

**TE KOOP**

## **2e Weerdsweg 21**

Deventer



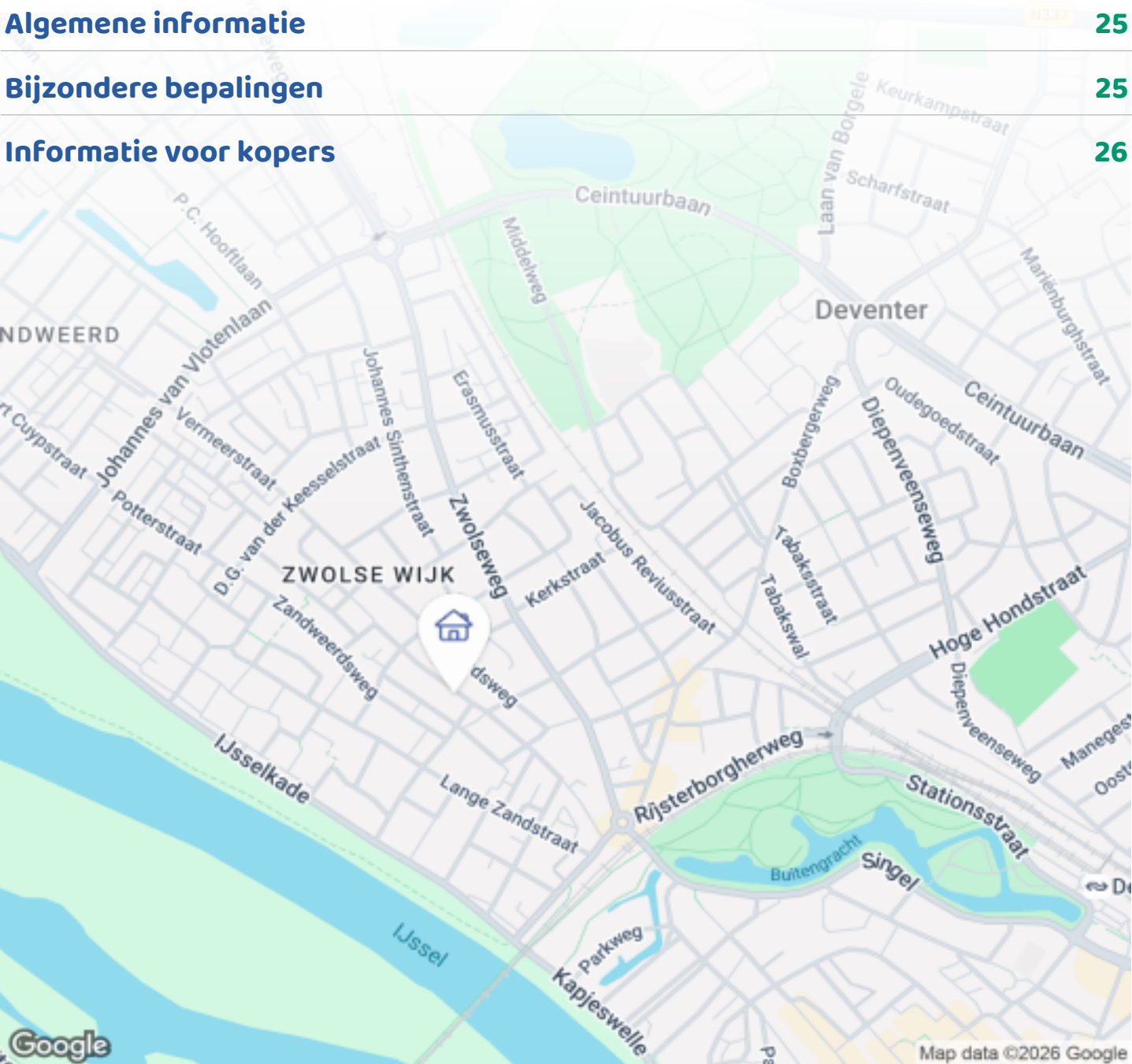
**Vraagprijs**

**€ 406.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegronden              | 16 |
| Kenmerken                  | 19 |
| Zakenlijst                 | 22 |
| Huis op de kaart           | 24 |
| Algemene informatie        | 25 |
| Bijzondere bepalingen      | 25 |
| Informatie voor kopers     | 26 |



Woningbrochure: 2e Weerdsweeg 21, Deventer

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Uiterst charmante woning, gelegen aan één van de meest geliefde straten van Deventer, met een fijne tuin, twee ruime slaapkamers én een groot dakterras. En dat op steenworp afstand van de binnenstad en het station, maar ook vlak bij de uiterwaarden van de IJssel.

De 2e Weerdsweg behoort tot de mooiste straten van de wijk Zandweerd. Niet alleen vanwege de fraaie huizen, maar vooral vanwege de sfeer. De vooroorlogse gevels geven de weg een eigen gezicht en de brede opzet met vele bomen zorgen voor een prettig gevoel van ruimte. Het is zo'n straat waar je telkens weer met plezier thuiskomt.

De charismatische woning, uit het begin van de twintigste eeuw, ademt sfeer. Het combineert authentieke details met een fijne indeling en buitenruimte. Het is heerlijk vertoeven in de lichte woonkamer; op zonnige dagen zet je de tuindeuren open en kijk je uit op de prachtige sering. In de lente



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

verandert de tuin daardoor in een kleurrijk decor. Het glas-in-loodraam met zijn speelse geometrische patroon, de schouw, hoge plafonds en originele elementen zoals de ingebouwde boekenkast vertellen het authentieke verhaal van het huis. Word je verliefd op de huidige sfeer en laat je alles zoals het is? Of wil je het moderniseren en er je eigen draai aan geven? Beide zijn mogelijk, waar de charme nooit verloren zal gaan.

De buurt is levendig, vriendelijk en gemengd: jong en oud wonen hier prettig naast elkaar. Binnen enkele minuten wandel je naar de historische binnenstad, de IJssel, het park of het station. Alles wat Deventer zo geliefd maakt ligt letterlijk om de hoek, terwijl je thuis juist de rust ervaart. Supermarkten, basisscholen, speeltuinen en andere dagelijkse voorzieningen zijn nooit ver weg en met de auto zit je binnen enkele minuten op allerlei uitvalswegen.

Een ideale plek voor wie rust en ruimte wil combineren met het stadse leven. Deventer heeft namelijk veel te bieden. Van de beroemde Boekenmarkt, Deventer Op Stelten en het Dickens Festijn tot het brede aanbod van de Schouwburg, Burgerweeshuis, horeca en talloze culturele initiatieven.

## Indeling

Begane grond: Via de vrolijke voordeur kom je in de lange hal met toegang tot de woonkamer, keuken, toiletruimte, de houten trap naar boven én de royale kelder. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde. Aan de achterzijde openen de tuindeuren naar de tuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De keuken bevindt zich in de aanbouw en kijkt uit op de achtertuin. Vanuit hier stap je ook direct het terras op. Een bijzonder pluspunt is de ruime kelder met witgoed aansluitingen. Ideaal als provisieruimte, hobbyruimte of extra bergruimte.

Eerste verdieping: Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde beslaat de volledige breedte van de woning en beschikt over vaste kasten en veel lichtinval.

De slaapkamer aan de achterzijde geeft toegang tot het dakterras op het zuidwesten. De badkamer is praktisch ingericht met een douche en wastafelmeubel en beschikt over een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

Buitenleven: De achtertuin ligt gunstig op het zuidwesten en biedt volop zon gedurende de middag en avond. De tuin beschikt over een overkapping voor het opbergen van fietsen, tuinmeubilair of gereedschap. Ook het dakterras op de eerste verdieping is een heerlijke extra buitenruimte voor recreatie of het drogen van de was.

## Goed om te weten

Gelegen in het sfeervolle eerste deel van de 2e Weerdsweg.

Gratis parkeren.

Buitenschilderwerk recent uitgevoerd.

Voorzien van dubbel glas.

Royale kelder met witgoed aansluitingen.

Zonnige achtertuin én dakterras.

Op loopafstand van het Sallandpleintje, de binnenstad, het station, de IJssel en het park.

De Uiterwaarden met alle wandelroutes vlakbij.

## Kenmerken

Bouwjaar 1907.

Twee slaapkamers.

Tussenwoning op eigen grond.

Authentieke voorgevel.

Het is een woning met charme, verrassend veel leefruimte en liefelijke eigenschappen waardoor het meteen voelt als thuis, maar ook volop mogelijkheden biedt om er helemaal je eigen draai aan te geven. Dit in combinatie met de waanzinnige ligging, de korte afstand tot de binnenstad én de IJssel maakt 2e Weerdsweg 21 tot een bijzonder aantrekkelijke plek in één van de mooiste stadsstraten van Nederland.

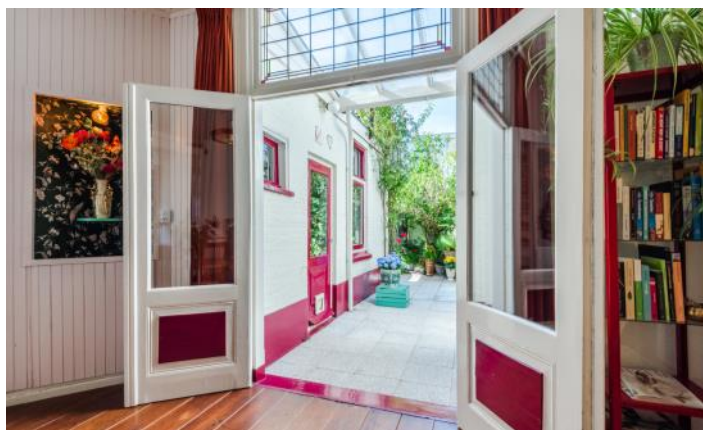
# FOTO'S



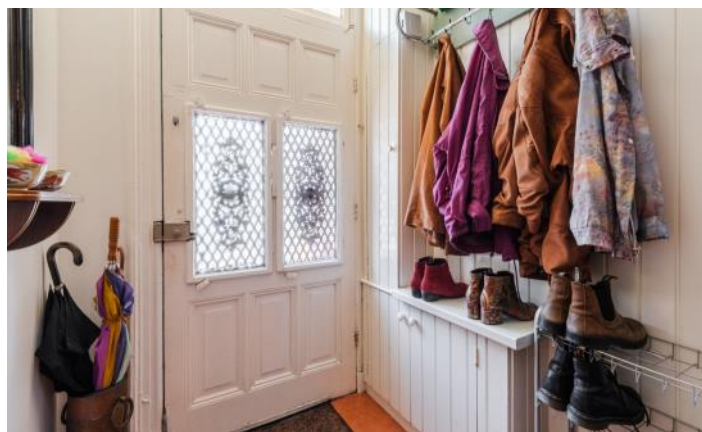
Woningbrochure: 2e Weerdsweg 21, Deventer

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)













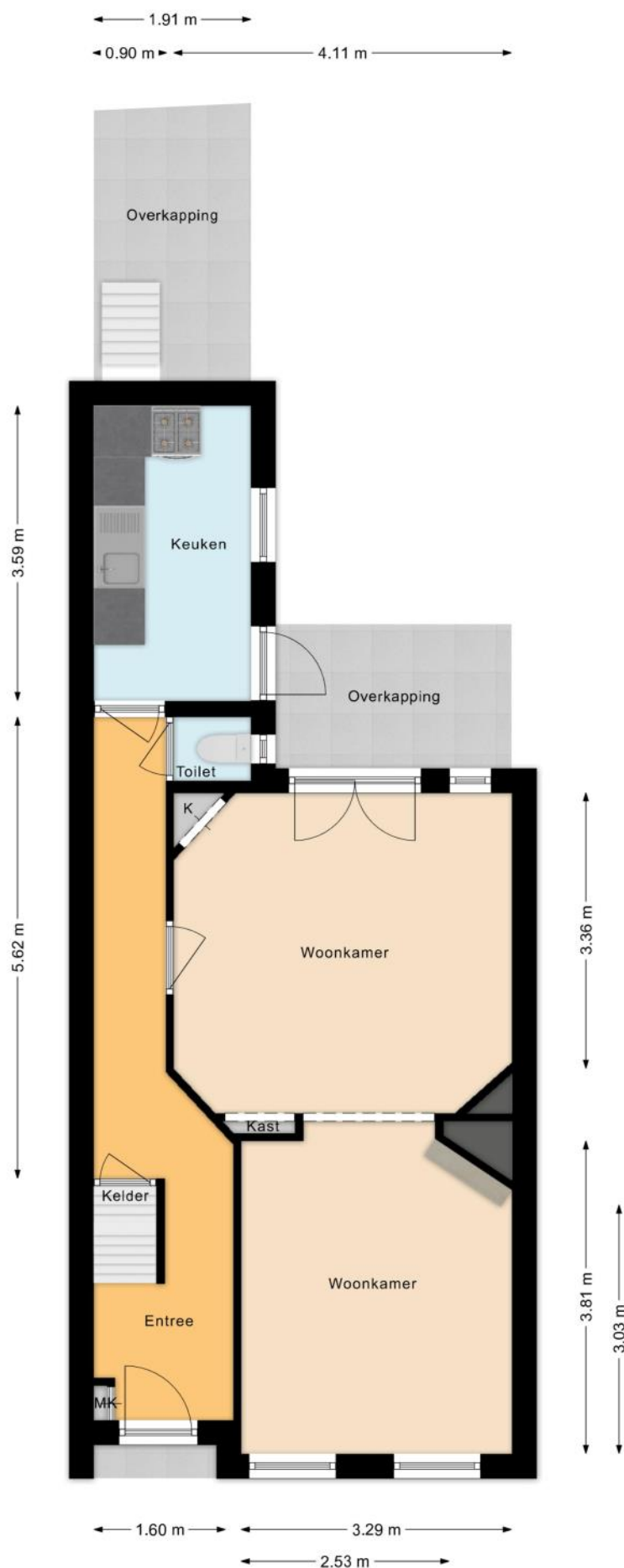




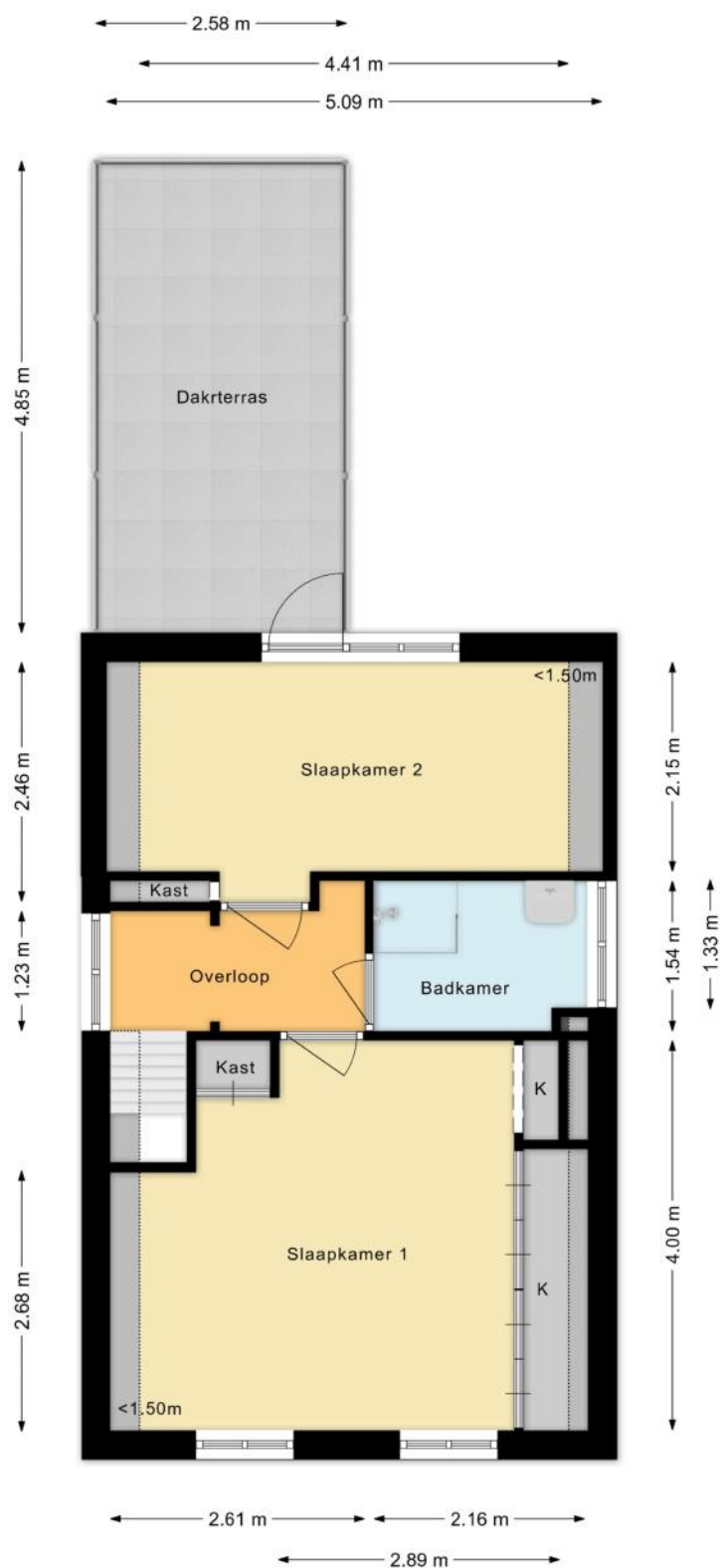




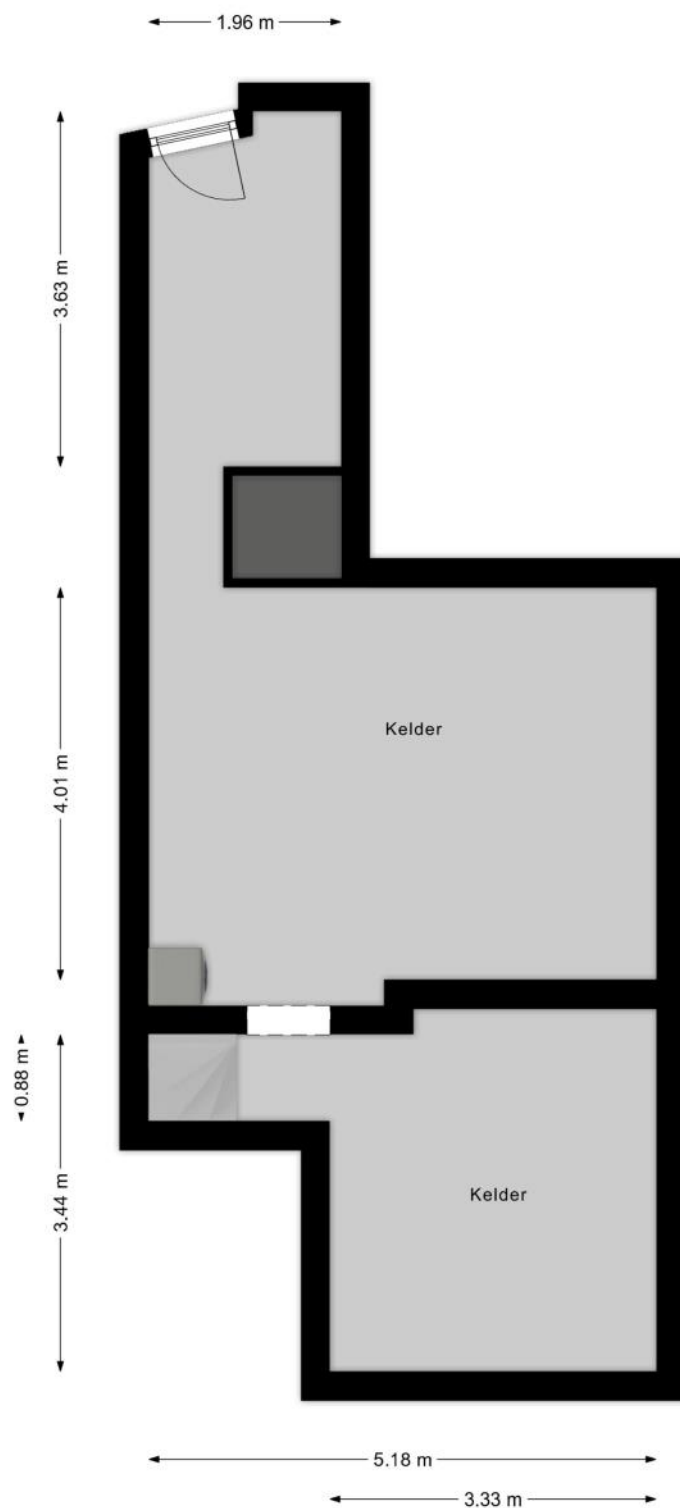
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                                  |
|----------------|----------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Tussenwoning    |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                   |
| Bouwjaar       | 1907                             |
| Soort dak      | Samengesteld dak                 |
| Materiaal dak  | Pannen, Bitumineuze dakbedekking |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 94 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | 455 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 85 m <sup>2</sup> |
| Overige inpandige ruimte    | 44 m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 24 m <sup>2</sup> |

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

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

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Aantal kamers         | 3 kamers (waarvan 2 slaapkamers) |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 1 apart toilet     |
| Badkamervoorzieningen | Douche, wastafelmeubel           |
| Aantal woonlagen      | 2 woonlagen en een kelder        |
| Voorzieningen         | TV kabel, Glasvezel kabel        |

## Energie

|                    |                                       |
|--------------------|---------------------------------------|
| Energie label      | E                                     |
| Isolatie           | Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas |
| Verwarming         | Cv-ketel, Gaskachels                  |
| Warm water         | Cv-ketel                              |
| Merk/type cv-ketel | Nefit                                 |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2020                                  |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                              |

## Buitenruimte/omgeving

|                  |                                           |
|------------------|-------------------------------------------|
| Ligging          | Aan rustige weg, In woonwijk              |
| Tuin             | Achtertuin                                |
| Achtertuin       | 28 m <sup>2</sup> (9m diep en 3,1m breed) |
| Ligging tuin     | Gelegen op het                            |
| Balkon/Dakterras | Dakterras aanwezig                        |

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren |
|--------------------------|-------------------|

## Kadastrale gegevens

### Deventer A 3212

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Oppervlakte       | 94 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom    |

## Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.

> Minimaal bij gevelkachels (3 strookjes)

# ZAKENLIJST

|                                  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten             |                  |             | ●               |
| Buitenverlichting                | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten achter          | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                     | ●                |             |                 |
| Gordijnen woonkamer              | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                 | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum          | ●                |             |                 |
| Laminaat                         | ●                |             |                 |
| Kachels                          | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                | ●                |             |                 |
| Fornuis                          | ●                |             |                 |
| Kookplaat                        | ●                |             |                 |
| Koelkast                         |                  |             | ●               |
| Oven                             | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                        | ●                |             |                 |
| Vaatwasser                       |                  |             | ●               |
| Binnenverlichting                |                  |             | ●               |
| Losse kasten                     |                  |             | ●               |
| Boeken-, legplanken              | ●                |             |                 |
| Wastafelaccessoires              | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires                | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires              | ●                |             |                 |
| Houten vloer(delen)              | ●                |             |                 |
| Plavuizen                        | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)     | ●                |             |                 |

# ZAKENLIJST

|                   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Koffiezetapparaat |                  |             | ●               |
| Brievenbus        | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel     | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren | ●                |             |                 |

## Overige zaken

alles kan overgenomen worden



*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

## HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Deventer

Sectie A

Perceel 3212



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2026  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

## De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.