



Westerkamp 10 Deventer

© 2026 OpenDeur - Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



OpenDeur[®]

Vrijstaande villa met royaal perceel en energielabel A+

Hoogwaardige afwerking, van vloer tot nok

Zodra je de ruime hal van de woning binnenkomt via de voordeur met overdekte entree, merk je direct de ruimte, het licht en de zorgvuldige afwerking die deze woning zo aantrekkelijk maakt. Via de ruime hal betreedt je de royaal opgezette woonkamer, en dankzij de grote raampartijen valt het daglicht rijkelijk naar binnen. De marmeren natuurstenen vloer geeft de woonkamer een warme, stijlvolle uitstraling, terwijl vloerverwarming en airconditioning het binnenklimaat het hele jaar aangenaam houden. Via de schuifpui loop je zo de tuin in, binnen en buiten vloeien hier mooi in elkaar over.

Aan de woonkamer grenst de halfopen keuken voorzien van vloerverwarming en grote raampartijen die zorgen voor veel lichtinval en zicht op de tuin. De U-vormige keuken met granieten werkblad, waterkering en backsplash bevat Siemens Topline apparatuur waaronder een koel-/vriescombinatie, vaatwasser 12 couverts, ceramische kookplaat, inbouw afzuigkap en oven met magnetronfunctie, en sluit naadloos aan op de leefruimte. Vanuit de keuken is de ruime kelder van 10,5 m² via een vaste trap te betreden evenals een praktische bijkeuken met wasmachine aansluiting en ruimte voor wasdroger en extra koelkast en toegang tot de besloten achtertuin.



Op de begane grond bevindt zich ook een volwaardige slaapkamer met en-suite badkamer voorzien van vloerverwarming, toilet, douche en wastafel, wat de woning uitstekend geschikt maakt voor gelijkvloers wonen. De inpandige, dubbelsteens geïsoleerde en verwarmde garage voorzien van wateraansluiting biedt extra comfort en kan bovendien onderdeel worden van een tweede woondeel bij een eventuele inwoonsituatie. In de ruime hal bevindt zich een toilet met fonteintje, de meterkast en de toegang tot de woonkamer, bijkeuken, slaapkamer, inpandige garage en bovenverdieping.

Volop ruimte op de verdiepingen

Op de eerste verdieping, toegankelijk via een brede rechte trap met leuningen aan beide zijden, gaat het gevoel van ruimte, licht en kwaliteit gewoon verder. De overloop met airconditioning en de slaapkamers zijn voorzien van een luxe visgraat klik-PVC vloer. Een keuze die tegelijk praktisch en onderhoudsvriendelijk is. De royale master bedroom met airconditioning beschikt over inbouwkasten met verlichting en schuifdeuren, met een praktische indeling van leg- en hanggedeeltes. Een extra grote tweede kamer met airconditioning die zich boven de garage en de slaapkamer beneden bevindt. En er is een derde slaapkamer.



De badkamer is voorzien van een douche, ligbad, toilet, dubbele wastafel, en vloerverwarming waardoor iedereen in huis voldoende ruimte en comfort heeft. De ruime zolderverdieping te bereiken met een vlizotrap, een handige extra bergruimte.

Een tuin om écht in te leven

De tuin rondom de villa is een plek waar je vanzelf tot rust komt. Groene beplanting en een besloten ligging zorgen voor echte privacy. Een prima plek om je tijd met familie en of vrienden te besteden. De meerdere ruime terrassen met basalt bestrating zijn heerlijk om lange zomerse avonden door te brengen, of gewoon rustig te genieten van een zonnige ochtend met een kop koffie.

Het gazon blijft het hele jaar fris en groen dankzij een grondwaterpomp en een automatisch Rainbird sprinklersysteem met druppelslang, de tuin verzorgt zichzelf, zodat jij gewoon kunt genieten. Sfeervolle vaste buitenverlichting maakt de tuin ook na zonsondergang een fijne plek om te vertoeven. Het royale perceel biedt bovendien een aantrekkelijke extra mogelijkheid: er mag een vrijstaand bijgebouw van maar liefst 60 m² worden geplaatst. Denk aan een ruime garage, een werkplaats, een hobbyruimte of een tuinstudio, de keuze is geheel aan jou!



Duurzaam wonen met bijzonder lage energiekosten

Wat deze villa ook zo prettig maakt, is haar uitzonderlijke energieprestatie. Met energielabel A+ woon je hier comfortabel én toekomstbestendig. Een Daikin hybride warmtepomp met Intergas ketel, 36 zonnepanelen op het zuiden (9,18 kWp, met een opbrengst van 6,08 MWh in 2025) en een thuisbatterij van 17,8 kW zorgen samen voor bijzonder lage energielasten. De batterij werkt ook als noodstroomvoorziening, bij stroomuitval draaien apparatuur en internet gewoon door. HR+ en HR++ beglazing en elektrisch bedienbare rolluiken maken het geheel compleet. De woning is voorzien van veiligheidsloten, op alle openslaande ramen bevinden zich sloten en alle

schanieren hebben pen gat verbindingen. De aluminium rolluiken zorgen naast isolatie ook voor extra veiligheid. Een alarm met mogelijkheid tot aansluiting op meldcentrale complementeert de extra veiligheidsvoorzieningen van deze villa.

Rustig, maar midden in alles

De ligging van deze villa in Deventer is perfect, aan het eind van een doodlopende weg en op fietsafstand van het sfeervolle stadscentrum, supermarkten, sportfaciliteiten en het treinstation. De dichtstbijzijnde uitvalsweg bereik je binnen drie minuten rijden, waardoor je met je auto snel onderweg bent. Rustig wonen in de stad, met alles wat je nodig hebt binnen handbereik.

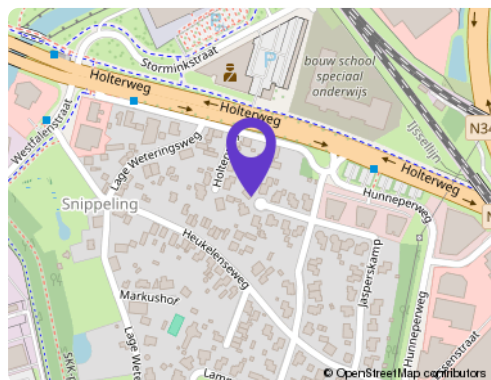




Kenmerken

Westerkamp 10
7418 GD Deventer

Type woning	Vrijstaande villa
Bouwjaar	2001
Inhoud	847 m ³
Woonoppervlakte	192 m ²
Aantal kamers	5
Slaapkamers	4
Perceel	704 m ²



Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Ligging	-
Oppervlakte	-
Achterom aanwezig	-

Energie

Energielabel	A+
Verwarming	Vloerverwarming (gedeeltelijk), CV-ketel en warmtepomp
Warmwater	CV-ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Berguimte

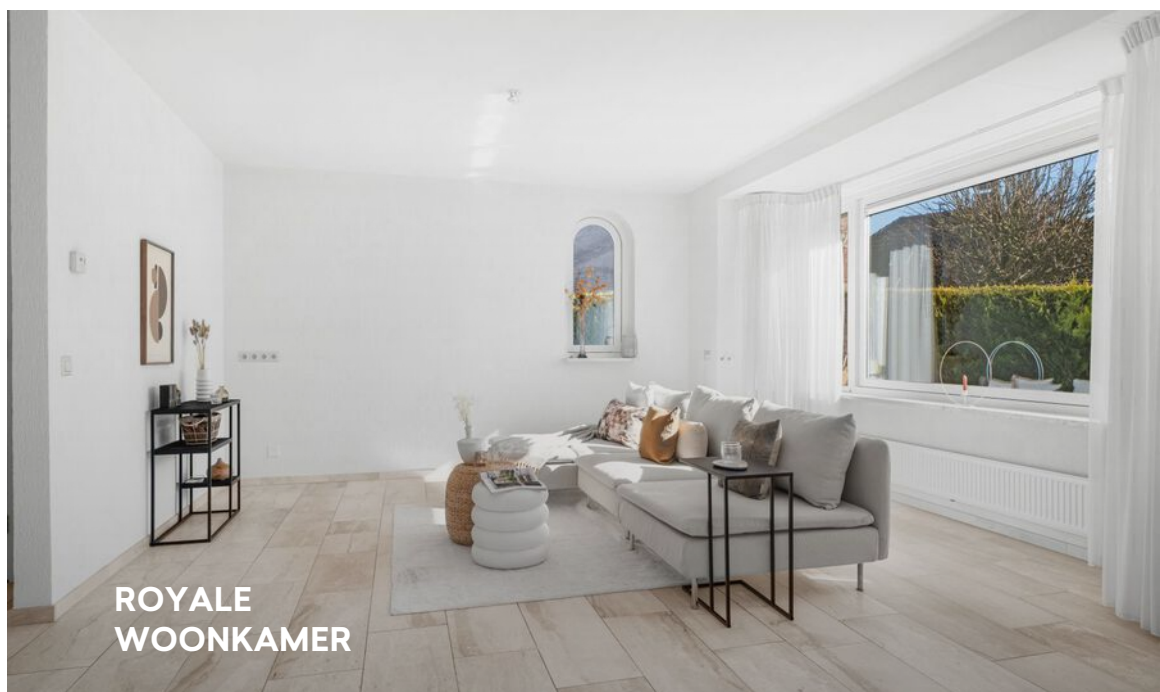
Schuur/berging	Inpandig
Voorzieningen	-
Isolatie	-

Parkeergelegenheid

Soort	Op eigen terrein
-------	------------------

Voorzieningen

Soort	Glasvezelkabel, zonnepanelen, alarminstallatie, tv-kabel en mechanische ventilatie
-------	--

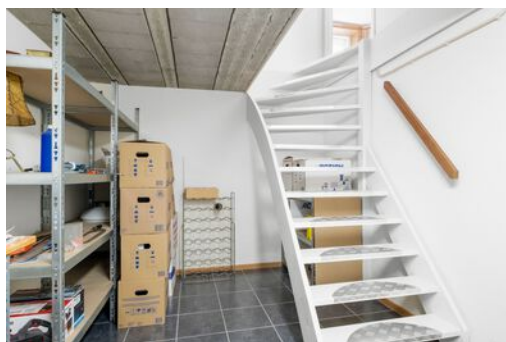


ROYALE
WOONKAMER



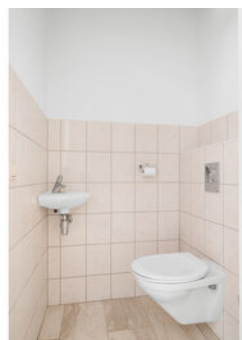
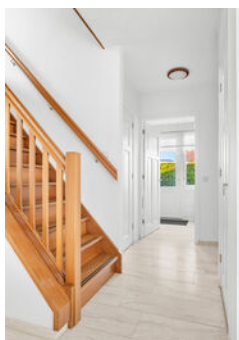
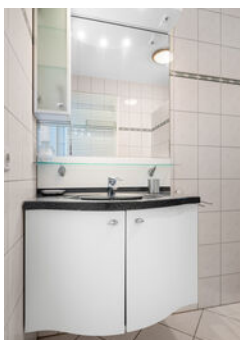


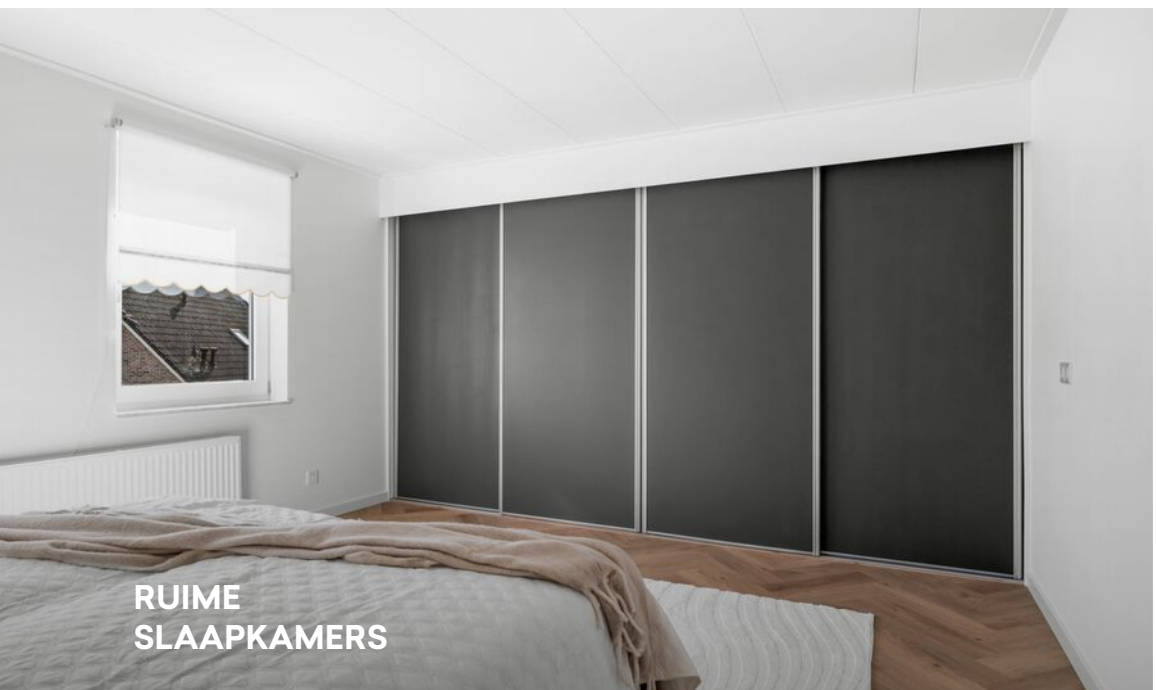


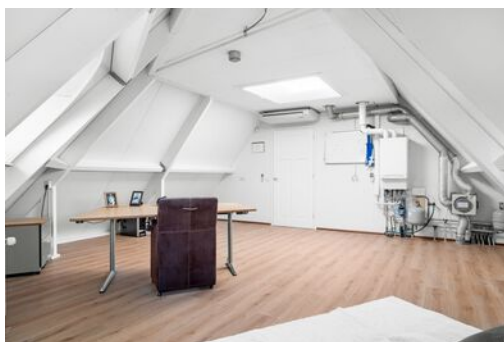




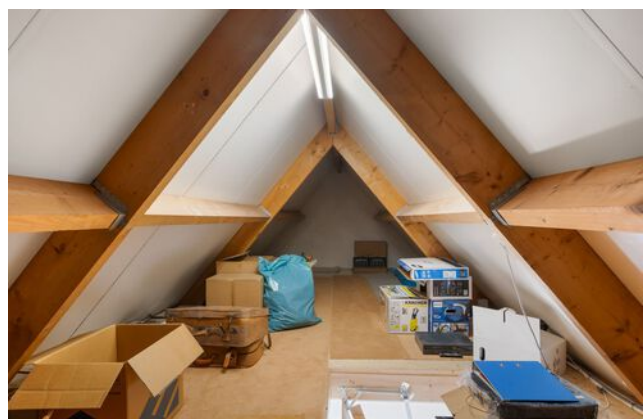
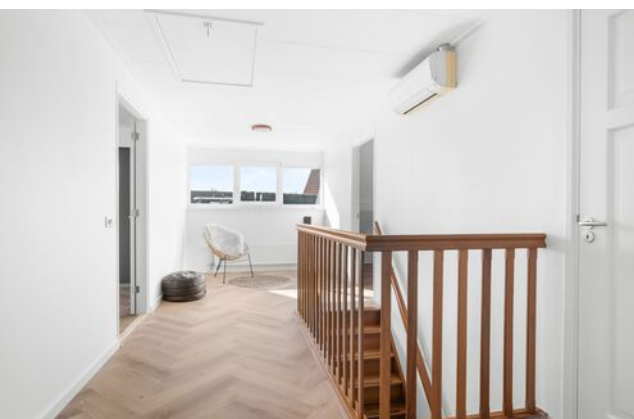
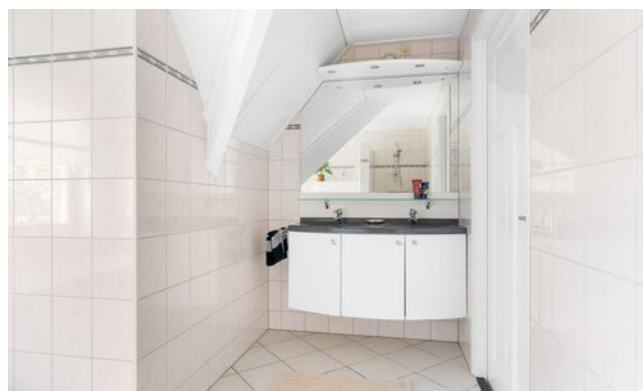
**SLAAP-/BADKAMER
OP BEGANE GROND**











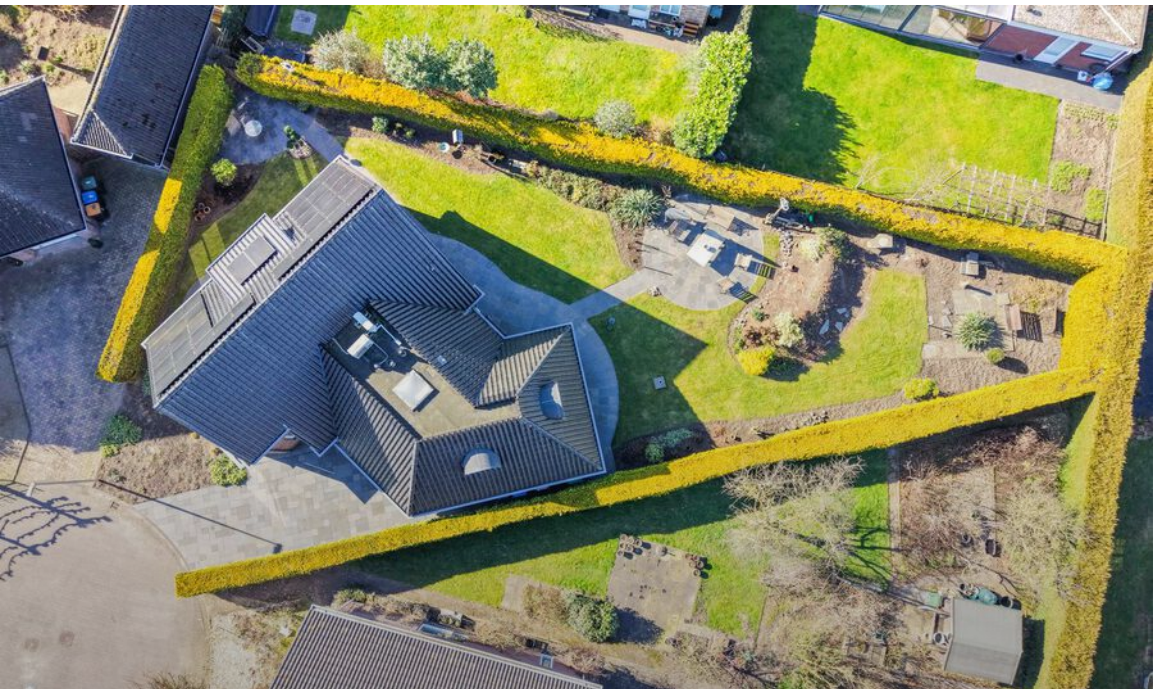












Plattegrond

Begane grond



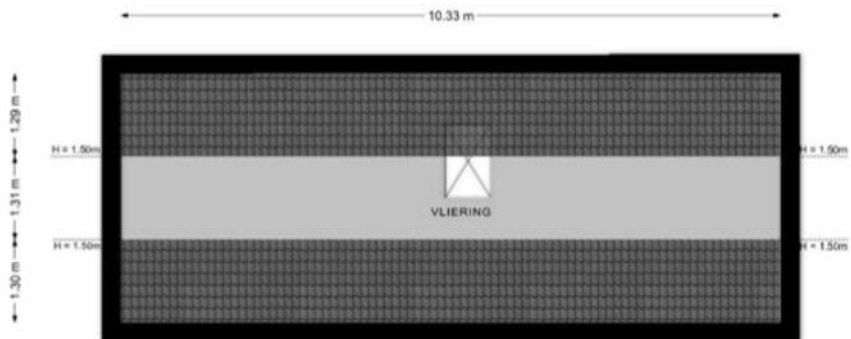
Plattegrond

Eerste verdieping



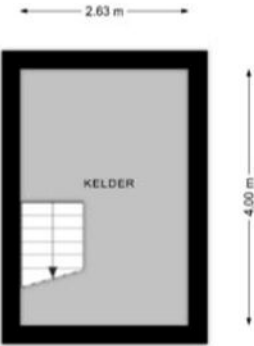
Plattegrond

Vliering



Plattegrond

Kelder



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
Verlichting			
- Opbouwspots / armaturen / lampen	✓		
- Plafonnaires	✓		
- Buitenverlichting	✓		
- Waterpomp	✓		
- Staande brievenbus	✓		
Raamdecoratie/Zonwering			
- Gordijnrails	✓		
- Jaloezieën	✓		
- Rolgordijnen	✓		
- Vitrages	✓		
Vloerdecoratie			
- Laminaat	✓		
- PVC vloer	✓		
Overig			
- Vaste kasten	✓		
- Tuinbanken en tafels	✓		
- Kinderkoppen in tuin	✓		
Keuken			
Keuken en (inbouw)apparatuur			
- Afzuigkap	✓		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- (Combi)magnetron	✓		
- (Combi)oven	✓		
- (Gas)fornuis	✓		
- Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
- Koelvriescombinatie	✓		
- Kokendwaterkraan	✓		
- Kookplaat	✓		
- Vaatwasser	✓		
- Vriezer	✓		
Sanitair en wellness			
Toilet			
- Fontein	✓		
- Toilet	✓		
- Toiletborstel(houder)	✓		
- Toiletrolhouder	✓		
Badkamer			
- Ligbad	✓		
- Toilet	✓		
- Toiletrolhouder	✓		
- Wastafelmeubel(s)	✓		
Installaties			
Verwarming			
- CV met toebehoren	✓		

Lijst van zaken

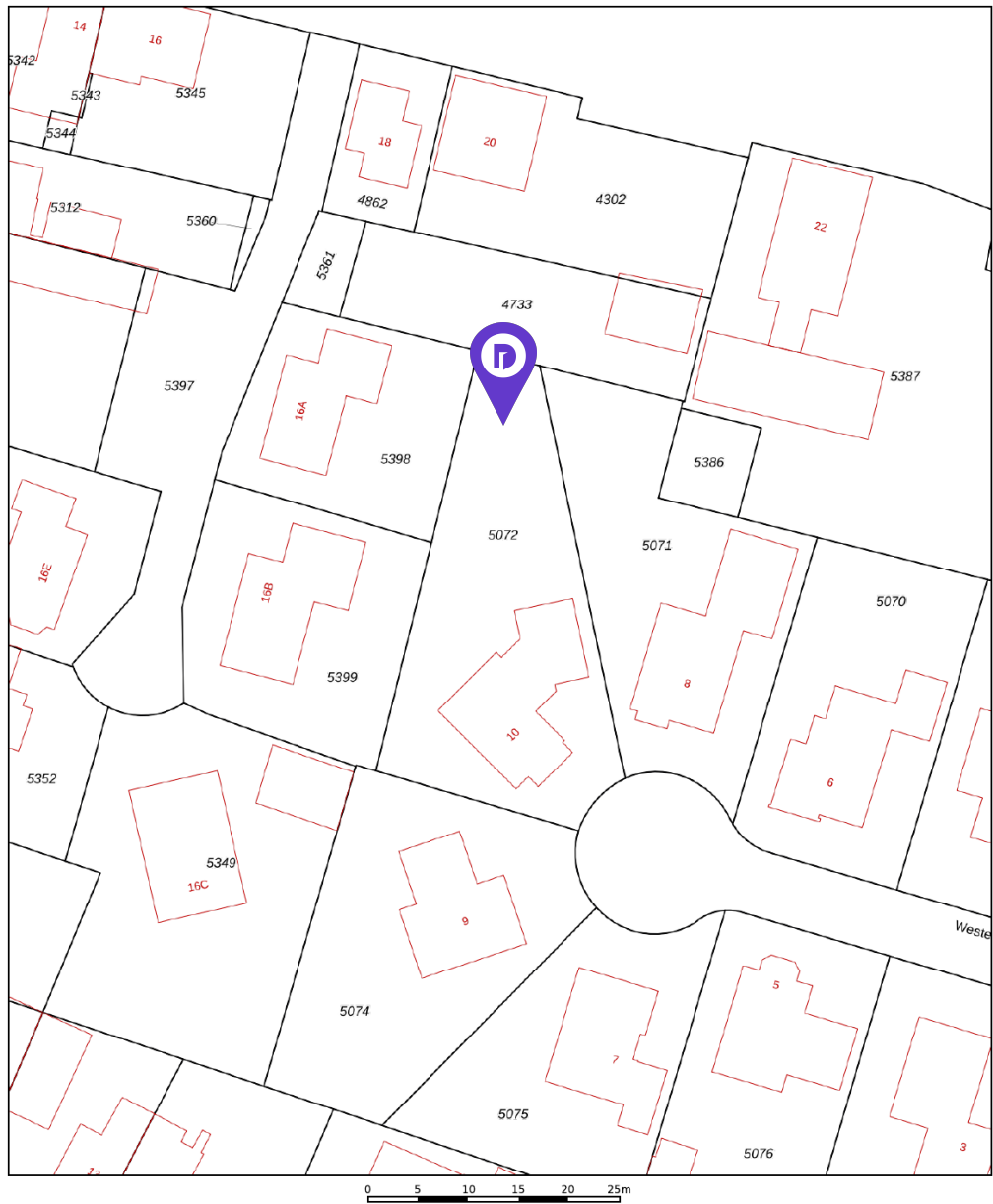
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- (Klok)thermostaat	✓		
- Warmtepomp	✓		
Warmwatervoorziening			
- Via CV-installatie	✓		
Energiebesparing			
- Zonnepanelen	✓		
- Batterijopslagsysteem 16.8kW	✓		
- Inverters PV+Batterijopslagsysteem	✓		
Ventilatie			
- Airconditioning met toebehoren	✓		
- Mechanische ventilatie	✓		
Communicatie			
- Internetaansluiting	✓		
Exterieur en veiligheid			
Exterieur			
- Brievenbus	✓		
- Screens / rolluiken	✓		
- (Voordeur)bel	✓		
Veiligheid			
- Alarminstallaties	✓		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- Rookmelders	✓		
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat		✓	
Tuin			
Inrichting			
- Beplanting	✓		
- Beregeningsinstallatie	✓		
- Grondwaterpomp	✓		
- Tuinaanleg / bestrating	✓		
Verlichting / Installaties			
- Buitenverlichting	✓		
- Tijd- of schemerschakelaar / bewegingsmelder	✓		
Bijgebouwen			
- Kasten / werkbank in tuinhuis/berging	✓		

Kadastrale kaart

Situatie



Gemeente: Deventer Sectie: H Perceelnummer: 5072 Oppervlakte: 704 m² Omvang: Geheel perceel

Zoek jij een makelaar met een moderne en krachtige aanpak? Wij gaan een paar stappen verder door de inzet van slimme software en moderne marketing. Het resultaat is een soepel (ver)koopproces, waarmee we de belangrijkste transactie in het leven van onze klanten simpel en transparant maken. Dus of je nou een huis wil verkopen of juist op zoek bent naar je droomhuis, als verkoop- en aankoopmakelaar halen we altijd het maximale eruit voor jou!



Waarom OpenDeur?



Bereik meer kopers door heel Nederland

Door de inzet van onze slimme technologie bereiken we door heel Nederland meer kopers voor jouw woning.



Onovertroffen woningpresentatie

Laat je woning eruit springen met een onovertroffen woningpresentatie. Je kunt maar één keer een eerste indruk geven.



Een bezichtiging en bieding voor iedereen

Dit lijkt logisch, maar veel makelaars bieden dit niet. Bij ons mag iedereen bezichtigen en bieden. Zo krijg jij gegarandeerd het beste bod.



Je bent verkocht voor de beste prijs

Van bezichtigingen tot onderhandelingen, onze makelaars halen op elk moment het maximale uit de verkoop van jouw woning.

Haal het maximale uit de verkoop van je woning

Bekijk onze pakketten op [OpenDeur.nl](https://opendeur.nl)

Gevalideerde taxaties (NWWI)

Snel, voordelig en accuraat € 674

- Snelle woningopname
- Uitgewerkt binnen enkele werkdagen
- Erkend door alle geldverstrekkers
- Lokale NVM taxateur

Stuur een mail naar taxatie@opendeur.nl

Bezichtiging plannen?

Een bezichtiging plannen kan gemakkelijk via ons online platform



Stap 1

Ga naar OpenDeur.nl en klik op 'Woningaanbod'



Stap 2

Selecteer de woning en plan een bezichtiging



Stap 3

Na de bezichtiging kun je de verkoper en ons eenvoudig via het platform laten weten wat je van de woning vindt

Bieding doen?

Ook een bieding doen is simpel via ons online platform

Stap 1

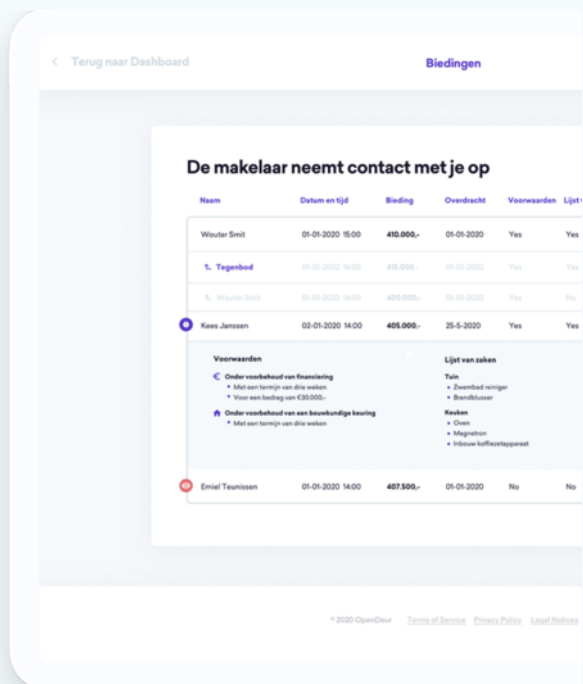
Log in op ons platform en klik op 'Woningaanbod'

Stap 2

Selecteer de woning en klik op 'Doe een bieding'

Stap 3

Via het online formulier kan je gemakkelijk de bieding doen



Je droomwoning gevonden? Gefeliciteerd!

Wil je snel duidelijkheid?
Plan een gratis gesprek bij jou thuis.

Wij helpen je met het financiële plaatje

Je hebt een huis gevonden waar je je nieuwe thuis van wilt maken. Wat een geweldig vooruitzicht! Maar voordat je kunt gaan klussen en inrichten, moet eerst de hypotheek worden geregeld. Daar helpt Driehoek Advies bij.

Heb je de woning gekocht?

Een woning kopen gaat niet over één nacht ijs, zeker als jouw hypotheek zorgt voor een nieuw financieel plaatje. We kijken naar je maandlasten, of deze passen bij je levensstijl en uitgavenpatroon. Een hypotheek afsluiten gaat namelijk niet alleen over je woning en je woonwensen; het gaat om jouw financiën en hoe jij je leven kunt leiden. Nu én later.

Gratis berekening

Je wilt duidelijkheid hoeveel je kunt lenen en wat de maandelijkse kosten zijn? Maak een vrijblijvende afspraak met een van onze hypotheekadviseurs voor een gratis berekening. Zij komen graag bij jou thuis voor een persoonlijk gesprek.

De adviseurs van Driehoek Advies



Mark
Bruins



Bjorn
Harleman



Dennis
Klein Hegeman

Wil je een afspraak maken of heb je een vraag?

Op werkdagen zijn we telefonisch bereikbaar van 8.30 tot 22.00 uur op 085 - 06 05 337. Stuur je ons een bericht per e-mail? Dan ontvang je binnen één werkdag een reactie van ons.



Goed om te weten

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop gelden de hieronder opgenomen verkoopvoorwaarden. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst gaan we er van uit dat je deze verkoopvoorwaarden hebt gelezen en aanvaard.

Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

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.

Bedenktijd

Een aspirant-koper krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur nadat de tussen beide partijen opgemaakte en ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper gegeven is, waarvoor aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt om 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. 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.

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

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

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 meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond. Bij het vaststellen van de verkoopprijs is hiermee rekening gehouden en eventuele gebreken komen voor rekening en risico van koper.

Voorbehoud en onderzoeksplicht

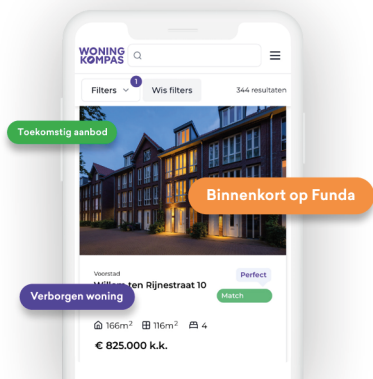
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie en visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of je eigen aankoopmakelaar kan je hierover informeren.

Disclaimer

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



OpenDeur®



**WONING
KOMPAS**



Als eerste toegang tot het meest uitgebreide woningaanbod, én extra functies waarmee je andere woningzoekers altijd een stap voor bent.

Registreer je nu via woningkompas.nl



Vragen?

Je kan altijd even appen met één van onze makelaars op 085 303 48 63



ONDER ARCHITECTUUR GEBOUWD

EEN WONING VAN UITZONDERLIJKE MAKELIJ

Kwaliteit die zich *laat navertellen*

WESTERKAMP 10 · DEVENTER

*Een overzicht van de materialen, installaties en architectonische signatuur
die deze woning onderscheiden — groen en in hoge mate zelfvoorzienend in
energie — en waarom de vraagprijs ónder de herbouwwaarde ligt.*

KWALITEITS- & WAARDEDOSSIER · 2026

Inhoudsopgave

I	Introductie	1
	Meer dan een woning — een bouwwerk van klasse	
II	Materialen & Architectuur	2
	Uitgevoerd in edele materialen	
III	Comfort, Energie & Terrein	3
	Comfort en autonomie op het hoogste niveau	
IV	De Waarde-onderbouwing	4
	Vraagprijs onder de werkelijke waarde	
V	Tot Slot	5
	Een zeldzame gelegenheid	

DE ESSENTIE

Meer dan een woning — een *bouwwerk van klasse*

Deze woning is onder architectuur ontworpen en met hoogwaardige, duurzame materialen uitgevoerd. Waar vergelijkbare woningen in de omgeving werden gebouwd naar de norm van hun tijd, is hier consequent gekozen voor kwaliteit die generaties meegaat — zichtbaar in de signature-details, en onzichtbaar in de constructie, isolatie en installaties.

De vraagprijs bedraagt **€ 950.000 k.k.** — terwijl de totale herbouw- en vervangingswaarde, inclusief grond, wordt geraamd op circa **€ 1,17 miljoen.**

Dat verschil is geen toeval, maar het gevolg van een markt die bouwkwaliteit van dit niveau in deze omgeving nauwelijks als referentie kent. Wie hier koopt, verwerft een woning die niet voor deze prijs opnieuw te realiseren is. Een cosmetische actualisering van keuken en badkamers — beide premium uitgevoerd en nog in zeer goede staat — is daarbij ingecalculeerd.

192 m²

WOONOPPERVLAK

847 m³

INHOUD

704 m²

PERCEEL

Gelijkvloers

SLAAPKAMER +

BADKAMER

BENEDEN

+ Kelder

SOUTERRAIN

Op de volgende pagina's vindt u een gestructureerd overzicht — met uitsluitend A-merken in installaties, sanitair, sluitwerk en apparatuur, voor een lagere faalkans en een langere levensduur.



Indeling & Ruimte

ROYAAL · GELIJKVLOERS · TOEKOMSTBESTENDIG

- Vier slaapkamers, waarvan één op de begane grond — gelijkvloers en levensloopbestendig bewoonbaar
- Master bedroom met royale inbouwkast, als maatwerk meegebouwd
- Twee badkamers, verdeeld over begane grond en verdieping
- Royale, volledig betegelde bijkeuken
- Kelder / souterrain — een zeldzaamheid die je in hedendaagse nieuwbouw vrijwel niet meer aantreft

DE SIGNATUUR VAN HET HUIS

Uitgevoerd in *edele materialen*

01 Dak & Gevel

DUURZAAM · ONDERHOUDSARM · KARAKTERVOL

- *Signature halfronde dakramen (boog)*, bekleed met koper
- *Signature boogramen* — architectonisch handschrift
- Keramische dakpannen van eerste kwaliteit
- Zinken dakgoten en regenpijpen — dakgoten in cassette-uitvoering, regenpijpen voorzien van bladvangers
- Hardstenen dorpels en geglazuurde raamdorpels

02 Kozijnen, Deuren & Beveiliging

MASSIEF · DUURZAAM · VEILIG

- *Hardhouten kozijnen en deuren* door het gehele huis
- *Massieve binnendeuren in paneel uitvoering* — geen holle standaarduitvoering
- *Elegante erker* en royale schuifpui
- *Kwaliteits hang- en sluitwerk en veiligheid* conform hoogwaardige beveiligingsnorm
- *Alarminstallatie* voor de gehele woning

03 Vloeren & Afwerking

NATUURSTEEN · TIJDLOOS · WAARDEVAST

- *Gehele benedenverdieping in marmeren vloer*
- *Luxe visgraat klik-PVC vloer op de bovenverdieping (2025)*
- *Travertijnen vensterbanken*, zowel boven als beneden
- Consequent hoogwaardige afwerking in elke ruimte

04 Entree & Ontvangst

ALLURE VANAF DE EERSTE STAP

- *Overdekte entree* voor de woning
- *Overdekte garage-entree* met automatische spotlights
- Automatische, afstandsbedienbare sectionaaldeur

05 Water & Techniek

ONZICHTBAAR, ONMISBAAR

- *Watersluiting rondom de woning*
- *Drain onder de schuifpui* — bouwtechnisch doordacht tegen inwatering
- *Sprinklerinstallatie* voor de tuin
- *Grondwaterpomp* voor duurzame watervoorziening

Compleet uitgerust

Comfort en autonomie op *het hoogste niveau*

06 Recent Onderhoud & Verduurzaming

INSTAPKLAAR · ACTUEEL BIJGEHOUDEN

- *Buitenschilderwerk 2024–2025* uitgevoerd in Sikkens Rubbol kwaliteitsverf
- *Binnenschilderwerk begane grond en bovenverdieping 2025* — deuren, kozijnen, wanden en plafonds in Sigma kwaliteitsverf S2U Nova Satin en SigmateX Latex, schrobklasse A (eenvoudig schoon te maken)
- *Grotendeels opnieuw gestuukt 2025* — slaapkamers en overloop boven, hal inclusief plafond, toilet en slaapkamer beneden
- *Verduurzaming December 2024* — hybride warmtepomp en thuisbatterij recent geïnstalleerd

07 Klimaat & Comfort

BEHEERSING PER RUIMTE

- *Vloerverwarming* in woonkamer, keuken en beide badkamers
- *Airconditioning in meerdere ruimtes*
- *Elektrische rolluiken* boven en beneden
- *Elektrisch zonnescree*n bij erker/uitbouw beneden

08 Energie & Autonomie

TOEKOMSTBESTENDIG WONEN

- *Energielabel A+* — uitzonderlijk voor bouwjaar 2001
- *Zonnepanelen* — 36 stuks, 9,8 kWp
- Ongevoelig voor het vervallen van de salderingsregeling — dankzij eigen opslag en directe zelfconsumptie
- *Thuisbatterij van 17,8 kWh* — in hoge mate zelfvoorzienend (December 2024)
- *Backup bij netuitval* — de woning draait door als het net wegvalt
- *Nagenoeg nul op de meter* — met dynamisch contract
- *Hybride warmtepomp* als kern van de energie-infrastructuur (December 2024)
- *Krachtige 3-fase aansluiting* — capaciteit voor warmtepomp, laden en uitbreiding
- *Extra ruim voorzien van wandcontactdozen* in elke ruimte

09 Garage & Terrein

AFGEWERKT TOT IN DE DETAILS

- *Inpandig geïsoleerde garage*, voorzien van verwarming en wateraansluiting
- *Ruime oprit* met parkeerplek voor meerdere auto's
- *Recht op een bijgebouw tot 60 m²* — vastgelegd in het bestemmingsplan (werkplaats, hobbyruimte of tuinstudio aan u de keuze)
- *Maatwerk basalt tegelbestrating* rondom de gehele woning
- *Vaste tuinverlichting* — sfeervol en functioneel
- Een tuin als een plaatje — perfect onderhouden, met smaakvolle onderhoudsarme voortuin en meerdere terrassen voor zowel zon als schaduw

WAAROM DE PRIJS EEN KOOPKANS IS

Vraagprijs ónder de *werkelijke waarde*

De herbouw- en vervangingswaarde beantwoordt één vraag: wat kost het om deze woning met perceel en volledige uitrusting vandaag opnieuw te realiseren? Dit getal staat los van smaak of buurtreferenties.

Casco & hoogwaardige afwerking 847 M³ × € 750 · PREMIUM MATERIALEN · KELDER	± € 635.000
Grondwaarde 704 M² × € 450	± € 317.000
Installaties & techniek ELECTRICITEIT · VERWARMING · WATER · HYBRIDE WARMTEPOMP · ZONNEPANELEN · THUISBATTERIJ · KLIMAAT · BEVEILIGING	± € 100.000
Terrein & buitenwerk TUINAANLEG · BASALT BESTRATING · VERLICHTING · WATERINFILTRATIE · SPRINKLERSYSTEEM	± € 50.000
Bijkomende kosten ARCHITECT · BELASTING OP OVERDRACHT GROND · NUTSAANSLUITINGEN · GLASVEZEL	± € 66.000
<i>Totale herbouw- & vervangingswaarde</i>	<i>± € 1.168.000</i>
<i>Vraagprijs</i>	<i>€ 950.000 k.k.</i>

Het casco is bewust conservatief gewaardeerd op € 750 per m³, behoudend gezien de premium materialen, de kelder en de maatwerk-architectuur. De installaties, energie-infrastructuur, het afgewerkte terrein en de bijkomende kosten van een herbouw — architect, grondoverdracht, nutsaansluitingen en glasvezel — verklaren samen de opbouw naar circa € 1,17 miljoen. De vraagprijs ligt daar ruim twee ton onder.

„Wie hier koopt, verwerft een woning uniek in zijn soort die niet voor deze prijs opnieuw te realiseren is —
een toekomstbestendige investering die zijn geld meer dan waard blijft, naast het dagelijkse genot dat u ervaart.”

TOELICHTING

De genoemde bedragen zijn indicatieve ramingen op basis van de bekende kenmerken van de woning en gangbare bouwkosten anno 2026, bedoeld ter onderbouwing van de prijsstelling. Zij vormen geen taxatie in de zin van de wet. Voor verzekerings- of financieringsdoeleinden wordt een formele herbouwwaardetaxatie door een erkend deskundige ⁴aanbevolen; bij architectenwoningen met maatwerk-elementen vallen standaardnormen doorgaans te laag uit.

EEN ZELDZAME GELEGENHEID

Een woning die op elk niveau — van de koperen dakraam bekleding tot de marmeren vloer, van de energie-autonomie tot de A-merken achter elke schakelaar — getuigt van een keuze voor blijvende kwaliteit.

Het verschil tussen deze woning en haar omgeving laat zich niet in één oogopslag vangen — maar wél in de materialen, de uitvoering en de doordachtheid waarmee zij is gebouwd. De vraagprijs nodigt uit om dat verschil op waarde te schatten.

OVER DIT DOCUMENT

Dit kwaliteits- en waardedossier is opgesteld ter aanvulling op de reguliere verkoopinformatie, met als doel de intrinsieke kwaliteit en uitrusting van de woning inzichtelijk te maken — kenmerken die in een standaardpresentatie of buurtvergelijking gemakkelijk onderbelicht blijven.

INTERESSE OF EEN BEZICHTIGING?

Neem gerust contact op

Ontdek deze woning het liefst in het echt. Voor vragen, aanvullende informatie of het plannen van een bezichtiging staan de onderstaande contactgegevens tot uw beschikking.

MAKELAAR

OpenDeur Deventer | NVM makelaar

CONTACTPERSOON

Remko Amstelveen

TELEFOON

0570 – 244168

WESTERKAMP 10 · DEVENTER · 2026



OpenDeur⁺