



BLOEMSTRAAT 29
DEVENTER

FRANS
MAKELAARDIJ

KENMERKEN

Inhoud	315 m ³
Perceeloppervlakte	201 m ²
Woonoppervlakte	84 m ²
Bouwjaar	1933



OMSCHRIJVING

Nabij de IJssel, in de bijzonder gewilde woonwijk "De Worp" vindt u dit karakteristieke, halfvrijstaande woonhuis met grote schuur en diepe tuin.

Indeling:

Begane grond:

Royale entree, met hier o.a. een kleine provisiekelder en de trapopgang naar de verdieping, ruime woonkamer met erker, open keuken met modern hoekaanrechtblok. Aansluitend de bijkeuken met de opstelling van de cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine. Toiletruimte met staand toilet en fontein. Vanuit de bijkeuken bereikt u middels een achterdeur de ruime tuin.

Verdieping:

Overloop, drie slaapkamers en een vernieuwde, prachtige badkamer met inloopdouche, zwevend toilet en wastafelmeubel.

Buiten:

Behalve een kleine voortuin, is er een royale, op het zuidoosten gesitueerde achtertuin met achterom. Achterin deze tuin staat een grote schuur met vliering.

Algemeen:

Verwarming middels cv-gas. Het huis is voorzien van kunststof kozijnen met dubbele isolerende beglazing en heeft mede hierdoor lage gebruikslasten.

Omgeving:

De woning is gelegen in een charmant straatje op De Worp, een wijk met een prettige en kindvriendelijke sfeer. De uiterwaarden en het Worpplantsoen met hier o.a. de Muziekkoepeel, bevinden zich op steenworp afstand en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, te buitensporten en te recreëren. Scholen, sportverenigingen en het openbaar vervoer bevinden zich eveneens in de directe omgeving van deze woning. Met de fiets, of met het pontje [een echte aanrader!] over de IJssel, bereik je binnen enkele minuten de gezellige binnenstad van Deventer met een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en culturele voorzieningen.

Bij verkoop worden de gemaakte afspraken vastgelegd in een koopovereenkomst. Hiervoor gebruiken we het model "koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2026)". Er zijn geen vragenlijst verkoper en geen lijst van zaken aanwezig. We nemen de volgende extra clausules op in de koopakte.























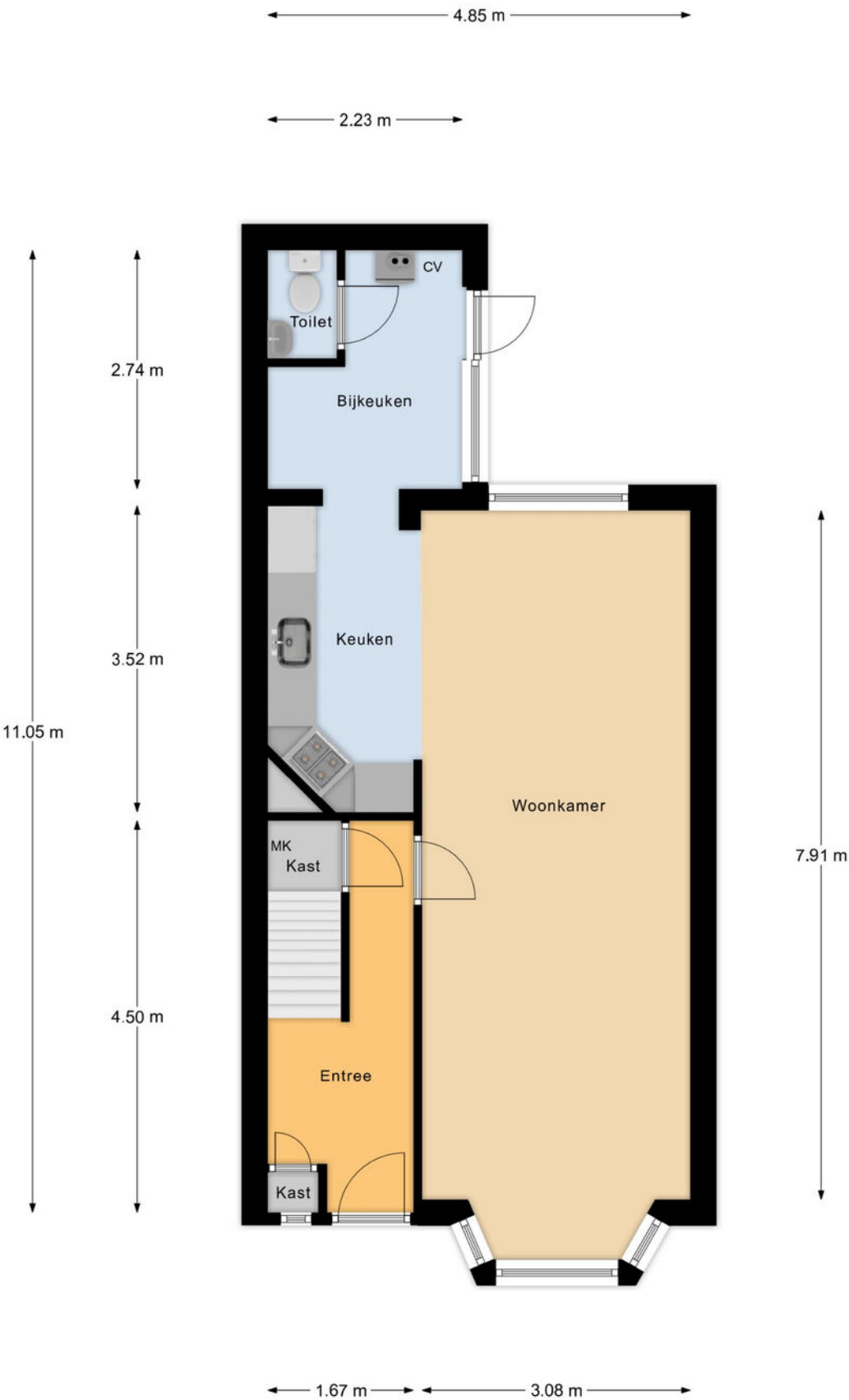








PLATTEGROND



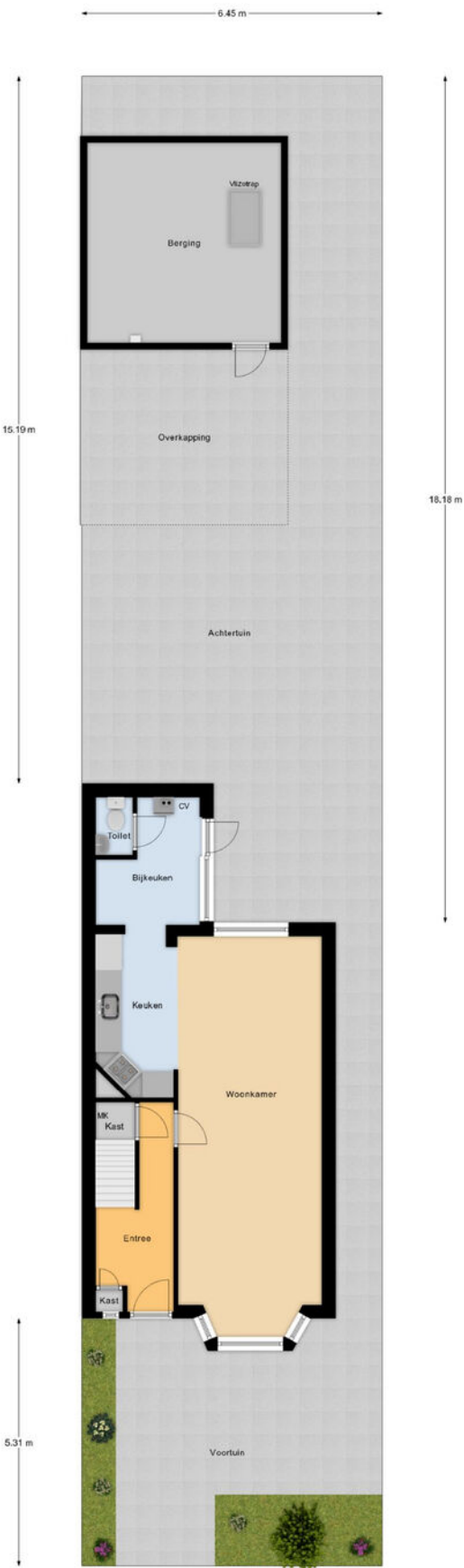
Begane Grond

PLATTEGROND



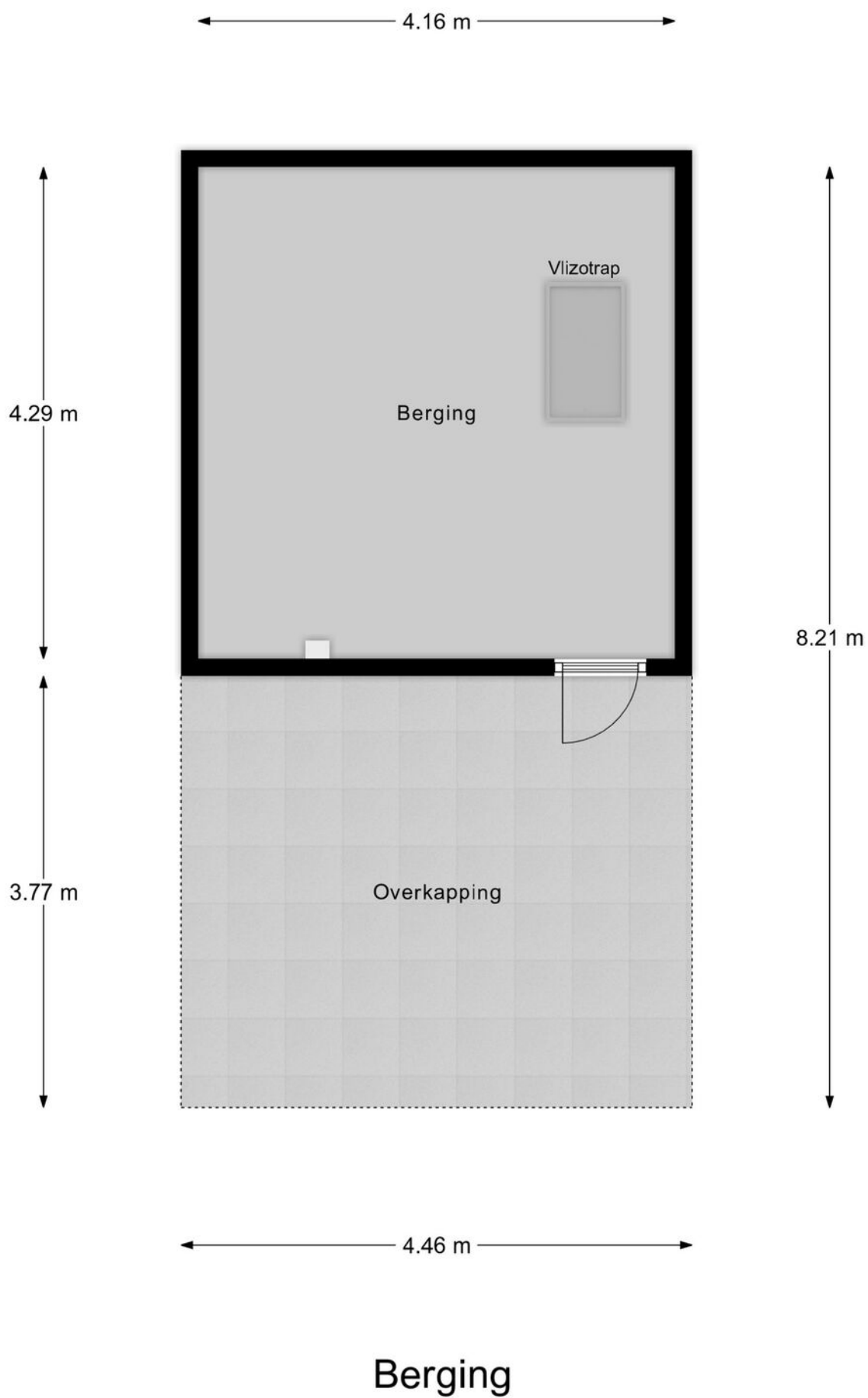
1e Verdieping

PLATTEGROND



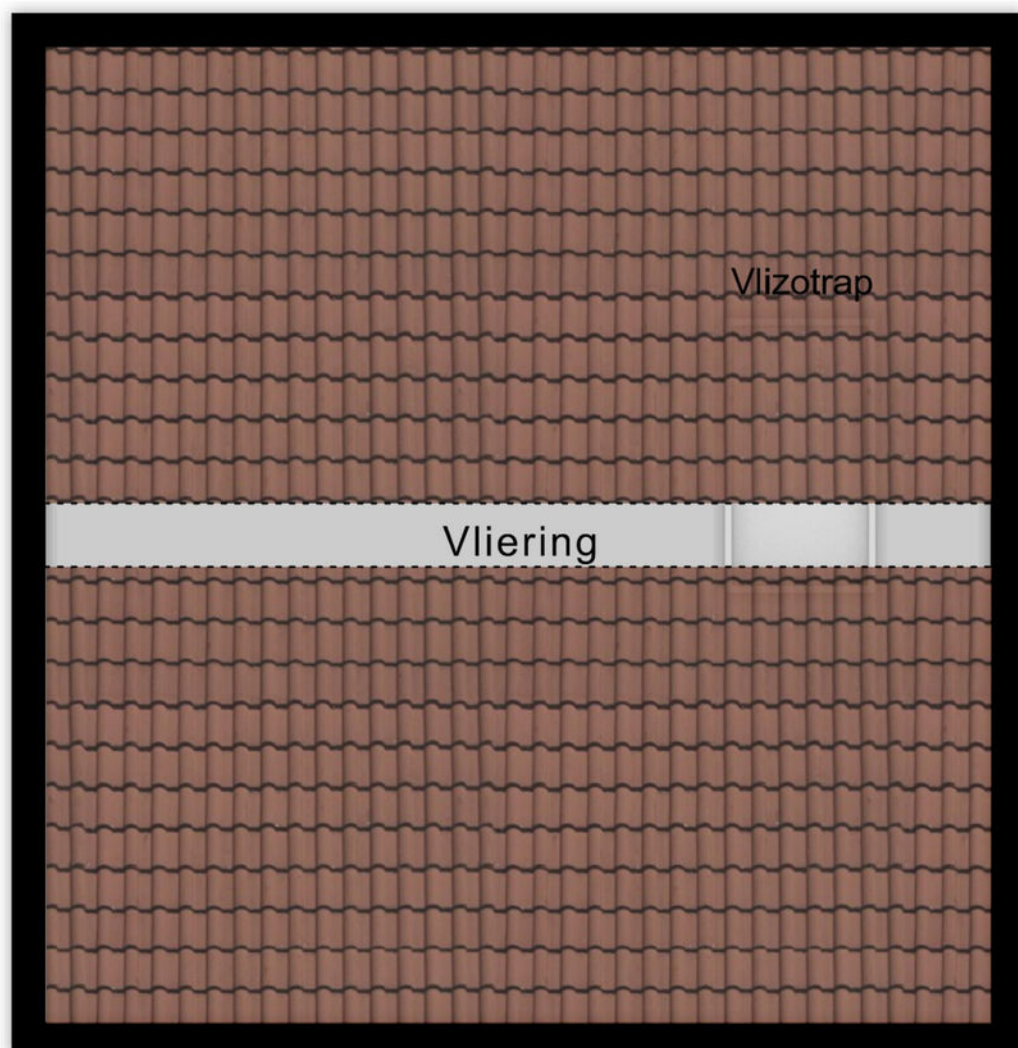
Begane Grond Tuin

PLATTEGROND



PLATTEGROND

← 4.16 m →



↑
4.29 m
↓

Berging Vliering

PLATTEGROND

← 1.69 m →



↑
2.19 m
↓

Kelder

Meetrapport

Bloemstraat 29, 7419 BT DEVENTER

1e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	46.6	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	46.6	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

2e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	37.3	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	37.3	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	0	M ²

3e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	17.9	M ²

4e Woonlaag	Woonhuis	
Totaal gebruiksoppervlakte wonen	0	M ²
Totale in pandige gebruiksoppervlakte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	1.2	M ²

Totaal	Woonhuis	
Gebruiksoppervlakte Wonen	84	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	0	M ²
Gebruiksoppervlakte externe bergruimte	19	M ²
Bruto inhoud woning	315	M ³

Opmerking

Blinqlab Nederland B.V.
Ridderkerk, 19-10-2026



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve ka

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Deventer

Sectie D

Perceel 1922

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

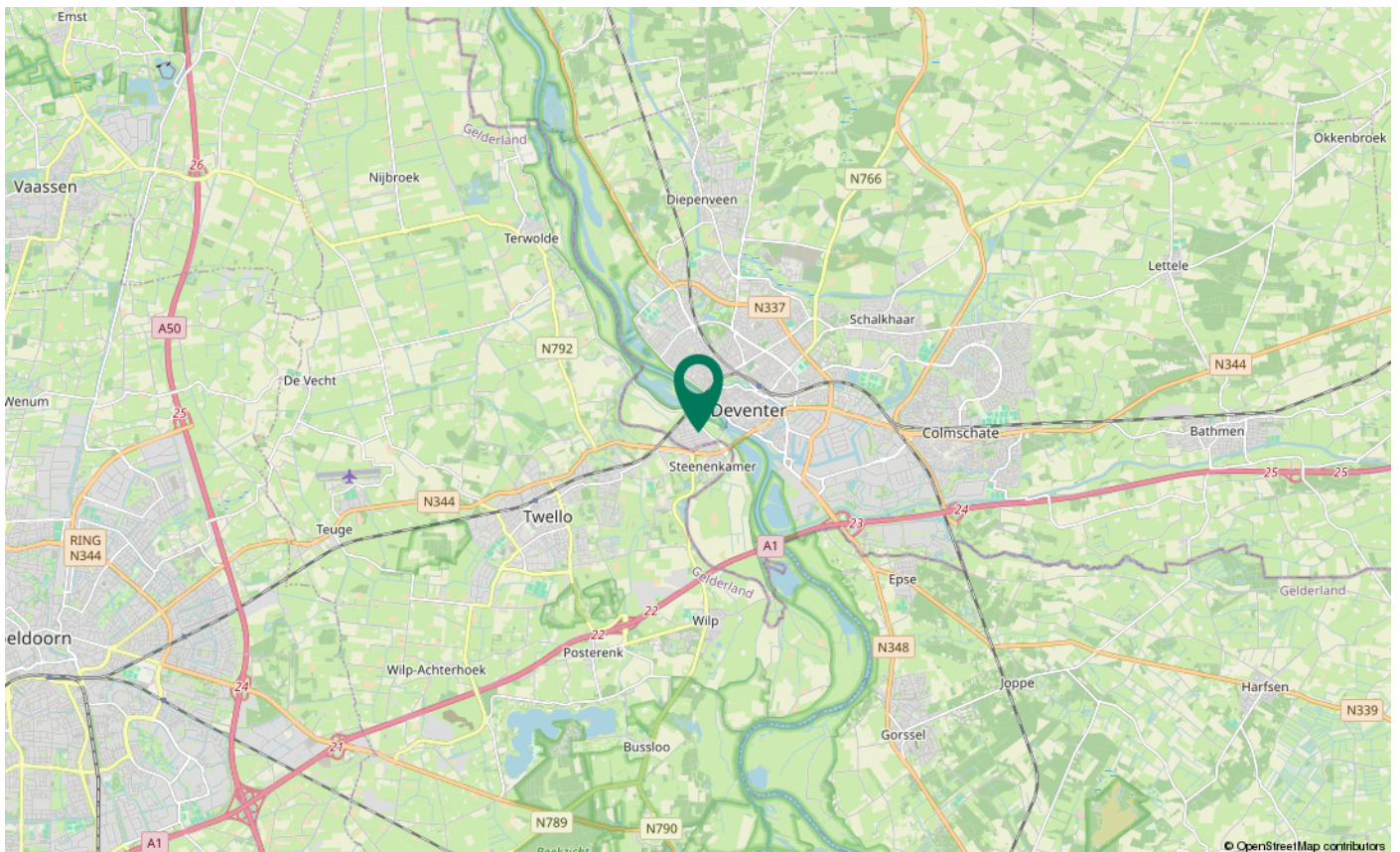
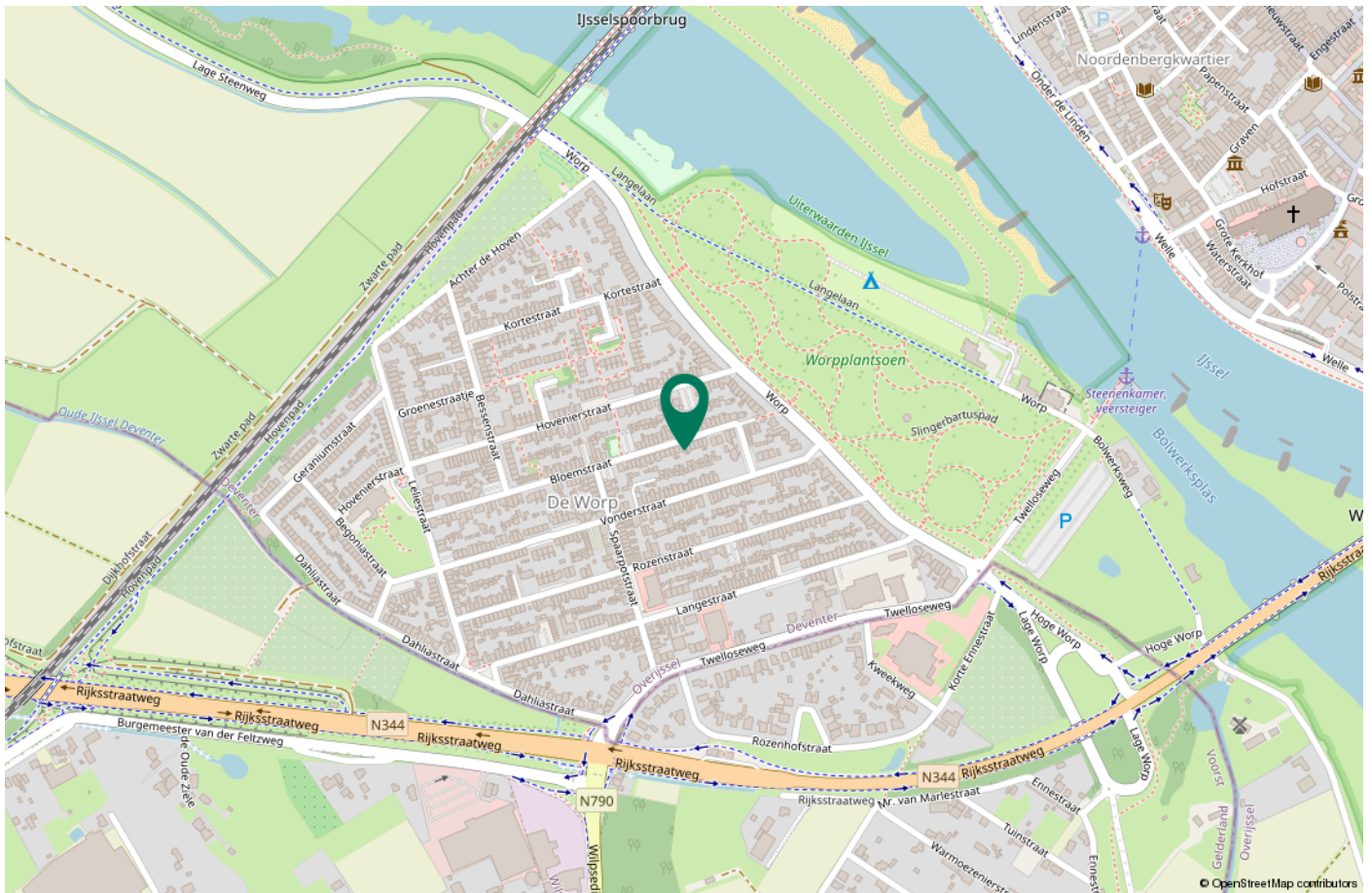
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE



Hanzestad Deventer; Parel aan de IJssel



Historische stad

Deventer is één van de oudste steden van Nederland en is vooral bijzonder omdat veel van haar rijke historie bewaard is gebleven. Deventer telt meer dan 500 monumenten. Een groot deel daarvan is de afgelopen jaren gerestaureerd. Het monumentale Bergkwartier met de Bergkerk is hier een goed voorbeeld van.

Evenementenstad

Deventer is bij uitstek een evenementenstad met onder andere het Dickens Festijn, de Deventer Boekenmarkt en Deventer op Stelten.

Culturele stad

Er is teveel om allemaal op één dag te bezoeken: museum De Waag op het sfeervolle stadsplein De Brink, de Grote of Lebuïnuskerk met zijn imposante toren, het Stadhuiscomplex, de Deventer Schouwburg, de Broederenkerk, het Etty Hillesum Centrum, het Vogeleiland, enzovoort.

Culinaire stad

De stad heeft een uitgebreid en gevarieerd aanbod aan cafés en restaurants: van trendy koffiebars en uitstekende lunchrooms tot gezellige borrellocaties en bijzondere restaurants, van eenvoudig tot exclusief.

Stad aan de IJssel

Vanuit het centrum van Deventer loop je zo naar de, volgens de meeste Deventernaren, mooiste rivier van Europa: de IJssel.

Goed bereikbare stad

Met de trein kun je rechtstreeks naar alle grote steden in Nederland, maar ook naar bijvoorbeeld Berlijn. Belangrijke verbindingswegen zoals de A1 en de A50 zorgen voor een goede verbinding per auto.

Kortom: Deventer is gelegen op een knooppunt van spoor-, auto-, en vaarwegen en is een bruisende stad waar veel te proeven, te zien en te doen is!

ALGEMENE INFORMATIE

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder geven we u de antwoorden conform de richtlijnen van de NVM op de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleverings-datum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voor-waarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

6. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

7. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

8. Kan ik een optie krijgen?

Nee. Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Frans Makelaardij werkt in de bestaande bouw nooit met een optie omdat de verkopende partij zichzelf dan buitenspel zet.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

AANVULLENDE INFORMATIE

Aansprakelijkheid

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Koopakte

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborg-som (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Notariskeuze koper

Koper dient binnen twee werkdagen na het bereiken van de mondelinge overeenstemming inzake de koopsom en de voorwaarden een notaris aan te wijzen. Indien koper binnen deze periode geen notaris heeft aangewezen heeft verkoper het recht deze aan te wijzen. Indien u als koper een notaris verkiest buiten een straal van 20km van het pand, zullen eventuele kosten ten behoeve van een volmacht voor verkopers voor rekening van kopers komen.

Erfdienstbaarheid en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Bodemverontreiniging / ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbest-houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige op-name valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoek plicht van de kandidaat-koper(s).

Ouderdomsclausule

Bij woningen van 20 jaar of ouder wordt een ouderdomsclausule opgenomen in het voorlopig koopcontract. Vanwege de leeftijd van de woning of het bedrijfspand dient u als koper er rekening mee te houden dat hieraan niet dezelfde eisen mogen worden gesteld als aan nieuwbouw. Het gaat hier dan om de verwachtingen ten aanzien van de bouwkundige staat. In een ouder pand zijn vaak oudere materialen verwerkt die versleten kunnen zijn. U als koper wordt er op gewezen dat een oudere woning niet piekfijn in orde is en dat de woning vanwege de ouderdom ernstige constructieve gebreken kan hebben. Een ouderdomsclausule is als het ware als een waarschuwingssignaal.

Voorbeeld ouderdomsclausule:

“Koper is ermee bekend dat de verkochte woning dateert uit circa De eisen die aan de bouwkwaliteit van dergelijke oudere woningen gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan die bij nieuwe woningen.

De ouderdom van het verkochte object brengt mee dat koper niet mag verwachten dat het verkochte aan de huidige maatstaven (o.a. Bouwbesluit) voldoet.

In afwijking van artikel 6 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt 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 voor rekening en risico van de koper.

Het is koper bekend dat ten tijde van de (ver-)bouw van het verkochte het normale praktijk was dat materialen werden gebruikt welke thans uit het oogpunt van milieuaspecten niet meer mogen worden toegepast, waaronder asbesthoudende materialen, loden leidingen en dergelijke. Voor zover deze materialen aanwezig zijn wordt deze aanwezigheid door koper aanvaard.”

Geen zelfbewoning

Indien de woning niet wordt bewoond door de eigenaar zelf dan wordt hiervoor een clausule opgenomen in het voorlopig koopcontract.

Voorbeeld niet-zelfbewoningsclausule:

“Koper is geattendeerd op het feit dat verkoper het verkochte niet zelf heeft gebruikt/bewoond en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte, waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeen gekomen, dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.”

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aan-wezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/ verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

Meetinstructie

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. De gebruikte 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. De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten maar biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen door de koper wordt zo spoedig mogelijk na het bereiken van overeenstemming een waarborgsom gestort op een derdengeldenrekening van de notaris. Dit betreft een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van een waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is en is afgegeven door een erkende in Nederland gevestigde bankinstelling.

Energie Prestatie Certificaat (EPC)

De verkoper is op grond van het Besluit Energieprestaties Gebouwen verplicht een energieprestatiecertificaat voor het pand aan de koper te verstrekken en zal ervoor zorgdragen dat er bij de overdracht van de woning een definitief energielabel ter hand wordt gesteld. Het voorlopige label kunt u alvast inzien op www.zoekuwenergielabel.nl.

Inschrijving koopakte

De koper heeft de mogelijkheid om, nadat zowel de verkoper als de koper de door ons opgemaakte koopakte heeft ondertekend, de notaris de opdracht te geven om deze koopakte in de openbare registers in te schrijven. De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van de koper.

De bezichtigingafspraken

De verkoper heeft zijn pand voor u opengesteld om te bezichtigen en is daarom ook zeer benieuwd naar uw reactie. Wij verzoeken u hierom, om ons altijd na een bezichtiging te mailen of te bellen met een reactie.

Verkoop eigen woning

Indien u al een eigen woning heeft, dan is vaak de vraag wat de te verwachten verkoopopbrengst zal zijn. Een waardebeoordeling is de eerste stap op weg naar een succesvolle verkoop. Graag geven wij u geheel vrijblijvend een indicatie van de verkoopopbrengst. Tevens kunnen wij u dan duidelijk maken waarom wij uw woning het beste kunnen verkopen!



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM DAN VRIJBLIJVEND CONTACT OP MET ONS KANTOOR

FRANS
MAKELAARDIJ