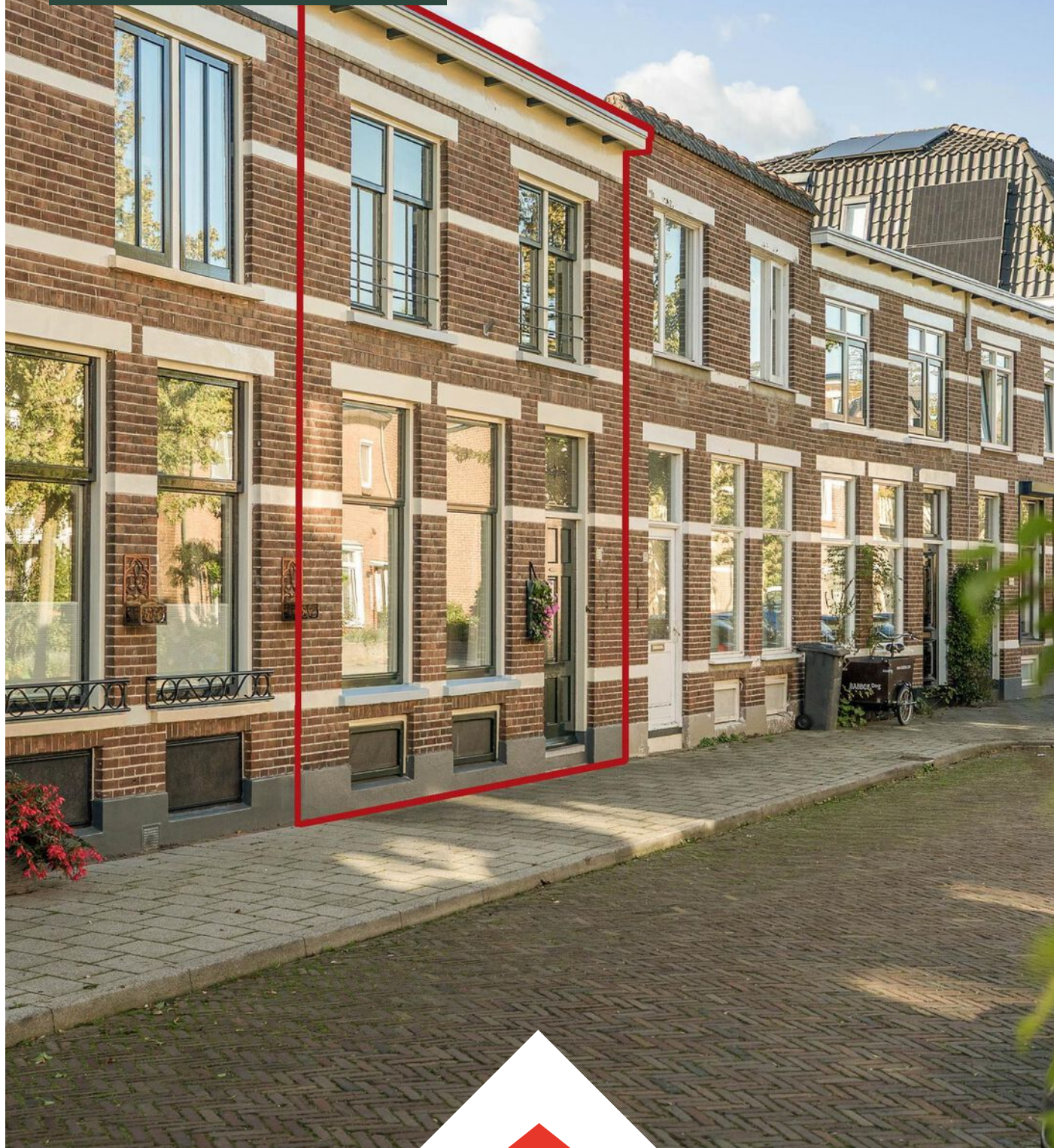


1e Weerdsweg 53
DEVENTER

€ 305.000 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

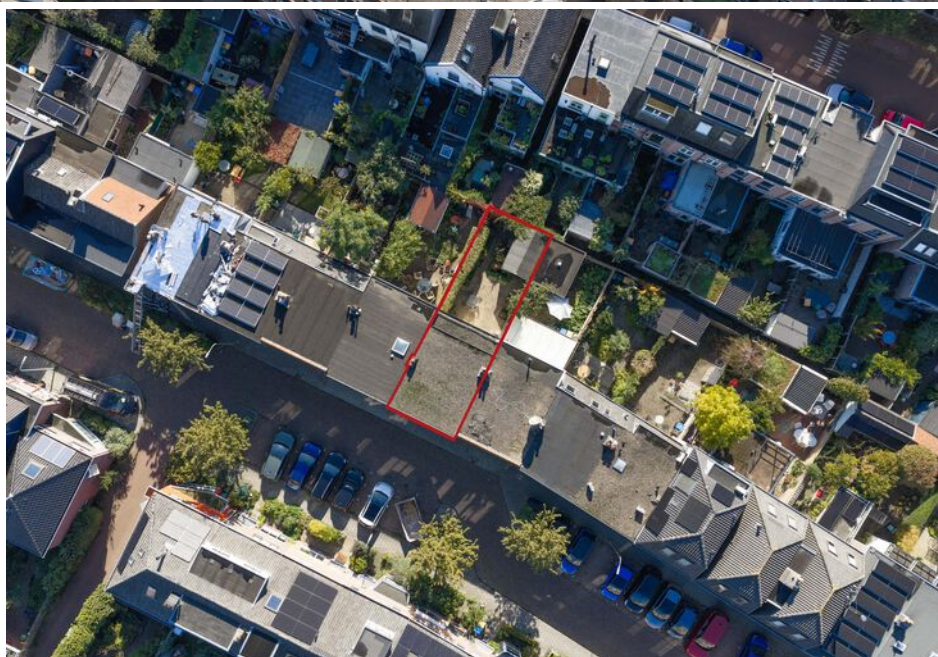


Huur en verhuur





*Dat is nog
eens heerlijk
thuis komen*





Woonoppervlakte

87 m²

Inhoud

468 m³

Perceeloppervlakte

107 m²

Slaapkamers

3

Bouwjaar

1914

Vraagprijs

€ 305.000 k.k.



AUTHENTIEK WONEN OP EEN GELIEFD STUKJE ZANDWEERD!

De Zandweerd, ook wel bekend als Zwolsewijk, is een karakteristieke, vooroorlogse wijk op steenworpafstand van de IJssel en bruisende Deventer binnenstad. Het gevarieerde straatbeeld, waaronder verschillende veelal authentieke bouwstijlen en rustige, beklinkerde straten, dragen bij aan een fijne sfeer.

LOCATIE

De historische binnenstad, met een ruim aanbod aan winkels, musea, gezellige horecagelegenheden en terrassen, ligt op korte afstand.

Het NS-station is op slechts 5 fietsminuten en binnen 10 autominuten bereik je de A1, met goede verbindingen richting Enschede, Apeldoorn, Amersfoort en Utrecht. Ideaal voor forensen.

Op 8 loopminuten bevinden zich de IJsseluiterwaarden en het Rijsterborgherpark met het Vogeleiland, waar je heerlijk kunt wandelen en ontspannen.

Supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen zijn eveneens dichtbij. Tot slot is er voor kinderen op nog geen 50meter afstand van de woning een speelplaatsje te vinden, met aan de Everhard van Reijdtstraat een grote speeltuin.

WONING

We nemen je mee terug in de tijd van 1914, waarin de Zandweerd bestond uit middenstandswoningen met op nagenoeg iedere hoek van de straat een ambachtelijke warme bakker, kruidenier of schoenmaker.

Tegenwoordig is dit beeld immers behoorlijk vervaagd, al geldt dat niet voor deze tijdscapsule van een woning!

Van de neo-klassieke stijl in de voorgevel, naar het glas-in-lood, originele tegelvloer, forse plafondhoogte en paneeldeuren met passend hang- en sluitwerk: deze woning beschikt nog over vrijwel al haar authentieke elementen.

Daarmee geniet je ook van zeeën aan

bergeruimte (18m²) in de kelder, perfect ook voor een wijnkelder, en bereik je gemakkelijk de overige kruipruimte onder het gehele huis.

Omstreeks de jaren '70 is de eerste verdieping uitgebouwd, om plaats te maken voor een royale badkamer en riante derde slaapkamer. Nergens heb je last van schuine kanten van hellende daken, waardoor je alle ruimtes optimaal kan benutten. Qua duurzaamheid en indeling kun je nog alle kanten op. Een open keuken of een vierde slaapkamer realiseer je hier met gemak!

Dus

- Ben je een urban millennial, of
- Zijn je kinderen al uitgevlogen
- Ben je alleenstaande ouder met kinderen
- Ben je op zoek naar een starterswoning, of
- Vorm je een hecht gezin

en zoek je authentieke sfeer, de nabijheid van de stad, goede bereikbaarheid en een woning waar je gezellig kunt samenwonen en ideaal kunt

Bijzonderheden:

- Toplocatie in geliefde wijk Zandweerd
- Kindvriendelijke omgeving
- Rijk aan authentieke details
- Deze woning kan je volledig naar eigen hand en smaak zetten
- Realiseer met gemak een vierde slaapkamer
- Grote kelder (18m²)

thuiswerken? De potentie ligt hier voor het oprapen, kom het beleven!

INDELING

Begane grond: bijzonder brede entree/hal, meterkast, opgang naar de eerste verdieping, kelderkast, toilet, keuken en woonkamer met gaskachel. De keuken is voorzien van vaste kasten, keukenblok, elektrische boiler (ca. 2022) en gevelkacheltje. Via de keuken bereik je de zonnige achtertuin.

1e Verdieping: overloop met toegang tot drie slaapkamers, vaste kast - die als inloopkast uitstekend bij een slaapkamer is aan te trekken - en badkamer, voorzien van een wastafelmeubel, douche en elektrische boiler (Thermex ca. 2024).

Buiten: op het zonovergoten zuidwesten georiënteerde achtertuin, voorzien van houten berging. Grindtegels vormen hier een terras. Verder is de tuin rijkelijk beplant met verticaal groen en een afwisseling aan struiken. Er is geen achterom aanwezig.

BIJZONDERHEDEN

- Toplocatie in geliefde wijk Zandweerd, dichtbij IJssel, NS-station, scholen, supermarkten en het historische centrum van Deventer;
- Kindvriendelijke omgeving met grote speeltuin om de hoek en actieve buurtinitiatieven georganiseerd door vrijwilligers uit de wijk;
- Rijk aan authentieke details, zoals originele tegelvloeren, paneeldeuren en glas-in-lood - grotendeels in originele staat;
- Deze woning kan je volledig naar eigen hand en smaak zetten, zonder kapitaalvernietiging;
- Realiseer met gemak een vierde slaapkamer binnen de al bestaande perken van de woning (zie plattegrond met optionele indeling);
- Grote kelder (18m²) en gemakkelijke toegang tot de uitgegraven kruipruimte.

ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1914
- Woonoppervlakte: ca. 87m²
- Perceeloppervlakte: 107m²
- Energielabel: G
- Aanvaarding: direct

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 huis? Schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in. Jouw NVM aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM kantoren vind je op Funda.nl.

Energielabel

G

Verwarming

gashaard

Aantal kamers

4

Externe bergruimte

10 m²

Tuin

zuidwest

























Kies een bevlogen aankoopmakelaar!



Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl

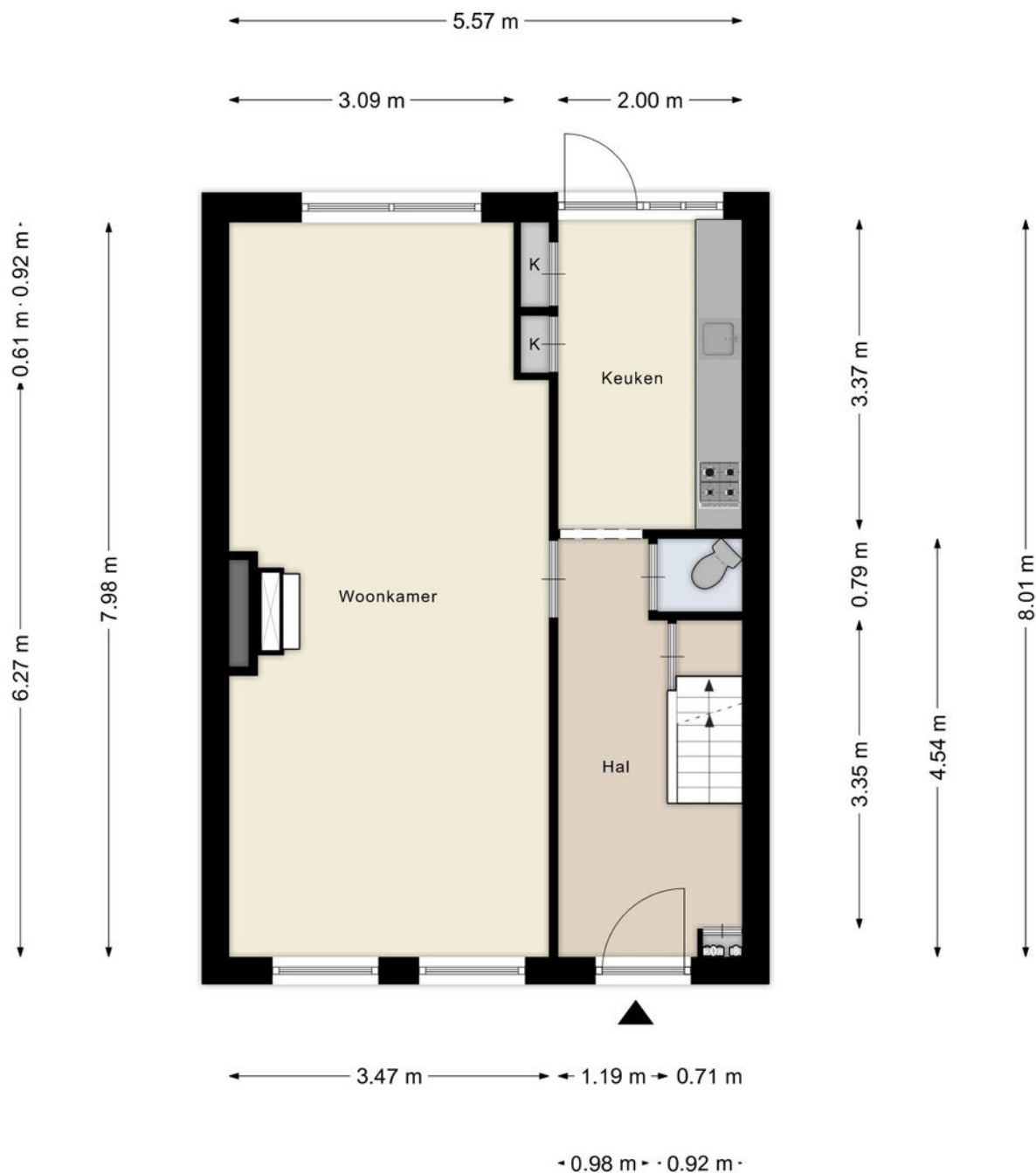


Plattegrond begane grond met tuin



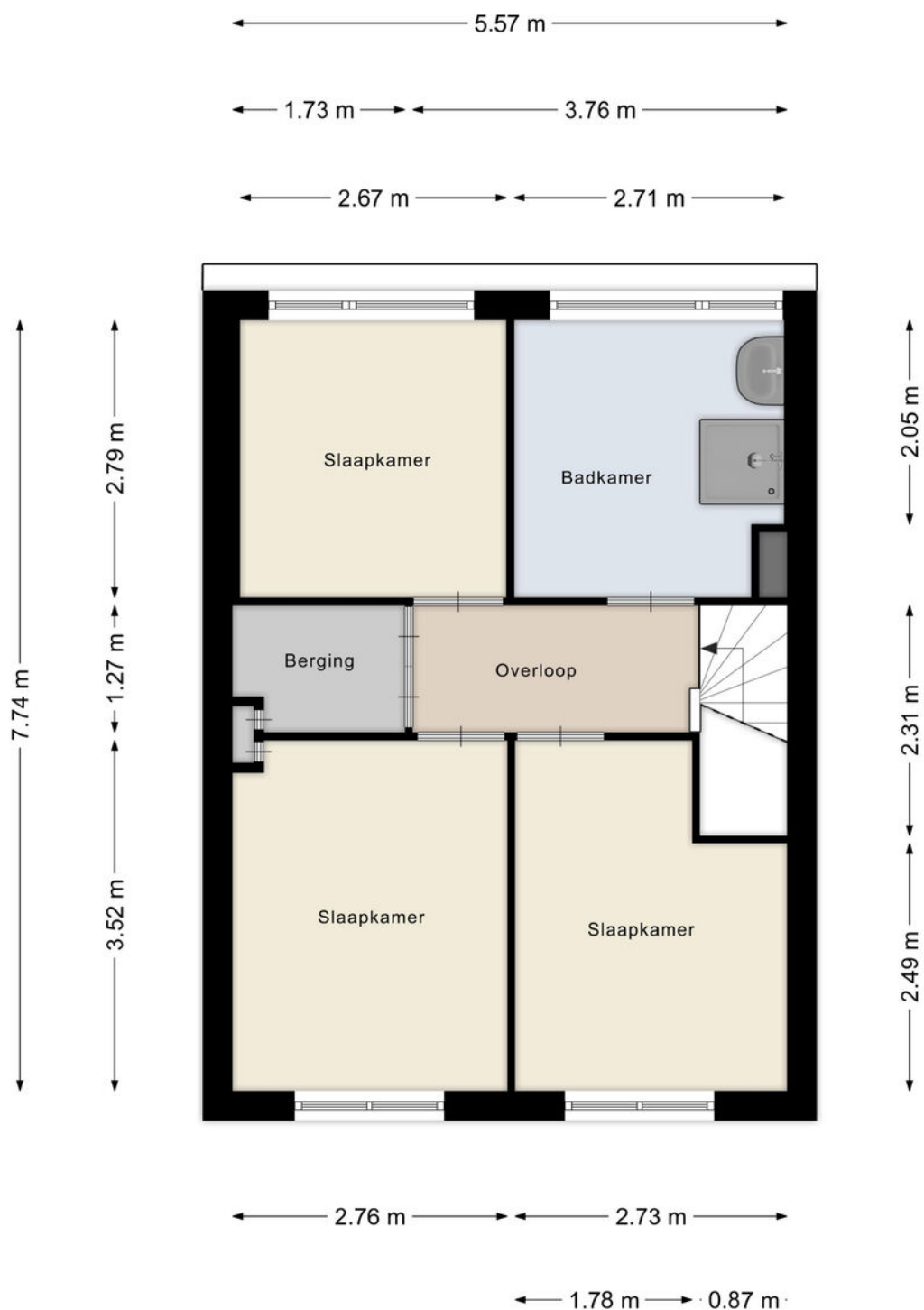
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond begane grond



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

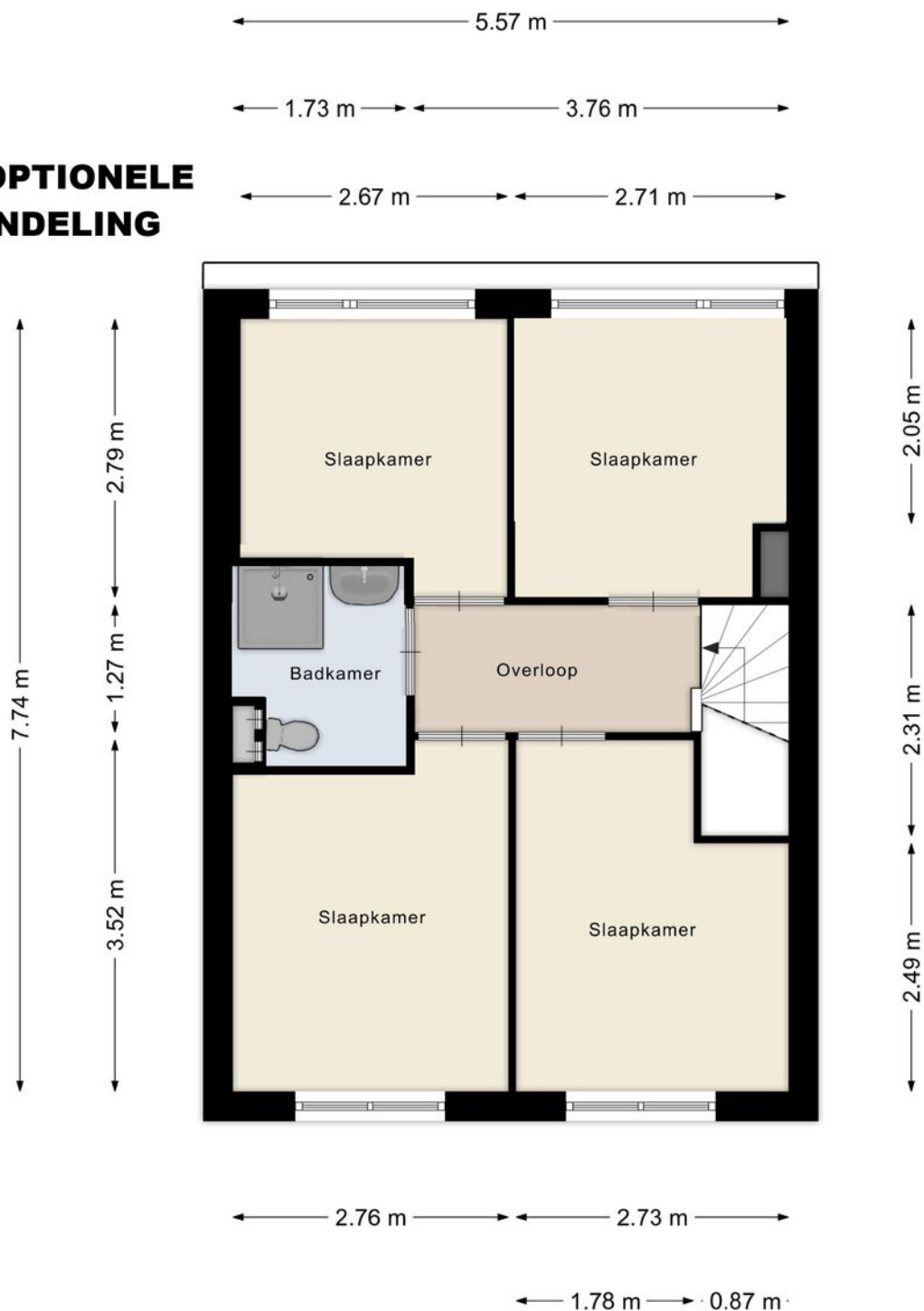
Plattegrond eerste etage



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

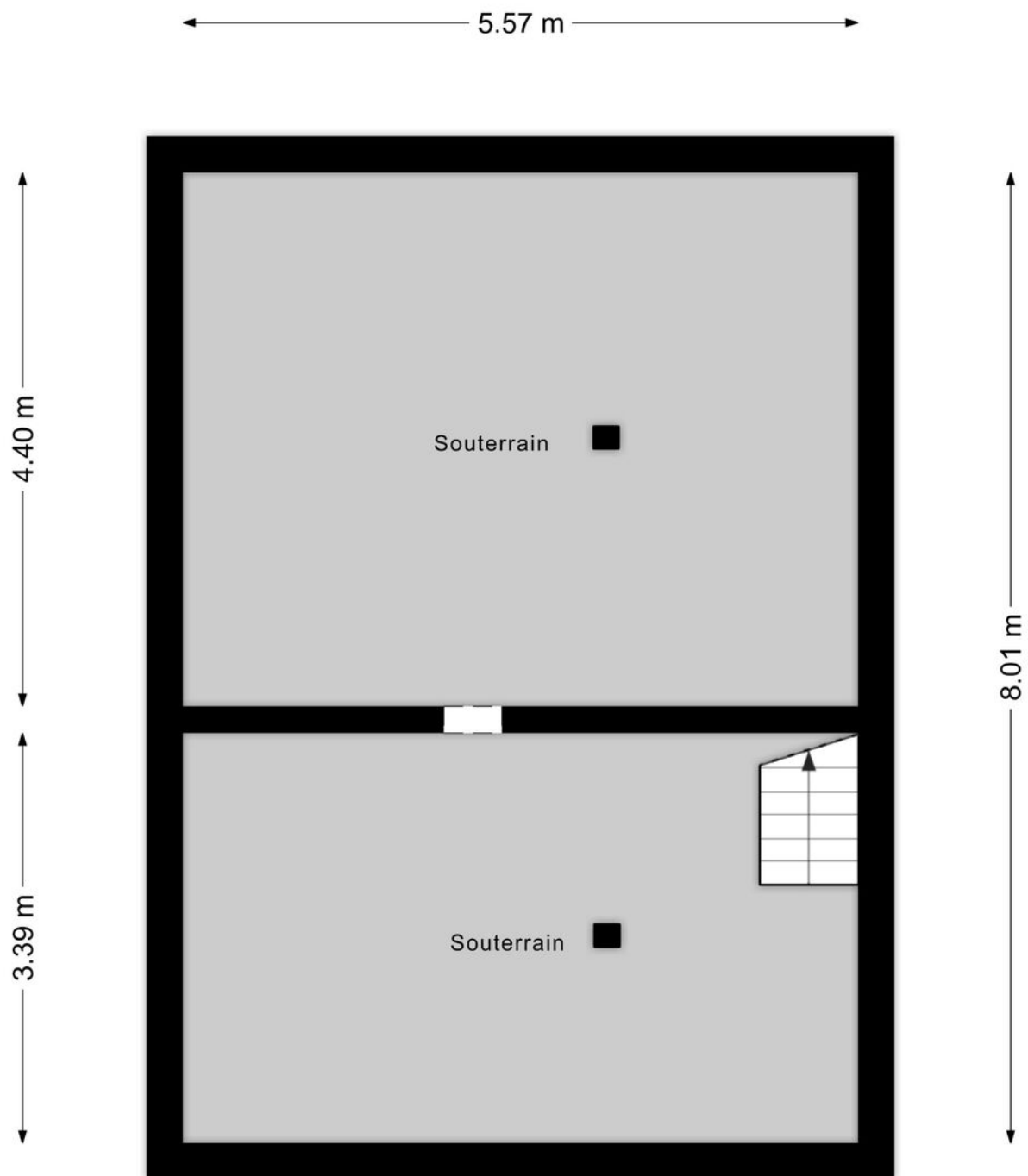
Plattegrond eerste etage (optionele indeling)

OPTIONELE INDELING



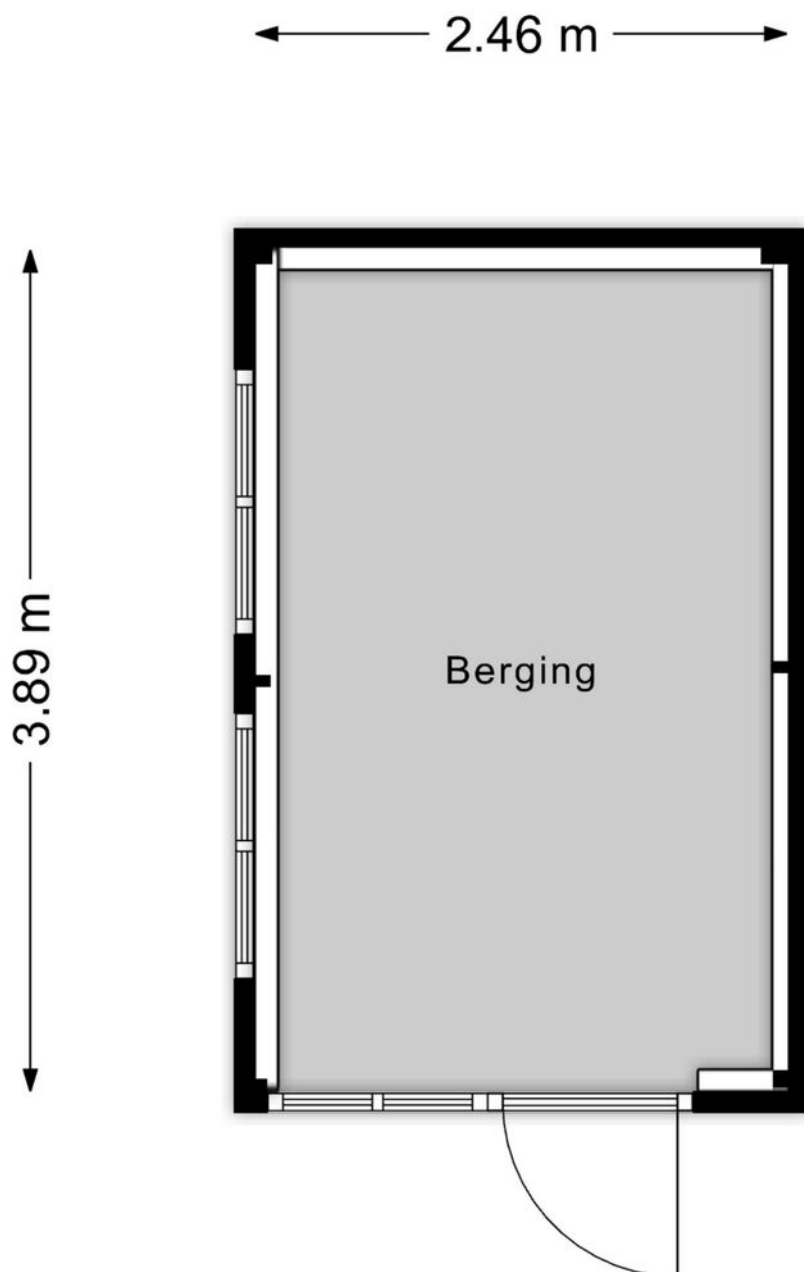
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond souterrain



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

Plattegrond berging

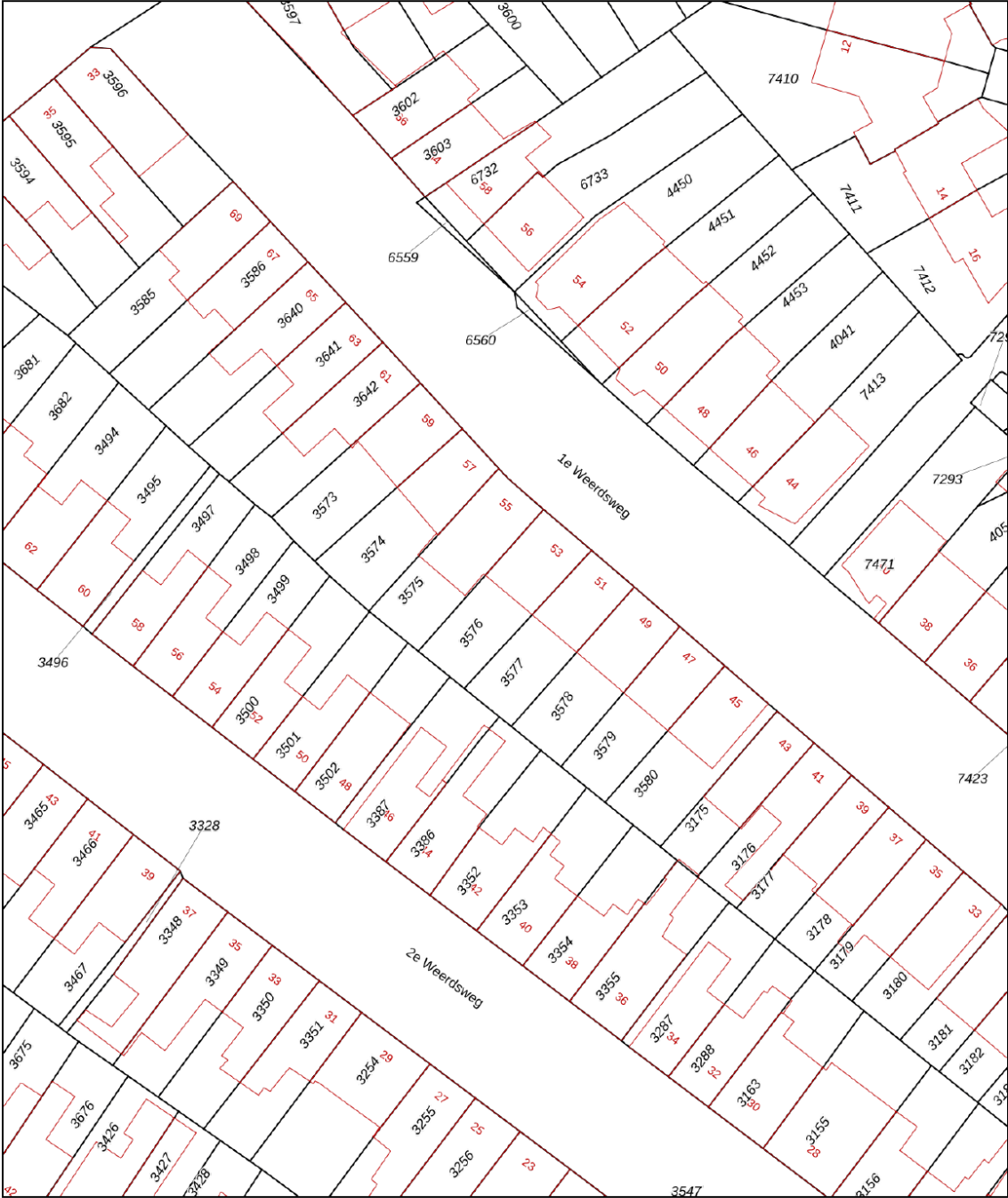


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Deventer
Sectie A
Perceel 3576

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 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			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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



ALEID BALK
Commercieel binnendienst medewe
E aleid@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 (mondeling) 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

