



Natuurlijk
makelaars



47

KOLKWEG

DEVENTER

085-2121991

info@natuurlijkmakelaars.nl

www.natuurlijkmakelaars.nl



KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
G

BOUWJAAR:
1898

WOONOPPERVLAKTE:
109 m²

INHOUD:
488 m³

PERCELOPPERVLAKE:
182 m²



OMSCHRIJVING

Unieke vrijstaande en bijzonder sfeervolle woning op een historische locatie in de voorstad van Deventer met de mogelijkheid om te parkeren op eigen terrein!

Aan de rand van de Voorstad, op loopafstand van het bruisende centrum van Deventer en het N.S. Station, bieden wij u deze charmante vrijstaande woning aan. Dit bijzondere pand, ooit een melkwinkel, dateert uit 1898 en heeft een gemeentelijke monumentenstatus. De historie van de woning, gecombineerd met de vrije ligging en het groen in de directe omgeving, maakt dit een absolute buitenkans. Droomt u ervan om het centrum en alle benodigde voorzieningen op loopafstand te kunnen bereiken? Lees dan vooral verder.

'De Oude Melkwinkel' is gelegen aan een rustige autoluwe straat met een brede groenstrook en hoge bomen aan de voorzijde. Dit zorgt voor een prachtige groene wegkijk, wat uniek is in de voorstad van Deventer. De ruime achtertuin met overkapping aan de achterzijde biedt volop ruimte en privacy. Naast de woning staat een vrijstaande garage, die momenteel als berging wordt gebruikt. Het is mogelijk om uw auto op de eigen oprit te plaatsen en uw garage weer toegankelijk te maken indien gewenst.

BEGANE GROND


Aan de linkerzijde van het pand komt u binnen via de voordeur. Via deze entree komt u in een ruime hal. Een leuk historisch feitje: in deze hal stonden vroeger de melkbussen opgesteld toen het pand nog een melkwinkel was. Voorheen was dit dus de achteringang naar de berging van het pand. De royale open hal ademt nog steeds die authentieke sfeer uit vervlogen tijden. Vanuit de hal heeft u toegang tot de royale achtertuin, de woonkamer en de verdieping.

De ruime L-vormige woonkamer heeft een fraaie hoogte en hoge raampartijen. De woonkamer wordt onder andere verwarmd door een

sfeervolle gashaard aan de gevel en biedt een warme en uitnodigende ambiance. Deze warmte komt terug in de fijne zithoek aan de voorzijde, welke is voorzien van een sfeervolle houtkachel. Aan de voorzijde van de woonkamer, waar men vroeger via de entree (middelste kozijn) het winkelgedeelte van de melkwinkel instapte, zorgen de grote ramen voor een overvloed aan natuurlijk licht. Dit versterkt het gevoel van ruimte en connectie met het historische karakter van de woning.

Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich de fijne lichte zithoek met een deur naar de achtertuin. Ook bevindt zich hier een vaste kastenwand (vroeger bedstee). Via de binnendeur in het eetgedeelte is de keuken te bereiken. Deze bevindt zich in een aanbouw. In de keuken kijkt u uit op de achtertuin. Ook het toilet op de beneden verdieping bevindt zich hier. Deze is voorzien van een staande toilet en fonteintje. Middels de uitbouw aan de achterzijde is de achtertuin ook te bereiken.



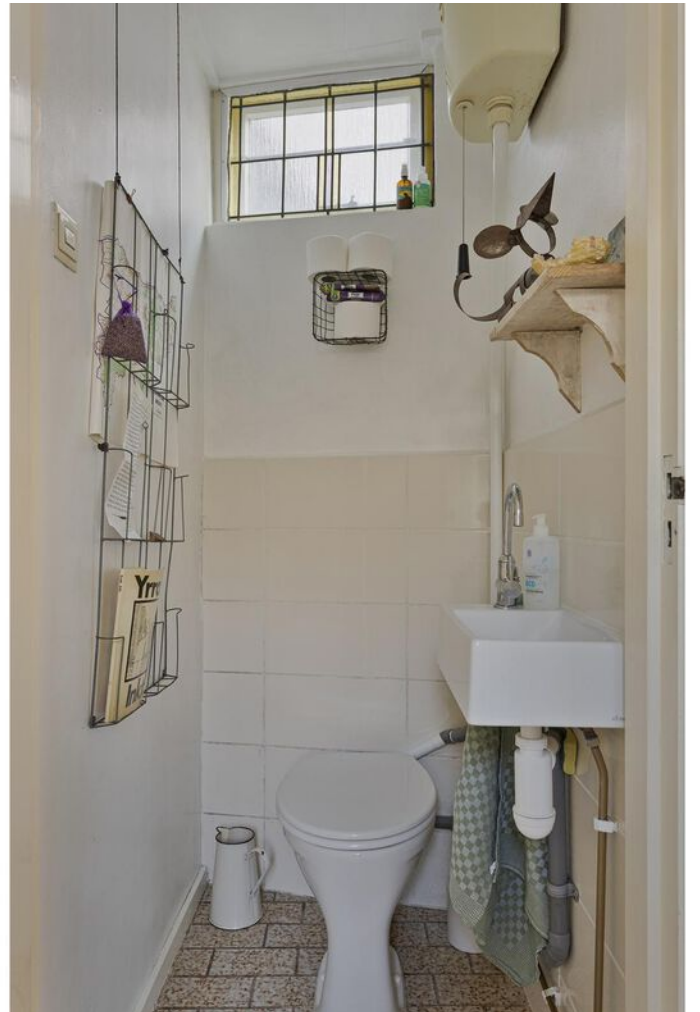
A living room with a beige sofa, a window with wooden blinds, a television on a stand, a wood stove, and a tapestry on the wall. The room has wooden floors and a white ceiling.

Deze unieke
woning
ademt
karakter









VERDIEPING

De verdieping is in 2018 volledig vernieuwd en is momenteel een zeer ruime, volledig glad gestucte en open slaapkamer met hieraan de badkamer. De verdieping heeft een prachtige stijl door de originele houten vloer, die lichtgrijs is geverfd en de karakteristieke balkenconstructie die hier terug te zien is. Het is een lichte en open ruimte dankzij de vele dakramen en de karakteristieke dakkapel aan de voorzijde. De verdieping was voorheen verdeeld in meerdere slaapkamers (4) en dit kan eenvoudig opnieuw worden gerealiseerd door het creëren van een overloop en het plaatsen van voorzetwanden.

De badkamer, welke bereikbaar is via twee authentieke klapdeuren, is netjes en tijdloos afgewerkt. De badkamer is voorzien van een open douche, een hangtoilet en een wastafel. Ook hier zorgt een dakraam voor veel lichtinval, wat een heerlijk ruimtelijk gevoel geeft.

Een groot gedeelte van de woonkamer is onderkelderd. De kelderruimte is in principe droog en biedt veel ruimte.

ALGEMEEN

- Woonoppervlakte: 109 m²
- Inhoud: 488 m³
- Kelder: 23 m²
- Berging: 15 m²
- Overkapping: 7 m²
- Historisch pand met gemeentelijke monumentenstatus;
- Rustige en vrije ligging in Deventer, op loopafstand van het centrum;
- Leuke authentieke details
- Royale achtertuin met overkapping;
- Volledig vernieuwde eerste verdieping (2018) met een lichte en open indeling;
- Houten vrijstaande berging;
- Huur boiler (kosten €13,50 p/m);
- Verwarming middels gas- en houtkachel;

De woning heeft momenteel een energielabel G. Voor de bezichtigers 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.

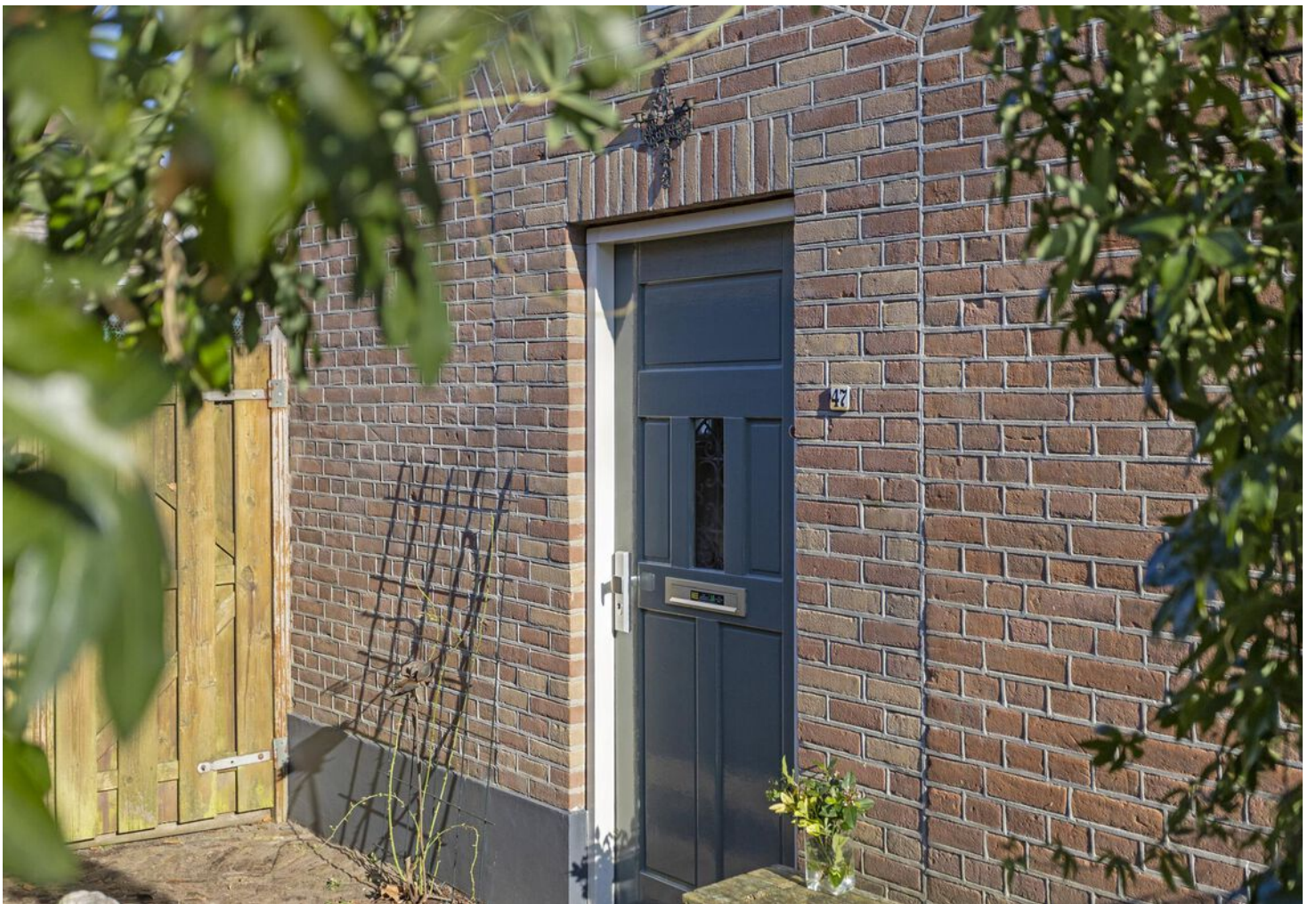














WIJ MAKEN VERDUURZAMEN MAKKELIJK

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?

OVERZICHTSTEKENING



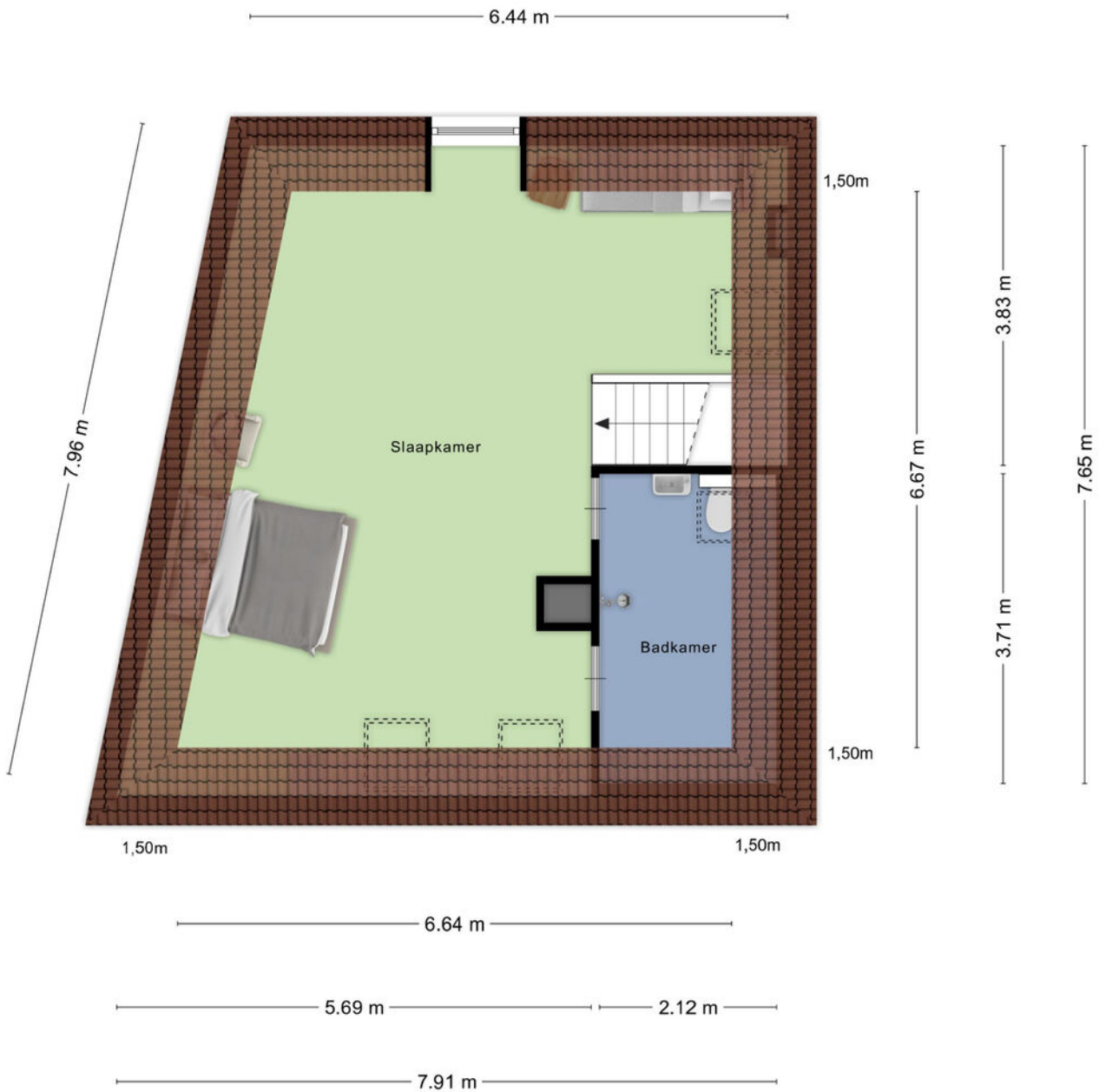
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

BEGANE GROND



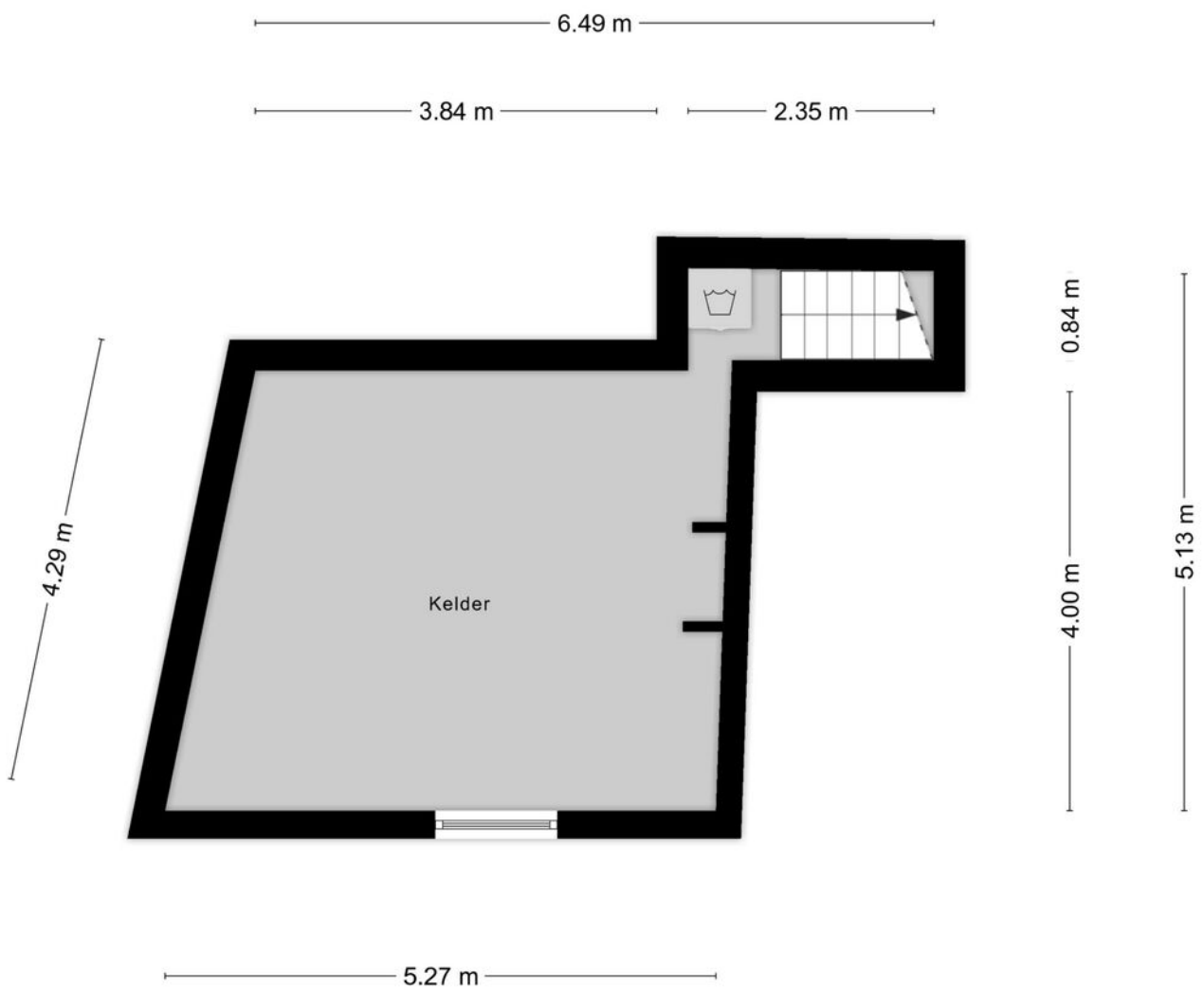
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

VERDIEPING



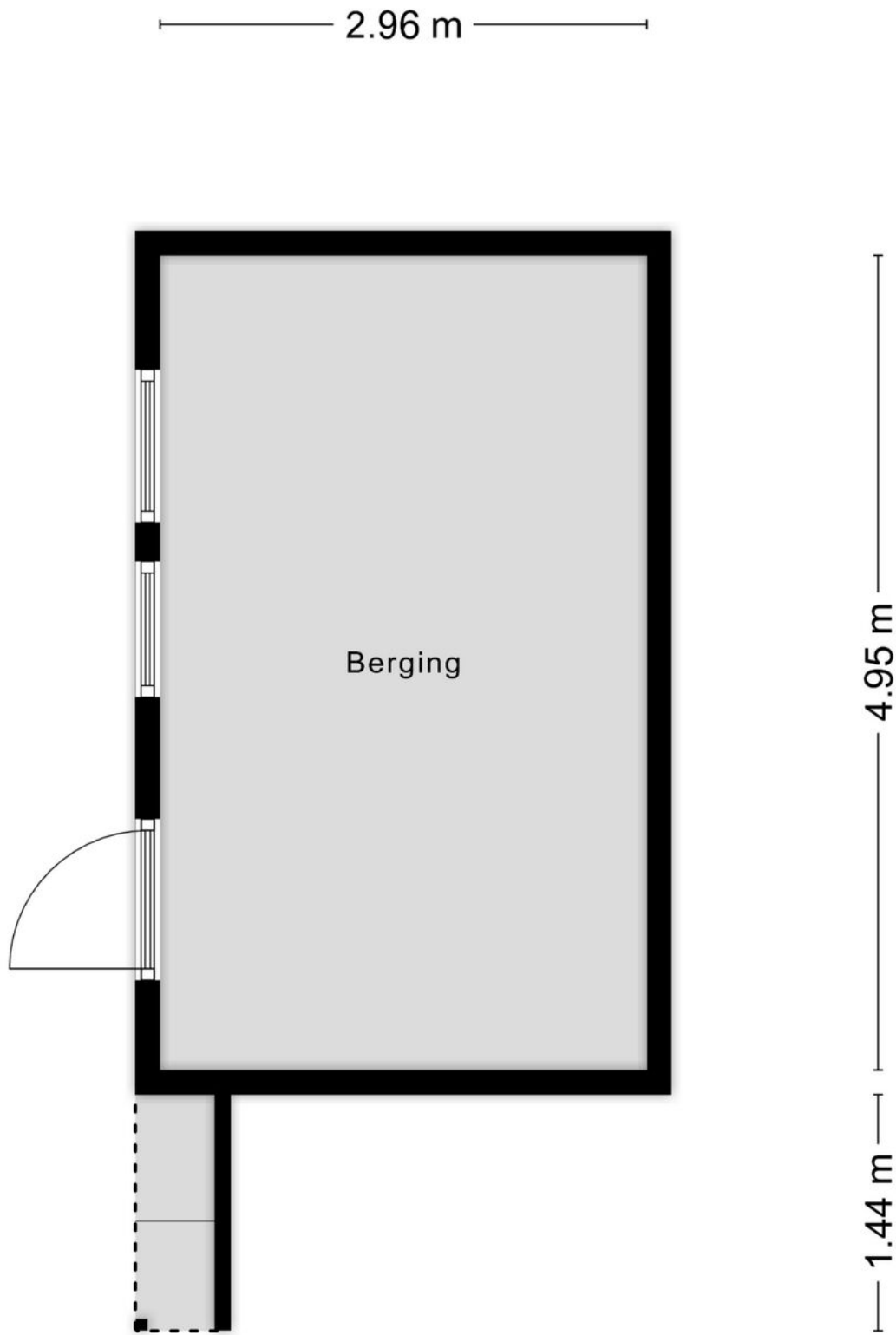
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KELDER



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

BERGING



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

OVERKAPPING

2.07 m



3.52 m

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

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.

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

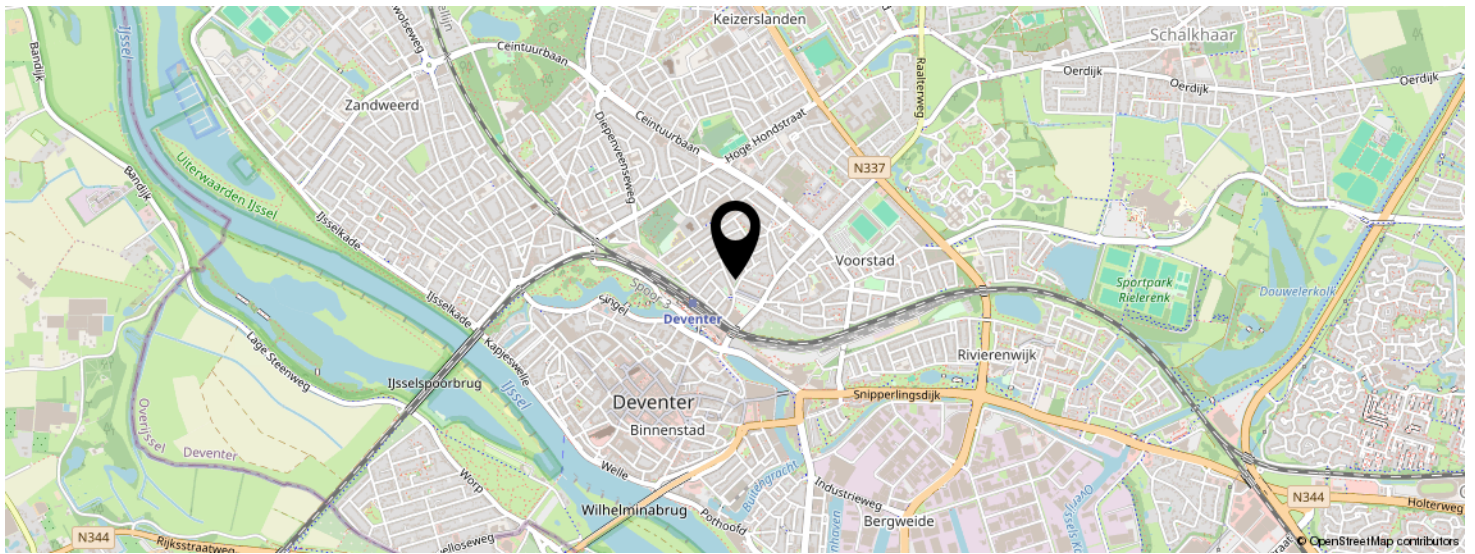
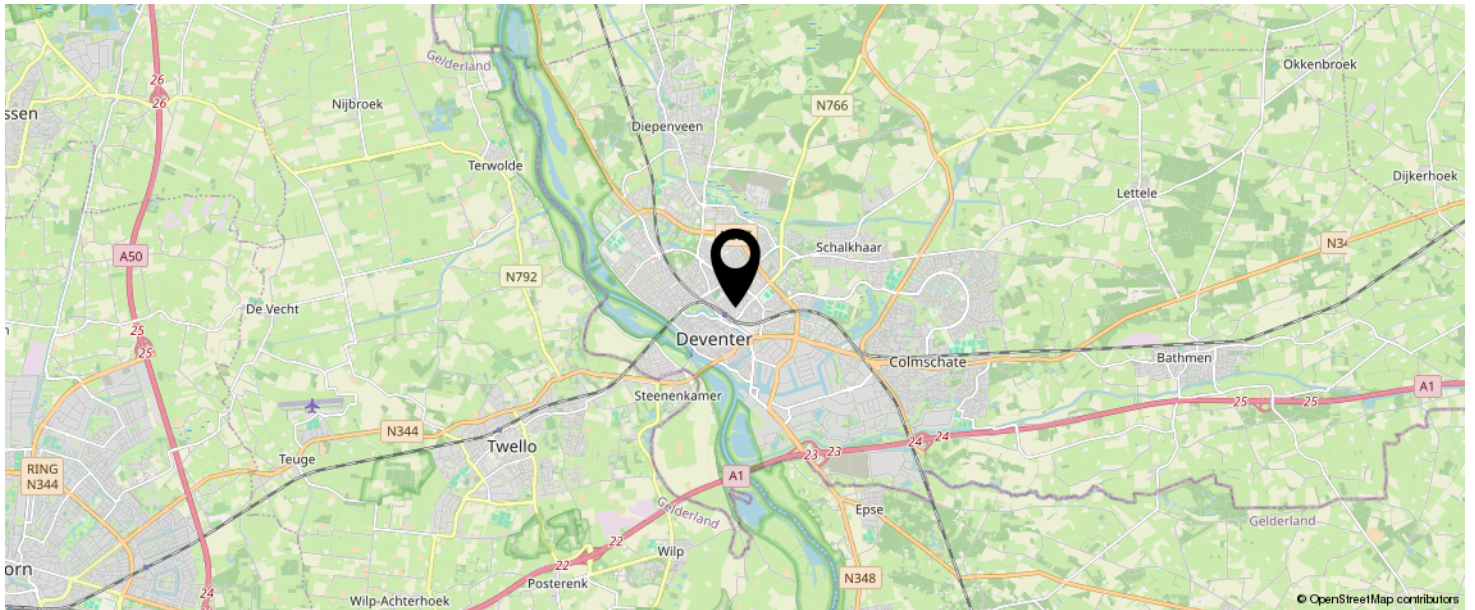


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>- - - Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>■ Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Deventer</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 16300</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

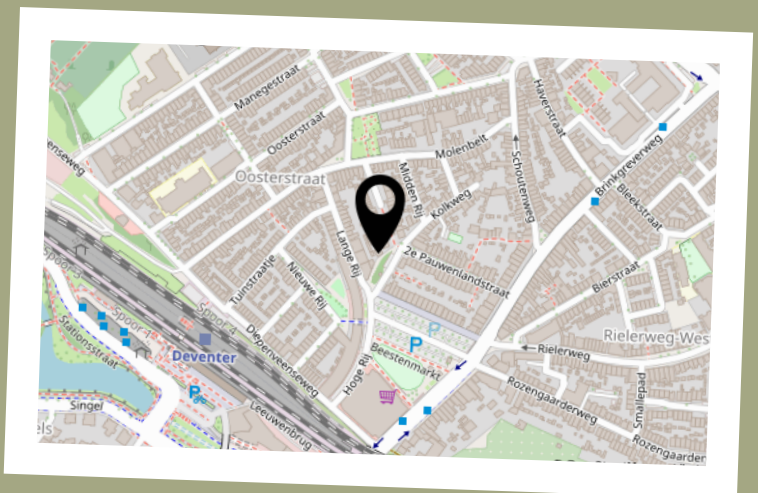
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

www.natuurlijkmakelaars.nl



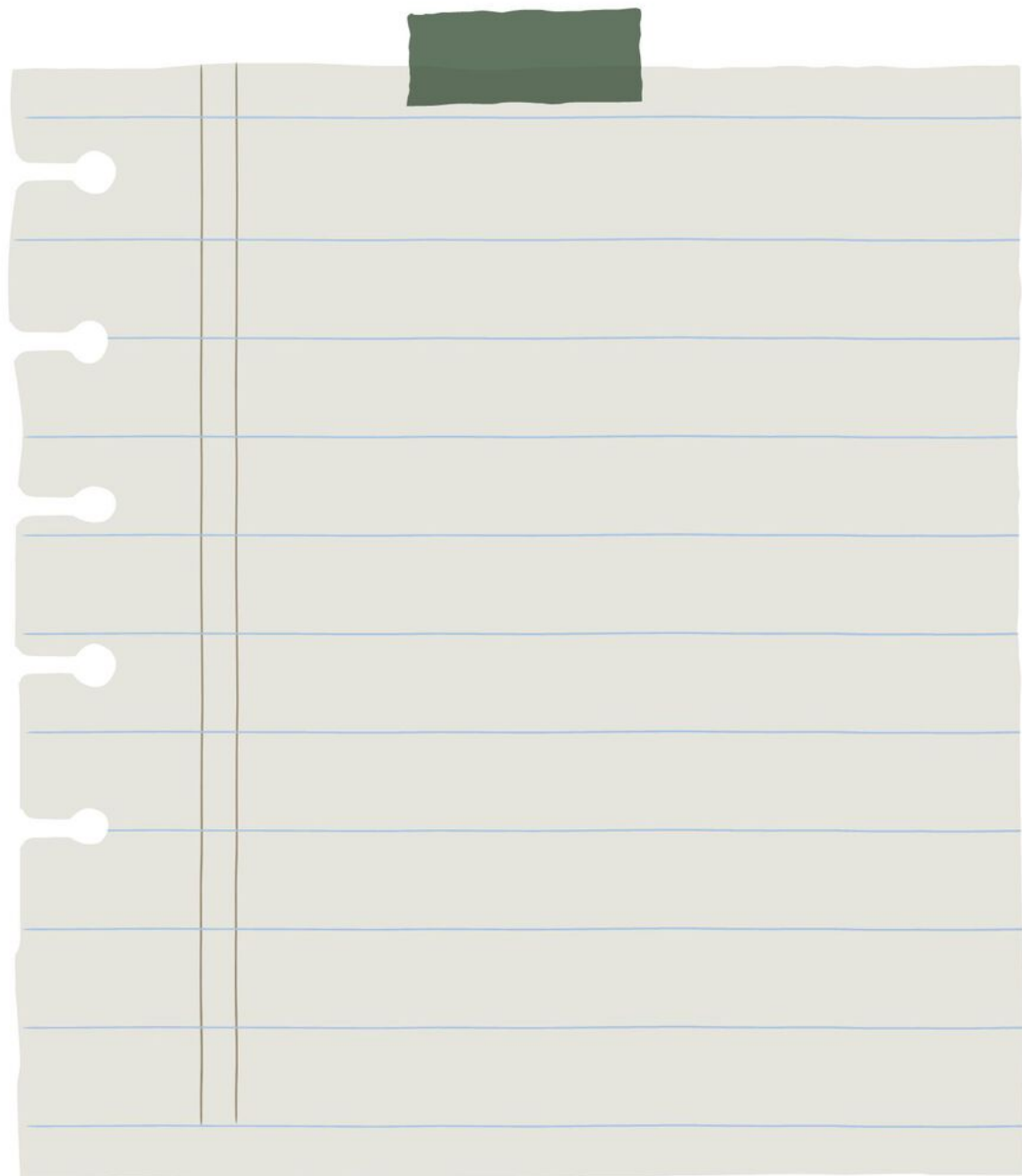
Kolkweg 47, Deventer



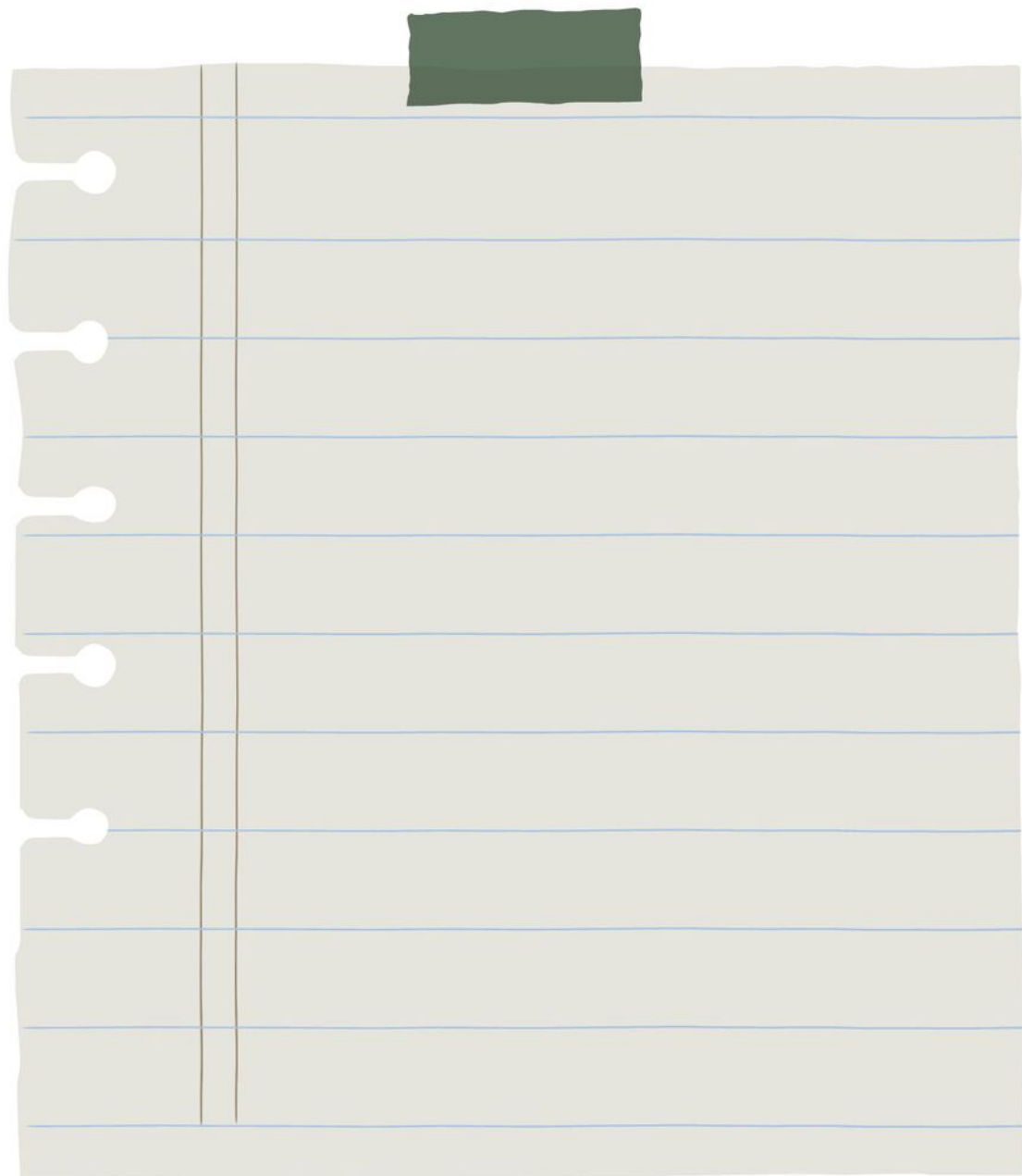
SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



AANTEKENINGEN



AANTEKENINGEN



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**