

Overstichtlaan 25  
Deventer

€ 849.000 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

214 m<sup>2</sup>

## Inhoud

988 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

1050 m<sup>2</sup>

## Slaapkamers

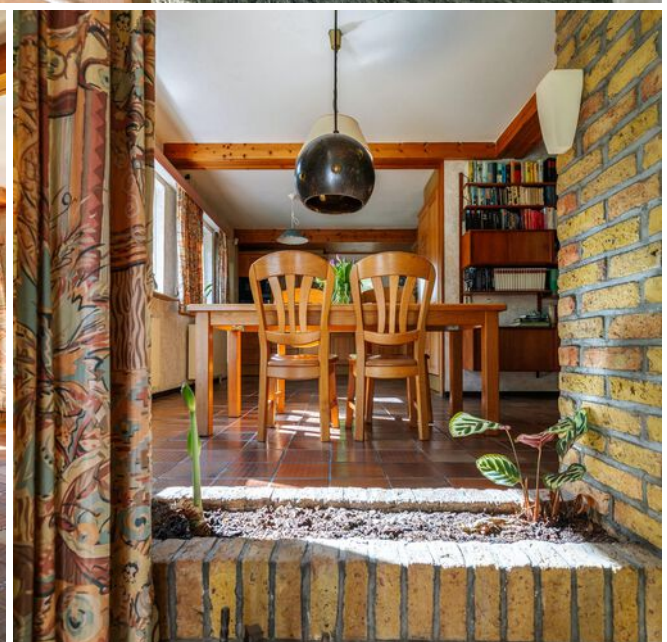
6

## Bouwjaar

1974

## Vraagprijs

€ 849.000 k.k.



**Op een royaal perceel van maar liefst 1.050 m<sup>2</sup> staat deze onder architectuur gebouwde woning boordevol potentie. Een huis met karakter, indrukwekkende afmetingen en eindeloze mogelijkheden om geheel naar eigen wens te moderniseren en in te richten. Hier creëer je moeiteloos jouw droomwoning.**

Met een woonoppervlakte van circa 214 m<sup>2</sup> en een inhoud van bijna 1.000 m<sup>3</sup> is dit een ideale plek voor grote gezinnen, samengestelde huishoudens of liefhebbers van ruimte en vrijheid. De solide basis van de woning biedt een uitstekend uitgangspunt voor wie kansen ziet en deze wil verzilveren.

De woning heeft een rustige ligging, grenzend aan het Nieuwe Plantsoen. De tuin rondom heeft veel te bieden, met de achtertuin op het zonnige zuidwesten is het buitenleven hier ook geweldig.

Indeling.

Begane grond:

De sfeervolle, verlaagde zitkamer rondom de haard vormt het hart van het huis – een plek waar licht en gezelligheid samenkomen dankzij de grote raampartijen. Hier worden herinneringen gemaakt. De keuken in hoekopstelling grenst aan een praktische bijkeuken.

Eerste verdieping:

Een ruime en lichte overloop geeft toegang tot maar liefst vier slaapkamers. Drie slaapkamers aan de achterzijde beschikken over toegang tot het balkon. Daarnaast zijn er twee badkamers aanwezig: een doucheruimte en een separate badkamer met ligbad. Ook is er een separaat toilet en een handige bergkast.

Tweede verdieping:

De hoge nok en meerdere dakramen zorgen voor een verrassend lichte verdieping. Hier bevindt zich nog een extra slaapkamer met wastafel – ideaal als werkruimte, logeerkamer of tienerkamer.

De woning is royaal onderkelderd en biedt twee multifunctionele ruimtes. Dankzij de aanwezigheid van ramen is dit souterrain uitstekend bruikbaar als bijvoorbeeld hobbyruimte, thuisbioscoop of sportruimte.

Buitenruimte

De ruime tuin rondom biedt volop privacy en mogelijkheden voor tuinliefhebbers. Met onder andere een broeikas (voorzien van water- en gasaansluiting), een vijver en diverse praktische voorzieningen is dit een plek waar buitenleven centraal staat.

Garage / schuur

Voorzien van elektra en gasaansluiting – ideaal voor opslag, hobby of werk aan huis.

### **Bijzonderheden:**

- 15 zonnepanelen (2018)
- CV-ketel Remeha Calenta (2021)
- Grondwaterpunt aanwezig

Algemeen:

Woonoppervlakte: ca. 214 m<sup>2</sup>

Bruto vloeroppervlakte: ca. 361 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 988 m<sup>3</sup>

Perceel: 1.050 m<sup>2</sup>

Aanvaarding in overleg.

Kortom: Een ruim, degelijk gebouwd huis met karakter, op een prachtig perceel. De woning is gedateerd, maar biedt juist daardoor een unieke kans om volledig naar eigen smaak te transformeren. Zie jij de mogelijkheden?

Wonen in Deventer betekent wonen in een stad die geschiedenis, leefbaarheid en moderne voorzieningen verrassend goed combineert. Het is zo'n plek waar je de charme van een historische binnenstad hebt, zonder de drukte en anonimiteit van de Randstad. Tegelijkertijd is het een stad die volop leeft, groeit en vooruitkijkt.

Deventer ademt karakter. De eeuwenoude straatjes, monumentale panden en gezellige pleinen geven de stad een warme, authentieke sfeer. De skyline langs de IJssel behoort tot de mooiste van Nederland. Vooral bij zonsondergang, vanaf de kade of de pont, voelt de stad bijna schilderachtig aan. Toch is Deventer geen openluchtmuseum – het is juist een levendige plek vol energie.

Wat veel mensen aanspreekt, is de balans tussen rust en dynamiek. Je woont hier ruim, groen en relatief ontspannen, terwijl alle voorzieningen dichtbij zijn. De stad heeft uitstekende scholen, sportverenigingen, culturele instellingen en een sterk voorzieningenaanbod. Voor gezinnen is het aantrekkelijk dat kinderen hier veilig kunnen opgroeien, met veel speelruimte, natuur en een sterk gemeenschapsgevoel in de wijken.

Ook cultureel heeft Deventer opvallend veel te bieden. De stad staat bekend om evenementen zoals het Deventer op Stelten, het Dickens Festijn en de beroemde boekenmarkt langs de IJssel. Daardoor hangt er het hele jaar door een creatieve en gezellige sfeer. Daarnaast zijn er theaters, poppodia, cafés, goede restaurants en onafhankelijke winkels die de stad een eigen identiteit geven.

Voor natuurliefhebbers is Deventer ideaal gelegen. Binnen enkele minuten sta je in de uiterwaarden van de IJssel, op landelijke fietsroutes of in de bossen van de Salland. Je hebt hier letterlijk ruimte om te ademen. Wandelen, fietsen, hardlopen of varen: het hoort hier bijna vanzelf bij het dagelijks leven. Qua bereikbaarheid zit Deventer bovendien verrassend centraal. Via trein en snelweg ben je snel in steden als Zwolle, Apeldoorn, Arnhem en zelfs de Randstad. Daardoor kiezen steeds meer mensen bewust voor Deventer: je krijgt de kwaliteit van wonen van een middelgrote historische stad, zonder de extreme huizenprijzen en hectiek van de grote steden.

**Energietabel**

C

**Verwarming**

c.v.-ketel, open haard

**Aantal kamers**

8

**Externe bergruimte**

34 m<sup>2</sup>

**Tuin**

rondom

Wat Deventer misschien wel het meest bijzonder maakt, is het gevoel van verbondenheid. Mensen groeten elkaar hier nog op straat. Er is trots op de stad, maar zonder pretentie. Het is een plek waar ondernemers, studenten, gezinnen en creatieven elkaar gemakkelijk vinden. Die menselijke schaal maakt het wonen hier prettig en persoonlijk. Deventer is daarmee niet alleen een mooie stad om te bezoeken – het is een stad waar veel mensen uiteindelijk willen blijven. Een plek waar historie en toekomst samenkomen, waar je ruimte hebt om te leven én waar iedere dag iets van sfeer, cultuur of natuur dichtbij is.

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. 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](https://www.funda.nl).





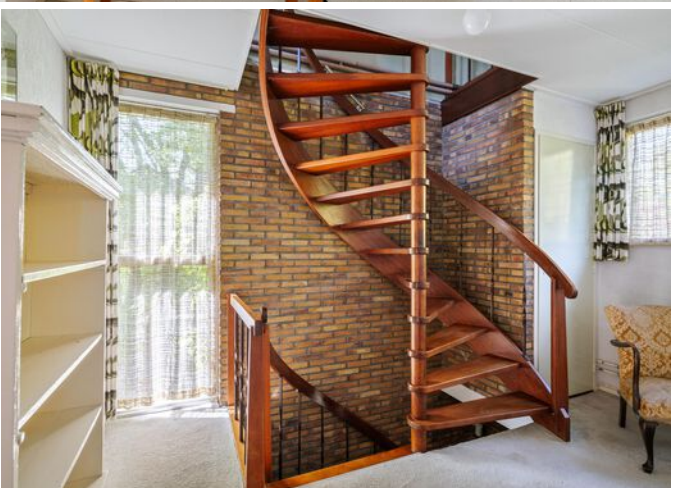








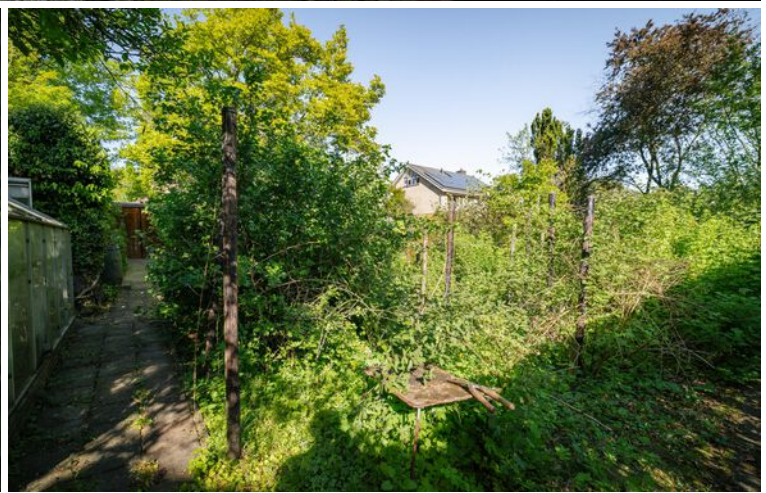


















# Kies een bevlogen aankoopmakelaar!

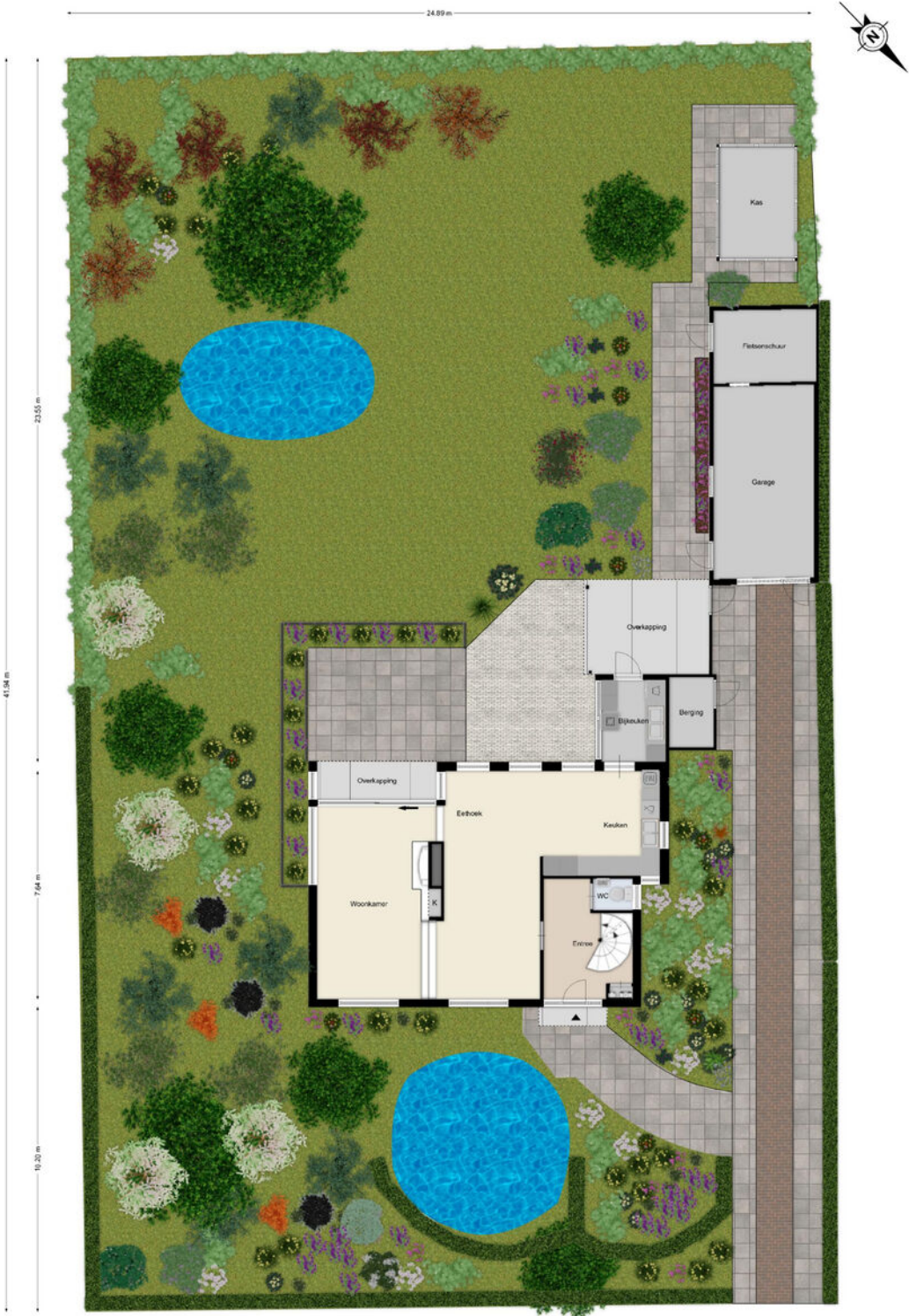


Je krijgt meer voor elkaar  
met een NVM-makelaar

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



# Begane grond met tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2009 www.rijboer.nl

# Begane grond



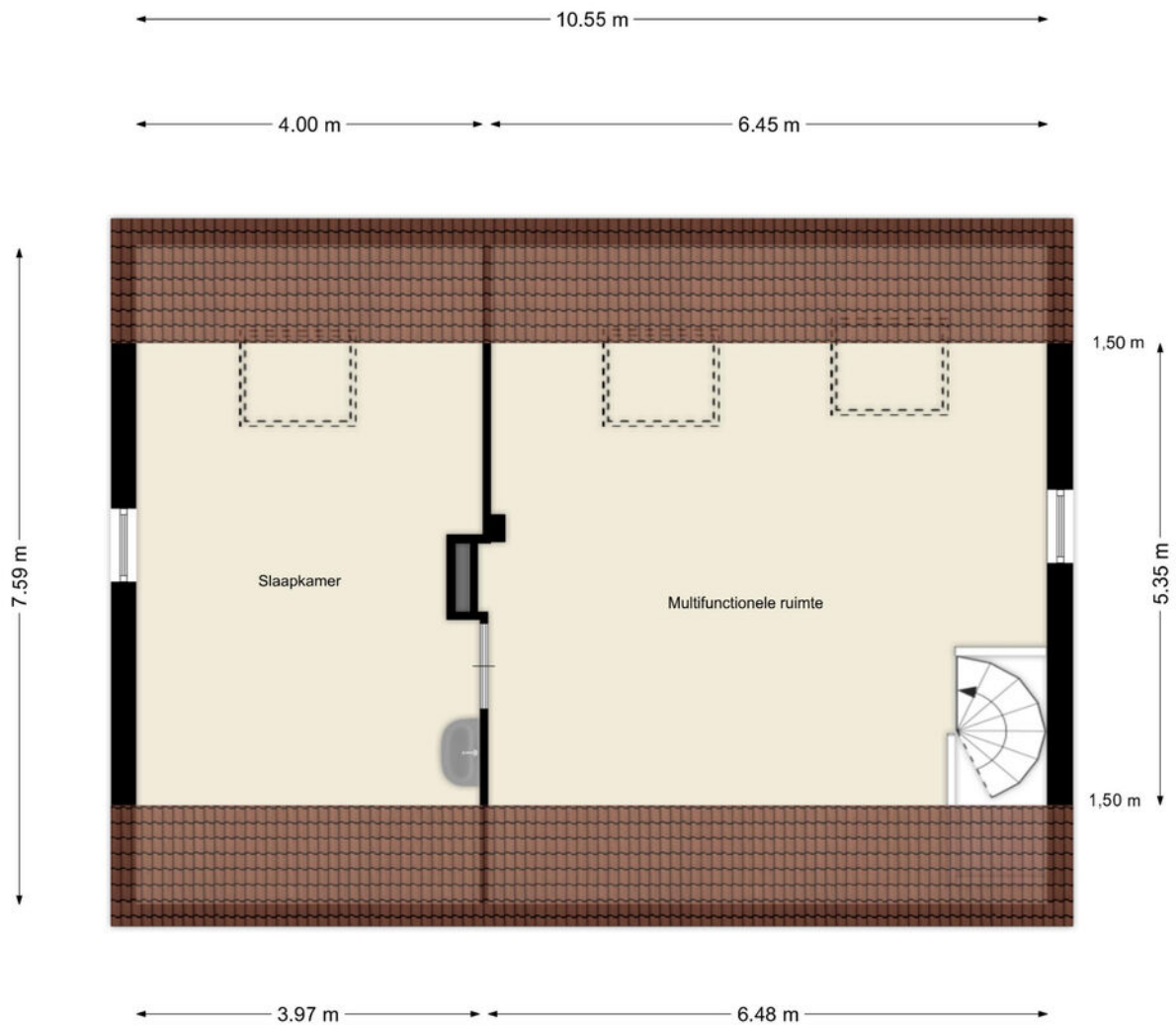
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Eerste verdieping



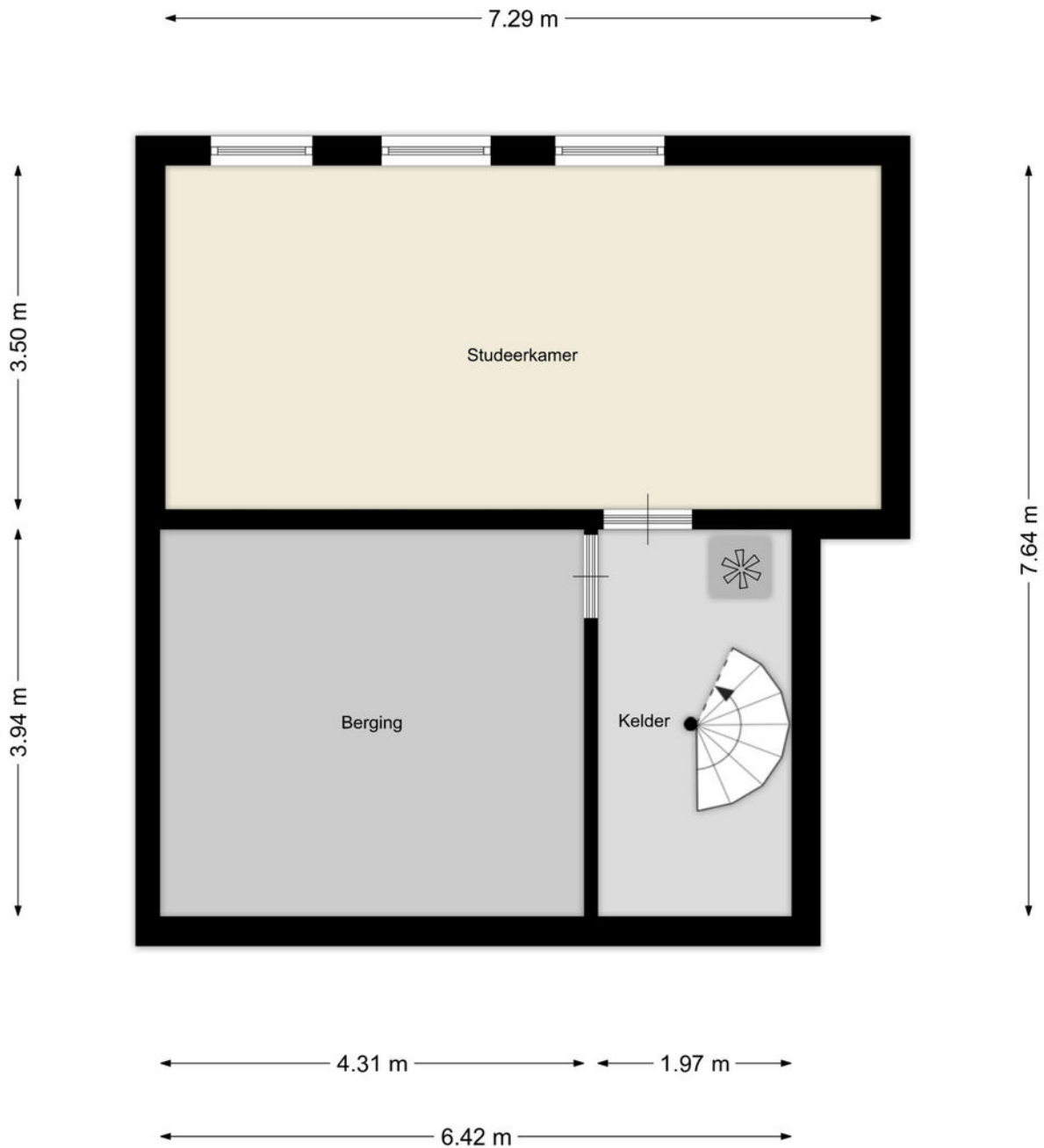
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Tweede verdieping



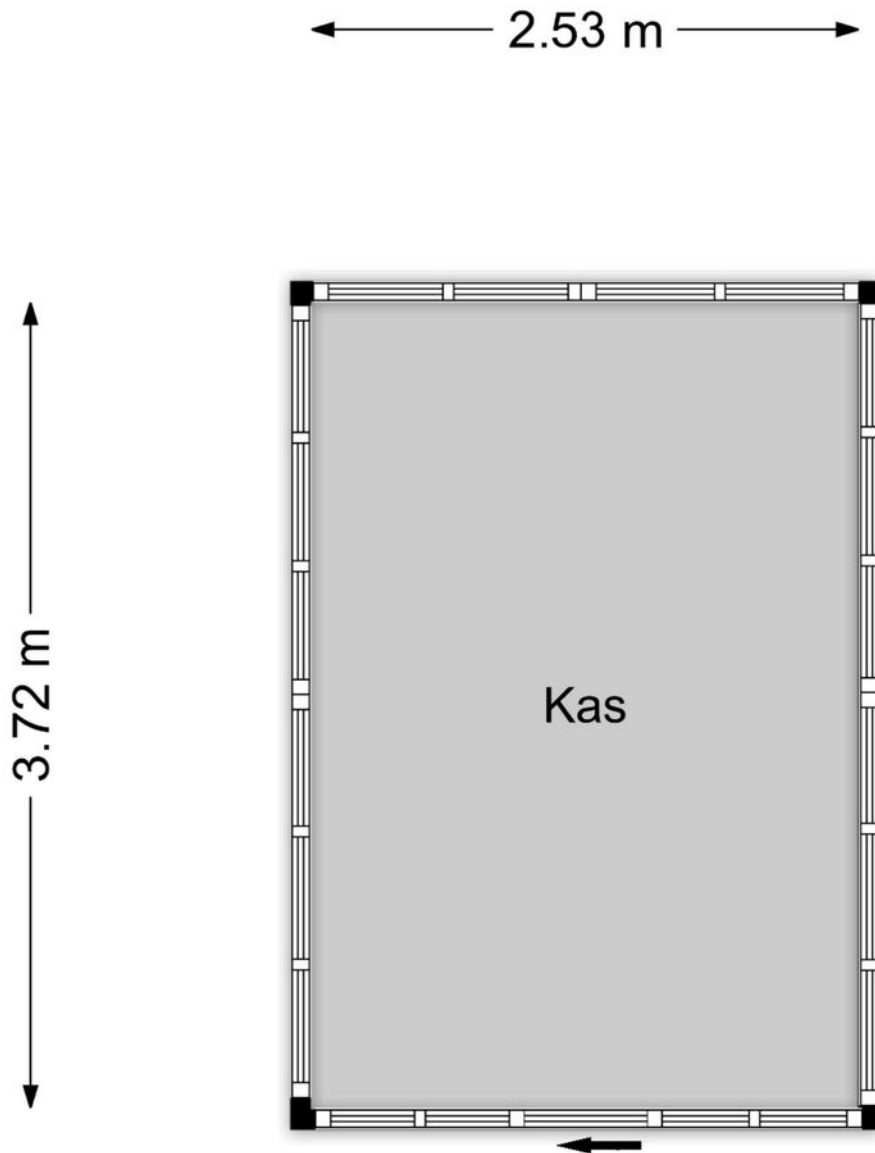
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Studeerkamer met berging



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

# Kas




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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Deventer	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie F	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1674	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 november 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)



# 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

