

# ONTDEK

ROZENGAARDERWEG 70 in **DEVENTER**



Tuin gelegen op het zuiden  
Energie label B  
Nabij het centrum

Nette hoekwoning met  
eigen oprit en garage

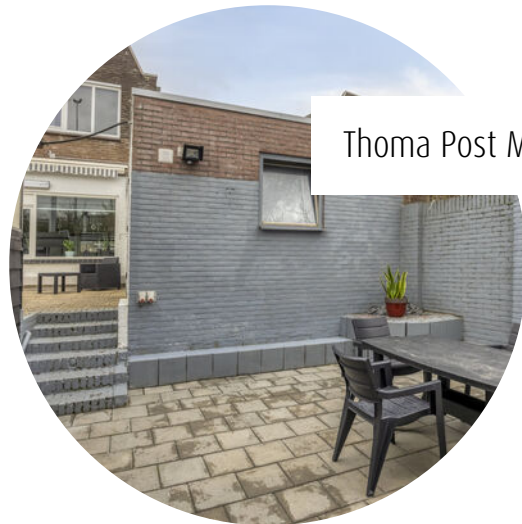
Vraagprijs  
€ 395.000,- k.k.



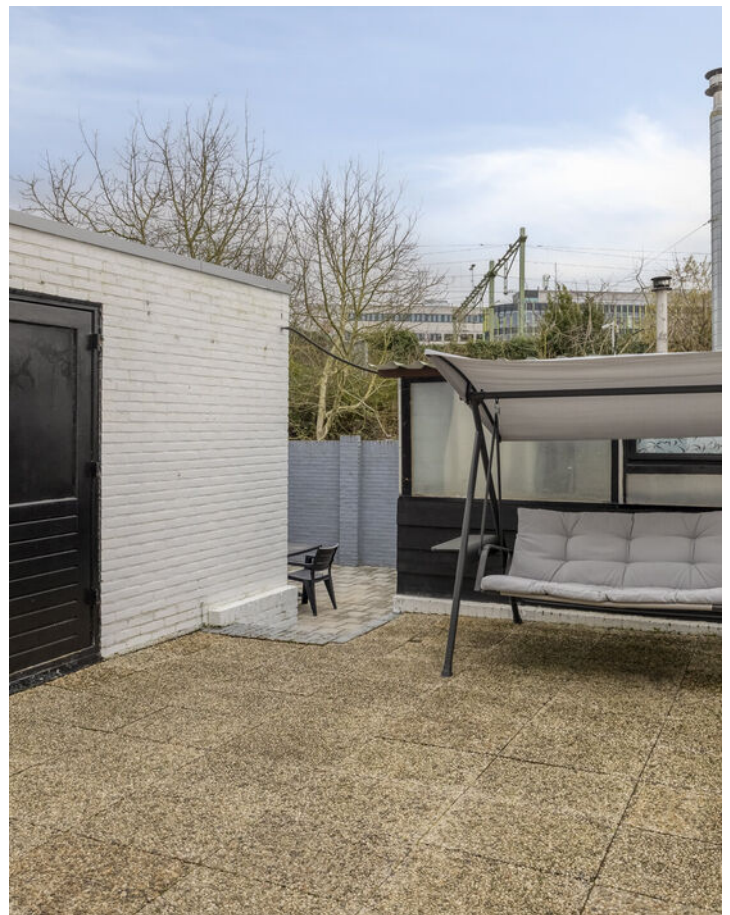
Omgeving

# INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Begane grond
- 10** Eerste verdieping
- 12** Achtertuin
- 14** Plattegronden
- 18** Kadastrale kaart
- 19** Lijst van zaken



"Verhuizen doe je niet alleen, dat doen we samen!"



# SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

94 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

1978

## PERCELOPPERVLAKE

234 m<sup>2</sup>

## INHOUD

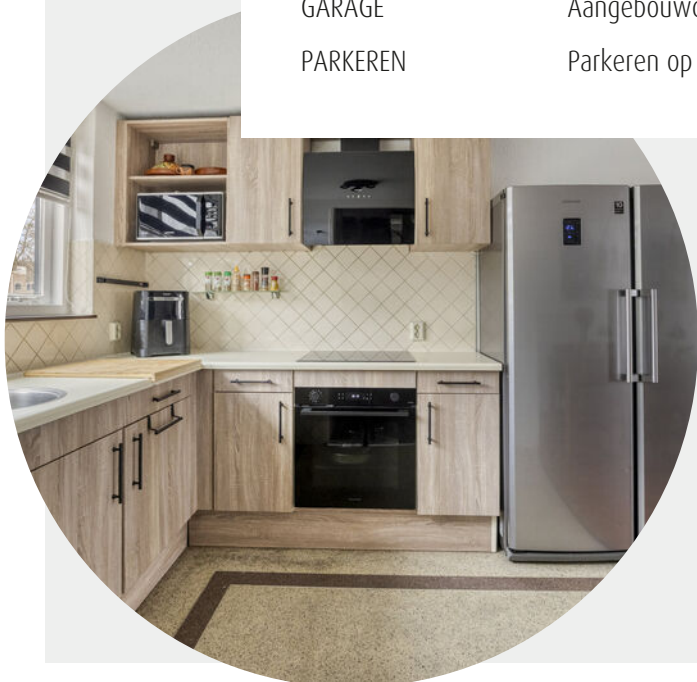
376 m<sup>3</sup>



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	3
KAMERS	4
ENERGIELABEL	B
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
VERWARMING	C.V.-ketel
WARM WATER	C.V.-ketel, zonneboiler, zonnecollectoren
GARAGE	Aangebouwd stenen garage
PARKEREN	Parkeren op eigen oprit

## BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Geniet van een zonnige tuin op het zuiden;
- Extra genieten dankzij de overkapping met sauna;
- Voorzien van drie volwaardige slaapkamers;
- Het centrum van Deventer op loopafstand;
- Duurzaam en comfortabel wonen.



# WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Post Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, Midden-Nederland en in het westen van het land.

## Onze makelaars staan voor je klaar

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfsmakelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

# Jouw makelaar

**Willem Dost**

NVM Makelaar

Tel. 0570 - 600 207

Mobiel: [06-34465270]

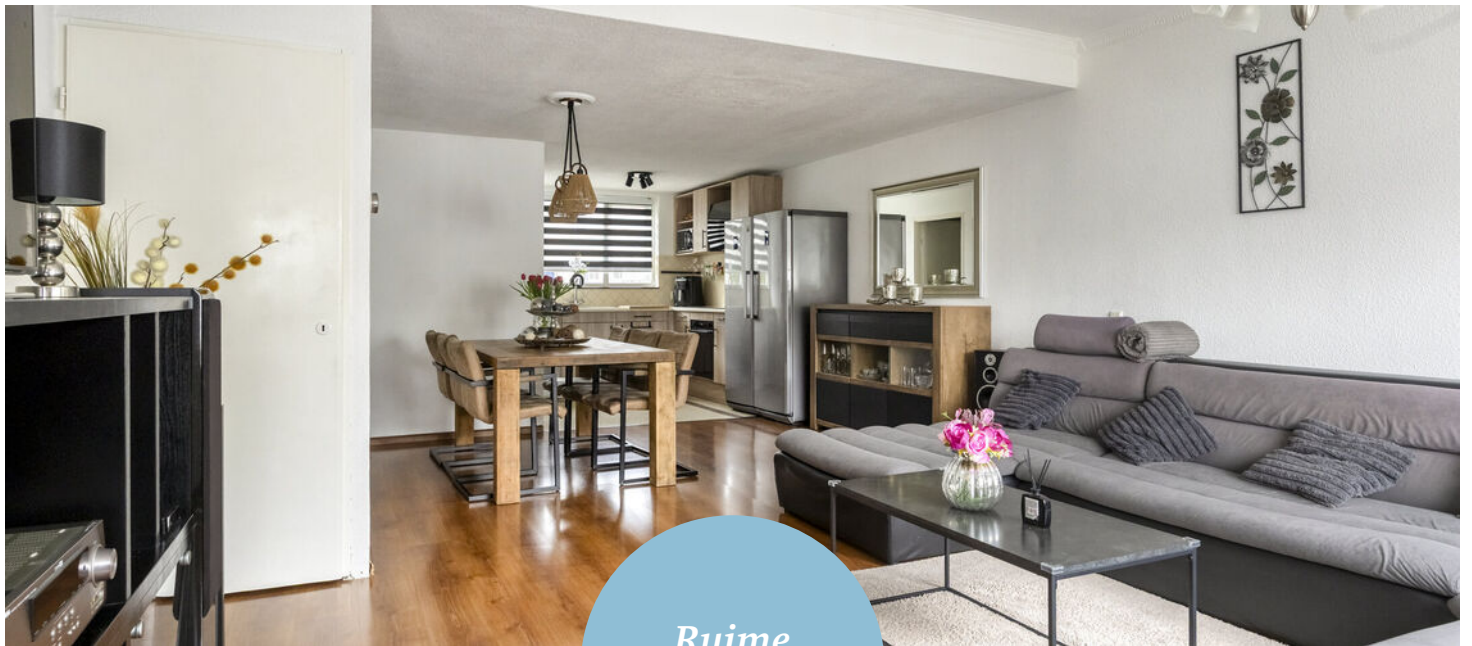
willemdost@thomapost.nl



# Kijk eens rond op de **begane grond**

Aan de rand van het centrum van Deventer staat deze verzorgde hoekwoning met oprit, garage en een zonnige tuin op het zuiden. Praktisch, goed onderhouden en met nét dat beetje extra ruimte waar je in de stad vaak naar zoekt. Je komt binnen in de entree/hal met toiletruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken. De ruime woonkamer is aan de achterzijde gelegen en biedt via een deur toegang tot de tuin.





*Ruime  
woonkamer*





# Comfortabel wonen & **duurzaamheid**

De aan de voorzijde gelegen keuken is uitgevoerd in hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de mate van verduurzaming. Zo is de woning voorzien van dubbele beglazing, zonnepanelen, een zonneboiler en een nieuwe cv-ketel, wat zorgt voor een goede basis voor de toekomst. Goed om te weten is dat een deel van de zonnepanelen en de cv-ketel wordt gehuurd.



# Eerste verdieping

De eerste verdieping is voorzien van een overloop met vaste kast en drie slaapkamers. Daarnaast beschikt de verdieping over een badkamer, voorzien van een wastafel, douche en tweede toilet. Of je nu ruimte zoekt voor een thuiswerkplek of een hobbykamer, hier kun je alle kanten op. Via de vlizotrap op de overloop is de bergzolder bereikbaar; deze heeft geen stahoogte.





*Drie ruime slaapkamers*



# Achtertuintuin op het zuiden

Buiten wordt het pas echt aantrekkelijk. De achtertuin ligt op het zuiden, dus zonliefhebbers zitten hier goed. Achterin vind je een overkapping met sauna. Daarnaast grenst de tuin aan een perceel, waarvan circa 140 m<sup>2</sup> in gebruik is met mondelinge toestemming van de Nederlandse Spoorwegen. Let op: dit gebruik is niet notarieel vastgelegd. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Kortom, je woont hier op een gewilde locatie, met het centrum van Deventer op loopafstand, drie volwaardige slaapkamers en een zonnige tuin waar je écht iets mee kunt. Een nette, goed onderhouden woning met praktische pluspunten en verrassend veel buitenruimte. De oprit en aangebouwde, ruime garage maken het plaatje compleet. Parkeren op eigen terrein is hier gewoon vanzelfsprekend.



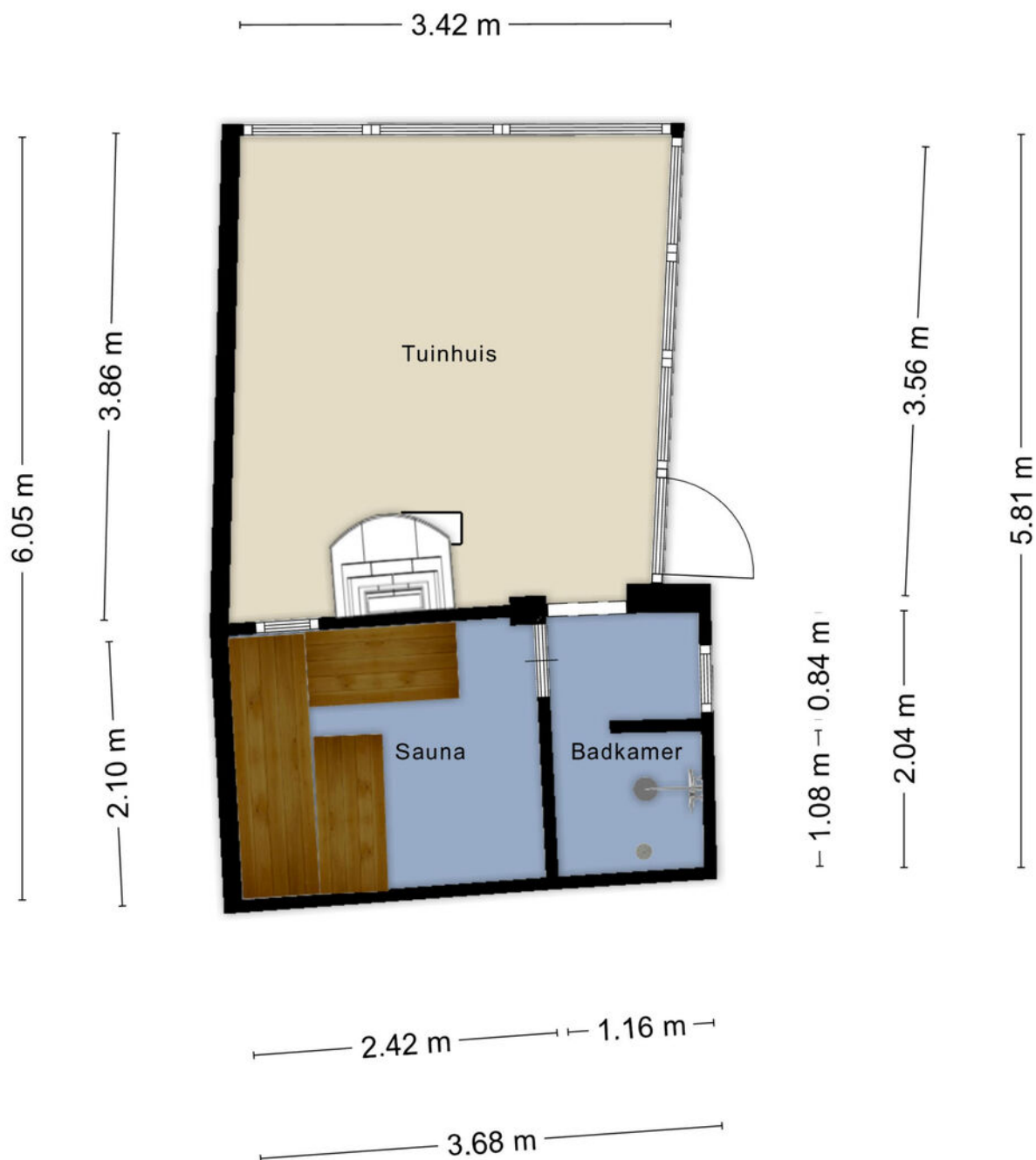
# PLATTEGROND



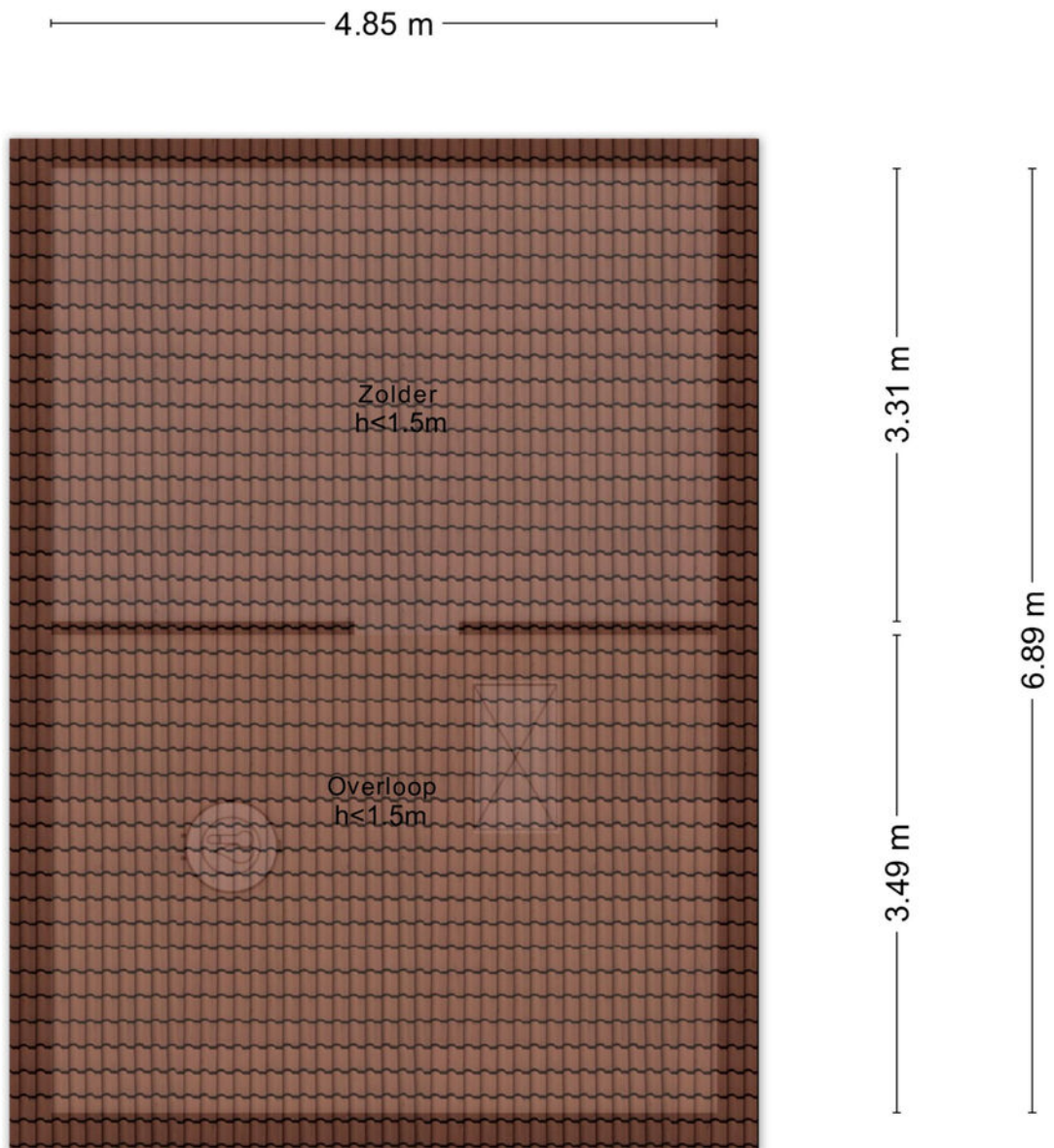
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



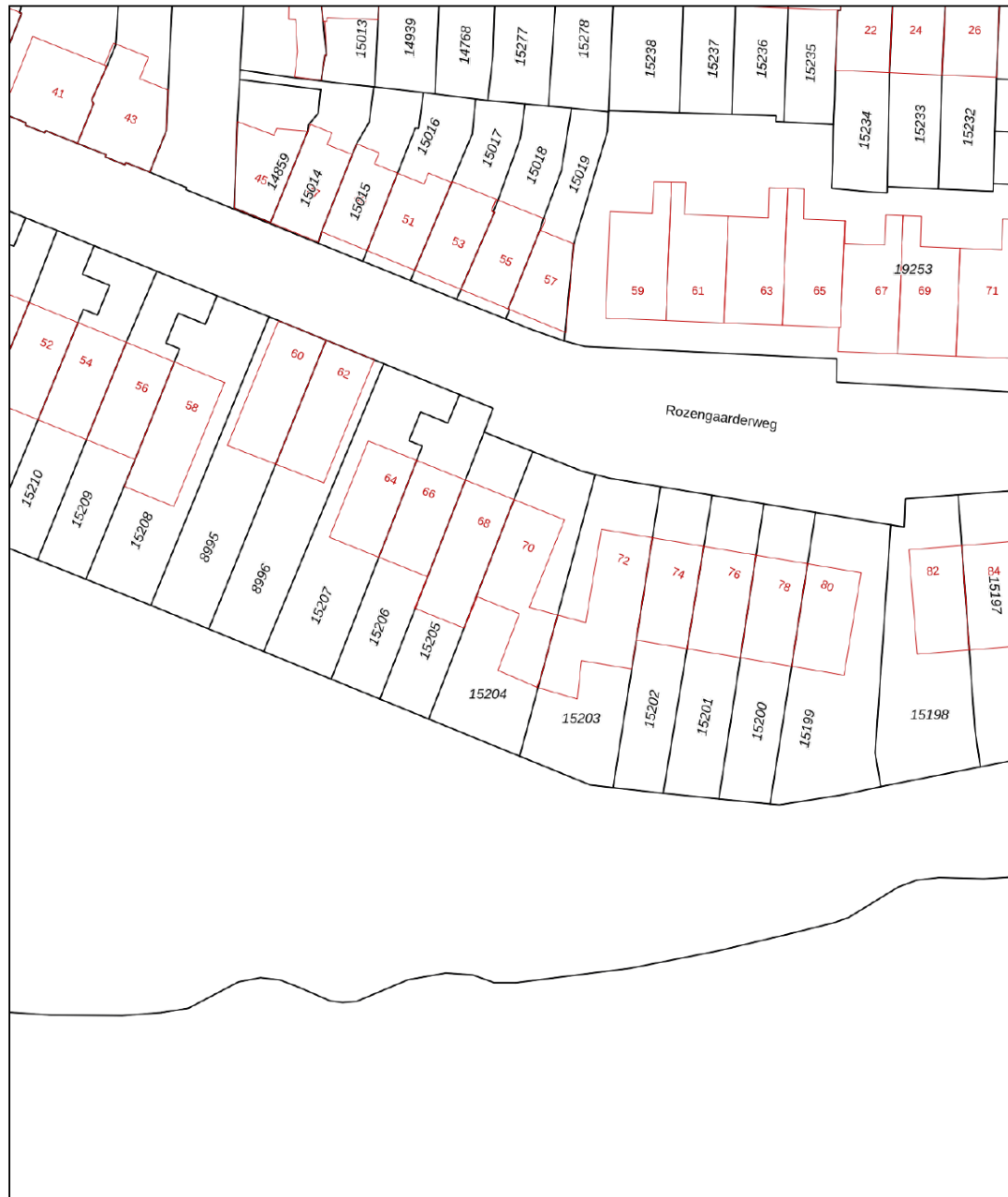
# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Deventer Sectie B Perceel 15204</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>	<p>kadaster</p> 
--	---	---

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- vitrages	●		
- rolgordijnen	●		
- lamellen	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	●		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron	●		
- oven	●		
- vaatwasser	●		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- planchet	●		
- toiletkast	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Zonnepanelen	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- boiler	●		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	●		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	●		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging		<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Ja			
Boiler: Ja			
Zonnepanelen: Ja			

# OVER ONS

## **Wonen, werken, leven!**

Dit omvat in grote lijnen waar onze dienstverlening al jaren om draait. Samen met onze opdrachtgevers zoeken we altijd naar de beste ruimte om te wonen, werken en leven. Een plek waar we een groot deel van ons leven vertoeven. Daar waar we succesvol kunnen ondernemen of juist inspirerend kunnen werken. Een plek waar we ons zelf kunnen zijn, ons goed en bovenal thuis voelen.

Je vindt onze negen woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen. Daarnaast zijn we actief in de bedrijfsmakelaardij in de regio's Twente, Achterhoek en Stedendriehoek en hebben we een overkoepelende taxatieafdeling en hypotheekafdeling. En alles is erop gericht om jou volledig te ontzorgen.

*We helpen je  
graag verder!*



# ONZE VOORDELEN OP EEN RIJTJE

1.

We zijn marktleider van Oost-Nederland. Wij kennen de markt als geen ander en daar profiteer jij van.

2.

Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

3.

We weten alles over wonen en verhuizen én kunnen ook al jouw vragen over bijvoorbeeld financieringen beantwoorden.

4.

We bieden innovatieve oplossingen om jouw woning optimaal aan de markt te presenteren.











## Gratis waardebeoordeling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Post Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



 **Thoma Post Makelaars**  
 0570 60 02 07  
 [deventer@thomapost.nl](mailto:deventer@thomapost.nl)

 /thomapostdeventer  
 @thomapost.nl  
 Thoma Post Makelaars

Mr. H.F. de Boerlaan 22  
7417 DA Deventer  
**thomapost.nl**