1e WEERDSWEG
DEVENTER
66



TE KOOP

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ

Gewoon Nino
+31 6 11 72 82 78
info@gewoon-nino.nl
www.gewoon-nino.nl

KENMERKEN

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ



Soort woning:
Eengezinswoning

Energielabel:
E (geldig t/m 15-10-2036)

Bouwjaar:
1913

Aantal slaapkamers:
3

Woonoppervlakte:
86 m^2

Perceeloppervlakte:
86 m^2

Inhoud woning:
324 m^3

Vraagprijs **€ 369.500,- k.k.**

OMSCHRIJVING

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ

Karakter, ruimte én een uitzicht dat nooit verveelt!

Deze sfeervolle eengezinswoning uit 1913 staat op een bijzonder plekje in de geliefde **Zandweerd**. Vanuit de woonkamer kijk je namelijk prachtig uit op de **achtergelegen kerktoren**. En dat is best bijzonder in een wijk waar de woningen doorgaans wat dichter op elkaar staan. Misschien is dat ook wel precies de reden waarom de vorige bewoners hier zo lang zijn gebleven: de woning was maar liefst **66 jaar geleden** voor het laatst op de markt!

Hoewel de woning inmiddels ruim een eeuw aan historie met zich meedraagt, is er de afgelopen jaren zeker niet stilgezeten. Zo zijn op de eerste verdieping alle **ramen vervangen door kunststof kozijnen** met isolerende beglazing, zijn ook diverse ramen op de begane grond vernieuwd en heeft het toilet beneden een complete make-over gekregen.

Binnen vind je bovendien precies de ruimte die je zoekt. Een fijne doorzonwoonkamer met volop indelingsmogelijkheden, een praktische keuken, **3 goed bemeten slaapkamers** én een verrassend ruime kelder. Daarmee is dit een heerlijke basis voor starters of een jong gezin. Ook buiten zit je goed: de besloten, **groene achtertuin** biedt volop privacy en is een fijne plek om te ontspannen of kinderen lekker te laten spelen.

Dan nog de locatie! De Zandweerd is zo'n wijk waar je de **charme van het oude Deventer** nog echt ervaart. Zin in een wandeling? Via de Radstakeweg sta je zo aan **de IJssel** en haar prachtige uiterwaarden. Ook de gezellige **Deventer binnenstad** bereik je al binnen circa 15 minuten lopen. Parkeren doe je hier bovendien gewoon gratis voor de deur, zonder vergunning of betaalde parkeerzone.

Kortom: een huis met een verhaal, een verrassend compleet woonprogramma en een plek waar je je helemaal thuis kunt voelen.

Kom jij ontdekken wat deze woning jou te bieden heeft?

Interieur

Begane grond: Je komt binnen in de hal met meterkast, trapopgang en toegang tot de woonkamer, keuken, toiletruimte en kelder. De woonkamer is een heerlijke doorzonruimte, waardoor je alle vrijheid hebt om jouw ideale woonindeling te creëren. Een comfortabele zithoek aan de ene kant, een ruime eethoek aan de andere kant: het past hier prima! Wat ook direct opvalt, is het authentieke karakter. De plafonds zijn voorzien van fraaie rozetten, sierlijsten en verschillende vakverdelingen. Details die je tegenwoordig niet zomaar meer tegenkomt en die deze woning net dat beetje extra geven. De keuken is eenvoudig uitgevoerd in een rechte opstelling, maar beschikt over de nodige inbouwapparatuur. De Bruynzeel-keuken heeft zich door de jaren heen bovendien bewezen als een degelijke basis. Vanuit de keuken stap je rechtstreeks de achtertuin in. De toiletruimte is recentelijk volledig vernieuwd en modern afgewerkt.

Eerste verdieping: De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en heeft een prettig formaat, ook is hier een bijzonder ruime vaste kledingkast aanwezig. De overige slaapkamers zijn flexibel in te richten als kinder-, werk- of hobbykamer. De badkamer heeft recent nog een update gehad en is praktisch ingericht met een wastafel met planchet en spiegel, een 2e toilet, een ruime inloopdouche en een wasmachineaansluiting (wasmachine ter overname).

Kelder: Vanuit de hal bereik je via een houten trap de verrassend ruime kelder. Een praktische extra bergruimte, voorzien van verlichting en natuurlijke ventilatie via een eigen koekoek.

Exterieur

De achtertuin is heerlijk groen, volledig besloten en biedt verrassend veel privacy. Een fijne plek om op zonnige dagen buiten te zitten, terwijl je tegelijkertijd geniet van het vrije uitzicht richting de kerktoren. Achterin staat bovendien een handig houten schuurtje, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en tuinkussens.

Bijzonderheden

- Verrassend ruime eengezinswoning met 3 slaapkamers en een praktische kelder;
- Karakteristiek woonhuis uit 1913, met authentieke details en een bijzonder vrij uitzicht;
- Deels voorzien van kunststof kozijnen en isolerende beglazing;
- Besloten, groene achtertuin met veel privacy;
- Gelegen in de geliefde wijk Zandweerd, op korte afstand van de IJssel en de Deventer binnenstad;
- Gratis parkeren in de directe omgeving, zonder vergunning of betaalde parkeerzone.

OMSCHRIJVING

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ

Juridisch
Het woonhuis wordt verkocht door de erven van de eigenaar. Op verzoek van verkopers wordt daarom een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Gezien de leeftijd van het object wordt eveneens een ouderdomsclausule opgenomen.

Verkoop en inlichtingen
De verkoop wordt verzorgd door Gewoon Nino. De brochure en overige verkoopinformatie zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan eventuele onjuistheden of onvolledigheden kunnen geen rechten worden ontleend.



Prachtige lichtinval door hoge ramen

FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





Vrij parkeren in de straat

FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ







FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

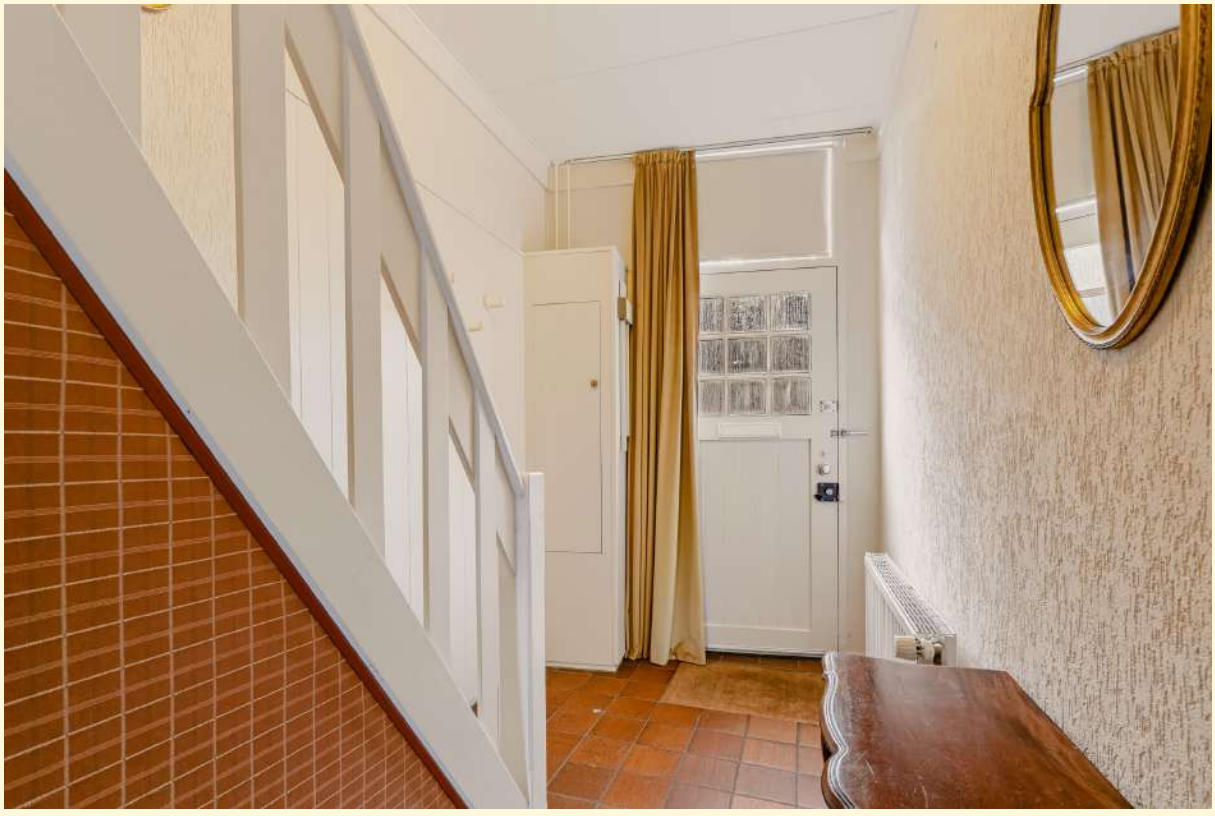
GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





Handige vaste kledingkast

FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ



Heerlijk besloten achtertuin



FOTO'S & MEDIA

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

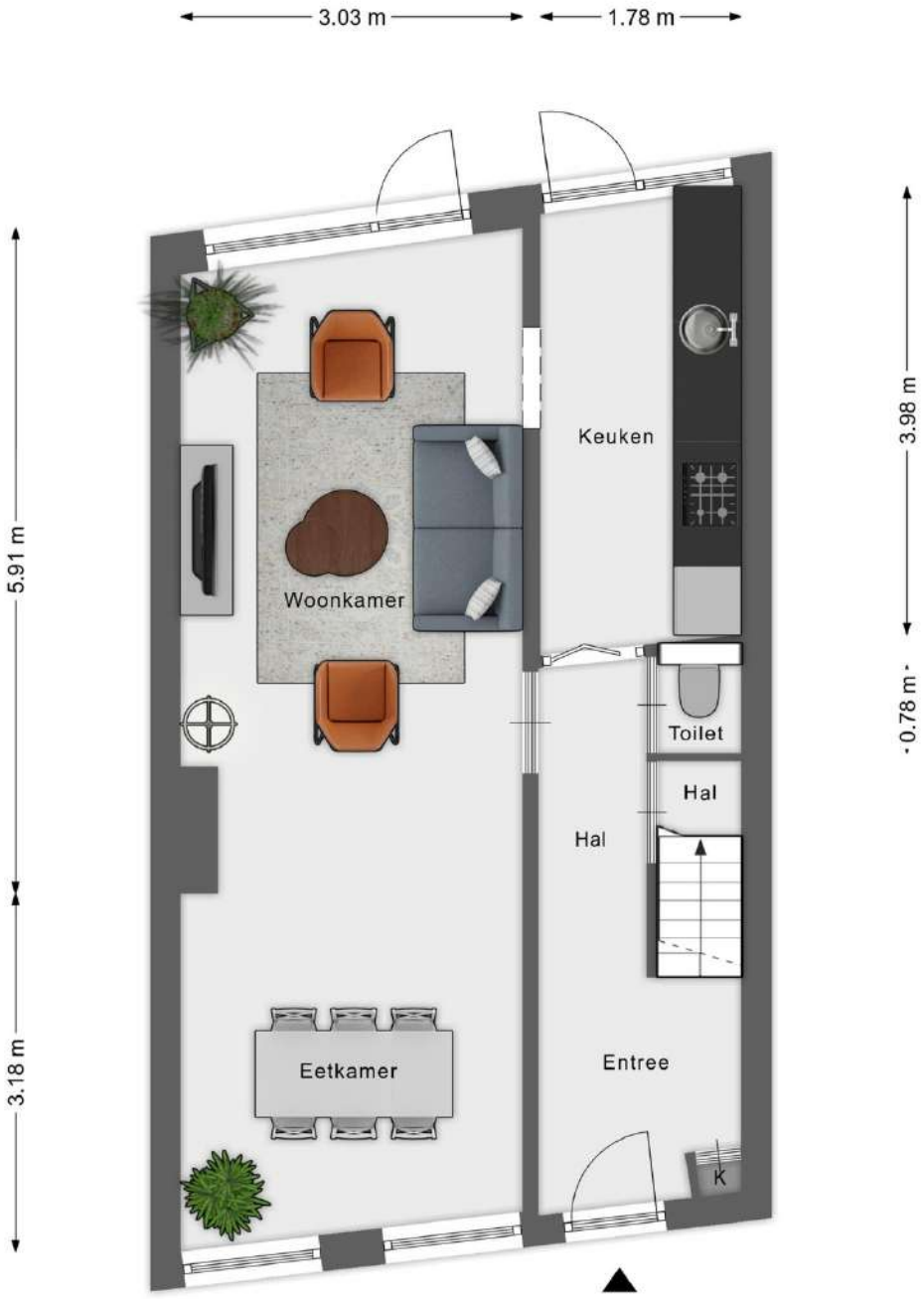
GEWOON NINO
MAKELAARDIJ





FOTO'S & MEDIA

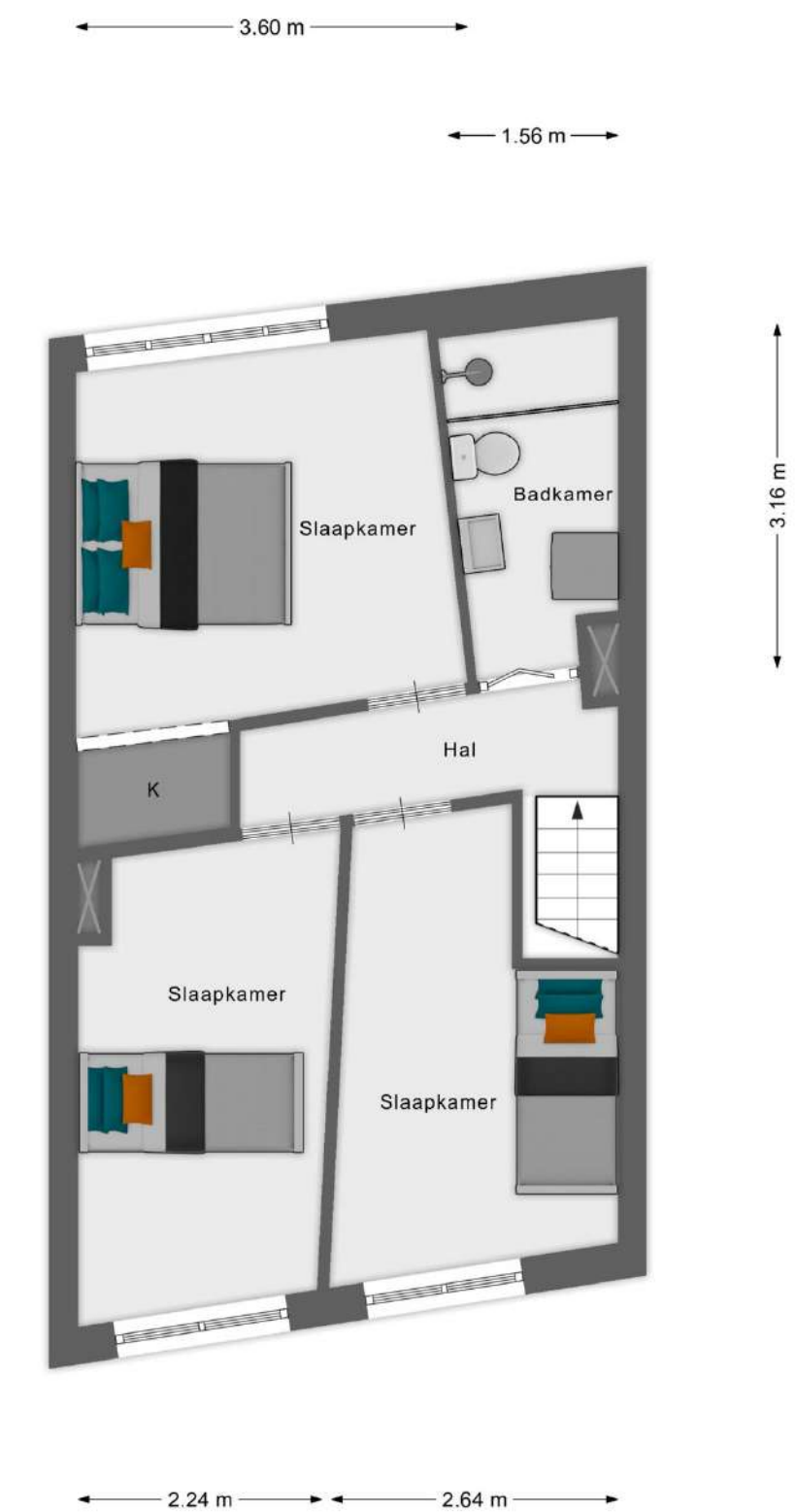
GEWOON NINO
MAKELAARDIJ



De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

FOTO'S & MEDIA

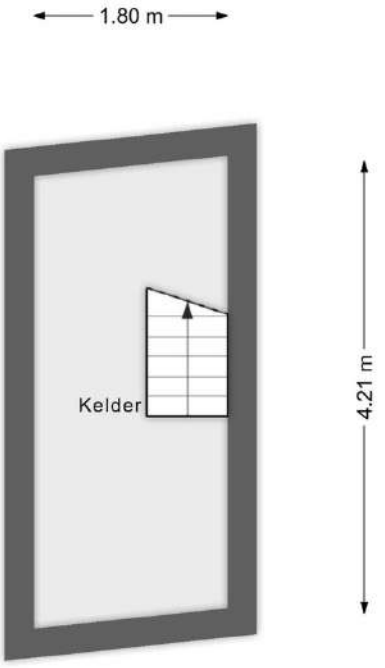
GEWOON NINO
MAKELAARDIJ



De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

FOTO'S & MEDIA

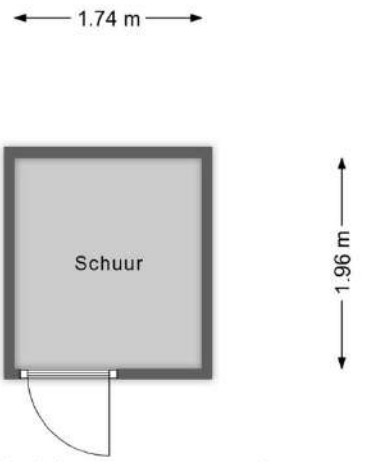
GEWOON NINO
MAKELAARDIJ



De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

FOTO'S & MEDIA

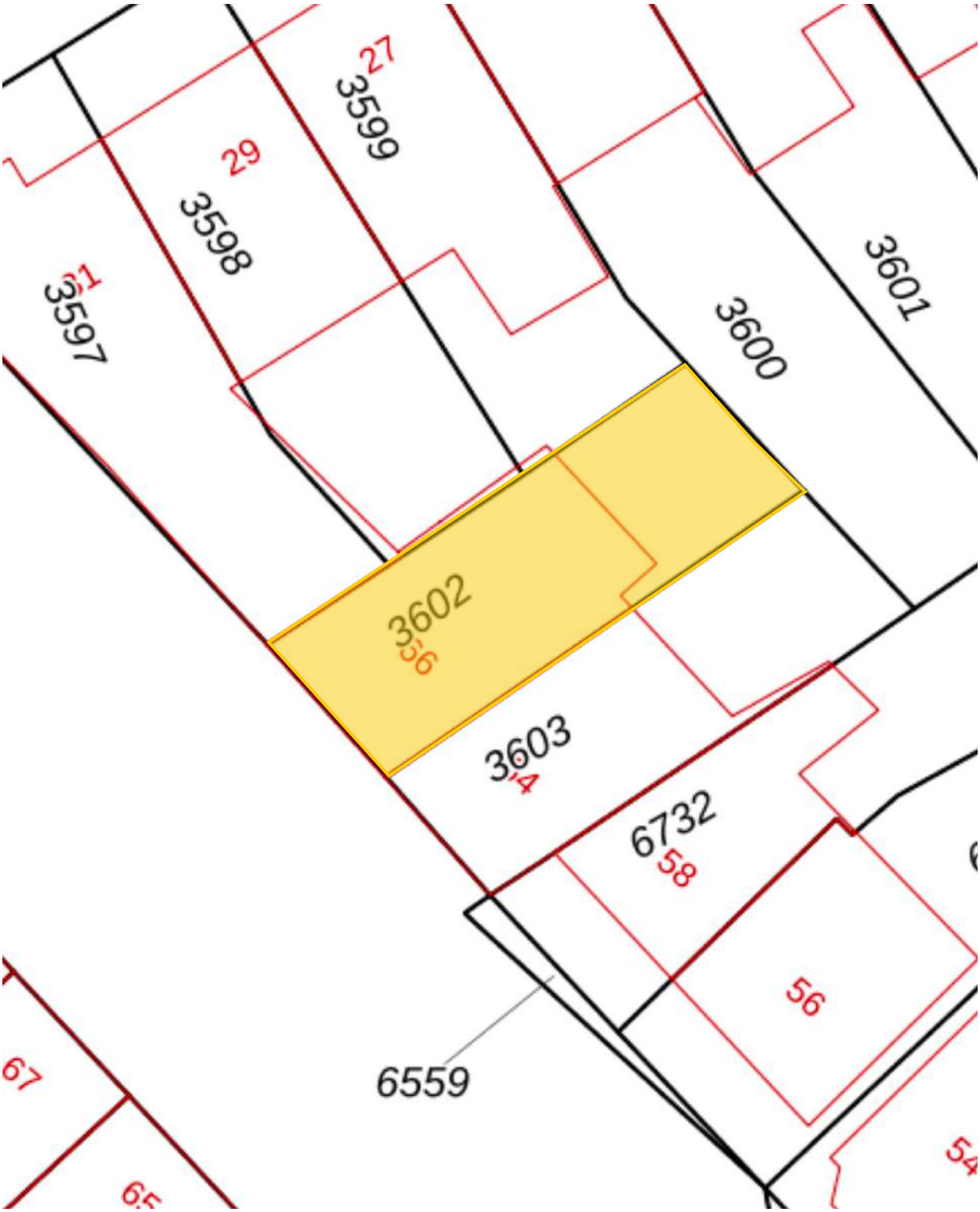
GEWOON NINO
MAKELAARDIJ



De tekeningen zijn indicatief, er kunnen geen rechten aan worden ontleend!
©Velding.nl www.velding.nl

KADASTER

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ



Let op: bovenstaande Kadastertekening kan voor indicatieve doeleinden worden gebruikt. De definitieve Kadastertekening wordt ten tijde van het ondertekenen van de koopovereenkomst bijgevoegd.

Benieuwd wat jouw woning waard is?
Heb je interesse in deze woning, maar weet je nog niet precies wat jouw eigen woning waard is? Dan is een gratis waardebepaling een slimme eerste stap. Door inzicht te krijgen in de verwachte verkoopopbrengst van jouw huidige woning, weet je beter wat jouw financiële mogelijkheden zijn. Dat geeft rust én helpt je om sneller te handelen wanneer je jouw droomwoning hebt gevonden.

Bij Gewoon Nino ontvang je geen geautomatiseerde online schatting, maar een persoonlijke waardebepaling. Ik kom vrijblijvend bij je langs, bekijk jouw woning en geef een realistische inschatting op basis van de actuele woningmarkt, recente verkopen in de omgeving en de kenmerken van jouw woning. Na mijn bezoek heb je een duidelijk beeld van:

- de verwachte marktwaarde van jouw woning;
- een realistische verkoopopbrengst;
- de kansen en aandachtspunten bij een eventuele verkoop;
- jouw mogelijkheden om de volgende stap op de woningmarkt te zetten.

Een waardebepaling is bij mij geen verkapt verkoopgesprek. Of je nu binnenkort wilt verkopen, nog rustig wilt oriënteren of eerst wilt weten waar je staat: je krijgt eerlijk en transparant advies, zodat je een weloverwogen keuze kunt maken.

Benieuwd wat jouw woning waard is? Neem vrijblijvend contact op of vraag direct een gratis waardebepaling aan. Ik denk graag met je mee.

De gratis waardebepaling is een vrijblijvende inschatting van de marktwaarde en verwachte verkoopopbrengst van een woning. Deze waardebepaling is geen officiële taxatie en kan niet worden gebruikt voor onder andere hypotheekaanvragen, financieringen of juridische doeleinden.

GRATIS **WAARDEBEPALING**





GEWOON NINO
MAKELAARDIJ

OVER **GEWOON NINO**

Bij de verkoop, aankoop of verhuur van jouw woning wil je iemand naast je hebben die écht de tijd neemt. Iemand bij wie je geen nummer bent, want een woning kopen, -verkopen of -(ver)huren doe je meestal niet iedere dag. Gewoon iemand die met je meedenkt, eerlijk advies geeft en alles goed regelt. Dát is Gewoon Nino.

Mijn naam is Nino Bartelds. Voordat ik mijn eigen kantoor startte, was ik al bijna tien jaar actief in de makelaardij. Ik begon als stagiair en groeide via functies in de binnen- en buitendienst door tot kantoordirecteur en diverse managementfuncties bij verschillende toonaangevende makelaarskantoren in de regio. Een periode waarin ik enorm veel ervaring heb opgedaan en de makelaardij van alle kanten heb leren kennen.

Juist daar ontdekte ik ook waar het vaak misgaat. De focus ligt al snel op targets, omzet en snelheid, waardoor het belangrijkste naar de achtergrond verdwijnt: tijd en aandacht voor mijn opdrachtgevers.

Dat moet anders kunnen, vind ik. Daarom ben ik ‘Gewoon Nino’ gestart. Geen groot kantoor met hoge kosten en veel haastwerk, maar een persoonlijke aanpak waarbij jouw belang altijd voorop staat. Door bewust klein te blijven, heb ik de tijd om te doen wat nodig is: de beste deal vinden, jou volledig ontzorgen en gewoon bereikbaar zijn wanneer je mij nodig hebt.

1e WEERDSWEG
DEVENTER
66



KOM JIJ HIER WONEN?

GEWOON NINO
MAKELAARDIJ

Gewoon Nino
+31 6 11 72 82 78
info@gewoon-nino.nl
www.gewoon-nino.nl