



Natuurlijk
makelaars



Vraagprijs
€ 425.000 k.k.

9 C

TIMMERMANSWEG

SCHALKHAAR

085-2121991

info@natuurlijkmakelaars.nl

www.natuurlijkmakelaars.nl



KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning/
hoekwoning

ENERGIELABEL:
B

BOUWJAAR:
1965

WOONOPPERVLAKTE:
107 m²

INHOUD:
382 m³

PERCELOPPERVLAKE:
244 m²



OMSCHRIJVING

LIGGING

Een knusse hoekwoning, gelegen in Schalkhaar aan een brede groenstrook op een steenworp afstand van de Rielerenk, het Deventer Ziekenhuis en het natuurgebied van de Douweler Kolk. De fraai aangelegde en diepe tuin heeft over de volle breedte een prachtige Douglas veranda met schuur. De supermarkten, scholen en winkels in het dorp zijn allemaal op loopafstand.

VERDUURZAMING

De woning is vrijwel geheel gemoderniseerd beschikt over energielabel B en wordt aangeboden inclusief een maatadvies voor verduurzaming naar A++!

INDELING


Deze bijzonder sfeervolle woning heeft een speelse indeling op de begane grond, die niet zo veel voorkomt bij hoekwoningen. Zo heeft het huis diverse gescheiden ruimtes, zoals een grote keuken, een aparte eetkamer aan de tuinzijde en een knusse woonkamer aan de voorzijde. Toch staan alle ruimtes met elkaar in verbinding. Het huis staat op een royaal perceel van 244 m², biedt een comfortabele 107 m² woonoppervlakte en een inhoud van 382 m³. Parkeren kan langs het voor de woning gelegen grasveld.

BEGANE GROND

Via de fraai aangelegde voortuin bereikt u de entree. Eenmaal binnen in de hal treft u een toiletruimte aan met fonteintje, de vernieuwde groepenkast, de opgang met daar onder een verdiepte trapkast, wat ideaal als proviand opslag te gebruiken is en waar de waterontharder is geplaatst (tevens ter overname). Vervolgens bereikt u de woonkamer. Deze is gelegen aan de voorzijde van de woning, vanwaar u fraai uitkijkt over het grasveld. De woon- en eetkamer zijn sfeervol voorzien van een massief houten vloer.

In een Z-form staat de woonkamer in verbinding met de eetkamer, welke aan de achterzijde is gelegen. Hier kunt u heerlijk gescheiden zitten, waarbij er toch contact is. Vanuit de eetkamer is er een fraai zicht op de besloten achtertuin. De eetkamer is zijdelings verbonden met de keuken. Zo heeft u gezellig contact met u gasten in de eetkamer tijdens het koken.

De keuken is modern en strak, vernieuwd in 2020 en voorzien van vaatwasser, combi-oven/magnetron, inductie kookplaat met afzuigschouw en een koelkast met een aparte vrieskast. Afgewerkt met een fraai werkblad. Vanuit de keuken bereikt u de tuin.



'Dichtbij
natuur en
winkels'






'Welkom thuis'









'Fijn voelen in
een knusse
en groene
tuin'







EERSTE VERDIEPING

Vanuit de hal bij de voordeur is de trapopgang naar de eerste etage. Hier treft u drie keurige slaapkamers aan, voorzien van een fraaie vinyl vloer. Daarnaast heeft een slaapkamer aan de achterzijde een klein terras. De badkamer is functioneel en uitgevoerd met een douchecabine, een tweede toilet en een wastafel met spiegel, planchet en lademeubel. Er is tevens plaats voor de wasmachine.

TWEEDE VERDIEPING

Er is een vaste trap geplaatst naar de tweede verdieping. Vanuit de overloop bereikt u de vierde slaapkamer. Door het geplaatste dakkapel aan de achterzijde is er veel extra licht en loopruimte gerealiseerd. De kap is van binnenuit na-geïsoleerd en de ruimte is verder netjes afgewerkt en voorzien van bergruimte onder de schuine zijdes. Tevens treft u hier de CV-ketel aan. De ATAG HR-combi ketel is in 2014 vernieuwd en wordt jaarlijks onderhouden.

TUIN

De tuin heeft een zij-om en is gelegen op het westen, dus na het werk treft u nog heerlijk het avondzonnetje aan. In de ochtend schijnt de zon heerlijk de overkapping in. Op de warme dagen biedt deze in fraai Douglas-hout uitgevoerde overkapping een aangename beschutting en schaduw en in het voor- en najaar kunt u juist heerlijk van het zonnetje genieten onder de aangebouwde glazen veranda. De tuin is zo ingericht dat er altijd een plekje in zon of in de schaduw is en heeft heerlijk veel groen. Het bijgebouw heeft niet alleen een sfeervolle overkapping maar ook een praktisch schuur gedeelte. Op het dak hiervan zijn de 16 zonnepanelen geplaatst.

KERNPUNTEN

- Woonoppervlakte: 107 m²
- Douglas schuur: 16 m²
- Balkon: 4 m²
- Inhoud: 382 m³
- Aanvaarding: 1 oktober 2024
- Energielabel B
- Waterontharder is aanwezig en wordt ter overname aangeboden
- De laadpaal wordt eveneens ter overname aangeboden
- Keuken in 2020 geheel vernieuwd.
- Maatwerk verduurzamingsadvies voor deze woning aanwezig
- 16 Zonnepanelen: 2019 geplaatst van 320 Wp, opbrengst 2023: 3.293 kWh
- Gevelisolatie in 2022 uitgevoerd
- Dak nageïsoleerd en platte dakkapel in 2006 vernieuwd
- Vrijwel gehele huis voorzien van kunststof kozijnen met houtnerf in 2019
- HR++ beglazing
- Vloerisolatie van Tonzon in 2022 aangebracht
- Meterkast is in 2019 en in 2021 uitgebreid en vernieuwd











'Vanaf de
keuken zo de
tuin in met
diverse zitjes'









'Centraal
gelegen en
aan de rand'

Overzichtstekening met tuin



Begane grond

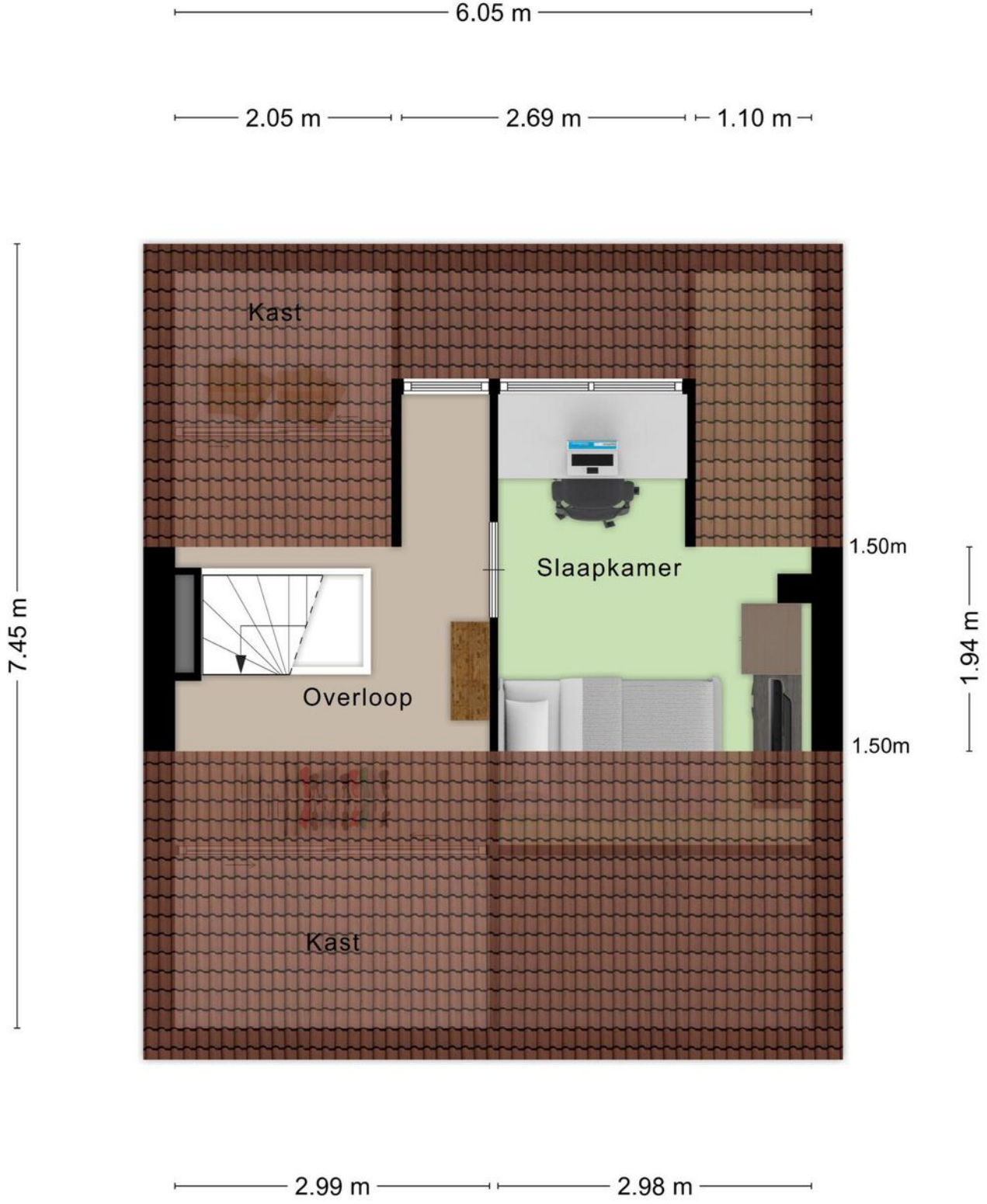


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping

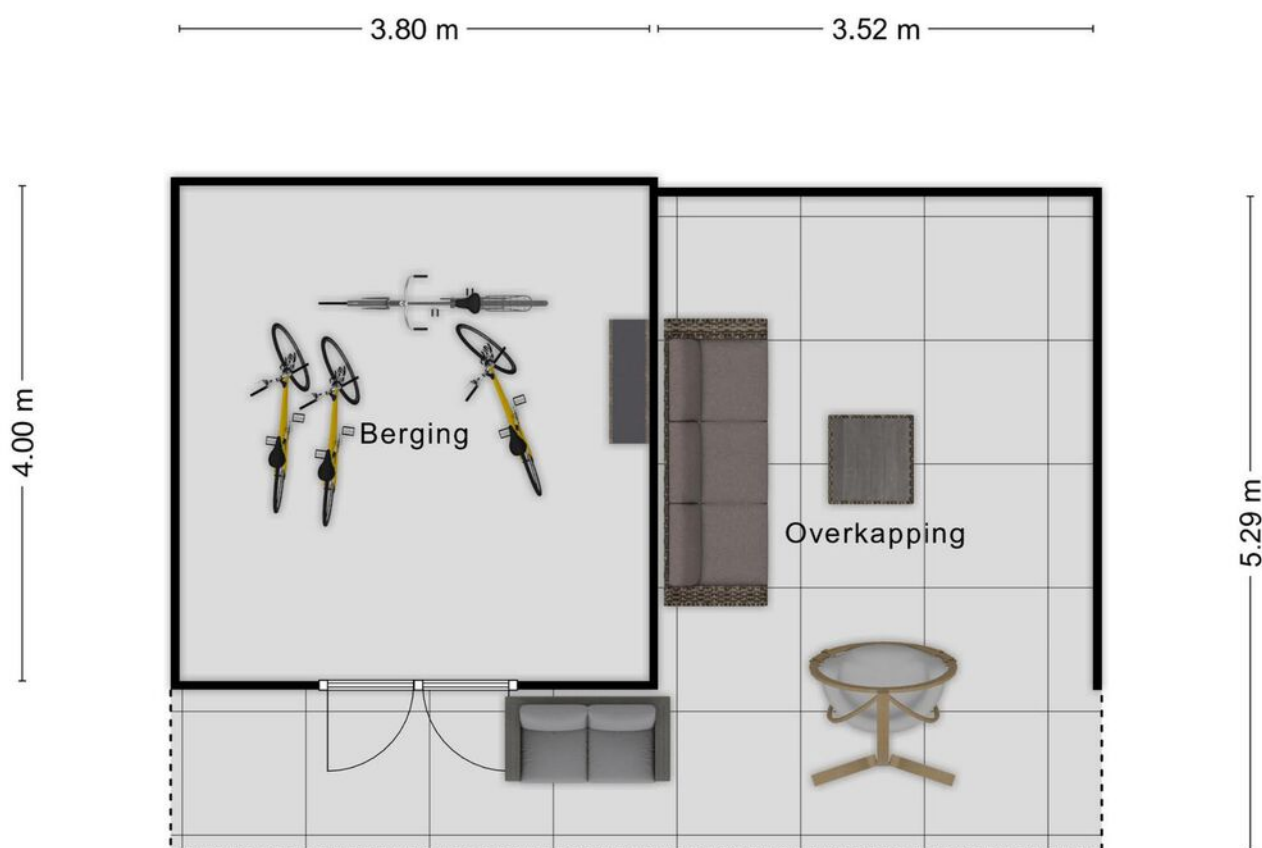


2e verdieping



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

Berging + overkapping




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

KADASTRALE KAART

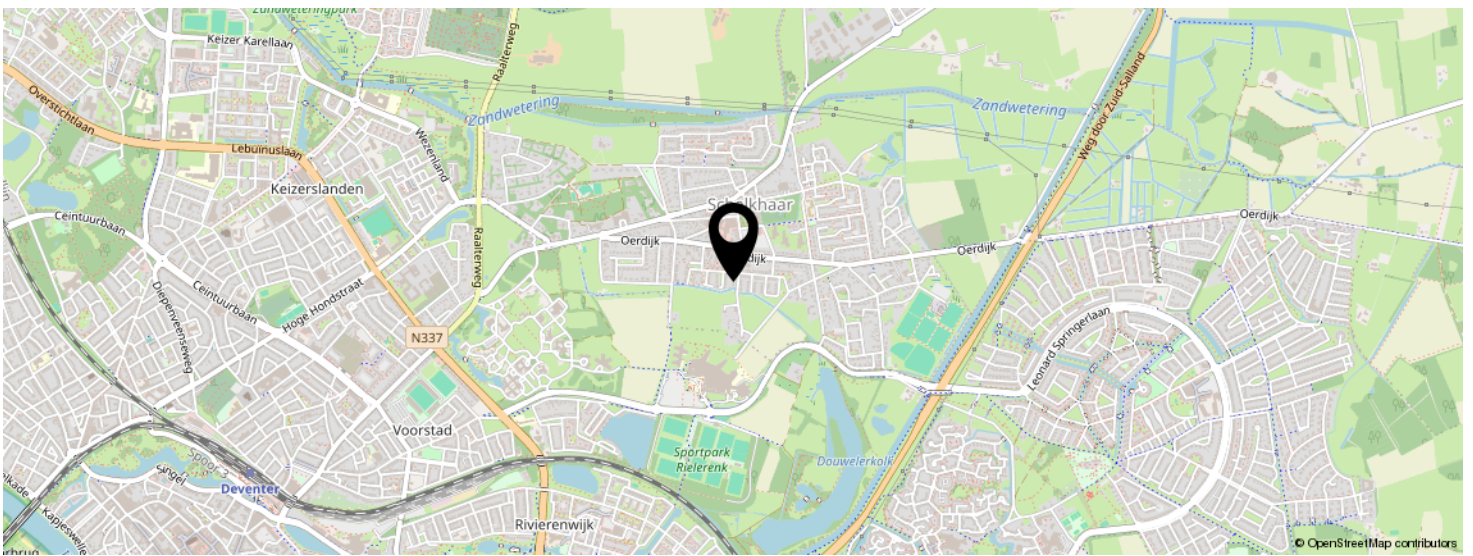
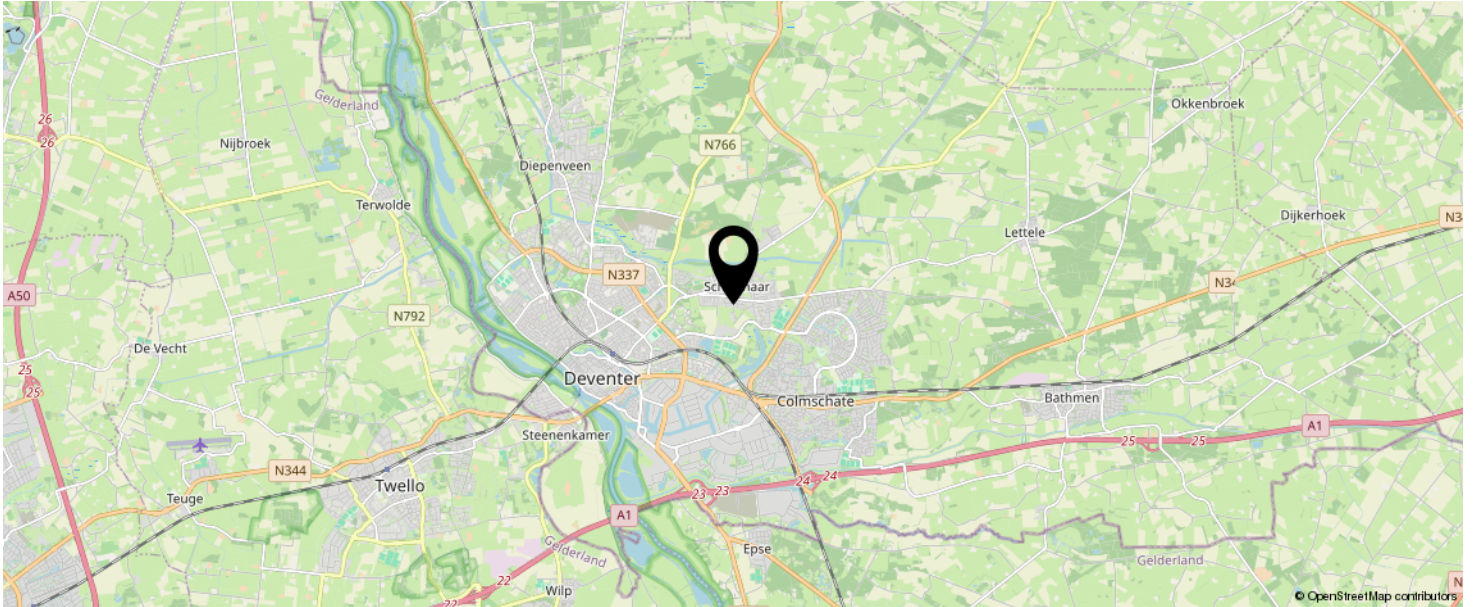
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

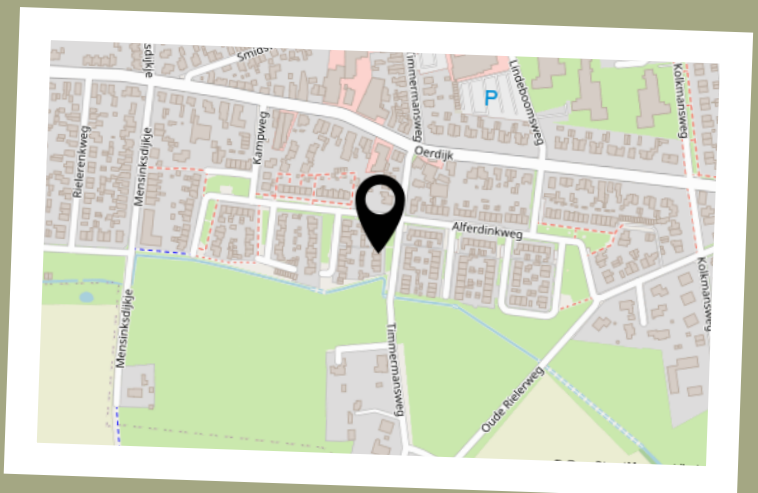


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Diepenveen Sectie D Perceel 2079</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>	
--	--	---

LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



WIJ MAKEN VERDUURZAMEN MAKKELIJK

ALLES OP EEN RIJTJE OM UW AANKOOP
COMPLEET TE MAKEN



VOORUITKIJKEN AL TIJDENS DE BEZICHTIGING!

Als u een oud huis bezichtigd en een scheur in de gevel opmerkt, is er een bouwkundige keuring om de kosten te overwegen om problemen op te lossen of te voorkomen.

Op dezelfde manier is een verduurzamingsadvies aan te raden. Dat zorgt al tijdens de bezichtiging voor inzicht in verbeteringen.

UW VOORDEEL

- **Geen uitzoekwerk**
- **Financiële duidelijkheid**
- **Energiezuinig huis**
- **Meer wooncomfort**

**Wij zorgen voor een op maat gemaakt
verduurzamingsadvies met uitvoeringsplan**

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				X
- losse (hang)lampen				X
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails				X
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- 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

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				
				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel				X
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Extérieur/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
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating				X
Beplanting				X
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

FINANCIËLE ZEKERHEID OP DE LANGE TERMIJN

WETEN WAT JE KUNT LENEN
IS DE BASIS OM EEN HUIS TE KOPEN

Wij brengen uw
hypotheekmogelijkheden
zonder poespas en in
duidelijke taal in kaart.



BAS, GEOFFREY EN NORBERT
KENNEN DE VOORDELEN EN
MATCHEN DEZE MET UW SITUATIE.

Ontzorg uzelf bij het kopen én verkopen van uw woning!

Uw voordeel:

- Gratis en vrijblijvend eerste adviesgesprek
- Persoonlijk advies op maat, zowel hypotheek als verzekeren
- Kennis over energielabels en verduurzamen
- Efficiënte afhandeling met korte lijnen
- Duurzame connecties met banken
- Wij denken met u mee in elke situatie

Kom via **Natuurlijk Makelaars** met ons in contact en plan een vrijblijvend adviesgesprek en laat ons u helpen bij het realiseren van uw droomwoning.

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

www.natuurlijkmakelaars.nl



Timmermansweg 9 C, Schalkhaar



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



natuurlijk.



ONS TEAM



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Natuurlijk Makelaars

Zuiderzeestraat 27

7411 MC, Deventer

085-2121991

info@natuurlijkmakelaars.nl

www.natuurlijkmakelaars.nl



Natuurlijk
makelaars