



Rozenstraat 84 Deventer

© 2022 OpenDeur - Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



OpenDeur®

Unieke vrijstaande woning gelegen in de gewilde woonwijk De Worp

Op zoek naar een vrijstaande woning op De Worp met een royale tuin, parkeerplaatsen op eigen terrein, eindeloze mogelijkheden en slaap-/badkamer op de begane grond? Zoek dan niet verder!

Deze karakteristieke woning is aan de voorzijde op schitterende wijze uitgebouwd met behoud van de oorspronkelijke voorgevel en dakgoten, waardoor er binnen in de woning, een uniek huis-in-huis effect is gecreëerd. Authentieke elementen zijn nog volop aanwezig en aan ruimte is geen gebrek.

Buiten is de woning net zo spectaculair met een royale tuin rondom de woning met fruitbomen, een aangebouwde (geïsoleerde) garage/berging met vloerverwarming, een carport, drie parkeerplaatsen en een eigen oprit.

De huidige bewoners hebben hier 35 jaar met veel plezier gewoond. In deze periode zijn er verschillende verbouwingen uitgevoerd en is de woning goed onderhouden. Toch is er voor de nieuwe eigenaren nog volop vrijheid om een eigen stempel op de woning te drukken.



Door de overvloed aan buitenruimte, de aangebouwde garage en de mogelijkheid om nog eens 65 m² uit te bouwen, zijn er verschillende opties om aanvullende woonwensen in vervulling te laten gaan zoals bijvoorbeeld het realiseren van een zwembad, een grote serre aan de woonkamer, een extra slaapkamer, een vrijstaand atelier/werkplaats of een kantoor/praktijkruimte aan huis met eigen voordeur en huisnummer. De woning beschikt reeds over twee huisnummers (84 en 86).

De Rozenstraat is een rustige straat op De Worp met de A1 binnen handbereik, gelegen op loopafstand van de IJssel (en uiterwaarden), het prachtige Worplantsoen (het oudste

stadswandelpark van Nederland), natura 2000 gebieden, landgoederen en het stadsstrand Meadow. Het historische stadscentrum van Deventer is met het veerpontje over de IJssel binnen enkele minuten te bereiken. De Worp is een kindvriendelijke wijk gekenmerkt door smalle straatjes, karakteristieke woningen en veel activiteiten georganiseerd door de betrokken bewoners.

Centrum 7 min. fietsen | Treinstation 8 min. fietsen | Snelweg afrit 6 min. rijden | Supermarkt 3 min. lopen | Bushalte 3 min. lopen | Basisonderwijs 8 min. lopen | Kinderopvang 2 min. lopen |



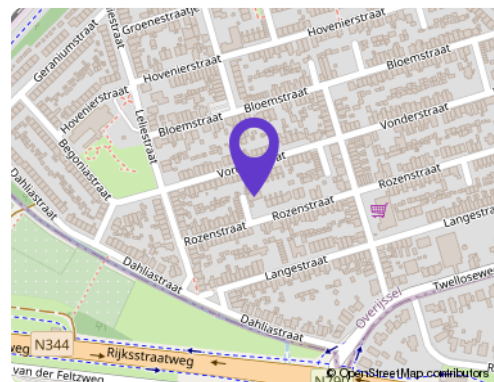




Kenmerken

Type woning	Vrijstaand
Bouwjaar	1830
Inhoud	735 m ³
Woonoppervlakte	180 m ²
Aantal kamers	6
Slaapkamers	5
Perceel	655 m ²

Rozenstraat 84
7419 BH Deventer



Buitenruimte

Hoofdtuin	Voortuin
Ligging	Zuidoost
Oppervlakte	355 m ²
Achterom	Ja

Energie

Energielabel	C
Verwarming	CV-ketel en houtkachel
Warmwater	CV-ketel
Isolatie	Dak-, muur-, vloerisolatie en volledig dubbelglas

Berguimte

Schuur/berging	Aangebouwde houten garage
Voorzieningen	Elektra en vloerverwarming
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Parkeergelegenheid

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

Voorzieningen

Soort	TV kabel, zonnepanelen, rookkanaal en vloerverwarming
-------	---

Indeling

Begane grond

Entree/hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de kelder. Royale woonkeuken met een nette keukenopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur (afzuigkap, kookplaat, oven, vaatwasser en koel-/vriescombinatie), houtkachel, dubbele tuindeuren en trapopgang naar de entresol. In de woonkeuken heb je zicht op de oorspronkelijk voorgevel en uitzicht op de fraaie voortuin. De sfeervolle woonkamer aan de achterzijde heeft een houten vloer en een schouw. Slaapkamer met ingebouwde kastenwand. Badkamer met wastafel, douche, ligbad, toilet (hangcloset) en trapkast met CV-ketel.

Bijkeuken met toegang tot de royale achtertuin en aansluiting voor de wasmachine en droger. Tweede slaapkamer met de authentieke schouw.

Tussenverdieping

Slaapkamer bereikbaar via een vaste trap vanuit de bijkeuken.

Eerste verdieping

Lichte entresol in de aanbouw met twee werkplekken en zicht op de oorspronkelijke gevel. Charmante en suite deuren naar de U-vormige slaapkamer met wasbak, kastenwand en een trap naar de begane grond.

Kelder

Provisieruimte.

Aanvullende informatie

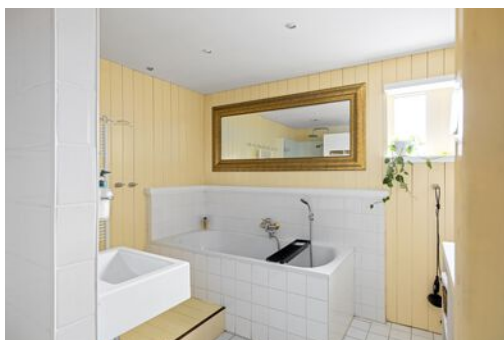
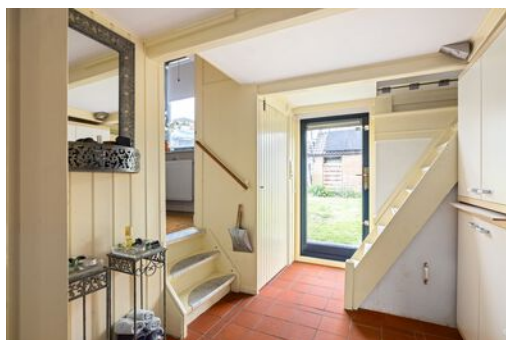
- 24 zonnepanelen
- Grotendeels voorzien van vloerverwarming
- Uitbouw gerealiseerd in 1988
- CV-ketel (Intergas) uit 2009
- Dakbedekking vervangen in 2009
- Sedum daken aangebracht in 2019





















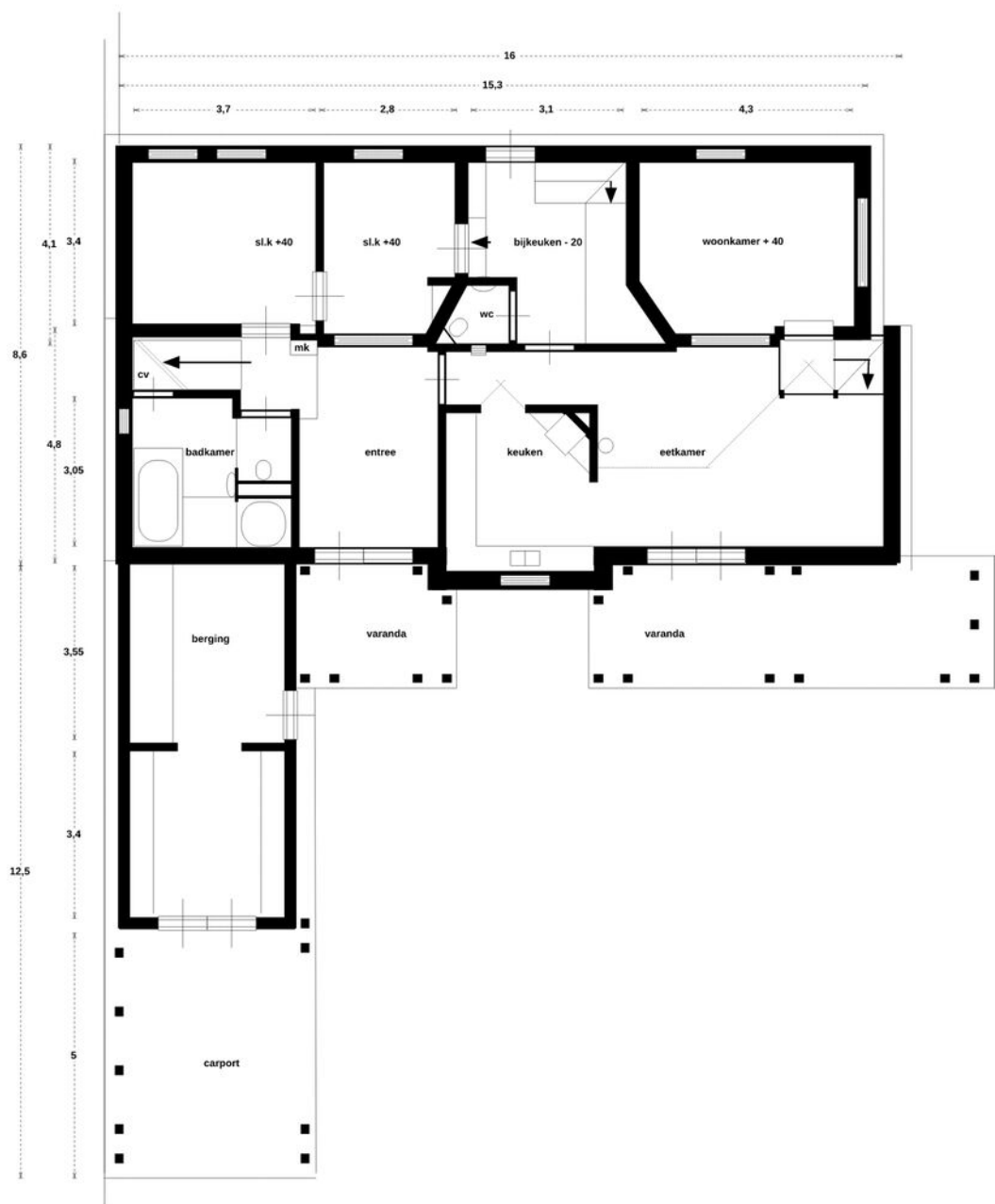






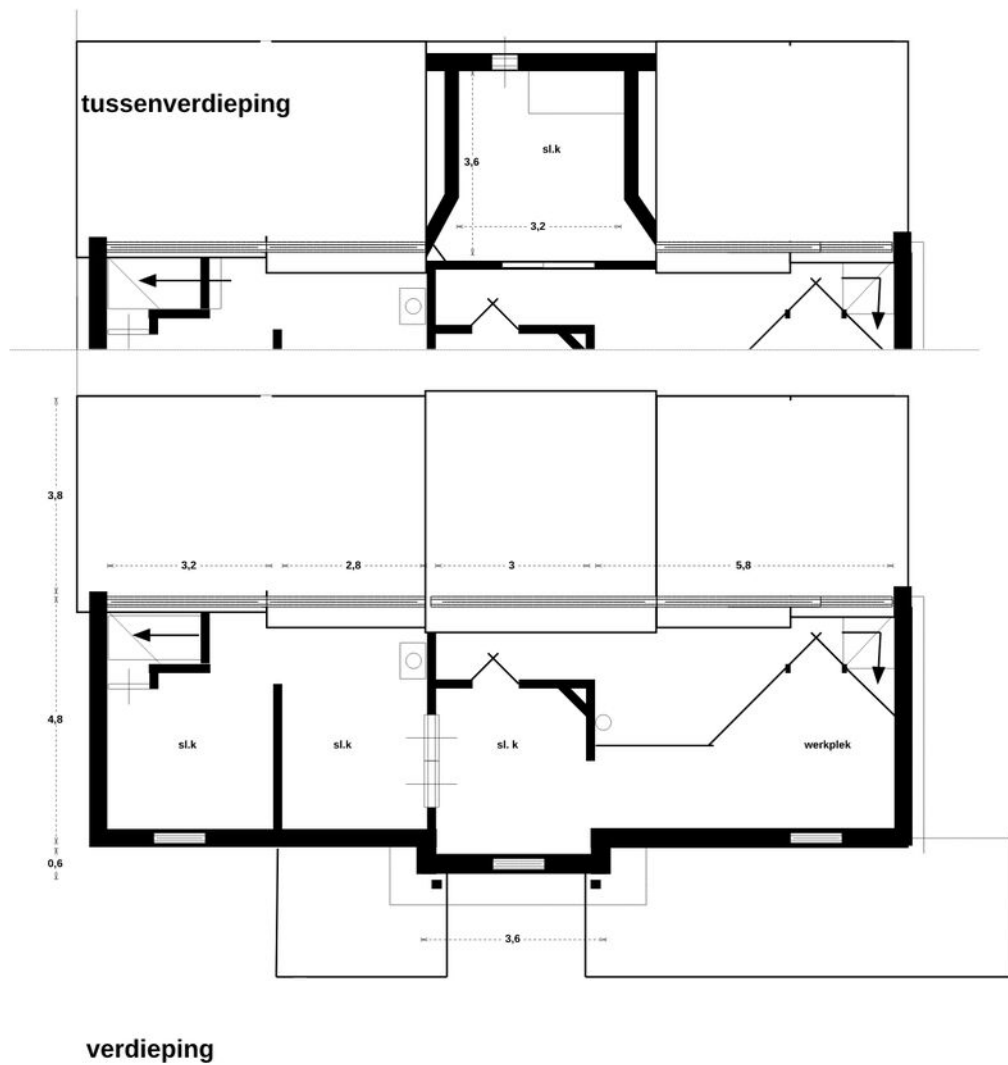
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Verdieping(en)



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
Verlichting			
- Dimmers	✓		
- Inbouwspots	✓		
- Losse (hang)lampen	✓		
- Opbouwspots / armaturen / lampen	✓		
- Hangende schemerlamp woonkamer		✓	
Raamdecoratie/Zonwering			
- Gordijnen	✓		
- Gordijnrails	✓		
- Lamellen	✓		
- (Losse) horren / rolhorren	✓		
- Overgordijnen	✓		
- Rolgordijnen	✓		
- Gordijn bij voordeur		✓	
Vloerdecoratie			
- Houten vloer(delen)	✓		
- Plavuizen	✓		
Verwarming			
- Houtkachel	✓		
- elektrische verwarming woonkamer	✓		
Overig			
- (Losse) kasten/legplanken	✓		
- Schilderij ophangstelsysteem	✓		
- Spiegelwanden	✓		
- Spiegels in de badkamer		✓	
Keuken			
Keuken en (inbouw)apparatuur			
- Afzuigkap	✓		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- (Combi)magnetron	✓		
- Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
- Koelvriescombinatie	✓		
- Kookplaat	✓		
- Vaatwasser	✓		
Sanitair en wellness			
Toilet			
- Toilet	✓		
- Toiletborstel(houder)	✓		
- Toiletrolhouder	✓		
Badkamer			
- Douche (cabine/scherf)	✓		
- Ligbad	✓		
- Planchet	✓		
- Toilet	✓		
- Toiletborstel(houder)	✓		
- Toiletkast	✓		
- Toiletrolhouder	✓		
- Wastafelmeubel(s)	✓		
- Wastafel(s)	✓		
Installaties			
Verwarming			
- CV met toebehoren	✓		
- (Klok)thermostaat	✓		
Warmwatervoorziening			
- Close-in boiler	✓		
Energiebesparing			
- Isolatievoorzieningen (voorzetramen / radiatorfolie)	✓		
- Zonnepanelen	✓		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Ventilatie			
- Mechanische ventilatie	✓		
Communicatie			
- Domotica		✓	
- Internetaansluiting	✓		
- Telefoonaansluiting	✓		
Exterieur en veiligheid			
Exterieur			
- Brievenbus	✓		
- Vlaggenmast(houder)	✓		
- (Voordeur)bel	✓		
Veiligheid			
- Rookmelders	✓		
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat	✓		
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Tuin			
Inrichting			
- Beplanting	✓		
- (Sier)hek	✓		
- Speeltoestellen	✓		
- Tuinaanleg / bestrating	✓		
Verlichting / Installaties			
- Buitenverlichting	✓		
Bijgebouwen			
- Fietsenrek / -berging	✓		
- Houtopslag	✓		
- Kasten / werkbank in tuinhuis/berging	✓		
- Tuinhuis / buitenberging	✓		

Situatie



Gemeente:
Deventer

Sectie:
D

Perceelnummer:
395 & 1940

Oppervlakte:
655 m²

Omvang:
Geheel perceel

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](https://opendeur.nl)

Gevalideerde taxaties (NWWI)

Snel, voordelig en accuraat € 574,-

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

Stuur een mail naar taxatie@opendeur.nl

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.

Vorbehoud 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