



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

DEVENTER, OXERSTEEG 37

Erve Groot Baltink - een bijzonder erf waar wonen, werken en samenleven samenkomen

WWW.DRIEKLOMP.NL





Woonkamer

Een warm welkom

Droomt u van wonen in het buitengebied, omringd door rust, ruimte en natuur, zonder afstand te doen van comfort en bereikbaarheid? Dan is Erve Groot Baltink wellicht precies wat u zoekt.

Deze karaktervolle woonboerderij is in de afgelopen jaren met veel zorg en gevoel voor stijl getransformeerd tot een eigentijds familiehuis, waarbij authentieke elementen en modern wooncomfort naadloos samenkomen. Wat deze plek bijzonder maakt, is de unieke combinatie van privacy, veelzijdigheid en een ongekend gevoel van ruimte. Vanuit de woonkamer en het kantoor geniet u dagelijks van fenomenale vergezichten over het Sallandse landschap, waar de seizoenen voortdurend zorgen voor een nieuw decor.

De boerderij bestaat uit twee zelfstandige wooneenheden en een vrijstaand multifunctioneel bijgebouw dat momenteel in gebruik is als yogastudio. Hierdoor leent het erf zich uitstekend voor multigenerationeel wonen, mantelzorg, een gastenverblijf, een praktijk aan huis of een combinatie van wonen en werken.

Via een sfeervolle oprijlaan, geflankeerd door groene weilanden en statige eiken, bereikt u het erf. Het voorplein met grint en haagbeuken vormt een stijlvol welkom en onderstreept direct de rust en privacy die deze plek kenmerken. Binnen verrast de woonboerderij met royale leefruimtes, veel lichtinval en een tijdloze uitstraling. Of uw woonstijl nu modern, landelijk of klassiek is, de architectuur en indeling vormen een prachtige basis die zich moeiteloos laat aanpassen aan persoonlijke wensen.







Eetkamer



Keuken

KENMERKEN

Bouwjaar	1900
Woonoppervlakte	ca. 604 m ²
Inhoud	ca. 2.762 m ³
Overige inpanidige ruimte	ca. 54 m ²
Perceeloppervlakte	5.136 m ²
Energie label	C



Vraagprijs € 1.350.000,- k.k.





Slaapkamer begane grond

Badkamer begane grond





Indeling

Voorhuis: gang, meterkast, dichte woonkeuken, woonkamer met schouw, slaapkamer met badkamer;

Achterhuis: entree met vaste kast, hal met toilet, luxe woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, eetkamer met open haard partij en tuindeuren, woonkamer met tv-hoek, cv-opstelling;

Verdieping: overloop met vaste kasten en open haard, badkamer met douchehoek, toilet en twee wastafels, master bedroom, tweede badkamer met ligbad, toilet en dubbele wastafel, tweede trapopgang met vide, slaapkamer met speelkamer, twee slaapkamers met wastafel;

Vrijstaand bijgebouw (voormalige yogastudio) van ca. 167 m²



Slaapkamer eerste verdieping



Wonen met uitzicht

Het hart van de woonboerderij wordt gevormd door de royale leefkeuken, uitgerust met hoogwaardige apparatuur van Gaggenau, een Quooker en alle ruimte om uitgebreid te koken, te leven en gasten te ontvangen. De aangrenzende buitenkeuken maakt lange zomeravonden met familie en vrienden nog aantrekkelijker.

Onder de voormalige hildes, waar vroeger het hooi werd opgeslagen, hangen nu comfortabele hangstoelen. De verlaagde lounge vormt een sfeervol middelpunt van het huis. De doorkijkhaard verbindt de lounge met de eethoek en zorgt in beide ruimtes voor warmte en gezelligheid.

Daarnaast beschikt de woonboerderij over een aparte televisiekamer en een ruim kantoor met een adembenemend uitzicht over de omliggende landerijen. Ook vanuit de woonkamer ervaart u dagelijks het gevoel van vrijheid dat de vergezichten bieden.

Openslaande deuren geven toegang tot een royaal terras waar u al vroeg kunt genieten van de ochtendzon. Op de verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers en twee moderne badkamers.







Sauna in studio





BIJZONDERHEDEN

- Goede en centrale ligging in het buitengebied
- Volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld inwoning en kantoor-/praktijk aan huis







Ruimte voor meerdere generaties

Een van de bijzondere kwaliteiten van Erve Groot Baltink is de flexibiliteit van het erf. De tweede wooneenheid biedt volop mogelijkheden voor het huisvesten van ouders, volwassen kinderen of gasten. Ook een praktijkruimte, atelier, kantoor of bed & breakfast behoort tot de mogelijkheden.

Hier woont u samen zonder in te leveren op zelfstandigheid of privacy.

Buitenleven zoals het bedoeld is

Het landelijke karakter van het erf nodigt uit om volop van het buitenleven te genieten. Lange lunches onder de bomen, een barbecue met familie en vrienden, een rustige ochtendwandeling over het erf of een goed boek in de hangmat; hier vindt het leven vanzelf een rustiger tempo.

De tuin wordt gekenmerkt door volwassen beplanting, bloeiende hortensia's, fruitbomen, sfeervolle terrassen en charmante tuinhuisjes. Het royale perceel biedt daarnaast alle ruimte voor een moestuin, kas, speelweide of het houden van enkele dieren.

Dankzij de beschutting van de volwassen bomen en de rieten kap blijft het bovendien aangenaam koel tijdens warme zomerdagen.







Wonen tussen Deventer en Bathmen

Erve Groot Baltink ligt aan de Oxersteeg, in het landelijke gebied tussen Deventer en Bathmen. De omgeving wordt gekenmerkt door karakteristieke erven, vrijstaande woningen, uitgestrekte landerijen en prachtige natuur.

Ondanks de landelijke ligging bevinden scholen, sportvoorzieningen, winkels en het historische centrum van Deventer zich op korte afstand. Ook de bereikbaarheid richting de A1 is uitstekend.

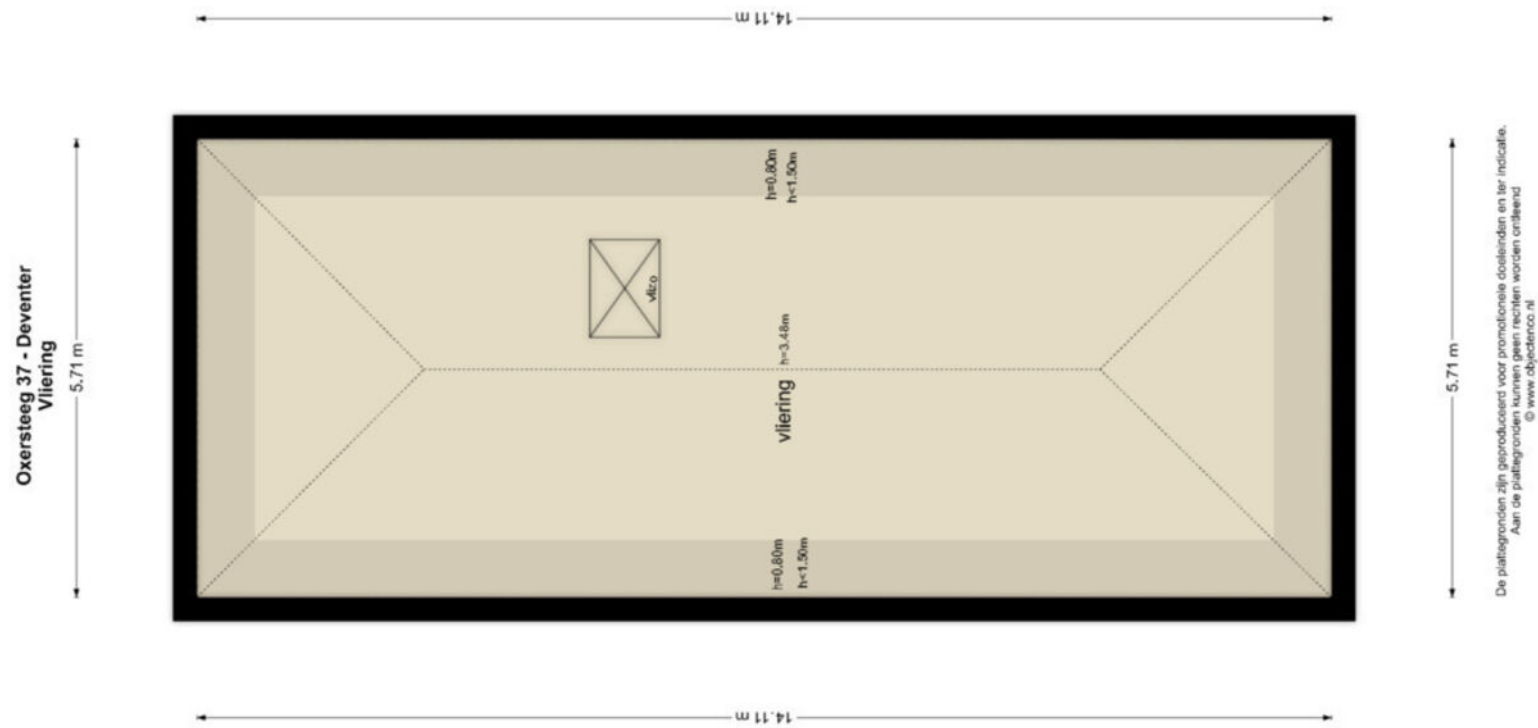
Erve Groot Baltink biedt een zeldzame combinatie van rust, ruimte, privacy en mogelijkheden. Een erf waar wonen, werken en samenleven vanzelfsprekend samenkomen, met elke dag opnieuw uitzicht op de schoonheid van het Sallandse landschap.

Begane grond studio

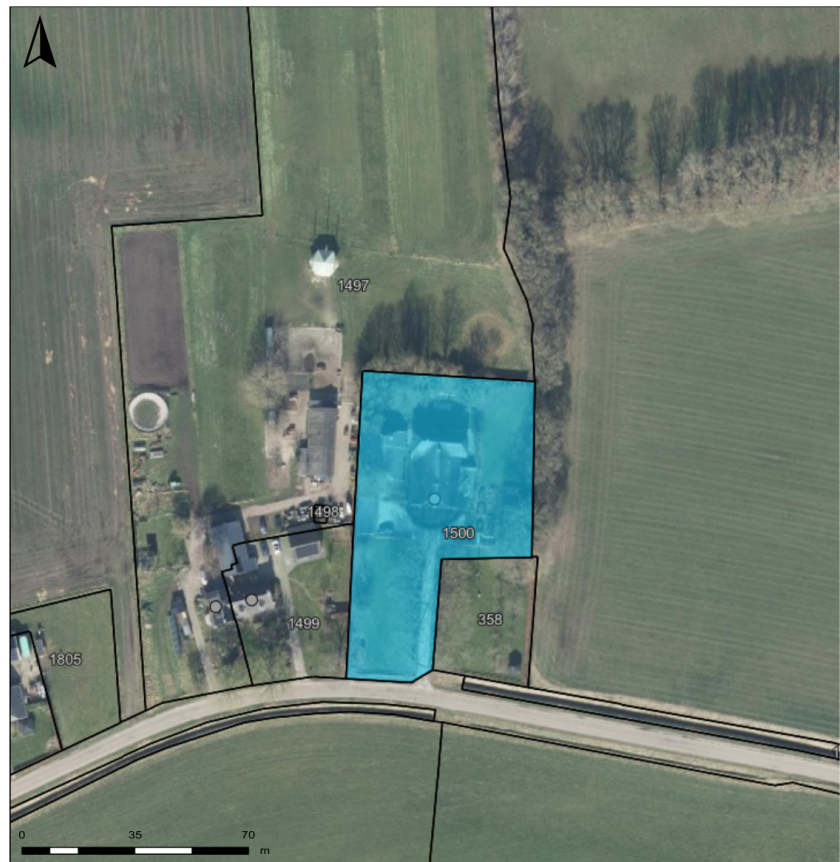


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectincaart.nl

Vliering



KADASTRALE KAART



**Oxersteeg 37,
Deventer**

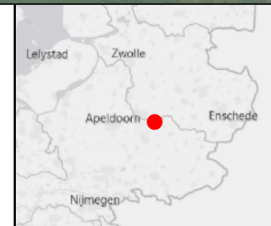
Auteur: Drieklomp Makelaars
Datum: 28-5-2026

Schaal: 1: 1339



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wettelijk verantwoordelijk voor de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP GORSSEL

Hoofdstraat 41A

7213 CP Gorssel

☎ 0575 - 491 777

✉ gorssel@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.





DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL