

*Van Oldenielstraat 3
Deventer*

€ 525.000 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

115 m²

Inhoud

450 m³

Perceeloppervlakte

293 m²

Slaapkamers

4

Bouwjaar

1964

Vraagprijs

€ 525.000 k.k.



LAAT JE CHARMEREN DOOR DEZE STATIGE TWEEKAPPER MÈT ROYALE SERRE EN 5 SLAAPKAMERMOGELIJKHEDEN!

Optioneel te koop: separate garagebox (vraagprijs niet inbegrepen)

LOCATIE

Aan de rand van het gewilde Rollecatekwartier en uitkijkend op de Goudkust, is deze leuke woning gelegen. De Van Oldenielstraat is een bekende uitvalsweg en belangrijke verbinding tussen het historische Deventer stadscentrum, de A1 richting Amersfoort en Enschede, diverse winkelcentra, het NS-station maar ook dorpen zoals Diepenveen en Schalkhaar. Met andere woorden, dit plekje scoort ontzettend hoog op bereikbaarheid! In de toekomst wordt de doorstroom van het verkeer dat hier langs komt aanzienlijk verbeterd en wordt de omgeving vergroend. Over deze plannen vertellen we je uiteraard graag meer. Letterlijk om de hoek tref je het Go Ahead Eagles voetbalstadion, met aan de zijde de middelbare school De Boerhaave. Aan voorzieningen absoluut geen gebrek! Ondanks de reuring voor de deur, geniet je van rust binnenshuis maar ook in je achtertuin, te danken aan de serre die fungeert als geluidswal.

Kom de locatie aanschouwen tijdens een bezichtiging!

WONING

Dit sfeervolle huis barst van de goed bewaarde authentieke details, welke het bouwjaar al stiekem aan je verklappen. Een voorbeeld hiervan is de erker, gebouwd ter plaatse van de zijgevel, versiert met jaloezie luiken, glas-in-lood en typerende balustrade, welke het balkon erboven omzomen.

Eenmaal binnenshuis is dit niet anders: geniet bijvoorbeeld van de fantastische daglichttoetreding door de grote raampartijen in combinatie met de hoge plafonds. Maar ook de gave tegelvloer, te vinden in de eigentijdse dichte keuken, het originele houtsnijwerk ter hoogte van de trap en de stompe deuren met bijpassend beslag. Tegen de erker aan is een riante tuinkamer gerealiseerd, beter bekend als de serre. De voorzieningen zoals keuken en sanitair zijn modern en voorzien van de hedendaagse gemakken, met een duidelijke knipoog naar de identiteit van de woning.

INDELING

Begane grond: lichte entree, hal met trapopgang naar de eerste verdieping, kelderkast met meterkast, toilet met fonteintje, dichte keuken en woonkamer. De keuken is verbonden met de woonkamer door een klein speels doorgeef luikje.

Bijzonderheden:

- Winkelcentrum Keizerslanden, Beestenmarkt, NS-station en de bruisende binnenstad van Deventer op fietsafstand;
- Veel details en authentieke elementen van de bouwperiode zijn goed behouden, en smaakvol versterkt door de uitvoering van keuken en sanitair: een gewilde combinatie!;
- De woning is voorzien van spouwmuurisolatie, geluidsisolerend dubbelglas en 8 zonnepanelen;
- Groene achtertuin op het zuidwesten met achterom, stenen berging en riante serre;

Ook is ze voorzien van een stenenblad, greeploze kasten en lades, een koelkast, vaatwasser, Quooker, 4-pits inductiekookplaat (2026), afzuigkap en magnetron. Vanuit hier bereik je de zonnige achtertuin. De woon- en zitkamer is ruimtelijk ingedeeld en voorziet je van toegang tot zowel de achtertuin als de serre. De serre is afsluitbaar met glazenwanden en bereikt tevens de royale voortuin middels een enkele deur.

Eerste verdieping: overloop, afsluitbaar middels een praktische schuifdeur, met toegang tot een vaste trapopgang naar de zolderverdieping, separaat toilet, badkamer en drie volwaardige slaapkamers, allen voorzien van vaste kasten. De slaapkamer aan de straatzijde beschikt over toegang tot het balkon middels openslaande deuren en balansventilatie ter bevordering van de geluidsisolatie. Het tweede balkon is bereikbaar vanuit één van de slaapkamers aan de tuinzijde. De luxe badkamer is praktisch ingericht en voorzien van elektrische vloerverwarming, een wastafelmeubel, spiegelkast met verlichting en verwarming en een douchecabine.

Zolderverdieping: overloop met wasmachine aansluiting, bergruimte achter de knieschotten en cv-opstelling. Vanuit hier bereik je de zolderkamer, welke in te richten valt als vierde slaapkamer. Een vijfde is gemakkelijk te realiseren door het plaatsen van een dakkapel.

Buiten: Op het zuidwesten georiënteerde volwassen achtertuin, met stenen berging en achterom. De achtergevel is voorzien van buitenzonwering en middels de serre bereik je de ruim opgezette voortuin.

ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1964
- Woonoppervlakte: ca. 115m²
- Perceeloppervlakte: 293m² (inclusief 33m² behorend tot de separate garagebox)
- Energielabel: C
- Aanvaarding: per direct

- Garagebox gelegen aan de Prof. C. Eijkmanstraat 1G-1: Vraagprijs € 39.500,- k.k. (niet inbegrepen bij de aankoop van de woning, gunning is voorbehouden aan verkoper)

BIJZONDERHEDEN

- In de toekomst wordt de doorstroom van het verkeer voor de deur aanzienlijk verbeterd en wordt de omgeving vergroend, conform gemeentelijke plannen;
- Er wordt een niet-zelf bewoond clause in de koopovereenkomst opgenomen, om deze reden is er geen vragenlijst deel B beschikbaar.

Voor meer informatie over deze woning, neem contact op met het team van Tysma Makelaars. Interesse in dit 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.

Energielabel
C

Verwarming
c.v.-ketel

Aantal kamers
5

Externe bergruimte
24 m²

Tuin
zuidwest





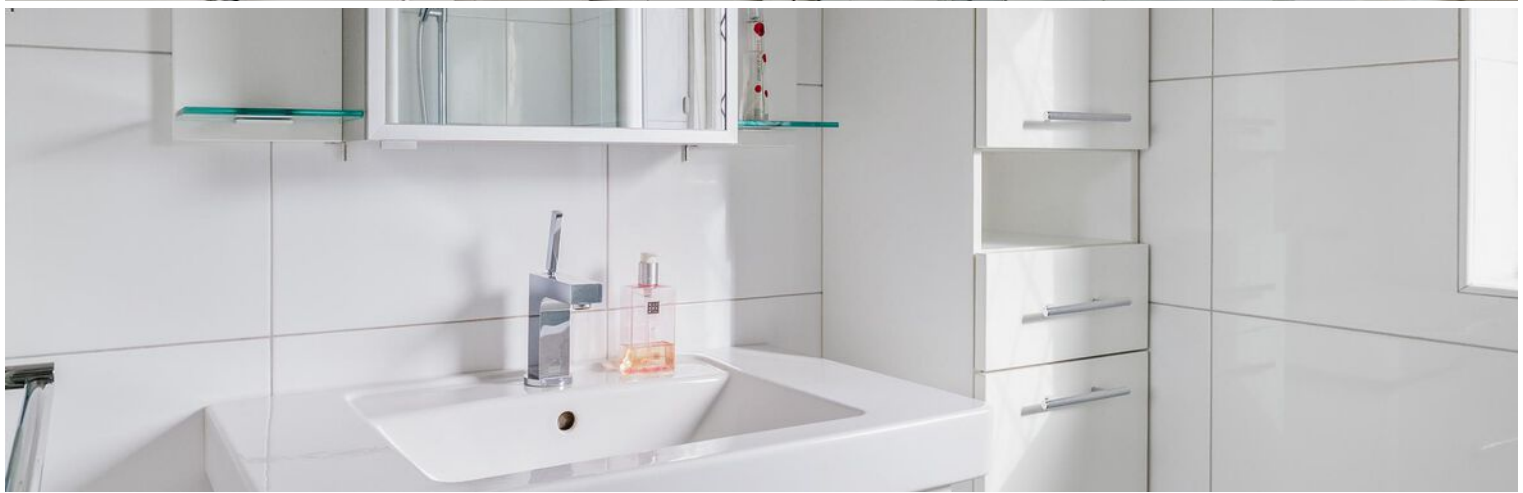


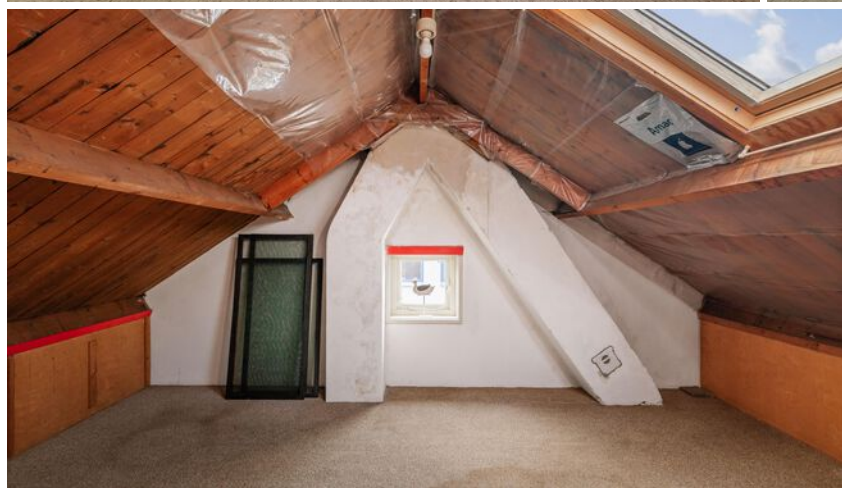


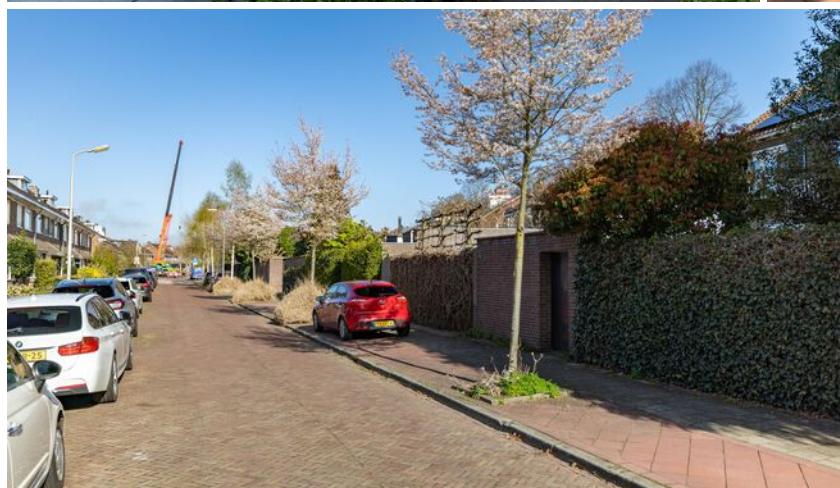




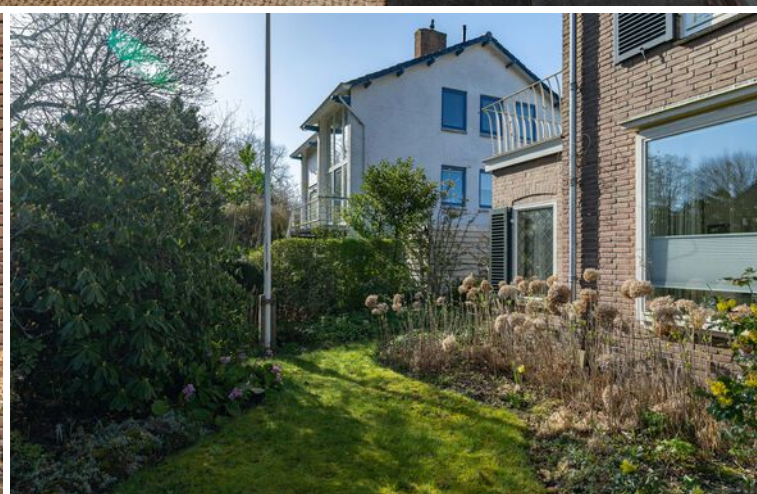














Kies een bevlogen aankoopmakelaar!

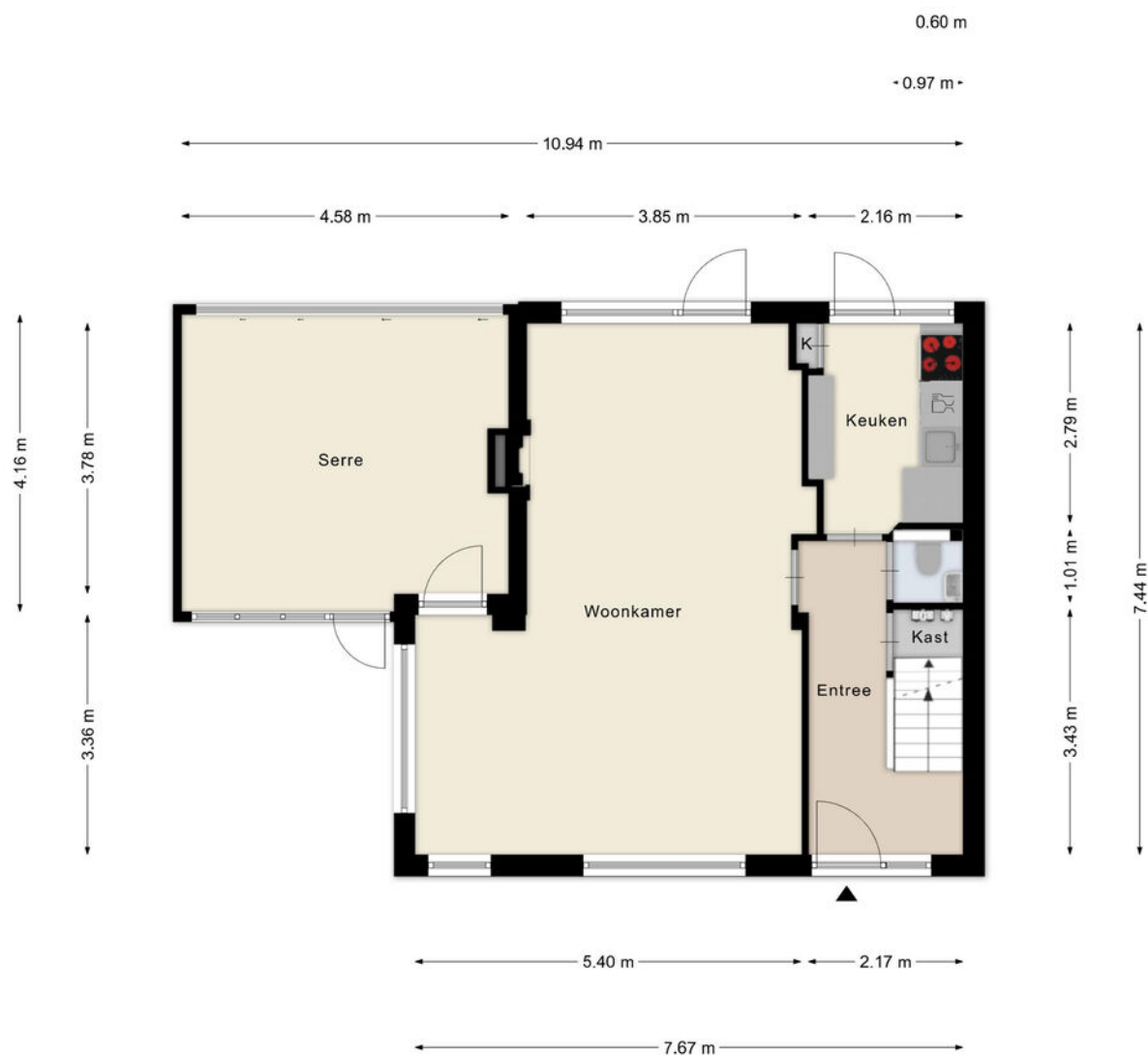


Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl



Begane grond



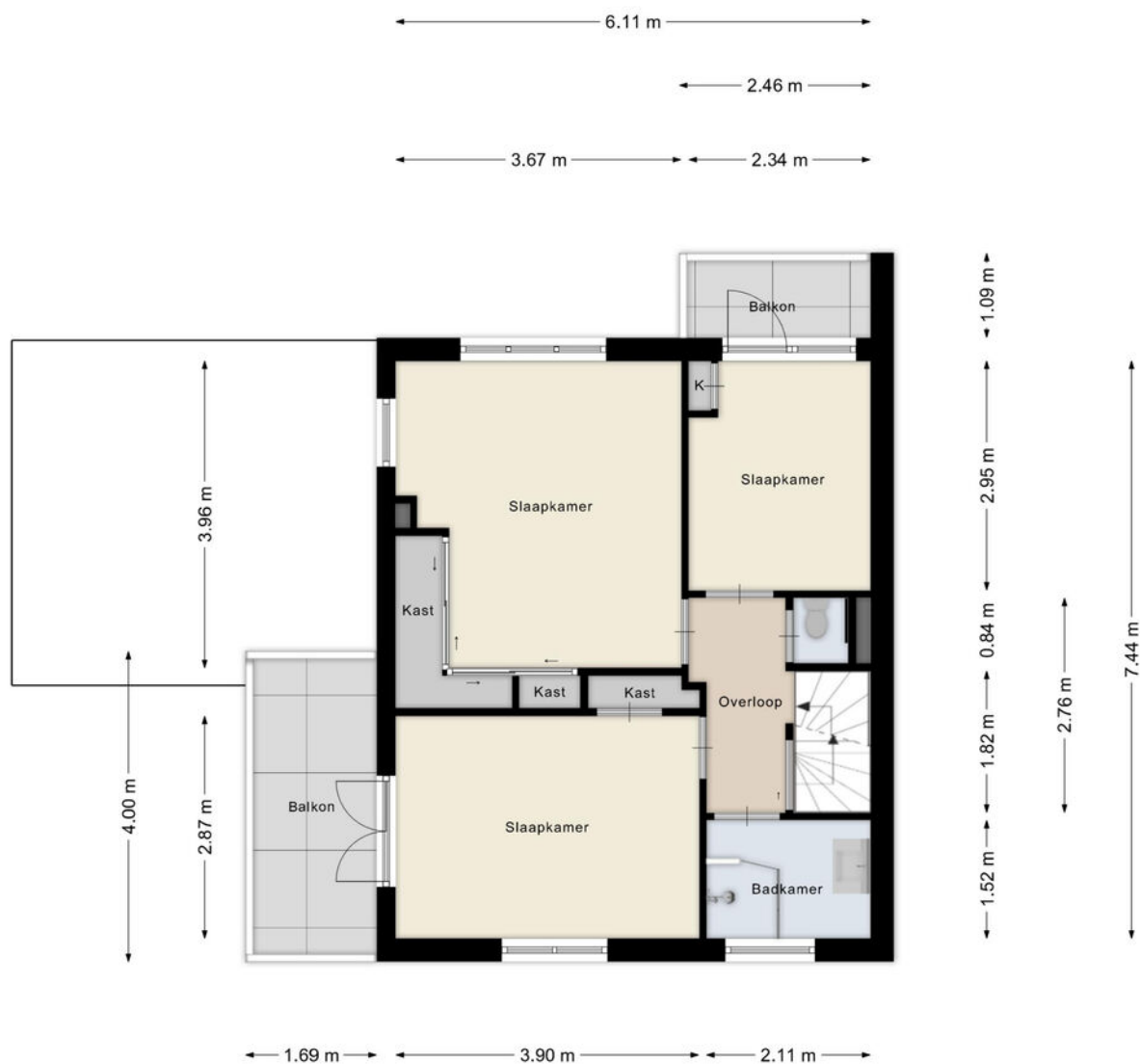
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond met tuin

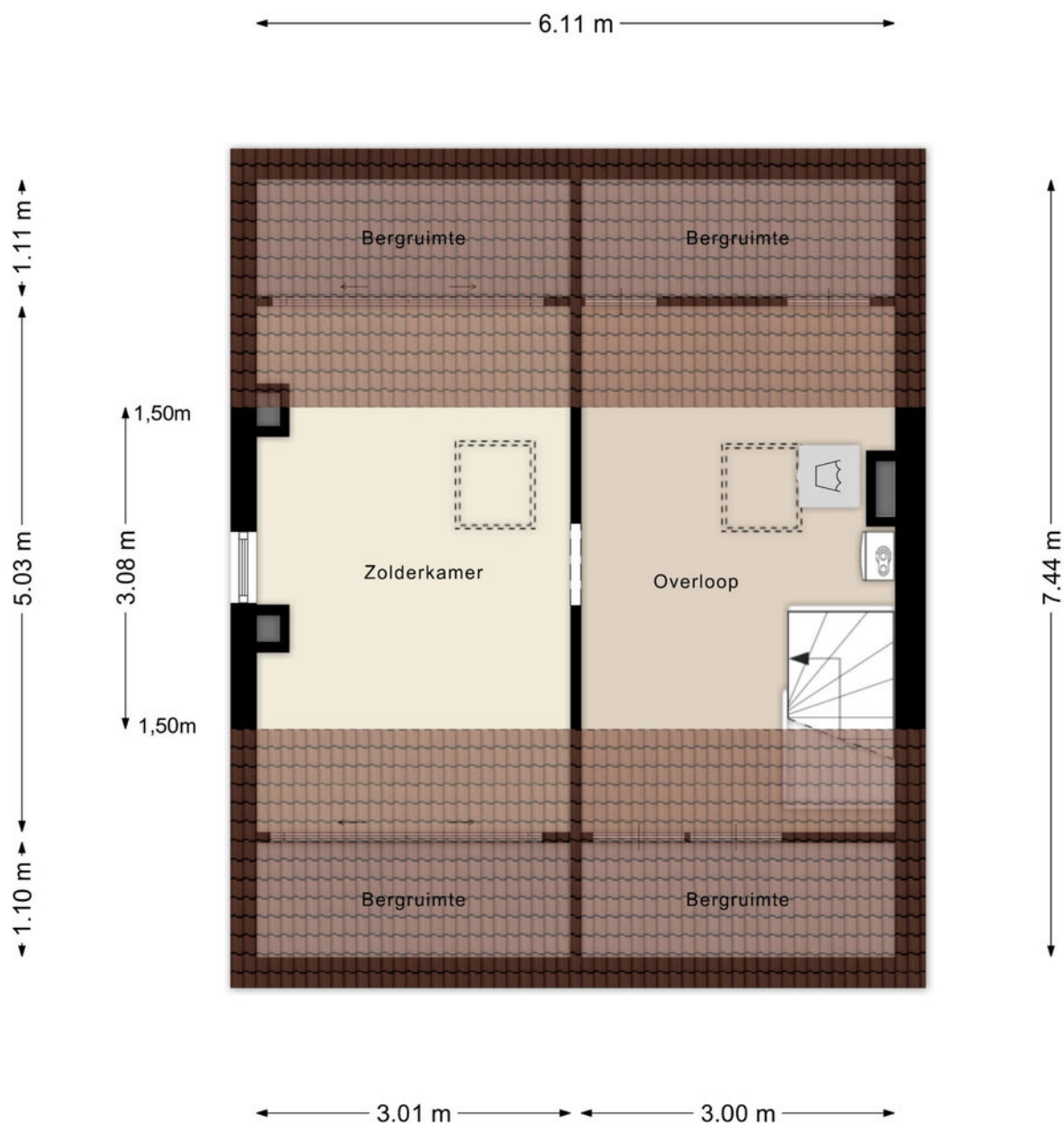


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

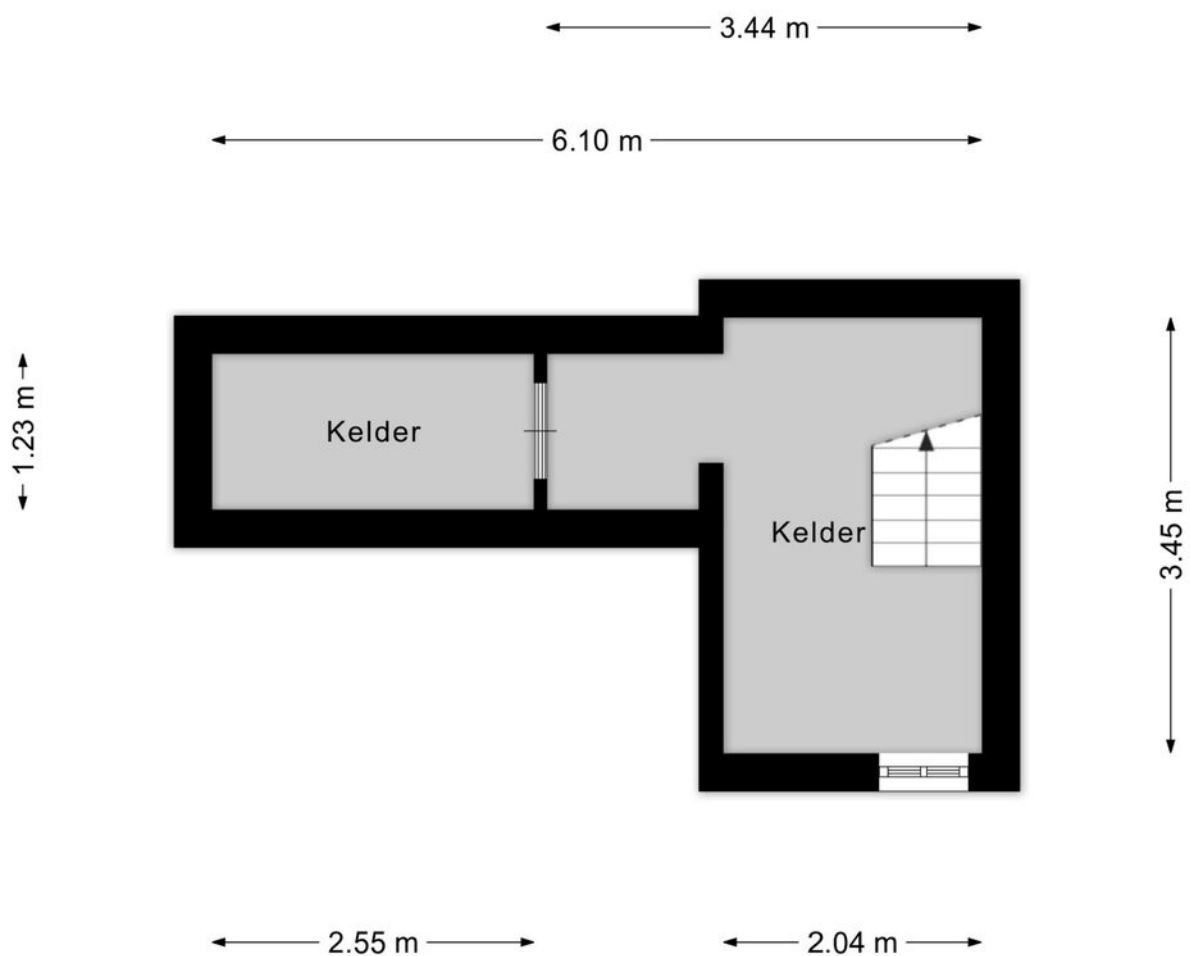
Tweede verdieping



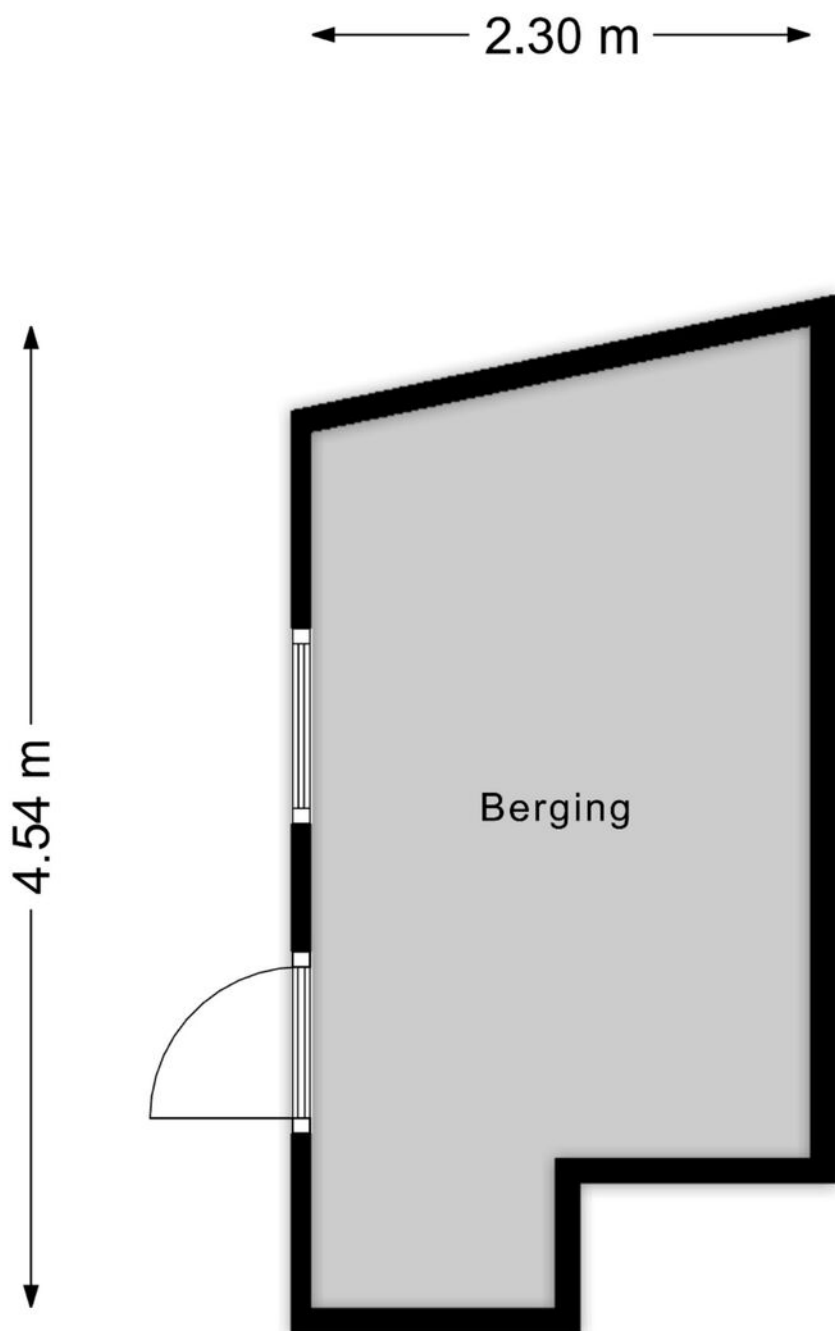
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

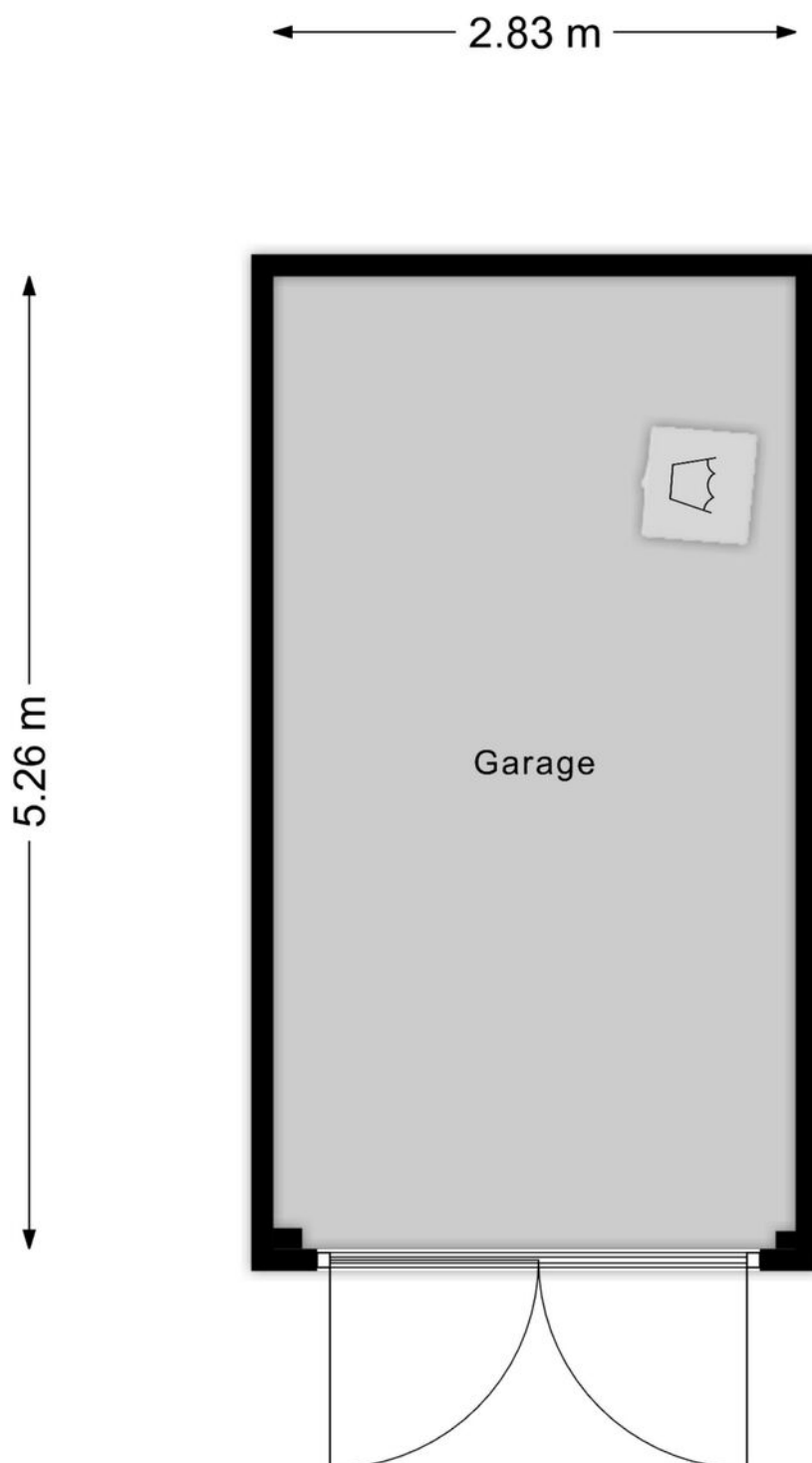


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Kadastrale kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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

