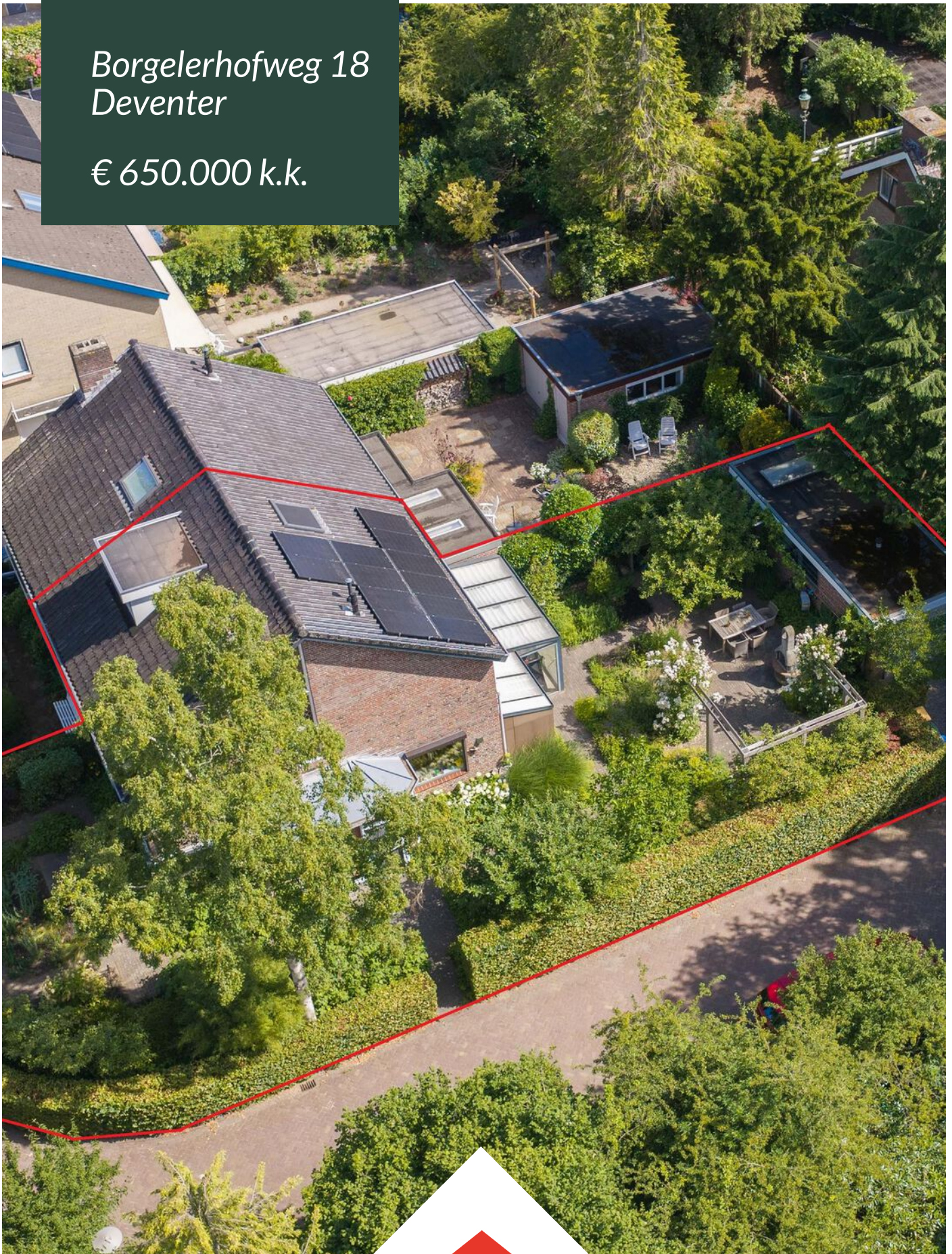


Borgelerhofweg 18
Deventer

€ 650.000 k.k.



Wij zijn Tysma Makelaars

Als één van de jongste makelaarskantoren in Deventer werken wij net wat anders dan vergelijkbare kantoren.

Opgericht 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

159 m²

Inhoud

562 m³

Perceeloppervlakte

382 m²

Slaapkamers

4

Bouwjaar

1974



Vraagprijs

€ 650.000 k.k.



Ruime twee-onder-een-kapwoning met royale garage, zonnige tuin en energielabel A op een uitstekende locatie in Deventer.

Bent u op zoek naar een ruime gezinswoning op een rustige locatie, met volop leefruimte in én om het huis? Dan is deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning aan de Borgelerhofweg 18 absoluut een bezichtiging waard.

De woning is gelegen aan een rustige straat met uitsluitend beperkt bestemmingsverkeer. Hierdoor geniet u van een veilige en prettige woonomgeving, terwijl alle dagelijkse voorzieningen, scholen, sportverenigingen, openbaar vervoer en winkels zich op korte afstand bevinden.

De royale kavel van bijna 400 m² biedt volop ruimte en privacy. De fraai aangelegde tuin vormt een heerlijke plek om te ontspannen, spelen of gezellig buiten te zitten. Dankzij de ruime opzet is het hier zowel binnen als buiten comfortabel wonen.

Een groot pluspunt is de vrijstaande garage van maar liefst 27 m². Deze is voorzien van aansluitingen voor water, elektra en gas en beschikt bovendien over een grondwaterpomp. De bitumen dakbedekking is in 2015 vernieuwd en dankzij de lichtkoepel profiteert de garage van aangenaam daglicht. Hierdoor is deze ruimte niet alleen geschikt voor het stallen van een auto of fietsen, maar ook ideaal als hobbyruimte, werkplaats of opslag.

Indeling.

Begane grond: Via de ruime hal met toiletruimte en trapopgang bereikt u de woonkamer aan de voorzijde van de woning. Deze lichte leefruimte beschikt over een sfeervolle haard, waardoor een warme en gezellige uitstraling ontstaat. Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken in praktische hoekopstelling. De keuken is afgewerkt met een stijlvol granieten werkblad en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat (2016), afzuigkap, vaatwasser (2023), koelkast en een inbouwkoffieapparaat.

Aansluitend bevindt zich de royale serre, die de leefruimte aanzienlijk vergroot en een fijne verbinding vormt met de tuin. Een gedeelte van de serre is ingericht als praktische bijkeuken met de aansluitingen voor de wasmachine.

Eerste verdieping: De overloop met praktische linnenkast geeft toegang tot drie ruime slaapkamers. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een schuifpui naar het balkon en is voorzien van een plisséhor. Daarnaast zijn er nog twee comfortabele slaapkamers.

De complete badkamer is uitgerust met een royaal ligbad, een inloopdouche, een tweede toilet, een dubbel wastafelmeubel en comfortabele vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich een ruime vierde slaapkamer, twee royale bergruimten en extra daglicht dankzij een dakkapel met horren en een

Bijzonderheden:

- 12 zonnepanelen.
- Bodemisolatie (2017).
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen.
- Groepenkast vernieuwd in 2015.
- Tuin opnieuw aangelegd in 2015.
- Screens aanwezig.
- Waterontharder aanwezig.
- C.V.-ketel vernieuwd in 2023.
- Royale garage van circa 27 m² met water-, gas- en elektra-aansluitingen.

Velux dakraam met hor en buitenzonwering.
In één van de bergruimten bevinden zich de cv-
installatie (2023) en de omvormer van de
zonnepanelen.

Wonen in Deventer

Deventer behoort tot de mooiste en meest
geliefde Hanzesteden van Nederland. De
sfeervolle historische binnenstad met haar
monumentale panden, gezellige terrassen,
uitstekende restaurants en gevarieerde
winkelaanbod ligt op korte afstand. Jaarlijks
trekken evenementen zoals de Deventer
Boekenmarkt en het Dickens Festijn bezoekers
uit heel Nederland.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de
nabijgelegen A1 zijn Apeldoorn, Amersfoort en
Hengelo snel bereikbaar. Het NS-station biedt
uitstekende treinverbindingen richting Zwolle,
Arnhem en de Randstad. Daarnaast bevinden de
IJssel, de uiterwaarden en diverse landgoederen
zich in de directe omgeving, waardoor
natuurliefhebbers volop kunnen genieten van
wandelen en fietsen.

Kortom: een verrassend ruime en energiezuinige
gezinswoning met een royale tuin, grote garage
en een rustige, gewilde ligging. Een woning waar
u jarenlang met veel plezier kunt wonen.

Algemeen:

Perceeloppervlakte: 382 m²

Woonoppervlakte: ca. 159 m²

Oppervlakte garage ca. 27 m²

Inhoud: ca. 562 m³

Aanvaarding: in overleg, kan eventueel snel.

Voor meer informatie over deze woning, neem
een kijkje in de verkoopbrochure of neem
contact op met het team van Tysma Makelaars.

Interesse in dit geweldige huis?

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.

Energietabel

A

Verwarming

c.v.-ketel, houtkachel

Aantal kamers

5

Externe bergruimte

27 m²

Tuin

oost



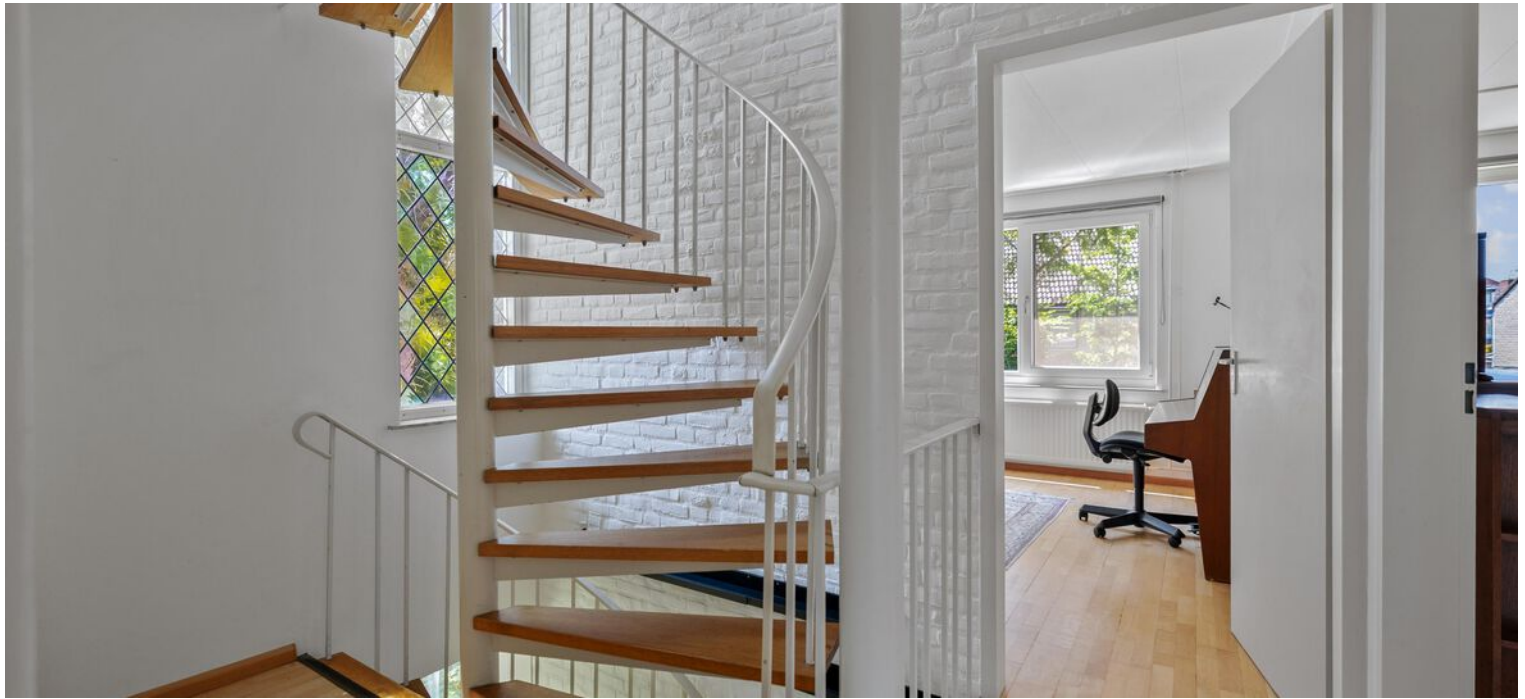




















**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**

Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl



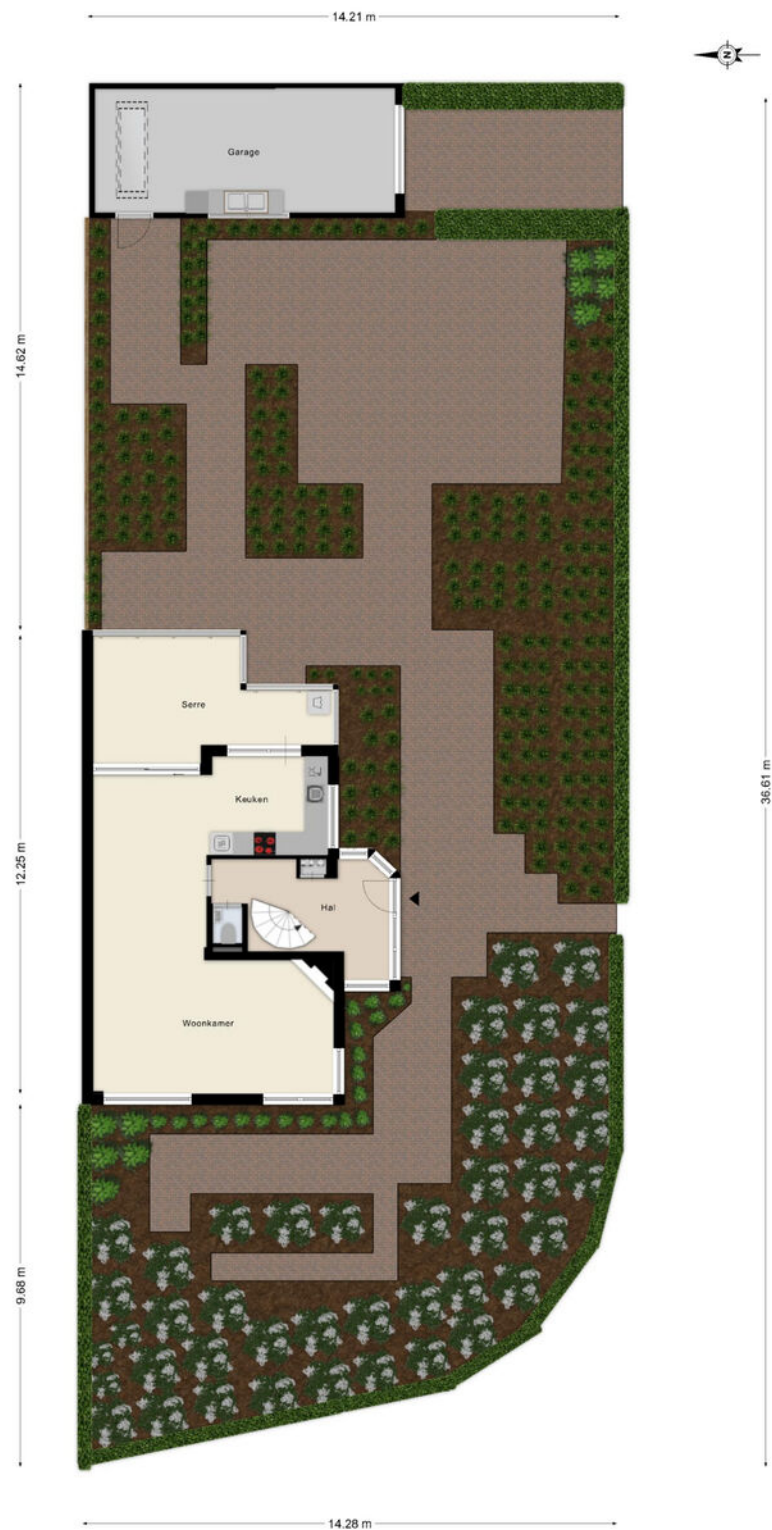


Begane grond



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

Begane grond met tuin



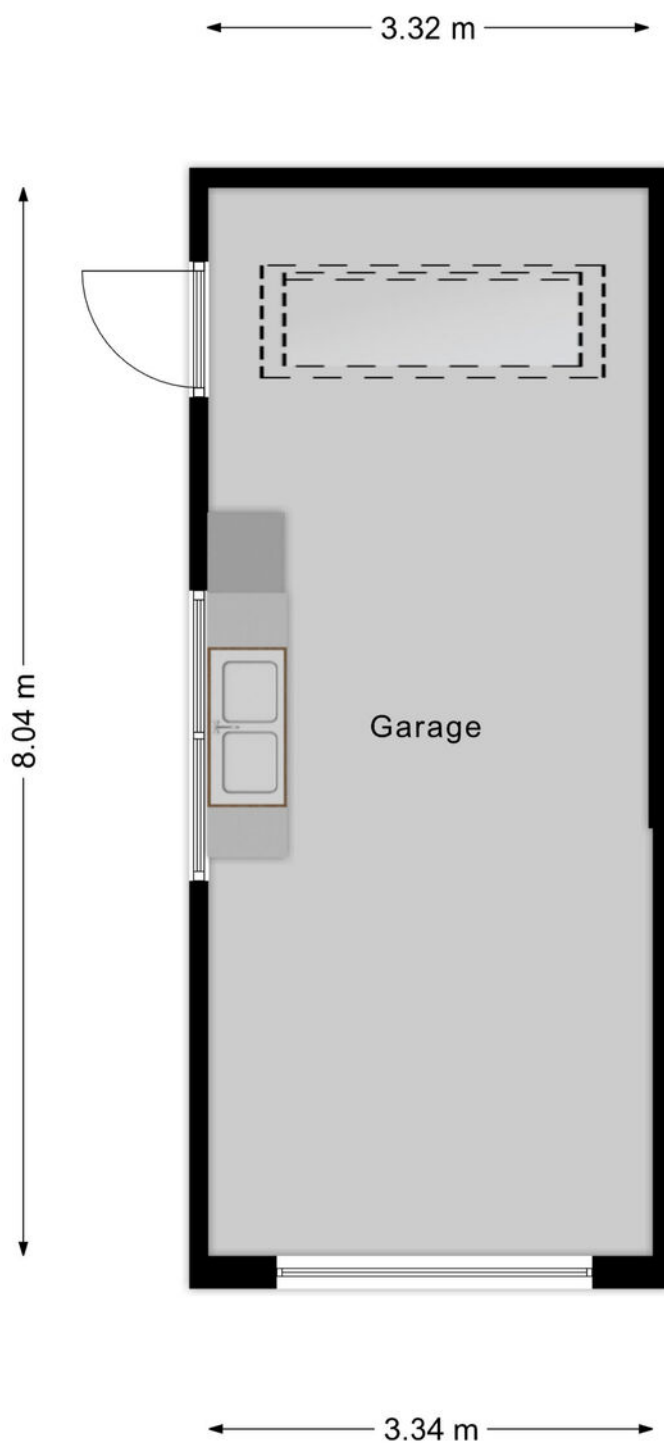
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zijlber www.zijlber.nl

Eerste verdieping



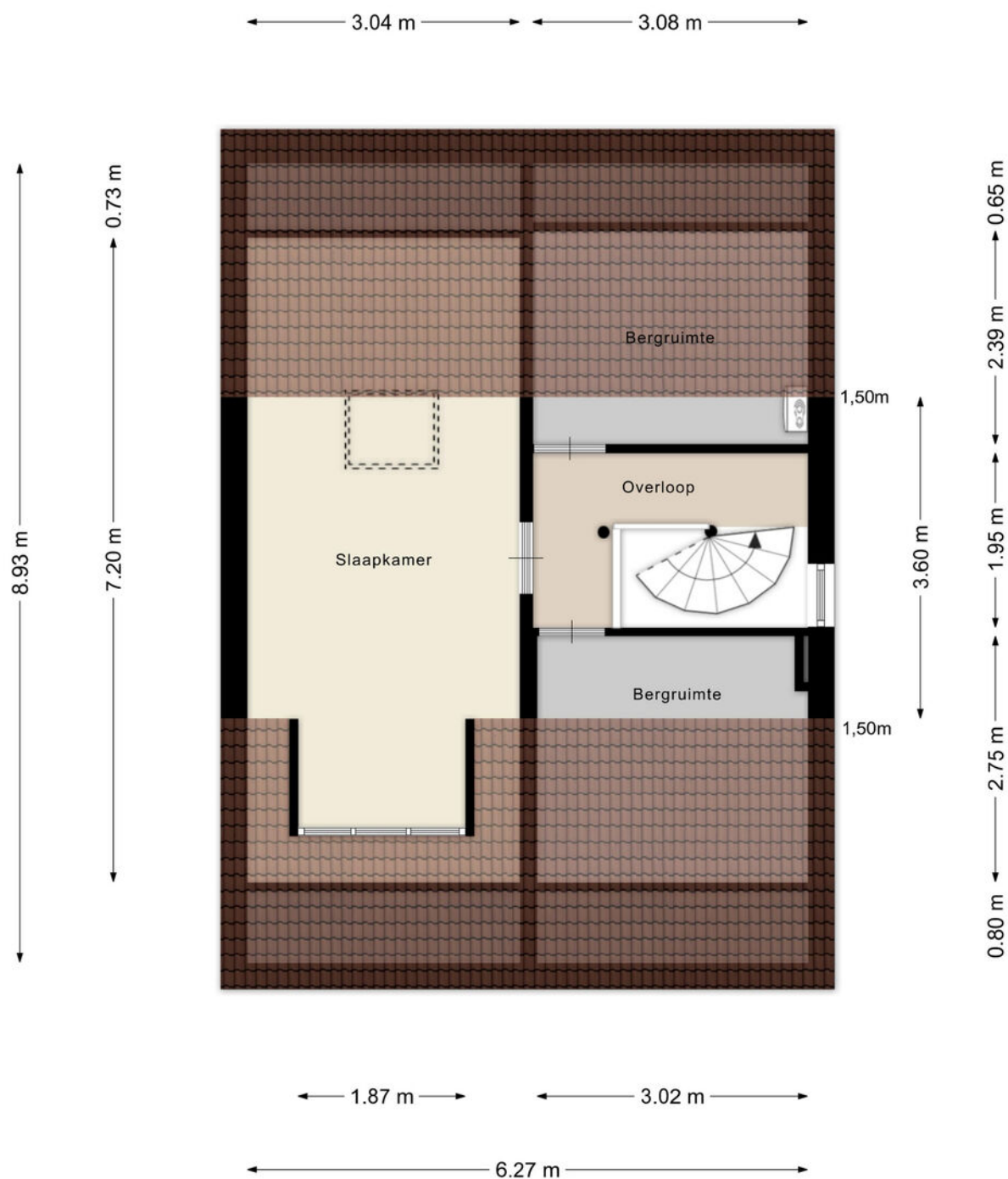
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage



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

Tweede verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Deventer
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1562
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- staande lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kastjes op zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Duette gordijnen elektrisch bedienbaar met app (maart 2025)			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Wasmachine	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Aquacell	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houthok	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinkachel c.q. bbq	X		



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 (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. 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
www.tysma.nl

