



Veldweg 3 Zwolle

€ 1.175.000,= k.k.



EDWIN
**VAN VILSTEREN
MAKELAARS**



Entree

Aan de rand van Zwolle, in het historische buurtschap Windesheim, wordt deze helft van historische woonboerderij 'De Erve' uit 1850 nu te koop aangeboden. Hier ontmoeten historie en eigentijds wooncomfort elkaar: in de periode 2018-2019 is de woning intern volledig verbouwd en gerenoveerd, met respect voor het karakter van de boerderij. Via de zij-entree stap je de centrale hal binnen, die als hart van de woning fungeert en toegang biedt tot alle vertrekken en de meterkast. Hier merk je meteen de rust en ruimte die deze woning uitstraalt.

Woonkeuken

Vanuit de centrale hal kom je binnen in de woonkeuken, die is uitgerust met een riante keukeninrichting. Het brede spoel- en kookeiland beschikt over een barzitplek, terwijl de wandopstelling veel werk- en bergruimte biedt. Er is diverse (inbouw)apparatuur zoals een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast, vriezer en vaatwasser. De witte keuken met houten werkblad vormt een harmonieus geheel met de houtlook pvc-vloer en het balkenplafond. In deze ruimte is plaats voor een eettafel en via een loopdeur is de zijtuin direct bereikbaar.



Living

De living aan de voorzijde van de boerderij is een grote open ruimte, met een hoogteverschil tussen de woonkeuken en woonkamer. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en afgewerkt met een duurzame PVC-vloer.

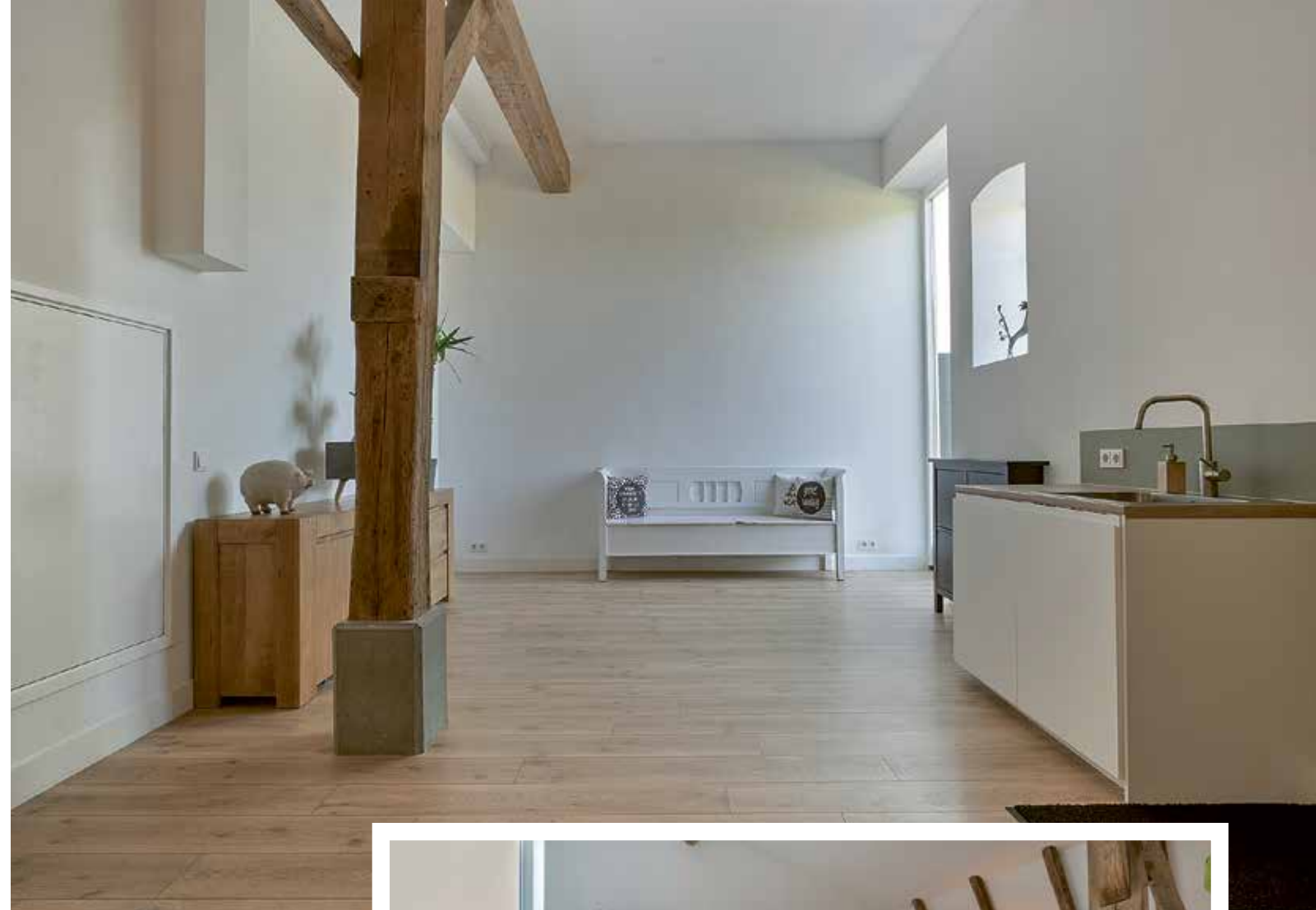


Living

Een paar traptreden brengen je naar het zitgedeelte van de woonkamer, dat volop vrije ruimte biedt voor diverse loungeplekken. De aanwezige gashaard zorgt voor extra sfeer en warmte.

Badkamer **begane grond**

Vanuit de centrale hal is ook de bijkeuken bereikbaar, met de opstelling voor wasapparatuur en extra bergruimte. Daarnaast is hier de ruime toiletruimte en de moderne badkamer te vinden. De badkamer is royaal van opzet en voorzien van een comfortabel ligbad, een dubbel wastafelmeubel en een grote inloopdouche met twee stortdouches.



Multifunctionele ruimte **begane grond**

In het achterhuis vind je een multifunctionele ruimte met een handige pantry. Het karakteristieke grote balkenspel, de hoogte, het grote raam op de plek van de vroegere staldeuren en de kleinere stalraampjes ernaast vallen hier direct op en geeft de ruimte een warme, authentieke uitstraling. Vanuit deze ruimte is de stookruimte bereikbaar en er is een aparte ingang, handig als je deze ruimte wilt inzetten als kantoor- en of praktijkruimte.

Slaapkamer

verdieping

Op de verdieping bevinden zich vijf slaapkamers en een separaat toilet. De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en beschikt over een eigen wastafel.



Slaapkamers

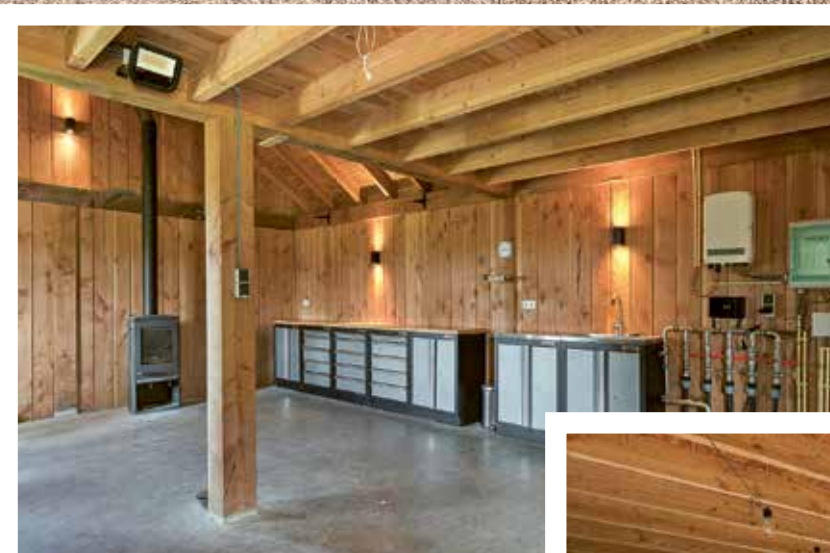
verdieping

Dankzij het ruime aantal kamers biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor gezinnen, logies en/of hobby.

Slaapkamers

verdieping

Via een vlizotrap is een grote bergvliering bereikbaar.



Bijgebouw

Het vrijstaande houten bijgebouw van 44m², voorzien van een overkapping, toilet en pantry maakt de mogelijkheden compleet: een gastenverblijf, atelier of hobbyruimte, het kan allemaal.

Tuin

Om de boerderij heen liggen een voor-, zij- en achtertuin, waar je telkens door wordt uitgenodigd om buiten te zijn en te genieten.



Tuin

Omgeving

Windesheim is een schilderachtig buurtschap met een rijke geschiedenis, ingebed in het groene landschap van landgoedbossen, weilanden en het schitterende rivierenlandschap rond de IJssel op korte afstand. Wandelen rondom het op steenworp gelegen natuurreservaat Tichelgaten, Havezathe Windesheim of de voormalige bierbrouwerij van Klooster Windesheim, dit buurtschap biedt het allemaal. Er is een basisschool, kinderopvang en voetbalclub aanwezig en op 7 minuten rijden ligt het winkelcentrum Zwolle-Zuid met haar vele basis- en maatschappelijke voorzieningen zoals supermarkten, huisartsen, apotheek, horeca-, en sportfaciliteiten.



Oprijlaan

Het perceel van 2.771 m² is volledig omzoomd door hagen en bereikbaar via een lange oprijlaan, waardoor optimale rust en privacy worden gegarandeerd.

Plattegronden

begane grond, kelder en bijgebouw met overkapping



Plattegronden

verdieping en vliering

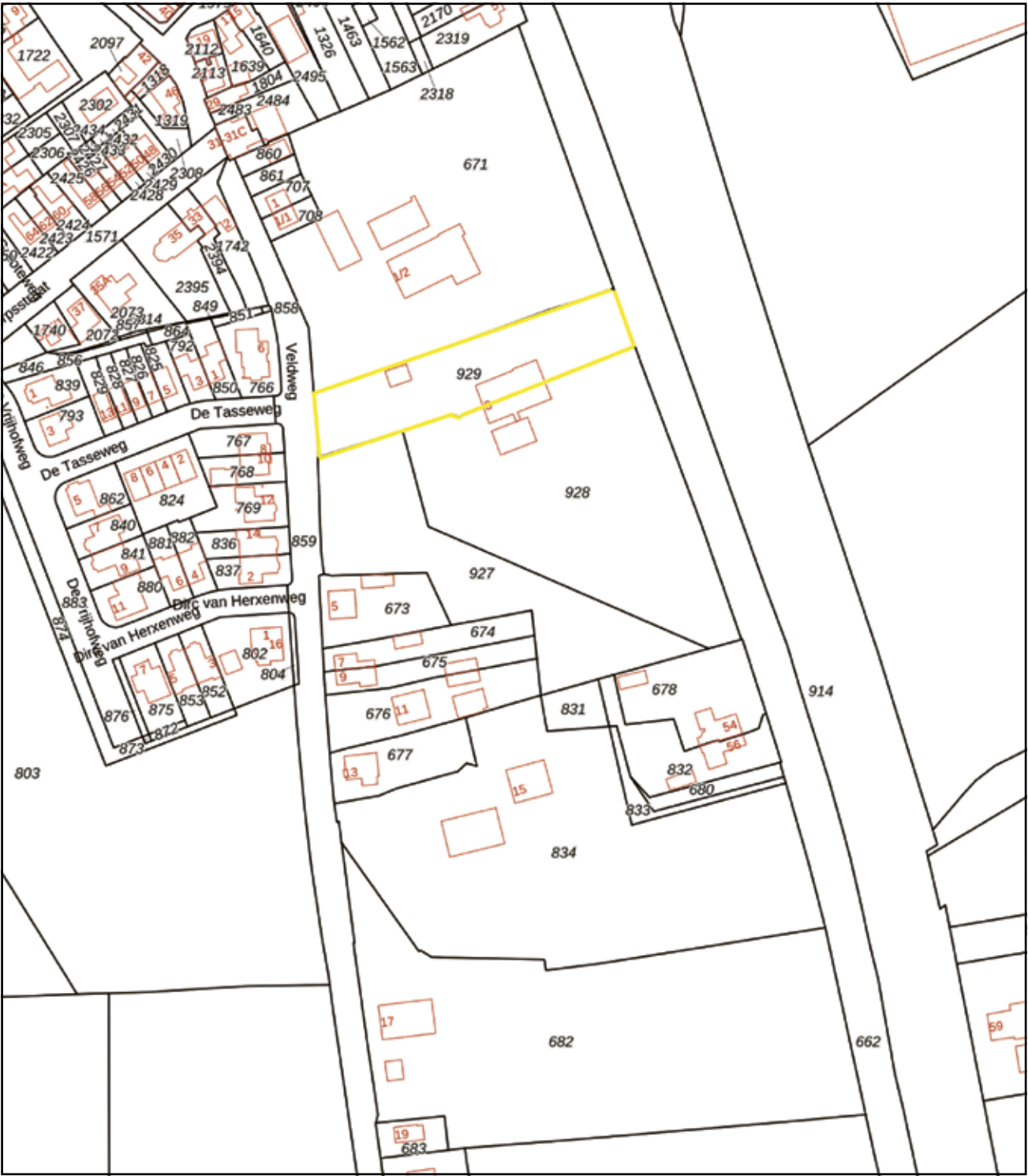


Kenmerken

Bouwjaar	: 1850
Woonoppervlakte	: Circa 242m ²
Overig inpandige ruimte	: Circa 25m ²
Externe bergruimte	: Circa 44m ²
Inhoud woning	: Circa 1.031m ³
Perceeloppervlakte	: 2.771m ²
Aantal kamers	: 7 (waarvan 5 slaapkamers)
Type woning	: 2-onder-1 kapwoning (woonboerderij)
Type parkeergelegenheid	: Op eigen terrein
Type berging	: Vrijstaand hout voorzien van verwarming, water en elektra
Ligging achtertuin	: Oost
Achterom aanwezig	: Nee
Isolatievormen	: Vloerisolatie, muurisolatie en dubbel glas
Soort verwarming	: C.V. ketel, gedeeltelijk vloerverwarming en gashaard
Type / bouwjaar	: Nefit 2019
Warm water installatie	: C.V. ketel
Energielabel	: C
Energiebesparende voorzieningen	: 22 zonnepanelen
Binnenonderhoud	: Uitstekend
Buitenonderhoud	: Uitstekend
Bijzonderheden	: Asbestclausule van toepassing
Vraagprijs	: € 1.175.000,-- kosten koper
Aanvaarding	: in overleg

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Mochten er toch onvolkomenheden in voorkomen, dan kunnen daar geen rechten aan worden ontleend. Indien tot koop wordt overgegaan werkt ons kantoor met een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom.

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

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

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Zwolle

Sectie U

Perceel 927

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.

kadaster



EDWIN
**VAN VILSTEREN
MAKELAARS**

Thorbeckegracht 21 | 8011 VM Zwolle | (038) 460 76 90
info@evvmakelaars.nl | www.evvmakelaars.nl

