# *Van Calcarstraat 4*
# *Deventer*

*€ 525.000 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*
171 m²

## *Inhoud*
632 m³

## *Perceeloppervlakte*
298 m²

## *Slaapkamers*
4

## *Bouwjaar*
1939

## *Vraagprijs*
€ 525.000 k.k.





## *UNIEKE RUIME MONUMENTALE WONING MET KARAKTER, HISTORIE EN INDUSTRIELE UITSTRALING NABIJ CENTRUM!*

### *Wonen in een voormalige ziekenhuisapotheek, op korte afstand van het centrum van Deventer? Deze bijzondere twee-onder-een-kapwoning maakt deel uit van het voormalige St. Geertruidenziekenhuis.*

Het gemeentelijke monument werd rond 1939 gebouwd naar ontwerp van architectenbureau Cuypers uit Amsterdam en is in 2024 getransformeerd tot woonhuis.

Waarom deze woning bijzonder is:
-Monumentale historie en een stoere industriële uitstraling.
-Hoge plafonds van circa 3,40 tot 4 meter.
-Veel hoge ramen en een zee aan natuurlijk licht.
-Authentiek trappenhuis, stalen deuren en kozijnen, beton en houten balken.
-Circa 171 m² woonoppervlakte op een perceel van 300 m².
-Vrijheid om de woning verder naar eigen smaak af te bouwen.

Veel belangrijk werk is al gedaan:
De basis voor comfortabel en toekomstgericht wonen is grotendeels gelegd:
-Het vergunningstraject is afgerond; de vergunningen zijn beschikbaar in de Move-omgeving.
-Muren en daken zijn hoogwaardig geïsoleerd.
-Alle nutsvoorzieningen zijn nieuw aangelegd en de elektrische installatie is vernieuwd.
-De verlichting kan via Philips Hue-domotica worden bediend.
-De keuken met vaatwasser, inductiekookplaat en combi-oven is geplaatst.
-Er zijn twee toiletten aanwezig.
-Een warmtepompboiler verzorgt het warme water.
-Goten en regenpijpen zijn grotendeels vernieuwd; windveren en overstekken zijn aangepakt.

Maak het helemaal eigen:
Een deel van de woning kan nog naar eigen inzicht worden afgewerkt. Zo ontstaat een woonhuis dat echt aansluit op jouw wensen, wat moet er o.a. nog gedaan worden:
-Badkamer realiseren.
-Verwarmingssysteem aanleggen.
-Vloerafwerking en binnen schilderwerk uitvoeren.
-Souterrain inrichten, bijvoorbeeld als werkruimte, slaapkamer, tweede woonkamer, hobbyruimte of berging.

Er ligt een compleet goedgekeurd verbouwingsplan om de woning verder af te bouwen en eenvoudig te verduurzamen richting energielabel A++. Daarmee combineert deze woning monumentale uitstraling met hedendaags wooncomfort en veel keuzevrijheid.

### *Bijzonderheden:*

- Als eigenaar van dit gemeentelijke monument kun je mogelijk een Deventer Erfgoedfonds-hypotheek aanvragen voor goedgekeurde subsidiabele kosten. Het actuele rentetarief is 1,5% met een rentevaste periode van 10 jaar; toekenning is onder voorbehoud van de voorwaarden, beschikbare fondsmiddelen en een positieve beoordeling.
- Gemeentelijk monument.
- Goede parkeergelegenheid voor en naast de woning.

Indeling:
Begane grond:
Via de natuurstenen trap en de karakteristieke stalen toegangsdeur kom je in het tochtportaal en de indrukwekkende centrale hal. Het authentieke trappenhuis met staal, beton en hout is hier de blikvanger. De ruime woonkamer heeft hoge industriële plafonds, verschillende plafondniveaus en een houtkachel. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en kan desgewenst worden afgesloten. Aansluitend bevinden zich de bijkeuken, technische voorzieningen, wasmachine- en drogeraansluitingen en een toilet.

Eerste verdieping:
De verdieping bestaat nu uit één royale, lichte ruimte met hoge plafonds en zichtbare balken. Het goedgekeurde verbouwingsplan biedt ruimte voor twee à drie slaapkamers, een badkamer, dakramen en zonnepanelen. Ook is hier een tweede toilet aanwezig.

Souterrain:
Twee grote multifunctionele ruimten bieden volop mogelijkheden voor wonen, werken, slapen, hobby of opslag. Openslaande deuren geven toegang tot een overkapping en een ruime berging voor onder meer fietsen. De woning ligt op een ruim perceel in een parkachtige omgeving.
Klaar voor de volgende stap

Ervaar zelf de ruimte, het licht en het bijzondere karakter van deze voormalige ziekenhuisapotheek!

Woonoppervlakte: ca. 171 $m^2$
Inhoud: ca. 632 $m^3$
Perceeloppervlakte: 300 $m^2$
Aanvaarding: Per direct mogelijk.

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

Interesse in dit huis? Schakel direct je eigen NVM aankoopmakelaar in.
Jouw NVM aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart je tijd, geld en zorgen.
Adressen van collega NVM kantoren vind je op Funda.nl.

*Energielabel*
F

*Verwarming*
-

*Aantal kamers*
6

*Externe bergruimte*
-

*Tuin*
oost





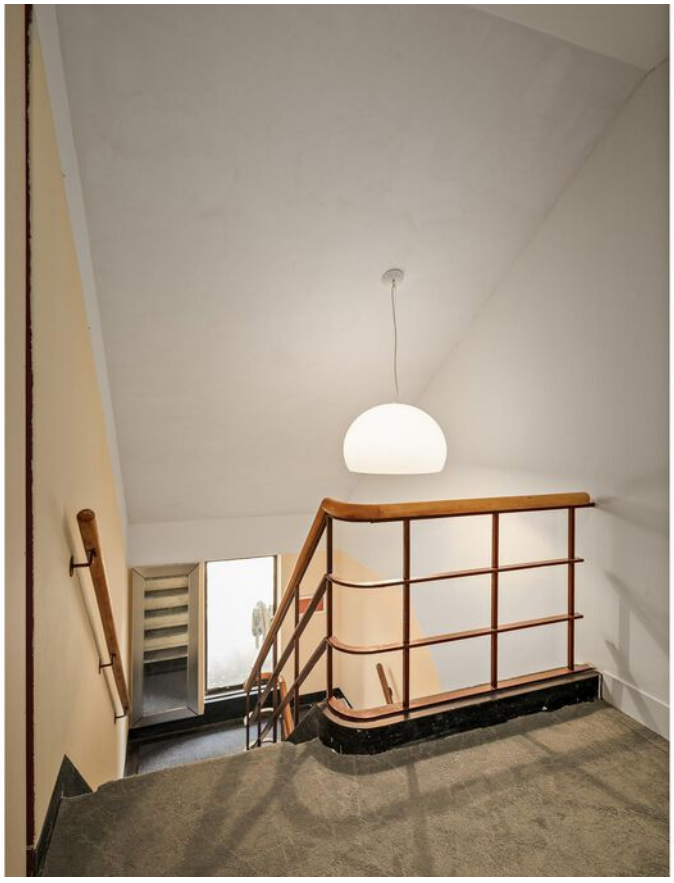


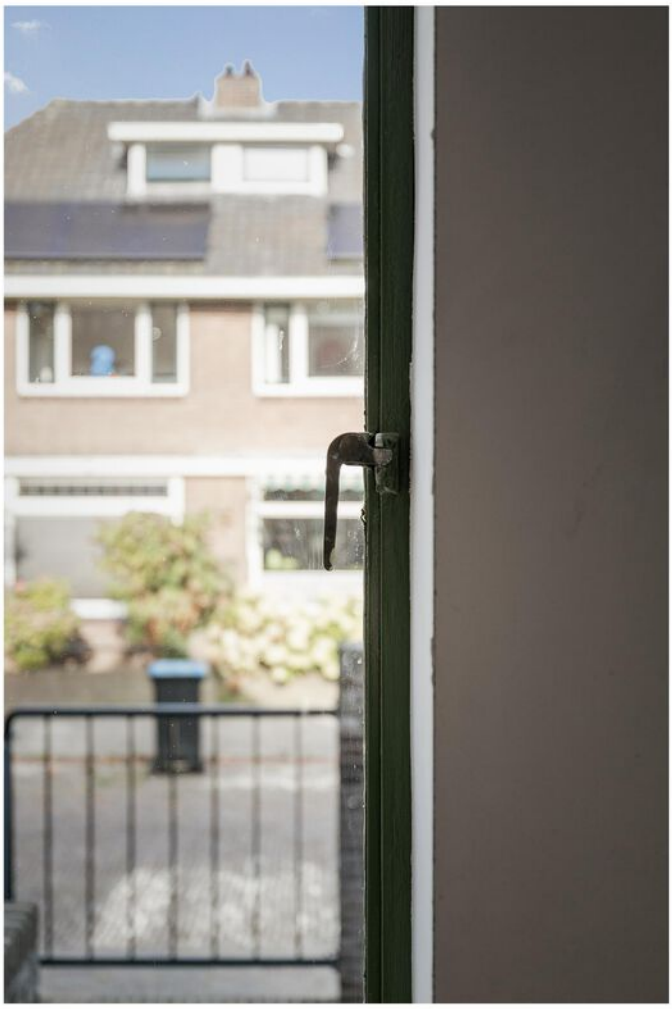


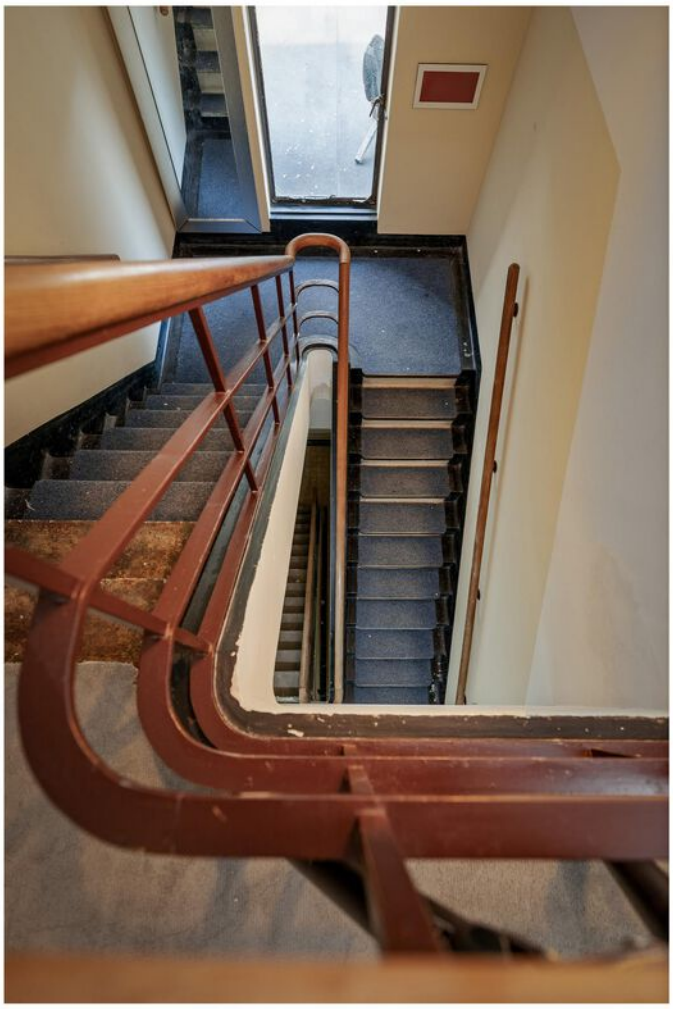


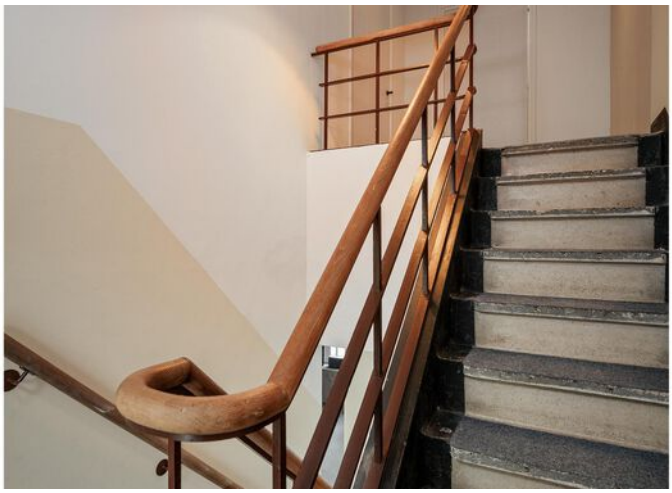













OCTOMORE













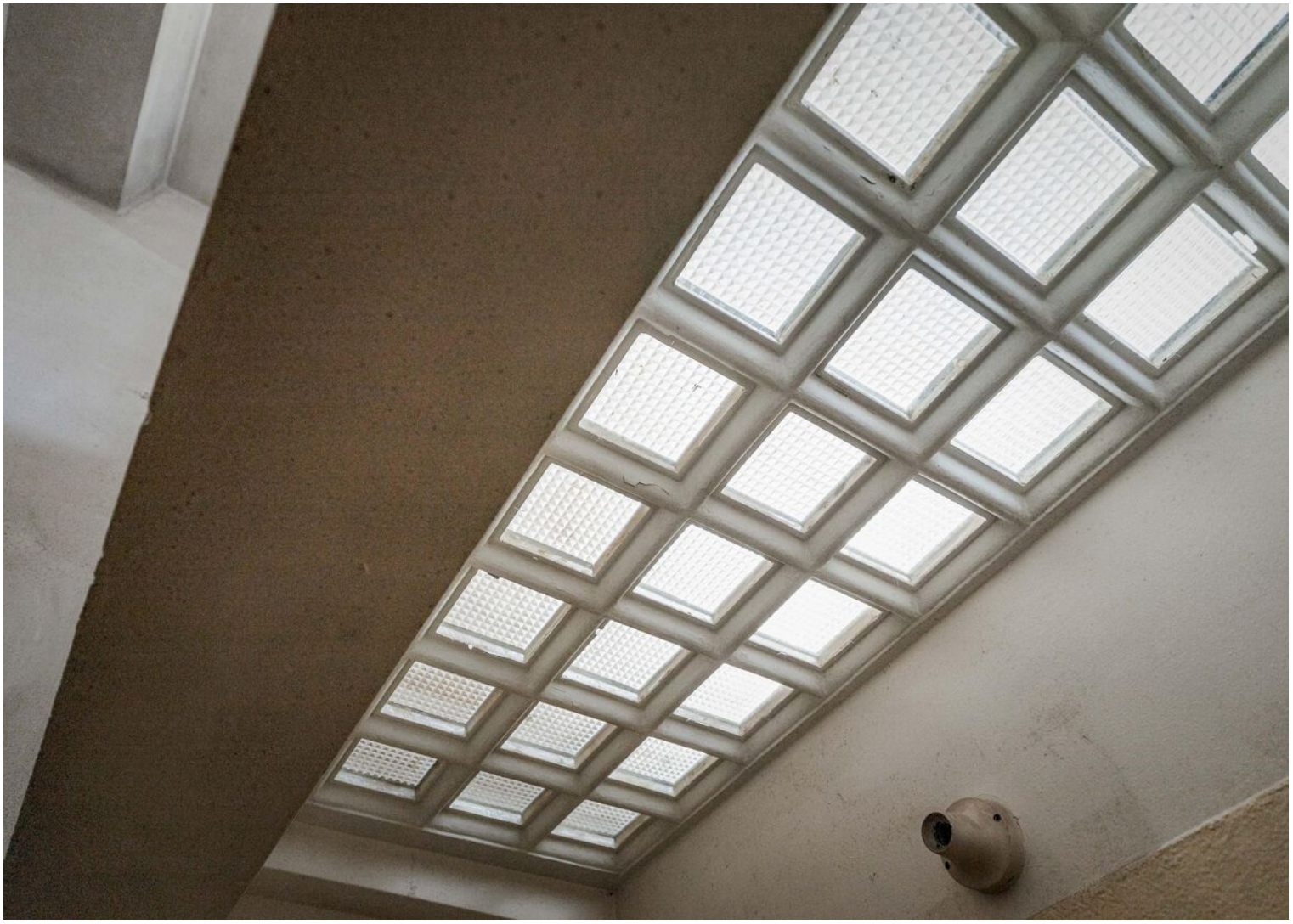






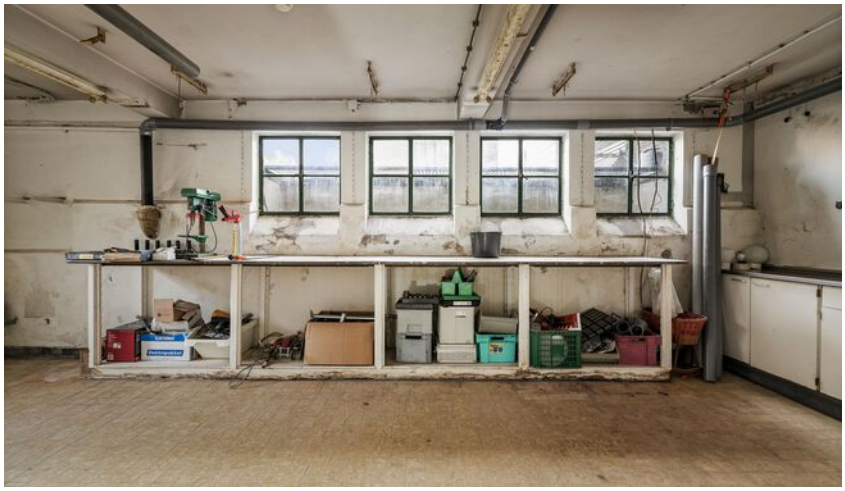







VAN
NELLE'S
TABAK







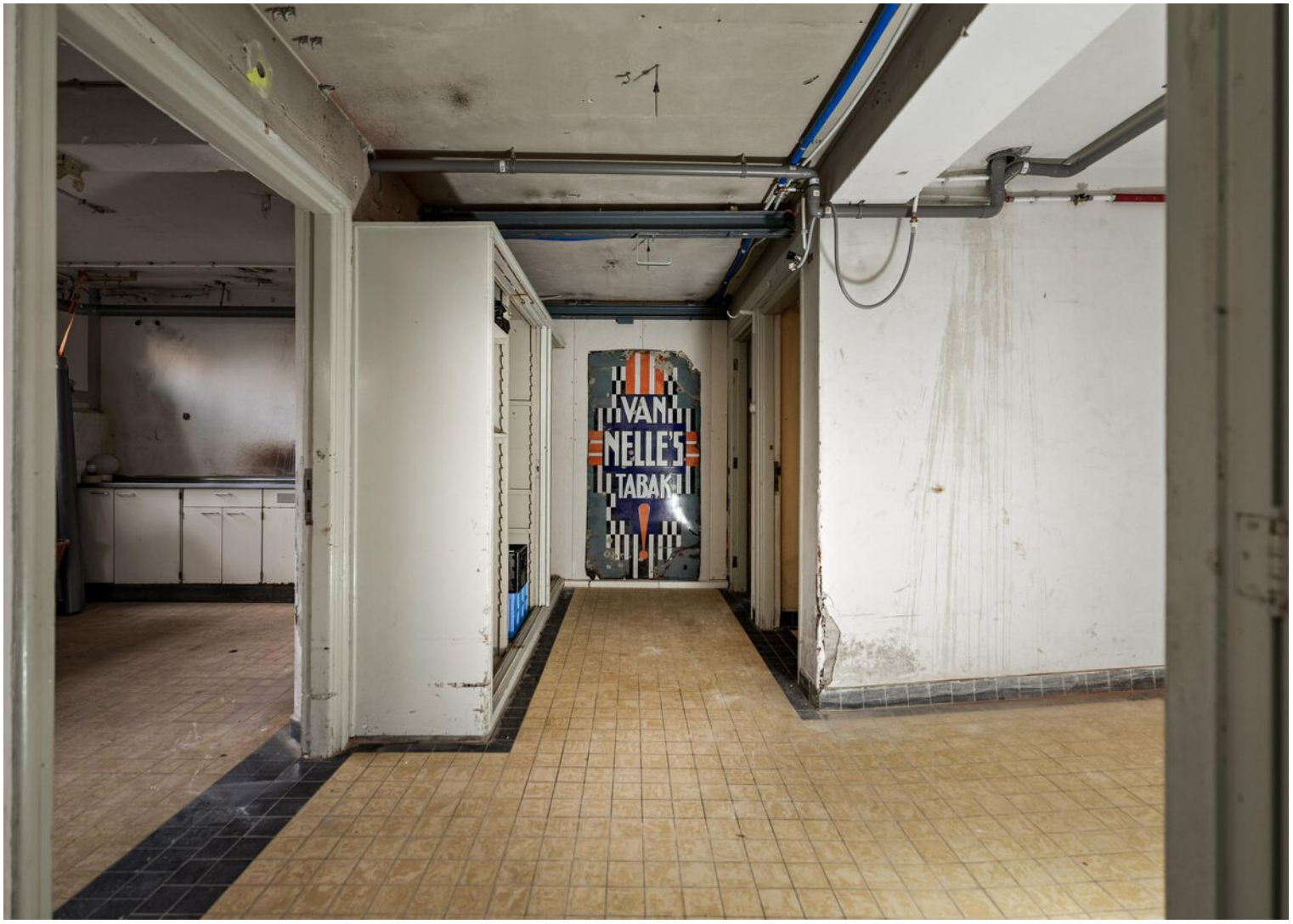


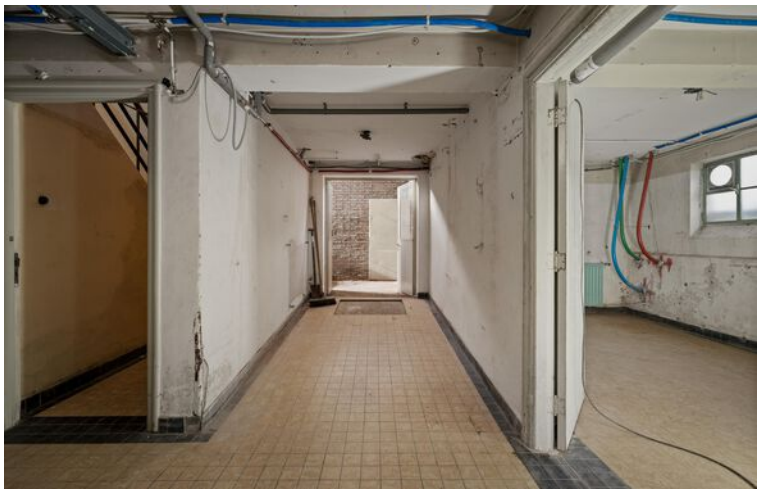









VAN
NELLE'S
TABAK















































Kies een bevlogen aankoopmakelaar!
NVM
Je krijgt meer voor elkaar met een NVM-makelaar
nvm.nl

# Begane grond



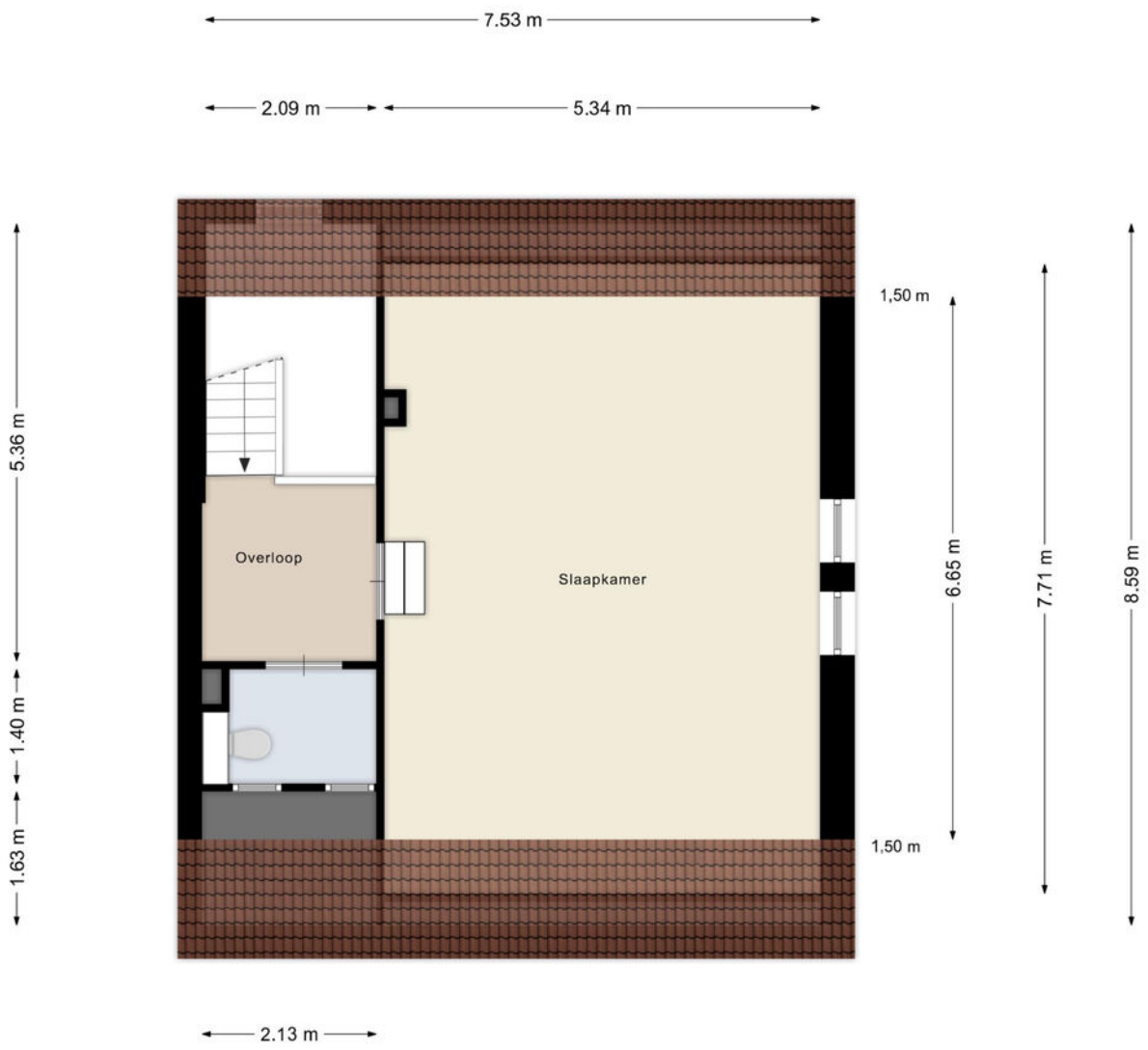

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# Eerste verdieping




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

# *Tweede verdieping*

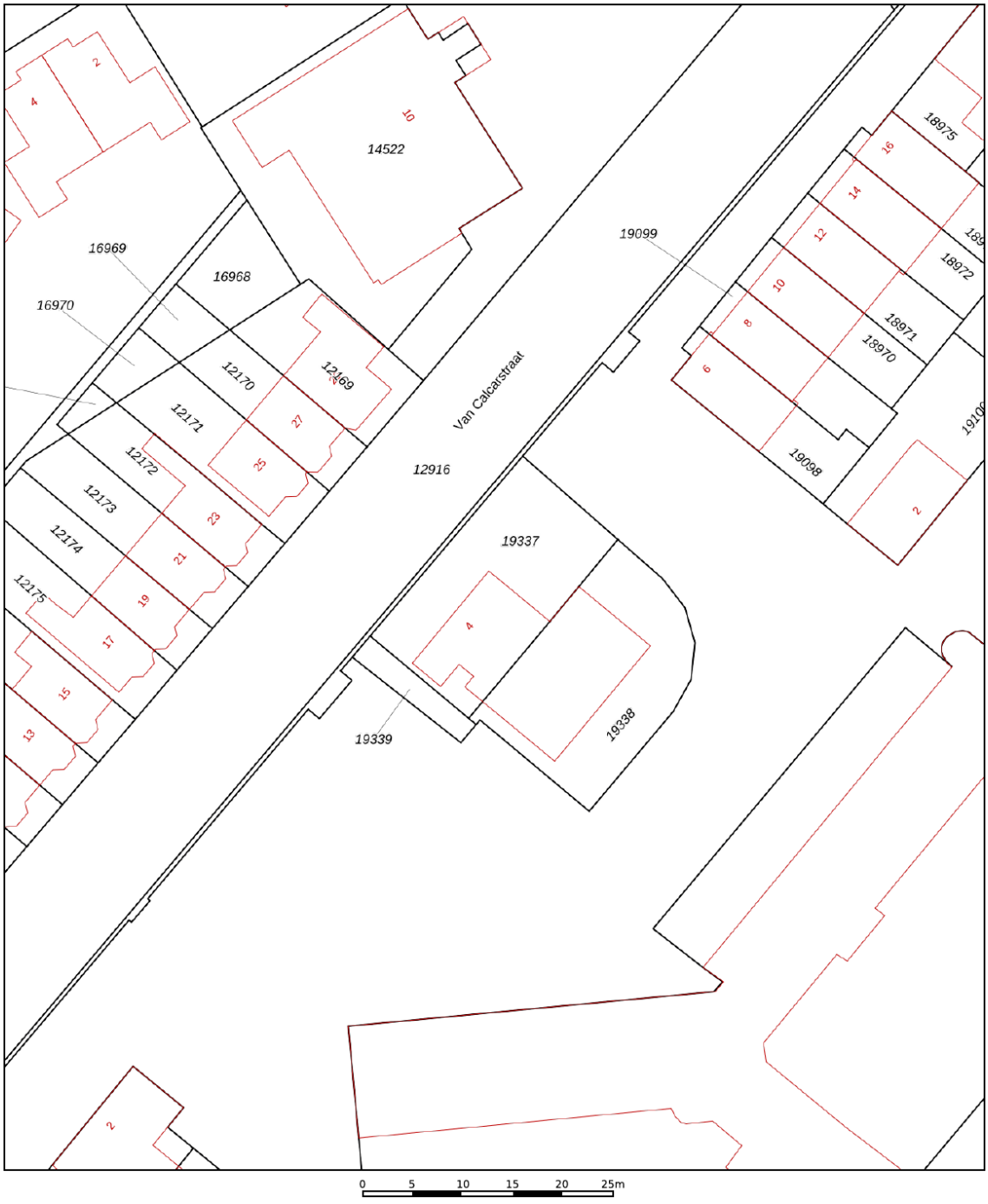



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma




12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Deventer |
| Sectie | B |
| Perceel | 19337 |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2026
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.

kadaster

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | |
| Houtkachel | | | X |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| - hue systeem | X | | |
| | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | | | X |
| - gordijnen | | | X |
| - overgordijnen | | | X |
| - rolgordijnen | | | X |
| - jaloezieën | | | X |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| | | | |
| **Woning - Keuken** | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koel-vriescombinatie | | | X |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | | X |
| | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |

# Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - boiler | | | X |
| | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| | | | |
| **Tuin - Overig** | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |
| | | | |



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