

Veenweg 150  
Deventer

€ 869.000 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

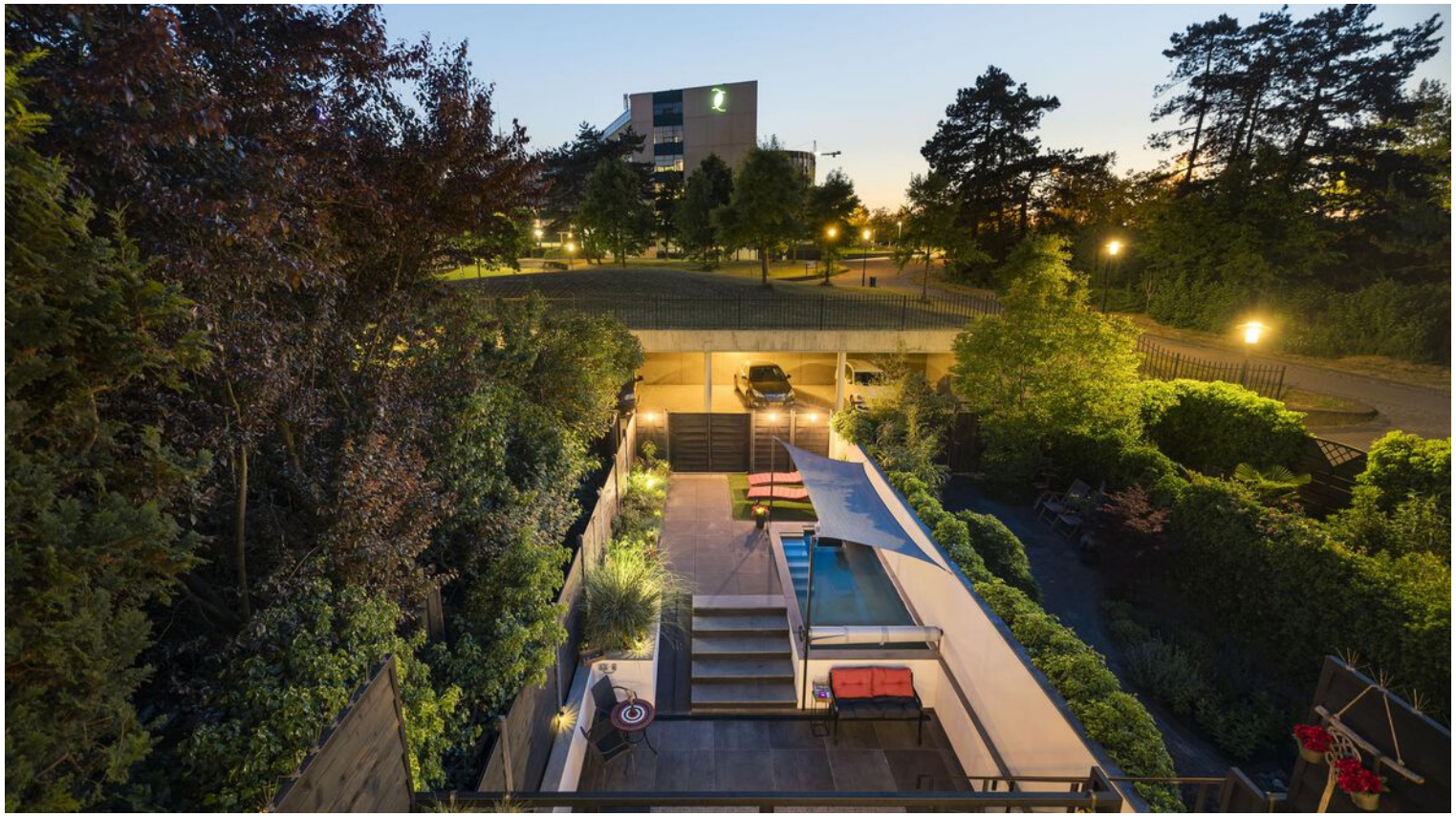


Hypotheekadvies



Huur en verhuur





*Dat is nog eens heerlijk thuis komen*





## Woonoppervlakte

205 m<sup>2</sup>

## Inhoud

674 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

197 m<sup>2</sup>

## Slaapkamers

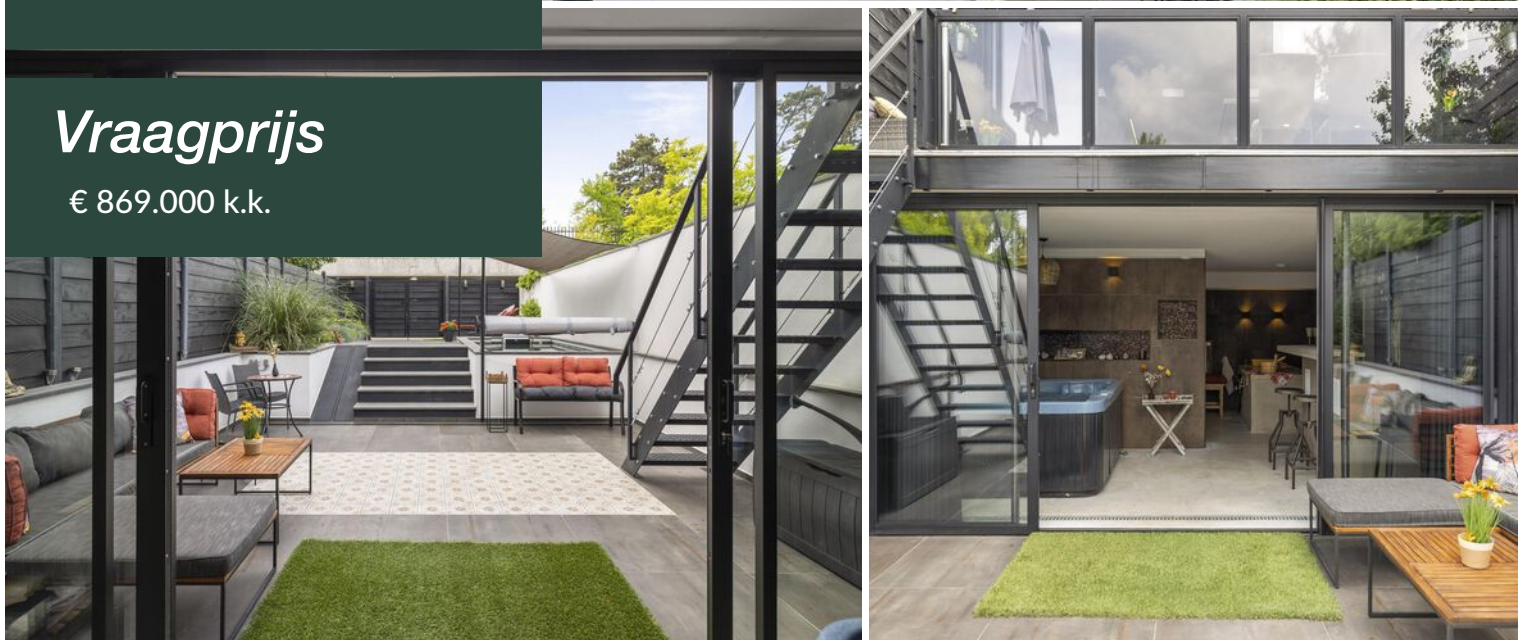
4

## Bouwjaar

1935

## Vraagprijs

€ 869.000 k.k.



## ***Ongekende luxe aan de rand van het centrum met 2 eigen parkeerplaatsen!***

***Aan de rand van het centrum ligt deze in 2019 en 2020 compleet verbouwde en gemoderniseerde bijzonder verrassende hoekwoning met 2 eigen parkeerplaatsen. De woning is ongekend luxe uitgevoerd en uitzonderlijk hoogwaardig afgewerkt waarbij uitsluitend de beste materialen zijn gebruikt en alles op elkaar afgestemd***

Het resultaat is niet alleen verbluffend, maar maakt dit royale jaren '30 huis ook instapklaar.

De woning is compleet gestript geweest waarbij werkelijk alles is aangepakt. Een greep uit de werkzaamheden: dak verbreed, betonnen (verdiepings-) vloeren aangebracht, alle installaties vernieuwd, uitbouw geplaatst, souterrain uitgegraven, compleet geïsoleerd, compleet nieuw stucwerk, voorzien van 4 badkamers, 4 keukens, compleet geïsoleerd en verduurzaamd. etc. etc.

Thans is de woning in gebruik als woning met bed and breakfast en wellness met sauna, jacuzzi en zwembad. Maar ook ideaal voor dubbele bewoning. Er is een appartement in het souterrain en op de bovenste verdieping aanwezig die compleet met eigen badkamers en keukens zijn uitgevoerd.

In de zomer als de zon op de terrassen van de Brink verdwenen is, kan je op het dakterras, grenzend aan de woonkamer nog na borrelen en genieten van de zonsondergang. Ook kan je 's ochtends in de diepe achtertuin of voortuin in de zon met een kopje koffie de dag beginnen.

Een ideale plek uit de lufte van de stad met vrij uitzicht in een groene omgeving en veel vrijheid achter de woning doordat er geen directe bebouwing achter de woning aanwezig is. De combinatie met de 2 parkeerplekken (carports) achter de woning, de diepe tuin met achterom, de veelzijdigheid van dit huis en de ongekende luxe zijn uniek te noemen!

Boodschappen, winkelen, sporten, eten en uitgaan liggen op 5 minuten lopen van de woning en binnen 10 minuten lopen sta je op het NS-station. Ook ligt de woning ideaal voor de aanrijroute naar de snelweg, binnen 5 minuten ben je op de A1. Je komt dit zelden tegen, op steenworp afstand van de magische IJssel, dicht bij het centrum, toch rustig gelegen.

Indeling:

Begane grond:

Stijlvolle entree met glas-in-lood ramen, trap naar de verdieping en souterrain. Ruim toilet met bidetkraan, design sanitair en fonteintje. Sfeervolle woonkamer met erker en stijlvolle maatwerk nissen voor o.a. de t.v. en boeken. Riante tuingerichte woonkeuken met alle denkbare inbouwapparatuur van topmerken.

### ***Bijzonderheden:***

- Er zijn 2 CV HR-ketels aanwezig 1 voor de verwarming en 1 voor het warme water voor extra veel capaciteit
- Volledig uitgevoerd met dubbel glas en grotendeels met triple glas.
- Compleet hoogwaardig geïsoleerd.
- Design stopcontacten en schakelmateriaal door de gehele woning.
- De woning wordt zeer compleet opgeleverd (zie inventarislijst).
- Een vrijwel compleet nieuw huis waarbij eigenlijk alleen de voorgevel is blijven bestaan!

Deze keuken is uitgevoerd in grafietzwart met anti- fingerprint-coating in combinatie met een eiland in decor eiken, en afgewerkt met Fenix werkblad, een design kokend waterkraan van Gessi en luxe spoelbak met diverse accessoires. Vanuit de keuken is er een grote stalen schuifpui (van 3x5 meter!) naar het riante dakterras op de zon met fraai uitzicht op de tuin en het groen. Het terras is het verlengstuk van je leefruimte waar je heerlijk van het buitenleven kunt genieten. Vanuit hier kun je via een stalen trap de tuin met zwembad in. De kasten in de woonkamer, de vitrinekast en bank in de keuken en kamer zijn maatwerk en door een meubelmaker gemaakt. Ook is er een comfortabele airco die zowel koelt als verwarmd, inbouw designverlichting en een muziekinstallatie aanwezig. Uiteraard is er vloerverwarming en de vloer is uitgevoerd in stoer gevlinderd beton. De overgordijnen zijn elektrisch bedienbaar, ook zijn er in-betweenes. De erker is voorzien van verduisterende duettes.

#### 1e Verdieping:

Overloop en toegang tot de masterbedroom met ook hier een grote schuifpui naar het 2e riante dakterras met fraai uitzicht op het groen. De masterbedroom heeft maatwerk kastenwanden die van alle gemakken voorzien zijn. Ook is er een wand met nissen voor de t.v., een handig keukenblok met koelkast, airco die koelt en verwarmt, inbouwverlichting en inbouw muzieksysteem. De luxe inloopbadkamer is uiteraard ook uitgevoerd met design kranen (de kranen en wasbak zijn uitgevoerd in "gun metal") en sanitair. Er is een toilet met bidetkraan, inloopdouche met regendouche uit het plafond en handdouche, een wastafelmeubel en ligbad met splash t.v. De houten vloeren zijn vervangen door betonnen vloeren met gevlinderd beton met vloerverwarming. Je waant je hier in een luxe 5 sterren hotelkamer!

#### 2e Verdieping:

Een compleet appartement waarbij het dak verbreed is, het schuine dak vervangen door een zadeldak. Er zijn 2 dakkapellen geplaatst en de ruimte is compleet geïsoleerd. Er is een ruime slaapkamer met een bergzoldertje, hier is ook de opstelling van de HR-ketels. Verder is dit appartement voorzien van een keuken met houtfineer en inbouwapparatuur. Het werkblad is van Belgisch hardsteen(composiet). Ook is er een wastafel van solid surface in combinatie met lades van houtfineer, een badkamer met inloopdouche, en een separaat toilet met fonteintje. Ook is er een airco aanwezig die zowel koelt als verwarmt, en een inbouw geluidssysteem.

#### Souterrain:

Een bijzonder verrassende woonlaag. Een technische ruimte met installaties zoals waterontharder, zwembadpomp, ventilatiesysteem etc. Een aparte ruimte voorzien van toilet met bidetkraan, en een wastafel. Een zeer praktische wasruimte met wasmachine- en wasdroger (op hoogte ingebouwd), enorm veel kastruimte en een wasbak. De kasten zijn op maat gemaakt en uitgevoerd in leisteen look.

## Energietabel

C

## Verwarming

c.v.-ketel, vloerverwarming geheel

## Aantal kamers

6

## Tuin

west

Appartement met eigen keuken voorzien van inbouwapparatuur en een badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet met bidetkraan. Aansluitend de wellnessruimte met sauna, infrarood, inloopregendouche en waterfall-douche. Daarnaast is er een wastafelmeubel met design waskom en kraan, hete steen massagetafel voor (hammam) massage, jacuzzi en een gezellige bar met geluidssysteem. Ook hier is een grote schuifpui van stalen kozijnen naar de achtertuin en het zwembad. De vloeren zijn van gevlinderd beton met vloerverwarming.

#### Tuin:

De voortuin is compleet nieuw aangelegd met Belgisch hardstenen trap/bordes, in combinatie met handige kast op maat voor de vuilcontainers. De achtertuin met achterom is ook compleet nieuw en fraai aangelegd met speelse niveau verschillen en diverse terrassen. Je hebt hier veel privacy doordat de tuin geheel omheind is en er geen directe bebouwing achter de woning aanwezig is. Het verwarmde zwembad is uitgevoerd met een zwemmachine zodat je tegen de stroom in kan zwemmen. Direct achter de woning bevinden zich 2 eigen overdekte parkeerplaatsen.

Woonoppervlakte: ca 205 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 674 m<sup>2</sup>

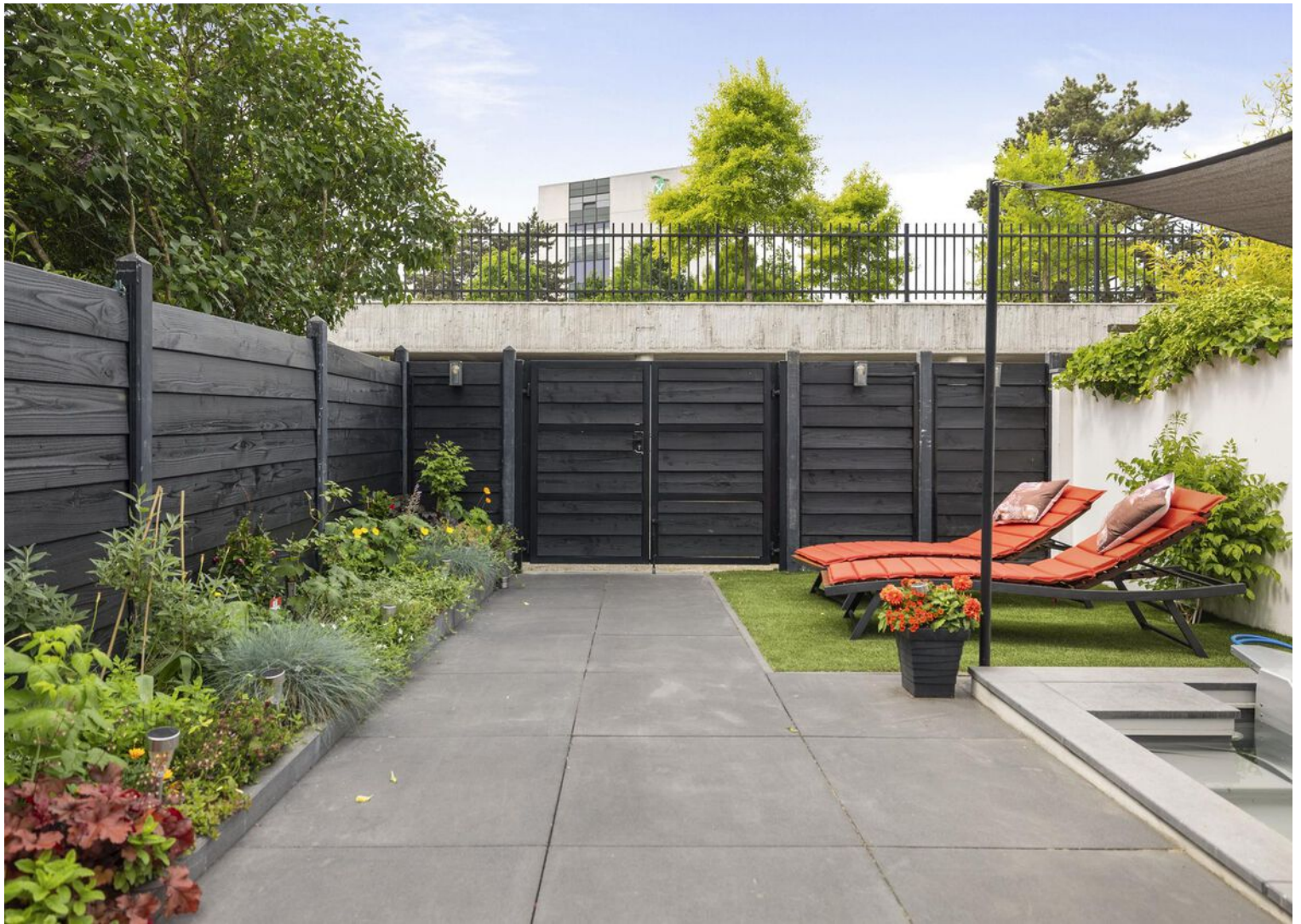
Perceeloppervlakte: 197 m<sup>2</sup>

Aanvaarding: In overleg

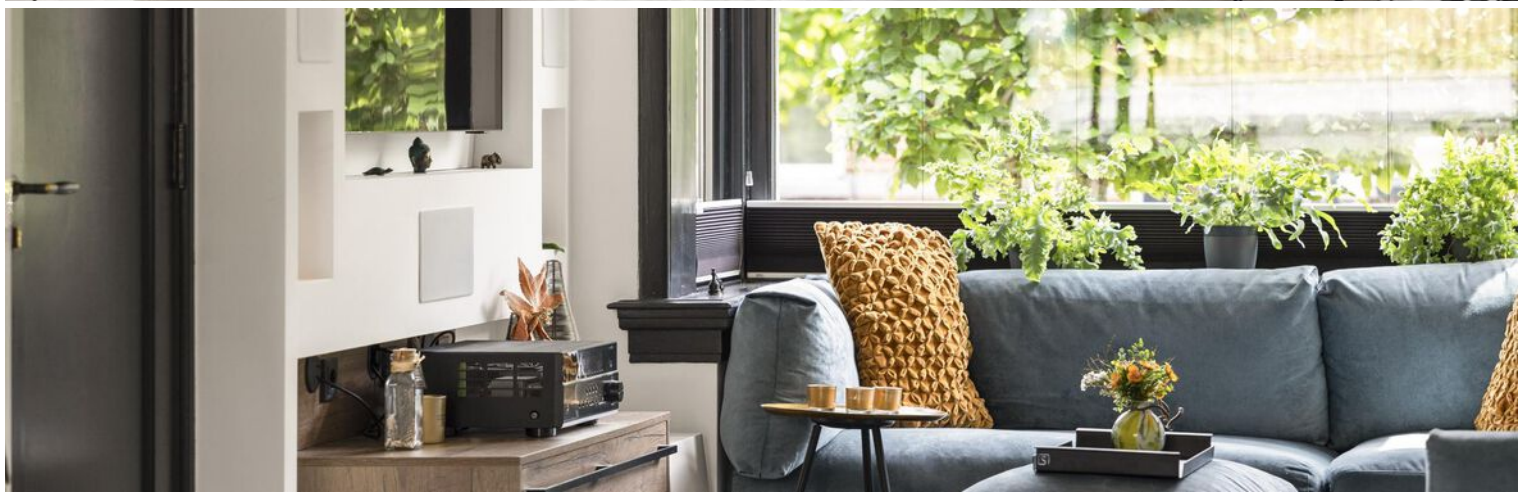
Voor meer informatie over deze woning, neem contact op met het team van Tysma Makelaars.

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.





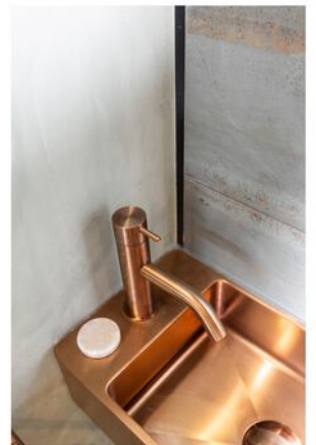


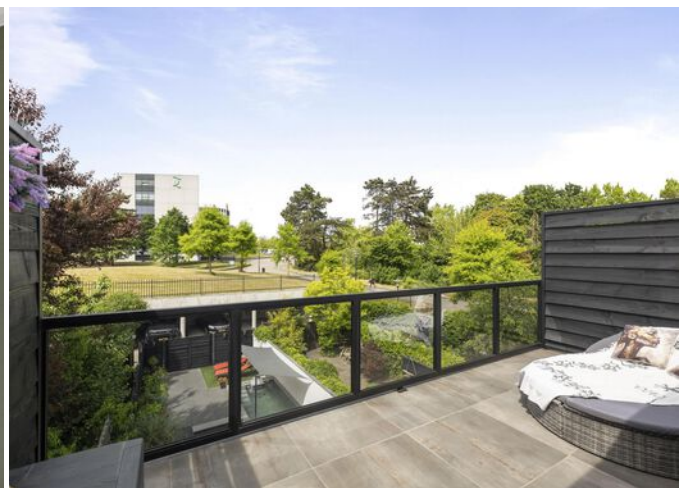




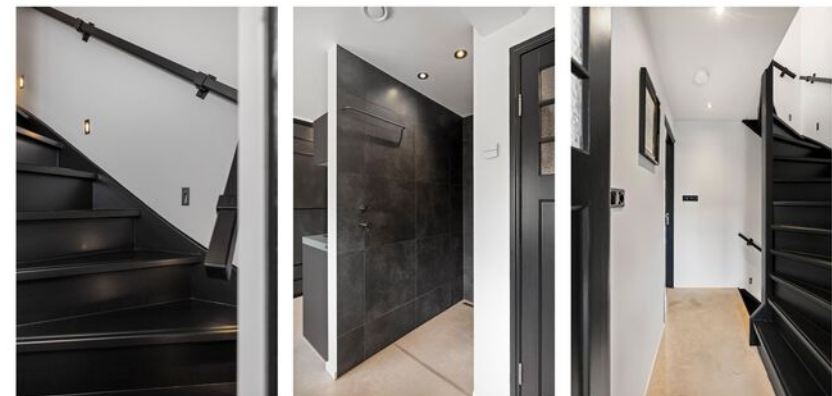


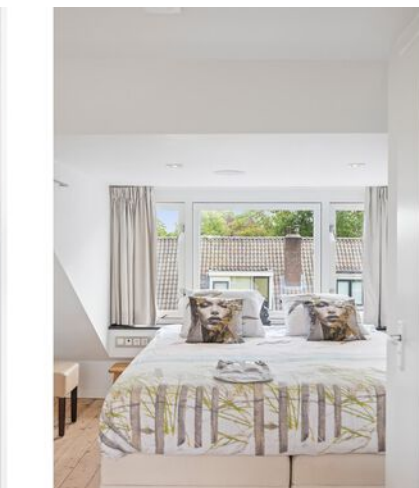


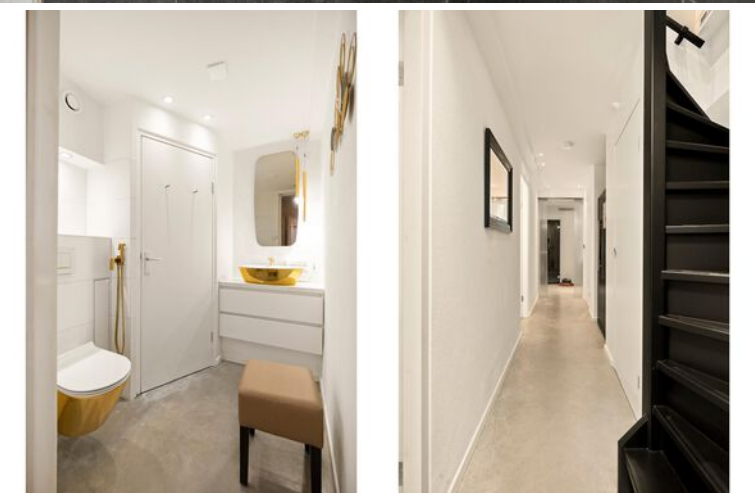


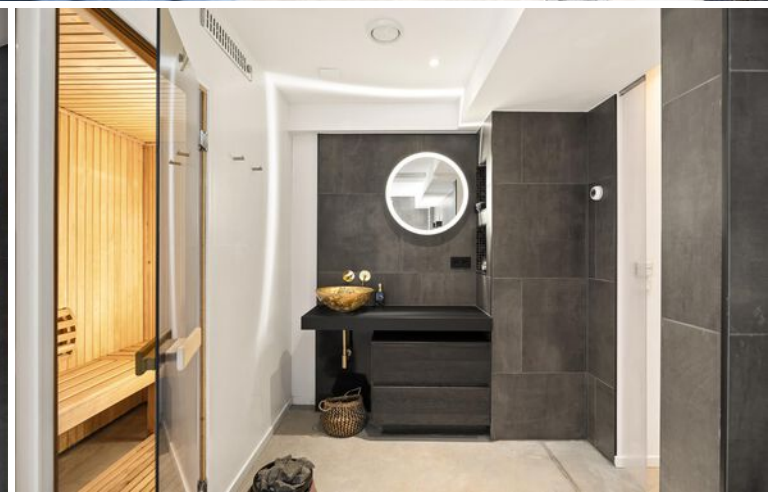
















**Kies een bevlogen  
aankoopmakelaar!**



Je krijgt meer voor elkaar  
met een NVM-makelaar

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

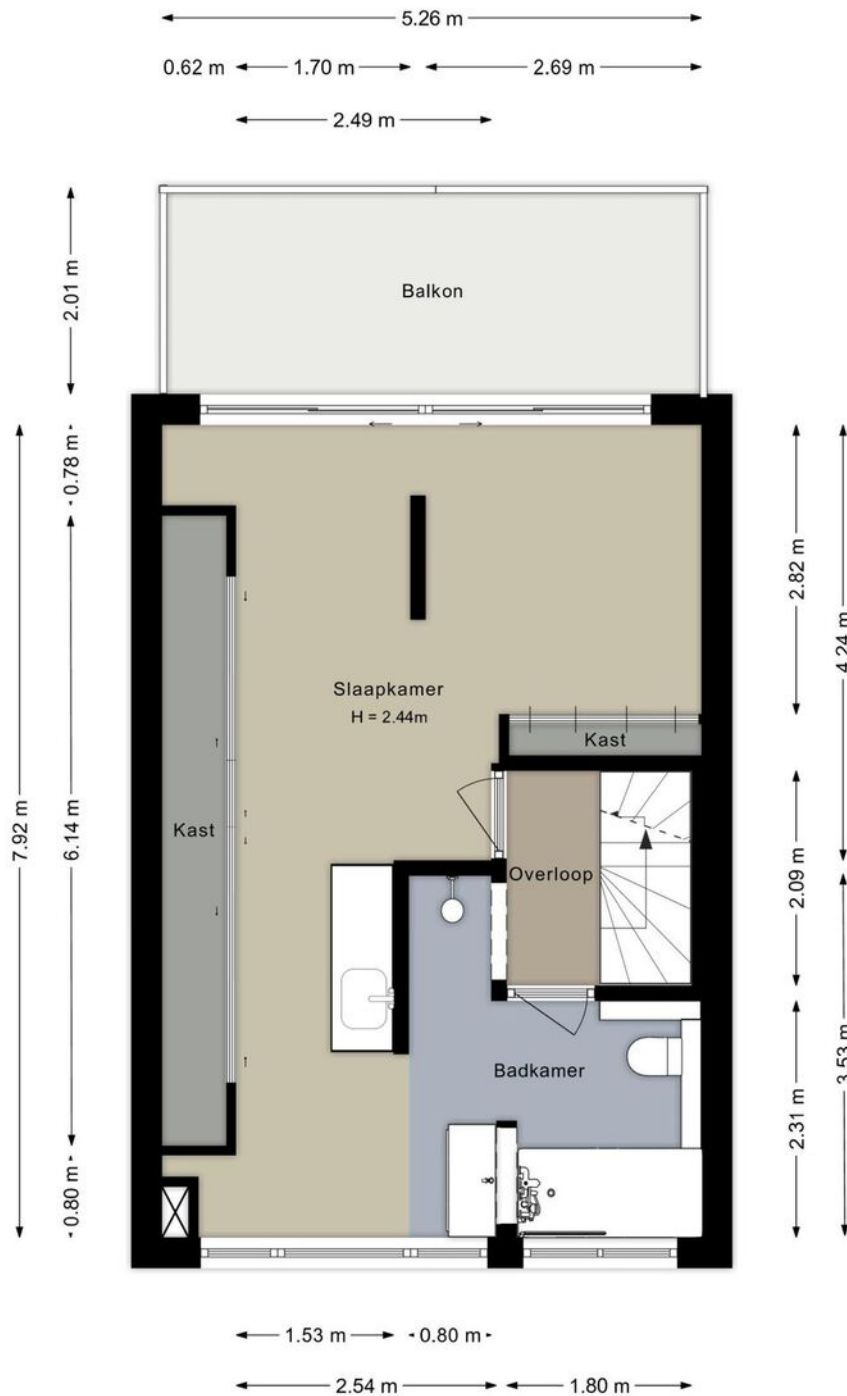


# Begane grond



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.




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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <p><b>12345</b></p> <p>— 25 —</p> <p>— — —</p> <p>— — —</p> <p>— — —</p> <p>— — —</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>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 B</p> <p>Perceel 12348</p> |  |
|---|---|---|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 mei 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 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](mailto:info@tysma.nl)  
[www.tysma.nl](http://www.tysma.nl)

