



Romeyn de Hooghestraat 13
Deventer

GETREUER
MAKELAARS





Welkom in deze moderne tussenwoning aan de rand van de kindvriendelijke deelwijk Spikvoorde! Deze goed onderhouden woning uit 2005 combineert ruimte, comfort en een fijne ligging. Met een woonoppervlak van circa 104 m², maar liefst 4 slaapkamers, een vernieuwde keuken (2022), moderne badkamer (2023), vloerverwarming op de gehele begane grond én 11 zonnepanelen is dit een heerlijke woning voor wie comfortabel wil wonen.

De woning ligt in een rustige en kindvriendelijke omgeving, met een speelveld en prachtig wandelgebied om de hoek. Voor de dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen kun je terecht bij het nabijgelegen winkelcentrum De Vijfhoek.

Meer informatie, foto's en een uitgebreide sfeerimpressie vind je op de unieke woningwebsite: romeyndehooghestraat13.nl.

Indeling van de woning:

Begane grond:

Via de entree kom je in de hal met toiletruimte (2023) en trapopgang naar de verdiepingen. De tuingerichte woonkamer is dankzij de grote ramen heerlijk licht en biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek en eettafel.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, met daarover een fraaie PVC-tegelvloer. Dit zorgt niet alleen voor aangename warmte, maar geeft de begane grond ook een moderne en rustige uitstraling.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken, die in 2022 volledig is vernieuwd. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, combi-oven, inductiekookplaat, Quooker en een koel-/vriescombinatie. Een fijne plek om uitgebreid te koken, terwijl je dankzij de open verbinding contact houdt met de woonkamer.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne en tijdloze stijl. Je beschikt hier over een ruime douche, wastafelmeubel, zwevend toilet, een spiegel met ingebouwde verwarming en vloerverwarming. Een comfortabele ruimte waar je de dag prettig begint én afsluit.



Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime voorzolder met veel bergruimte en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook de CV-installatie uit 2022, de mechanische ventilatiebox uit 2023 en de omvormer van de zonnepanelen bevinden zich hier.

De verdieping beschikt daarnaast over een vierde slaapkamer met dakraam. Een ideale ruimte als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

In 2023 zijn 11 zonnepanelen geplaatst, waarmee de woning op het gebied van energie en wooncomfort een mooie stap vooruit heeft gezet.

Achtertuint:

De achtertuin is circa 11 meter diep en ligt op het noordwesten. De tuin is fraai aangelegd en verzorgd, met onder andere een mooie bloemenbordes dat in het seizoen voor een kleurrijke en sfeervolle uitstraling zorgt. Dankzij de ligging is er gedurende de dag altijd wel een fijne plek in de zon of juist in de schaduw te vinden.

Achter in de tuin staat een houten fietsenberging en via de praktische achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar. Een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Omgeving:

De woning bevindt zich aan de rand van de populaire en kindvriendelijke deelwijk Spikvoorde. Kinderen kunnen hier heerlijk spelen op het nabijgelegen speelveld en ook het wandelgebied om de hoek maakt de locatie aantrekkelijk voor liefhebbers van buiten zijn.

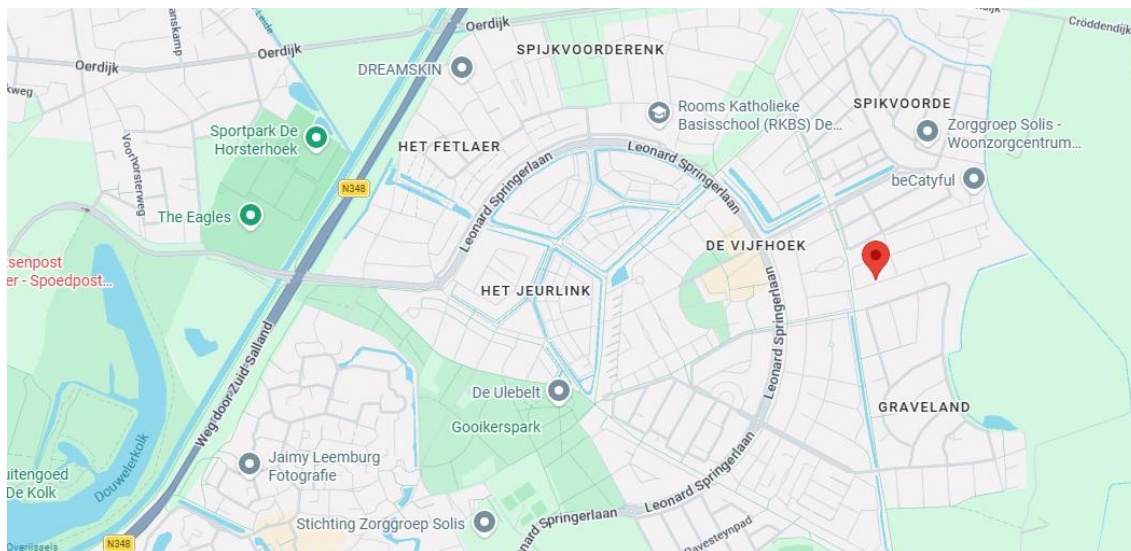
Voor de dagelijkse boodschappen, winkels en voorzieningen ligt winkelcentrum De Vijfhoek dichtbij. Daarnaast zijn er diverse andere voorzieningen en uitvalswegen in de omgeving.

Bijzonderheden:

- Vier slaapkamers
- Gehele begane grond voorzien van vloerverwarming
- Vernieuwde keuken uit 2022
- Moderne badkamer vernieuwd in 2023
- 11 zonnepanelen, geplaatst in 2023

Kortom een comfortabele, moderne en goed onderhouden gezinswoning waar de belangrijkste verbeteringen al zijn uitgevoerd. Getreuer Makelaars nodigt je van harte uit om de Romeyn de Hooghestraat 13 zelf te komen ervaren tijdens een persoonlijke bezichtiging.

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



OVERIGE INFORMATIE

Kadastrale gemeente:	Deventer
Sectie:	K
Nummer:	2676
Grootte:	147 m ²
Woonoppervlakte:	104 m ²
Inhoud:	367 m ³
Bouwjaar:	2005
Oplevering:	in overleg
Roerende zaken:	zie lijst roerende zaken
Verwarming:	CV-Ketel Remeha Txerra Ace 28c jaartal 2022 & vloerverwarming
Warmwater:	via C.V.-ketel (combiketel)
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Energie label:	A-label





























Vergroot je kans op succes!

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.

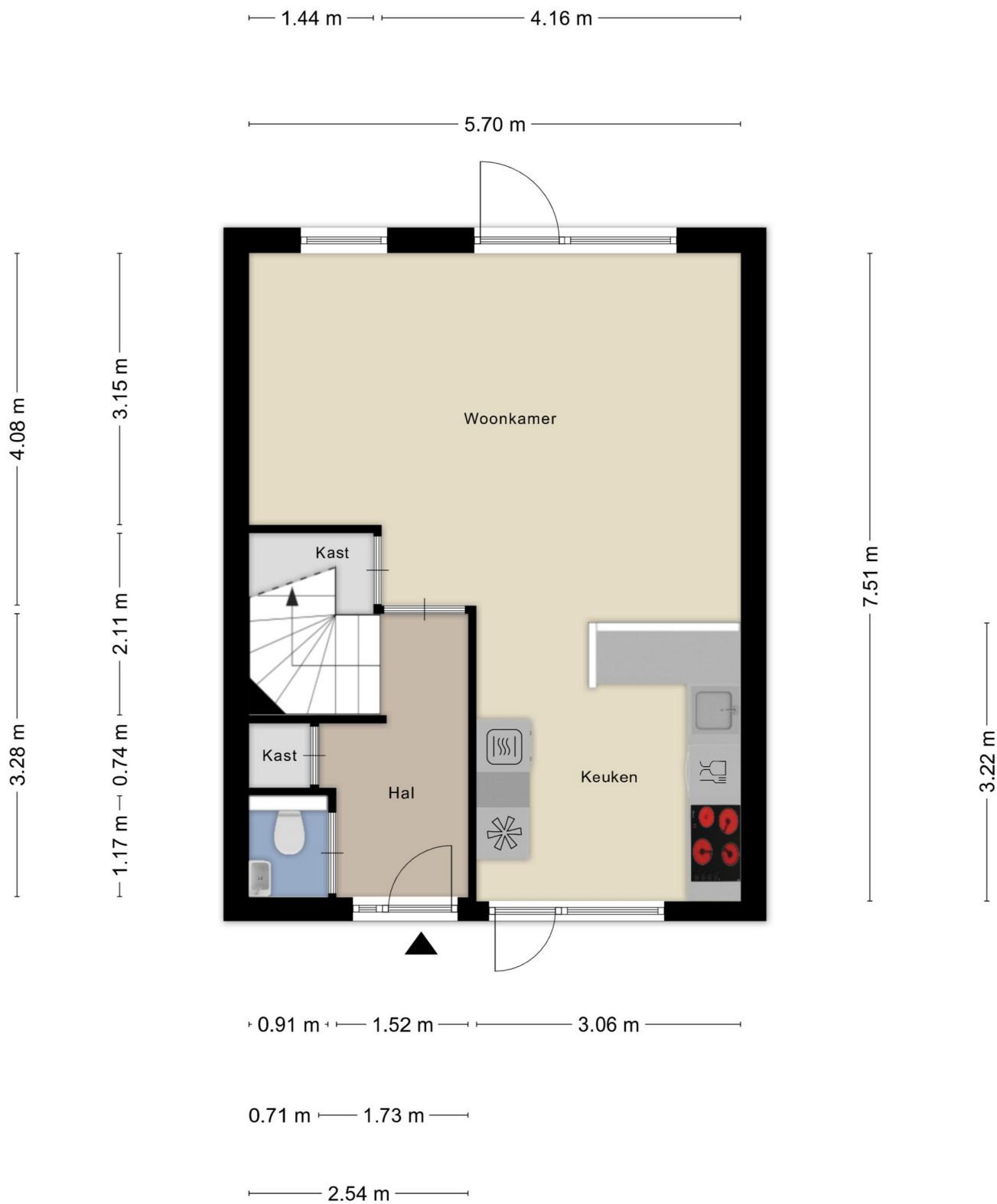


GETREUER
MAKELAARS

Afspraak maken?

0570 - 51 60 61

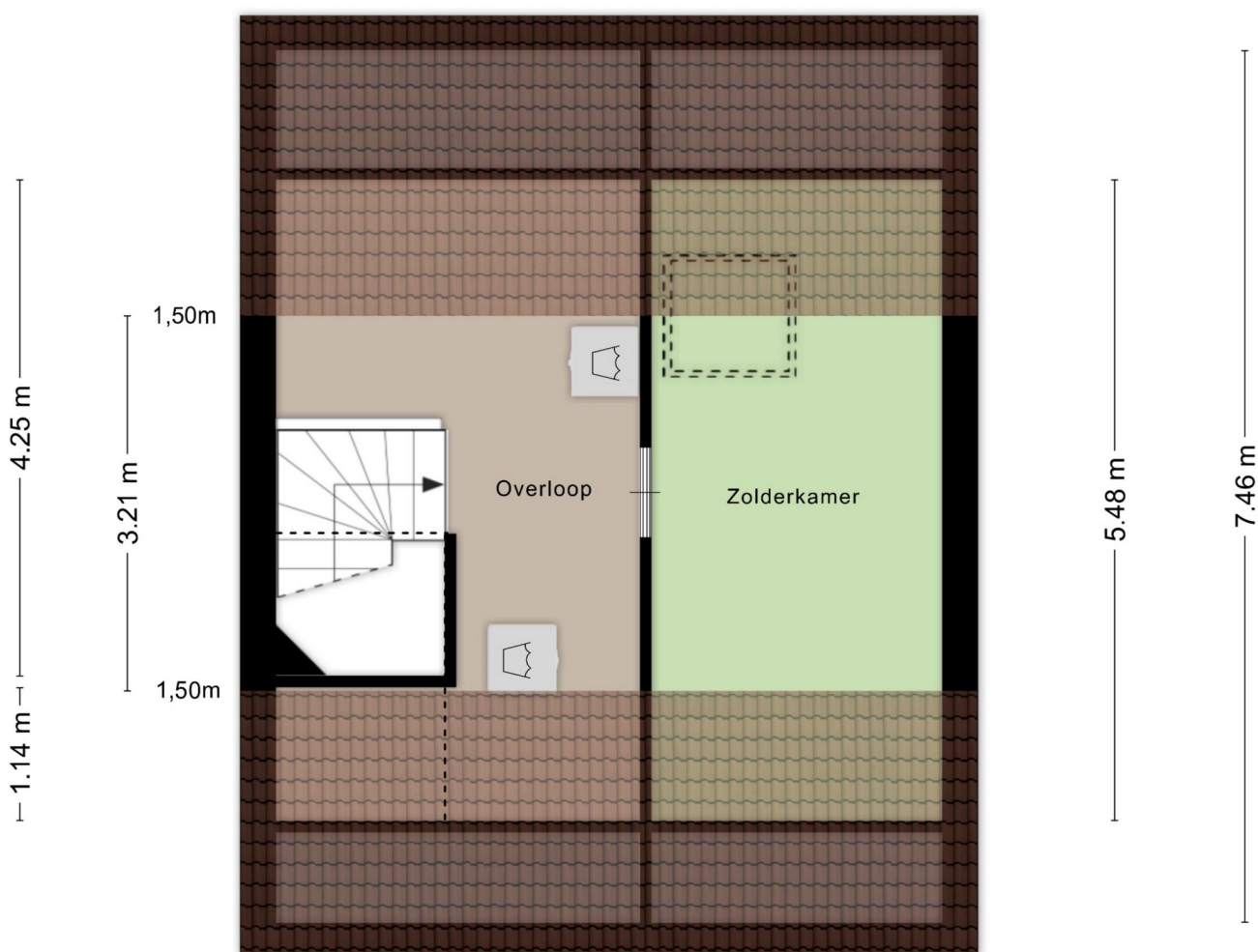




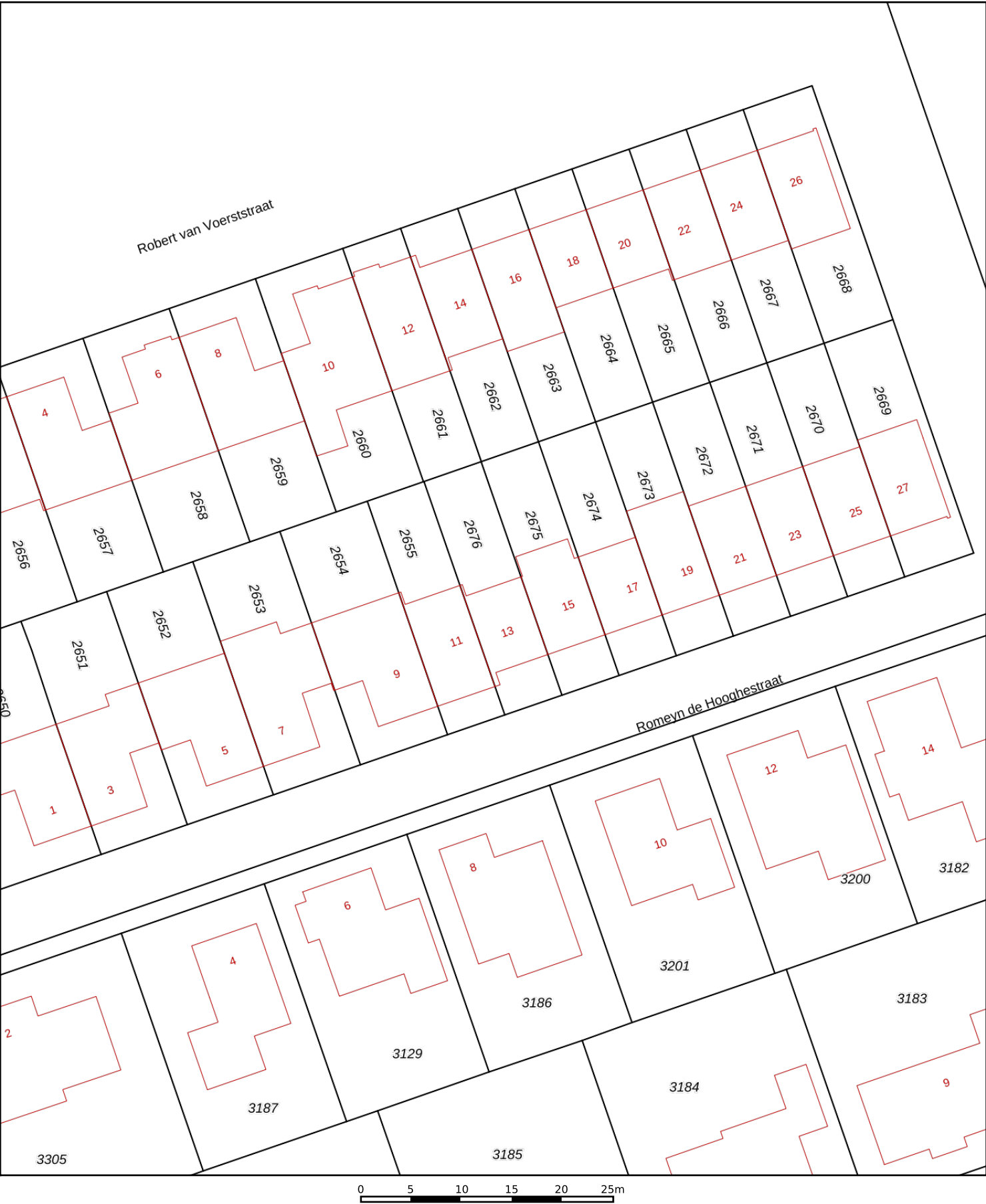


1.45 m 1.56 m

5.70 m



3.11 m 2.49 m



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Deventer

Sectie K

Perceel 2676

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juli 2026

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.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Romeyn de Hooghestraat 13, 7425 PS Deventer

Datum:

28-08-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
– Plafondlampen WC, badkamer, kantoor & huiskamer	☐	☐	☒	☐
– Plafond/hangende lampen zolder, logeerkamer & keuken	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Ingebouwde ladenkast zolderkamer, planken in de hoek van slaapkamer	☒	☐	☐	☐
– Schoenenkast in de gang, Kledingkast slaapkamer	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☒	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– Zonnewering binnen zolderraam	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– PVC vloer	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
– Losse vriezer zolder	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
– Ingebouwde prullenbakken	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				

Lijst van zaken



– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Badkamerkasten en handdoekstangen	☒	☐	☐	☐
– Spiegel met ingebouwde lamp en verwarmingselement	☒	☐	☐	☐
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☒	☐
Airconditioning	☐	☒	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
– Radiatorventilatoren	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Magnolia en stenen in voortuin	☐	☒	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Verlichting los in de grond	☐	☒	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
Zwarte stellingkast in buitenberging	☐	☐	☒	☐
Ombouw containers	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Schutting	☒	☐	☐	☐

Overig

Lijst van zaken



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?

Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
☐	☒	☐	☐
☐	☒	☐	☐
☐	☒	☐	☐



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 bouwkwiteit 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

W. 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

