

ONTDEK

ROZENHOFSTRAAT 13 in **STEENENKAMER**



Gelijkvloers wonen
Fraai aangelegde tuin
Royaal perceel 737 m²

Gemoderniseerde &
charmante semi-bungalow

Vraagprijs
€ 795.000,- k.k.



INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Semi-bungalow
- 08** Begane grond
- 14** Eerste verdieping
- 16** Tuin
- 19** Plattegronden
- 28** Kadastrale kaart
- 29** Lijst van zaken



"Verhuizen doe
je niet alleen,
dat doen we
samen!"



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 795.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

154 m²

BOUWJAAR

1960

PERCELOPPERVLAKE

703 m²

INHOUD

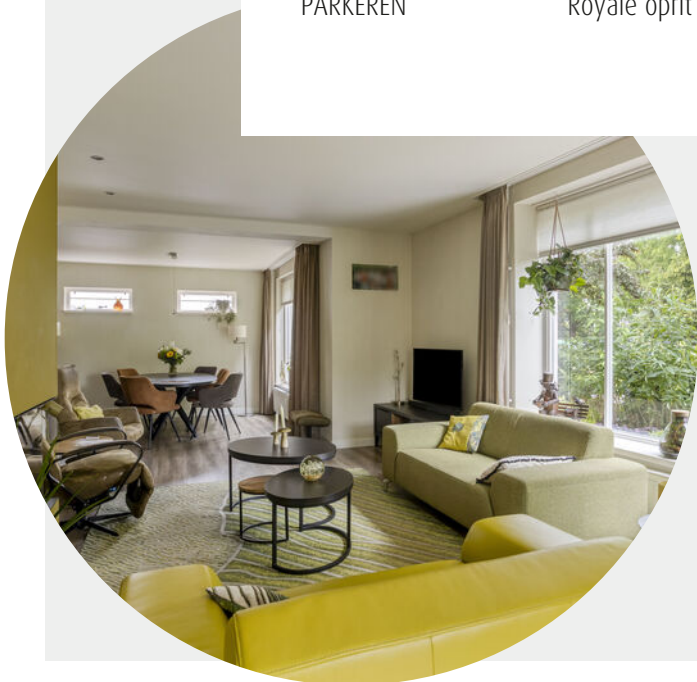
587 m³



SOORT WOONHUIS	Semi-bungalow
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	2
KAMERS	5
ENERGIELABEL	D
ISOLATIE	Dubbel glas
VERWARMING	C.V.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
WARM WATER	C.V.-ketel, Remeha Calenta Ace 35S-40c, 2020
PARKEREN	Royale oprit met Carport

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving
- Alle voorzieningen op loop-/fietsafstand
- Voorzien van een fraai aangelegde tuin
- Voorzien van 17 zonnepanelen
- Levensloopbestendig wonen



WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Post Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, Midden-Nederland en in het westen van het land.

Onze makelaars staan voor je klaar

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfsmakelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

Jouw makelaar

Joseph Lagrené

NVM Register Makelaar

Tel. 0570 - 600 207

josephlagrene@thomapost.nl



Charmante **semi-bungalow**

Op een prachtige en geliefde woonlocatie staat deze charmante en gemoderniseerde semi-bungalow. De woning is uitgebouwd en combineert comfortabel gelijkvloers wonen met verrassend veel extra ruimte en is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 737 m². Met vier slaapkamers, een lange oprit met carport voor meerdere auto's en een schitterend aangelegde tuin is dit een heerlijke plek om thuis te komen.





*Met veel zorg
& aandacht*

De woning is levensloopbestendig dankzij de twee slaapkamers en badkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich ook twee comfortabele slaapkamers, ideaal voor logees, (klein)kinderen, een hobbyruimte of een thuiswerkplek.

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met vijver waar u ieder moment van de dag kunt genieten van zon, rust en privacy. Dankzij het aanwezige beregeningssysteem blijft het groen er verzorgd uitzien. Daarnaast beschikt de woning over 17 zonnepanelen, wat bijdraagt aan een comfortabel woonklimaat.

Ook de ligging is bijzonder aantrekkelijk. Op korte loopafstand bevinden zich een prachtig park, de uiterwaarden en de IJssel. Met het pontje bent u binnen enkele minuten in het sfeervolle historische centrum van Deventer, met zijn gezellige terrassen, winkels en culturele voorzieningen.

Kijk eens rond op de **begane grond**

U komt binnen in de entree/ hal met meterkast, toiletruimte met hangend closet en fonteintje, toegang tot de kelder en trapopgang. De woonkamer met gashaard is aan de voorzijde en is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen.

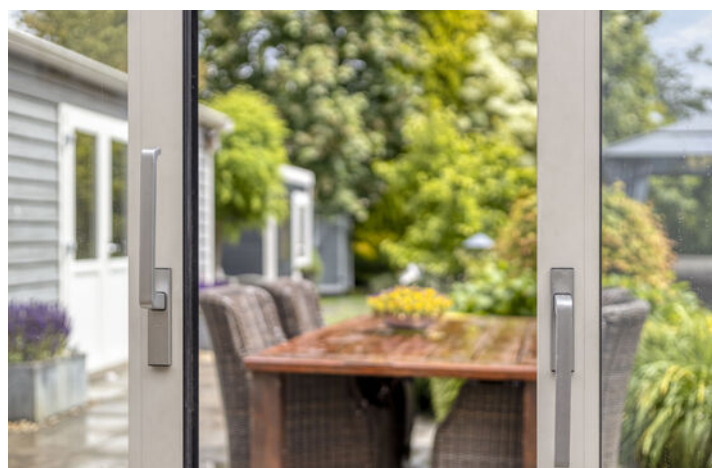






Gezellige **woonkeuken**

De gezellige woonkeuken is gericht op de tuin en heeft openslaande deuren naar de aangebouwde lichte serre met twee schuifdeuren. Vanuit hier kijkt u prachtig uit over de verzorgde tuin. Of het nu een zonnige zomerdag is of een knusse wintermiddag, de serre is het hele jaar door een heerlijke plek om te verblijven. In de keuken en serre is vloerverwarming.



Slaapkamers & badkamer

De slaapkamer is vanuit de hal te bereiken en heeft een vaste kast en is voorzien van airconditioning, vanuit hier heb je toegang tot de tweede (slaap)kamer met openslaande deuren, die ideaal is als thuiswerkplek in te zetten. De royale, volledig betegelde badkamer is voorzien van een whirlpoolbad, een douche, een wastafelmeubel met dubbele kraan, een hangend closet en een handdoekradiator.





Eerste verdieping

De eerste verdieping is voorzien van een overloop met vaste kastruimte, twee slaapkamers, beiden met vaste kastruimte en één slaapkamer heeft een wastafel.







Royale **tuin**

De fraai aangelegde tuin is een waar verlengstuk van de woning en biedt het hele jaar door volop ruimte om te genieten van het buitenleven. Dankzij de royale afmetingen, de volwassen beplanting en de diverse sfeervolle zitplekken vindt u hier op ieder moment van de dag een fijne plek. De tuin is met veel zorg en aandacht ingericht en kenmerkt zich door een mooie afwisseling van gazon, kleurrijke borders, sierstruiken en volwassen bomen.



Gezellige overkapping

De overkapping vormt een heerlijke plek om tot in de late uurtjes buiten te zitten, terwijl de verschillende terrassen uitnodigen om te ontspannen, te dineren of gezellig samen te komen met familie en vrienden. Daarnaast beschikt de tuin over meerdere bergingen, waardoor er volop ruimte is voor hobby's, opslag of tuinmateriaal. De groene en beschutte opzet zorgt voor veel privacy en een rustgevende sfeer.



PLATTEGROND

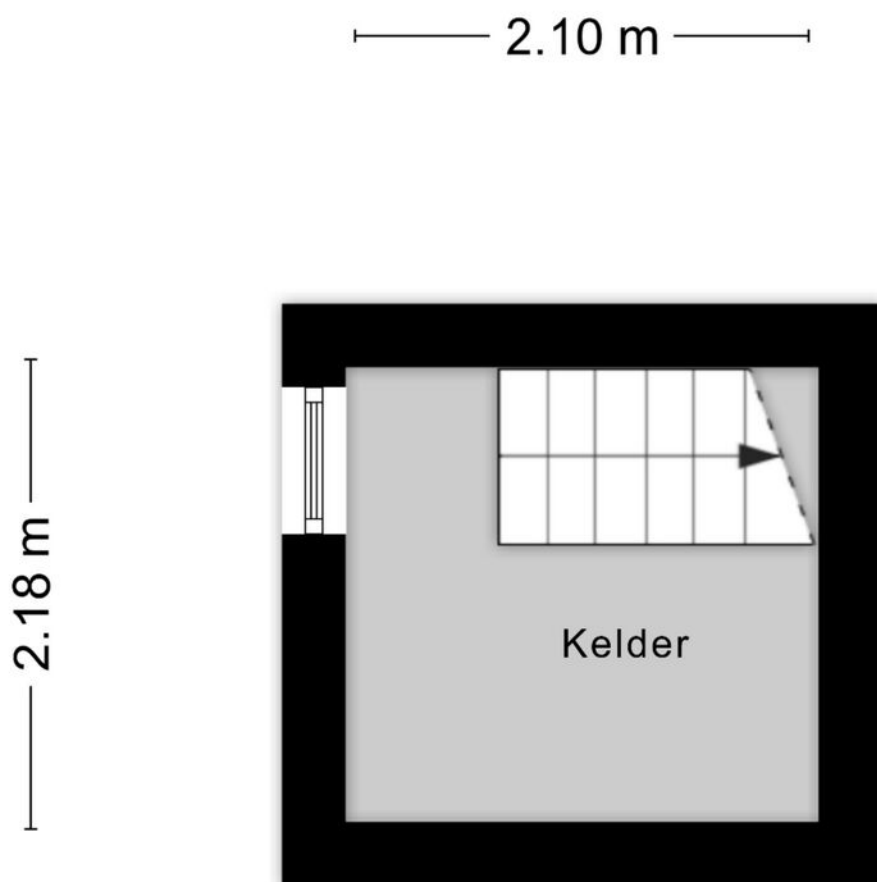


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

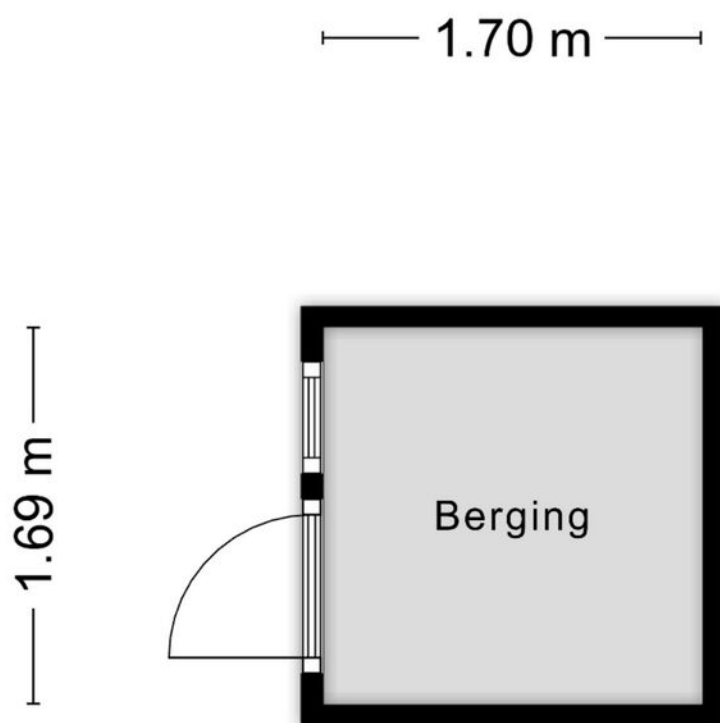


PLATTEGROND



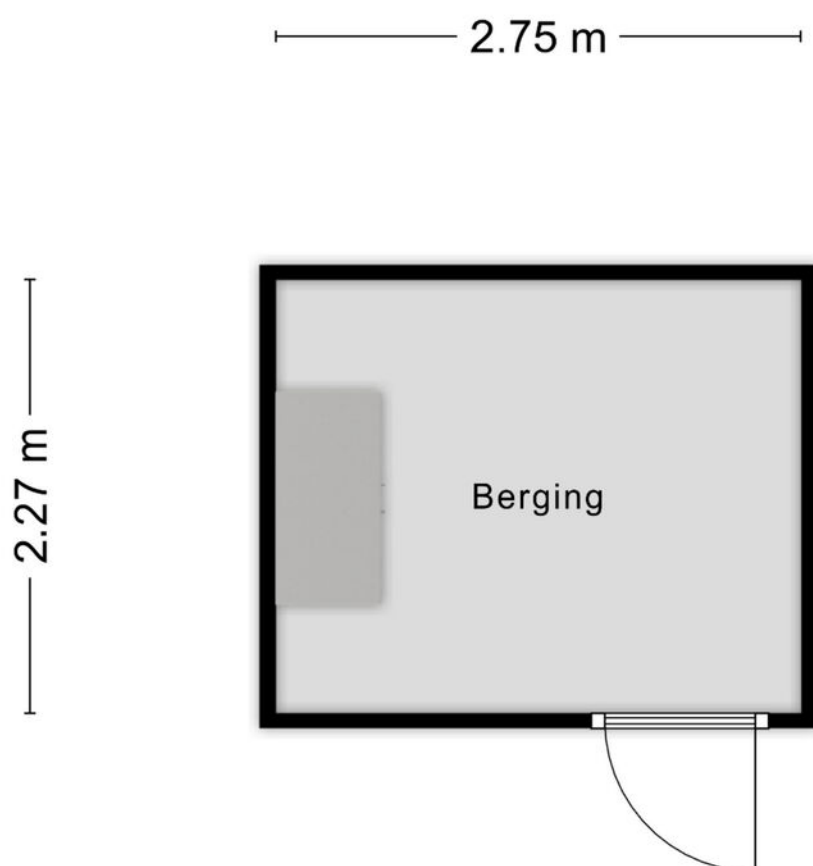
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



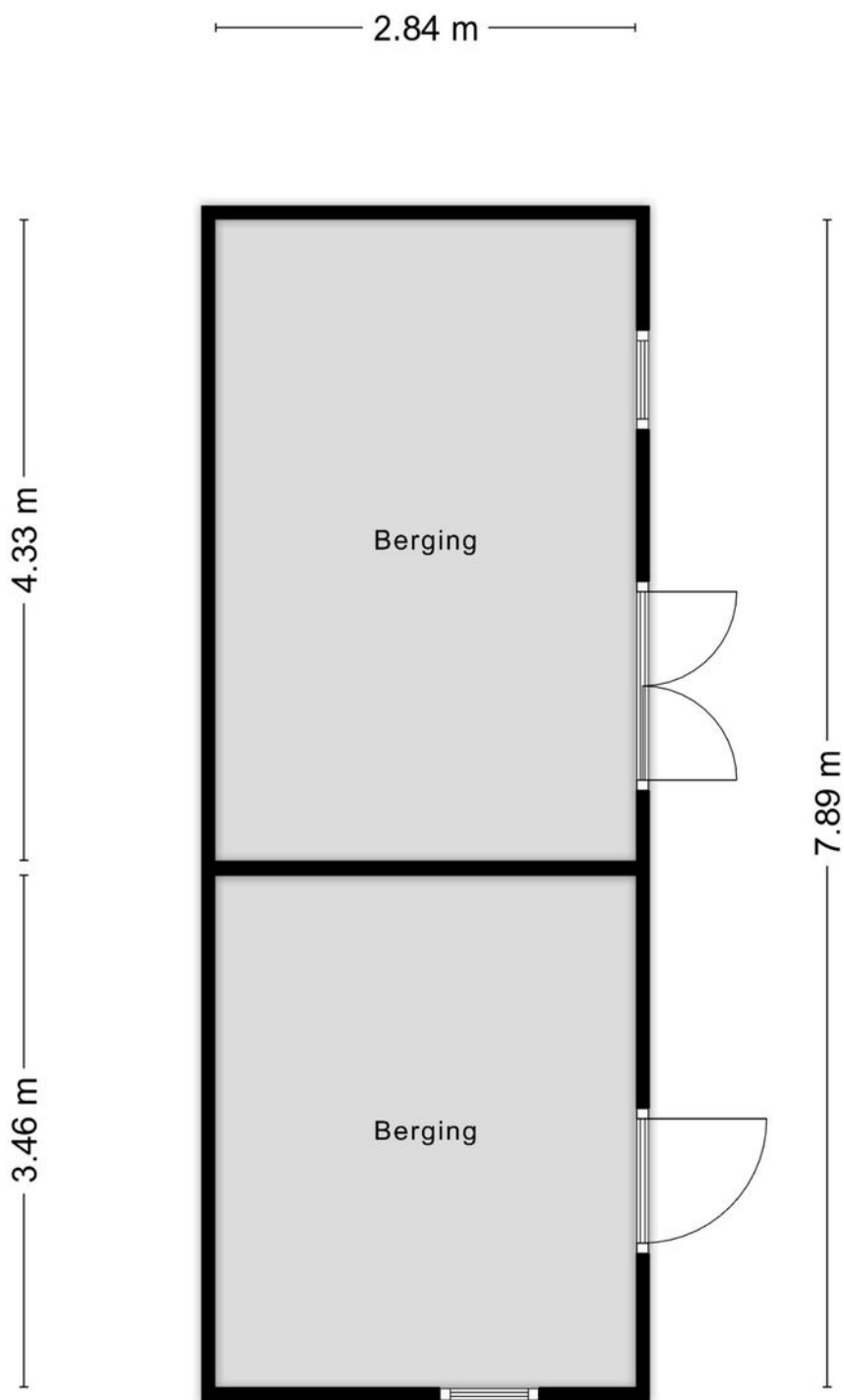
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



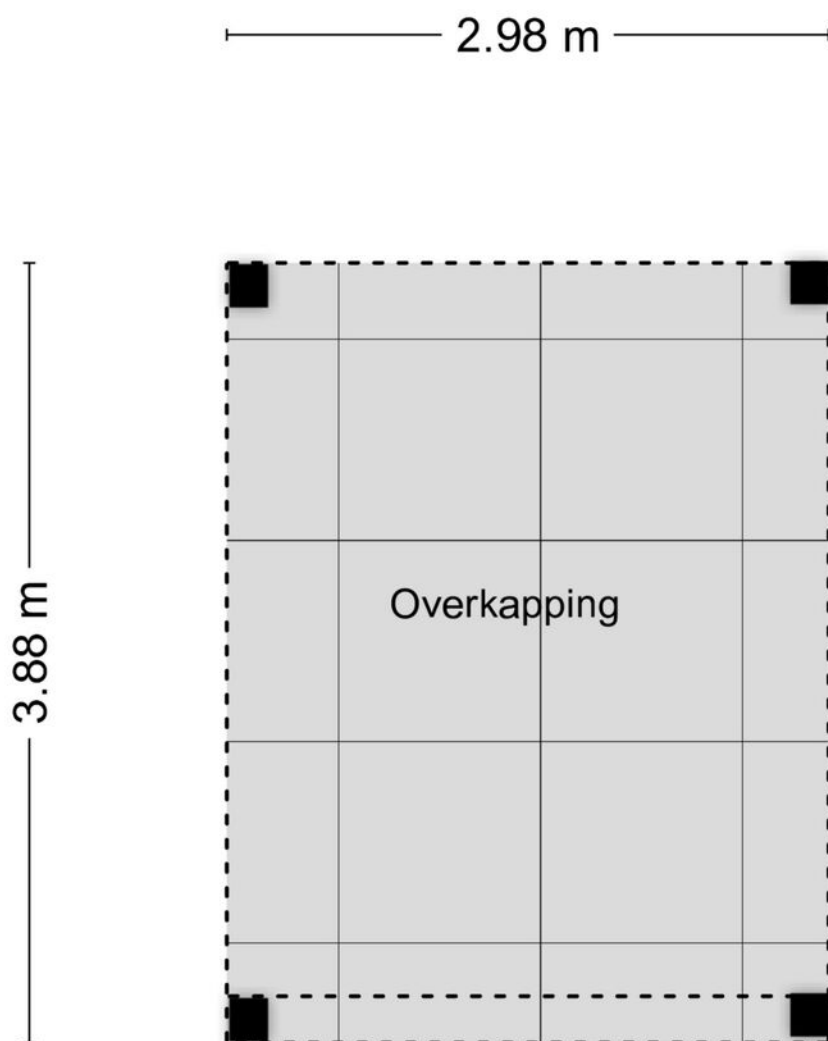
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



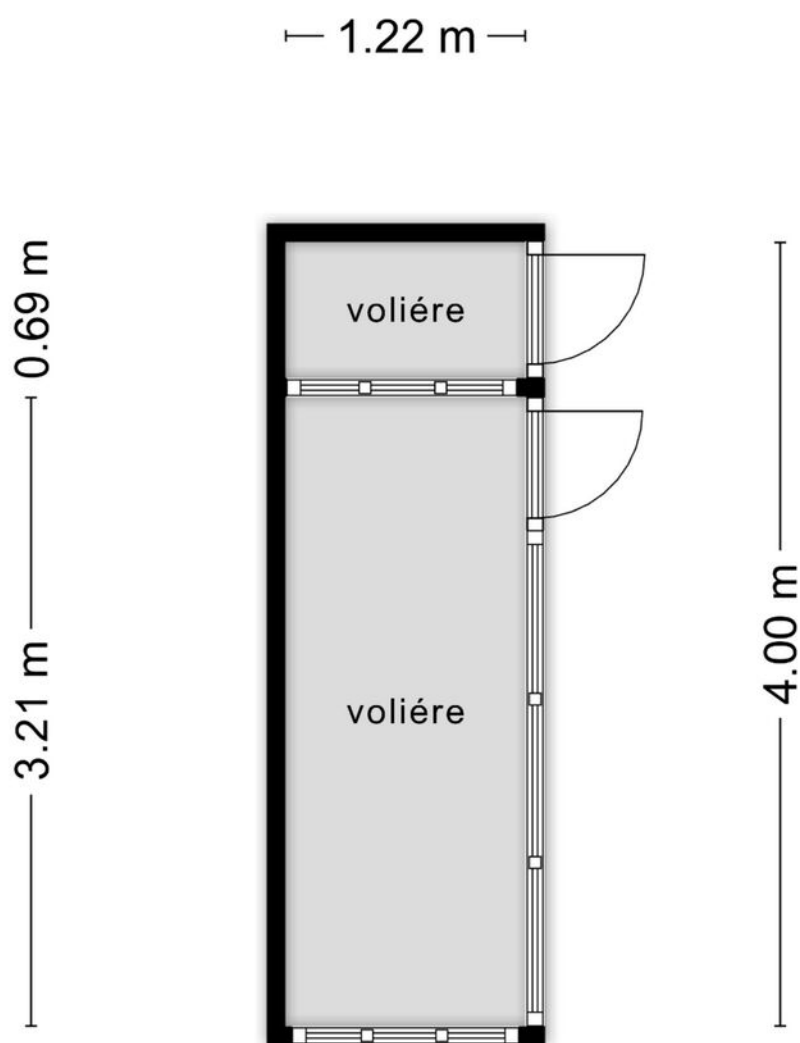
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



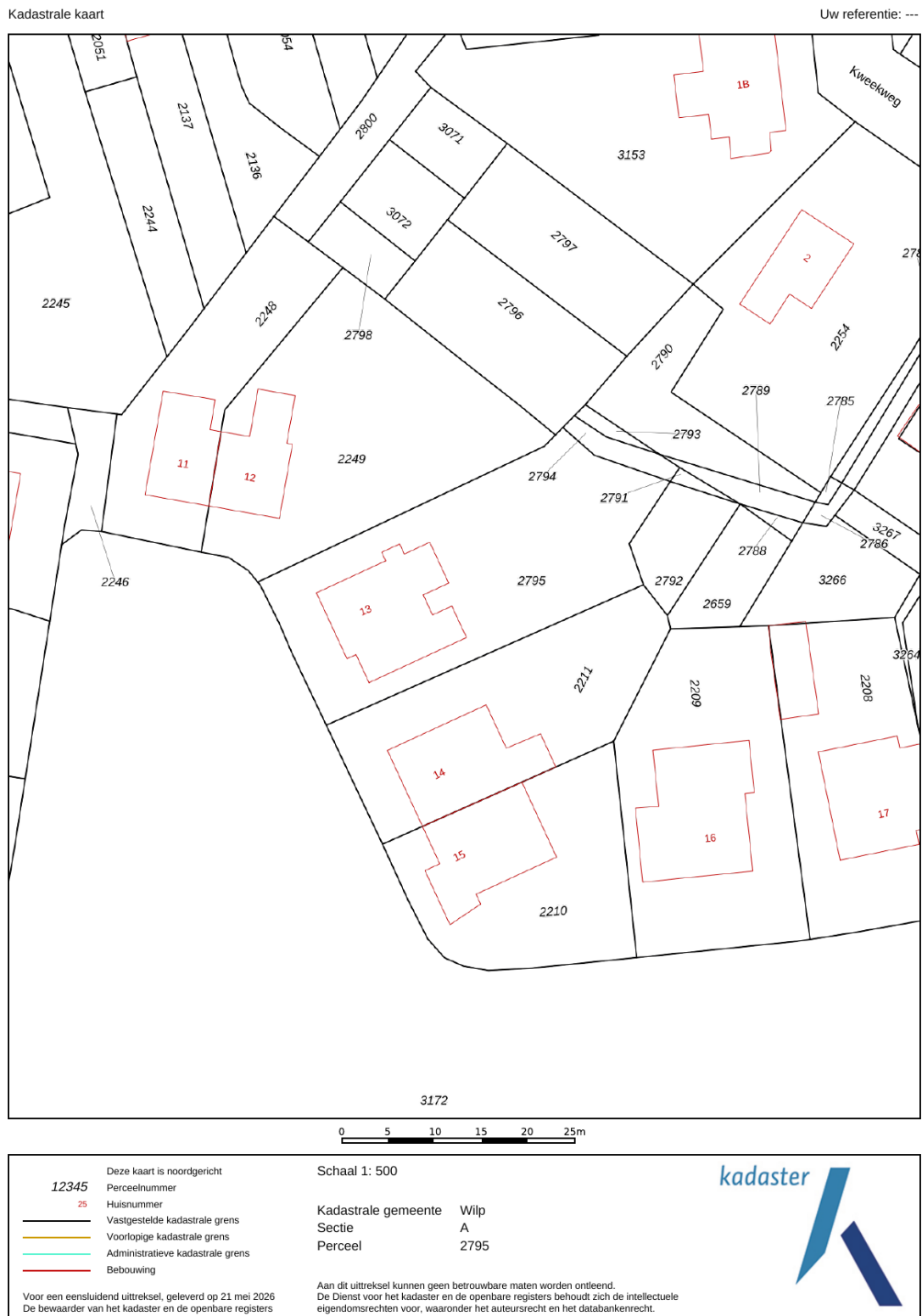
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	●		
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast slaapkamer	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- overgordijnen			●
- rolgordijnen	●		
- lamellen	●		
- jaloezieën	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	●		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	●		
- magnetron	●		
- oven	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)		●	
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toiletkast	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder		●	
- toiletborstel(houder)		●	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	●		
Kluis	●		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Airconditioning	●		
Screens	●		
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- boiler	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		●	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	●		
- Paviljoen	●		
- Tuin beregeninginstallatie incl. computer aansturing	●		

OVER DEVENTER



Eigenzinnig en bruizend

Deventer is een gezellige, sfeervolle Hanzestad waar altijd wat te zien, doen en te beleven is. Het historische stadscentrum met haar vele monumenten neemt je mee terug in de tijd, terwijl de stad rijk is aan moderne voorzieningen.

Groene en waterrijke stad

Deventer ligt aan de IJssel waar eindeloze wandel- en fietspaden te vinden zijn. De stad is omgeven door het IJssellandschap met uiterwaarden, houtwallen, landgoederen en waterwegen. De ommelanden reiken als groene aders tot diep in de stad wat uitnodigt om lekker te bewegen en te recreëren.

Juist die combinatie van een bruisende stad omgeven door water en groen, maakt Deventer zo speciaal.

Rust en
ruimte



Gezellige terrasjes



OVER ONS

Wonen, werken, leven!

Dit omvat in grote lijnen waar onze dienstverlening al jaren om draait. Samen met onze opdrachtgevers zoeken we altijd naar de beste ruimte om te wonen, werken en leven. Een plek waar we een groot deel van ons leven vertoeven. Daar waar we succesvol kunnen ondernemen of juist inspirerend kunnen werken. Een plek waar we ons zelf kunnen zijn, ons goed en bovenal thuis voelen.

Je vindt onze negen woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen. Daarnaast zijn we actief in de bedrijfsmakelaardij in de regio's Twente, Achterhoek en Stedendriehoek en hebben we een overkoepelende taxatieafdeling en hypotheekafdeling. En alles is erop gericht om jou volledig te ontzorgen.

*We helpen je
graag verder!*



ONZE VOORDELEN OP EEN RIJTJE

1.

We zijn marktleider van Oost-Nederland. Wij kennen de markt als geen ander en daar profiteer jij van.

2.

Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

3.

We weten alles over wonen en verhuizen én kunnen ook al jouw vragen over bijvoorbeeld financieringen beantwoorden.

4.

We bieden innovatieve oplossingen om jouw woning optimaal aan de markt te presenteren.



THOMA POST **HYPOTHEKEN**

Advies dat nooit stopt.



Wij als Thoma Post Hypotheken adviseren niet vanuit de uitgangspunten van de bank, maar juist vanuit jouw wensen en mogelijkheden. Met een ruime keuze in hypotheekverstrekkers vinden wij altijd de juiste deal.

Niet alleen op het gebied van rente, maar ook op het gebied van voorwaarden. Wij vergelijken daarbij een groot aantal aanbieders, waaronder ook jouw eigen bank. Met ervaren en gediplomeerde hypotheekadviseurs voorzien wij je van een goed advies, afgestemd op jouw specifieke en persoonlijke situatie.



Ben je benieuwd naar de mogelijkheden? Wij kunnen je snel helpen!

Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **085 - 203 0143**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.



PLAN EEN
AFSPRAAK

Team Hypotheken

Romin, Marvin, Stefan en Elisabeth





Gratis waardebepaling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Post Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



 **Thoma Post Makelaars**
 0570 60 02 07
 deventer@thomapost.nl

 /thomapostdeventer
 @thomapost.nl
 Thoma Post Makelaars

Mr. H.F. de Boerlaan 22
7417 DA Deventer
thomapost.nl