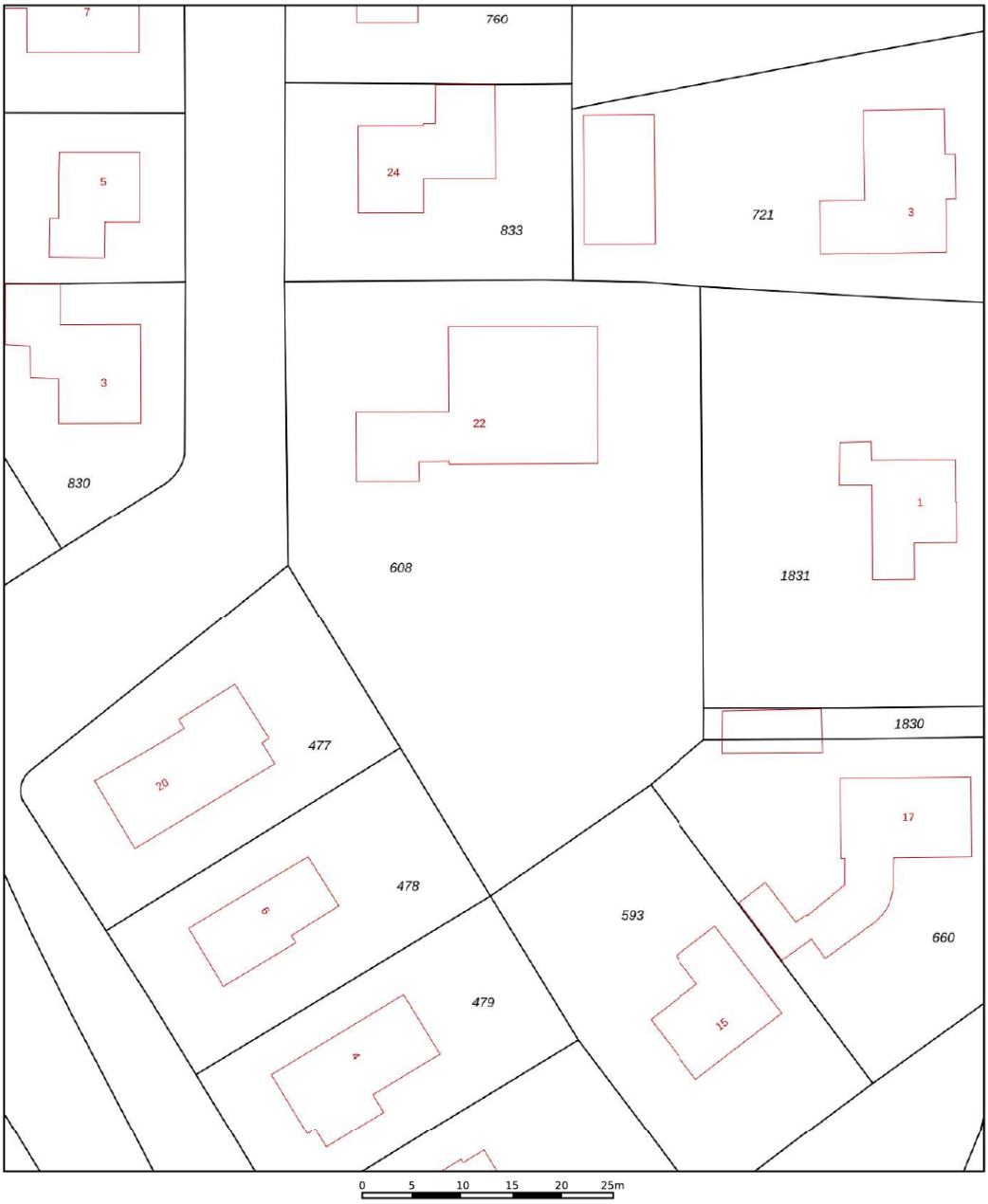


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Robert Kochlaan 22



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Deventer
Sectie	F
Perceel	608

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		
Radiatorafwerking	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		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse planten (in potten)		X	
Tuin - Verlichting/installaties			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	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



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