

*Johan Roebersstraat 31
Deventer*

€ 535.000 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

145 m²

Inhoud

598 m³

Perceeloppervlakte

163 m²

Slaapkamers

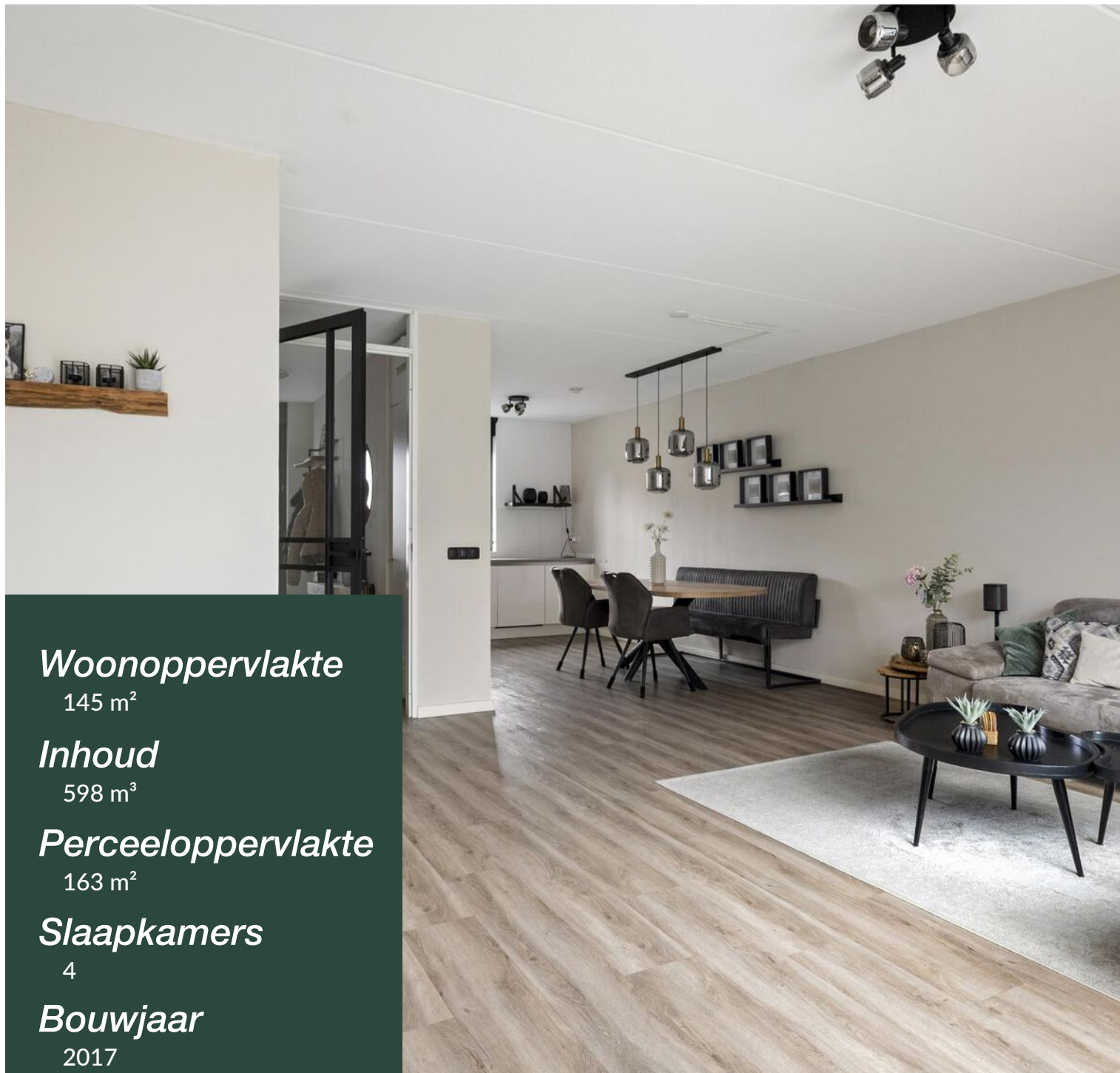
4

Bouwjaar

2017

Vraagprijs

€ 535.000 k.k.



In de nieuwste wijk van Deventer "Steenbrugge", ligt deze bijna energie neutrale tussenwoning op een ruim perceel op het zuid-westen met achterom, berging, veranda en prachtige serre. Deze woning is ruim van opzet (brede versie) en zowel aan de voor- als aan de achterzijde vrij gelegen. Aan de voorzijde kijk je uit op een groenstrook en aan de achterzijde op een pleintje waar je de auto kan parkeren.

"Steenbrugge" is gelegen naast het bos en het "Zandweteringpark" met de meanderende wetering met fraaie rietkragen en bomen.

De woning is in 2017 gebouwd op basis van de nieuwste wooneisen: gasloos, 12 zonnepanelen, HR++ glas, luchtwarmtepomp, airco met verwarming, hoogwaardige isolatie en het gehele huis is voorzien van vloerverwarming (m.u.v. de zolder) die je in elke ruimte afzonderlijk kunt regelen. De huidige bewoners hadden afgelopen jaar nauwelijks energiekosten.

Locatie

Steenbrugge is de nieuwste woonwijk in Deventer met veel groen, wandel- en fietspaden. Door de ligging en de grootte voelt het als een dorp. Steenbrugge wordt gekenmerkt door zeer fraaie en afwisselende architectuur en veel groen. De wijk is ruim van opzet met veel speelgelegenheid voor kinderen en goede parkeervoorzieningen.

De auto's worden zoveel mogelijk uit het zicht geparkeerd op openbare parkeerterreinen achter de woningen.

Voorzieningen zoals winkels, supermarkt en basisscholen zijn op korte fietsafstand van de woning gelegen. Binnen 10 minuten ben je in het centrum van Deventer en op het NS-station. De A1 is via de Raalterweg, het Hanzetracé of de N348 snel en goed te bereiken.

Indeling:

Entree, hal, toilet met vrij hangend closet en fonteintje, opstelling voor de warmtepomp en trap naar de verdieping.

Ruime woonkamer met een mooie breedte en hoge plafonds.

Via de schuifpui is de prachtige luxe serre te bereiken, een heerlijke plek waar je al snel buiten kan zitten en van de zon kunt genieten. De serre is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm waarbij het gehele dak van de serre bedekt wordt.

Luxe keuken voorzien van alle wenselijke inbouwapparatuur met fraai uitzicht op de groenstrook aan de voorzijde van de woning. De woonkamer is voorzien van een comfortabele airco die zowel kan koelen als verwarmen. Ook is er een grote trapkast, ideaal voor o.a. proviand en de schoonmaakspullen. Op de vloer ligt een fraaie p.v.c. vloer.

1e Verdieping:

Middels de brede trap met luxe inbouwverlichting in de muur te bereiken verdieping met overloop en 3 zeer ruime slaapkamers. De slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.

Bijzonderheden:

- Onderhoudsvriendelijke woning.
- Ruime parkeergelegenheid achter en voor de woning.
- Instapklare woning.
- Rustige woonomgeving aan een straatje met allen bestemmingsverkeer.
- Veel wooncomfort.
- Zeer lage energielasten!

Ruime badkamer met ligbad, grote inloopdouche, wastafelmeubel en badkamerkast, vrij hangend closet en designradiator.

2e Verdieping:

Ruime overloop met wasmachine- en wasdrogeraansluiting, airco, veel bergruimte, dakraam en toegang tot de hobbykamer en ruime slaapkamer met dakraam.

Vliering:

Middels een vlizotrap te bereiken ruime bergvliering.

Tuin:

Fraai aangelegde onderhoudsvriendelijke tuin op de zon met douglas veranda en prachtige serre met glazen schuifdeuren. De serre is van het designmerk "Pallazzo" en is van onderhoudsarm aluminium met ingebouwde verlichting en elektrisch bedienbaar zonnescherm.

Woonoppervlakte: Ca. 145 m²

Inhoud: Ca. 598 m³

Perceeloppervlakte: 163 m²

Aanvaarding: mei 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

A++

Verwarming

warmtepomp

Aantal kamers

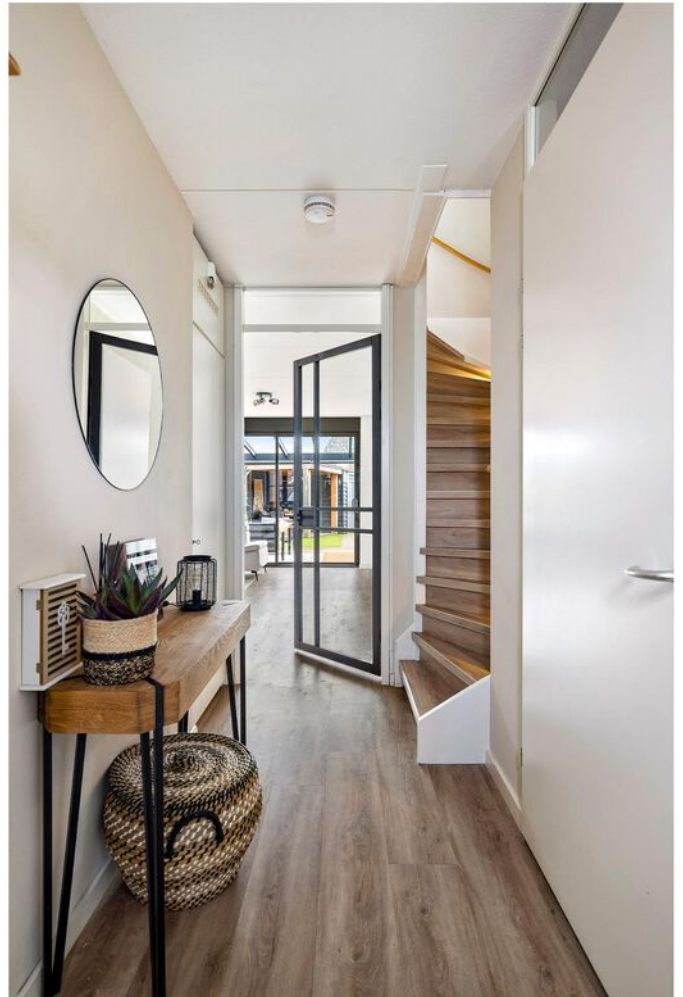
6

Externe berg­ruimte

5 m²

Tuin

zuidwest



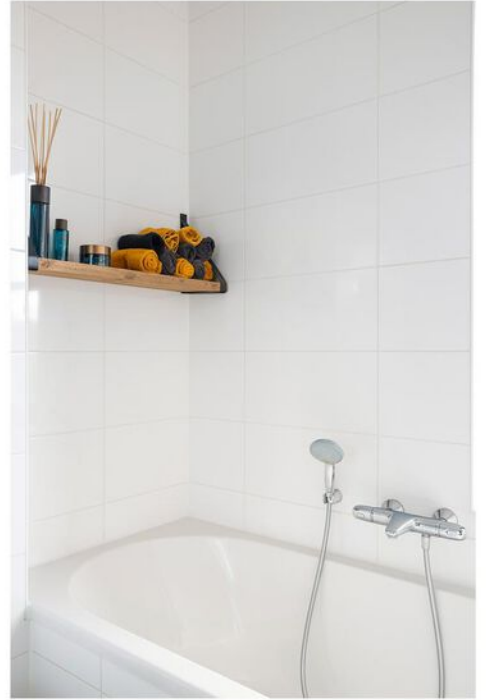




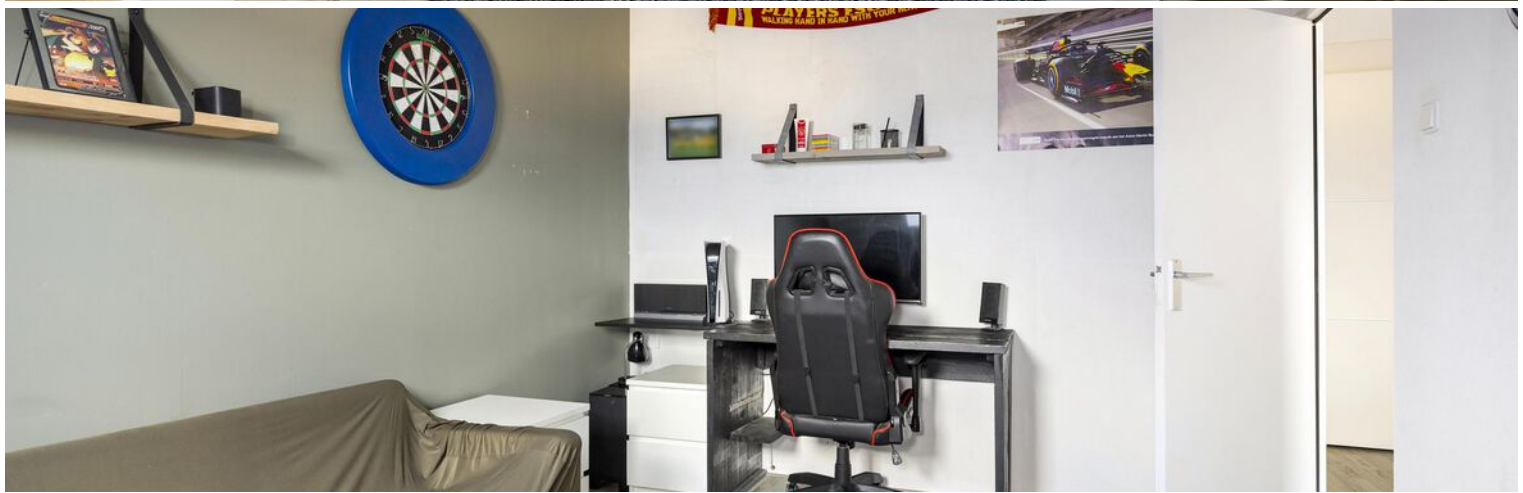


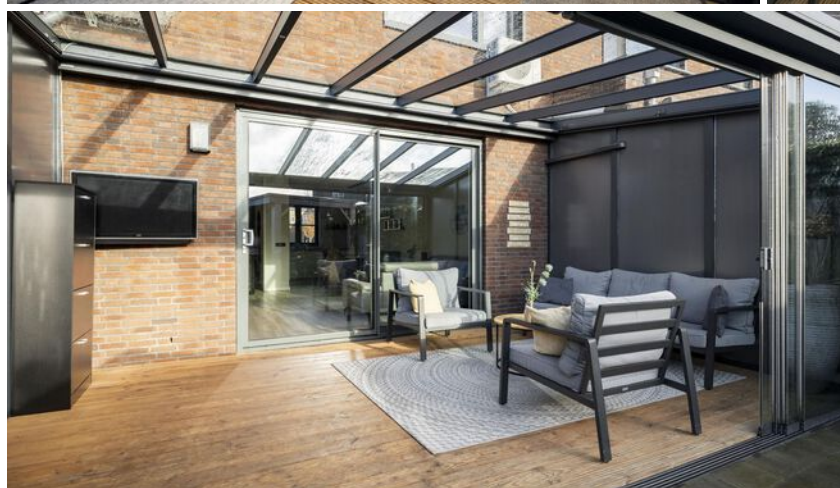








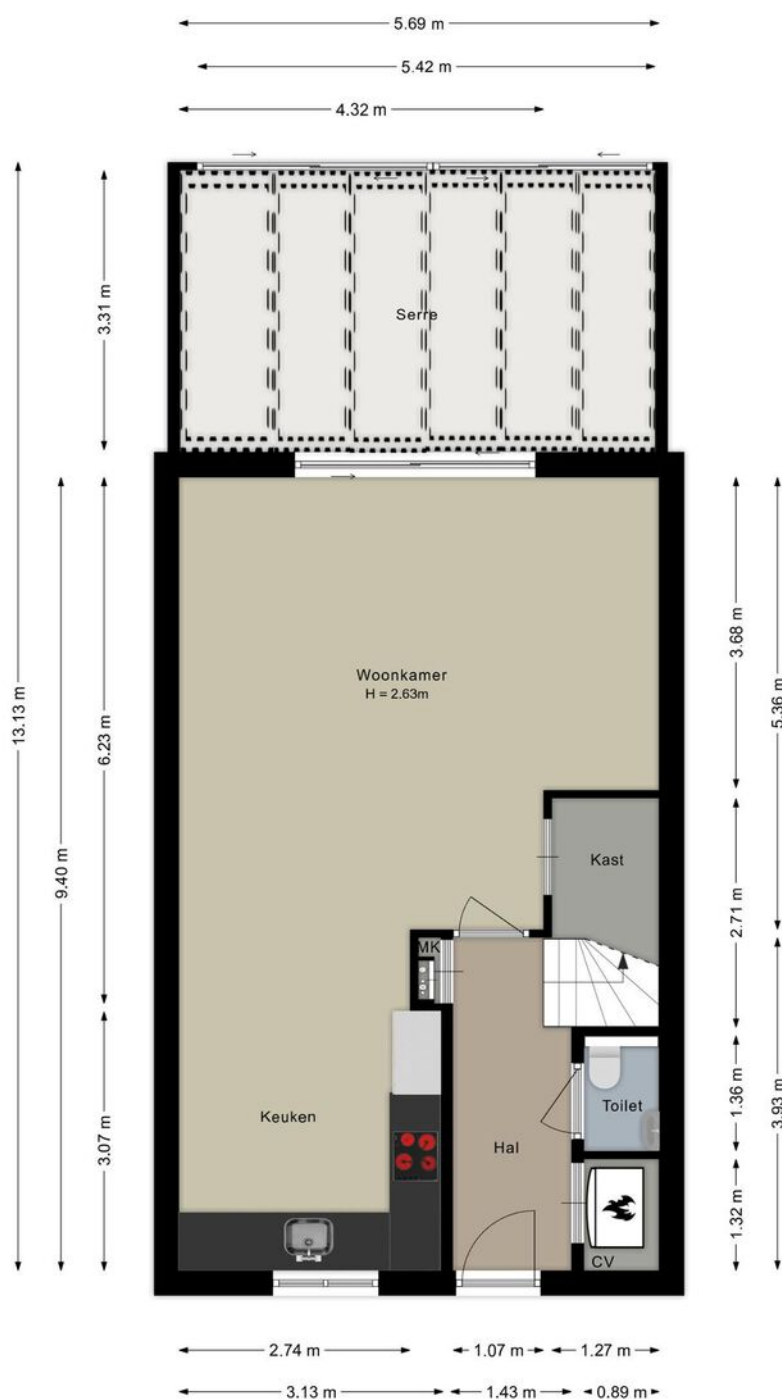






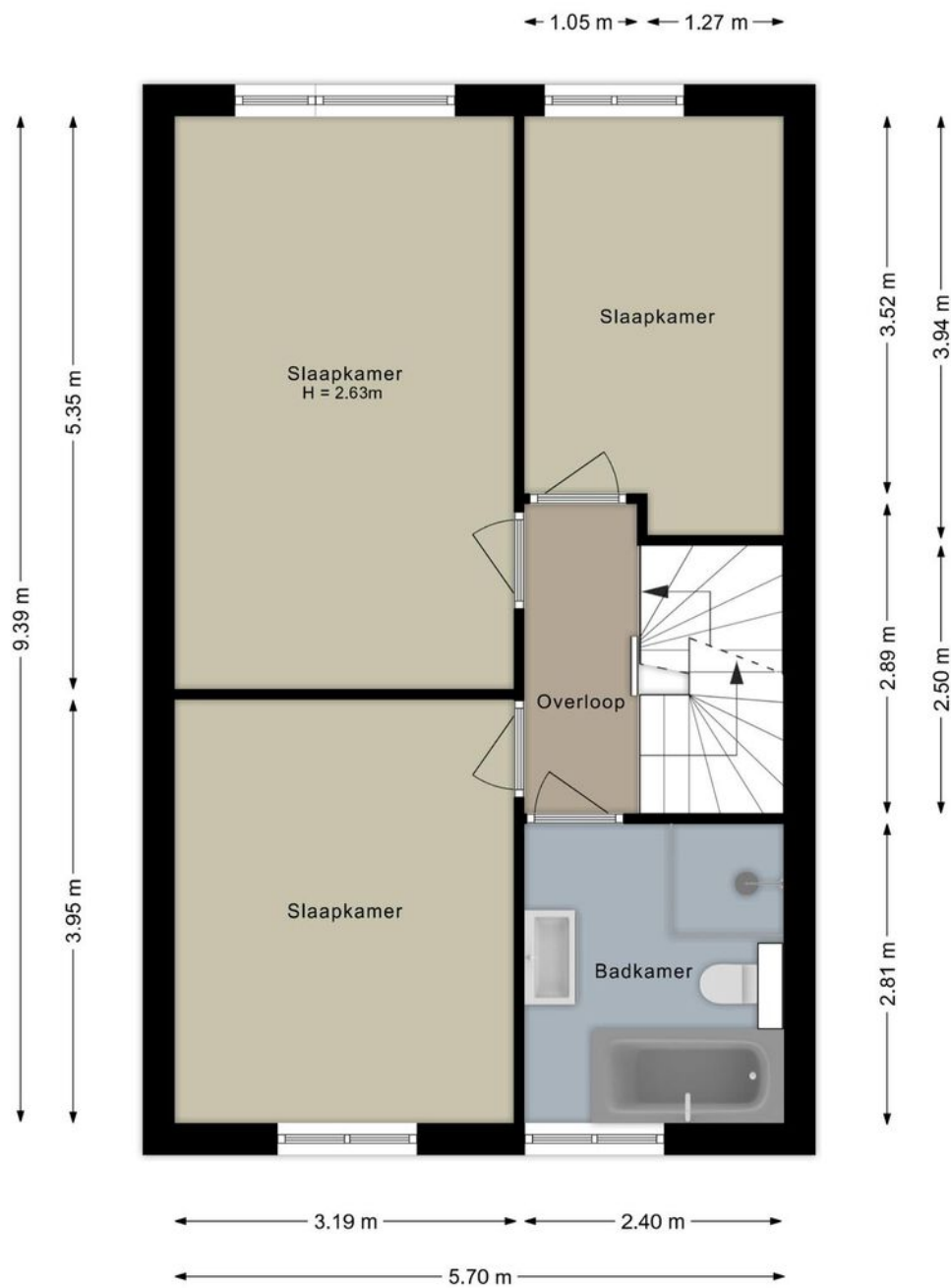


Begane grond



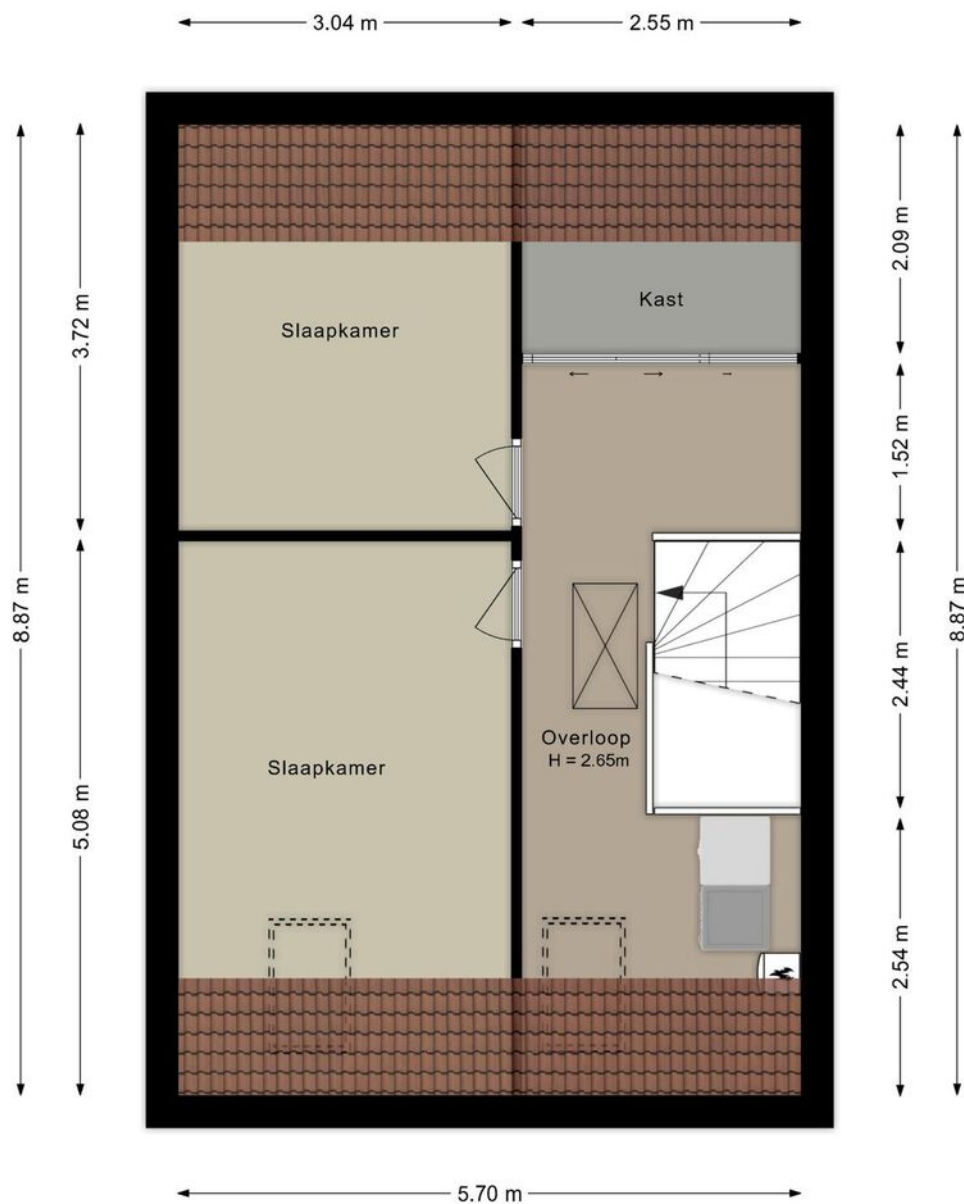
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping

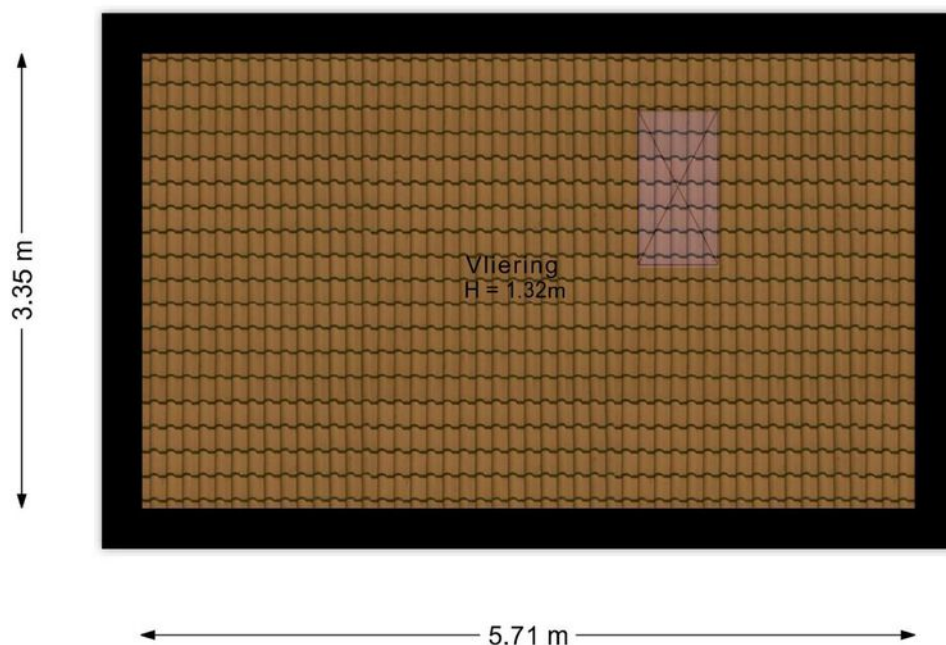


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Tweede verdieping

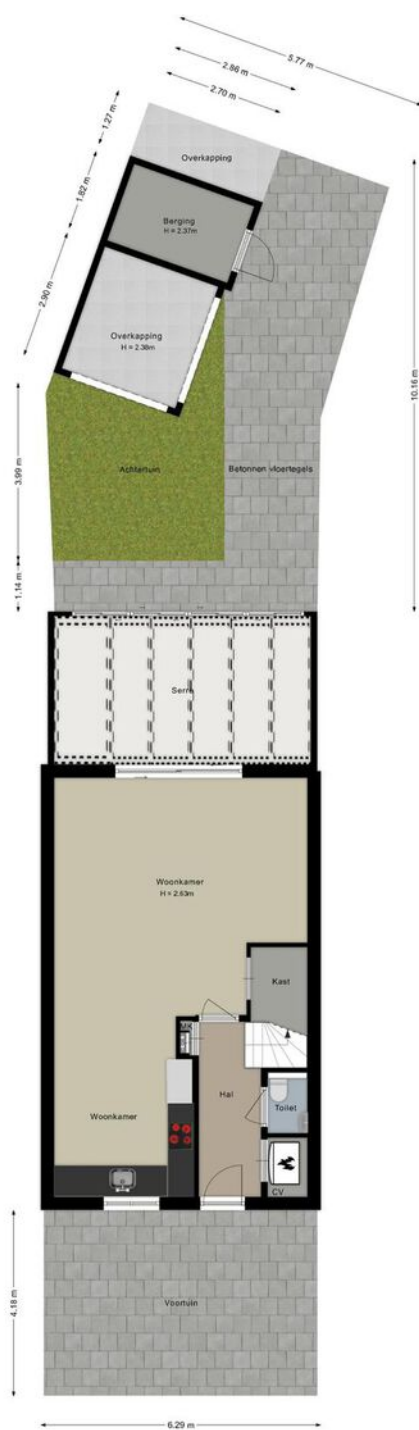


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond met tuin

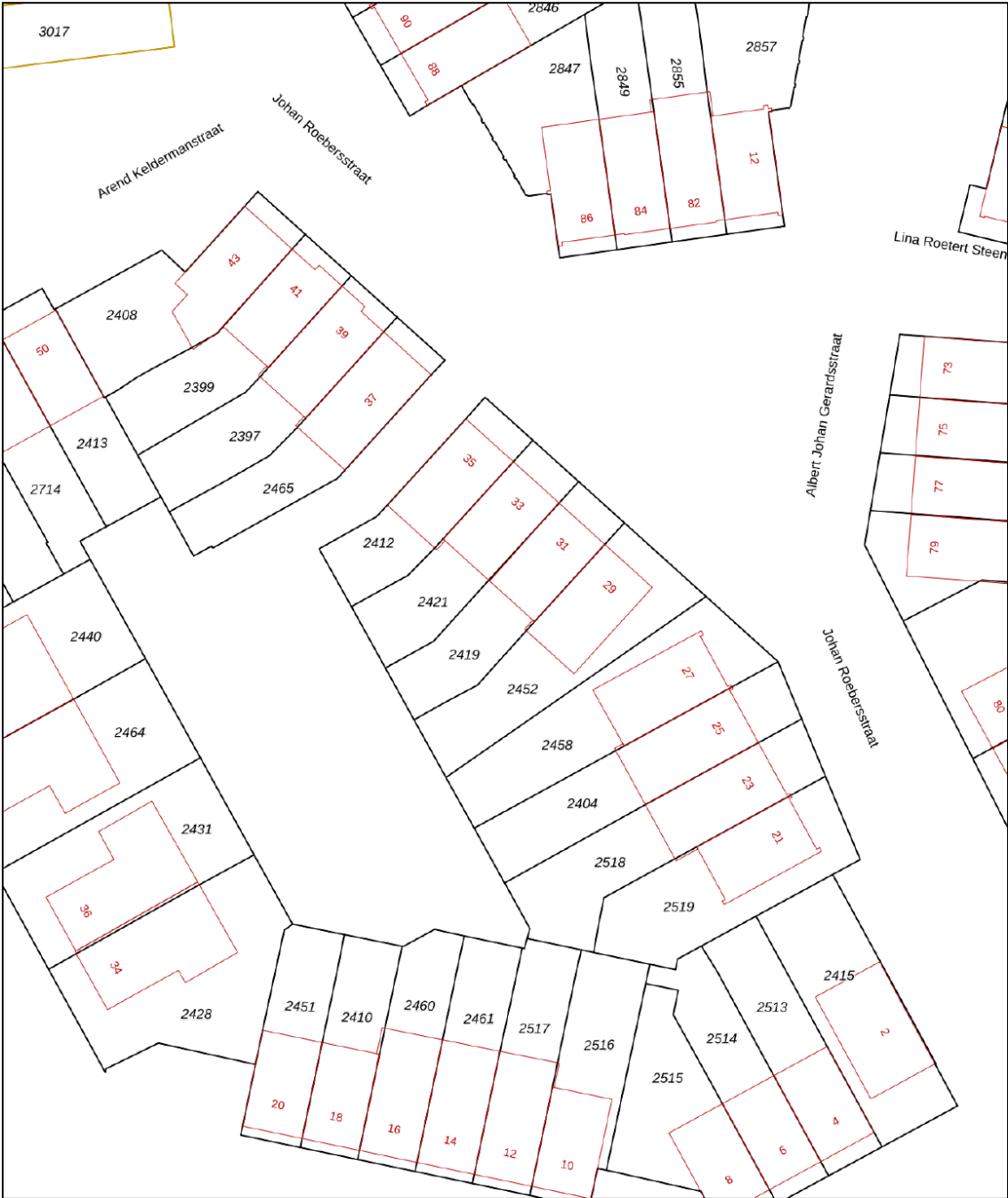


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



0 5 10 15 20 25m

12345
25

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Diepenveen
Sectie B
Perceel 2419

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 januari 2025
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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Pvc vloer beneden	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bloempotten/tuinmeubilair		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Lampjes schuur		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
2x veranda	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 (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 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

