



**Geert Grootestraat 7**  
**Deventer**





**Sommige woningen vertellen een verhaal. Dit indrukwekkende herenhuis laat je dat verhaal iedere dag beleven.**

**Midden in het historische hart van Deventer, op slechts enkele stappen van De Brink, staat dit stijlvolle herenhuis uit 1871. Achter de karakteristieke gevel gaan historie, sfeer en eigentijds wooncomfort naadloos samen. Authentieke details, hoge plafonds en het imposante trappenhuis geven de woning een uitstraling die je zelden tegenkomt. Een unieke plek waar de charme van de 19e eeuw moeiteloos samengaat met het comfort van nu.**

**Hier woon je op een van de mooiste locaties van de binnenstad, in de luwte van de levendigheid maar met alles binnen handbereik. Wandel in enkele minuten naar de terrassen en restaurants op De Brink, de Walstraat met haar boetieks en speciaalzaken, de weekmarkt of de IJssel voor een ontspannen wandeling langs het water. Ook het NS-station, supermarkten en parkeergelegenheid bevinden zich op korte afstand. Een uitzonderlijke woonplek waar historie, gemak en het stadsleven dagelijks samenkomen.**

**Meer informatie, foto's en sfeerimpressie vind je op de unieke woningwebsite: [www.geertgrootestraat7.nl](http://www.geertgrootestraat7.nl).**

### **Indeling van de woning:**

#### **Begane grond:**

De authentieke vestibule vormt een passend welkom in dit herenhuis en leidt naar de centrale hal. Hier ervaar je direct de sfeer die de woning zo bijzonder maakt. Aan de linkerzijde bevinden zich de woonkamer en de aansluitende eetkamer. Rechtdoor ligt de leefkeuken. Vanuit de hal zijn daarnaast het toilet, een praktische vaste kast, de bordestrap naar de eerste en tweede verdieping en de vaste trap naar het souterrain bereikbaar.

De woonkamer vormt het hart van de woning. Hoge plafonds, grote ramen met paneelluiken, de fraaie visgraatvloer en de authentieke open haard zorgen voor een warme en uitnodigende leefruimte. De eetkamer staat in open verbinding met de woonkamer en beschikt over vaste kasten aan weerszijden van de openslaande deuren naar de tuin.

In de keuken is gekozen voor een tijdloze combinatie van de originele



terrazzovloer, karakteristieke wandtegels en stijlvolle keukenfronten. De royale opstelling, praktische provisiekast en de ruimte voor een eettafel maken dit tot een fijne plek om te koken en samen te komen. Vanuit de keuken stap je rechtstreeks de tuin in.

### Eerste verdieping

Via het imposante trappenhuis bereik je de overloop, die toegang biedt tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. Houten vloeren, hoge plafonds en de grote ramen zorgen ook op deze verdieping voor een lichte en aangename uitstraling.

De hoofdslaapkamer vormt een rustige plek om je terug te trekken en beschikt over openslaande ramen die zorgen voor veel daglicht.

De badkamer is zowel rechtstreeks vanuit de hoofdslaapkamer als via de overloop bereikbaar. De twee overige slaapkamers zijn beide voorzien van een entresol en lenen zich uitstekend als slaap-, werk- of hobbyruimte.

De badkamer is met veel aandacht ingericht en beschikt over een ligbad, royale inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet. Fijne wandtegeltjes combineren mooi met de robuuste vloertegel en sluiten aan bij de stijl van de woning. De openslaande ramen zorgen voor natuurlijke ventilatie en aangenaam daglicht.

### Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping met drie slaapkamers en een tweede badkamer. Deze verdieping laat zich geheel naar eigen wens indelen als slaap-, werk- of logeerverdieping.

De tweede badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel en toilet.

Daarnaast is op deze verdieping verrassend veel bergruimte aanwezig. Slim weggewerkt onder de schuine kap is vrijwel iedere beschikbare ruimte optimaal benut.

### Souterrain

Via de vaste trap in de hal bereik je het souterrain. Deze veelzijdige verdieping is ideaal als wijnkelder, provisieruimte, hobbyruimte of extra bergruimte.

De hoge gewelven en de ramen in voorgevel bieden daarnaast de mogelijkheid om, indien gewenst, circa 80 m<sup>2</sup> extra woonruimte te realiseren.

### Tuin en berging

De fraai aangelegde, groene binnentuin vormt een oase van rust midden in de historische binnenstad. Dankzij de slimme indeling zijn er meerdere terrassen waar je op elk moment van de dag kunt kiezen voor zon of schaduw; een heerlijke plek om te ontspannen of uitgebreid te tafelen.

De berging biedt ruimte voor tuingereedschap en seizoensspullen. Zowel vanuit de keuken als de eetkamer is de tuin eenvoudig bereikbaar.

### Bijzonderheden

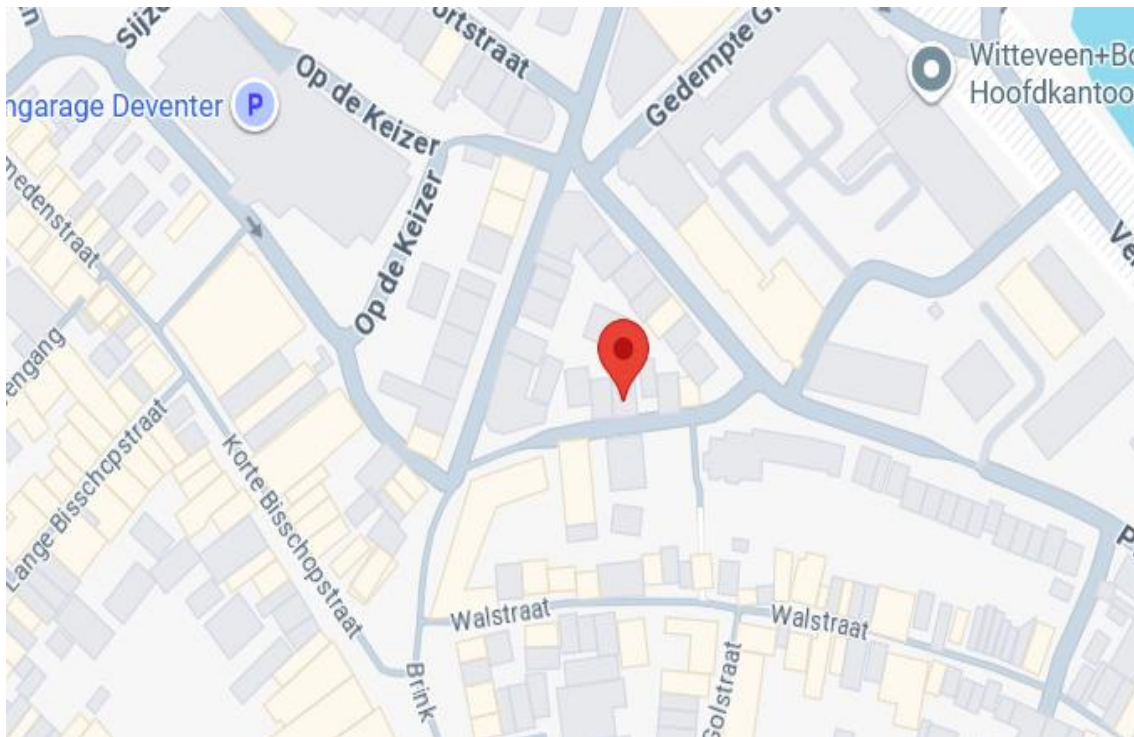


- Herenhuis uit 1871, gelegen in beschermd stadsgezicht
- Zes slaapkamers
- Twee badkamers
- Authentieke details, waaronder hoge plafonds en grote ramen
- Indrukwekkend trappenhuis en stijlvolle leefkeuken
- Fraai aangelegde binnentuin met berging
- Woonoppervlakte 223 m<sup>2</sup>
- Souterrain met praktische bergruimte (circa 80 m<sup>2</sup> extra woonruimte in potentie)
- Perceeloppervlakte 165 m<sup>2</sup>

Getreuer Makelaars nodigt je van harte uit om de sfeer en ruimte van deze bijzondere woning zelf te beleven.

Op zoek naar een professional?

De adressen van NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.nl.



## **OVERIGE INFORMATIE**

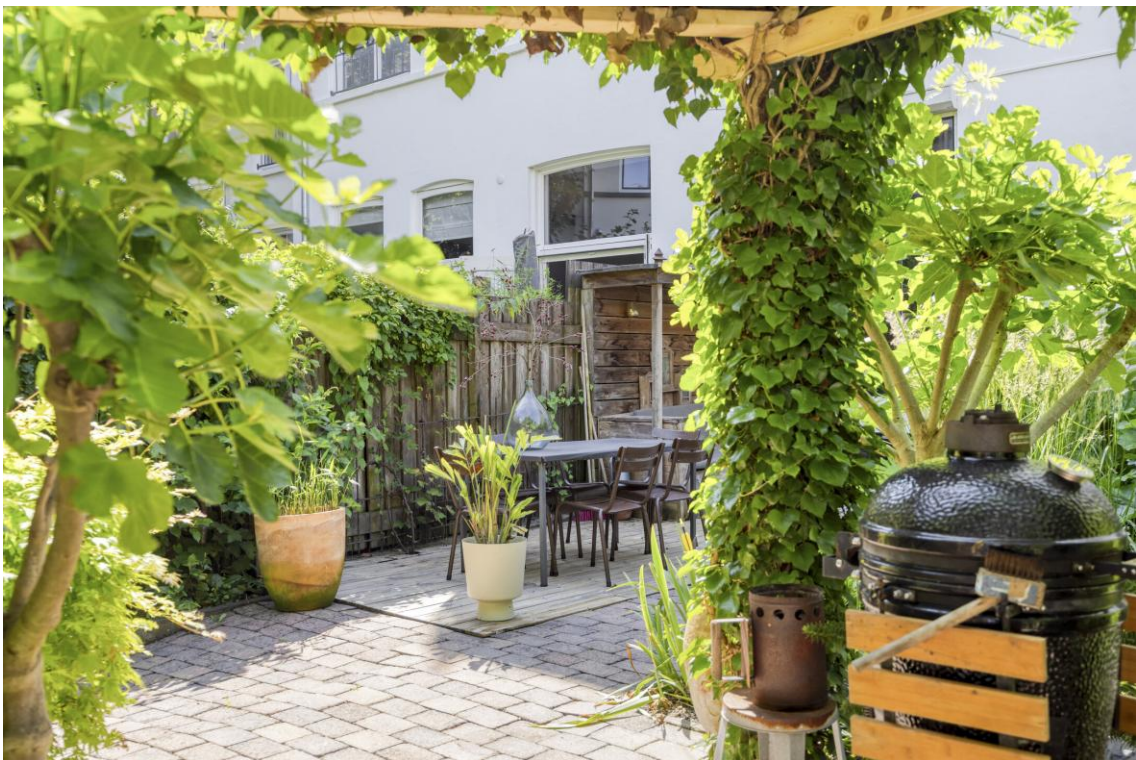
Geert Grootestraat 7, 7411 GS Deventer



<b>Kadastrale gemeente:</b>	Deventer
<b>Sectie:</b>	E
<b>Nummer:</b>	5546
<b>Grootte:</b>	165 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	223 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	1103 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar:</b>	1871
<b>Oplevering:</b>	In overleg
<b>Roerende zaken:</b>	Zie lijst roerende zaken
<b>Verwarming:</b>	Nefit HR C.V.- ketel (2005)
<b>Warmwater:</b>	Via C.V.-ketel (combiketel) + Boiler
<b>Isolatie:</b>	Dakisolatie, dubbel glas, HR + glas
<b>Energie-label:</b>	C-label geldig tot 21-04-2036



Geert Grootestraat 7, 7411 GS Deventer































































Geert Grootestraat 7, 7411 GS Deventer



## Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



# GETREUER

MAKELAARS

Afspraak maken?

0570 - 51 60 61



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



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

Geert Grootestraat 7, 7411 GS Deventer



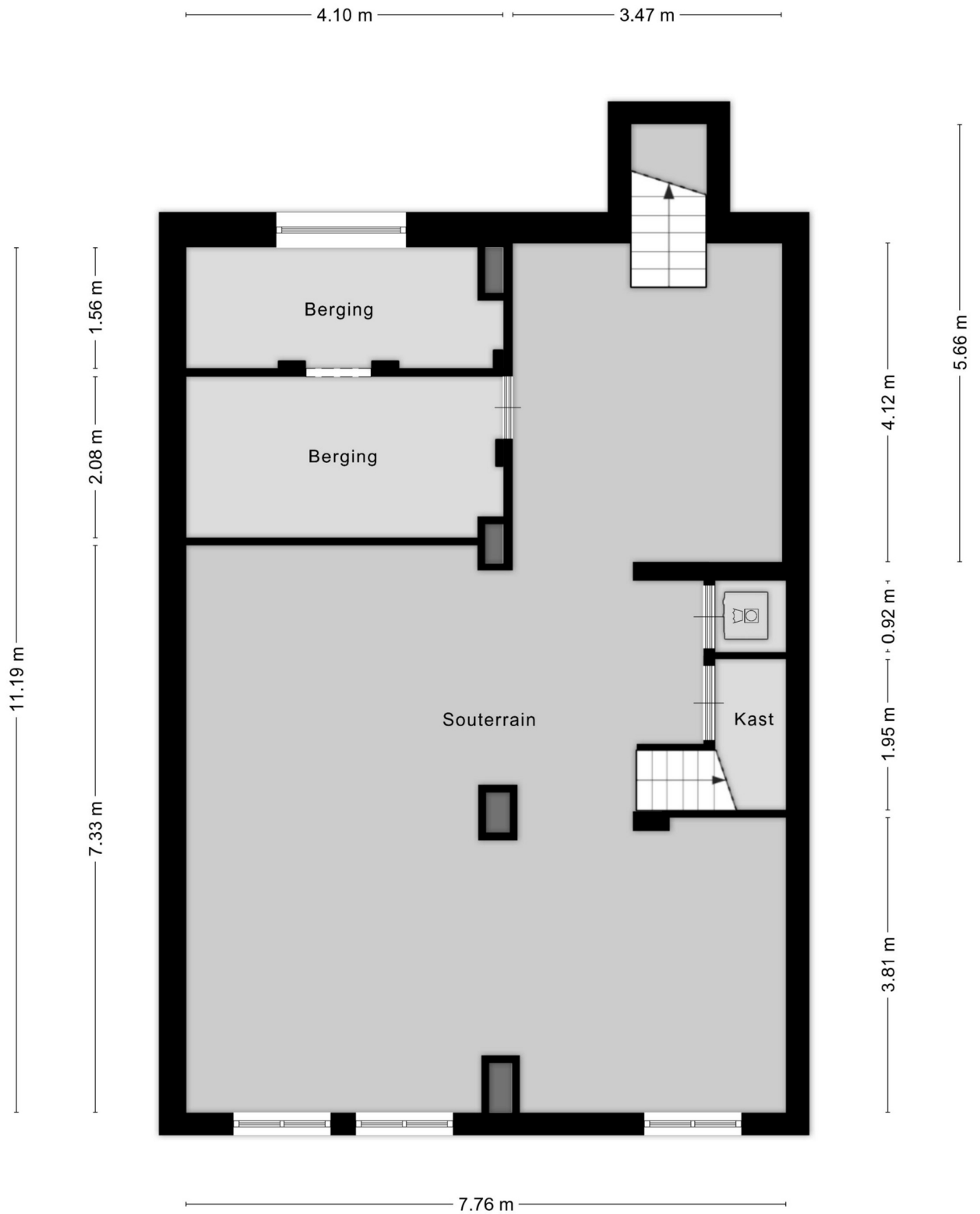
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Geert Grootestraat 7, 7411 GS Deventer



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

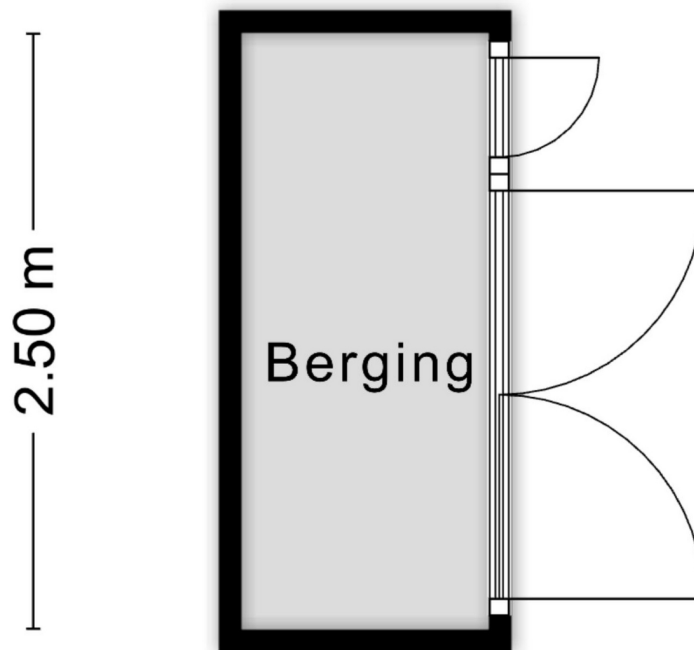
± 0.98 m ± 0.92 m ±



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

Geert Grootestraat 7, 7411 GS Deventer

← 1.03 m →



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



# Lijst van zaken



## Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Geert Grootestraat 7, 7411 GS Deventer

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<b>Woning</b>				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Parketvloer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- (Gas) fornuis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vriezer	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
- RVS planken/plankjes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Sanitair/sauna</b>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- fontein in de gang bij het toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Douche (cabine/scherm)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Wastafel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toiletkast	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- design verwarmingselement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Lijst van zaken



## Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

(Voordeur)bel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rookmelders	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Klok)thermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Boiler (hoort bij de CV)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rolluiken	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– twee rolluiken tuinkant	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## Tuin

### Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
tuinkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Verlichting/installaties

Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

## Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,  
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,  
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



## ALGEMENE INFORMATIE

### Onderzoeksplicht van de koper

Voordat u een bod uitbrengt op een woning, gaan wij er vanuit 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

U kunt voor uw onderzoek ook gebruik maken van de volgende stukken, welke bij ons op kantoor ter inzage liggen:

- Eigendomsbewijs van de woning (aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, dit noemt met ook wel erfdienstbaarheden. Deze worden overgedragen wanneer er een nieuwe eigenaar komt en dit wordt gewoonlijk vastgelegd in het eigendomsbewijs). Een voorbeeld van een erfdienstbaarheid is het "recht van overpad"; dit houdt in dat meerdere eigenaren gebruik maken van een pad, dat bijvoorbeeld achter de woningen langsloopt. Het eigendom hiervan wordt gedeeld door alle eigenaren die gebruik maken van dit pad.
- Kadastraal uittreksel en kaart

Bij appartementen zijn er aanvullende stukken aanwezig:

- Akte van splitsing (hierin staat vastgelegd hoe een appartementcomplex is opgesplitst in de verschillende appartementen)
- Reglement van splitsing
- Statuten van de Vereniging van Eigenaren (o.a. balans, notulen)
- Huishoudelijk reglement

### 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 (b.v. voorbehoud voor financiering)

Indien u een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient bij het bod te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek nodig is. Een ontbindende voorwaarde voor financiering geeft u dan meestal zo'n vier weken de tijd om uw financiering te regelen. Over deze ontbindende voorwaarde dienen partijen het wel eens te zijn vóór de (mondelinge) 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. De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. De koopakte wordt bindend na het verstrijken van de 3 dagen bedenktijd!**

### **Schriftelijkheidsvereiste**

Sinds september 2003 moet de koop van een woonhuis schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Deze regel brengt mee dat enkel mondelinge overeenstemming de particuliere koper niet bindt zolang die overeenstemming niet schriftelijk is vastgelegd. Een verkoper kan zich op het schriftelijkheidsvereiste beroepen om onder de mondeling bereikte overeenstemming uit te komen. Op 9 december 2011 heeft de Hoge Raad uitgesproken dat ook een verkoper niet gebonden is aan een louter mondelinge overeenstemming.

### **Waarborgsom**

Tenzij anders afgesproken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper na het tot stand brengen van de overeenkomst, op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn/haar keuze voor een bedrag van 10 % van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie, welke verstrekt kan worden door een Nederlandse bankinstelling.

### **Bieding**

Als u een bod wilt uitbrengen, kunt u het beste eerst contact opnemen met ons kantoor om de diverse bijzonderheden van het biedproces bij onroerende zaken te bespreken. Indien er meerdere gegadigden zijn voor een object, behoudt de verkoper zich het recht voor om tot een besloten biedsysteem over te gaan.

### **Koopakte**

De koopakte zal door ons kantoor worden opgemaakt volgens de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### **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 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 een ouderdomsclausule worden toegevoegd.



Annemijn

---

Amber

---

Erwin

---

Lisette

---

## Is dit de woning waar u graag zou willen wonen?

Dan volgt nog de spannende zoektocht naar een passende financiering. Want niet de koop van een huis is de belangrijkste financiële beslissing in uw leven, dat is het afsluiten van een hypotheek.

In die zoektocht is een betrouwbare hypotheekadviseur met ruime ervaring in het vak van doorslaggevend belang. Een Erkend Hypothecair Planner kijkt veel verder dan alleen naar de laagste hypotheekrente. Een hypotheek moet namelijk passen bij uw huidige persoonlijke en financiële situatie, maar bovenal ook toekomstbestendig zijn.

Al geruime tijd werken wij naar volle tevredenheid samen met Michel van Malkenhorst van De Hypotheekshop Deventer-centrum. Een hypotheekadviseur die onze werkwijze deelt: persoonlijk, betrokken en deskundig. Wij kunnen u dan ook van harte aanraden om met De Hypotheekshop contact op te nemen voor een vrijblijvend gesprek!



Hypotheek adviseur:

***Michel van Malkenhorst***

Hypotheekshop Deventer-centrum

Kazernestraat 2

7411 CJ Deventer

T: 0570 – 572 209

E: [deventer737@hypotheekshop.nl](mailto:deventer737@hypotheekshop.nl)

W. [hypotheekshop.nl/deventercentrum](http://hypotheekshop.nl/deventercentrum)

Voor meer informatie of een vrijblijvend gesprek verwijzen wij u graag naar Michel van Malkenhorst.

PS: Een afspraak inplannen kan eenvoudig via de website.

Met vriendelijke groet,

**Getreuer Makelaars**

De makelaar die weet  
wat er in de regio speelt.

**0570 - 51 60 61**



[www.getreuer.nl](http://www.getreuer.nl)

