



Walstraat 91  
Deventer

**GETREUER**  
MAKELAARS

D







**Op een top locatie in de historische binnenstad van Deventer, middenin het fraaie middeleeuwse Bergkwartier, in de gezellige Walstraat, staat dit prachtige pand uit 1750 met, uniek voor de binnenstad, een brede en zeer diepe achtertuin. Fraai aangelegd met veel groen, een groot terras, een stenen berging en meer dan 20 meter diep! Een oase van rust in de bruisende binnenstad met werkelijk alle voorzieningen op loopafstand.**

**Midden vorige eeuw zijn twee kleinere huizen samengevoegd tot één groter geheel. De woning heeft een speelse, niet alledaagse, indeling gekregen. Oude elementen zijn gebleven, nieuwe zijn toegevoegd. Er zijn hoge plafonds, een oude schouw en klassieke raamindelingen. De ruime entree en overloop zijn eerder grote kamers waar gewoond en gewerkt kan worden.**

Deze woning heeft een eigen woningwebsite, kijk voor meer informatie op: [www.walstraat91.nl](http://www.walstraat91.nl)

#### **De woning heeft de volgende indeling:**

Zeer ruime entree. Een mooi lichte kamer die door de verkopers tevens als muziekkamer gebruikt werd. In deze kamer zijn de deuren naar het toilet, de bijkeuken en de woonkamer.

In de bijkeuken is de aansluiting voor de wasmachine, tevens kun je hier doorlopen naar de achtergelegen keuken.

De keuken biedt, naast het bij het huis goed passende hoekkeuken met granieten aanrecht, voldoende ruimte voor een kleine eettafel. Het klassieke raam en de tuindeur zorgen voor een mooie lichtval in de keuken.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals: vaatwasser, 4 pits gas kookplaat, afzuigkap, combi oven/magnetron en koel-/vrieskast.

De woonkamer ligt in het linker deel van het huis, is circa 42 m<sup>2</sup> groot en heeft zowel aan de voor- als achterzijde mooie raampartijen. De vide, het hoge plafond en de hoge ramen in de achtergevel zorgen ervoor dat het deel van de woonkamer rond de open haard een zeer unieke ruimte is geworden. Vanuit de woonkamer is de ruime overloop op de eerste verdieping bereikbaar.

### Eerste verdieping:

Grote overloop annex studeerkamer staat middels een vide in open verbinding met de ondergelegen woonkamer. Via de hoge raampartijen in de achtergevel heeft men ook vanuit hier zicht op de tuin. Aan de voorzijde is een ruime slaapkamer.

Via een doorgang komen we in het andere deel van het huis. Hier is een kleine overloop met daaraan twee grote slaapkamers en de badkamer. De gemoderniseerde badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet. Daglicht valt via het dakraam.

### Tweede verdieping:

Onder beide kappen van het huis zijn twee afzonderlijke bergruimtes. De grote bergruimte onder het linker deel van het huis is bereikbaar via een vlizotrap. Hier is ook de CV-ketel geplaatst. De bergruimte onder het rechter deel van het huis is kleiner en via een luik bereikbaar.

### Kelder:

Via een luik in de keuken met een vaste trap bereikbaar.

Wilt u graag in dit heerlijke, klassieke pand met diepe tuin wonen?  
Bel dan met ons kantoor voor het maken van een afspraak.  
Of schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in.  
Adressen van collega NVM-makelaars vindt u op Funda.nl.



Walstraat 91, 7411 GK Deventer



## **OVERIGE INFORMATIE**

<b>Kadastrale gemeente:</b>	Deventer
<b>Sectie:</b>	E
<b>Nummer:</b>	9452 & 9453
<b>Grootte:</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>Woonoppervlakte:</b>	144 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	621 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar:</b>	1750
<b>Oplevering:</b>	in overleg
<b>Roerende zaken:</b>	zie lijst roerende zaken
<b>Verwarming:</b>	Intergas HRe C.V.- ketel (2015)
<b>Warmwater:</b>	via C.V.-ketel (combiketel) & open haard
<b>Isolatie:</b>	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbel glas & voorzetramen
<b>Energie label:</b>	D-label
<b>Bijzonderheden:</b>	Beschermd stadsgezicht















































































# GETREUER

MAKELAARS

Afspraak maken?

0570 - 51 60 61

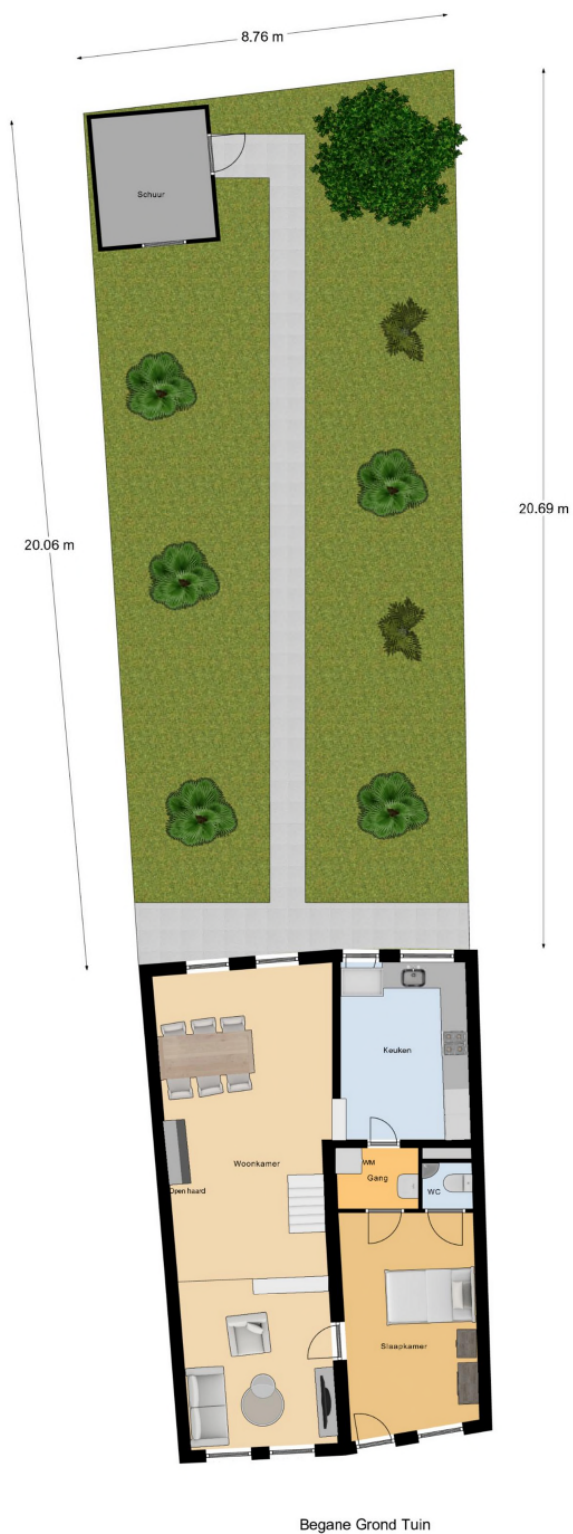
**Vergroot je  
kans op succes!**

Kies voor een  
NVM-aankoopmakelaar.



**Zeker weten.**









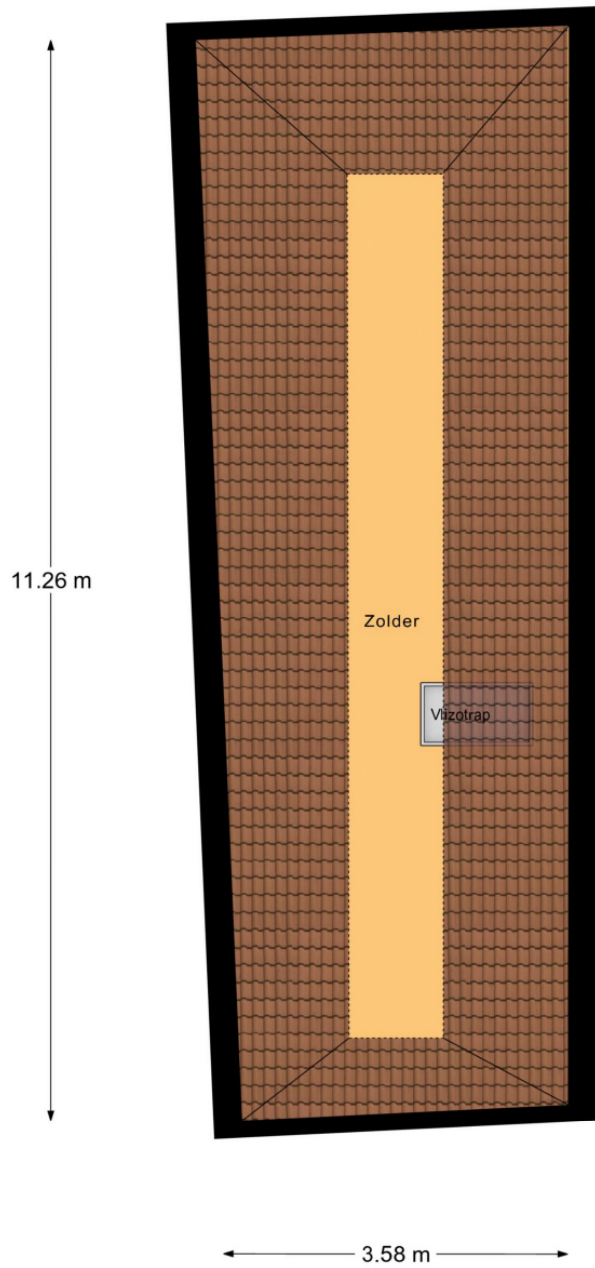
Begane Grond



1e Verdieping

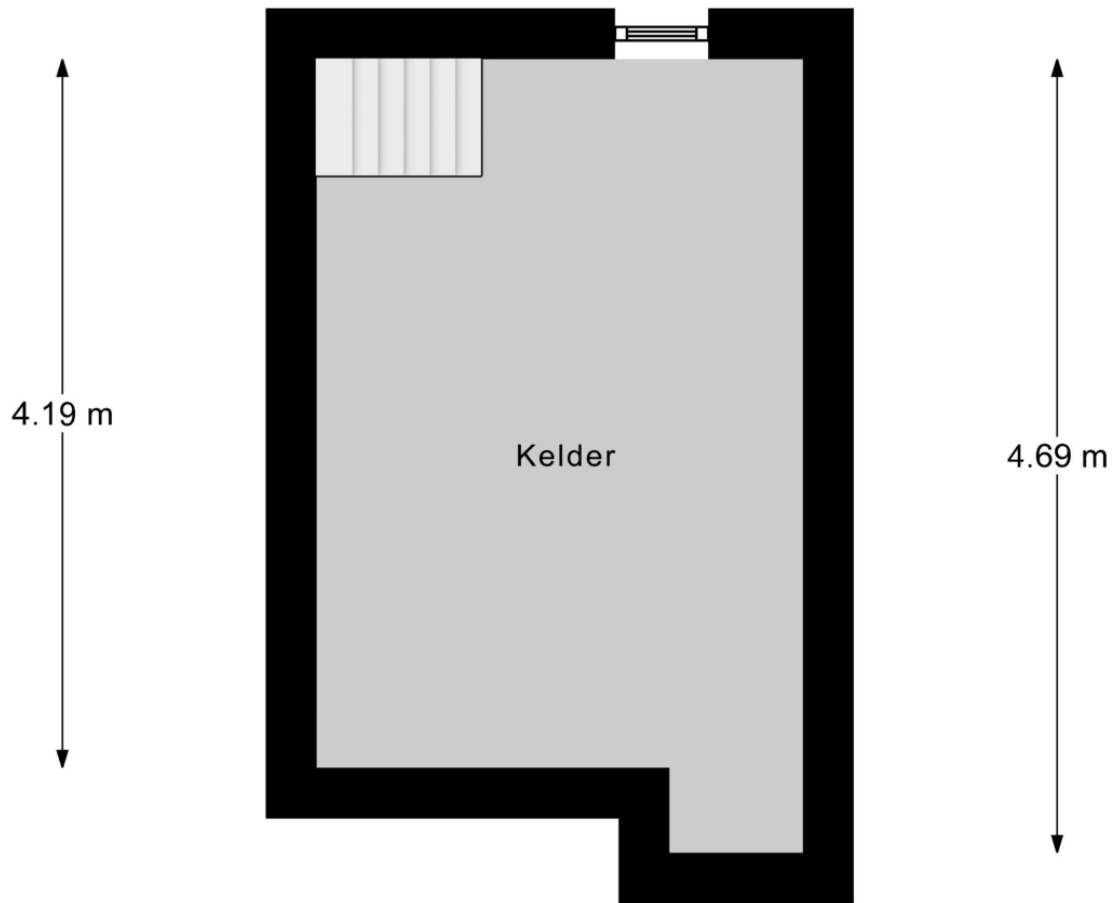


← 3.88 m →



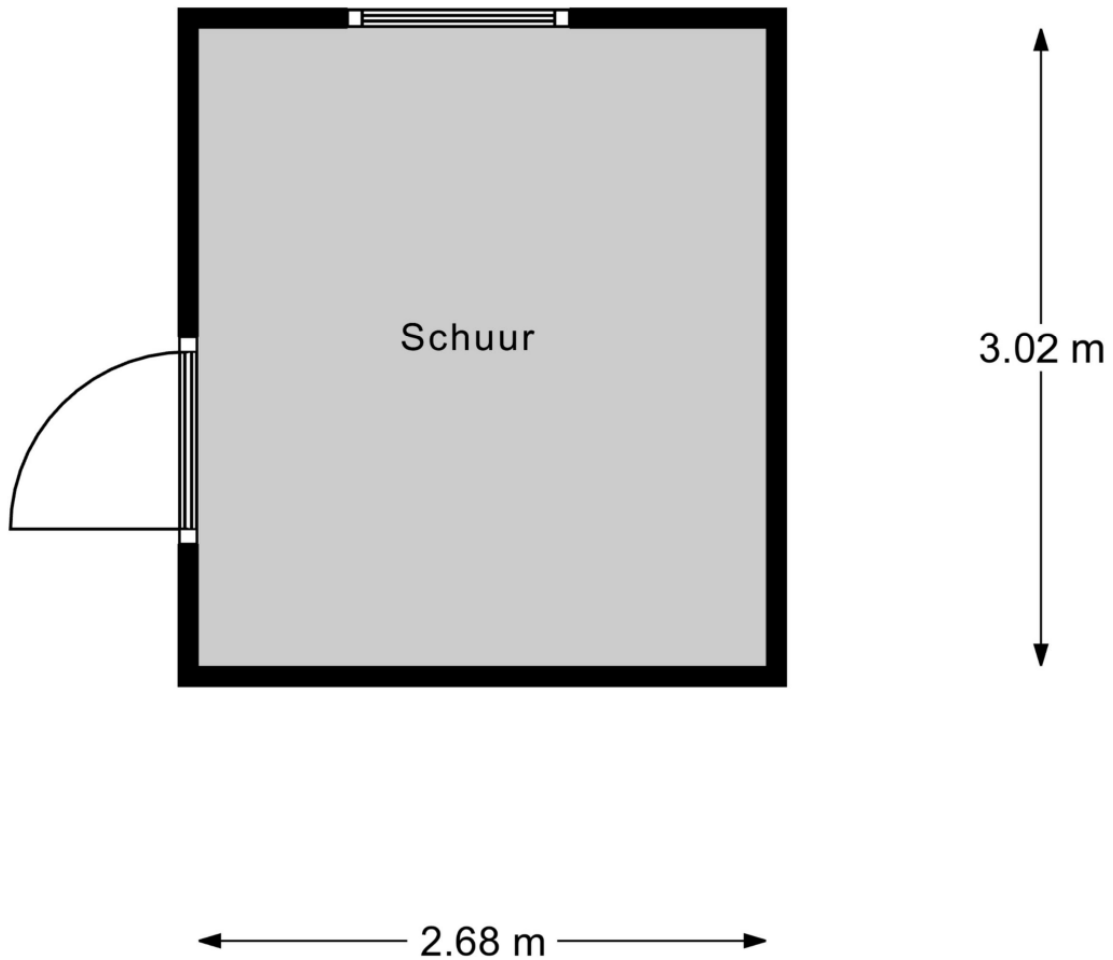
Zolder

← 2.87 m →



Kelder





Schuur



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Deventer

E

9452

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 december 2024

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.





## **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.





## **Verantwoording**

De verstrekte gegevens in deze 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, waarbij gegevens soms mondeling zijn doorgegeven. Deze bijlage is bedoeld om algemene informatie te verstrekken. De onderliggende juridische problematiek is complex te noemen en leent zich niet om in een bijlage als deze, volledig en accuraat uiteen te worden gezet. Aan deze informatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

## **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 (aankoop)procedure.

U wilt een huis kopen of verkopen, maar ervaart dat hier veel bij komt kijken? Hoe kunt u dit het beste aanpakken? U kunt natuurlijk alles zelf regelen.

Maar verstandiger is om Getreuer Makelaars in te schakelen.

Met onze jarenlange ervaring van de woningmarkt in en rondom Deventer zijn wij voor u dé betrouwbare partner bij verkoop, aankoop en taxatie.



Erwin Getreuer  
06-22901996



Annemijn Getreuer  
06-46322739

**GETREUER**  
MAKELAARS

**GRATIS**  
Waardebepaling

Getreuer makelaars, Pikeursbaan 12, 7411 GV Deventer

Bel nu:  
**0570 - 51 60 61**

  
NVM





## Getreuer voor alle zekerheid!



### Kies voor een aankoopmakelaar.

Voor alle zekerheid.  
Getreuer is uw vertrouwensmakelaar bij aankoop van een woning.  
Wij adviseren u, begeleiden u bij bezichtiging en nemen ook de prijsonderhandeling voor onze rekening.

Is dit niet de woning die u zoekt? Wij kunnen u deskundig begeleiden bij de aankoop van uw nieuwe woning. Een paar voordelen voor u op een rijtje:

- Een uitgebreid netwerk, daardoor eerder op de hoogte van het aanbod.
- Gespecialiseerd in het voeren van onderhandelingen, resulterend in een lagere aankoopprijs.
- Wij nemen u zorgen uit handen en kijken objectief naar de woning.
- Aankopen zonder problemen!

Geïnteresseerd in Getreuer makelaars als uw aankoopmakelaar?

Maak dan gerust een afspraak met één van onze makelaars.

U kunt bellen met telefoonnummer **0570 – 51 60 61** of stuur een email naar **info@getreuer.nl**





Annemijn

---

Erwin

---

Amber

---



# 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](mailto:deventer737@hypotheekshop.nl)

W. [hypotheekshop.nl/deventercentrum](https://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](http://www.getreuer.nl)

