



De Hulle 9 Deventer

© 2022 OpenDeur - Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



OpenDeur[®]





Ruime vrijstaande woning volop in het groen gelegen

Misschien is dit wel het huis waar je op hebt gewacht! Ruim, licht en volop in het groen gelegen. Waarom uniek? We geven je alvast drie redenen:

Groots wonen

Nee, je ziet niet dubbel. Er is ruimte genoeg voor maar liefst twee eetkamers, twee zit-/loungehoeken en twee badkamers. Dat maakt dit huis uit 1991 heel geschikt voor een groot, misschien wel samengesteld, gezin. Maar ook voor mensen die van licht, ruimte en rust houden. Beneden is een mooie slaapkamer met luxe badkamer. Boven zijn nog eens drie slaapkamers, een badkamer en een tweede verdieping met de mogelijkheid om nog een slaapkamer te realiseren.

Ook is er gedacht aan een ruime provisiekelder met een prettige hoogte. Maar het pronkstuk van de woning is toch wel de uitgebouwde woonkamer met mooie raampartijen, een verlaagd plafond en openslaande deuren naar het prachtig gelegen terras. De fraai aangelegde tuin met diverse terrassen grenst aan het water en zorgt met zijn schaduwrijke bomen en bloeiende borders voor veel biodiversiteit in en om het huis. Een trapje leidt naar de iets lager gelegen oeverrand.



Slim en duurzaam

Je boft dat de huidige eigenaren het onderhoud de afgelopen jaren zo zorgvuldig hebben bijgehouden. Zo stamt de moderne keuken met inductiekookplaat, net als de strak vormgegeven openhaard uit 2017 en is de woonkamer voorzien van HR++ glas. Daarnaast hebben ze geïnvesteerd in 12 zonnepanelen en zijn de platte daken onlangs nog vernieuwd. Het laatste schilderwerk vond vorig jaar nog plaats.

Tussen stad en dorp

De kindvriendelijke en groene wijk Essenerveld ligt ten oosten van Deventer, bijna tegen Bathmen aan. Van huis uit loop je zo het openbare groen in. Ook landgoed Bannink met zijn velden, bossen

en akkers is dichtbij. Diverse basisscholen en meerdere sportvoorzieningen vind je - net als supermarkten, de Hema en diverse speciaalzaken - op fietsafstand. Ook de A1, treinstation Colmschate en diverse bushaltes zijn goed en snel bereikbaar.

Treinstation 6 min. fietsen | Bushalte 3 min. lopen | Centrum 14 min. fietsen | Snelweg afrit 3 min. rijden | Supermarkt 5 min. fietsen | Kinderopvang 10 min. lopen | Basisonderwijs 10 min. lopen

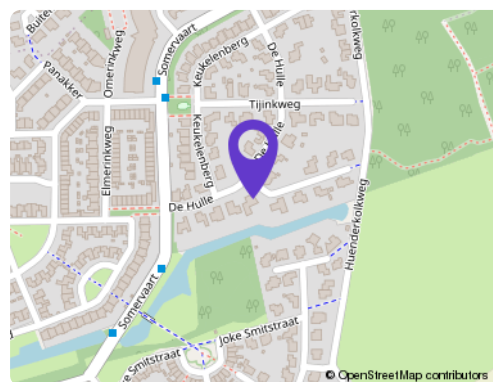




Kenmerken

De Hulle 9
7421 EC Deventer

Type woning	Vrijstaand
Bouwjaar	1990
Inhoud	830 m ³
Woonoppervlakte	231 m ²
Aantal kamers	6
Slaapkamers	5
Perceel	1.019 m ²



Buitenruimte

Tuin	Rondom
Oppervlakte	832 m ²
Achterom aanwezig	Ja

Energie

Energielabel	B
Verwarming	Hete lucht verwarming en open haard
Warmwater	CV-ketel
Isolatie	Volledig geïsoleerd

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwde stenen garage
Voorzieningen	Elektra
Isolatie	-

Parkeergelegenheid

Soort	Op eigen terrein
-------	------------------

Voorzieningen

Soort	TV kabel, glasvezel, mechanische ventilatie en 12 zonnepanelen
-------	---

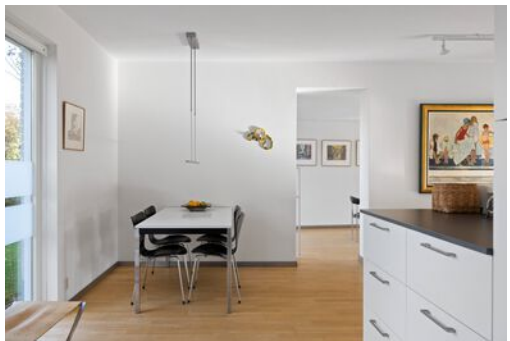




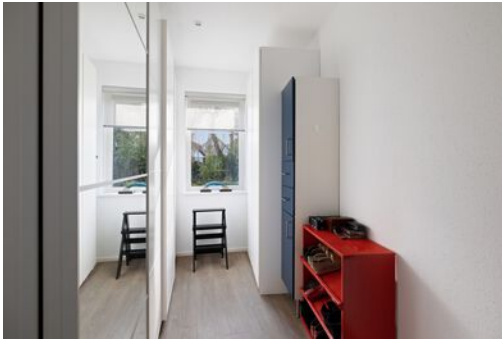
ROYALE
LIVING

























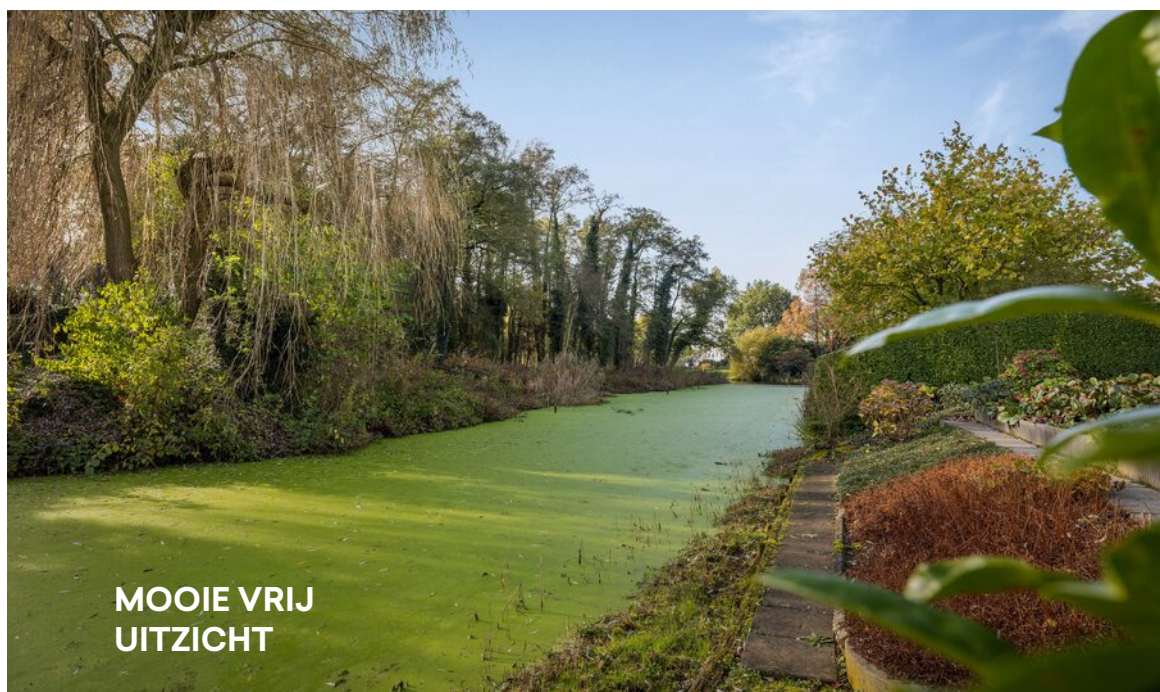




**PRACHTIGE
TUIN**







Plattegrond

Begane grond



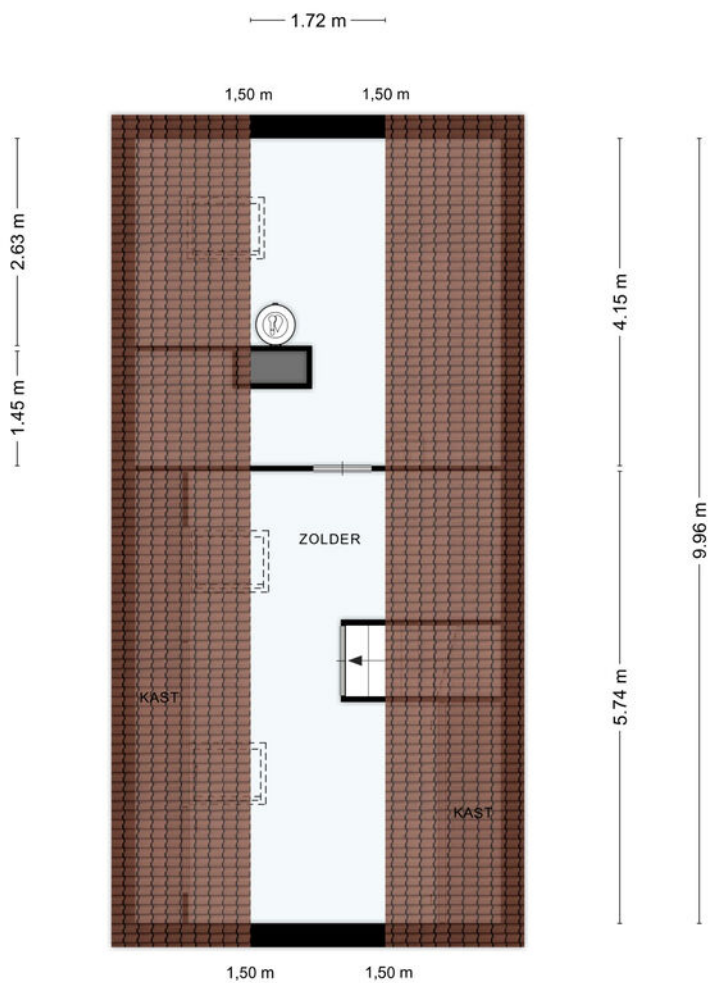
Plattegrond

Eerste verdieping



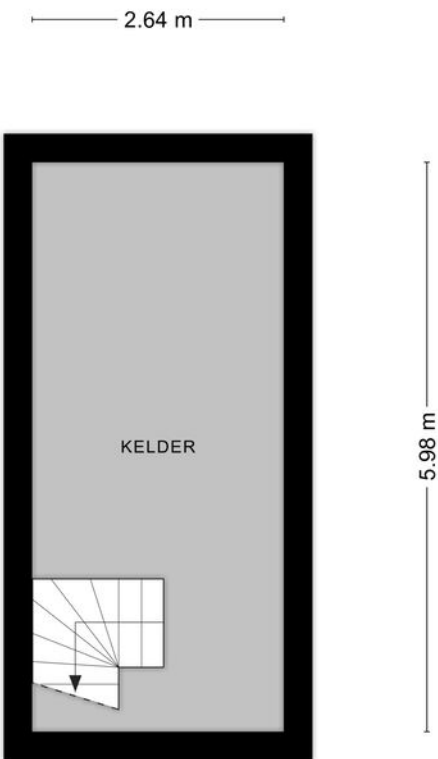
Plattegrond

Tweede verdieping



Plattegrond

Kelder



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
Verlichting			
- Dimmers	✓		
- Inbouwspots	✓		
- Losse (hang)lampen		✓	
- Opbouwspots / armaturen / lampen		✓	
Raamdecoratie/Zonwering			
- Gordijnrails	✓		
- Jaloezieën	✓		
- (Losse) horren / rolhorren	✓		
- Overgordijnen	✓		
- Plissé / duettes	✓		
- Rolgordijnen	✓		
Vloerdecoratie			
- Laminaat	✓		
- Parketvloer	✓		
- PVC vloer	✓		
Verwarming			
- (Voorzet)openhaard met toebehoren	✓		
Overig			
- (Losse) kasten/legplanken	✓		
- Schilderij ophangstelsel	✓		
Keuken			
Keuken en (inbouw)apparatuur			
- Afzuigkap	✓		
- (Combi)oven	✓		
- Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
- Koelvriescombinatie	✓		
- Kookplaat	✓		

Lijst van zaken

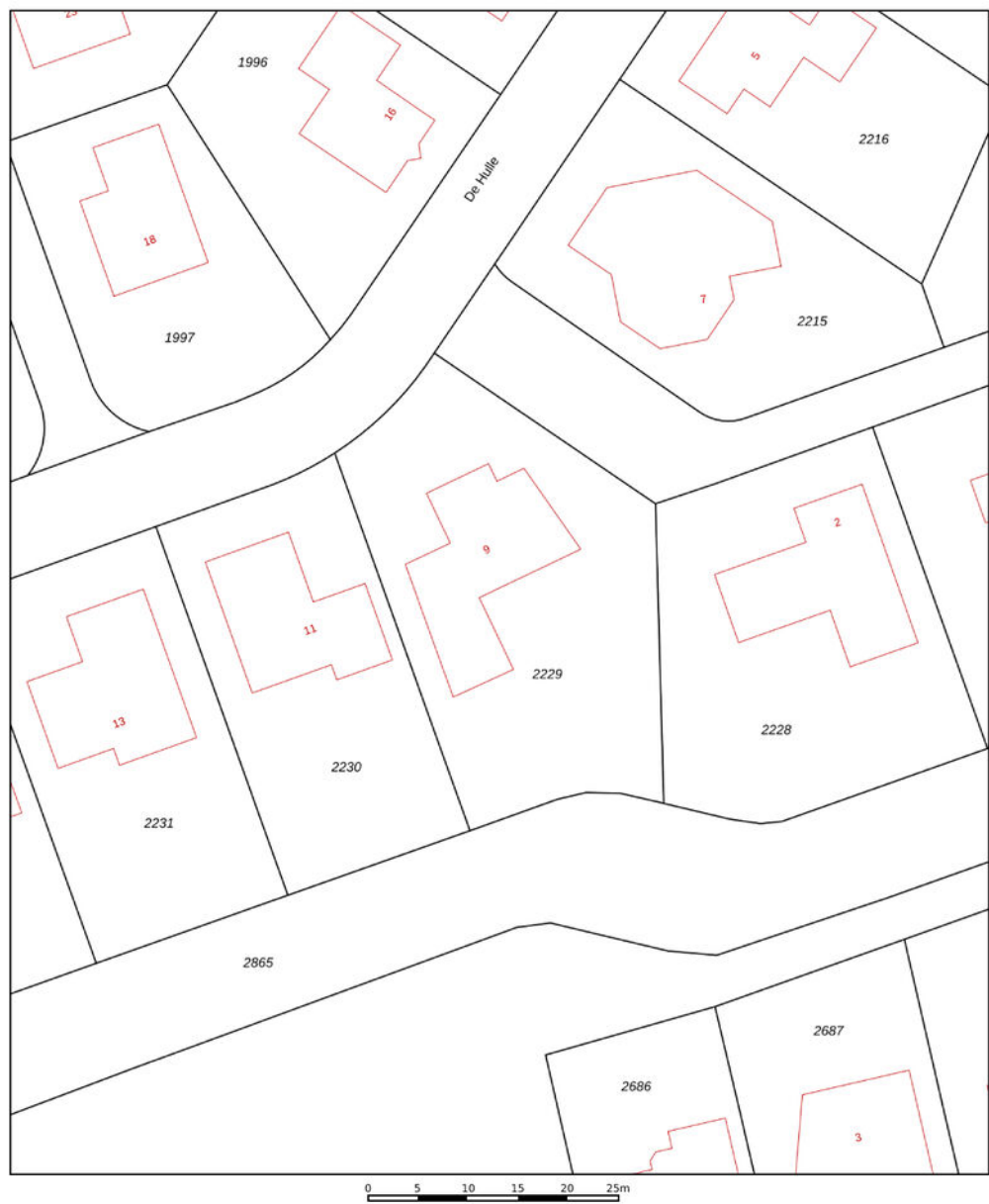
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- Vaatwasser	✓		
Sanitair en wellness			
Toilet			
- Fontein	✓		
- Toilet	✓		
- Toilethouder	✓		
Badkamer			
- Douche (cabine/schermb)	✓		
- Ligbad	✓		
- Toilet	✓		
- Toilethouder	✓		
- Wastafel(s)	✓		
Installaties			
Verwarming			
- CV met toebehoren	✓		
- Intelligente thermostaat	✓		
Warmwatervoorziening			
- Close-in boiler	✓		
Energiebesparing			
- Zonnepanelen	✓		
Ventilatie			
- Mechanische ventilatie	✓		
Communicatie			
- Internetaansluiting	✓		
- Telefoonaansluiting	✓		
Exterieur en veiligheid			
Exterieur			
- Brievenbus	✓		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- Vlaggenmast(houder)	✓		
- (Voordeur)bel	✓		
Veiligheid			
- Rookmelders	✓		
- CO2 melder	✓		
Tuin			
Inrichting			
- Beplanting	✓		
- Grondwaterpomp	✓		
- Automower (met bedrading en station)	✓		
Verlichting / Installaties			
- Buitenverlichting	✓		
Bijgebouwen			
- Houtopslag	✓		
Contracten			
Lease- / huurcontracten			
- Boiler (kan worden overgenomen en kan ook worden beëindigd)			✓

Kadastrale kaart

Situatie



Gemeente: Deventer Sectie: M Perceelnummer: 2229 Oppervlakte: 1019 m² Omvang: Geheel perceel

Het is tijd voor verandering. OpenDeur koppelt een team van moderne makelaars aan slimme technologie. Het resultaat is een soepele verkoop, waarmee we de belangrijkste transactie in het leven van onze klanten simpel, transparant en betaalbaar maken.

Ons platform staat als een huis en onze specialisten stellen jou in staat om de juiste keuzes te maken. Je huis is het waard.



Waarom OpenDeur?



Onze NVM makelaars doen het werk

Van waardebepaling tot de onderhandelingen en het opstellen van de koopakte, onze NVM makelaars nemen alles uit handen.



Krachtig online platform

24/7 inzicht in de voortgang van de verkoop. Reacties van kijkers en biedingen ontvang jij op hetzelfde moment als de makelaar.



Onovertroffen woningpresentatie

De beste woningfotograaf van Nederland, maatwerk teksten, uitnodigende brochures en betaalde Facebook advertenties. Wij bereiken altijd de juiste doelgroep.



Een bezichtiging voor iedereen

Dit lijkt logisch, maar veel makelaars bieden die mogelijkheid niet. Bij ons mag iedereen bezichtigen en bieden. Zo krijg jij gegarandeerd het hoogste bod.

Haal het maximale uit de verkoop van je woning

Bekijk onze pakketten
op [OpenDeur.nl](https://opendeur.nl)

Gevalideerde taxaties (NWWI)

Snel, voordelig en accuraat € 674,-

- Snelle woningopname
- Uitgewerkt binnen enkele werkdagen
- Erkend door alle geldverstrekkers
- Lokale NVM taxateur

Stuur een mail naar taxatie@opendeur.nl

Goed om te weten

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop gelden de hieronder opgenomen verkoopvoorwaarden. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst gaan we er van uit dat je deze verkoopvoorwaarden hebt gelezen en aanvaard.

Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Notaris

De keuze van de notaris ligt meestal bij de koper, behalve als de verkoper voor het sluiten van de koopovereenkomst aangeeft de keuze voor de notaris te willen reserveren.

Bedenktijd

Een aspirant-koper krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur nadat de tussen beide partijen opgemaakte en ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper gegeven is, waarvoor aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt om 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond. Bij het vaststellen van de verkoopprijs is hiermee rekening gehouden en eventuele gebreken komen voor rekening en risico van koper.

Voorbehoud en onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie en visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of je eigen aankoopmakelaar kan je hierover informeren.

Disclaimer

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



OpenDeur[®]



Vragen?

Je kan ons altijd even appen op 085 303 48 63