Grote Overstraat 41 B, 7411 JA Deventer

Vraagprijs € 345.000,- k.k.

MIQA Makelaardij
Salomonszegel 1
7422 LH, DEVENTER
Tel: 0570-659595
E-mail: info@miqa.nl
www.miqa.nl

Omschrijving

Midden in de historische binnenstad van Deventer vind je deze maisonnette aan de Grote Overstraat 41-B. Deventer is één van de oudste steden van Nederland en groeide in de middeleeuwen uit tot een belangrijke Hanzestad. De Grote Overstraat ligt midden in het historische stadscentrum, met de Brink op circa één minuut lopen en de IJssel op ongeveer drie minuten afstand.

Het pand dateert uit 1900 en is in 2026 volledig gerenoveerd. De maisonnette is volledig gasloos en beschikt over airconditioning voor zowel verwarming als verkoeling.

Dit appartement ligt aan de rustige achterzijde van het complex.

Bij binnenkomst kom je in de woonkamer met open keuken. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat en combi-oven. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot een praktische bergruimte, ideaal voor voorraad en spullen die je niet dagelijks gebruikt.

De badkamer is voorzien van een inloop-regendouche, wastafelmeubel en spiegel met verlichting. Daarnaast beschikt de maisonnette over een separate ruimte met aansluiting voor de wasmachine en extra bergruimte.

Op de verdieping bevinden zich twee slaapkamers van gelijke grootte. Ook vind je hier een tweede, separaat toilet.

De ligging maakt deze maisonnette ideaal voor wie de voorzieningen van de binnenstad binnen handbereik wil hebben. Een koffie op de Brink, boodschappen doen, uit eten of een wandeling langs de IJssel: alles bevindt zich op korte loopafstand.

Tegelijkertijd heb je hier je eigen plek midden in de levendigheid van de stad. Je loopt de voordeur uit en staat direct tussen de winkels, horeca en karakteristieke straten van Deventer.

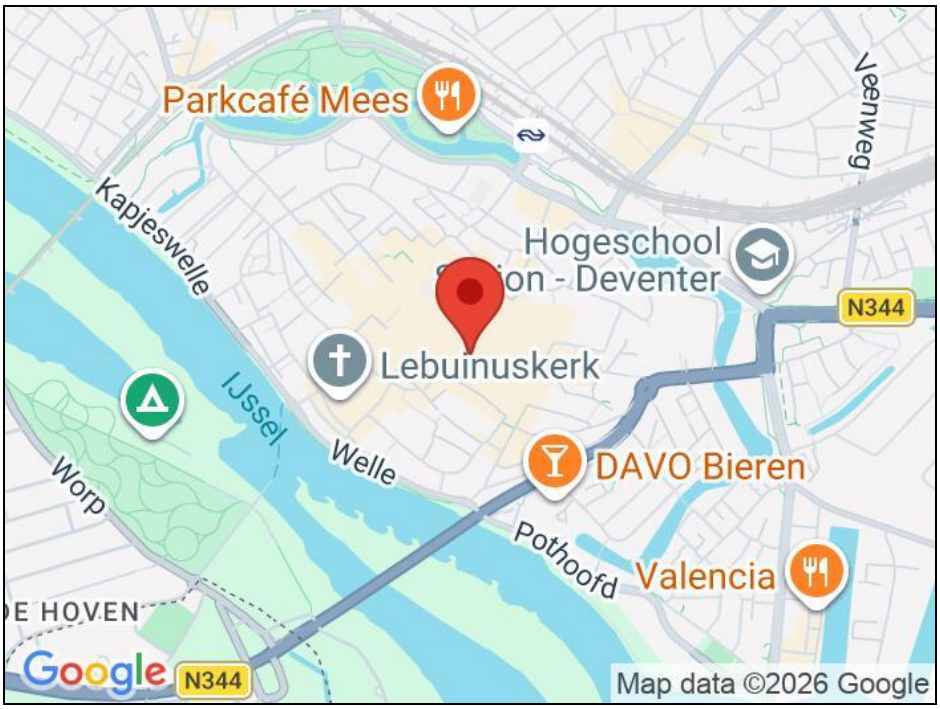
Bijzonderheden:
Verkoop op basis van het 'as-is-where-is'-principe;
Er zijn geen informatielijsten beschikbaar;
De VvE is in oprichting;
Er is een projectnotaris namelijk Het Notarieel te Deventer.

Kenmerken

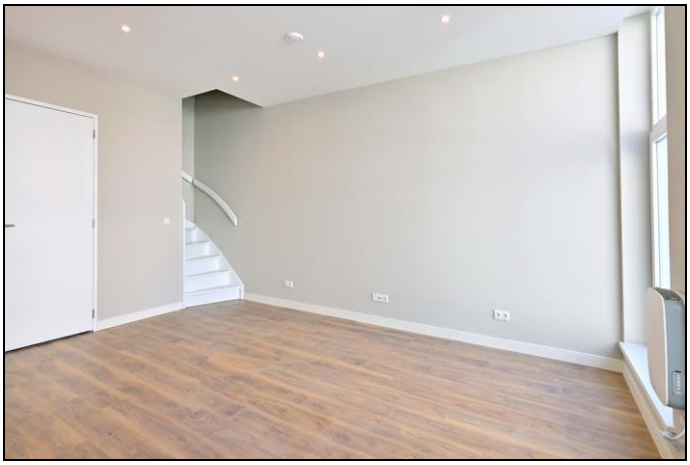
Vraagprijs	€ 345.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	210 m^3
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	53 m^2
Soort appartement	Maisonnette
Bouwjaar	1900
Ligging	In centrum
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energielabel	A+
Verwarming	Elektrische verwarming, Airco
Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Glasvezel kabel

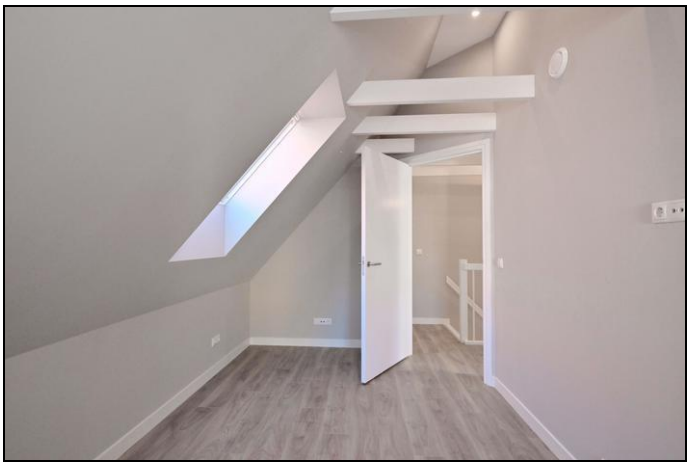
Locatie

Grote Overstraat 41 B
7411 JA DEVENTER



Foto's





Foto's

miQA makelt

NVM

miQA makelt

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.

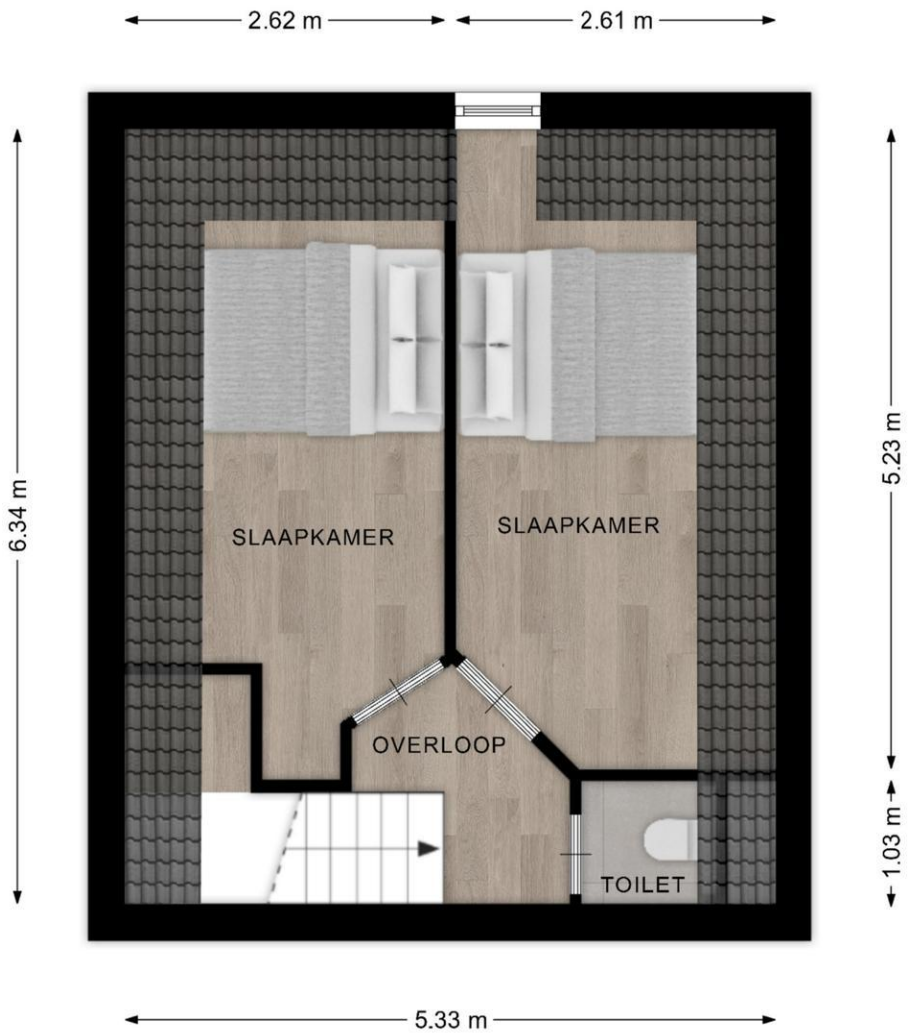
waardebepaling van
uw woning **GRATIS!**

0570 - 65 95 95 www.MIQA.nl

Plattegrond

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. - RegioLabel

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor promotionele doeleinden en dienen ter indicatie.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. - RegioLabel

miQA makelt

NVM

miQA makelt

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

Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Grote Overstraat 41 B
Postcode / Plaats	7411 JA DEVENTER
Gemeente	Deventer
Sectie / Perceel	E / 13599
Indexnummer	3
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart

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 erfdienstbaarheden. 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 <u>ontbindende voorwaarde</u>
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.