



**TE KOOP**  
**€ 385.000 K.K.**



**Nilantstraat 47**  
**7415 TA Deventer**



# Nilantstraat 47 7415 TA Deventer

## Inleiding

---

### Algemene beschrijving en ligging

In het rustige, groene en vooral gezellige Ludgeruskwartier van Deventer, een buurt die wordt gekenmerkt door een aanzienlijk aantal jonge bewoners in de leeftijdsklasse van midden twintig tot midden veertig, laten wij u graag kennis maken met de prima onderhouden woning in de Nilantstraat 47.

Het eerste wat opvalt aan de woning is het frisse aanzien. De buitenmuur, zoals alle huizen in de straat, straalt met aangename lichte tinten en geeft de straat een subtiel gevoel van ruimtelijkheid. Het is er rustig, voorzien van het nodige groen, met parkeergelegenheid voor de deur, en speelgelegenheid voor jonge kinderen. Kortom, het is een woning waar u zich snel op uw gemak zult voelen.

De woning is makkelijk bereikbaar en alle belangrijke faciliteiten liggen binnen handbereik. Denk hierbij aan het openbaar vervoer, scholen en de supermarkt. Ook het winkelcentrum Keizerslanden ligt op een steenworp afstand. Verder bent u met de fiets binnen een paar minuten in het hart van het gezellige centrum van Deventer en dat geldt vanzelfsprekend ook voor het station. De dichtstbijzijnde uitvalsweg is met de auto goed bereikbaar.



## Ligging en indeling

---

### Begane grond

De voortuin is netjes betegeld en biedt de mogelijkheid voor kinderen om er te spelen of om samen gezellig buiten te zitten. Achter het huis bevindt zich zelfs een prachtige aangebouwde serre waar u heerlijk kunt ontspannen in de privacy van uw eigen omgeving. Er bevindt zich hier ook een nette binnenplaats, die volledig omheind is met een stevige, houten schutting en waar u gebruik kunt maken van een klein schuurtje voor tuinspulletjes of gereedschap.

Nadat u het huis binnen bent gekomen komt u terecht in de hal met onder meer het beneden toilet, de trap naar boven en de deur die toegang geeft tot de huiskamer en de halfopen keuken. De keuken is van alle gemakken voorzien. (Ingebouwde oven met fornuis, koelkast enz.)

Bij het aanrecht en het fornuis is een prachtige, strak betegelde muur die niet alleen mooi oogt maar er ook voor zorgt dat u het kookgedeelte eenvoudig kunt schoonhouden. De doorgang van de keuken naar de ruime huiskamer is een fraaie boog. In de huiskamer zelf, die voldoende mogelijkheden biedt om deze met uw favoriete meubilair om te vormen tot een huiskamer waar u zich helemaal thuis zult voelen, is ook een directe doorgang naar de serre. Belangrijk om te vermelden is dat zowel de keuken als de huiskamer erg licht zijn en daardoor ruim en vrij aanvoelen. Bijzonder is ook de reeks plafondlichtjes, die vooral 's-avonds eenvoudig voor een fijne, rustige sfeer kunnen zorgen.



## Ligging en indeling

---

De trap naar boven leidt naar de overloop die toegang geeft tot een ruime, moderne badkamer met een tweede (zwevend) toilet en drie slaapkamers. Dit huis is dan ook prima geschikt voor een familie met kleine kinderen. Zoekt u echter een huis met ruime mogelijkheden voor bijvoorbeeld thuiswerk of hobby's, dan kunt u in dit huis uw dromen ook de vrije loop laten. Ook hier is het een pluspunt dat de kamers erg licht zijn met een goed uitzicht over de buurt. U zult in dit huis zeker niet het gevoel hebben dat u klein behuisd bent. Tenslotte is er nog een prachtige, ruime zolder waar de kinderen kunnen spelen, die als studeerkamer kan fungeren, of die eenvoudig kan worden gebruikt als bergruimte. Kortom, aan ruimte heeft u geen gebrek in dit huis, dat zeker een bezoekje van uw kant waard is.



## Ligging en indeling

---

### Bijzonderheden

- Woonoppervlakte 131 m<sup>2</sup>.
- Bouwjaar 2011
- 3 slaapkamers + Zolder
- Betegelde voortuin
- Ingebouwde keuken
- Prachtige, overdekte serre
- Buitenschuurtje
- Energie label A

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs € 385.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2011

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie  
Dubbel glas  
Muurisolatie  
Spouwmuren  
Vloerisolatie  
Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 125 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 131 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging Aan rustige weg

## Tuin

Type Achtertuin

Tuin 2 - Type Achtertuin

## Energieverbruik

Energie label A

Energie-index 1,4

## CV ketel

# Kenmerken

---

CV ketel	Intergas HRE
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2012
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft kabel-tv	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting			X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken/zonwering buiten	X			
Zonwering binnen				X
Vliegenhorren				X
Raamdecoratie, te weten				
- gordijnrails	X			
- Gordijnen			X	
- rolgordijnen			X	
- Vitrages				X
- Jaloezieën / lamellen				X
Vloerdecoratie, te weten				
- Vloerbedekking / linoleum	X			
- parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
- CV met toebehoren	X			
- Close-in boiler				X
- Geiser				X
- Thermostaat	X			
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
- Airconditioning				X

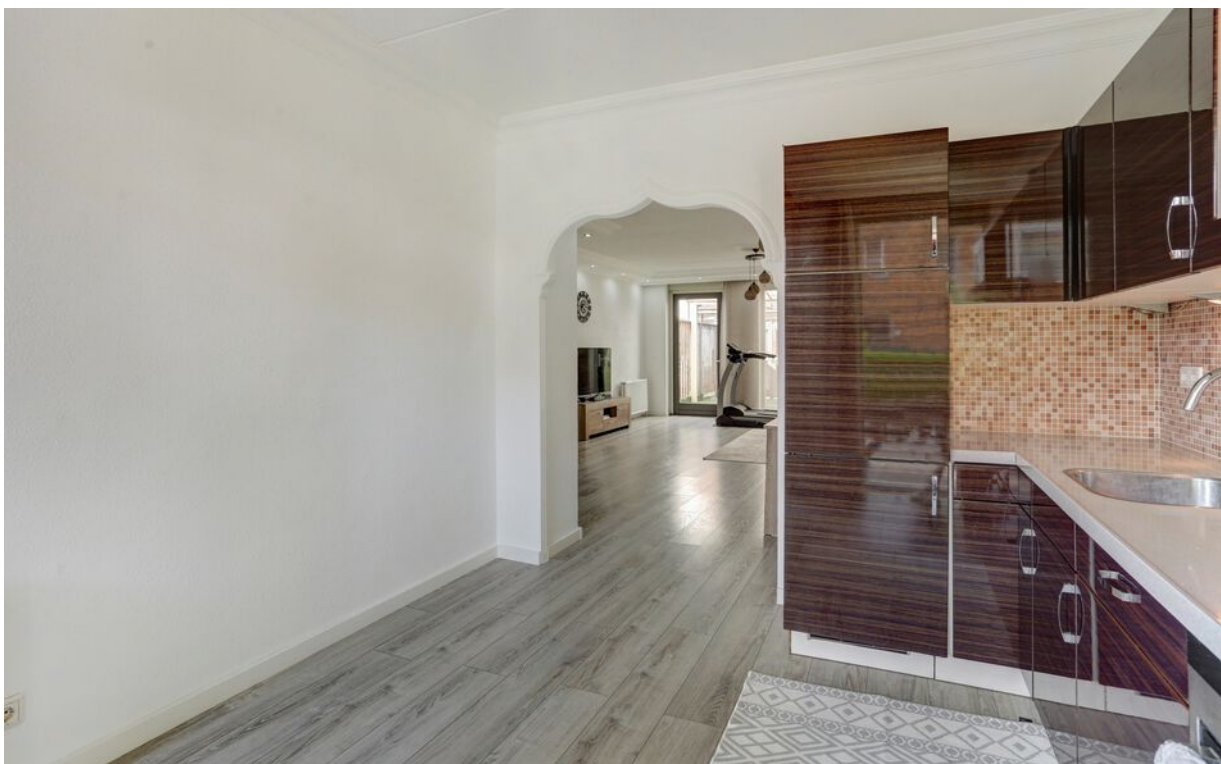


# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- Quooker				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- Keukenmeubel	X			
- (Combi)magnetron	X			
- Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis	X			
- Oven	X			
- Vaatwasser	X			
- Afzuigkap / schouw	X			
- Koelkast / vrieskast	X			
- Wasmachine				X
- Wasdroger				X
Verlichting, te weten				
- Inbouwverlichting / dimmers	X			
- Opbouwverlichting	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
- Losse kast(en)			X	
- Boeken/legplanken			X	
- Werkbank in schuur / garage				X
- Vast bureau				X
- Spiegelwanden	X			
Sanitaire voorzieningen				
- Badkameraccessoires	X			
- Wastafel(s)	X			
- Toiletaccessoires	X			
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- Waterslot wasautomaat				X
- Sauna				X

# Foto's

---



# Foto's

---



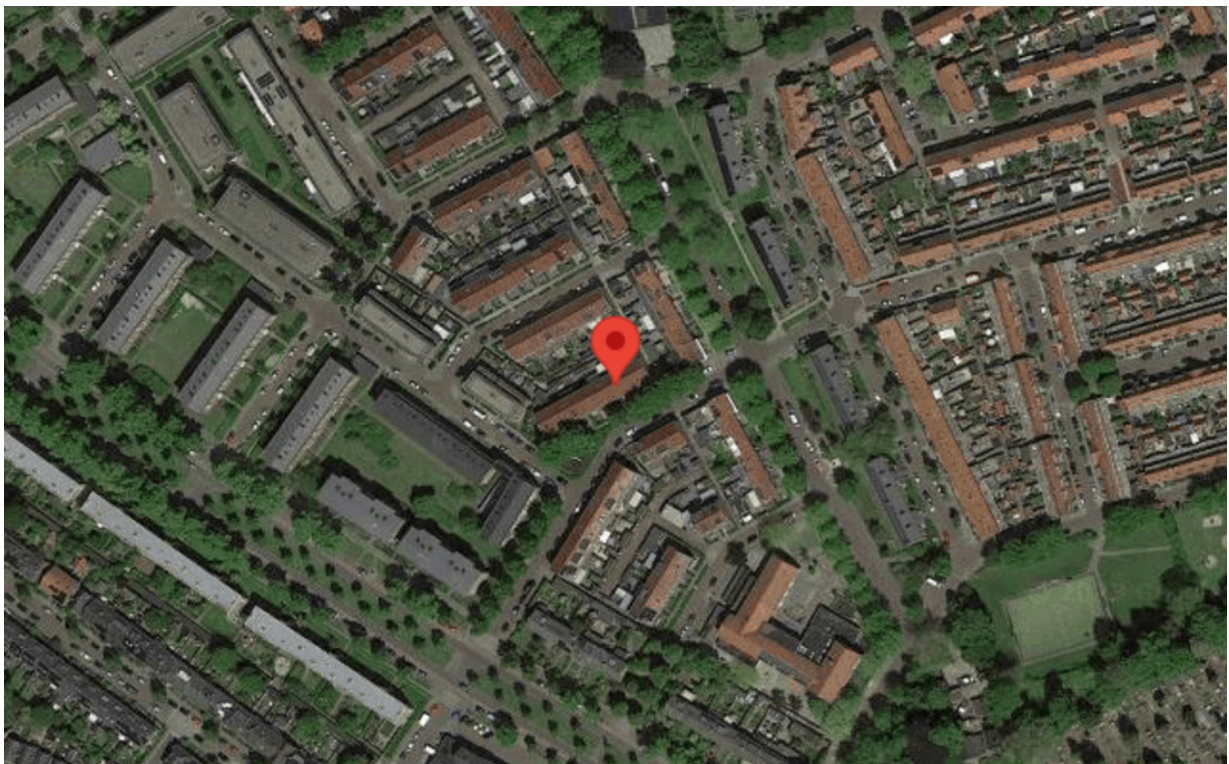
# Foto's

---




# Google maps

---





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Deventer</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 17394</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 september 2023  
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.

# Tekeningen

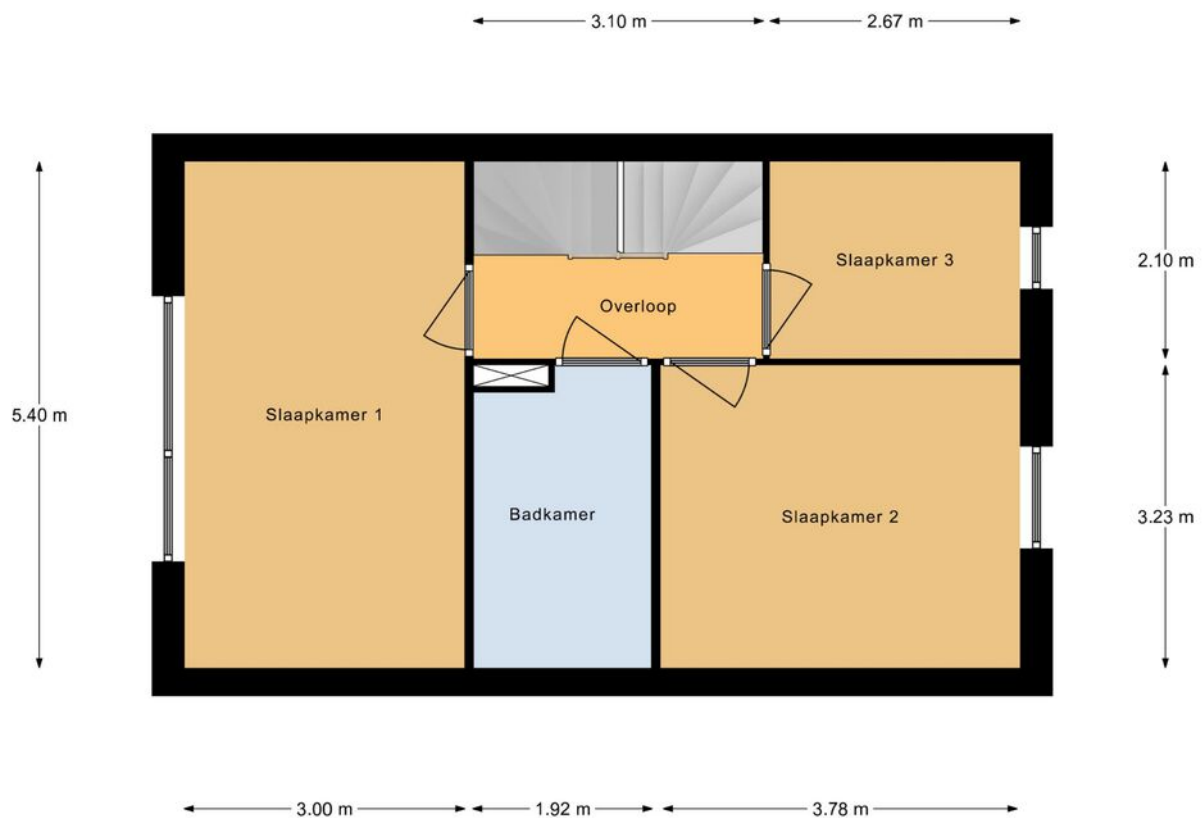
---



Begane Grond

# Tekeningen

---

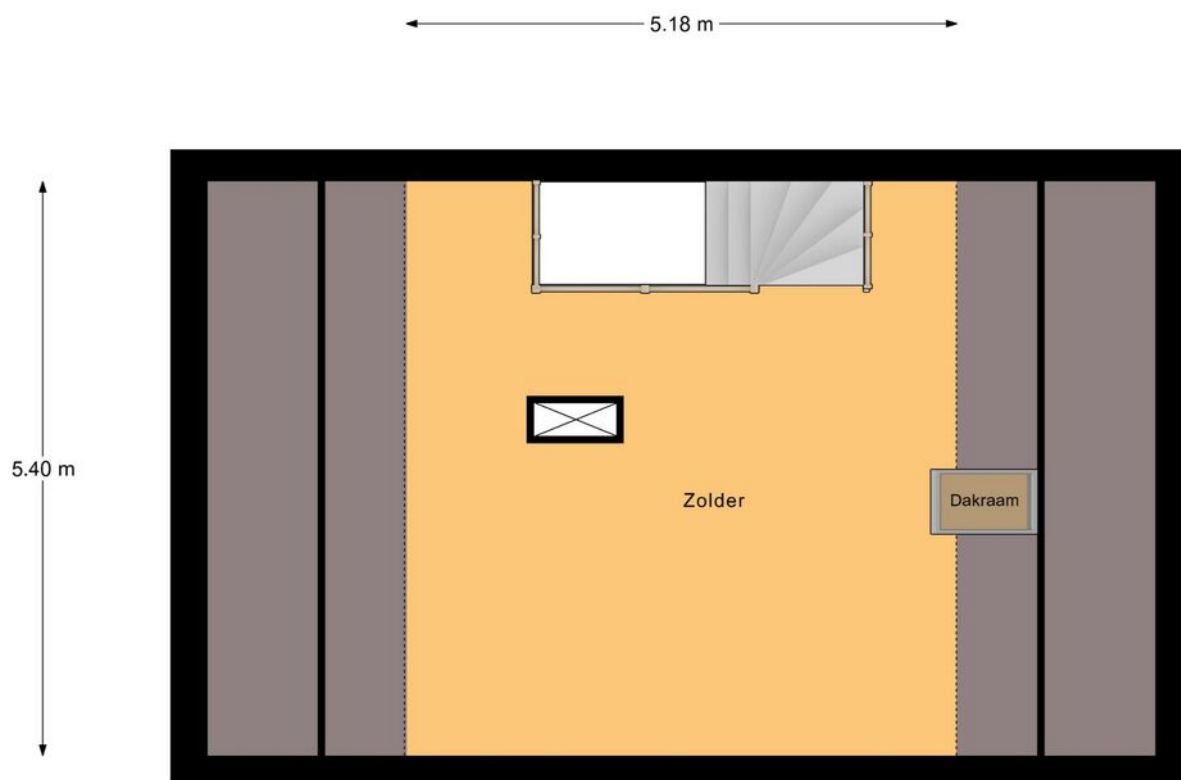


1e Verdieping



# Tekeningen

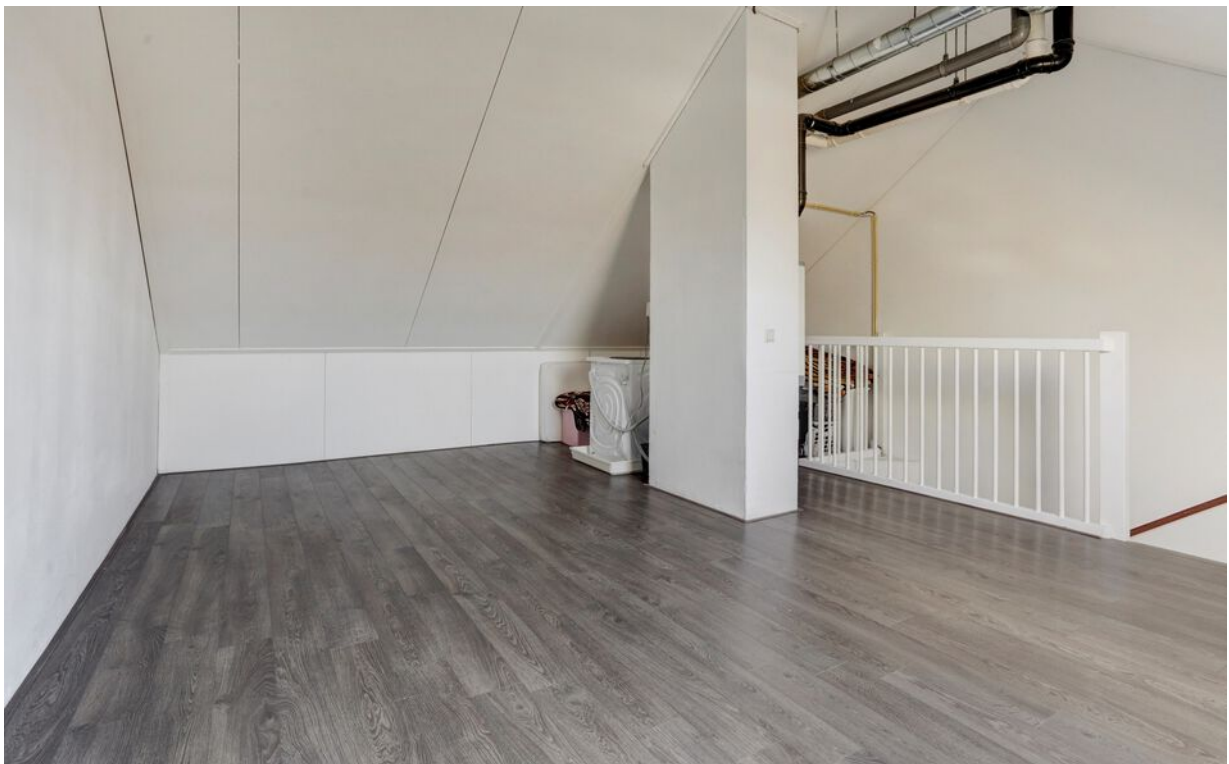
---



2e Verdieping

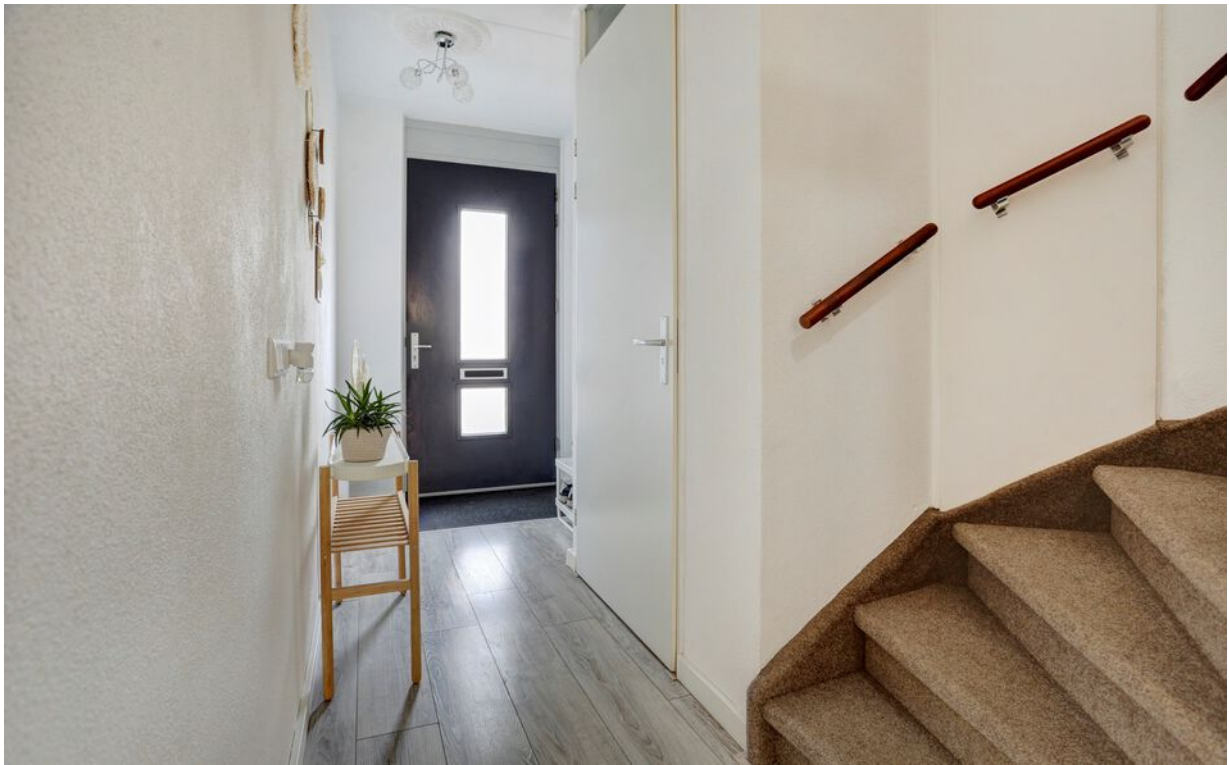
# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Foto's

---



# Algemeen

Hoewel deze objectinformatie met de groots mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

## Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is gekregen van de eigenaar/verkoper, uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. In dit verband is ook bouwtechnische keuring uitgevoerd. Op grond van het Burgelijke Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken.

## Financieringsvoorbehoud

Eventuele door de koper te maken voorbehouden (bijvoorbeeld het verkrijgen van een hypotheek) worden alleen in de koopakte vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

## Waarborgsom/Bankgarantie

Indien er overeenstemming wordt bereikt over de verkoop van het object zal in de koopakte een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom. Deze zal uiterlijk zes weken na het sluiten van de overeenkomst bij de notaris beschikbaar moeten.

## Bouwkundige keuring

Het is mogelijk om een bouwkundige keuring te laten maken bij ons via een willekeurige taxateur/makelaar.

## Kera Makelaars

Zwolseweg 48

7412 AN Deventer

0670-711344 Dit is een vrij in te vullen tekst

# Kera Makelaars

Zwolseweg 48  
7412 AN Deventer  
0570-711344  
[info@keramakelaars.nl](mailto:info@keramakelaars.nl)