

Oudegoedstraat 2
Deventer

€ 599.000 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*



C



Woonoppervlakte

131 m²

Inhoud

497 m³

Perceeloppervlakte

215 m²

Slaapkamers

4

Bouwjaar

1935

Vraagprijs

€ 599.000 k.k.



STIJLVOLLE UITGEBOUWDE TWEEKAPPER OP STEENWORP AFSTAND VAN HET STADSCENTRUM

LOCATIE

Dit is een bijzonder stukje Voorstad! De Oudegoedstraat is een rustige éénrichtingsstraat en het begin van de gewilde Burgermeesterbuurt, welke barst van de karakteristieke, nèt iets grotere jaren '20 en '30 woningen. Hierdoor zijn ook de straten ruimtelijker en groener opgezet dan je misschien gewend bent. De rust die dit met zich meebrengt in combinatie met de ligging ten opzichte van voorzieningen, is iets wat niet vaak voorkomt. Zo bereik je binnen 5 fietsminuten het NS-station met het Rijsterborgherpark, het stadscentrum in al haar glorie, maar ook diverse basisscholen, supermarkten, winkels, en natuurlijk de IJssel en Het Nieuwe Plantsoen. In de buurt zelf bevinden zich meerdere speelgelegenheden en worden er geregeld buurtinitiatieven georganiseerd. Hier woon je rustig en comfortabel, terwijl alle dagelijkse voorzieningen en de levendigheid van de stad binnen handbereik zijn!

WONING

Deze charmante TWEEKAPPER voorziet je van zeeën van ruimte als het gaat om woongenot, buitenleven en bergruimte. Met een ruim 11 meter diepe living, twee dakkapellen en zo'n 65 m² tuinoppervlak woon je hier groots voor de bouwperiode! Gesproken over de bouwstijl: hiervan vind je nog vele 'knipoogjes' terug. Zo is de woning nog uitgevoerd met authentieke kozijnen met fraaie roedeverdelingen, paneeldeuren met modern maar bijpassend sluitwerk, een granitovloer, glas-inloodraampjes, houten gebinten en niet te vergeten de leuke erker in de voorgevel.

Totaal voorziet de woning je van 4 slaapkamers, met op zolder een multifunctionele overloop - ideaal voor het doen van de was, of uiteraard een fijne thuiswerkplek.

Kom deze woning met je eigen ogen beleven!

INDELING

Begane grond: entree/hal met trapopgang naar de eerste verdieping, meterkast, kelderkast, toilet en woonkamer. Met een beukmaat van 3,36m, behoorlijke plafondhoogte en open indeling ervaar je een heerlijke ruimte. De woonkamer en -keuken zijn voorzien van vloerverwarming en een passend visgraat pvc vloer. De gehele achterpui is voorzien van hoogwaardige kozijnen en openslaande tuindeuren. Deze laten samen met de lichtstraat flink wat daglicht toetreden. Het kookeiland met inductiekookplaat is voorzien van geïntegreerde afzuiging en breekt als het ware de ruimte.

Bijzonderheden:

- Spouwmuur-, vloer-, dak- en glisolatie;
- Optimaal uitgebouwd met lichtstraat en dakkapellen voor en achter;
- Het buitenschilderwerk is enkele weken geleden nog professioneel uitgevoerd;
- Volledig strak gestuct waarbij de sierlijsten in de plafonds schitterend tot hun recht komen;
- Comfortabel uitgevoerd met vloerverwarming en stijlvolle visgraat pvc vloer op de begane grond;
- Nèt iets bredere beukmaat dan de standaard jaren '30 woning;

Tegenover een kastenwand vol bergruimte en inbouwapparatuur, zoals een oven, vaatwasser, koelkast, vriezer en een close-in boiler.

1e Verdieping: overloop met toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee met vaste kasten, en een luxe badkamer.

Via de badkamer bereik je het platte dak van de uitbouw, waardoor het onderhoud of schoonmaak van de lichtstraat, overstekken en daken je gemakkelijk wordt gemaakt. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, een dubbel wastafelmeubel, toilet, slimme nisjes en een grote inloopdouche met glazen wand.

2e Verdieping: middels vaste trap te bereiken multifunctionele overloop, welke barst van bergruimte achter de knieschotten. De twee dakkapellen hebben deze verdieping geoptimaliseerd tot een vierde slaapkamer en thuiswerkplek. Verder tref je hier je was- en drogeraansluiting, alsmede de cv-opstelling (2016).

Buiten: achtertuin gesitueerd op het zuidoosten, te bereiken vanaf de straat middels het pad aan de zijkant van de woning. Ingericht met volwassen olijfbomen, blauweregens, terrastegels en kinderkopjes, gazon, een praktische houten schuur en een riante overkapping, kom je ook hier niets te kort. Tot slot kun je je clico's met gemak uit het zicht plaatsen.

BIJZONDERHEDEN

- Goed bewaarde sfeervolle elementen zoals de granitovloer, paneeldeuren, glas-in-lood en kenmerkende erker;
- Rustig en comfortabel wonen, met de levendigheid van de stad binnen handbereik!

ALGEMEEN

- Bouwjaar: 1935
- Woonoppervlakte: ca. 131m²
- Perceeloppervlakte: 215m²
- Energielabel: C
- Aanvaarding: in overleg, richtlijn januari 2027

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
C

Verwarming
c.v.-ketel

Aantal kamers
6

Externe bergruimte
7 m²

Tuin
zuidoost

























**Kies een bevlogen
aankoopmakelaar!**



Je krijgt meer voor elkaar
met een NVM-makelaar

nvm.nl



Begane grond met tuin



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

Begane grond



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

Eerste verdieping

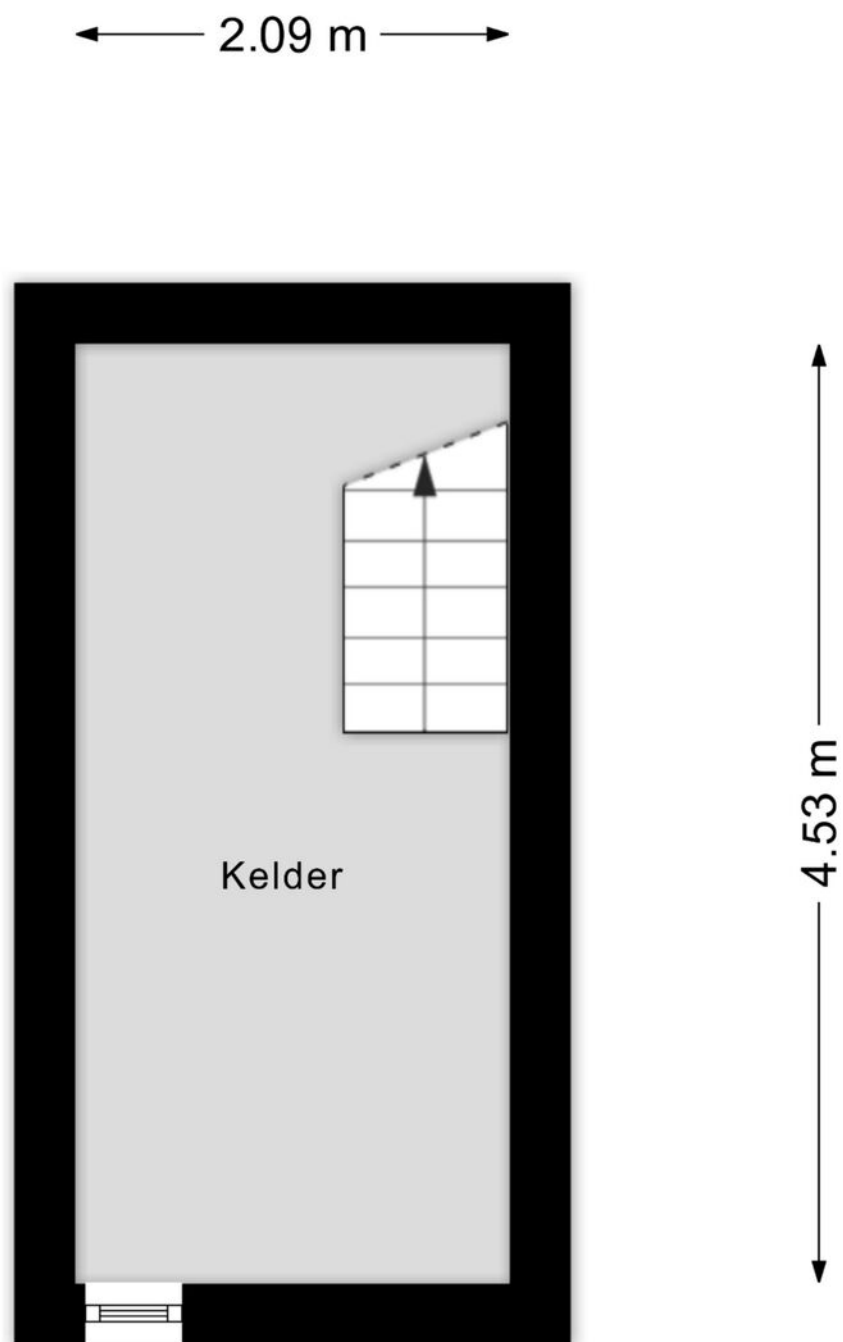


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping

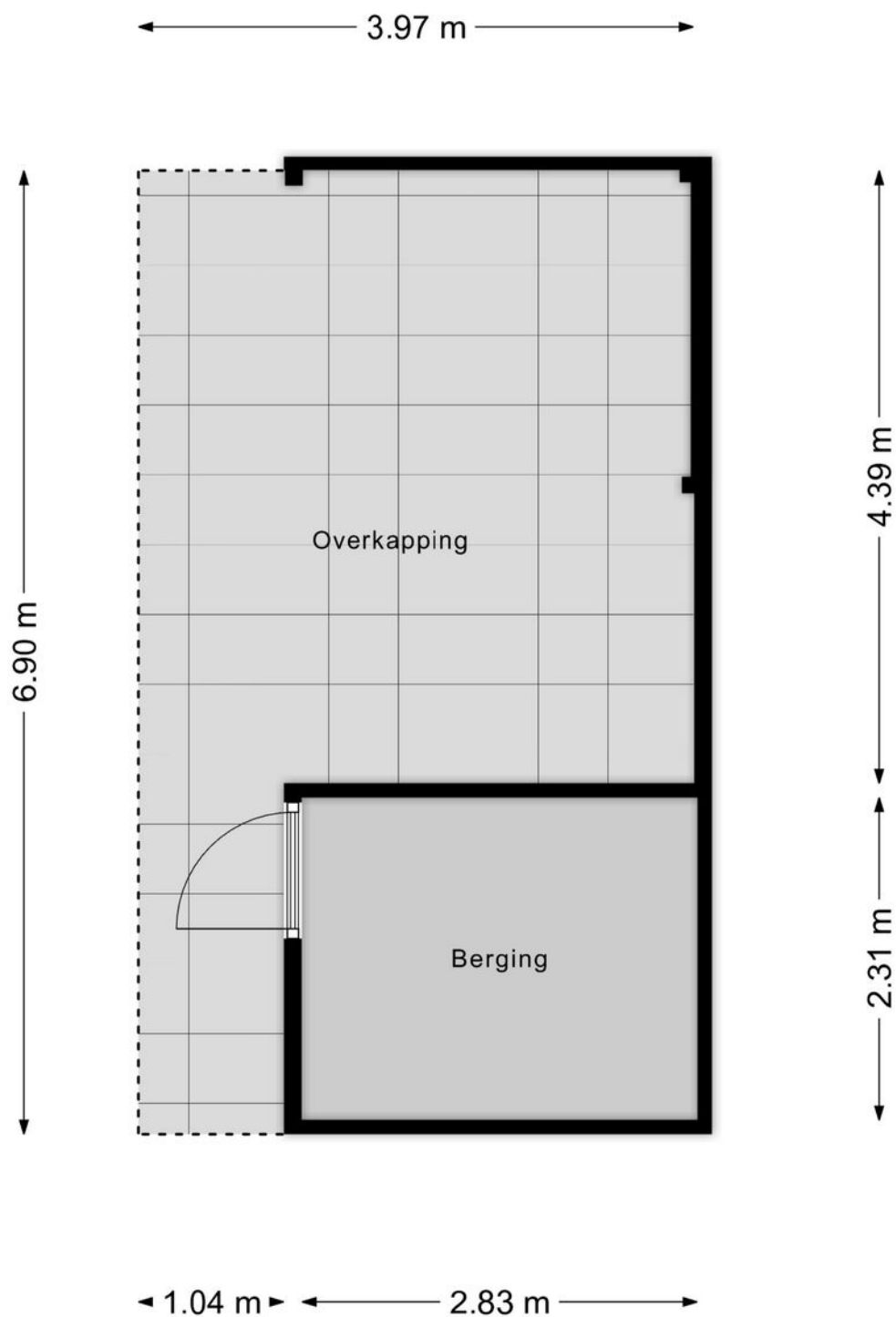


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Overkapping met tuin



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Deventer

Sectie B

Perceel	11146
---------	-------

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 augustus 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.

kadaster



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
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Keukenboiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

