



CARTESIUSSTRAAT 49 DEVENTER

Vraagprijs € 399.000 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

Cartesiusstraat 49
7412 EN
Deventer

WOONOPPERVLAKTE

94m²

PERCELOPPERVLAKTE

144m²

INHOUD WONING

334m³

BOUWJAAR WONING

1941



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 399.000,- k.k.
Verwarming	€ 300,-
Water	€ 28,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, eind woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1941
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Gedeeltelijk dubbel glas Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	144 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	94 m ²
Inhoud	334 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	3 m ²

Indeling

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

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	---------------------------------------

Tuin

Type	Voortuin
------	----------

KENMERKEN

Oriëntering	Noord-oost
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

CV ketel

CV ketel	HRE 28/24 CW4 A
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Eigendom	Lease

Uitrusting

Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

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



“Kom binnenkijken!”



Omschrijving

Jaren '40 eindwoning in een gewilde woonwijk!

Sfeervol, karakteristiek en voorzien van een diepe achtertuin op het noordwesten. Deze knusse maar praktische eindwoning is gelegen op een uitstekende locatie in een gewilde woonwijk. De woning combineert op fraaie wijze authentieke details met hedendaags wooncomfort. Zo zijn onder andere de granito vloer in de hal en de paneeldeuren in de woonkamer behouden gebleven, wat zorgt voor een warme en karaktervolle uitstraling. Daarnaast is de woning op belangrijke punten al gemoderniseerd. De relatief recente badkamer, de dakkapellen aan weerszijden van de tweede verdieping en de nieuwe schutting dragen bij aan het wooncomfort en maken dat de belangrijkste investeringen reeds zijn uitgevoerd.

De woning is gelegen aan een rustige straat in de geliefde woonwijk Zandweerd, een karakteristieke en groene wijk net ten noorden van het centrum van Deventer. Deze gewilde omgeving kenmerkt zich door een prettige woonstructuur met voornamelijk jaren '30 en '40 bebouwing, brede straten en volop groen, wat zorgt voor een aangenaam en ruimtelijk woongevoel. De wijk staat bekend als kindvriendelijk en rustig, met diverse speelvoorzieningen en scholen in de directe nabijheid. Voor de dagelijkse boodschappen en overige voorzieningen zijn meerdere winkels en supermarkten op korte afstand gelegen. Op loop- en fietsafstand bevindt zich de IJssel met haar fraaie uiterwaarden, ideaal voor wandelen, fietsen en recreatie. Tegelijkertijd is de historische binnenstad van Deventer, met haar gezellige pleinen, winkels en restaurants, binnen circa 10 minuten per fiets bereikbaar.

De entree wordt geaccentueerd door een charmante voordeur met glasverdeling in een frisse kleurstelling, wat zorgt voor een uitnodigend geheel. U betreedt de woning via de hal met authentieke granito vloer, een donkerrood beklede trapopgang en toegang tot de eetkamer. De eetkamer is een prettige, lichte ruimte en beschikt over een betegelde schouw (niet in gebruik) en openslaande deuren naar de achtertuin. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer, die is uitgevoerd met een fraaie en-suite indeling met schuifdeuren en vaste kasten. Dit karakteristieke element onderstreept de sfeer van de woning en is met zorg behouden gebleven. In





combinatie met de eigentijdse afwerking ontstaat hier een stijlvolle en praktische leefruimte. Vanuit de eetkamer bereikt u de gesloten keuken, welke is voorzien van een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser en een praktische trapkast. Aansluitend bevindt zich een gang met het toilet, voorzien van fontein.

Aangekomen op de eerste verdieping treft u een ruime overloop met twee slaapkamers. Aan de achterzijde bevindt zich een kleinere slaapkamer, terwijl aan de voorzijde de royale masterbedroom is gesitueerd, voorzien van inbouwkasten. Vanuit de overloop bereikt u tevens een tussenhal met kastenwand en de badkamer. Vindt u de badkamer aan de compacte kant, dan biedt de huidige indeling de mogelijkheid om de tussenhal en het kastenwerk te verwijderen, waardoor de badkamer aanzienlijk kan worden vergroot.

Middels een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Dankzij de dakkapellen aan weerszijden is hier een ruime overloop met een extra slaapkamer gecreëerd. De overloop leent zich uitstekend als werkruimte, met daarnaast een derde slaapkamer of hobbykamer met voldoende bergruimte.

Gelegen op het noordwesten bevindt zich een diepe, groen aangelegde achtertuin. Dankzij de royale diepte zijn er diverse zithoeken te creëren, zowel in zonnige als schaduwrijke plekken. Door deze ligging kunt u bovendien optimaal genieten van de middag- en avondzon. De tuin beschikt verder over een praktische berging, die eenvoudig bereikbaar is via de zij-ingang aan het steegje.

Deventer is zeer gunstig gelegen en uitstekend bereikbaar, zowel met de auto als met het openbaar vervoer. Dankzij de directe aansluiting op de A1 zijn steden als Apeldoorn, Zutphen en Enschede snel en eenvoudig te bereiken. Met het openbaar vervoer beschikt Deventer over een centraal gelegen station, met treinverbindingen richting onder andere Enschede, Zwolle en Apeldoorn.

Kenmerken:

- Eindwoning
- Woonoppervlak: 94 m²
- Externe bergruimte: 3 m²
- Perceel: 144 m²
- Energielabel D
- Relatief nieuwe badkamer
- Ligging op courante locatie in de Zandweerd
- Authentieke jaren '40 elementen en wooncomfort

Deze sfeervolle jaren '40 eindwoning biedt karakter, comfort en een fijne ligging in de geliefde wijk Zandweerd. Met authentieke details, moderne voorzieningen en een diepe achtertuin is dit een ideale gezinswoning. Een unieke kans op een woning met sfeer, ruimte en potentie, op korte afstand van centrum en IJssel. Bent u nieuwsgierig? Neem dan snel contact op!





















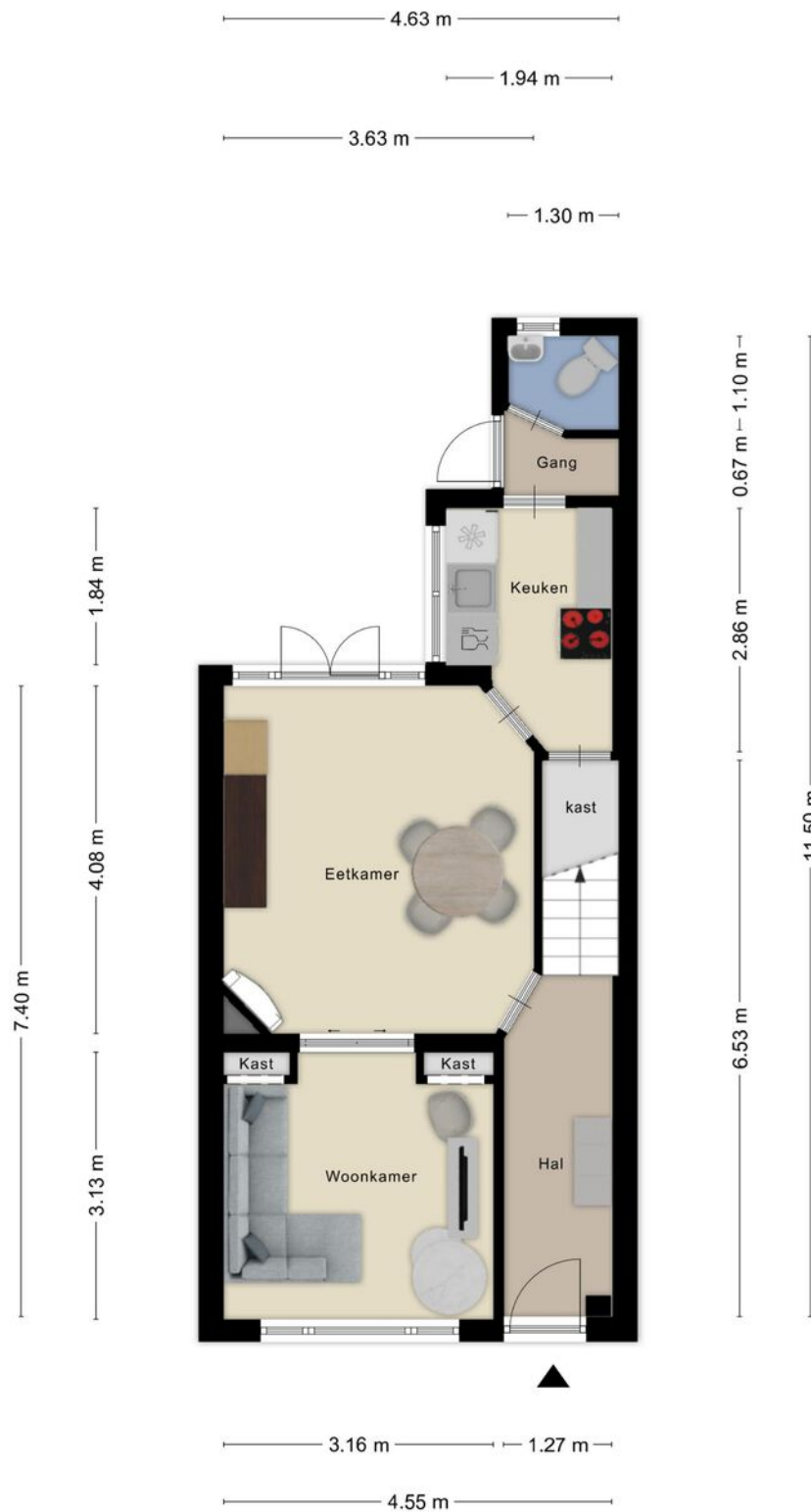






Plattegrond

Ontdek de begane grond



Plattegrond

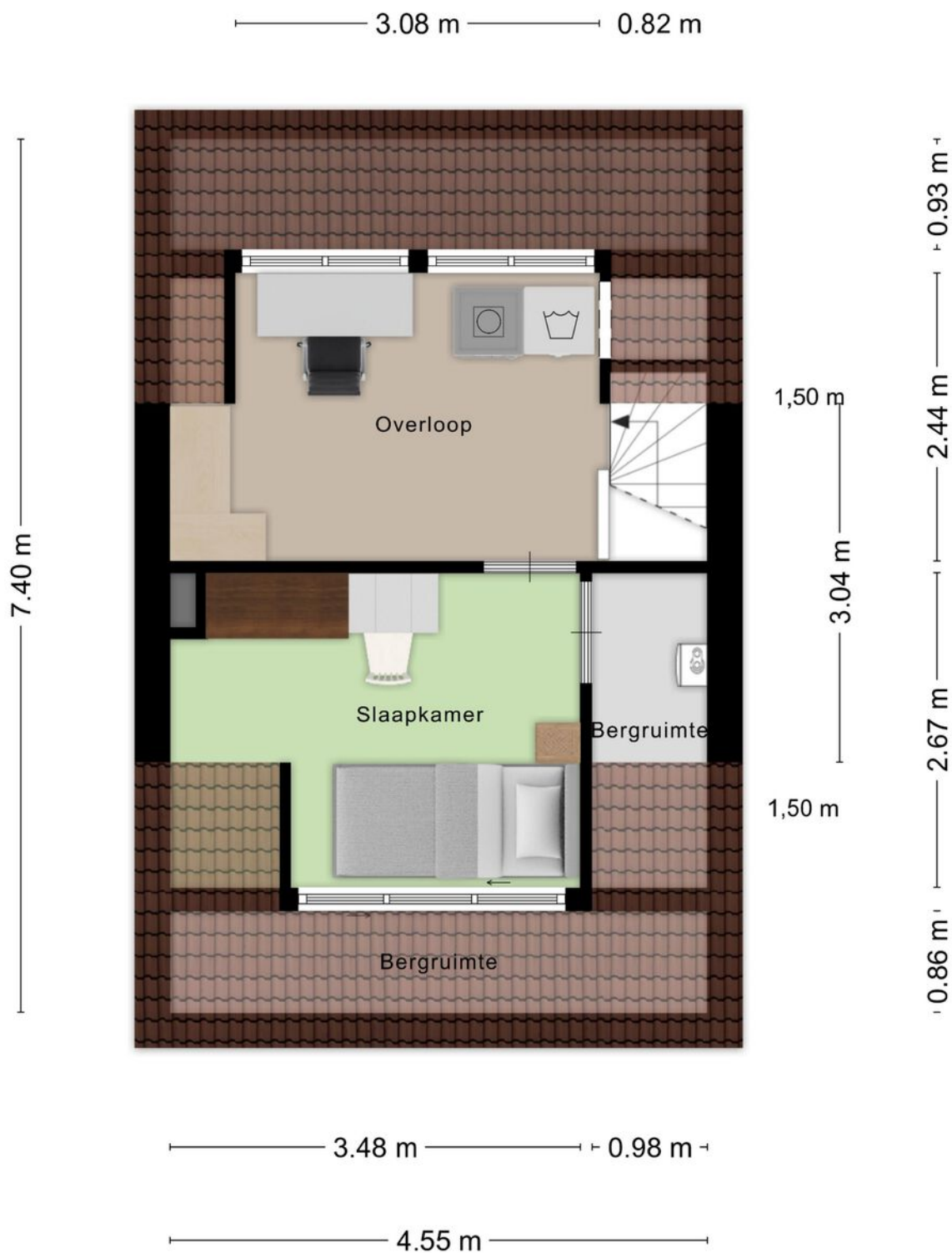
Ontdek de eerste verdieping



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

Plattegrond

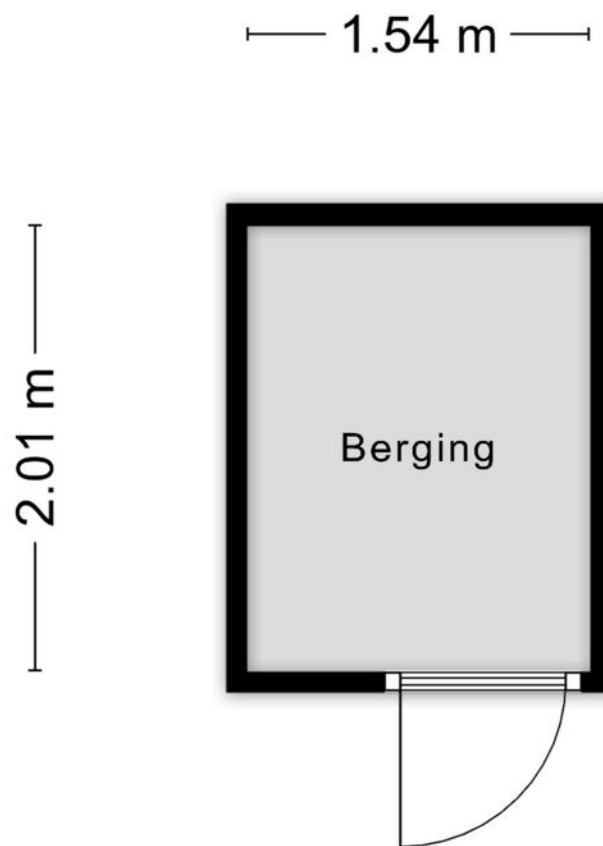
Ontdek de tweede verdieping



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

Plattegrond

Ontdek de berging



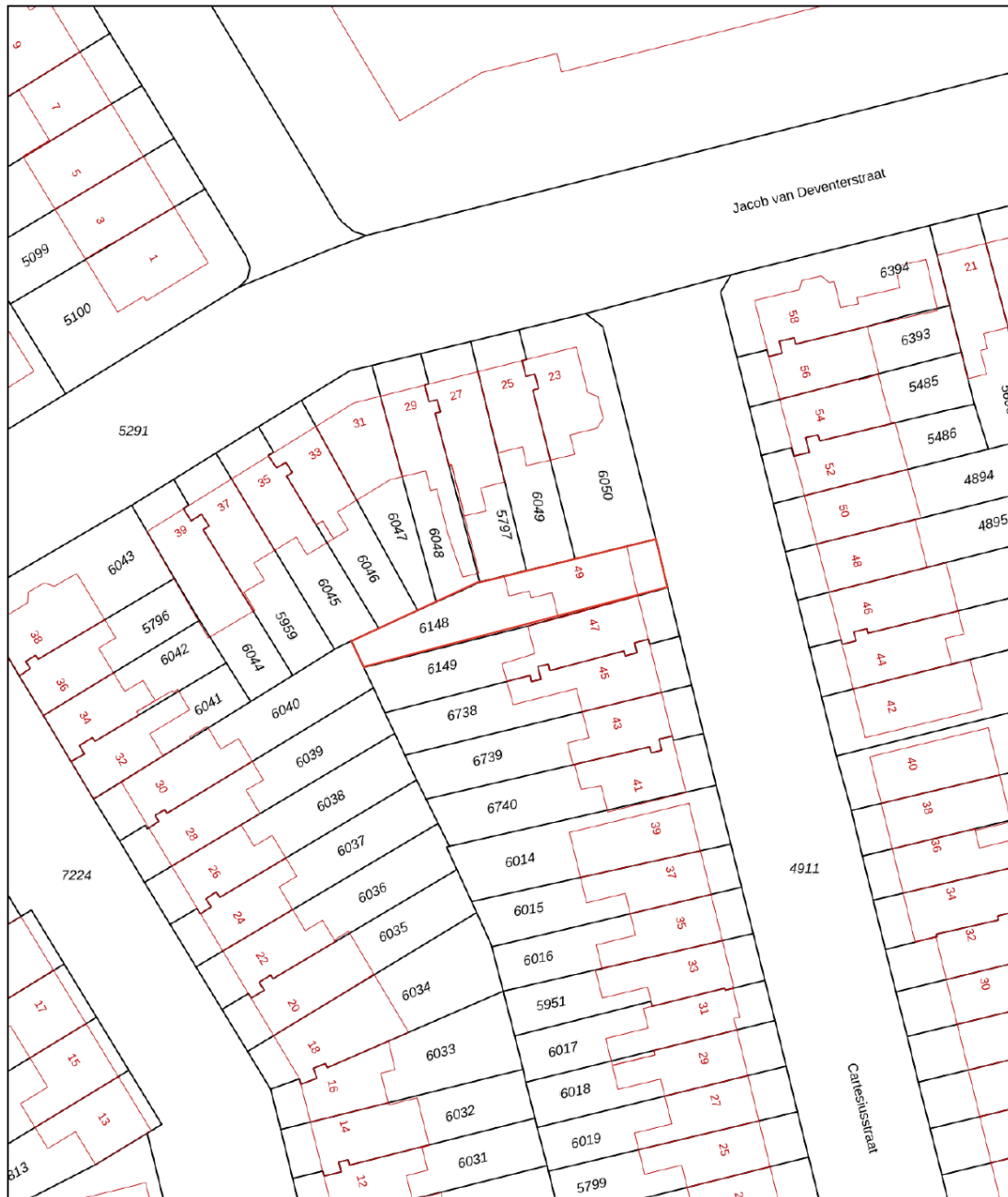
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl


Kadaster

Ontdek het perceel...
van Cartesiusstraat 49

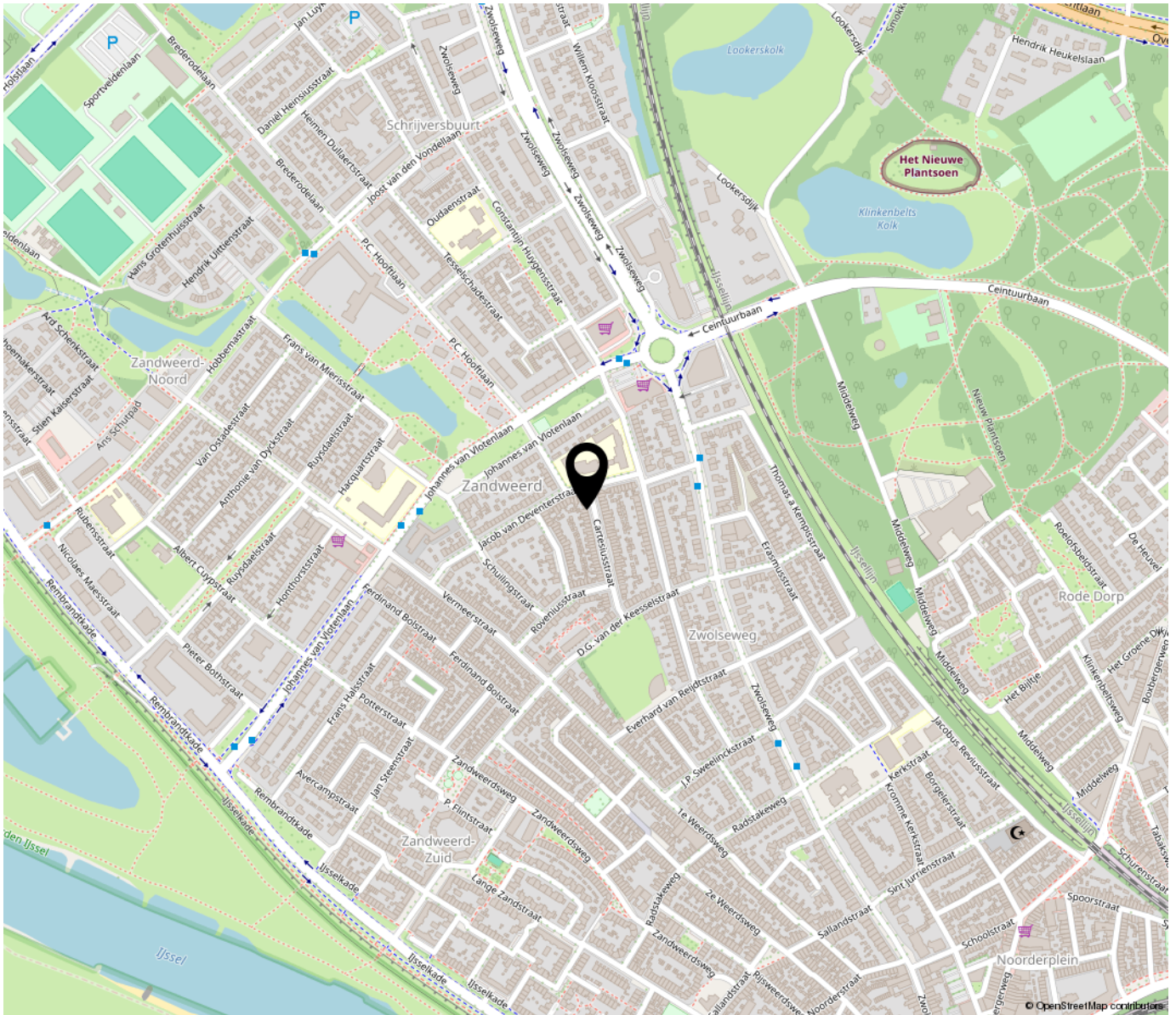
Kadastrale kaart

Uw referentie: DWM



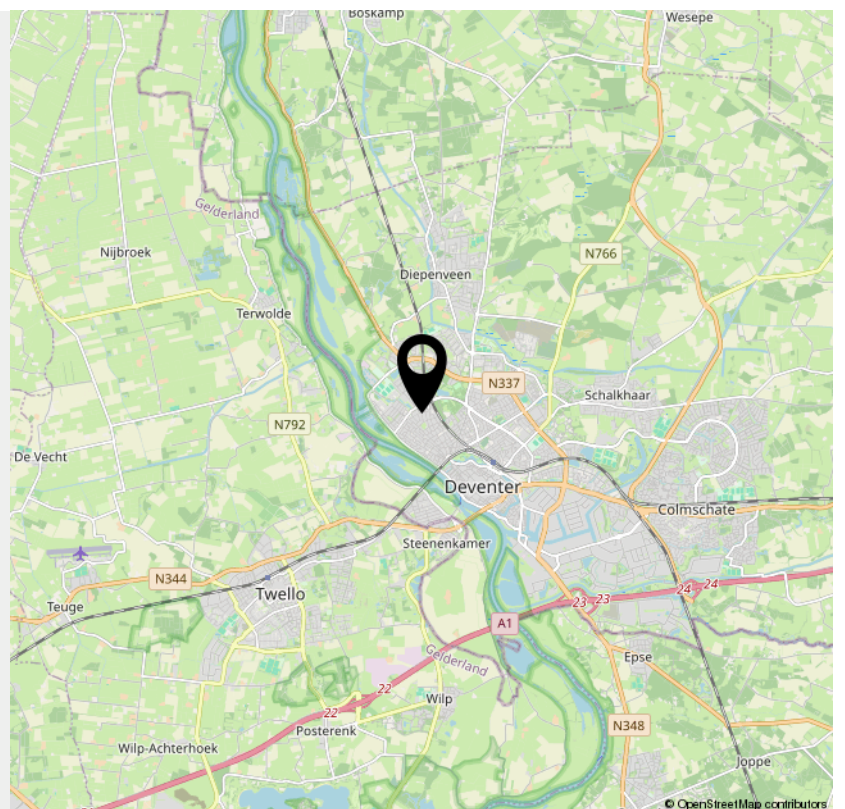
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Deventer	
—	Huisnummer	Sectie A	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6148	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

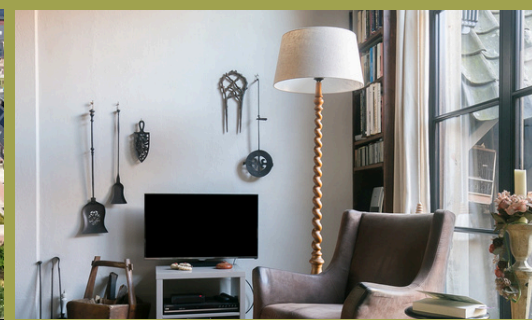
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



“Woont u binnenkort op deze locatie?”

De woning is gelegen aan een rustige straat in de geliefde woonwijk Zandweerd, een karakteristieke en groene wijk net ten noorden van het centrum van Deventer. Deze gewilde omgeving kenmerkt zich door een prettige woonstructuur met voornamelijk jaren '30 en '40 bebouwing, brede straten en volop groen, wat zorgt voor een aangenaam en ruimtelijk woongevoel. De wijk staat bekend als kindvriendelijk en rustig, met diverse speelvoorzieningen en scholen in de directe nabijheid.





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 toelevens naar de levering en is alles geregeld.

Bedenktime

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.





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**



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

