



Natuurlijk
makelaars



145

DE GANZEBOOM

SCHALKHAAR

085-2121991

info@natuurlijkmakelaars.nl

www.natuurlijkmakelaars.nl



KENMERKEN

SOORT WONING:
eengezinswoning

ENERGIELABEL:
A

BOUWJAAR:
1980

WOONOPPERVLAKTE:
114 m²

INHOUD:
422 m³

PERCELOPPERVLAKE:
138 m²



OMSCHRIJVING

Prachtig gelegen ruime HOEKWONING met een zonnige tuin op het westen, gelegen op een perceel van 138 m² in een kindvriendelijke buurt met speeltuin en grenzend aan een speelhofje.

De woning is in 2023 grotendeels gemoderniseerd op de begane grond met nieuw stucwerk op de wanden en plafonds, een nieuwe keuken, vloerverwarming en een fraaie visgraat pvc-vloer. Daarnaast is de woning verduurzaamd naar een A-label! Dit is gebeurd door alle oorspronkelijke kozijnen te vernieuwen en te vervangen door kwaliteitskozijnen van kunststof met kierdichting en voorzien van HR++ beglazing. Tevens zijn de vloer en de spouw voorzien van isolatie. In combinatie met de 12 zonnepanelen, die jaarlijks ca. 5000 kWh aan stroom opleveren, is de woning zeer energiezuinig en uitstekend verduurzaamd tot het huidige A-label!

Schalkhaar is ideaal gelegen ten opzichte van de binnenstad van Deventer met al haar voorzieningen (12 fietsminuten) en grenst aan de andere kant direct aan het fraaie Sallandse buitengebied. Het heeft een sterk sociaal verenigingsleven, goede voorzieningen als een bibliotheek, twee supermarkten, een huisartsenpraktijk en tal van andere winkels. De twee basisscholen bieden kwalitatief uitstekend onderwijs. De snelweg A1 is in ongeveer 7 autominuten bereikbaar.

Indeling

Begane grond: Via een overdekte entree kom je binnen. De hal voorzien van een pvc-vloer en vloerverwarming met toegang tot de toiletruimte met closet en fonteintje, meterkast met nieuwe groepenverdeling, trap-/bergkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde is de nieuwe keuken gesitueerd die is uitgevoerd in twee wandopstellingen tegenover elkaar. Deze keuken heeft veel bergruimte en is voorzien van inbouwapparatuur, koel-vriescombinatie, inductie kookplaat, afzuigkap, combimagnetron/oven en een tweede oven met stoomfunctie.

De woonkamer is extra licht door het zijraam en is voorzien van de prachtige pvc-vloer met vloerverwarming en vensterbanken. Daarnaast is er een fraaie schuifpui geplaatst die toegang geeft tot de tuin. Aangrenzend aan de voorkant van de woning zit een ruime schuur.

Het zij-raam is tevens voorzien van een elektrisch bedienbaar screen en aan de achterzijde is een groot zonnescherm over de volle breedte, tevens elektrisch bedienbaar.

Ook de schuurdeur aan de voorzijde van de woning, de voordeur zelf en de gevelpanelen zijn tevens geheel vernieuwd en in hoogwaardig kunststof uitgevoerd en geheel geïsoleerd.



'RUIMTE
BEGINT BIJ
LICHT.'









OMSCHRIJVING

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en een badkamer. Daarnaast is er een praktische vaste kast aanwezig voor het opbergen van beddengoed, handdoeken en toiletartikelen. Ook deze gehele verdieping is licht, door de lichtkoepel die op de overloop van de 2e verdieping is geplaatst. De slaapkamers zijn ruim en de ouderslaapkamer is zelfs erg royaal en voorzien van een dakterras. De verdieping kan een modernisering gebruiken. De badkamer is eenvoudig, maar er is ruimte om een dubbele wastafel, een inlopdouche, een toilet en een ligbad te plaatsen. Met een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken.

Tweede verdieping:

Overloop met lichtkoepel voor extra daglicht met toegang tot twee werk-/hobbykamers en een aparte bergruimte met CV-ketel (NEFIT 1999). Eventueel zou hier ook de wasmachine geplaatst kunnen worden. Een van de werk-/hobbykamers is voorzien van een gevelraam met draai/kiép-mogelijkheid en heeft verwarming. Beide ruimtes zijn eenvoudig tot twee aparte slaapkamers aan te passen.

De tuin is heerlijk op het westen gelegen en mooi groen aangelegd. De avondzon valt heerlijk in de achtertuin. Hier is een extra bergruimte aanwezig voor uw tuinset en gereedschap. Er is een poort die toegang geeft vanuit het gangetje. Er is een ruim terras aangelegd en door de grote schuifpui is dit echt een verlengstuk van de woonkamer in de zomer. Met het zonnescherm kunt u het tevens binnen lekker koel houden en tot laat in de avond heerlijk beschut buiten zitten.

Bijzonderheden:

- Energielabel A
- Begane grond is grotendeels gemoderniseerd in 2023
- Woonoppervlak: 123 m²
- Berging aan de voorzijde 6 m²
- Inhoud 400 m³
- 3 tot 5 slaapkamers!
- Vloerverwarming in woonkamer, keuken en hal
- Gehele huis voorzien van hoogwaardige kunststof kozijnen met dubbel glas (HR++)
- Gevelpanelen van keralit en is geïsoleerd
- Vernieuwde groepenkast
- Geïsoleerde dak, spouw en begane grond vloer
- Platdak overloop 2026 vernieuwd
- 12 zonnepanelen in 2023 geplaatst, opbrengst ca. 5000 kWh
- Strak stucwerk op plafonds en wanden op de begane grond
- Kindvriendelijke buurt met veel speelmogelijkheden
- Aanvaarding in overleg en kan eventueel op korte termijn.





















**'WAAR
GROEN
GROEIT,
BLOEIT GELUK'**





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.

OVERZICHTSTEKENING

BEGANE GROND



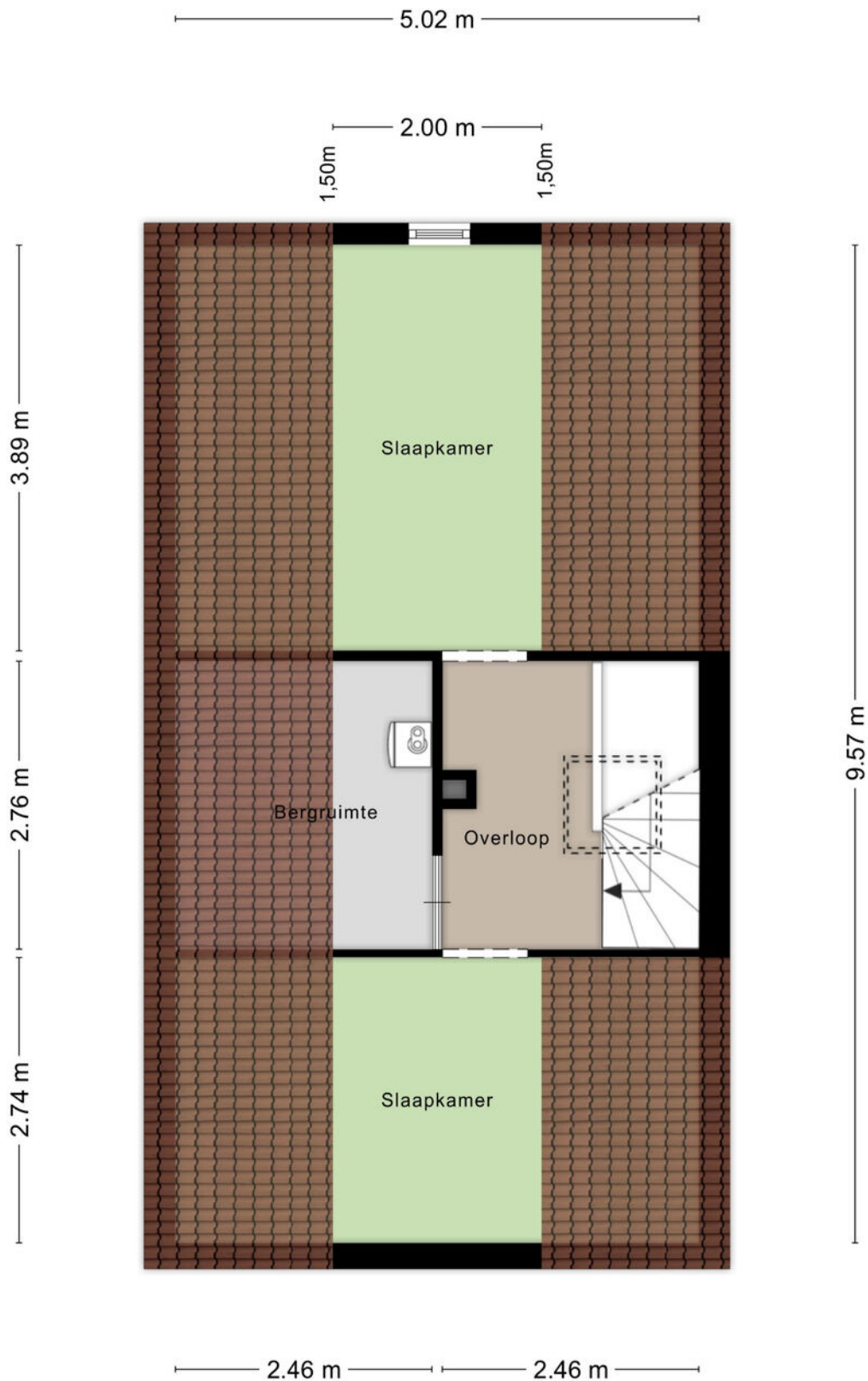
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

EERSTE VERDIEPING



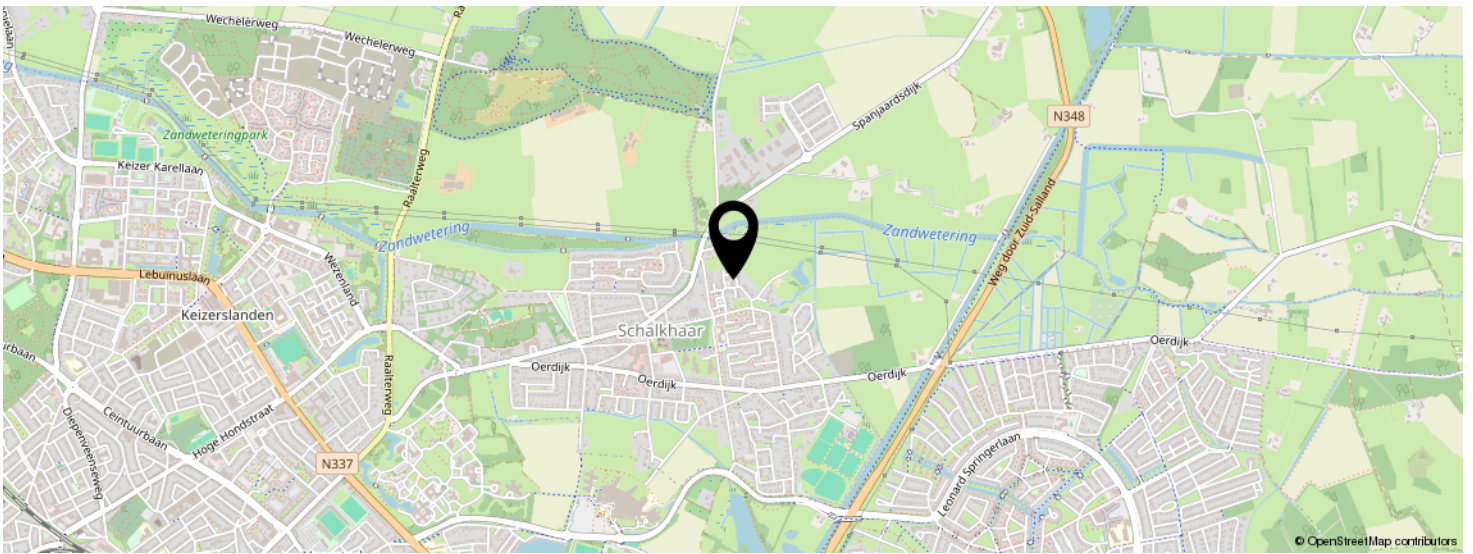
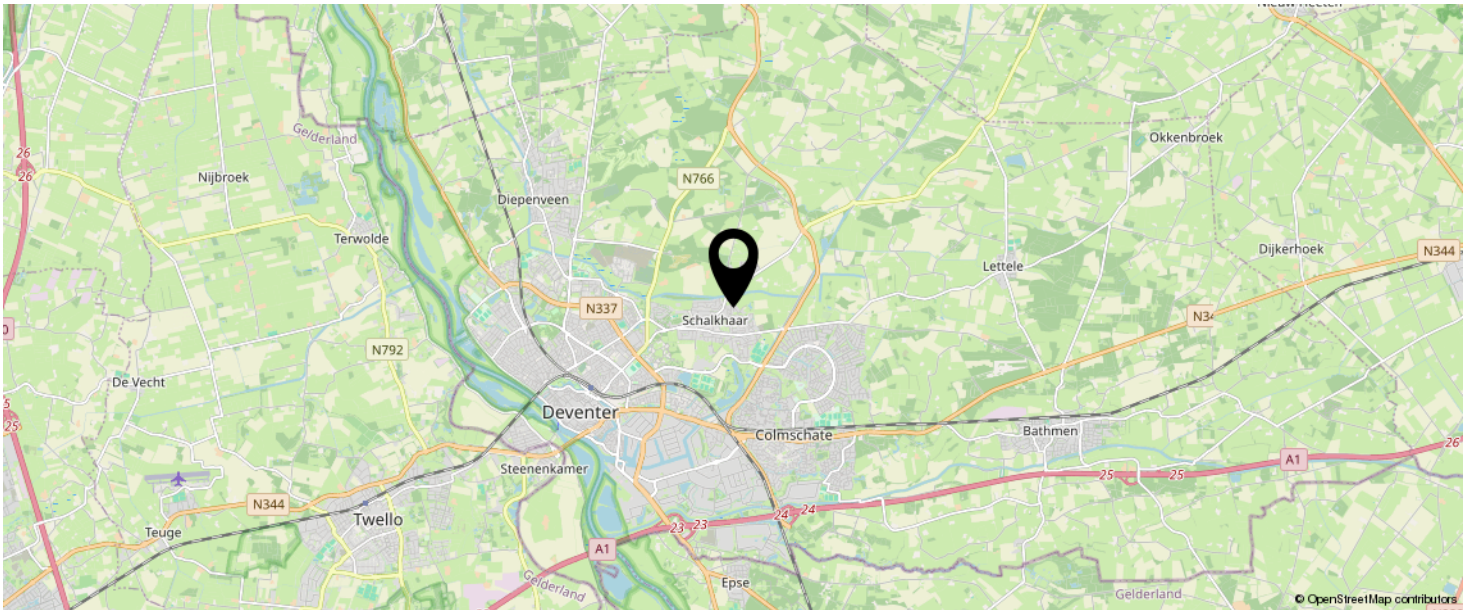
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

TWEEDE VERDIEPING

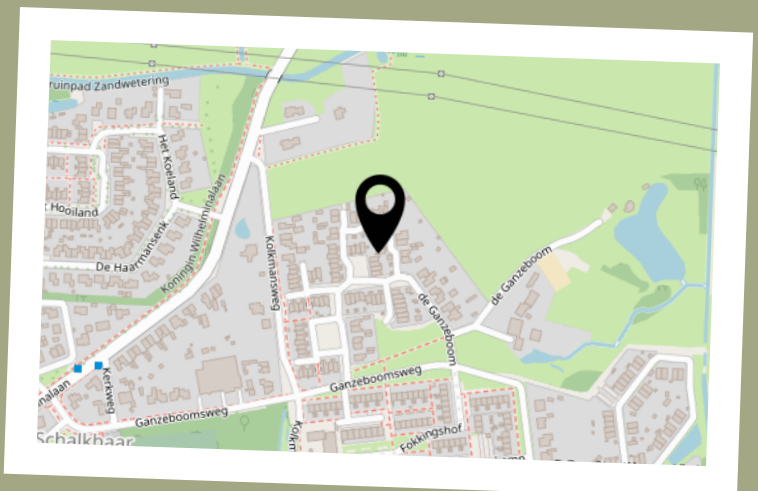


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

LOCATIE OP DE KAART



KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

www.natuurlijkmakelaars.nl



de Ganzeboom 145, Schalkhaar



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



WIJ MAKEN VERDUURZAMEN MAKKELIJK

ALLES OP EEN RIJTJE MET ONS
'DUURZAAM ENERGIE ADVIES'



VOORUITKIJKEN AL TIJDENS DE BEZICHTIGING!

Als u een huis bezichtigt en een scheur in de gevel opmerkt, geeft een bouwkundige keuring inzicht om de kosten te overwegen en problemen op te lossen.

Op dezelfde manier hebben wij ons verduurzamingsadvies opgezet. Dat zorgt al tijdens de bezichtiging voor inzicht in de kosten en verbeteringen.

UW VOORDEEL

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

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

INTERESSE IN DEZE WONING?



natuurlijk.

helpen wij u graag verder

Sandra



Huib



Silvia



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Natuurlijk Makelaars

Zuiderzeestraat 27

7411 MC, Deventer

085-2121991

info@natuurlijkmakelaars.nl

www.natuurlijkmakelaars.nl



Natuurlijk
makelaars