

TE KOOP

Alexander Voormolenstraat 10

Deventer



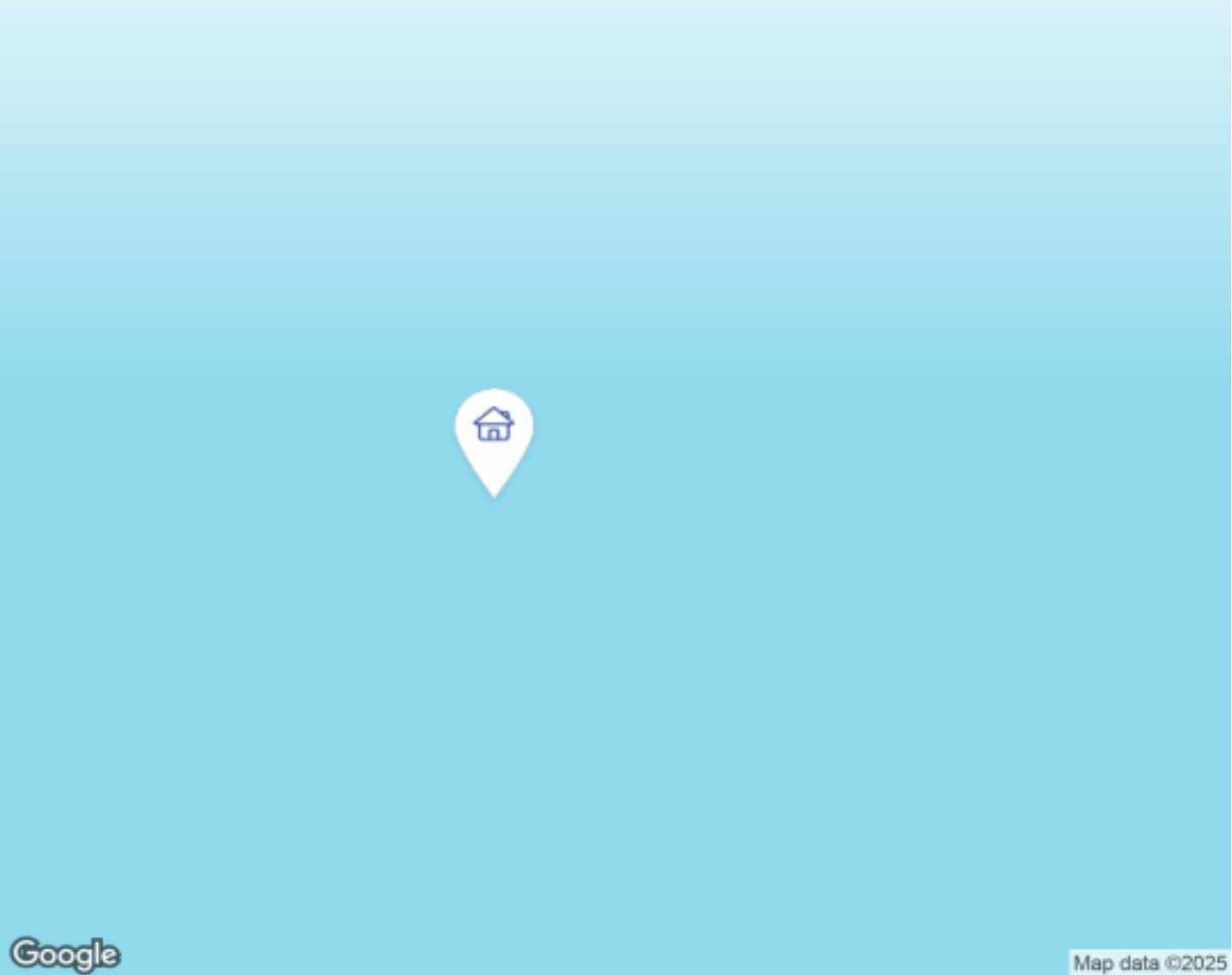
Vraagprijs

€ 607.425

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	17
Kenmerken	21
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



UNIEK GEZINSGENOT IN GROENE OMGEVING:
ALEXANDER VOORMOLENSTRAAT 10

>> HIGHLIGHTS voor de snelle lezer:

- Comfortabel wonen in een licht en ruim gezinshuis met inpandige garage
- Geniet van de ruime, groene tuin met voldoende zon en schaduw
- Een riante woonkamer, behaaglijke houtkachel en stijlvolle woonkeuken
- Mogelijkheid tot een volwaardige vijfde kamer in de garage en een vide op zolder
- Een rustige straat nabij alle faciliteiten en dichtbij vrije natuur en buitendorpen
- In een kindvriendelijke buurt en een groene omgeving
- Een historisch centrum en bruisende evenementenstad op vijftien fietsminuten
- In circa vijf minuten op de A1 en met een uurtje in Amsterdam of Duitsland



Woningbrochure: Alexander Voormolenstraat 10, Deventer

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

>> WELKOM... <<

... in deze zeer gewilde, uitgebreide twee-onder-een-kapwoning met lichte doorzonwoonkamer, royale kamers, een fijne woonkeuken en inpandige garage. Een ideaal familiehuys in een kindvriendelijke buurt en autoluwe straat waar kinderen nog op straat kunnen spelen. Alles wat u nodig heeft, ligt op loop- of fietsafstand: winkelcentra, scholen, kinderopvang, speelveldjes en sportcentrum/ijsbaan De Scheg.

>> INDELING <<

U komt via de garderobehal binnen in de riante woonkamer (circa 40 m²) met veel lichtinval en massief eiken vloer, aangename houtkachel en grote schuifpui, waardoor het terras een verlengstuk van de woonkamer wordt. Uitbreiding met serre is mogelijk. U eet smaakvol in de lichte, afzonderlijk geschakelde woonkeuken, met natuurstenen aanrechtblad met vier standen mengkraan en alle benodigde apparatuur, waaronder een stoomoven en keramische kookplaat. Via de bijkeuken met wasmachine, heeft u toegang tot de ruime inpandige garage, voorzien van strakke legvloer en dubbele verwarming, om te bouwen tot een volwaardige extra (werk)kamer of hobbyruimte.

Op de eerste verdieping vindt u twee ruime slaapkamers aan beide zijden van de badkamer met tweepersoons wastafel, ligbad, tweede toilet en mechanische ventilatie.

De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een ruim balkon met openslaande deur; heerlijk om onder de opkomende ochtendzon van uw verse ontbijtje te genieten.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft een bureau over de volledige breedte en een optie voor veel bergruimte. Perfect voor studie of thuiswerk.

Via de vaste trap langs drie schattige ramen bereiken we de overloop met CV-ruimte op de tweede verdieping, waar u nog twee forse zolderkamers vindt. Met aan de voorzijde een Frans balkon en de mogelijkheid een vide te creëren voor nog meer speel-/slaapgenot. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een brede dakkapel met zonwerend glas en bergruimte over de volledige breedte.

>> BUITENLEVEN <<

De ruime tuin (ca. 110 m²) is een heerlijke plek om te relaxen, tuinieren, spelen en genieten. Zonnig, groen beschut en ontspannen.

Met de fiets rijdt u gemakkelijk via het pad langs het huis de houten berging in, die een vliering heeft voor extra opslag. Kinderen leven zich uit op de trampoline terwijl u relaxt in uw hangmat een boekje leest. Onder de zonneluifel kunt u heerlijk eten of lekker liggen zonnen, omringd door de begroeiing. Tevens heeft u een overdekt zitje tot uw beschikking.

Gelegen aan de rand van de Vijfhoek, wandelt u met 5 minuten de natuur in, langs de koeien in het weiland, herten spottend in het plantsoen, naar de boerderijwinkel bij het Banninkbos of de ijsboer in de Linde. In 15 fietsminuten bent u in Bathmen, Lettele of het Wechelerveld (Schalkhaar), voor landelijke vrijheid.

>> 15 JAAR WOONGENOT <<

Kom binnen en onderga het woongenot dat wij ruim 15 jaar lang ervaren hebben: een huis waar licht, ruimte en rust samenkomen. Een buurt waar burens elkaar groeten en ontmoeten en waar de natuur altijd dichtbij is. Wie hier komt wonen, voelt zich veilig en thuis. We verwelkomen u graag in ons fijne huis en wensen de nieuwe bewoners evenveel woonplezier toe.

>> DEVENTER - STAD VOL KARAKTER <<

Deventer is een prachtige Hanzestad, waar wij verliefd op zijn geworden!

Elke keer als u via de A1 over de IJsselbrug aan komt, geniet u de mooie Sallandse skyline... Het sfeervolle centrum ligt voor u op ongeveer 15 fietsminuten en biedt het hele jaar evenementen voor alle leeftijden: Deventer op Stelten, het Dickens Festijn, de Boekenmarkt, Film op de Brink, Tour de Terras etc. Flaneren langs de IJssel of wandelen door de Uiterwaarden is puur genieten. Na gezellig winkelen in het unieke historische centrum komt u tot rust op een van de vele terrasjes op de Brink voor de oude Waag.

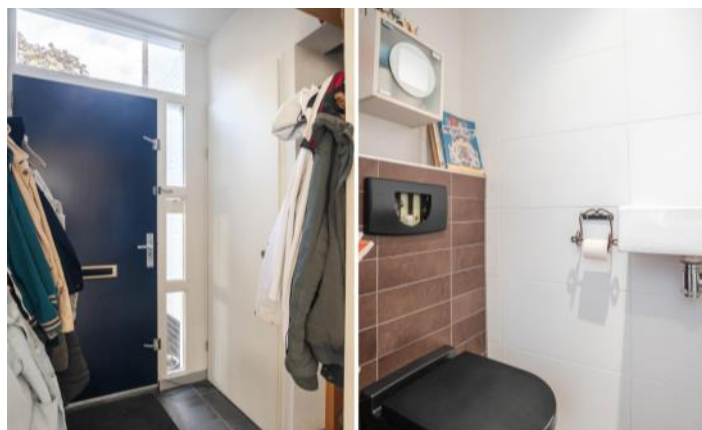
Kom kennismaken met uw toekomstige woning aan de Alexander Voormolenstraat 10 en ervaar hoe heerlijk

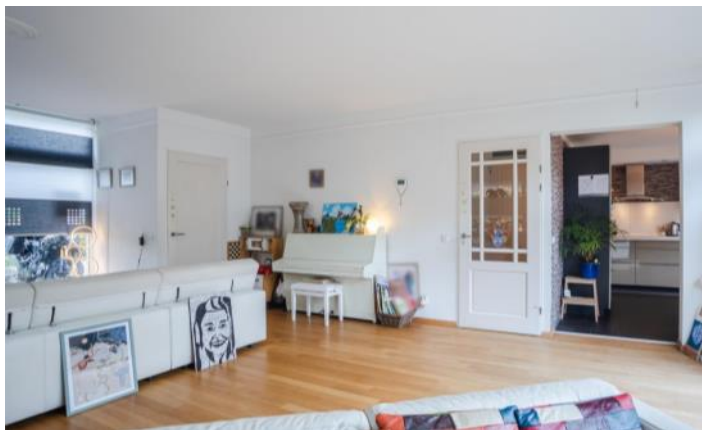
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

wonen het hier is!









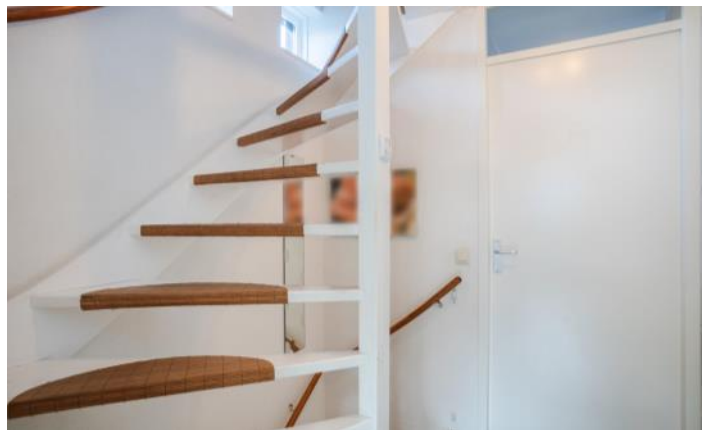
FOTO'S







FOTO'S

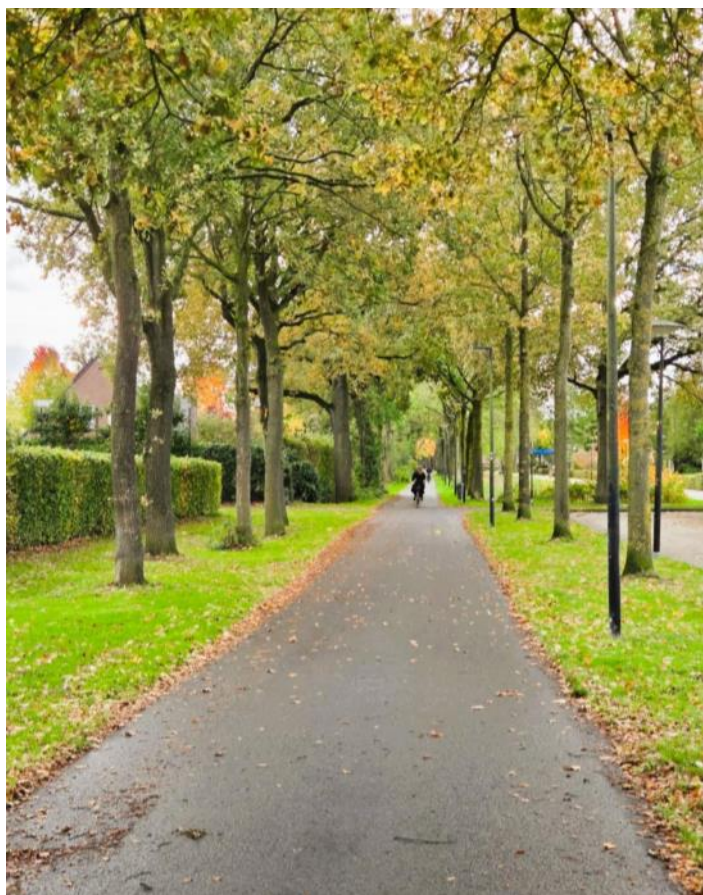


FOTO'S

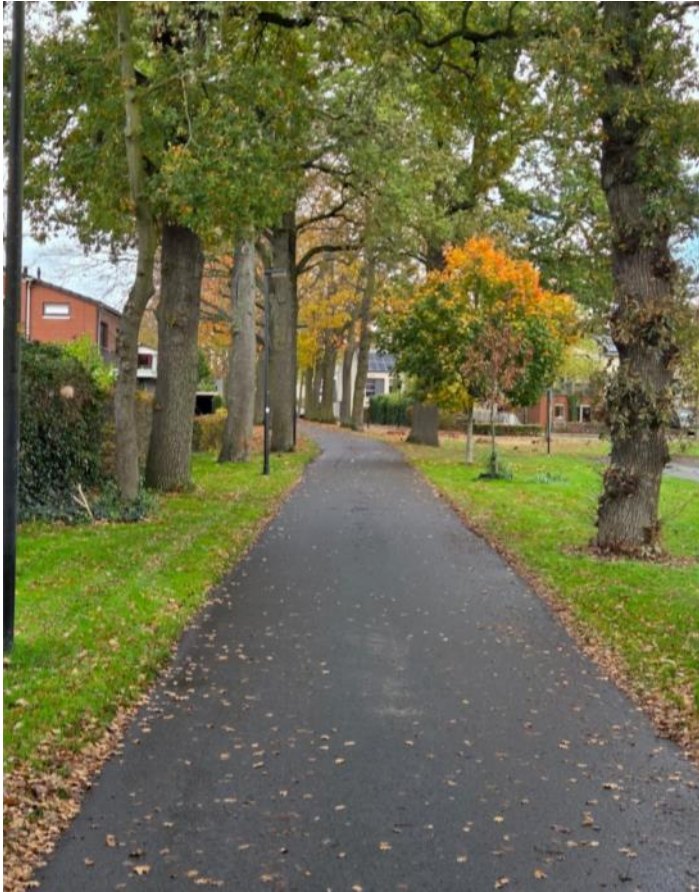


FOTO'S





FOTO'S



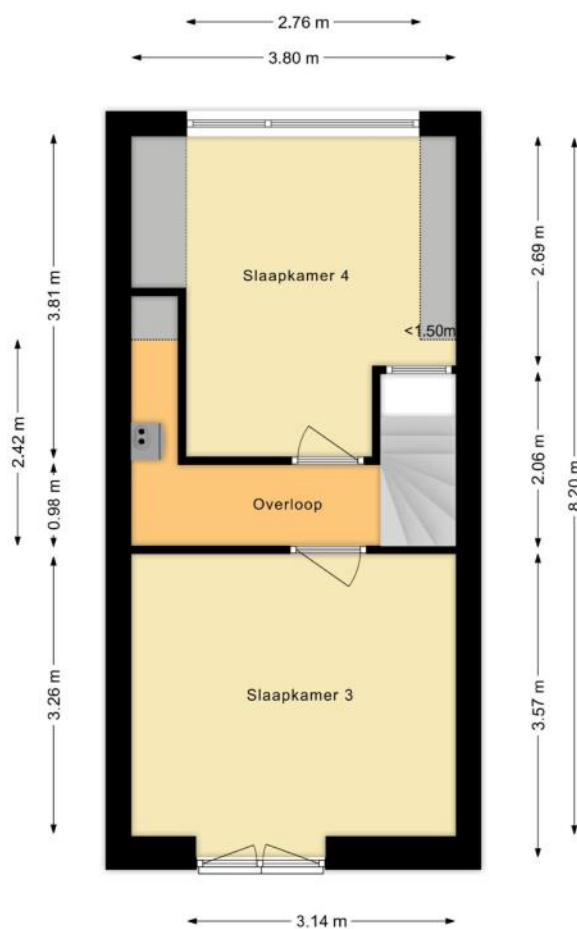
PLATTEGROND



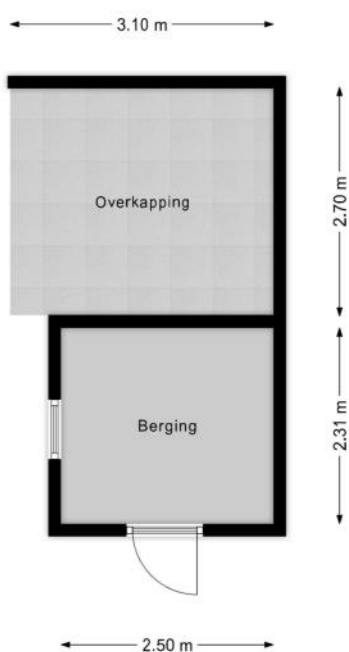
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1999
Soort dak	Lessenaarsdak

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	296 m ²
Inhoud	511 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	126 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Externe bergruimte	6 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui, Frans balkon, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Tzerra M 28c Plus CCS
Bouwjaar cv-ketel	2015
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	111 m² (9,3m diep en 12,0m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig, frans balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Garage

Soort	Inpandige garage
Voorzieningen	Verwarming, Elektra
Isolatie	Muurisolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Bedrijfsruimte

Type	Praktijkruimte
Situatie	Inpandig
Status	Mogelijk

Kadastrale gegevens

Deventer L 4200

Oppervlakte	296 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Zettingscheuren in zijgevel zichtbaar

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Banken, bureaus en bedden blijven achter.

Behalve het meubilair (bed, bureau, kast) in de zolder slaapkamer achterzijde huis.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



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

Sectie

Perceel

Deventer

L

4200

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 november 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.