

TE KOOP



Adriaen de Vrieslaan 9, Deventer

Vraagprijs € 1.100.000,- k.k.

Mevrouw De Wit Makelaars
Nieuwe Markt 15
7411 PB Deventer
Nederland

0570 - 784 254
www.mdwmakelaars.nl
info@mdwmakelaars.nl





“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
221 m²

Perceeloppervlakte
845 m²

Inhoud
885 m³

Energie label
A++

> Omschrijving

In de villawijk Graveland, aan de oostzijde van Deventer, staat deze moderne vrijstaande woning op een royaal perceel van 845 m². Het ontwerp van architect Bessels bna uit Twello sluit naadloos aan op de langgerekte kavel, met een indrukwekkende voorgevel van maar liefst 24 meter breed. De horizontale lijnen in het metselwerk benadrukken dit gevoel van lengte. De voorzijde toont zich bewust gesloten met kleine ramen – precies zoals bedoeld. Zodra je echter de entree betreedt, laat je de buitenwereld achter en stap je binnen in een oase van licht, ruimte en privacy.

De entree loopt parallel aan de voorgevel en maakt direct duidelijk dat dit geen doorsnee huis is. Vanuit de royale hal bereik je rechts een comfortabele werkkamer, terwijl links een ruime bijkeuken is gesitueerd met doorloop naar wasruimte en fietsenberging. De architect positioneerde de verkeersruimte en functionele vertrekken slim aan de voorzijde, zodat de volledige tuingevel benut kan worden voor de woonruimtes.

In 2017 vond een ingrijpende verbouwing plaats, opnieuw onder leiding van Bessels. De begane grond werd uitgebreid met een eetkamer, voorzien van een hoog plafond, glasgevels en twee schuifpuien die het kleurrijke tuinontwerp met het interieur verbinden. Het beoogde loftgevoel werd perfect bereikt door de speciaal ontworpen keuken van Roel de Vos. Dit centrale designmeubel, uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur van Gaggenau, SMEG en Quooker, is strak van vorm en toch tijdloos passend in elke woonstijl. Hier is ruimte voor koken, tafelen en genieten van de tuin. Op zomerse dagen schuif je de pui open en loop je zo het terras op voor een aperitief.

De woonkamer is door een subtiele separatiewand verdeeld in twee zones. Centraal ligt de zitkamer, met zicht op de tuin en een sfeervolle houtkachel. Aan de andere zijde ligt de werkhoeek. De werkhoeek is licht en luchtig en beschikt over een brede schuifpui met heerlijk zicht op de tuin en toegang naar het tweede terras. Op de vloer van woon-, eet- en werkgedeelte ligt een robuuste





eiken hoogkantvloer: stijlvol, licht, en onverwoestbaar.

handbereik.

Een trap in de hal leidt naar de verdieping, waar de overloop parallel aan de voorgevel loopt. Hoog geplaatste ramen brengen licht binnen zonder inkijk. Hier bevinden zich vier slaapkamers – waarvan één in gebruik als kleedkamer – en twee badkamers. Alle kamers liggen aan de tuinzijde. De kamers zijn royaal bemeten en door de rechte wanden effectief te benutten. Daarnaast zijn er een bergkast en de technische ruimte met hybride luchtwarmtepomp en warmwatervat. Op gehele bovenverdieping ligt dezelfde eiken hoogkantvloer als op de benedenverdieping.

De woning wordt nog altijd bewoond door de eerste eigenaars, en dat zie je: overal is zorg en aandacht aan besteed. Dankzij de verduurzaming met extra isolatie, warmtepomp en de 18 zonnepanelen, beschikt het huis over energielabel A++, wat zich vertaalt in een bijzonder laag gasverbruik.

De volledige begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming. De gehele zuidzijde van de woning is voorzien van elektrisch bedienbare zonwering. Een alarminstallatie beschermt de woning en is gemakkelijk op afstand bedienbaar. De tuin is ontworpen door een tuinarchitect en bestaat uit smaakvol op elkaar afgestemde borders en een strak gazon. Een automatische beregeningsinstallatie zorgt voor onderhoudsgemak.

Aan de achterzijde grenst de tuin aan de lommerrijke Nieuwe Dijk, een oude landbouwweg die nu dienstdoet als fietspad. Aan de voorkant is ruimte om twee tot drie auto's op eigen terrein te parkeren, inclusief een laadpunt.

De Adriaen de Vrieslaan is een rustige straat met vergelijkbare bebouwing, kenmerkend voor Graveland. De wijk ligt aan de rand van de stad en grenst aan landgoed De Bannink. Voorzieningen als winkels, sportclubs, het ziekenhuis en de aansluiting op de A1 zijn binnen













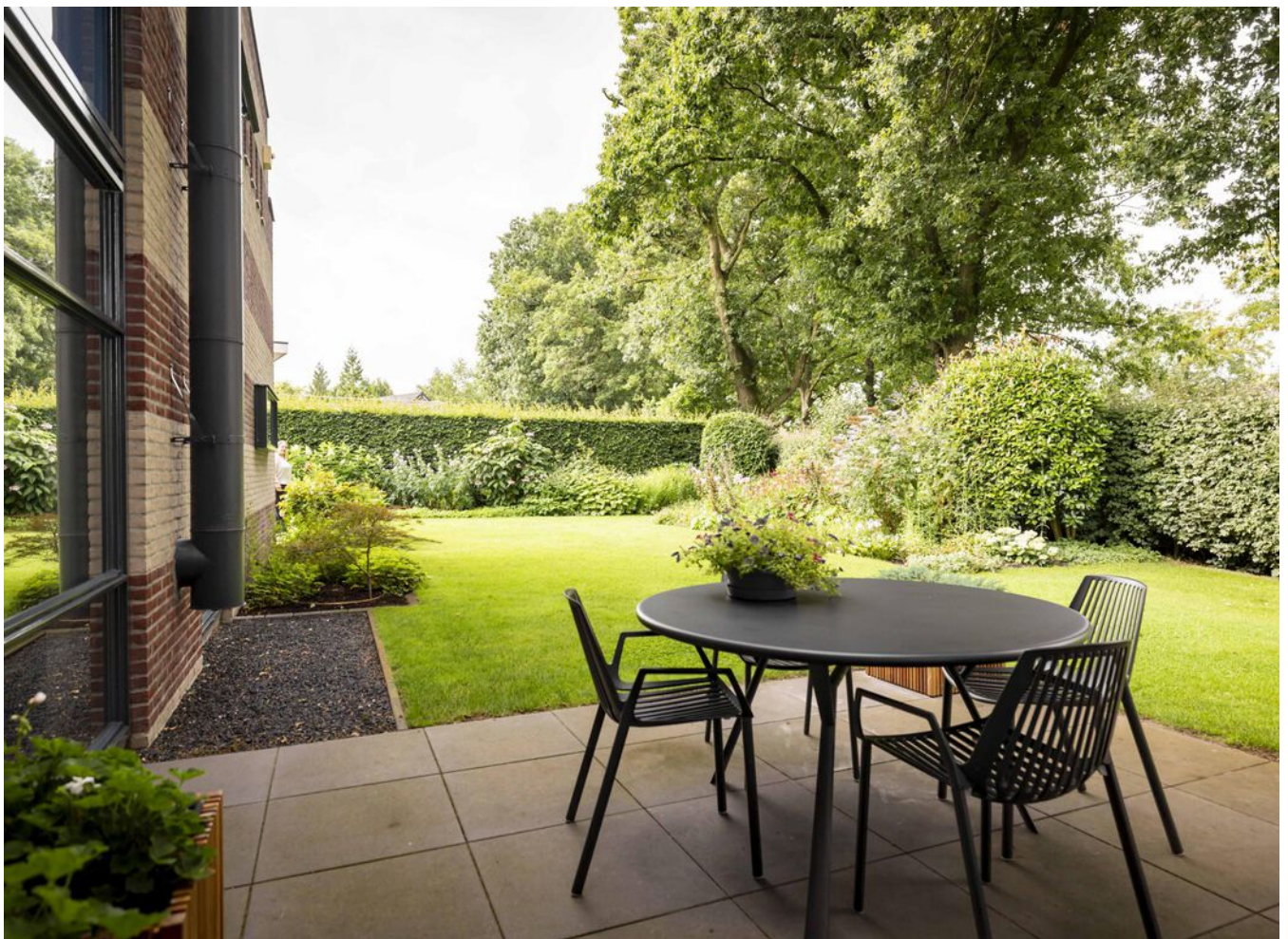












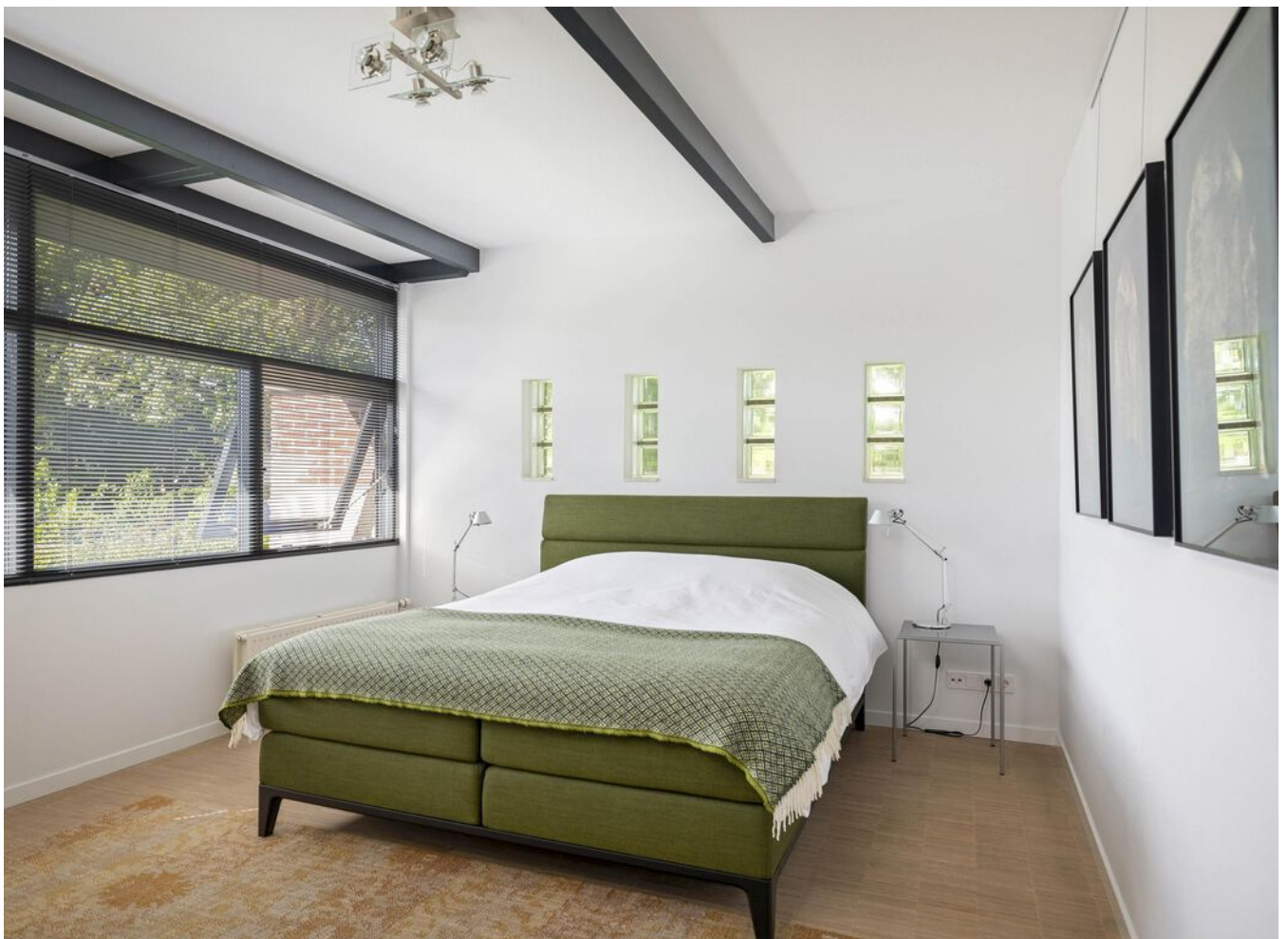








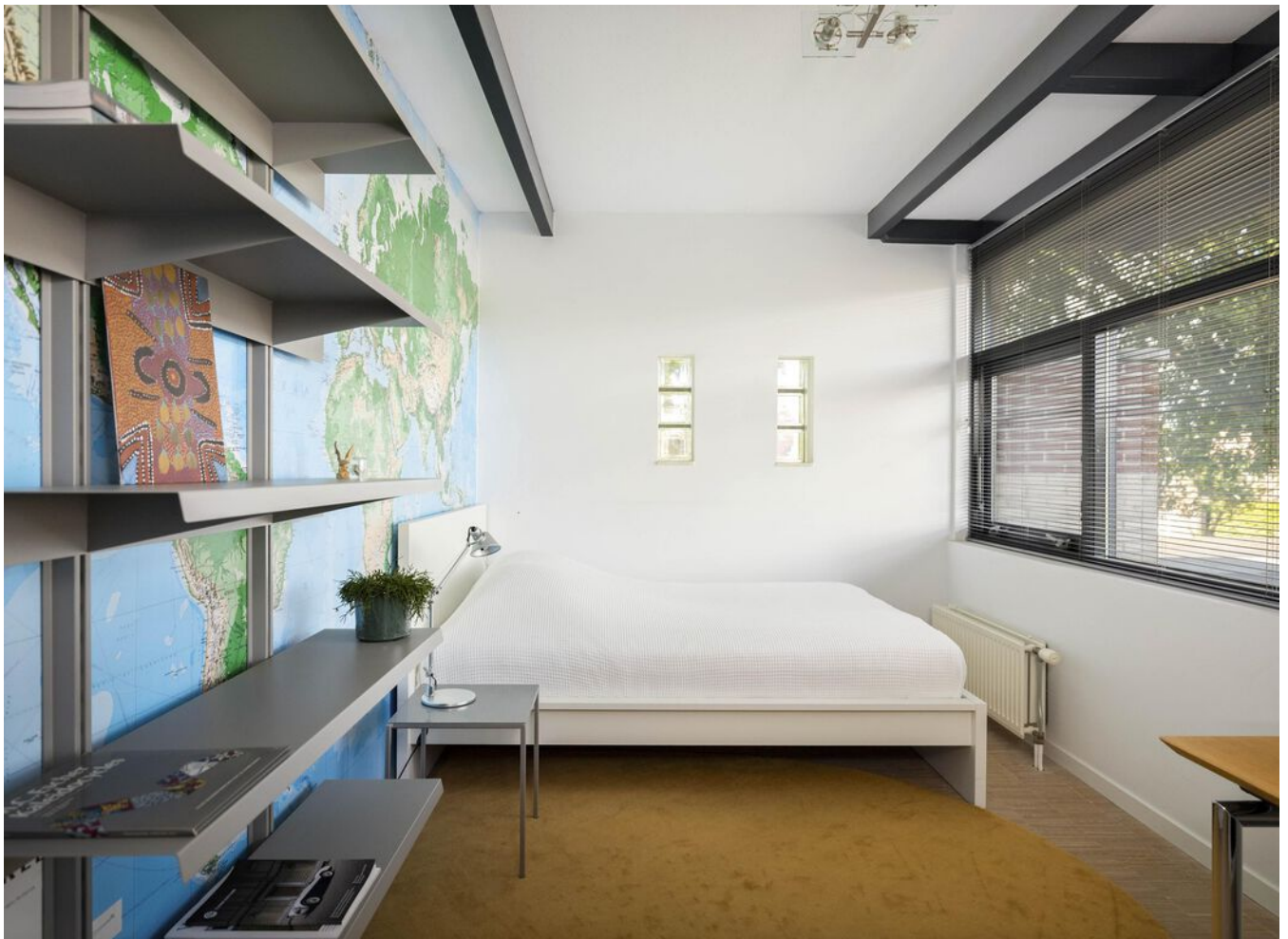


















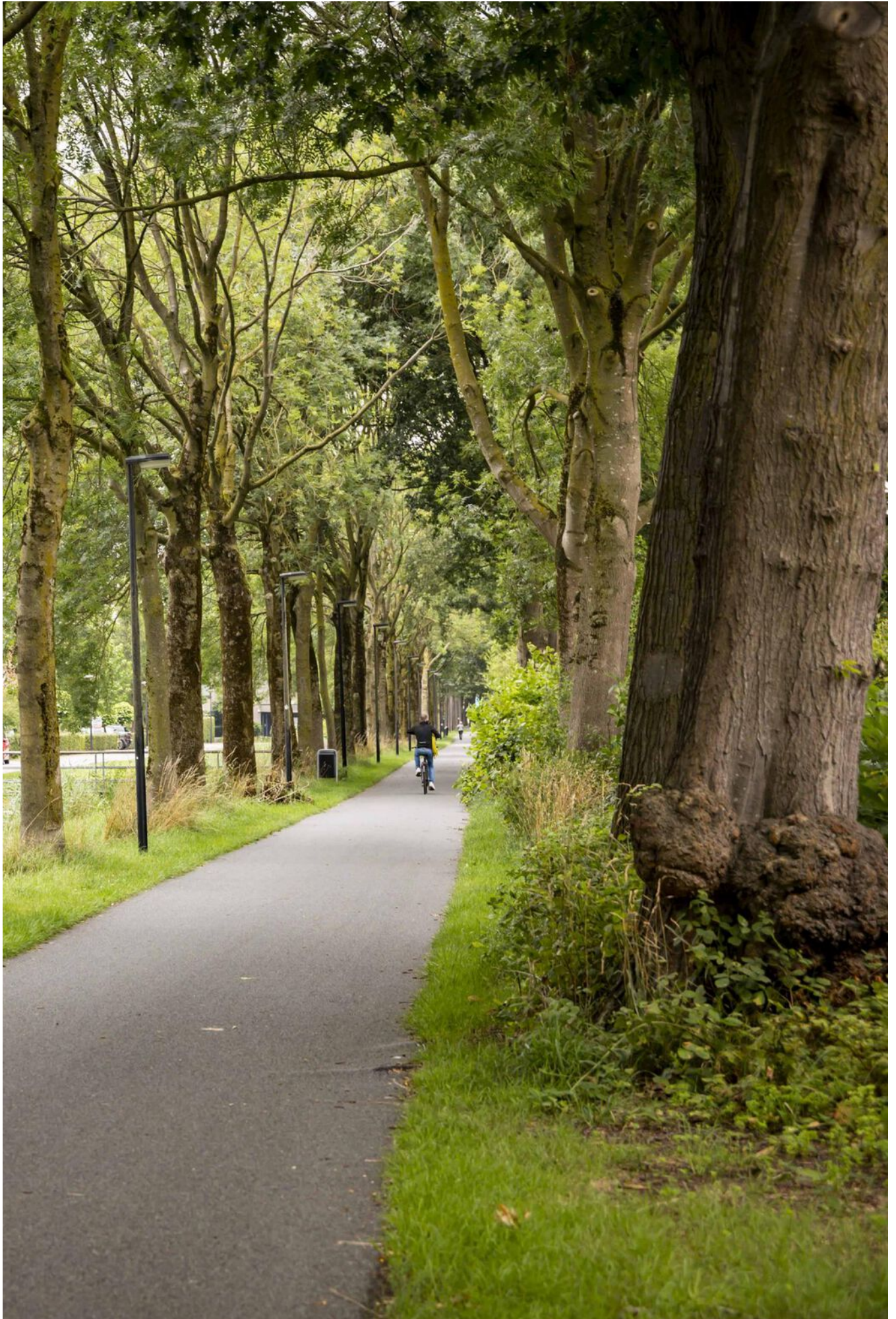






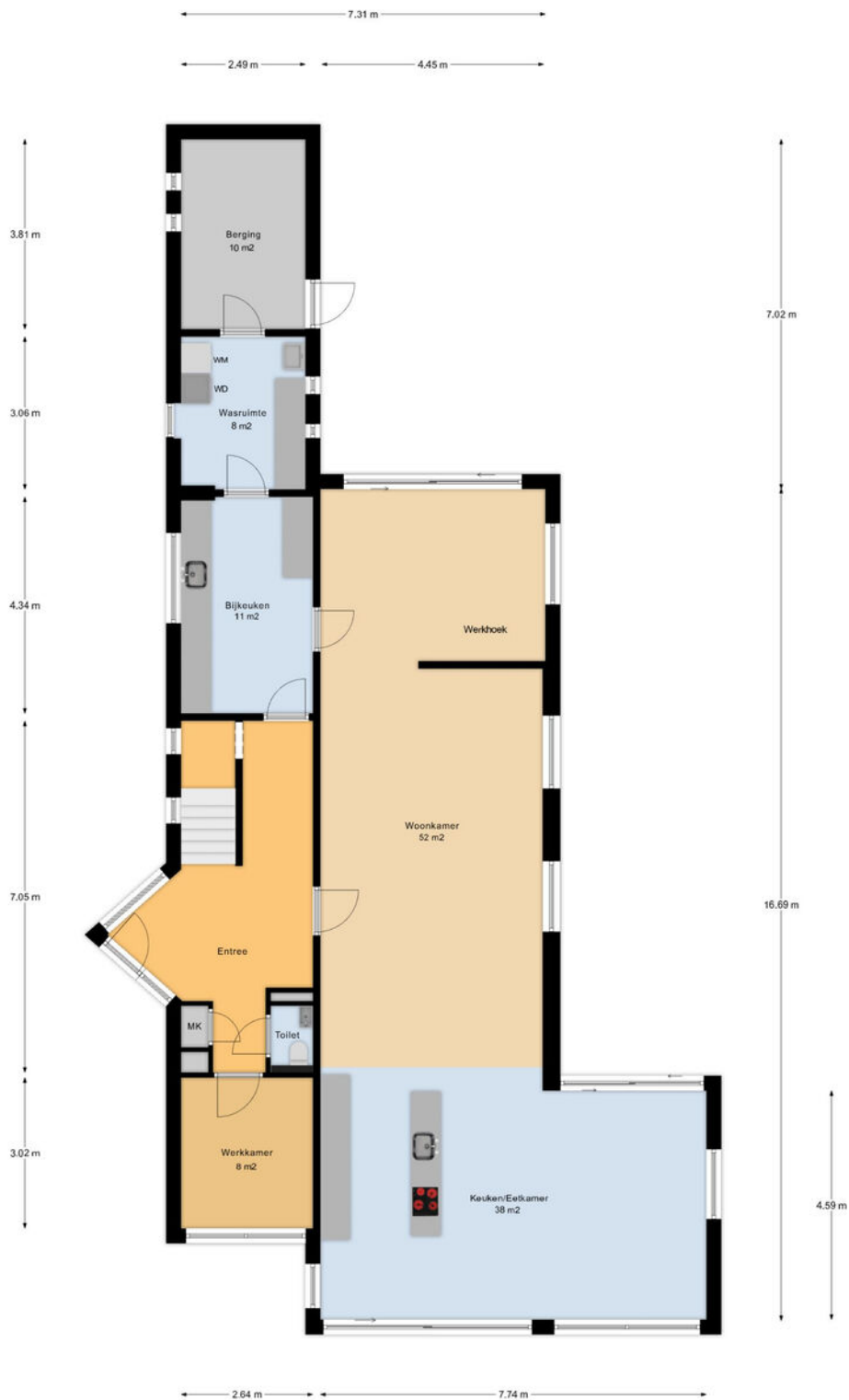






> Plattegrond

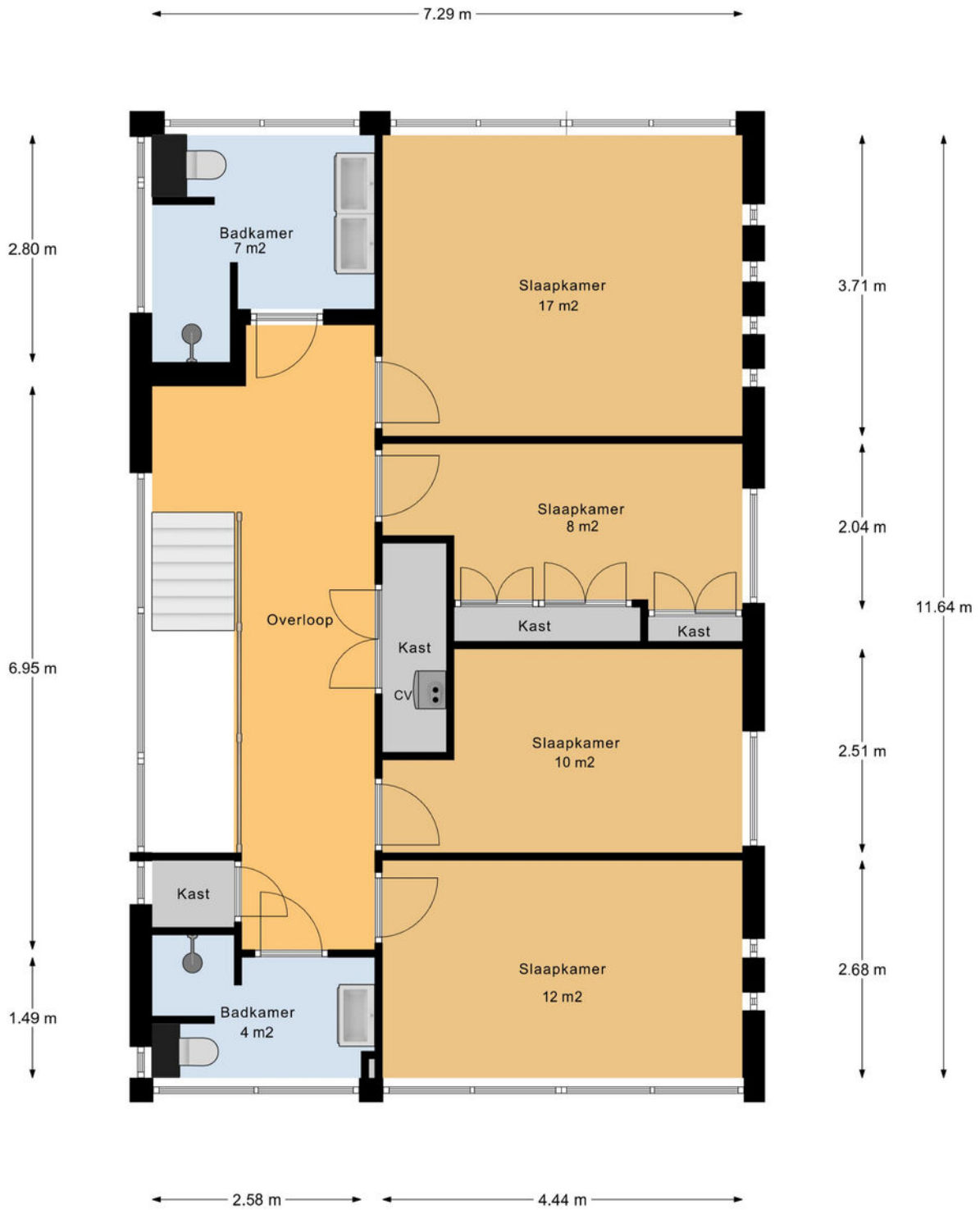
Ontdek de...



Begane Grond

> Plattegrond

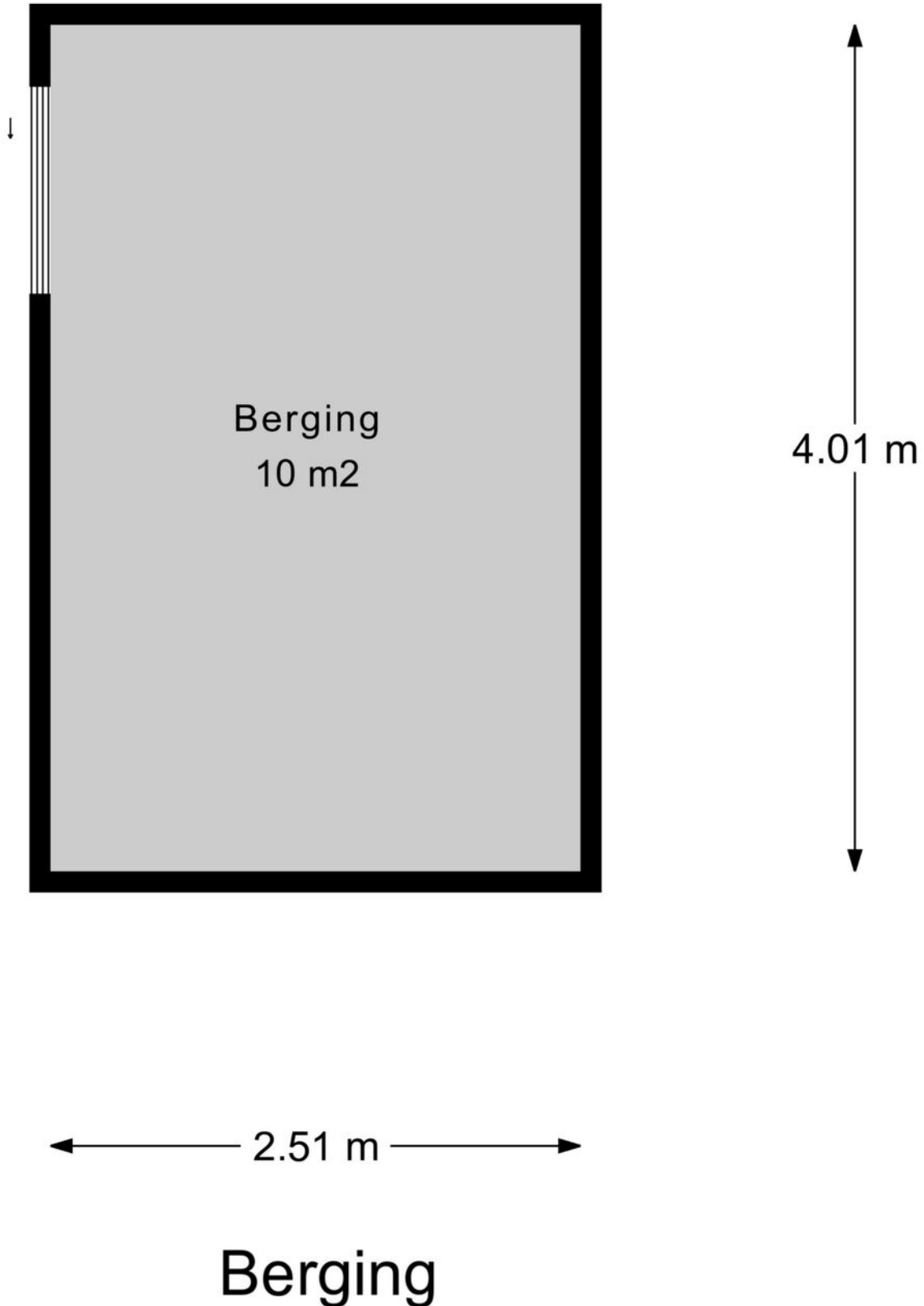
Ontdek de...



1e Verdieping

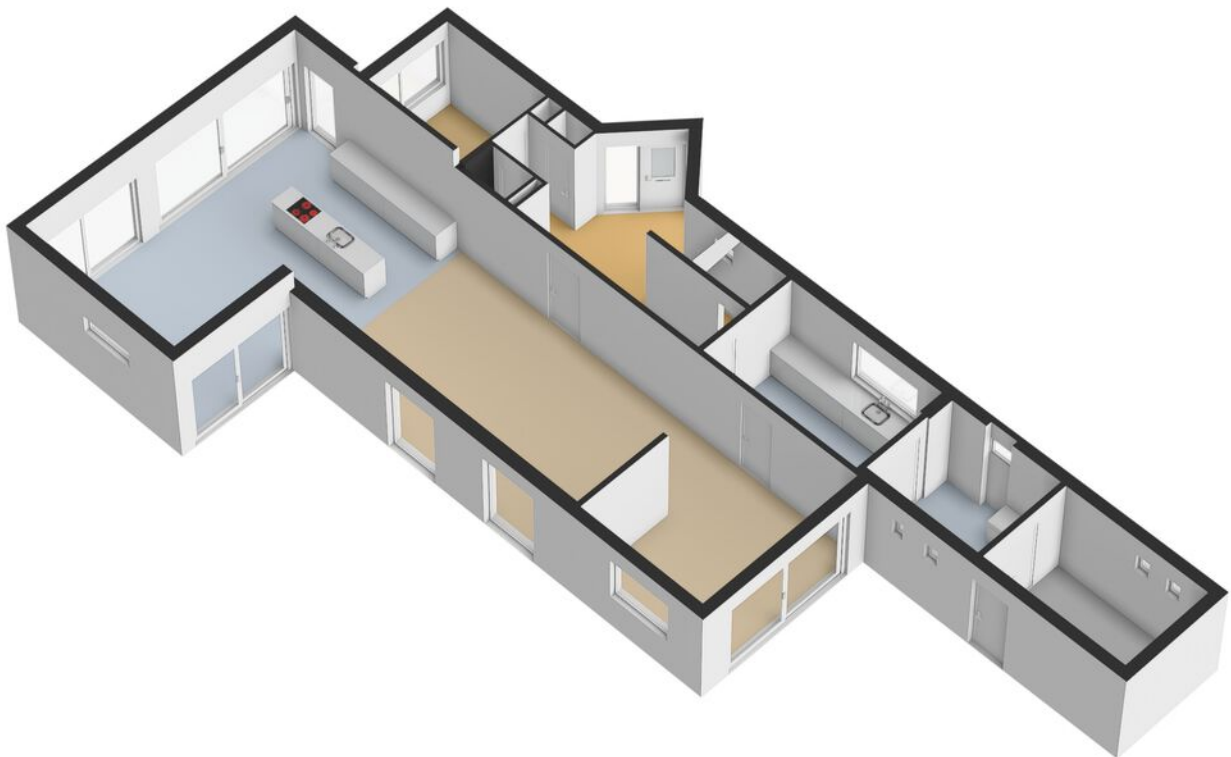
> Plattegrond

Ontdek de...



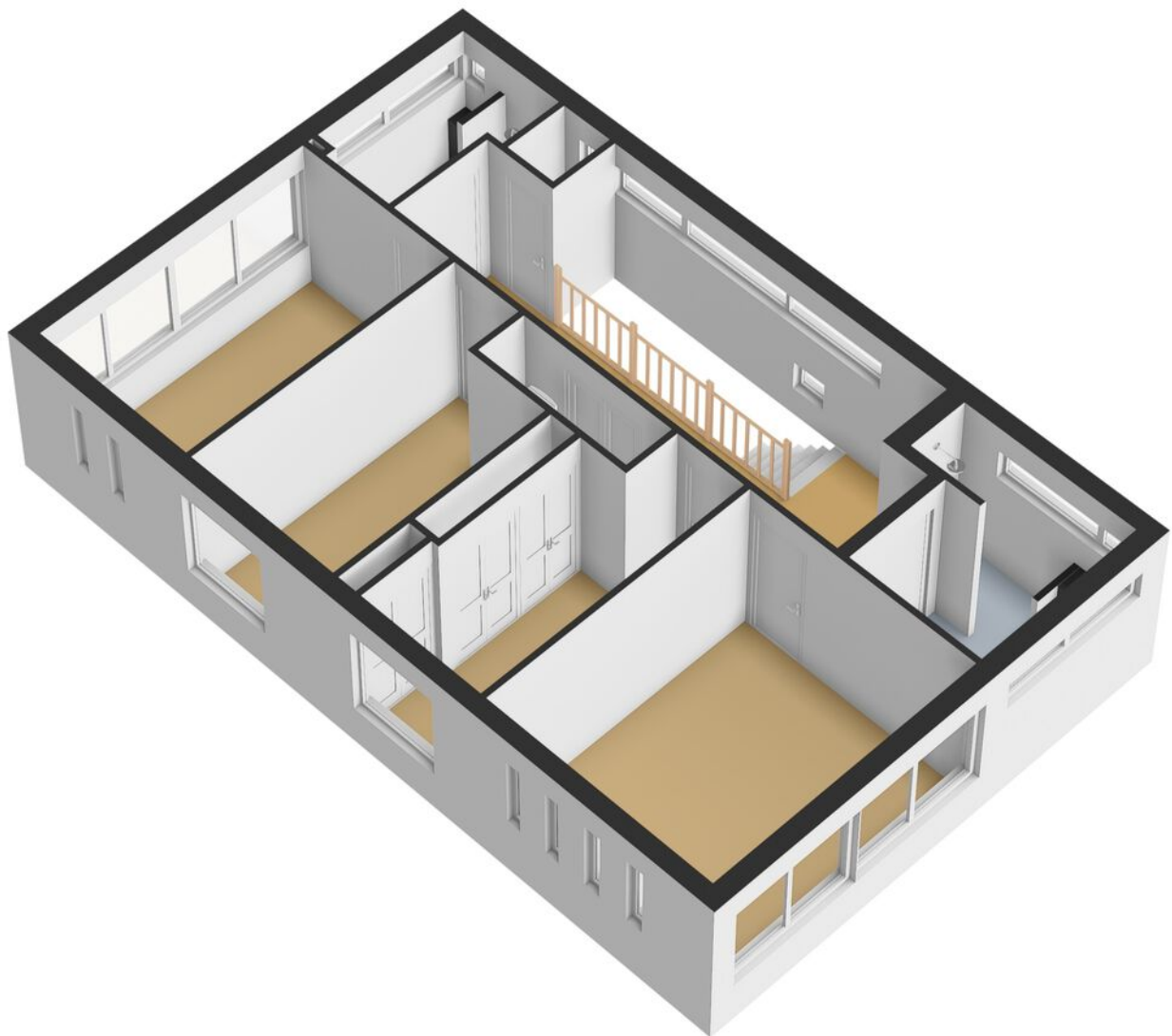
> Plattegrond

Ontdek de...



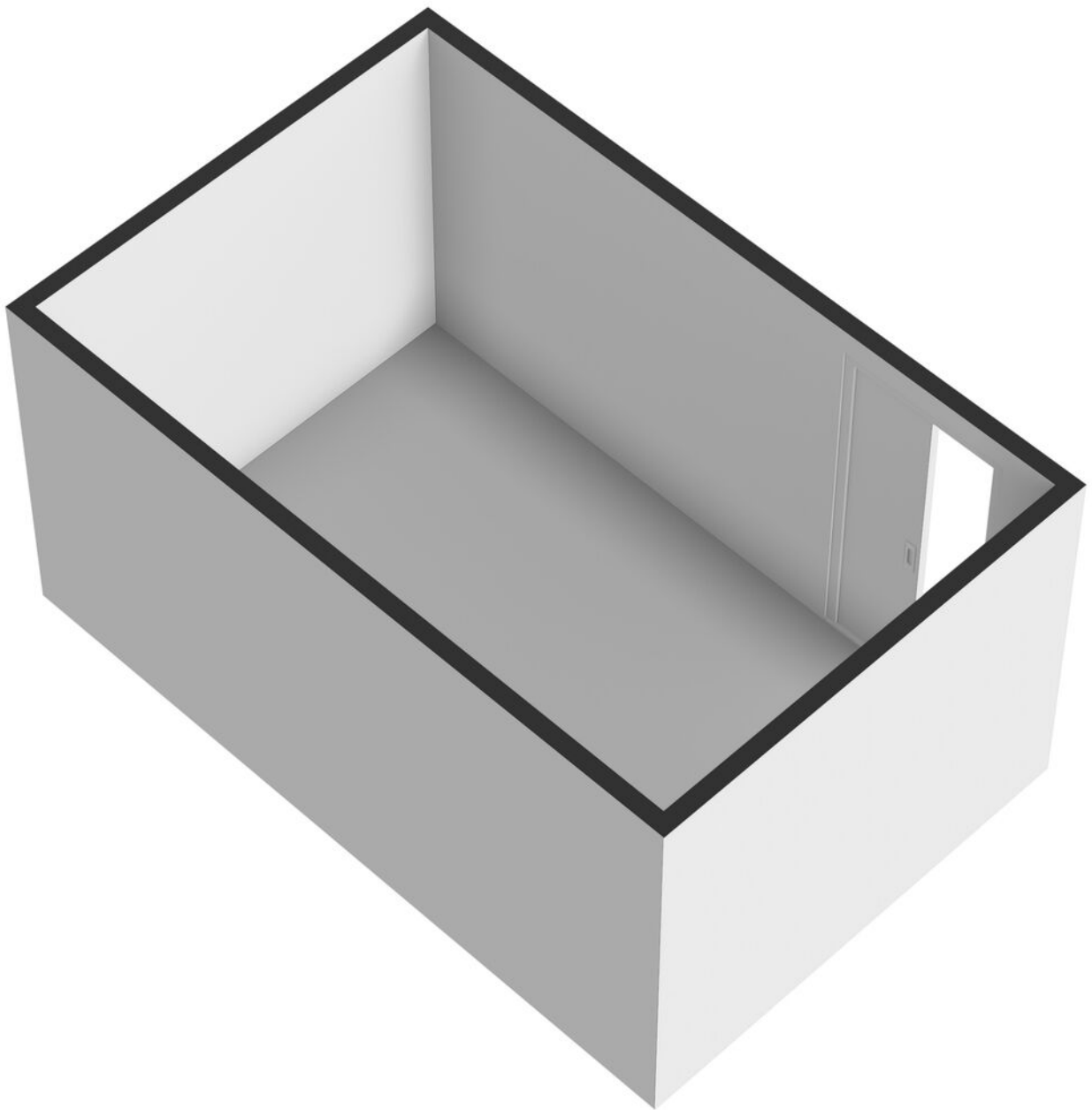
> Plattegrond

Ontdek de...



> Plattegrond

Ontdek de...



Kadastrale kaart

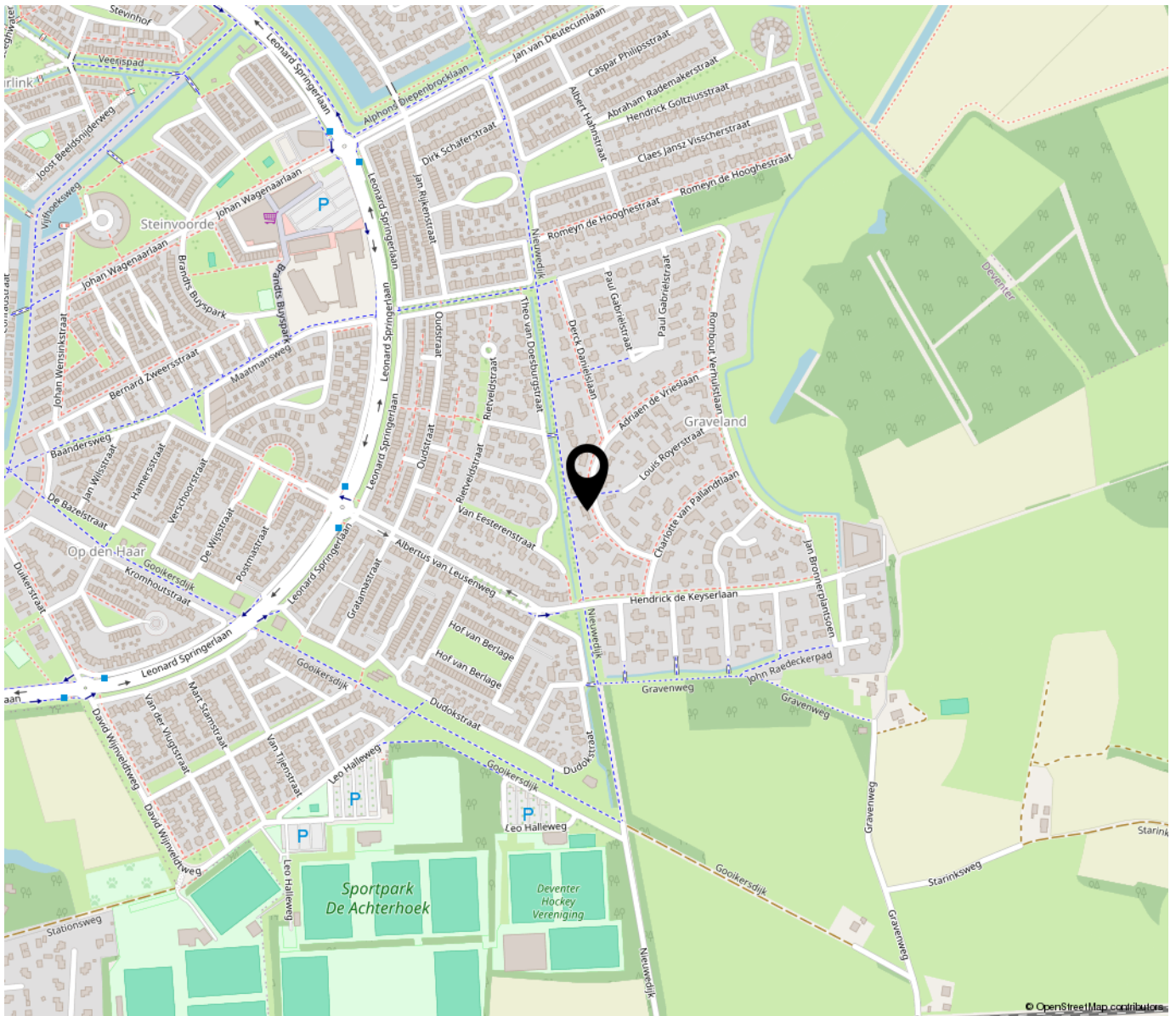
Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Deventer Sectie K Perceel 2422	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

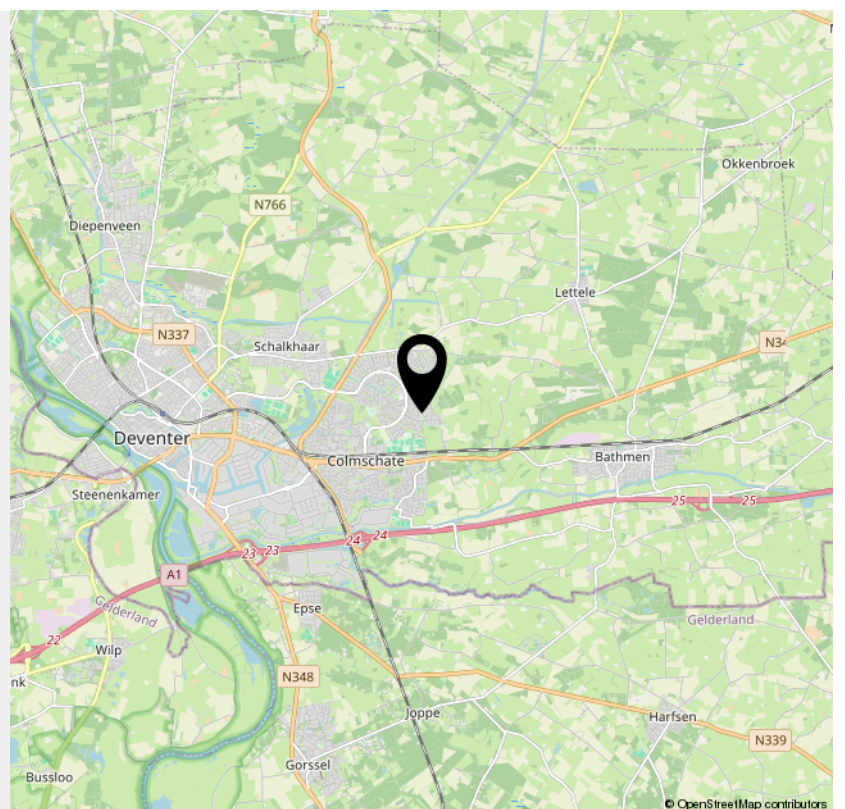
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Toplokatie In Villawijk Graveland, vanwege:

- ligging nabij langgoederen om te wandelen en te fietsen
- winkels en sportaccomodatie in de buurt
- vlakbij uitvalswegen
- scholen en medische voorzieningen onder handbereik
- openbaar vervoer als bus en treinstation eenvoudig bereikbaar



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Opbouwspots bovenverdieping	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- boekenkasten woonkamer en werkkamer		X		
- dressoir woonkamer en werkkamer		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
- Spiegels toilet en badkamers	X			
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X
- wijnkoelkast		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- spiegel toilet begane grond	X			
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- handdoekstangen 2	X			
- designradiatoren in beide badkamers	X			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis		X		
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
- hybride warmtepomp met warmtevat	X			
- CO2 gestuurde ventilatie	X			
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
losse potten		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)		X		
- beregeningssysteem rainbird met grondwaterpomp	X			
- robotmaaier		X		
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.



Mevrouw De Wit Makelaars
Nieuwe Markt 15
7411 PB Deventer
Nederland

0570 - 784 254
www.mdwmakelaars.nl
info@mdwmakelaars.nl

