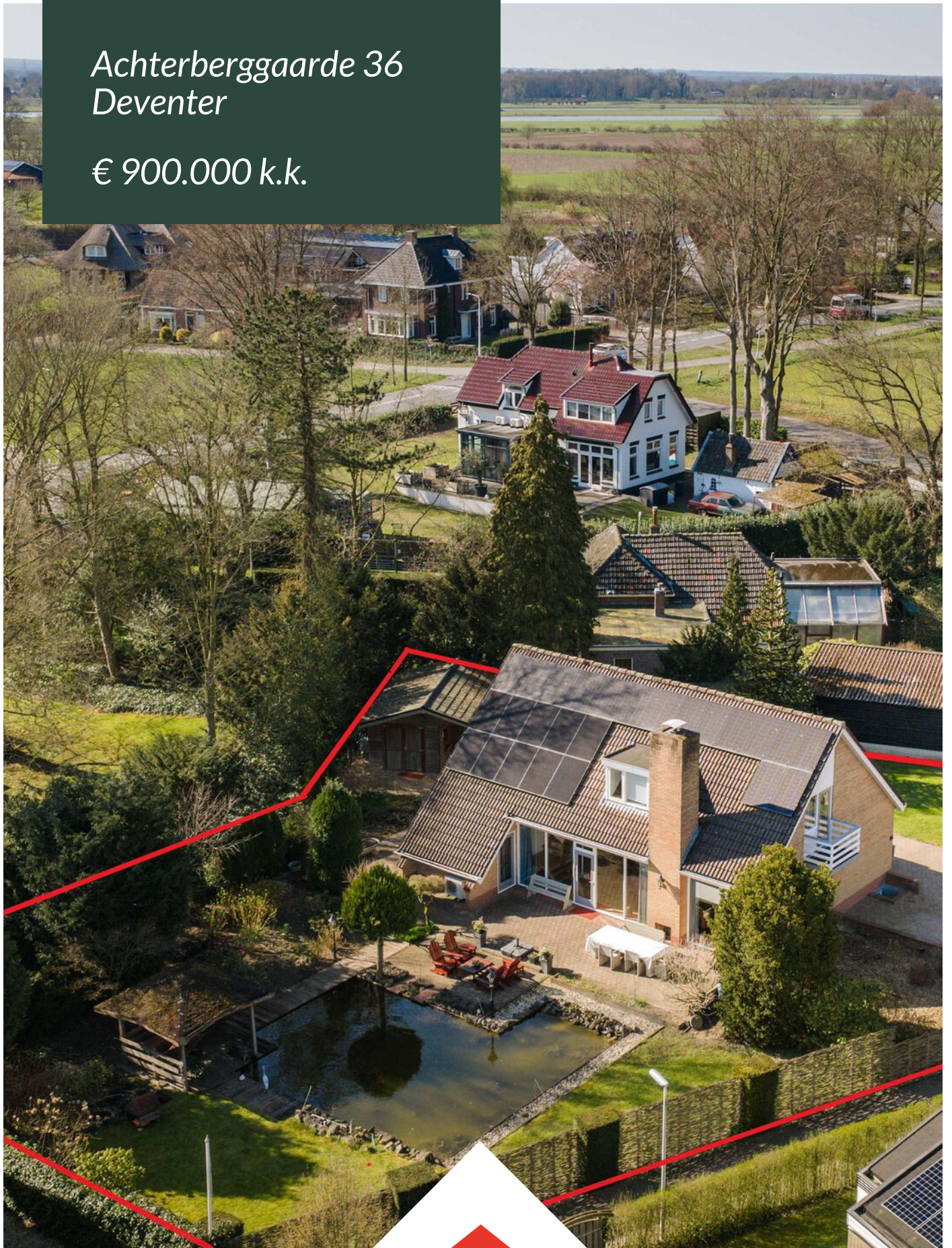


Achterberggaarde 36
Deventer

€ 900.000 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

177 m²

Inhoud

1198 m³

Perceeloppervlakte

1140 m²

Slaapkamers

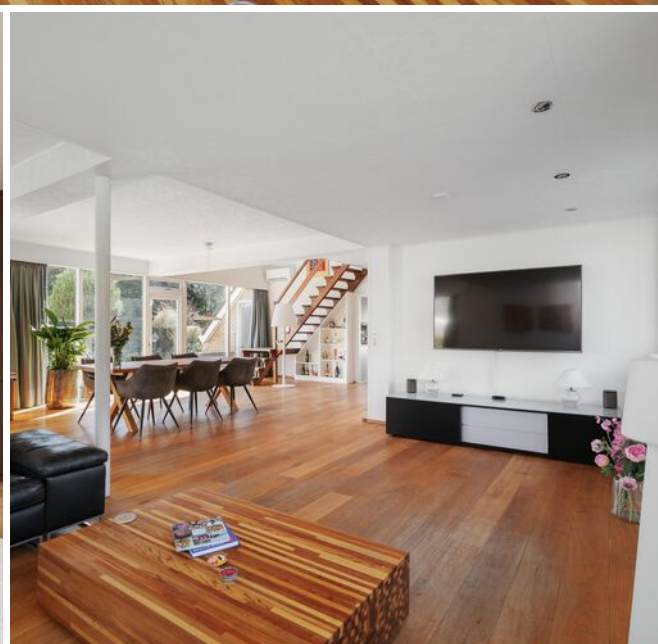
3

Bouwjaar

1978

Vraagprijs

€ 900.000 k.k.



Vrijstaande villa met uitzonderlijk veel ruimte, een volledige benut souterrain op een perceel van maar liefst 1.140 m² – rustig gelegen aan een doodlopende straat.

Aan de rand van een rustige en groene woonomgeving in Deventer staat deze indrukwekkende vrijstaande villa met een inhoud van bijna 1.200 m³. Een woning waar ruimte, rust en mogelijkheden samenkomen.

Gelegen op een royaal perceel van 1.140 m² en met een volledig souterrain, biedt deze woning een zeldzame combinatie van wooncomfort, flexibiliteit en privacy.

De woning is keurig onderhouden, zo is 2025 het buitenschilderwerk professioneel gedaan. Ook in energiebesparende maatregelen is geïnvesteerd, zodat de maandlasten laag zijn! Er is een energielabel A aanwezig.

Hier woont u in alle rust, aan een doodlopende straat, terwijl alle voorzieningen van de stad binnen handbereik zijn. De perfecte plek voor wie royaal wil wonen, werken aan huis overweegt of simpelweg ruimte zoekt voor het hele gezin.

Bij binnenkomst valt direct de royale opzet van de woning op. De ruime woonkamer vormt het hart van het huis en biedt een prettige lichtinval en een fijne verbinding met de tuin. De indeling maakt het eenvoudig om verschillende woonfuncties te creëren: een comfortabele zithoek, een ruime eethoek en eventueel een werkplek.

De keuken bevindt zich centraal in de woning en sluit praktisch aan op de woonruimte. Vanuit de woonkamer en keuken is er zicht op de tuin en het terras – ideaal voor lange zomeravonden of gezellige momenten met familie en vrienden.

De woning beschikt daarnaast over meerdere slaapkamers, waaronder een royale hoofdslaapkamer met een inloopkast en toegang tot een balkon. De badkamer is centraal op de verdieping gelegen.

Volledig souterrain – een zeldzame luxe.

Wat deze woning echt bijzonder maakt, is het volledig onderkelderde souterrain. Hier bevindt zich onder andere een grote (sport)ruimte en meerdere multifunctionele ruimtes. Dit biedt talloze mogelijkheden, zoals: thuisgym of fitnessruimte, hobbyruimte of atelier, thuisbioscoop, kantoor of praktijk aan huis of extra opslagruimte.

Met deze hoeveelheid vierkante meters creëert u hier eenvoudig een compleet extra leefniveau.

Buitenleven op een royaal perceel

De villa staat op een prachtig perceel van 1.140 m², waardoor u rondom de woning volop privacy en ruimte ervaart.

De tuin biedt verschillende plekken om te ontspannen:

een ruim terras, een houten tuinhuis, een groen gazon en volwassen beplanting

Bijzonderheden:

- Vrijstaande villa, gelegen aan een doodlopende en zeer rustige straat.
- Volledig onderkelderd souterrain met diverse multifunctionele ruimtes.
- 26 zonnepanelen en grotendeels nageïsoleerd; energielabel A.
- Garage (aangebouwd in 1995)
- Ruime tuin met veel privacy.
- Tal van mogelijkheden voor wonen, werken en hobby's
- Gelegenheid om meerdere auto's op eigen terrein te parkeren.

Hier geniet u van rust, zon en vrijheid – een plek waar kinderen kunnen spelen en waar u met gemak gasten kunt ontvangen.

Rustige ligging met alle voorzieningen dichtbij. De woning ligt aan een doodlopende straat, wat zorgt voor een bijzonder rustige en veilige woonomgeving. Tegelijkertijd bevindt u zich op korte afstand van alle voorzieningen.

Voor mensen die Deventer nog niet kennen: Deventer staat bekend als een van de meest charmante Hanzesteden van Nederland. De historische binnenstad met haar monumentale panden, gezellige terrassen, winkels en restaurants ligt op korte afstand. Ook evenementen zoals de beroemde boekenmarkt en het Dickens Festijn trekken jaarlijks bezoekers uit het hele land.

Daarnaast is Deventer uitstekend bereikbaar: snelle aansluiting op de A1 richting Apeldoorn, Amersfoort en Hengelo NS-station met goede verbindingen richting Zwolle, Arnhem en de Randstad volop natuur in de omgeving, waaronder de IJsseluitwaarden en landgoederen rondom de stad Hier woont u dus rustig en ruim, maar met de levendigheid van de stad altijd binnen bereik.

Algemeen:

Perceeloppervlakte: 1.140 m²

Woonoppervlakte: ca. 177 m², exclusief het souterrain van ca. 107 m²

Oppervlakte garage ca. 28 m²

bruto vloeroppervlakte ca. 451 m² (!)

Inhoud: ca. 1.198 m³

Aanvaarding: in overleg

Een woning als deze komt zelden op de markt: royaal, rustig gelegen en vol mogelijkheden. Achterberggaarde 36 is een plek waar u niet alleen woont, maar echt leeft.

Voor meer informatie over deze woning, neem contact op met het team van Tysma Makelaars.

Interesse in dit geweldige huis?

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.

Energietabel

A

Verwarming

hete lucht verwarming

Aantal kamers

4

Souterrain

107m²

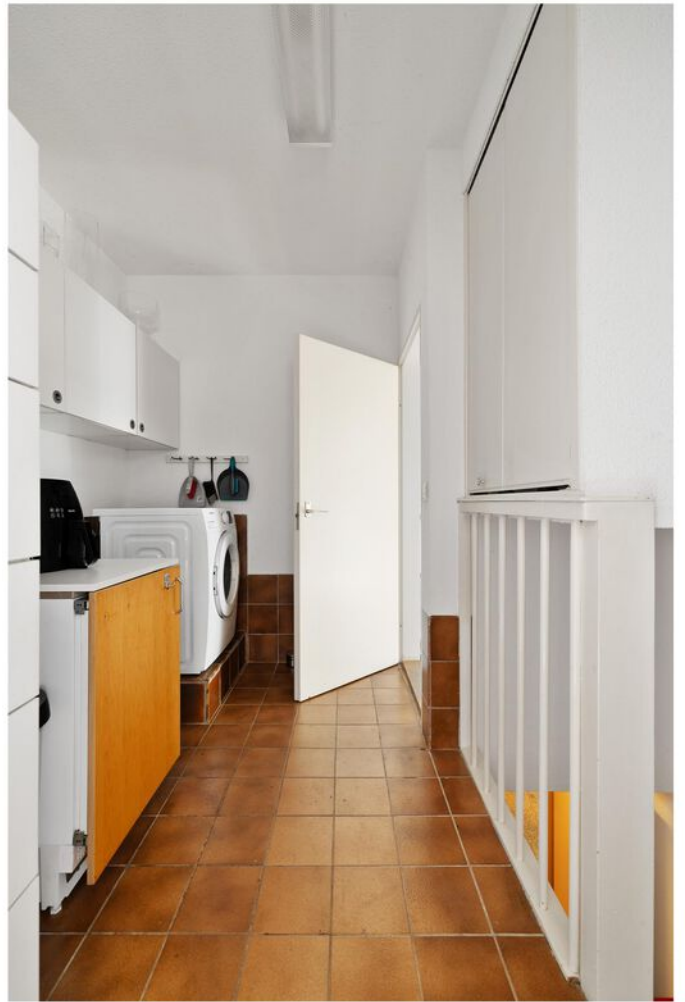
Tuin

rond





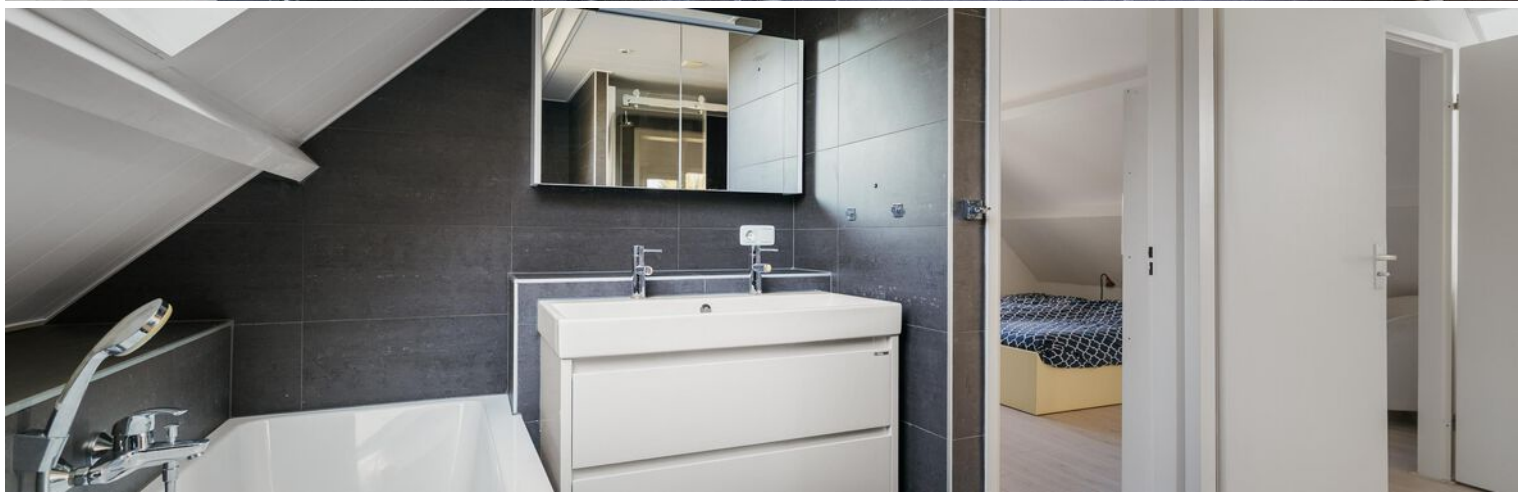








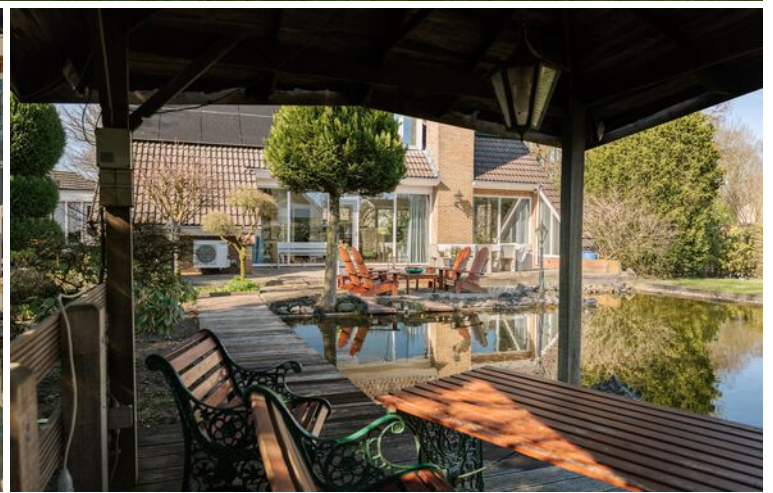




















A

Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

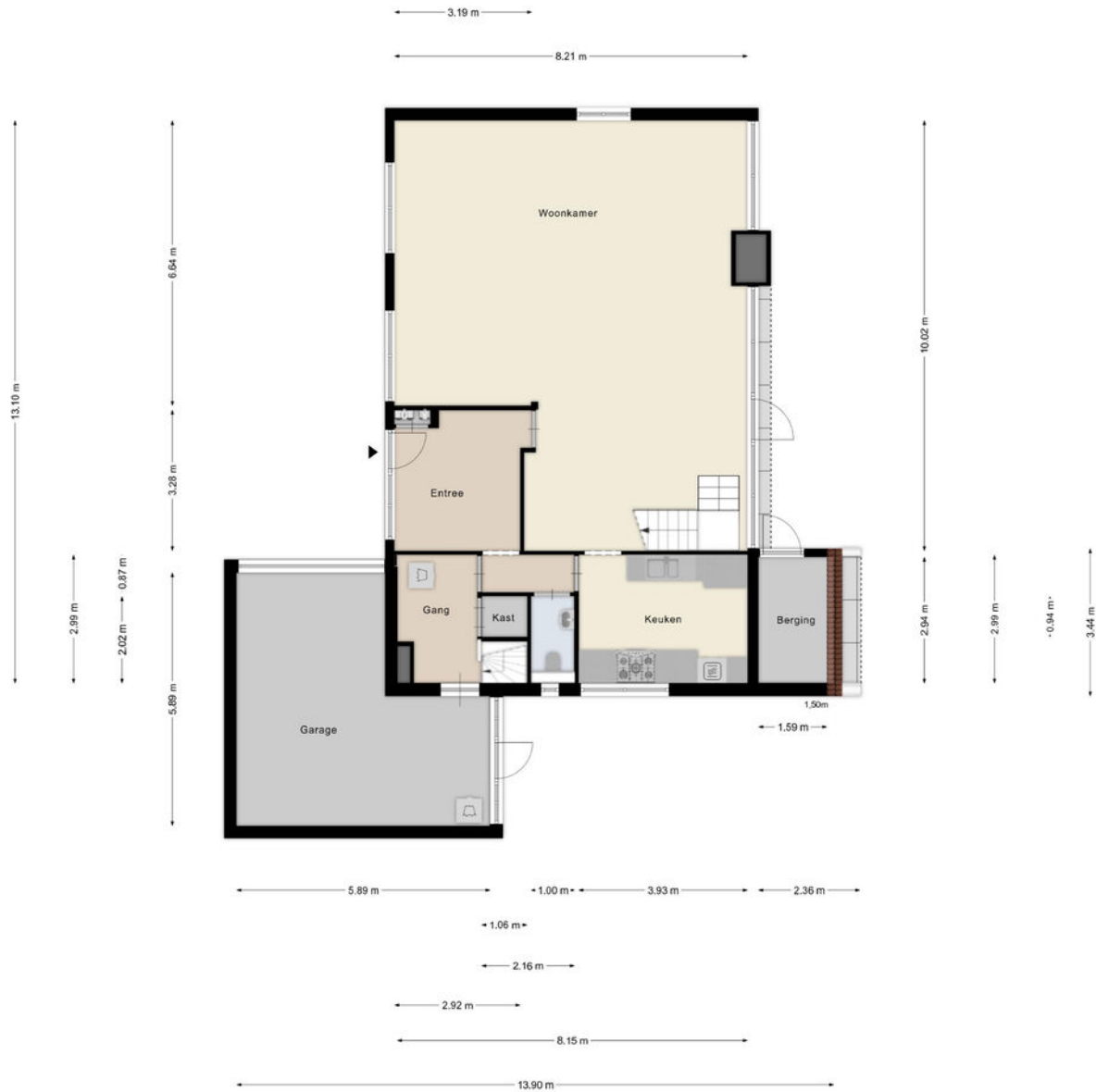
nvm.nl



Begane grond met tuin



Begane grond

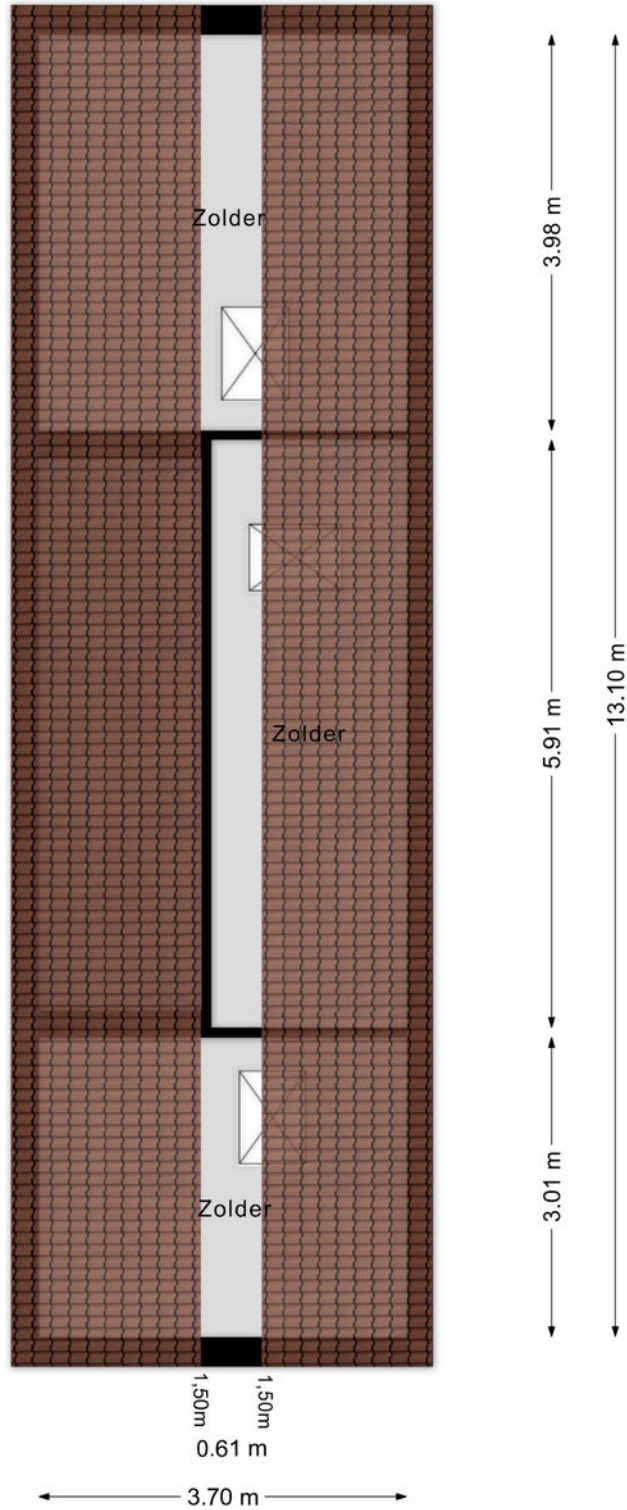


Eerste verdieping



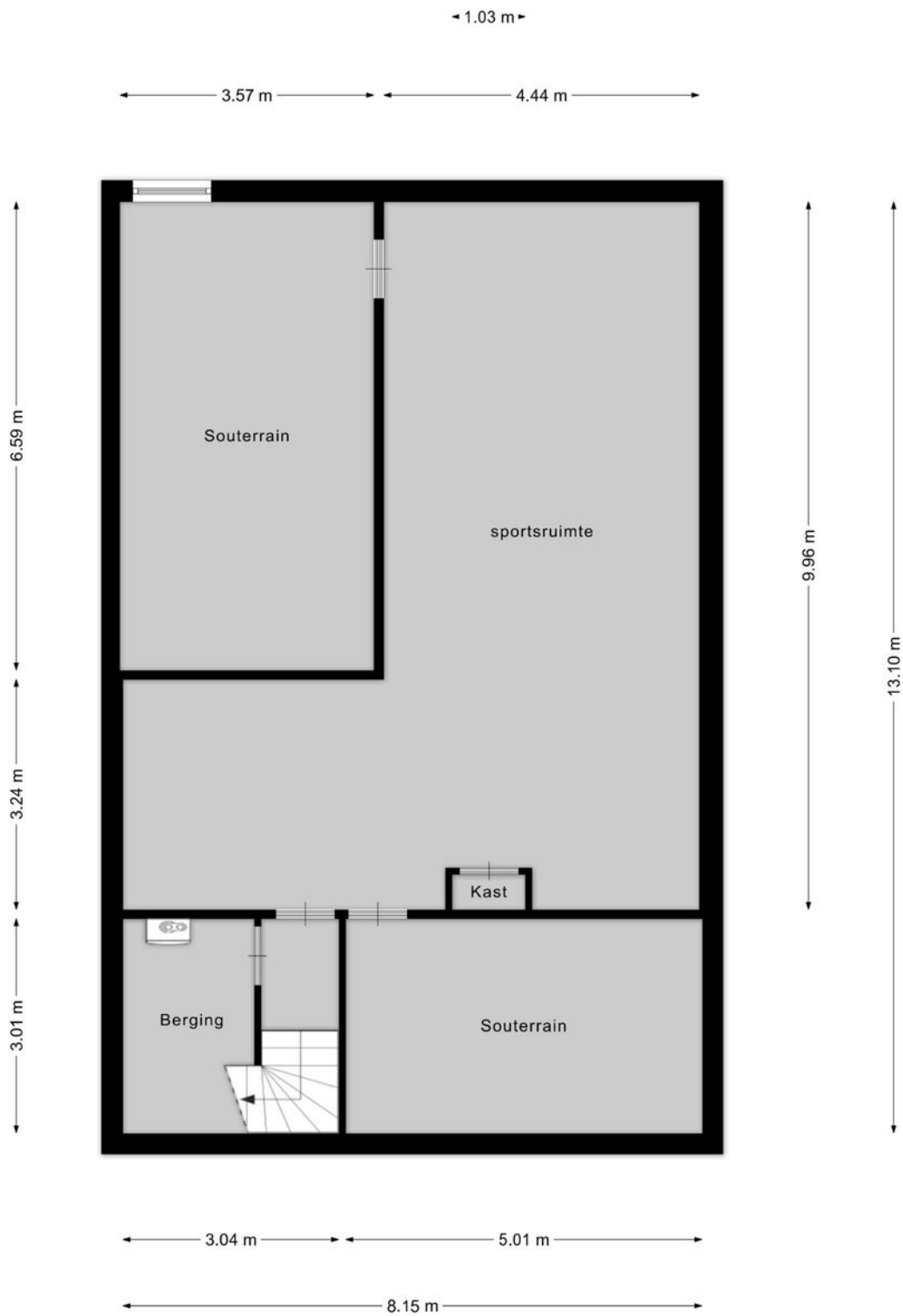
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



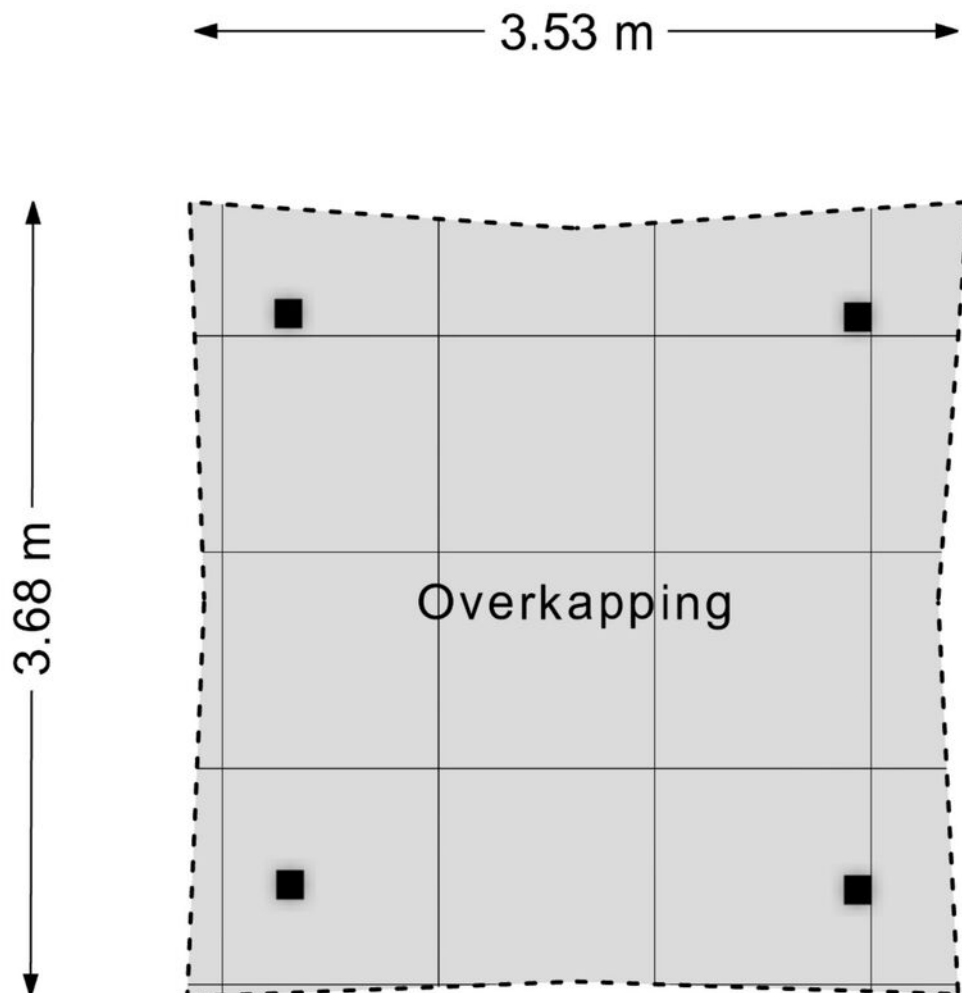
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Souterrain



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

Overkapping

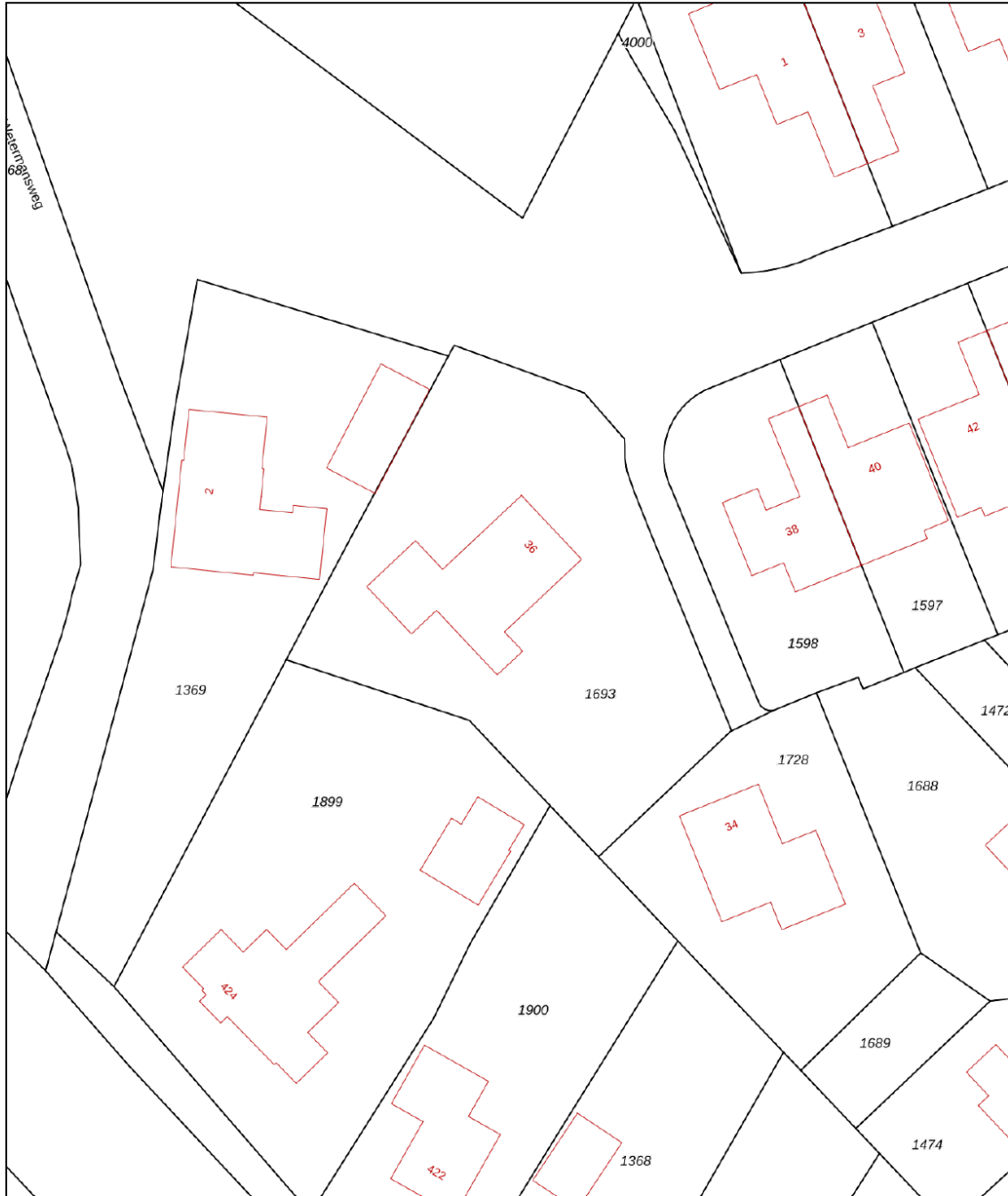



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Deventer</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1693</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast onder trap	X		
- Vintage voorraadkast in hal			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Bottom up top down plissé raamdecoratie	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Spotjes bij afzuigkap	X		
- 2 koelkasten, een in bijkeuken en een in berging buiten			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Toiletrol voorraadhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Toiletrol voorraadhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Combi ketel voorwarm water	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Prieeel	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Lantaarns	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 2 x Worx Landroid robotmaaiers met laadstations + motormaier			X
- Alle tuingereedschap	X		



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 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

