

Molenbelt 8
Deventer

€ 395.000 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

136 m²

Inhoud

703 m³

Perceeloppervlakte

106 m²

Slaapkamers

3

Bouwjaar

1906-1930

Vraagprijs

€ 395.000 k.k.



KINDVRIENDELIJK WONEN IN DE VOORSTAD & VOLLEDIG NAAR EIGEN HAND TE ZETTEN

LOCATIE

Dit stukje Voorstad is autoluw, ruimtelijk en groen ingedeeld, mede dankzij het speeltuintje de "Molentuin" gesticht in 2015 door de buurtbewoners.

Kinderen kunnen hier spelen in de zogeheten belevingstuin en er zijn zo'n 15 moestuintjes die worden onderhouden door omwonenden. Desondanks is de buurt op een steenworp afstand van allerlei voorzieningen gelegen, te voet te bereiken binnen enkele minuten. Denk hierbij aan het NS station, de Beestenmarkt met diverse supermarkten en een tal van restaurants en winkeltjes. Zowel de bruisende binnenstad als prachtige landgoederen bereik je fietsend binnen 10 minuten.

WONING

Deze leuke geschakelde TWEEKAPPER past goed tussen het straatbeeld van verspringende geveltjes hier aan de Molenbelt. De details in het metselwerk, het erkertje en de statige overstekken accentueren de typerende bouwstijl. Door de grote pui en het platte dak geniet je van praktische en lichte ruimtes binnenshuis. Onlangs is de woning van top tot teen professioneel gerenoveerd, waarbij de indeling en afbouw nog ruimte over laten voor eigen interpretatie.

INDELING

Begane grond: entree/hal, trap naar de verdieping en toegang tot de woonkamer met meterkast en keuken (nog te plaatsen), voorzien van hoge plafonds en strak stucwerk! De zonnige achtertuin (zuidoost) met achterom is te bereiken middels een schuifpui met dubbele deuren. Via de tweede hal bereik je het ruime toilet met hangend closet en de vaste luie trap naar de kelder

1e Verdieping: volledig naar eigen smaak in te delen verdieping met balkon. De voorbereidingen voor sanitair zijn thans aanwezig. Naar schatting zijn er zeker drie slaapkamers in te delen. De flexibiliteit van de indelingsmogelijkheden ligt aardig hoog doordat er gemakkelijk dakramen geplaatst kunnen worden in het platte dak, rekening houdend met de bestaande zonnepanelen.

Kelder: Kelderruimte met stahoogte (2,3m!), voorzien van maar liefst 5 kamers, waarvan 4 te bereiken middels de hal. De ruimtes kun je gebruiken om spullen op te bergen, te klussen, installaties te plaatsen of naar eigen inzicht in gebruik te nemen.

Bijzonderheden:

- Volledig gerenoveerd door professionele aannemer Vanter Klein Bouw en barst van de ruimtes en mogelijkheden;
- De platte daken (hoofddak en balkon) zijn in 2017 onderhouden en vernieuwd, voorzien van 18 zonnepanelen (2025);
- Mogelijkheid om eigen keuken, badkamer, vloeren uit te kiezen (niet inbegrepen). De woning wordt casco opgeleverd;

ALGEMEEN

- Bouwjaar: omstreeks 1930
- Woonoppervlakte: ca. 136m²
- Perceeloppervlakte: 106m²
- Energielabel: C
- Aanvaarding: per direct.

BIJZONDERHEDEN

- Mogelijkheid om eigen keuken, badkamer, vloeren uit te kiezen (niet inbegrepen). De woning wordt casco opgeleverd;
- Middels het plaatsen van een (warmtepomp)boiler en infraroodpanelen en -vloerverwarming is de woning energieneutraal uit te voeren (niet inbegrepen, offerte wel beschikbaar);
- In de koopovereenkomst wordt een niet zelf-bewoond clause opgenomen;

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

C

Verwarming

nog te installeren

Aantal kamers

4

Externe bergruimte

kelder

Tuin

zuidoost

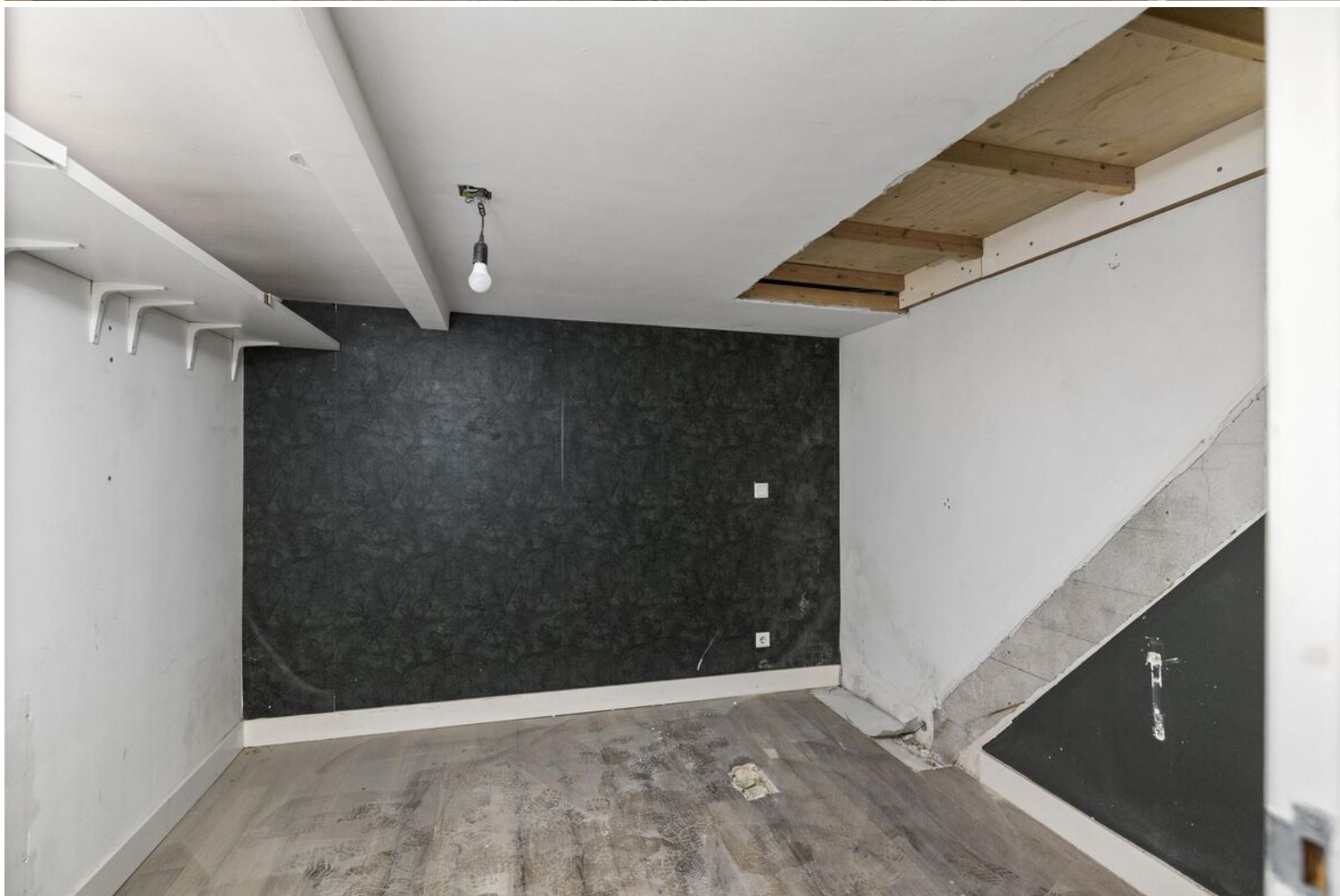


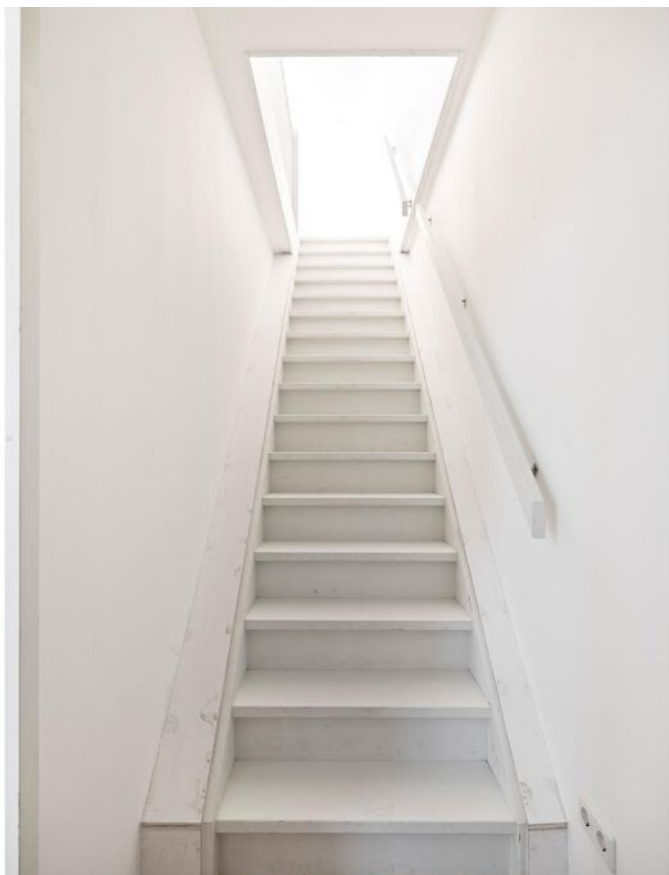
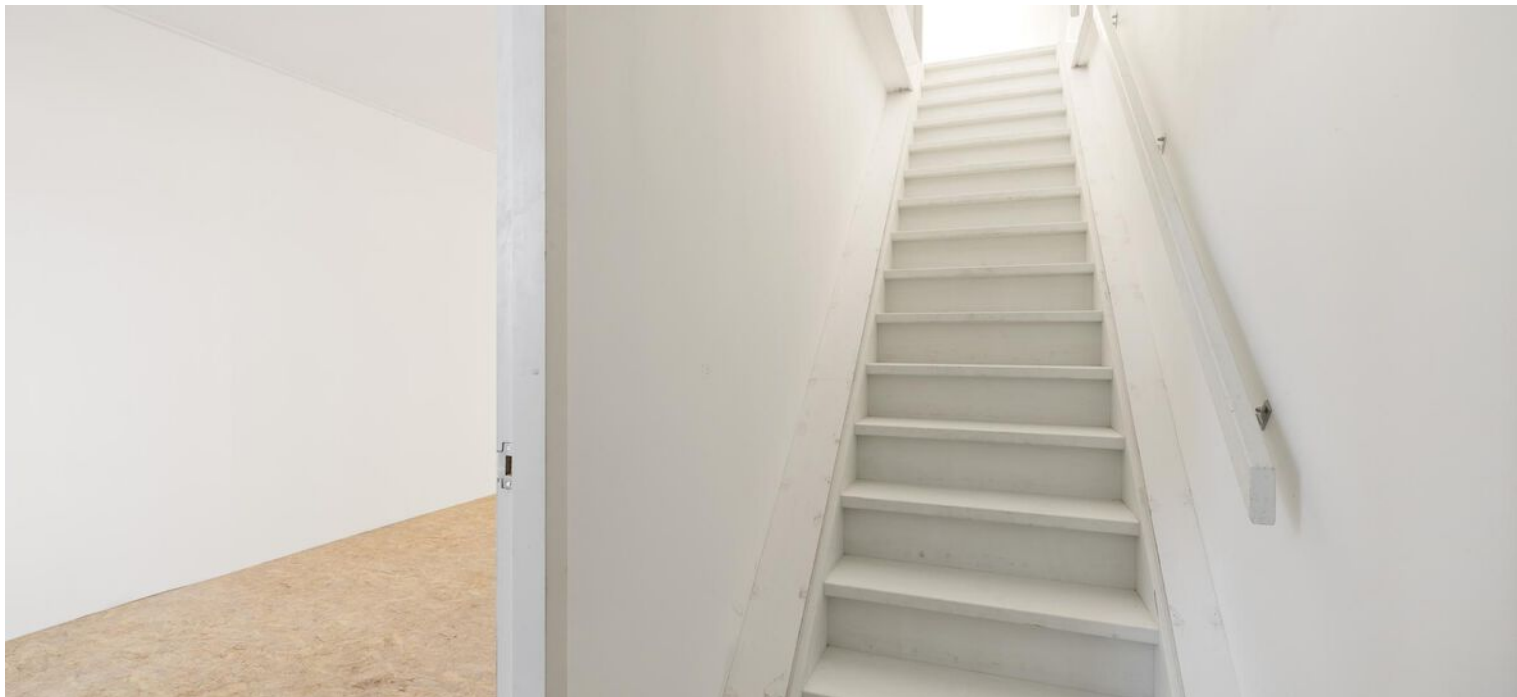










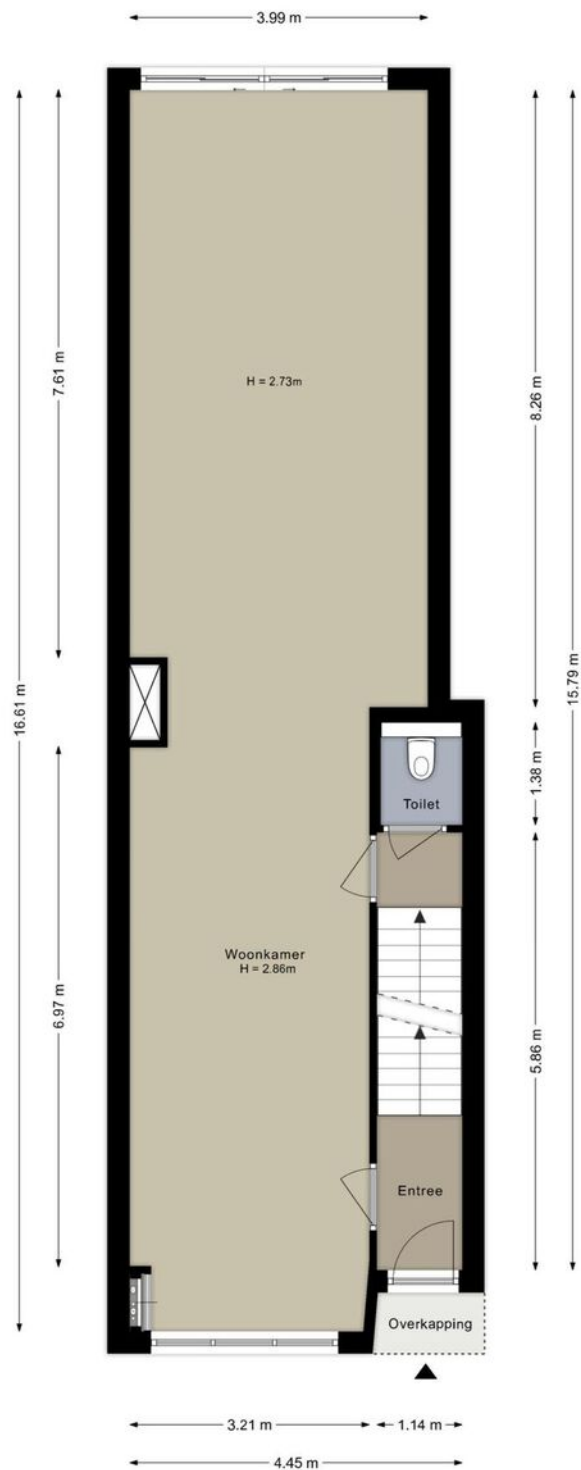




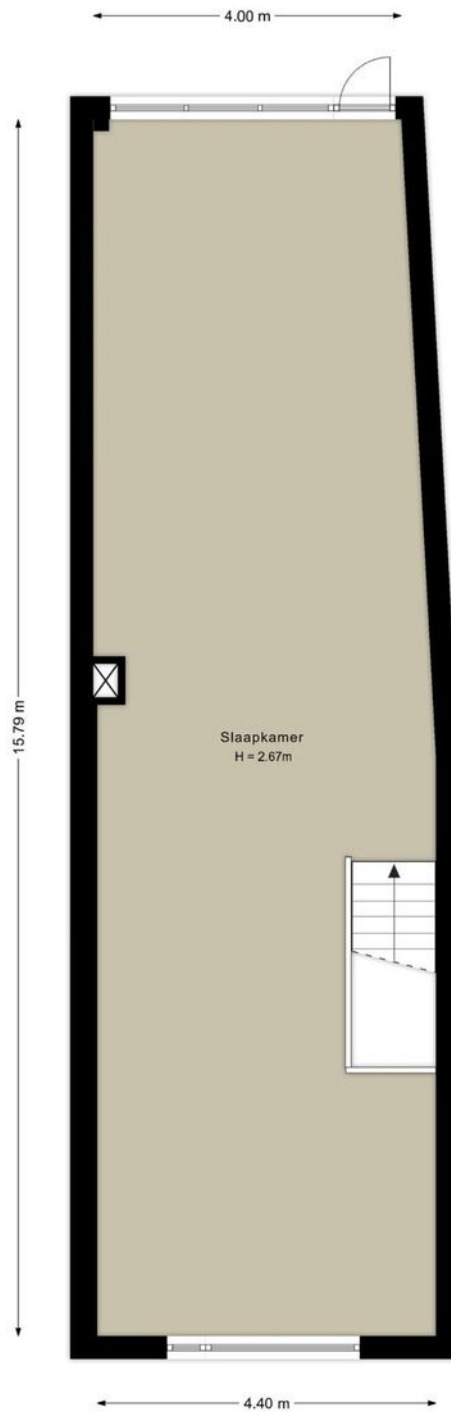




Begane grond

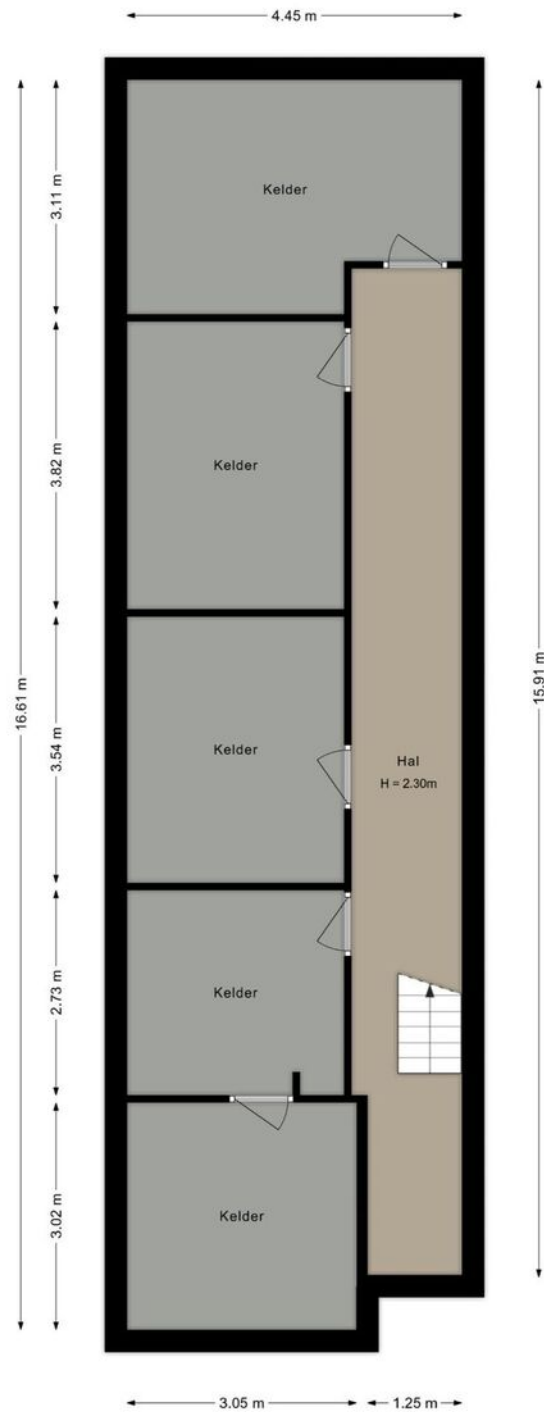


1e Verdieping



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

Kelder



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




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



| | | | |
|-------|----------------------------------|------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| — | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Deventer | |
| 25 | Huisnummer | Sectie B | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 10735 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 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.



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 (mondelijke) 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

