

Walstraat 99  
Deventer

€ 749.000 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*

117 m<sup>2</sup>

## *Inhoud*

500 m<sup>3</sup>

## *Perceeloppervlakte*

146 m<sup>2</sup>

## *Slaapkamers*

3

## *Bouwjaar*

1550

## *Vraagprijs*

€ 749.000 k.k.



***Wonen in de Walstraat is voor velen een droom, maar is nu binnen handbereik.***

***Wonen in een sprookje – midden in het historische hart van Deventer.***

***Aan één van de mooiste straatjes van het geliefde Bergkwartier staat dit uitzonderlijk charmante rijksmonument uit 1550.***

Een huis met een ziel, een verhaal en een uitstraling die je zelden tegenkomt. Achter de karakteristieke gevel met authentieke luiken en de prachtige sierkiwi naast de voordeur schuilt een woning die historie, sfeer en leefkwaliteit op unieke wijze samenbrengt.

De Walstraat behoort tot de meest geliefde straten van de historische binnenstad van Deventer. Hier woon je tussen monumentale panden, sfeervolle gevels en kronkelende straatjes waar geschiedenis voelbaar aanwezig is. En juist dit huis speelt daarin een bijzondere rol: tijdens het jaarlijkse Charles Dickens Festijn vormt de keuken het decor van het huis van de familie Cratchit. Een unieker stukje Deventer-beleving is nauwelijks denkbaar.

Maar misschien wel het meest bijzondere aan deze woning bevindt zich achter het huis.

Een circa 21 meter diepe achtertuin – een zeldzaamheid in de binnenstad – biedt een oase van rust, groen en privacy. De tuin is natuurvriendelijk aangelegd door "Tuin en Vlinder" en vormt een levendig geheel van inheemse beplanting, een vijver, stapelmuur en sfeervolle zitplekken. Hier leven vogels, vlinders en bijen in harmonie met de omgeving. De circa 60 jaar oude laagstampeer en de knotwilg geven de tuin extra karakter en een bijna schilderachtige uitstraling. Dankzij de ligging op het noorden geniet je hier op warme dagen van een aangename balans tussen zon en schaduw.

Ook binnen ademt de woning sfeer en authenticiteit. Denk aan eeuwenoude details, karaktervolle elementen en een warme, intieme woonbeleving die perfect past bij de historie van

het pand. Dit is geen standaard woning, maar een plek die beleefd moet worden.

Een unieke kans voor liefhebbers van monumentaal wonen, historie, karakter en rust – midden in één van de mooiste Hanzesteden van Nederland.

Kenmerken:

Rijksmonument uit 1550.

Gelegen in het historische Bergkwartier van Deventer.

Inheemse planten, vijver, stapelmuur, oude perenboom en knotwilg.

Authentieke uitstraling met luiken en fraaie geveldetails.

Decorwoning tijdens het Charles Dickens Festijn.

Een werkelijk unieke woonbeleving in historisch Deventer.

### ***Bijzonderheden:***

- 21 meter diepe unieke ecologische achtertuin, fraai aangelegd door "Tuin & Vlinder."
- Achterpui volledig voorzien van vacuümglas (oktober 2025)
- Energielabel C.
- Buitenschilderwerk volledig professioneel uitgevoerd in oktober 2025.
- Schuur volledig opnieuw opgebouwd in 2017.
- Massief houten vloer behandeld in 2025.
- C.V. ketel Nefit 2022.
- Ruime functionele (berg)kelder, waar deels de originele stadswal (Walstraat) op gebouwd is.

Indeling: entree, hal met trapopgang. De open keuken bevindt zich aan de voorzijde, de plafondhoogte hier is royaal en een hoge raampartij verzorgt de nodige daglichttoetreding.

De sfeervolle tuingerichte woonkamer met open haard is een zeer prettige verblijfsruimte. De fraaie massieve houten vloer in combinatie met de balken en andere details verzorgen een authentieke ambiance.

De kelder is toegankelijk vanuit de woonkamer. Vanuit de woonkamer is een deur naar de geweldige tuin. Hier is een kleine aangebouwde stenen berging. Tuinliefhebbers kunnen hier hun hart op halen.

Achterin de tuin is nog een vrijstaande schuur van 9 m<sup>2</sup>.

1e: Verdieping: overloop met separaat toilet, aangrenzend bevindt zich de badkamer en deze is voorzien van een inloopdouche en een wastafelmeubel. De royale slaapkamer van maar liefst ca 21 m<sup>2</sup> bevindt zich aan de achterzijde. De slaapkamer aan de voorkant (onder het vlierinkje) is bereikbaar via een klein trapje.

2e verdieping overloop met C.V.-ketel opstelling en ruimte voor aansluiting wasapparatuur. Sfeervolle slaapkamer aan de achterzijde. Dan is er nog een entresol, waar eventueel geslapen kan worden.

Algemeen

Bouwjaar: 1550

Woonoppervlakte: ca. 117 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 500 m<sup>3</sup>

Perceel: 146 m<sup>2</sup>

Aanvaarding: in overleg, richtlijn eind 2026.

Voor meer informatie over dit geweldige huis, 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.

## *Energietabel*

C

## *Verwarming*

c.v.-ketel

## *Aantal kamers*

4

## *Externe bergruimte*

9 m<sup>2</sup>

## *Tuin*

noord

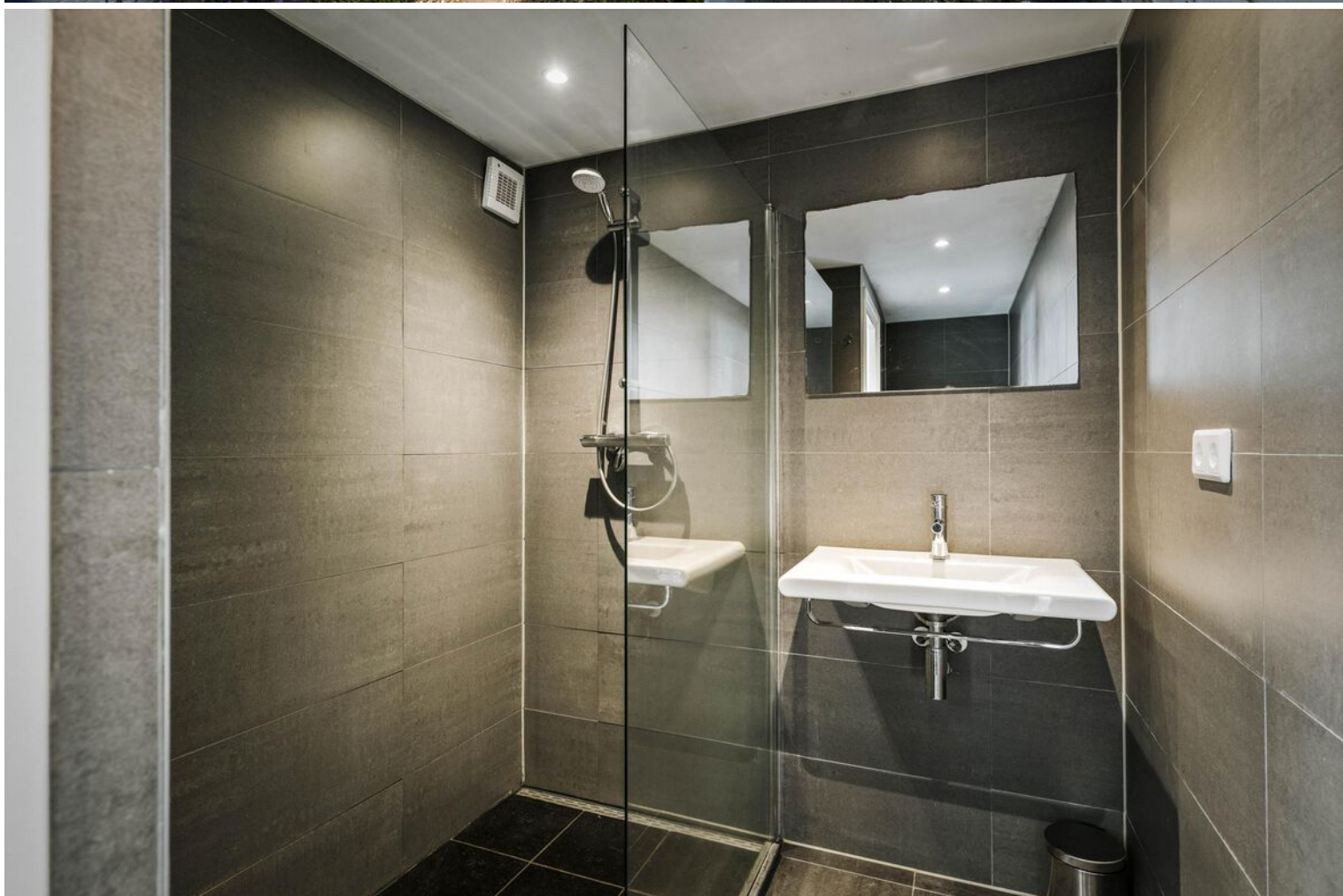










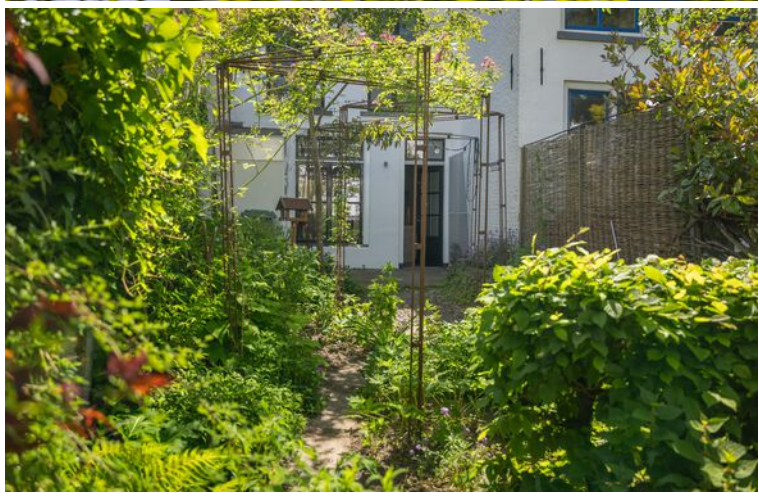


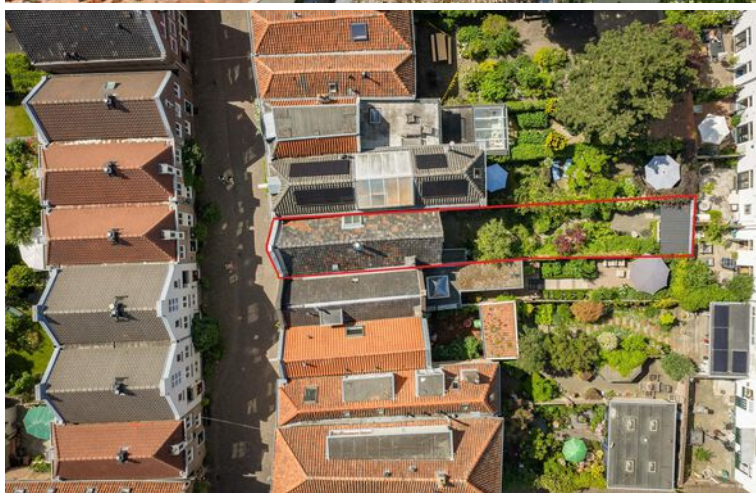










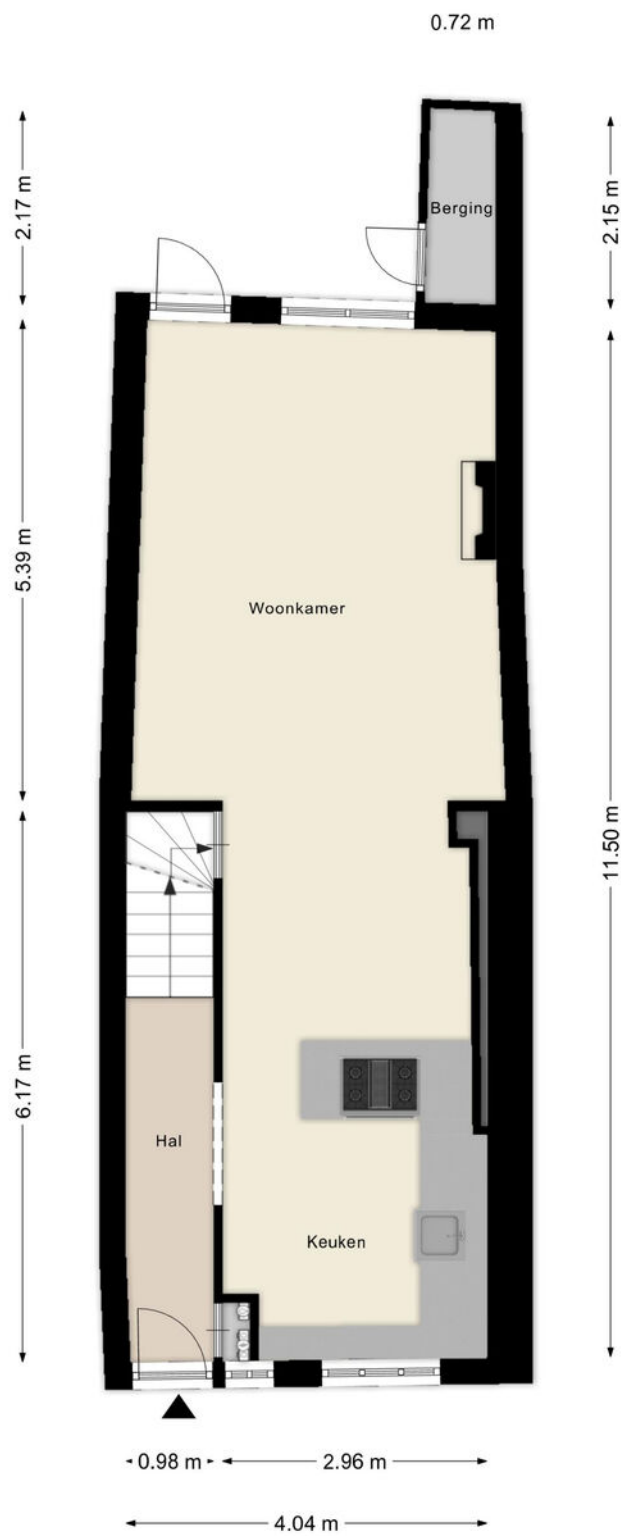


# Begane grond met tuin



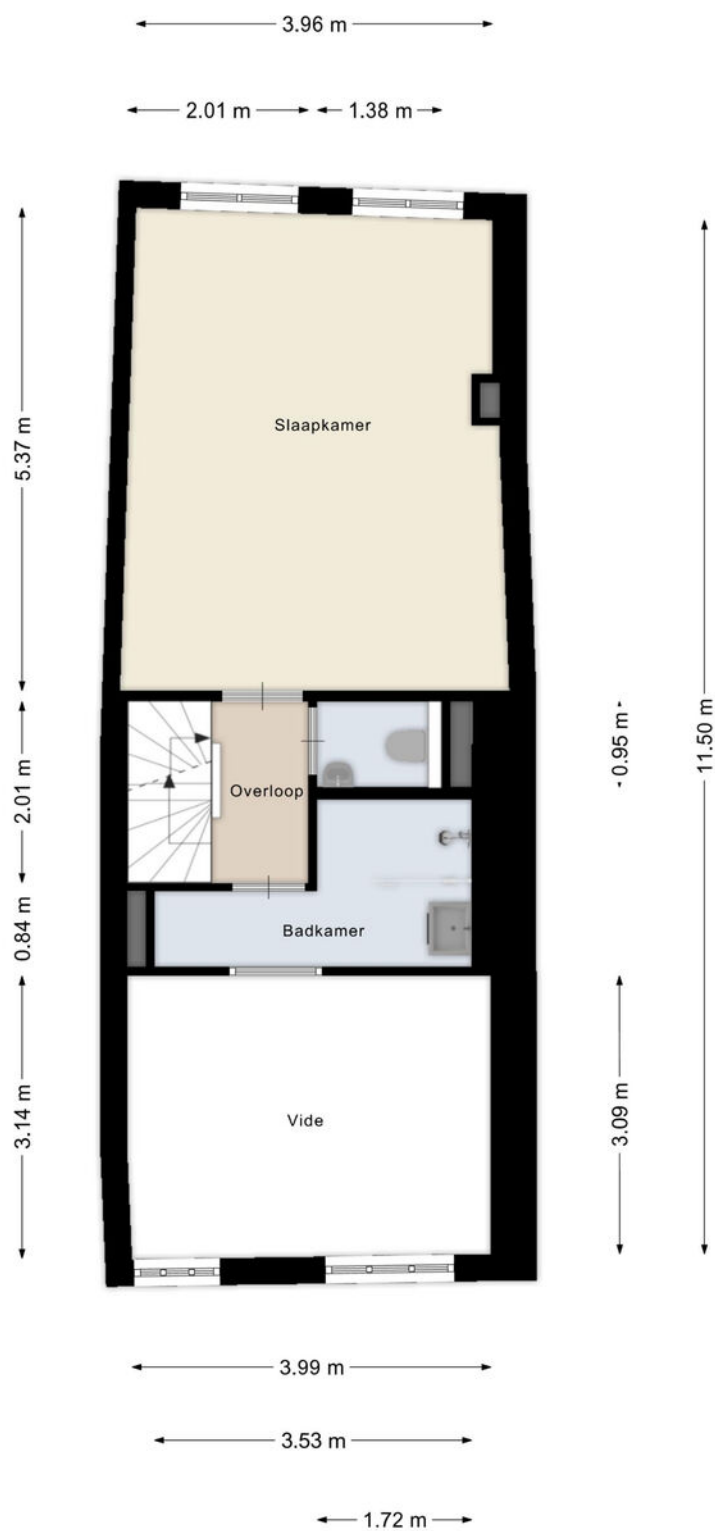
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2008 www.zibbor.nl

# Begane grond



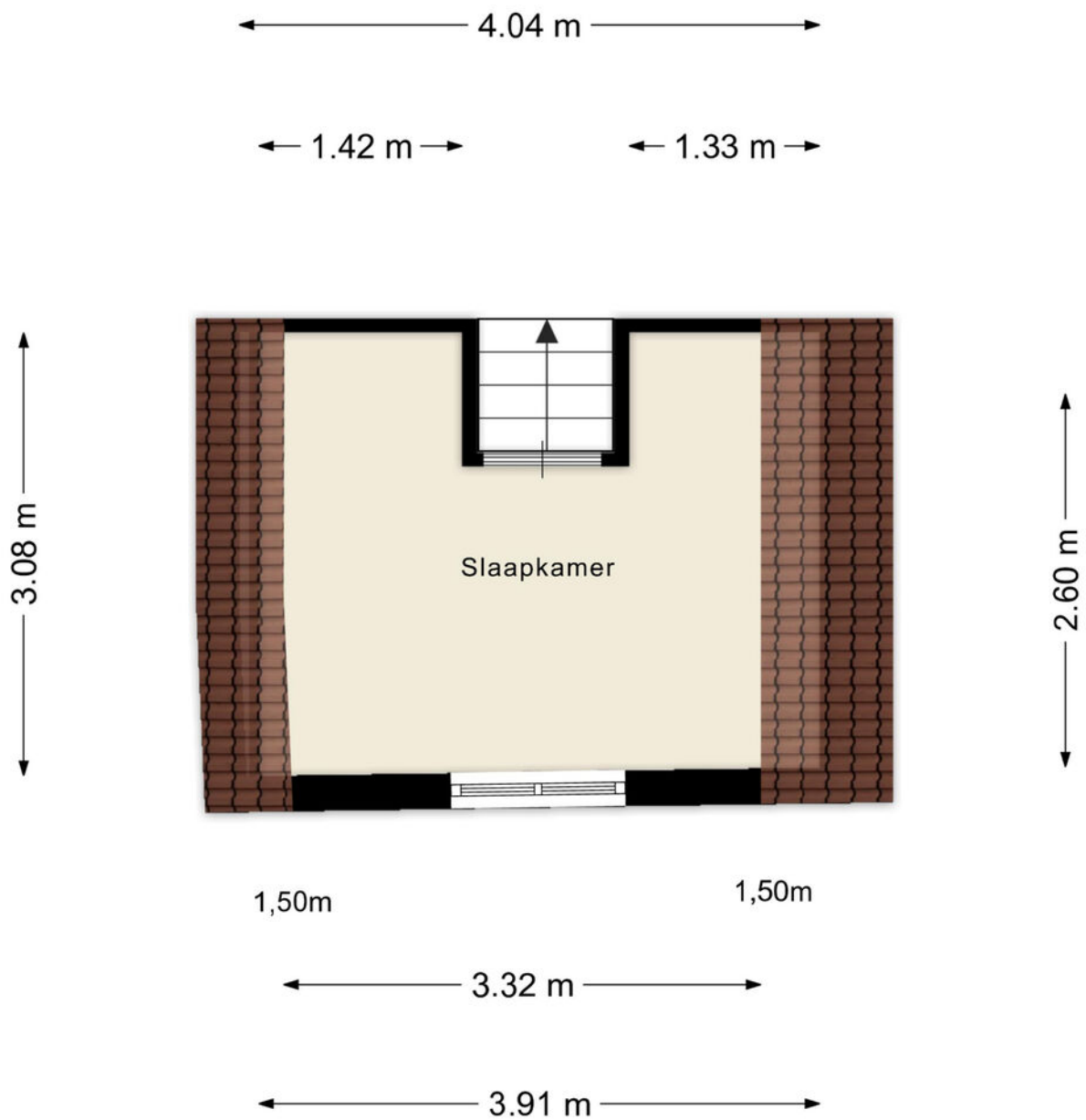
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Eerste verdieping



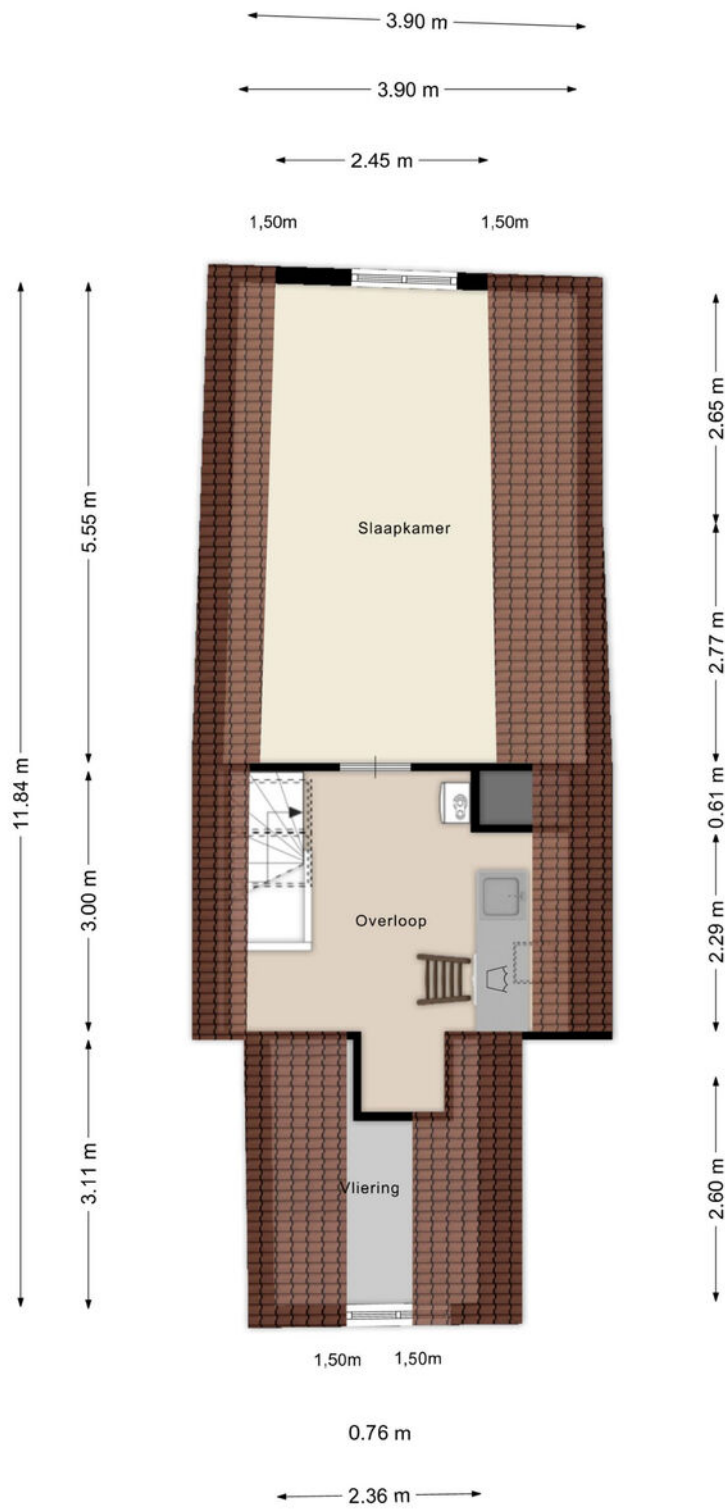
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Entresol



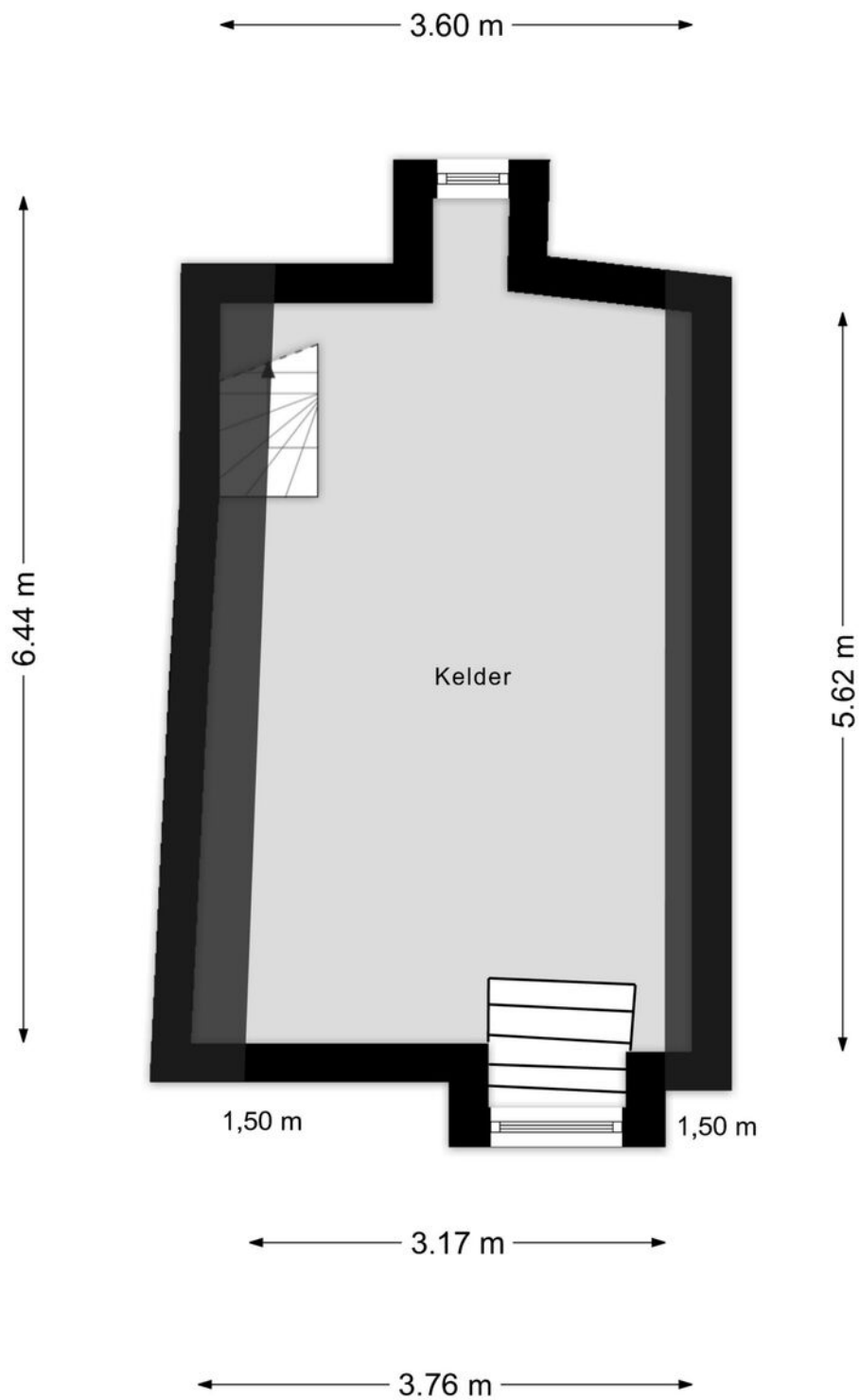
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Tweede verdieping



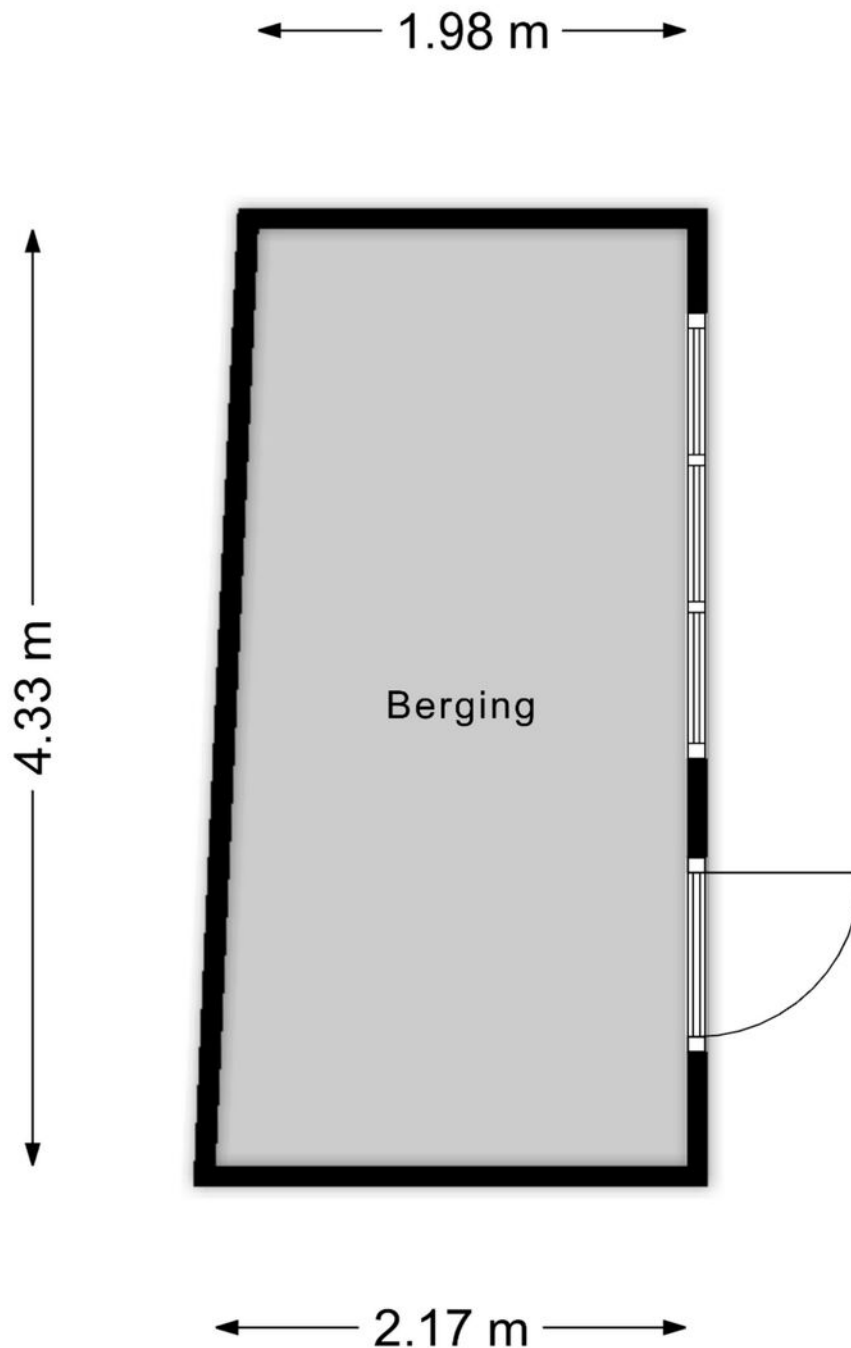
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kelder



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

# Berging




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 6 mei 2026 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 9455</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
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen	X		
- buitenverlichting		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kelder, slaapkamers 2e verdieping, schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- alle overige keukenapparatuur		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- wastafel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b>			
- voorzetramen voorgevel en slaapkamer 2e verdieping achter	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	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)

