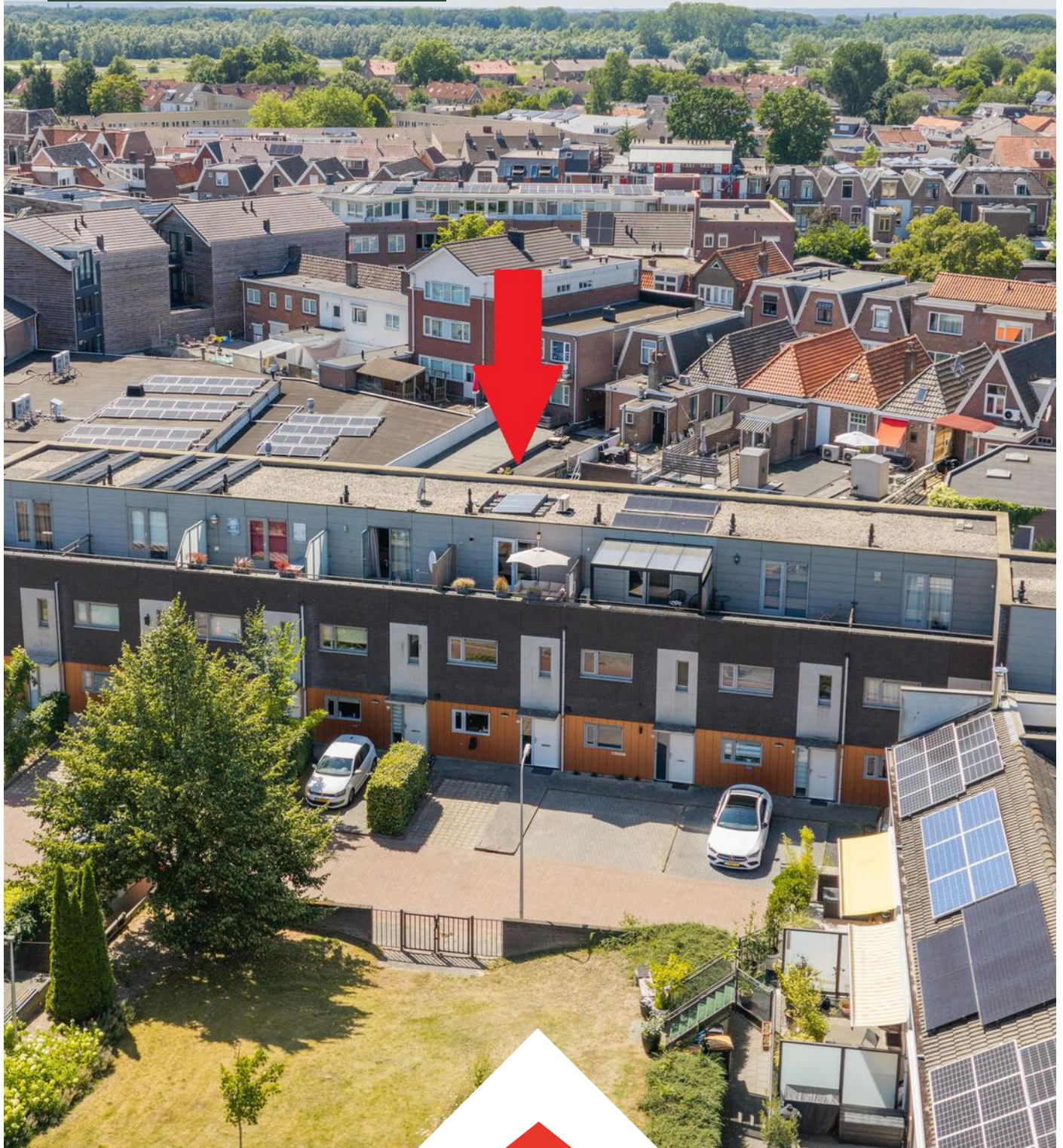


Holtkampstraat 12
Deventer

€ 440.000 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

105 m²

Inhoud

373 m³

Perceeloppervlakte

128 m²

Slaapkamers

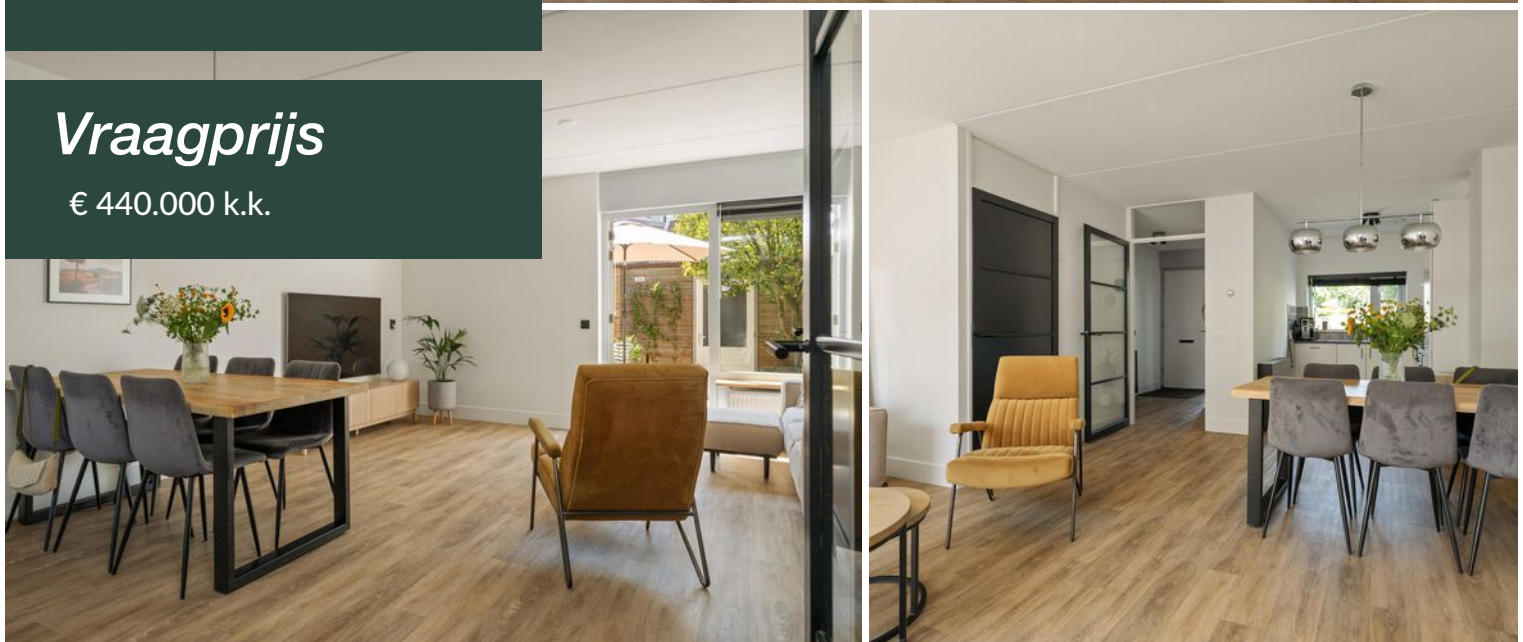
4

Bouwjaar

2004

Vraagprijs

€ 440.000 k.k.



In 2004 gebouwde woning op een toplocatie nabij de binnenstad van Deventer.

Deze moderne woning uit 2004 ligt op loopafstand van de historische binnenstad van Deventer, het NS-station, het Rijsterborgherpark en de rivier de IJssel.

De woning is rustig gelegen in een doodlopende straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Dankzij de eigen parkeerplaats is parkeren altijd eenvoudig. Aan de voorzijde kijkt u vrij uit over een groen binnenterrein, wat zorgt voor een prettige en rustige woonomgeving.

Highlights.

- Eigen parkeerplaats op eigen terrein, direct voor de woning.
- Dakterras op het oosten (ochtendzon) en achtertuin op het westen (middag- en avondzon).
- Vrijstaande berging in de achtertuin, voorzien van elektra. De berging is in 2025 vergroot en geïsoleerd (dak- en gevelisolatie).
- Buitenschilderwerk van de begane grond en het dakterras uitgevoerd in 2025.
- Vrij uitzicht aan de voorzijde over een groen binnenterrein.

Indeling.

Begane grond:

Overdekte entree, hal met toiletruimte en trapopgang. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken in hoekopstelling, met een vrije zichtlijn naar buiten. De tuingerichte woonkamer beslaat de volledige breedte van de woning en beschikt over een praktische trapkast/ provisiekast en een grote pui met deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers. De grootste slaapkamer (ca. 14 m²) ligt aan de achterzijde en strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de ruime vierde slaapkamer, deze is voorzien van een airco. Deze kan koelen en verwarmen, hierdoor heb je een prettig binnenklimaat het hele jaar door. Op deze verdieping bevinden zich tevens praktische vaste kastruimte en een afgesloten kast met de opstelling van de cv-ketel en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Vanuit deze verdieping heeft u toegang tot het royale en sfeervolle dakterras.

Algemeen

Woonoppervlakte: ca. 105 m²

Inhoud: ca. 373 m³

Aanvaarding: in overleg

Woonomgeving

Bijzonderheden:

- Woonoppervlakte: ca. 105 m²
- Inhoud: ca. 373 m³
- Aanvaarding: in overleg
- Eigen parkeerplaats op eigen terrein,
- Drie ruime slaapkamers op de eerste verdieping en een vierde slaapkamer op de tweede verdieping.
- Keuken gerenoveerd in 2025.
- Intergas HRE cv-ketel (2026).

De woning ligt net buiten het centrum van Deventer, waardoor u geniet van rust én alle voorzieningen binnen handbereik heeft. De historische binnenstad, scholen, kinderopvang, supermarkten en een winkelcentrum zijn binnen vijf fietsminuten bereikbaar.

Ook liefhebbers van natuur en recreatie komen hier volop aan hun trekken. Het Rijsterborgherpark met het Vogeleiland en het Nieuwe Plantsoen met de watertoren en het hertenkamp liggen op korte afstand en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, sporten en ontspannen. Daarnaast zijn de uiterwaarden van de IJssel eenvoudig bereikbaar voor een heerlijke wandeling of fietstocht langs de rivier.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen A1 bent u binnen circa 15 autominuten onderweg richting Amersfoort of Enschede.

Voor meer informatie over deze woning nodigen wij u uit om de verkoopbrochure te bekijken. Uiteraard kunt u ook contact opnemen met het team van Tysma Makelaars.

Interesse in deze woning? Schakel dan uw eigen NVM-aankoopmakelaar in.

Een NVM-aankoopmakelaar behartigt uw belangen en kan u tijd, geld en zorgen besparen. De adressen van NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

Energie­label

A

Verwarming

c.v.-ketel

Aantal kamers

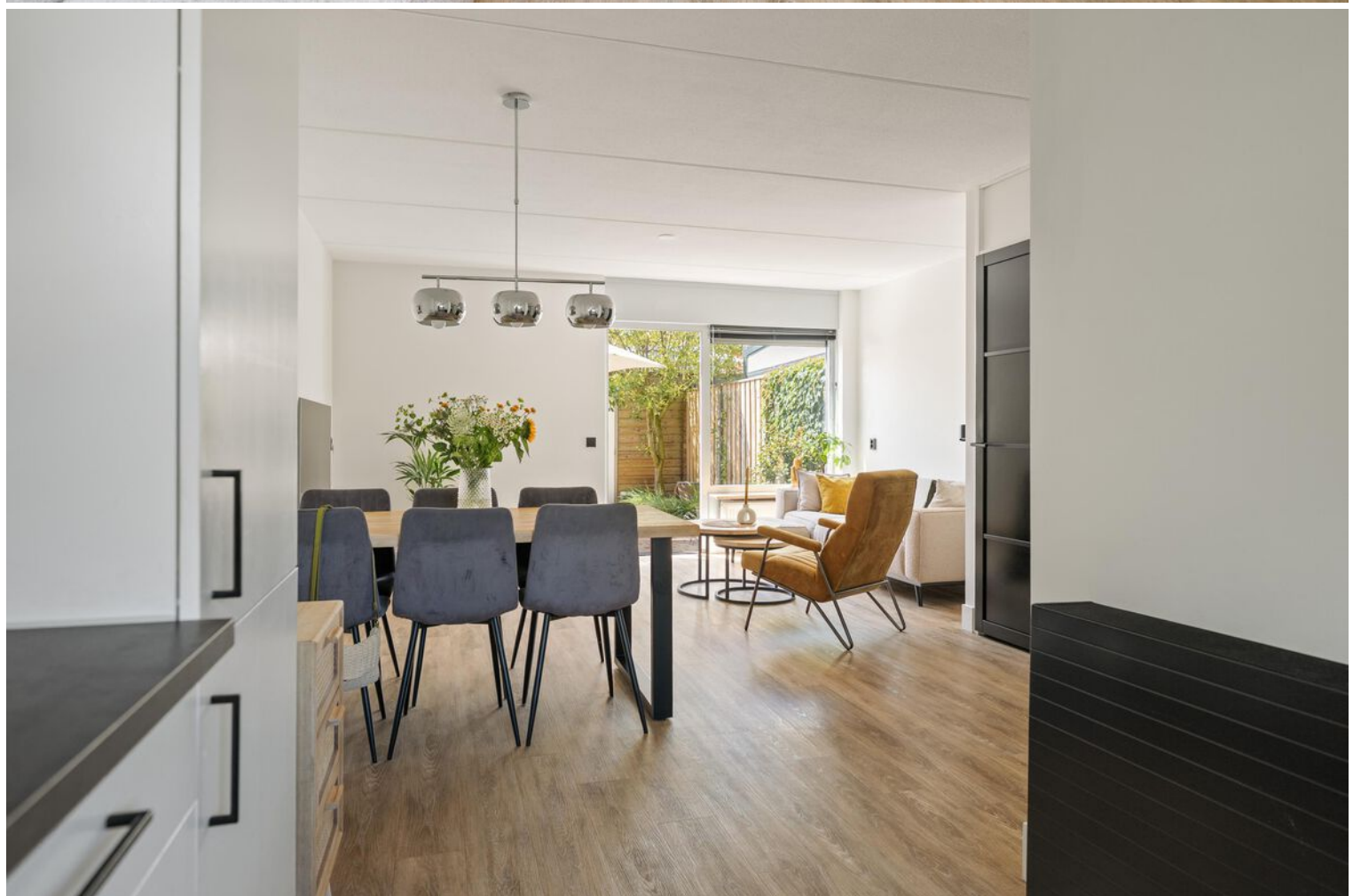
5

Externe bergruimte

10 m²

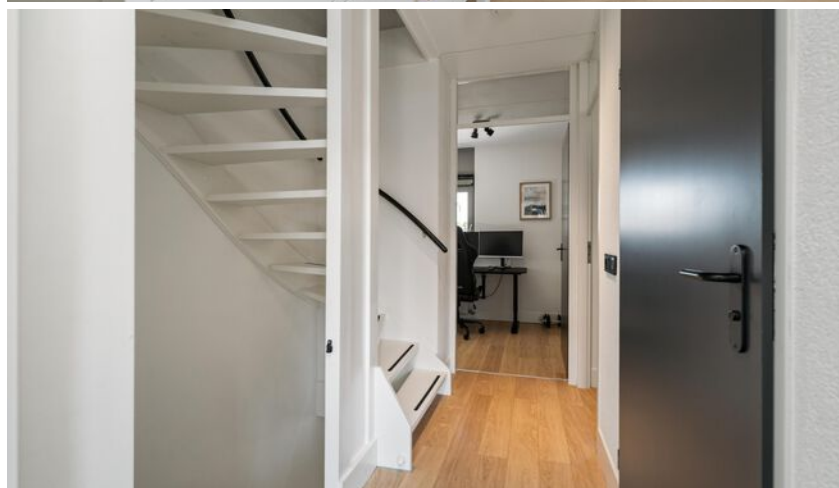
Tuin

west





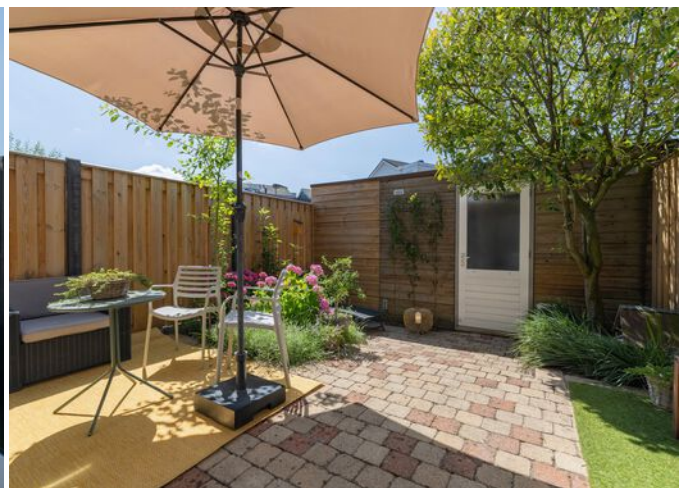
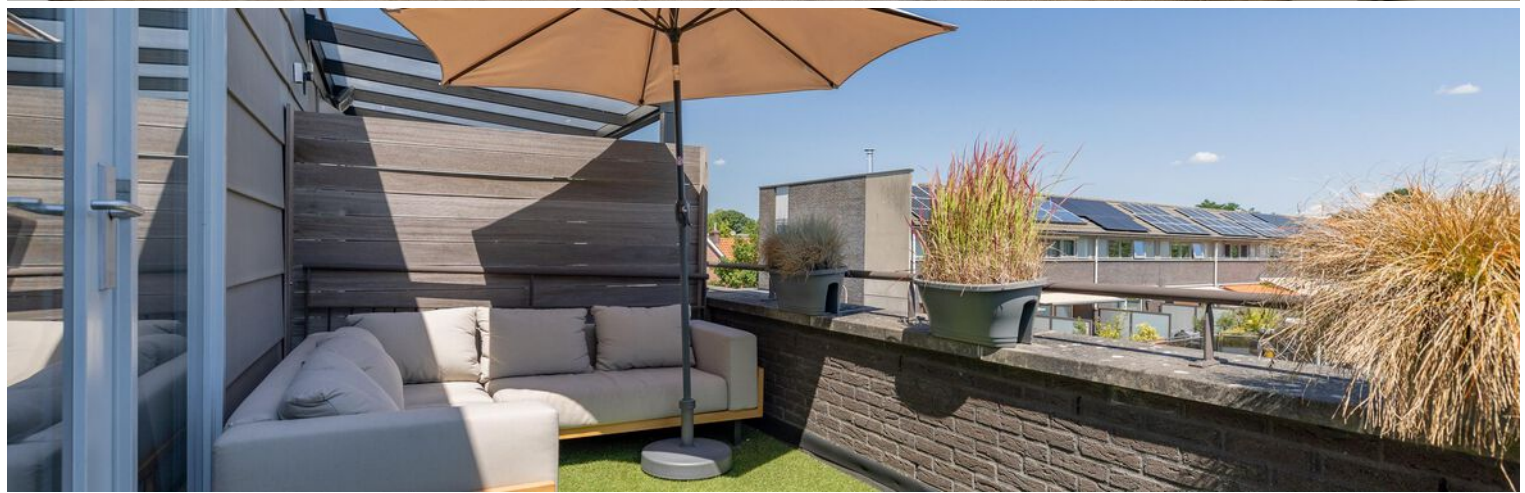












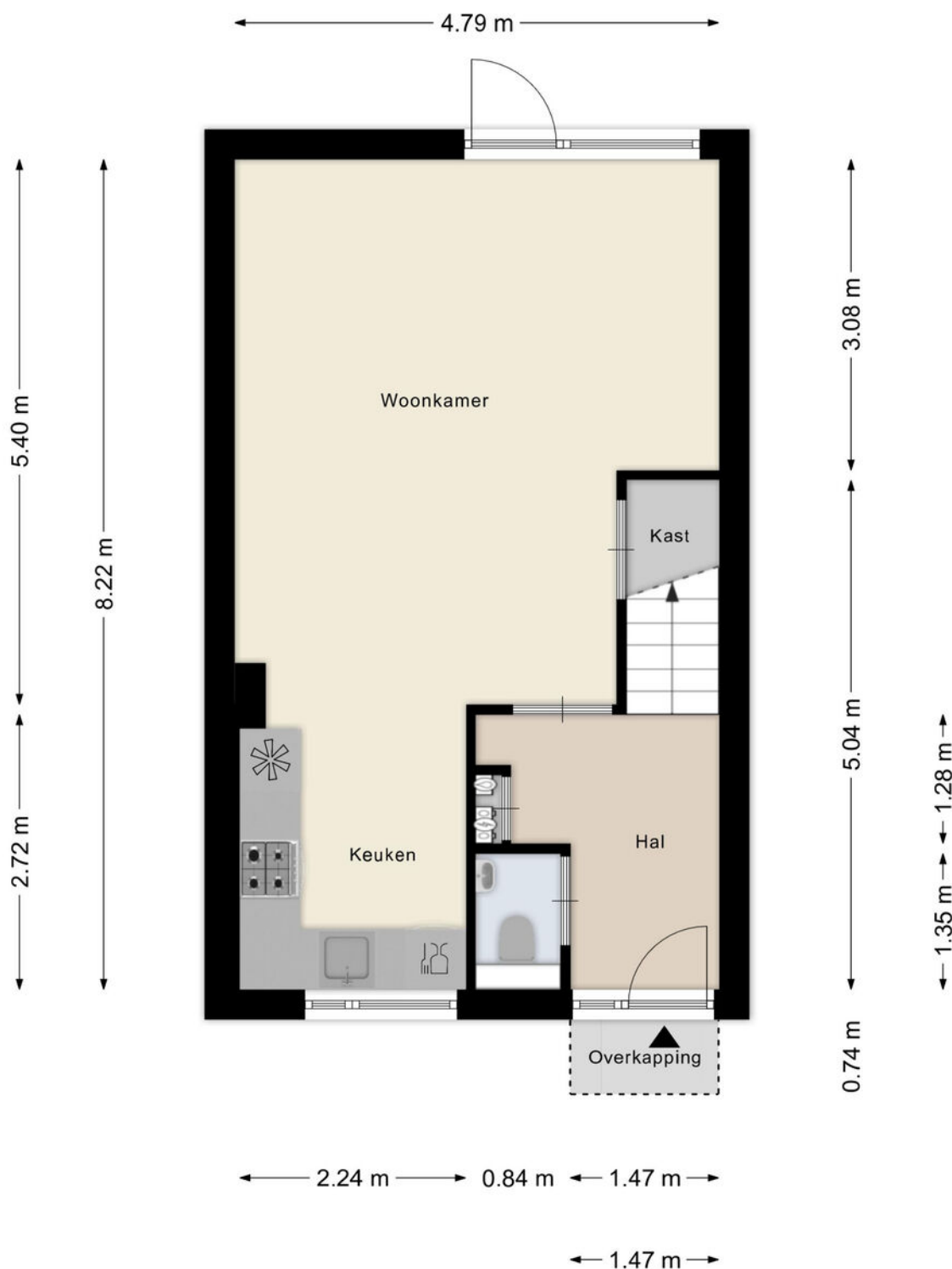


Plattegrond begane grond met tuin



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

Plattegrond begane grond



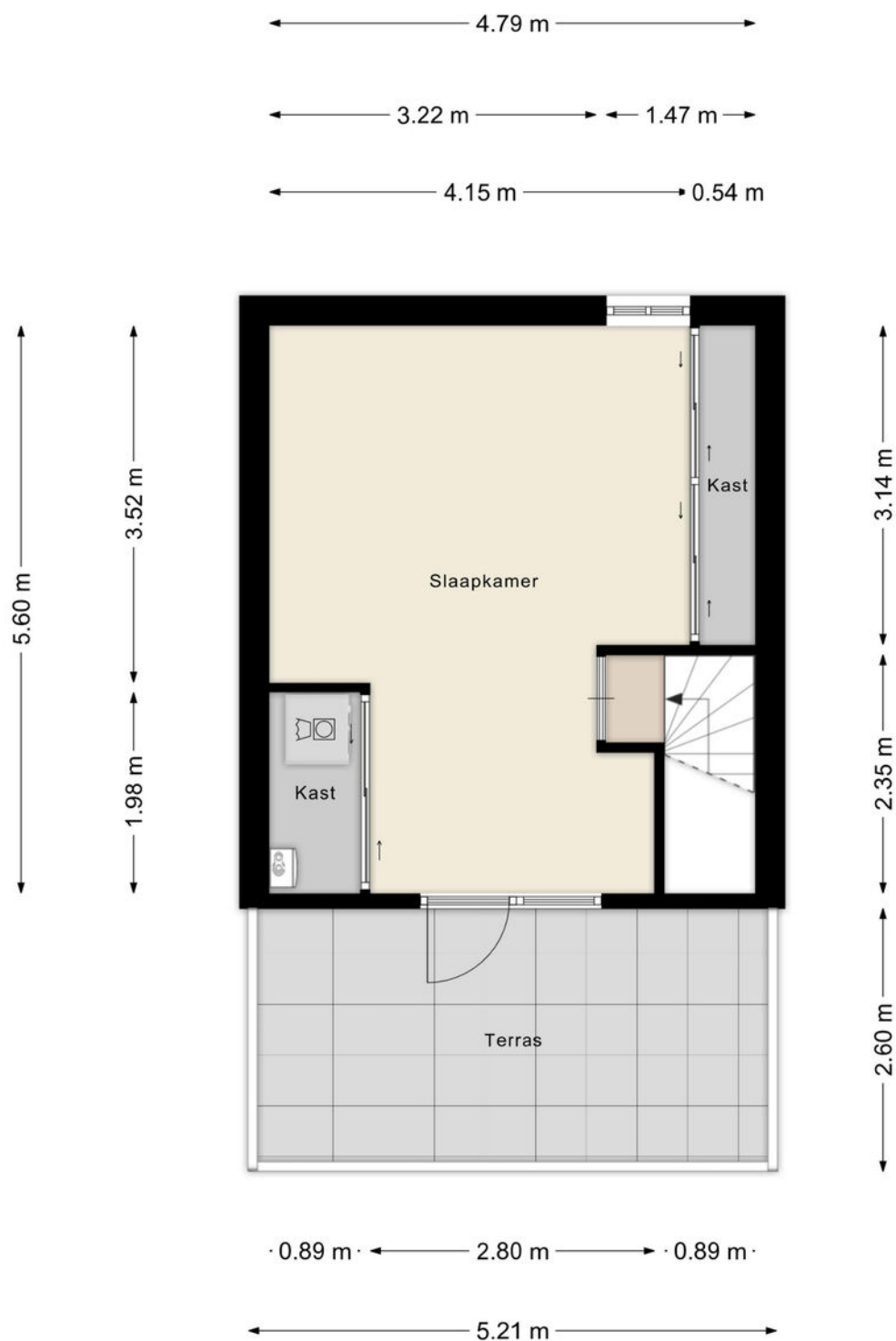
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond eerste etage



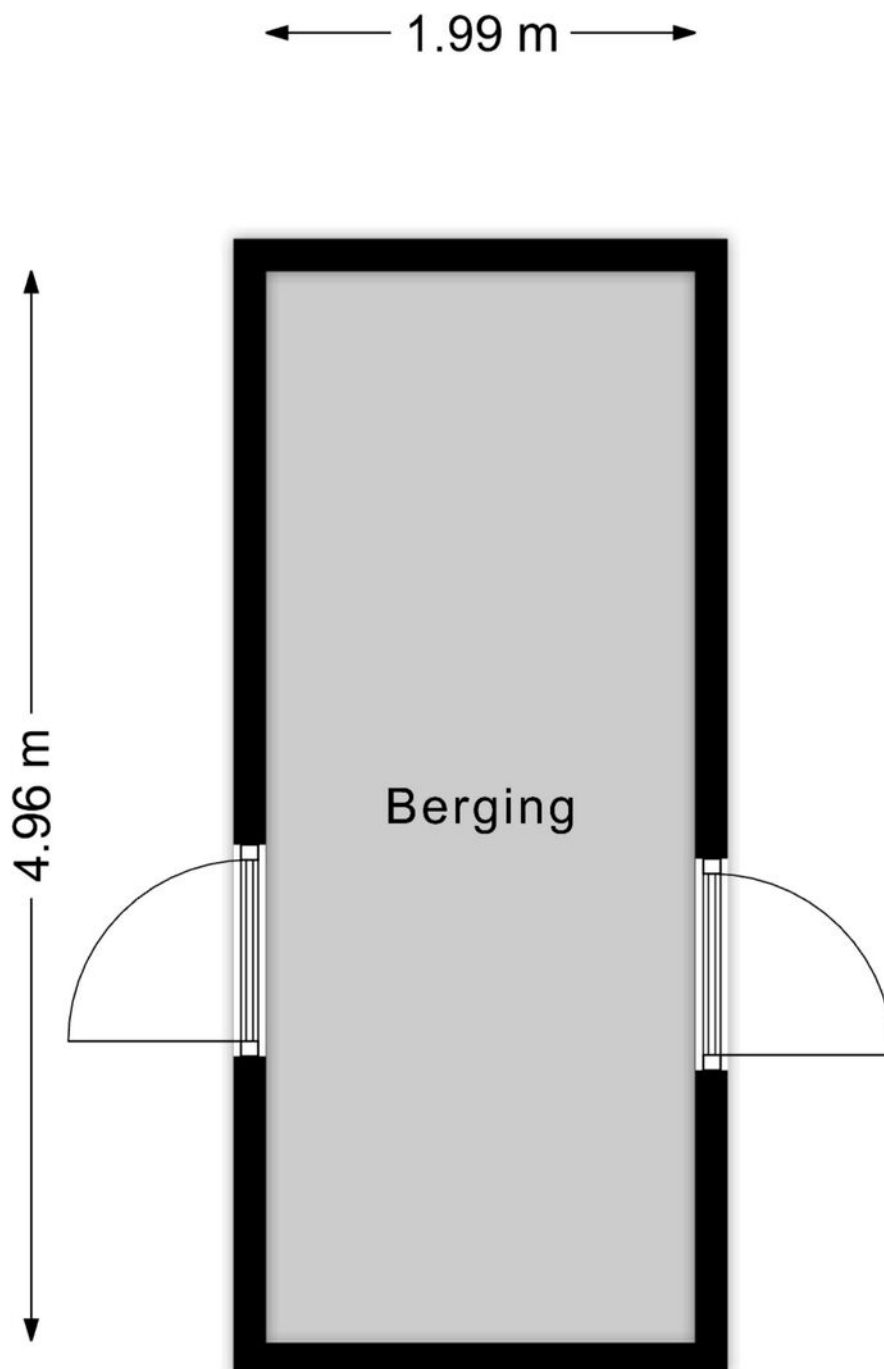
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond tweede etage



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

Plattegrond berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Deventer	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 16886	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 2026
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		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Losse kasten		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast 2e verdieping	X		
- Ombouwkast cv-ruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- droogrekken was 2e verdieping	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Potplanten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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 / taxateur
i.o
E elise@tysma.nl



KIRSTEN BROEKHUIJSEN
Commercieel binnendienst
medewerker / Verhuuradviseur
E kirsten@tysma.nl
T 0570 - 62 31 40



TARA VERHAAF
Commercieel binnendienst
medewerker / Aankoopcoördinator
E tara@tysma.nl
T 0570 - 62 31 40

*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, bij woningen ouder dan 10 jaar 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

