

2E Kruisstraat 9
Deventer

© 2023 OpenDeur - Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

OpenDeur®

Fraaie starterswoning op loopafstand van het centrum

Op zoek naar een starterswoning op loopafstand van het centrum van Deventer? Wij openen graag de deuren voor je!

Deze fraaie 2-onder-1-kapwoning beschikt over een lichte woonkamer met vrij uitzicht, een zonnige achtertuin (met achterom) gelegen op het zuidwesten en een vrijstaande stenen berging met elektra. Afgelopen jaren is de woning voorzien van muurisolatie in de voorgevel en vijf zonnepanelen.

De woning is gelegen in de wijk Voorstad en heeft een ideale ligging ten opzichte van diverse voorzieningen, het NS-station en het gezellige stadscentrum van Deventer. Aan de voorzijde grenst de woning aan de Molentuin, een groene natuurspeelplek en moestuin.

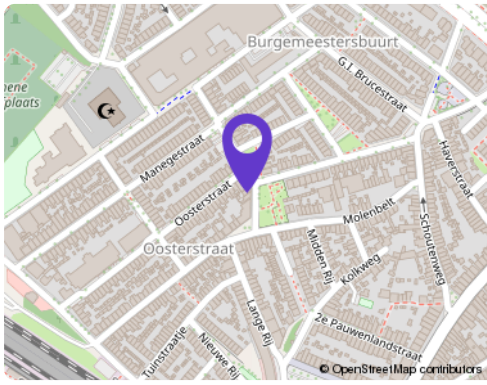
Centrum 11 min. lopen | Treinstation 5 min. lopen | Snelweg afrit 5 min. rijden | Supermarkt 4 min. lopen | Bushalte 5 min. lopen | Basisonderwijs 4 min. lopen | Kinderopvang 3 min. lopen





Kenmerken

2E Kruisstraat 9
7413 VG Deventer



Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1904
Inhoud	313 m³
Woonoppervlakte	83 m²
Aantal kamers	4
Slaapkamers	3
Perceel	98 m²

Buitenruimte

Tuin	Achtertuin
Ligging	Zuidwesten
Oppervlakte	41 m²
Achterom aanwezig	Ja

Energie

Energielabel	D
Verwarming	CV-ketel
Warmwater	CV-ketel
Isolatie	Dak-, muurisolatie (2019) en volledig dubbel glas

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra
Isolatie	-

Parkeergelegenheid

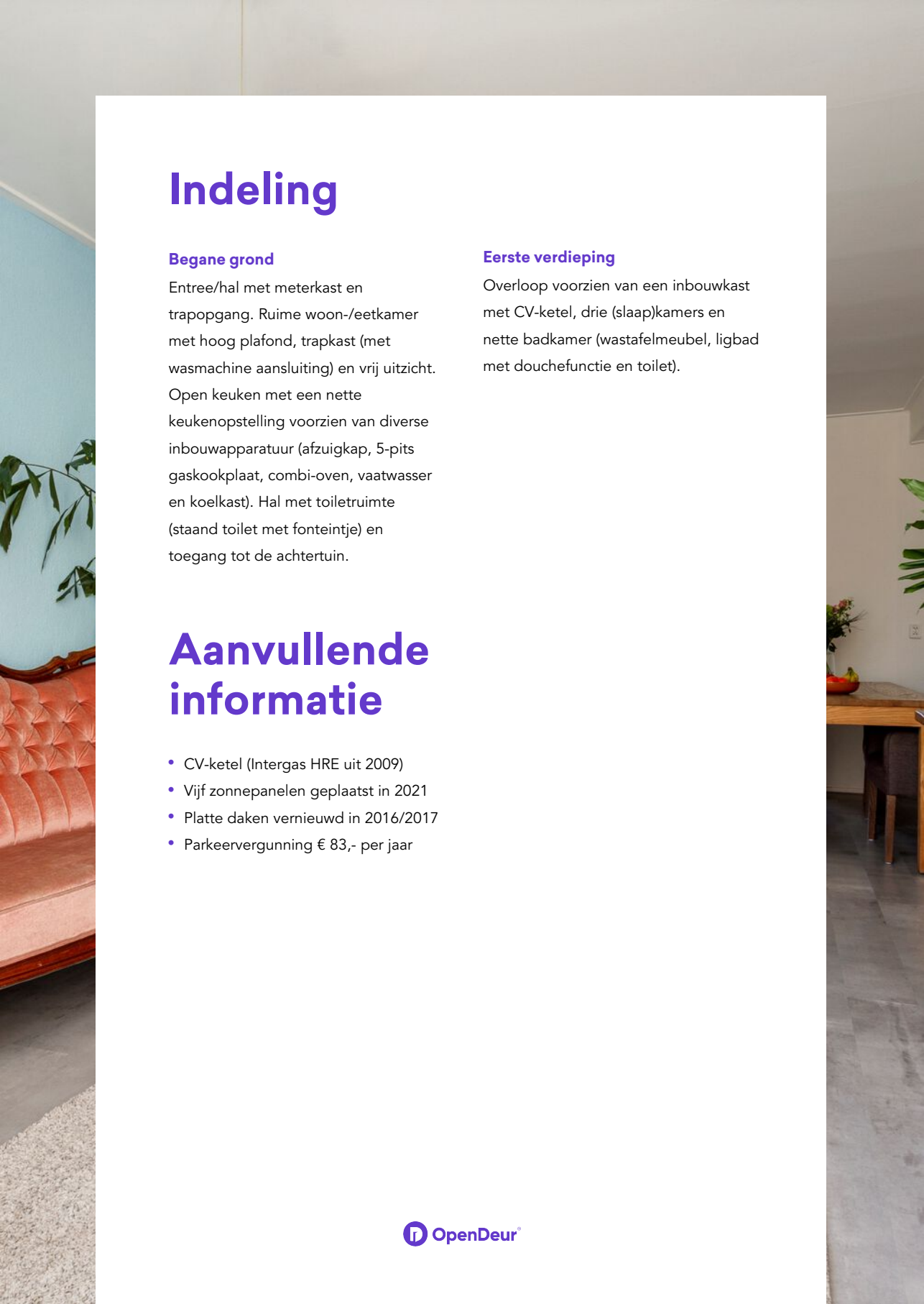
Soort	Parkeervergunning

Voorzieningen

Soort	TV kabel, glasvezel en mechanische ventilatie




9



Indeling

Begane grond

Entree/hal met meterkast en trapopgang. Ruime woon-/eetkamer met hoog plafond, trapkast (met wasmachine aansluiting) en vrij uitzicht. Open keuken met een nette keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur (afzuigkap, 5-pits gaskookplaat, combi-oven, vaatwasser en koelkast). Hal met toiletruimte (staand toilet met fonteintje) en toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Overloop voorzien van een inbouwkast met CV-ketel, drie (slaap)kamers en nette badkamer (wastafelmeubel, ligbad met douchefunctie en toilet).

Aanvullende informatie

- CV-ketel (Intergas HRE uit 2009)
- Vijf zonnepanelen geplaatst in 2021
- Platte daken vernieuwd in 2016/2017
- Parkeervergunning € 83,- per jaar





WOONKAMER
MET VRIJ UITZICHT











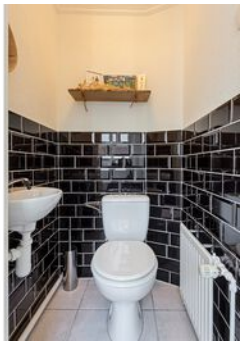





OPEN
KEUKEN










MASTER
BEDROOM











NETTE
BADKAMER





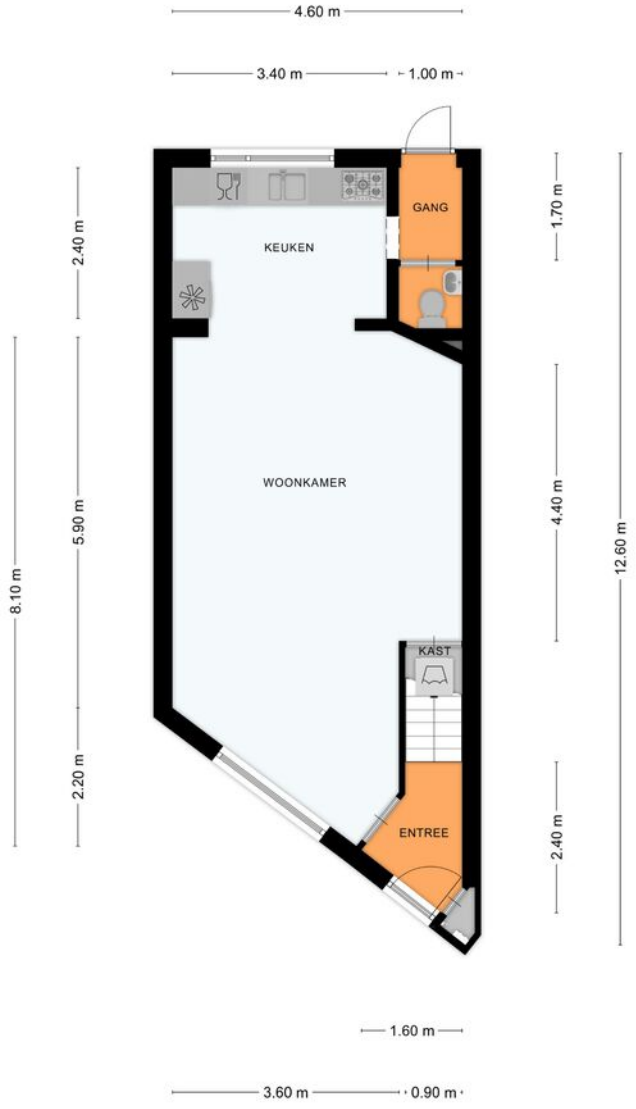


ZONNIGE
ACHTERTUIN



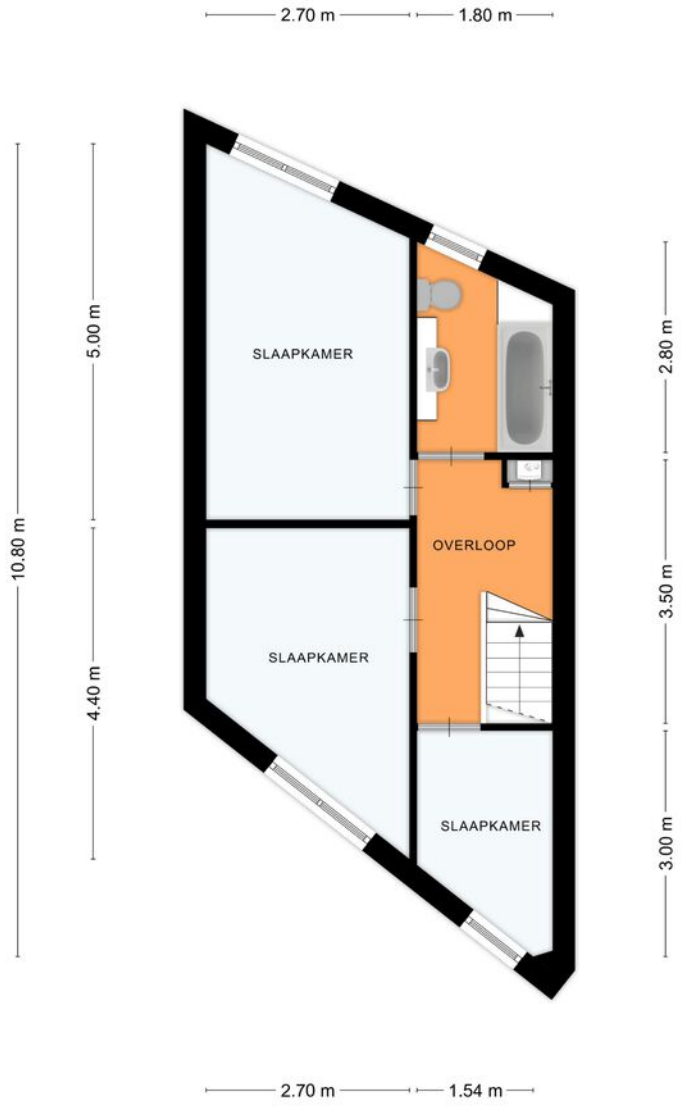
Plattegrond

Begane grond



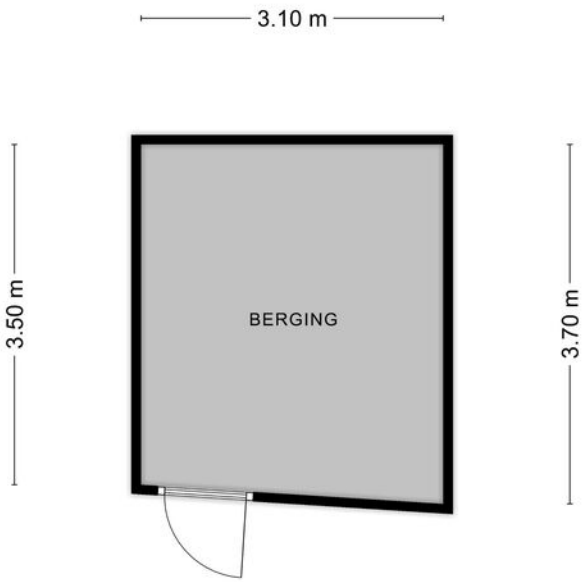
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Berging



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
Verlichting			
- Inbouwspots	✓		
- Losse (hang)lampen		✓	
- Opbouwspots / armaturen / lampen		✓	
- Lamp wc & badkamer	✓		
Raamdecoratie/Zonwering			
- Gordijnen			✓
- Gordijnrails	✓		
- Jaloezieën	✓		
- (Losse) horren / rolhorren	✓		
Vloerdecoratie			
- Laminaat	✓		
- Inloopmat voor en achter	✓		
Overig			
- (Losse) kasten/legplanken		✓	
Keuken			
Keuken en (inbouw)apparatuur			
- Afzuigkap	✓		
- (Combi)magnetron	✓		
- Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
- Koelkast	✓		
- Kookplaat	✓		
- Vaatwasser	✓		
Sanitair en wellness			
Toilet			
- Fontein	✓		
- Toilet	✓		

Lijst van zaken

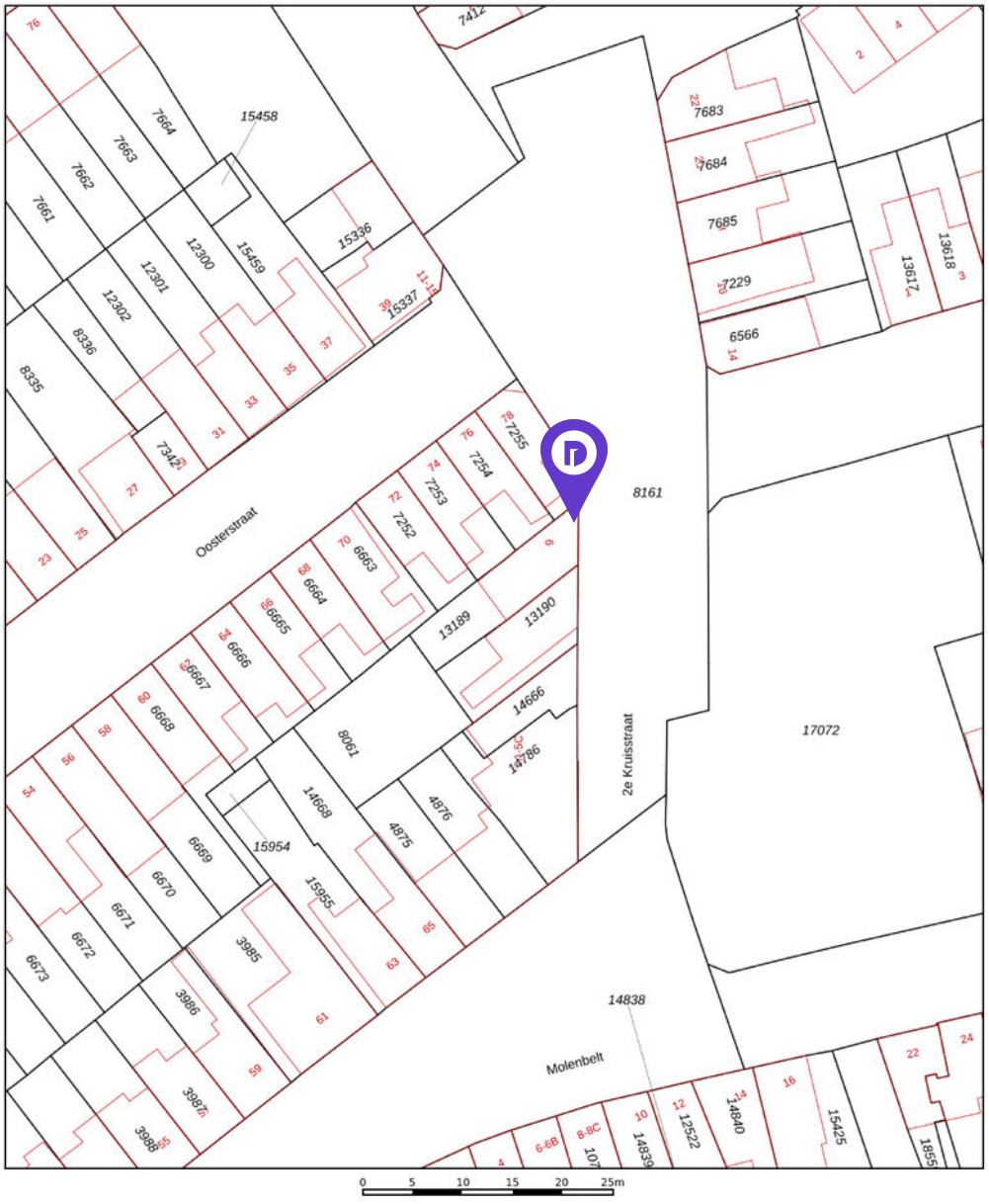
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- Haakje handdoek	✓		
Badkamer			
- Ligbad	✓		
- Toilet	✓		
- Wastafelmeubel(s)	✓		
- Wastafel(s)	✓		
- Douchegordijn + ophangsysteem	✓		
- Handdoekrek	✓		
Installaties			
Verwarming			
- CV met toebehoren	✓		
- (Klok)thermostaat	✓		
Warmwatervoorziening			
- Via CV-installatie	✓		
Energiebesparing			
- Zonnepanelen	✓		
Communicatie			
- Internetaansluiting	✓		
Exterieur en veiligheid			
Exterieur			
- Brievenbus	✓		
Veiligheid			
- Rookmelders	✓		
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Tuin			
Inrichting			
- Beplanting	✓		
- Tuinaanleg / bestrating	✓		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- Bomen + wijnbes + framboos		✓	
- Regenton	✓		
Bijgebouwen			
- Kasten / werkbank in tuinhuis/berging		✓	
- Tuinhuis / buitenberging	✓		

Kadastrale kaart

Situatie



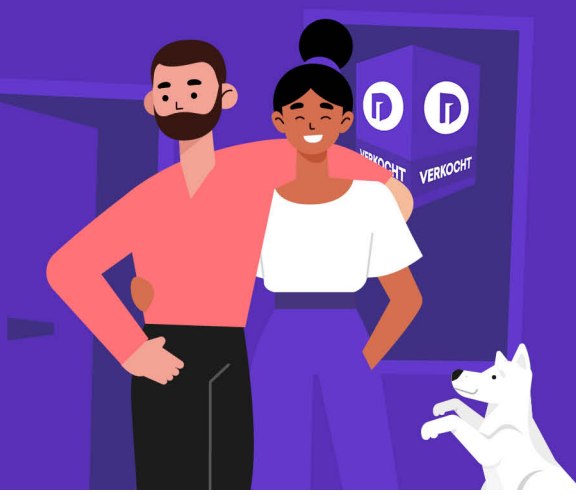
Gemeente: Deventer **Sectie:** B **Perceelnummer:** 13189 **Oppervlakte:** 98 m² **Omvang:** Geheel perceel

OpenDeur®

Moderne makelaars, slimme technologie.

Het is tijd voor verandering. OpenDeur koppelt een team van moderne makelaars aan slimme technologie. Het resultaat is een soepele verkoop, waarmee we de belangrijkste transactie in het leven van onze klanten simpel, transparant en betaalbaar maken.

Ons platform staat als een huis en onze specialisten stellen jou in staat om de juiste keuzes te maken. Je huis is het waard.



Waarom OpenDeur?

Onze NVM makelaars doen het werk
Van waardebepaling tot de onderhandelingen en het opstellen van de koopakte, onze NVM makelaars nemen alles uit handen.

Krachtig online platform
24/7 inzicht in de voortgang van de verkoop. Reacties van kijkers en biedingen ontvang jij op hetzelfde moment als de makelaar.

Onovertroffen woningpresentatie
De beste woningfotograaf van Nederland, maatwerk teksten, uitnodigende brochures en betaalde Facebook advertenties. Wij bereiken altijd de juiste doelgroep.

Een bezichtiging voor iedereen
Dit lijkt logisch, maar veel makelaars bieden die mogelijkheid niet. Bij ons mag iedereen bezichtigen en bieden. Zo krijg jij gegarandeerd het hoogste bod.

Haal het maximale uit de verkoop van je woning

Bekijk onze pakketten op OpenDeur.nl

Gevalideerde taxaties (NWWI)

Snel, voordelig en accuraat **€ 674,-**

- Snelle woningopname
- Uitgewerkt binnen enkele werkdagen
- Erkend door alle geldverstrekkers
- Lokale NVM taxateur

Stuur een mail naar taxatie@opendeur.nl

funda NVM NWWI

Bezichtiging plannen?

Een bezichtiging plannen kan gemakkelijk via ons online platform



Stap 1

Ga naar OpenDeur.nl en klik op 'Woningaanbod'



Stap 2

Selecteer de woning en plan een bezichtiging



Stap 3

Na de bezichtiging kun je de verkoper en ons eenvoudig via het platform laten weten wat je van de woning vindt

Bieding doen?

Ook een bieding doen is simpel via ons online platform

Stap 1

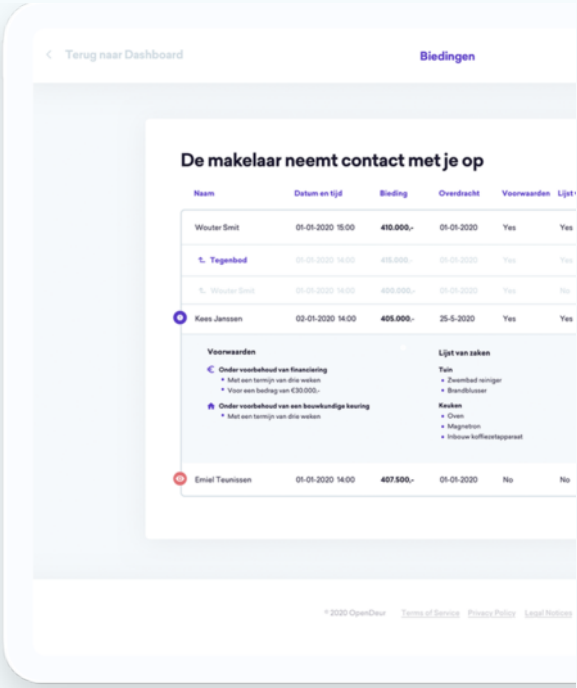
Log in op ons platform en klik op 'Woningaanbod'

Stap 2

Selecteer de woning en klik op 'Doe een bieding'

Stap 3

Via het online formulier kan je gemakkelijk de bieding doen



OpenDeur

Je droomwoning gevonden? Gefeliciteerd!

Wil je snel duidelijkheid?
Plan een gratis gesprek bij jou thuis.

Wij helpen je met het financiële plaatje

Je hebt een huis gevonden waar je je nieuwe thuis van wilt maken. Wat een geweldig vooruitzicht! Maar voordat je kunt gaan klussen en inrichten, moet eerst de hypotheek worden geregeld. Daar helpt Driehoek Advies bij.

Heb je de woning gekocht?

Een woning kopen gaat niet over één nacht ijs, zeker als jouw hypotheek zorgt voor een nieuw financieel plaatje. We kijken naar je maandlasten, of deze passen bij je levensstijl en uitgavenpatroon. Een hypotheek afsluiten gaat namelijk niet alleen over je woning en je woonwensen; het gaat om jouw financiën en hoe jij je leven kunt leiden. Nu én later.

Gratis berekening

Je wilt duidelijkheid hoeveel je kunt lenen en wat de maandelijkse kosten zijn? Maak een vrijblijvende afspraak met een van onze hypotheekadviseurs voor een gratis berekening. Zij komen graag bij jou thuis voor een persoonlijk gesprek.

De adviseurs van Driehoek Advies



Mark Bruins | *Bjorn Harleman* | *Dennis Klein Hegeman*

Wil je een afspraak maken of heb je een vraag?

Op werkdagen zijn we telefonisch bereikbaar van 8.30 tot 22.00 uur op 085 - 06 05 337. Stuur je ons een bericht per e-mail? Dan ontvang je binnen één werkdag een reactie van ons.

DRIEHOEK ADVIES
Hypotheek en financieel adviseurs

085 - 06 05 337 info@driehoekadvies.com www.driehoekadvies.com

Goed om te weten

Koopovereenkomst
De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop gelden de hieronder opgenomen verkoopvoorwaarden. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst gaan we er van uit dat je deze verkoopvoorwaarden hebt gelezen en aanvaard.

Waarborgsom of bankgarantie
Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring
De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Notaris
De keuze van de notaris ligt meestal bij de koper, behalve als de verkoper voor het sluiten van de koopovereenkomst aangeeft de keuze voor de notaris te willen reserveren.

Bedenktijd
Een aspirant-koper krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur nadat de tussen beide partijen opgemaakte en ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper gegeven is, waarvoor aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt om 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580.
De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ouderdomsclausule
Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst.

Asbestclausule
Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

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 meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond. Bij het vaststellen van de verkoopprijs is hiermee rekening gehouden en eventuele gebreken komen voor rekening en risico van koper.

Voorbehoud en onderzoeksplicht
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie en visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of je eigen aankoopmakelaar kan je hierover informeren.

Disclaimer
De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

OpenDeur®

Vragen?

Je kan ons altijd even appen op 085 303 48 63