



Rozenstraat 20 Deventer

© 2026 OpenDeur - Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



OpenDeur®

Sfeervolle jaren '30 woning in de gewilde wijk De Worp

Karakter dat blijft hangen

Stap binnen in de sfeervolle woon-/eetkamer. Het zijn de details die dit huis maken. Het glas-in-lood dat het ochtendlicht in kleuren breekt, de erker die uitnodigt om met een boek weg te zakken, de houten vloer die meeleeft met elke voetstap. In de woon-/eetkamer brandt 's winters de houtkachel en lijkt de tijd even stil te staan. Recent vernieuwde openslaande deuren verbinden de eethoek met de achtertuin. Zomers gaan ze wagenwijd open en versmelt binnen met buiten. De dichte keuken is door de jaren heen bijgehouden en beschikt over inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, kokendwaterkraan en oven. Onder de woning bevindt zich een kelder die zorgt voor extra bergruimte, fijn voor

de seizoensspullen of die ene voorraadkast die je in elk huis tekort komt. En aan de toekomst is gedacht. Tien zonnepanelen, vloerisolatie, een nieuwe CV-ketel uit 2023 en HR++ beglazing in het grootste deel van de woning houden je energierekening prettig laag.

Slapen, dromen, genieten

Boven vind je drie slaapkamers, waarvan twee met vaste kasten. De badkamer is netjes afgewerkt en heeft alles wat je nodig hebt zoals een ligbad, douche, toilet en wastafel. Op de tweede verdieping zorgt de dakkapel voor lucht en licht.



De wasmachineaansluiting bevindt zich hier ook, handig en uit het zicht. Goed om te weten: voor de voorzijde is al een omgevingsvergunning afgegeven voor een tweede dakkapel. Een vijfde (slaap)kamer creëren wordt zo een kwestie van bouwen, niet van procederen. Achter het huis ligt een diepe, beschutte achtertuin op het noordwesten. Met meerdere zitplekken die de hele dag wisselend zon en schaduw vangen. Een vrijstaande stenen berging biedt royaal plek voor fietsenfietsen gereedschap en tuinspullen, en via de achterom kom en ga je zoals je dat zelf wilt. Hier valt de avond traag.

Wonen aan de overkant

De Worp heeft iets wat de stad zelf niet heeft, namelijk ruimte om adem te halen. Je woont in een groene, kindvriendelijke buurt met een supermarkt, basisschool, kinderopvang en sportvoorzieningen om de hoek. Vanuit je voordeur loop je zo de uiterwaarden van de IJssel op of de dijk over. En als de stad lonkt? De pont vaart tot 23:00 uur en zet je af tussen de middeleeuwse straatjes, terrassen en het filmhuis van Deventer. Het beste van twee werelden, gescheiden door een rivier en verbonden door een veerpontje.

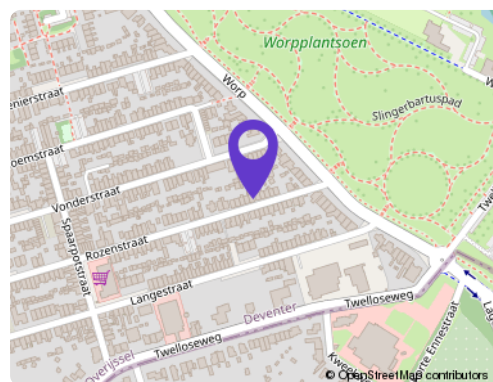




Kenmerken

Rozenstraat 20
7419 BE Deventer

Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1935
Inhoud	387 m ³
Woonoppervlakte	110 m ²
Aantal kamers	5
Slaapkamers	4
Perceel	202 m ²



Buitenruimte

Tuin	Achtertuint
Ligging	Noordwest
Oppervlakte	83 m ²
Achterom aanwezig	Ja

Energie

Energie label	D
Verwarming	CV-ketel en houtkachel
Warmwater	CV-ketel
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbel glas

Berguimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	-

Parkeergelegenheid

Soort	Openbaar parkeren
-------	-------------------

Voorzieningen

Soort	Glasvezelkabel en zonnepanelen
-------	--------------------------------











**SLAAPKAMER
MET VASTE KAST**







TWEEDE
VERDIEPING



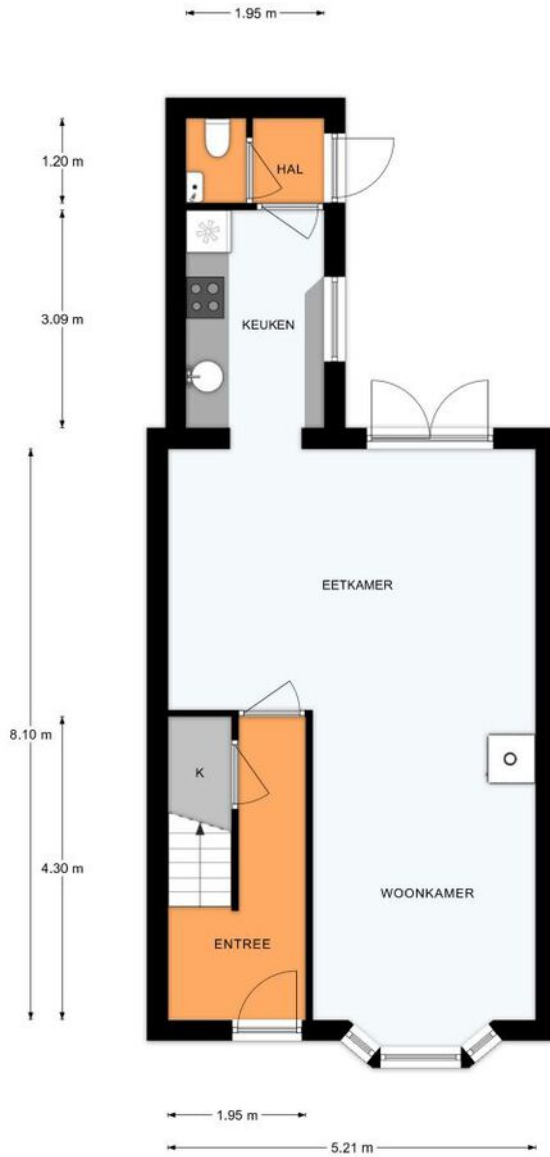






Plattegrond

Begane grond



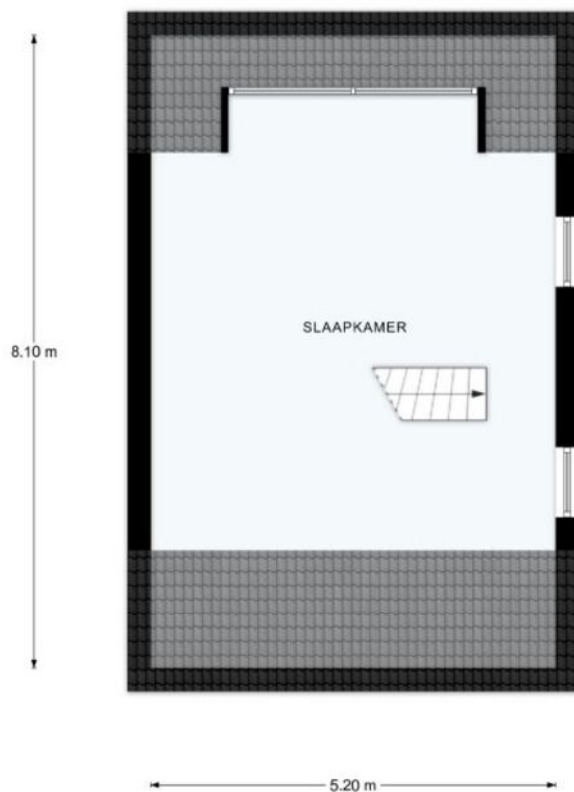
Plattegrond

Eerste verdieping



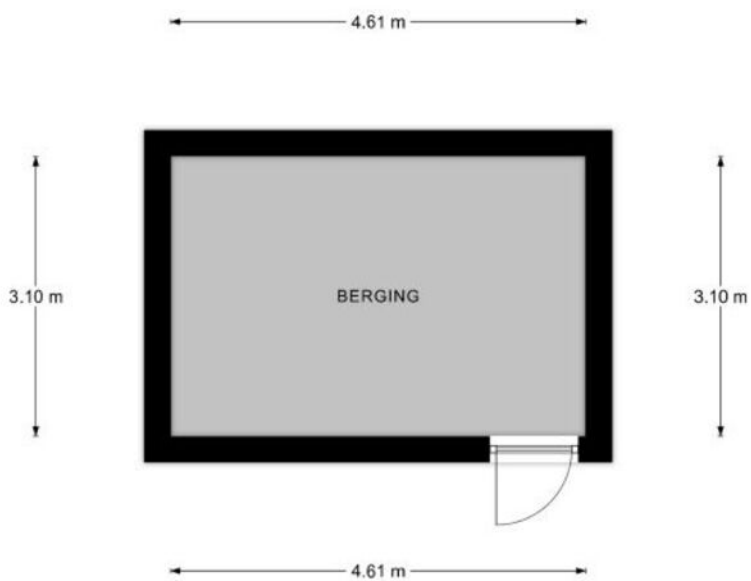
Plattegrond

Tweede verdieping



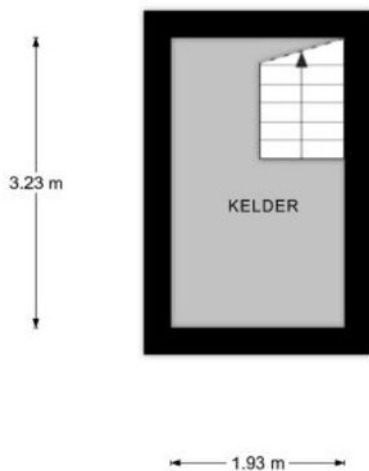
Plattegrond

Berging



Plattegrond

Kelder

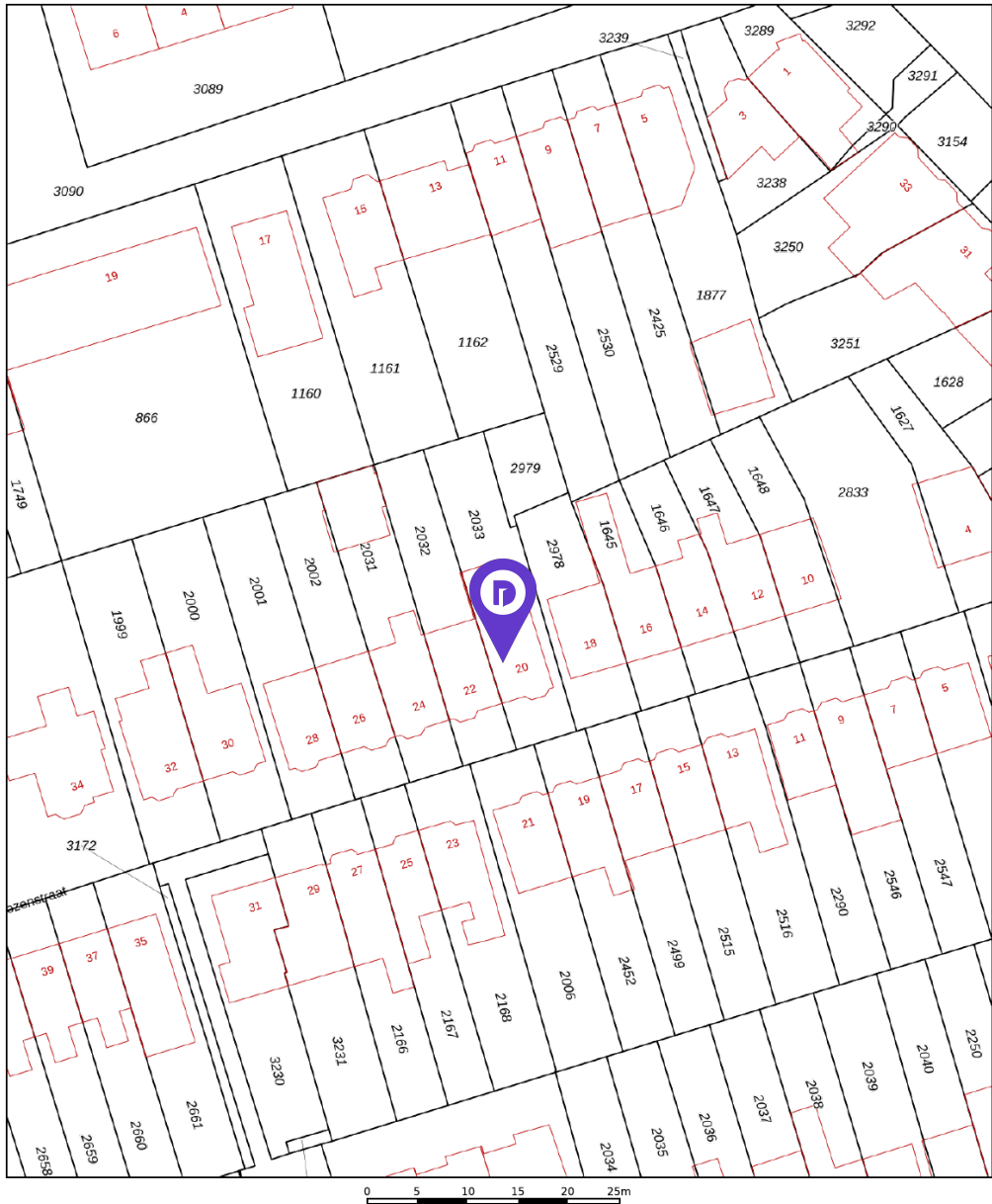


Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
Verlichting			
- Dimmers	✓		
- Losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/Zonwering			
- Gordijnrails	✓		
- Jaloezieën	✓		
- (Losse) horren / rolhorren	✓		
- Gordijnen		✓	
- Overgordijnen		✓	
Vloerdecoratie			
- Houten vloer(delen)	✓		
- Laminaat	✓		

Kadastrale kaart

Situatie



Gemeente: Deventer

Sectie: D

Perceelnummer: 2033

Oppervlakte: 202 m²

Omvang: Geheel perceel

Zoek jij een makelaar met een moderne en krachtige aanpak? Wij gaan een paar stappen verder door de inzet van slimme software en moderne marketing. Het resultaat is een soepel (ver)koopproces, waarmee we de belangrijkste transactie in het leven van onze klanten simpel en transparant maken. Dus of je nou een huis wil verkopen of juist op zoek bent naar je droomhuis, als verkoop- en aankoopmakelaar halen we altijd het maximale eruit voor jou!



Waarom OpenDeur?



Bereik meer kopers door heel Nederland

Door de inzet van onze slimme technologie bereiken we door heel Nederland meer kopers voor jouw woning.



Onovertroffen woningpresentatie

Laat je woning eruit springen met een onovertroffen woningpresentatie. Je kunt maar één keer een eerste indruk geven.



Een bezichtiging en bieding voor iedereen

Dit lijkt logisch, maar veel makelaars bieden dit niet. Bij ons mag iedereen bezichtigen en bieden. Zo krijg jij gegarandeerd het beste bod.



Je bent verkocht voor de beste prijs

Van bezichtigingen tot onderhandelingen, onze makelaars halen op elk moment het maximale uit de verkoop van jouw woning.

Haal het maximale uit de verkoop van je woning

Bekijk onze pakketten op OpenDeur.nl

Gevalideerde taxaties (NWWI)

Snel, voordelig en accuraat € 674

- Snelle woningopname
- Uitgewerkt binnen enkele werkdagen
- Erkend door alle geldverstrekkers
- Lokale NVM taxateur

Stuur een mail naar taxatie@opendeur.nl

Bezichtiging plannen?

Een bezichtiging plannen kan gemakkelijk via ons online platform



Stap 1

Ga naar OpenDeur.nl en klik op 'Woningaanbod'



Stap 2

Selecteer de woning en plan een bezichtiging



Stap 3

Na de bezichtiging kun je de verkoper en ons eenvoudig via het platform laten weten wat je van de woning vindt

Bieding doen?

Ook een bieding doen is simpel via ons online platform

Stap 1

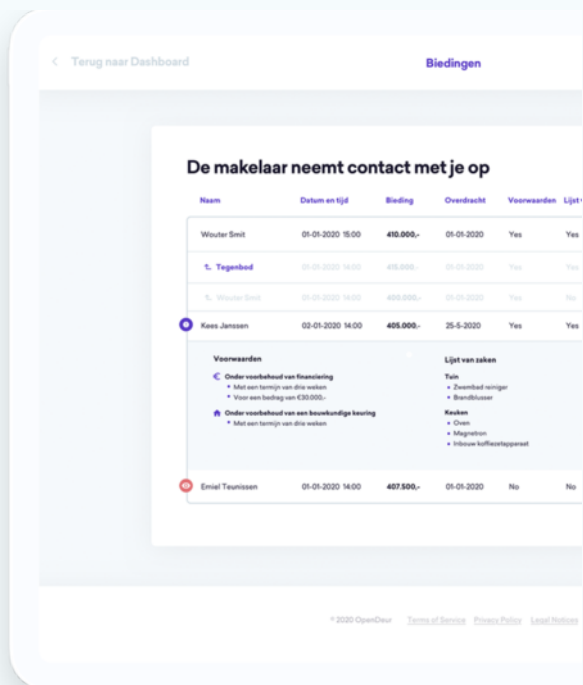
Log in op ons platform en klik op 'Woningaanbod'

Stap 2

Selecteer de woning en klik op 'Doe een bieding'

Stap 3

Via het online formulier kan je gemakkelijk de bieding doen



Je droomwoning gevonden? Gefeliciteerd!

Wil je snel duidelijkheid?
Plan een gratis gesprek bij jou thuis.

Wij helpen je met het financiële plaatje

Je hebt een huis gevonden waar je je nieuwe thuis van wilt maken. Wat een geweldig vooruitzicht! Maar voordat je kunt gaan klussen en inrichten, moet eerst de hypotheek worden geregeld. Daar helpt Driehoek Advies bij.

Heb je de woning gekocht?

Een woning kopen gaat niet over één nacht ijs, zeker als jouw hypotheek zorgt voor een nieuw financieel plaatje. We kijken naar je maandlasten, of deze passen bij je levensstijl en uitgavenpatroon. Een hypotheek afsluiten gaat namelijk niet alleen over je woning en je woonwensen; het gaat om jouw financiën en hoe jij je leven kunt leiden. Nu én later.

Gratis berekening

Je wilt duidelijkheid hoeveel je kunt lenen en wat de maandelijkse kosten zijn? Maak een vrijblijvende afspraak met een van onze hypotheekadviseurs voor een gratis berekening. Zij komen graag bij jou thuis voor een persoonlijk gesprek.

De adviseurs van Driehoek Advies



Mark
Bruins



Bjorn
Harleman



Dennis
Klein Hegeman

Wil je een afspraak maken of heb je een vraag?

Op werkdagen zijn we telefonisch bereikbaar van 8.30 tot 22.00 uur op 085 - 06 05 337. Stuur je ons een bericht per e-mail? Dan ontvang je binnen één werkdag een reactie van ons.



Goed om te weten

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop gelden de hieronder opgenomen verkoopvoorwaarden. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst gaan we er van uit dat je deze verkoopvoorwaarden hebt gelezen en aanvaard.

Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Notaris

De keuze van de notaris ligt meestal bij de koper, behalve als de verkoper voor het sluiten van de koopovereenkomst aangeeft de keuze voor de notaris te willen reserveren.

Bedenktijd

Een aspirant-koper krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur nadat de tussen beide partijen opgemaakte en ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper gegeven is, waarvoor aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt om 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

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 meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clause in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond. Bij het vaststellen van de verkoopprijs is hiermee rekening gehouden en eventuele gebreken komen voor rekening en risico van koper.

Voorbehoud en onderzoeksplicht

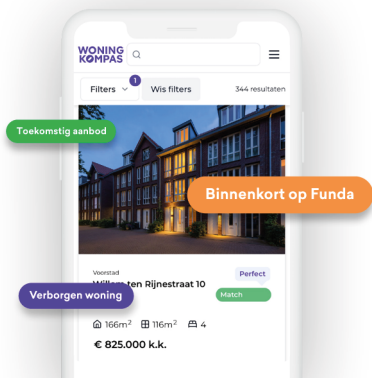
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie en visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of je eigen aankoopmakelaar kan je hierover informeren.

Disclaimer

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



OpenDeur®



WONING
KOMPAS



Als eerste toegang tot het meest uitgebreide
woningaanbod, én extra functies waarmee je
andere woningzoekers altijd een stap voor bent.

Registreer je nu via woningkompas.nl



Vragen?

Je kan altijd even appen met één van onze makelaars op 085 303 48 63