

*Biezonder wonen!*



**TE KOOP!**



**Deventer | Smyrnastraat 40**



**Bieze**  
Makelaars & Taxateurs

## Smyrnastraat 40, 7413 BC Deventer

Op zoek naar je eerste woning op loopafstand van het gezellige stadscentrum van Deventer en het NS-station?

Kom dan snel kijken bij deze leuke, uitgebouwde en goed onderhouden starterswoning met totaal 3 slaapkamers, een gemoderniseerde badkamer (2019), moderne keuken en zonnige stadstuin met berging op het zuidoosten.

Diverse, dagelijkse voorzieningen zijn in de nabije omgeving aanwezig en ook belangrijke uitvalswegen zijn goed te bereiken.

### INDELING

Begane grond: entree, toegang tot de ruime kelder met stahoogte. De woonkamer is aan de voorzijde gelegen en beschikt over hoge plafonds welke zorgen voor een ruimtelijk gevoel. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd. In deze uitbouw is de moderne keuken gesitueerd. De keuken is compleet voorzien van inbouwapparatuur, waaronder een koel/vries combinatie, vaatwasser, oven, inductiekookplaat en afzuigkap, voldoende bergruimte en een stenen werkblad. Vanuit de keuken bereik je de tussenhal met toegang tot het toilet en toegang tot de achtertuin.

1e Verdieping: overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer beschikt over een inloopdouche en een wastafelmeubel. De achterzijde is ook op de verdieping uitgebouwd en daarmee zijn de achterste 2 slaapkamers vergroot.

2e Verdieping: via een smalle, vaste trap te bereiken zolderverdieping. Hier zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur en achter de schotten is veel bergruimte. Op de verdieping is er de mogelijkheid nog een vierde slaapkamer te realiseren.

Buitenruimte: de stadstuin met achterom is gelegen op het zuidoosten, beschikt over een eigen berging te bereiken via de tuin. Er zijn voldoende vergunninghouders parkeerplaatsen in de nabije omgeving.

Algemeen:

- origineel bouwjaar 1908
- uitgebouwde tussenwoning
- moderne keuken en badkamer
- totaal 3 slaapkamers
- via vaste trap te bereiken 2e verdieping
- deels voorzien van dubbel glas
- 8 zonnepanelen geplaatst in 2026
- cv-combiketel Nefit HR 2016 in eigendom
- schilderwerk buitenzijde in 2026 uitgevoerd
- parkeren voor de deur met een parkeervergunning

Gebruiksoppervlakte wonen: 98 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte: 11 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: 7 m<sup>2</sup>

Inhoud: 269 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlak: 105 m<sup>2</sup>

Aanvaarding: in overleg

**Vraagprijs € 349.000,- k.k.**

## Kenmerken

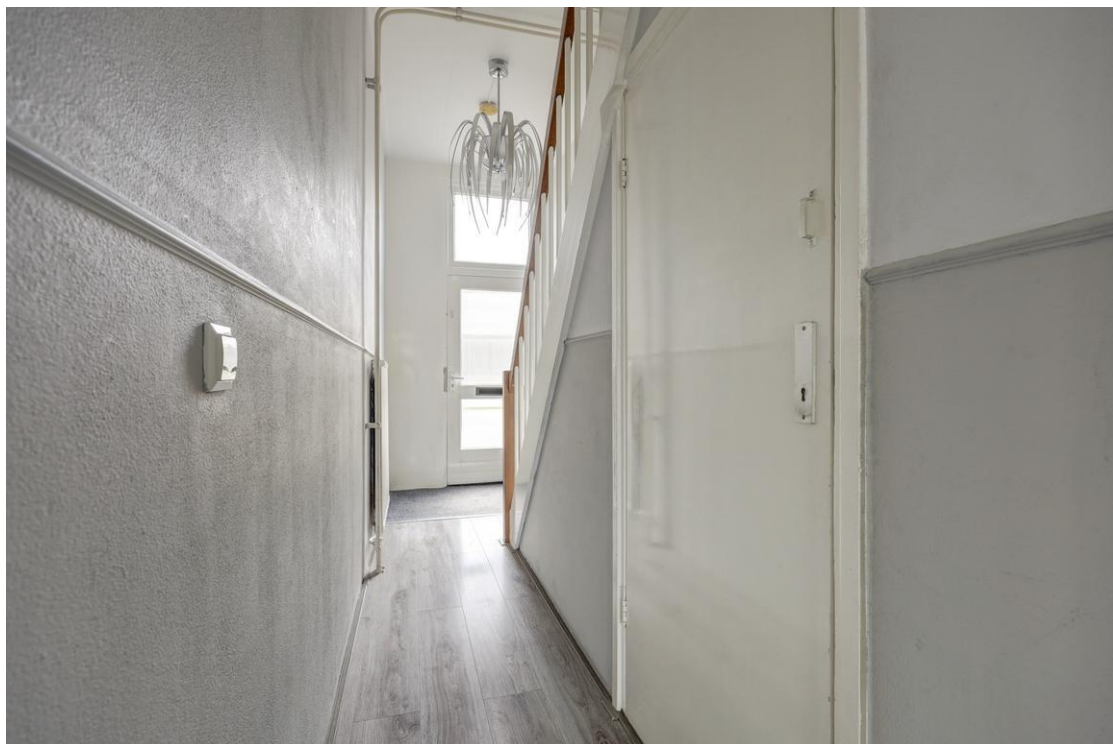
Vraagprijs	: € 349.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 269 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 105 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 98 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1908
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 40 m <sup>2</sup>
Garage	: Geen garage
Energie label	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-ketel	: Nefit (Gas gestookt combiketel uit 2016, eigendom)

## Locatie

Smyrnastraat 40  
7413 BC DEVENTER



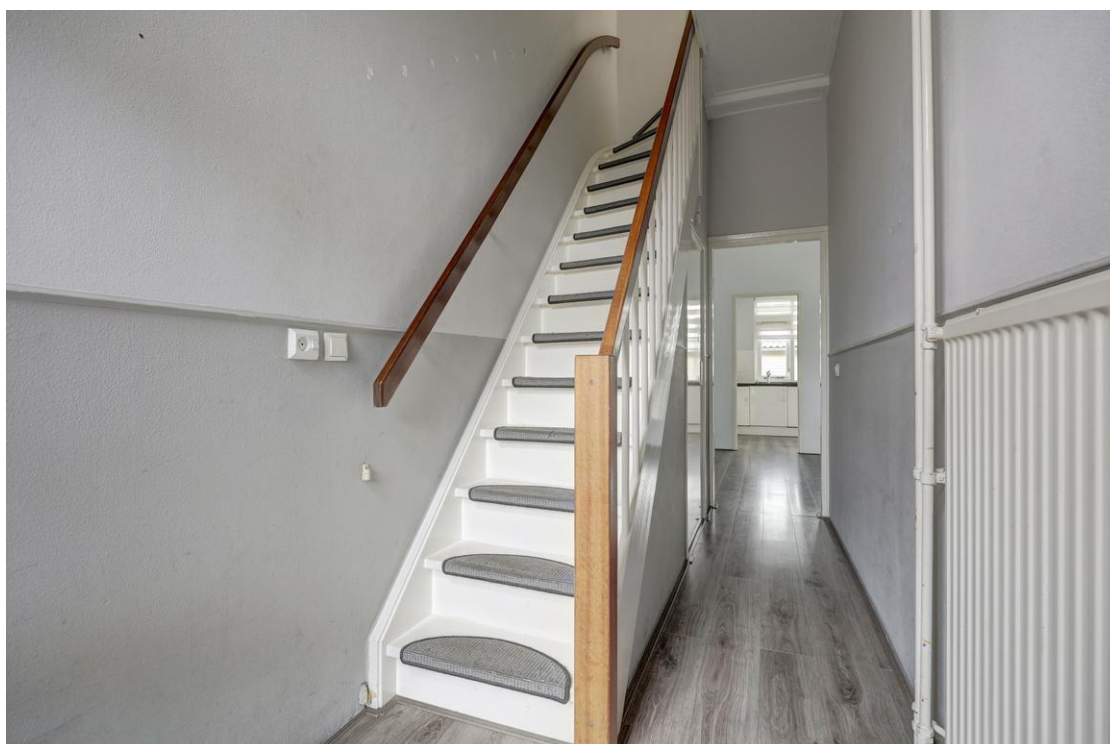






















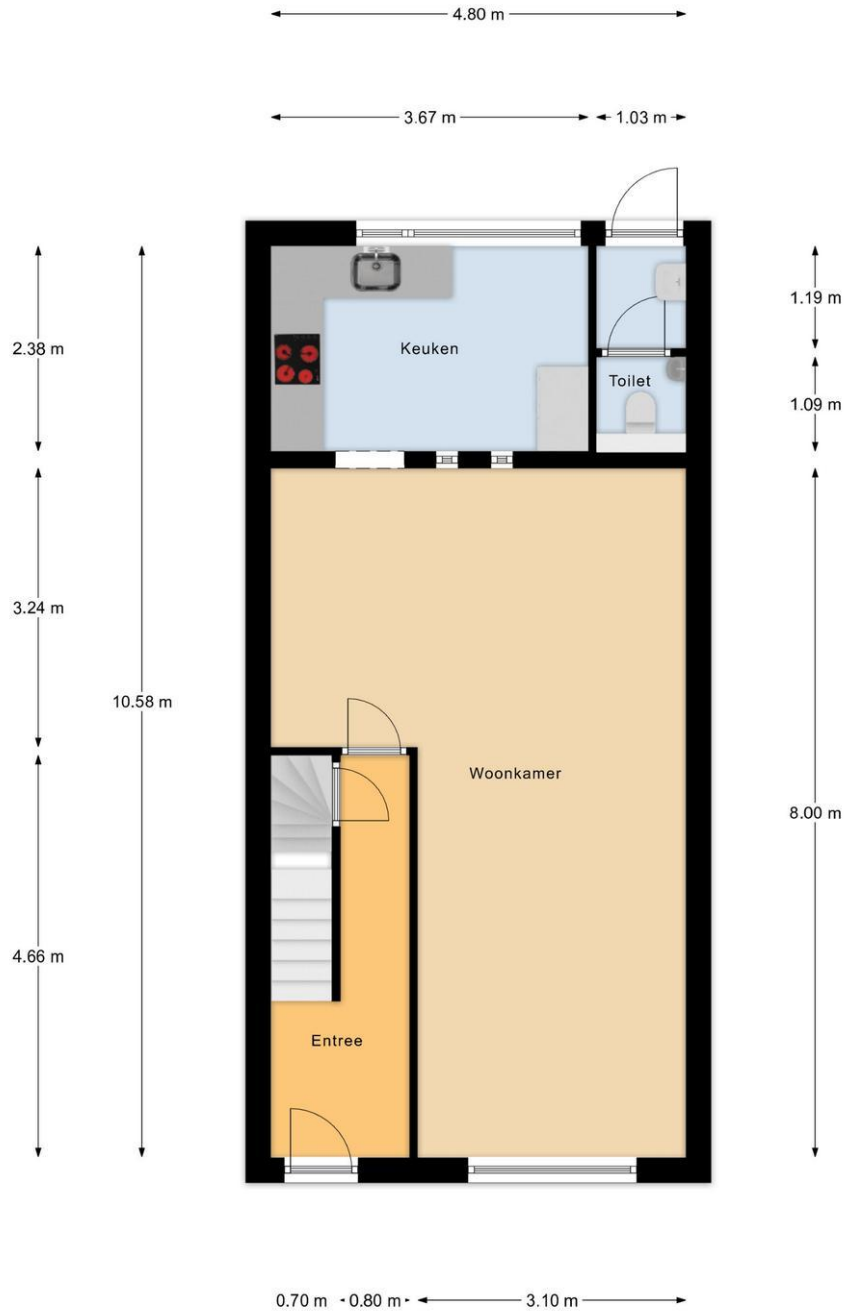




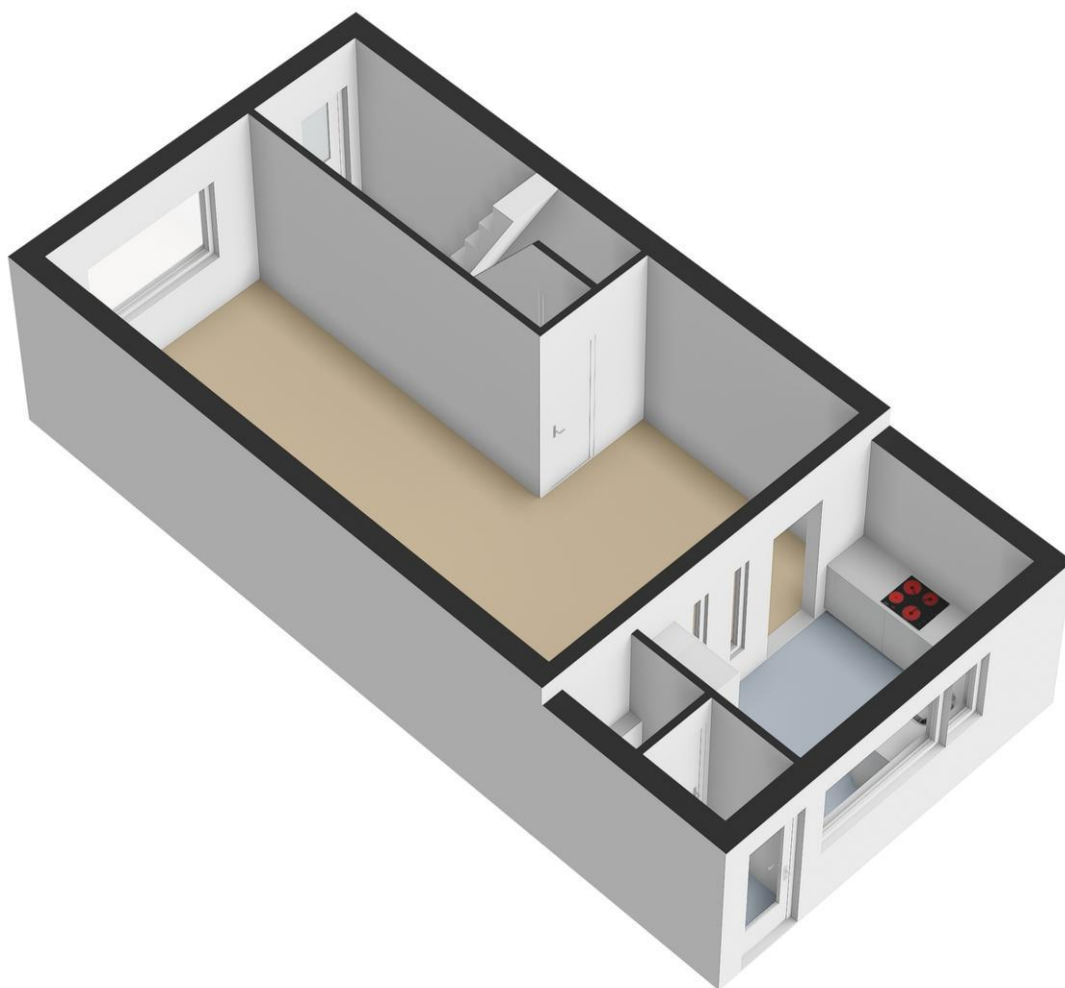


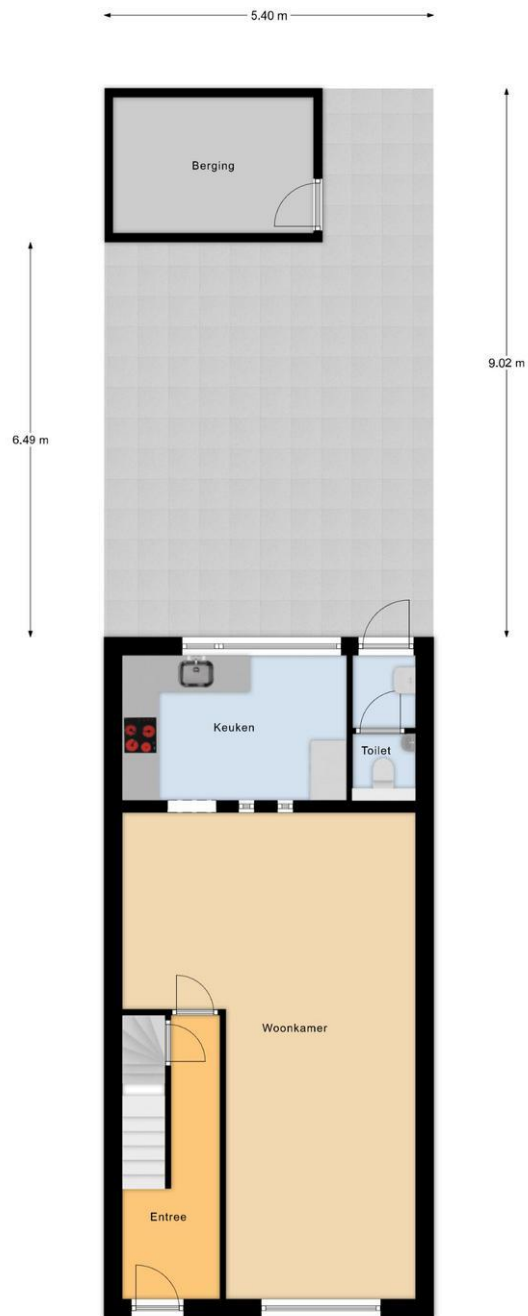




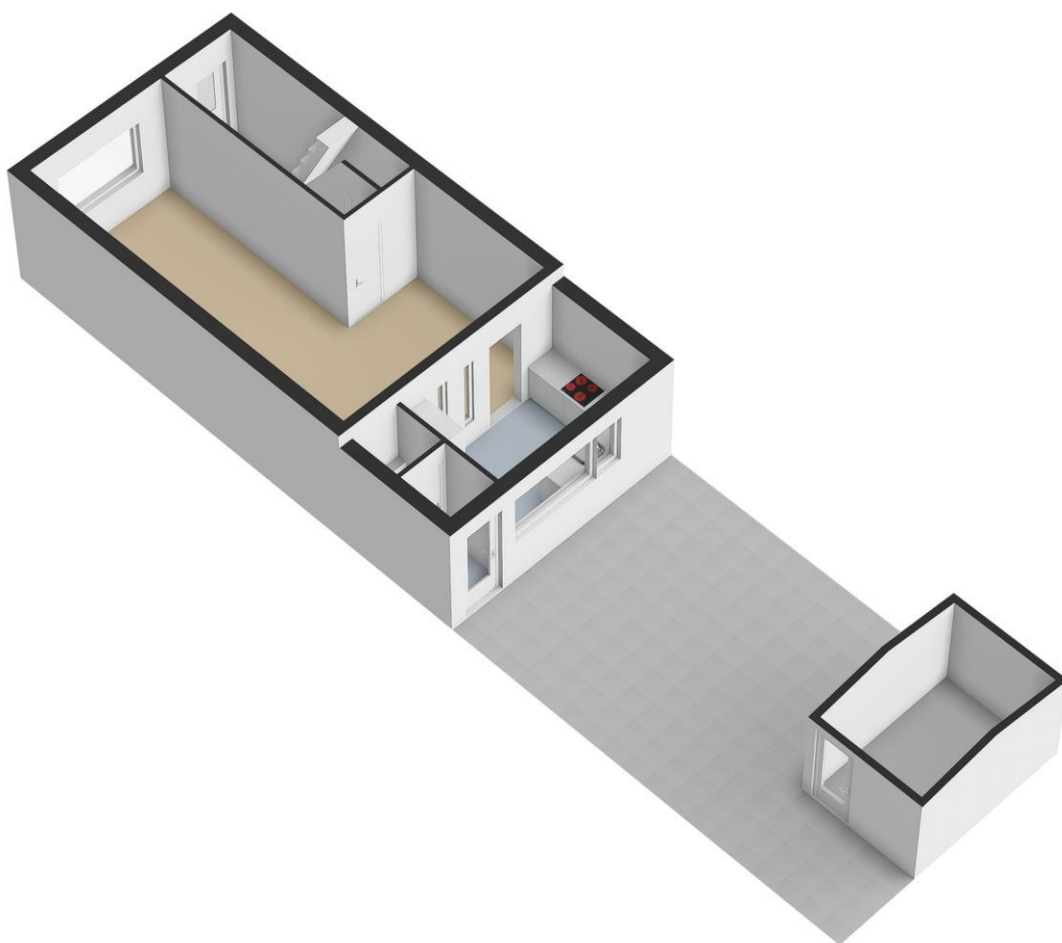


Begane Grond



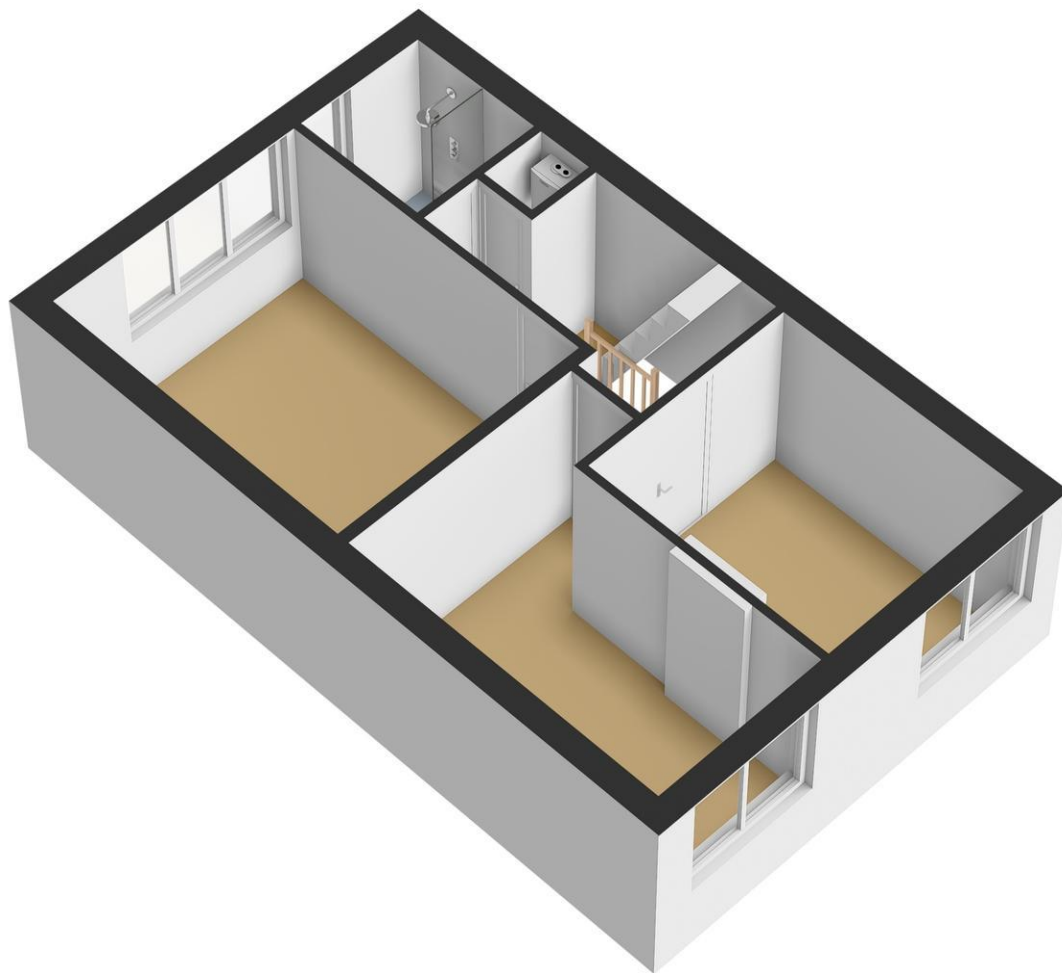


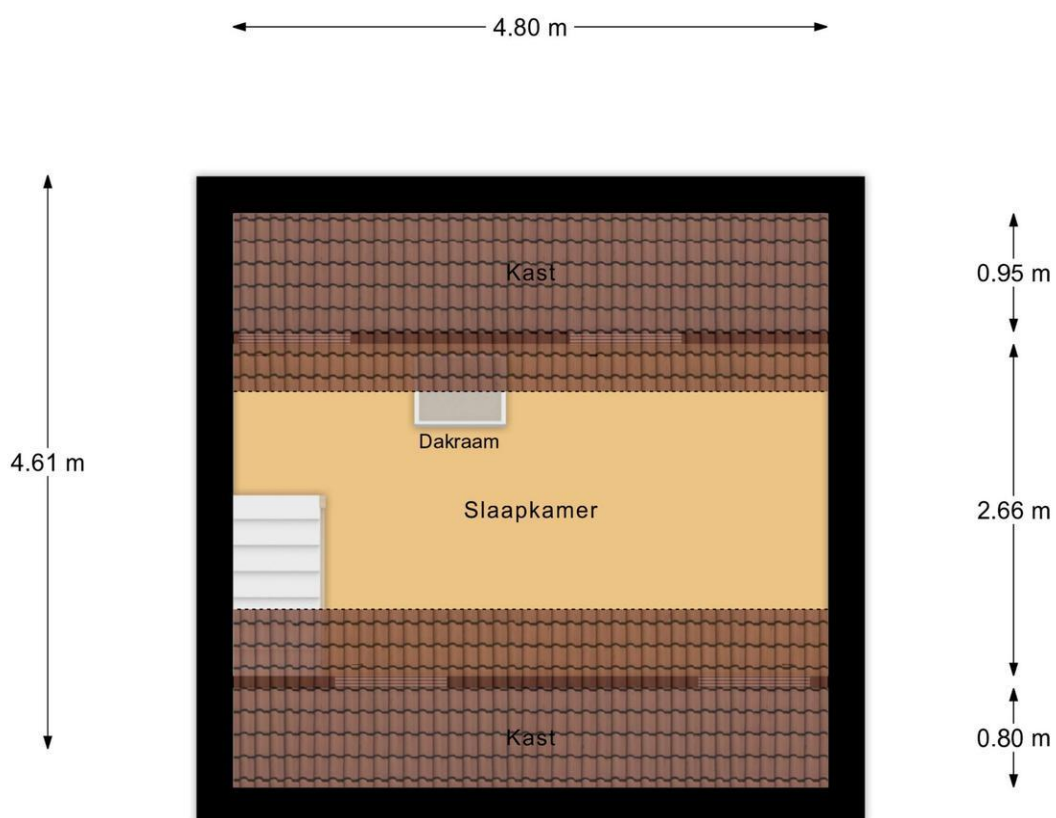
Begane Grond Tuin





1e Verdieping

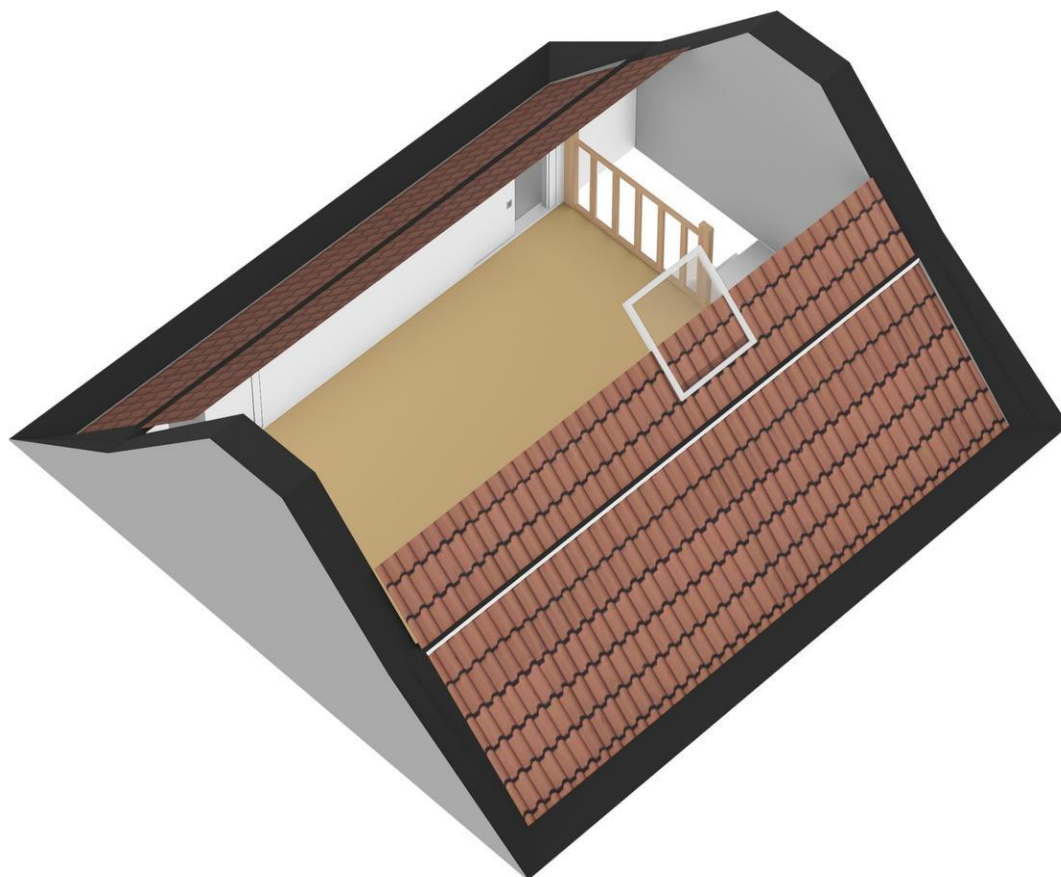




## 2e Verdieping



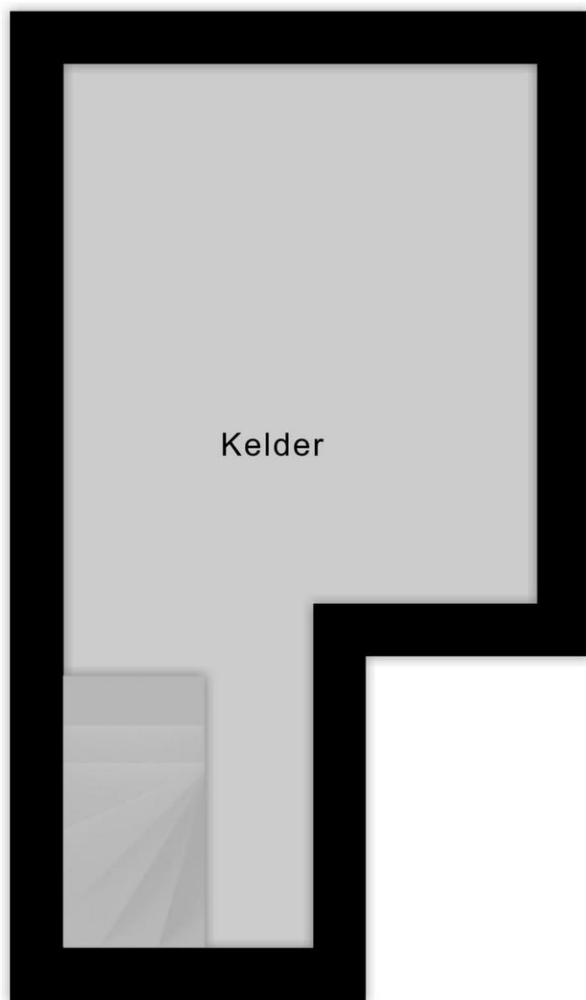
**Bieze**  
Makelaars &  
Taxateurs B.V.



Bieze Makelaars & Taxateurs B.V.  
Veilingstraat 22  
7391 GM, TWELLO  
Tel: 0571-274494  
E-mail: [twello@bieze-makelaars.nl](mailto:twello@bieze-makelaars.nl)  
[www.bieze-makelaars.nl](http://www.bieze-makelaars.nl)

← 2.68 m →

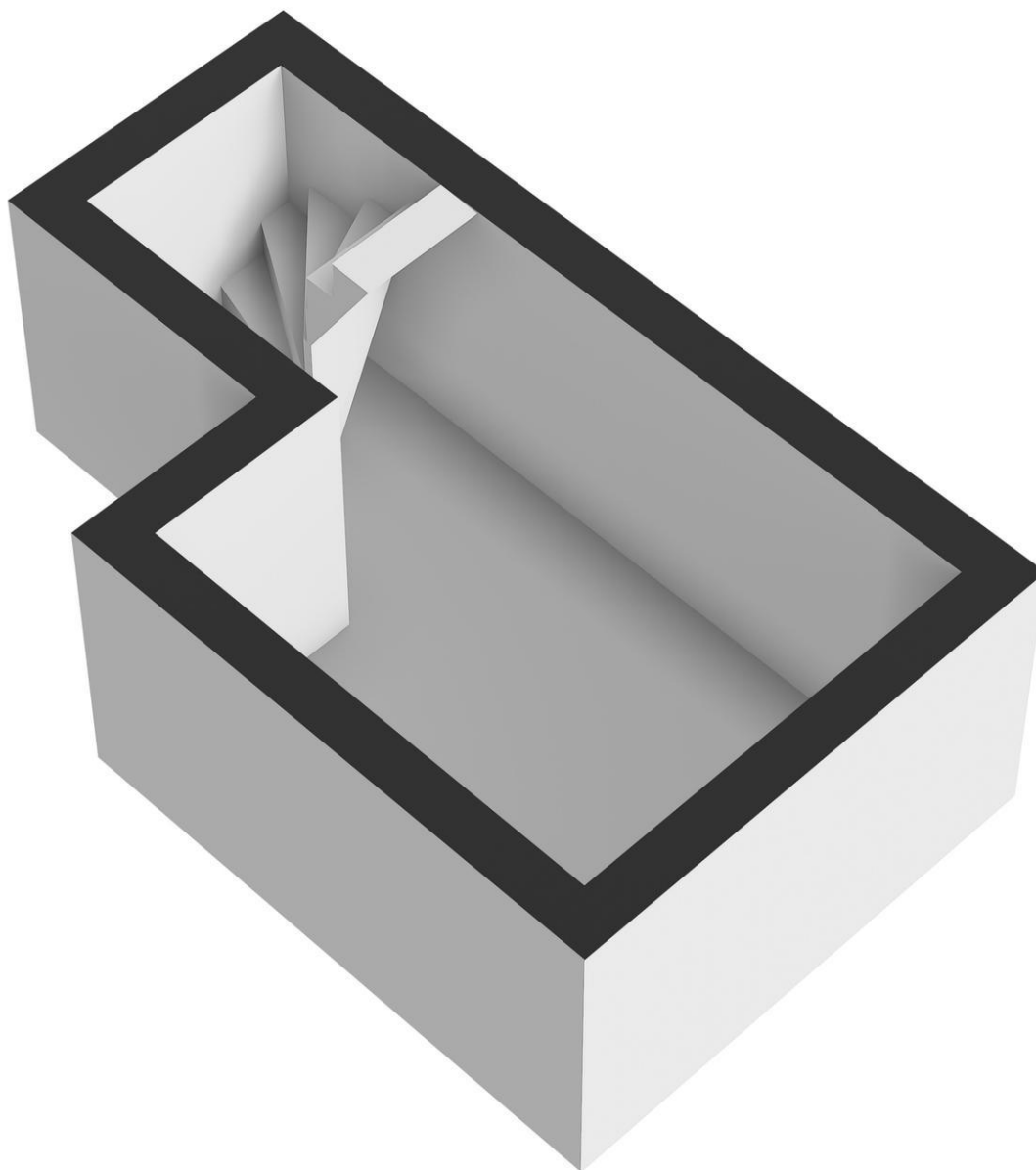
↑  
4.97 m  
↓



Kelder



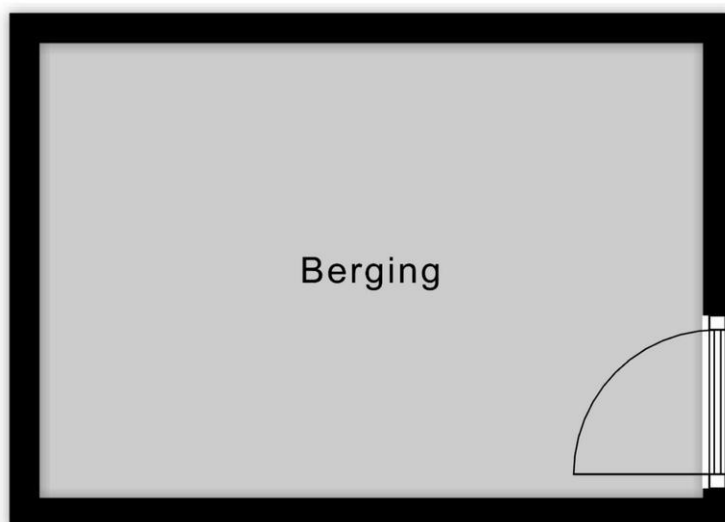
**Bieze**  
Makelaars &  
Taxateurs B.V.



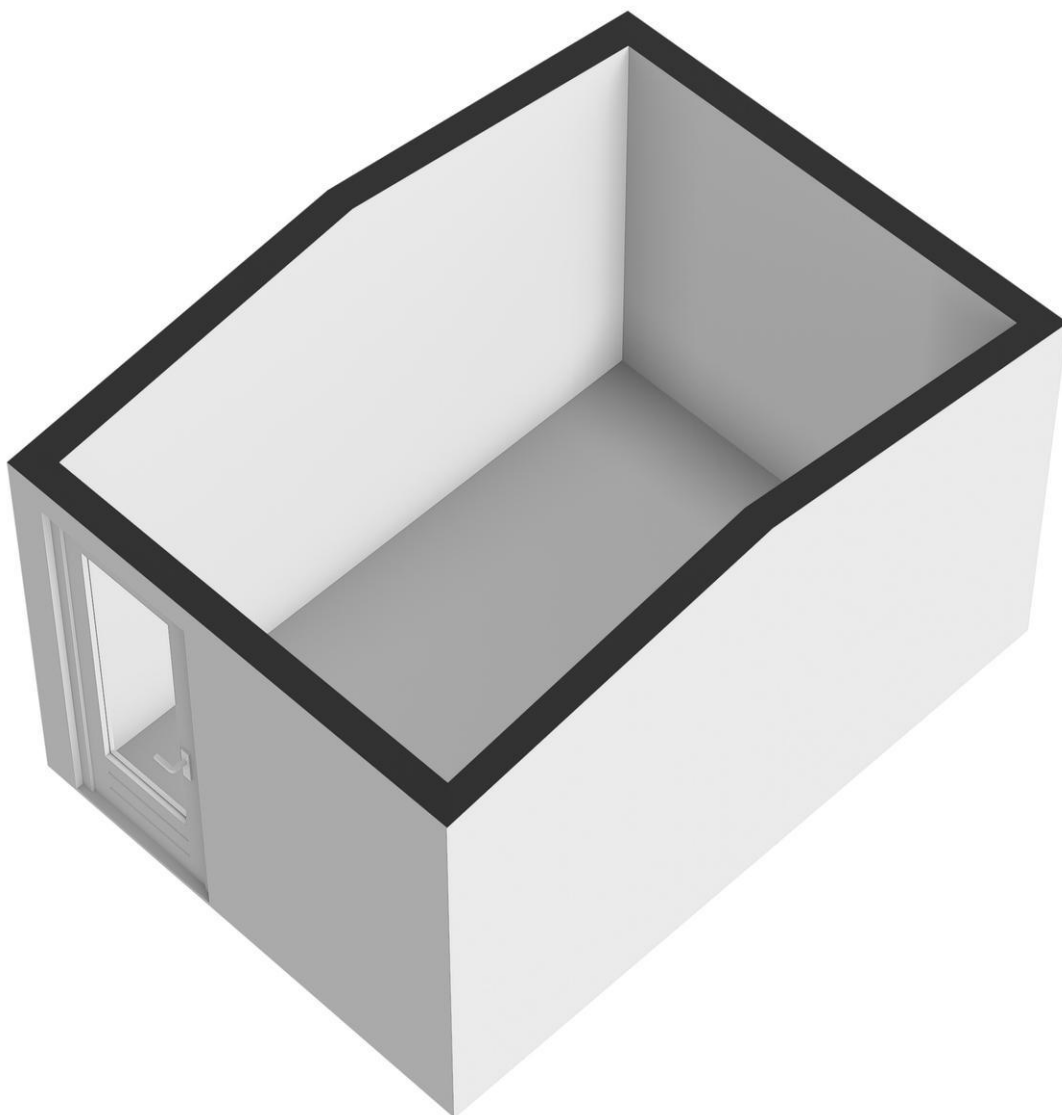
Bieze Makelaars & Taxateurs B.V.  
Veilingstraat 22  
7391 GM, TWELLO  
Tel: 0571-274494  
E-mail: [twello@bieze-makelaars.nl](mailto:twello@bieze-makelaars.nl)  
[www.bieze-makelaars.nl](http://www.bieze-makelaars.nl)

← 3.27 m →

↑  
2.23 m  
↓



Berging





# Algemene informatie



## Toelichtingsclausule 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 gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



## Onderzoeksplicht koper

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten, die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort minimaal het bestuderen van de informatie, die door ons wordt aangeboden, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.



## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend van welk bouwjaar de onroerende zaak dateert. Bij woningen ouder dan 20 jaar zullen wij deze clausule opnemen. Wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de aanwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor zwam etc).



## Bouwkundige keuring

Koper is te allen tijde gerechtigd de woning bouwkundig te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Het is raadzaam dit te verrichten vóór het ondertekenen van de koopovereenkomst en als koper zelf mee te gaan met de keurder. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.



## Asbestclausule

Indien het een woning met een bouwjaar voor 1993 betreft is de mogelijkheid aanwezig dat de woning asbest bevat. In de koopovereenkomst zal dan een asbestclausule worden opgenomen waarin staat vermeld dat het aantreffen van asbest in de onroerende zaak voor risico en rekening van koper is.



### **Niet-zelfbewoningsclausule**

Wanneer een onroerende zaak wordt verkocht en verkoper hier niet zelf heeft gewoond, bijvoorbeeld door verhuur of verkoop door erfgenamen, zal er een niet-zelfbewoningsclausule worden toegevoegd aan de koopovereenkomst. Hierin wordt aangegeven dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen



### **Bieden**

Een bod uitbrengen kan via uw Move account. Het is belangrijk dat u naast uw bieding (koopsom), ook eventuele ontbindende voorwaarden, eventuele overname van roerende zaken en de gewenste aanvaardingsdatum vermeld. Vermeld bij een ontbindende voorwaarde voor financiering tot welk bedrag een hypotheek nodig is. Deze ontbindende voorwaarde is meestal een periode van 6 weken. Wij bepalen met de verkoper de verkoopprocedure.



### **Overeenstemming**

Er komt alleen een (ver)koop tot stand als er overeenstemming is bereikt over alle genoemde zaken en dit is vastgelegd in een ondertekende koopovereenkomst. Een particuliere koper heeft nog bedenktijd. De bedenktijd duurt drie dagen die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. 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.



### **Koopovereenkomst**

Als verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleverdatum en de ontbindende voorwaarden), dan zullen wij een koopovereenkomst opstellen. Wij maken hierbij gebruik van de Model Koopovereenkomst zoals deze is vastgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Tevens vragen wij ter zekerheidsstelling conform artikel 4 een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de uiteindelijke koopsom. Koper dient dit in de regel binnen 7 weken geregeld te hebben.



### **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.

## Biezonder wonen..!



Heeft u vragen naar aanleiding van deze brochure neem gerust contact op met ons op 0571-274494 of neem een kijkje op onze website [www.bieze-makelaars.nl](http://www.bieze-makelaars.nl)

### Brochure

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

In de onderhandelingen wordt er altijd van uitgegaan dat koper na het verstrijken van de datum van ontbindende voorwaarden een zekerheidstelling (bankgarantie/waarborgsom) bij de notaris zal deponeren.



**Bieze**  
Makelaars &  
Taxateurs B.V.