



# de Ganzeboom 127 Schalkhaar

© 2026 OpenDeur - Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



OpenDeur®

# Royale twee-onder-één-kapper in een gewilde buurt van Schalkhaar

## Ruim en praktisch

De woonkamer ligt aan de voorzijde, met een houtkachel die op koudere dagen voor warmte en gezelligheid zorgt. Aan de achterzijde is de eetkamer, een prettige plek om met het gezin aan tafel te gaan. De woonkeuken is netjes en compleet, met onder andere een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combi-oven. Genoeg ruimte om met gemak voor een groot gezelschap te koken terwijl de gasten aan de eettafel zitten. In de bijkeuken zijn aansluitingen voor een wasmachine en er blijft voldoende ruimte over voor bijvoorbeeld een koelkast en/of een vriezer. Buiten heb je alle ruimte. De diepe achtertuin is netjes aangelegd en voorzien van meerdere zitjes, zodat je elk moment van de dag kunt kiezen tussen

zon en schaduw. Doordat de tuin aan de achterzijde grenst aan weilanden, geniet je van volledige privacy en een vrij uitzicht. Op de ruime oprit zet je moeiteloos meerdere auto's neer en in de vrijstaande stenen garage is volop plek om te klussen of je fietsen, gereedschap en opslag kwijt te kunnen. Je auto erin parkeren kan natuurlijk ook! En achter in de tuin staat nog een handig houten schuurtje voor extra bergruimte.

## Ruimte voor iedereen

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers, allemaal voorzien van praktische vaste kasten. De badkamer is ruim en compleet met ligbad, douche, toilet en wastafel.



De tweede verdieping biedt nog eens twee slaapkamers, beide met een dakraam voor extra licht en handige bergruimte achter de knieschotten. Met in totaal vijf (slaap)kamers is er ruimte voor het hele gezin, voor gasten of om vanuit huis te werken. Het huis is netjes onderhouden en biedt tegelijkertijd alle ruimte om er, stap voor stap, je eigen draai aan te geven en het helemaal naar je eigen smaak in te richten.

### **Tussen stad en dorp**

Je woont in een geweldige, rustige buurt van Schalkhaar. De sfeer in de wijk is gemoedelijk en groen, met een fijne mix van jonge gezinnen en bewoners die hier al jaren met plezier wonen.

Schalkhaar zelf heeft alles wat je dagelijks nodig hebt: basisscholen, sportvoorzieningen, supermarkten en leuke winkels. Zin in een avondje uit of een dagje stad? Met tien fietsminuten sta je midden in het historische Deventer, met gezellige terrassen, authentieke winkelstraten en een ruim cultureel aanbod. Liever de natuur in? Vanuit je voordeur fiets of wandel je zo de bossen in of langs de IJssel. Hier woon je letterlijk tussen stad en dorp: de rust en ruimte van een dorpsomgeving met de dynamiek van de stad binnen handbereik.

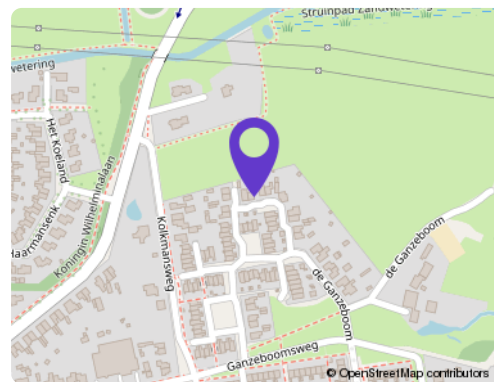




# Kenmerken

de Ganzeboom 127  
7433 GD Schalkhaar

<b>Type woning</b>	Twee onder een kap
<b>Bouwjaar</b>	1980
<b>Inhoud</b>	510 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	160 m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	6
<b>Slaapkamers</b>	5
<b>Perceel</b>	301 m <sup>2</sup>



## Buitenruimte

Tuin	Achtertuint
Ligging	Noordwest
Oppervlakte	90 m <sup>2</sup>
Achterom aanwezig	Ja

## Energie

Energie label	C
Verwarming	CV-ketel en openhaard
Warmwater	CV-ketel
Isolatie	Dak-, muur-, vloerisolatie en gedeeltelijk dubbel glas

## Berguimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	-
Isolatie	-

## Parkeergelegenheid

Soort	Op eigen oprit
-------	----------------

## Voorzieningen

Soort	TV kabel
-------	----------



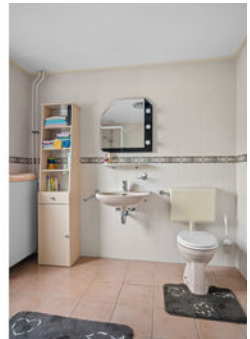
**WOONKAMER  
MET HOUTKACHEL**













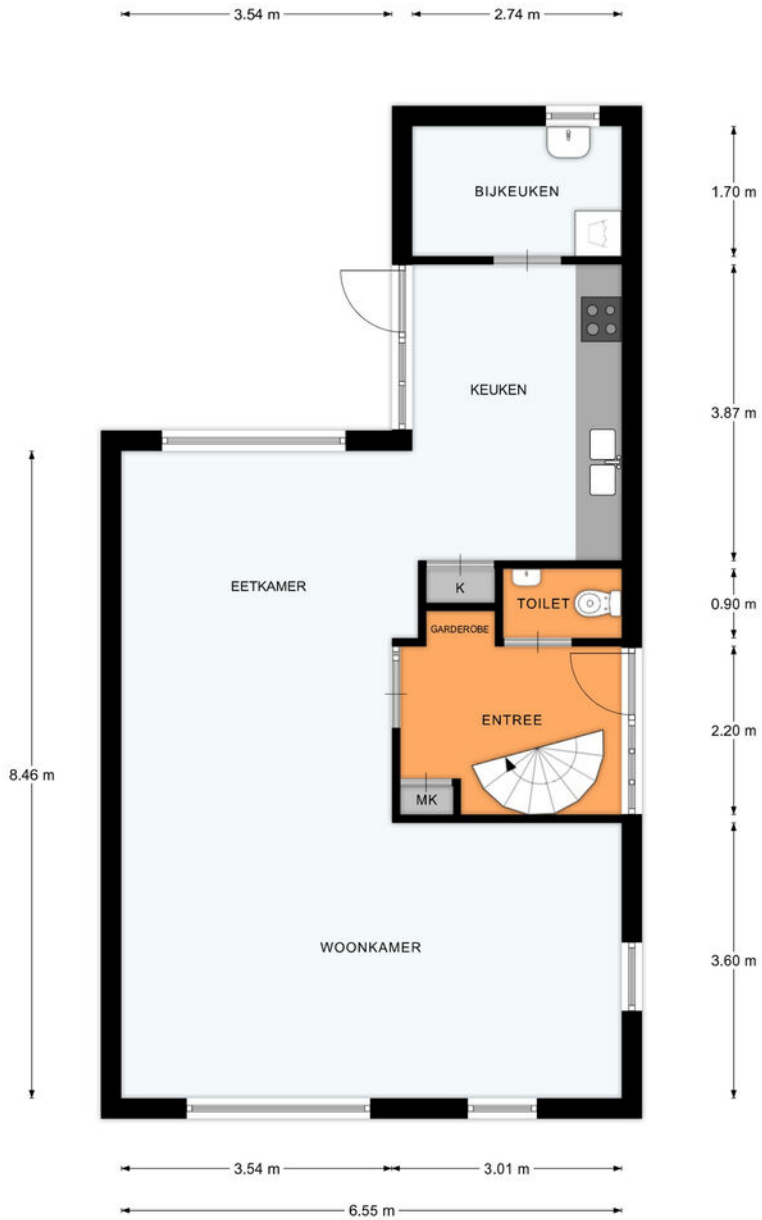






# Plattegrond

Begane grond



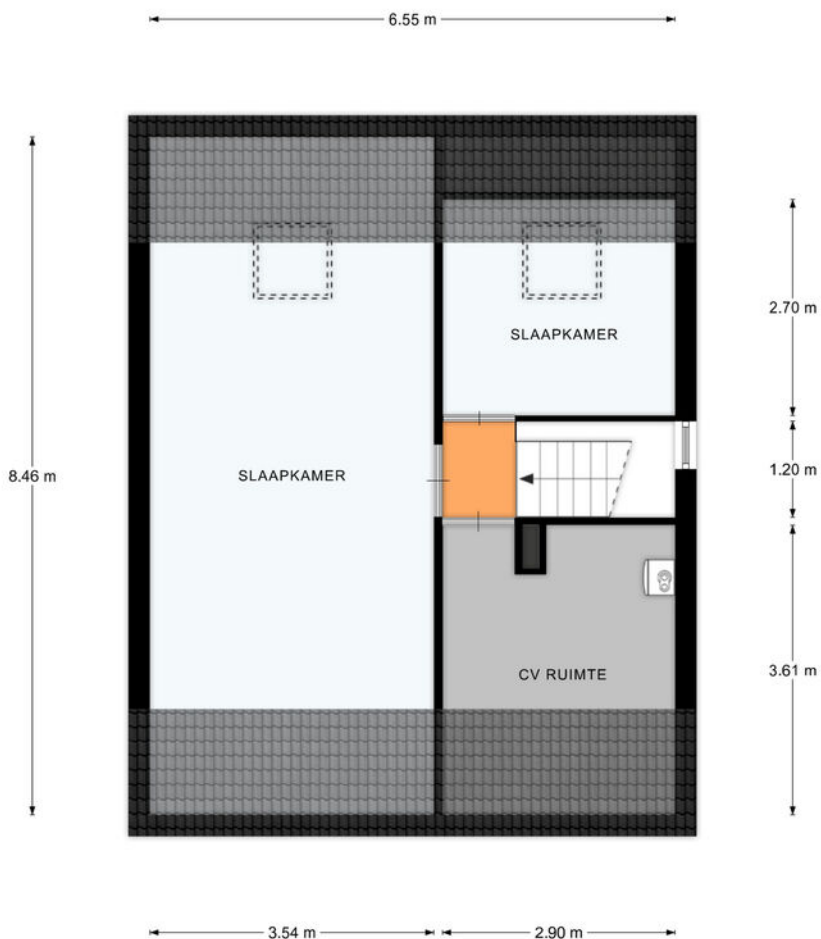
# Plattegrond

Eerste verdieping



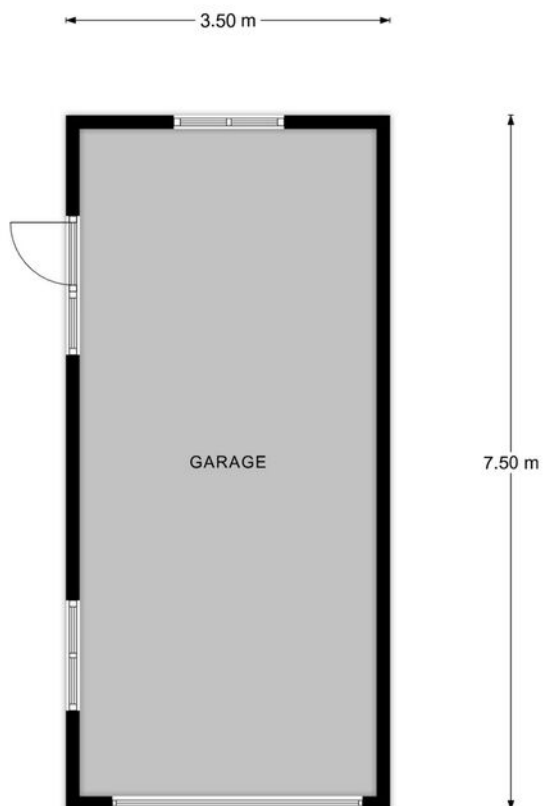
# Plattegrond

Tweede verdieping



# Plattegrond

Garage



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Interieur</b>			
Verlichting			
- Dimmers	✓		
- Inbouwspots	✓		
- Opbouwspots / armaturen / lampen	✓		
Raamdecoratie/Zonwering			
- Gordijnen	✓		
- Gordijnrails	✓		
- Jaloezieën	✓		
- Lamellen	✓		
- Overgordijnen	✓		
- Rolgordijnen	✓		
- Vitrages	✓		
- (Losse) horren / rolhorren	✓		
- Screens buiten voor woonkamerramen	✓		
Vloerdecoratie			
- Houten vloer(delen)	✓		
- Laminaat	✓		
- Parketvloer	✓		
- Plavuizen	✓		
- Vloerbedekking / linoleum	✓		
Verwarming			
- (Voorzet)openhaard met toebehoren	✓		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Overig</b>			
- Legplanken	✓		
- Kasten verwarmingskamer , 1 grote en 2 kleine	✓		
- Tafels kleine voorkamer boven	✓		
- Losse en vaste tafel op grote zolderkamer	✓		
- Div. donkere kastjes grote zolderkamer	✓		
- Aftimmeringen grote en kleine zolderkamers	✓		
- Douchecabine en wastafelmeubel	✓		
- Werkbank en schappen garage	✓		
- Schappen bijkeuken	✓		
<b>Keuken</b>			
Keuken en (inbouw)apparatuur			
- Afzuigkap	✓		
- (Combi)oven	✓		
- (Gas)fornuis	✓		
- Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
- Kookplaat	✓		
- Vaatwasser	✓		
- Alle schappen in de bijkeuken	✓		
- Koelkast		✓	
- Koffiezetapparaat		✓	
- Magnetron		✓	
- Vriezer		✓	

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Sanitair en wellness</b>			
Toilet			
- Toilet	✓		
- Toiletborstel(houder)	✓		
- Toiletrolhouder	✓		
<b>Badkamer</b>			
- Douche (cabine/scherf)	✓		
- Ligbad	✓		
- Toilet	✓		
- Toiletrolhouder	✓		
- Wastafelmeubel(s)	✓		
- Wastafel(s)	✓		
<b>Installaties</b>			
Verwarming			
- CV met toebehoren	✓		
- (Klok)thermostaat	✓		
Warmwatervoorziening			
- Boiler	✓		
Communicatie			
- Internetaansluiting	✓		
- Telefoonaansluiting	✓		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Exterieur en veiligheid</b>			
Exterieur			
- Screens / rolluiken	✓		
- (Voordeur)bel	✓		
- Brievenbus		✓	
Veiligheid			
- Rookmelders	✓		
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
<b>Tuin</b>			
Inrichting			
- Beplanting	✓		
- Grondwaterpomp	✓		
- (Sier)hek	✓		
- Tuinaanleg / bestrating	✓		
- Sierpomp aan de wand op terras	✓		
- Waterpomp in schuur + sproei-installatie in tuin	✓		
Verlichting / Installaties			
- Buitenverlichting	✓		
Bijgebouwen			
- Houtopslag	✓		
- Kasten / werkbank in tuinhuis/berging	✓		
- Alle kasten en schappen en de schuur	✓		



Zoek jij een makelaar met een moderne en krachtige aanpak? Wij gaan een paar stappen verder door de inzet van slimme software en moderne marketing. Het resultaat is een soepel (ver)koopproces, waarmee we de belangrijkste transactie in het leven van onze klanten simpel en transparant maken. Dus of je nou een huis wil verkopen of juist op zoek bent naar je droomhuis, als verkoop- en aankoopmakelaar halen we altijd het maximale eruit voor jou!



## Waarom OpenDeur?



### Bereik meer kopers door heel Nederland

Door de inzet van onze slimme technologie bereiken we door heel Nederland meer kopers voor jouw woning.



### Onovertroffen woningpresentatie

Laat je woning eruit springen met een onovertroffen woningpresentatie. Je kunt maar één keer een eerste indruk geven.



### Een bezichtiging en bieding voor iedereen

Dit lijkt logisch, maar veel makelaars bieden dit niet. Bij ons mag iedereen bezichtigen en bieden. Zo krijg jij gegarandeerd het beste bod.



### Je bent verkocht voor de beste prijs

Van bezichtigingen tot onderhandelingen, onze makelaars halen op elk moment het maximale uit de verkoop van jouw woning.

## Haal het maximale uit de verkoop van je woning

### Bekijk onze pakketten op OpenDeur.nl

### Gevalideerde taxaties (NWWI)

**Snel, voordelig en accuraat** € 674

- Snelle woningopname
- Uitgewerkt binnen enkele werkdagen
- Erkend door alle geldverstrekkers
- Lokale NVM taxateur

Stuur een mail naar [taxatie@opendeur.nl](mailto:taxatie@opendeur.nl)

# Bezichtiging plannen?

Een bezichtiging plannen kan gemakkelijk via ons online platform



## Stap 1

Ga naar OpenDeur.nl en klik op 'Woningaanbod'



## Stap 2

Selecteer de woning en plan een bezichtiging



## Stap 3

Na de bezichtiging kun je de verkoper en ons eenvoudig via het platform laten weten wat je van de woning vindt

# Bieding doen?

Ook een bieding doen is simpel via ons online platform

## Stap 1

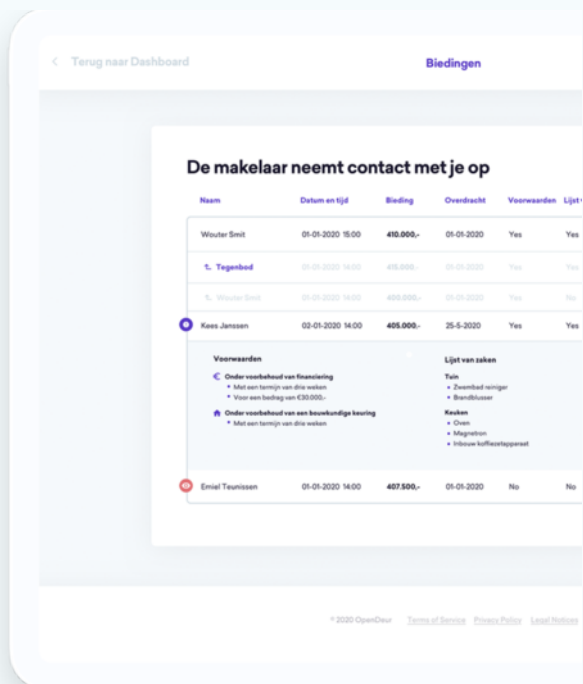
Log in op ons platform en klik op 'Woningaanbod'

## Stap 2

Selecteer de woning en klik op 'Doe een bieding'

## Stap 3

Via het online formulier kan je gemakkelijk de bieding doen



# Je droomwoning gevonden? Gefeliciteerd!

Wil je snel duidelijkheid?  
Plan een gratis gesprek bij jou thuis.

## Wij helpen je met het financiële plaatje

Je hebt een huis gevonden waar je je nieuwe thuis van wilt maken. Wat een geweldig vooruitzicht! Maar voordat je kunt gaan klussen en inrichten, moet eerst de hypotheek worden geregeld. Daar helpt Driehoek Advies bij.

### Heb je de woning gekocht?

Een woning kopen gaat niet over één nacht ijs, zeker als jouw hypotheek zorgt voor een nieuw financieel plaatje. We kijken naar je maandlasten, of deze passen bij je levensstijl en uitgavenpatroon. Een hypotheek afsluiten gaat namelijk niet alleen over je woning en je woonwensen; het gaat om jouw financiën en hoe jij je leven kunt leiden. Nu én later.

### Gratis berekening

Je wilt duidelijkheid hoeveel je kunt lenen en wat de maandelijkse kosten zijn? Maak een vrijblijvende afspraak met een van onze hypotheekadviseurs voor een gratis berekening. Zij komen graag bij jou thuis voor een persoonlijk gesprek.

### De adviseurs van Driehoek Advies



Mark  
Bruins



Bjorn  
Harleman



Dennis  
Klein Hegeman

### Wil je een afspraak maken of heb je een vraag?

Op werkdagen zijn we telefonisch bereikbaar van 8.30 tot 22.00 uur op 085 - 06 05 337. Stuur je ons een bericht per e-mail? Dan ontvang je binnen één werkdag een reactie van ons.



# Goed om te weten

## Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop gelden de hieronder opgenomen verkoopvoorwaarden. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst gaan we er van uit dat je deze verkoopvoorwaarden hebt gelezen en aanvaard.

## Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## Notaris

De keuze van de notaris ligt meestal bij de koper, behalve als de verkoper voor het sluiten van de koopovereenkomst aangeeft de keuze voor de notaris te willen reserveren.

## Bedenktijd

Een aspirant-koper krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur nadat de tussen beide partijen opgemaakte en ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper gegeven is, waarvoor aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt om 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

## NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst.

## Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

## Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clause in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond. Bij het vaststellen van de verkoopprijs is hiermee rekening gehouden en eventuele gebreken komen voor rekening en risico van koper.

## Voorbehoud en onderzoeksplicht

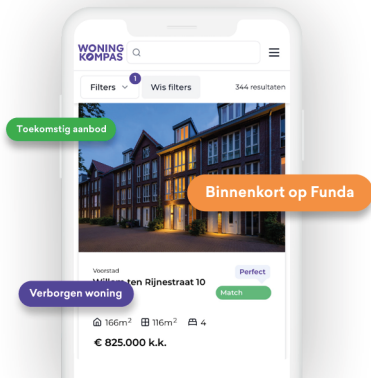
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie en visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of je eigen aankoopmakelaar kan je hierover informeren.

## Disclaimer

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



OpenDeur®



WONING  
KOMPAS



Als eerste toegang tot het meest uitgebreide  
woningaanbod, én extra functies waarmee je  
andere woningzoekers altijd een stap voor bent.

Registreer je nu via [woningkompas.nl](https://woningkompas.nl)



Vragen?

Je kan altijd even appen met één van onze makelaars op 085 303 48 63