

Stromarkt 28  
Deventer

€ 700.000 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

137 m<sup>2</sup>

## Inhoud

527 m<sup>3</sup>

## Perceeloppervlakte

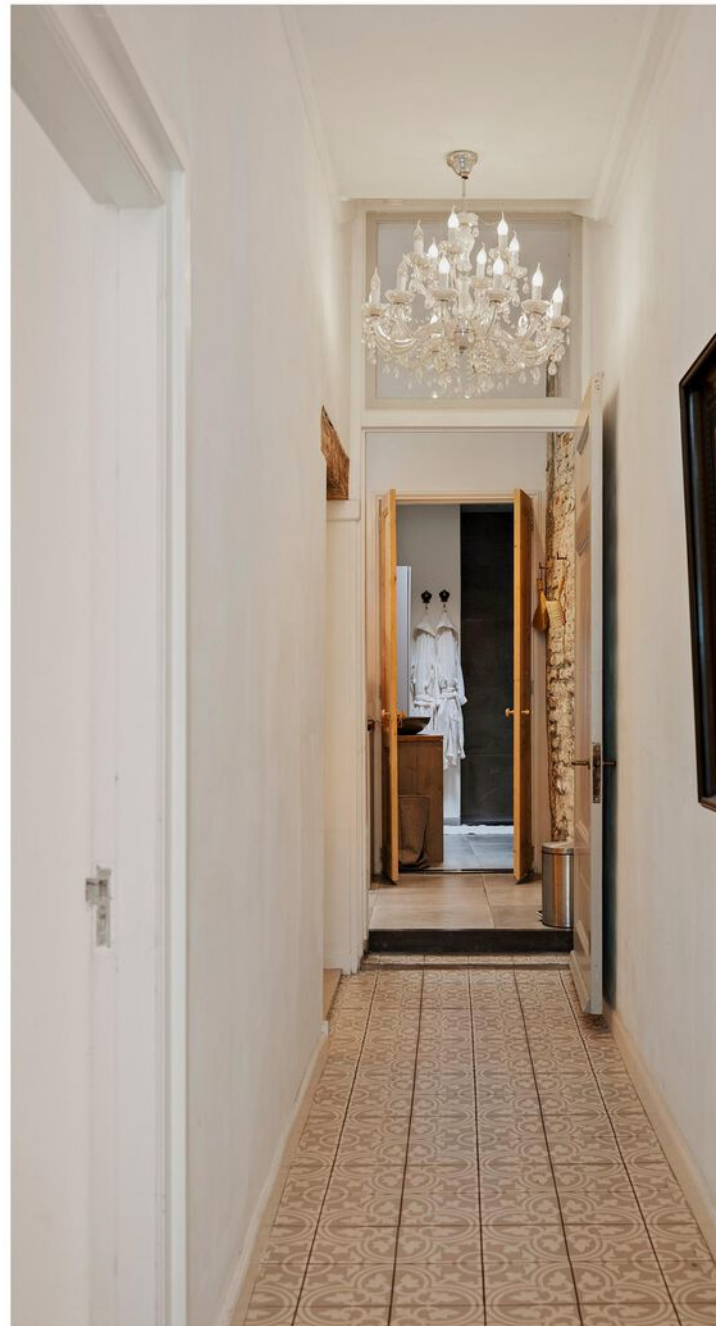
74 m<sup>2</sup>

## Slaapkamers

3

## Bouwjaar

1898



## Vraagprijs

€ 700.000 k.k.



***Droomt u van wonen midden in de binnenstad van Deventer, met gezellige terrassen, winkels, cultuur en dagelijkse voorzieningen letterlijk om de hoek? Benut dan deze uitzonderlijke kans.***

***Deze ruime en sfeervolle stadswoning combineert historische charme met hedendaags wooncomfort op een van de mooiste plekken van de stad.***

Achter de karakteristieke gevel gaat een verrassend ruim herenhuis schuil dat de afgelopen jaren met veel aandacht en respect voor het verleden is gerenoveerd. Authentieke elementen zijn zorgvuldig behouden gebleven en vormen samen met de moderne afwerking een stijlvol geheel. Hierdoor ontstaat een woning met een eigen karakter, veel leefruimte en een warme, uitnodigende sfeer.

Een van de absolute blikvangers is het royale dakterras. Hier geniet u in alle rust van de zon en een prachtig uitzicht over de historische binnenstad. Het is een heerlijke plek voor een ontspannen ochtendkoffie, een gezellige borrel met vrienden of lange zomeravonden onder de open hemel.

Daarnaast biedt de woning volop mogelijkheden voor verschillende woon- en gebruiksvormen. Op dit moment wordt een deel van het pand succesvol gebruikt als Bed & Breakfast met een uitstekende reputatie en een 'superhost'-status. Deze ruimte kan uiteraard ook uitstekend dienstdoen als kantoor aan huis, praktijkruimte, gastenverblijf of als zelfstandige plek voor een thuiswonend kind.

Wonen aan een sfeerful stadsplein.

De woning bevindt zich aan de Stromarkt, gelegen aan een van de drie historische Lebuinuspleinen. Dit plein is recent opnieuw ingericht en straalt rust en kwaliteit uit. In vergelijking met het Grote Kerkhof en de Nieuwe Markt kent deze locatie een meer ontspannen karakter, terwijl alle levendigheid van de binnenstad binnen handbereik blijft.

In de directe omgeving bevinden zich onder meer de bibliotheek, diverse horecagelegenheden, speciaalzaken en de karaktervolle Botermarkt. Veel van de omliggende monumentale panden zijn nog altijd particulier bewoond, wat bijdraagt aan de authentieke en prettige woonomgeving.

Verrassend ruim en bijzonder licht.

Dankzij de vele raampartijen beschikt de woning over een aangename hoeveelheid daglicht. Dit zorgt op iedere verdieping voor een open en ruimtelijk gevoel.

Bij binnenkomst valt direct de fraaie entree met mozaïekvloer op. Op de begane grond bevinden zich een woonkamer, slaapkamer, keuken, een toilet en een moderne badkamer met inloopdouche en wastafel. Een bijzonder detail vormt de zichtbaar gelaten eeuwenoude muur, die de ruimte extra sfeer en karakter geeft. Deze verdieping wordt momenteel gebruikt als B&B.

### ***Bijzonderheden:***

- Karakteristiek wonen!
- Midden in de binnenstad
- Royaal dakterras
- Succesvolle Bed & Breakfast

Meer centraal in de woning bevindt zich het trappenhuis. Aangrenzend zijn een tweede toilet en een ruime badkamer gesitueerd, voorzien van een dubbele wastafel en een royale inloofdouche.

Sfeervolle leefverdieping.

Via de authentieke trap bereikt u de eerste verdieping. Hier springt direct de speelse indeling in het oog. De moderne woonkeuken vormt het hart van deze verdieping en profiteert van lichtinval aan drie zijden. De keuken is uitgevoerd in een tijdloze combinatie van zachte grijs- en wittinten en beschikt over ruime werkbladen, veel kastruimte en diverse inbouwapparatuur. De doorlopende mozaïekvloer versterkt het stijlvolle geheel. Vanuit de keuken leidt een trap naar het hoger gelegen split-level gedeelte van de woning.

Woonkamer met uitzicht op het plein.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met prachtig uitzicht over het plein en de karakteristieke platanen. Deze groene omgeving geeft de locatie een bijna zuidelijke uitstraling. De ruimte wordt verder gekenmerkt door zorgvuldig gerestaureerde elementen, waaronder ambachtelijk vervaardigde kozijnen met bronskleurig beslag, brede eikenhouten vloerdelen, een fraaie schouw en originele vaste kasten.

Op deze verdieping is tevens een derde toilet aanwezig.

Dakterras en slaapkamers.

Een korte trap brengt u naar een extra slaapkamer, momenteel ingericht als kleedkamer. Vanuit deze ruimte heeft u directe toegang tot het zonnige dakterras. Het uitzicht op de imposante Lebuinuskerk is hier werkelijk bijzonder, zeker in de avonduren wanneer het monument sfeervol wordt verlicht.

De bovenste verdieping is bereikbaar via het centrale trappenhuis. Hier bevinden zich een lichte overloop met dakkapel, een praktische bergruimte met de cv-installatie en een ruime slaapkamer, eveneens voorzien van een dakkapel.

Alles binnen handbereik.

Wonen aan de Stromarkt betekent genieten van alles wat de binnenstad van Deventer te bieden heeft. Gezellige terrassen, restaurants, de weekmarkt, het filmhuis, theater, musea en een wandeling langs de IJssel bevinden zich op korte afstand. Ook het pontje naar de overzijde van de rivier ligt op loopafstand.

Stromarkt 28 is een unieke combinatie van historie, comfort, ruimte en flexibiliteit. Een instapklare stadswoning op een toplocatie, met als extra pluspunt de mogelijkheid om een uitstekend lopende Bed & Breakfast voort te zetten of de ruimte geheel naar eigen wens in te vullen.

**Energietabel**

D

**Verwarming**

c.v.-ketel, vloerverwarming

**Aantal kamers**

5

**Tuin**

zuidwest

## ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1898 (gemoderniseerd vanaf 2019)
- Woonoppervlakte: ca. 137 m<sup>2</sup>
- Inhoud: 527 m<sup>3</sup>
- Aanvaarding: Eventueel snel mogelijk.

Interesse in dit bijzondere woonhuis met veel mogelijkheden?

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](https://www.funda.nl).





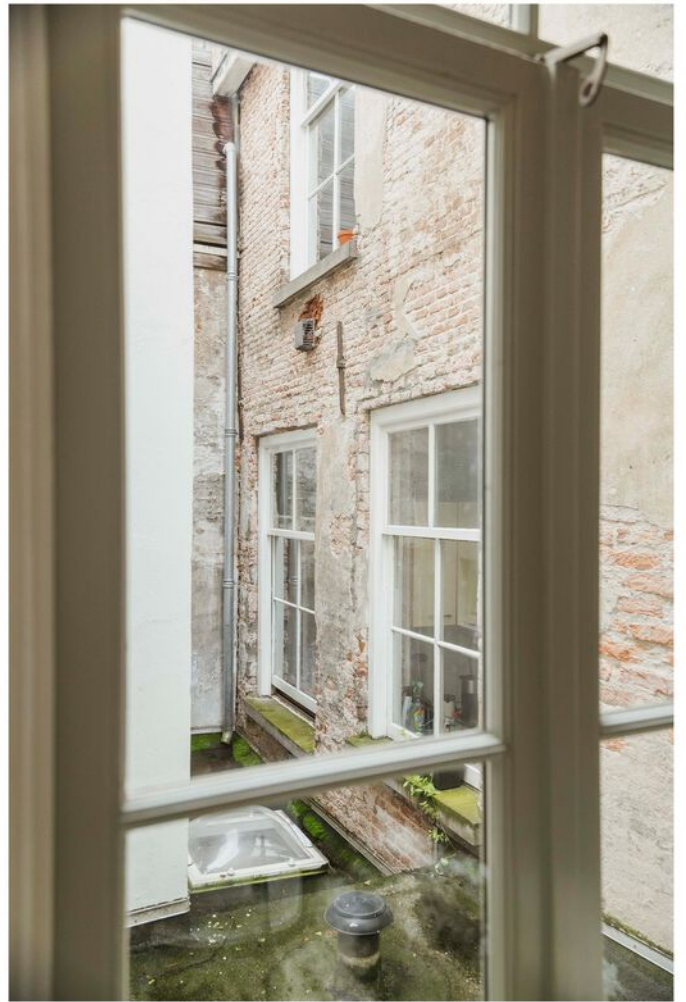




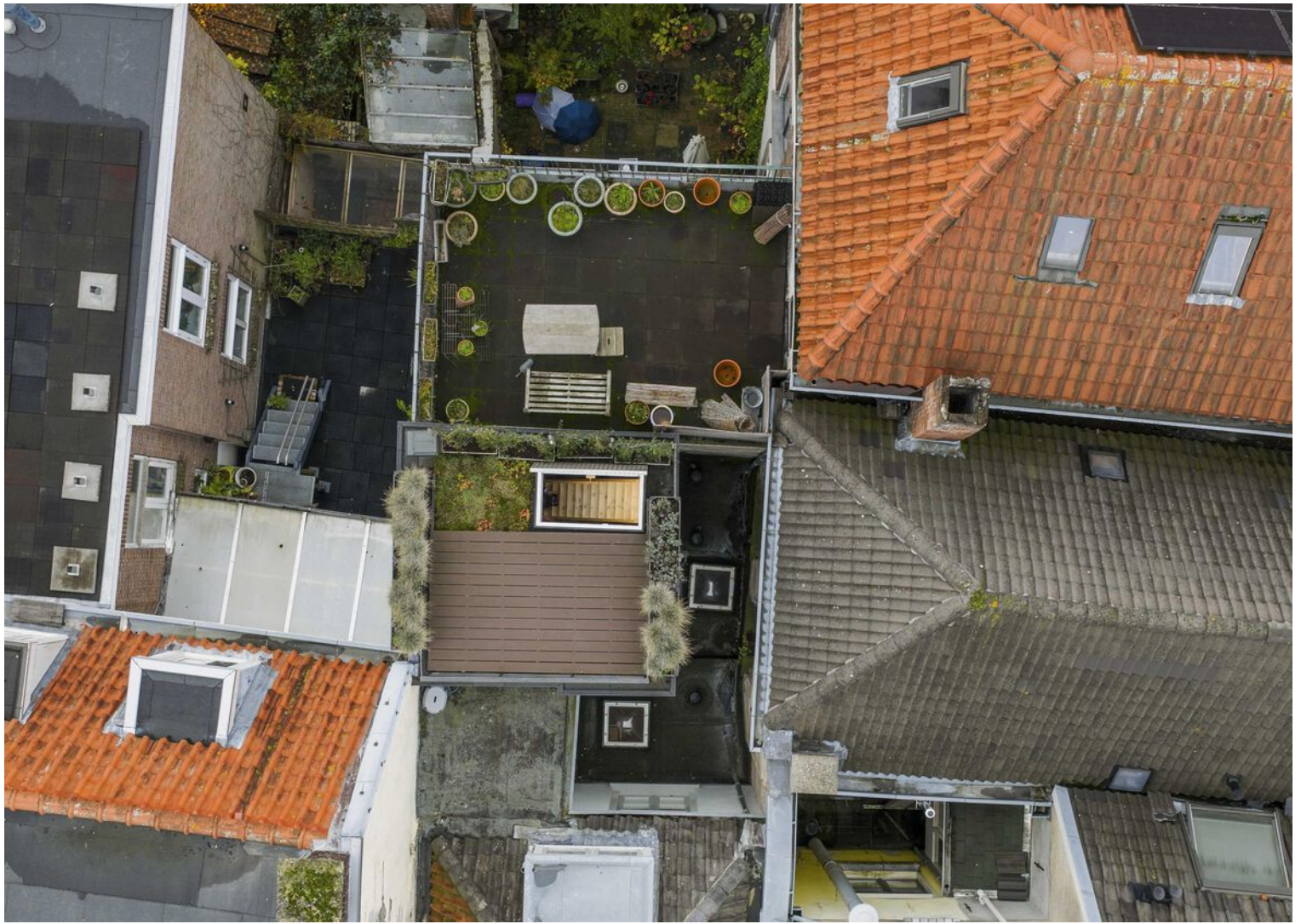


















# Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar

[nvm.nl](http://nvm.nl)



# Begane grond



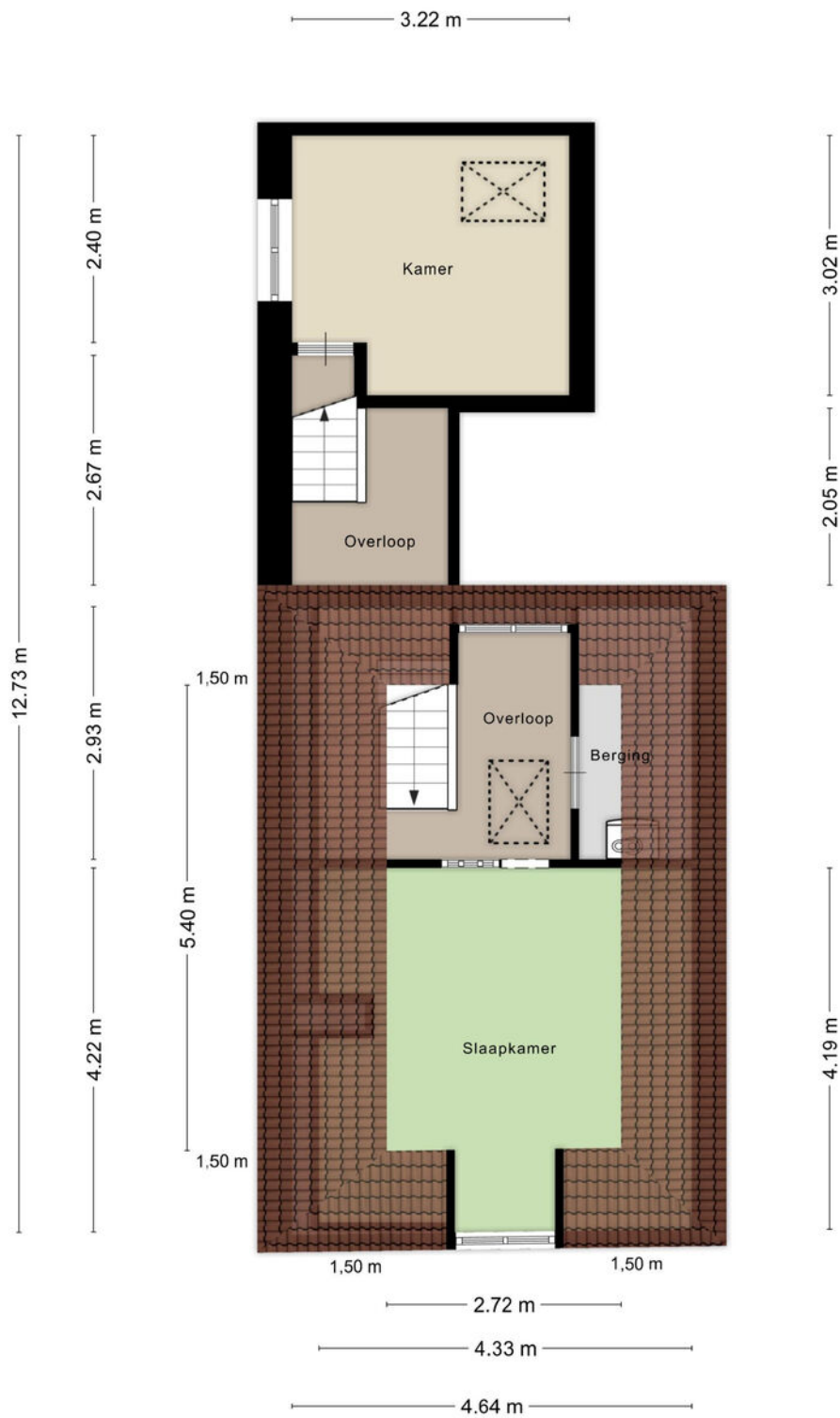
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Eerste verdieping



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

# Tweede verdieping



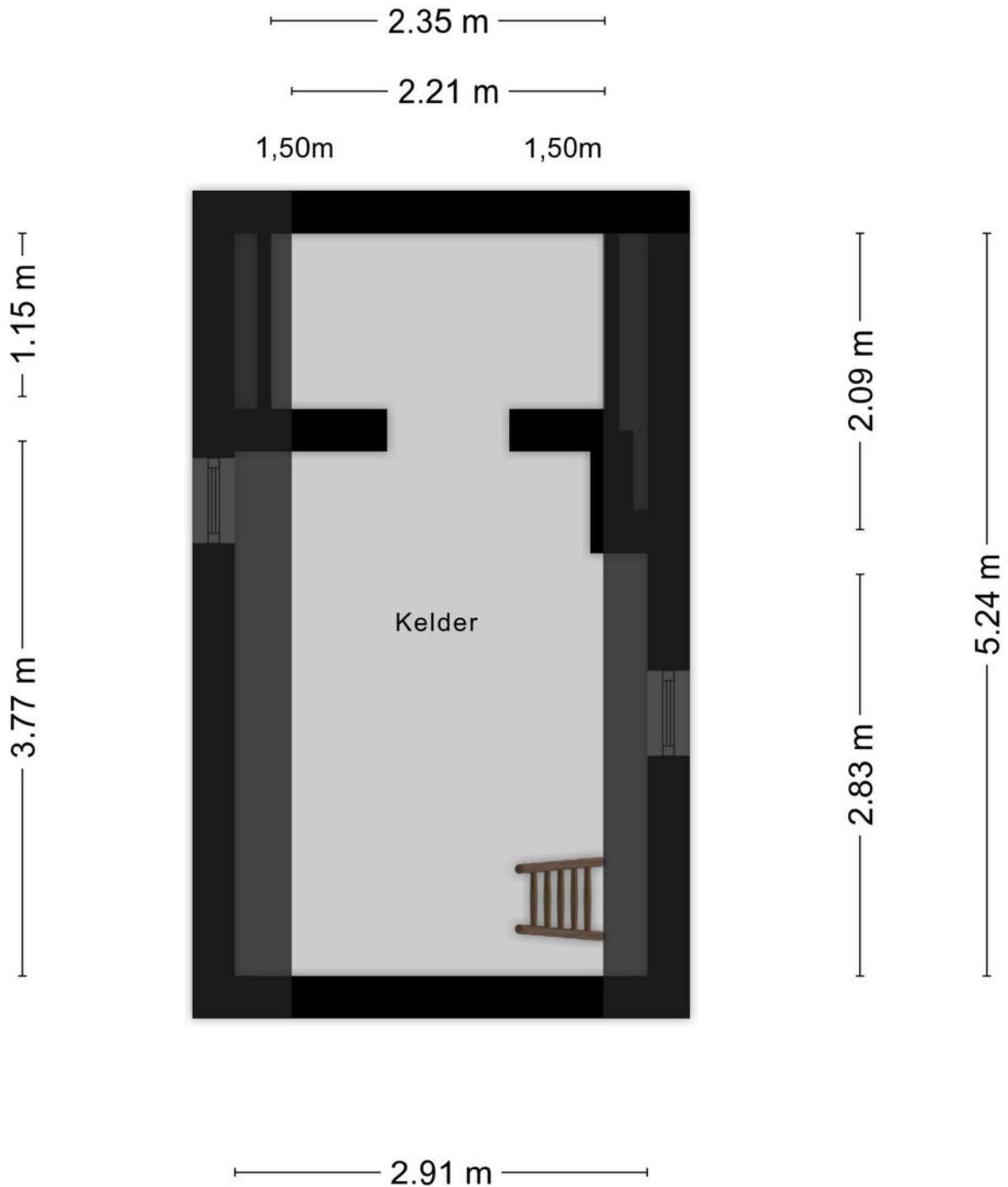
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Terras en zolder



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)

# 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 23 juni 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 6695</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>	
--	--	---



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)

