



Flora 171  
Deventer

**GETREUER**  
MAKELAARS

B





**Boven het winkelcentrum "De Flora" vindt u op de tweede verdieping, naast het trappenhuis en de lift, dit 3-kamer appartement met een dakterras van 9 m2 gesitueerd op het zuidwesten.**

**Op de begane grond van het complex is een aparte fietsenberging.**

**De gemeenschappelijke entree is aan de zijde van het winkelcentrum gelegen en is voorzien van een intercom installatie.**

**Het appartement is bereikbaar via lift en trappenhuis.**

**Deze woning heeft een eigen website.**

**Kijk voor meer informatie op: [www:flora171.nl](http://www.flora171.nl)**

Het appartement heeft de volgende indeling:

Entree, L-vormige gang met meterkast en garderobehoek, toilet voorzien van een fonteintje.

Twee slaapkamers en een badkamer v.v. ligbad en wastafel.

Woonkamer met schuifpui naar het op het zuidwesten gelegen terras.

Eenvoudige half open keuken, bergkast met cv-ketel en wasmachineopstelling.

De ligging van het appartement is ideaal. Het winkelcentrum heeft tal van winkels, een levendige weekmarkt op donderdag en twee grote supermarkten. Openbaar vervoer het NS-station van Colmschate, een bushalte en de Scheg (sportcentrum met kunstijsbaan en subtropisch zwemparadijs) liggen allemaal loopafstand.

De A1 en N wegen liggen op korte afstand van de Flora, kortom een heerlijke plek om te wonen.

Zowel aan de voor als de achterzijde van dit appartementengebouw zijn ruim voldoende - gratis - parkeermogelijkheden.

Uitgelicht:

- Open woonkamer met keuken en toegang tot het dakterras;
- 2 slaapkamers aan de voorzijde van het appartement;
- Nette laminaatvloer;
- Eigen berging op de begane grond van het complex;
- Appartementencomplex is voorzien van een lift;
- Ideale ligging boven het winkelcentrum Colmschate;
- Op korte afstand van supermarkten, gezellig winkelcentrum, busverbindingen en NS station Colmschate;
- Energielabel B;
- Volledig geïsoleerd en dubbele beglazing;
- Onderhoudsvriendelijk;
- Schilderwerk galerij 2024.

Bijzonderheden:

- Verkoopvoorwaarden verkoper zijn van toepassing.  
Deze zijn na te lezen in de verkoopbrochure van deze woning.  
o.a. als projectnotaris is aangewezen: Van Buttingha Wichers Notarissen in Den Haag.  
toestemming verkoop directie verkoper.  
toetsing en ontbindende voorwaarde verkoper in het kader van de WWFT.  
deze en andere voorwaarden zullen als artikel 24 en verder in de te sluiten koopovereenkomst worden opgenomen.

Bijdrage VvE: € 133,42 per maand;

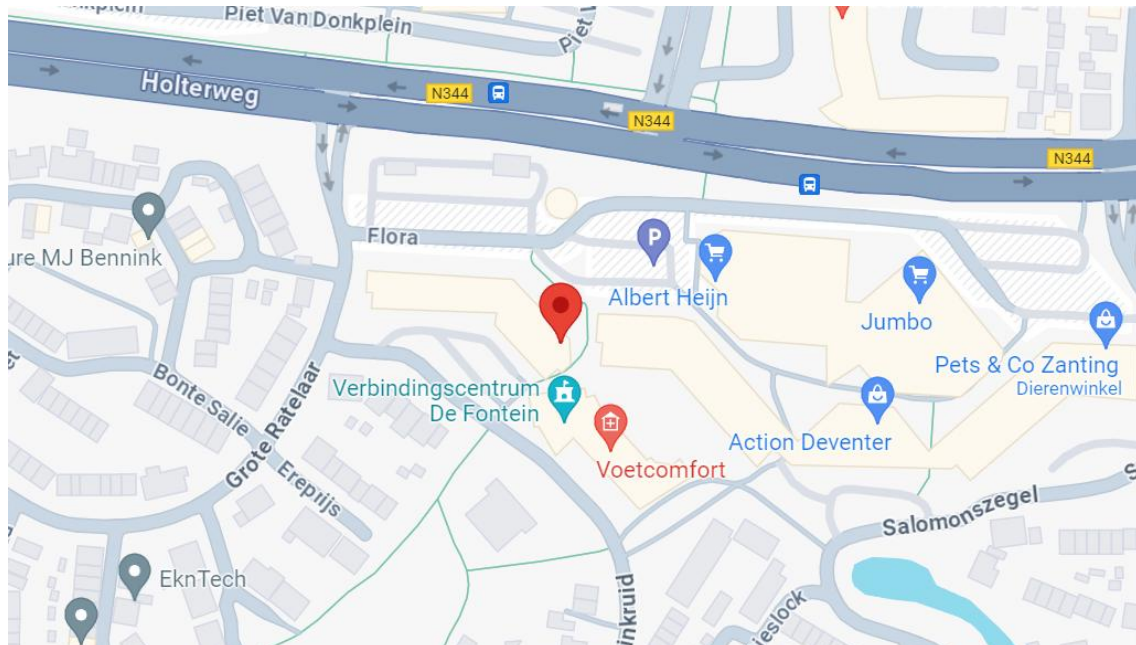
Aanvaarding: in overleg

Interesse in dit 3 kamer appartement?

Bel 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.



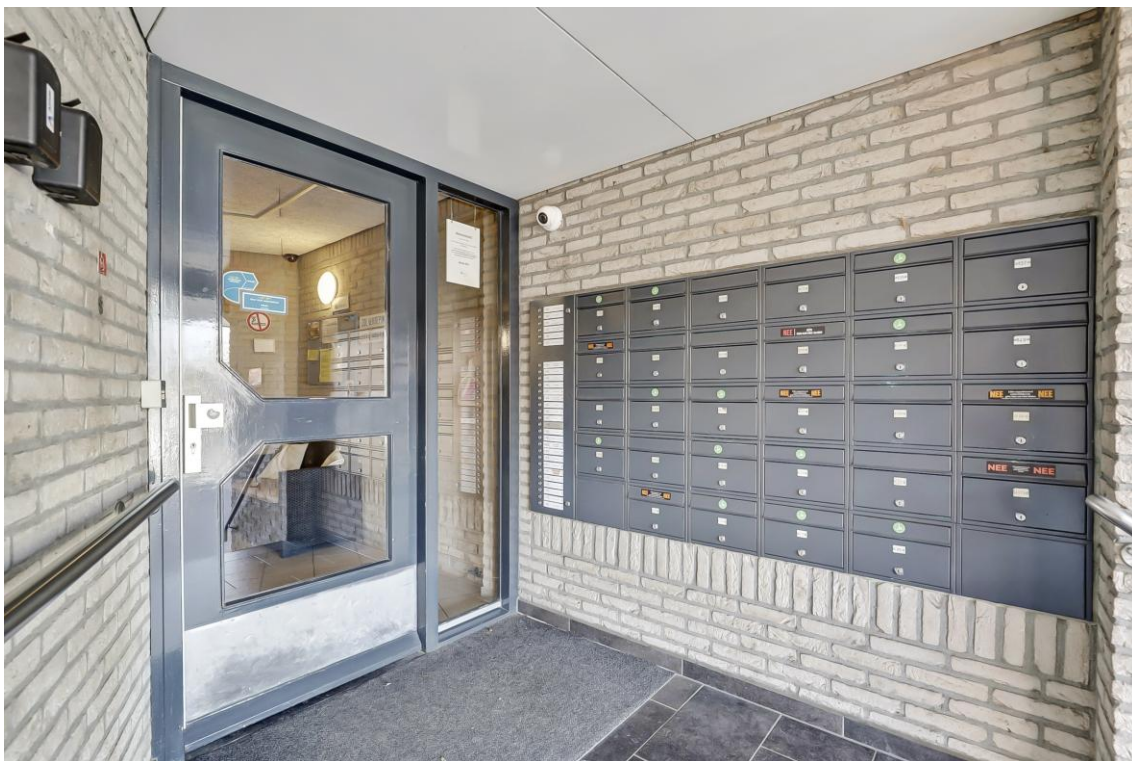
## **OVERIGE INFORMATIE**

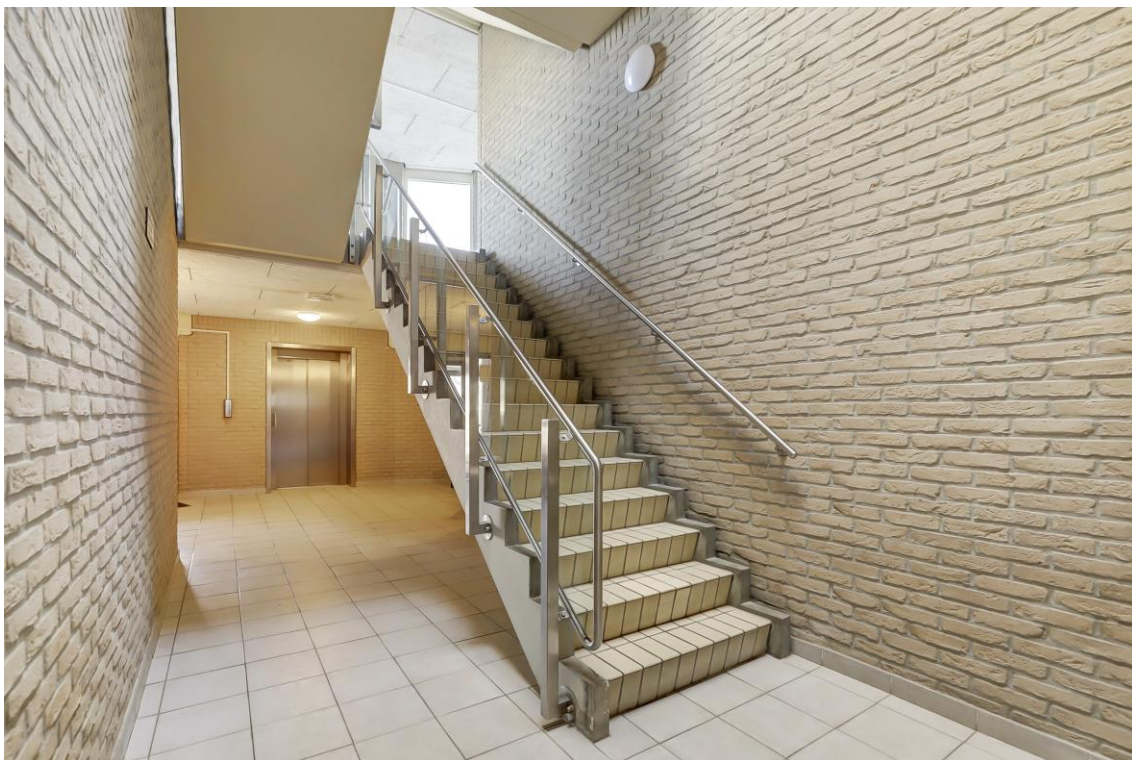
<b>Kadastrale gemeente:</b>	Deventer
<b>Sectie:</b>	M
<b>Nummer:</b>	3190 - 93 3190 - 110
<b>Woonoppervlakte:</b>	67 m <sup>2</sup>
<b>Inhoud:</b>	211 m <sup>3</sup>
<b>Bouwjaar:</b>	1989
<b>Oplevering:</b>	in overleg
<b>Roerende zaken:</b>	zie lijst roerende zaken
<b>Verwarming:</b>	Intergas HR C.V.- ketel (2011)
<b>Warmwater:</b>	via C.V.-ketel (combiketel)
<b>Isolatie:</b>	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie en Dubbelglas
<b>Energie label:</b>	B-label



























## Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



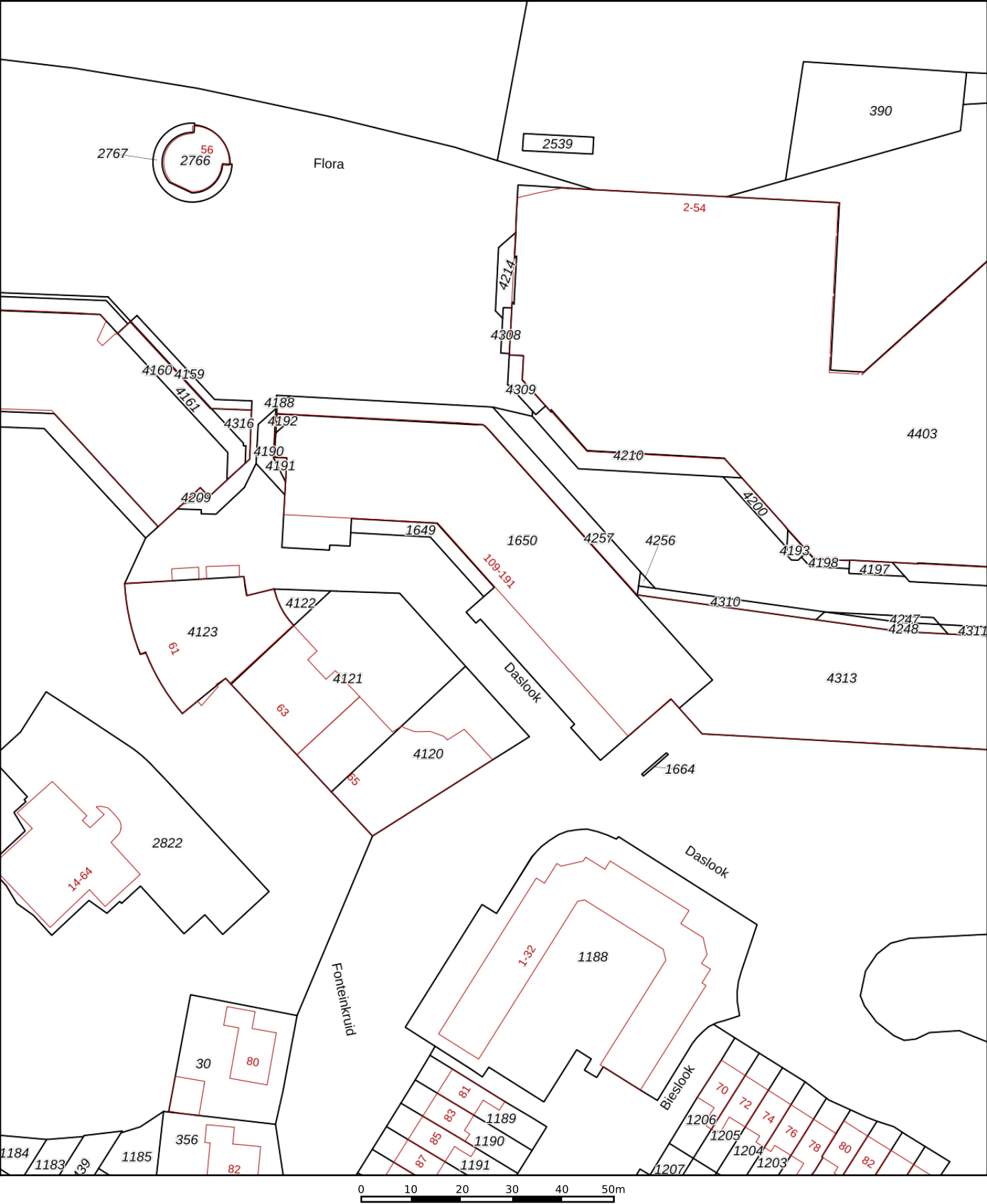
Zeker weten.



**GETREUER**  
MAKELAARS

Afspraak maken?

0570 - 51 60 61



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Deventer

Sectie M

Perceel 1649

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2023

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.

De notariskeuze is aan verkoper.

Koper is verplicht om de notariële overdracht plaats te laten vinden bij de projectnotaris:

Van Buttingha Wichers Notarissen

Koninginnegracht 23

2514 AB Den Haag

T: 070-3566800

M: [info@vbwnotarissen.nl](mailto:info@vbwnotarissen.nl)

**Onderstaande artikelen (24 t/m 33) worden standaard in de koopovereenkomst opgenomen.**

Artikel 24 Geen zelfbewoning eigenaar

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van of gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen of gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Artikel 25 WWFT (wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme)

Ondergetekende, E.Getreuer, werkzaam als makelaar, bij Getreuer Makelaars, verklaart en bevestigt dat hij namens en onder verantwoordelijkheid van de verkoper, de kopers IN PERSOON heeft geïdentificeerd conform de WWFT (wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Deze identiteitsvaststelling heeft plaatsgevonden aan de hand van geldige legitimatiebewijzen welke in kopie bij deze akte zijn gevoegd.

Artikel 26 Rente vergoeding

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan de overeengekomen, is de koper een rente ad. 6% verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom en te berekenen vanaf de overeengekomen datum van juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. Voor omschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak in de risicosfeer van de verkoper ligt.

Artikel 27 Toestemming directie verkoper

Een koopovereenkomst komt pas tot stand na uitdrukkelijke toestemming van de directie van Orange Capital Partners welke blijkt uit het ondertekenen van de koopovereenkomst.

artikel 28 Ontbindende voorwaarde uitkomst klantenonderzoek onder WWFT (wet ter voorkoming van witwassen en financiering van terrorisme)

Verkoper is gerechtigd om deze koopovereenkomst met onmiddellijke ingang buitengerechtelijk te ontbinden, indien de uitkomst van het door verkoper uit te voeren klantenonderzoek naar Koper -naar het zelfstandig oordeel van Verkoper- niet conveniërend is. Verkoper kan tot uiterlijk tien (10) werkdagen na de volledige ondertekening van de onderhavige koopovereenkomst een beroep doen op deze ontbindende voorwaarde, door koper hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen binnen de gestelde termijn. Indien deze ontbindende voorwaarde intreedt, is geen van partijen verplicht tot vergoeding van welke schade dan ook van de wederpartij, noch tot vergoeding van enig kosten van de wederpartij. Partijen zullen derhalve alle eventuele schade die zij zullen lijden ten gevolge van het intreden van een ontbindende voorwaarde, alsmede alle kosten die zij in het kader van de onderhavige transactie hebben gemaakt, hoe ook genaamd en voor de gehele omvang zelf dragen, alles derhalve zonder tot enig verhaal op de wederpartij ter zake gerechtigd te zijn.

Betreft te verkopen appartementen gelegen in de VvE Flora te Deventer.

#### Artikel 29 Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 33 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 5.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

#### Artikel 30 "As is where is"

Verkoper verklaart dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake de verkoop van het registergoed 'as is, where is' is, in verband waarmee de huidige bouwkundige, technische, juridische, milieukundige en feitelijke toestand van het registergoed in alle opzichten door een koper moeten worden aanvaard en ter zake door verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan een koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheek, huurrechten, zakelijke rechten en overige beslagen.

#### Artikel 31 Asbestclausule

Het is Verkoper **wel/niet** bekend dat zich asbestverdachte materialen bevinden in het Verkochte of in het gebouw met toebehoren waarvan het Verkochte deel uitmaakt; Aan verkoper is **wel/niet** bekend dat in de onroerende zaak asbest is verwerkt anders dan ten tijde van de bouw te doen gebruikelijk. In de onroerende zaak kunnen derhalve asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van de milieuwetgeving special maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

#### Artikel 32 Bouwkundige keuring

Koper is in de gelegenheid gesteld om gedurende de 3 dagen bedenktijd de woning 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 grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. Koper heeft hiervan **wel/niet** gebruik gemaakt en is op de hoogte van de uitkomst.

#### Artikel 33 Wet Opkoopbescherming

De onroerende zaak is een (voormalige) huurwoning, deze zal echter vrij van huur, leeg en ontruimd worden geleverd aan koper. Koper is ermee bekend dat in diverse gemeentes de Wet Opkoopbescherming van toepassing is c.q. wordt. Verkoper heeft uitdrukkelijk gewezen op de mogelijkheid dat de onroerende zaak mogelijk niet (meteen danwel in de toekomst) verhuurd kan worden onder de gemeentelijke regels van de Wet Opkoopbescherming. Voor zover koper niet voornemens is om de onroerende zaak zelf te gaan bewonen, danwel in de toekomst het registergoed wenst te verhuren, is koper zelf verantwoordelijk om onderzoek te zullen doen danwel te hebben gedaan naar de eventuele regels m.b.t. de opkoopbescherming die gelden c.q. zullen gaan gelden in de gemeente waar de onroerende zaak gelegen is. Koper vrijwaart verkoper voor alle mogelijke aansprakelijkheid en schade die uit de voornoemde regelgeving kan voortvloeien.



## **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 bezichting 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)

