

1e Weerdsweg 89
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

94 m²

Inhoud

320 m³

Perceeloppervlakte

116 m²

Slaapkamers

2

Bouwjaar

1928

Vraagprijs

€ 395.000 k.k.



INSTAPKLARE SFEERVOLLE TUSSENWONING VOOR DE ECHTE LIEFHEBBER IN DE ZANDWEERD!

Deze leuke woning is gelegen op één van de meest gewilde wijken van Deventer, 'De Zandweerd'. De centrale ligging ten opzichte van de bruisende binnenstad, de IJssel en haar uiterwaarden en supermarkten voor de dagelijkse boodschappen maakt deze wijk aantrekkelijk. maakt deze wijk aantrekkelijk.

INSTAPKLARE SFEERVOLLE TUSSENWONING
VOOR DE ECHTE LIEFHEBBER IN DE
ZANDWEERD!

LOCATIE

Deze leuke woning is gelegen op één van de meest gewilde wijken van Deventer, 'De Zandweerd'. De centrale ligging ten opzichte van de bruisende binnenstad, de IJssel en haar uiterwaarden en supermarkten voor de dagelijkse boodschappen maakt deze wijk aantrekkelijk. Niet alleen de uiterwaarden zijn een uitkomst voor een wandeling in het groen, ook het Rijsterborgherpark vind je op korte afstand, vlakbij het NS-station. De A1 en omliggende steden zijn dankzij de gunstige ligging nabij uitvalswegen goed bereikbaar.

WONING

Vertegenwoordigd door een charmant geveltje, op een fijne plek met vrij uitzicht over de J.P. Sweelinckstraat; dit keurige huis is het bekijken waard! Je ervaart hier namelijk een uitstekende mix van modern wooncomfort waarbij vele authentieke details bewaard zijn gebleven, of zelfs versterkt! Denk hierbij aan de glas-in-lood keukendeuren, het erkertje, hoge plafonds, stijlvol hang-en-sluitwerk en de mooie paneeldeuren overal in de woning. Daarnaast zijn alle wanden volledig gestuct en geniet je van een praktische indeling. De lichte tinten en strakke afwerking zorgen voor een frisse en ruimtelijke sfeer, kortom: comfort in een oud jasje!

INDELING

Begane grond: entree/hal met toegang tot de lichte woonkamer met erker, houtkachel, designradiatoren en massief eikenhouten vloer,

welke is behandeld met een whitewash en afgewerkt met hoge plinten. De hal is op slimme wijze in tweeën doorgebroken, waardoor de woonkamer een speels karakter en ruimtelijk gevoel heeft gekregen. De keuken is afsluitbaar middels glas-in-looddeuren en uitgerust met vaatwasser, koelkast, vrijstaand gasfornuis met oven, afzuigkap, wasmachineaansluiting en ingebouwde wasmachine. Geniet van volop kast en bergruimte en een directe toegang tot de zonovergoten tuin. Naast de keuken tref je een multifunctionele kamer, voorzien van stijlvolle plavuizen. Deze ruimte kun je aanwenden tot niet alleen slaap- of logeerkamer, maar ook thuiswerkplek, hobbyruimte of gewoonweg tot een zitkamer! Middels de openslaande tuindeuren loop je ook hier zo de groene achtertuin in. Verder bereik je vanuit hier het ruime toilet met hangend closet en fonteintje.

Bijzonderheden:

- Gelegen in een leuk stukje van de gewilde Zandweerd;
- Uitgebouwd aan de achterzijde, geniet van een afsluitbare keuken en een multifunctionele kamer;
- De woning is door de jaren heen keurig onderhouden, het buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2022;
- De woning is instapklaar, praktisch en vol met authentieke elementen;
- Tuin gelegen op het zuidwesten met achterom.

1e Verdieping: lichte overloop biedt toegang tot twee vaste bergkasten, twee slaapkamers en de luxe badkamer. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van DRIE Velux dakramen met ingebouwde elektrisch zonwering. Dit geeft de ruimte een luchtig en dynamische indruk. De badkamer is uitgerust met inlopdouche, hangend closet en wastafel. Ook hier geniet je van optimaal comfort, verzorgd door de vloerverwarming die aanwezig is.

Buiten: De achtertuin gesitueerd op het zuidwesten, fraai aangelegd waarbij de bestrating wordt afgewisseld met leuke perkjes, druivenstruiken en een prachtige blauwewegen. Achterin de tuin bevindt zich een stenen berging met afdak en daarnaast is er een praktische achterom aanwezig. Achter de woning ligt een groenstrook, waardoor je ook buitenshuis geniet van rust en ruimte. Ook kun je hier gemakkelijk je clico's kwijt, uit het zicht!.

ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1928
- Woonoppervlakte: ca. 94 m²
- Perceeloppervlakte: 116 m²
- Energielabel: D
- Aanvaarding: in overleg, richtlijn begin eind februari 2026

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. 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

D

Verwarming

c.v.-ketel, vloerverwarming

Aantal kamers

4

Externe bergruimte

7 m²

Tuin

zuidwest





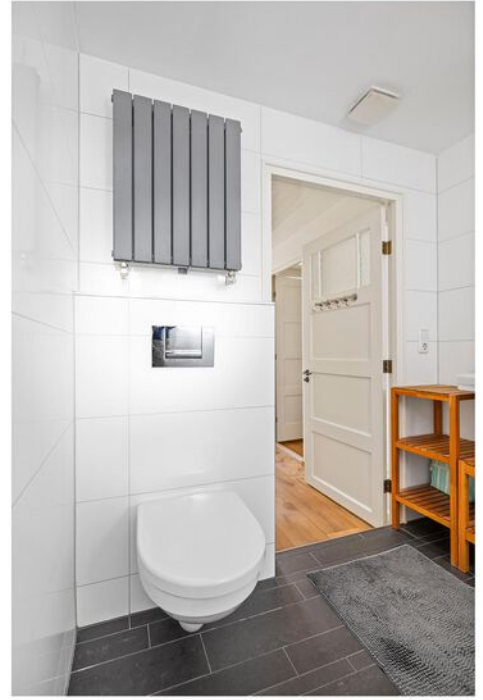
















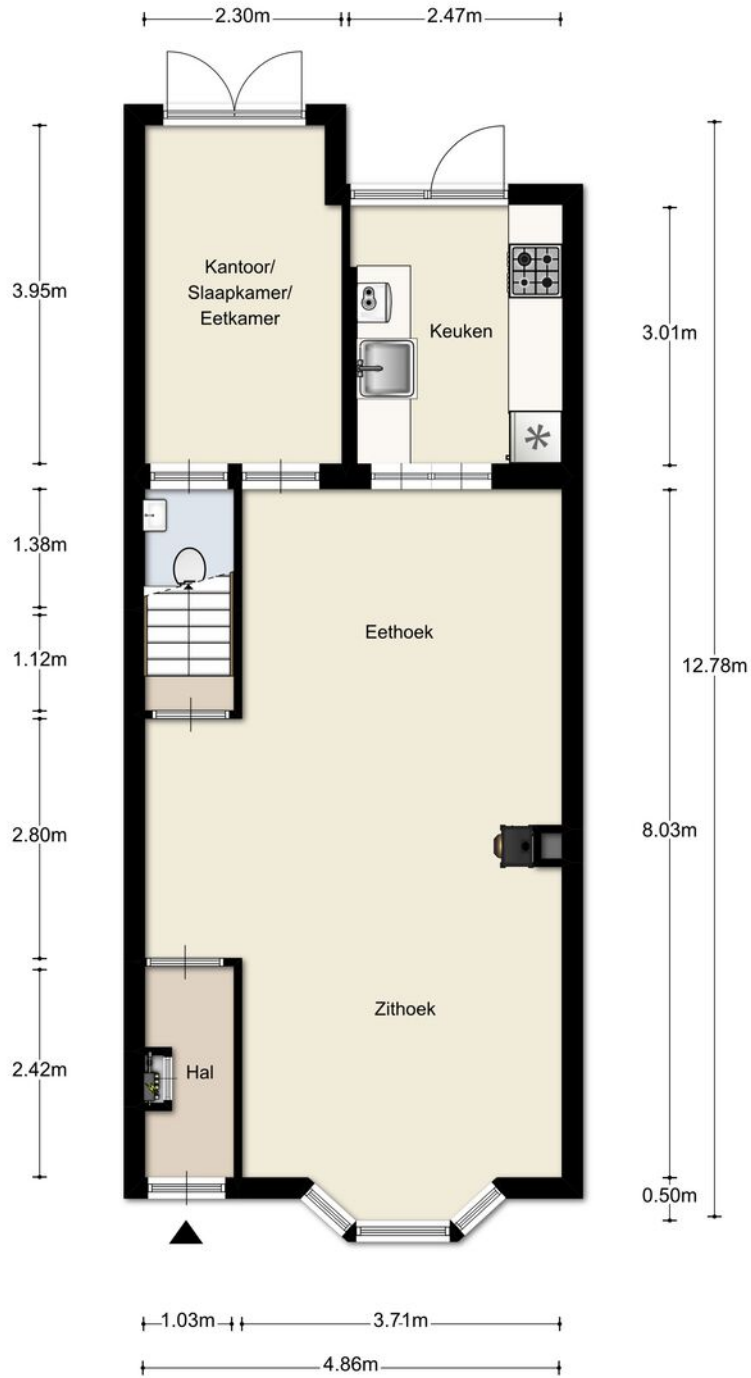
Kies een bevlogen aankoopmakelaar!

Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar

nvm.nl



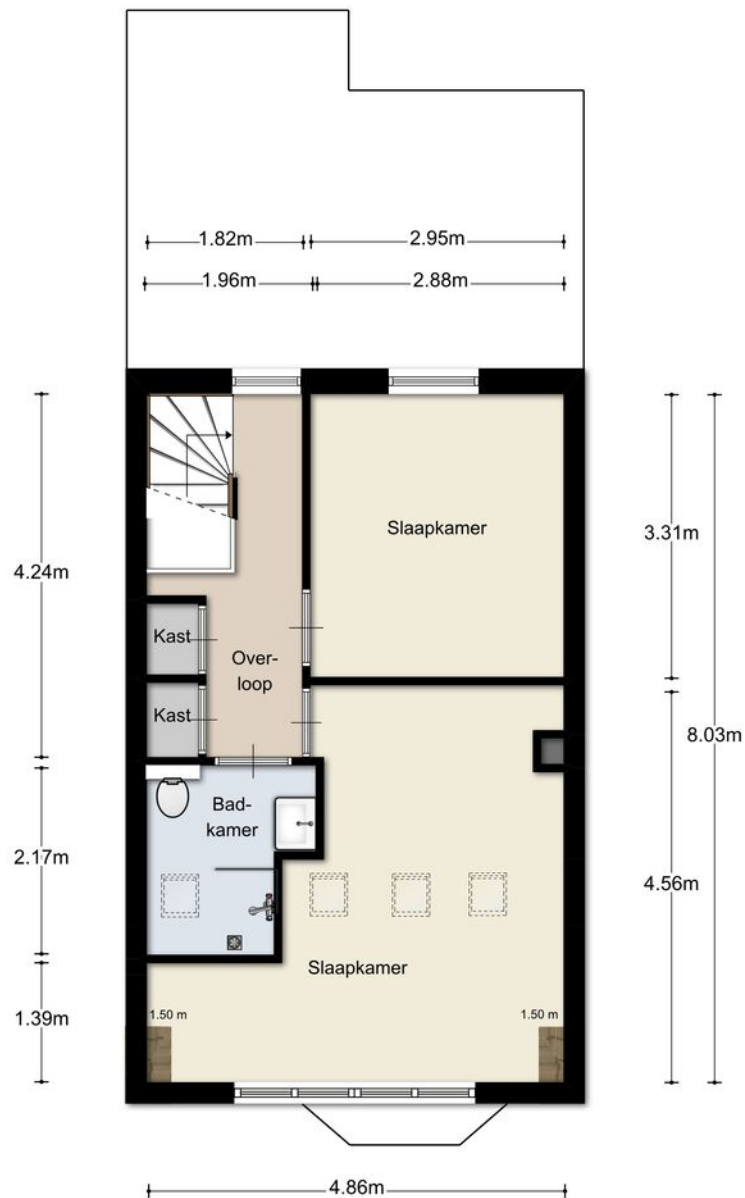
1e Weerdsweg 89, Deventer - Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aande plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

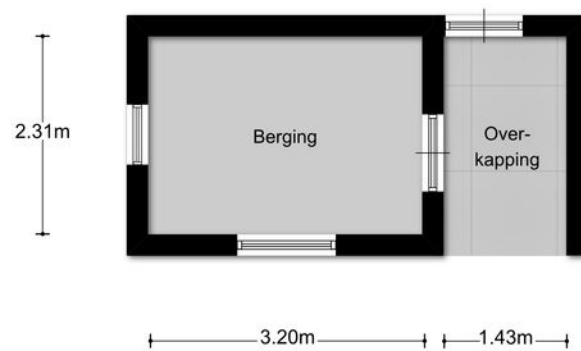
Eerste verdieping

1e Weerdsweg 89, Deventer - Eerste verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aande plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

1e Weerdsweg 89, Deventer - Berging



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie
Aande plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
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		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Houten kastjes in badkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Wasmachine	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse tuin accessoires		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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
E elise@tysma.nl
T 06 - 10 41 13 69

*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

