Smedenstraat 86 B
DEVENTER

€ 295.000 k.k.



Tysma
MAKELAARS

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
66 m²

Inhoud
217 m³

Perceeloppervlakte
0 m²

Slaapkamers
1

Bouwjaar
1900

Vraagprijs
€ 295.000 k.k.





Bijzonder wonen in de Smedenstraat met eigen tuin (ca. 49 m²) en achterom. Deze maisonette voelt extra ruimtelijk door de hoge vide. Opvallend en indrukwekkend tegelijkertijd is de hoeveelheid licht die deze ruimte betreedt in het open concept woonkamer/woonkeuken.

Deze maisonette heeft een verrassend praktische indeling over twee woonlagen en beschikt over maar liefst twee toegangen. De woning is zowel bereikbaar via de Smedenstraat aan de voorzijde, als via De Doelen aan de achterzijde. Vooral de achterom is een bijzonder pluspunt: Hier is tevens een overdekte fietsenberging waar je gebruik van kan maken en via de eigen achtertuin kunt u rechtstreeks de woonlaag op de begane grond betreden.

Aan de Smedenstraat bevindt zich de gemeenschappelijke entree. Via de gezamenlijke voordeur bereikt u de hal, van
waar een trap naar de eigen entree op de verdieping leidt. Hier bevinden zich de entree/ hal, het toilet met fonteintje en een aansluiting voor de wasmachine.

Vanuit de hal is de ruime slaapkamer bereikbaar. Deze kamer beschikt over een eigen douchegelegenheid en wastafel. De slaapkamer grenst aan de overloop met vide, waardoor de woning een ruimtelijk en open karakter krijgt. Vanaf deze overloop leidt een trap naar beneden naar de begane grond.

Op de begane grond bevindt zich het hart van de woning: een royale, open living met woonkeuken. De woonkamer en keuken vormen één open leefruimte, met voldoende mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een ruime eettafel. Via deze woonlaag is bovendien de eigen achtertuin bereikbaar.

De indeling zorgt voor een prettige scheiding tussen de woon- en slaapfuncties: beneden wonen en leven, boven slapen en de meer praktische voorzieningen. Dankzij de entree aan de Smedenstraat én de achterom via De Doelen is de woning bovendien op twee manieren toegankelijk.

In 2026 gesplitst in appartementsrechten.
De Vve is recentelijk opgericht en ingeschreven in kvk, de maandelijkse bijdrage is € 164,31
Voorschotten voor verbruik gas, water en elektra bedragen € 222,11
Er is een projectnotaris van toepassing.

Algemeen:
Woonoppervlakte: 66 m²
Inhoud: 217 m³
Aanvaarding: in overleg; eventueel snel mogelijk.

Er zal een niet zelf bewoond clausule worden opgenomen in de koopakte.

Voor meer informatie over deze woning, neem een kijkje in de verkoopbrochure. Of neem contact op met het team van Tysma Makelaars.

Bijzonderheden:

- Eigen tuin. (de appartementen op de begane grond hebben een deel eigen tuin; het achterste deel is gemeenschappelijk, daar staat de fietsenberging)
- Achterom.
- Gebruik fietsenberging.
- Glas/serre geïsoleerd, warmte werend glas (2021).
- Parkeervergunning mogelijk.
- In 2026 gesplitst in appartementsrechten.
- Er is een projectnotaris van toepassing.

Interesse in dit bijzondere appartement met tuin?
Schakel 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
B

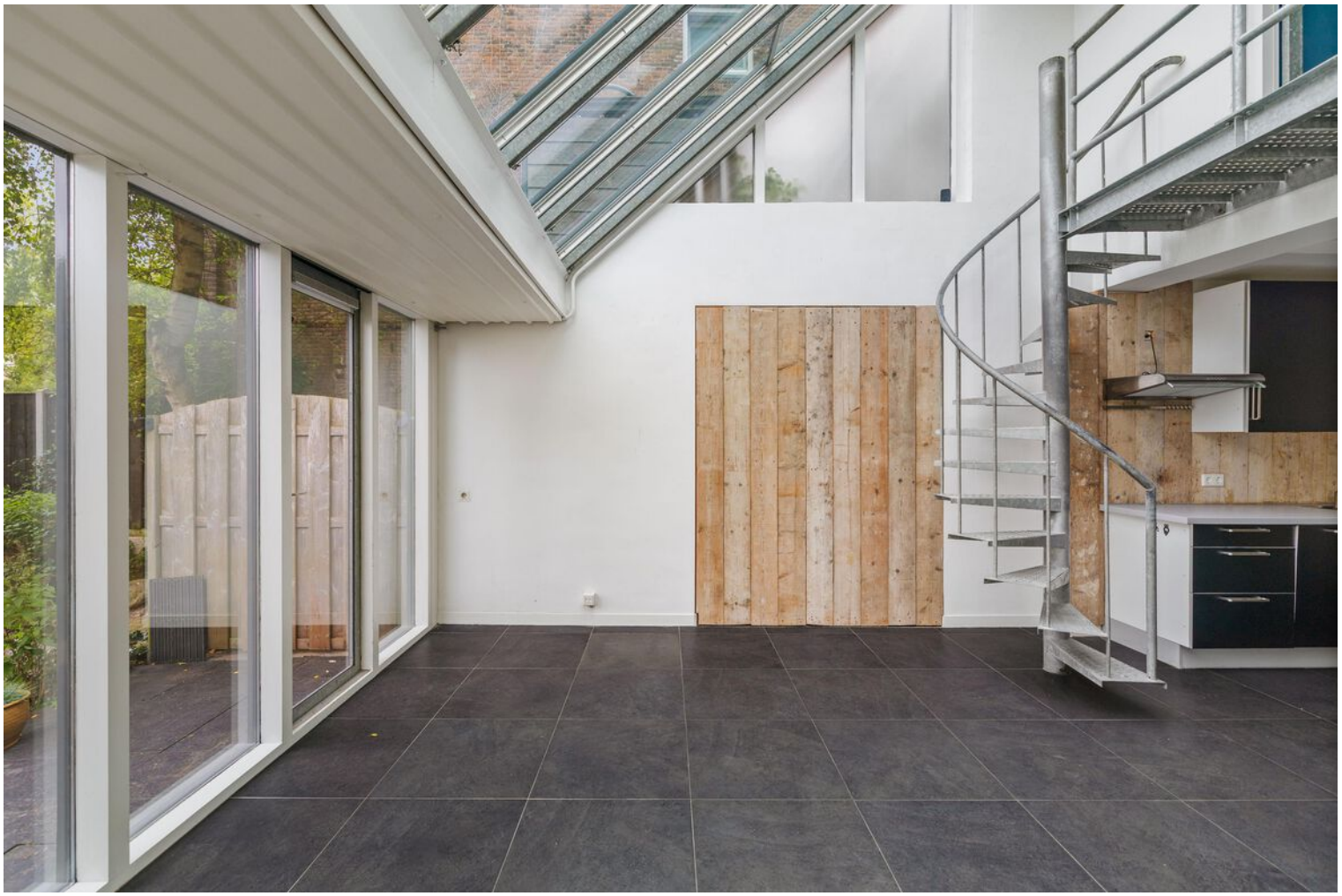
Verwarming
c.v.-ketel

Aantal kamers
2

Externe bergruimte
-

Tuin
noordoost





























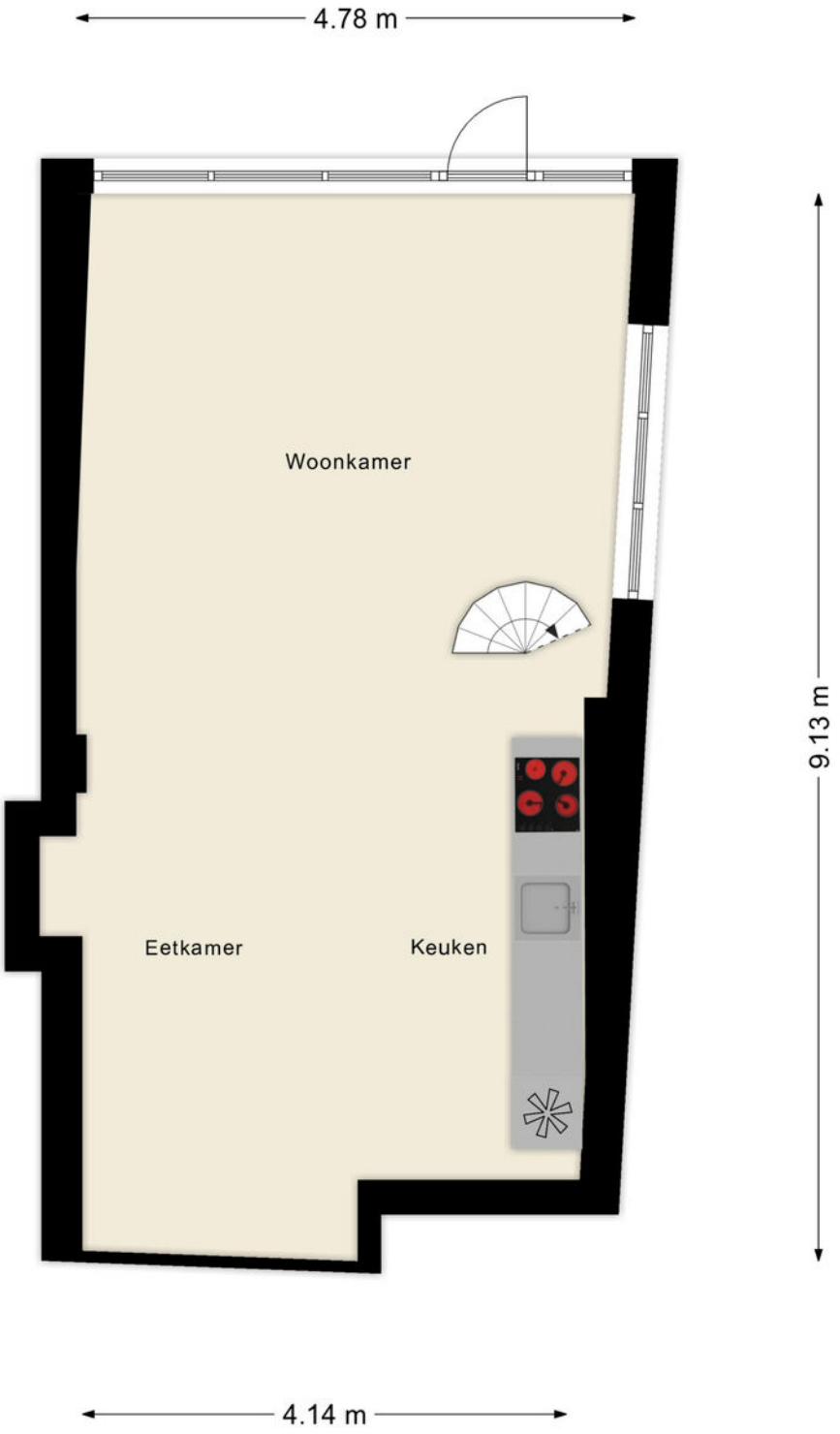






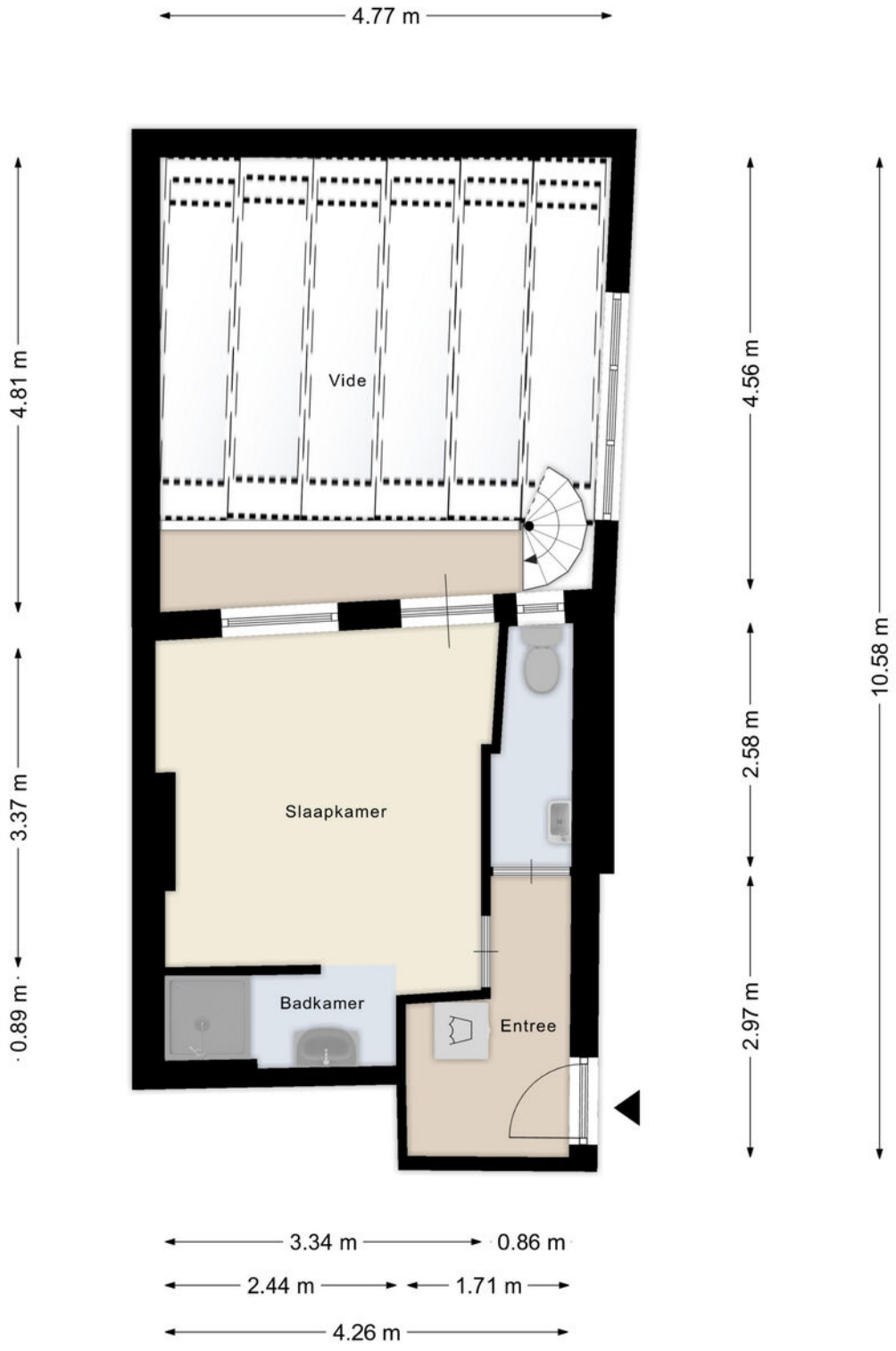


Plattegrond begane grond



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

Plattegrond eerste verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



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	E
Perceel	11949

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 december 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.



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



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



ELISE BONTE
NVM Makelaar / taxateur
i.o
E elise@tysma.nl



KIRSTEN BROEKHUIJSEN
Commercieel binnendienst
medewerker / Verhuuradviseur
E kirsten@tysma.nl
T 0570 - 62 31 40



ALEID BALK
Commercieel binnendienst medewe
E aleid@tysma.nl
T 0570 - 62 31 40

Bij ons krijgt iedere klant de aandacht die hij verdient.

Tysma
MAKELAARS



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 (mondelinge) 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, bij woningen ouder dan 10 jaar 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.

Notities

Tysma
MAKELAARS

Tysma Makelaars
Hoge Hondstraat 113
7413 CE Deventer
Overijssel - Nederland

T 0570 - 623140
E info@tysma.nl

www.tysma.nl

funda

NVM