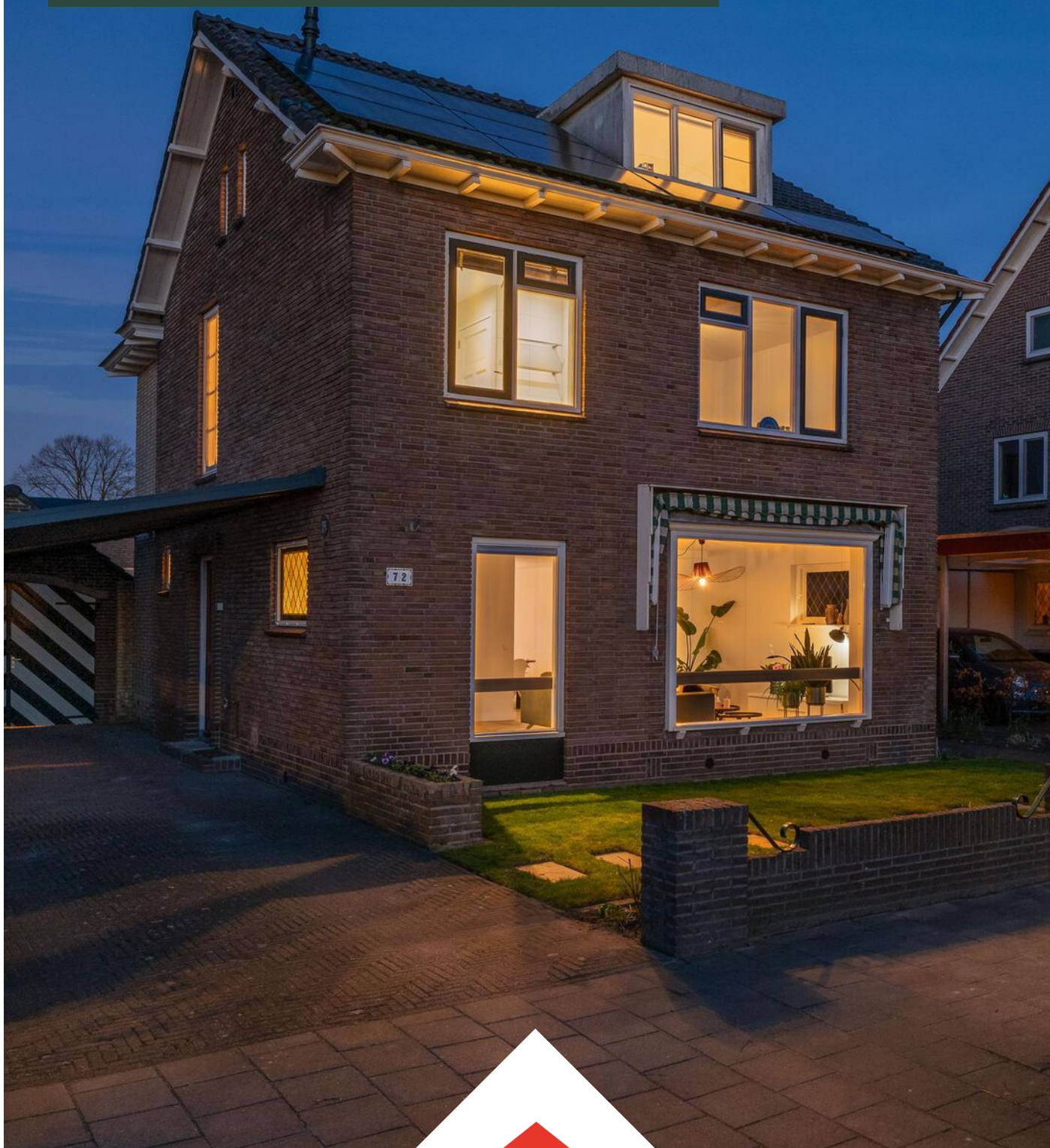


E. Tesschenmacherstraat 72
Deventer

€ 695.000 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

144 m²

Inhoud

497 m³

Perceeloppervlakte

383 m²

Slaapkamers

5

Bouwjaar

1953

Vraagprijs

€ 695.000 k.k.



Vrijstaande, volledig gemoderniseerde woning met 5 slaapkamers, garage en carport in het geliefde Rollecatekwartier
In de zeer gewilde woonwijk “Het Rollecatekwartier” (voorheen Ziekenhuisbuurt) in Deventer staat deze sfeervolle, volledig gemoderniseerde en uitgebouwde vrijstaande woning met 5 slaapkamers, carport en garage. De woning is uitstekend onderhouden en aan de achterzijde over alle verdiepingen uitgebouwd, waardoor

De woning is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd. Zo is in 2022 een luxe nieuwe keuken geplaatst en zijn badkamer en sanitair in 2015 vernieuwd. Daarnaast is de gehele woning voorzien van strak stucwerk, vernieuwde installaties en comfortabele vloerverwarming door het hele huis. Het resultaat: een instapklare woning waar je zonder verbouwen direct kunt wonen.

De straat kenmerkt zich door haar ruime opzet en groene karakter. De ligging is bovendien zeer centraal: winkels, (basis)scholen, kinderopvang en het winkelcentrum Keizerslanden liggen op korte afstand. Ook het groene Rollecatepark bevindt zich in de directe omgeving. De historische binnenstad van Deventer en het NS-station zijn binnen circa 5 minuten fietsen bereikbaar. Met de auto ben je in ongeveer 10 minuten op de A1, waardoor steden als Apeldoorn, Zwolle en Enschede eenvoudig te bereiken zijn.

Indeling:

Begane grond:

Overdekte entree onder de carport met toegang tot de provisiekelder, modern toilet met vrijhangend closet en fonteintje en de trapopgang naar boven. De ruime, sfeervolle woonkamer heeft veel glasoppervlak, waardoor er een prettige lichtinval is. In de zijgevel bevindt zich bovendien nog een origineel glas-inloodraam, wat extra karakter geeft aan de ruimte.

De tuingerichte woonkeuken beschikt over openslaande deuren naar het terras.

Het keukenblok in U-opstelling is modern uitgevoerd en voorzien van alle gewenste inbouwapparatuur. Via een halletje met garderobe is er een loopdeur naar de achtertuin.

Op de gehele begane grond ligt een fraaie visgraat PVC-vloer met vloerverwarming als hoofdverwarming (dus geen radiatoren). De plafonds in de woonkamer zijn strak gestuct en geïsoleerd, wat bijdraagt aan het moderne en comfortabele woongevoel.

Eerste verdieping:

Ruime overloop met toegang tot drie slaapkamers. De ruime badkamer (2015) is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, wastafel en vrijhangend closet. Ook deze verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerde woning.
- Voorzien van 8 zonnepanelen.
- Nieuwe meterkast (2022) met optie voor extra groepen.
- CV ketel Vaillant HR-combi.
- Alle installaties zijn in 2015 vervangen.
- Fraaie paneeldeuren door de gehele woning.
- Grote garage met vliering en carport.
- Uitstekende staat van onderhoud.
- Oorspronkelijk bouwjaar 1953
- De tuin is volledig nieuw aangelegd met diverse terrassen en een veranda.

Tweede verdieping:

Ruime zolderverdieping met CV-opstelling, aansluiting voor wasmachine en droger en veel bergruimte. Daarnaast bevinden zich hier twee extra slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel. Deze gehele verdieping is tevens voorzien van vloerverwarming.

Woonoppervlakte: ca. 145 m²

Inhoud: ca. 497 m³

Perceeloppervlakte: 383 m²

Aanvaarding: in overleg.

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

Interesse in dit huis? Schakel direct je 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.

Energietabel

B

Verwarming

c.v.-ketel

Aantal kamers

6

Externe bergruimte

14 m²

Tuin

rondom













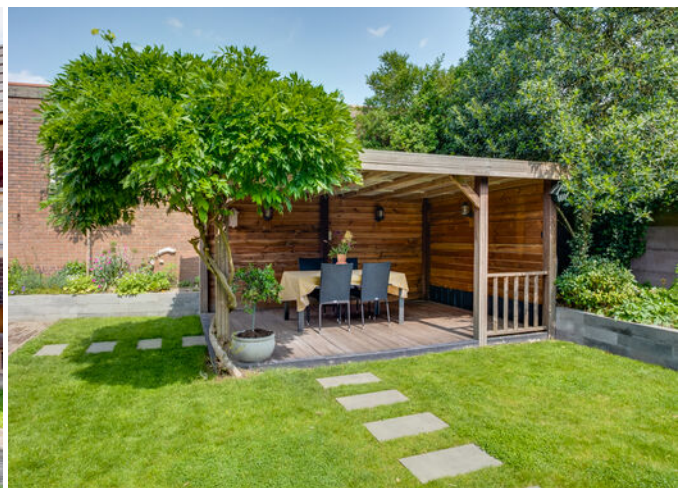


















Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



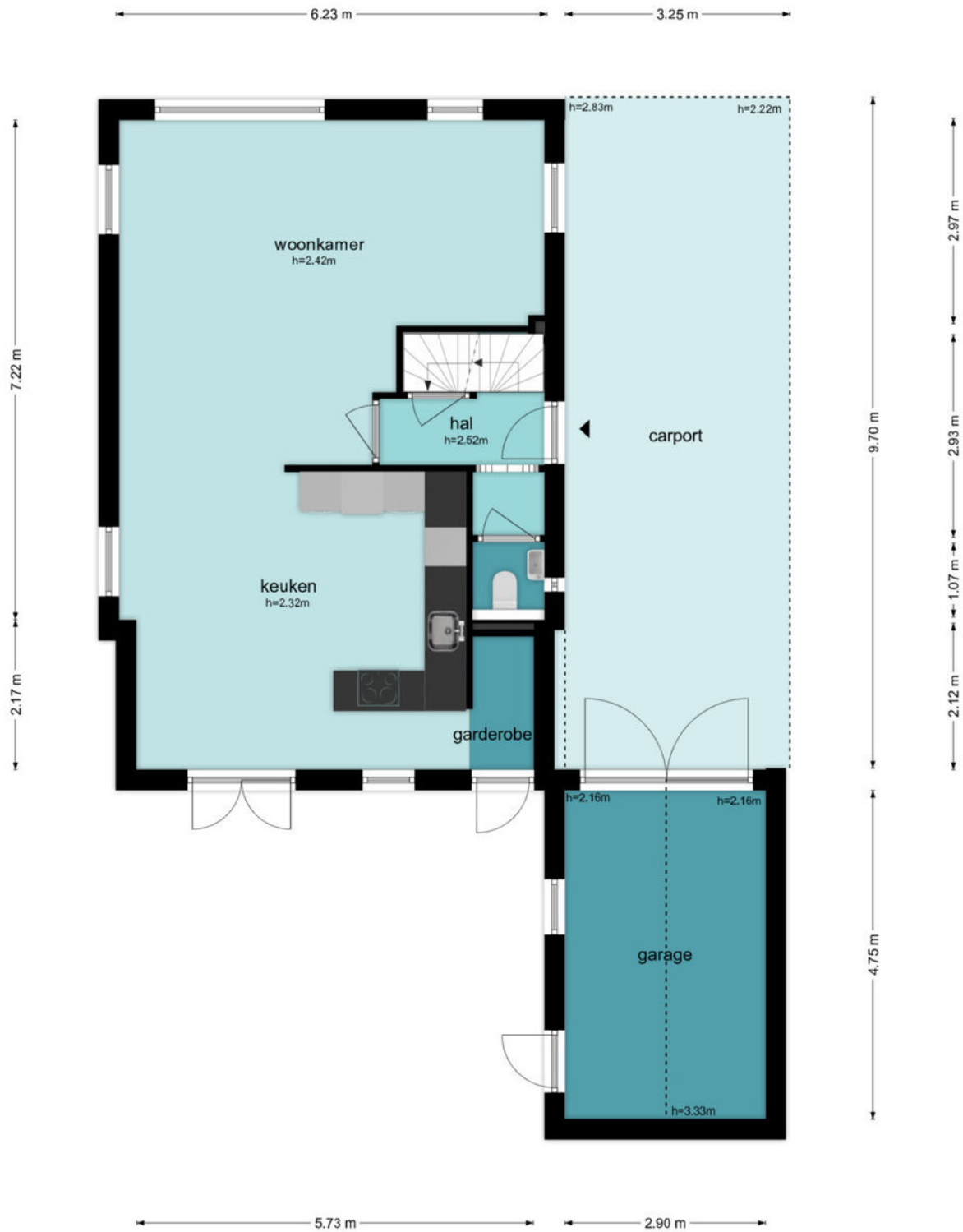
Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl



Begane grond

E. Tesschenmacherstraat 72 - Deventer Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Eerste verdieping

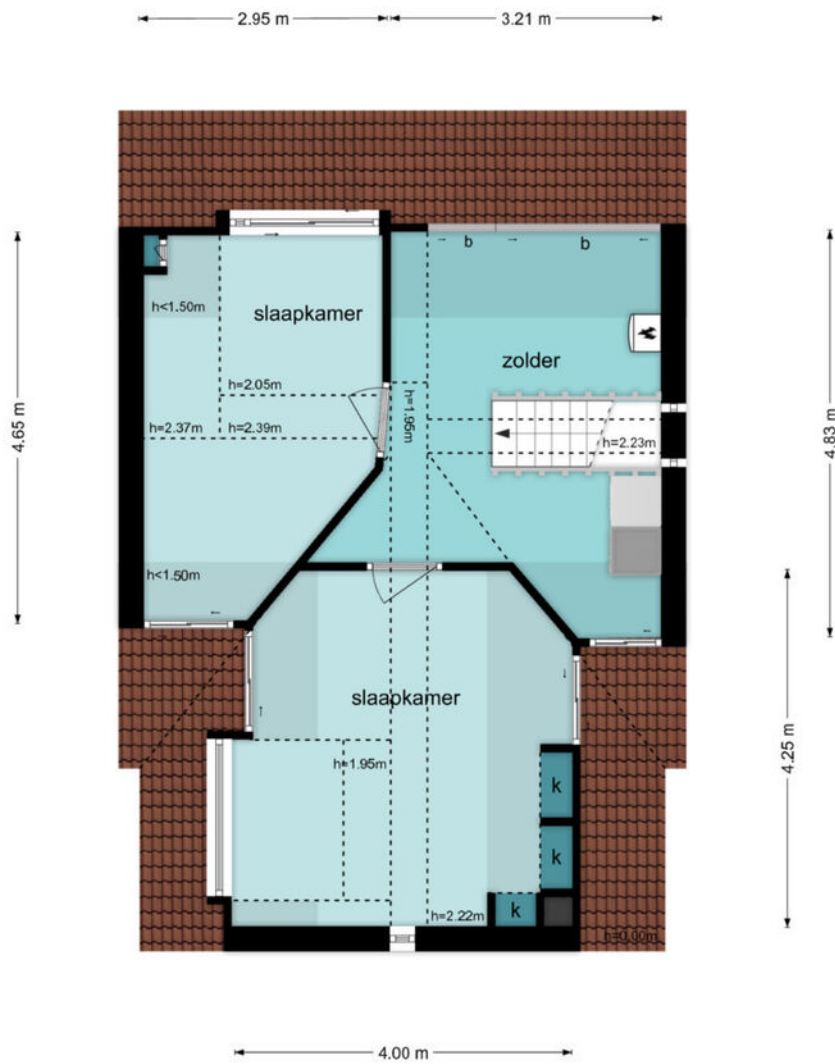
E. Tesschenmacherstraat 72 - Deventer Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

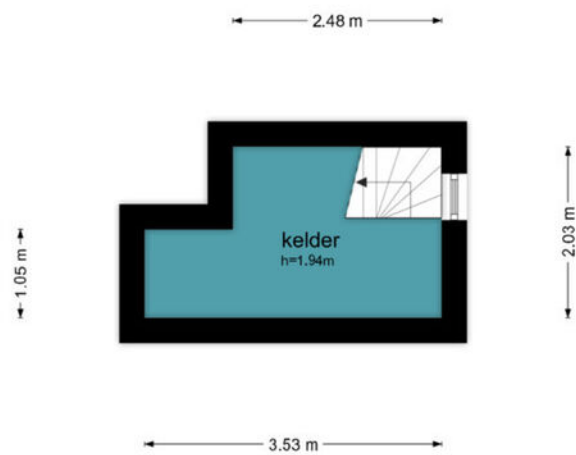
Tweede verdieping

E. Tesschenmacherstraat 72 - Deventer Tweede Verdieping



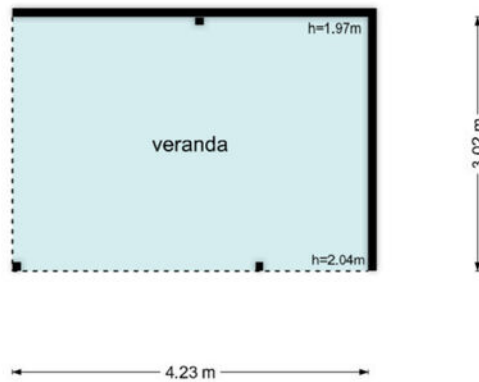
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

E. Tesschenmacherstraat 72 - Deventer Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

E. Tesschenmacherstraat 72 - Deventer Veranda



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



0 5 10 15 20 25m

<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 8 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Deventer</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 13425</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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Kast linker zolder slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen zolder	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Speelhuis		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Containerombouw			X



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

