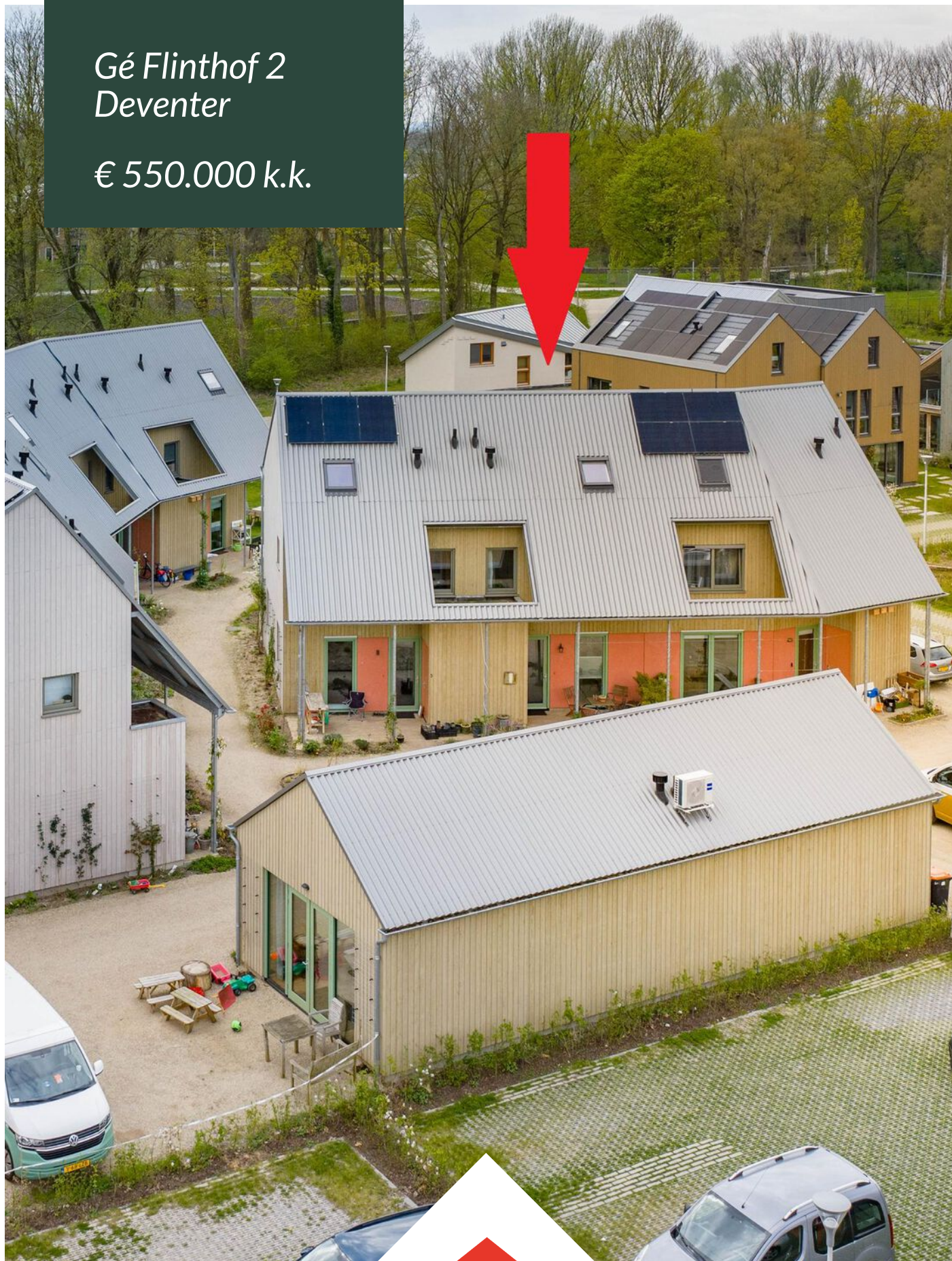


Gé Flinthof 2
Deventer

€ 550.000 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

104 m²

Inhoud

369 m³

Slaapkamers

3

Bouwjaar

2024



Vraagprijs

€ 550.000 k.k.



Wonen in een toekomstbestendige en unieke woning in Deventer

In de geliefde woonwijk Tuinen van Zandweerd, een natuurinclusieve wijk aan de groene rand van Deventer, bieden wij een moderne en duurzame woning (bouwjaar 2024) met energielabel A++++ aan.

Deze woning maakt onderdeel uit van het bijzondere CPO-project Sjalot – een kleinschalige en betrokken woongemeenschap waar kwaliteit, duurzaamheid en samen leven centraal staan.

Dit project is oorspronkelijk ontstaan vanuit Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO): een unieke vorm van projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners samen hun woonomgeving hebben ontworpen en gerealiseerd. Dit heeft geleid tot een hechte, diverse gemeenschap van bewoners met uiteenlopende leeftijden en achtergronden – allen met een gedeelde visie op duurzaam en prettig wonen. Zie ook de website <https://www.cposjalot.nl/>

Ruimte, groen en een unieke woonbeleving
Het project beslaat een terrein van circa 2.628 m² en bestaat uit tien woningen (tussen- en hoekwoningen), speels verdeeld over drie bouwblokken. De ligging aan de rand van de wijk zorgt voor:

- Vrij uitzicht en een ruimtelijk gevoel
- Veel groen en een autoluwe omgeving
- Parkeervoorzieningen op eigen terrein

Binnen vijf minuten wandelen bereik je de prachtige uiterwaarden en de jachthaven aan de IJssel, terwijl het historische centrum van Deventer eenvoudig per fiets bereikbaar is. Ook het bos bij Diepenveen is binnen enkele minuten op de fiets of wandelend bereikbaar.

Samen wonen met extra voorzieningen

Wat deze woning écht bijzonder maakt, is het gezamenlijke karakter van het project. Naast privé-eigendom van de woning en eigen grond, ben je mede-eigenaar van de gemeenschappelijke delen.

Centraal in het plan bevindt zich een multifunctioneel bijgebouw (ca. 73 m²), dat door bewoners gezamenlijk en individueel wordt gebruikt. Dit gebouw biedt ruimte voor bijvoorbeeld:

- Ontmoetingen en gezamenlijke activiteiten
- Werk- of hobbyruimte
- Logeerfaciliteiten of gedeelde voorzieningen
- Fietsenberging

Daarnaast zijn er gezamenlijke buitenruimten waar ontmoeting, ontspanning en groen samenkomen.

Bijzonderheden:

- Energielabel A++++.
- Uitstekend geïsoleerd en gasloos.
- Voorzien van moderne installaties zoals warmtepomp en zonnepanelen.
- Lage energielasten en optimaal wooncomfort.
- Hier woon je niet alleen comfortabel, maar ook met minimale impact op het milieu.
- Woningborgcertificaat aanwezig.

Voor wie is dit de ideale woning? Deze woning is perfect voor kopers die:

- Bewust kiezen voor duurzaam en energiezuinig wonen
- Waarde hechten aan gemeenschap en verbinding
- Willen wonen in een rustige, groene en toch centrale omgeving
- Op zoek zijn naar een instapklare, moderne woning (2024)

Kortom: een unieke kans om te wonen in een toekomstgerichte woning, binnen een betrokken en inspirerende woongemeenschap.

Indeling.

Begane grond: de voordeur bevindt zich naast de voorgelegen berging (ca. 2 m²), het betreft een overdekte entree. Hal met meterkast, toilet, proviandkast en trapopgang. De keuken bevindt zich aan de voorzijde en is uitgerust met een inductiekookplaat en een recirculatieafzuigkap, een oven en een vaatwasser.

De tuingerichte woonkamer heeft dubbele openslaande tuindeuren richting de eigen tuin, die op haar beurt overgaat in een leuk deel van de gemeenschappelijk tuin, dat recent is ingericht als siertuin.

Verdieping: lichte overloop met werkruimte/mediaruimte. Hoofdslaapkamer met kastruimte. Daarnaast is nog een 2e slaapkamer/werkkamer. Ruime badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Tevens zijn hier wasmachine aansluitingen.

Tweede verdieping: overloop met dakraam, hier is berg-/werkruimte. Ruime slaapkamer met 2 dakramen, er is een eigen wastafel aanwezig.

Algemeen:

Woonoppervlakte: ca. 104 m²

Inhoud: ca. 369 m³

Aanvaarding: in overleg

Extra informatie:

-Vve kosten zijn per maand € 94,-

-De website van de woongroep is <https://www.cposjalot.nl/>

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

Interesse in deze bijzondere woonbeleving?

Schakel direct jouw eigen NVM

aankoopmakelaar in. Jouw NVM

aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM kantoren

Energietabel

A++++

Verwarming

vloerverwarming gedeeltelijk,

Aantal kamers

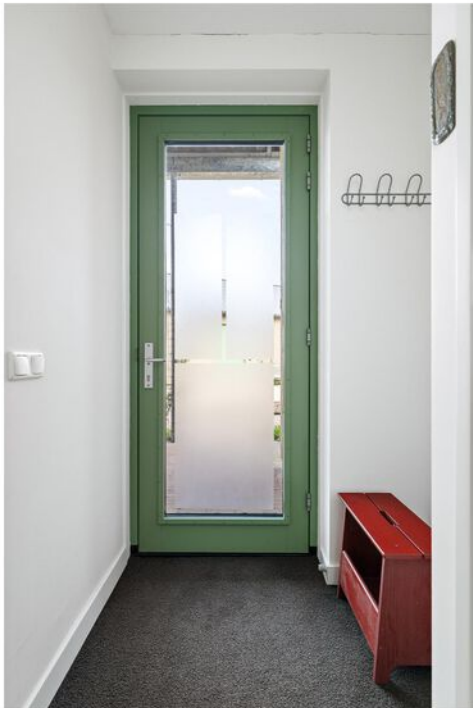
5

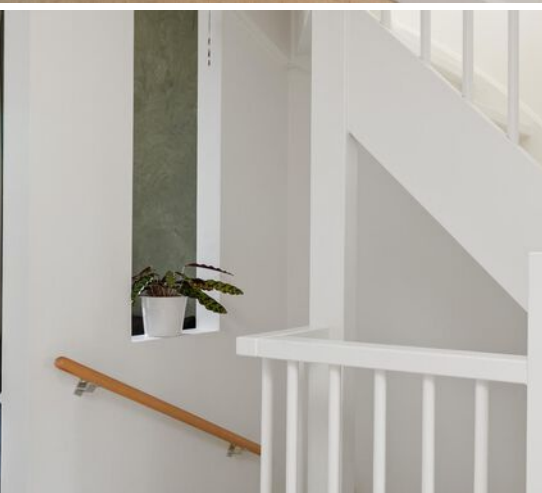
Externe bergruimte

75 m²



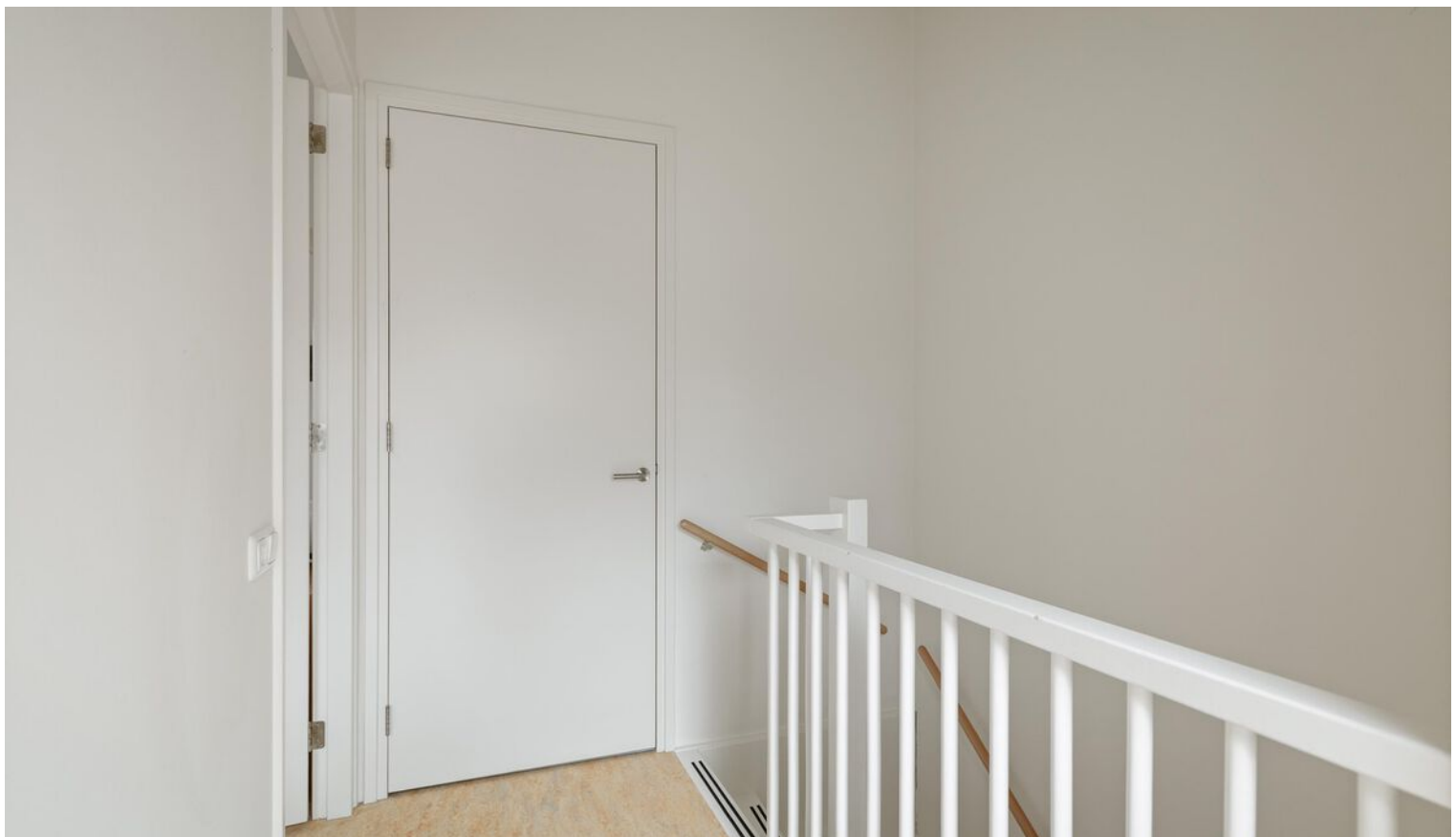
























Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl

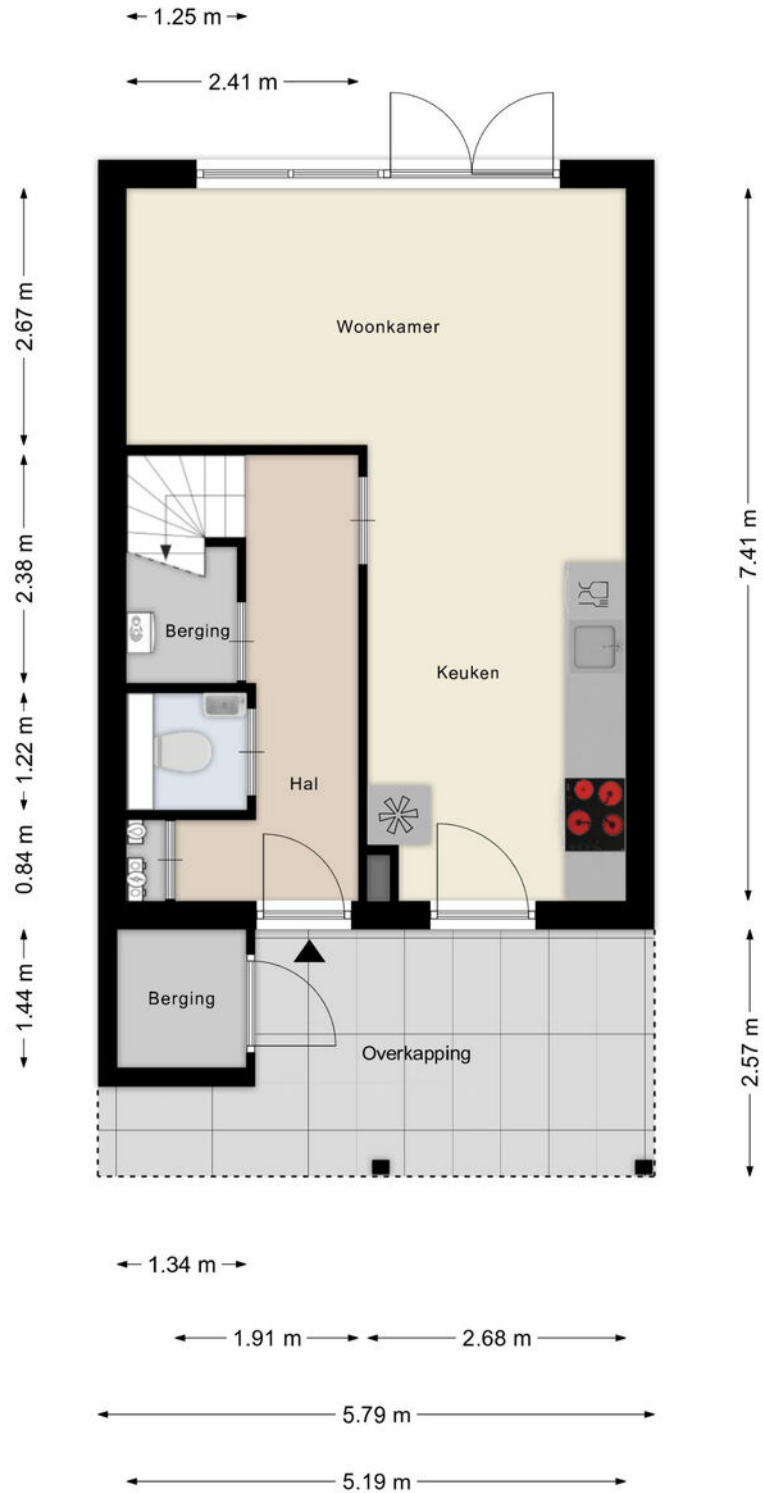


Begane grond met tuin



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

Begane grond



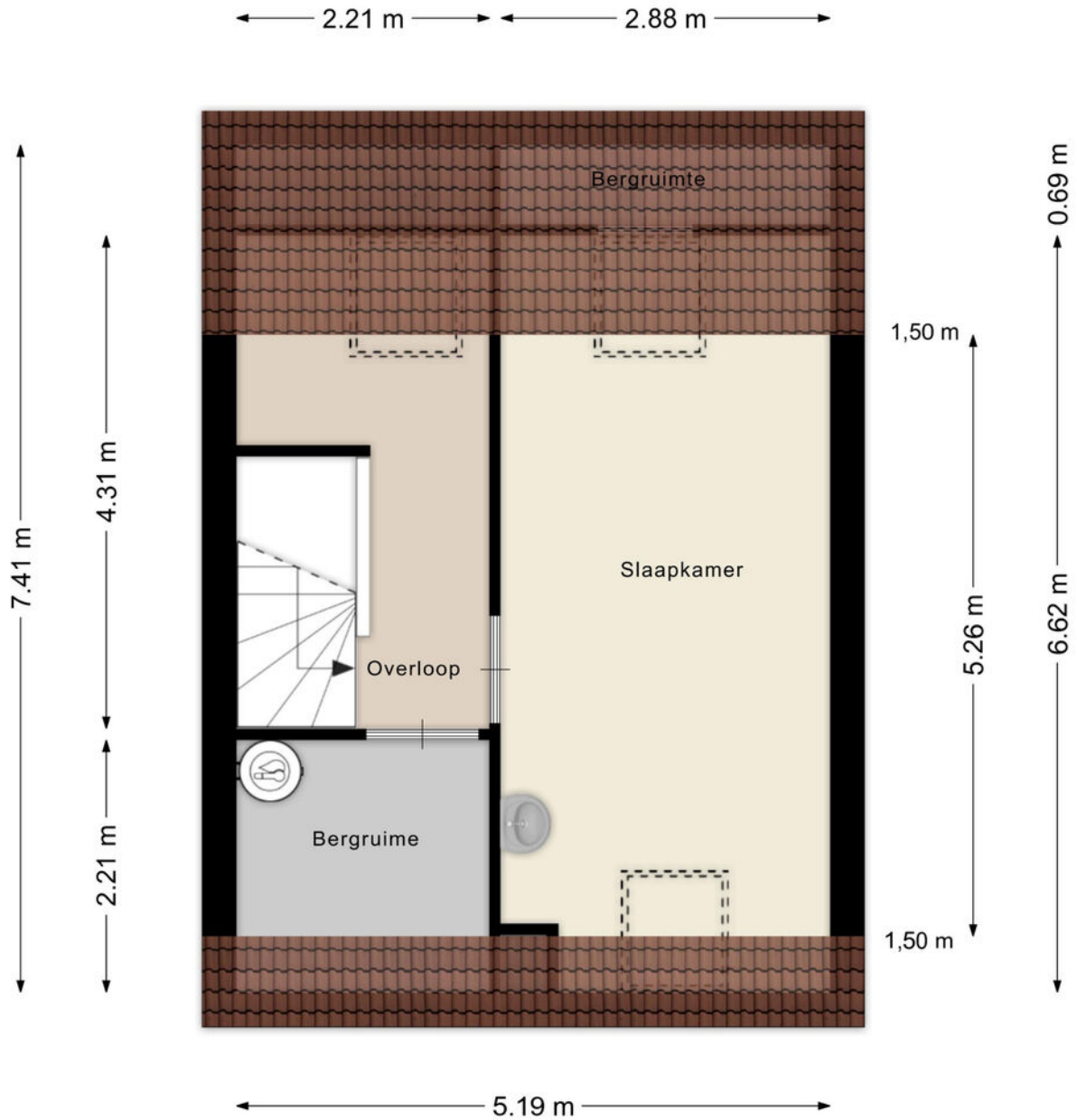
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

Gemeenschappelijk bijgebouw en fietsenberging

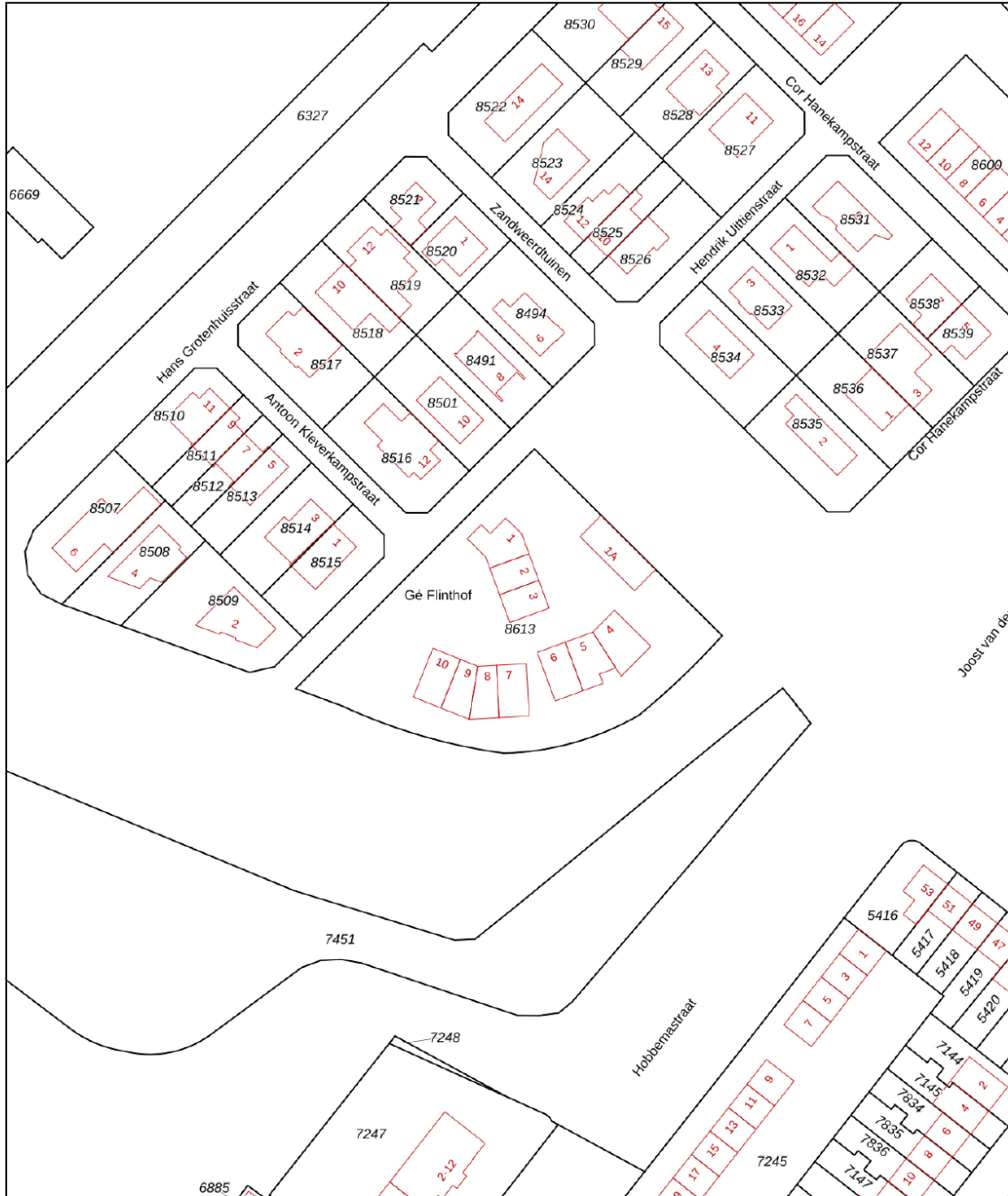



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Deventer Sectie A Perceel 8613</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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle losse kasten, incl. slaapkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Marmoleum	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting in overleg		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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

