

Nieuwe Markt 8
Deventer

€ 895.000 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

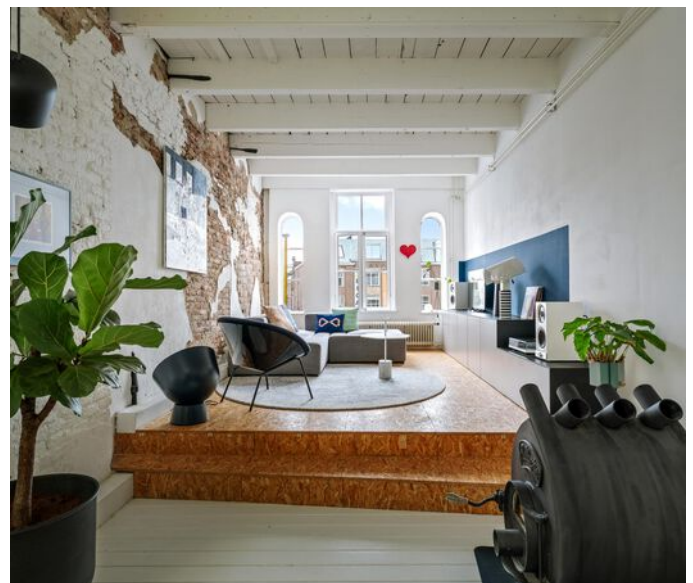


Huur en verhuur





*Dat is nog
eens heerlijk
thuis komen*





Woonoppervlakte

202 m²

Inhoud

787 m³

Perceeloppervlakte

102 m²

Slaapkamers

2

Bouwjaar

1893

Vraagprijs

€ 895.000 k.k.



Wonen op één van de meest bijzondere plekken van Deventer – midden in de historische binnenstad, met de IJssel om de hoek en de Lebuïnuskerk als markant decor. Sommige woningen zijn bijzonder vanwege hun ruimte. Andere vanwege hun historie. En sommige vanwege hun ligging. Nieuwe Markt 8 combineert het allemaal. Dit karakteristieke herenhuis uit circa 1893 ligt aan de vernieuwde en historische Nieuwe Markt, midden in het sfeervolle hart van Hanzestad Deventer.

Vanuit de woning loopt u in letterlijk enkele minuten naar de IJsselkade, de Lebuïnuskerk, de Brink, winkels, restaurants, terrassen, musea en de vele culturele voorzieningen die Deventer rijk is. Tegelijkertijd biedt het huis zelf juist volop ruimte, privacy en mogelijkheden.

Met circa 202 m² woonoppervlakte verdeeld over maar liefst vier woonlagen en aangevuld met een ruime gewelvenkelder van circa 21 m², is dit een woning die zich niet gemakkelijk laat vergelijken met een standaard stadswoning. De inhoud van de woning bedraagt maar liefst circa 787 m³.

De combinatie van hoge plafonds, karakteristieke elementen, royale vertrekken en de verschillende niveaus zorgt voor een bijzondere woonbeleving.

En misschien wel het mooiste: de indeling hoeft niet per se te blijven zoals deze nu is. De woning biedt verschillende mogelijkheden voor wie wonen en werken wil combineren, extra kamers nodig heeft of juist een geheel eigen woonconcept voor ogen heeft.

Een locatie die Deventer op z'n best laat zien. De Nieuwe Markt ligt in het historische Lebuïnuskwartier, één van de sfeervolle kwartieren van de Deventer binnenstad. Hier komen historie, horeca, cultuur, winkels en het dagelijks leven van de stad samen. De historische binnenstad van Deventer is aangewezen als beschermd stadsgezicht en de rijke Hanzehistorie is nog overal zichtbaar in de straten, pleinen en karakteristieke bebouwing.

De ligging van Nieuwe Markt 8 is daarbij bijzonder. Je woont niet alleen midden in de

stad, maar ook direct bij de IJssel. Het unieke vrije uitzicht over een deel van de monumentale binnenstad is fantastisch. Zo kijk je rechtstreeks vanaf je bank naar de Lebuïnuskerk.

De Welle en de IJsselkade liggen letterlijk om de hoek en bieden ruimte voor een wandeling langs het water, een fietstocht of simpelweg een moment buiten met uitzicht over de rivier.

Ook de directe omgeving heeft veel te bieden. Op loopafstand bevinden zich onder andere het Grote Kerkhof, de Brink, Museum De Waag, diverse speciaalzaken, koffiebars en restaurants. Het Lebuïnuskwartier staat bekend om zijn sfeervolle pleinen, historische straten, horeca en bijzondere winkels.

En juist voor wie niet uit Deventer komt, is deze plek interessant. Deventer is een historische Hanzestad met een binnenstad die bezoekers uit het hele land aantrekt. De stad combineert het karakter van een historische stad met een

Bijzonderheden:

- Circa 202 m² woonoppervlakte
- Circa 332 m² bruto vloeroppervlakte
- Vier woonlagen én een gewelvenkelder van circa 21 m²
- Karakteristiek herenhuis uit circa 1893
- Royaal dakterras van circa 27 m²
- Uitzicht op de monumentale Lebuïnuskerk en de Nieuwe Markt
- IJsselkade op zeer korte loopafstand
- Midden in de historische binnenstad
- Keuken vernieuwd in 2018, Moderne badkamer uit 2020

levendig cultureel en culinair aanbod. De Deventer Boekenmarkt – de grootste van Europa – en evenementen als Deventer op Stelten en het Dickens Festijn zijn bekend tot ver buiten de regio.

U woont hier dus niet alleen in Deventer; u woont op een plek waar het hele jaar door iets gebeurt.

De Nieuwe Markt: historisch karakter, vernieuwde uitstraling

De Nieuwe Markt heeft recent een flinke kwaliteitsimpuls gekregen. Het plein is in 2025 opnieuw ingericht en vormt nu een groenere en meer uitnodigende verblijfsplek in het hart van de stad. Daarbij is het historische karakter van de omgeving nadrukkelijk behouden en versterkt. Het plein biedt ruimte aan dagelijks gebruik, maar ook aan evenementen en activiteiten.

En dan het huis zelf...

Achter de karakteristieke gevel schuilt een verrassend royaal herenhuis met een bruto vloeroppervlakte van circa 332 m². De verschillende woonlagen bieden volop ruimte om wonen, werken, hobby's en gasten met elkaar te combineren.

De begane grond is pas het begin. De royale ruimte met een hoogte van circa 3,15 meter is momenteel in gebruik als hobby-/werkruimte en leent zich uitstekend voor bijvoorbeeld een kantoor aan huis, atelier, praktijkruimte of een andere invulling. Ook het realiseren van extra slaap- of woonruimte behoort, afhankelijk van de gewenste indeling, tot de mogelijkheden.

Daarmee is dit niet alleen een woning voor iemand die vooral vierkante meters zoekt, maar juist voor iemand die ruimte wil om zijn of haar woonwensen vorm te geven.

De woning beschikt bovendien over een authentieke gewelvenkelder van circa 21 m² met een stahoogte van circa 1,95 meter. Een

karakteristieke extra ruimte die zich uitstekend leent voor opslag, wijn, hobby of als praktische aanvulling op het wonen.

Het dakterras als verborgen stadsplek

Een bijzonder element van deze woning is het royale dakterras van circa 27 m². Aansluitend aan de keuken ligt hier een verrassend beschutte plek midden in de binnenstad.

Via de dubbele deuren loopt u vanuit de keuken zo het terras op. Een kop koffie in de ochtend, uitgebreid tafelen met vrienden of op een zomeravond genieten van de sfeer van de stad: het kan hier allemaal.

Een dergelijk terras is in de historische binnenstad van Deventer een bijzonder bezit.

Indeling.

Kelder: Via een luik in de houten plankenvloer op de begane grond is de ruime, droge gewelvenkelder bereikbaar. De kelder heeft een oppervlakte van circa 21 m² en een stahoogte van circa 1,95 meter. Een sfeervolle en praktische extra ruimte die op verschillende manieren gebruikt kan worden.

Energielabel

C

Verwarming

c.v.-ketel, houtkachel

Aantal kamers

5

Externe bergruimte

-

Tuin

zuidwest

Begane grond:

Via dubbele deuren komt u in de entreehal met plavuizen vloer. Hier bevinden zich de meterkast, een vaste kast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Achter de entree ligt een royale hobby-/werkruimte met een hoogte van circa 3,15 meter. De ruimte is momenteel ingericht als werk-/kantoorruimte en biedt volop mogelijkheden voor een andere invulling. Denk bijvoorbeeld aan een kantoor aan huis, atelier, praktijkruimte, hobbyruimte of aanvullende woon- of slaapruijnte.

Eerste verdieping:

De lichte overloop geeft toegang tot de royale woonkamer. De woonkamer beschikt over een vloerverhoging en heeft een prettige ruimtelijke uitstraling.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, geplaatst in 2018. De keuken is voorzien van Bosch inbouwapparatuur: vaatwasser, koelkast en diepvries. Er is een La Germania 6 pits, 90cm, kooktoestel, incl. hete lucht oven. Tevens is een Quooker (combi+) in de moderne keuken aanwezig.

Een absoluut pluspunt is de directe verbinding met het dakterras. Via dubbele deuren bereikt u het zonnige terras van circa 27 m², gelegen aan de zijde van de IJssel.

Tweede verdieping:

De overloop geeft toegang tot de badkamer, het separate toilet en een royale open ruimte.

De moderne badkamer is in 2020 gerealiseerd en beschikt over een vrijstaand ligbad, inloopdouche en wastafel.

De ruime open woon-/slaapruijnte heeft een deels verhoogde vloer en biedt uitzicht over de Nieuwe Markt. Hier kan relatief eenvoudig een extra kamer worden gecreëerd, waardoor de woning ook interessant is voor gezinnen, thuiswerkers of mensen die behoefte hebben aan meerdere slaap- en werkruimtes.

De aanwezige houtkachel vormt een sfeervolle toevoeging aan deze karaktervolle woonlaag.

Derde verdieping:

De overloop beschikt over een dakraam en een in 2026 vernieuwd toilet. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Aan de voorzijde bevindt zich een slaapkamer met dakraam en dakkapel. Aan de achterzijde ligt een tweede slaapkamer met de opstelling van de cv-ketel (2010).

Deze woonlaag is in 2024 voorzien van een nieuwe marmoleum vloer.

Wonen, werken, gasten of extra kamers – de mogelijkheden zijn groot.

Een van de sterkste eigenschappen van Nieuwe Markt 8 is de flexibiliteit.

De woning kan uitstekend worden gebruikt als royaal stadswoonhuis, maar de huidige indeling maakt ook andere woonconcepten mogelijk. Zo is er ruimte voor:

- wonen en werken onder één dak;
- een kantoor of praktijk aan huis;
- een atelier of creatieve werkruimte;
- extra slaap- of werkkamers;
- een combinatie van wonen, hobby en thuiswerken;
- een eigen indeling waarbij de verschillende woonlagen ieder hun eigen functie krijgen.

De royale maatvoering en vier woonlagen maken het mogelijk om de woning mee te laten groeien met veranderende woonwensen.

Een plek om de stad te beleven

Wie hier woont, hoeft de stad niet op te zoeken: de stad is er al.

U loopt 's ochtends naar de bakker, drinkt koffie op een terras, wandelt langs de IJssel, haalt boodschappen in de binnenstad en bent 's avonds binnen enkele minuten thuis na een diner of voorstelling. Tijdens grote evenementen verandert de omgeving in een levendig stadsdecor, terwijl u buiten die momenten profiteert van de rust en charme van de historische binnenstad.

De ligging is daarmee interessant voor zowel echte Deventenaren als voor mensen die juist van buiten de stad komen en op zoek zijn naar iets bijzonders. De combinatie van de historische sfeer, de IJssel, de culturele dynamiek en het dagelijkse gemak van de binnenstad maakt Deventer tot een stad waarin u gemakkelijk een nieuw thuis vindt.

Nieuwe Markt 8 is dan ook meer dan een ruime stadswoning. Het is een karaktervol herenhuis op een plek waar historie, stadse dynamiek, cultuur, horeca en de IJssel samenkomen – met alle ruimte om het huis naar uw eigen hand te zetten.

Een woning met karakter, ruimte en mogelijkheden. Een plek die u echt moet ervaren!

Bent u op zoek naar een bijzonder huis in een bijzondere stad? Dan nodigen wij u van harte uit om Nieuwe Markt 8 te komen bekijken.

Algemeen:

Inhoud circa 787 m³.

Perceeloppervlakte 102 m².

Energie label C.

Funderingsonderzoek aanwezig (Laagste risico).

Aanvaarding in overleg, richtlijn begin/half januari.

Voor meer informatie over deze bijzondere woning verwijzen wij u graag naar de verkoopbrochure. Uiteraard kunt u ook contact opnemen met het team van Tysma Makelaars.

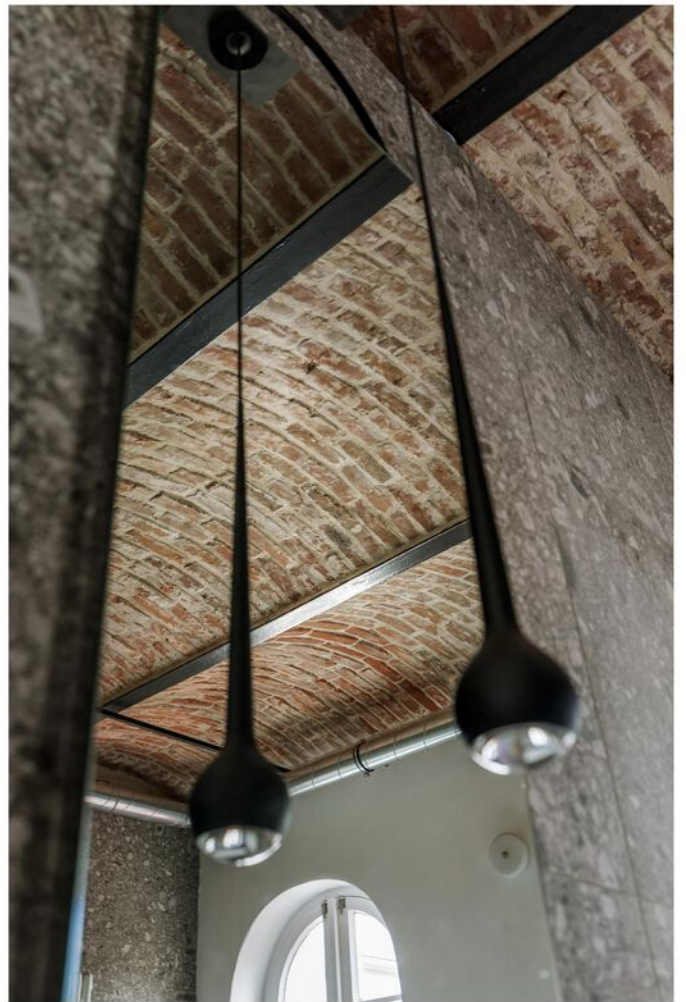
Interesse in dit karakteristieke herenhuis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Deze behartigt uw belangen tijdens het aankoopproces en kan u adviseren over onder andere de waarde, onderhandelingen en voorwaarden. Adressen van collega-NVM-kantoren vindt u op Funda.nl.



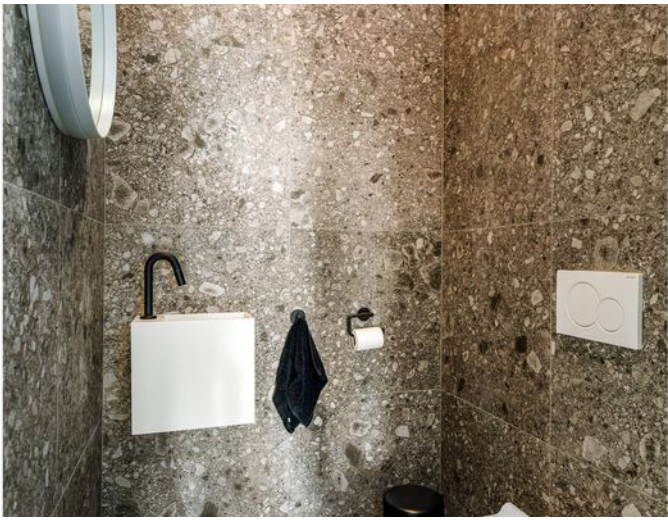




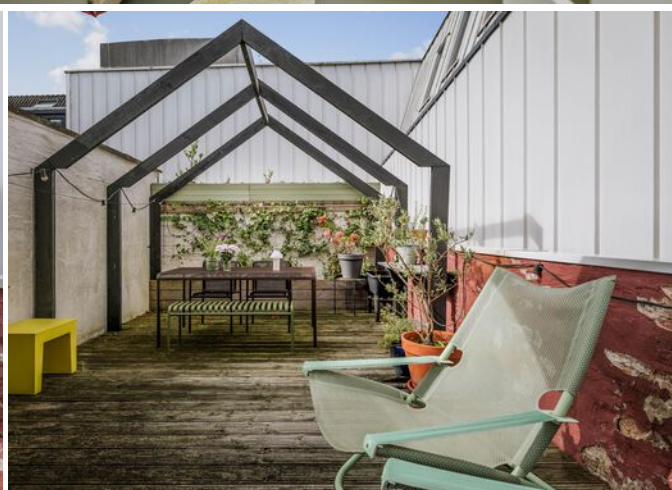
















**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**

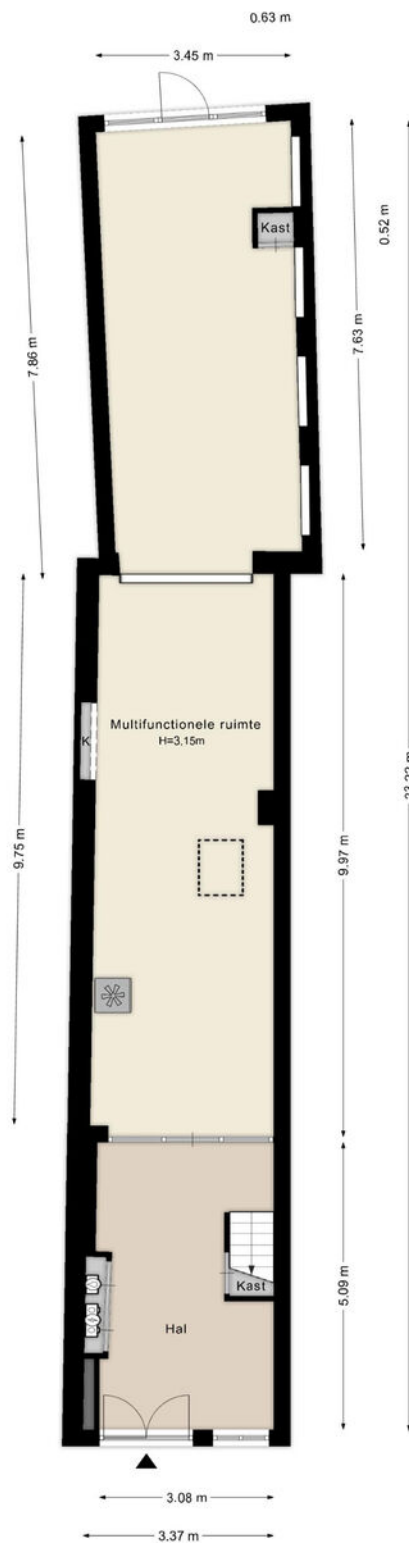


Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl

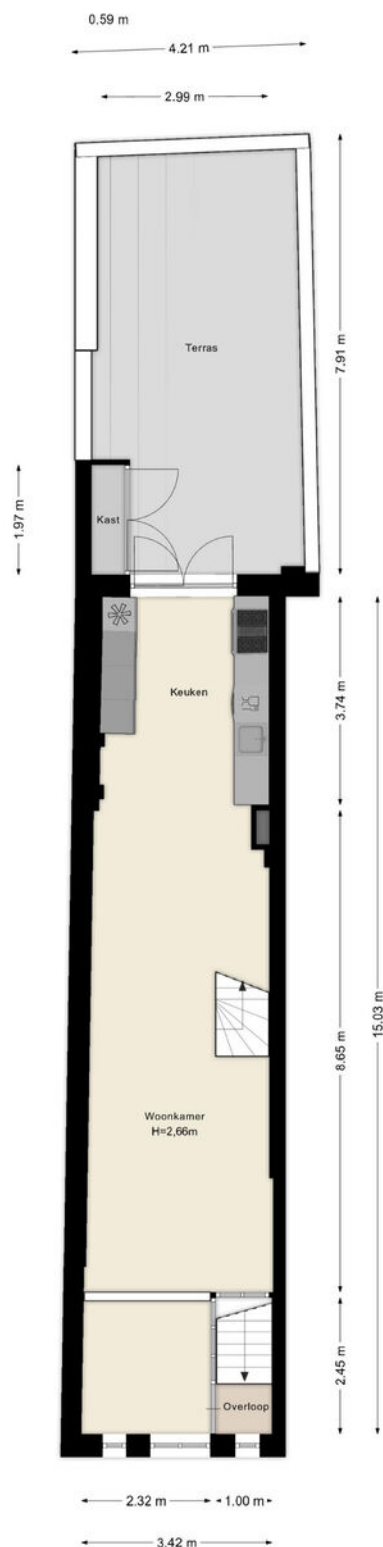


Plattegrond begane grond



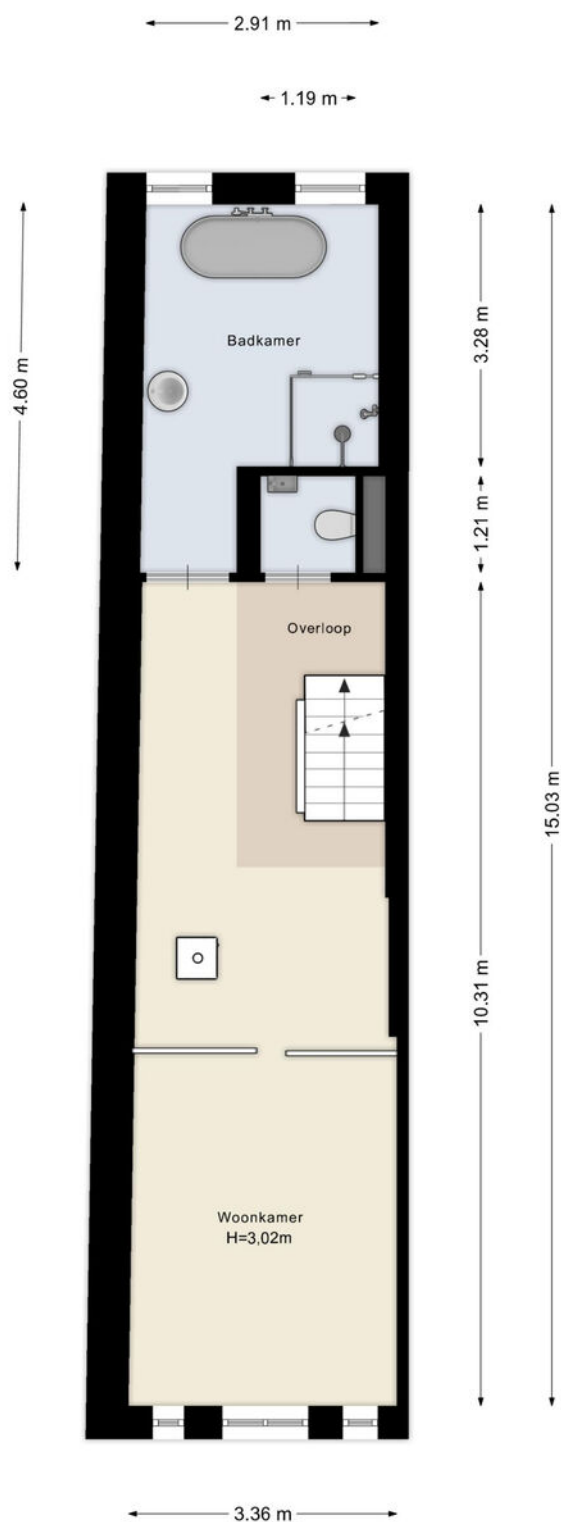
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond eerste verdieping



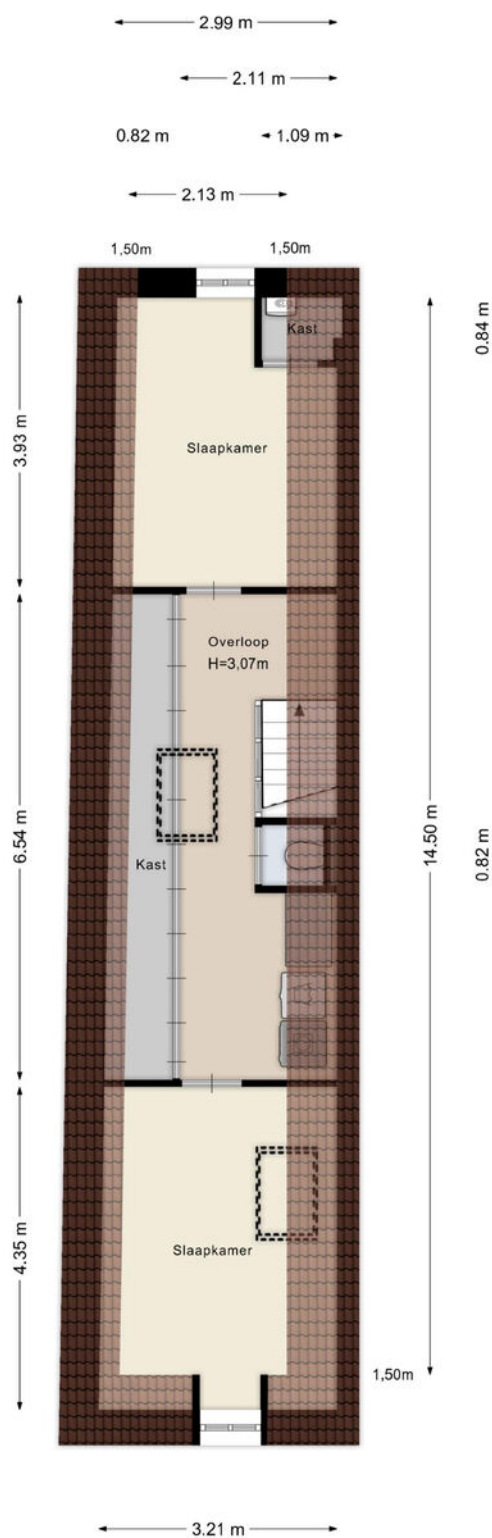
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond tweede verdieping



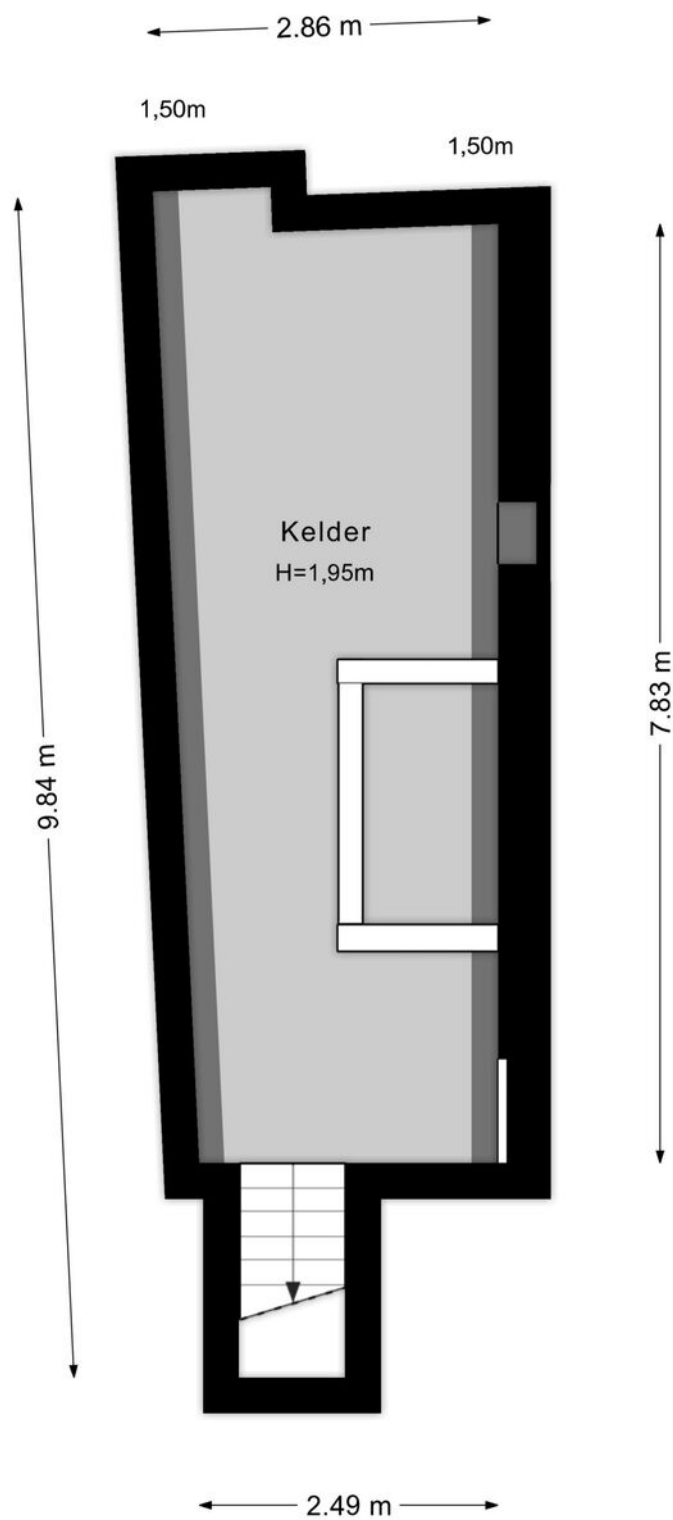
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond derde verdieping



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

Plattegrond kelder



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		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Deventer
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	9763
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 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			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp gang			X
- Spotjes overloop	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- stellingen kelder	X		
- Tv meubel woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen		X	
- rolgordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- Verduistering dakramen binnen/buiten (elektrisch)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- Marmoleum bovenverdieping	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- Kledingkast kinderkamer			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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

ALEID BALK
Commercieel binnendienst medewe
E aleid@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 (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, 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.



Tysma Makelaars
Hoge Hondstraat 113
7413 CE Deventer
Overijssel - Nederland

T 0570 - 623140
E info@tysma.nl
www.tysma.nl

