



Natuurlijk
makelaars



20

COLMSCHATERSTRAATWEG

SCHALKHAAR

085-2121991

info@natuurlijkmakelaars.nl

www.natuurlijkmakelaars.nl



KENMERKEN

SOORT WONING:
woonboerderij

ENERGIELABEL:
C

BOUWJAAR:
1933

WOONOPPERVLAKTE:
201 m²

INHOUD:
750 m³

PERCELOPPERVLAKE:
1940 m²



OMSCHRIJVING

Op een prachtige locatie aan een fraaie, lommerrijke en verkeersluwe straat, op korte fietsafstand van zowel de binnenstad van Deventer, het buitengebied van Schalkhaar en de dorpskern, staat dit charmante en karakteristieke vrijstaande woonboerderij uit de dertigerjaren. De luiken zijn nog functioneel en de fraaie 'Tuile du Nord-dakpan' geeft het een klassieke uitstraling.

Scholen, sportverenigingen en winkels zijn op korte fiets- en loopafstand gelegen. Met 5 autominuten is de A1 snelweg bereikbaar en het natuurgebied rondom de Douwelerkolk begint direct aan het einde van de straat, waar u prachtig kunt wandelen.

De entree tot de kavel vanaf de Colmschaterstraatweg is eveneens de entree tot het achtergelegen "Koers Erf". Rechts van de oprit heeft u binnen het huidige bestemmingsplan nog de mogelijkheid tot het plaatsen van bijvoorbeeld een fraaie Sallandse kapschuur met carports (ruim 50 m² is nog mogelijk). Dit zou de entree tot de woning en het erf nog meer verfraaien!

INDELING- BEGANE GROND

De entree tot de woning is overdekt en geeft toegang tot een royale hal. Hier treft u een meterkast aan, een toiletruimte met zwevend closet en separaat urinoir, een grote garderoberuimte, de opgang, een slaap-, praktijk- en/of werkkamer en een ruime badkamer. De badkamer beschikt over een ligbad, douchecabine en een dubbele wastafel en is tevens voorzien van vloerverwarming. U betreedt de woonkamer met een direct zicht op de tuin en de serre. Links van u, aan de voorzijde, is een ruime sfeervolle zitkamer met gaskachel. De hoge ramen en plafonds zorgen voor een heerlijk lichtinval.

Vanuit de eethoek is tevens de kelder te bereiken via een luik.

De gehele ruimte is voorzien van een massief houten vloer. Via de schuifpui betreedt u de serre. Deze is op het zuiden gelegen en met name heerlijk in het vroege voorjaar en het late najaar. Aan de buitenzijde is zonwering aanwezig! Hier zit u werkelijk middenin de prachtig aangelegde tuin.

De keuken is weliswaar niet meer de meest moderne uitvoering, maar wel mooi van formaat, heeft moderne goed functionerende apparatuur (koelkast, combi-magnetron/oven, vaatwasser, inductie kookplaat met afzuigschouw) en veel werk- en bergruimte, tevens is er een grote vaste kast. De scheidingswand met de woonkamer is niet dragend en is er in het verleden er tussengeplaatst.

Aan de achterzijde is een zeer ruime berging annex bijkeuken. Hier is voldoende ruimte voor fietsen, wasmachine en de opstelling van de cv-ketel (Nefit Topline HR combi) en een stortgootsteen. Verder uitstekend te gebruiken voor schoenen, sporttassen, garderobe en bergruimte.



Centraal
gelegen in
een rustige
straat













A sunroom with a large window overlooking a garden. In the foreground, a wicker chair with a light-colored cushion and a decorative pillow featuring a rose and the word "GARDEN" is visible. A small statue of a person stands on the windowsill. To the right, a wooden table is partially visible. The floor is tiled in a checkered pattern. The text "Beleef de seizoenen in huis" is overlaid on the right side of the image.

Beleef de
seizoenen
in huis











EERSTE VERDIEPING

Via de overloop zijn er vier slaapkamers op deze verdieping te bereiken. Daarnaast is er een separaat toilet. Twee nagenoeg identieke slaapkamers aan de voorzijde, beiden met een vaste kast en bereikbare knieschotten. In het midden van de woning en voorzien van een dakkapel en een knusse slaapplek onder de schuine zijde, is de derde slaapkamer. Aan de achterzijde tenslotte de riante ouderslaapkamer met wastafel en een balkon. Vanaf het balkon is tevens een berging te bereiken onder de kap van de uitbouw.

ZOLDER

Via een vaste steektrap is de zolder te bereiken. Hier treft u een mooie ruime logeer-/ kinderslaapkamer aan, voorzien van een dakraam en verwarming. Tevens is er nog een bergruimte.

De tuin is voornamelijk op het zuiden gelegen en is mooi omzoomd met volwassen groen, wat niet alleen voor verkoelende schaduw zorgt, maar ook voor optimale privacy. Er is ruim voldoende plaats voor tramopline en speelruimte voor kinderen. Momenteel maakt een schitterende siervijver ook onderdeel uit van de tuin, direct grenzend aan het terras en de serre. Bij de herontwikkeling van het achtererf is een deel van de tuin aangepast en van een schutting voorzien als erfscheiding met de nieuw achtergelegen woning.

ALGEMEEN

- Energielabel C
- Woonoppervlakte: 201 m²
- Perceeloppervlakte: 970 m²
- Overige inpandige bergruimte 14 m²
- Inhoud: 750 m³
- De woning is voorzien van 12 nieuwe zonnepanelen!
- 5 slaapkamers en een werkkamer
- Binnen het bestemmingsplan kan nog ca. 50 m² aan bijgebouwen geplaatst worden
- Aanvaarding kan na oplevering nieuwbouw (ca. februari-maart 2026)
- Erfdienstbaarheid wordt gevestigd voor (5) woningen op het achterliggende "Koers Erf"
- Op 5 minuten fietsen van Schalkhaar, Deventer Ziekenhuis en voorzieningen
- 15 minuten fietsen naar Deventer binnenstad
- Levensloopbestendig wonen, slaapkamer met badkamer op de begane grond

De woning heeft momenteel een energielabel C. Voor de kijkers hebben wij een maatwerk verduurzamingsadvies. Wij verzorgen voor elke verkoop met een verbeterbaar energielabel, een verduurzamingsadvies, zodat u precies weet welke stappen u kan ondernemen om de woning te verduurzamen en hoe u de woning naar een beter energielabel kan brengen. Als specialist op het gebied van woningen verduurzamen ontzorgen wij u graag.

Neem snel contact op voor een bezichtiging.

















WIJ MAKEN VERDUURZAMEN MAKKELIJK

**ALLES OP EEN RIJTJE MET ONS
'DUURZAAM ENERGIE ADVIES'**



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 hebben wij ons verduurzamingsadvies opgezet. Dat zorgt al tijdens de bezichtiging voor inzicht in verbeteringen.

UW VOORDEEL

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

Heeft u het 'Duurzaam Energie Advies' voor deze woning al gezien?









A photograph of a well-maintained garden. In the foreground, there is a large, dense bed of green plants with small purple flowers. To the left, a paved patio area features a small round table and two dark wicker chairs. A glass-enclosed extension of a house is visible on the left side. The background is filled with various trees and shrubs under a clear blue sky. A semi-transparent green rectangular box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

Een oase van
groen en rust









A large, mature tree with dense green foliage dominates the left side of the frame. Its trunk is thick and textured. In the background, a white house with a dark roof and black shutters is visible. A black metal fence runs along the base of the tree and the house. The foreground is a paved area with a brick pattern. A semi-transparent green box is overlaid on the right side of the image, containing white text.

Benieuwd?

**Kom kijken en
ervaar het zelf**



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.

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

BEGANE GROND



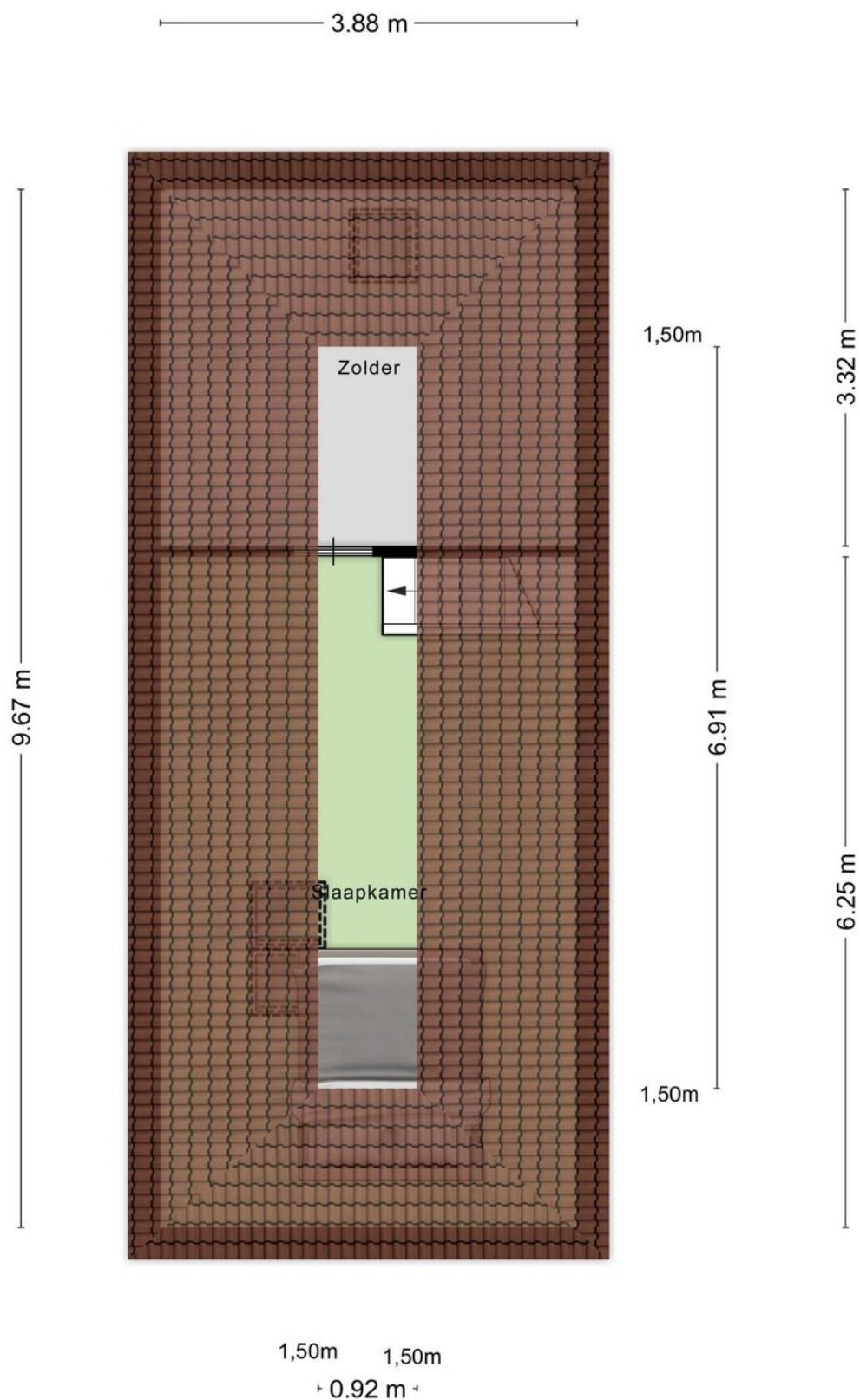
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING



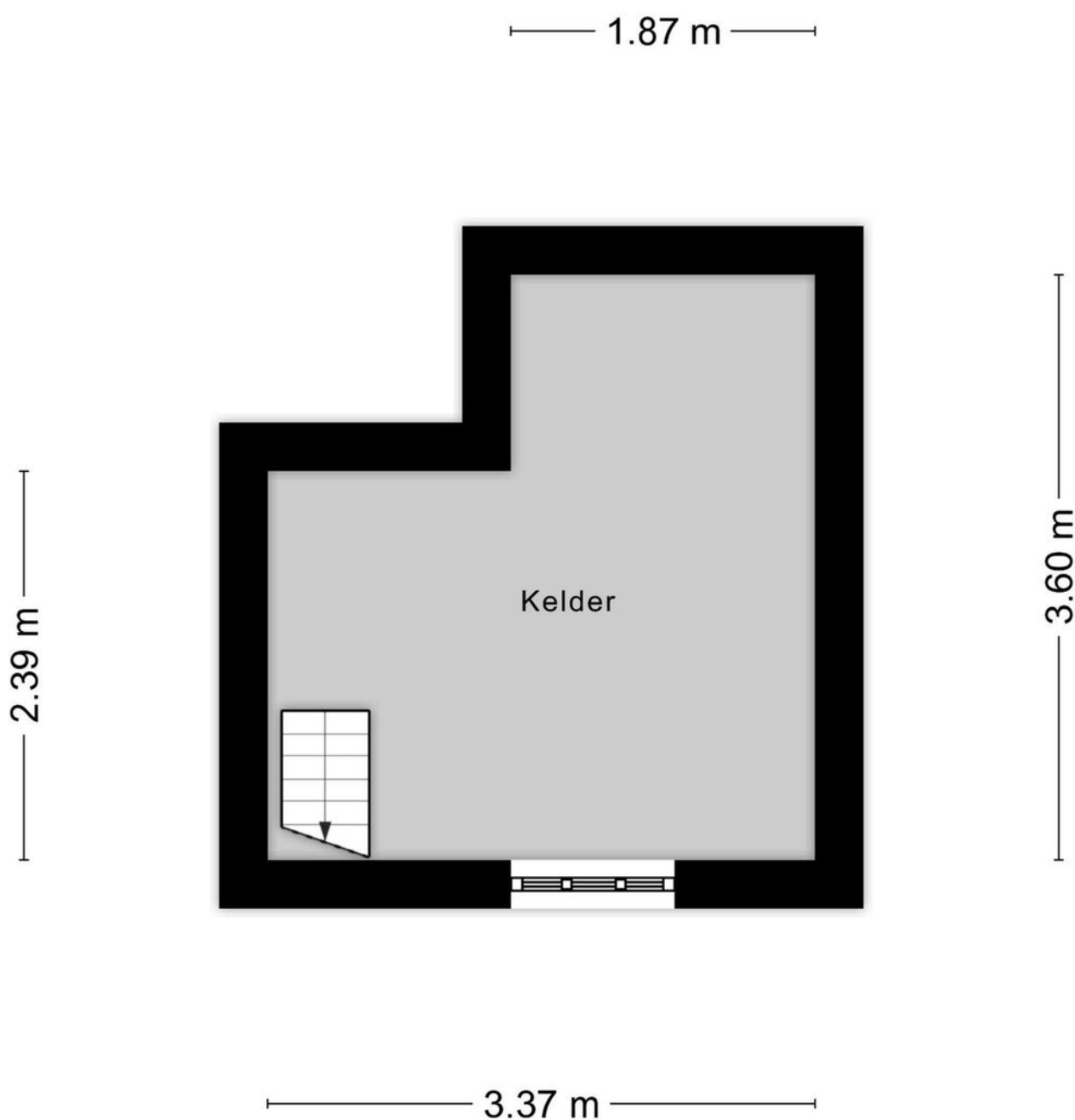
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

ZOLDER



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

KELDER



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Diepenveen

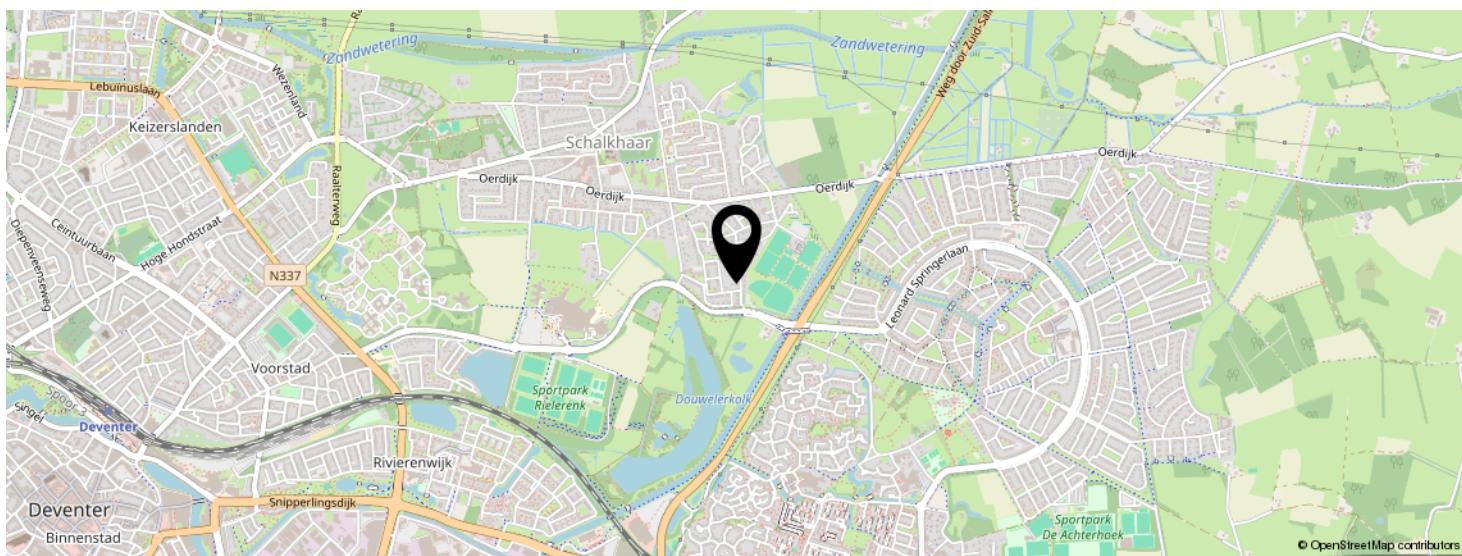
Sectie H

Perceel 4635

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

www.natuurlijkmakelaars.nl



Colmschaterstraatweg 20, Schalkhaar



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



INTERESSE IN DEZE WONING?

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**