

Oudegoedstraat 25
Deventer

€ 550.000 k.k.





*Dat is nog
eens heerlijk
thuis komen*



Woonoppervlakte

205 m²

Inhoud

804 m³

Perceeloppervlakte

155 m²

Slaapkamers

4

Bouwjaar

1933



Vraagprijs

€ 550.000 k.k.



Op zoek naar veel ruimte en mogelijkheden?

En dat ook nog in een gewilde woonomgeving, dichtbij het centrum.

Aan de kruising van de Oudegoedstraat met de Hoge Belt bevindt zich dit bijzondere woonhuis.

De besloten tuin op het westen herbergt de nodige privacy.

Het betreft een charmante zogeheten snoeptuintje, met een volgroeide vijgenboom, frambozenstruiken, een honingbes struik en blauwe bessen.

Ook staat er een stenen schuur met nok. Dit deel van de Oudegoedstraat betreft één richtingsverkeer.

Na verschillende bestemmingen gehad te hebben zijn de nummers 25-27 aan de Oudegoedstraat gefuseerd tot één woonhuis. Fraaie vormgeving door de niet alledaagse schuine kanten.

Na aankoop in 2001 is de woning volledig gestript geweest.

Leidingwerk (elektra en CV) is toen volledig vernieuwd.

Het resultaat is een sfeervol thuis met veel ruimte!

De woonomgeving staat bekend om de karakteristieke bebouwing en de gemoedelijke sfeer. Hier woon je rustig, maar toch op steenworp afstand van alles wat Deventer te bieden heeft.

Deventer is een van de oudste steden van Nederland en ligt centraal in het land. Binnen een uur ben je met de trein of auto in steden als Utrecht of Amsterdam. Het NS-station is op loopafstand van de woning, en via de A1 zijn Zwolle, Apeldoorn en Enschede uitstekend bereikbaar. Wonen in Deventer betekent genieten van de charme van een historische Hanzestad, met de rust en ruimte die je in de Randstad vaak mist.

Verkoopster aan het woord:

Ik woonde hier bijna veertig jaar geleden al in de buurt en dit pand heeft altijd een grote aantrekkingskracht op mij gehad.

Veertig jaar geleden was de hele benedenverdieping een buurtsupermarkt. De Bonzo bordjes, waar je jouw hond aan vast kon maken, getuigen hier nog van! Ze zitten bij de voordeur en naast de blauwe wand aan de straatkant. De blauwe wand werd gebruikt om posters van aanbiedingen op te plakken. Ik heb hier vroeger dan ook regelmatig mijn boodschappen gehaald.

De bovenste verdiepingen werden verhuurd als kamers. Het volledige platte dak was vroeger balkon. En het was hier altijd een heel gezellige boel. Waar nu de badkamer zit, zat vroeger de keuken van de kamerbewoners. De douche op de tweede verdieping hadden ze als douche. Eigenlijk met een knipoog, heb ik die douche gelaten zoals ik het aantrof. In deze staat was het hele huis toen ik het kocht eind 2001!

Bijzonderheden:

- 3 volwaardige woonlagen met 4 ruime slaapkamers en 2 badkamers.
- er is een bouwkundig rapport aanwezig.
- deels kunststof kozijnen aanwezig.
- tussenverdieping geïsoleerd.

De supermarkt was verdwenen en de benedenverdieping was inmiddels ook kamerbewoning geworden. De huidige keuken was een badkamer en waar nu de jassen hangen, daar zat een klein keukenblokje. En er was een wand geplaatst na het toilet zodat de mensen boven de voordeur konden gebruiken en de mensen beneden hadden de achterdeur. Er was geen afscheiding en geen tuin. Wel een houten schuurtje. De kinderen uit de buurt speelden dus gewoon voor mijn achterdeur. De systeemplafonds van de winkel zaten er nog in.

Ik heb samen met een heleboel lieve mensen het huis gestript en in de huidige staat gebracht. Dit kostte mij enkele jaren om alles te realiseren.

Ik heb hier altijd met veel liefde gewoond. Een fijne plek en een lieve buurt waar nog saamhorigheid heerst.

Voor mij alleen wordt deze woning te groot en alle kinderen zijn uitgevlogen.

Ik wens de toekomstige bewoners deze fijne plek toe!

Indeling.

Kelder: praktische proviandkelder van ca. 23 m² met een hoogte van 2.10 m. Hier is een radiator aanwezig.

Begane grond: entree, hal met toilet en trapopgang. Vanuit de hal is toegang tot de inpandige berging (C.V.-ketelopstelling) De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en grenst aan de eetkamer. De royale woonkamer heeft grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval. Deze sfeervolle woonkamer met een prettige hoogte van 2.76 m, is voorzien van een parketvloer. Kortom een heerlijke verblijfsruimte waar je je helemaal thuis voelt.

1e verdieping: overloop, twee ruime slaapkamers, badkamer en separaat toilet. Toegang tot dakterrassen.

2e verdieping: Overloop, grote slaapkamer met 3 dakramen. Tweede slaapkamer met dakkapel

en vaste kastruimte.

Verder bevindt zich de tweede badkamer met douche en wastafel. Deze woonlaag biedt daarnaast nog veel bergruimte.

Vliering: middels vlizotrap te bereiken bergzolder.

Algemeen:

Woonoppervlakte: ca. 205 m²

Inhoud: ca. 804 m³

Aanvaarding in overleg.

Voor meer informatie over deze woning, 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

E

Verwarming

c.v.-ketel

Aantal kamers

6

Externe bergruimte

12 m²

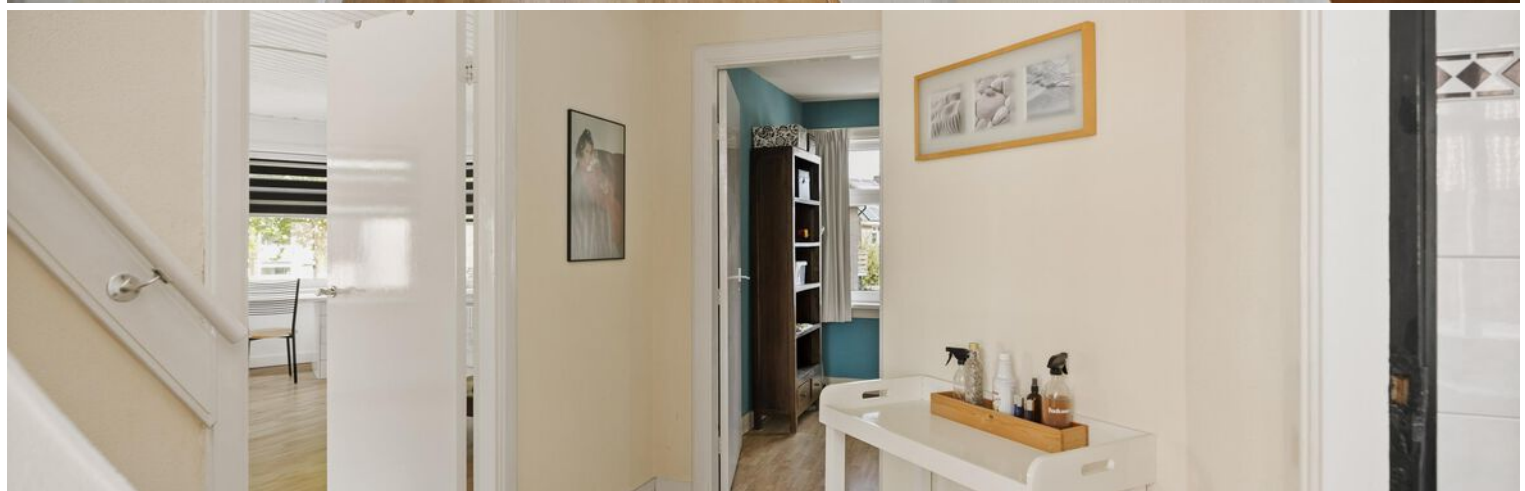
Tuin

west





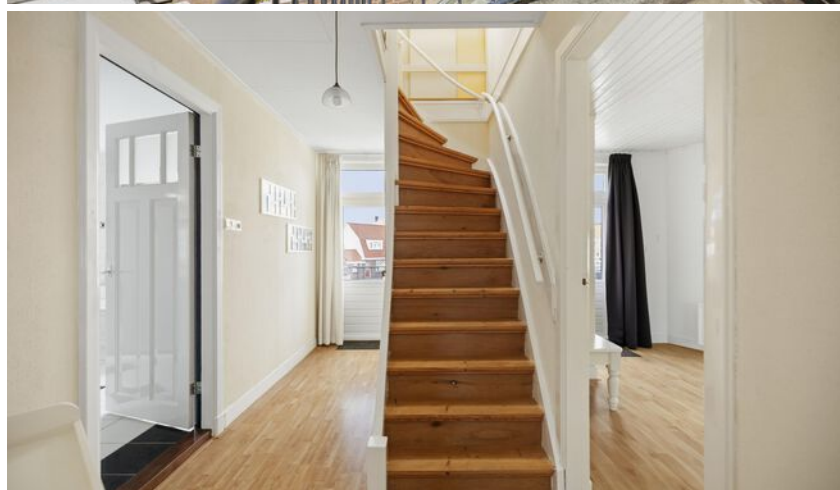


















**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**



Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

NVM

nvm.nl




Begane grond



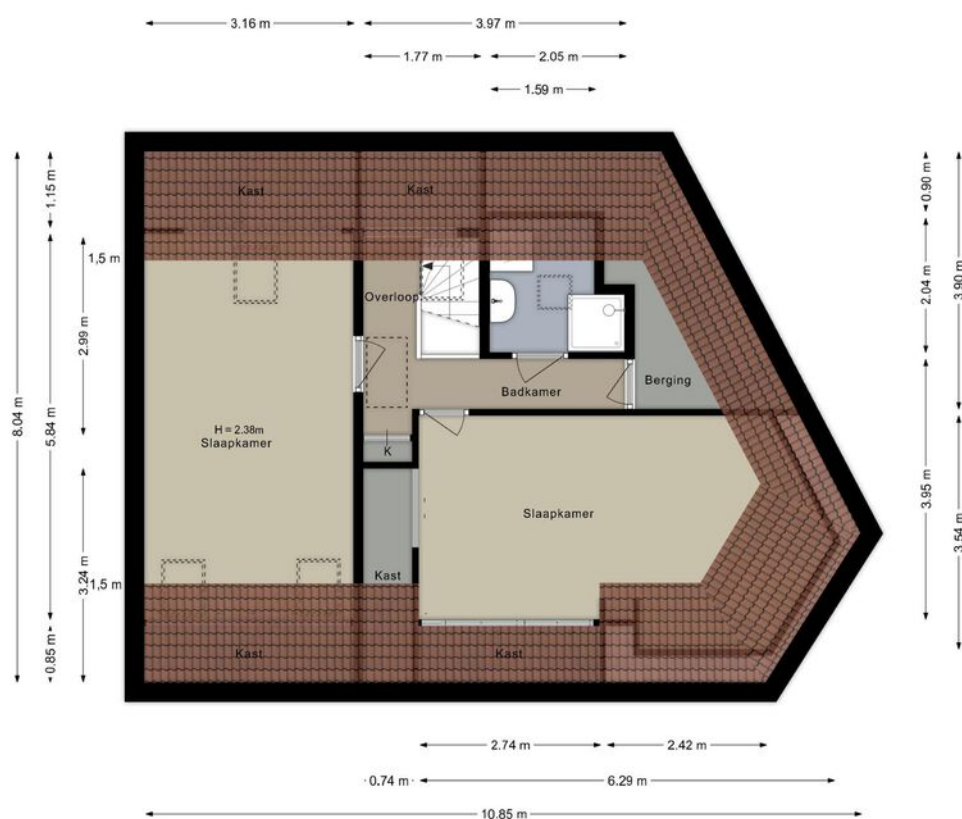
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping

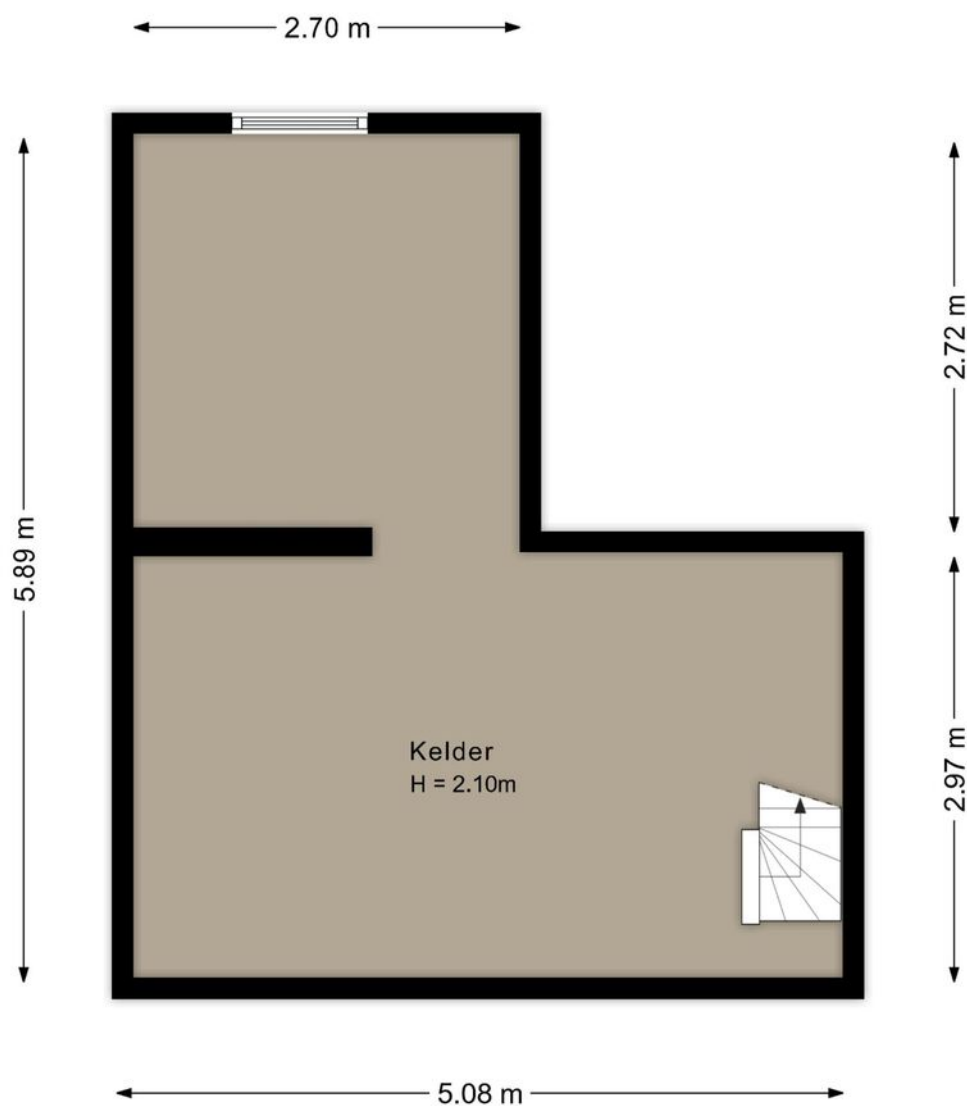


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

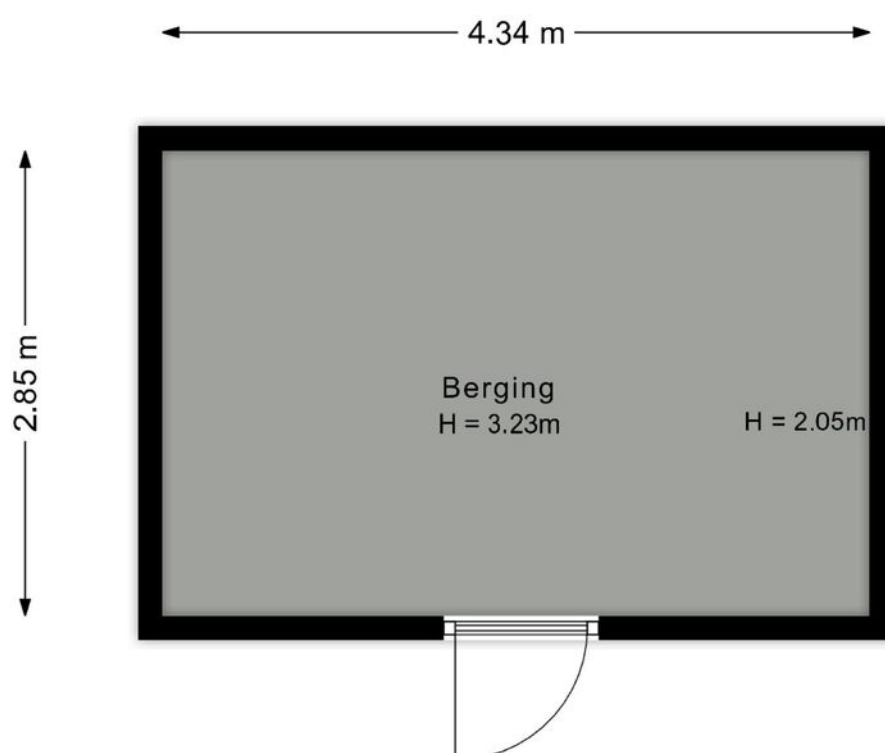
Tweede verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

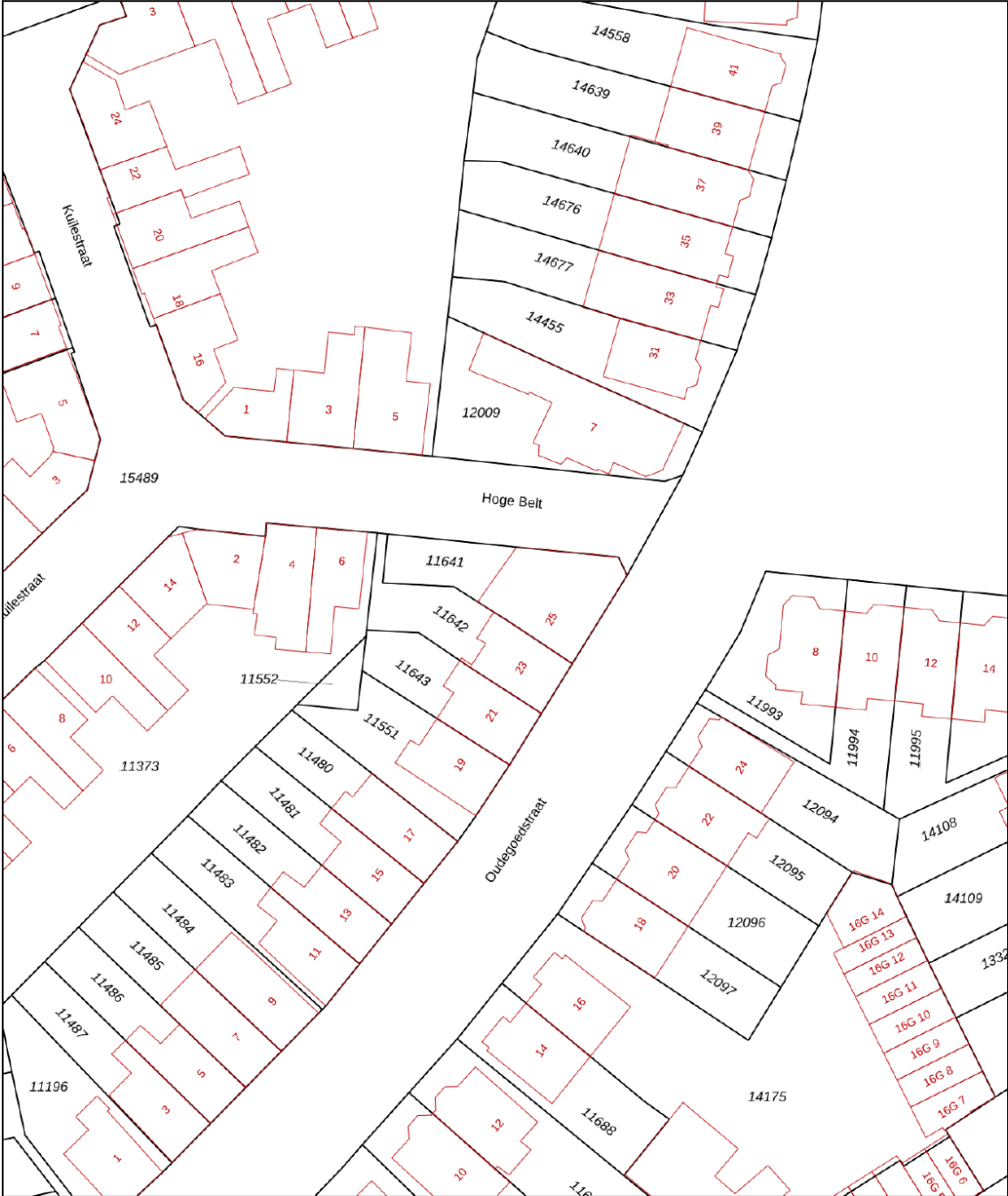


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Deventer
Sectie B
Perceel 11641

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
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/scherf)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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
E elise@tysma.nl
T 06 - 10 41 13 69

*Bij ons
krijgt iedere klant de
aandacht die
hij verdient.*





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 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.



Tysma Makelaars
Hoge Hondstraat 113
7413 CE Deventer
Overijssel - Nederland

T 0570 - 623140
E info@tysma.nl
www.tysma.nl

