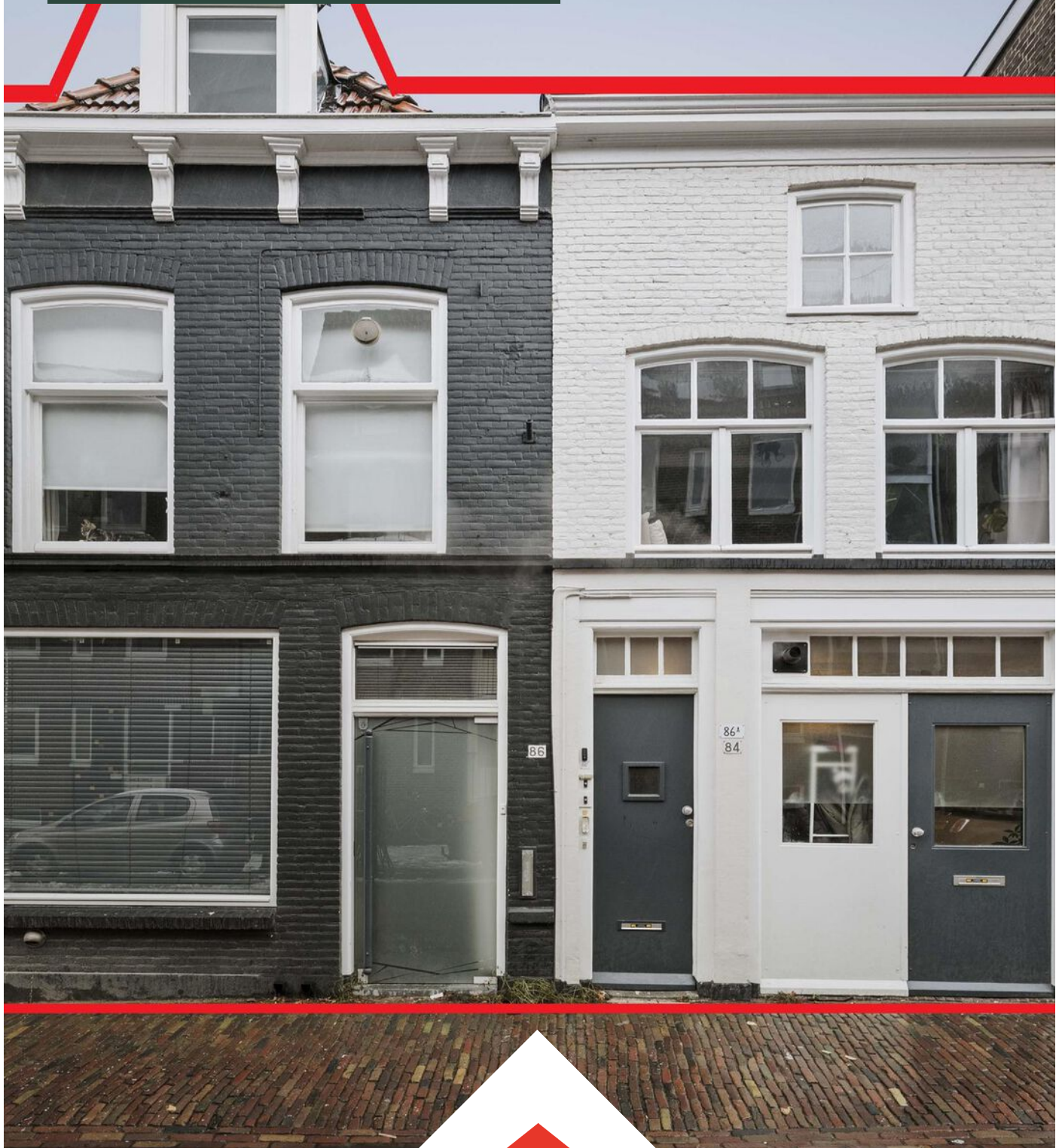


Smedenstraat 82 - 86
Deventer

€ 850.000 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*

nr 86B



Woonoppervlakte

306 m²

Inhoud

1257 m³

Perceeloppervlakte

260 m²

Slaapkamers

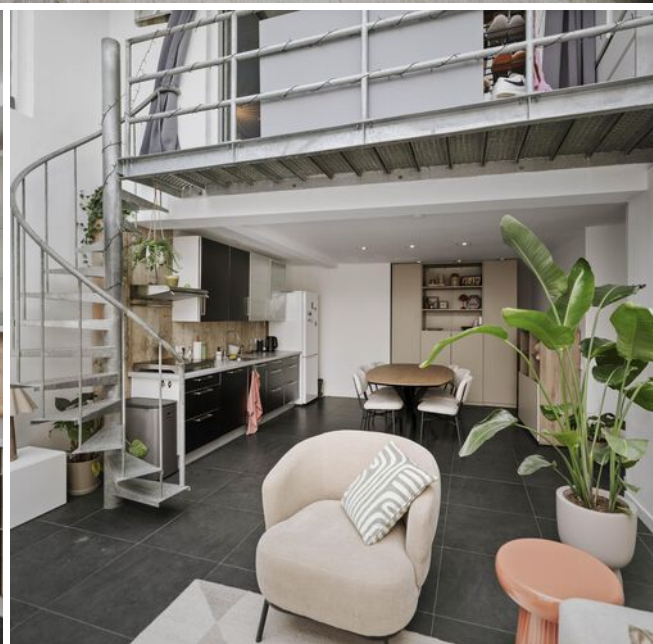
7

Bouwjaar

1900

Vraagprijs

€ 850.000 k.k.



INVESTEERDERS OPGELET: BELEGGINGSPAND IN VERHUURDE STAAT.
In de binnenstad gelegen karakteristiek beleggingspand met 5 wooneenheden; nr 82, 84, 86, 86A en 86B. Het betreft 1 studio en 4 appartementen, het betreffen zelfstandige wooneenheden. Er is een verrassend grote en diepe achtertuin met eigen achterom. Goede parkeergelegenheid zowel voor- als achter de woning (vergunninghouders).

Er is veel aandacht gegeven aan de staat van onderhoud, met name aan de buitenzijde.

De wooneenheden bieden een prettig wooncomfort en door de goede locatie is het leegstandsrisico te verwaarlozen.
Alle wenselijke voorzieningen en het N.S.-station zijn op loopafstand aanwezig.

De wooneenheden hebben een eigen ingang en zijn allemaal voorzien van een eigen keukenopstelling, douchegelegenheid en toilet.

Het geheel biedt diverse mogelijkheden, bijvoorbeeld tot splitsing in 2 panden.

Mocht u belang hebben bij dit interessante beleggingsobject, er zijn in eerste instantie 2 mogelijkheden voor een bezichtiging: Op afspraak met de makelaar op woensdag 4 februari en woensdag 18 februari, tussen 11.00 en 13.00 uur.

Bruto huuropbrengsten per jaar: € 61.872,48
Gas/stroom/water/TV/internet/verzekering (AVB en opstal) per jaar: € 10.498,68

NETTO huuropbrengst: € 51.373,80
Betaalde WOZ 2025 € 1.139,80 (peildatum 1-1-2024: WOZ waarden totaal € 1.025.000,-)

Bijzonderheden:

- Ketels vervangen en daar waar mogelijk tussenmeters geplaatst, gedeeltelijk leidingwerk vernieuwd. (2023).
- Keukenopstelling nr. 84 vernieuwd (2021), keukenopstelling nr. 86A vernieuwd (2019).
- Badkamer nr. 84 vernieuwd (2024)
- Borgstelling in totaal € 2900,-

Indeling.

nr. 82 (1 woonlaag): entree aan voorzijde, woonkamer, keukenopstelling

(inductiekookplaat en koelkast vernieuwd), douche, toilet, slaapgelegenheid aan achterzijde met toegang tot tuin met achterom.

nr. 84 (2 woonlagen): eigen entree aan voorzijde, per trap bereikbare gezamenlijke overloop.

Entree naar woonkamer aan de voorzijde met twee raampartijen. Middels tussendeur bereikbare keuken, keukenopstelling met los gaskooktoestel met oven, de keuken bevindt zich aan de achterzijde. Aangrenzend is een doucheruimte met toilet. Tevens kan je vanuit de keuken op je eigen balkon stappen. Via een trap in de woonkamer bereik je de (met luik dicht te zetten) zolderverdieping waar 2 slaapvertrekken met raam zich aan de voorzijde en achterzijde bevinden. Hier zijn tevens dakramen aanwezig.

Bijzonderheden:

- Volgende huurverhoging per 1-1-2027.
- huurders betalen altijd keurig op tijd betalen en dat de verstandhouding met de huurders tot op heden altijd goed.
- uitkoop-optie is geen mogelijkheid.
- Riool buiten volledig vernieuwd (2020).
- Glas/serre geïsoleerd, warmte werend glas (2021)
- Dakgoten gedeeltelijk vernieuwd, loodflappen schoorsteen vernieuwd (2021).
- Schilderwerk en houtwerk (kozijnen) gerepareerd/vernieuwd (2022).

nr 86 (1 woonlaag): Eigen entree aan de voorzijde. Open concept woon/slaapkamer. Keuken aan de achterzijde. Achterzijde douche met toilet. Separate berging/washok. Vanuit hier is toegang tot de kelder.

nr. 86B (2 woonlagen): Entree via de achtertuin bereikbaar middels een achterom. Open concept woonkamer-woonkeuken. Opvallend en indrukwekkend tegelijkertijd is de hoeveelheid licht die deze ruimte betreedt, de hoge vide geeft een zeer ruimtelijk gevoel. Met trap bereikbare overloop, vanaf hier bereik je de slaapkamer met badkamer. Het toilet is apart. Dan is er nog ruimte waar plek is voor de wasmachine, tevens is de gemeenschappelijke hal bereikbaar met toegang aan de voorzijde van het pand.

nr. 86A (2 woonlagen): eigen entree aan voorzijde, per trap bereikbare gezamenlijke overloop, entree met toegang tot hal met wasmachine opstelling, deur naar slaapkamer aan de voorzijde met 2 raampartijen. Vanuit het halletje bereikbare keuken met keukenopstelling en deur naar doucheruimte met wastafel en toilet. Per vaste trap bereik je de volgende leuke woonlaag. Hier is een sfeervolle living voorzien van een dakraam. Aan de achterzijde is een balkon, waar het heerlijk vertoeven is. Er is nog een slaapvertrek aan de voorzijde.

Nummer 82 en 86B delen de tuin. Deze is middels een achterom bereikbaar via De Doelen aan de achterzijde gelegen.

Algemeen:

Woonoppervlakte: 306 m² + 49 m² (overige inpandige ruimte)

Inhoud: 1257 m³

Perceeloppervlakte: 260 m²

Aanvaarding: In overleg

Dit investeringsobject wordt "as is where is" verkocht, tevens wordt er een niet-zelf-bewoond-clausule opgenomen in de koopovereenkomst, alsmede een ouderdomsclausule en een asbestclausule.

Interesse in dit investeringspand? 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

-

Verwarming

c.v.-ketel

Aantal kamers

13

Externe bergruimte

-

Tuin

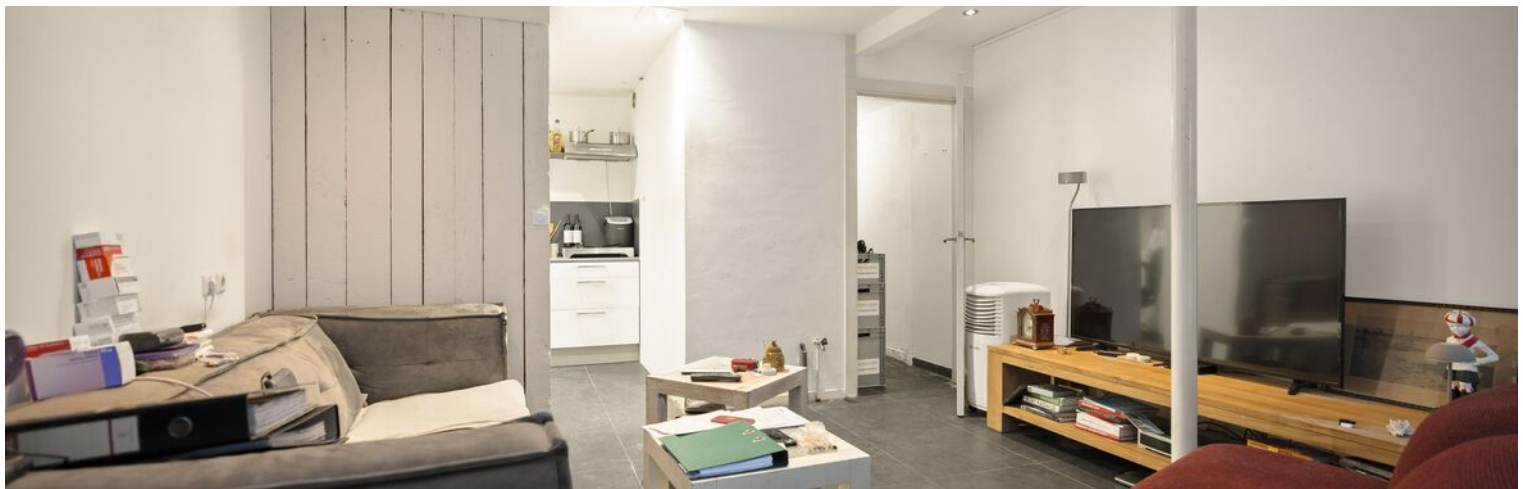
noordoost



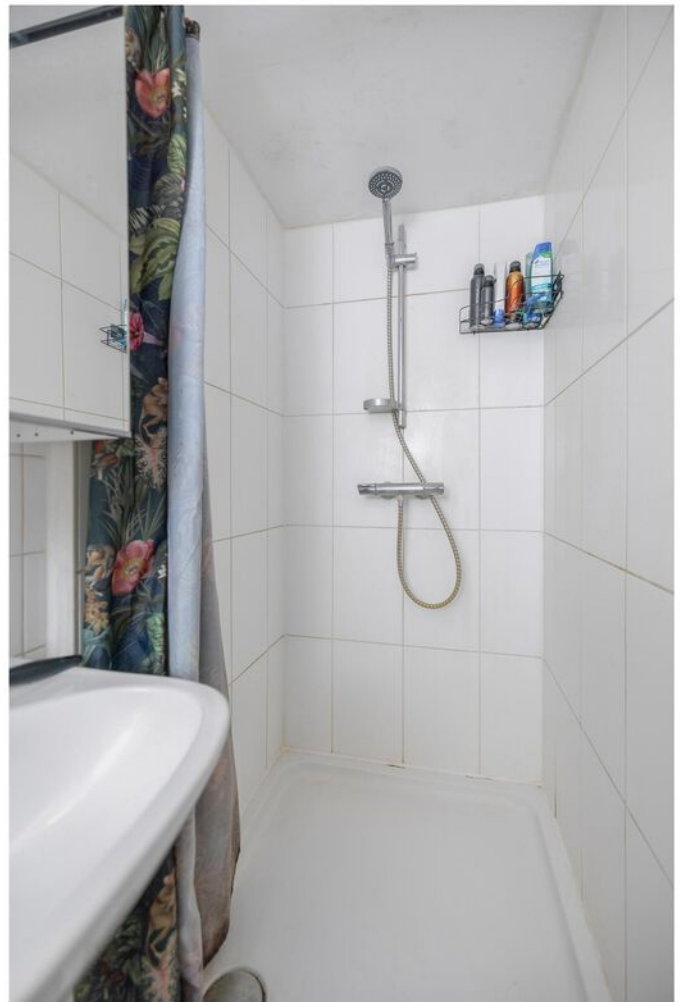




nr. 86







nr 86A







nr. 84







nr. 82









Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl

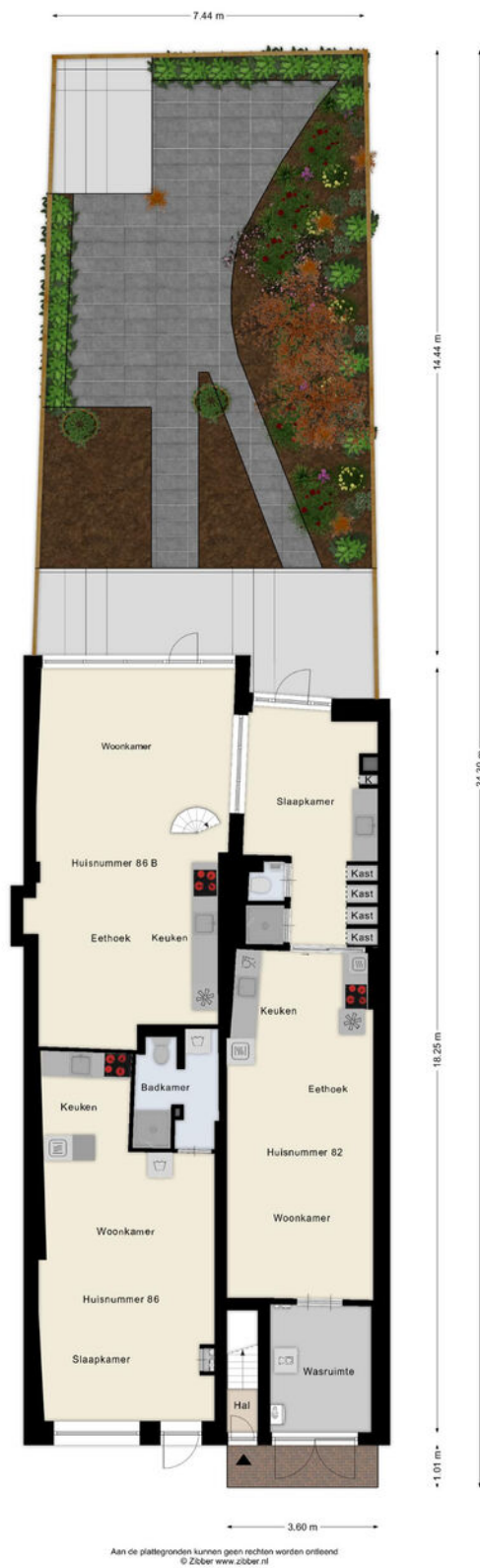


Begane grond



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

Begane grond met tuin



Eerste verdieping

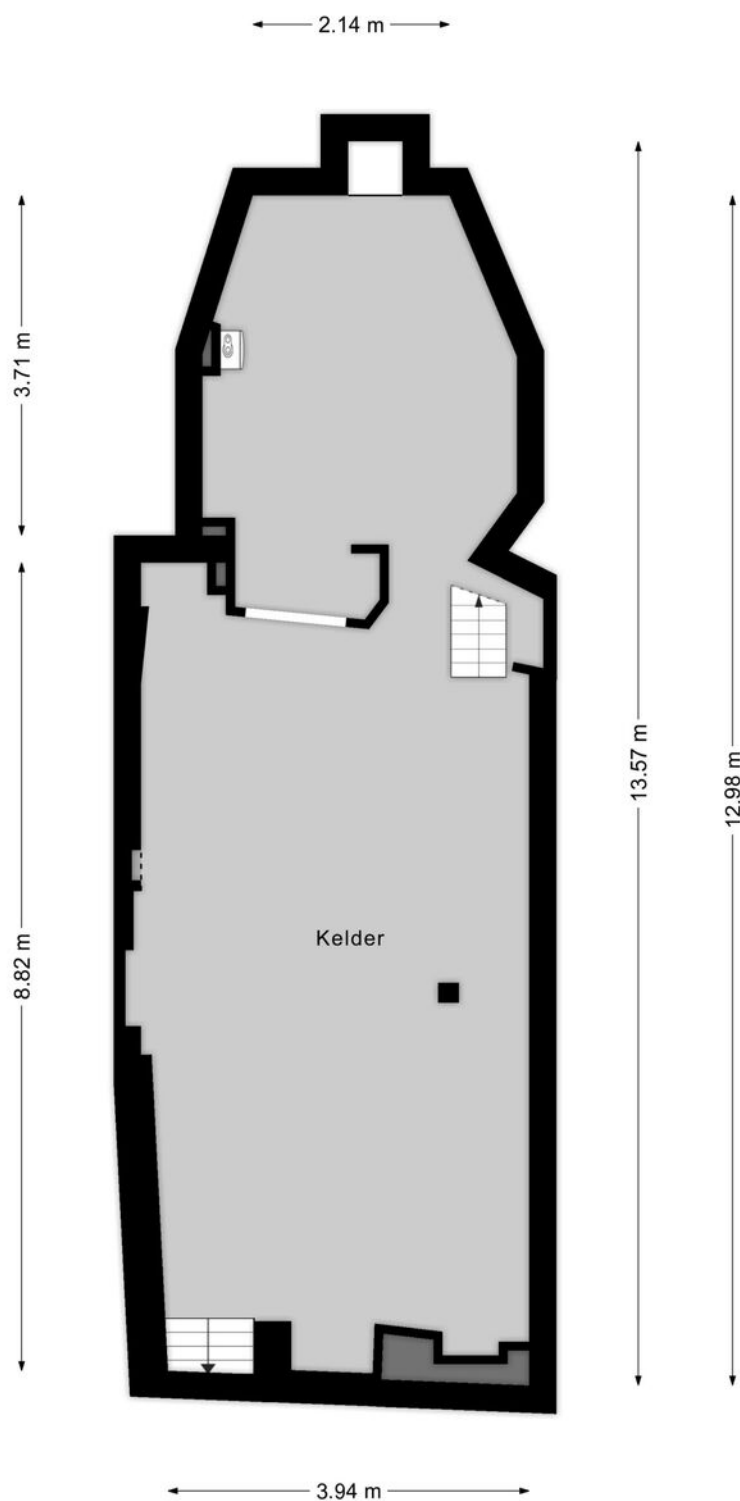


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

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 11949	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



KIRSTEN BROEKHUIJSEN
Commercieel binnendienst
medewerker / Verhuuradviseur
E kirsten@tysma.nl
T 0570 - 62 31 40



TARA VERHAAF
Commercieel binnendienst
medewerker / Aankoopcoördinator
E tara@tysma.nl
T 0570 - 62 31 40

*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

