

Langestraat 53
Deventer

€ 499.000 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*



B

Woonoppervlakte

127 m²

Inhoud

474 m³

Perceeloppervlakte

202 m²

Slaapkamers

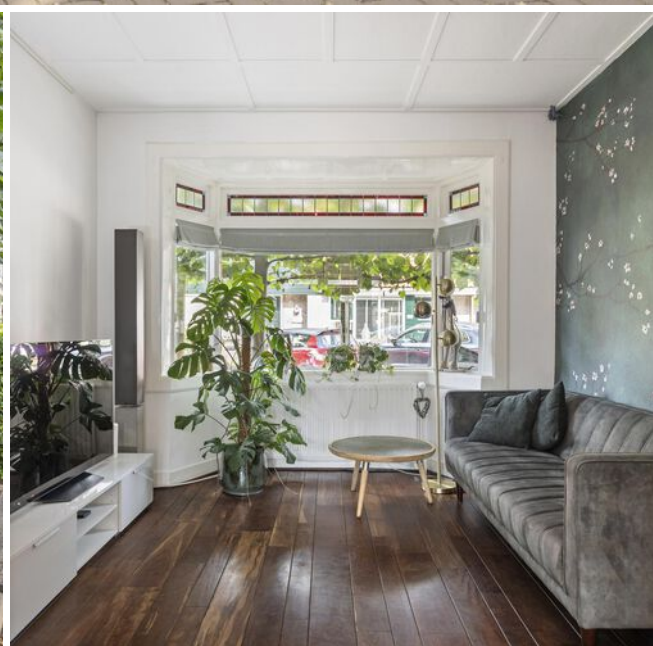
4

Bouwjaar

1936

Vraagprijs

€ 499.000 k.k.



INSTAPKLARE & DUURZAME JAREN '30 TWEEKAPPER OP DE WORP!

LOCATIE

De Hoven, ook wel Worp genoemd, kan het beste omschreven worden als een groene en rustige buurt aan de westelijke oever van de IJssel, tegenover de historische Deventer binnenstad.

Het bekende stadspark "Het Worpplantsoen" en het veerpontje over de IJssel naar het bruisende centrum geven de wijk een pittoreske flair! Zo hangt er een dorpsachtige en gemoedelijke sfeer in de wijk. Tot slot zijn verschillende voorzieningen aanwezig, zoals een basisschool, supermarkt en kinderopvang, en er zijn volop recreatiemogelijkheden met twee grote speeltuinen en de IJsseluiterwaarden voor de deur.

WONING

De Langestraat betreft een verscholen straat met grotendeels vooroorlogse woningen. Deze royale tweekapper op nummer 53 steekt er met kop en schouders boven uit. De ruime indeling, grote slaapkamers en diepe achtertuin kenmerken zich als opvallende wooneigenschappen. Voorzieningen zoals de keuken en sanitair zijn enkele jaren geleden vernieuwd en zeer luxe uitgevoerd. Bovendien zijn de nodige energiebesparende maatregelen getroffen om de woning naar een B-label te helpen. De kers op de taart zijn de goed bewaard gebleven stijlelementen van het authentieke bouwjaar.

Plan een bezichtiging in om het zelf te beleven!

INDELING

Begane grond: entree/hal met garderobe, toilet (2022) en kelderkast met toegang tot de kelder (stahoogte). Toegang tot de woonkamer voorzien van originele glas-in-lood ensuite schuifdeuren, prachtige sierplafonds, marmerenschouwen, vakkenkasten en een robuuste houten vloer. De bestaande rookkanalen te plaatse van de schouwen zijn eenvoudig weer in gebruik te nemen.

In de voorkamer bevindt zich de erker en in de achterkamer openslaande tuindeuren naar de diepe achtertuin, beide voorzien van glas-in-lood. De halfopen keuken (2021) is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging (Bora), kokendheet-water kraan (Quooker) in combinatie met een close-in boiler, grote koelkast, vaatwasser en combi-oven. Aangrenzend de praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting en toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping: Overloop met vaste kast en toegang tot twee zeer royale slaapkamers, beide voorzien van vaste inbouwkasten, en een badkamer. De tuingerichte slaapkamer gemakkelijk te splitsen in twee aparte kamers (oorspronkelijke indeling). De luxe badkamer (2022) is praktisch ingedeeld en uitgerust met een wastafelmeubel, inloopdouche en toilet.

Bijzonderheden:

- Instapklaar: De keuken, badkamer en sanitair zijn recent vernieuwd en luxe uitgevoerd.
- Duurzaam: Voorzien van 8 zonnepanelen, zonneboiler en glas-, muur-, vloer- en dakisolatie.
- Authentiek: Elementen zoals de paneeldeuren, sierplafonds, glas-in-lood, erker, ensuite deuren zijn goed bewaard gebleven.
- Parkeermogelijkheid vlak voor de deur.

Daarnaast is het voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Middels een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken.

Tweede verdieping: Door de gerealiseerde opbouw (2002) is er een complete verdieping van ruim 36m² toegevoegd aan de woning, verdeeld in een derde en vierde slaapkamer. Met aan de straatzijde een slaap-/badkamer (2021) met een luxe vrijstaand ligbad en wastafelmeubel. Boven het trapgat is de cv-ketel (2008) en zonneboiler (?) ingenieus omkast, en op het geïsoleerde dak zijn 8 zonnepanelen (2011) geïnstalleerd.

Buiten: De met leilindes versierde voortuin verschaft beschutting en een groen aanzicht vanaf de straat. Gemakshalve bevindt zich vlak voor de woning een parkeermogelijkheid. De op het zuiden gesitueerde achtertuin met een diepte van zeker 17meter(!), is afwisselend aangelegd met klinkers in een waaierstructuur en groen. Het terras vlakbij de achtergevel (voorzien van elektrisch bedienbaar zonnescherm) is gedeeltelijk overkapt en enigszins hoger gelegen dan het terras nabij de stenen berging. Deze vrijstaande berging is in spouw uitgevoerd en voorzien van een degelijk pannendak. Overigens is de tuin vanaf de straat te bereiken middels de tuinpoort via het zijpad.

ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1936
- Woonoppervlakte: ca. 127 m²
- Perceeloppervlakte: 202 m²
- Energielabel: B
- Aanvaarding: medio februari 2025

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

B

Verwarming

c.v.-ketel

Aantal kamers

6

Externe bergruimte

8 m²

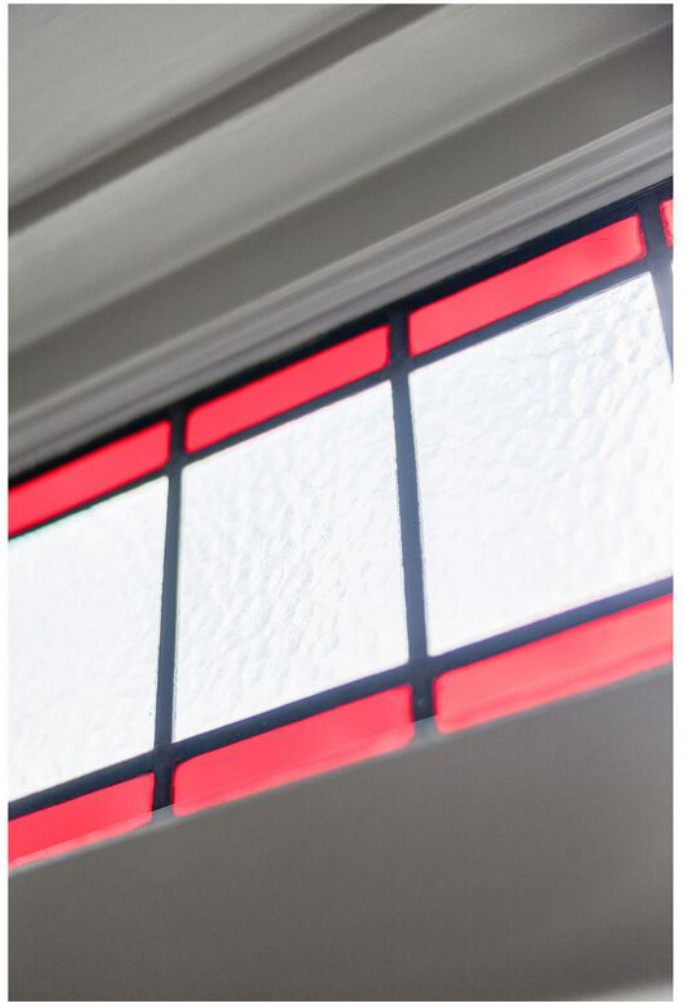
Tuin

zuid







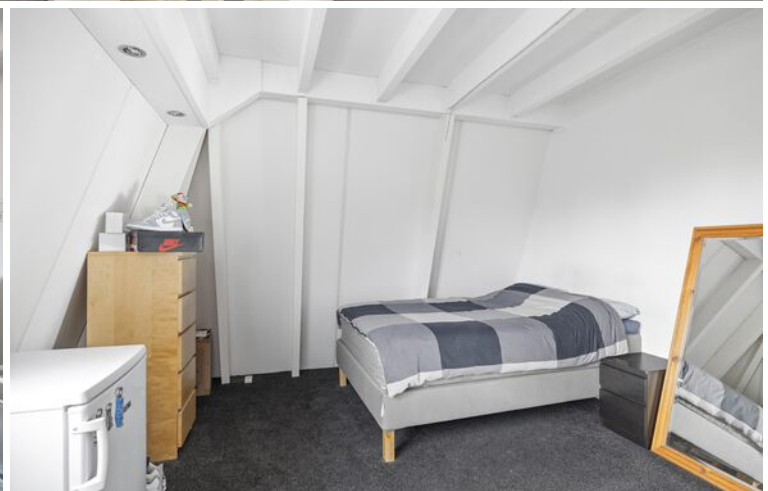










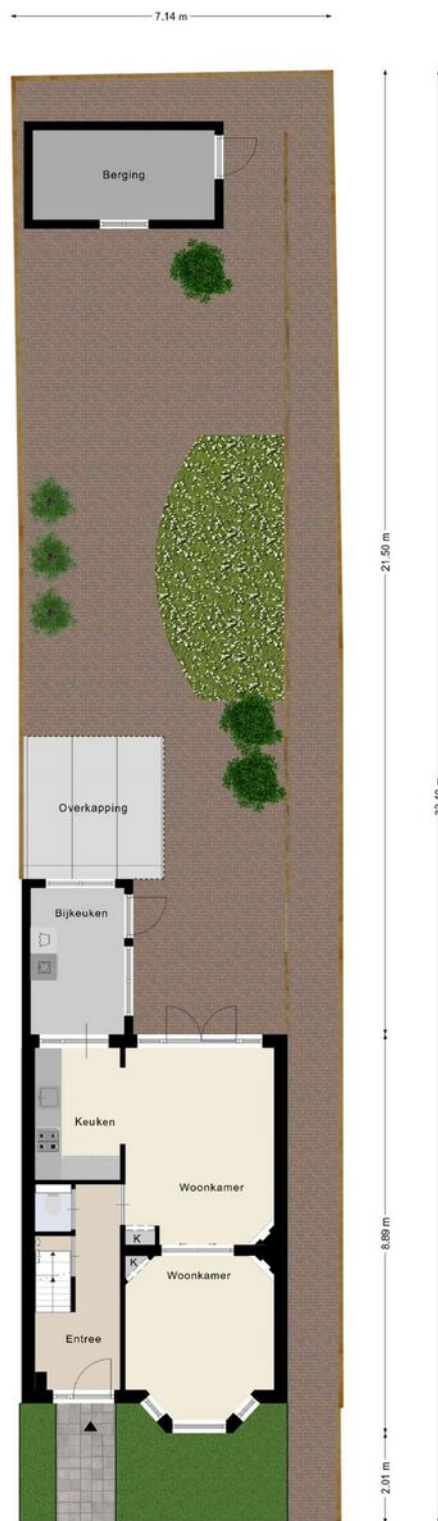








Begane grond met tuin



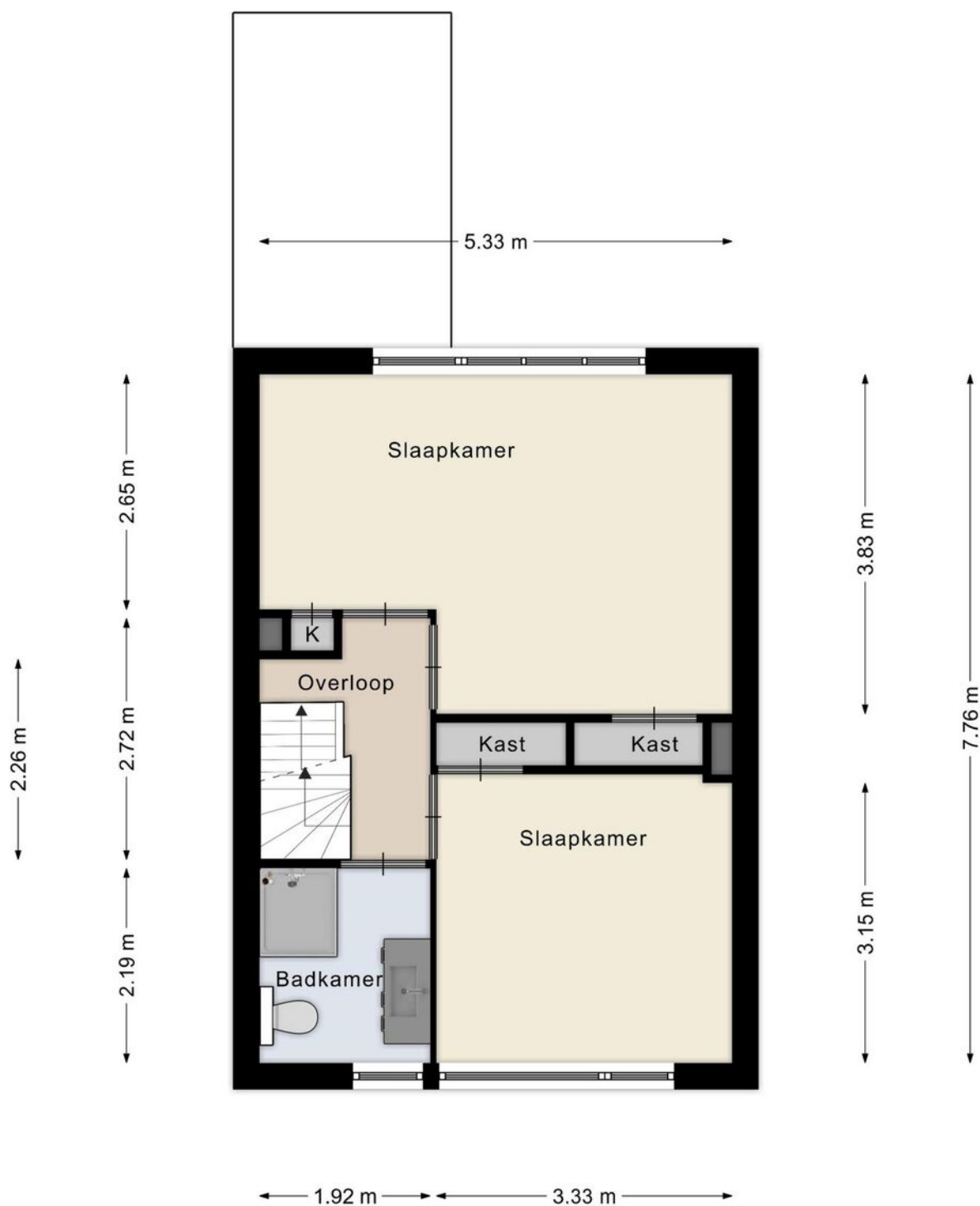
Langestraat 53, 7419ar, Deventer
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© 2008 www.zibber.nl

Begane grond



Langestraat 53, 7419ar, Deventer
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

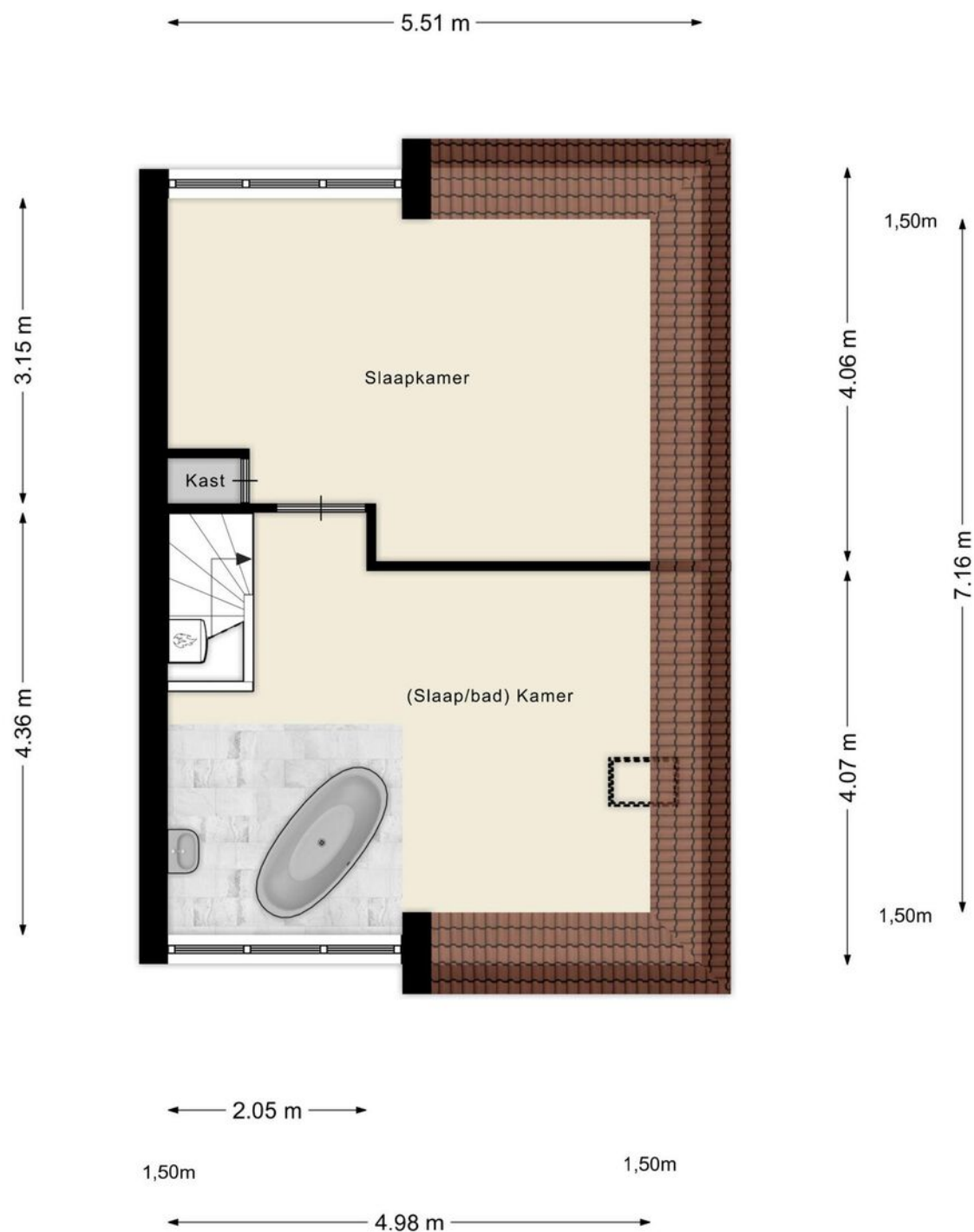
Eerste verdieping



Langestraat 53, 7419ar, Deventer

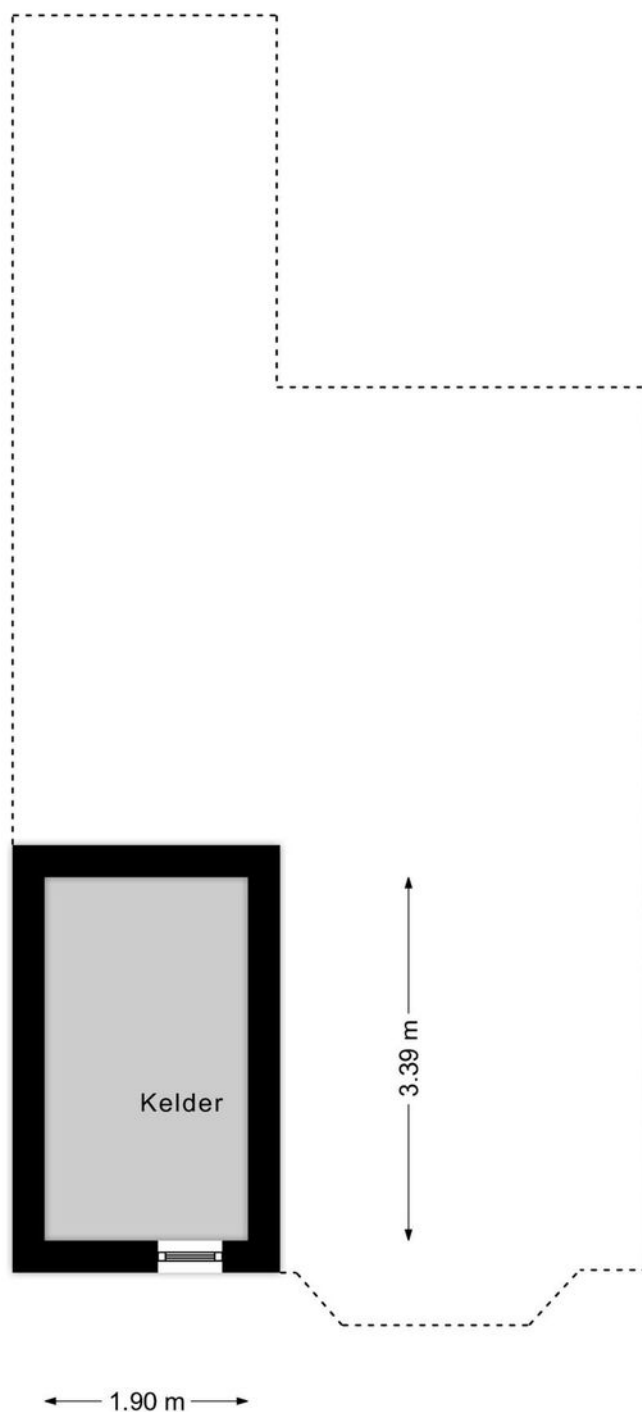
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping

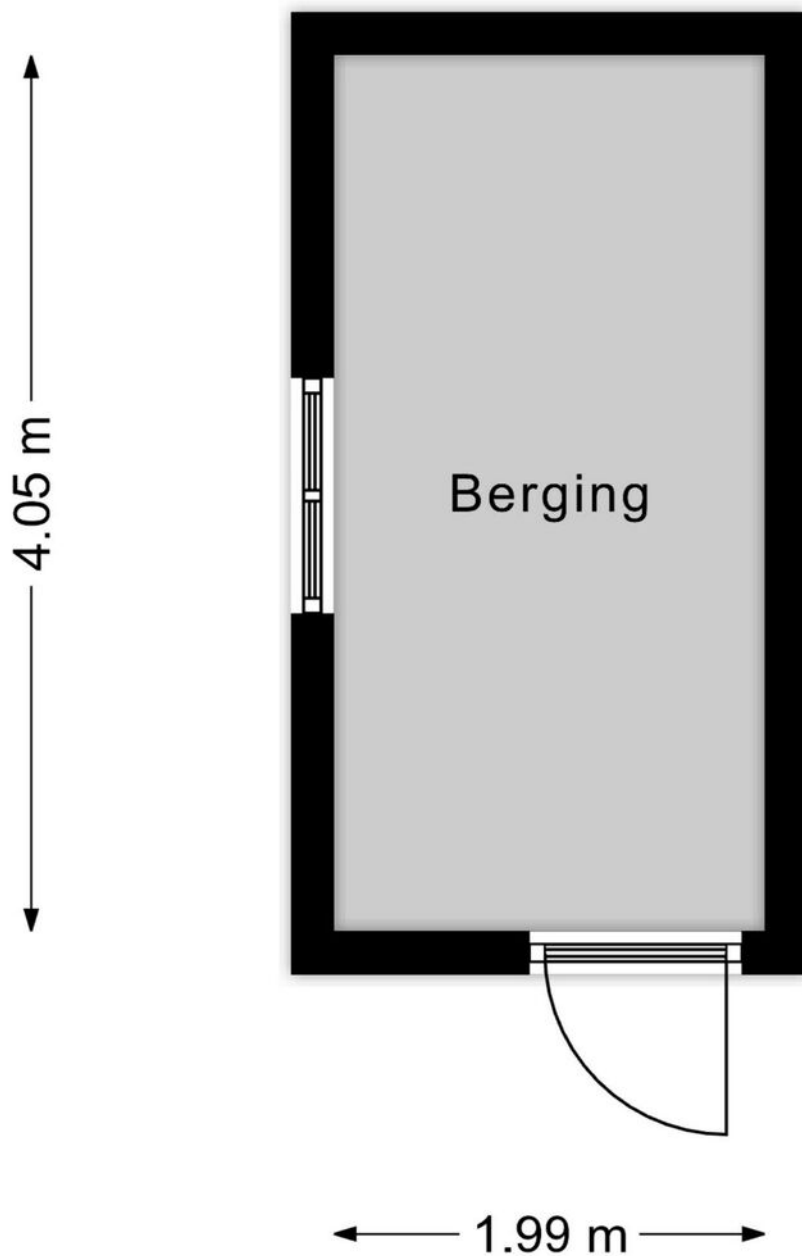


Langestraat 53, 7419ar, Deventer

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



Langestraat 53, 7419ar, Deventer
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Langestraat 53, 7419ar, Deventer

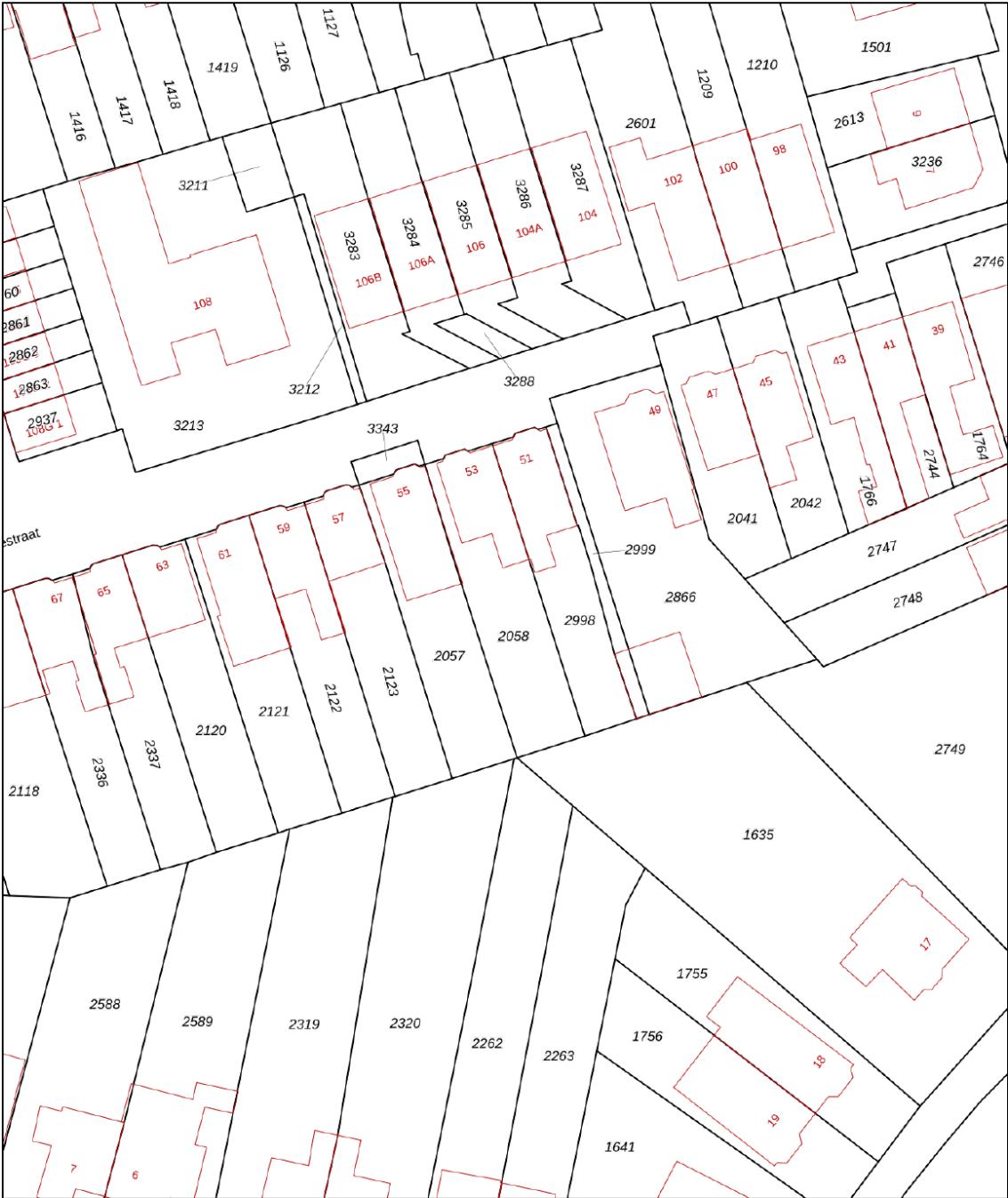
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© 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 D
Perceel 2058

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 september 2024
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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- vrijstaande vriezer	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
- thermostaatknoppen radiatoren	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
Tuinhuis/buitenberging	X		



ARJEN TYSMA
NVM Makelaar / taxateur
E arjen@tysma.nl
T 06 - 14 123 486



JUR MADERN
Makelaar ARMT
E jur@tysma.nl
T 06 - 23 717 497



ELISE BONTE
Makelaar KRMT
E elise@tysma.nl
T 06 - 22 47 22 75

*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 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.

Notities



Tysma Makelaars
Hoge Hondstraat 113
7413 CE Deventer
Overijssel - Nederland

T 0570 - 623140
E info@tysma.nl
www.tysma.nl

