

T.G. Gibsonstraat 17 B  
Deventer

€ 395.000 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**

92 m<sup>2</sup>

**Inhoud**

304 m<sup>3</sup>

**Energielabel**

B

**Slaapkamers**

2

**Bouwjaar**

1886



**Vraagprijs**

€ 395.000 k.k.

**Bijzonder, prettig en lichte bovenwoning met zonneterras nabij centrum en IJssel.**

## **Keurig onderhouden sfeervolle bovenwoning met zonnepanelen én 2 thuisbatterijen (totaal 10 kwh)**

Tussen het Rijsterborgherpark en de IJssel vind je deze geweldige woning aan de T.G. Gibsonstraat.

Alle stadse voordelen, maar ook binnen vijf minuten op de A1.

En dan ligt het ook nog eens op de hoek en op de bovenste verdieping.

Hoeveel licht en ruimte wil je nog meer om je heen?

Het kenmerkende aan deze woning is de speelse indeling en fraaie vide. De woonkamer heeft een bijzonder fraaie lichtinval vanwege de indrukwekkende hoogte van 4.1 meter en de diverse dakramen en uiteraard via de schuifpui naar het balkon. Met een vrij en weids uitzicht over de straat en omliggende huizen genieten van een drankje.

De gehele woonkamer is voorzien van een sfeervolle lamelparketvloer.

De hal en slaapkamers zijn voorzien van een houtenvloer (2019 geschuurd en in de olie gezet)

Aan de andere zijde van de woning liggen twee slaapkamers, een toilet en een tweetal badkamers; één voorzien van een dubbele wastafel en een ligbad met jacuzzifunctie, één met een wastafel en een douchecabine met hierachter voldoende ruimte voor de wasapparatuur.

Via een klein trapje achter de keuken is de vide te bereiken. Hier is een grote multifunctionele ruimte voorzien van een aantal dakramen.

Algemeen:

-Woonoppervlakte: ca. 92 m<sup>2</sup>

-Inhoud woning: ca. 304 m<sup>3</sup>

-Aanvaarding: in overleg

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 zonsopgang, vanaf de kade of de pont, voelt de stad bijna schilderachtig aan.

### **Bijzonderheden:**

- bijna volledige dakrenovatie in 2022.
- buiten schilderwerk 2021 uitgevoerd.
- er is een berging in het souterrain van het gebouw
- bijdrage VVE: € 111,82 per maand. Dit is inclusief opstalverzekering, glasverzekering, reservering groot onderhoud.
- er is sprake van een beschermd stadsgezicht

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.

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.

Interesse in dit fraaie appartement?

Bel dan snel met ons kantoor voor het maken van een bezichtiging afspraak.

Of schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in.

Adressen van collega NVM kantoren vindt u op Funda.nl

**Verwarming**

c.v.-ketel

**Aantal kamers**

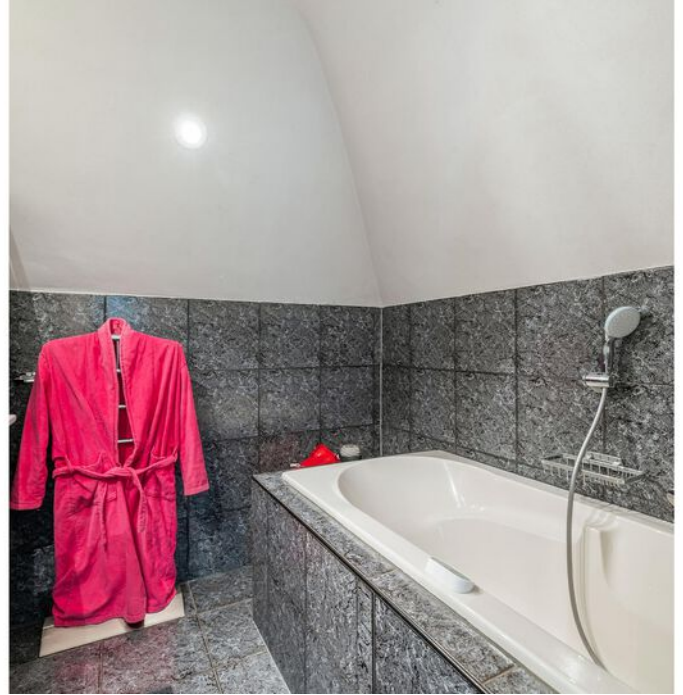
3

**Externe bergruimte**

22 m<sup>2</sup>



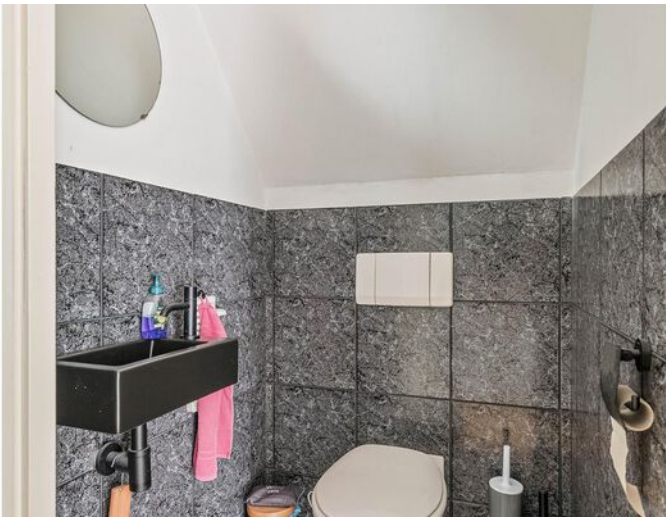












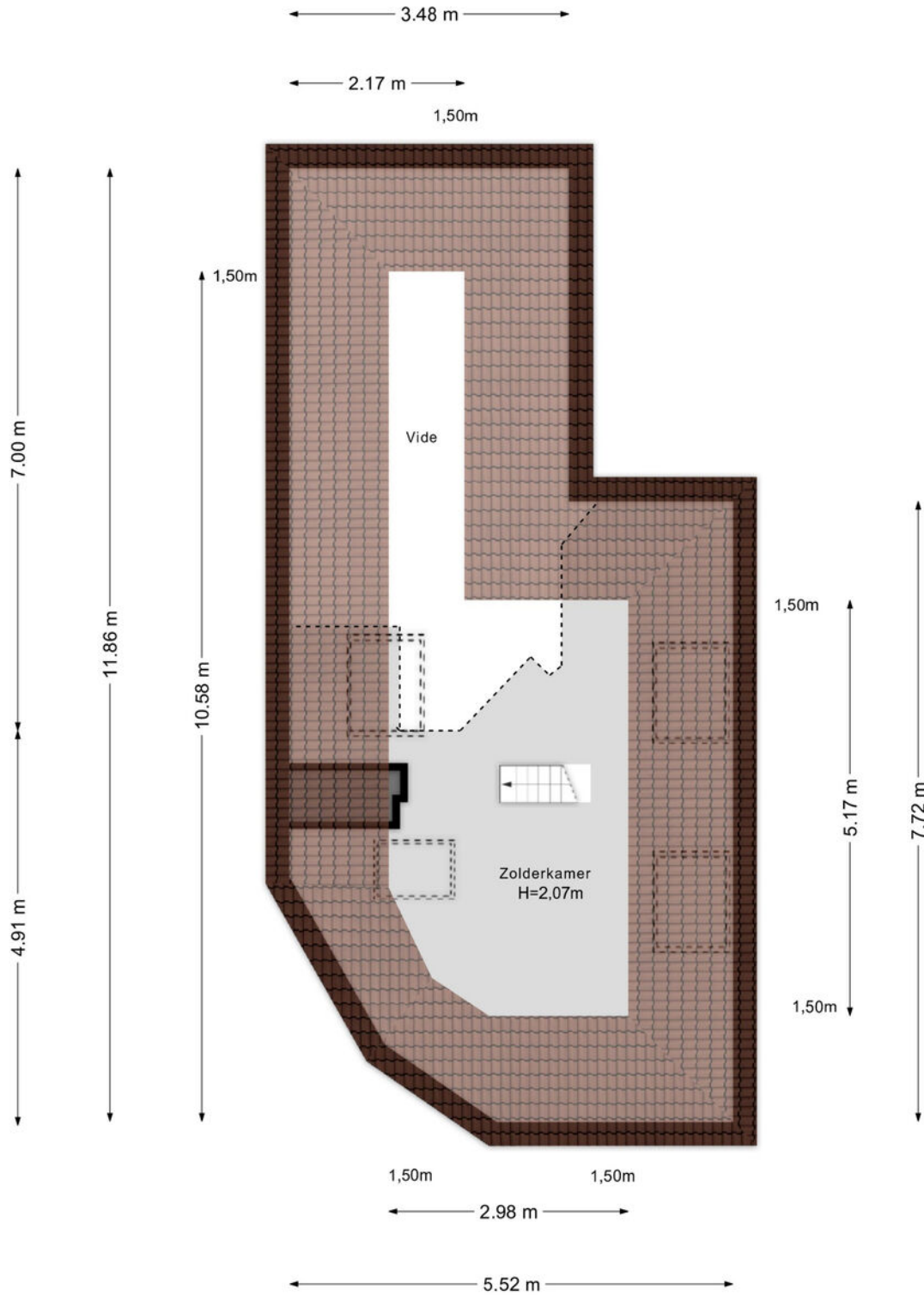


# Appartement

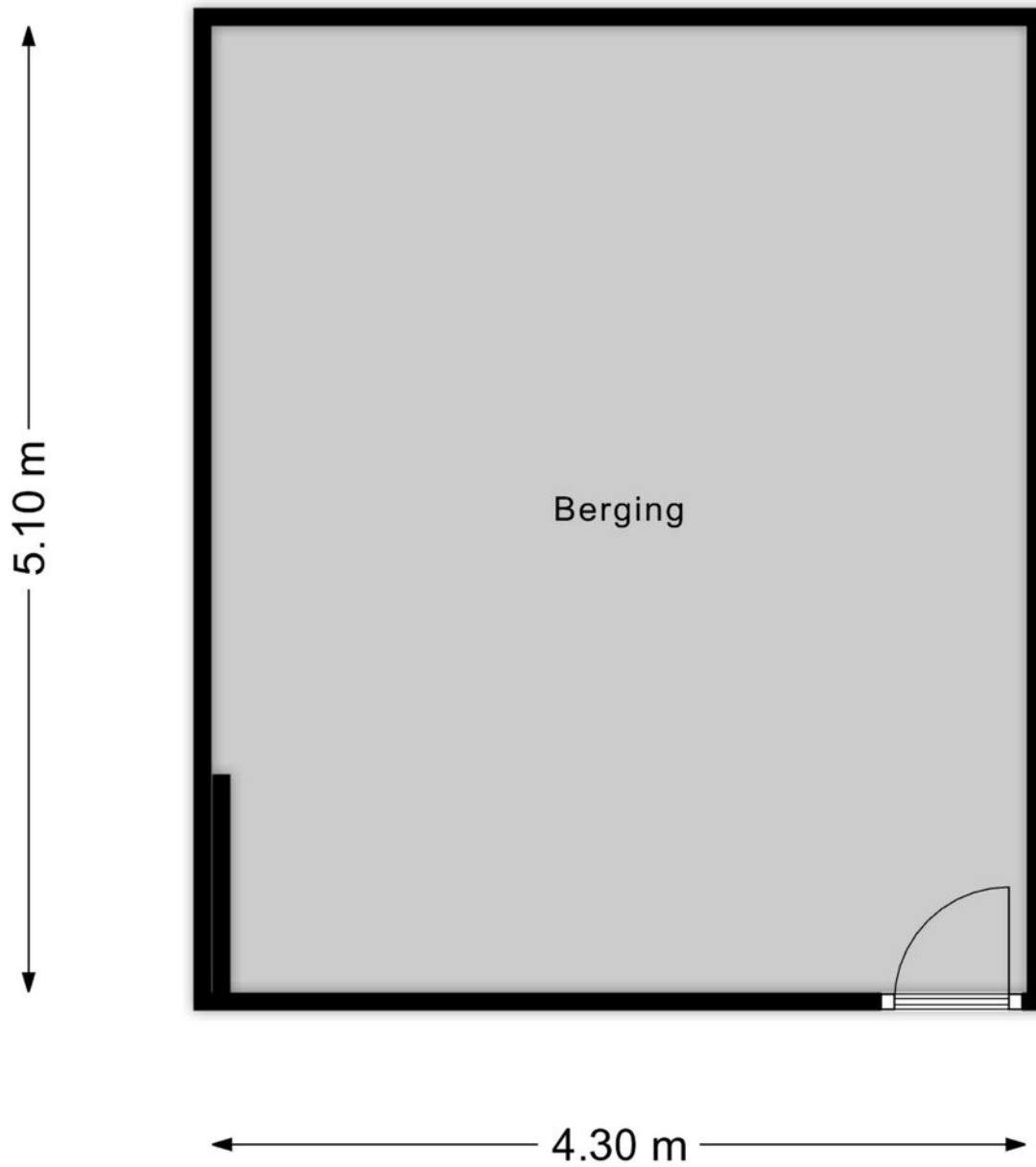


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# Zolderkamer



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



|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Deventer</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 6984</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>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 |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Radiatorafwerking                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               |          | X            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Kast slaapkamer                        | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - parketvloer                            | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - spiegelwanden                          | X             |          |              |
| - schilderij ophangstelsel               | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              |               | X        |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)   | X             |          |              |
| - fontein   | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                          |               |          |              |
| - ligbad  | X             |          |              |
| - jacuzzi/whirlpool   | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)  | X             |          |              |
| - wastafel  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel  | X             |          |              |
| - planchet  | X             |          |              |
| - toiletkast  |               | X        |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)   | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |
| Rookmelders   | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |
| Zonwering buiten  | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             | X             |          |              |
| Zonnepanelen  | X             |          |              |
| thuisaccu's   |               |          | X            |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten</b>                               |               |          |              |
| - CV-installatie  | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                              |               |          |              |
| Buitenverlichting   | 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](mailto:info@tysma.nl)  
[www.tysma.nl](http://www.tysma.nl)

