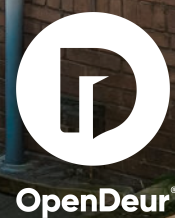




# Hof van Colmschate 12 Deventer

© 2026 OpenDeur - Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

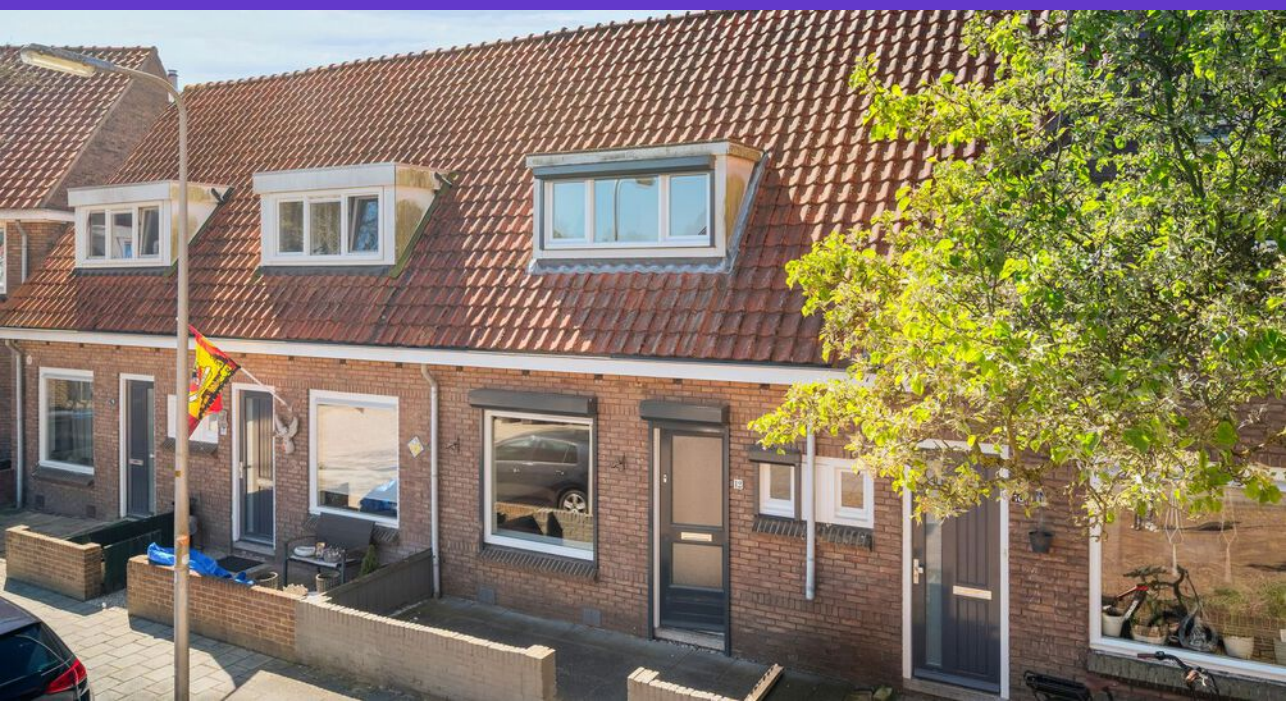


# Instapklaar wonen op een fijne plek in Deventer

## Fijn thuiskomen

Bij binnenkomst valt direct de prettige sfeer van de woning op. De woonkamer aan de voorzijde is licht en uitnodigend. Aan de achterzijde is ruimte voor een eethoek, met aansluitend de keuken. De keuken is compleet uitgerust met een oven, magnetron, 5-pits fornuis, vaatwasser, koel-vriescombinatie en een natuurstenen blad.

Op de begane grond bevindt zich ook de badkamer met ligbad en douchefunctie en een separaat toilet. Boven vind je twee ruime slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel die zorgt voor extra licht en ruimte. Daarnaast is er extra bergruimte beschikbaar op de vliering.



### **Binnen én buiten genieten**

De achtertuin ligt op het zuidwesten en vangt de zon op de mooiste momenten van de dag. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, zodat je er volop van kunt genieten. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging met elektra, ideaal voor fietsen en gereedschap. Via de achterom is de tuin ook bereikbaar vanaf de straat. De woning is de afgelopen jaren goed bijgehouden. Zo is de vloering geïsoleerd, zijn alle ramen voorzien van dubbele beglazing en is de CV-ketel geplaatst in 2020.

### **Alles dichtbij**

Je woont hier op een gunstige plek in Deventer. Supermarkten, winkels, scholen en sportfaciliteiten liggen allemaal binnen handbereik. Het station en de uitvalswegen richting de A1 zijn snel bereikbaar. En wil je de stad in? Op de fiets ben je zo in het gezellige centrum van Deventer, met een breed aanbod aan restaurants, cafés en winkels.

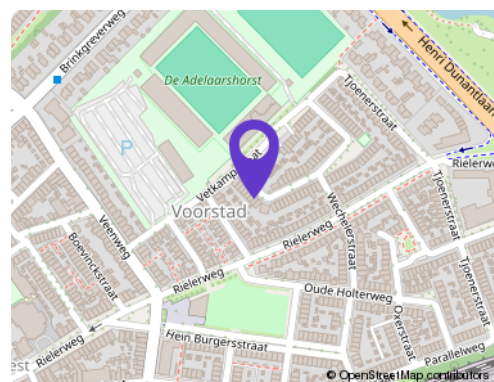




# Kenmerken

Hof van Colmschate 12  
7416 XS Deventer

<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1933
<b>Inhoud</b>	250 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	69 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Slaapkamers</b>	2
<b>Perceel</b>	105 m <sup>2</sup>



## Buitenruimte

Tuin	Achtertuint
Ligging	Zuidwest
Oppervlakte	50 m <sup>2</sup>
Achterom aanwezig	Ja

## Energie

Energielabel	D
Verwarming	CV-ketel en airconditioning
Warmwater	CV-ketel
Isolatie	Dakisolatie en volledig dubbel glas

## Berguimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra
Isolatie	-

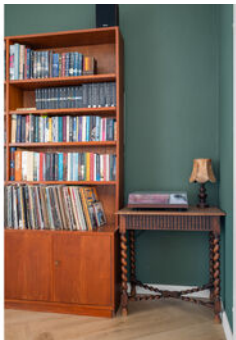
## Parkeergelegenheid

Soort	Openbaar parkeren
-------	-------------------

## Voorzieningen

Soort	Airconditioning
-------	-----------------







**MODERNE  
KEUKEN**









RUIME  
ACHTERTUIN





# Plattegrond

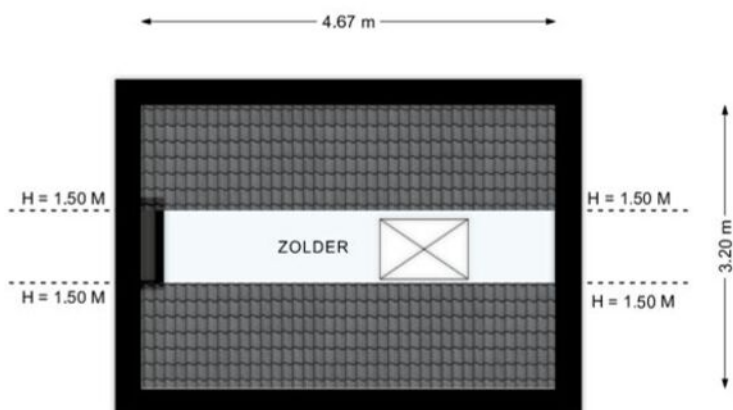
Begane grond





# Plattegrond

Zolder



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Interieur</b>			
Verlichting			
- Losse (hang)lampen		✓	
- Opbouwspots / armaturen / lampen		✓	
Raamdecoratie/Zonwering			
- Gordijnrails	✓		
- Jaloezieën	✓		
- Lamellen	✓		
- Vitrages		✓	
Vloerdecoratie			
- Houten vloer(delen)	✓		
- Laminaat	✓		
- Plavuizen	✓		
- PVC vloer	✓		
- Vloerbedekking / linoleum	✓		
<b>Keuken</b>			
Keuken en (inbouw)apparatuur			
- Vaatwasser			✓
- Afzuigkap	✓		
- (Combi)magnetron	✓		
- (Combi)oven	✓		
- (Gas)fornuis	✓		
- Keukenblok (met bovenkasten)	✓		

# Lijst van zaken

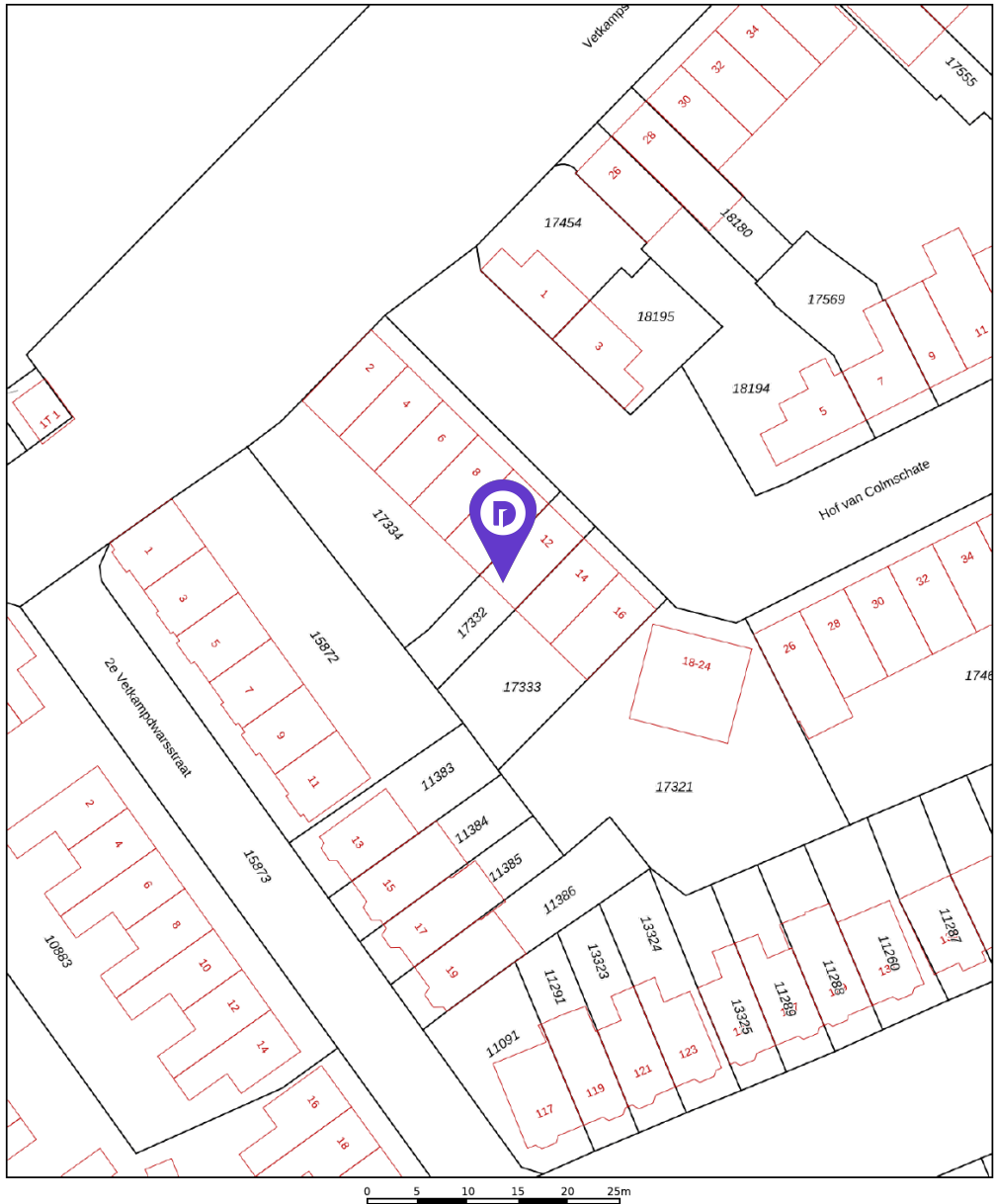
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- Koelvriescombinatie	✓		
- Magnetron	✓		
- Koffiezetapparaat		✓	
<b>Sanitair en wellness</b>			
Toilet			
- Fontein	✓		
- Toilet	✓		
- Toiletrolhouder	✓		
- Toiletborstel(houder)		✓	
Badkamer			
- Douche (cabine/scherf)	✓		
- Ligbad	✓		
- Wastafelmeubel(s)	✓		
- Wastafel(s)	✓		
<b>Installaties</b>			
Verwarming			
- CV met toebehoren	✓		
- Intelligente thermostaat	✓		
Ventilatie			
- Airconditioning met toebehoren	✓		
- Mechanische ventilatie	✓		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Communicatie			
- Internetaansluiting	✓		
- Telefoonaansluiting	✓		
Exterieur en veiligheid			
Exterieur			
- Screens / rolluiken	✓		
- Vlaggenmast(houder)	✓		
- (Voordeur)bel	✓		
Veiligheid			
- Rookmelders		✓	
Tuin			
Inrichting			
- Beplanting	✓		
- (Sier)hek		✓	
- Rozemarijn struik en rozenstruik		✓	
Verlichting / Installaties			
- Buitenverlichting	✓		
Bijgebouwen			
- Kasten / werkbank in tuinhuis/berging			✓

# Kadastrale kaart

Situatie



Gemeente: Deventer    Sectie: B    Perceelnummer: 17332    Oppervlakte: 105 m<sup>2</sup>    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

### 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](mailto: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

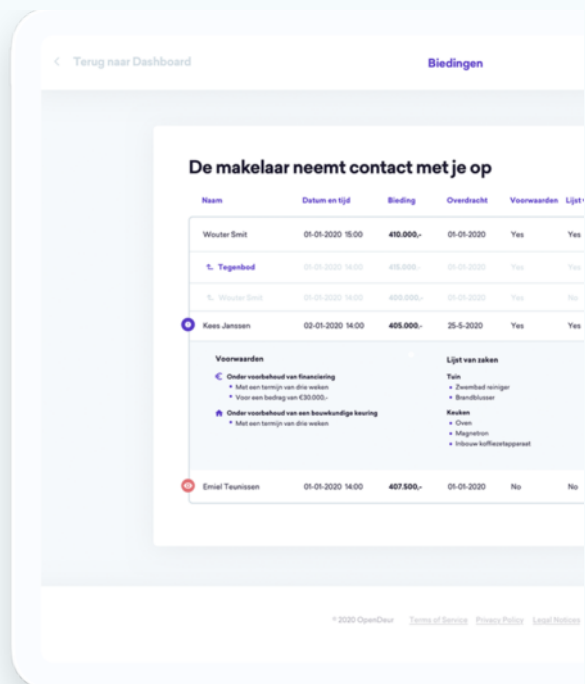
Log in op ons platform en klik op 'Woningaanbod'

## Stap 2

Selecteer de woning en klik op 'Doe een bieding'

## Stap 3

Via het online formulier kan je gemakkelijk de bieding doen



# 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 clause 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 clause 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

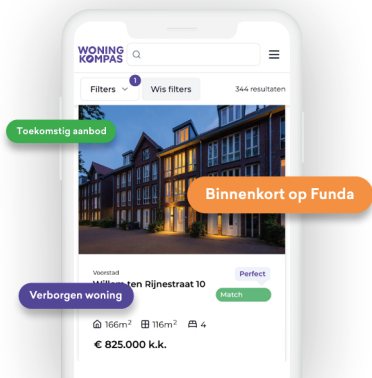
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie en visuele opname,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



Vragen?

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