



Zwolseweg 11 A
Deventer





Moderne instapklare afgewerkte bovenwoning met zonnig balkon!

In de gewilde 'Zwolsewijk', nabij het sfeervolle stadscentrum van Deventer, NS-station, de IJssel en Rijsterborgherpark, bieden wij u aan een modern afgewerkte bovenwoning met ruim zonnig balkon, stenen berging en eigen entree. Dit 3-kamer appartement maakt onderdeel uit van een kleinschalig complex bestaande uit slechts twee wooneenheden en is gelegen op de bovenste (eerste) verdieping.

**Deze woning heeft een eigen unieke woningwebsite,
Kijk voor meer informatie op: www:zwolseweg11a.nl**

Indeling:

Begane grond:

Middels eigen entree v.v. videofoon toegang tot de trap waarmee de bovenwoning te bereiken is.

Eerste verdieping:

Ruime hal met bergruimte achter het knieschot en toegang tot alle vertrekken. De lichte en sfeervolle woonkamer is aan de achterzijde gesitueerd en is voorzien van een nieuwe en moderne keuken met 5-pits gaskookplaat, Quooker, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast en vriezer. Het zonnige balkon is gelegen op het zuidwesten.

Verder beschikt dit appartement over een separaat toilet met fonteintje, 2 slaapkamers en een nieuwe badkamer voorzien van een inloopdouche en breed wastafelmeubel. Achter de badkamer bevindt zich de wasruimte met tevens de opstelplek voor de Intergas cv-ketel (2010) en wasmachine opstelplaats (incl.).

De kleinschalige VvE bestaat uit twee eigenaren (te weten; de beneden- en bovenwoning) en staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De huidige maandelijkse VvE bijdrage van €70,- is bestemd voor de opstalverzekering en het opbouwen van een onderhoudsreserve. Planning 2026 buiten schilderwerk.

Bijzonderheden:

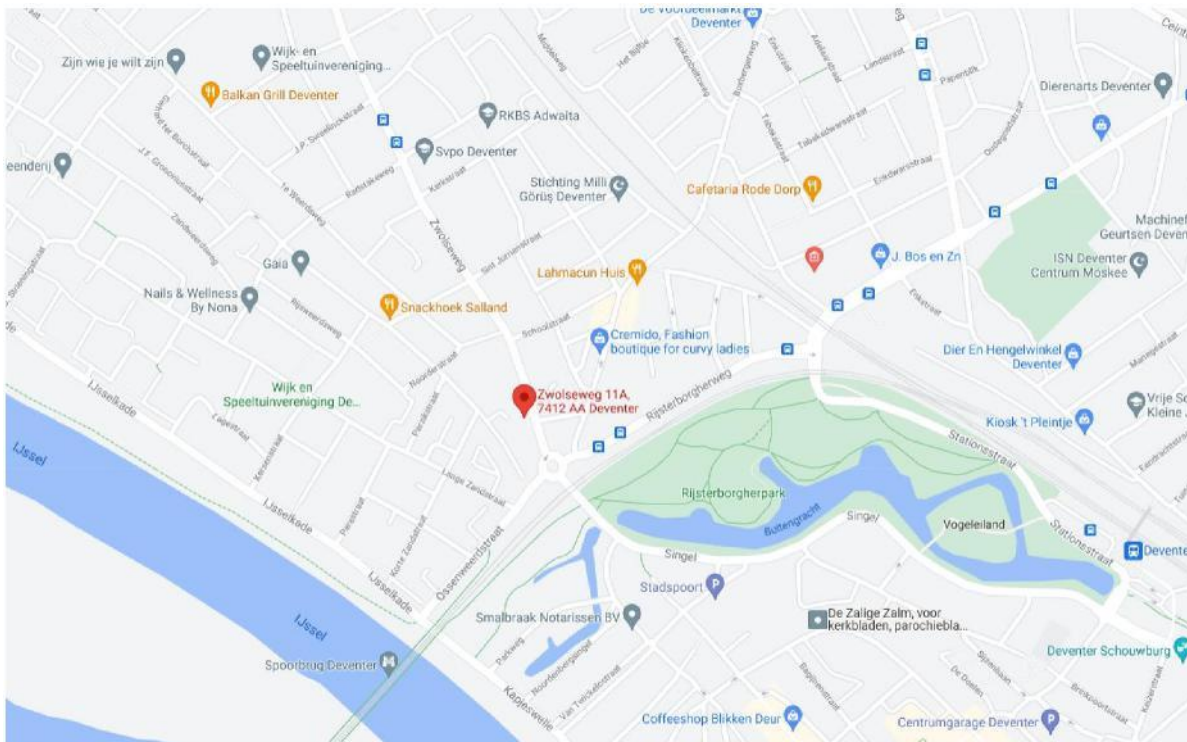
- Instapklaar;
- Luxe en moderne nieuwe keuken;
- Luxe nieuwe badkamer;
- Deels overdekt balkon, gelegen op het zuidwesten;
- Eigen entree met videofoon;
- Airconditioning;
- Philips Hue verlichting systeem;
- Gestoffeerde woning;
- Ruime stenen berging v.v. elektra;
- Muur en dakisolatie, grotendeels dubbel glas;
- Woning beschikt over energielabel C;
- Gelegen op loopafstand van binnenstad, NS-station, de IJssel en Rijsterborgherpark.
- Huidige VvE bijdrage van €70,- per maand;

Aanvaarding in overleg.

Interesse in dit huis?

Bel snel met ons kantoor en plan een bezichtigingsafspraak in.

Schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in. Adressen van collega NVM kantoren vindt u op Funda.nl.



OVERIGE INFORMATIE

Kadastrale gemeente:	Deventer
Sectie:	A
Nummer:	7791
Woonoppervlakte:	69 m ²
Inhoud:	262 m ³
Bouwjaar:	1989
Oplevering:	In overleg
Roerende zaken:	Zie lijst roerende zaken
Verwarming:	Airconditioning Intergas HR C.V.- ketel (2010)
Warmwater:	Via C.V.-ketel (combiketel)
Isolatie:	Dakisolatie, Muurisolatie en grotendeels dubbel glas.
Energie label:	C-label 17-08-2027





















Appartement



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Deventer

Sectie A

Perceel 4921

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 juli 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.

Lijst van zaken



Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

N.v.t.

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Zwolseweg 11 A, 7412 AA Deventer

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Blijft
achter

Gaat
mee

Kan worden
overgenomen

N.v.t.

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

- Inbouwspots/dimmers Philips Hue
- Losse (hang)lampen

☒ ☐ ☐ ☐

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

- Kledingkast slaapkamer

☒ ☐ ☐ ☐

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnen
- Rolgordijnen
- Jaloezieën

☒ ☐ ☐ ☐

Vloerdecoratie, te weten:

- Pvc vloer
- Traploper

☒ ☐ ☐ ☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

☒ ☐ ☐ ☐

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

- Kookplaat
- Afzuigkap
- Combi-oven/combimagnetron
- Koel-vriescombinatie
- Vaatwasser
- Quooker

☒ ☐ ☐ ☐

☒ ☐ ☐ ☐

☒ ☐ ☐ ☐

☒ ☐ ☐ ☐

☒ ☐ ☐ ☐

☒ ☐ ☐ ☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

- Toilet
- Fontein
- Douche (cabine/scherf)
- Wastafel
- Wastafelmeubel

☒ ☐ ☐ ☐

☒ ☐ ☐ ☐

☒ ☐ ☐ ☐

☒ ☐ ☐ ☐

☒ ☐ ☐ ☐

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Brievenbus

☒ ☐ ☐ ☐

(Voordeur)bel

☒ ☐ ☐ ☐

Rookmelders

☒ ☐ ☐ ☐

(Klok)thermostaat

☒ ☐ ☐ ☐

Airconditioning

☒ ☐ ☐ ☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stofzuiger	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overig				
– Bureau & Stoel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



ALGEMENE INFORMATIE

Onderzoeksplicht van de koper

Voordat u een bod uitbrengt op een woning, gaan wij er vanuit 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

U kunt voor uw onderzoek ook gebruik maken van de volgende stukken, welke bij ons op kantoor ter inzage liggen:

- Eigendomsbewijs van de woning (aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, dit noemt met ook wel erfdienstbaarheden. Deze worden overgedragen wanneer er een nieuwe eigenaar komt en dit wordt gewoonlijk vastgelegd in het eigendomsbewijs). Een voorbeeld van een erfdienstbaarheid is het “recht van overpad”; dit houdt in dat meerdere eigenaren gebruik maken van een pad, dat bijvoorbeeld achter de woningen langsloopt. Het eigendom hiervan wordt gedeeld door alle eigenaren die gebruik maken van dit pad.
- Kadastraal uittreksel en kaart

Bij appartementen zijn er aanvullende stukken aanwezig:

- Akte van splitsing (hierin staat vastgelegd hoe een appartementcomplex is opgesplitst in de verschillende appartementen)
- Reglement van splitsing
- Statuten van de Vereniging van Eigenaren (o.a. balans, notulen)
- Huishoudelijk reglement

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 (b.v. voorbehoud voor financiering)

Indien u een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient bij het bod te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek nodig is. Een ontbindende voorwaarde voor financiering geeft u dan meestal zo'n vier weken de tijd om uw financiering te regelen. Over deze ontbindende voorwaarde 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. De gemaakte afspraken worden schriftelijk bevestigd in de koopakte. De koopakte wordt bindend na het verstrijken van de 3 dagen bedenktijd!

Schriftelijkheidsvereiste

Sinds september 2003 moet de koop van een woonhuis schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Deze regel brengt mee dat enkel mondelinge overeenstemming de particuliere koper niet bindt zolang die overeenstemming niet schriftelijk is vastgelegd. Een verkoper kan zich op het schriftelijkheidsvereiste beroepen om onder de mondeling bereikte overeenstemming uit te komen. Op 9 december 2011 heeft de Hoge Raad uitgesproken dat ook een verkoper niet gebonden is aan een louter mondelinge overeenstemming.

Waarborgsom

Tenzij anders afgesproken zal in de koopakte worden opgenomen dat de koper na het tot stand brengen van de overeenkomst, op korte termijn een waarborgsom zal storten op de rekening van de notaris van zijn/haar keuze voor een bedrag van 10 % van de koopsom. De waarborgsom kan worden vervangen door een bankgarantie, welke verstrekt kan worden door een Nederlandse bankinstelling.

Bieding

Als u een bod wilt uitbrengen, kunt u het beste eerst contact opnemen met ons kantoor om de diverse bijzonderheden van het biedproces bij onroerende zaken te bespreken. Indien er meerdere gegadigden zijn voor een object, behoudt de verkoper zich het recht voor om tot een besloten biedsysteem over te gaan.

Koopakte

De koopakte zal door ons kantoor worden opgemaakt volgens de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Asbestclausule

Indien het een woning met een bouwjaar voor 1993 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 een ouderdomsclausule worden toegevoegd.



Annemijn

Amber

Erwin

Lisette

Is dit de woning waar u graag zou willen wonen?

Dan volgt nog de spannende zoektocht naar een passende financiering. Want niet de koop van een huis is de belangrijkste financiële beslissing in uw leven, dat is het afsluiten van een hypotheek.

In die zoektocht is een betrouwbare hypotheekadviseur met ruime ervaring in het vak van doorslaggevend belang. Een Erkend Hypothecair Planner kijkt veel verder dan alleen naar de laagste hypotheekrente. Een hypotheek moet namelijk passen bij uw huidige persoonlijke en financiële situatie, maar bovenal ook toekomstbestendig zijn.

Al geruime tijd werken wij naar volle tevredenheid samen met Michel van Malkenhorst van De Hypotheekshop Deventer-centrum. Een hypotheekadviseur die onze werkwijze deelt: persoonlijk, betrokken en deskundig. Wij kunnen u dan ook van harte aanraden om met De Hypotheekshop contact op te nemen voor een vrijblijvend gesprek!



Hypotheek adviseur:

Michel van Malkenhorst

Hypotheekshop Deventer-centrum

Kazernestraat 2

7411 CJ Deventer

T: 0570 – 572 209

E: deventer737@hypotheekshop.nl

W. hypotheekshop.nl/deventercentrum

Voor meer informatie of een vrijblijvend gesprek verwijzen wij u graag naar Michel van Malkenhorst.

PS: Een afspraak inplannen kan eenvoudig via de website.

Met vriendelijke groet,

Getreuer Makelaars

De makelaar die weet
wat er in de regio speelt.

0570 - 51 60 61



www.getreuer.nl

