



ROELOFSBELDSTRAAT 48 DEVENTER

Vraagprijs € 592.500 K.K.

VOORWOORD

Bedankt voor uw interesse in deze woning. In deze brochure treft u de meest relevante informatie aan over de woning alsmede over de omgeving. Het is natuurlijk zo dat de bezichtiging voor u het beste inzicht geeft in alle aspecten die deze woning u te bieden heeft maar ik hoop u op deze wijze een goede indruk van de woning te geven.

Met vriendelijke groet namens DW Makelaardij,

Dirk Woesthoff - RMT Wonen

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld zijn er geen rechten aan te ontleen.

KENMERKEN

ADRES

Roelofsbeldstraat 48
7413 RV
Deventer

WOONOPPERVLAKTE

162m²

PERCEELOPPERVLAKTE

263m²

INHOUD WONING

574m³

BOUWJAAR WONING

2006



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 592.500,- k.k.
Verwarming	€ 240,-
Water	€ 30,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, herenhuis, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2006
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	263 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	162 m ²
Inhoud	574 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan bosrand Aan rustige weg
---------	--------------------------------

Tuin

KENMERKEN

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord-oost
Heeft een achterom	Ja
Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

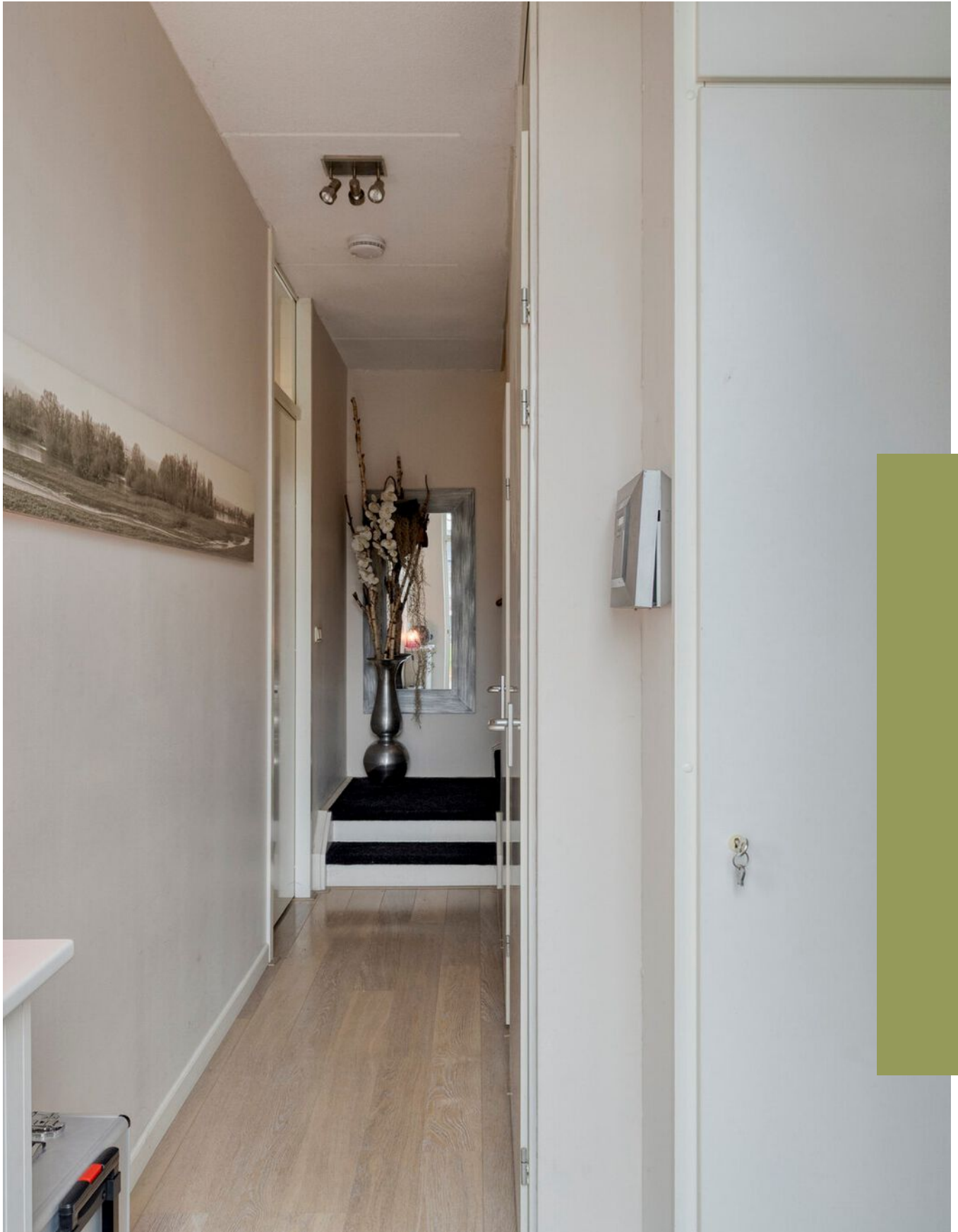
CV ketel	Intergas 35 Extreme
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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



“Kom binnenkijken!”



Omschrijving

Unieke kans vrije ligging aan doodlopende straat grenzend aan park 'Het Nieuwe Plantsoen'

Stap uw voordeur uit en loop zo park 'Het Nieuwe Plantsoen' in. Aan het eind van de doodlopende Roelofsbeeldstraat ligt dit royale geïnspireerde herenhoekhuis. Instapklaar, met veel privacy, een rustige ligging en een ruim woonoppervlak, maakt deze woning tot een unieke mogelijkheid in deze straat. Daarnaast is de woning voorzien van zonnepanelen, volledig geïsoleerd, uitgerust met airco en beschikt daarmee over energielabel A.

De straat heeft een centrale ligging in Deventer, met alle voorzieningen in de nabijheid. Aan de voorzijde ligt een grasveld met tafeltennistafel, een speeltuin en op loopafstand bevindt zich ook een pannakooi. Kortom: een ideale woonwijk voor kinderen. Daarnaast ligt de woning direct aan 'Het Nieuwe Plantsoen', een groen stadspark dat stamt uit het begin van de 20e eeuw. Ontworpen door landschapsarchitect Leonard Springer (ook een bekende straatnaam in de Vijfhoek), herbergt het park een 48 meter hoge neorenaissance-watertoren uit 1893. Verder vindt u er een speelplek, meerdere kolken en een hertenkamp.

Parkeer uw auto direct voor de woning op twee eigen parkeerplaatsen. De woningen hebben een verhoogde ligging, waardoor u via een klein opstapje bij de voordeur en een zonnig zithoekje op het zuidwesten komt. U betreedt de woning in een ruime hal met meterkast, toilet met fontein, trapkast, trapopgang naar de eerste verdieping en doorgang naar de woonkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een gezellige zithoek met ruime raampartijen en vrij uitzicht over het grasveld. Deze loopt naadloos over in de lichte open keuken. De ruime keuken is voorzien van een gasfornuis, afzuigkap, koelkast, combi-oven en vaatwasser. Daarnaast beschikt de keuken over een royaal eiland met massief blad, met veel werkruimte en zitgelegenheid. De woonkamer/keuken is voorzien van airco voor extra comfort. Vanuit de keuken heeft u een fantastisch uitzicht op het plantsoen.





Op de eerste verdieping vindt u een ruime overloop met daaraan drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde liggen twee passende slaapkamers. De derde slaapkamer, de masterbedroom, ligt aan de voorzijde en is royaal (3,13 m x 5,78 m) en licht, en voorzien van airco. De badkamer beschikt over een wastafelmeubel, toilet, ligbad, inloofdouche en designradiator.

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping met een zeer ruime overloop. Hier bevinden zich de cv-opstelling, mechanische ventilatie, wasmachineaansluiting en voldoende bergruimte achter de knieschotten. Daarnaast is er op deze verdieping een vierde ruime slaapkamer, eveneens met grote raampartijen en airco. Dankzij het fantastische uitzicht is dit ook een ideale werk- of studeerkamer.

De ruime achtertuin ligt op het noordoosten en is voorzien van een vijver (vissen ter overname), overkapping en praktische houten berging. Gedurende de dag kunt u op meerdere plekken genieten van de zon en rust. De ligging is uniek: de linkerkant grenst direct aan park 'Het Nieuwe Plantsoen', waardoor u veel privacy heeft. De achtertuin is tevens bereikbaar via de zijkant met een eigen poort.

Deventer is een prachtige Hanzestad aan de IJssel. Met een historisch en authentiek stadscentrum met gezellige kroegjes en restaurants is de binnenstad de perfecte plek voor een avondje uit. Daarnaast kunt u met mooi weer genieten van de IJssel en haar prachtige uiterwaarden. De stad ligt zeer centraal, met uitvalswegen via de A1 richting Almelo en Apeldoorn, met een directe verbinding naar de Randstad. Ook reizen met de trein gaat gemakkelijk: binnen 1 uur en 20 minuten bent u op Schiphol.

Kenmerken:

- Herenhoekhuis
- Woonoppervlak: 162 m²
- Externe bergruimte: 8 m²
- Perceel: 263 m²
- Energielabel A, zonnepanelen, airco's
- Ligging in doodlopende, kindvriendelijke straat
- Nabij alle voorzieningen en naast park 'Het Nieuwe Plantsoen'

Wonen op deze plek is een voorrecht dat niet vaak wordt aangeboden. Met 'Het Nieuwe Plantsoen' letterlijk naast de deur, een royale hoekwoning met vier slaapkamers en energielabel A, twee eigen parkeerplaatsen en een rustige kindvriendelijke straat, biedt deze woning alles wat u zoekt. Privacy, ruimte, groen en modern wooncomfort komen hier samen. De laatste verkoop in deze straat dateert van jaren geleden, een duidelijk teken van hoe geliefd deze plek is. Dit is uw moment toe te slaan. Wacht niet, zulke kansen zijn zeldzaam.





























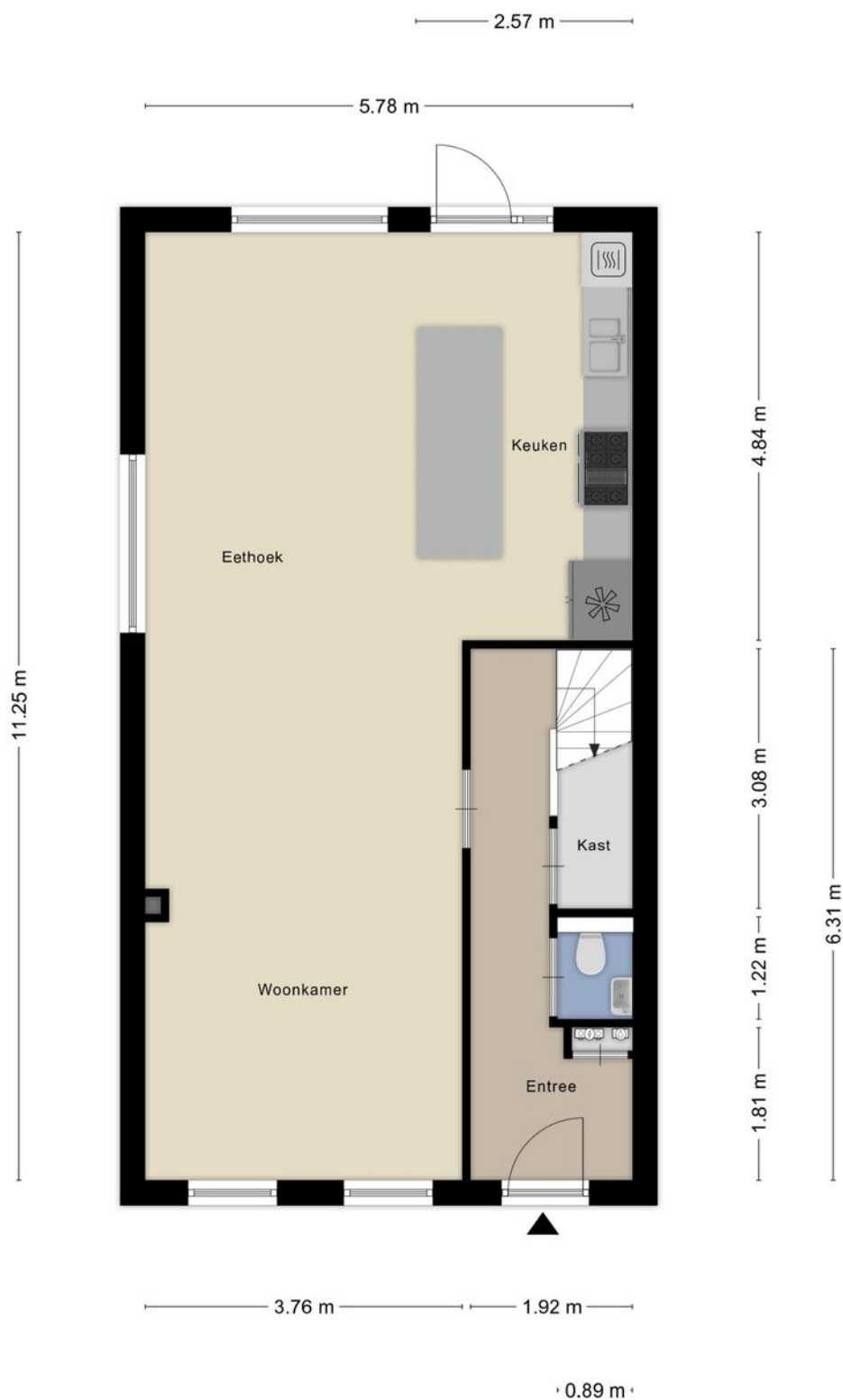






Plattegrond

Ontdek de begane grond



Plattegrond

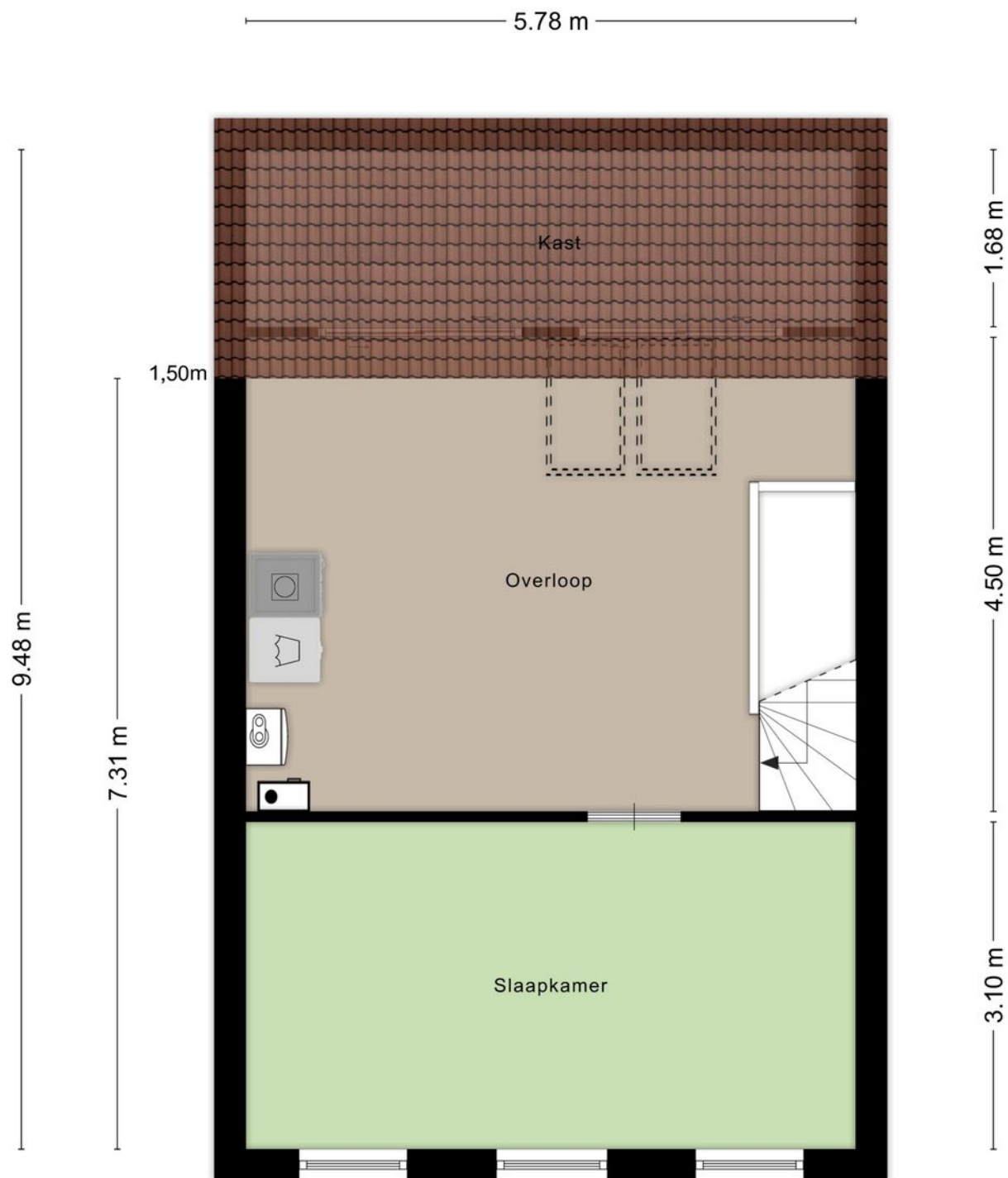
Ontdek de eerste verdieping



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

Plattegrond

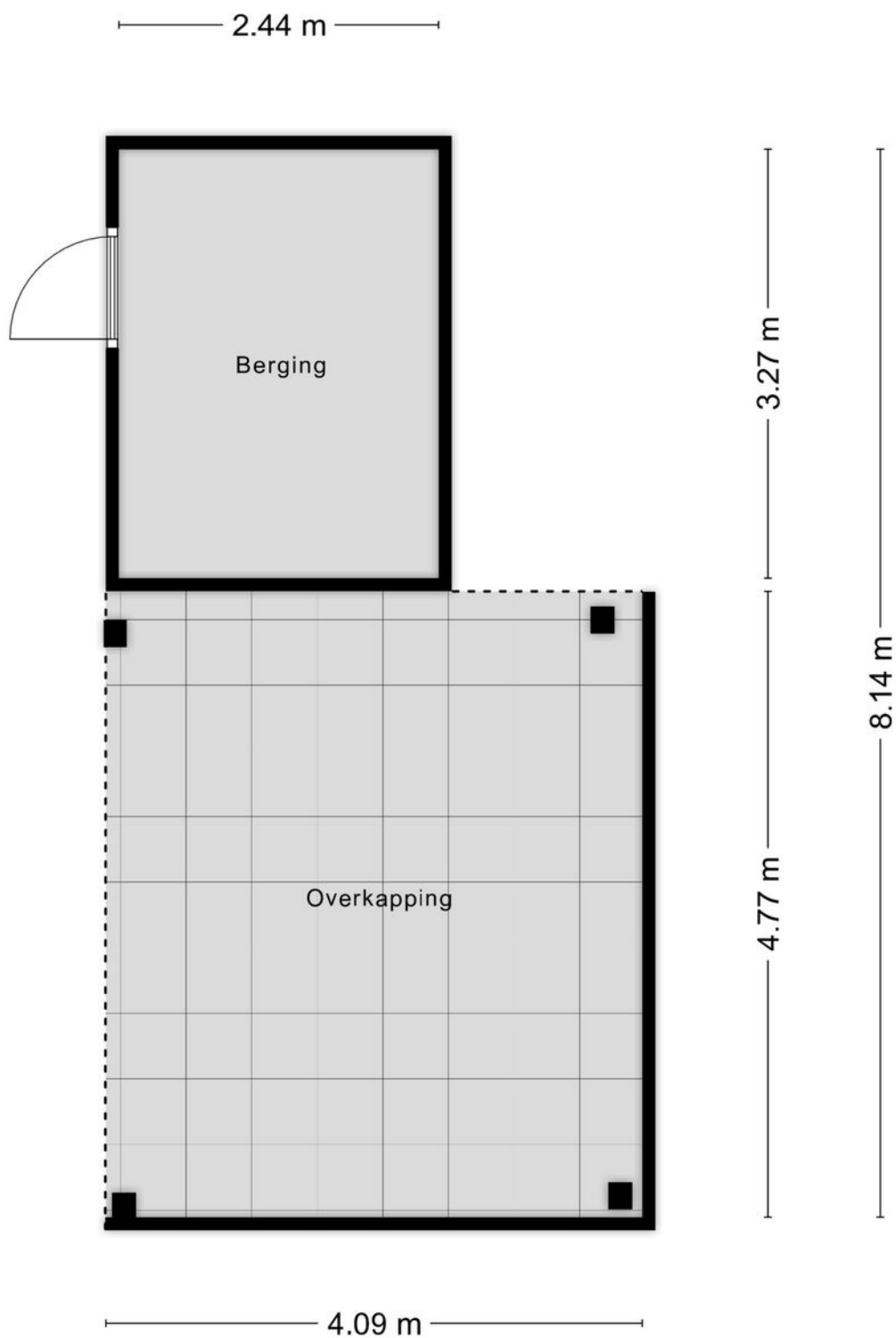
Ontdek de tweede verdieping



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

Plattegrond

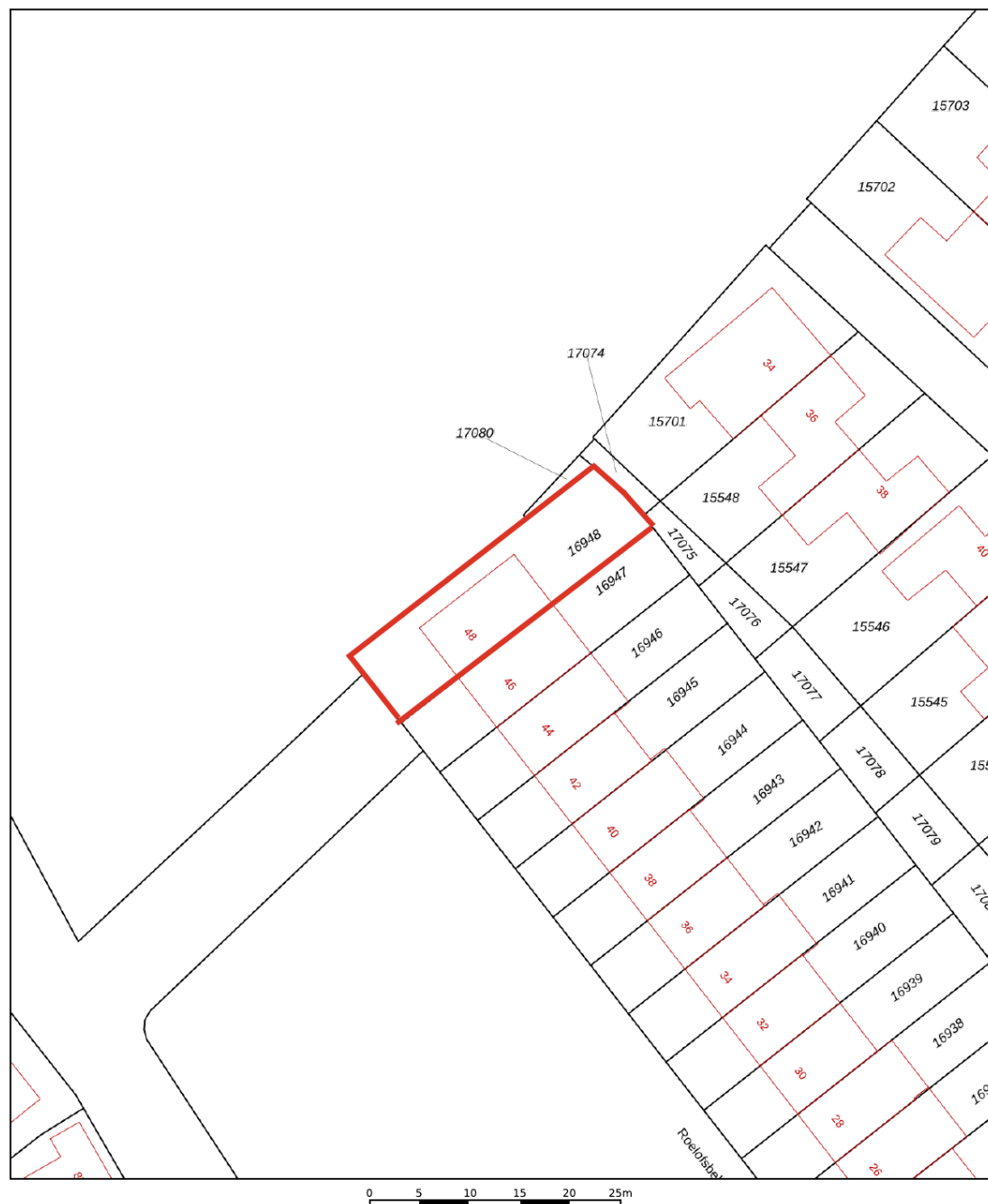
Ontdek de berging met overkapping



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: DWM



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

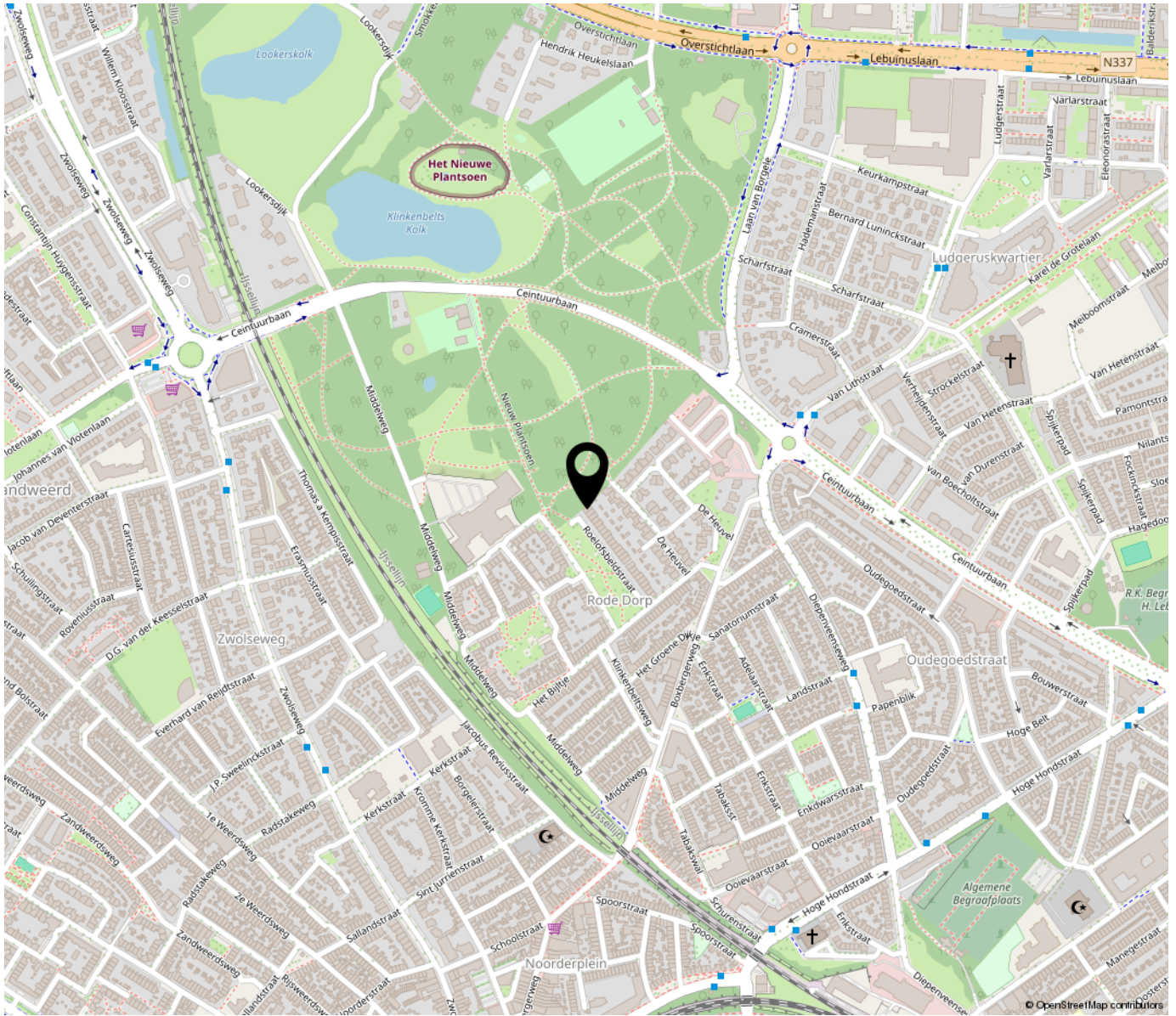
— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Deventer
Sectie	B
Perceel	16948

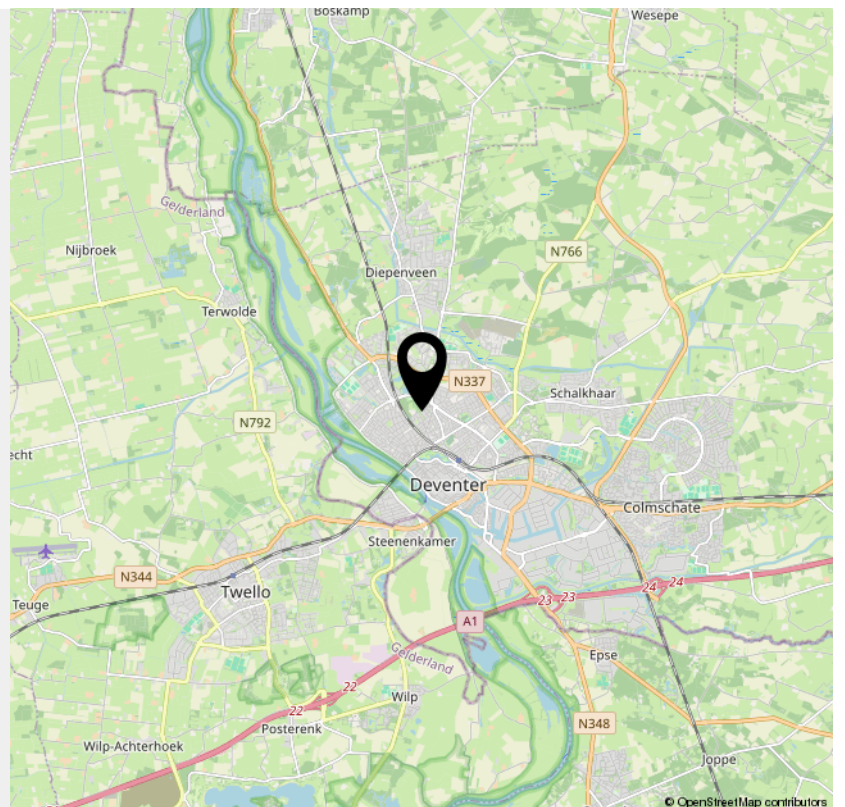
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



“Woont u binnenkort op deze locatie?”

De straat heeft een centrale ligging in Deventer, met alle voorzieningen in de nabijheid. Aan de voorzijde ligt een grasveld met tafeltennistafel, een speeltuin en op loopafstand bevindt zich ook een pannakooi. Kortom: een ideale woonwijk voor kinderen. Daarnaast ligt de woning direct aan ‘Het Nieuwe Plantsoen’, een groen stadspark dat stamt uit het begin van de 20e eeuw. Ontworpen door landschapsarchitect Leonard Springer (ook een bekende straatnaam in de Vijfhoek), herbergt het park een 48 meter hoge neorenaissance-watertoren





DW MAKELAARDIJ

Uw makelaar

Vindt u droomhuis!

Wat doen wij?

- Verkoop
- Aankoop
- Taxatie
- Verhuur

Bent u op zoek naar een nieuwe woning of wilt u graag eens kijken wat de mogelijkheden zijn voor de verkoop van uw eigen woning?

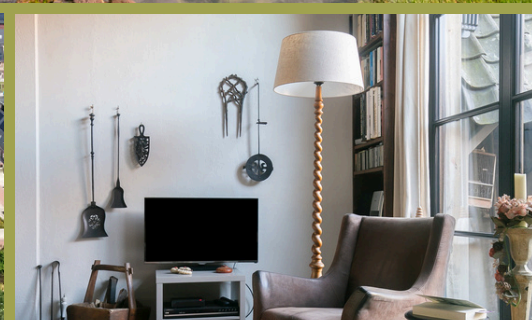
contact

📞 0570 523134

🌐 www.dwmakelaardij.nl

📍 Enkweg 1, 8131 VD WIJHE





Onderzoeks- en meldingsplicht

Als u een huis kopen gaat, wilt u als koper er zeker van zijn dat alles in het huis in goede staat verkeerd. Een bezichtiging is veel meer dan 'even kijken' in een leuk huis. Zowel de koper als de verkoper hebben plichten tegenover elkaar.

De verkoper is verplicht u te informeren over zaken die van belang kunnen zijn, dit heet de mededelingsplicht (Artikel 7:17 lid 1 BW). Verkoper geeft in de ingevulde vragenlijst vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. De vragenlijsten zijn in de meest zorgvuldige vorm samengesteld door de verkoper. Hierin worden vragen besproken die betrekking hebben op de onderhoudssituatie van de woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de vraag er of sprake is geweest van een lekkage danwel bouwkundig gebrek. Lees daarom goed de ingevulde vragenlijsten door als koper. De mededelingsplicht gaat echter niet verder dan dat verkoper over de woning bekend is.

Gebreken die zichtbaar zijn vallen niet onder de mededelingsplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u onderzoek instelt naar zichtbare gebreken. Dit heet de onderzoeksplicht (Artikel 7:17 BW). Bijvoorbeeld als het gaat om kozijnen die zichtbaar verrot zijn, of scheuren in muren. De verkoper hoeft u daar niet uitdrukkelijk op te wijzen.

Bijzondere rechten en plichten

De onderzoeksplicht geldt niet alleen voor de gebreken aan een woning, maar ook voor de juridische aspecten. Een goed voorbeeld van juridische aspecten of ook wel bijzondere rechten en plichten zijn bijvoorbeeld een recht van overpad, recht van opstal of hoe hoog de heg aan de voorzijde mag zijn. Daarnaast kunnen er ook zakelijke rechten berusten op een deel van het perceel. Dit is vaak ten behoeve van de gemeente of bepaalde nutsbedrijven.

Wilt u weten welke bijzondere rechten en plichten op de woning rusten? Lees dan altijd het eigendomsbewijs (akte van levering) goed door. Als u er zelf niet uitkomt, vraag dan een makelaar of hij/zij u kan informeren over de bijzondere rechten en plichten die rusten op de woning.

Koopovereenkomst

U bent samen met de verkoper op een geschikte prijs uitgekomen, mogelijk met ontbindende voorwaarden. Nu jullie het eens zijn over de koop, is het tijd om een koopovereenkomst op te stellen die je daarna gezamenlijk ondertekent. Een goede koopovereenkomst beschermt zowel koper als verkoper en voorkomt misverstanden. De makelaar stelt de koopovereenkomst op en neemt gemaakte afspraken op in de koopovereenkomst. Daarna zal de makelaar een "concept" sturen waarbij het belangrijk is om de controleren of alles volgens afspraak is opgenomen in de koopovereenkomst. Ook worden de nodige bijlagen zoals de eigendomsinformatie, akte van levering en lijst van zaken toegevoegd. Bij akkoord van beide partijen zal de koopovereenkomst ondertekend worden en bent u een stap dichterbij uw nieuwe woning.

Ontbinding

Om een koopovereenkomst voor een woning te ontbinden, moet u dit schriftelijk laten weten aan de verkopende partij. In de koopovereenkomst kunt u ontbindende voorwaarden laten opnemen, zoals een financieringsvoorbehoud of voorbehoud van verkoop van je eigen woning. Als u de koopovereenkomst wilt ontbinden, moet u één aanvraag en afwijzing van de geldverstrekker overhandigen aan de verkopende partij. Dit doet u door een aangetekende schriftelijke mededeling te versturen naar de notaris en de verkopend makelaar. Als u geen ontbindende voorwaarden hebt afgesproken, bent u meestal verplicht om 10% van de koopsom te betalen.

Financiering en bankgarantie

U heeft de koopovereenkomst ondertekend, maar dan bent u er nog lang niet. Meer dan de helft van alle woningen in Nederland hebben een hypotheekrecht op de woning. Vaak weet u vooraf al wat de mogelijkheden zijn en welk deel u moet financieren. In de koopovereenkomst wordt dan ook de termijn voor de financiering opgenomen. Gemiddeld is dit 6 weken maar in principe mogen dit er ook meer zijn. Als u binnen de bepaalde termijn geen financiering hebt, kunt u de woning ontbinden onder specifieke voorwaarden zoals vermeld in "ontbinding". Als alles geregeld is, wordt de koop onvoorwaardelijk. Daarna dient u voor de zekerheid van de koop een koopsom van 10% van het aankoopbedrag te storten op de rekening van de gekozen notaris. Als u de bankgarantie gestort heeft kunt u toeleven naar de levering en is alles geregeld.

Bedenktijd

Nadat de koop is gesloten, heeft de koper drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kan de koper de koopovereenkomst ontbinden. Zo kan hij een overhaaste koopbeslissing herstellen. De termijn begint te lopen om 00.00 uur de dag nadat koper een exemplaar van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Minimaal twee van de drie dagen moeten niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Eindigt de drie dagen bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, dan wordt de bedenktijd verlengd tot en met de eerstvolgende dag die dat niet is. De verkoper heeft geen bedenktijd.



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

DW Makelaardij
Enkweg 1
8131 VD

+31 570 523 134
dwmakelaardij.nl
info@dwmakelaardij.nl

