

Zwolseweg 178
Deventer

GETREUER
MAKELAARS

C

NVM

Stap binnen en ontdek deze fraaie vrijstaande jaren-30-woning met stenen garage en een kavel van 447 m².
Een huis waar karakter, licht en ruimte ieder hun eigen plek hebben.

Een huis dat direct bij binnenkomst zijn karakter laat zien, met glas-in-lood ramen, een visgraatvloer en de kenmerkende architectuur van de jaren 30. Een royale woonkamer, vijf slaapkamers, een garage van 26 m² en een fraaie aangelegde tuin rondom. Hier gaan ruimte, rust en karaktervolle details hand in hand voor een plek waar het prettig wonen is.

Wonen aan de Zwolseweg is wonen met de stad, het groen en de historie van Deventer binnen handbereik.
Vanuit hier fiets of wandel je naar het historische centrum met zijn monumenten, terrassen en winkels.
Ook het NS-station en diverse voorzieningen zijn dichtbij, terwijl de supermarkt letterlijk aan de overkant ligt.
Voor een (flinke) wandeling bieden het Nieuwe Plantsoen, de IJssel met haar uiterwaarden en het groene buitengebied van Deventer volop mogelijkheden.

Deze woning heeft een eigen website: www.zwolseweg178.nl

Indeling van de woning
Begane grond
Onder de karakteristieke luifel ligt de houten voordeur. Boven de deur bevindt zich een klein gekleurd glas-in-loodraam, een eerste verwijzing naar de sfeer die in de woning verder wordt doorgezet.
De vestibule heeft een garderoberuimte en een bijzonder fraaie deur naar de hal, met zijpanelen en een bovenlicht, uitgevoerd in rustig, lichtgekleurd glas-in-lood. De houten visgraatvloer met bies loopt vanuit de voorhal door in de hal en geeft direct een warme, klassieke uitstraling.
De hal biedt toegang tot de woonkamer, keuken, de kelder, het toilet en de trap naar de verdiepingen. Ook de meterkast bevindt zich hier.

De woonkamer heeft een fraaie parketvloer, strak afgewerkte wanden en plafond, grote erker aan de zijgevel en aan de voorzijde de karakteristieke jaren-30-erker met zijn markante raampartijen. De

royale afmetingen bieden volop mogelijkheden voor een ruime eethoek én een comfortabele zithoek, waarbij de ruimte geheel naar eigen wens kan worden ingericht.
De klassieke schuifdeuren aan de achterzijde zorgen voor een prachtige lichtinval en een directe relatie met het terras en de tuin. De twee schuifdeuren verdwijnen volledig in de wand, waardoor binnen en buiten op mooie dagen moeiteloos in elkaar overlopen.

De keuken sluit mooi aan bij het karakter van het huis en is ruim en praktisch ingericht. Een fraaie vaste kast met glazen deuren biedt plaats aan servies en glaswerk; onderin zorgen een lade en een kastje voor extra bergruimte. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin en het achterom.

Ook in het toilet zijn de sfeer en materialen van de woning herkenbaar. De wand- en vloertegels komen terug in de keuken en vormen zo een mooi geheel.

<u>Eerste verdieping</u>
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, het separate toilet en de trap naar de tweede verdieping. In het trappenhuis zorgen openslaande glas-in-loodramen voor een bijzonder lichtaccent.

De badkamer is afgewerkt met dezelfde tegels als in de keuken en het toilet. Er is een ligbad, wastafel en een afgesloten douche met transparante douchewanden.

De slaapkamer aan de voorzijde profiteert van de fraaie raampartijen van de erker en beschikt over een vaste kast met klassieke paneeldeuren.
Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers. Eén kamer heeft een royaal raamoppervlak en veel daglicht. De andere slaapkamer beschikt over een deur naar het balkon en een vaste kast.

<u>Tweede verdieping</u>
De vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar de zeer ruime overloop toegang geeft tot twee slaapkamers.
Beide kamers zijn prettig van formaat en kunnen uiteraard ook worden gebruikt als werkkamer of andere persoonlijke ruimte. Op de overloop is bovendien plaats voor de wasmachine.

Tuin & garage

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin met verschillende terrassen, groene borders en een volwassen boom. Er zijn plekken voor zonliefhebbers én beschutte plaatsen voor wie liever de schaduw opzoekt. Door de verschillende terrassen en het groen verandert de tuin gedurende het jaar steeds van karakter. De tuin is rondom toegankelijk, wat prettig is voor het onderhoud, het stallen van fietsen en het bereiken van de garage.

Parkeren kan op de eigen oprit of in de ruime garage. De garage beschikt over een elektrische roldeur en een separate zijdeur en biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen en andere spullen, maar leent zich ook uitstekend als werk- of hobbyruimte.

Bijzonderheden

- Karakteristieke jaren-30-architectuur met fraaie originele details
- Veel glas-in-lood, onder andere bij de entree en in het trappenhuis
- Royale woonkamer met karakteristieke erker aan de voorzijde
- Brede glazen pui aan de achterzijde met schuifdeuren die volledig in de wand verdwijnen
- Ruime keuken die mooi aansluit bij het karakter van het huis
- Vijf slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Verzorgde tuin rondom met meerdere terrassen, groen en zowel zon- als schaduwplekken
- Woonoppervlakte ca. 147 m², perceel 447 m²
- Ruime garage en eigen oprit
- Energielabel C

Voor deze woning worden door ons kantoor de volgende NVM clausules opgenomen in de koopovereenkomst

- Asbestclausule (bouwjaar 1995 of ouder);
- Ouderdomsclausule (bouwjaar 2003 of ouder);
- Niet zelf-bewoningsclausule (indien verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt).

Nieuwsgierig geworden naar de sfeer, de ruimte en de details? Getreuer Makelaars nodigt je graag uit om Zwolseweg 178 zelf te komen ervaren.
Wil je je laten bijstaan door een professional? De adressen van NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.nl.



OVERIGE INFORMATIE

Kadastrale gemeente:	Deventer
Sectie:	A
Nummer:	5206
Grootte:	447 m²
Woonoppervlakte:	147 m²
Inhoud:	552 m³
Bouwjaar:	1934
Oplevering:	In overleg
Roerende zaken:	Zie lijst roerende zaken
Verwarming:	C.V.-ketel
Warmwater:	Via C.V.-ketel Nefit Trensline
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel:	C-label





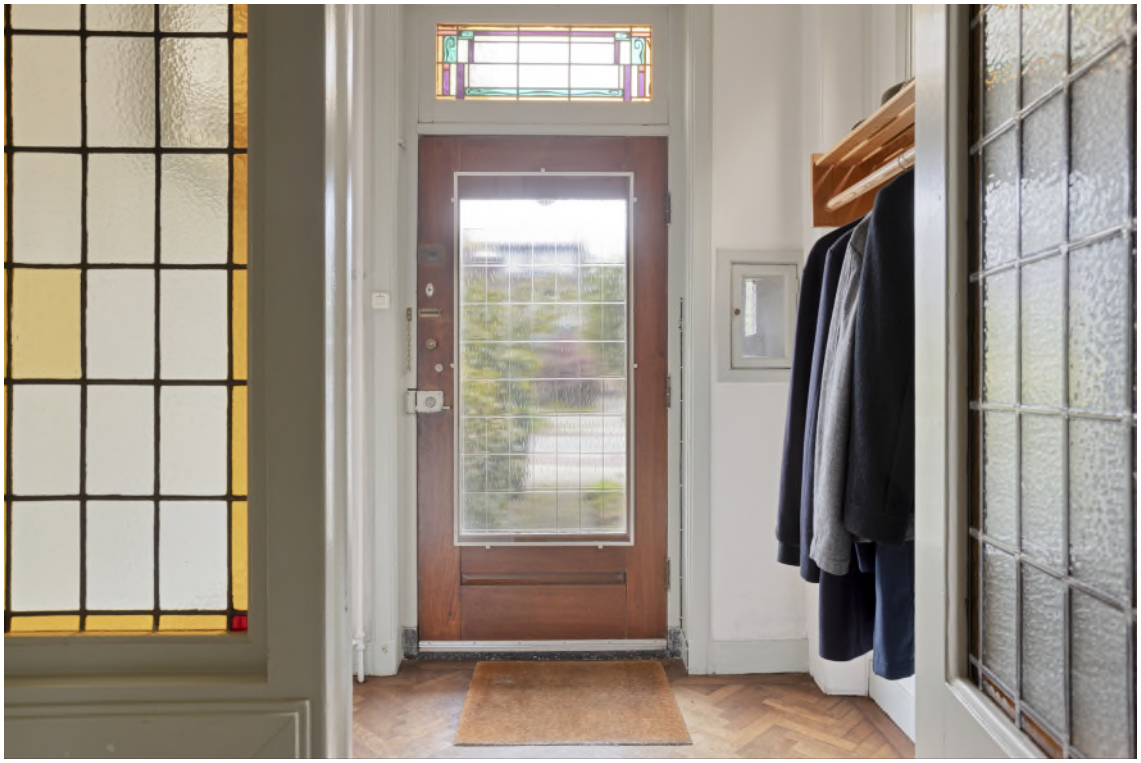

























GOTIEK





































































Zwolseweg 178, 7412 AS Deventer

GETREUER
MAKELAARS







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zwolseweg 178, 7412 AS Deventer



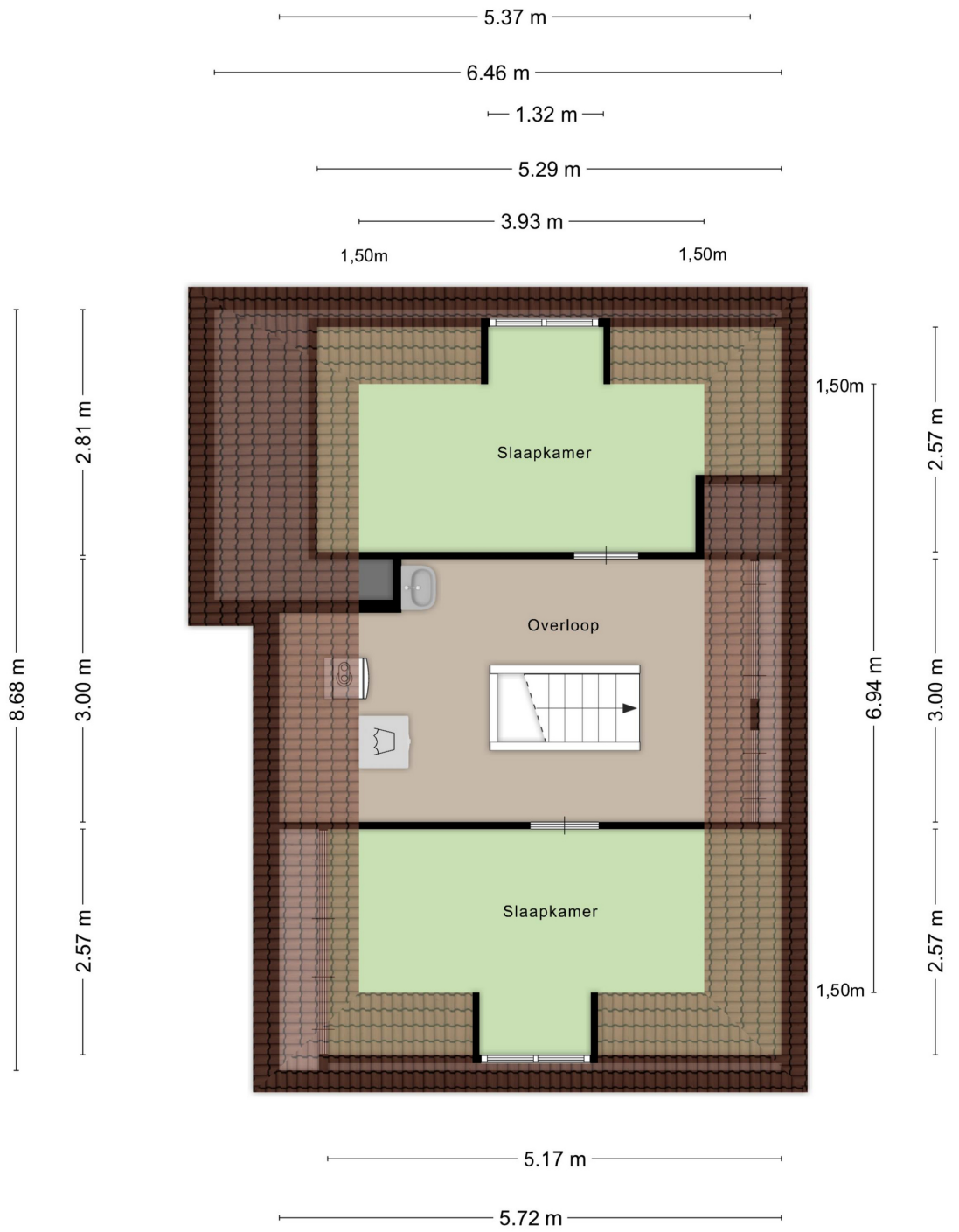
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zwolseweg 178, 7412 AS Deventer



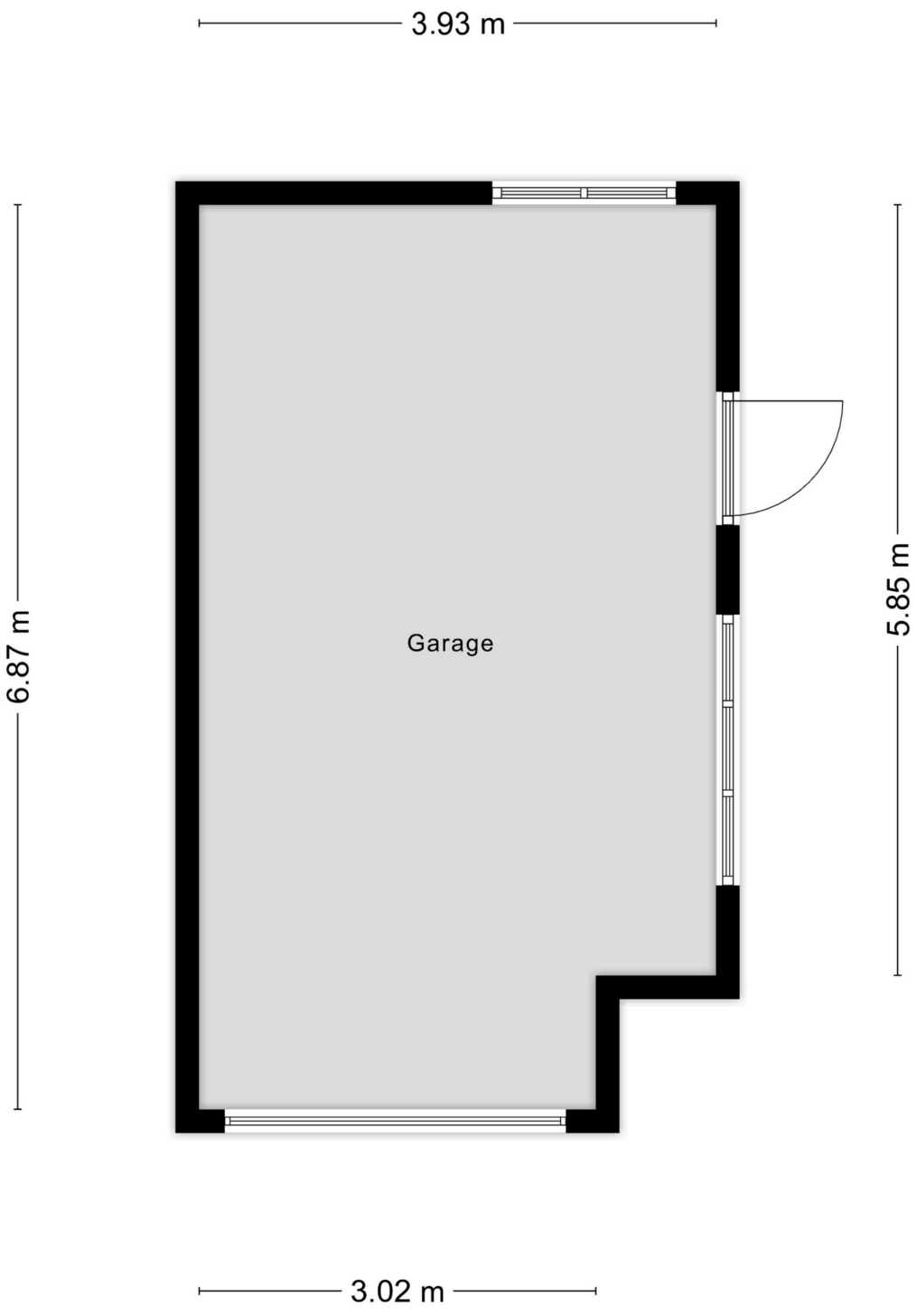
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zwolseweg 178, 7412 AS Deventer

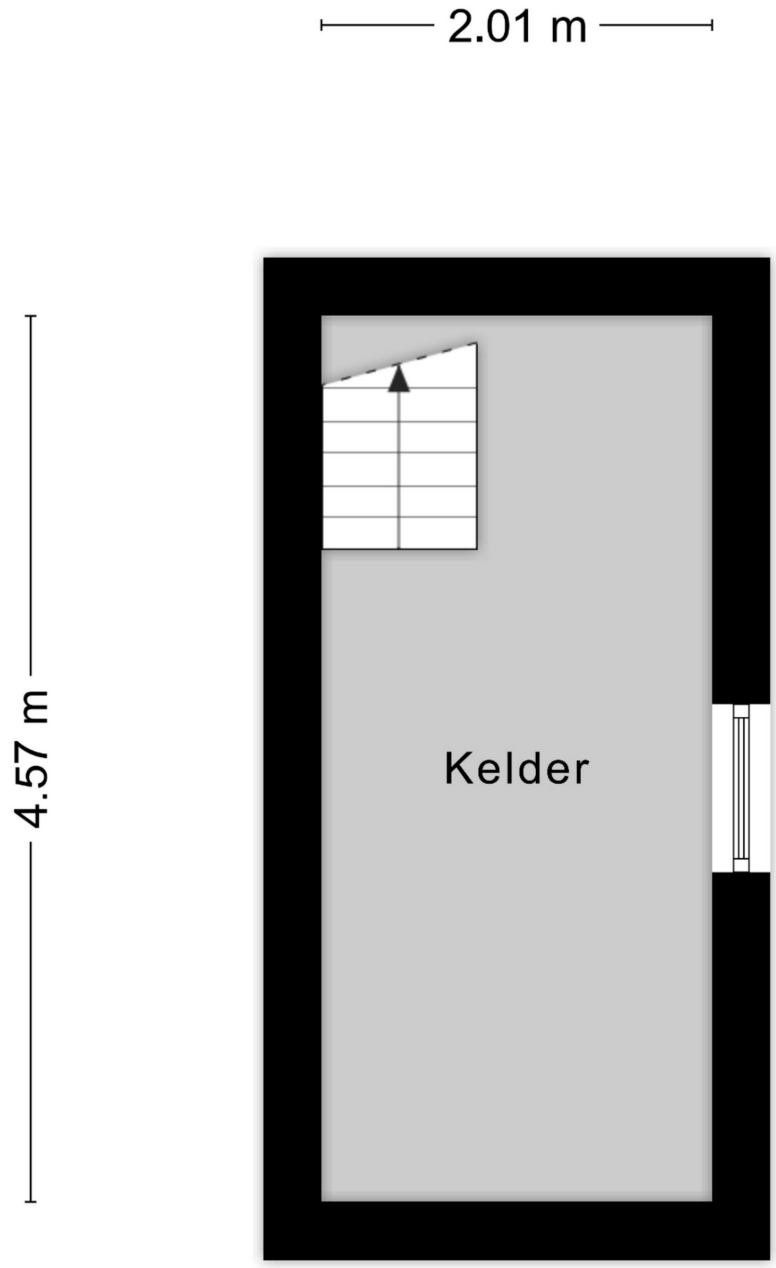


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Zwolseweg 178, 7412 AS Deventer



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

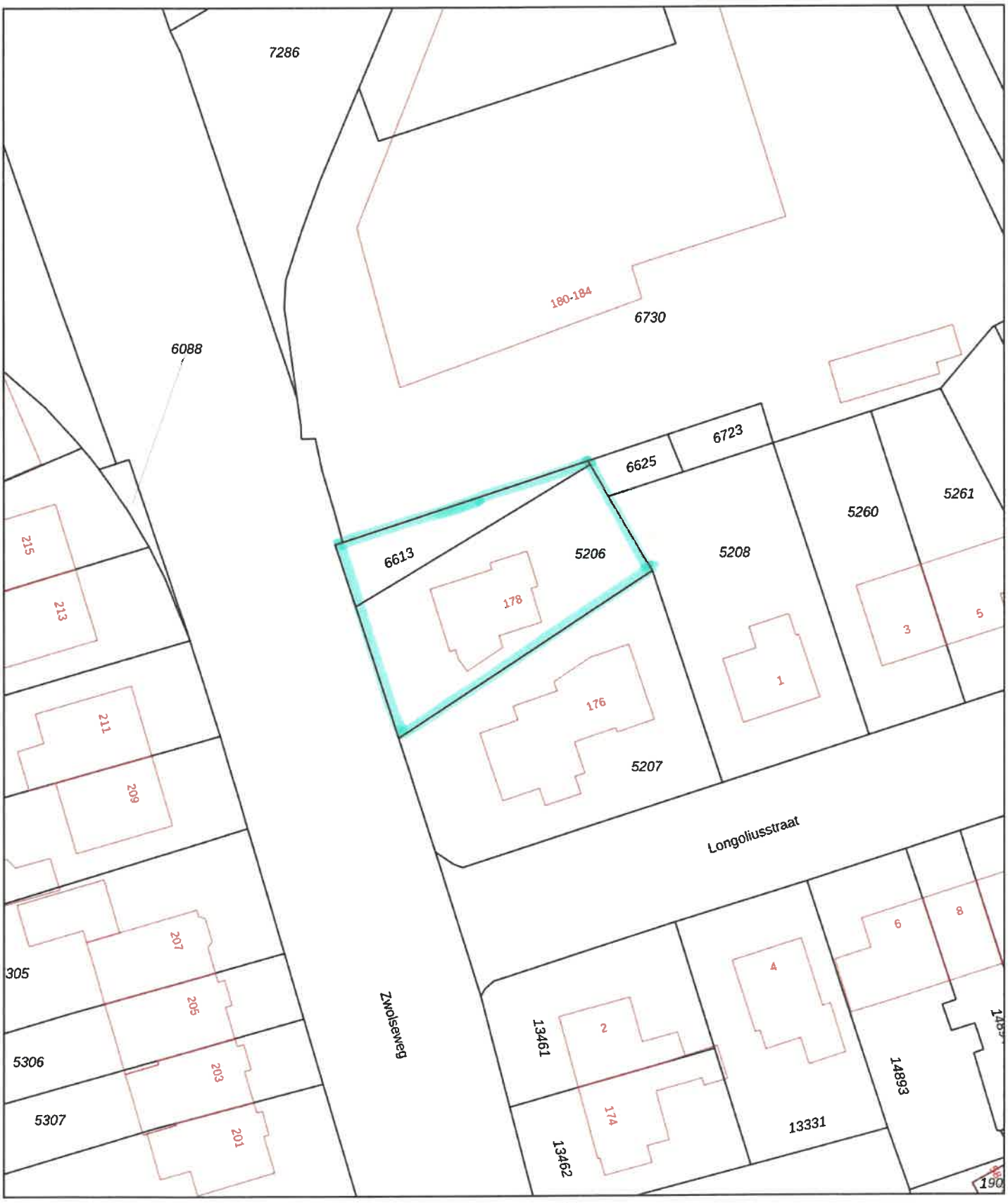


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zw weg 178



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Deventer
Sectie	A
Perceel	5206

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.

kadaster

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Zwolseweg 178, 7412 AS 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				
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– zonnebboiler	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐

Bebouwing

Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐

Overig

Overige tuin, te weten:				
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐

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	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

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

NVM

www.getreuer.nl

funda
powered by nvm