

Maalderijstraat 2 B
Deventer

€ 415.000 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

100 m²

Inhoud

280 m³

Externe bergruimte

2 m²

Slaapkamers

1

Bouwjaar

1904

Vraagprijs

€ 415.000 k.k.



Welkom bij dit unieke appartement op de tweede woonlaag van een rijks monumentaal pakhuis in Deventer! Het appartement bevindt zich in de punt van het gebouw. De woonkamer met open keuken is voorzien van raampartijen aan twee zijden, wat zorgt voor veel lichtinval. En het beste van alles: er is zelfs een lift aanwezig!

Je woont hier in het monumentale complex 'Pakhuis de IJzermolen', dat zich bevindt aan de rand van de binnenstad in de geliefde wijk De Raambuurt. Dit betekent dat je net binnen de grachtengordel van het historische deel van de stad bent. Het gebouw is niet voor niets aangemerkt als Rijksmonument en is prachtig gerestaureerd met behoud van de gietijzeren raampartijen en hijskapellen die vroeger werden gebruikt om zware gietmallen en -fabricaten naar de opslagruimtes op de etages te hijsen.

De ligging is werkelijk ideaal. De buurt is verkeersluw, rustig en veilig. Bovendien is alles op korte loopafstand bereikbaar! De eeuwenoude binnenstad met het charmante Bergkwartier, de schitterende IJssel met zijn uiterwaarden, de schouwburg, het NS-station en het bruisende winkel- en entertainmentcenter 'De Boreel' met supermarkt, vele winkels, een bioscoop, fitness, parkeergarage, diverse lunchrooms en restaurants, het is allemaal slechts een paar minuten wandelen!

Indeling:

Bij binnenkomst vind je op de begane grond een centrale hal met eigen brievenbussen en een modern intercomsysteem. Ook heb je hier toegang tot een grote gezamenlijke fietsenstalling en je eigen af te sluiten berging voor extra opslag. Via het trappenhuis of de lift bereik je de etages met een prachtige centrale hal, waar het historische karakter nog voelbaar is dankzij de gietijzeren ramen en het ruime, lichte ontwerp.

Het appartement zelf heeft een ruime hal met garderobe. Vanuit hier kom je bij het moderne toilet met fonteintje.

Ook leidt de hal je naar de sfeervolle woonkamer, die met ongeveer 55 m² verrassend ruim is. De prachtige pvc-vloer en het Frans balkon met ambachtelijk gesmeed hekwerk geven hier een bijzondere touch. De moderne open keuken is voorzien van een 5-pits inductiekookplaat, vaatwasser, afzuigkap, vrijstaande koelkast (ter overname) en oven.

De badkamer is volledig in stijl van het gebouw ontworpen, met een royale inloopdouche voorzien van zwartstalen elementen en een fraai wastafelmeubel met laden. De wasmachine en cv-ketel zijn netjes weggewerkt achter een mooie schuifwand in de badkamer. De hoofdslaapkamer, ongeveer 24 m² groot, is voorzien van een op maat gemaakte vaste kastenwand. Ook hier heeft het Frans balkon een prachtig ambachtelijk gesmeed hekwerk. Hoewel er momenteel geen tweede slaapkamer is, is deze ruimte eventueel weer te realiseren als je dat wenst.

Bijzonderheden:

- Er is een lift aanwezig voor extra comfort.
- Voor je veiligheid is het hele appartement voorzien van branddetectie en alarmering, met adequate vluchtwegen.
- Eigentijdse verlichting, met spots in het plafond en moderne plafonnieres waar nodig, zorgen voor de juiste ambiance.
- In 2018 is de badkamer en het toilet volledig vernieuwd, inclusief elektrische installatie, leidingwerk, afvoer en isolatie.

De gietijzeren ramen en openslaande pakhuisdeuren met ambachtelijk gesmede hekwerken, samen met de authentieke houten constructie en de bijpassende pvc-vloer, geven het appartement een unieke monumentale en industriële uitstraling.

Wat je verder nog moet weten:

- Het appartement is C.V.-verwarmd en voorzien van mechanische ventilatie. Zowel de C.V.-ketel (Nefit), de radiatoren als de mechanische ventilatie zijn in 2018 vernieuwd.
- Indien gewenst, kun je een parkeerplaats huren in de overdekte parkeergarage van winkelcentrum De Boreel.

De Vereniging van Eigenaars is gezond en kleinschalig. De maandelijkse VvE-bijdrage bedraagt € 156,24 en omvat onder andere opstal/glasverzekering, reserveringen voor onderhoud van lift, schilderwerk, daken, etc., evenals schoonmaak van de algemene ruimtes, verlichting van de algemene ruimtes en glasbewassing. Het binnen schilderwerk van de gezamenlijke ruimtes (centrale hal en trappenhuis) is in mei 2021 uitgevoerd.

Bouwjaar: 1904

Inhoud: circa 280 m²

Woonoppervlakte: circa 100 m²

Overdracht: in overleg, richtlijn 1 juli.

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.

Energietabel
rijksmonument

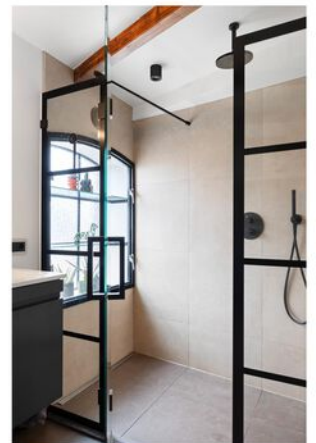
Verwarming
c.v.-ketel

Aantal kamers
2























Kies een bevlogen aankoopmakelaar!

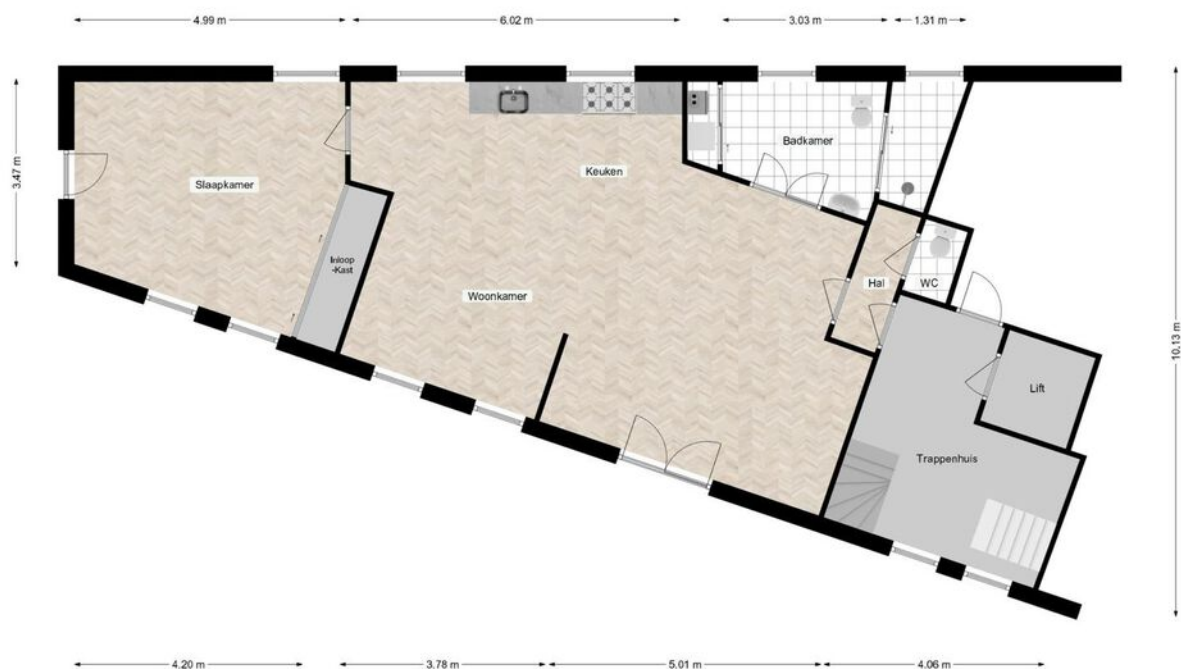


Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl



Plattegrond appartement



Deze plattegronden zijn opgesteld voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @Qubicfoto

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 Voer een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 januari 2025 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Deventer Sectie E Perceel 12756 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal 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	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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

