

*Philip van Praagstraat 6
Deventer*

€ 715.000 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

166 m²

Inhoud

587 m³

Perceeloppervlakte

236 m²

Slaapkamers

4

Bouwjaar

2008

Vraagprijs

€ 715.000 k.k.



Royaal, modern én levensloopbestendig

Welkom aan de Philip van Praagstraat 6.

In deze royale woning gaan modern wooncomfort en luxe afwerking hand in hand.

De woning verkeert in onberispelijke staat en is in 2023 volledig gemoderniseerd en voorzien van een full electric warmtepomp, die kan koelen én verwarmen. Er zijn 20 zonnepanelen geplaatst.

Met energielabel A++ ben je verzekerd van een hoog comfort en lage maandlasten.

De woning ligt aan een rustige straat met enkel bestemmingsverkeer, direct naast Landgoed De Bannink en op loopafstand van winkelcentrum, basisscholen en tal van andere voorzieningen. Met de snelweg A1 op minder dan 10 minuten rijden is dit huis de perfecte thuisbasis voor wonen, werken en leven!

Highlights:

- Comfortabele gedeeltelijk overdekte patio gelegen op het zuiden; altijd genieten van de zon.
- Elektrische zonwering en energielabel A++: warm in de winter, koel in de zomer.
- Zacht en zuiver water dankzij de efficiënte waterontharder.
- Midden in het groen, maar toch zeer centraal met alle voorzieningen om de hoek.

Begane grond:

Via de ruime hal heb je toegang tot de geïsoleerde en verwarmde berging waar zich tevens de opstelling van was-en droogapparatuur bevindt, de eerste verdieping, het toilet en de woonkamer. De woonkamer in Z-vorm is licht, ruim en royaal: er is volop ruimte om naar eigen wens te ontspannen, dineren en genieten. Aan de achterzijde van de woonkamer bieden de grote glaspartijen een vrij uitzicht op het grasveld en water dat direct achter de woning ligt.

Aan de straatzijde bevindt zich de moderne keuken, die in 2024 volledig is vernieuwd. De hoogwaardige jonge apparatuur staat garant voor decennia kookplezier. Hier bevindt zich ook de toegang tot de gedeeltelijk overdekte patio en de slaapkamer op de benedenverdieping, met een suite-badkamer en eigen toilet. Dit maakt de woning bij uitstek geschikt voor levensloopbestendig wonen.

Eerste en tweede verdieping:

Aan de zuidkant van het huis bevindt zich een zeer ruime slaapkamer (voorheen 2), voorzien van vaste schuifdeurkast en elektrisch bediende screens. De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel, zwevend toilet en designradiator. De slaapkamers zijn afgewerkt met een pvc-vloer. De tweede verdieping beschikt over een 4e slaapkamer en een ruime, verwarmde voorzolder met kastenwand en veel opbergruimte.

Highlights

- Royale woonkamer met prachtig vrij uitzicht op water en groen.
- Volledig verduurzaamd in 2023, voorzien van 20 zonnepanelen en comfortabele warmtepomp.
- Vloerverwarming over de gehele benedenverdieping
- Volledige vernieuwde keuken uit 2024, voorzien van de nieuwste apparatuur: inductiekookplaat met downdraft, koelkast, vriezer, elektrische oven met pyrolysefunctie en vaatwasser.

Vanuit hier is er toegang tot de technische ruimte met warmtepomp, centrale ventilatie en de mogelijkheid voor de opstelling van was-en droogapparatuur. De tweede verdieping is voorzien van een praktische tegelvloer.

Rondom de woning:

In de voortuin vind je een eigen oprit en laadpaal voor elektrische voertuigen. De handige berging is volledig betegeld en ruim genoeg voor onder andere fietsen en opslag. Vanuit de benedenslaapkamer of via de schuifpui loop je naar de overdekte patio. Hier is aan alles gedacht: met de grote lichtkoepel is er altijd voldoende licht in huis. En 's avonds geven de inbouwspots een gevoel van luxe en ruimte. Tel daar de elektra punten en buitenkraan met afvoer bij op en je hebt een fraaie patio waar je naar hartenlust kunt zonnen, dineren, leven en genieten.

Kortom: dit huis aan de Philip van Praagstraat 6 is een comfortabele, duurzame en complete woning op een groene, rustige locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik.

Algemeen:

Woonoppervlakte: ca. 166 m²

Inhoud: ca. 587 m³

Perceeloppervlakte: 236 m²

Aanvaarding in overleg.

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

vloerverwarming gedeeltelijk

Aantal kamers

5

Externe bergruimte

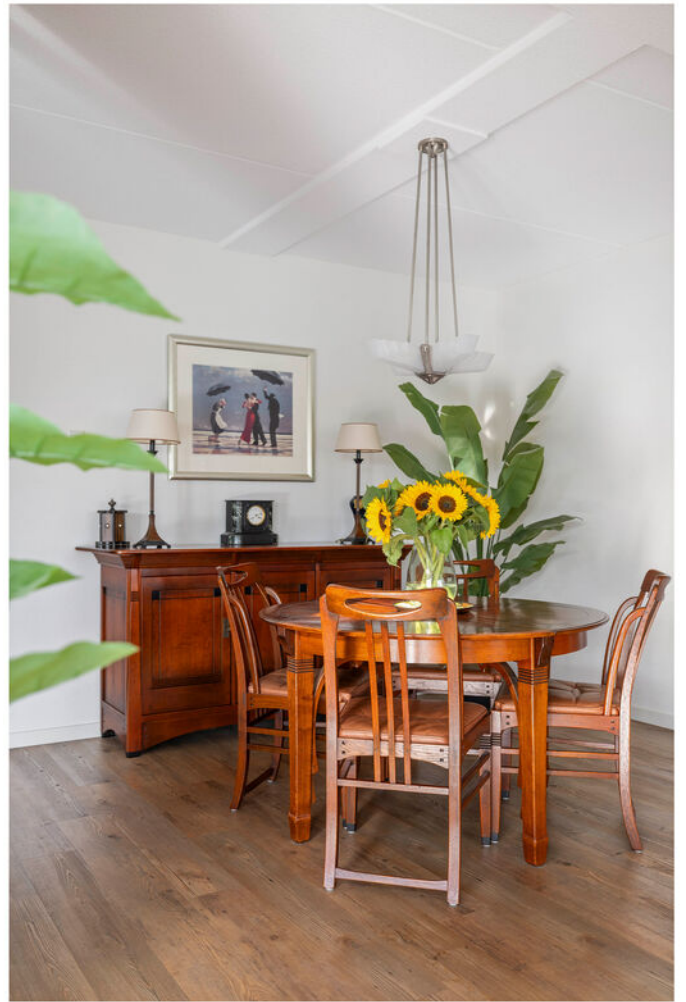
-

Tuin

zuid

























Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar

nvm.nl

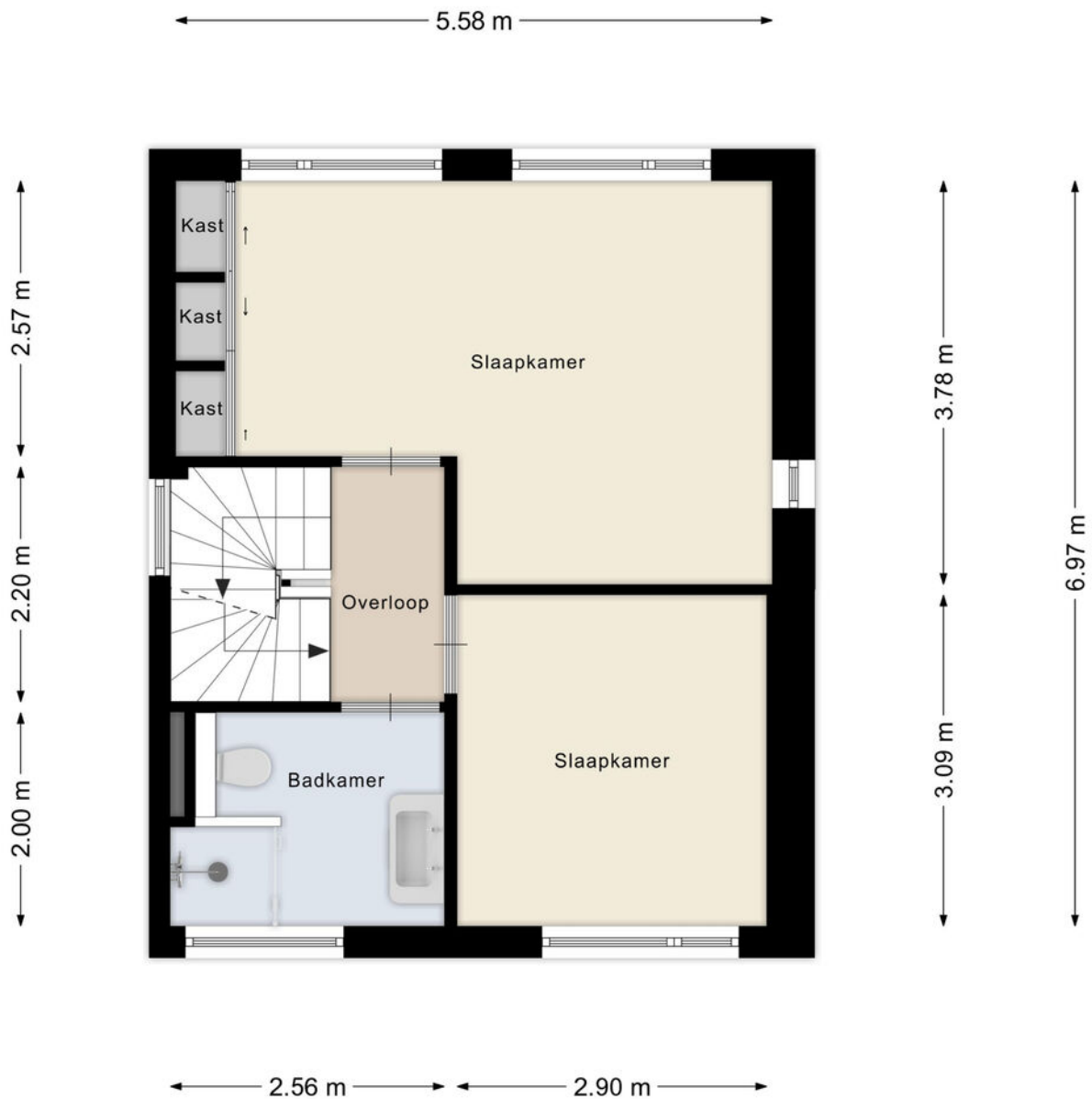


Begane grond



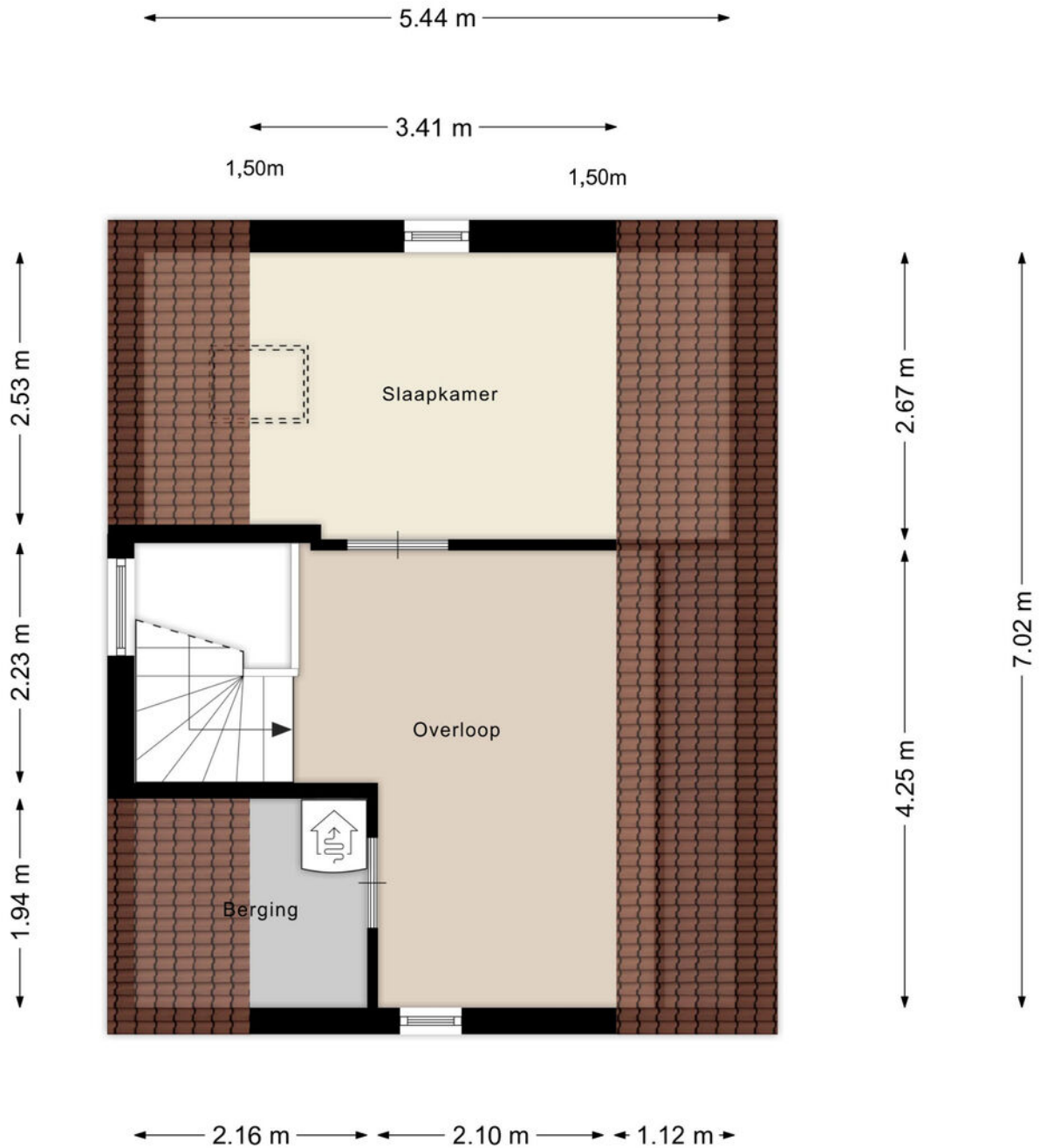
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Begane grond met tuin



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 K</p> <p>Perceel 3112</p>	
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 september 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
www.tysma.nl

