

Geert Grootestraat 9
Deventer

€ 1.575.000 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



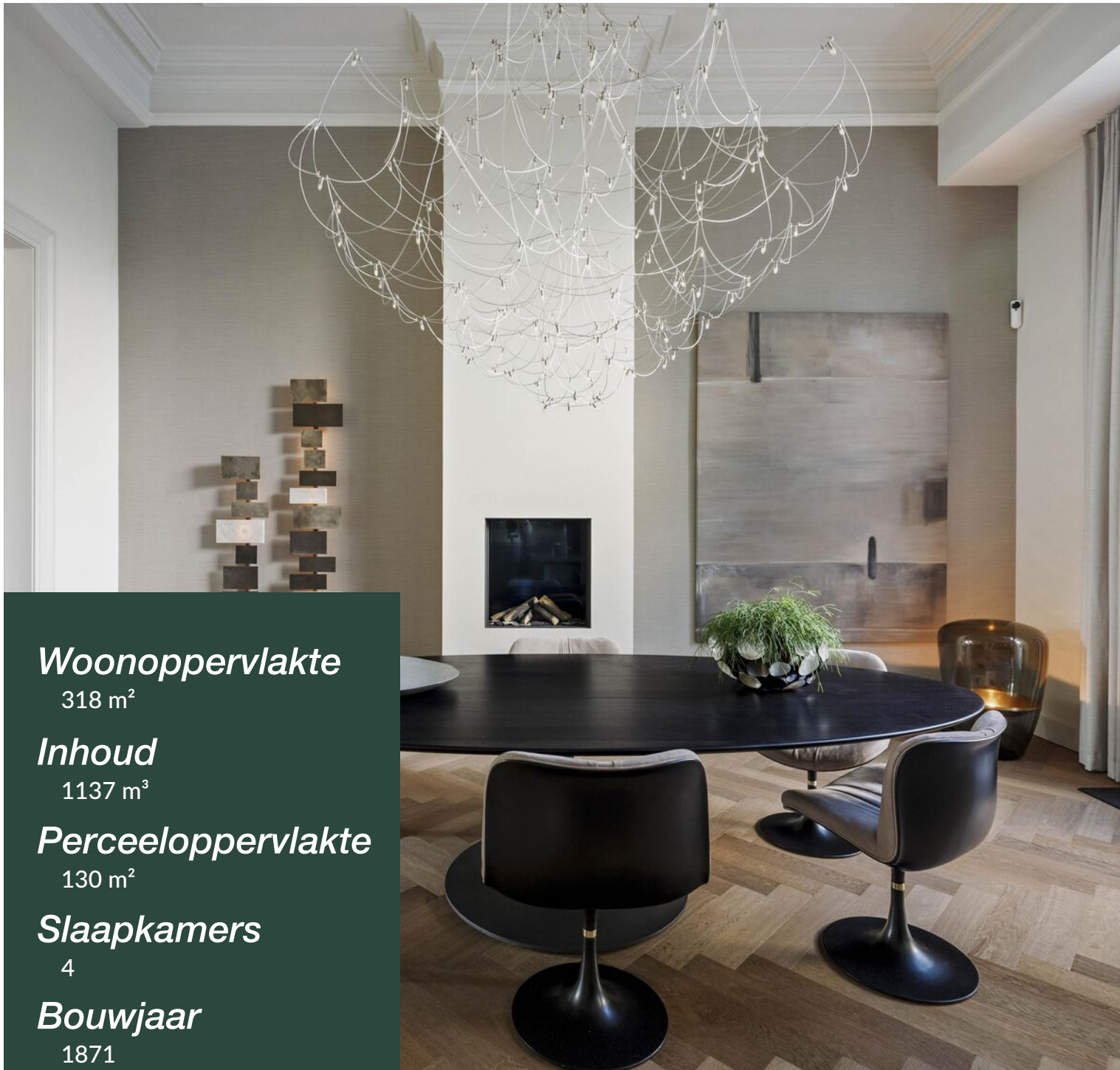
Huur en verhuur





Dat is nog eens heerlijk thuis komen





Woonoppervlakte

318 m²

Inhoud

1137 m³

Perceeloppervlakte

130 m²

Slaapkamers

4

Bouwjaar

1871

Vraagprijs

€ 1.575.000 k.k.



DESIGN-HERENHUIS: ONGEËVENAARDE LUXE EN STIJL IN HET HART VAN DEVENTER!

Wonen in stijl, midden in het historische centrum van Deventer. Op slechts enkele meters van het iconische plein De Brink met sfeervolle terrassen, boetiekjes en restaurants, bevindt zich dit bijzonder stijlvolle herenhuis uit 1871.

Achter de charmante gevel schuilt een woning die volledig is gemoderniseerd: in 2021 is het pand tot in de kleinste details gerenoveerd en met een ongekend oog voor kwaliteit en Italiaans design opnieuw opgebouwd.

Het resultaat is een perfecte samensmelting van historische grandeur en eigentijds wooncomfort, een woning die zowel in uitstraling als afwerking tot de absolute top behoort.

Authentiek karakter met moderne perfectie: Tijdens de complete renovatie zijn alle installaties vernieuwd, waaronder de elektrische installatie, leidingen en groepenkasten. Er is een nieuwe designkeuken, twee luxe badkamers en vloerverwarming op de begane grond aangebracht. Ook de tuin, het stuc- en schilderwerk en de maatwerk kasten van een meubelmaker dragen bij aan de exclusieve uitstraling.

Originele stijlelementen zoals ornamentenplafonds, hoge raampartijen en het statige trappenhuis zijn liefdevol gerestaureerd, waardoor het historische karakter behouden bleef.

Met winkels, het plantsoen, het NS-station, parkeergelegenheid en de IJssel letterlijk om de hoek, biedt deze woning een uitzonderlijke woonervaring op een unieke locatie in de luwte van de bruisende binnenstad.

Deze bijzondere villa combineert stijl, comfort en uitzonderlijke kwaliteit. Elk detail is doordacht en afgewerkt met de mooiste merken uit Italië, Zwitserland, Canada en Nederland.

Indeling:

Een indrukwekkende entree met authentieke voordeur leidt naar de vestibule met garderobe, voorzien van een op maat gemaakte eiken finerer garderobekast. De royale hal geeft toegang tot een luxe toilet en het prachtige trappenhuis met verlichting van Bocci.

De stijlvolle woonkamer en-suite ademt klassieke sfeer uit met een modern tintje van Italiaanse elegantie met meubelen van o.a. Minotti en Baxter, verlichting van Occhio, Henge, Nemo en een indrukwekkende kroonluchter van Baxter.

De hoge ornamentenplafonds, de eiken visgraatvloer en twee sfeervolle gashaarden maken het plaatje compleet.

Dankzij de geïsoleerde betonnen vloer met vloerverwarming is optimaal comfort gegarandeerd.

Bijzonderheden:

- Deze woning is voorzien van de nieuwste beveiligingstechnieken, inclusief een professioneel alarmsysteem met rechtstreekse koppeling aan een meldkamer voor optimale veiligheid en snelle alarmopvolging (24/7 bewaking van de woning)
- Door de gehele woning zetten topmerken van o.a. Moooi, Rapture, Leolux, Flos, Rimadesio, JEE-O, Porro, Marchetti en Kolenik Dutch Design de toon.
- De genoemde verlichting en (losse) meubels zijn ter overname.

De maatwerkkeuken van Arclinea vormt het hart van het huis, uitgerust met Zwitsers innovatieve V-ZUG apparatuur (oven, stoomoven, vaatwasmachine) koelkast en Vriezer Liebherr en een Miele kookplaat met geïntegreerde afzuiging. De verlichting van Flos zorgt voor een warme sfeer.

Deze keuken is uitgevoerd in eiken fineer en afgewerkt met een natuurstenen werkblad. Via openslaande deuren is de fraai aangelegde stadstuin bereikbaar, een oase van rust midden in de stad.

De hoge ramen en plafonds zorgen voor heel veel licht in de kamer.

Eerste verdieping

De statige bordestrap leidt naar de overloop met toegang tot de master bedroom, een luxueus slaapvertrek waar sfeer en comfort samenkomen. De kamer is voorzien van airconditioning, hoogwaardige stoffering en designverlichting.

De badkamer en-suite is strak vormgegeven en smaakvol uitgevoerd met een vrijstaand ligbad, dubbele wastafel met maatwerk meubel en ruime inloopdouche met regen douche. De badkamer is af te sluiten middels een schuifdeur van het merk Rimadesio

De aangrenzende walk-in closet is een waar meesterwerk van vakmanschap: een royale kleedruimte met glazen (Rimadesio) schuifdeuren, een centraal eiland met natuurstenen blad en perfect afgewerkte maatwerk kasten.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een tweede (werk)slaapkamer met maatwerk bureau en kast en een separaat toilet.

De badkamer en het toilet zijn voorzien van vloerverwarming.

Tweede verdieping:

De bovenste etage beschikt over twee ruime slaapkamers met airconditioning en een gedeelde badkamer voorzien van inloopdouche en wastafelmeubel. Een aparte waskamer met ingebouwde kastenwand biedt ruimte voor wasapparatuur met daar achter de CV-installatie (Nefit HR, 2020). De authentieke balkenconstructie is op deze verdieping in het zicht gebleven en benadrukt de charme van het pand.

Vliering:

Middels een vlizotrap is er een ruime bevoerde bergvliering aanwezig met veel bergmogelijkheden.

Souterrain:

Het souterrain en tevens wijnkelder is een multifunctionele ruimte met karakteristieke segmentbogen en originele estriken vloertegels. Perfect geschikt als thuisbioscoop, fitnessruimte, chillruimte voor de kinderen of "mancafe" een sfeervolle plek met eindeloze mogelijkheden. De wijn-nissen zijn van het merk Octo.

Energietabel

C

Verwarming

c.v.-ketel, vloerverwarming

Aantal kamers

7

Tuin

noordoost

Bijzonderheden:

- Deze woning is voorzien van de nieuwste beveiligingstechnieken, inclusief een professioneel alarmsysteem met rechtstreekse koppeling aan een meldkamer voor optimale veiligheid en snelle alarmopvolging (24/7 bewaking van de woning)
- Door de gehele woning zetten topmerken van o.a. Moooi, Rapture, Leolux, Flos, Rimadesio, JEE-O, Porro, Marchetti en Kolenik Dutch Design de toon.
- De genoemde verlichting en (losse) meubels zijn ter overname.
- Uitzonderlijk hoogwaardig afgewerkte en instapklare woning.
- Volledig gerenoveerd in 2021 door vakmensen.
- Historische details gecombineerd met modern comfort.
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing met HR-glas.
- CV-installatie met Nefit HR CW5 uit 2020.
- Schilderwerk professioneel uitgevoerd in 2021.
- Gelegen op een unieke locatie in hartje Deventer, vlak bij De Brink en de IJssel.
- Een bijzondere woning met een rijke geschiedenis. De woning is bewoond geweest door de bekende schrijfster Etty Hillesum.

Woonoppervlakte: ca. 318 m²

Inhoud: ca. 1137 m³

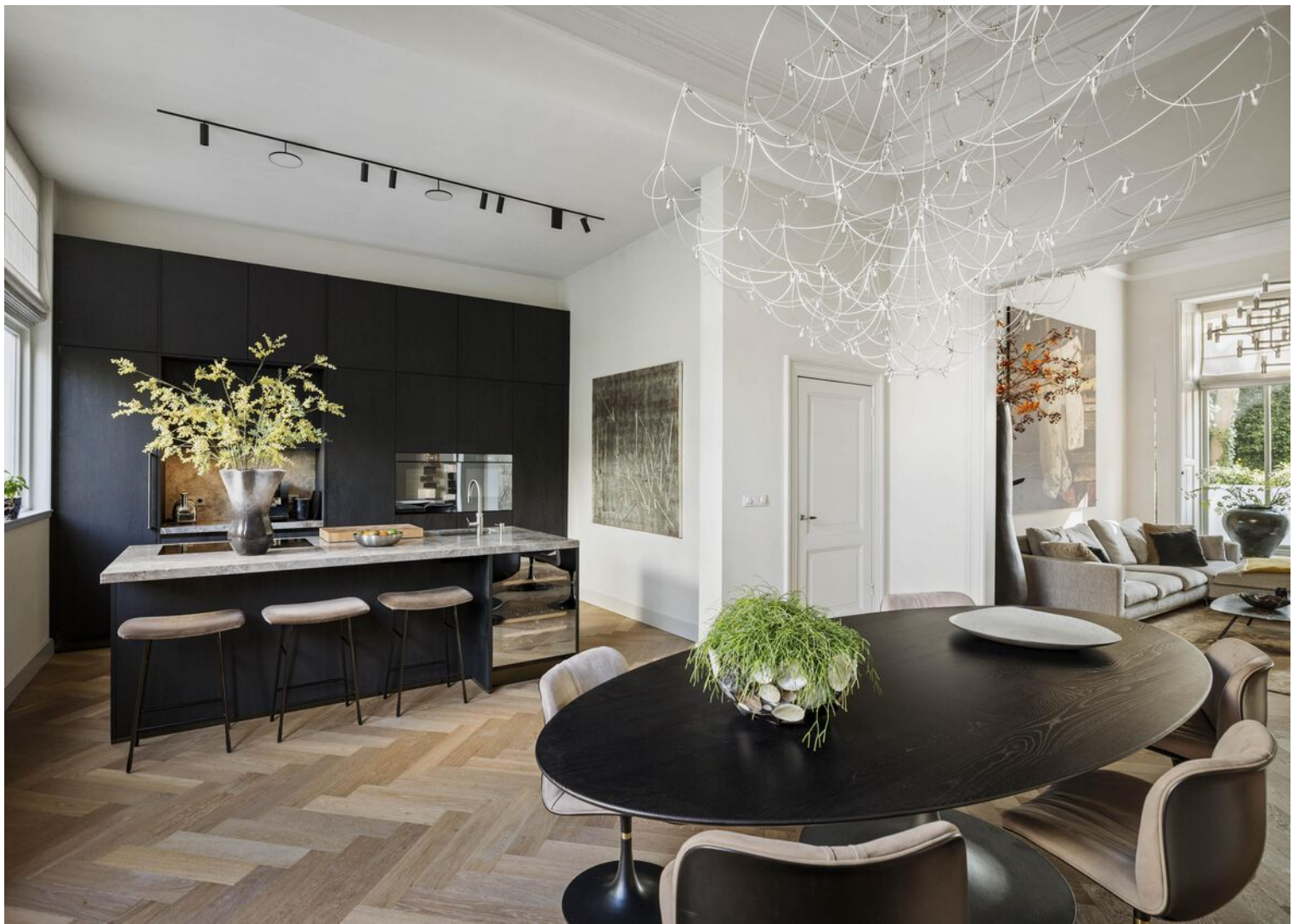
Perceeloppervlakte: 130 m²

Aanvaarding: In overleg

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.

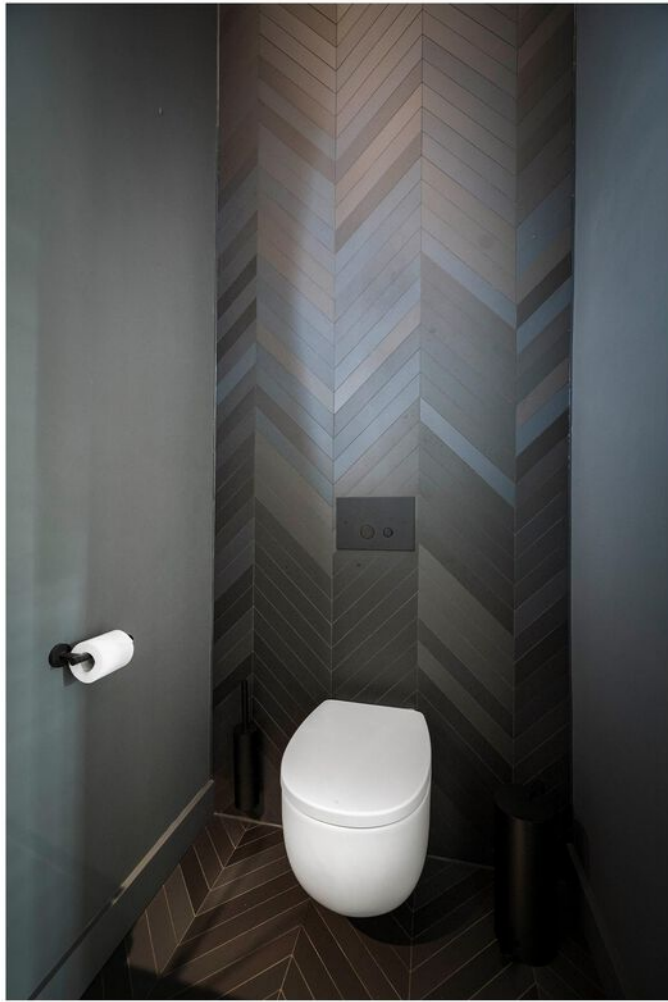


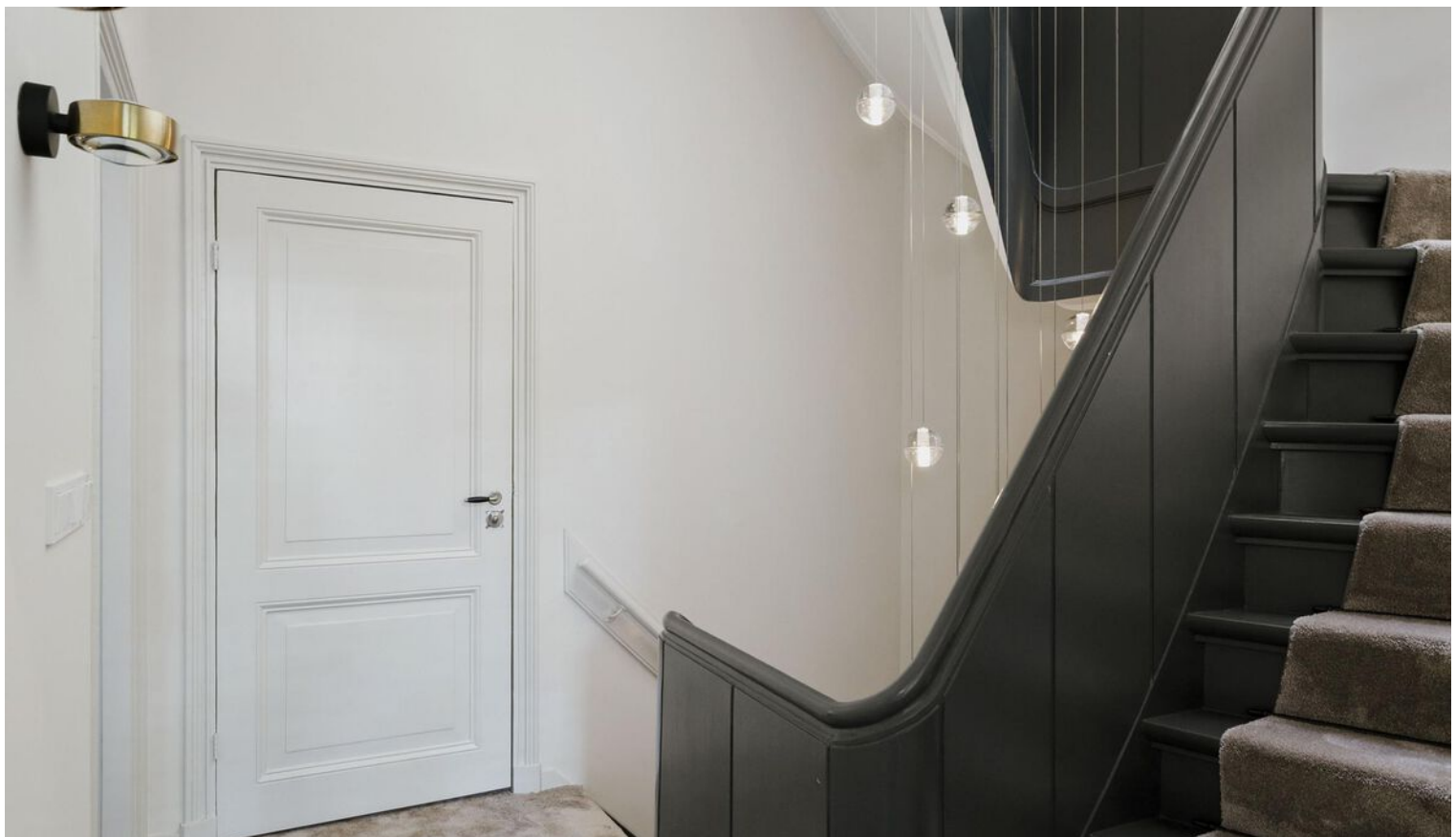


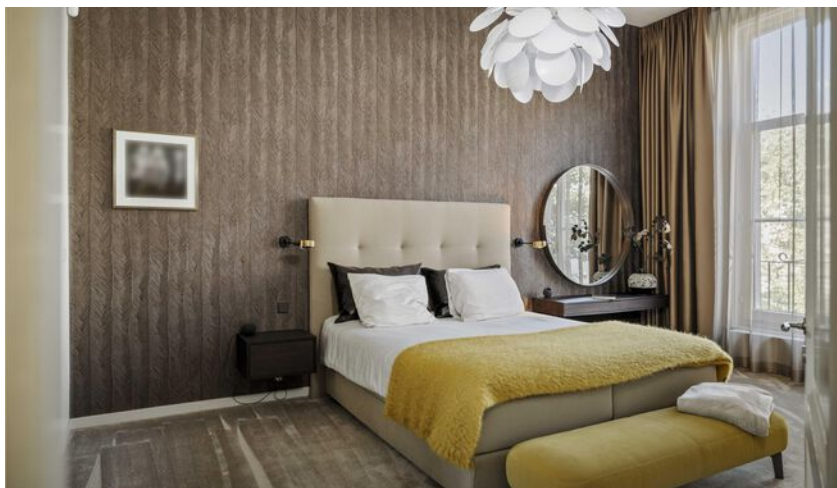






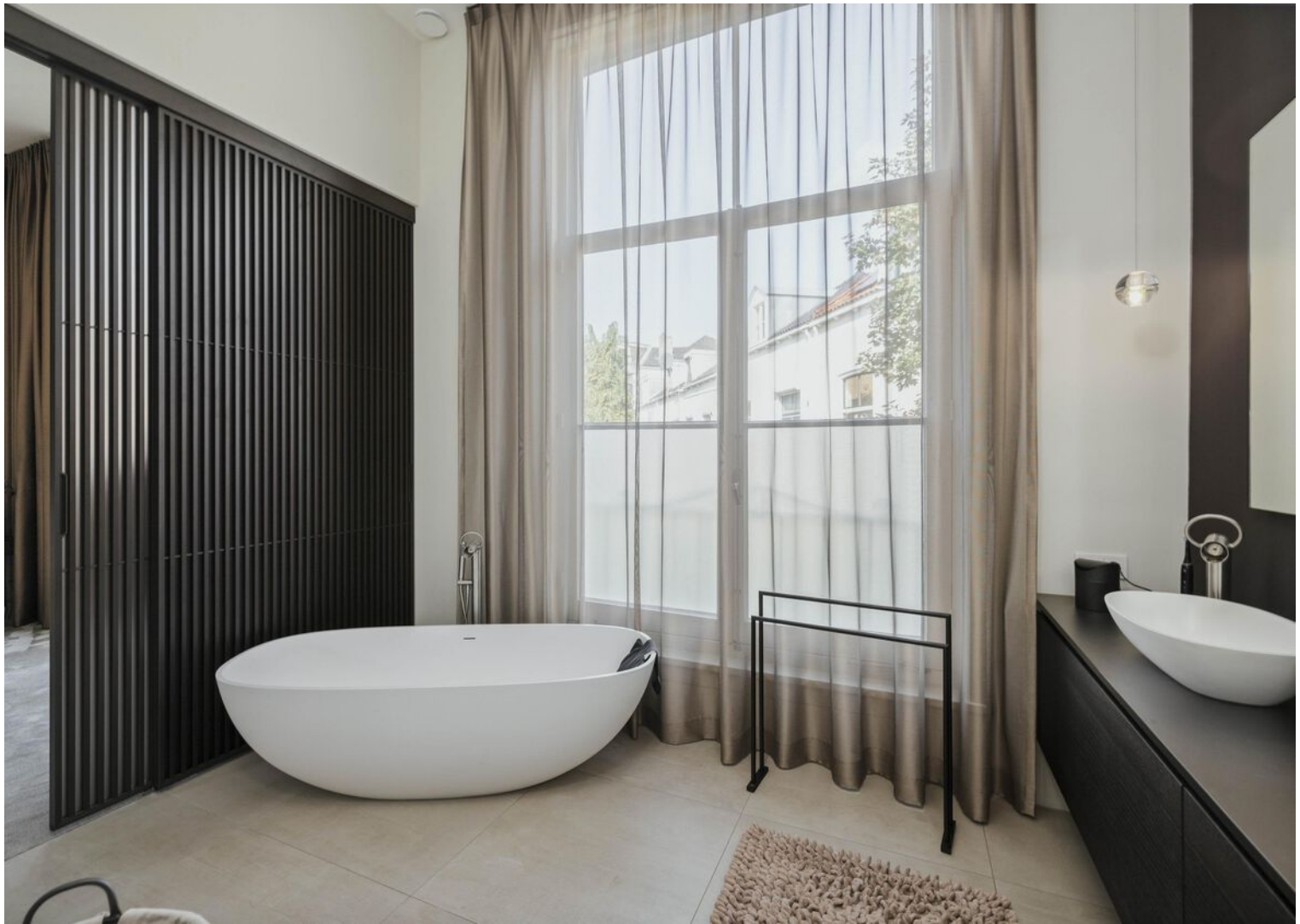


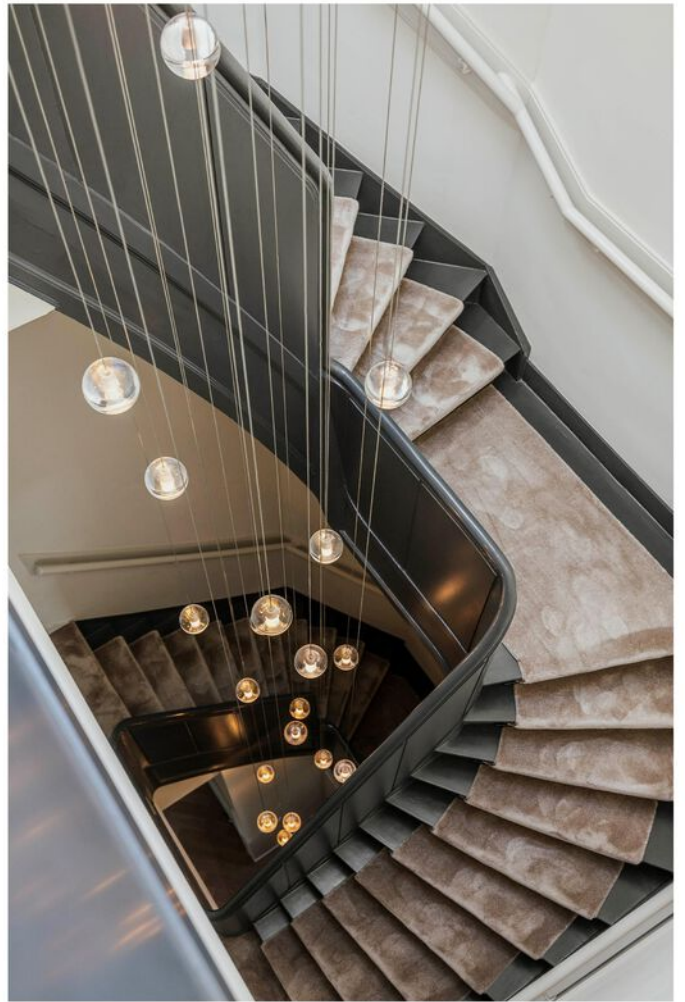






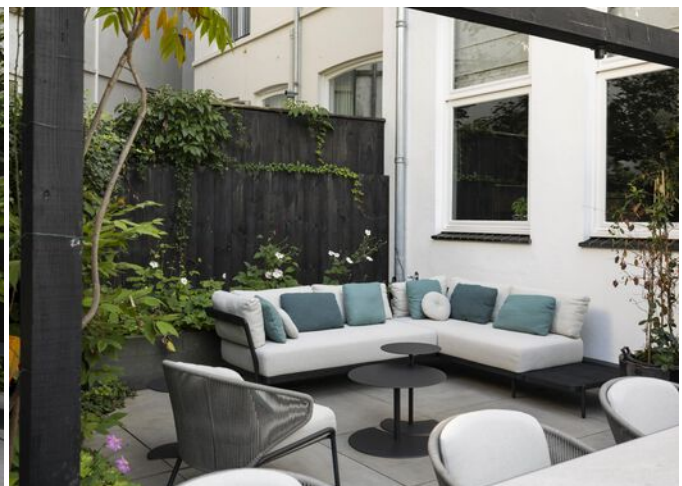


















Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



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

Eerste verdieping

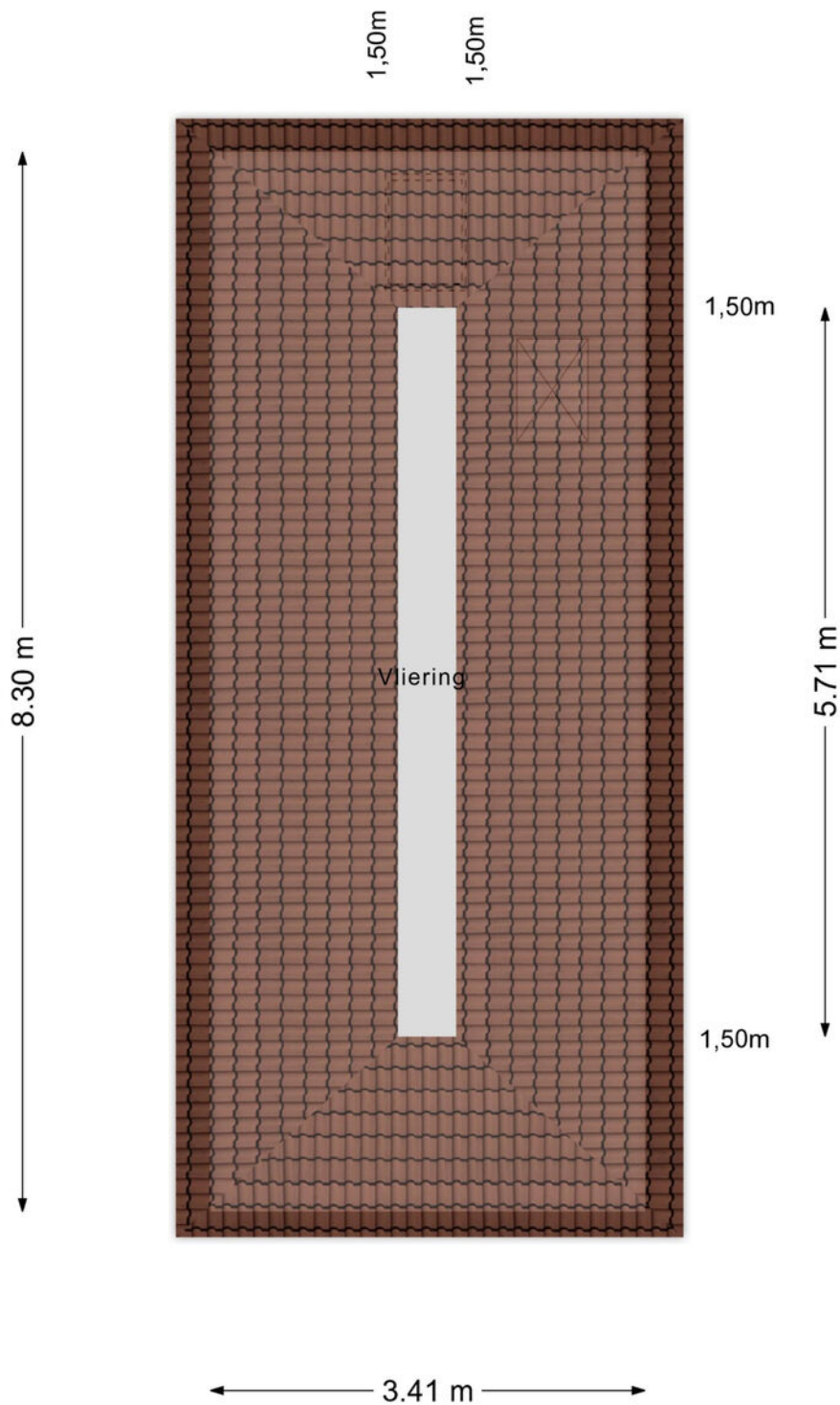


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping

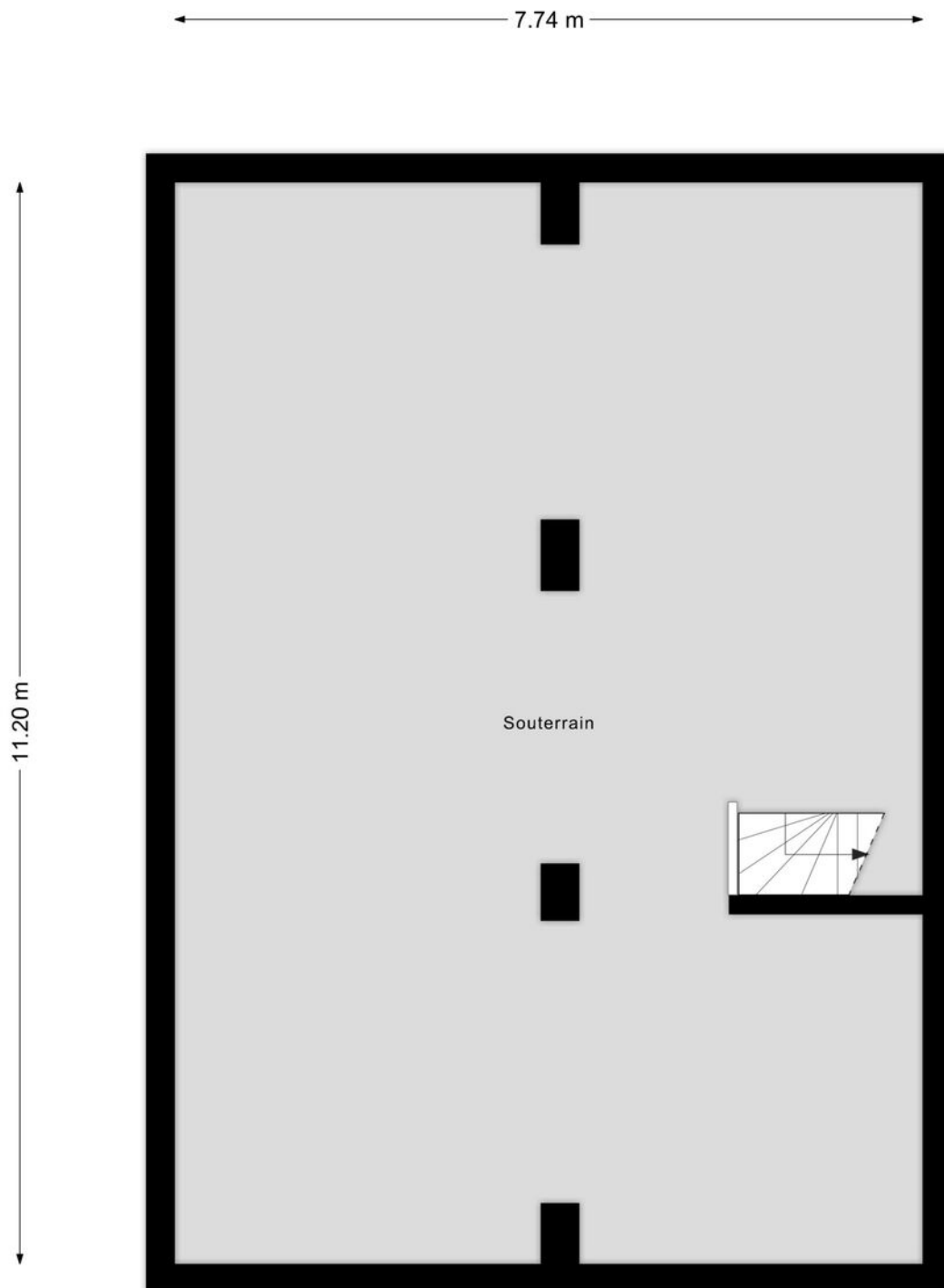


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Souterrain




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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Deventer</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 5545</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 augustus 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- hanglamp in het portaal boven de voordeur	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Wijnkast in het souterrain	X		
- bureau met kast op kantoor 1e verdieping, garderobekast begane grond, kast op waskamer 2e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- ontkalker aqua cell			X
- meubels (bank, bankjes, kasten, spiegels, eethoek, stoelen etc voor binnen en buiten kunnen vrijwel allemaal worden overgenomen.			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat			X
- wijnkoeler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	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		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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
E elise@tysma.nl
T 06 - 10 41 13 69

*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 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

