

Vleeshouwerstraat 11
Deventer

€ 675.000 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

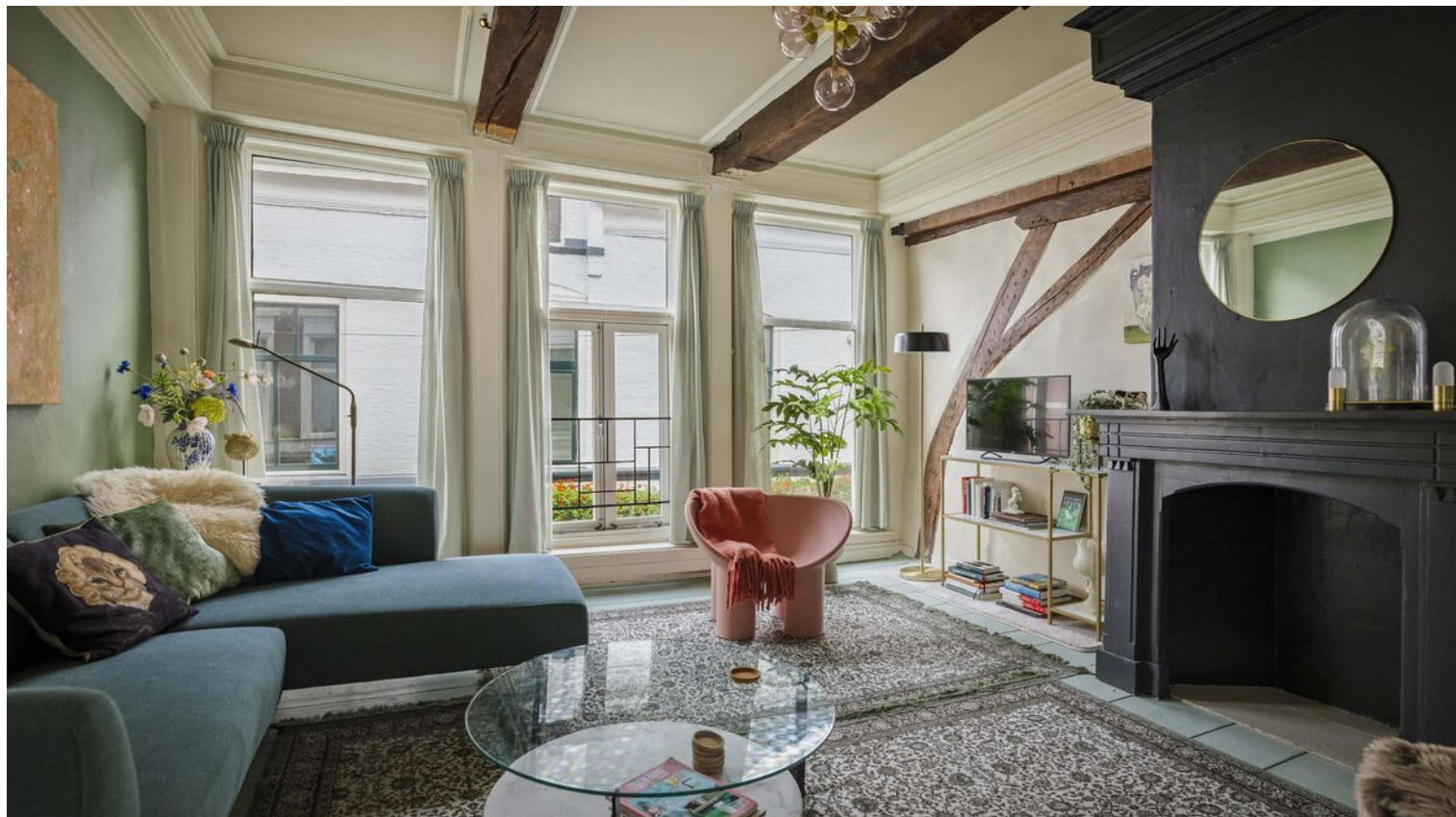


Hypotheekadvies



Huur en verhuur





*Dat is nog
eens heerlijk
thuis komen*





Woonoppervlakte

179 m²

Inhoud

677 m³

Perceeloppervlakte

97 m²

Slaapkamers

2

Bouwjaar

1678

Vraagprijs

€ 675.000 k.k.



UNIEK WONEN EN WERKEN IN HARTJE DEVENTER IN EEN KLASSIEK STADSPAND (1678) MET GROOT DAKTERRAS!

Midden in het levendige, historische centrum van Deventer, omringd door gezellige winkels, cafés en restaurants staat dit karaktervolle en veelzijdige multifunctionele woon-/winkelpand met groot dakterras.

Een pand vol historie, sfeer en verrassende ruimtes.

In 2020 heeft het pand een grondige update gekregen: het gehele interieur is opnieuw geschilderd, de badkamer is vernieuwd en op diverse punten zijn verbeteringen aangebracht. Hierdoor combineert het huis het beste van twee werelden: authentiek karakter met modern comfort.

Het pand telt vier woonlagen en bestaat uit een voorhuis en een achterhuis, wat zorgt voor een speelse indeling en veel mogelijkheden. Dankzij de bestemming wonen én werken is het pand multifunctioneel te gebruiken. De begane grond beschikt bovendien over een eigen entree, keukenblok en toilet, waardoor deze ruimte uitstekend apart verhuurd kan worden of dienst kan doen als atelier, winkel, kantoor of praktijkruimte.

Indeling:

Begane grond:

Via het entreeportaal is zowel de begane grond als de bovenwoning bereikbaar.

De sfeervolle winkelruimte (momenteel in gebruik als atelier) heeft nog een klassieke winkelpui en hoge plafonds met sierornamenten.

Een echte blikvanger is de muur met vakwerk metselwerk, een zeldzaam detail dat prachtig in het zicht is gelaten.

De originele brede grenen vloerdelen geven de ruimte extra karakter.

Aansluitend bevindt zich een gezellig retro Bruynzeel keukentje, een bergkast en een toilet met fonteintje.

Achterin ligt een royale, lichte multifunctionele ruimte met authentieke deuren, lichtkoepels en een fraai balkenplafond, ideaal als werkplaats, atelier of kantoor.

De totale oppervlakte van de begane grond bedraagt circa 84 m².

Via een trapkast is de ruime gewelvenkelder bereikbaar, perfect voor extra bergruimte.

Eerste verdieping:

De sfeervolle woonkamer ademt historie dankzij de oude eiken gebinten, een klassieke schouw en drie hoge ramen aan de voorzijde.

Via een kleine verhoging bereik je de woonkeuken (2016), voorzien van diverse inbouwapparatuur en eiken frontjes. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel en vanuit de keuken heb je zicht op het zonnige dakterras aan de achterzijde.

Bijzonderheden:

- CV ketel Nefit Smartline HR combiketel (2005).
- Goede staat van onderhoud.
- Instapklare woning.
- Bijzonder sfeervol en karakteristiek pand midden in het gezellige stadscentrum van Deventer.
- Parkeren kan op de nabij gelegen vergunninghouders plekken of in de parkeergarage.
- Energielabel woning D en voor de winkel A+.

Een paar treden lager ligt een gezellige slaapkamer met directe toegang tot het ruime dakterras van ca. 42 m², een heerlijke plek om buiten te zitten midden in de stad.

Tweede verdieping:

Op de overloop bevindt zich een bijzondere slaapkamer met zichtbare eiken balken en een hoog plafond tot in de nok.

Via een vide is nog een extra slaap- of logeerplek bereikbaar met een leuk dakraam en uitzicht op de Lebuïnus-toren.

De moderne badkamer (2020) is voorzien van een ligbad, inloofdouche, wastafelmeubel en zwevend toilet.

Woonoppervlakte: ca. 179 m² (incl. 84 m² begane grond)

Inhoud: ca. 677 m³

Perceeloppervlakte: 97 m²

Aanvaarding: In overleg

Voor meer informatie over deze woning, 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 vindt je op Funda.nl.

Energielabel

D

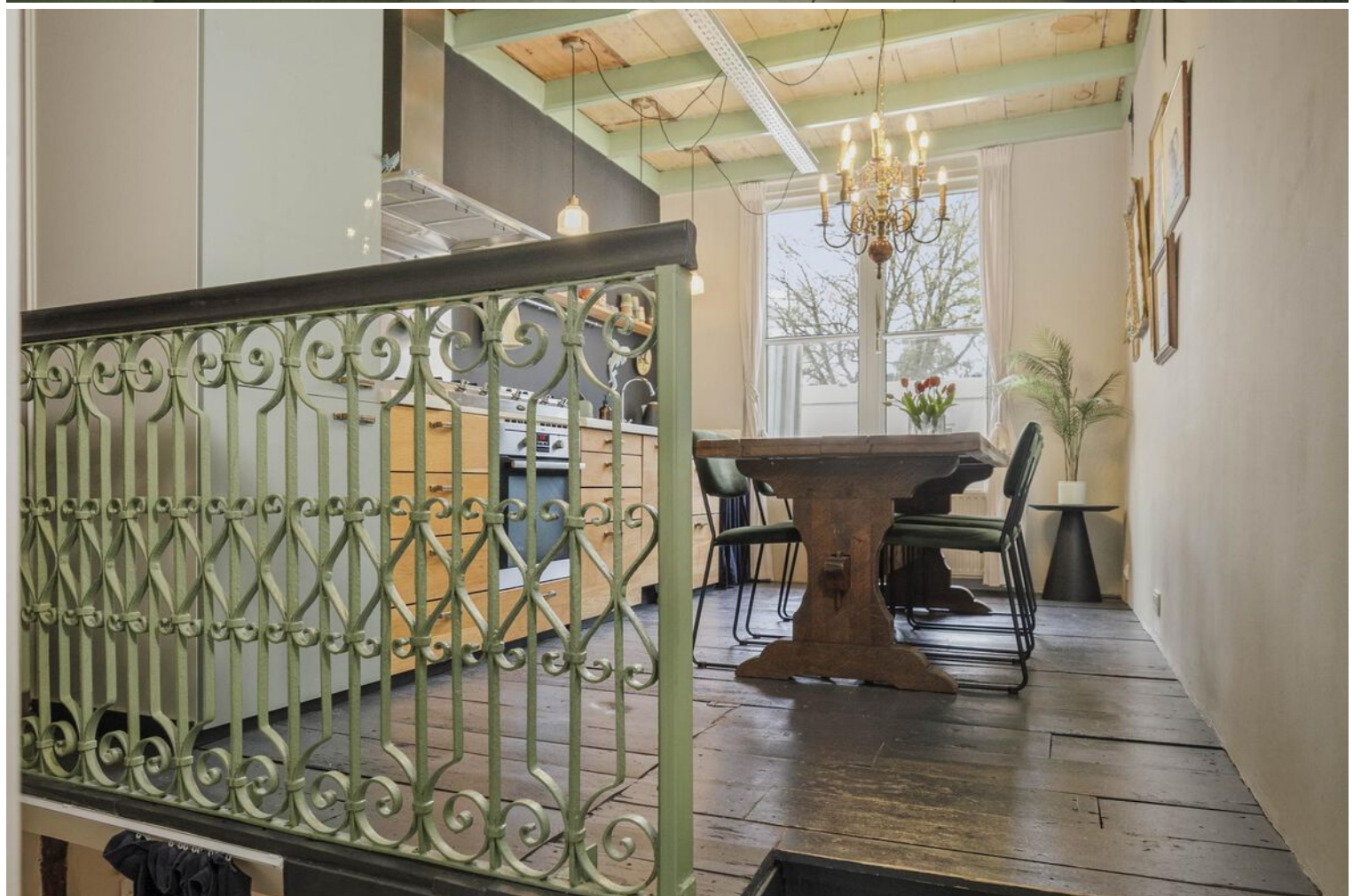
Verwarming

c.v.-ketel

Aantal kamers

5

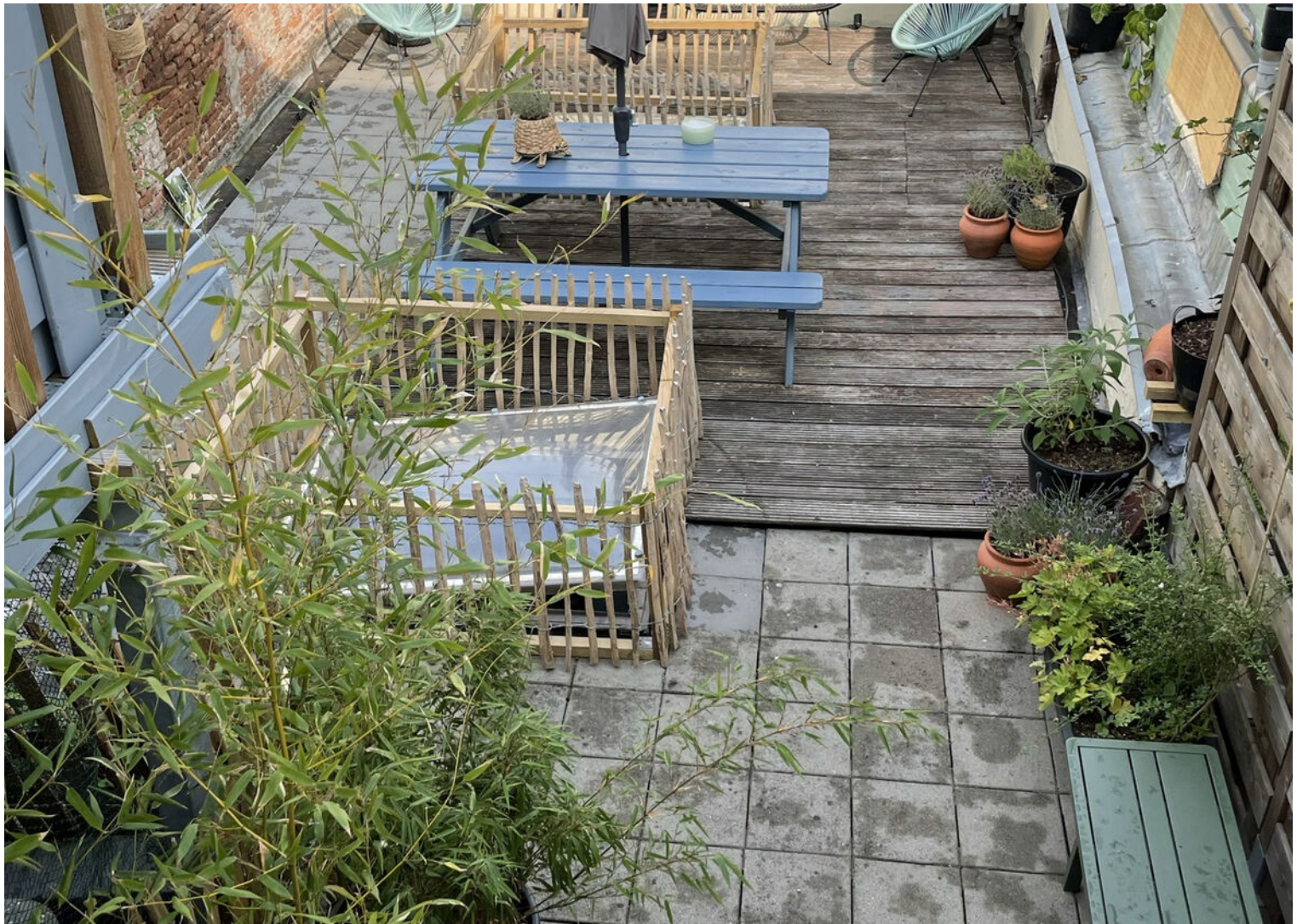




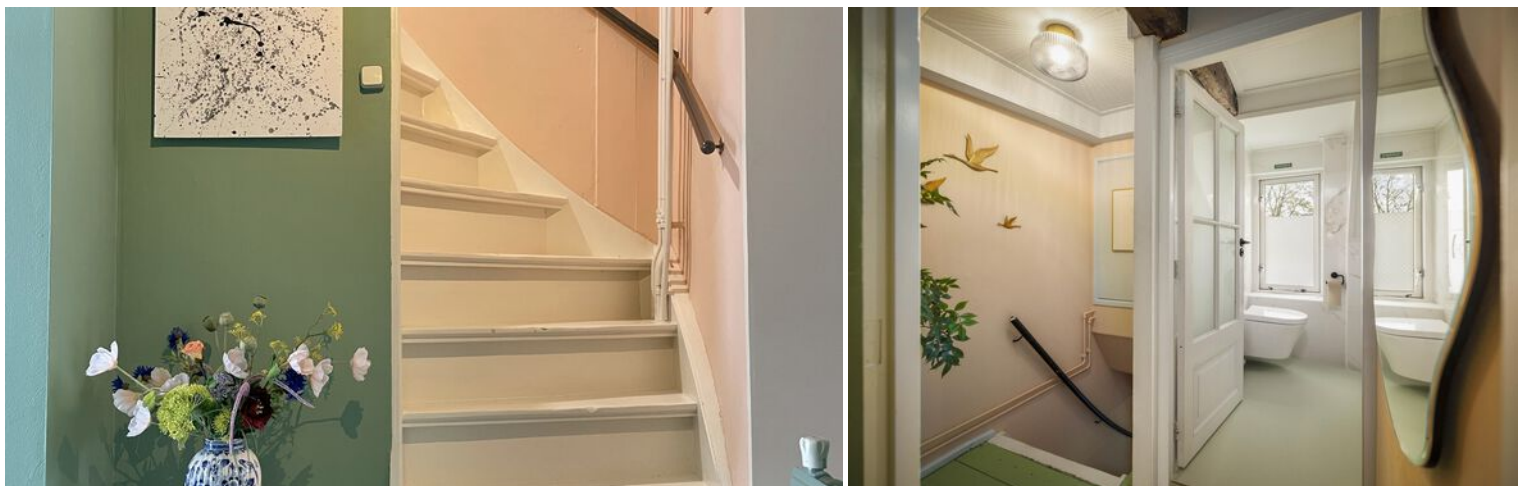


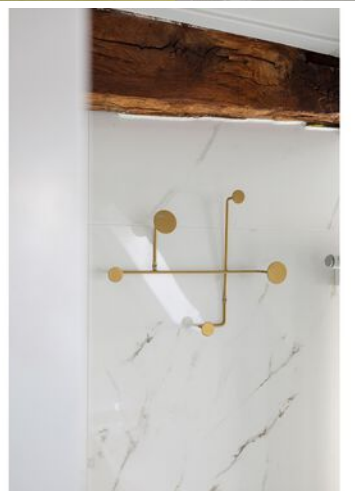
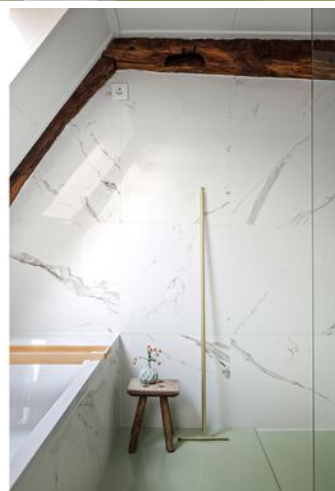




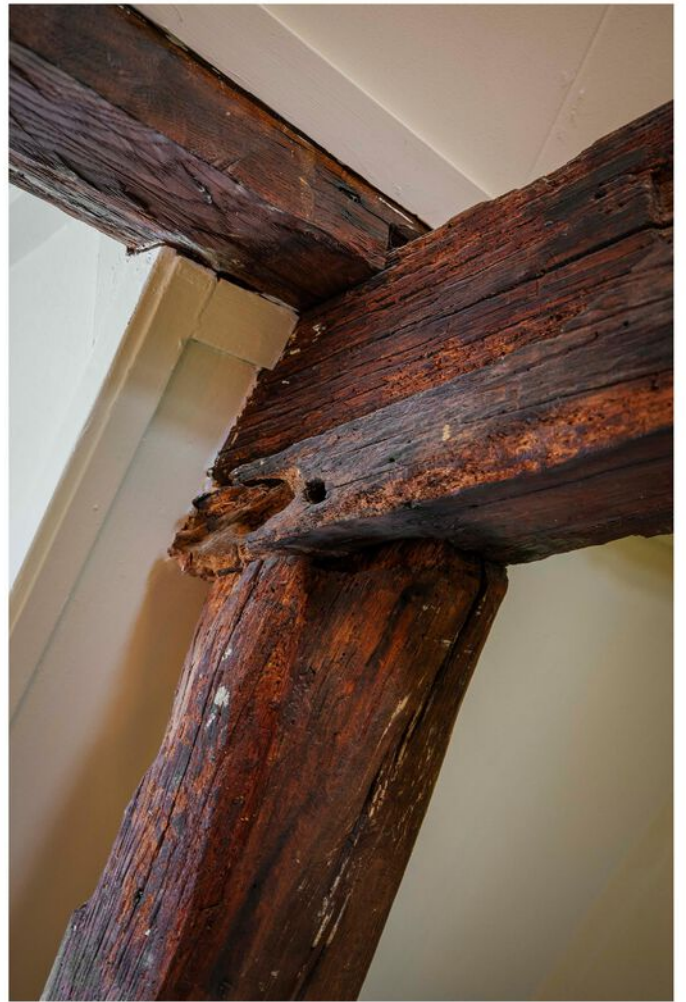






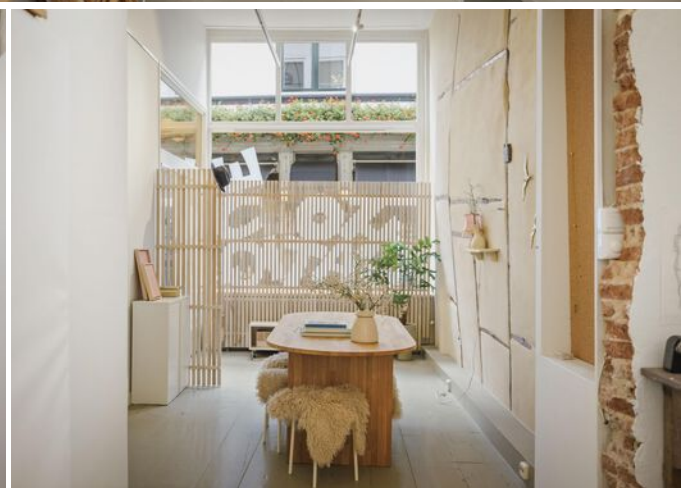


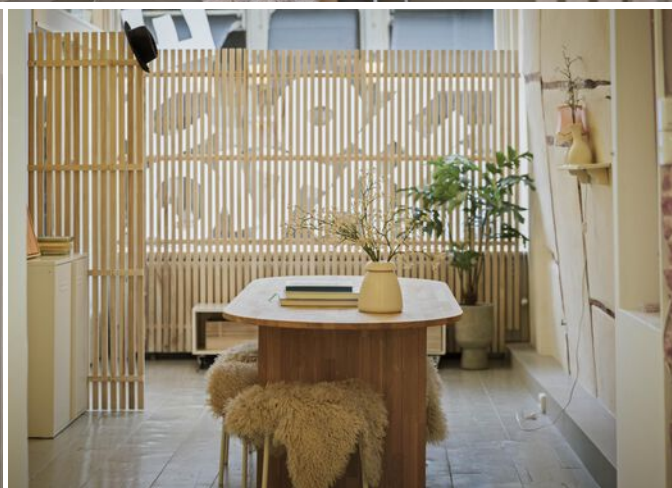
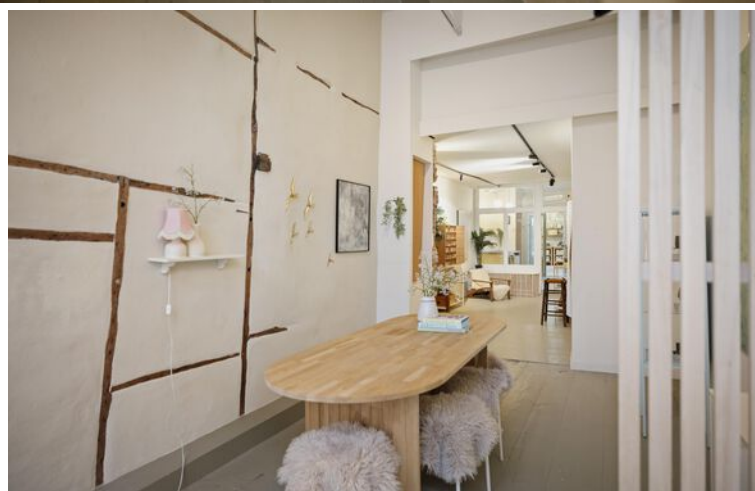
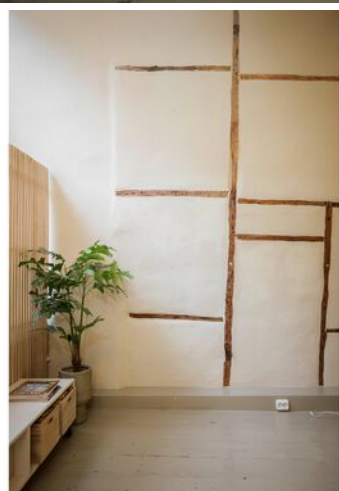














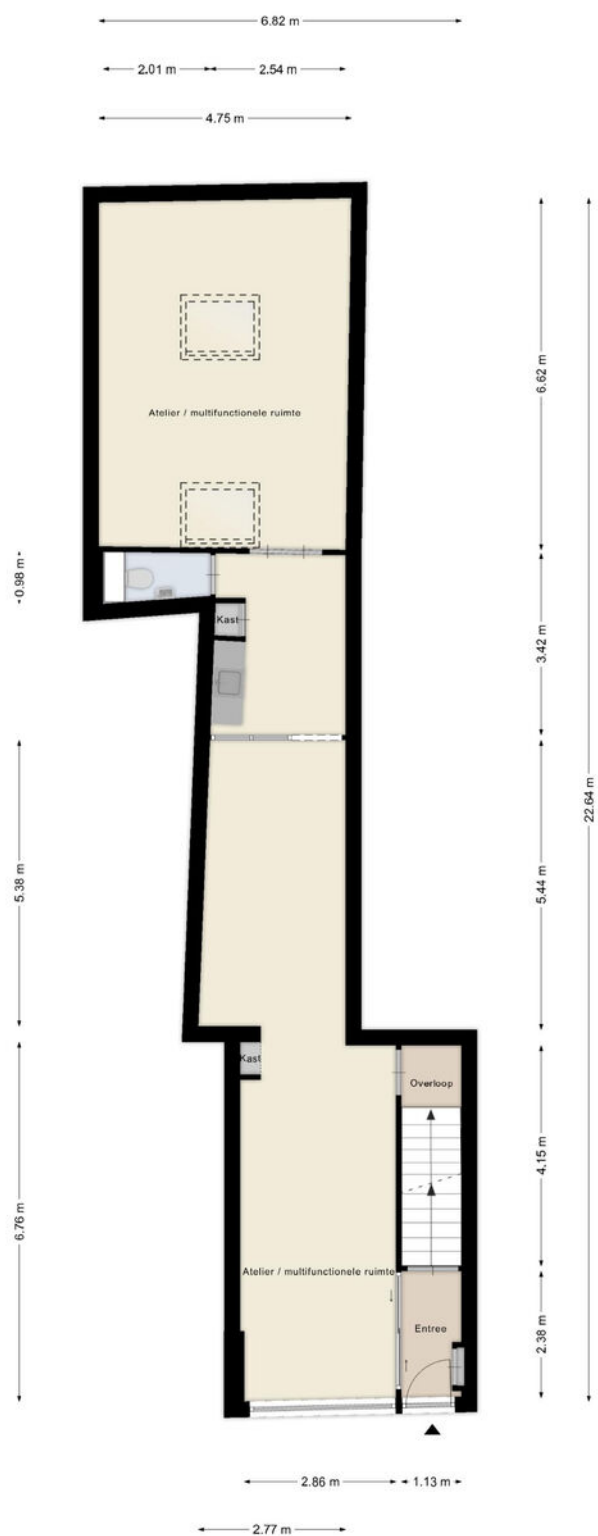


**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**

Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

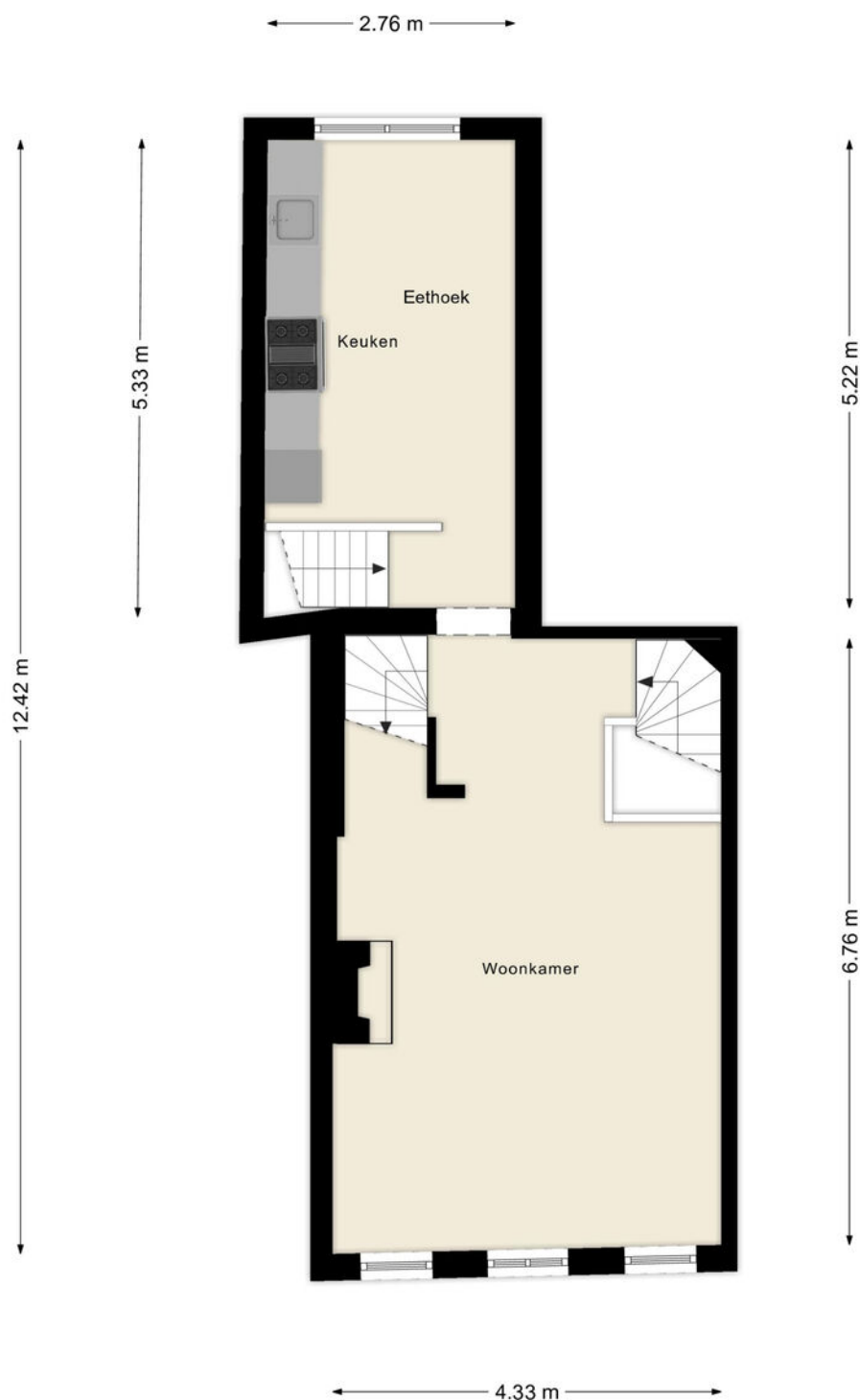
nvm.nl

Begane grond



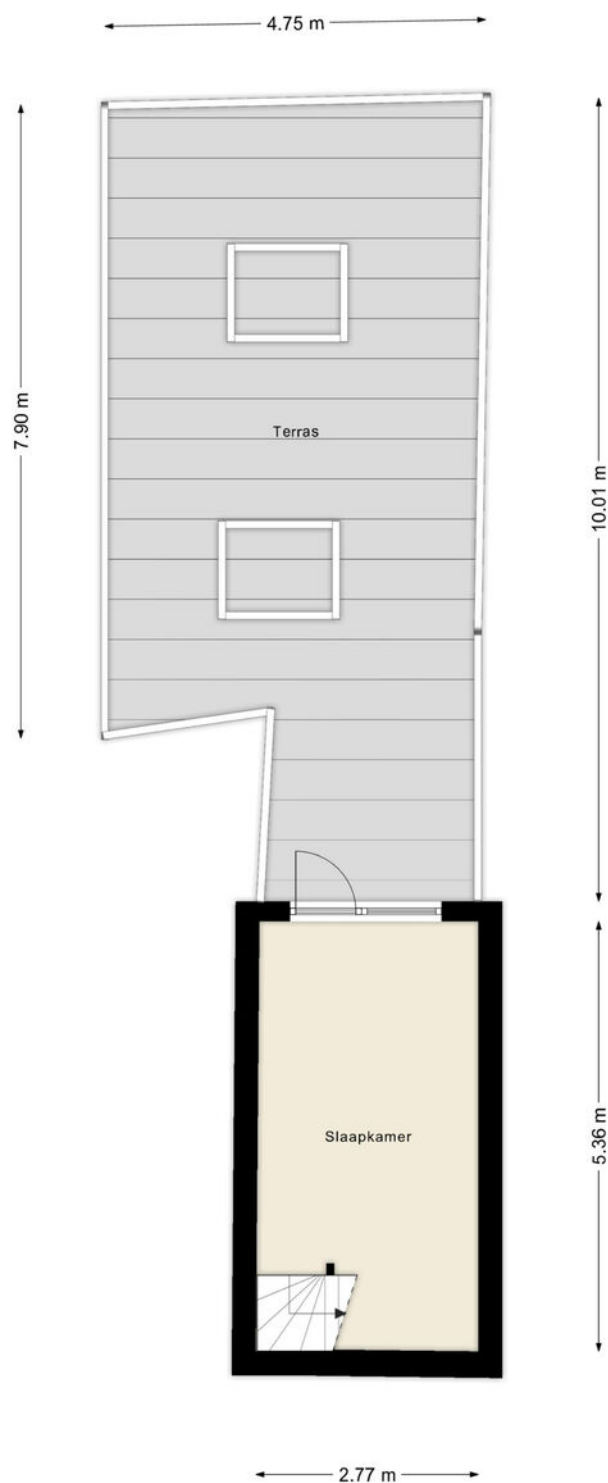
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

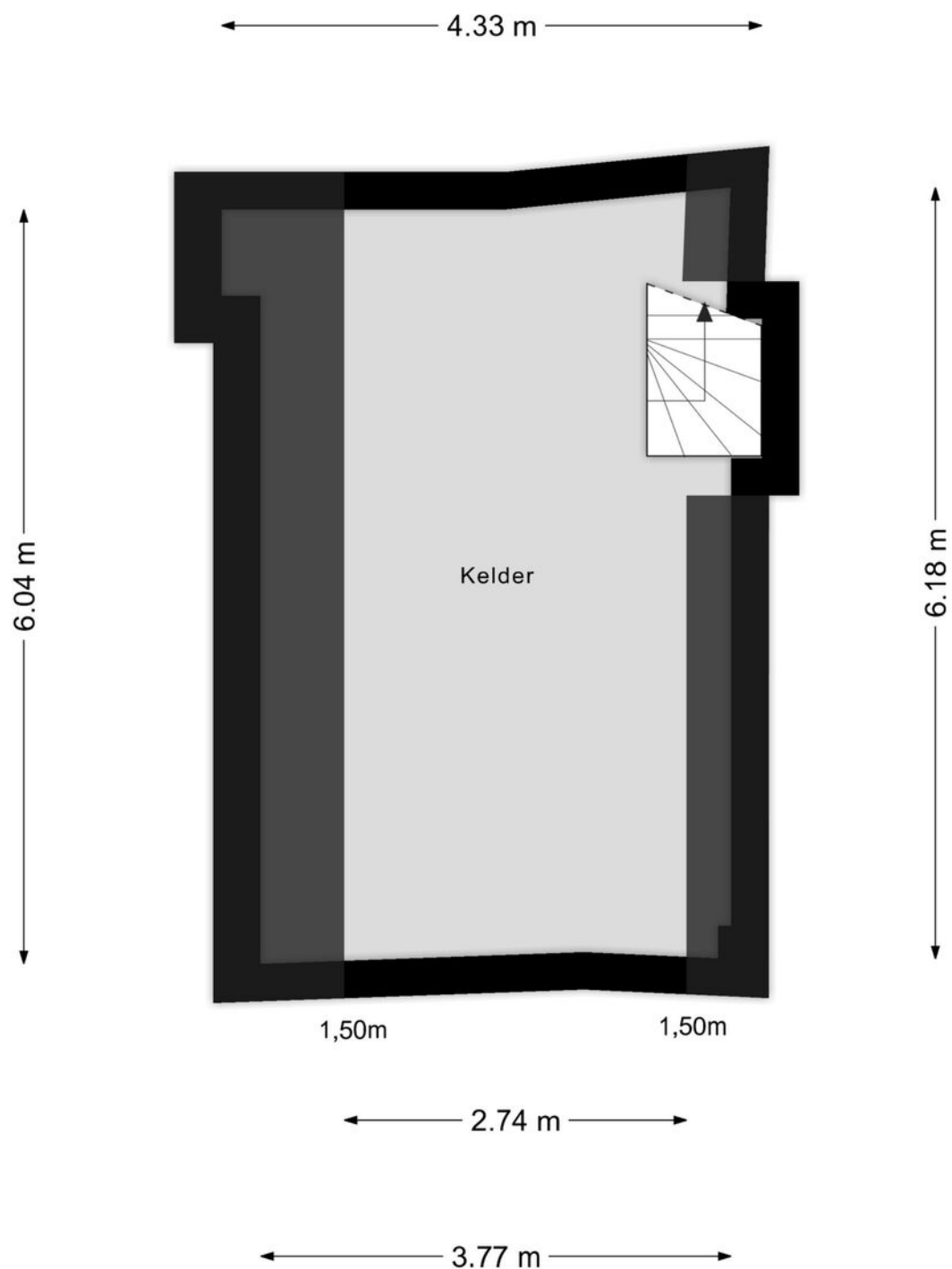


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Entresol met terras

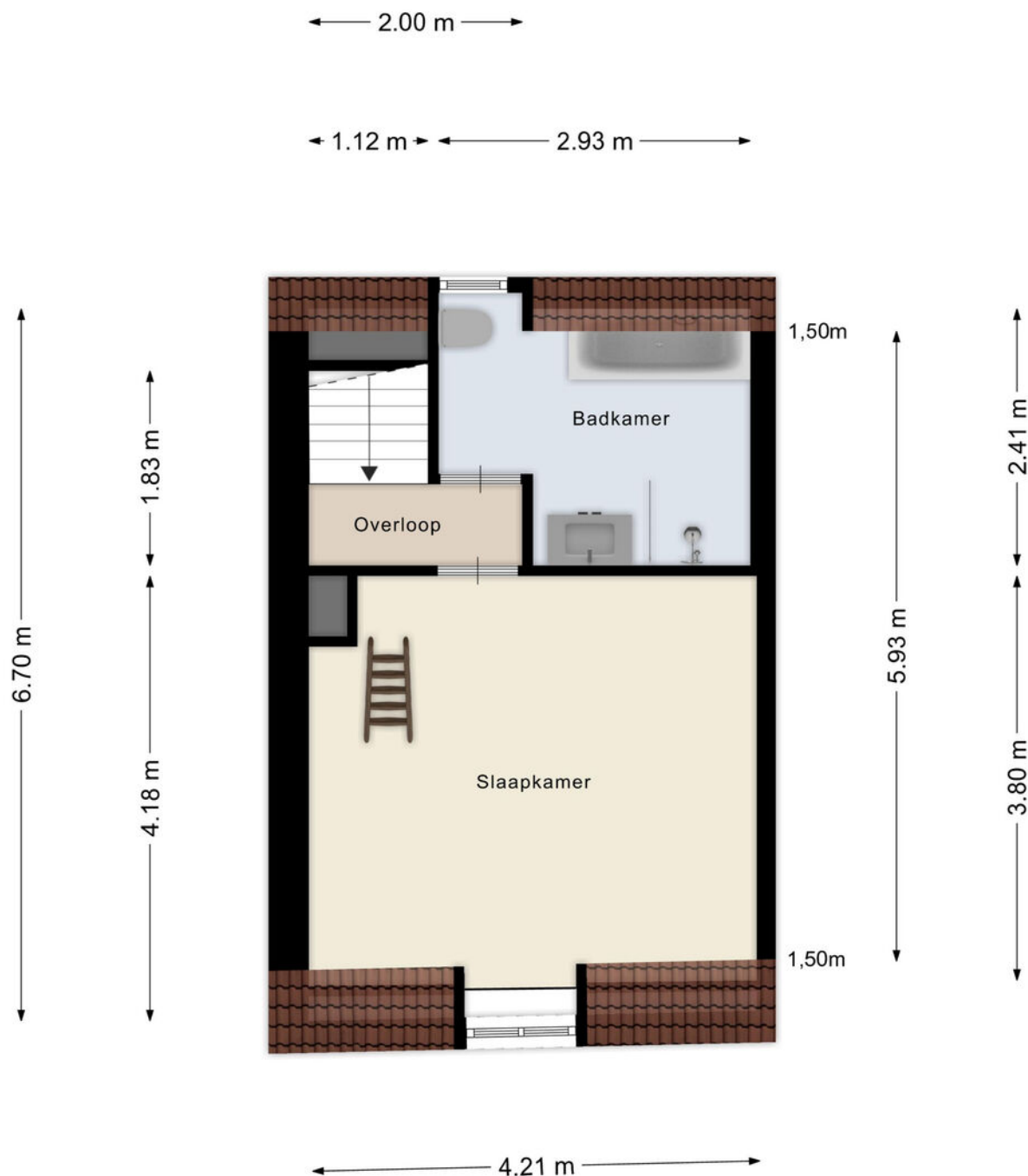


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

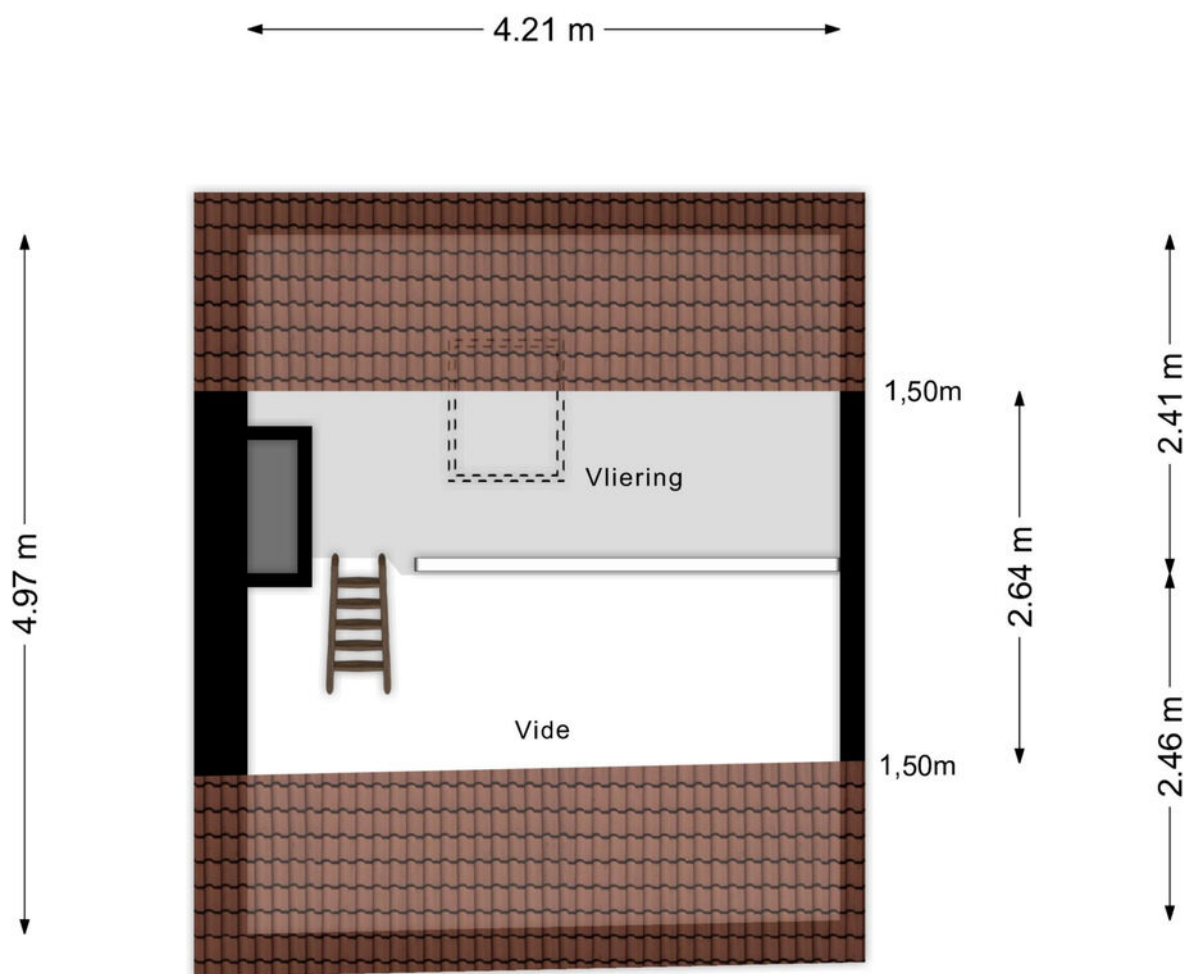


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

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 E Perceel 11026	kadaster 
--	---	---



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.

Notities



Tysma Makelaars
Hoge Hondstraat 113
7413 CE Deventer
Overijssel - Nederland

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

