



## **Borgelerstraat 47, 7412 XB Deventer**

**Vraagprijs € 275.000,- k.k.**

**MIQA Makelaardij  
Holterweg 63  
7429 AE, DEVENTER  
Tel: 0570-659595  
E-mail: [info@miqa.nl](mailto:info@miqa.nl)  
[www.miqa.nl](http://www.miqa.nl)**



## Omschrijving

Eenvoudige tussenwoning in de Zwolse wijk.

### Indeling:

Hal, toilet, deur naar de kelder en naar een diepe kast, dichte keuken met eenvoudige opstelling en deur naar de tuin. Doorzon woonkamer van ruim 30m<sup>2</sup> met gashaard en openslaande deuren naar de achtertuin.

### Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot de badkamer met ligbad, wastafel en toilet. Er is een apart hoekje voor de wasmachine. Eén grote slaapkamer met vier vaste kasten en toegang tot de lift. De slaapkamer ligt over de volledige diepte van de woning en kan eenvoudig opgedeeld worden in twee aparte slaapkamers.

### Tweede verdieping:

Met vaste trap bereikbare zolder met aparte cv-ruimte. Ook hier kan een slaapkamer gerealiseerd worden.

De Borgelerstraat ligt vlakbij de binnenstad in de geliefde Zwolse buurt, op een steenworp afstand van de IJssel en de gezellige winkels aan de Boxbergerweg. Het straatbeeld met veel gerenoveerde woningen, authentieke gevels en mooie raampartijen spreekt veel mensen aan.

### Bepalingen verkoperszijde:

- De woning betreft een voormalige huurwoning. Om te komen tot een goede afwikkeling van de koop heeft de verkoper een projectnotaris vastgesteld (het Notarieel te Deventer);
- Er is een verplichting aanwezig om de woning de eerste 5 jaar zelf te bewonen; ZELFBEWONINGPLICHT;
- Het perceel moet nog kadastraal te worden ingemeten op kosten van verkoper. De perceeloppervlakte kan enigszins afwijken t.o.v. deze aanbieding.

### Aanwezige stukken op kantoor MIQA:

- bouwkundig rapport
- energielabel

## Kenmerken

Vraagprijs	€ 275.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	3 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	405 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	136 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	105 m <sup>2</sup>
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1926
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint
Hoofdtuin	Achtertuint 84 m <sup>2</sup>
Garage	Geen garage
Energielabel	E
Verwarming	C.V.-Ketel, Gashaard
Isolatie	Grotendeels dubbelglas
Voorzieningen	Dakraam, Glasvezel kabel

## Locatie

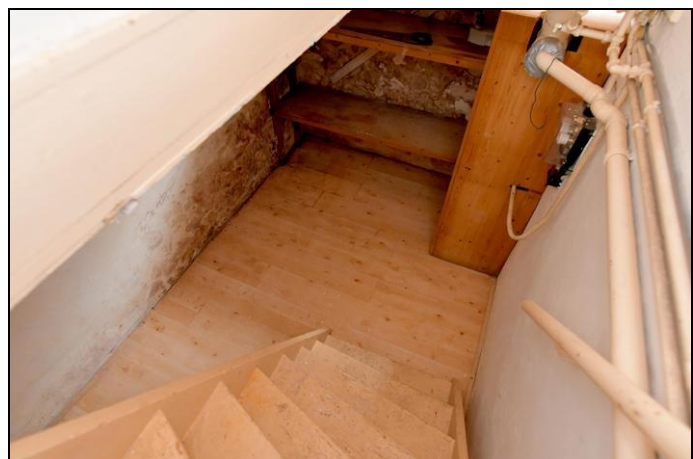
Borgelerstraat 47  
7412 XB DEVENTER



## Foto's



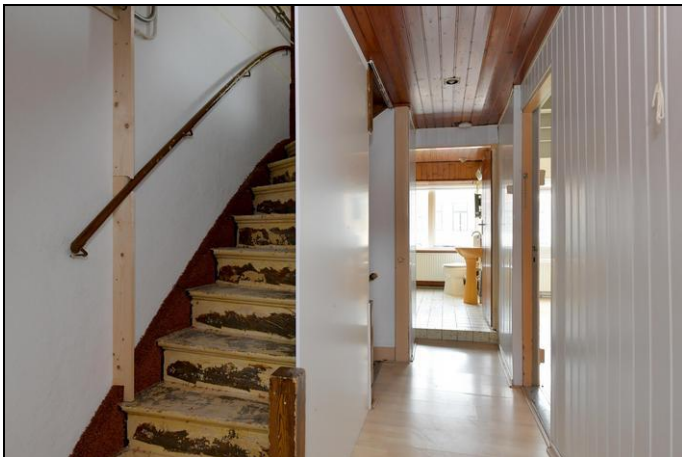
## Foto's



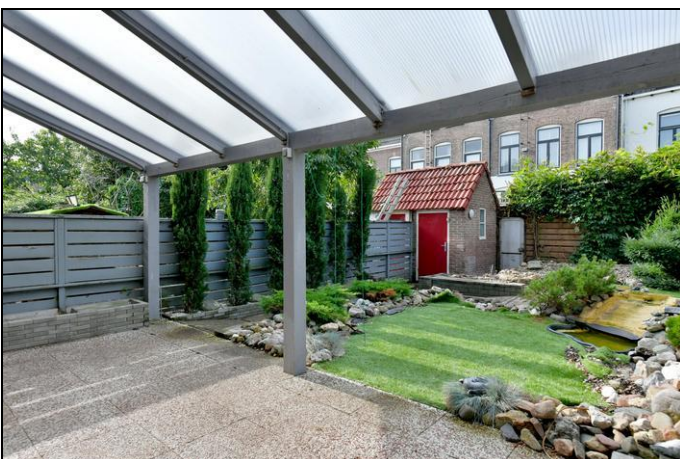
## Foto's



## Foto's



## Foto's





## Foto's



**Vergroot je kans op succes!**

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.

 Zeker weten.



# Plattegrond



## Vrijblijvende waardebeoordeling



### VERHUISPLANNEN?

Een huis verkopen is spannend, dat snappen wij als geen ander.

MIQA kent de kneepjes van het vak en weet precies hoe de huidige woningmarkt in elkaar steekt. We komen graag bij u langs om onze verkoopwijze te bespreken.

Neem vooral vrijblijvend contact met ons op voor een afspraak.

waardebeoordeling van uw woning **GRATIS!**



0570 - 65 95 95

[www.MIQA.nl](http://www.MIQA.nl)

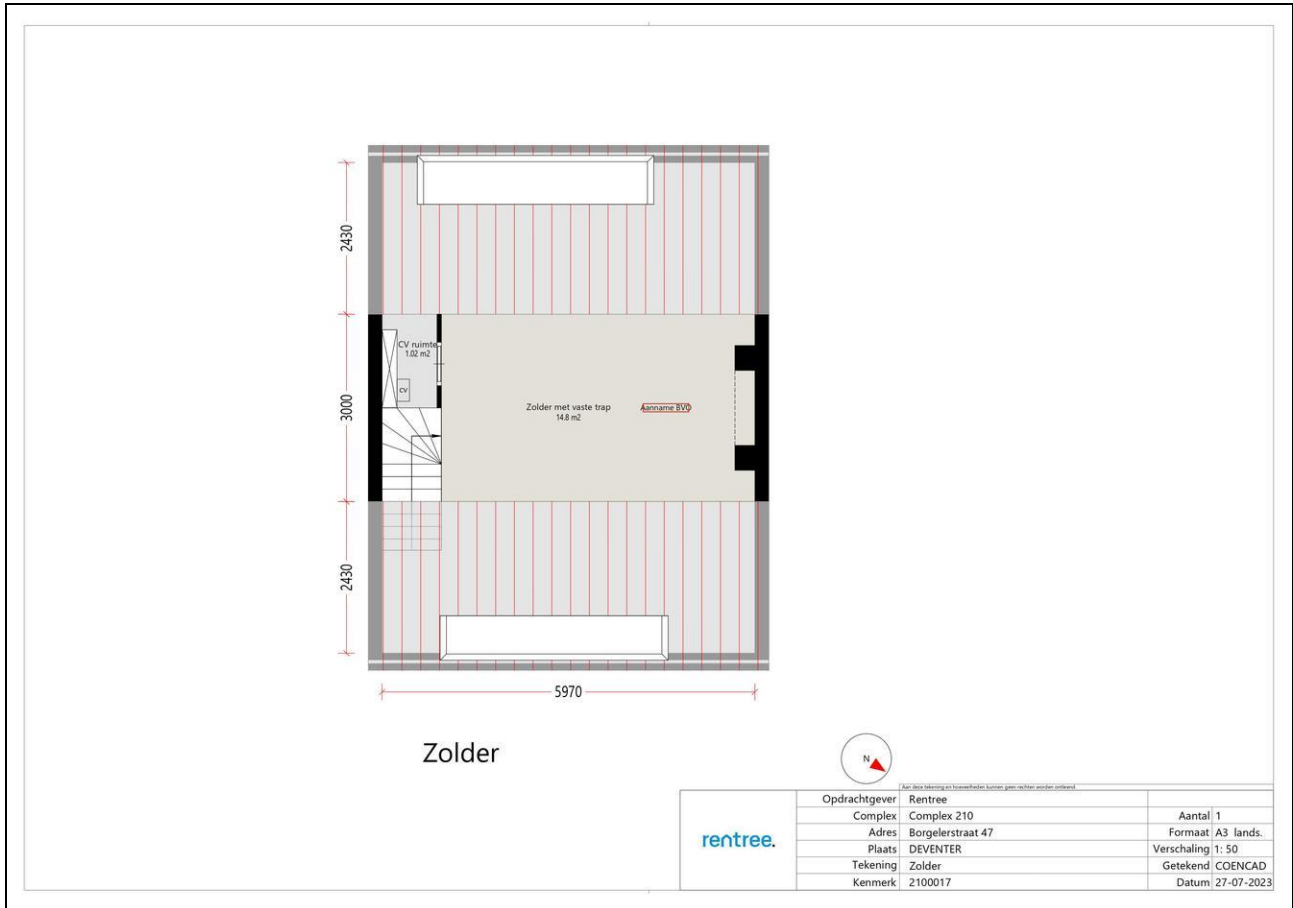
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



## Hulp op afstand



### Hulp op afstand

Het perfecte huis vinden is soms moeilijk, dat weten wij als geen ander. Daarom bieden wij onszelf kosteloos aan als "aankoopcoach" op afstand, wanneer wij jouw huis mogen verkopen. Op deze manier bieden wij telefonisch advies om jou door het aankooptraject te begeleiden.

Je kunt van ons hulp verwachten bij:

Informatie over woningen die vooraf in de buurt zijn verkocht

Informatie over woningen die nieuw in de verkoop zijn

Onderzoek naar een bestemmingsplan

Het controleren van de koopovereenkomst

0570 - 65 95 95

[www.MIQA.nl](http://www.MIQA.nl)



## Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Borgelerstraat 47
Postcode / Plaats	7412 XB Deventer
Gemeente	Deventer
Sectie / Perceel	B / 9800
Oppervlakte	52 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Borgelerstraat 47
Postcode / Plaats	7412 XB Deventer
Gemeente	Deventer
Sectie / Perceel	B / 16818
Oppervlakte	84 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom



## **ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN**

### **Onderzoek plicht van de koper**

Voordat u een bod uitbrengt op een woning gaan wij ervan uit 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 om een woning te kopen. Denk hierbij aan:

- \* Het bestuderen van de informatie die u door ons is aangeboden;
- \* Het laten uitvoeren van een bouwkundige keuring van de betreffende woning. Er zijn diverse regionale keurders. Kosten hiervoor bedragen ca. €400,- incl. BTW;
- \* Onderzoek verrichten naar uw financiële mogelijkheden.

Hiernaast liggen de volgende stukken ter inzage bij MIQA op kantoor:

- \* Eigendomsbewijs van de woning:  
Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn, dit noemt men ook wel erfdiensbaarheden. Deze worden overgedragen wanneer er een nieuwe eigenaar komt. Dit wordt gewoonlijk vastgelegd in het eigendomsbewijs. Een voorbeeld hiervan is het 'recht van overpad'.
- \* Kadastraal uittreksel en kaart.

Bij appartementen zijn veelal de aanvullende stukken aanwezig:

- \* Akte van splitsing;  
Hierin staat vastgelegd hoe een complex is opgesplitst in de verschillende appartementen.
- \* Reglement van splitsing;  
In dit reglement zijn de spelregels voor de bewoners van het gebouw omschreven. In vrijwel alle notariële splitsingsakten wordt verwezen naar het zogenaamde Modelreglement. In de splitsingsakte van een gebouw staat vermeld welk Modelreglement van toepassing is. Vaak is dit Modelreglement al in de splitsingsakte opgenomen;
- \* Statuten van de Vereniging van Eigenaars (o.a. balans, notulen, meerjarenonderhoudsplan);
- \* Huishoudelijk reglement.

### **Verantwoording**

De verstrekte gegevens in de brochure zijn met zorg verzameld, waarbij de grootst mogelijke nauwkeurigheid is nagestreefd. Voor de juistheid van de verstrekte informatie zijn wij in belangrijke mate afhankelijk van derden. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

### **Meetinstructie NEN2580**

Deze woning is ingemeten volgens de Meetinstructie die is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf te (laten) inmeten.

### **Bieding**

Als u een bod wilt uitbrengen, kunt u het beste eerst contact opnemen met ons kantoor om de diverse bijzonderheden van het biedproces 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.

### **Een bod uitbrengen**

Biedingen kunt u mondeling aan ons doorgeven, maar het is verstandig een bieding schriftelijk te bevestigen per mail (info@MIQA.nl). 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;
- \* Het al dan niet laten uitvoeren van een bouwkundige keuring;
- \* Eventuele ontbindende voorwaarden. Indien u een ontbindende voorwaarde voor financiering wenst op te nemen, dient u bij het bod aan te geven tot welk bedrag een hypotheek nodig is. Een ontbindende voorwaarde voor financiering geeft u dan meestal zo'n zes weken de tijd om uw financiering te regelen. Over deze ontbindende voorwaarde dienen partijen het wel eens te zijn vóór de mondelinge (ver)koop.

### **Belangrijk!**

Een (ver)koop komt alleen tot stand indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken en dit is vastgelegd en ondertekend in de koopakte (schriftelijkheidsvereiste). Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. De koop wordt bindend voor de verkoper na ondertekening van de koopakte. Een (particulier) koper heeft na ondertekenen van de koopakte nog drie dagen bedenktijd. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst de koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Binnen de bedenktijd kan de koper zonder opgaaf van redenen de koopovereenkomst ontbinden. De bedenktijd stelt koper in de gelegenheid een deskundige in te schakelen en een overhaaste koopbeslissing te herstellen. De bedenktijd duurt drie dagen en mag niet eindigen op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

### **Waarborgsom/bankgarantie**

Tenzij anders afgesproken zal in de koopakte standaard worden opgenomen dat de koper na het tot stand brengen van de (schriftelijke) koopovereenkomst 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. Koper dient dit in de regel binnen 7 weken geregeld te hebben.

### **Koopakte**

De koopakte zal door ons kantoor worden opgemaakt volgens het laatste modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De NVM-koopovereenkomst is een hulpmiddel om maatwerk te leveren. Omdat iedere verkoop in feite uniek is, kan de koopovereenkomst worden aangepast aan specifieke omstandigheden. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (financiering, Nationale Hypotheek Garantie, bouwkundige keuring) worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

### **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 woningen 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 komt voor rekening en risico van de koper. Indien de woning ouder is dan 20 jaar zal MIQA een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opnemen.

### **Asbestclausule**

Indien de woning voor ca 1985 is gebouwd en het verkoper niet bekend is dat er asbest aanwezig is in de woning, zal er altijd een aanvullende asbestclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst waarin staat vermeld dat het aantreffen van asbest in de onroerende zaak voor risico en rekening van koper is.

### **Geen gebruik bouwkundige keuring als ontbindende voorwaarde**

Koper is te allen tijde gerechtigd de woning bouwkundig te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Het is raadzaam dit te verrichten voor het ondertekenen van de koopovereenkomst en als koper zelf mee te gaan met de keurder. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

### **Tot slot**

Een huis kopen is meestal een ingrijpende beslissing. Verzekert u zich ervan dat alle, voor u belangrijke zaken ter sprake zijn gekomen. Schroomt u niet om onze medewerkers tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure. Het valt te allen tijde aan te raden een NVM aankoopmakelaar in de arm te nemen om u te begeleiden in dit gehele traject. Voor deze woning treedt een medewerker van MIQA makelaardij op als verkoopmakelaar, hij/zij kan hierom niet uw belangen behartigen.