



# Veenweg 91 Deventer

© 2024 OpenDeur - Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



OpenDeur®

# Sfeervolle woning met diepe achtertuin en garage

Ben je op zoek naar een sfeervolle woning met diepe tuin, garage en parkeerplaats op eigen terrein? Ontdek dan deze woning aan de Veenweg 91: een goed onderhouden woning die klaar is voor nieuwe bewoners. Met zijn charmante karakter biedt dit huis een warm welkom aan iedereen die binnenstapt.

## Zorgvuldig onderhouden

Deze woning, gebouwd in 1910, onderscheidt zich door zijn goede staat van onderhoud. De sfeervolle woonkamer, voorzien van een houtkachel en een fraaie houten vloer, zorgt door het hoge plafond en de grote ramen voor een zee van licht en een gevoel van ruimte. In 2021 is het rookkanaal vernieuwd en in 2023 heeft de woonkamer een frisse laag verf gekregen.

De moderne keuken, met toegang tot het balkon, nodigt uit tot het bereiden van heerlijke maaltijden. Boven vind je twee ruime slaapkamers en een nette badkamer met douche, toilet en wastafel.

## Zonovergoten tuin met garage

Een diepe achtertuin met eigen garage en parkeerplaats maakt deze woning extra bijzonder. Het souterrain biedt niet alleen een extra (slaap)kamer en klusruimte, maar geeft ook directe toegang tot de tuin. Hierdoor is de buitenruimte makkelijk te bereiken en te gebruiken.



In 2010 is de gevel gereinigd en opnieuw gevoegd, en in 2021 is het buitenschilderwerk vakkundig uitgevoerd. Deze aanpassingen benadrukken de zorg die aan de woning is besteed.

### **Uitstekende locatie**

De woning is één van de eerste vier arbeiderswoningen die buiten het centrum van Deventer zijn gebouwd. Het ligt in een rustige en groene wijk, waar je het gevoel hebt even weg te zijn van de dagelijkse drukte, terwijl alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik zijn.

De historische binnenstad van Deventer, bekend om zijn gezellige pleinen, winkelstraten en culturele evenementen, ligt op slechts een korte afstand.

Deventer is een stad met karakter, waar traditie en vernieuwing hand in hand gaan. Of je nu houdt van natuur, sport, cultuur of culinaire ontdekkingen, deze locatie biedt voor ieder wat wils. Dicht bij huis vind je verschillende parken, scholen en winkels, waardoor het dagelijks leven hier bijzonder aangenaam is.

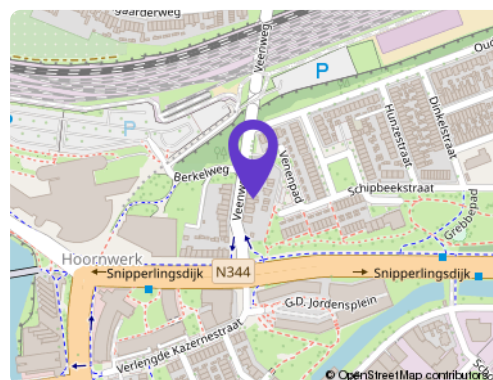




# Kenmerken

Veenweg 91  
7417 ZZ Deventer

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Type woning     | Hoekwoning         |
| Bouwjaar        | 1910               |
| Inhoud          | 430 m <sup>3</sup> |
| Woonoppervlakte | 122 m <sup>2</sup> |
| Aantal kamers   | 3                  |
| Slaapkamers     | 2                  |
| Perceel         | 194 m <sup>2</sup> |



## Buitenruimte

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Tuin              | Achtertuint        |
| Ligging           | Oost               |
| Oppervlakte       | 132 m <sup>2</sup> |
| Achterom aanwezig | Ja                 |

## Energie

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Energielabel | E                                      |
| Verwarming   | CV-ketel en houtkachel                 |
| Warmwater    | CV-ketel                               |
| Isolatie     | Dakisolatie en grotendeels dubbel glas |

## Berguimte

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand hout      |
| Voorzieningen  | Voorzien van elektra |
| Isolatie       | -                    |

## Parkeergelegenheid

|       |                  |
|-------|------------------|
| Soort | Op eigen terrein |
|-------|------------------|

## Voorzieningen

|       |                                             |
|-------|---------------------------------------------|
| Soort | Glasvezelkabel, TV kabel en buitenzonwering |
|-------|---------------------------------------------|





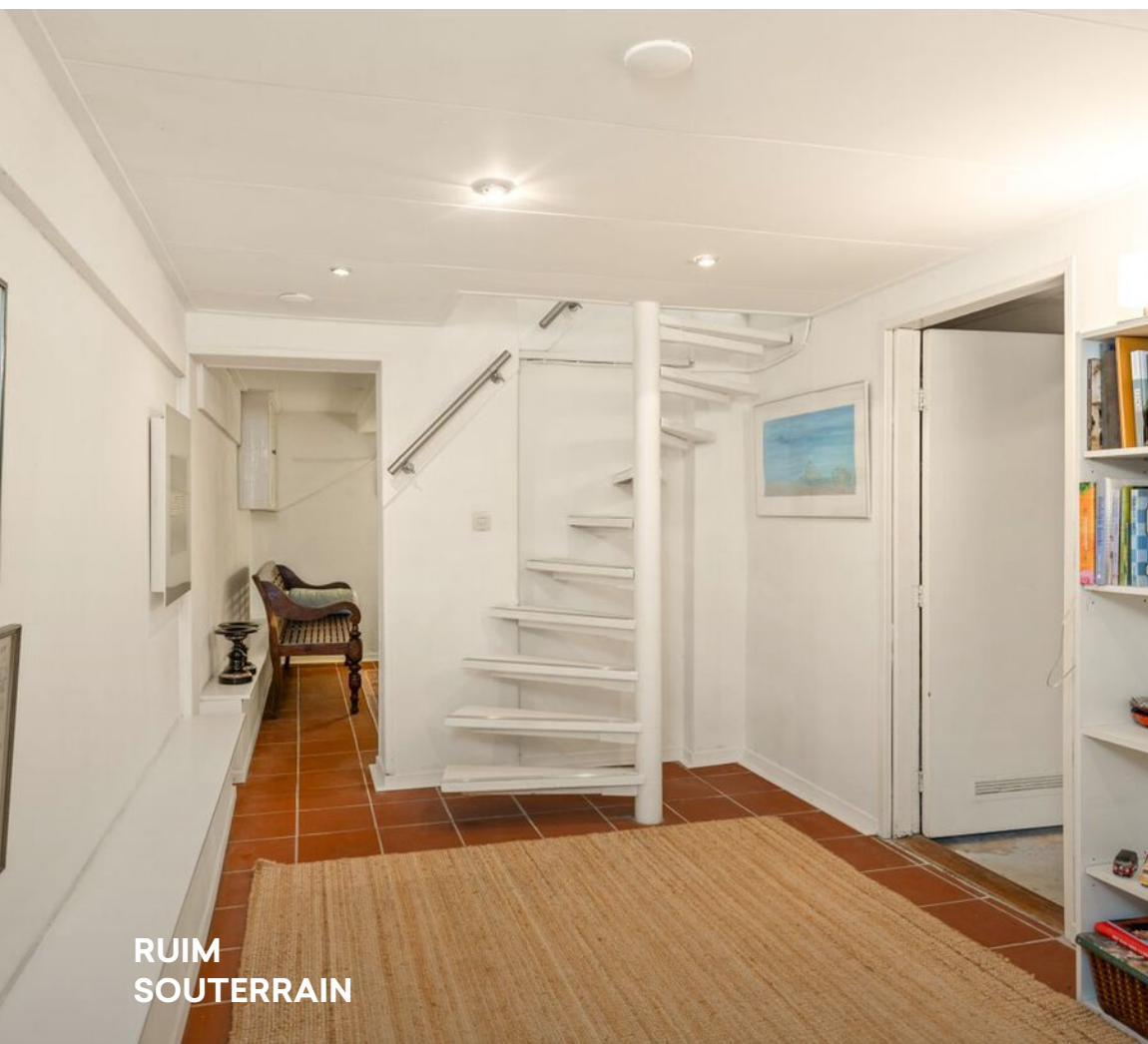


MOERNE  
KEUKEN











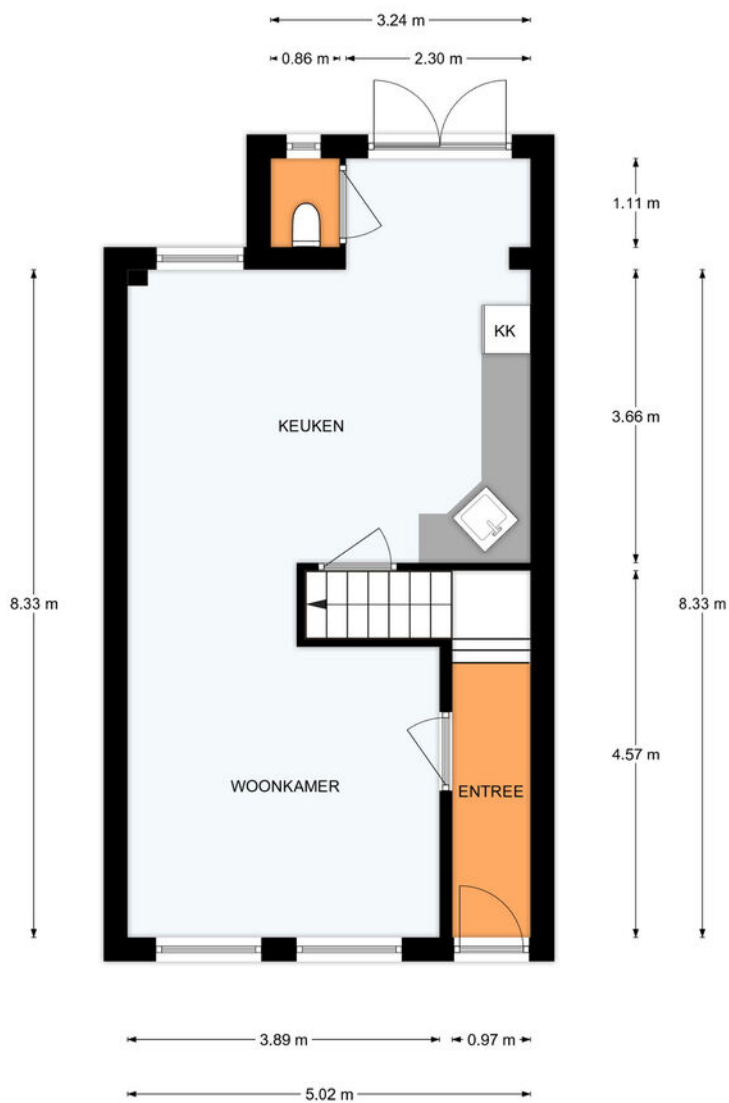




**PARKEREN OP  
EIGEN TERREIN**

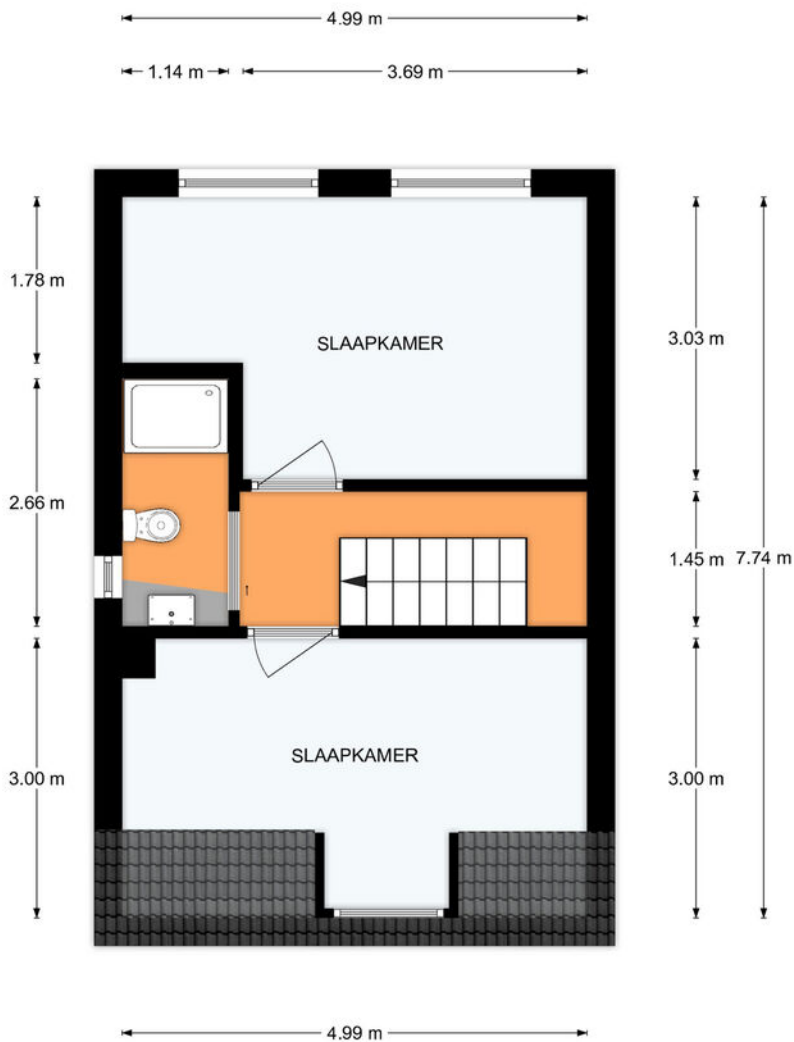
# Plattegrond

Begane grond



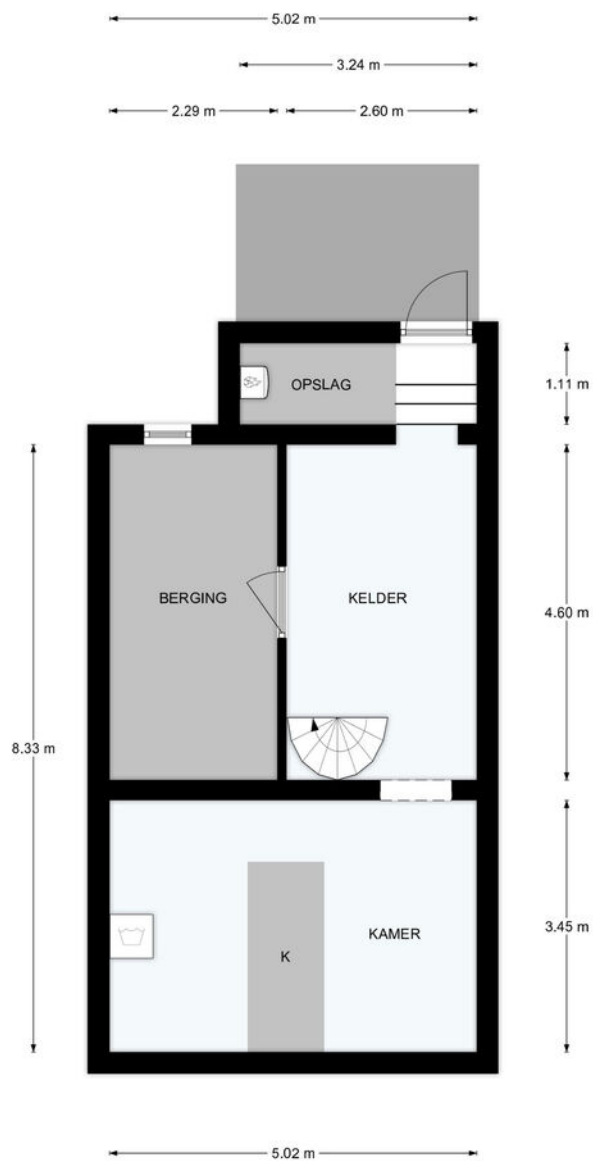
# Plattegrond

Eerste verdieping



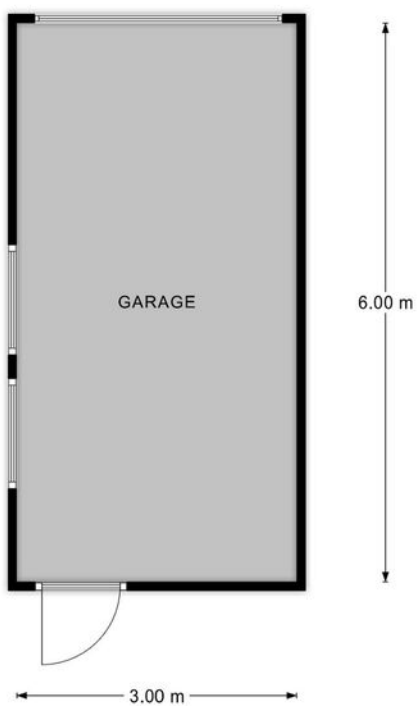
# Plattegrond

Souterrain



# Plattegrond

Garage



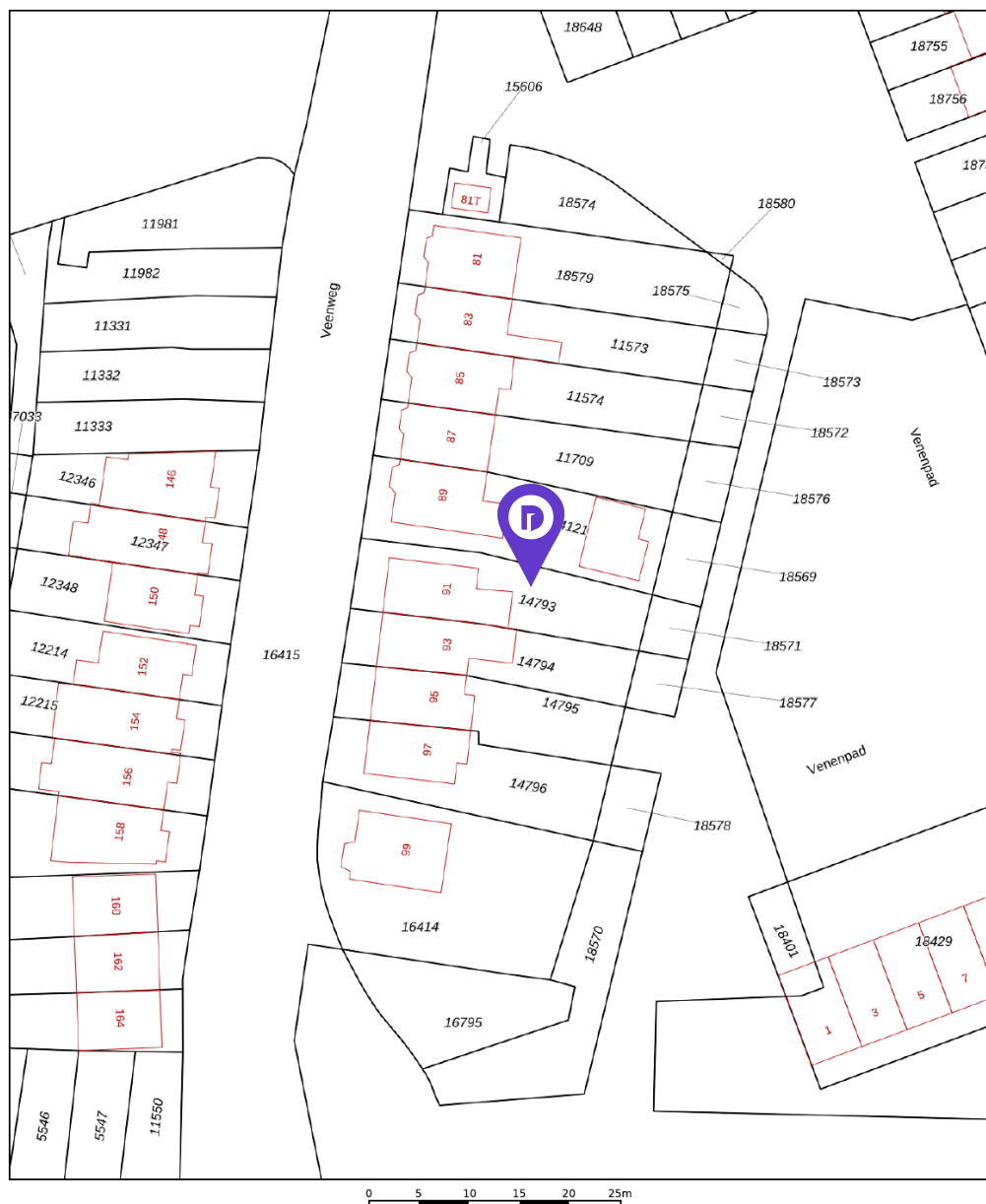
# Lijst van zaken

|                                        | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
|----------------------------------------|---------------|----------|------------------------|
| <b>Interieur</b>                       |               |          |                        |
| Verlichting                            |               |          |                        |
| - Dimmers                              | ✓             |          |                        |
| - Inbouwspots                          | ✓             |          |                        |
| - Losse (hang)lampen                   |               | ✓        |                        |
| Raamdecoratie/Zonwering                |               |          |                        |
| - Gordijnrails                         | ✓             |          |                        |
| - Gordijnen                            | ✓             |          |                        |
| - (Losse) horren / rolhorren           | ✓             |          |                        |
| Vloerdecoratie                         |               |          |                        |
| - Houten vloer(delen)                  | ✓             |          |                        |
| - Laminaat                             | ✓             |          |                        |
| - Plavuizen                            | ✓             |          |                        |
| Verwarming                             |               |          |                        |
| - CV met toebehoren                    | ✓             |          |                        |
| Overig                                 |               |          |                        |
| - Dubbele witte kast in het souterrain | ✓             |          |                        |
| - Linnenkast in de slaapkamer          | ✓             |          |                        |
| - Stalen kast werkruimte               | ✓             |          |                        |
| - (Losse) kasten/legplanken            |               | ✓        |                        |
| <b>Keuken</b>                          |               |          |                        |
| Keuken en (inbouw)apparatuur           |               |          |                        |
| - (Combi)oven                          | ✓             |          |                        |
| - Koelkast                             | ✓             |          |                        |
| - Kookplaat                            | ✓             |          |                        |
| <b>Sanitair en wellness</b>            |               |          |                        |
| Toilet                                 |               |          |                        |
| - Toilet                               | ✓             |          |                        |
| - Toilethouder                         | ✓             |          |                        |
| Badkamer                               |               |          |                        |
| - Douche (cabine/scherm)               | ✓             |          |                        |

# Lijst van zaken

|                                | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
|--------------------------------|---------------|----------|------------------------|
| - Toilet                       | ✓             |          |                        |
| - Wastafel(s)                  | ✓             |          |                        |
| <b>Installaties</b>            |               |          |                        |
| Warmwatervoorziening           |               |          |                        |
| - Via CV-installatie           | ✓             |          |                        |
| Communicatie                   |               |          |                        |
| - Internetaansluiting          | ✓             |          |                        |
| <b>Exterieur en veiligheid</b> |               |          |                        |
| Exterieur                      |               |          |                        |
| - (Voordeur)bel                | ✓             |          |                        |
| - Zonneschermbel               | ✓             |          |                        |
| Veiligheid                     |               |          |                        |
| - Rookmelders                  | ✓             |          |                        |
| <b>Tuin</b>                    |               |          |                        |
| Inrichting                     |               |          |                        |
| - Beplanting                   | ✓             |          |                        |
| - (Sier)hek                    | ✓             |          |                        |
| - Tuinaanleg / bestrating      | ✓             |          |                        |
| - Pruimenboom en appelboom     |               | ✓        |                        |
| Verlichting / Installaties     |               |          |                        |
| - Buitenverlichting            | ✓             |          |                        |
| Bijgebouwen                    |               |          |                        |
| - Kasten in de garage          |               | ✓        |                        |

## Situatie



**Gemeente:** Deventer

**Sectie: B**

Perceelnummer: 14793

**Oppervlakte:** 194 m<sup>2</sup>

**Omvang:** Geheel perceel

Zoek jij een makelaar met een moderne en krachtige aanpak? Wij gaan een paar stappen verder door de inzet van slimme software en moderne marketing. Het resultaat is een soepel (ver)koopproces, waarmee we de belangrijkste transactie in het leven van onze klanten simpel en transparant maken. Dus of je nou een huis wil verkopen of juist op zoek bent naar je droomhuis, als verkoop- en aankoopmakelaar halen we altijd het maximale eruit voor jou!



## Waarom OpenDeur?



### Bereik meer kopers door heel Nederland

Door de inzet van onze slimme technologie bereiken we door heel Nederland meer kopers voor jouw woning.



### Onovertroffen woningpresentatie

Laat je woning eruit springen met een onovertroffen woningpresentatie. Je kunt maar één keer een eerste indruk geven.



### Een bezichtiging en bieding voor iedereen

Dit lijkt logisch, maar veel makelaars bieden dit niet. Bij ons mag iedereen bezichtigen en bieden. Zo krijg jij gegarandeerd het beste bod.



### Je bent verkocht voor de beste prijs

Van bezichtigingen tot onderhandelingen, onze makelaars halen op elk moment het maximale uit de verkoop van jouw woning.

## Haal het maximale uit de verkoop van je woning

### Bekijk onze pakketten op [OpenDeur.nl](https://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](mailto:taxatie@opendeur.nl)

# 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.



# 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 clause 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 clause 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<sup>®</sup>**



**Vragen?**

Je kan ons altijd even appen op 085 303 48 63