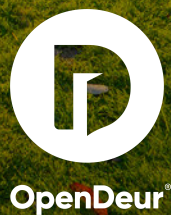




De Hulle 1 Deventer

© 2025 OpenDeur - Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



Vrijstaand wonen in het groen met het comfort van ruimte en rust

Deze woning combineert veel ruimte met een rustige, groene omgeving, perfect voor wie op zoek is naar comfort en privacy. Met een slaap- en badkamer op de begane grond, royale ruimtes en een zeer groene achtertuin is deze woning een echte parel.

Royale ruimtes voor iedereen

Stel je voor: na een lange dag stap je binnen in de woonkamer en het eerste wat je opmerkt, is het zachte licht dat door de grote ramen stroomt. De sfeervolle gashaard zorgt voor een warm welkom, terwijl de twee schuifpuien naar de achtertuin je het gevoel geven dat je buiten en binnen moeiteloos met elkaar verbindt. De ruimte is perfect voor gezellige avonden of een rustig moment

voor jezelf. De woonkamer loopt door naar het zitgedeelte, waar je omringd wordt door het groen van de tuin, wat een oase van rust creëert. De ruimte is niet alleen prachtig, maar ook functioneel. De keuken is in 2017 vernieuwd en is van alle gemakken voorzien. Hier kook je op een inductie kookplaat met een koelkast, diepvries, oven, magnetron en vaatwasser binnen handbereik. De master bedroom op de begane grond heeft een inloopkast en biedt ultiem comfort. De luxe badkamer, bereikbaar vanuit de hal en de slaapkamer, is voorzien van een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet.



Naast de master bedroom zijn er twee extra slaapkamers op de begane grond, die perfect kunnen dienen als kinderkamers, logeerkamers of een thuiskantoor. Beide kamers hebben zelfs een eigen buitendeur, ideaal voor bijvoorbeeld een kantoor aan huis. Via de overloop bereik je drie ruime slaapkamers, waarvan twee voorzien van royale vaste kastruimte. De tweede badkamer op deze verdieping is uitgerust met een toilet, wastafelmeubel, douche en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Buiten is het genieten

De tuin rondom de woning is een waar paradijs. Stel je voor, een zomerse avond, de zon zakt langzaam onder en je zit onder de overkapping op het terras,

terwijl de geuren van bloemen en gras je omarmen. De tuin is fraai aangelegd en beschikt over diverse terrassen, een gazon, borders en zelfs een vijver waar je soms eenden kunt zien dobberen of eekhoorns ziet rondlopen. Het is de perfecte plek voor ontspanning, voor een barbecue met vrienden of voor een rustige ochtend met een boek. De garage biedt meer dan genoeg ruimte voor twee auto's en is voorzien van elektra, water en riolering. De grote stenen garage heeft een elektrisch bedienbare kanteldeur en twee toegangsdeuren, waardoor je makkelijk de tuin en het terrein op kunt rijden.



Daarnaast is er voldoende parkeerruimte op het eigen terrein voor meerdere voertuigen. Ook aan duurzaamheid is gedacht: de woning is in 2022 voorzien van 17 zonnepanelen.

Een ideale locatie: tussen stad en dorp

De Hulle ligt in de kindvriendelijke en groene wijk Essenveld, net ten oosten van Deventer en bijna tegen Bathmen aan. Vanaf je woning loop je zo het openbare groen in, terwijl het prachtige landgoed Bannink met zijn velden, bossen en akkers om de hoek ligt. De locatie biedt het beste van twee werelden: rust en natuur, maar ook de nabijheid van voorzieningen. Scholen, sportverenigingen, supermarkten en verschillende speciaalzaken zijn allemaal op fietsafstand te bereiken. En

met de A1, treinstation Colmschate en diverse bushaltes dichtbij, ben je snel onderweg naar andere steden of het centrum van Deventer. Met het treinstation op slechts 6 minuten fietsen, de bushalte om de hoek en de snelweg binnen 3 minuten rijden, is de woning perfect bereikbaar. Ook voor gezinnen is het een ideale plek, met basisscholen, kinderopvang en vele andere voorzieningen op korte afstand.

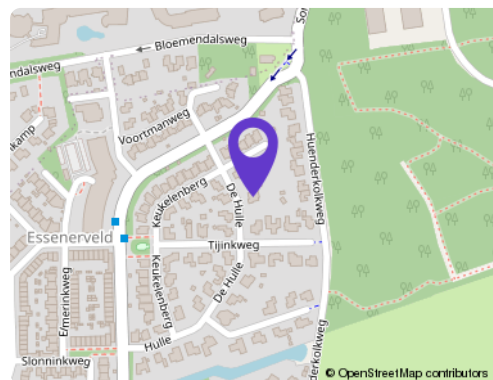




Kenmerken

De Hulle 1
7421 EC Deventer

Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1992
Inhoud	1158 m ³
Woonoppervlakte	195 m ²
Aantal kamers	7
Slaapkamers	6
Perceel	1158 m ²



Buitenruimte

Tuin	Tuin rondom
Ligging	Zuidoost
Oppervlakte	244 m ²
Achterom aanwezig	Nee

Energie

Energielabel	B
Verwarming	CV-ketel
Warmwater	CV-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie en volledig dubbel glas

Bergruimte

Schuur/berging	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Voorzien van water, elektra en elektrische deur

Parkeergelegenheid

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

Voorzieningen

Soort	Mechanische ventilatie, tv-kabel, zonnepanelen en glasvezelkabel
-------	--



SFEERVOLLE
WOONKAMER



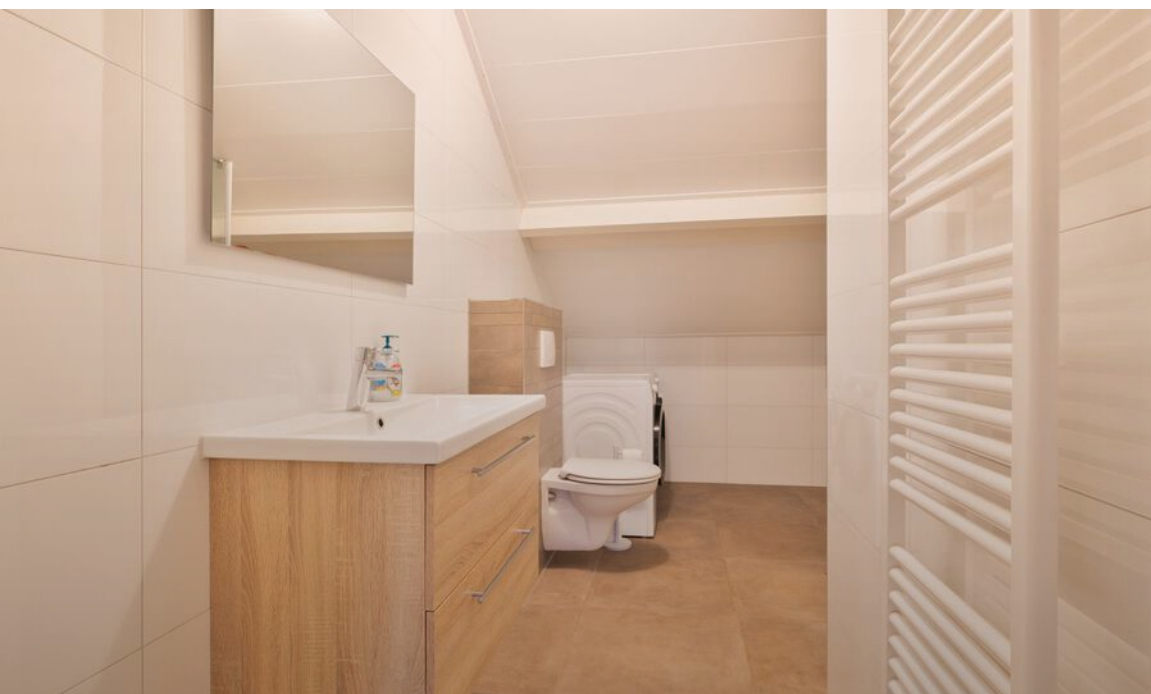












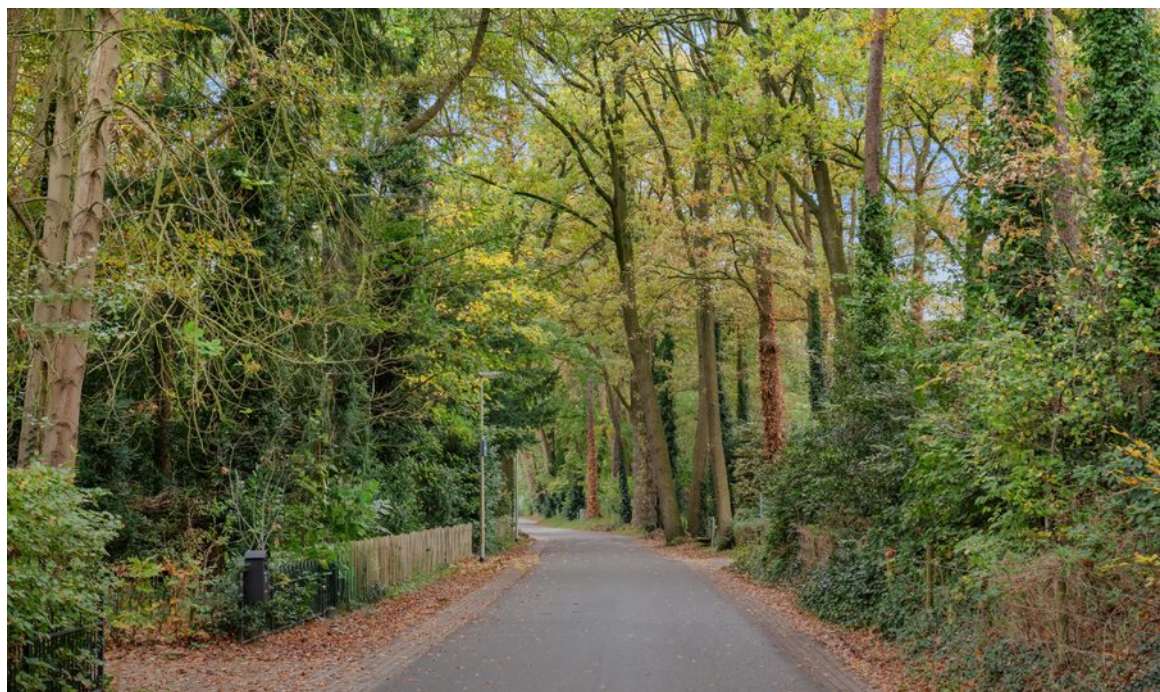












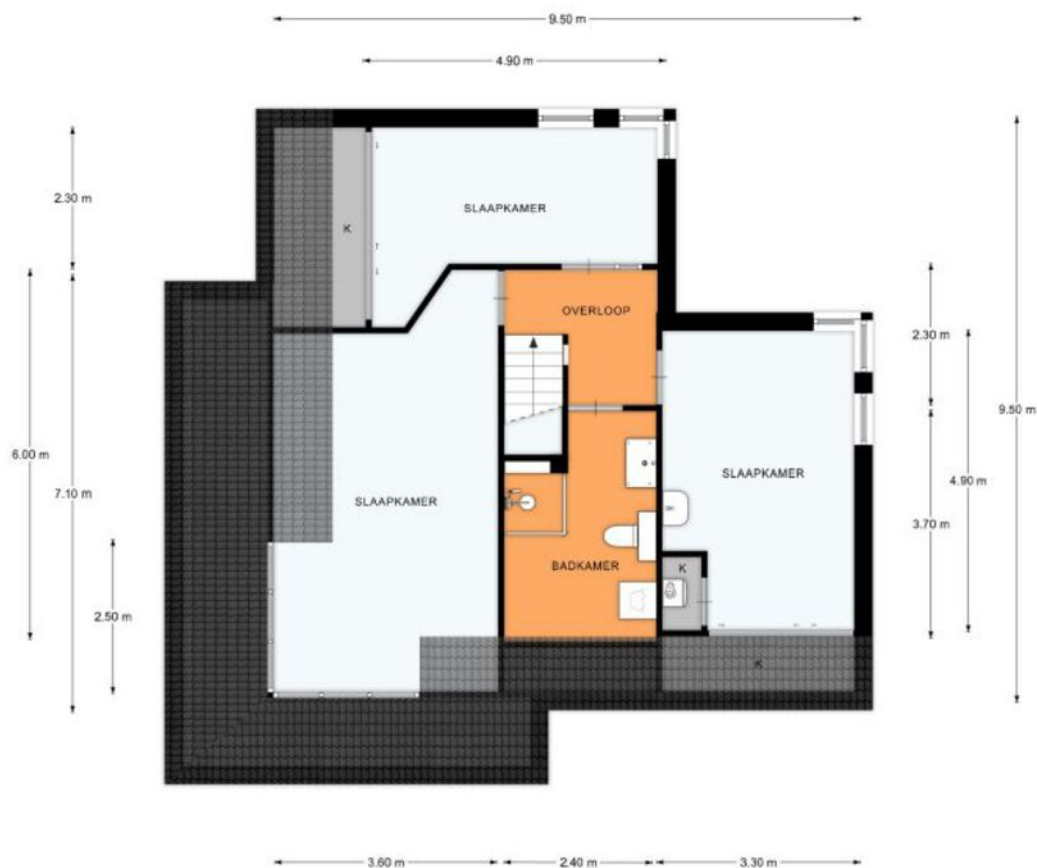
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Eerste verdieping



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
Verlichting			
- Dimmers	✓		
- Inbouwspots	✓		
- Losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/Zonwering			
- Gordijnen	✓		
- Gordijnrails	✓		
- Jaloezieën	✓		
- Plissé / duettes	✓		
Vloerdecoratie			
- Laminaat	✓		
- PVC vloer	✓		
Verwarming			
- (Gas)kachels	✓		
Overig			
- Legplanken	✓		
- Waterontharder	✓		
- Archiefkast tv kamer	✓		
Keuken			
Keuken en (inbouw)apparatuur			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- Afzuigkap	✓		
- (Combi)magnetron	✓		
- (Combi)oven	✓		
- (Gas)fornuis	✓		
- Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
- Koelkast	✓		
- Kookplaat	✓		
- Magnetron	✓		
- Vaatwasser	✓		
- Vriezer	✓		
- Eettafel en stoelen keuken	✓		
- Koffiezetapparaat		✓	
Sanitair en wellness			
Toilet			
- Fontein	✓		
- Toilet	✓		
- Toiletborstel(houder)	✓		
- Toiletrolhouder	✓		
Badkamer			
- Douche (cabine/scherm)	✓		
- Ligbad	✓		
- Planchet	✓		
- Toilet	✓		
- Toiletborstel(houder)	✓		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- Toiletkast	✓		
- Toiletrolhouder	✓		
- Wastafelmeubel(s)	✓		
- Wastafel(s)	✓		
Wellness			
- Sauna met toebehoren	✓		
Installaties			
Verwarming			
- CV met toebehoren	✓		
- (Klok)thermostaat	✓		
Warmwatervoorziening			
- Boiler	✓		
- Close-in boiler	✓		
- Via CV-installatie	✓		
Energiebesparing			
- Zonnepanelen	✓		
Ventilatie			
- Mechanische ventilatie	✓		
Communicatie			
- Internetaansluiting	✓		

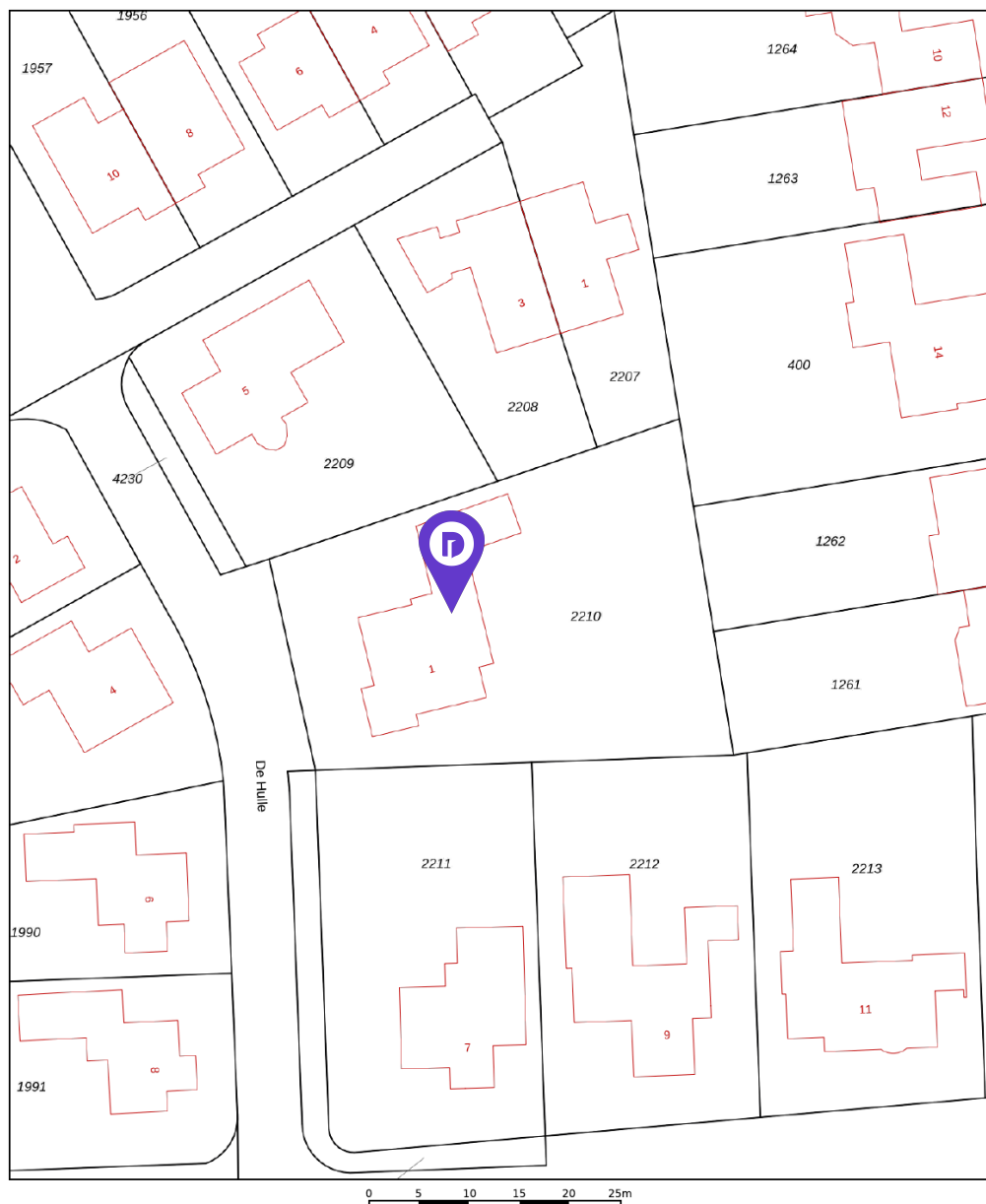
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- Telefoonaansluiting	✓		
Exterieur en veiligheid			
Exterieur			
- Screens / rolluiken	✓		
- Vlaggenmast(houder)	✓		
- (Voordeur)bel	✓		
Veiligheid			
- Alarminstallaties			✓
- Rookmelders	✓		
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat		✓	
Tuin			
Inrichting			
- Beplanting	✓		
- (Sier)hek	✓		
- Tuinaanleg / bestrating	✓		
- Vijver	✓		
Verlichting / Installaties			
- Buitenverlichting	✓		
- Heater / terrasverwarming		✓	
Bijgebouwen			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- Archiefkasten garage			✓
- Keukenblok garage	✓		
- Fontein garage	✓		
- Houten kast garage	✓		
- Koelvries combi garage		✓	

Situatie



Gemeente: Deventer

Sectie: M

Perceelnummer: 2210

Oppervlakte: 1158 m²

Omvang: Geheel perceel

Zoek jij een makelaar met een moderne en krachtige aanpak? Wij gaan een paar stappen verder door de inzet van slimme software en moderne marketing. Het resultaat is een soepel (ver)koopproces, waarmee we de belangrijkste transactie in het leven van onze klanten simpel en transparant maken. Dus of je nou een huis wil verkopen of juist op zoek bent naar je droomhuis, als verkoop- en aankoopmakelaar halen we altijd het maximale eruit voor jou!



Waarom OpenDeur?



Bereik meer kopers door heel Nederland

Door de inzet van onze slimme technologie bereiken we door heel Nederland meer kopers voor jouw woning.



Onovertroffen woningpresentatie

Laat je woning eruit springen met een onovertroffen woningpresentatie. Je kunt maar één keer een eerste indruk geven.



Een bezichtiging en bieding voor iedereen

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



Je bent verkocht voor de beste prijs

Van bezichtigingen tot onderhandelingen, onze makelaars halen op elk moment het maximale uit de verkoop van jouw woning.

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

Bezichtiging plannen?

Een bezichtiging plannen kan gemakkelijk via ons online platform



Stap 1

Ga naar OpenDeur.nl en klik op 'Woningaanbod'



Stap 2

Selecteer de woning en plan een bezichtiging



Stap 3

Na de bezichtiging kun je de verkoper en ons eenvoudig via het platform laten weten wat je van de woning vindt

Bieding doen?

Ook een bieding doen is simpel via ons online platform

Stap 1

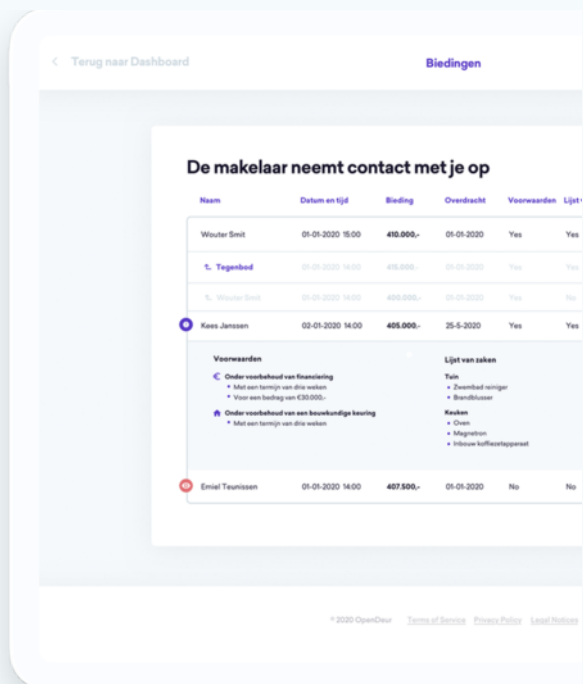
Log in op ons platform en klik op 'Woningaanbod'

Stap 2

Selecteer de woning en klik op 'Doe een bieding'

Stap 3

Via het online formulier kan je gemakkelijk de bieding doen



Je droomwoning gevonden? Gefeliciteerd!

Wil je snel duidelijkheid?
Plan een gratis gesprek bij jou thuis.

Wij helpen je met het financiële plaatje

Je hebt een huis gevonden waar je je nieuwe thuis van wilt maken. Wat een geweldig vooruitzicht! Maar voordat je kunt gaan klussen en inrichten, moet eerst de hypotheek worden geregeld. Daar helpt Driehoek Advies bij.

Heb je de woning gekocht?

Een woning kopen gaat niet over één nacht ijs, zeker als jouw hypotheek zorgt voor een nieuw financieel plaatje. We kijken naar je maandlasten, of deze passen bij je levensstijl en uitgavenpatroon. Een hypotheek afsluiten gaat namelijk niet alleen over je woning en je woonwensen; het gaat om jouw financiën en hoe jij je leven kunt leiden. Nu én later.

Gratis berekening

Je wilt duidelijkheid hoeveel je kunt lenen en wat de maandelijkse kosten zijn? Maak een vrijblijvende afspraak met een van onze hypotheekadviseurs voor een gratis berekening. Zij komen graag bij jou thuis voor een persoonlijk gesprek.

De adviseurs van Driehoek Advies



Mark
Bruins



Bjorn
Harleman



Dennis
Klein Hegeman

Wil je een afspraak maken of heb je een vraag?

Op werkdagen zijn we telefonisch bereikbaar van 8.30 tot 22.00 uur op 085 - 06 05 337. Stuur je ons een bericht per e-mail? Dan ontvang je binnen één werkdag een reactie van ons.



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

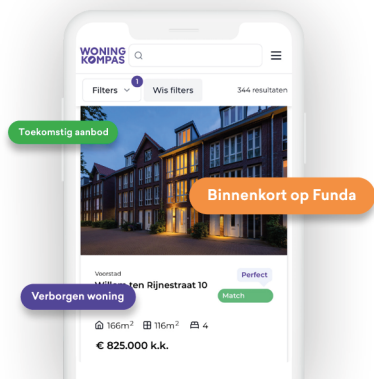
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie en visuele opname, 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®



**WONING
KOMPAS**



Als eerste toegang tot het meest uitgebreide
woningaanbod, én extra functies waarmee je
andere woningzoekers altijd een stap voor bent.

Registreer je nu via woningkompas.nl



Vragen?

Je kan altijd even appen met één van onze makelaars op 085 303 48 63