

Nieuwe Markt 12
Deventer

€ 895.000 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

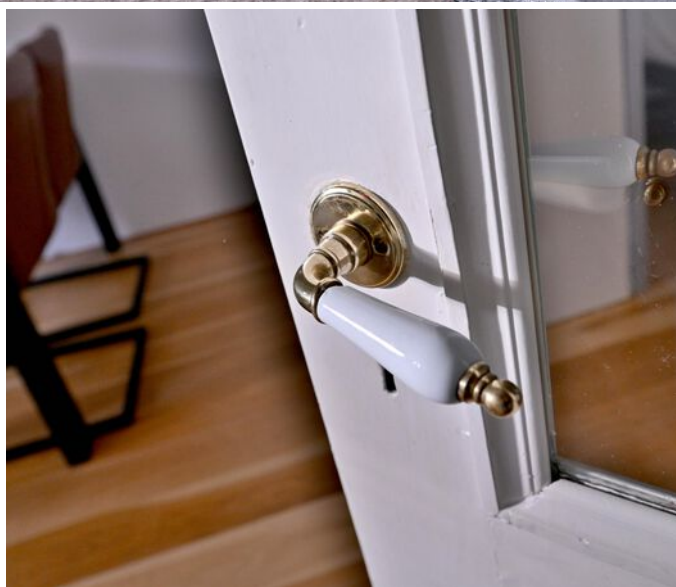


Huur en verhuur





*Dat is nog
eens heerlijk
thuis komen*



Woonoppervlakte

141 m²

Inhoud

717 m³

Perceeloppervlakte

123 m²

Slaapkamers

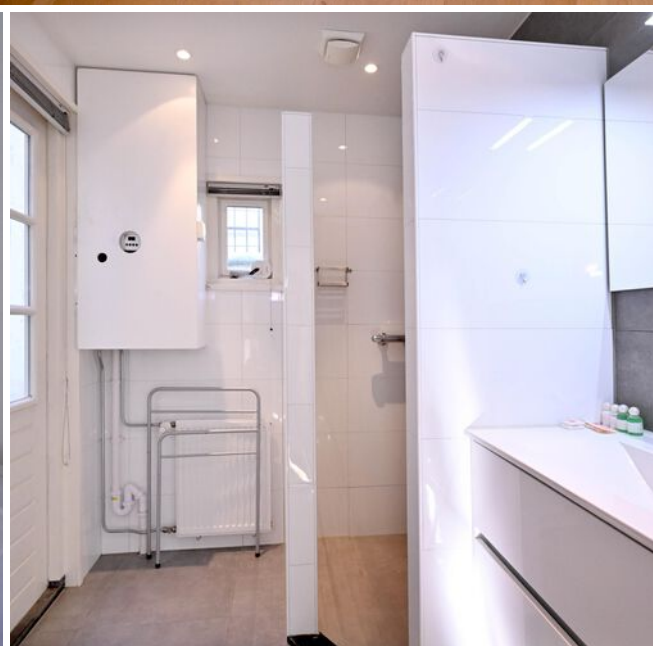
3

Bouwjaar

1880

Vraagprijs

€ 895.000 k.k.



Wonen op een toplocatie in hartje Deventer. Aan één van de mooiste en meest karakteristieke pleinen van de historische binnenstad van Deventer staat dit karakteristieke herenhuis uit circa 1880. Een unieke plek met alle voorzieningen op loopafstand. Parkeren kan voor de deur, winkels, gezellige cafés en restaurants liggen op loopafstand, Theater Mimik en de IJssel-boulevard bevinden zich letterlijk om de hoek. Ook het NS-station is eenvoudig te voet bereikbaar.

Dit bijzondere stadspand beschikt over maar liefst drie badkamers, verdeeld over alle verdiepingen. Tot voor kort maakte het pand deel uit van Hotel De Vischpoorte, waarbij iedere verdieping afzonderlijk werd verhuurd. Inmiddels is de bestemming gewijzigd naar volledig wonen, wat tal van mogelijkheden biedt.

Aan de achterzijde bevindt zich een knus binnenplaatsje waar je heerlijk buiten kunt zitten. Daarnaast beschikt de bovenste verdieping over een royaal inpandig dakterras, een heerlijke plek om te genieten van het stadse buitenleven en de ondergaande zon.

Het uitzicht vanuit alle vertrekken op het plein en de iconische Lebuïnustoren zorgt voor een unieke woonbeleving en maakt dit huis bijzonder.

Indeling

Begane grond:

Via de fraaie entree betreed je het pand, met een indrukwekkend authentiek trappenhuis voorzien van gietijzeren trapspijlen. Vanuit de hal is er toegang tot het toilet met vrijhangend closet en fonteintje.

De sfeervolle woonkamer is voorzien van een gashaard, hoge plafonds en grote ramen die zorgen voor een prachtige lichtinval en een fraai uitzicht op het plein en de monumentale panden. De keuken beschikt over inbouwapparatuur en geeft toegang tot de badkamer met inloopdouche en wastafelmeubel, evenals een deur naar het binnenplaatsje. In de woning zijn diverse originele paneeldeuren behouden gebleven.

De gehele begane grond is afgewerkt met een eikenhouten vloer.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot twee slaapkamers, waarvan één zeer royaal. Deze ruime kamer heeft directe toegang tot de luxe badkamer, voorzien van ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en vrijhangend toilet.

Ook vanaf deze verdieping is het uitzicht op het plein indrukwekkend. De gehele verdieping is eveneens voorzien van eiken vloeren.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot het dakterras en een zeer ruime multifunctionele (slaap)kamer met kitchenette, twee dakramen en een dakkapel aan de voorzijde, wat zorgt voor veel natuurlijk licht. De in het zicht gelaten oude kapbalken geven deze verdieping een warme en karaktervolle uitstraling.

De derde badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafel en vrijhangend toilet.

Bijzonderheden:

- Goed onderhouden pand (schilderwerk voorzijde uitgevoerd 2025, achterzijde 2017)
- Ruime parkeermogelijkheden voor de deur (betaald) of met vergunning in nabijgelegen parkeergarage.
- Via de gemeente Deventer is er een parkeervergunning aan te vragen.
- Verwarming begane grond via Remeha Avanta HR-combiketel (2012).
- Verwarming eerste en tweede verdieping via Nefit HR-combiketel (2012).

Het overdekte dakterras biedt ruimte voor een grote eettafel of loungeset en is een heerlijke plek om te ontspannen in de avondzon. De vloer is afgewerkt met brede grenen vloerdelen.

Kelder:

Het gehele pand is onderkelderd en beschikt over twee ruime gewelfde kelders, ideaal voor opslag en provisie.

Woonoppervlakte: ca. 141 m²

Inhoud: ca. 717 m³

Perceeloppervlakte: 123 m²

Aanvaarding: Per direct mogelijk

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

4

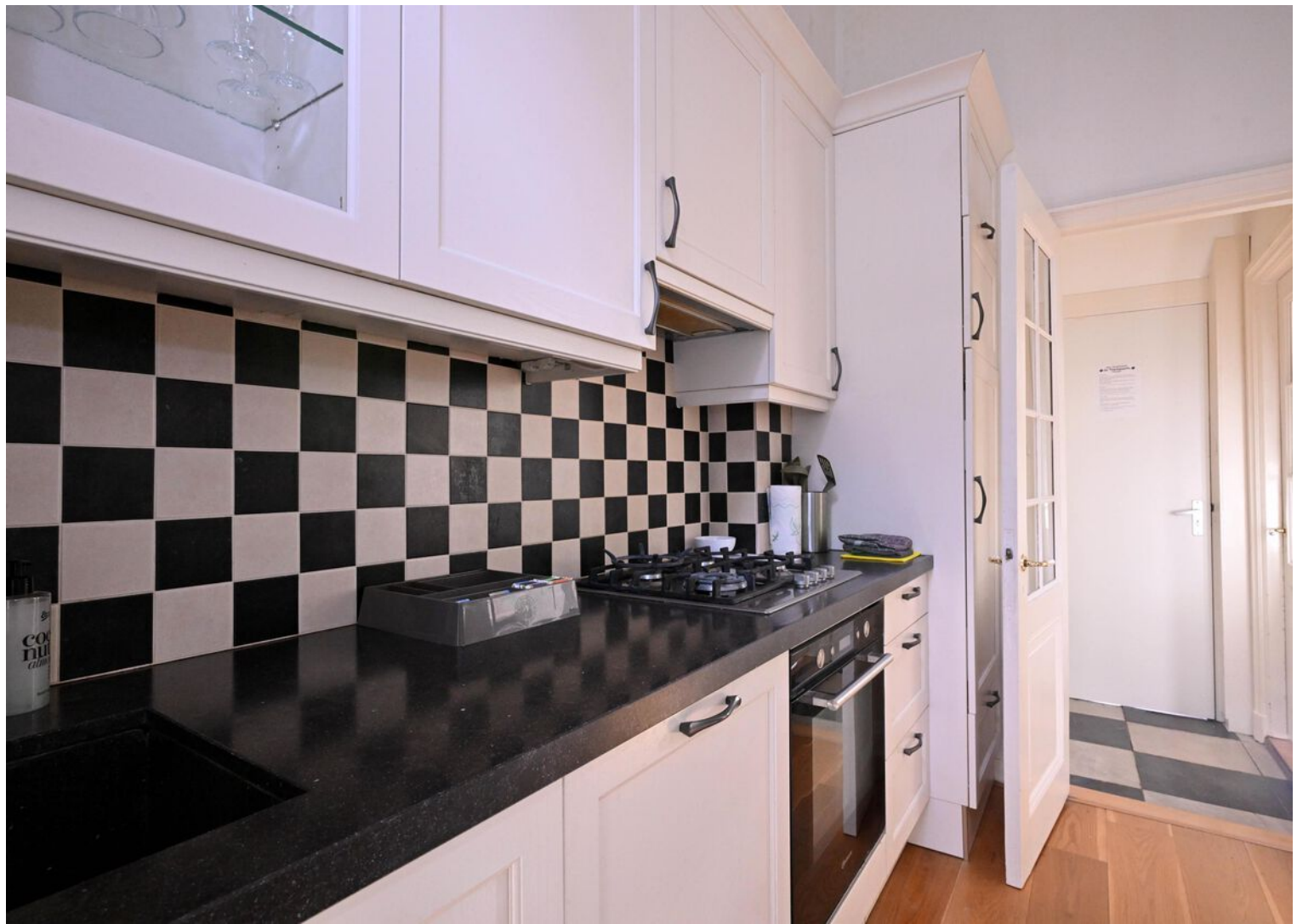
Externe bergruimte

-

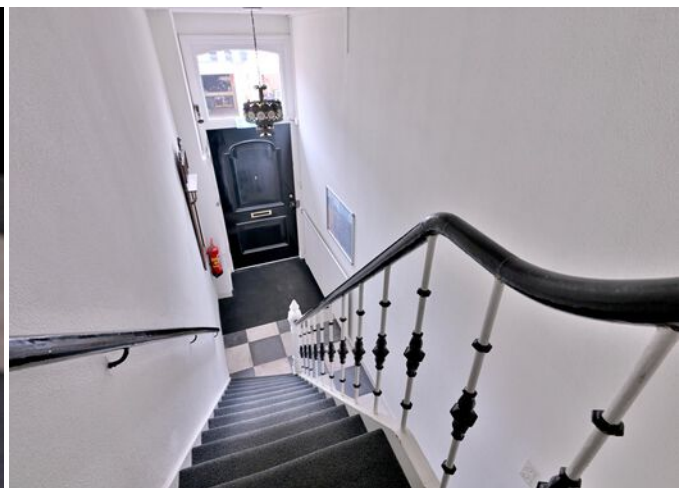
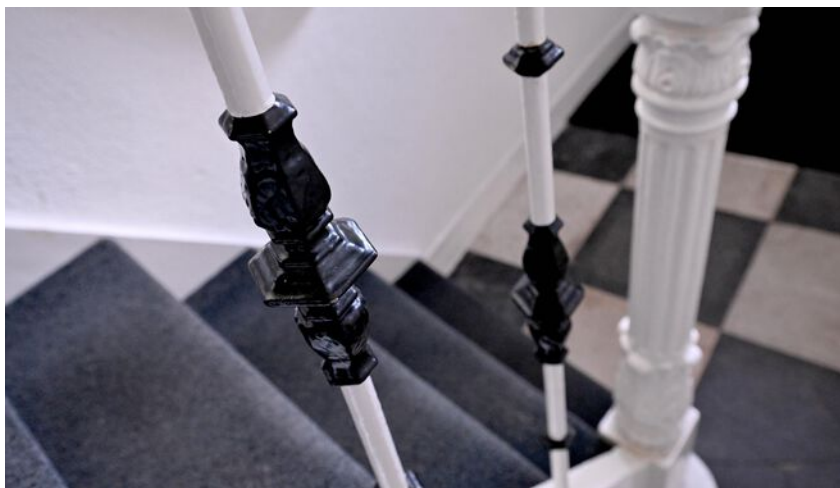
Tuin

noordwest







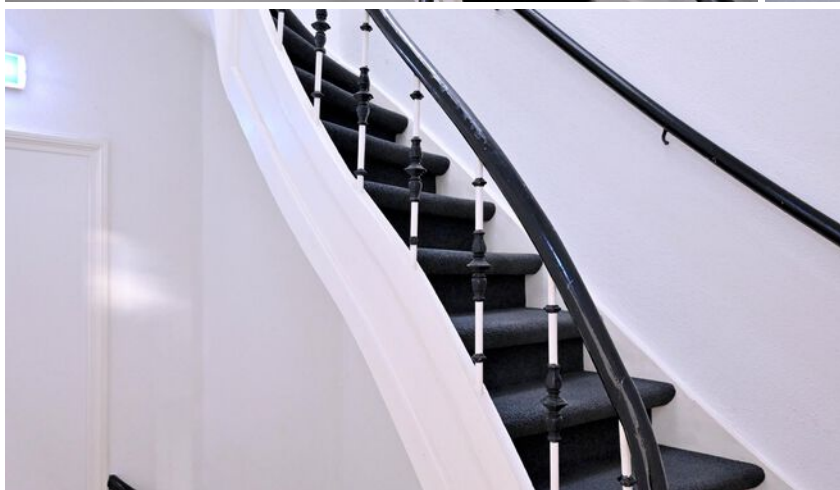
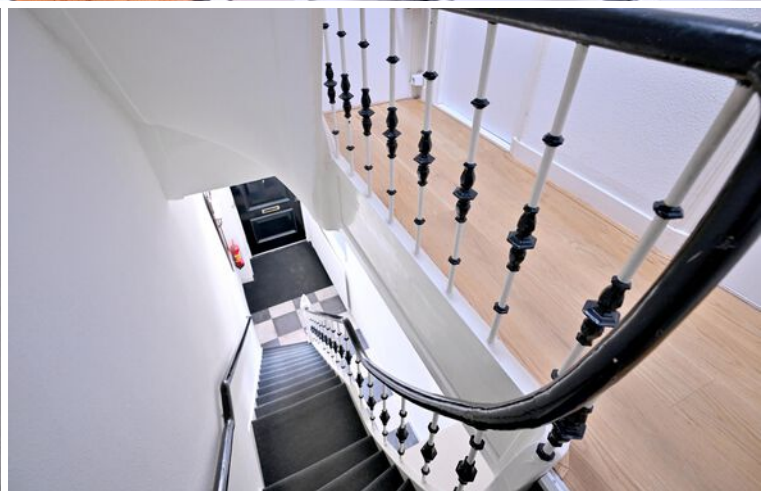
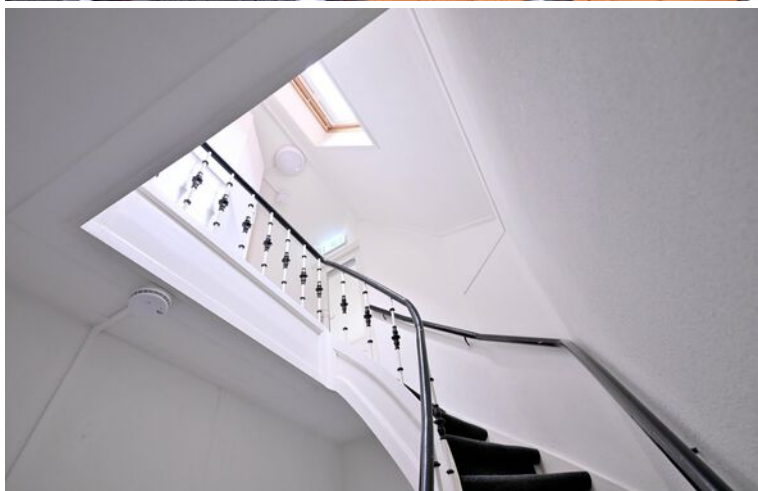


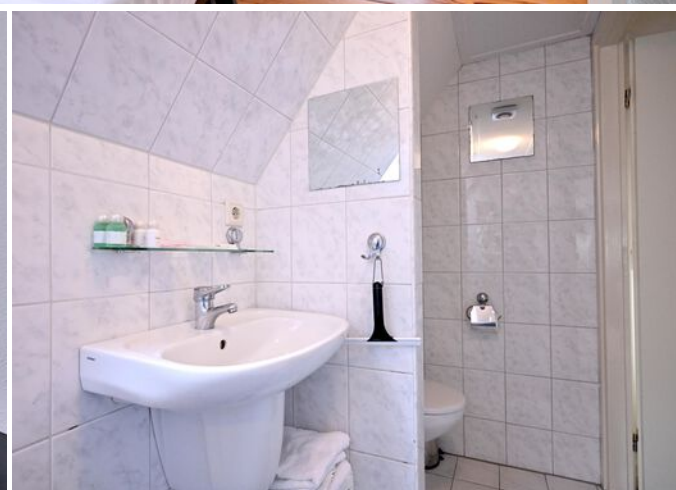
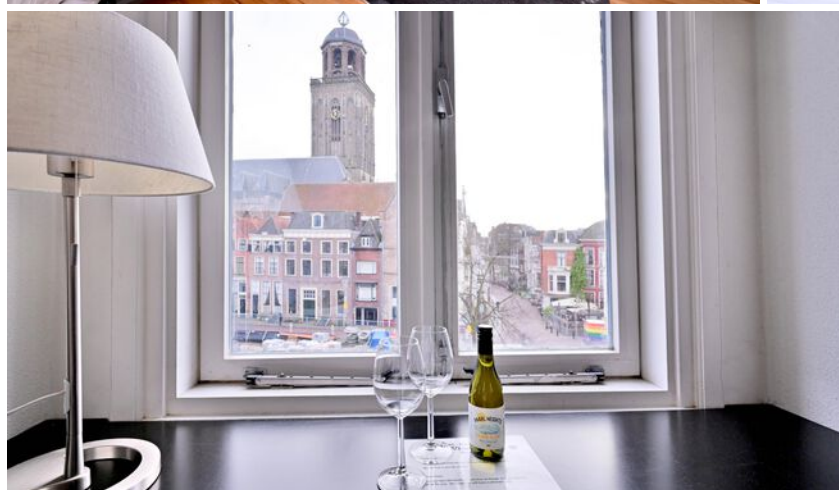


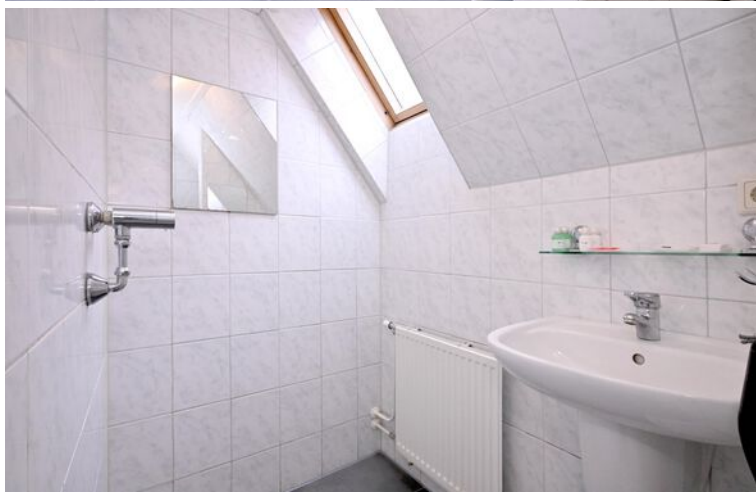








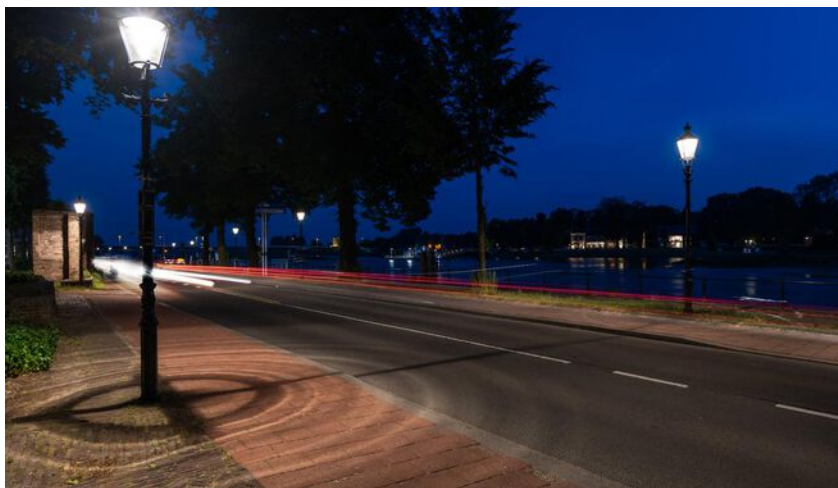














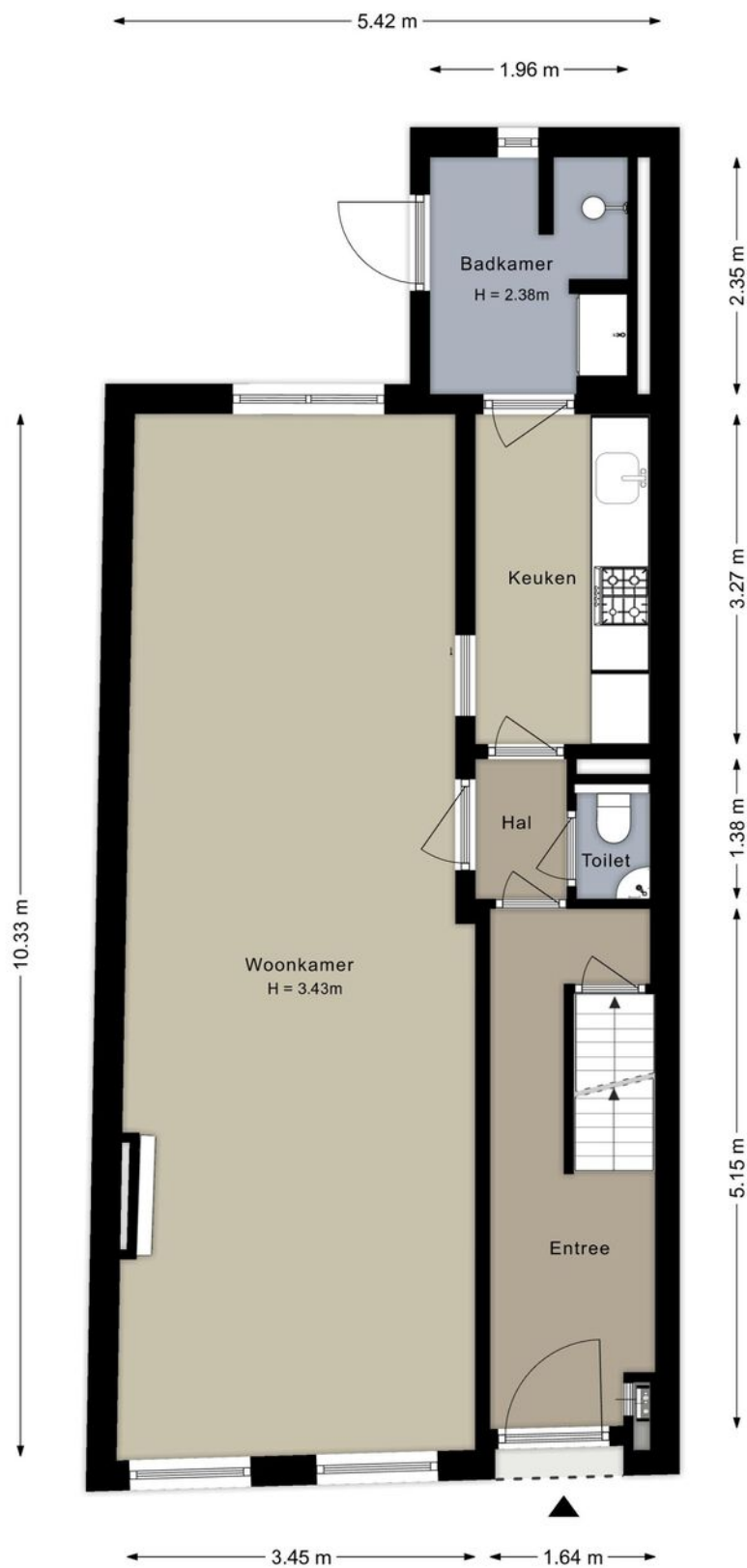
Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

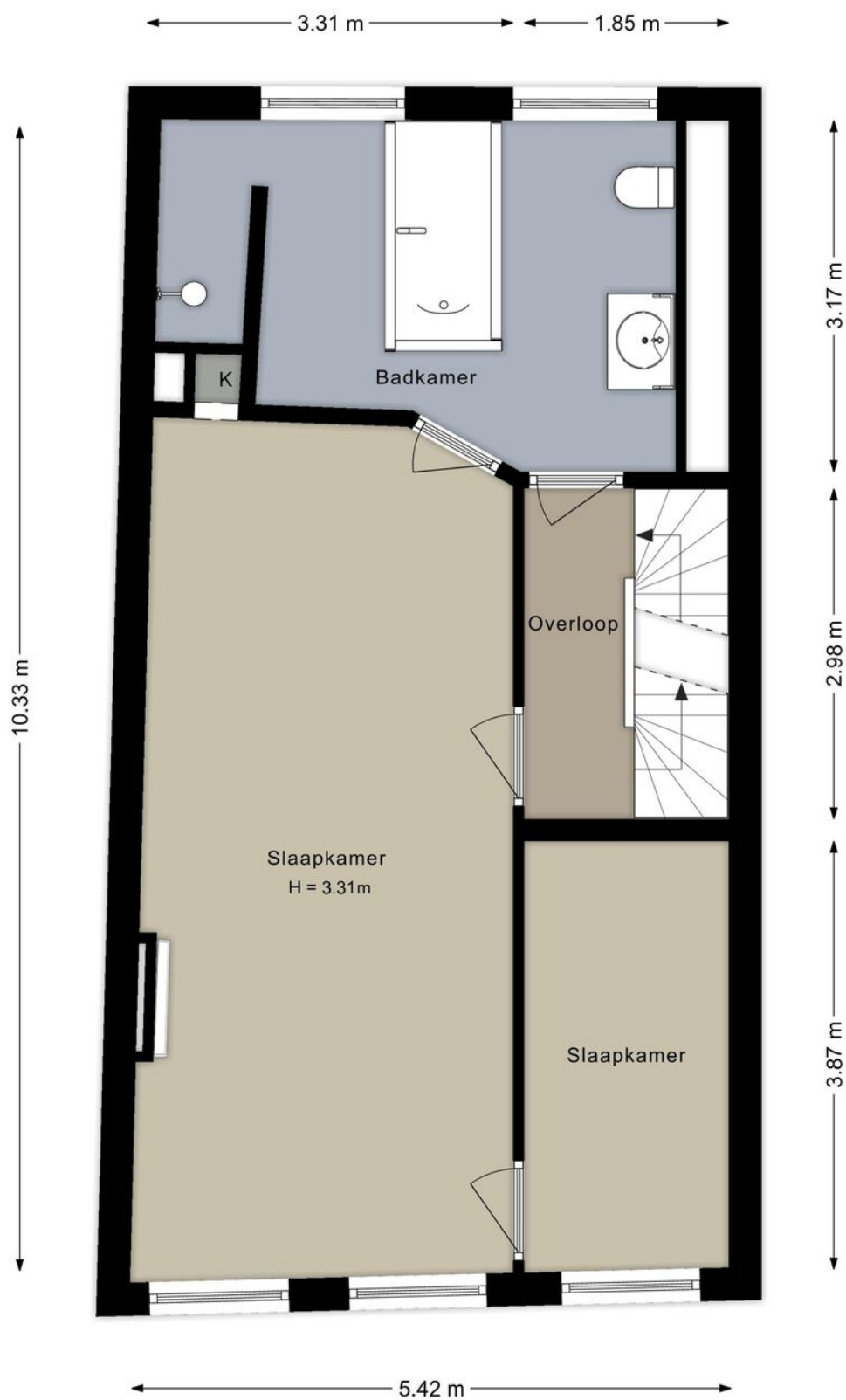
nvm.nl





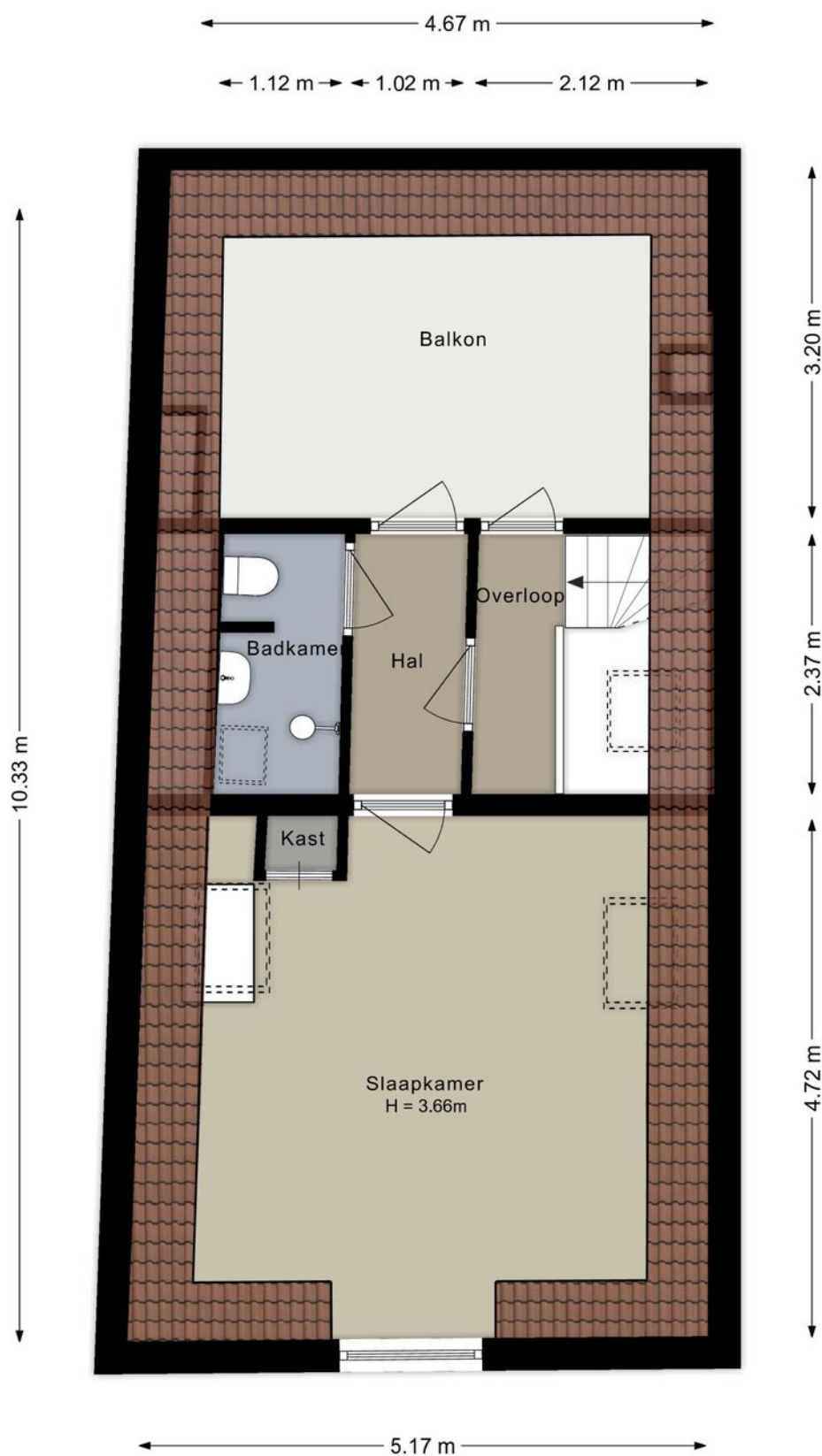
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping



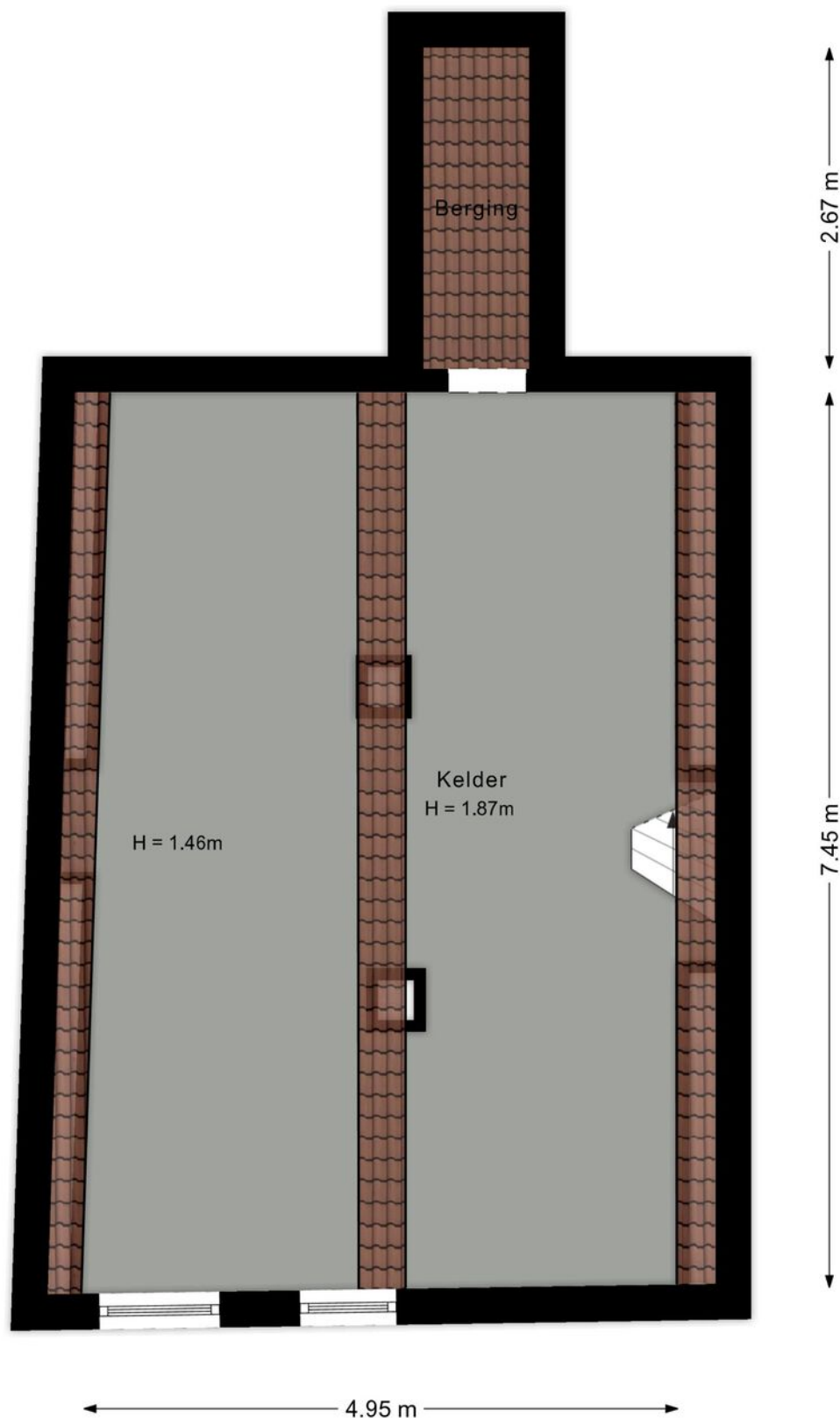
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kelder



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



12345 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 5142	kadaster 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 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



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

