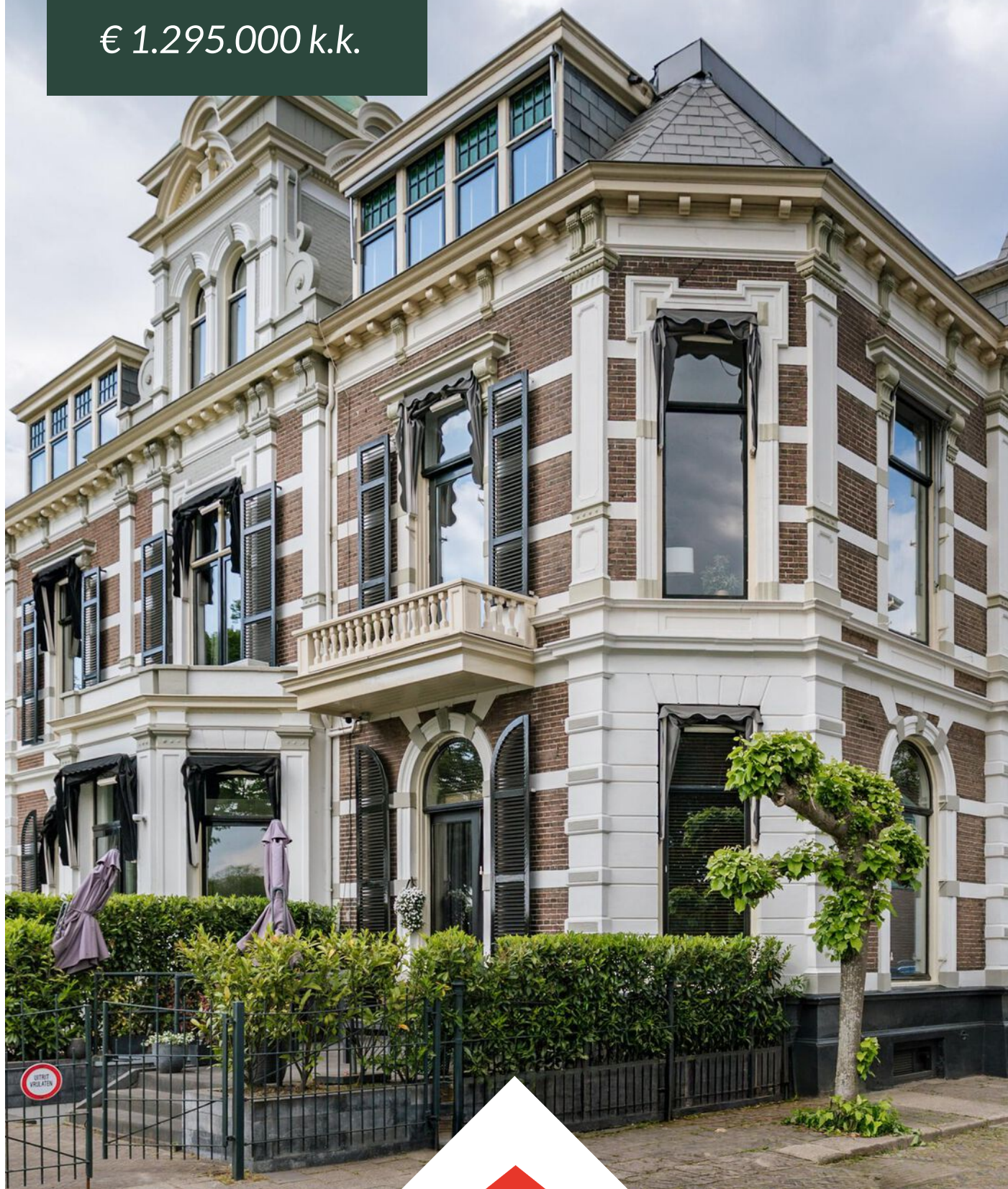


Lindenstraat 18
Deventer

€ 1.295.000 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

239 m²

Inhoud

1079 m³

Perceeloppervlakte

204 m²

Slaapkamers

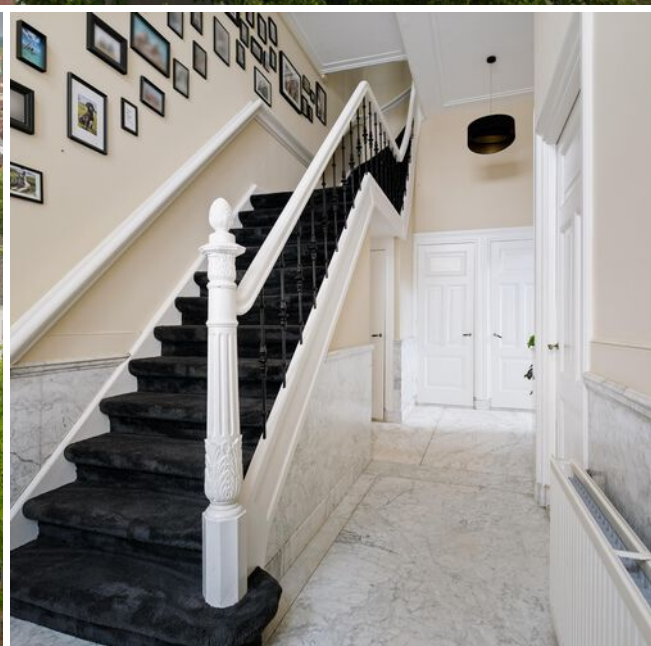
4

Bouwjaar

1880

Vraagprijs

€ 1.295.000 k.k.



EXCLUSIEVE TOP LOCATIE IN DE SKYLINE VAN DEVENTER !!!

Op één van de meest geliefde locaties van Deventer, direct aan de IJssel in de historische binnenstad, bevindt zich deze indrukwekkende en karaktervolle stadsvilla met twee eigen parkeerplaatsen en een adembenemend panoramisch uitzicht over de rivier.

Hier woon je op een prachtige plek aan de rand van het stadscentrum, terwijl de levendige binnenstad letterlijk om de hoek ligt. Gezellige terrassen, uitstekende restaurants, winkels en culturele voorzieningen bevinden zich op loopafstand. Daarnaast is de A1 binnen enkele minuten bereikbaar en sta je in ruim een uur in Amsterdam.

Deze monumentale villa uit circa 1880 is in 2023 volledig en met veel gevoel voor stijl gemoderniseerd. Authentieke details zijn zorgvuldig behouden en gecombineerd met hedendaags wooncomfort. Zo zijn onder andere een luxe maatwerkkeuken, twee stijlvolle badkamers, vernieuwd sanitair, nieuw stuc- en schilderwerk, vernieuwde elektra en een fraai aangelegde tuin gerealiseerd. Tevens is het souterrain toegankelijk gemaakt vanuit de buitenzijde en beschikt het perceel over twee afsluitbare parkeerplaatsen op eigen terrein.

Dankzij de doordachte indeling is gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk. De aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond maakt de woning bovendien zeer geschikt voor praktijk of kantoor aan huis, mantelzorg of dubbele bewoning.

De villa ademt sfeer en grandeur dankzij de vele originele stijlelementen, waaronder paneeldeuren, ornamentenplafonds, hoge plafonds, marmeren vloeren en lambriseringen, gecombineerd met een schitterend trappenhuis en prachtige raampartijen.

De woning verkeert in uitstekende staat van onderhoud en is volledig instapklaar.

Indeling:

Begane grond

Via de imposante entree met marmeren vloer, lambrisering en een statig trappenhuis betreedt je de woning. De royale woonkeuken van circa 35 m² vormt het hart van het huis en beschikt over hoge ornamentenplafonds, een zwarte marmeren schouw en een prachtig uitzicht op de IJssel en de voortuin.

De luxe maatwerkkeuken met kook- en werkeiland is voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur. Een sfeervolle houtkachel en een stijlvolle visgraat pvc-vloer zorgen voor warmte en karakter. Dankzij de hoge ramen geniet deze verdieping van een prachtige lichtinval. Vanuit de woonkeuken is er directe toegang tot het zonnige terras en de fraai aangelegde tuin op het zuidwesten, waar je kunt genieten van het buitenleven en het uitzicht over de IJssel.

Bijzonderheden:

- Uitstekende staat van onderhoud.
- De woning biedt veel gebruiksmogelijkheden.
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing.
- Door het gehele pand zijn de originele paneeldeuren nog aanwezig
- CV HR-combiketel uit 2021.
- Voorzien van 16 zonnepanelen.
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing.
- Glasvezel aanwezig.
- Zonnewering aan de zonzijde aanwezig.

Daarnaast bevinden zich op deze verdieping een royale slaapkamer, een luxe badkamer met ligbad, inloofdouche en wastafelmeubel, een modern separaat toilet en diverse praktische berguimtes.

Eerste verdieping:

Via de elegante bordestrap bereik je de eerste verdieping. De indrukwekkende woonkamer biedt een fenomenaal uitzicht over de IJssel en toegang tot het balkon aan de voorzijde, waar je tot laat in de avond kunt genieten van de ondergaande zon.

Ook hier zorgen de hoge plafonds en grote ramen voor een ruimtelijk en licht karakter. Het gerestaureerde originele plafond en de houtkachel versterken de authentieke sfeer van deze woonlaag. De verdieping beschikt over een voor- en achterkamer met daartussen een praktische pantry/kitchenette. Tevens bevindt zich hier een tweede luxe badkamer met inloofdouche en wastafelmeubel, evenals een separaat toilet.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is stijlvol afgewerkt met strak gestucte plafonds waarbij de originele kaspanten zichtbaar zijn gebleven. Dankzij de grote lichtkoepel geniet deze verdieping van een bijzonder prettige lichtinval.

Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over vier dakramen met fraai uitzicht over de historische binnenstad van Deventer en een eigen wastafelmeubel. De royale master bedroom aan de voorzijde beschikt over een dakkapel, een walk-in closet en een uniek uitzicht over de IJssel vanuit je bed!

Souterrain

Vrijwel de gehele villa is onderkelderd. Het droge en multifunctionele souterrain biedt volop berguimte en mogelijkheden voor hobby, opslag of wijnkelder. Tevens bevinden zich hier de cv-opstelling en diverse raampartijen voor

natuurlijke ventilatie en daglicht. Via een buitentrapp aan de voorzijde is het souterrain ook rechtstreeks toegankelijk, ideaal voor bijvoorbeeld fietsen.

Tuin

De recent nieuw aangelegde tuin beschikt over een verhoogd terras waardoor het magnifieke uitzicht over de IJssel optimaal tot zijn recht komt. Daarnaast beschikt de woning over twee ruime, afsluitbare parkeerplaatsen op eigen terrein.

Woonoppervlakte: ca. 239 m²

Inhoud: ca. 1079 m³

Perceeloppervlakte: 204 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

-

Verwarming

c.v.-ketel

Aantal kamers

6

Externe berguimte

-

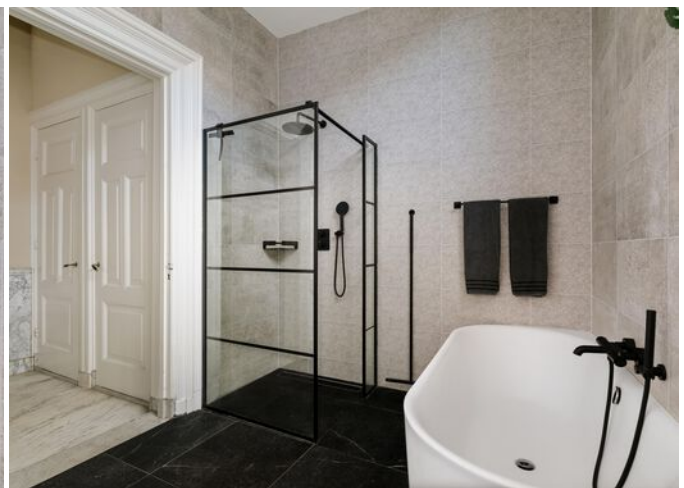
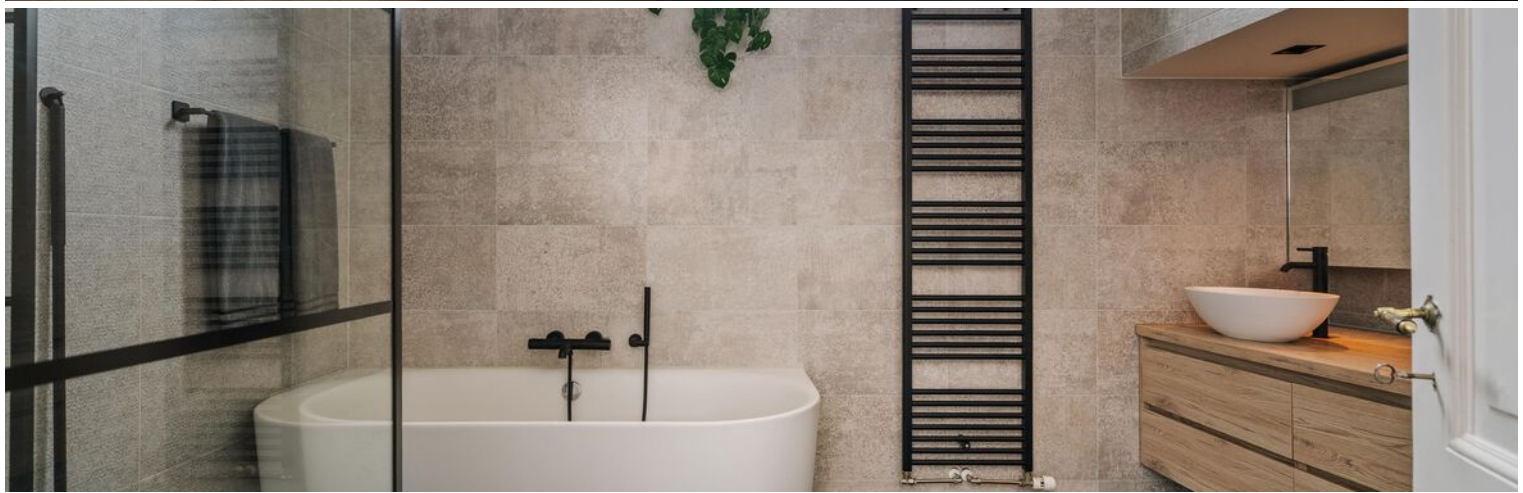
Tuin

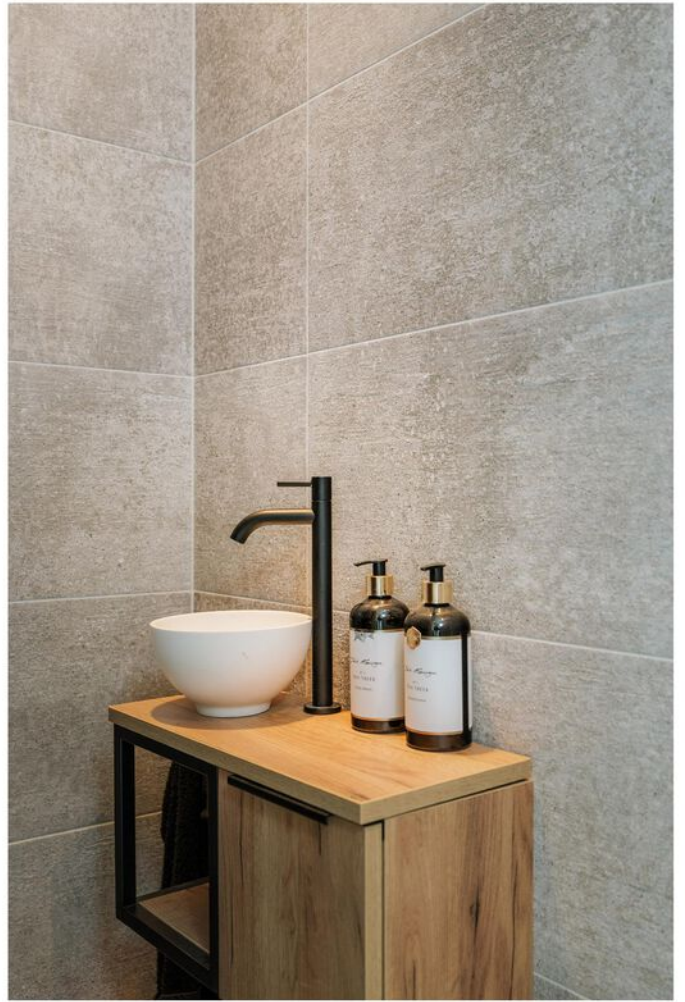
zuidwest



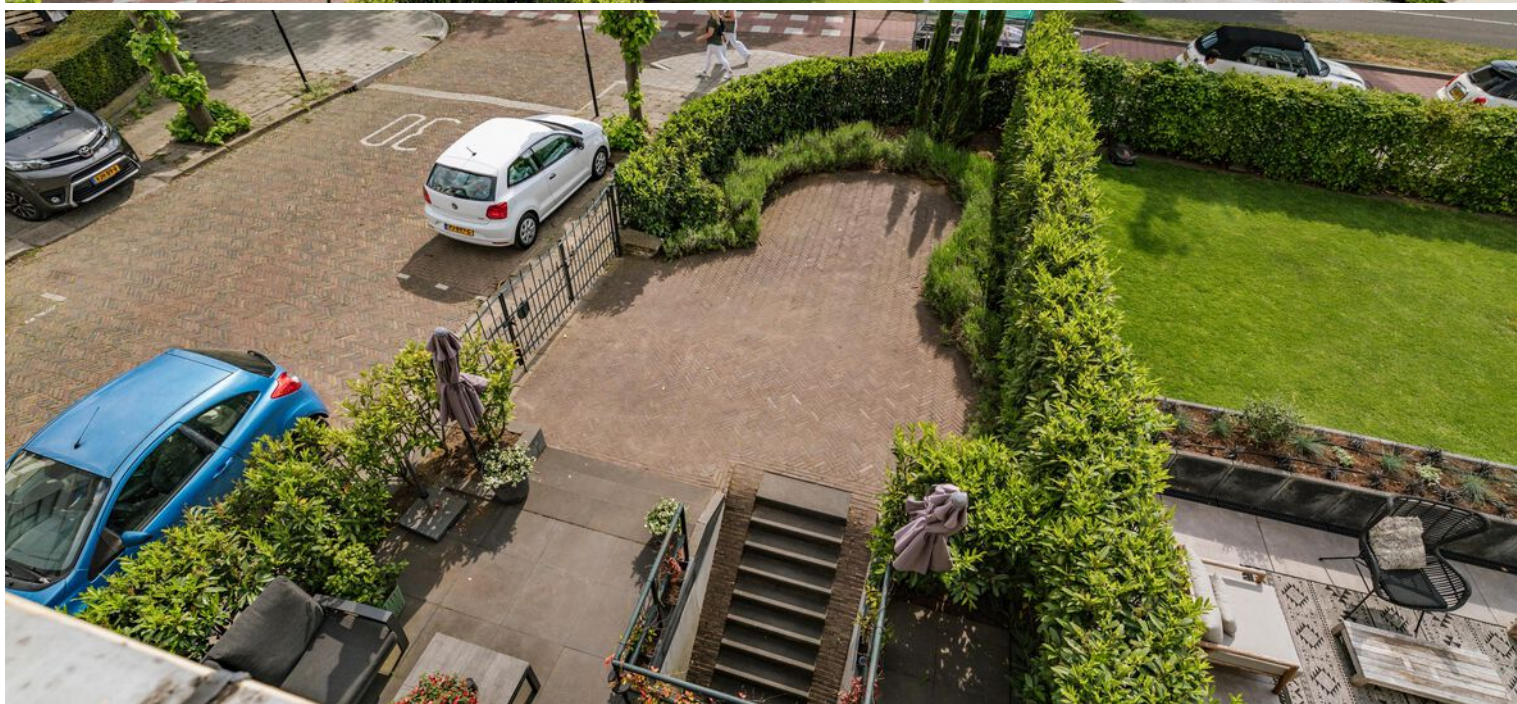




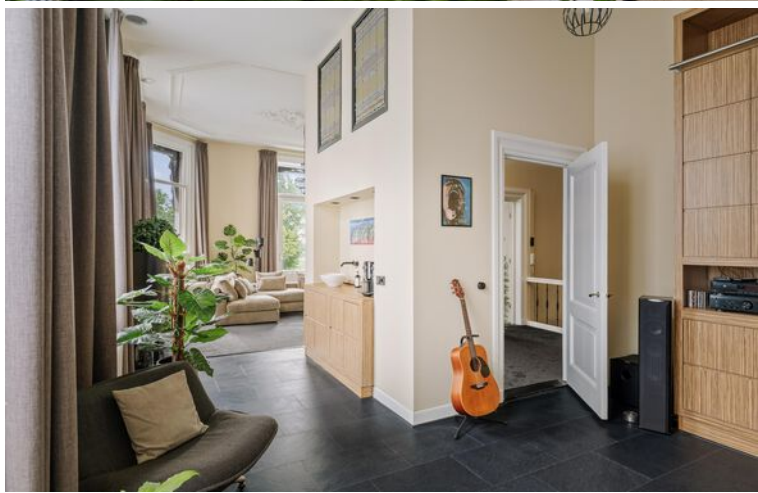


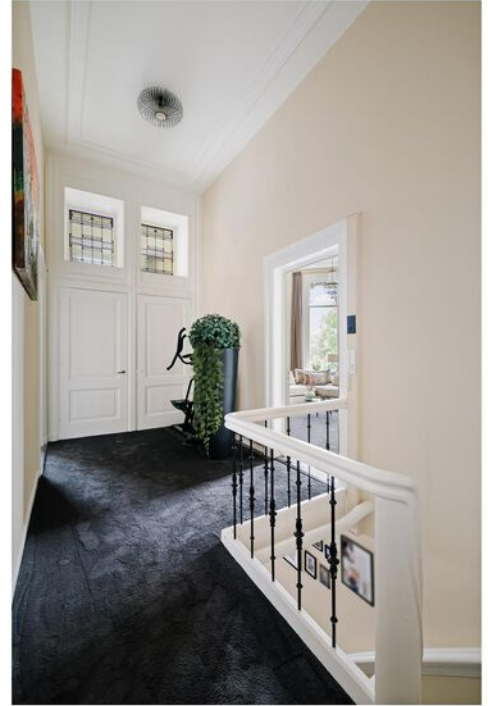


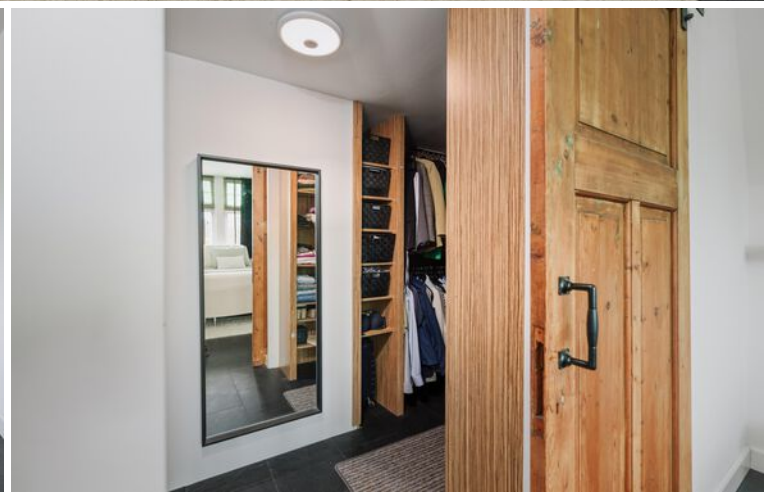




















Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!



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



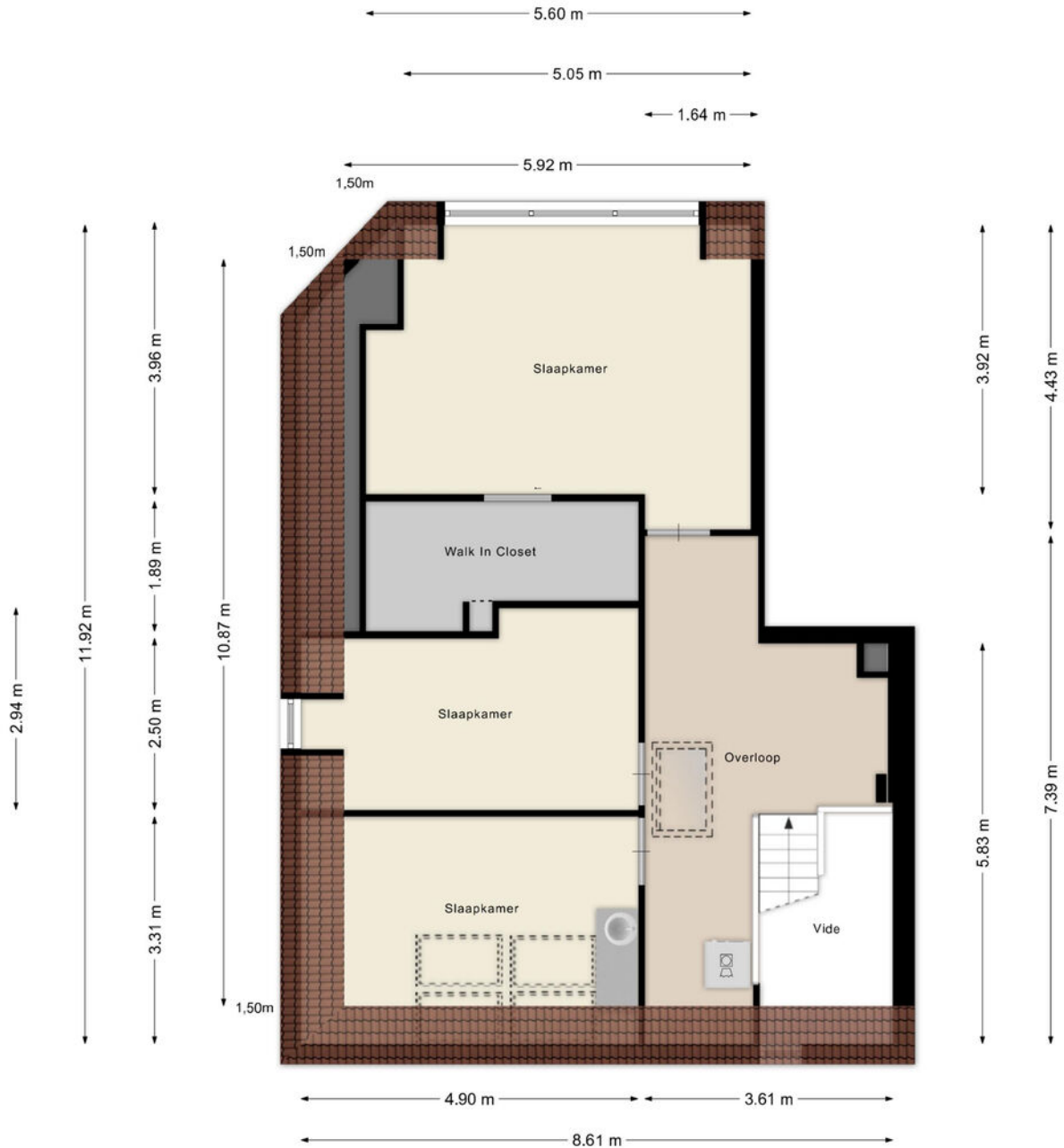
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



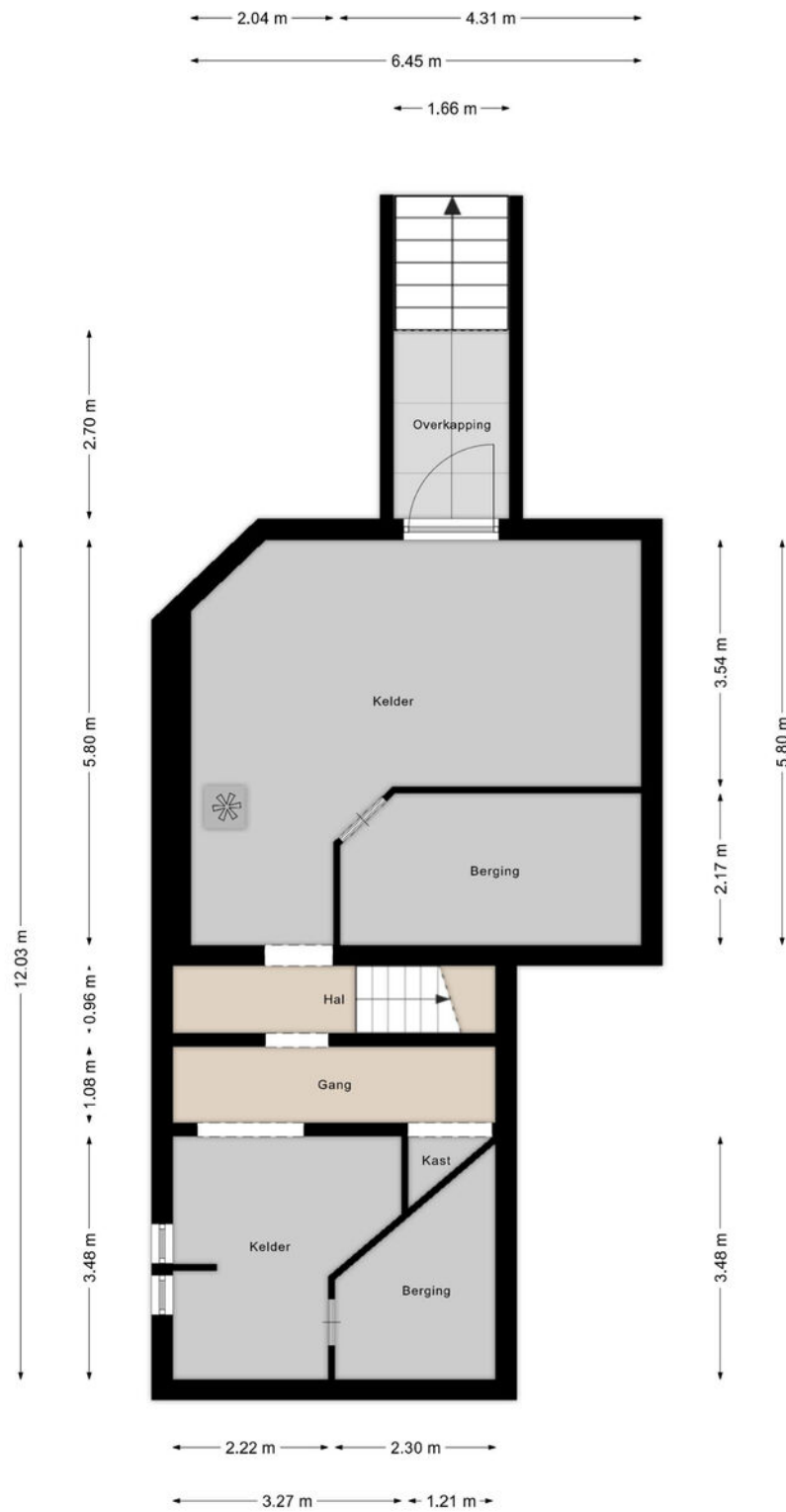
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



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

Kelder



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel		X	
Designradiator(en)			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Wijnkoeler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren		X	
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname



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

