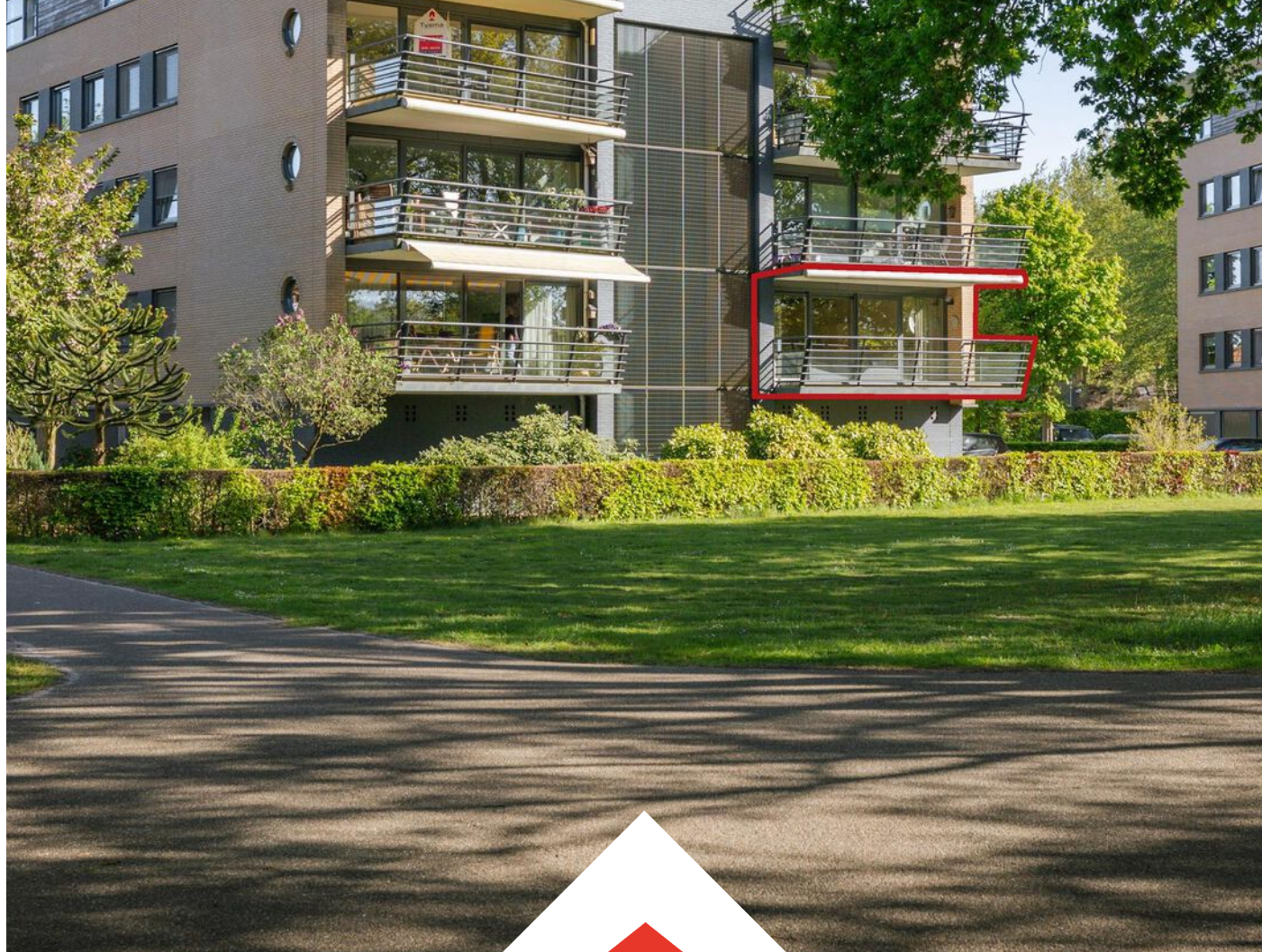


*Kromhoutstraat 6  
Deventer*

*€ 385.000 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*



A





## Woonoppervlakte

71 m<sup>2</sup>

## Inhoud

235 m<sup>3</sup>

## Energielabel

A

## Slaapkamers

2

## Bouwjaar

1998

## Vraagprijs

€ 385.000 k.k.



## GENIET VAN WIJDS UITZICHT OP GROEN VANAF JE ROYALE BALKON

*Aan de rand van de woonwijk De Vijfhoek, in de deelwijk 'Op den Haar', bevindt zich dit appartement in een rustige en kindvriendelijke omgeving.*

### LOCATIE

In de directe nabijheid vind je diverse voorzieningen, zoals scholen, kinderopvang, openbaar vervoer, speelveldjes en mooie fiets- en wandelroutes. Ook het Gooikerspark en De Ulebelt liggen op korte afstand en bieden volop mogelijkheden voor ontspanning en recreatie.

Daarnaast zijn het NS-station Station Deventer Colmschate, de winkelcentra Winkelcentrum Flora en Winkelcentrum De Vijfhoek met een gevarieerd winkelaanbod, en sportcentrum De Scheg met zwembad en ijsbaan eenvoudig bereikbaar. In de omgeving bevinden zich bovendien diverse sportverenigingen, waaronder tennis- en padelclubs. Ook de N348, de A1 en het centrum van Deventer zijn snel en goed te bereiken.

### WONING

Gelegen op de eerste verdieping van dit gemoedelijke complex tref je dit comfortabele driekamerappartement, gebouwd eind jaren '90. Vanaf het royale overdekte balkon (14m<sup>2</sup>) op het noordwesten kun je optimaal genieten van dit groen omgeven stukje Vijfhoek! Doordat de woonkamer over de gehele breedte is voorzien van een grote glazen pui, treedt er opvallend veel daglicht binnen. Verder is de indeling van het appartement praktisch en uiterst logisch. De kers op de taart is de privé parkeerplaats en eigen fietsenberging in de onderbouw van het complex.

Het complex heeft een afgesloten entree met videofooninstallatie en is zowel via de trap als met de lift bereikbaar.

### INDELING

Begane grond: gezamenlijke afgesloten entree voorzien van beltableau met videofoon, portiek met toegang tot de liftinstallatie, het trappenhuis en de inpandige fietsenberging.

Eerste Verdieping: eigen entree, hal voorzien van laminaat, videofoon en toegang tot het toilet met fonteintje, bijkeuken met was- en bergruimte, 2 aparte slaapkamers, badkamer met douche, wastafelmeubel, en ligbad en tot slot de woonkamer. De woonkamer, grenzend aan de half-open keuken met u-opstelling, is voorzien van flink wat kastruimte, vaatwasser, oven, 4-pits gaskookplaat en een afzuigkap. Vanuit de woonkamer bereik je middels een schuifpui het royale balkon, uitgerust met elektrische zonwering.

### **Bijzonderheden:**

- Kindvriendelijk, groen en rustig gelegen aan de rand met de Vijfhoek, nabij OV-verbindingen en winkelcentra;
- Volledig geïsoleerd, praktisch ingedeeld en ruimtelijk gelegen;
- Compleet gelijkvloers met lift, ideaal voor senioren en minder validen;
- Royaal overdekt balkon ter grootte van ruim 14m<sup>2</sup>;
- Voorzien van twee goed formaat slaapkamers;
- Eigen inpandig bereikbare fietsenberging en aangewezen parkeerplaats;

## BIJZONDERHEDEN

- Maandelijkse VvE bijdrage: ca. € 215,-
- Er is geen lijst van zaken beschikbaar, de opleverstaat betreft de bezichtigingstaat;
- Er is geen vragenlijst deel B beschikbaar.

## ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1998
- Woonoppervlakte: ca. 71m<sup>2</sup>
- Energielabel: A
- Aanvaarding: direct, binnen 2 maanden na ondertekening.

## VVE

De bijdrage VVE (Vereniging van Eigenaren) wordt gebruikt voor o.a.:

- Opstalverzekering
- Glasverzekering
- Schoonmaak algemene ruimtes
- Buitenonderhoud van de woning
- Onderhoud van de algemene ruimtes, trappenhuis etc.
- Reservering groot onderhoud (o.a. dak, trappenhuis, verlichting, etc.)

Voor meer informatie over deze woning, neem contact op met het team van Tysma Makelaars. Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in. Jouw NVM aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM kantoren vind je op Funda.nl.

### *Balkon*

noordwesten

### *Verwarming*

c.v.-ketel

### *Aantal kamers*

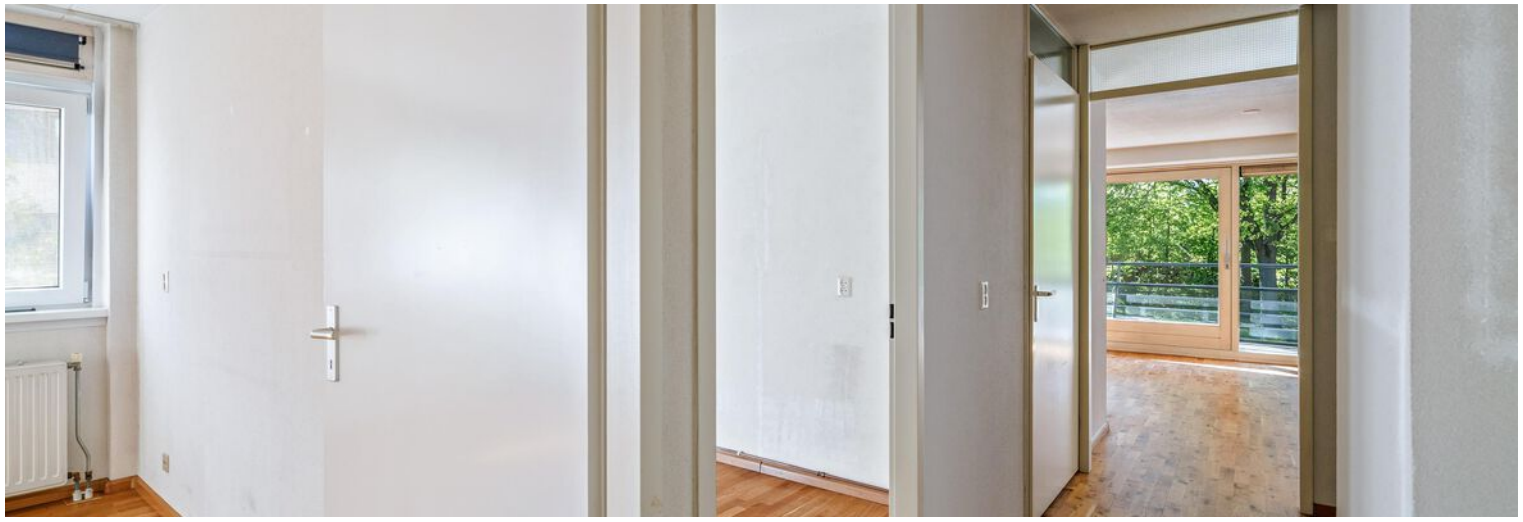
3

### *Externe bergruimte*

5 m<sup>2</sup>



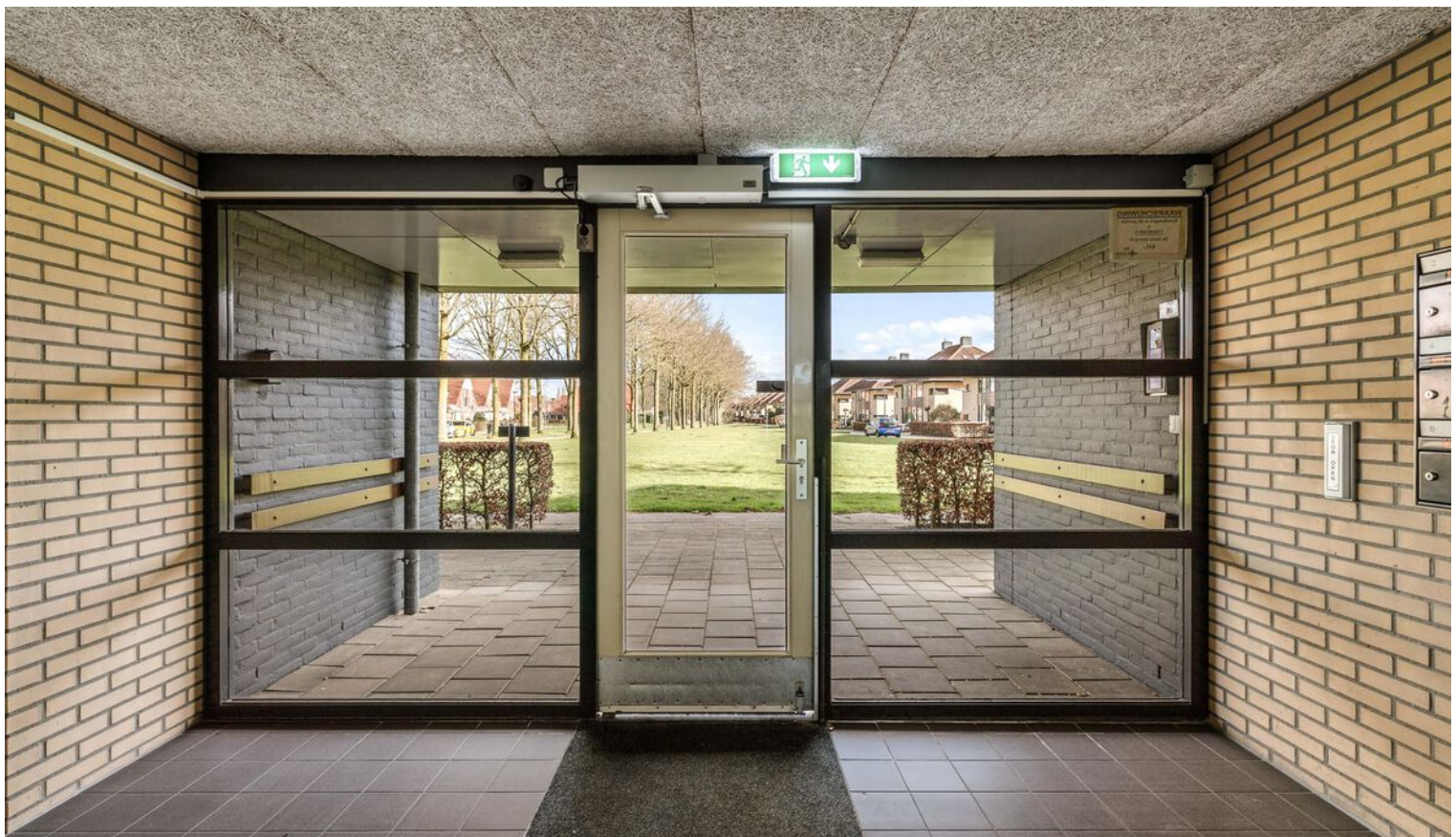


















# Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar

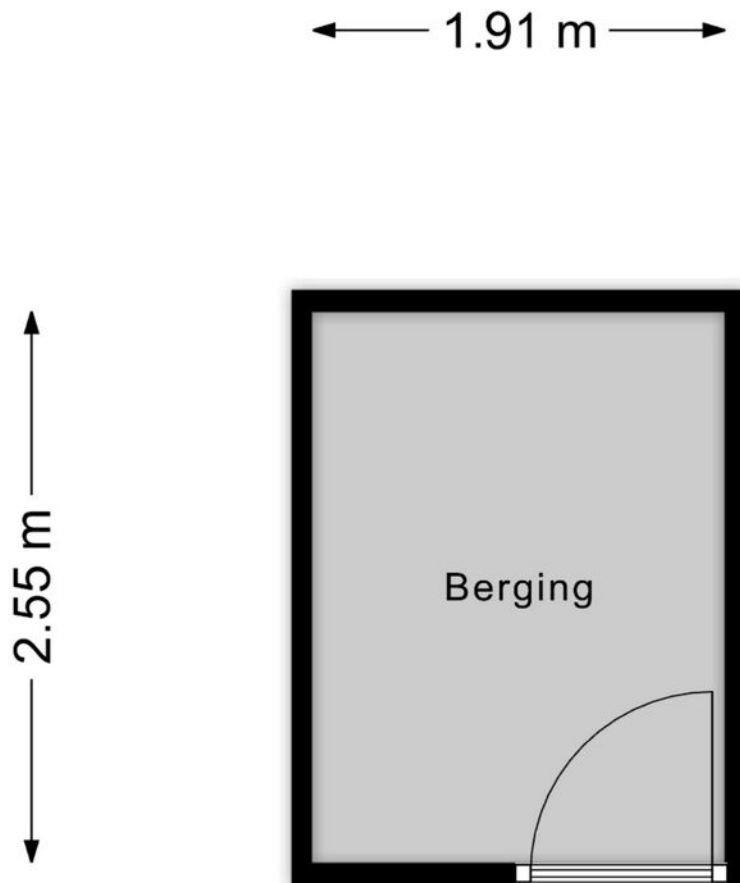
[nvm.nl](http://nvm.nl)



# Appartement



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Deventer	
25	Huisnummer	Sectie L	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2464	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026  
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)

