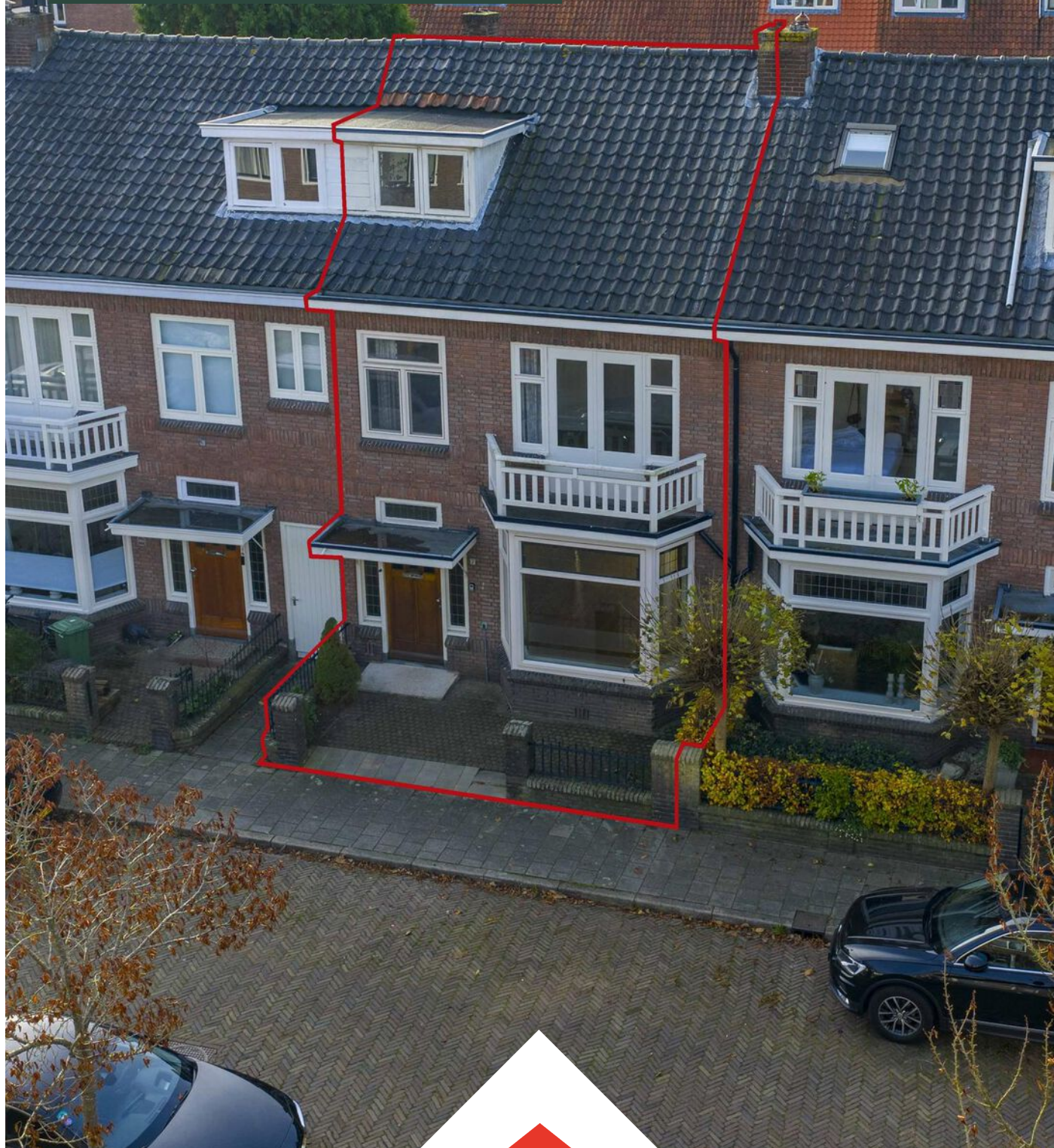


*Johannes Sinthenstraat 7
Deventer*

€ 450.000 k.k.



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

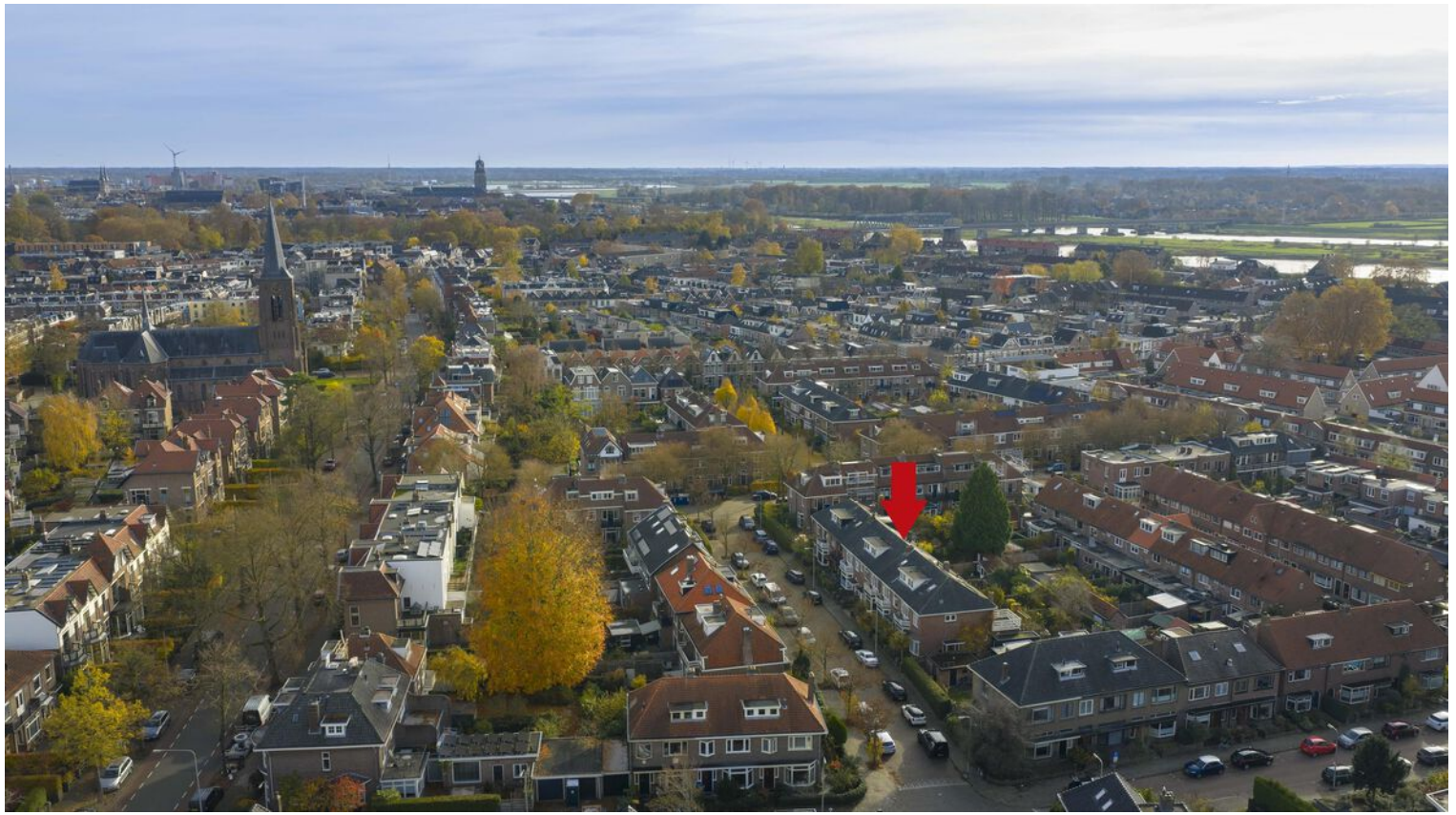


Hypotheekadvies

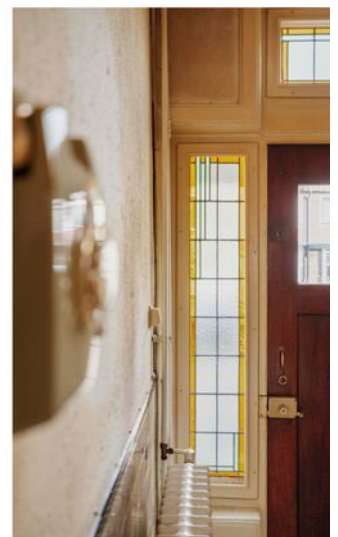


Huur en verhuur





*Dat is nog
eens heerlijk
thuis komen*





Woonoppervlakte

131 m²

Inhoud

497 m³

Perceeloppervlakte

153 m²

Slaapkamers

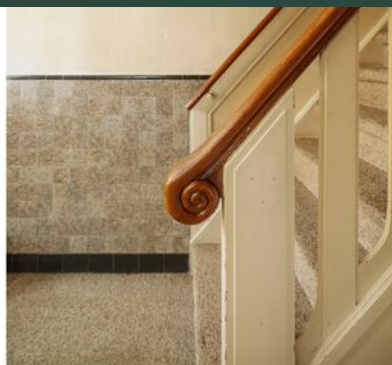
4

Bouwjaar

1933

Vraagprijs

€ 450.000 k.k.



Steek je handen uit de mouwen voor deze authentieke jaren '30 woning in een geliefd stukje Zandweerd!

De Johannes Sinthenstraat kenmerkt zich als een fraaie en charmante straat, welke beschikt over een zekere allure!

LOCATIE

Ze maakt onderdeel uit van De Zandweerd, die haar populariteit te danken heeft aan haar rustige karakter, de nabijheid van de IJssel en het NS-station. Maar ook diverse scholen, supermarkten en natuurlijk het historische stadscentrum van Deventer. De binnenstad bruist van horeca, lokale winkeltjes en culturele voorzieningen. Voor kinderen is om de hoek van de woning een grote speeltuin te vinden, welke volledig in stand wordt gehouden door vrijwilligers uit de wijk. Daarnaast organiseert dit bestuur regelmatig leuke activiteiten, zoals lasergamen en Huttenbouwweekend!

WONING

Van de originele tegellambrisering, granitovloeren, prachtig houtsnijwerk tot de paneeldeuren met passend hang- en sluitwerk; deze woning beschikt nog over vrijwel al haar authentieke elementen! Een deel van de kozijnen, zoals de erker en openslaande tuindeuren, zijn vervangen door hoge kwaliteit kunststof, waarbij het glas-in-lood in de leuke erker bewaard is gebleven en zelfs geïntegreerd is in dubbele glas. Met een beukmaat van ruim 3,75 meter valt deze woning onder de grotere formaat jaren '30 woning van toentertijd. De indeling is daardoor is er prettig, ruimtelijk en praktisch. Het onderhoud aan het buitenwerk is door de jaren heen keurig bijgehouden, binnenshuis kan het zeker wat liefde gebruiken.

Kom de sfeer proeven!

INDELING

Begane grond: fraaie entree/hal met trapopgang en toegang tot de provisiekelder en toilet met fonteintje. Voormalig woonkamer en-suite voorzien van prachtige carré sierplafonds, een houten parket vloer en passende design radiatoren nabij de verdiepingshoge openslaande tuindeuren. Dichte keuken met authentieke servieskast, keukenblok en tevens toegang tot de achtertuin.

1e Verdieping: overloop met speels glas-in-lood detail. De ruimtelijkheid van de overloop heeft deze woning te danken aan de verscholen vaste trapopgang naar de zolderverdieping. Toegang tot 3 slaapkamers met vaste kasten. De slaapkamer grenzend aan de tuinzijde beschikt over een badkamer en-suite. Deze badkamer is uitgerust met een wastafel, douchecabine en toilet. Daarnaast beschikt het ook over toegang tot het balkon.

Bijzonderheden:

- Toplocatie in geliefde wijk Zandweerd, dichtbij IJssel, NS-station, scholen, supermarkten en het historische centrum van Deventer;
- Kindvriendelijke omgeving met grote speeltuin om de hoek en actieve buurtinitiatieven georganiseerd door vrijwilligers uit de wijk;
- Rijk aan authentieke jaren '30 details, zoals tegellambrisering, granitovloeren, houtsnijwerk, paneeldeuren en glas-in-lood – grotendeels in originele staat.

Los daarvan bereik je via de slaapkamer aan de straatzijde middels openslaande deuren het tweede balkon, opgetrokken op de erker.

2e Verdieping: zolderruimte met de hoge nok en kapconstructie in het zicht. Hier vind je de cv-opstelling (Nefit 2017) en zeeën met bergruimte. De dakkapel maakt plaats voor een prettige 4e slaapkamer. Doordat de zolderruimte vrijwel behoorlijk ruim is, realiseer je met gemak een 5e slaapkamer.

Buiten: de achtertuin is van goed formaat en is gesitueerd op het zuidwesten, ruimte genoeg in ieder geval voor een eventuele uitbouw. Door het pad dat naast de woning loopt, geniet je van een praktische zij-om. Tot slot kun je al je tuingereedschap samen met een paar fietsen kwijt in de houten berging.

BIJZONDERHEDEN:

- Nèt iets grotere beukmaat dan de standaard jaren '30 bouw, geniet van ruimtelijkheid binnenshuis!
- Grote zolder met hoge nok en dakkapel, ideaal voor een 4e én potentieel 5e slaapkamer;
- Deze woning kan je volledig naar eigen hand en smaak zetten, zonder kapitaalvernietiging.
- Bezichtiging staat betreft opleverstaat.

ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1933
- Woonoppervlakte: ca. 131m²
- Perceeloppervlakte: 153m²
- Energielabel: D
- Aanvaarding: direct, bij voorkeur binnen 2 maanden na overeenstemming

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. 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.

Energielabel

D

Verwarming

c.v.-ketel

Aantal kamers

6

Externe bergruimte

6 m²

Tuin

zuidwesten























Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl

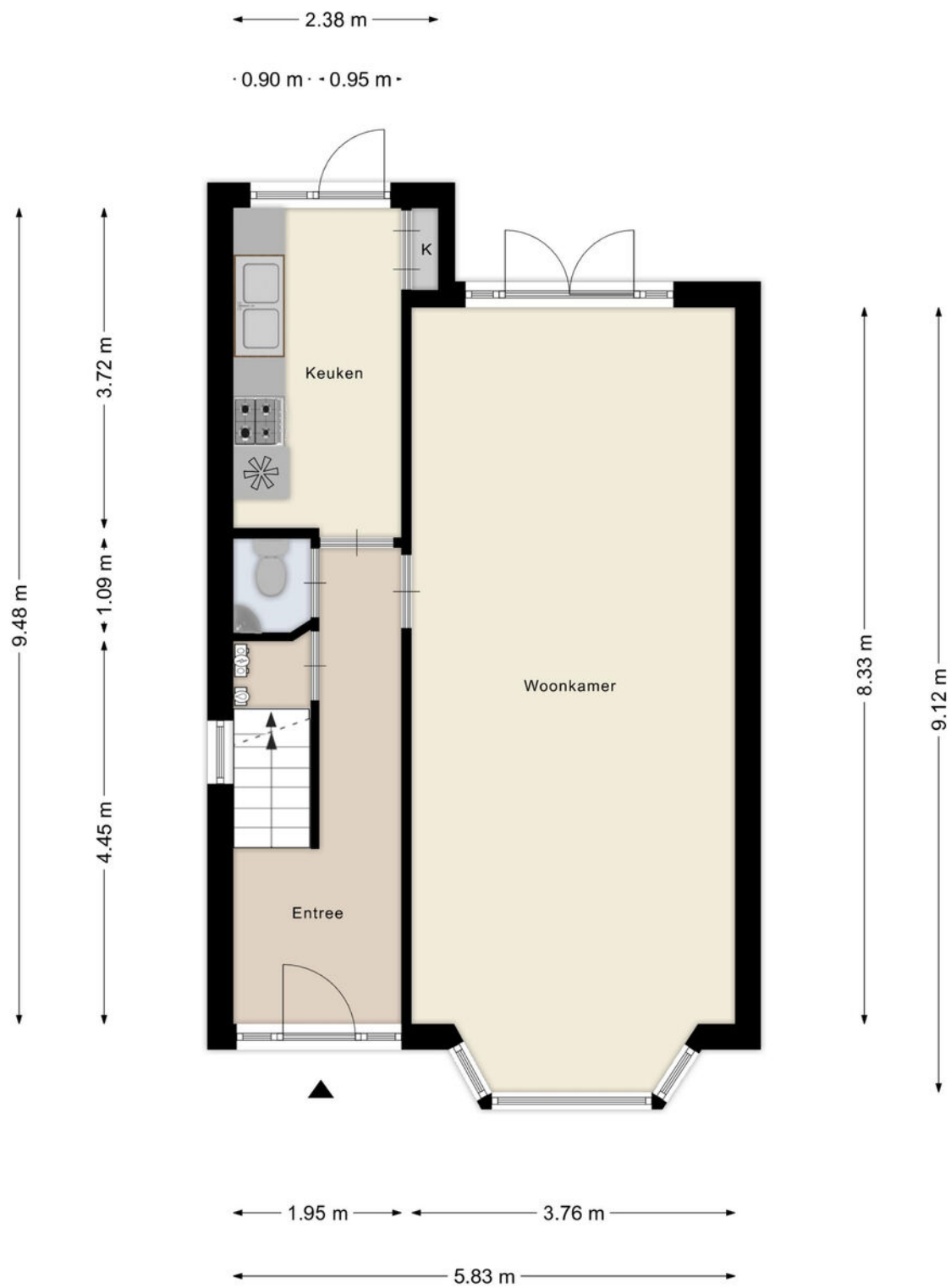


Begane grond met tuin



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

Begane grond



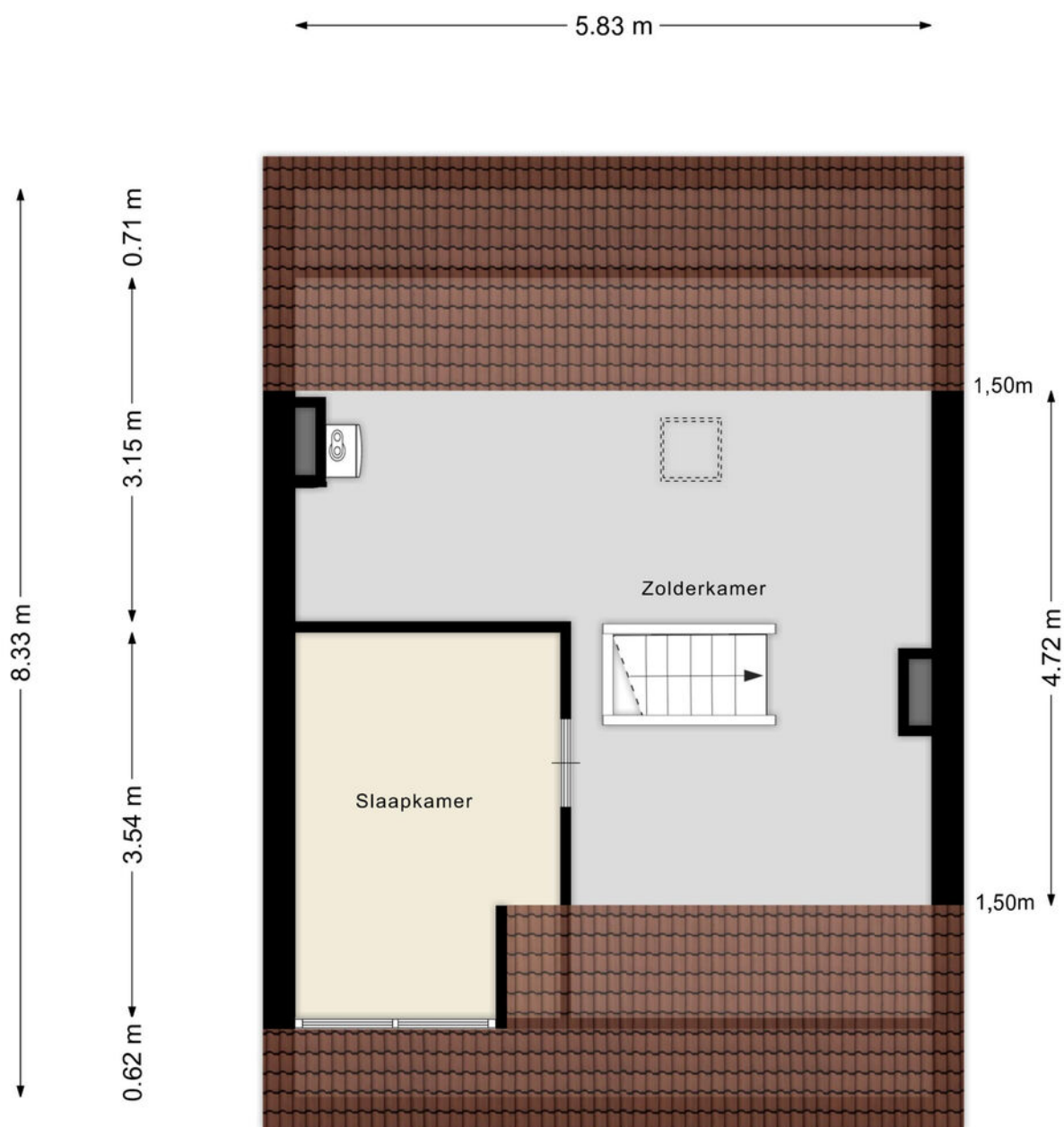
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

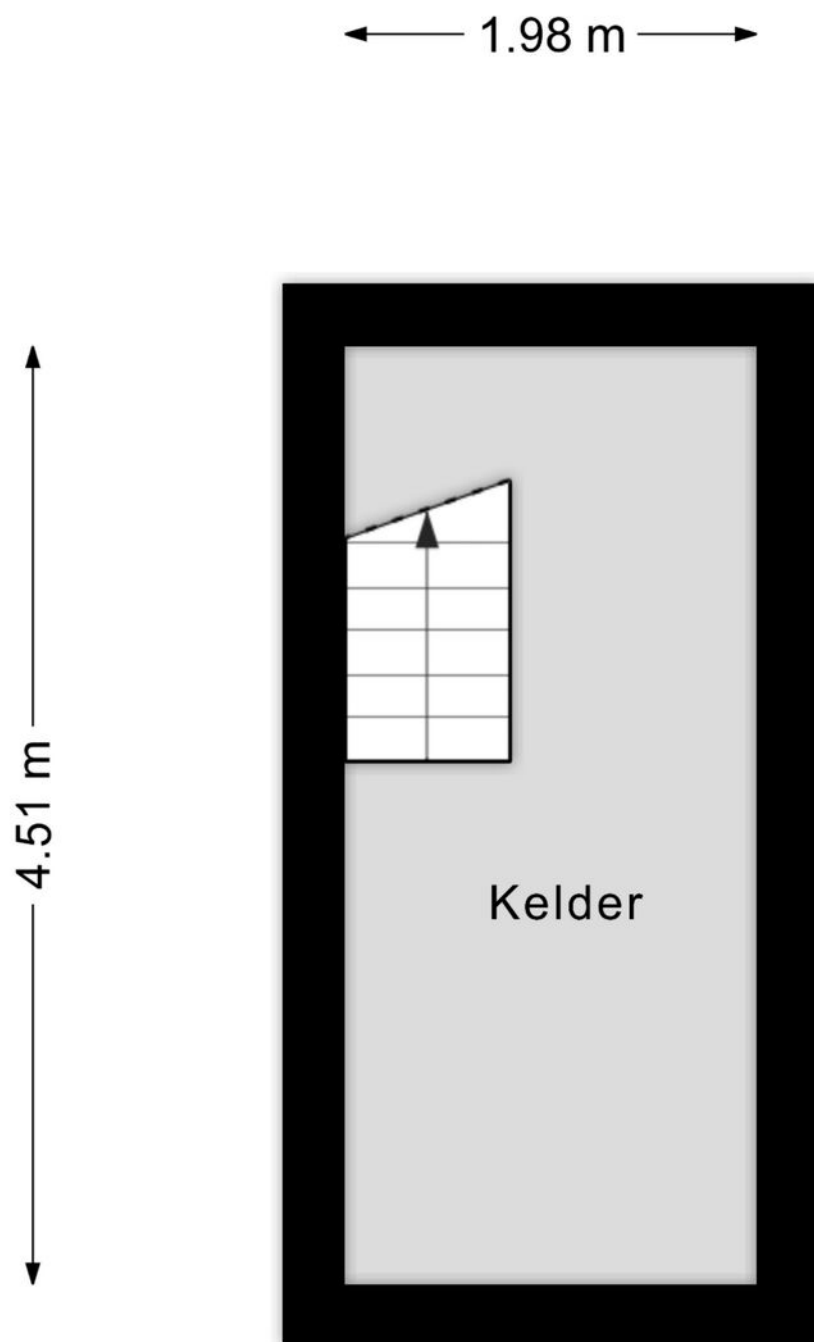


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

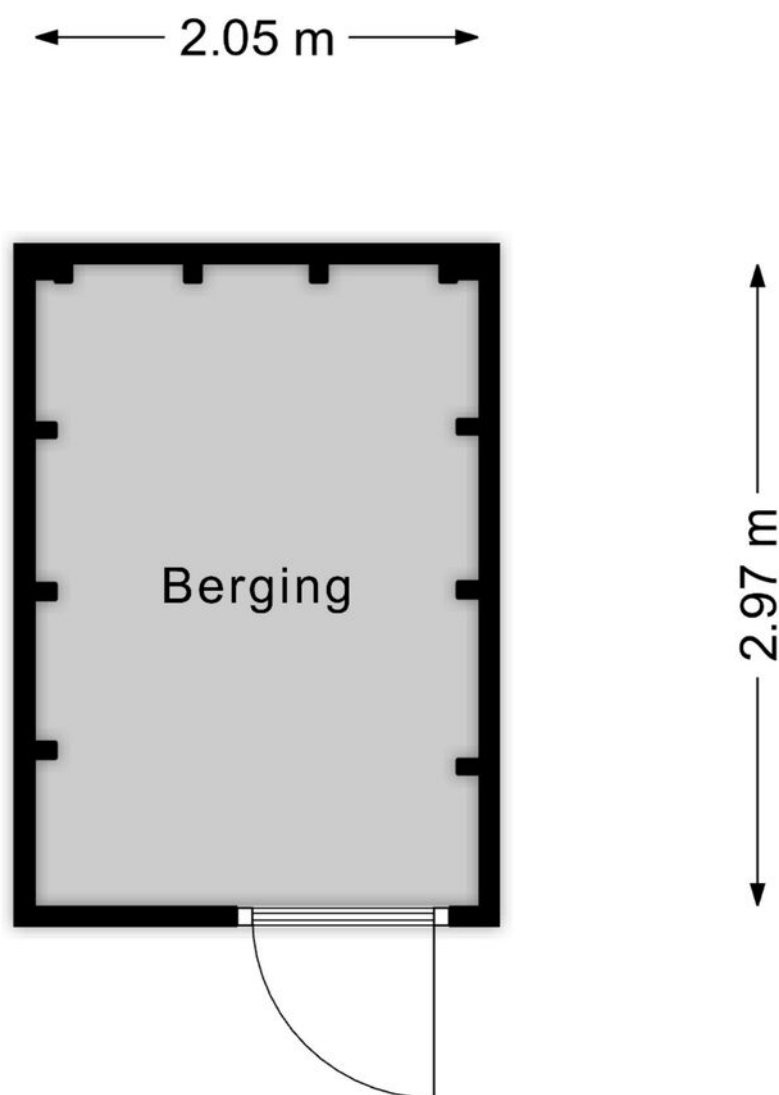
Tweede verdieping



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



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

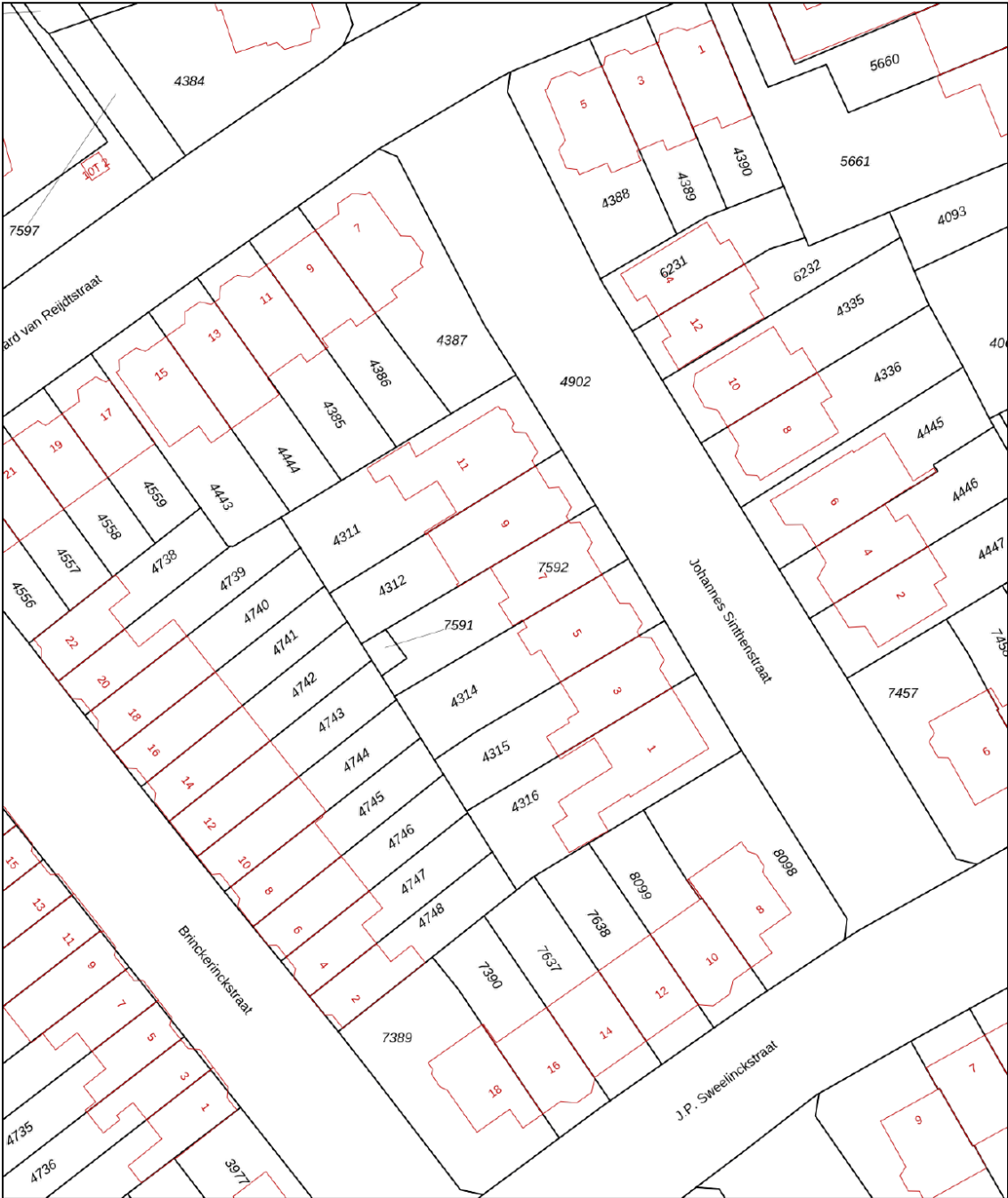


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



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 A
Perceel 7592

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juli 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.



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 (mondeling) 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.

Notities



Tysma Makelaars
Hoge Hondstraat 113
7413 CE Deventer
Overijssel - Nederland

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

