



**TE KOOP**  
**€ 425.000 K.K.**



**Douwelerwetering 1 D**

**7417 TR Deventer**



# Douwelerwetering 1 D 7417 TR Deventer

## Inleiding

---

Welkom in het prachtige Deventer, waar deze moderne en duurzame woning op jou wacht! Met een vrij uitzicht en een energiezuinig A-label biedt deze woning niet alleen comfort, maar draagt ze ook bij aan een groenere toekomst. Dankzij de uitstekende isolatie, driedubbel glas rondom en vloerverwarming in zowel de woonkamer als de keuken, is deze woning volledig voorbereid op de toekomst.



## Ligging en indeling

---

### Begane grond

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast en een ruime toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal loop je door naar de royale, lichte woon- en eetkamer, die met een toegang geeft tot de onderhoudsvriendelijke tuin. De open keuken is voorzien van diverse moderne inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, kookplaat en combi-oven. De trapkast biedt extra bergruimte.

### Eerste verdieping

De overloop leidt naar drie ruime slaapkamers, stuk voor stuk perfect in te richten naar jouw wensen. De geheel betegelde badkamer is voorzien van een wastafel, een tweede wandcloset en een inloopdouche.



## Ligging en indeling

---

### Tweede verdieping

De royale zolder biedt volop mogelijkheden. Deze ruimte is groot genoeg om in te richten als vierde slaapkamer, hobbykamer of thuiswerkplek. Dankzij het dakraam geniet je hier van veel natuurlijk licht. Op deze verdieping bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine, de mechanische ventilatiebox en de CV-combiketel.



## Ligging en indeling

---

### Tuin

De zonnige achtertuin is ingericht met een terras en groene plantenborders, perfect om te genieten van mooie dagen. Achter in de tuin bevindt zich een houten berging en een handige achterom.

Kortom, een woning die volledig voldoet aan de eisen van deze tijd! Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek zelf de ruimte, luxe en duurzaamheid die deze woning te bieden heeft.

### Bijzonderheden

- Vrij uitzicht over waterpartij.
- Uitstekend geïsoleerde woning met energielabel A.
- Verwarming en warmwater middels Intergas HR combiketel.
- Vloerverwarming op de begane grond.
- Rondom kozijnen met driedubbel glas.
- 2020 kozijnen binnen en buiten geschilderd.
- Achtertuin gelegen op het noordwesten met achterom.

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 2013

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 137 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 118 m<sup>2</sup>

Inhoud 440 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 6 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging  
Aan rustige weg  
Nabij openbaar vervoer  
Nabij school  
Nabij snelweg  
Nabij winkelcentrum

## Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Noord west

Heeft een achterom Ja

Staat Normaal

Tuin 2 - Type Voortuin

# Kenmerken

---

Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Normaal
<b>Energieverbruik</b>	
Energie label	A
Energie-index	1,8
<b>CV ketel</b>	
CV ketel	Intergas HRE
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2013
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
<b>Uitrusting</b>	
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja
<b>Kadastrale gegevens</b>	
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
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
- gordijnrails	X			
- Gordijnen	X			
- rolgordijnen	X			
- Vitrages				X
- Jaloezieën / lamellen				X
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
- Vloerbedekking / linoleum				X
- parketvloer/laminaat	X			
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
- CV met toebehoren	X			
- Close-in boiler				X
- Geiser				X
- Thermostaat	X			
- Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	NVT
- Airconditioning				X
- Quooker				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
- 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		
<b>Verlichting, te weten</b>				
- Inbouwverlichting / dimmers				X
- Opbouwverlichting				X
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
- Losse kast(en)			X	
- Boeken/legplanken			X	
<b>- Werkbank in schuur / garage</b>				
- Vast bureau			X	
- Spiegelwanden			X	
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
- Badkameraccessoires	X			
- Wastafel(s)	X			
- Toiletaccessoires	X			
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
- Waterslot wasautomaat				X
- Sauna				X
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem				X

# Foto's

---



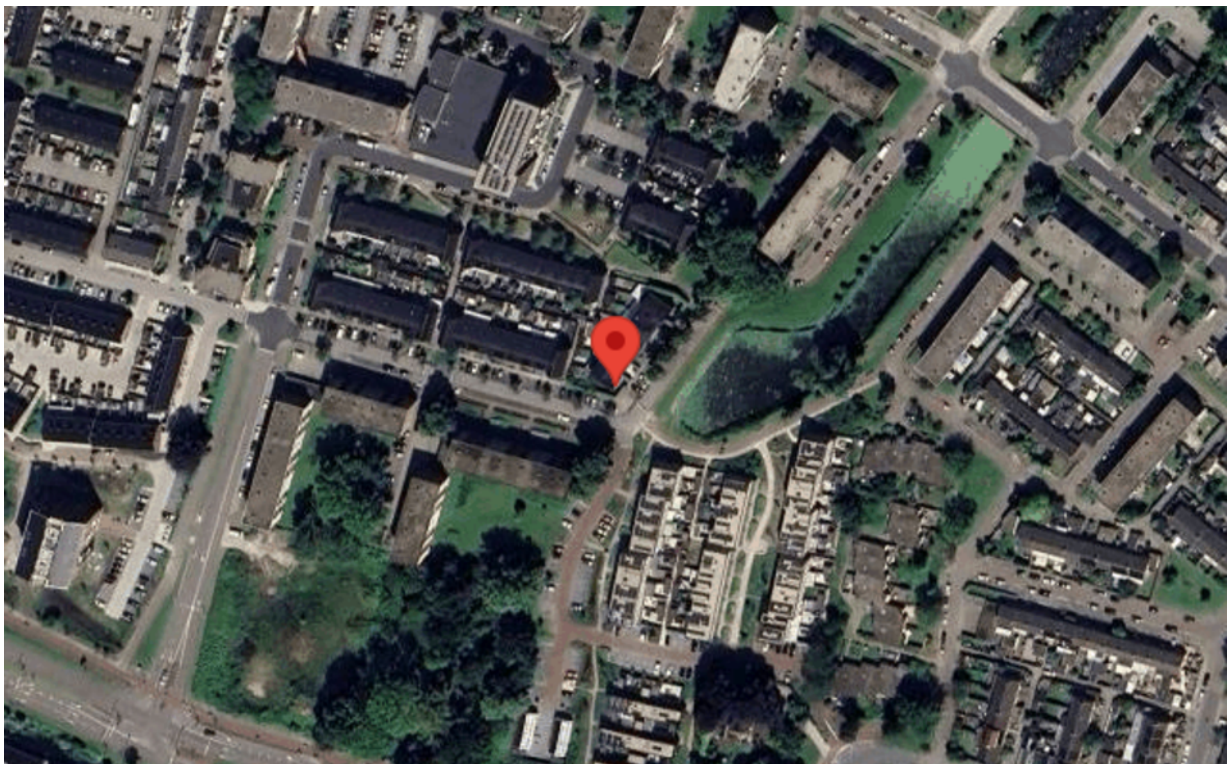
# Foto's

---




# Google maps

---



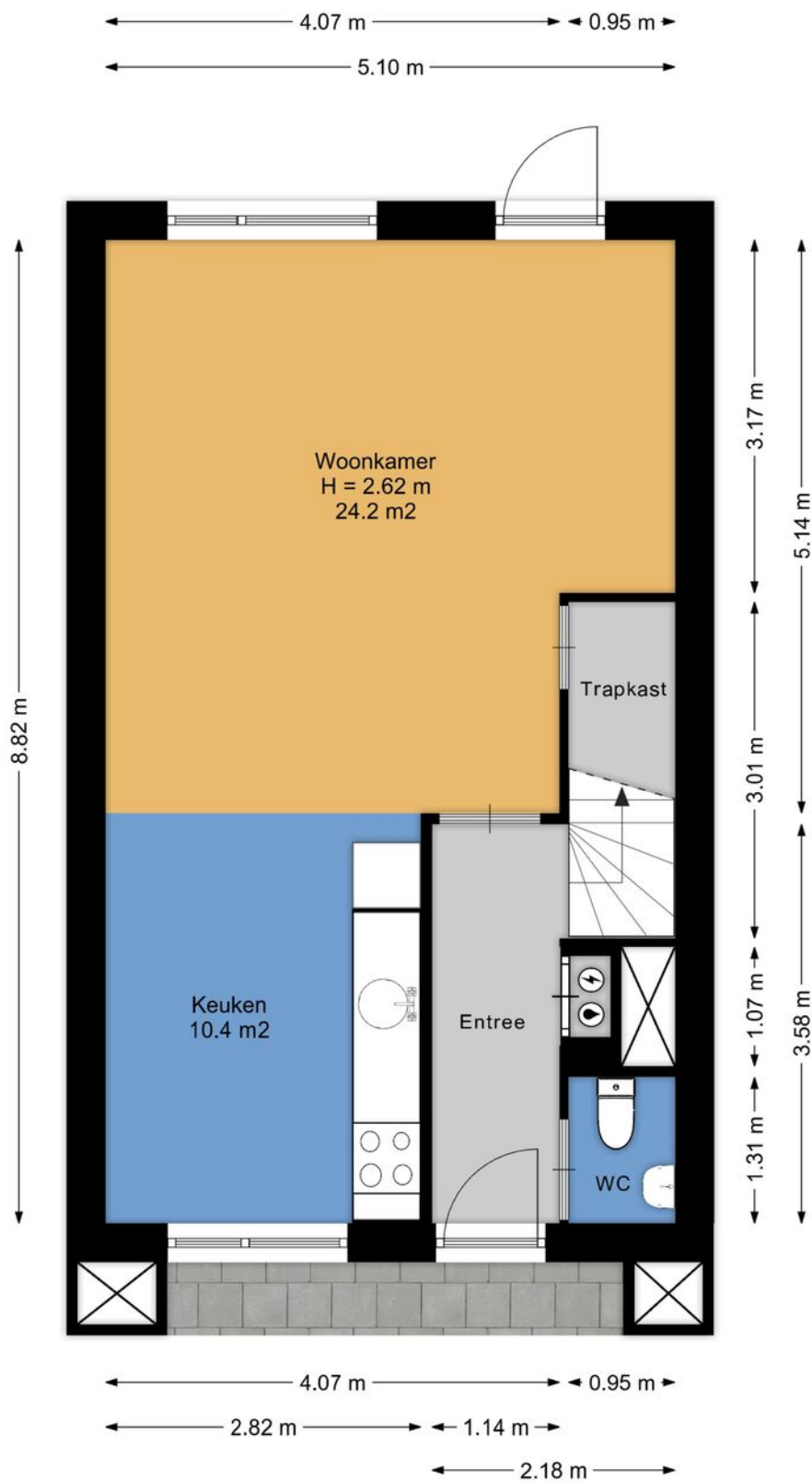


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Deventer</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 959</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 februari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

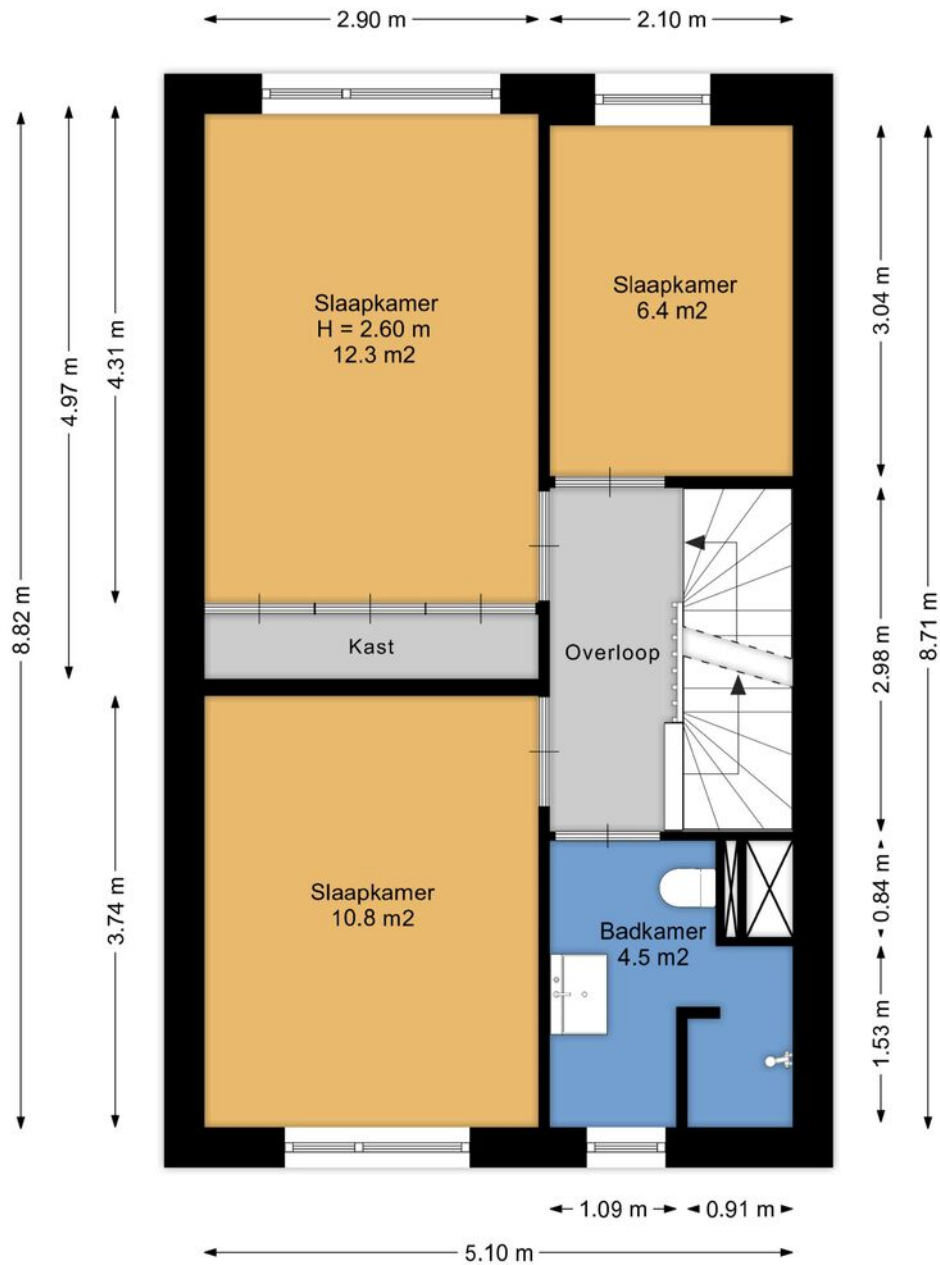
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

# Tekeningen



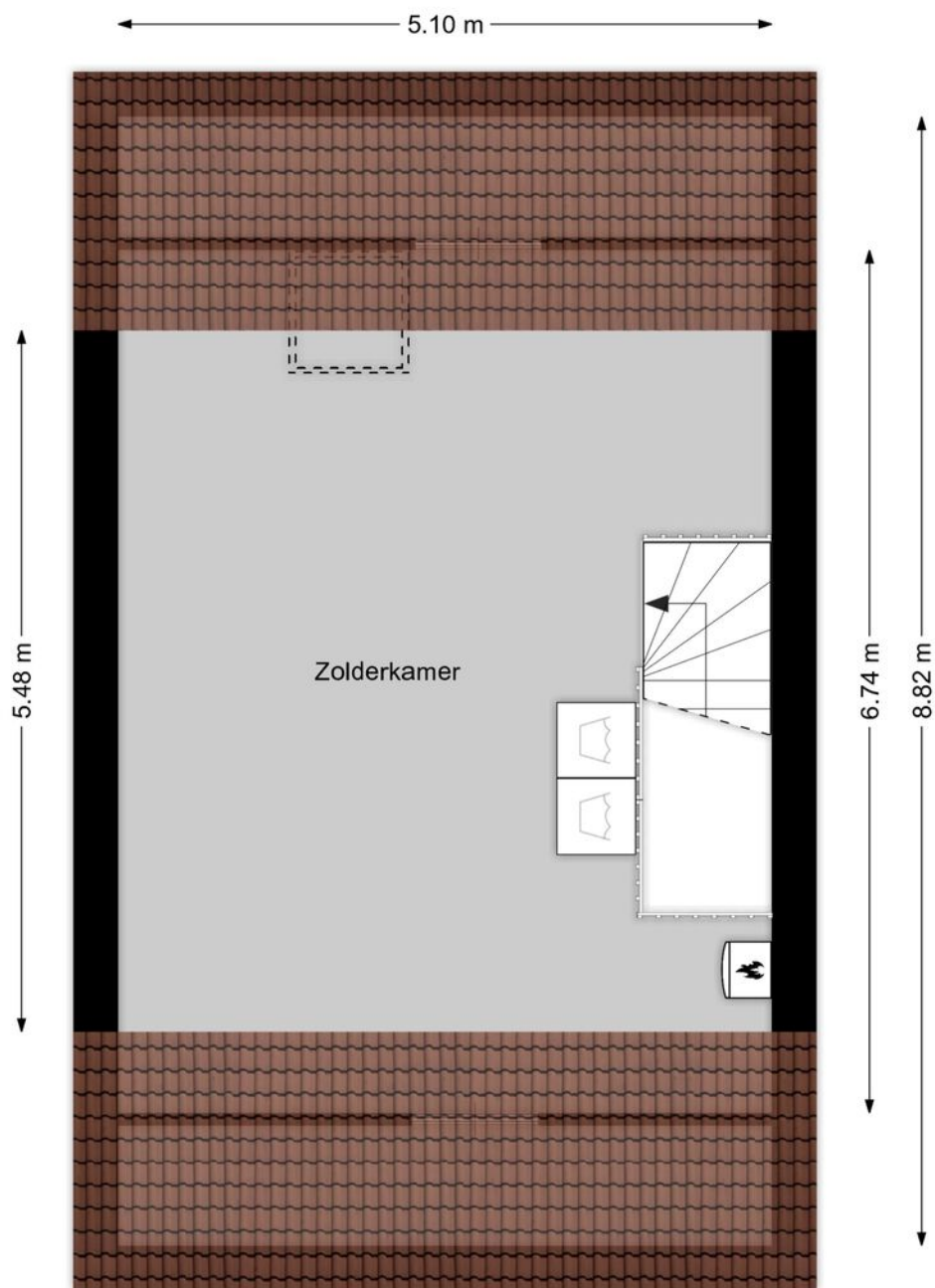
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Tekeningen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)

# Tekeningen

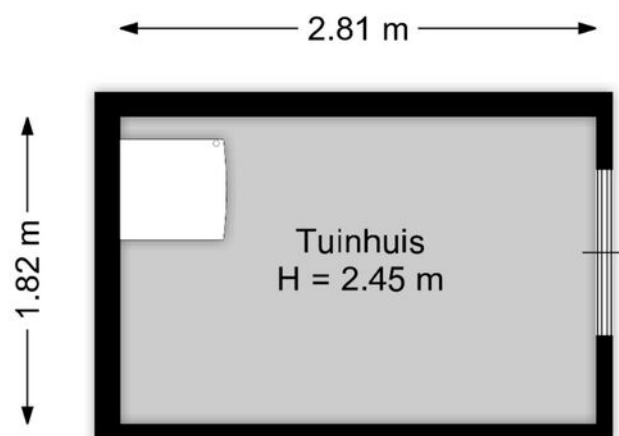


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



# Tekeningen

---



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



# Energie label woning

Douwelerwetering 1 D

7417TR Deventer

BAG-ID: 0150010000049525

Veel besparingsmogelijkheden



# Energie label A

Registratienummer 175570620

Datum van registratie 29-11-2020

Geldig tot 29-11-2030

Weinig besparingsmogelijkheden

## Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	2006 t/m 2013
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m <sup>2</sup>
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruiimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie



## Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Martin Peters  
Examnummer 56810  
KvK nummer 69585458

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

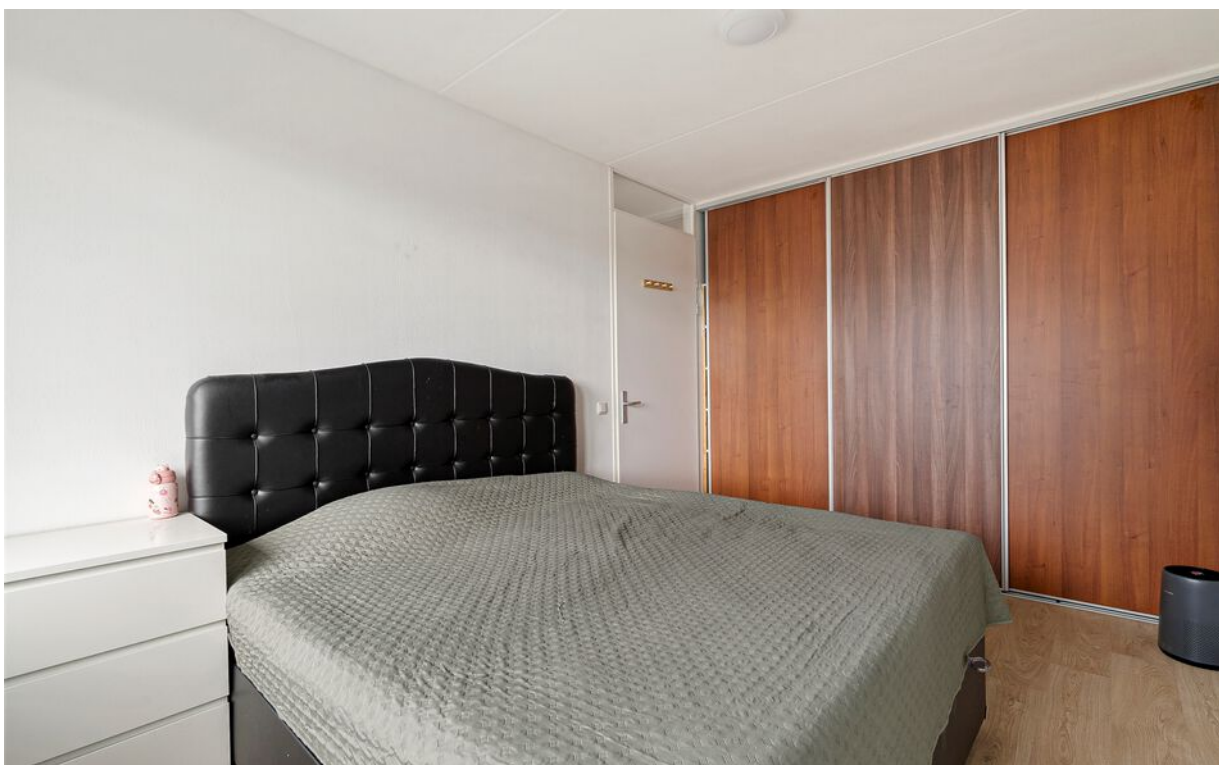
# Foto's

---



# 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. 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

# Kera Makelaars

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