

TE KOOP

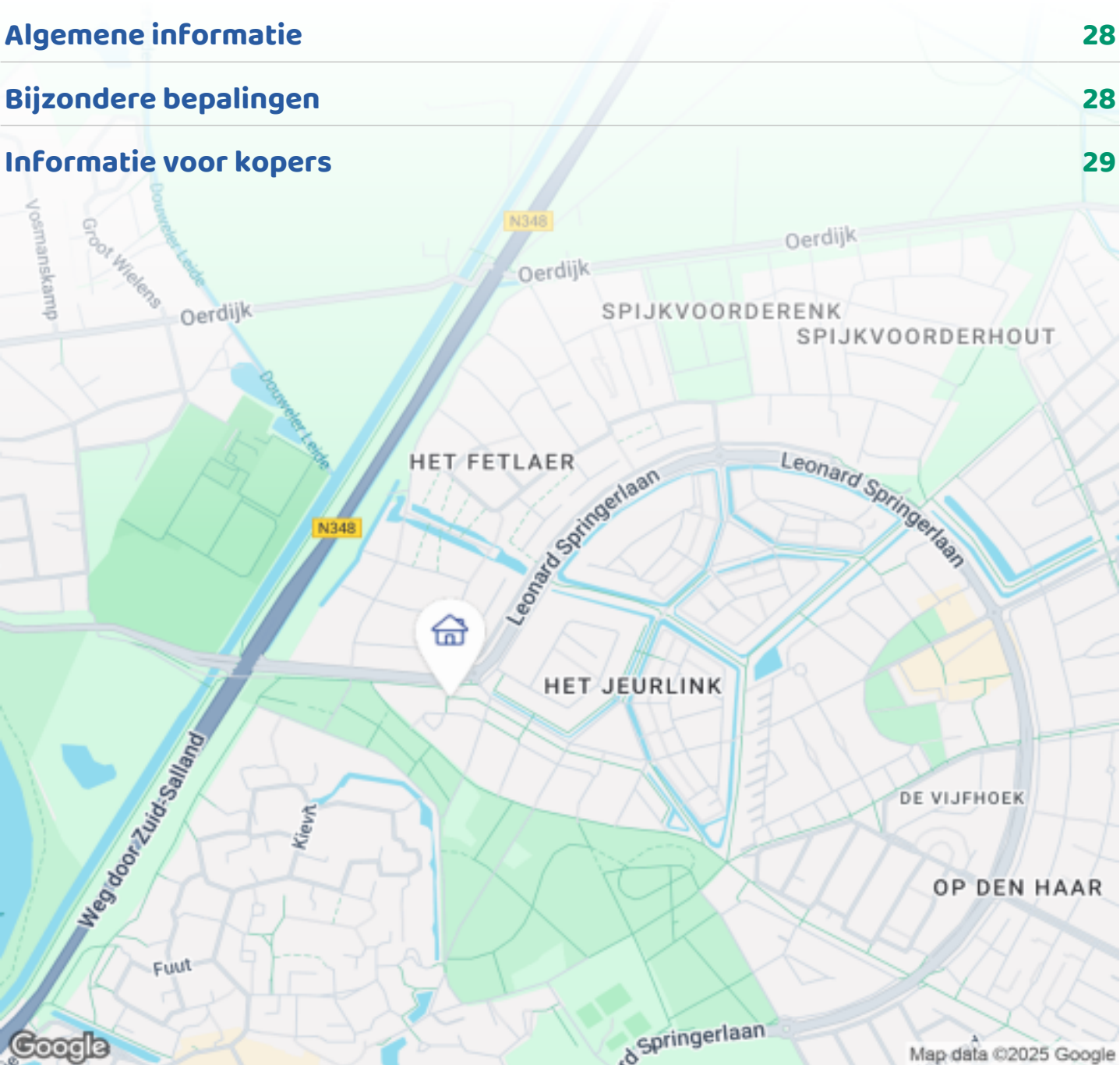
Cornelis Lelylaan 2

Deventer



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	18
Kenmerken	22
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



Woningbrochure: Cornelis Lelylaan 2, Deventer

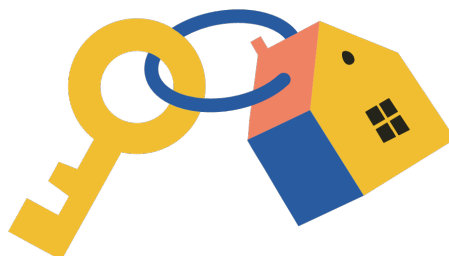
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ruime eengezinswoning met vernieuwde keuken, airco, zonnepanelen en multifunctionele garage!

Aan de rand van de geliefde wijk De Vijfhoek ligt deze goed onderhouden eengezinswoning met vrijstaande geïsoleerde garage (met toiletruimte) en vijf slaapkamers. De woning ligt gunstig aan de binnenring van de wijk, op een plek waar winkels, scholen en kinderopvang op loopafstand liggen - en kinderen veilig kunnen spelen zonder drukke wegen over te hoeven steken.

Daarnaast woon je hier op een ideale locatie: vlakbij het Deventer Ziekenhuis en op korte afstand van winkelcentrum De Vijfhoek, het NS-station, busstation, sportfaciliteiten en kinderboerderij De Ulebelt. De wijk is ruim opgezet, groen, veilig en kindvriendelijk — met diverse speelveldjes en wandel- en fietsroutes in de directe omgeving. Of je nu houdt van een wandeling door het Gooikerspark, even op de fiets springt richting het station of de binnenstad, of de rust van de natuur



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

zoekt: hier zit je altijd goed.

Een heerlijke woonplek dus, waar alles binnen handbereik is.

Begane grond

De begane grond is verrassend ruim opgezet. Aan de voorzijde ligt de moderne keuken (2023) met een stijlvolle opstelling en inbouwapparatuur van deze tijd, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koel-vriescombinatie, combi-oven/magnetron en een kokendwaterkraan. Tijdens het koken kijk je uit over de groene Leonard Springerlaan.

Aan de tuinzijde bevindt zich de gezellige zithoek, met directe toegang tot de onderhoudsvriendelijke achtertuin op het westen. Hier geniet je volop van de middag- en avondzon, privacy en groen. De vrijstaande stenen garage aan de zijkant van de tuin is nageïsoleerd en voorzien van een toilet, waardoor deze ruimte ook ideaal is als kantoor of praktijk aan huis. In het verlengde van de garage is overkapping met een leuk zitje.

Binnen is in 2023 een nieuwe vloer gelegd en in de zomer van 2025 is het toilet vernieuwd. Ook de buitenzijde is in het voorjaar van 2025 opnieuw geschilderd.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De badkamer is netjes en compleet uitgevoerd met een inloopdouche, ligbad, toilet en wastafel.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is dankzij de rechte gevels een volwaardige verdieping en is in het verleden vergroot met een extra kamer. Hier zijn nu nog twee grote slaapkamers, waarvan één met een vaste kastenwand en aansluitingen voor de wasmachine. Op de overloop bevindt zich een handige bergruimte.

Comfort & duurzaamheid

De woning is uitstekend onderhouden en voorzien van diverse energiezuinige extra's:

- * Energielabel A+
- * 12 Zonnepanelen (2020)
- * CV-ketel ATAG i36EC A (2016)
- * Airco-installatie met 2 units (woonkamer en overloop)
- * Nageïsoleerde garage/berging met toilet
- * Leuke zijuitbouw voor extra ruimte en licht

Kortom

Een ruime, comfortabele en energiezuinige woning in een rustige, kindvriendelijke en groene woonomgeving aan de rand van de Vijfhoek. Met een moderne keuken, zonnige tuin, multifunctionele garage en alles wat je dagelijks nodig hebt binnen handbereik. Cornelis Lelylaan 2 is instapklaar en klaar voor een nieuwe eigenaar die wil genieten van ruimte, comfort en gemak in één van de meest geliefde wijken van Deventer. Onze Makelaarsland Agent Frank Huibers laat je deze hoekwoning met veel plezier zien.







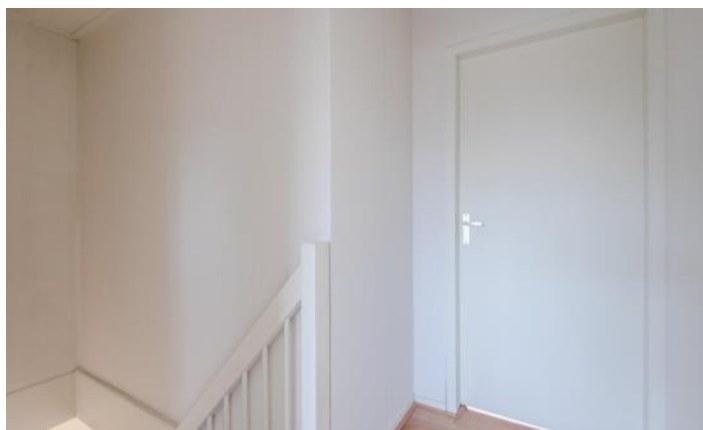
FOTO'S



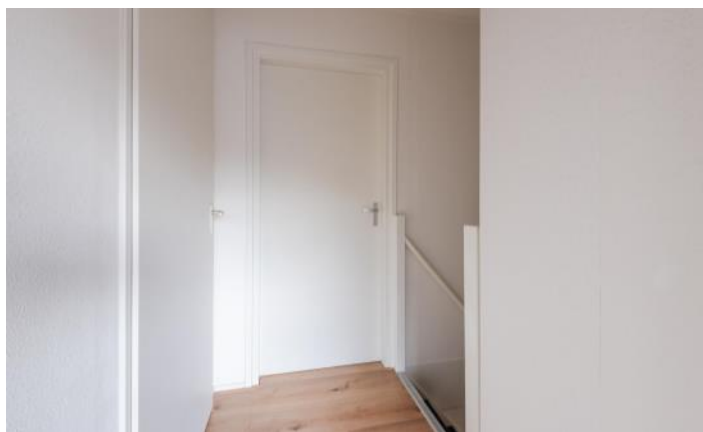




















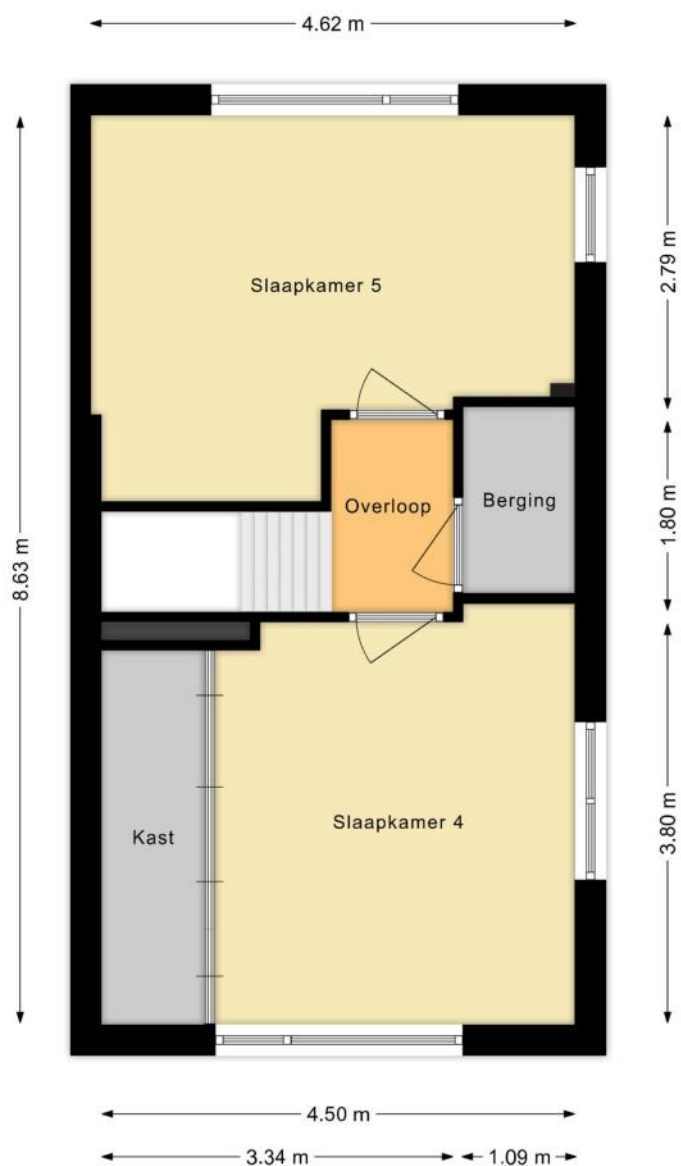
PLATTEGROND



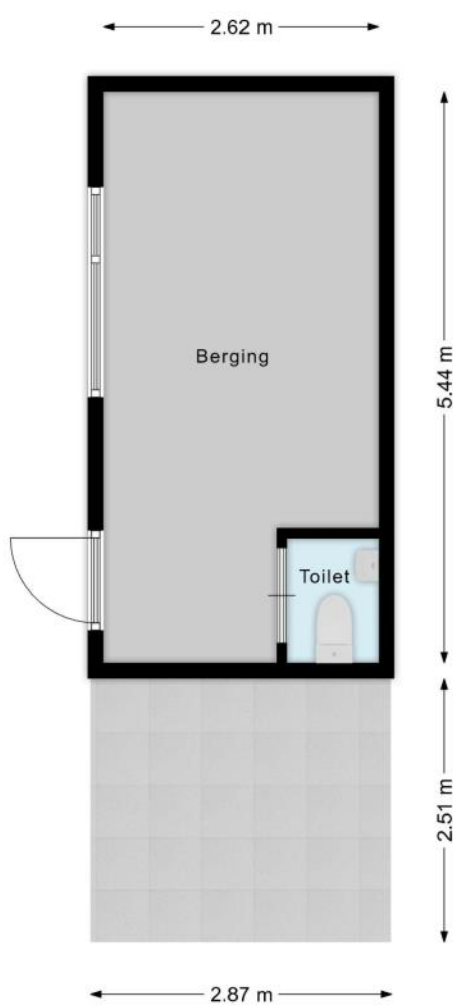
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2002
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	205 m ²
Inhoud	503 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	147 m ²
Externe bergruimte	14 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	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	ATAG i36EC A
Bouwjaar cv-ketel	2016
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	96 m² (11,2m diep en 8,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Bedrijfsruimte

Type	Kantoorruimte
Situatie	Vrijstaand
Status	Mogelijk

Kadastrale gegevens

Deventer L 5189

Oppervlakte	205 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Plisse gordijnen ter overname.

IKEA PAX kledingkasten ter overname.

Ovale eettafel ter overname.

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 Deventer
Sectie L
Perceel 5189

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



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?

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.