

Nijhoffgaarde 183  
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.

Opricht 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

115 m<sup>2</sup>

## Inhoud

465 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

394 m<sup>2</sup>

## Slaapkamers

4

## Bouwjaar

1972

## Vraagprijs

€ 450.000 k.k.



## **RUIM, RUSTIG EN GROEN GELEGEN OP DE PLATVOET**

**Goed verstopt in één van de gemoedelijke hofjes van de Nijhoffgaarde, tref je deze ruime woning op een behoorlijk perceel grond! Geniet van een zij- en achtertuin van gezamenlijk ruim 270m<sup>2</sup> groot, een parkeerplaats op eigen terrein en een riante HOEKwoning, uitgerust met 4 slaapkamers en een inpandig bereikbare garage.**

### **WONING**

Dat er sprake is van potentie binnen de perken van de huidige schil, is zacht uitgedrukt als we kijken naar de mogelijkheden van deze degelijke jaren '70 woning. Praktijk aan huis, baden en slapen op de begane grond, ultieme thuiswerkplek of gewoonweg een goed formaat klusgarage. Deze woning is ruim, aanwendbaar en bevindt zich op een heerlijk plekje: kom het beleven!

### **LOCATIE**

De Platvoet is een Noordelijk stukje Deventer grenzend aan het dorp Diepenveen, ruimtelijk en op korte afstand van het winkelcentrum Borgele, diverse scholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en Het Nieuwe Plantsoen met het welbekende hertenkampje. De kindvriendelijke wijk combineert de rust van een groene woonwijk met de nabijheid van de IJssel, haar uiterwaarden en diverse landgoederen. Desondanks is de bereikbaarheid daarom niet minder! Uitvalswegen naar Zwolle, Apeldoorn en Enschede zijn om de hoek. Middels het openbaar vervoer of de fiets, bereik je gemakkelijk het NS-station en het historische stadscentrum van Deventer.

### **INDELING**

Begane grond: entree/hal, ruime en lichte hal met toegang tot de keuken, garage met vliering en wasmachine aansluiting, toilet (2025) met fonteintje, meterkast, bergkast met cv-ketel en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de keuken kijk je uit op je eigen voortuin. Uitgerust met zeeën aan kastruimte, vaatwasser, koelkast, inductie kookplaat (2023), close-in boiler, magnetron, afzuigkap en oven.

Tuin gerichte woonkamer, voorzien van een eigentijdse koperen openhaard en travertin vloer en wand. Schuifpui naar de zonnige achtertuin.

1e Verdieping: overloop met vlizotrap naar de bergzolder, toegang tot maar liefst 4 slaapkamers, waarvan één voorzien van vaste berg- en kastruimte. Badkamer voorzien van zalmkleurige marmertegels. Het voormalige ligbad is vervangen door een inloofdouche. Verder tref je hier een tweede toilet (2024) en een wastafel met spiegelkast.

Bergzolder: bergruimte.

Buiten: georiënteerd op het zonnige zuidwesten achtertuin, welke glooiend overvloeit in de zij- en voortuin met eigen parkeerplaats, pop-up tuinberegeninginstallatie met grondwaterpomp en houten tuinhuisje, voorzien van elektra. De achtergevel is voorzien van buitenzonwering, zo ook het raam van de keuken.

### **Bijzonderheden:**

- Kindvriendelijk en groene ligging, op korte afstand van voorzieningen;
- Ruim perceel met veel privacy, achtertuin op het zuidwesten;
- Inpandig bereikbare garage met vliering en aanwendbaar karakter - voor iedere doelgroep wat wils!;
- In keralit uitgevoerde boeidelen: onderhoudsarm!;
- 4 slaapkamers en zeeën van bergruimte op de zolder verdieping.

## BIJZONDERHEDEN

- Er wordt een niet-zelf bewoond clause in de koopovereenkomst opgenomen, om deze reden is er geen vragenlijst deel B beschikbaar.

## ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1972
- Woonoppervlakte: ca. 115m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 394m<sup>2</sup>
- Energielabel: C
- Aanvaarding: per direct

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*

C

*Verwarming*

c.v.-ketel

*Aantal kamers*

5

*Externe bergruimte*

10 m<sup>2</sup>

*Tuin*

zuidwest





















# Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar  
met een NVM-makelaar

[nvm.nl](http://nvm.nl)



# Begane grond met tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zaber www.zaber.nl

# Begane grond



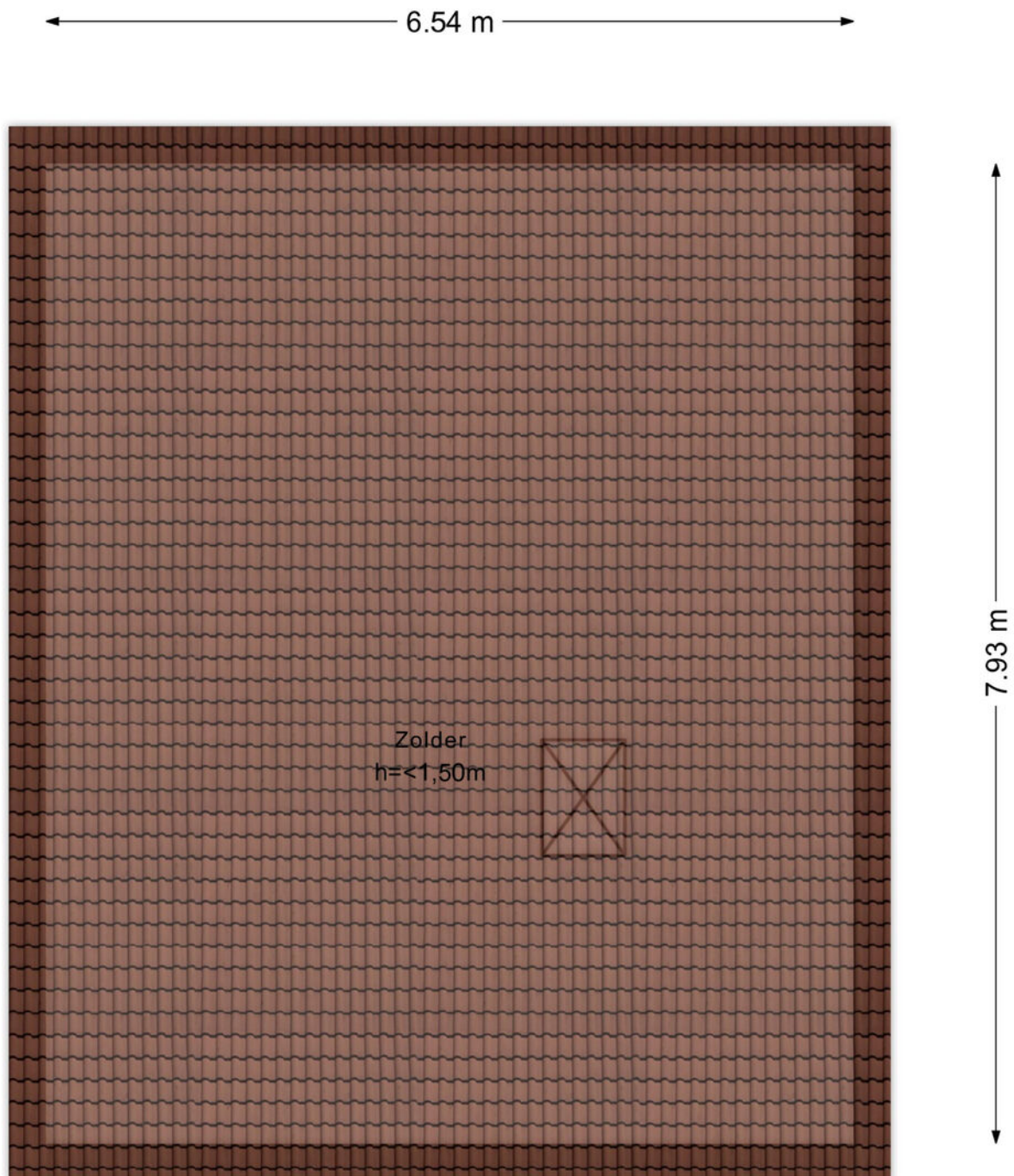
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Eerste verdieping



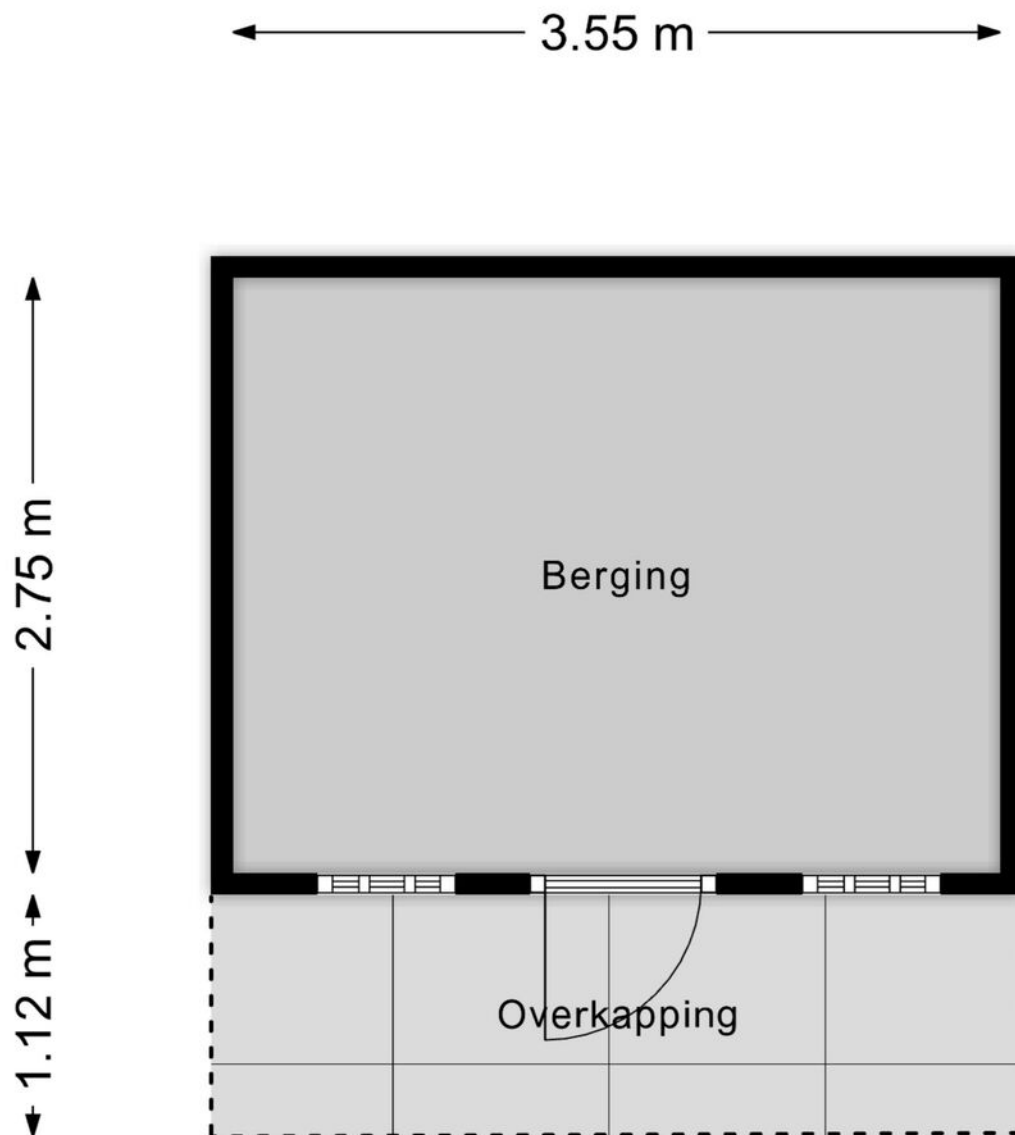
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Berging en overkapping




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Deventer</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1477</p>	
--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 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 / taxateur  
i.o  
E elise@tysma.nl



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 (mondelijke) 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, bij woningen ouder dan 10 jaar 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 clause 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](mailto:info@tysma.nl)  
[www.tysma.nl](http://www.tysma.nl)

