



# Hof van Berlage 56 Deventer





Scan mij!



Hof van Berlage 56, 7425 CN,  
Deventer

€ 395.000,- k.k.



- |                   |                         |                |          |
|-------------------|-------------------------|----------------|----------|
| ● Soort woning    | <b>Eengezinswoning</b>  | ● Energielabel | <b>A</b> |
| ● Woonoppervlakte | <b>95 m<sup>2</sup></b> | ● Kamers       | <b>5</b> |

**Meer weten over deze woning?**

[www.hofvanberlage56.nl](http://www.hofvanberlage56.nl)

## Kenmerken

Aanvaarding	In overleg
Bouwjaar	1996
Soort woning	Eengezinswoning
Soort bouw	Tussenwoning
Woonoppervlakte	95 m <sup>2</sup>
Inhoud	335 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv ketel
Warm water	Cv ketel
Parkeerfaciliteiten	Op eigen terrein
Garage	Parkeerplaats
Soort dak	Zadeldak

Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte
Huidige bestemming	Woonruimte
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Tv kabel, Frans balkon, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Eigendom	Volle eigendom
Gemeente	Deventer
Sectie	L
Perceelnummer	6413
Perceeloppervlakte	145 m <sup>2</sup>
Gemeente 2	Deventer
Sectie 2	L
Perceelnummer 2	2177
Perceelnummer 3	2177

## Omschrijving

Rustig wonen aan een groen en autoluw hofje met vrij uitzicht op het speelveld — dat is precies wat deze woning bijzonder maakt.

Ben je op zoek naar een verzorgd, comfortabel huis op een rustige en kindvriendelijke plek? Dan voel je je hier direct thuis. Deze fijne tussenwoning ligt aan een groen en gezellig hofje waar nauwelijks auto's komen. Hier kunnen kinderen nog onbezorgd buiten spelen en geniet jij van een vrij uitzicht over het speelveld.

Achter de gevel vind je een woning die met zorg is onderhouden, slim is ingericht en waar je heel gemakkelijk je eigen stijl aan kunt geven. Een ideale plek voor zowel starters als gezinnen die comfortabel willen wonen in een prettige omgeving.

Je woont hier in de geliefde wijk 'Op den Haar' in De Vijfhoek, met alle voorzieningen binnen handbereik. Binnen een paar minuten sta je in het winkelcentrum voor je dagelijkse boodschappen. Ook kinderopvang, basisscholen, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden zijn dichtbij. Zin in een wandeling? Vanuit huis loop je zo het groen in.

De bereikbaarheid is uitstekend: de bushalte ligt op loopafstand en het NS-station Colmschate bereik je binnen enkele minuten fietsen. Ook de A1 is snel te bereiken, waardoor je zo onderweg bent richting andere steden. Het gezellige historische centrum van Deventer ligt bovendien op korte afstand.

Kortom: een heerlijke plek waar rust, ruimte en comfort samenkomen!

Meer informatie, foto's en sfeerimpressie vind je op de unieke woningwebsite: [hofvanberlage56.nl](http://hofvanberlage56.nl).

### Indeling van de woning

#### Begane grond

Welkom! Je komt binnen in de hal met garderobe, meterkast en toilet. Een praktisch detail is de ingebouwde schoenenkast; netjes weggewerkt en ideaal voor een opgeruimde entree. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer en keuken, terwijl de trap je naar de eerste verdieping leidt.

De woonkamer is ruim, licht en prettig ingedeeld, met grote ramen en een fijne verbinding met de tuin. De vloer in visgraatpatroon geeft direct een warme en moderne uitstraling. De eethoek staat in open verbinding met de woonkamer en de keuken, waardoor het een gezellige leefruimte vormt.

De keuken is royaal opgesteld, uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en voorzien van alle benodigde apparatuur. Praktisch detail: de trapkast in de woonkamer biedt extra ruimte voor voorraad en huishoudelijke spullen. Zowel in de woonkamer als in de hoofdslaapkamer is een airco aanwezig, waarmee je kunt koelen én verwarmen.

#### Eerste verdieping

Op de overloop komen alle ruimtes samen. Hier vind je drie ruime slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is comfortabel ingericht, de ramen zijn voorzien van shutters, er is een vaste kastenwand en een airco ideaal voor een aangename temperatuur tijdens warme zomerdagen. De badkamer heeft een rustige, Scandinavische uitstraling en is praktisch ingedeeld met een dubbele wastafel, toilet en een moderne inloopdouche. De spiegels zijn verwarmd en dimbaar.

# GETREUER

MAKELAARS

De VELUX-dakramen op de eerste en tweede verdieping zijn onderhoudsvrij en voorzien van verduisterende rolgordijnen en zonwering aan de buitenzijde.

Op de eerste verdieping zijn ook horren aangebracht.

## Tweede verdieping

De vaste trap, bekleed met pvc, brengt je naar de tweede verdieping. Deze is momenteel ingericht als wasruimte en werkplek; een fijne, rustige plek om thuis te werken of hobby's uit te oefenen.

Hier bevindt zich ook de technische installatie. Daarnaast is er extra bergruimte aanwezig achter de knieschotten, netjes weggewerkt en uit het zicht.

## Tuin

Vanuit de woonkamer loop je zo de tuin in.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt voldoende ruimte om meerdere zitplekken te creëren, zowel in de zon als in de schaduw. Een fijne plek om te ontspannen na een drukke dag.

De berging bereik je eenvoudig vanuit de tuin en via de achterom, ideaal voor fietsen, gereedschap of seizoensspullen.

## Bijzonderheden

- \* Ligging aan een rustig, autoluw hofje met vrij uitzicht op het speelveld
- \* Energielabel A
- \* Twee airco's voor koelen en verwarmen
- \* Slim ingedeelde woning met drie slaapkamers en extra werkruimte
- \* Onderhoudsvriendelijke tuin met achterom en berging
- \* VvE-bijdrage voor gezamenlijk groenonderhoud aan heggenhagen en eigen parkeerplaats (€120,- per jaar)
- \* Woonoppervlakte ca. 95 m<sup>2</sup>
- \* Perceel 145 m<sup>2</sup>

Getreuer Makelaars laat je deze woning graag persoonlijk ervaren tijdens een bezichtiging.

Wil je je laten bijstaan door een professional? De adressen van NVM-aankoopmakelaars vind je op Funda.nl.

**Heeft u interesse in  
de woning?**

Plan een **bezichtiging**, bel **0570-516061**

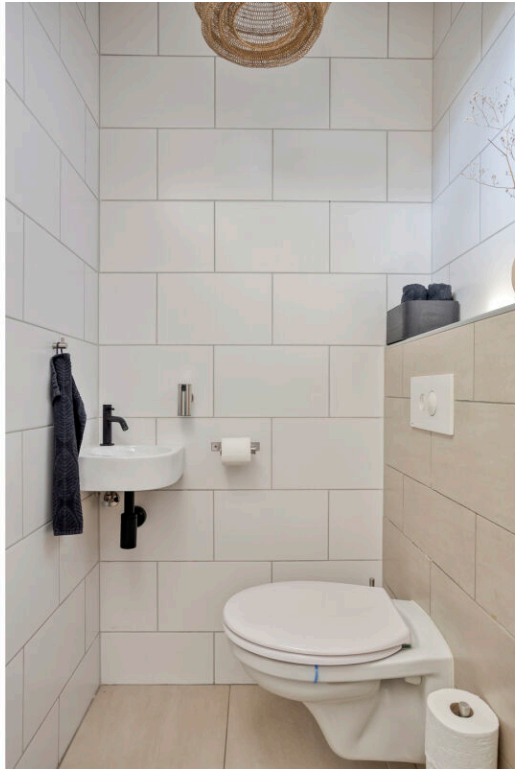
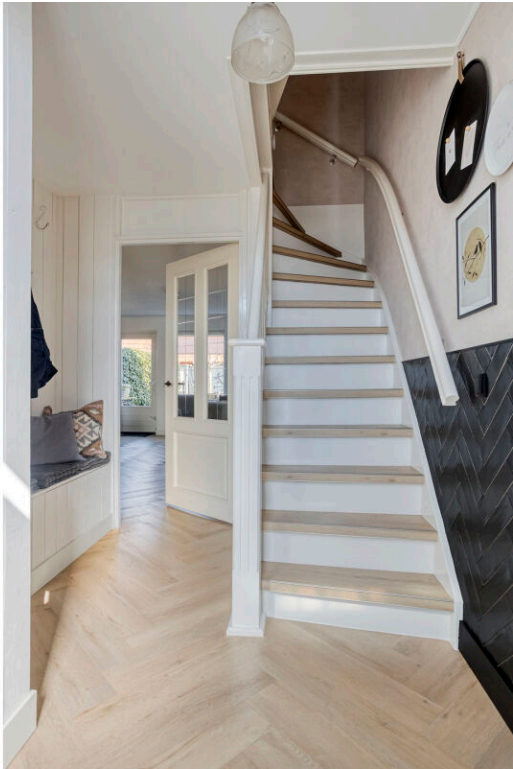
En bekijk hier alvast de **woningwebsite**:  
**[www.hofvanberlage56.nl](http://www.hofvanberlage56.nl)**

Foto's













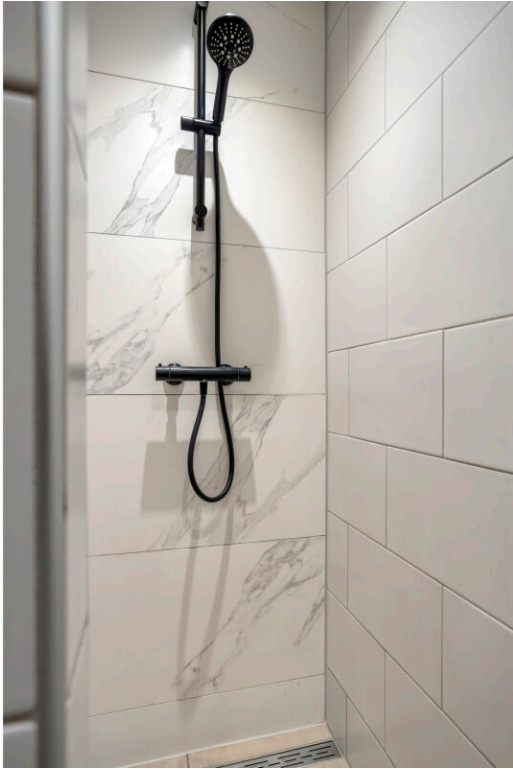
# GETREUER

MAKELAARS

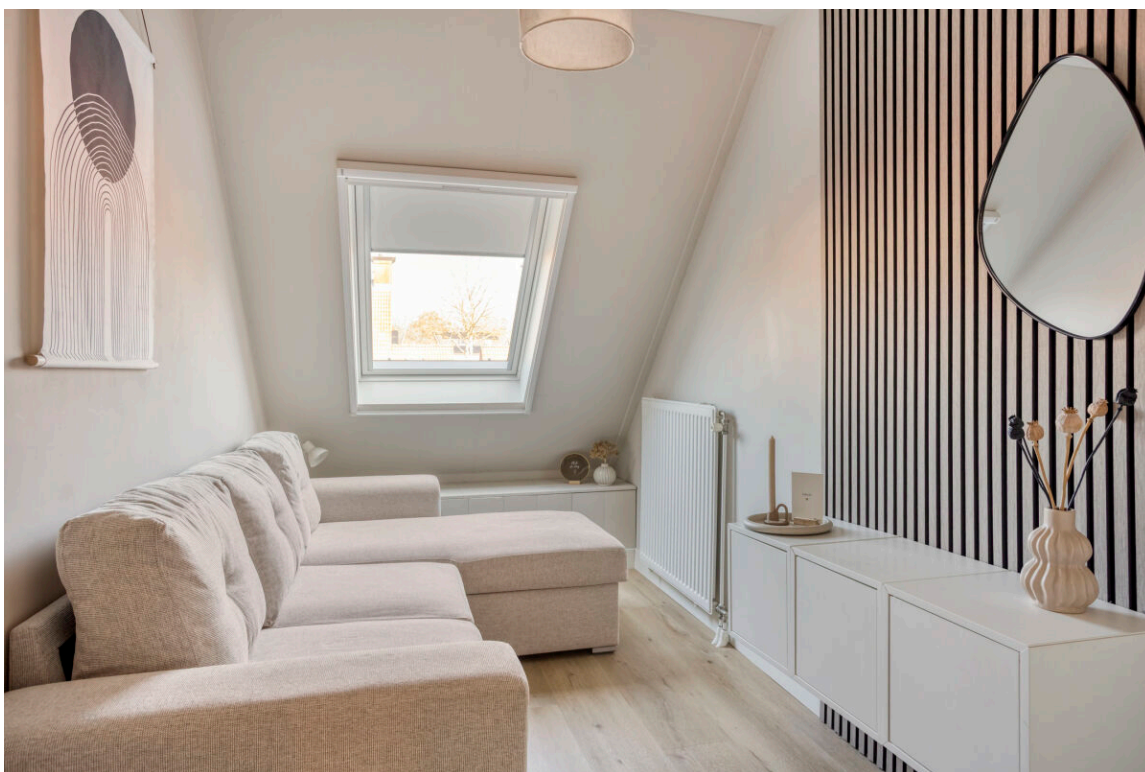




















## Vergroot je kans op succes!

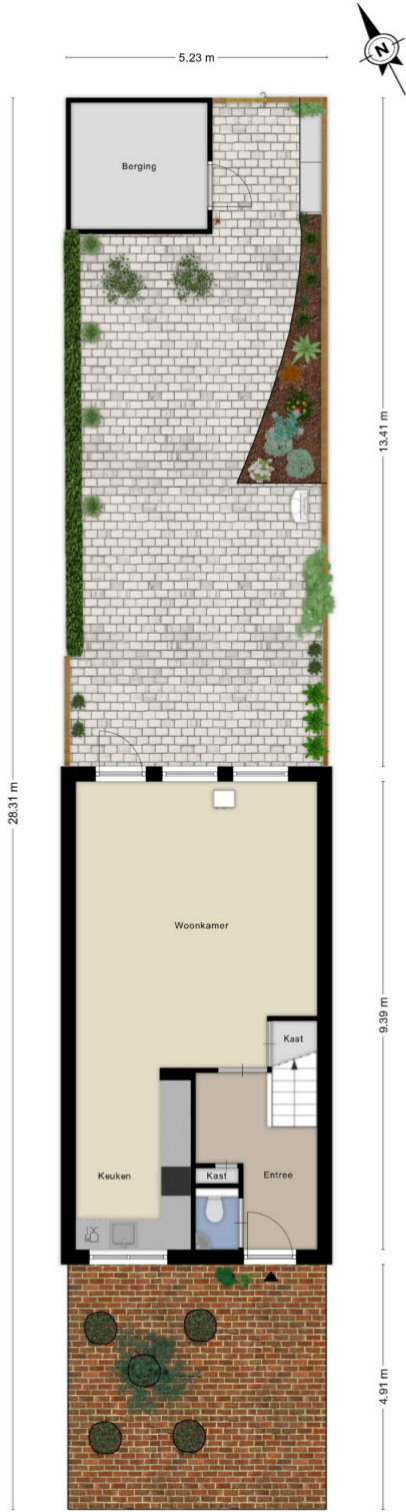
Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



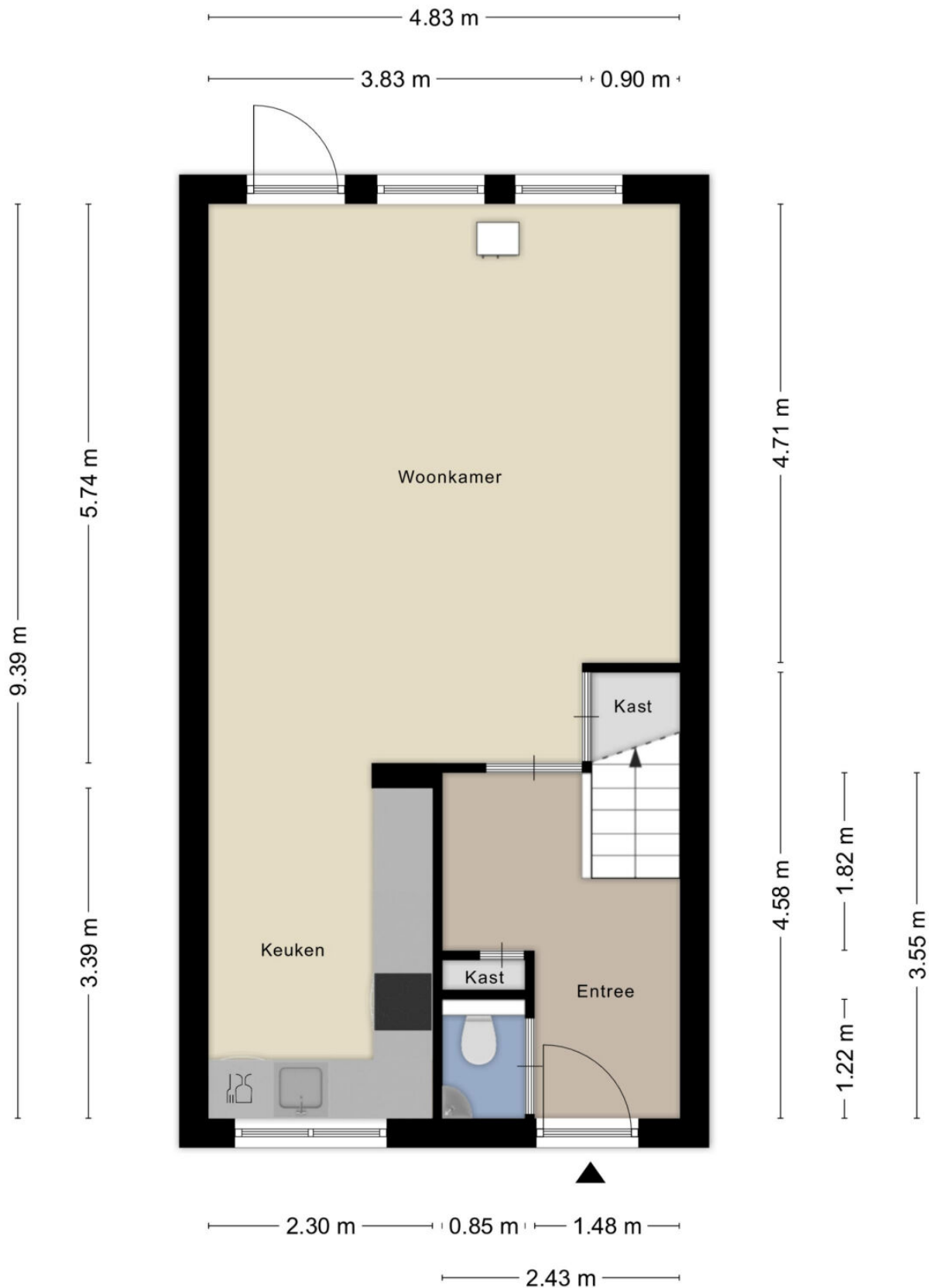
Zeker weten.



Plattegronden



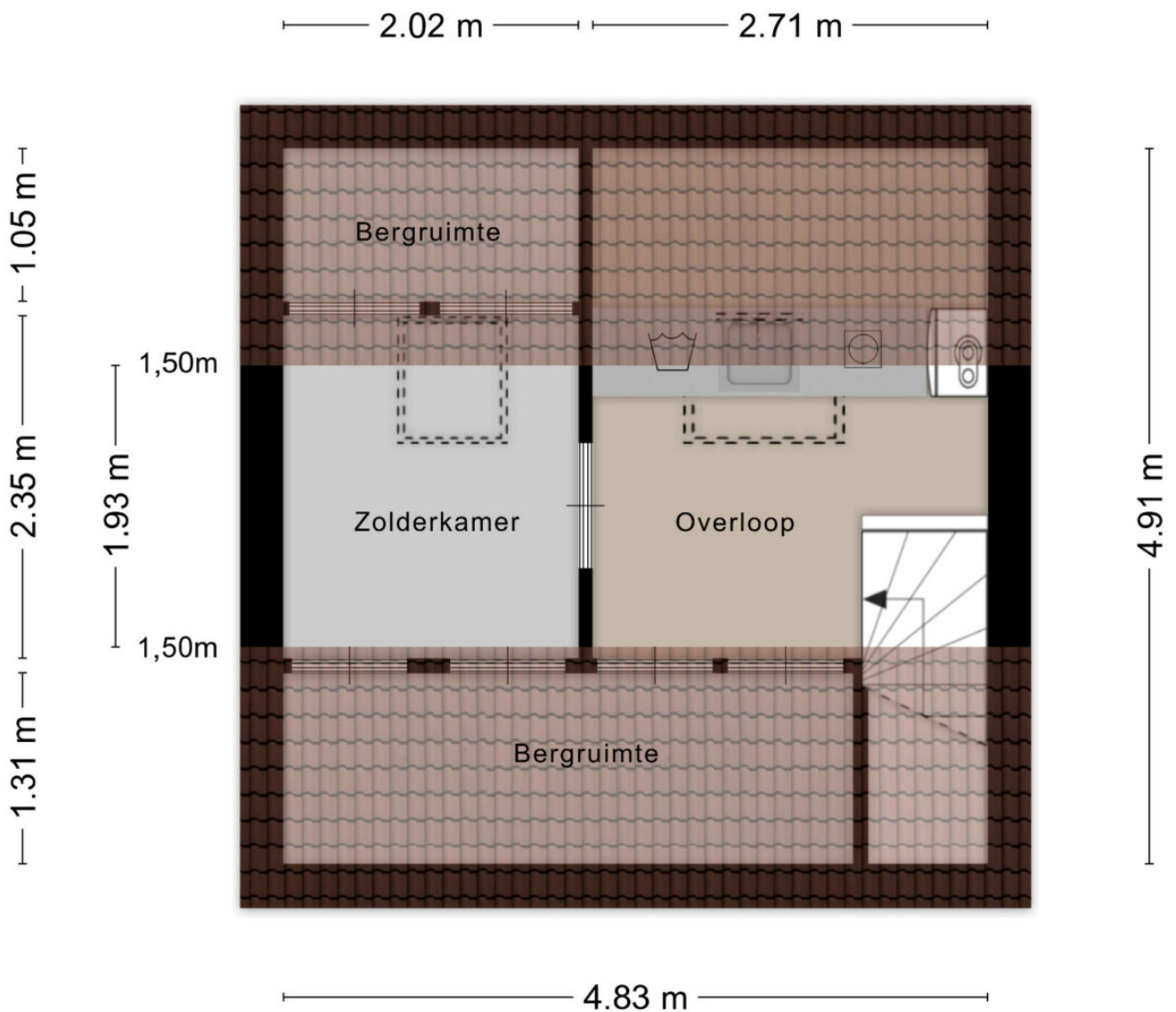
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



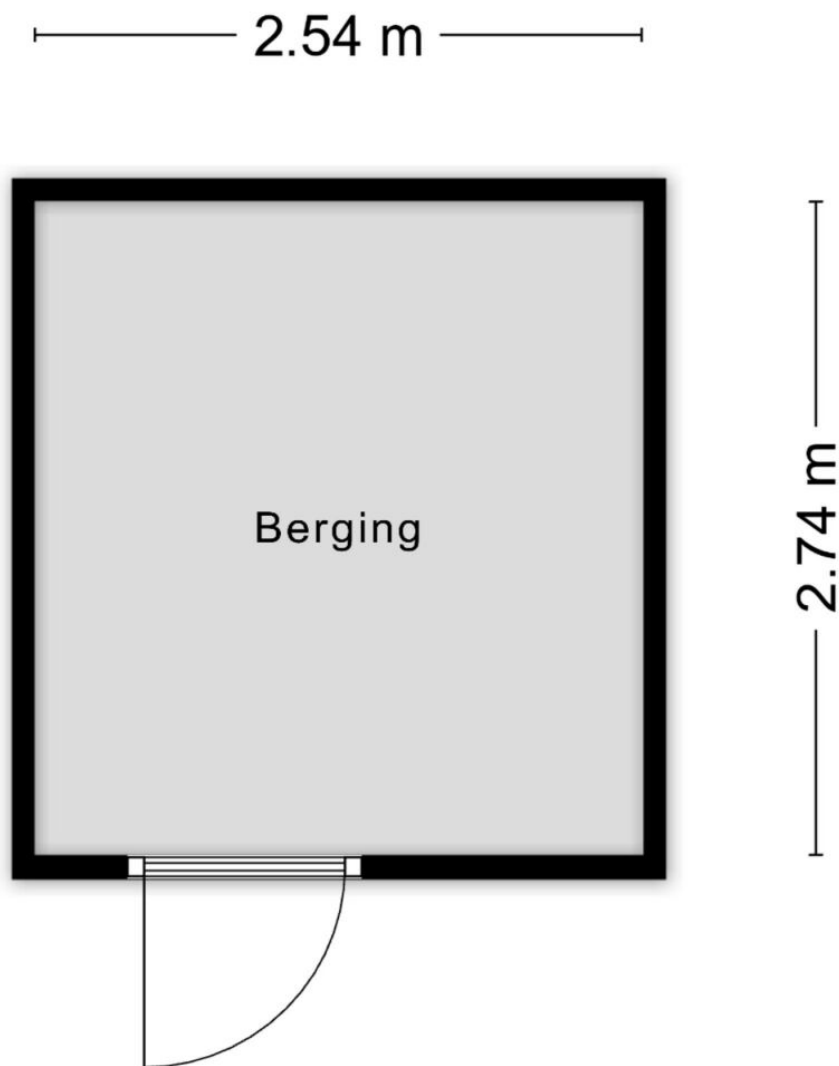
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**GETREUER**

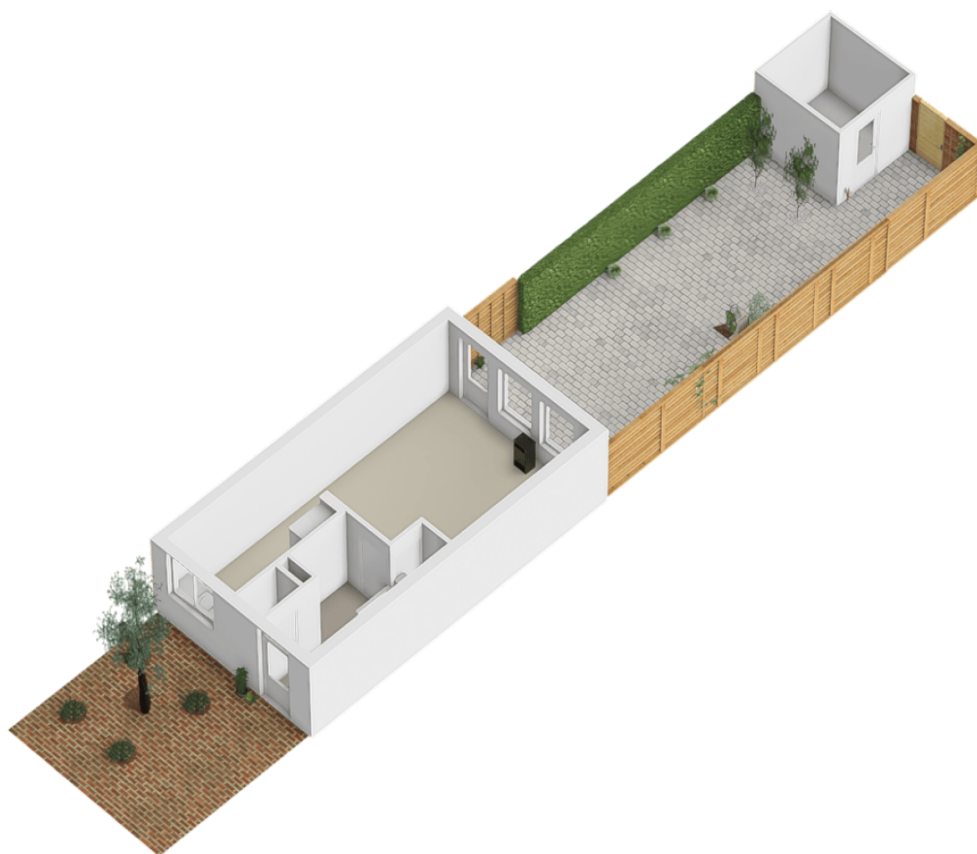
MAKELAARS



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

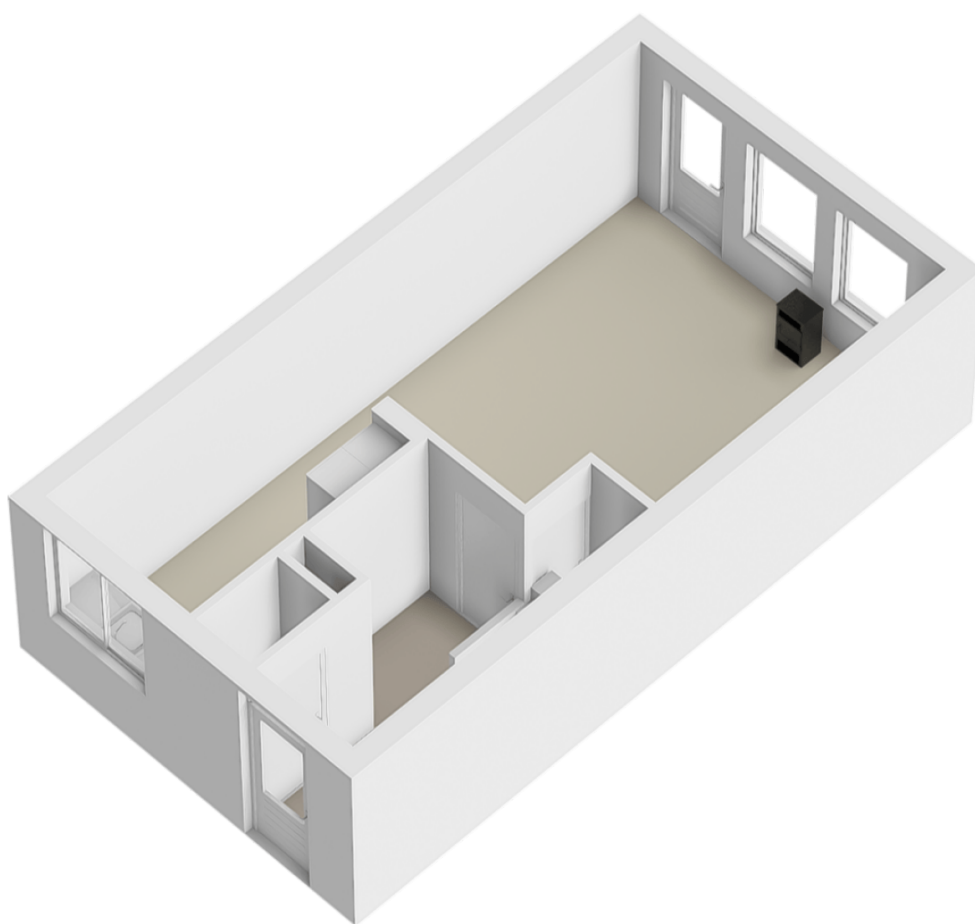
# GETREUER

MAKELAARS



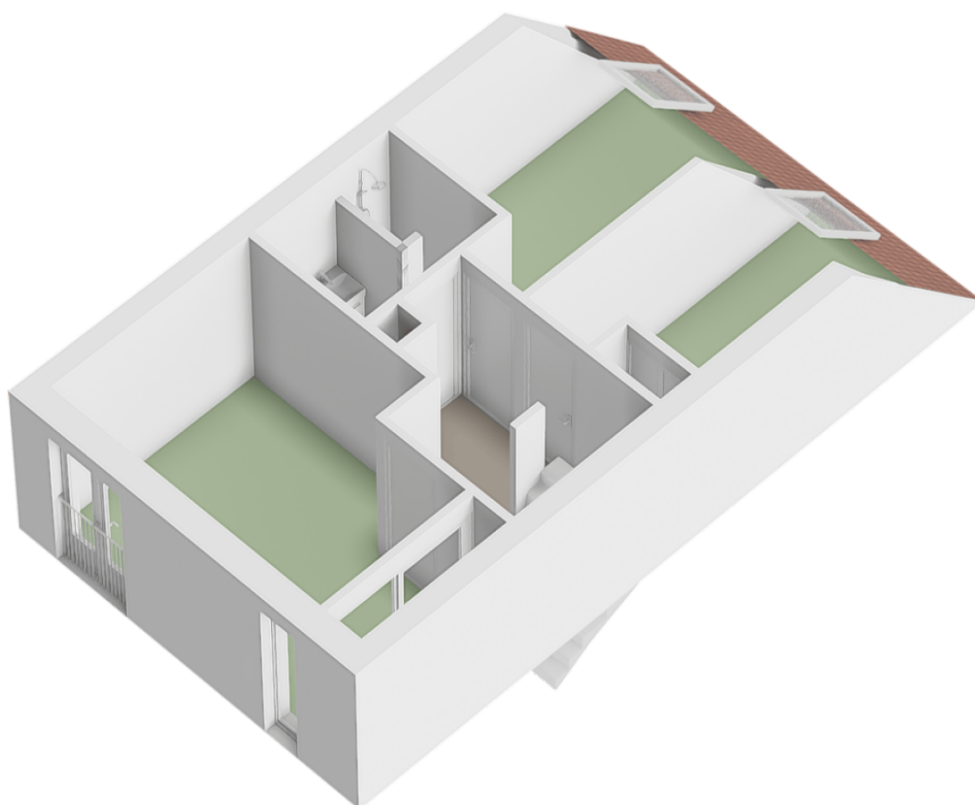
# GETREUER

MAKELAARS



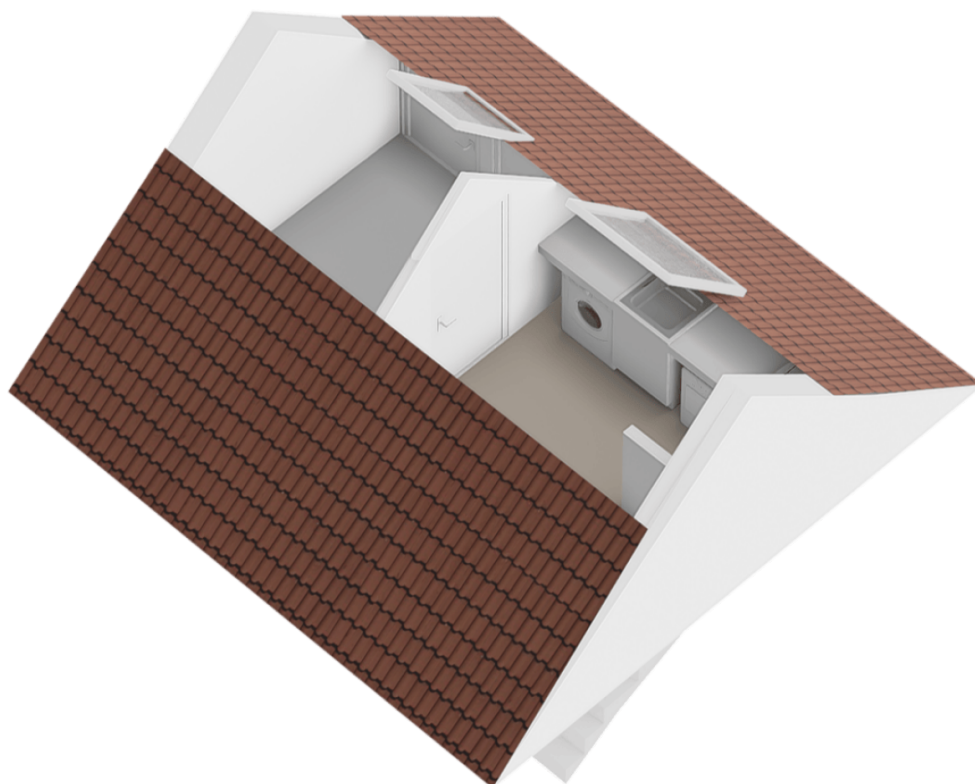
# GETREUER

MAKELAARS



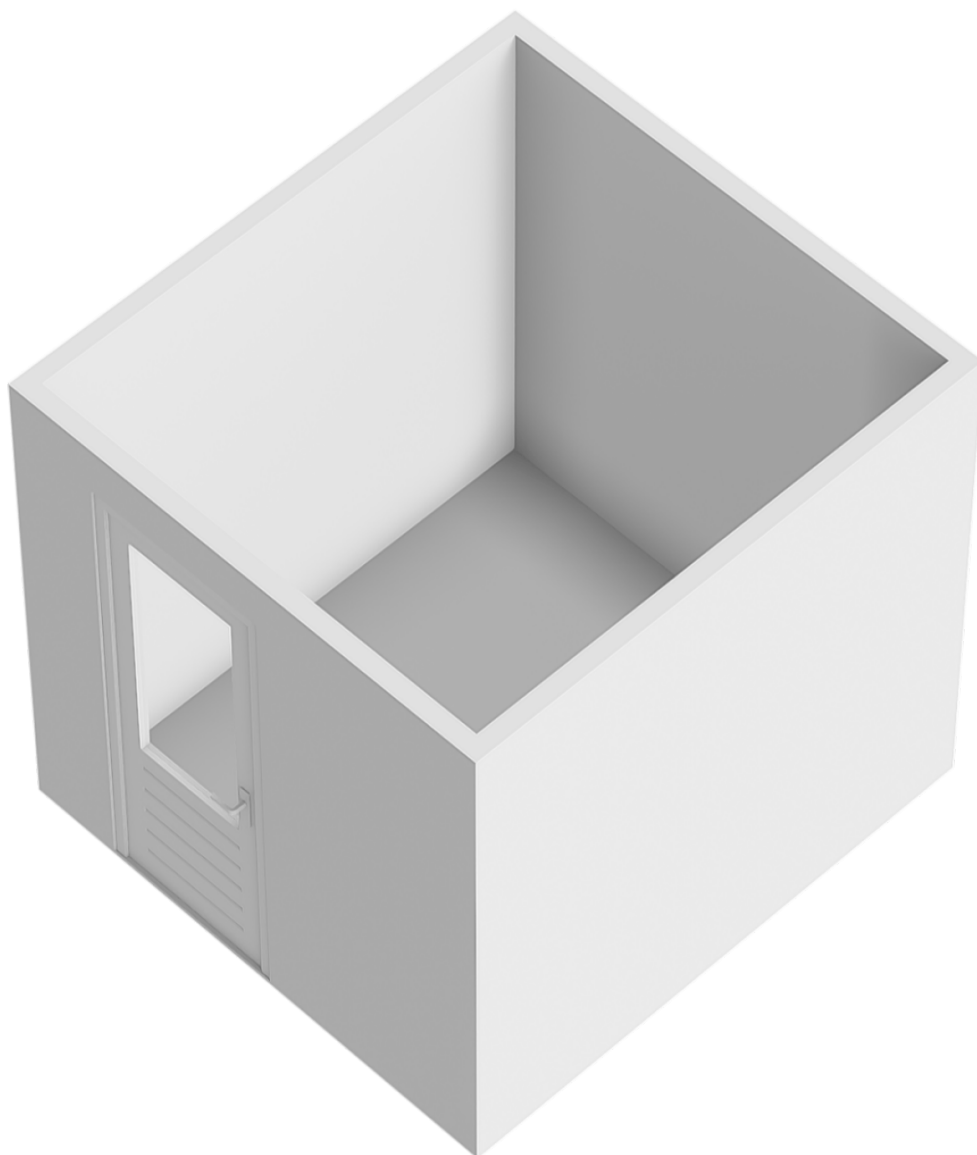
# GETREUER

MAKELAARS



**GETREUER**

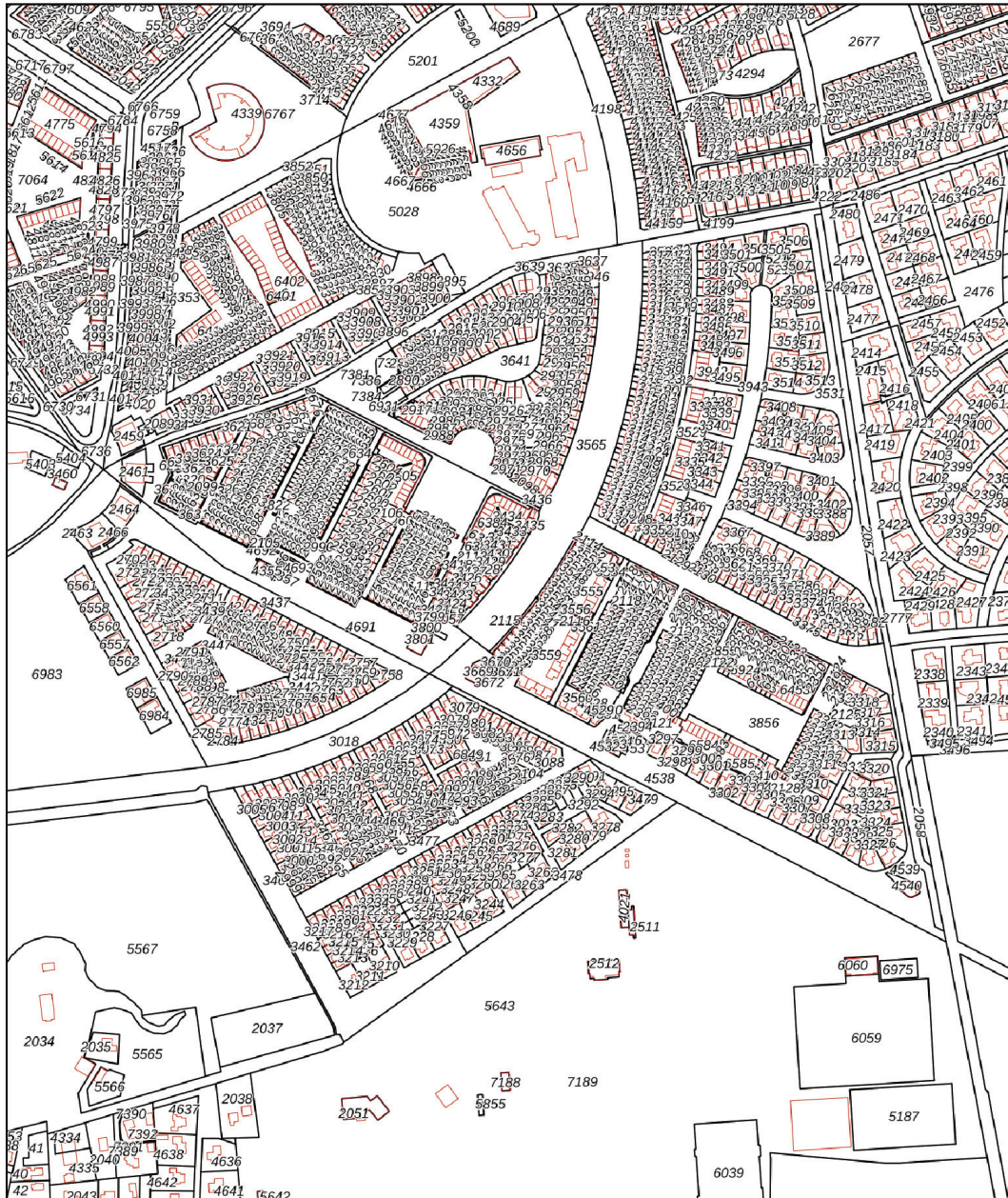
MAKELAARS



## Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hof van Berlage 56




<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 5000</p> <p>Kadastrale gemeente Deventer Sectie L Perceel 2129</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p>
--	---	-----------------

Kadastrale kaart

Uw referentie: Hof van Berlage 56



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Deventer	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6413	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	

## Lijst van zaken

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname   N.v.t

### Woning

#### Interieur

##### Verlichting, te weten:

- Inbouwspots/dimmers	X		
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- Losse (hang)lampen		X	
-		X	
-			X

##### (losse) kasten, legplanken, te weten:

- Ladekasten (2) in kast grote slaapkamer + schappen+railsysteem schuur		X	
- Hang/wandkast met 3 deurtjes kleine slaapkamer	X		

##### Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

- Gordijnrails	X		
- Gordijnen		X	
- Overgordijnen		X	
- Vitrages			X
- Rolgordijnen		X	
- Lamellen			X
- Jaloezieen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters grote slaapkamer	X		
- Velux buitenzonwering	X		

##### Vloerdecoratie, te weten:

- Vloerbedekking			X
- Parketvloer			X
- Houten vloer(delen)			X

- Laminaat	X	
- Plavuizen		X
- Pvc vloeren	X	
-		X
(voorzet) openhaard met toebehoren		X
Allesbrander		X
Houtkachel		X
(gas)kachels		X
Designradiator(en)	X	
Radiatorafwerking	X	
<b>Overige, te weten:</b>		
- Spiegelwanden		X
- Schilderij ophangstels	X	
-		X
-		X
-		X
-		X

### Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	X	
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>		
- Kookplaat	X	
- (gas) fornuis		X
- Afzuigkap	X	
- Magnetron		X
- Oven		X
- Combi-oven/combimagnetron		X
- Koelkast		X
- Vriezer		X
- Koel-vriescombinatie	X	
- Vaatwasser	X	

- Quooker		X
- Koffiezetapparaat	X	
- Koel-vriescombinatie schuur	X	
-		X

### Keukenaccessoires, te weten:

-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X
-		X

### Sanitair/sauna

#### Toilet met de volgende toebehoren:

- Toilet	X	
- Toilethouder	X	
- Toiletborstel(houder)	X	
- Fontein	X	
-		X
-		X

#### Badkamer met de volgende toebehoren:

- Ligbad		X
- Jacuzzi/whirlpool		X
- Douche (cabine/schermbord)	X	
- Stoomdouche (cabine)		X
- Wastafel	X	
- Wastafelmeubel	X	
- Planchet		X
- Toiletkast		X

- Toilet	X	
- Toiletrolhouder	X	
- Toiletborstel(houder)	X	
- Handdoekenrek zwart		X
- Aanrechtblad op wasmachine en droger		X
Sauna met toebehoren		X
		X

### Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne		X
Brievenbus		X
Kluis		X
(voordeur)bel		X
Alarminstallatie		X
(veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie		X
Rookmelders		X
(klok)thermostaat	X	
Airconditioning	X	

### Warmwatervoorziening, te weten:

- Cv-installatie	X	
- Boiler		X
- Geiser		X
-		X
-		X
-		X
Screens		X
Rolluiken		X
Zonwering buiten		X
Betonnen tuin barbeque		X
		X

X

### Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

-					X
-					X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat					X
Waterslot wasautomaat			X		
Zonnepanelen		X			
Oplaadpunt elektrische auto					X
					X
					X

Blijft achter   Gaat mee   Ter overname   N.v.t

### Tuin

#### Inrichting

Tuinaanleg/bestrating		X			
Beplanting		X			
Meerdere planten uit de achtertuin gaan mee			X		

#### Verlichting/Installaties

Buitenverlichting		X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X			
Buitenlamp achtertuin aan huis gaat mee			X		

#### Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging					X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X		
(broei)kas					X
					X
					X

### Overig

#### Overige tuin, te weten:

- (sier)hek	X
- Vlaggenmast(houder)	X
-	X
-	X

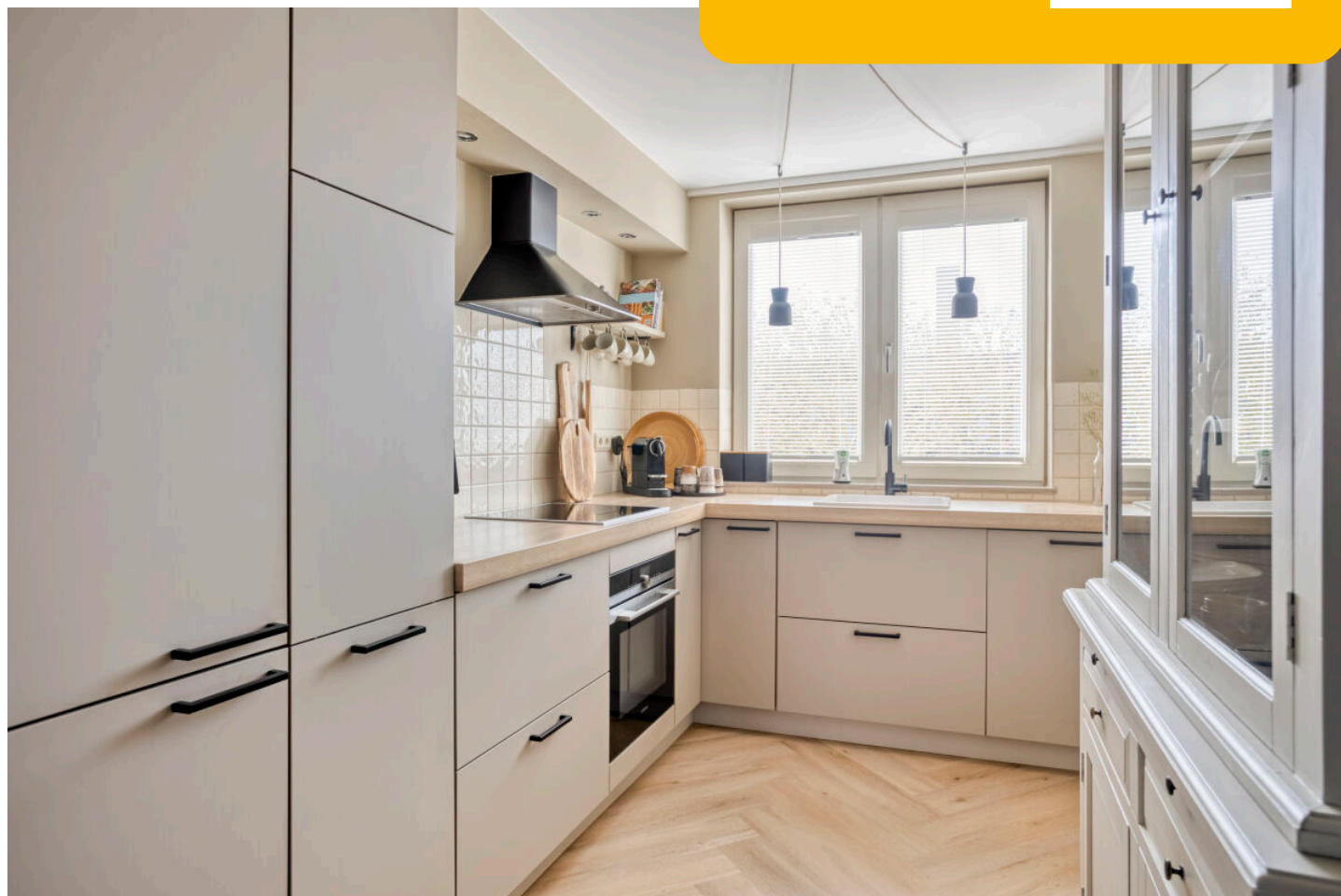
### Overig

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
<b>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?</b>				
- Cv		X		
- Boiler		X		
- Zonnepanelen		X		
-		X		
-		X		
-		X		
-		X		
<b>Bijlage(n) over te nemen contracten:</b>				
- Contract bijlage 1		X		
- Contract bijlage 2		X		

Zie jij jezelf hier al wonen?

**Is dit jouw droomwoning?  
Wacht dan niet te lang om  
contact op te nemen voor de  
vervolgstappen.**

Scan de QR-code  
voor meer  
informatie!



[www.getreuer.nl](http://www.getreuer.nl)



## 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 erfdiensbaarheden. Deze worden overgedragen wanneer er een nieuwe eigenaar komt en dit wordt gewoonlijk vastgelegd in het eigendomsbewijs). Een voorbeeld van een erfdiensbaarheid 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](mailto:deventer737@hypotheekshop.nl)

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

