

Brinkgreverweg 65 - 65c  
Deventer

€ 895.000 k.k.



# Wij zijn Tysma Makelaars

Als één van de jongste makelaarskantoren in Deventer werken wij net wat anders dan vergelijkbare kantoren.

Opgericht in 2010 - midden in de crisis - hebben we geleerd het verschil te maken met onze creatieve aanpak. Door kansen te grijpen, mogelijkheden te zien en deze op inventieve wijze te benutten. Wij wachten niet af maar gaan proactief op zoek naar de meest

geschikte koper voor uw woning. Ons inzicht en netwerk in de regionale woning-markt stellen ons daartoe in staat. Met ons ervaren team van professionals, waarvan sommigen al meer dan twintig jaar in het vak zitten, werken wij in het voordeel van zowel kopers als verkopers.

**Dit hebben wij in huis:**



Verkoop- en  
aankoopbegeleiding



Taxatie



Hypotheekadvies



Huur en verhuur





*Dat is nog eens heerlijk thuis komen*





**Woonoppervlakte**

312 m<sup>2</sup>

**Inhoud**

1160 m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte**

438 m<sup>2</sup>

**Slaapkamers**

3

**Bouwjaar**

1892

**Vraagprijs**

€ 895.000 k.k.



## **KARAKTERISTIEK BELEGGINGSPAND OP EEN TOPLOCATIE MET WINKELRUIMTE/BEDRIJFSRUIMTE EN 3 WOONAPPARTEMENTEN**

**Het pand is gelegen op loopafstand van het NS-station en de historische Deventer binnenstad. Alle voorzieningen zoals supermarkten, winkels en scholen tref je nabij. Verder bereik je de A1 richting Enschede of Apeldoorn binnen 10 autominuten. Kortom: Toplocatie!**

Zoals groots op de voorgevel vermeld, dateert dit prachtige pand uit 1892. De neoklassieke stijl kenmerkt zich in het metselwerk, grote gevelopeningen, spatranden en muurankers. In aanvulling hierop accentueren de antracieten markiezen de charme van het pand. Zo is dit gebouw een echte 'eyecatcher' in de Brinkgreverweg!

### **INDELING**

Winkel 65 - ca. 152m<sup>2</sup> | € 2.720,- p.m. ex GWL: De voordeur geeft toegang tot de royale entree/hal met meterkast. Op de begane grond bevindt zich voor ongeveer de helft een kapsalon met keuken en toegang tot de achtertuin. De andere helft is in gebruik als beautysalon en omvat drie af te sluiten kamers en beschikt over sanitair. De huurperiode van het huurcontract met de kapsalon loopt tot en met 30 april 2029 en wordt zonder opzegging telkens verlengt met 5 jaar. De winkel beschikt over energielabel F. Vanaf de zijkant van het pand loopt een pad om via de achter entree het pand te betreden. Zowel inpandig als vanuit deze achteringang kan het trappenhuis worden bereikt naar de woonappartementen.

Appartement 65a | ca. 51m<sup>2</sup> | € 700,- p.m. ex GWL (verwachte netto huur na verbouwing): Vanuit het trappenhuis is het appartement te 65a te bereiken op de eerste verdieping. Momenteel staat appartement 65a leeg en wordt niet verhuurd. Vanuit het trappenhuis bereik je de hal met toilet, daarna de dichte keuken met toegang tot de badkamer. Vanuit de hal tref je de lichte woonkamer gelegen aan de straatzijde. Via de woonkamer is ook de slaapkamer aan de tuinzijde te bereiken.

Het onderhoud en de afwerking van dit appartement behoeft wat aandacht. Qua duurzaamheid komt het pand neer op energielabel G. Tot slot wordt het tapwater verwarmd middels een elektrische boiler en de verwarming van de ruimtes wordt geregeld middels de cv-ketel op de begane grond.

Appartement 65b - ca. 38m<sup>2</sup> | € 650,- p.m. ex GWL: Via het trappenhuis stap je, tevens op de eerste verdieping, bij appartement 65b direct de woonkamer binnen met toegang tot het dakterras, de halfopen keuken en de slaapkamer. De badkamer is via de keuken te bereiken. De huurperiode van het huurcontract met de huidige huurder loopt tot en met 31 oktober 2023 en wordt zonder opzegging omgezet tot onbepaalde tijd. Qua duurzaamheid komt het pand neer op energielabel G.

### **Bijzonderheden:**

- Totale huuropbrengst thans per maand: €4.230,- met een potentiële huur van € 4.930,-;
- De bestemming betreft: Wonen in gestapelde vorm met dienstverlening/detailhandel begane grond;
- Er zal een niet zelf bewoond clause worden opgenomen in de koopovereenkomst;
- De algehele staat van het pand is redelijk en behoeft enig onderhoud;

Tot slot wordt het tapwater verwarmd middels een elektrische boiler en de verwarming van de ruimtes wordt geregeld middels de cv-ketel op de begane grond.

Appartement 65c - ca. 55m<sup>2</sup> | € 860,- p.m. ex  
GWL: Dit appartement is tevens te bereiken middels het trappenhuis. Dit appartement omvat de gehele tweede verdieping. Dit resulteert in een speelse keuken in het puntje van de dwarskap en aansluitend een riante woonkamer. Grenzend aan de keuken bevindt zich de badkamer en tot slot ook de slaapkamer. In de meeste ruimtes zijn de gebinten te zien die de dakconstructie vormen. Ook zorgen de vele dakramen voor gelijkmatige lichtinval en prettig woonklimaat. De huurperiode van het huurcontract met de huidige huurder loopt tot en met 10 augustus 2023 en wordt zonder opzegging omgezet tot onbepaalde tijd. Het appartement beschikt over energielabel C.

Buiten: Rechts langs het pand bevindt zich een oprit met ruimte voor tenminste 4 parkeerplekken. Achterliggend bevindt zich een gezamenlijke achtertuin en een fietsenstalling.

Algemeen:

- Goed rendement!
- Bouwjaar woning: 1892
- Gebruiksoppervlakte: ca. 312m<sup>2</sup>
- Perceeloppervlakte: 337m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 1160m<sup>3</sup>
- Aanvaarding: Per direct mogelijk.

Voor meer informatie over dit pand, neem contact op met het team van Tysma Makelaars. Schakel bij interesse direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in. Uw NVM aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM kantoren vindt u op Funda.nl.

## *Energielabel*

C, F, G en G

## *Verwarming*

c.v.-ketel

## *Aantal kamers*

13

## *Parkeerplaatsen*

4

## *Tuin*

noordoost



























# Begane grond



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

# Eerste verdieping



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

# Tweede verdieping




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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Deventer</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 15959</p> <p>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.</p>	
---	---	---



ARJEN TYSMA  
NVM Makelaar / taxateur  
E arjen@tysma.nl  
T 06 - 14 123 486



JUR MADERN  
Makelaar ARMT  
E jur@tysma.nl  
T 06 - 23 717 497



ELISE BONTE  
Makelaar KRMT  
E elise@tysma.nl  
T 06 - 22 47 22 75

*Bij ons  
krijgt iedere klant de  
aandacht die  
hij verdient.*





# Thuis in aankopen

Een huis is meer dan alleen een dak boven uw hoofd. De aankoop ervan verdient daarom alle aandacht, maar is tegelijkertijd ook een uitdaging, gezien de krimpende woningmarkt. Onze aankoopmakelaars helpen u graag bij het vinden van de ideale woning.

## De voordelen op een rij

- > Breed netwerk
- > Als eerste op de hoogte van het nieuwe woningaanbod
- > Direct een goede indruk van de bouwkundige staat
- > Beschikking over een enorme database
- > Alles onder één dak: aankoopbegeleiding, verkoopbegeleiding en hypotheekadvies
- > Persoonlijke aankoopcoördinator (vast aanspreekpunt)
- > Wij ontzorgen u volledig, wat u veel tijd bespaart

Vraag ook naar onze aankoopbrochure





# Algemene informatie

## Aansprakelijkheid

Alle gegevens in deze informatiebrochure zijn met grote zorg samengesteld en uit naar inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

## Onderzoeksplicht van de koper

Voordat u een bod uitbrengt op een woning, gaan wij ervan uit dat u onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een beslissing een woning te kopen. Denk hierbij aan:

- Het bestuderen van de informatie, welke u door ons is aangeboden
- Het inwinnen van informatie bij de gemeente
- Onderzoek verrichten naar uw financiële mogelijkheden

## Een bod uitbrengen

Biedingen kunt u mondeling aan ons doorgeven, maar het is verstandig een bieding schriftelijk te bevestigen. Wanneer u een bod uitbrengt is het belangrijk de volgende zaken te vermelden:

- De geboden koopsom
- De datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld voorbehoud van financiering)

Indien u een ontbindende voorwaarde van financiering wenst op te nemen, dient bij de bieding te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek nodig is. Een ontbindende voorwaarde van financiering geeft u dan meestal zo'n vier weken de tijd om uw financiering te regelen. Over deze ontbindende en eventuele andere voorwaarden dienen partijen het wel eens te zijn vóór de (mondelijke) verkoop.

Belangrijk! Een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken. Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is echter niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

## Koopakte

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere

voorwaarden wordt door ons kantoor een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie en dergelijke), worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

## Asbestclausule

Indien het een oudere woning betreft is de mogelijkheid aanwezig dat de woning asbest bevat. In de koopovereenkomst zal dan ook standaard een asbestclausule worden toegevoegd.

## Ouderdomsclausule

Het is de koper bekend van welk bouwjaar de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woning aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper. In de koopovereenkomst zal dan ook standaard een ouderdomsclausule worden toegevoegd.

## Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal uiteraard ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in dit geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt medegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

## Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 6 weken na mondelinge totstandkoming van de overeenkomst, een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.





*Tysma Makelaars*  
Hoge Hondstraat 113  
7413 CE Deventer  
Overijssel - Nederland

T 0570 - 623140  
E [info@tysma.nl](mailto:info@tysma.nl)  
[www.tysma.nl](http://www.tysma.nl)

