



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

ZWOLLE, KATERVEERDIJK 3

't Katerveerhuis – Historische grandeur aan de IJssel

WWW.DRIEKLOMP.NL



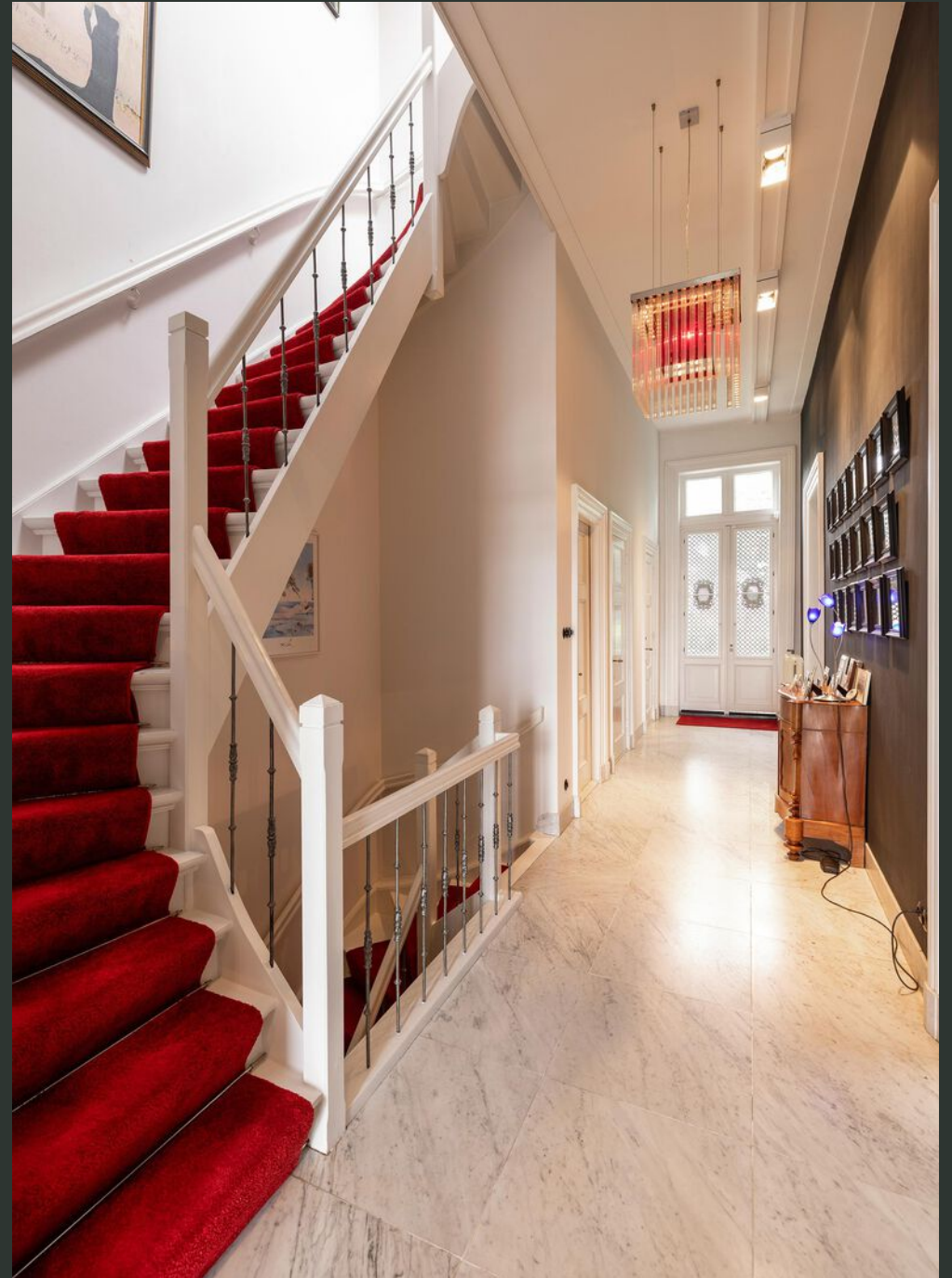




Welkom in Zwolle...

Aan de oever van de IJssel, waar historie en elegantie elkaar ontmoeten, ligt het indrukwekkende Katerveerhuis – een rijksmonument uit 1860 en één van de meest karaktervolle buitenvilla's van Zwolle. Deze statige woning, ontworpen door architect J.G.J. van Roosmalen, combineert monumentale allure met eigentijds wooncomfort. De villa beschikt over een imposante bel-etage, souterrain en eerste verdieping met in totaal zeven slaapkamers, twee badkamers en een overvloed aan authentieke details. Kenmerkend zijn de royale living met uitzicht over de IJssel, de master suite met eigen badkamer en kleedkamer, de woonkeuken met serre en het zicht op de parkachtige tuin met zwembad en koetshuis. Het souterrain biedt bovendien een karaktervolle gewelvenkelder, perfect voor wijnliefhebbers of als sfeervolle vergader ruimte. Gelegen op slechts enkele minuten van het centrum van Zwolle en met uitstekende verbindingen naar de A28 en A50, vormt dit monumentale familiehuis een zeldzame combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid.







Over de parterre...

Achter de stijlvolle gevel van Rijksmonument 't Katerveerhuis schuilt een woning die even indrukwekkend is van binnen als van buiten. De klassieke entree met bordestrap leidt naar een imposante hal, waar de marmeren vloer zich onder een elegante toog met glaspartij uitstrekt tot aan de achterzijde van het huis. Links bevindt zich de royale living, een sfeervolle ruimte met twee schouwen voorzien van gashaarden, waar meerdere zithoeken zijn gecreëerd met een fenomenaal uitzicht over de IJssel. De klassieke parketvloer met kenmerkend patroon, de paneeldeuren en de hoge plafonds benadrukken het statige karakter van deze woning. Aan de rechterzijde is de master bedroom met een en suite badkamer - voorzien van een vrijstaand bad, toilet, design radiator, inloopdouche met stortbak, dubbele wastafel en vloerverwarming. Via de walk-in closet bereikt u de aangrenzende studeerkamer. Vanuit de hal zijn tevens de beide slaapkamers aan de achterzijde toegankelijk, waarvan één is voorzien van een vide met werkplek - ideaal voor een studerende zoon of dochter. De kamers beschikken over hoge plafonds, eigen wastafels en op maat gemaakte bureaubladen.











Over de verdiepingen...

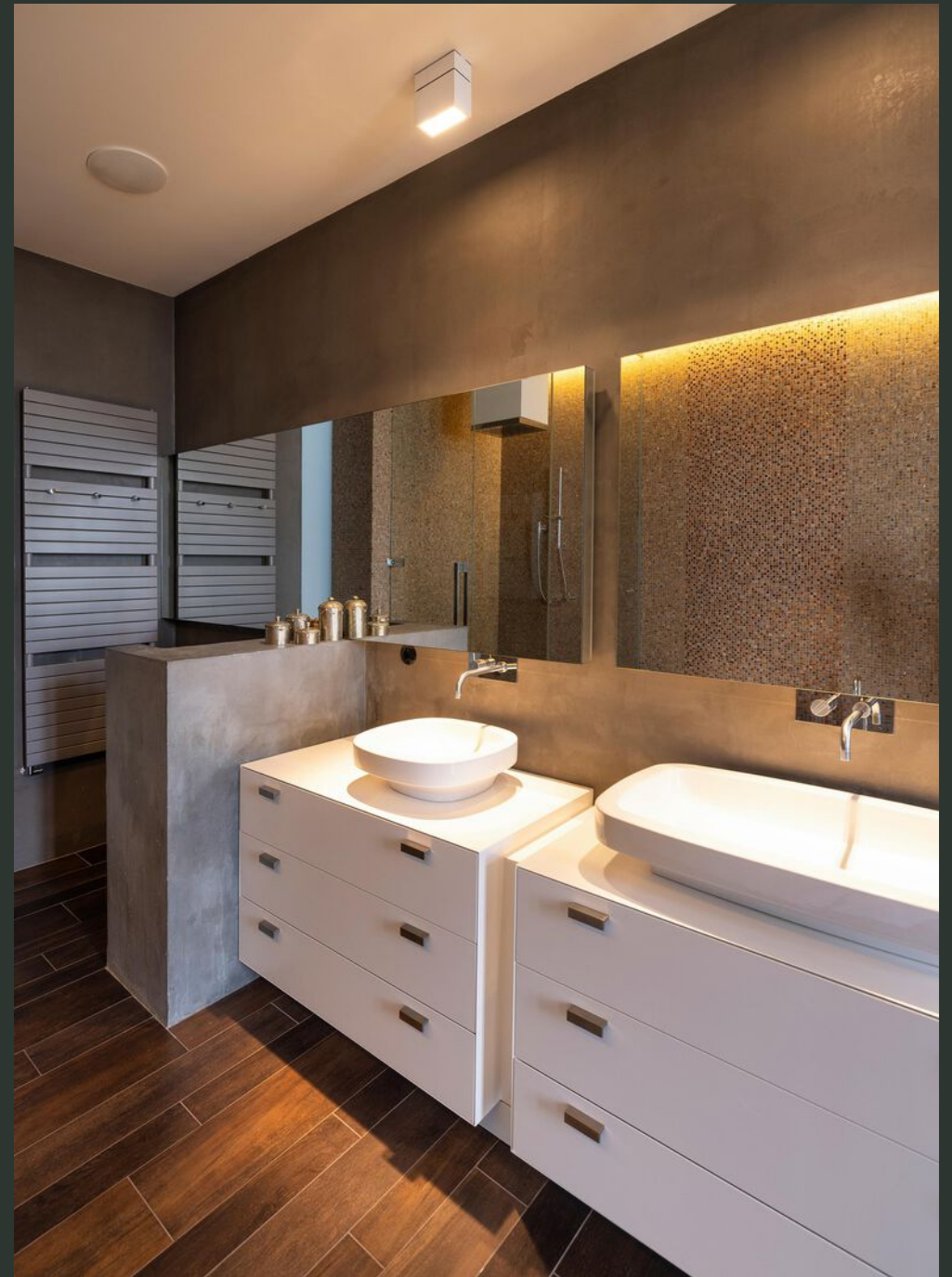
Souterrain

Het klassieke trappenhuis verbindt de parterre met zowel het souterrain als de eerste verdieping. Hier bevindt zich een slaapkamer met authentiek balkenplafond die momenteel in gebruik is als ontspanningsruimte, maar u kunt uiteraard ook denken aan een kantoor, studeerkamer of speelkamer voor de kinderen. In de ruimte waar ooit vier telefoonkasten beschikbaar waren voor reizigers, zijn nu vaste kasten gerealiseerd. Tevens is hier de technische ruimte. Ook zijn hier de aansluitingen voor wasmachine en droger. Een moderne taatsdeur geeft toegang tot de gewelvenkelder – een karaktervolle ruimte die zich perfect leent voor een wijncollectie, proeverijen of inspirerende bijeenkomsten. Onder trap is het toilet met fonteintje. De woonkeuken vormt het hart van het huis. In 2010 vernieuwd en uitgebreid met een lichte serre, waardoor binnen en buiten harmonieus in elkaar overlopen, biedt deze ruimte een prachtig uitzicht over de tuin met gazonpartij, oude bomen, zwembad en koetshuis. De keuken ademt authenticiteit dankzij de originele vloer, de imposante schouw en het Lacanche-fornuis. Een groot spoeliland, ingebouwde vitrinekast en hoogwaardige apparatuur – waaronder vaatwasser, heteluchtoven, gasoven, teppanyaki plaat, ingebouwde au bain-marie en een grill met horizontale spitten – maken dit een droomplek voor de culinaire liefhebber. De serre met rondom glazen wanden en dubbele openslaande deuren zorgt ervoor dat het licht, de tuin en de sfeer van buiten subtiel deel uitmaken van het dagelijks leven. Er is direct toegang tot het ruime terras rondom.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping brengen lichtkoepels een aangename helderheid in de ruime overloop met vaste kasten. Hier bevinden zich drie royale slaapkamers en een elegante badkamer met inloopdouche, toilet, losstaand bad en stijlvol badmeubel. Via de overloop is tevens de zolderruimte bereikbaar, die nog extra mogelijkheden biedt voor opslag of creatieve invulling.







KATERVEERDIJK 3 ZWOLLE







Over de voorzieningen...

- Het perceel is geheel omheind
- Alarm
- Glasvezel
- Elektrische toegangspoort
- Elektrisch zonnescherm
- Schotelantenne
- Zwembijver met pomp
- Eigen waterbron

KENMERKEN

Bouwjaar	1860
Woonoppervlakte	ca. 568 m ²
Inhoud	ca. 2.695 m ³
Externe bergruimte	ca. 200 m ²
Overige in pandige ruimte	ca. 109 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	ca. 7 m ²
Perceeloppervlakte	4.329 m ²
Energie label	n.v.t.



Vraagprijs € 2.495.000,- k.k.



*Alles aan dit bijzondere huis ademt vakmanschap, klasse en
een harmonieuze balans tussen monumentale charme en
modern wooncomfort.*

Over het bijgebouw en de tuin...

BIJGEBOUW

Het monumentale koetshuis was voorheen in gebruik als tramremise en was het eindpunt van de paardentramlijn. Grote openslaande deuren aan de achterzijde bieden de mogelijkheid voor het stallen van uw camper of meerdere auto's. Karakteristieke kenmerken zijn de sierlijke daklijsten, de authentieke raampartijen en het houten balkenplafond. De zolder is bereikbaar met een losse trap.

TUIN

Aan de voorzijde van de woning betreedt u het perceel via het toegangshek. Keurig straatwerk biedt hier parkeerruimte voor meerdere auto's. De elektrische toegangspoort geeft toegang tot de achterzijde van het perceel met ook hier royaal straatwerk en toegang tot het voormalige Koetshuis, waar ooit de paardentram stond. Waar in vroegere tijden de theetuin was, dragen oude bomen en de historische muur bij aan de allure van deze bijzondere locatie. De parkachtige tuin biedt een variatie aan gazon, borders, hagen, oude bomen waarbij de zwembijver een stijlvolle toevoeging is. Meerdere fruitbomen sieren de achtertuin. Wij noemen u hier diverse appel-, peren-, pruimen- en kersenbomen.









Verkopers aan het woord...

FAVORIETE ADRESSEN IN DE OMGEVING

Restaurant: de Librije , Bras Boer, Maxime, Coperto Restobar, Nois

Leuk hoteladres: Wientjes en Pillows

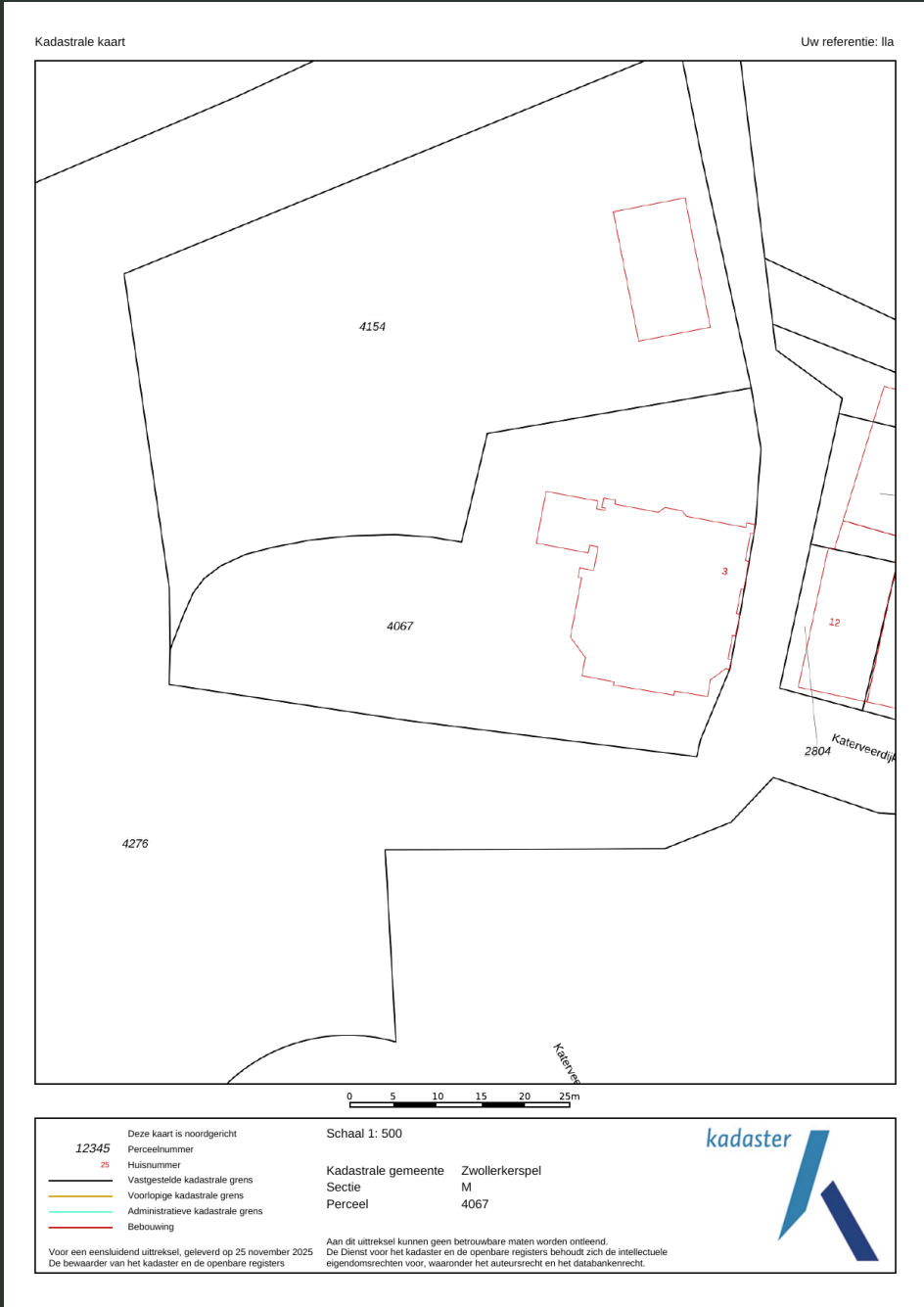
Indrukwekkende natuur: het “Engelse werk” is een prachtig bos met eeuwenoude bomen, goed voor een lange wandeling.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“Het prachtige uitzicht over de IJssel en het gevoel van vrijheid, in een rustige groene omgeving, maar toch ook weer heel dicht bij het centrum. De ruimte in en om de woning, biedt veel kansen om familie en vrienden uit te nodigen voor een etentje in de prachtige ruime keuken/serre.”



KADASTRALE KAART



GEOWEB KAART

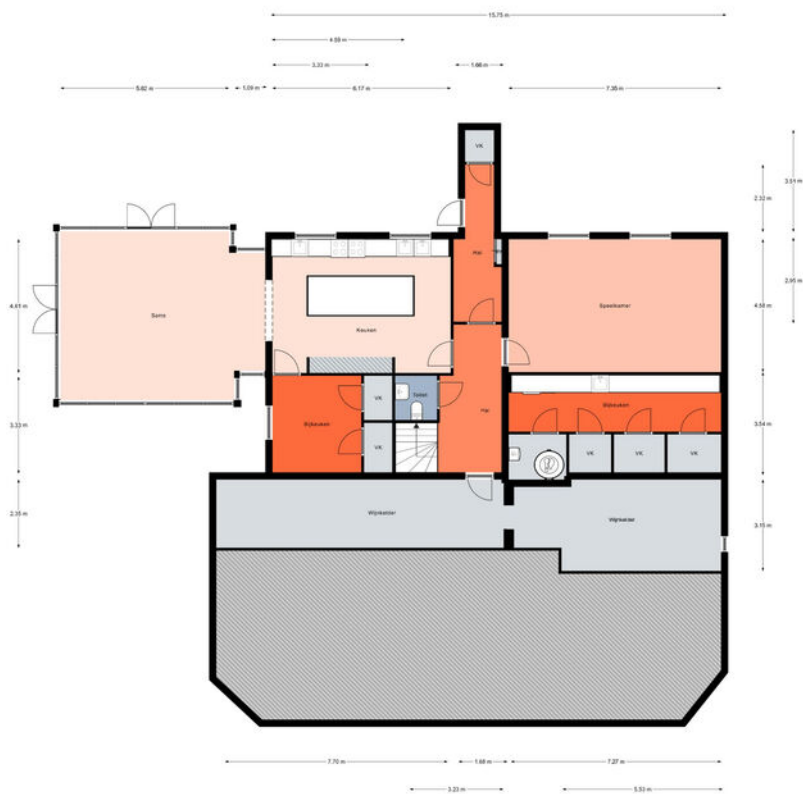


Beletage



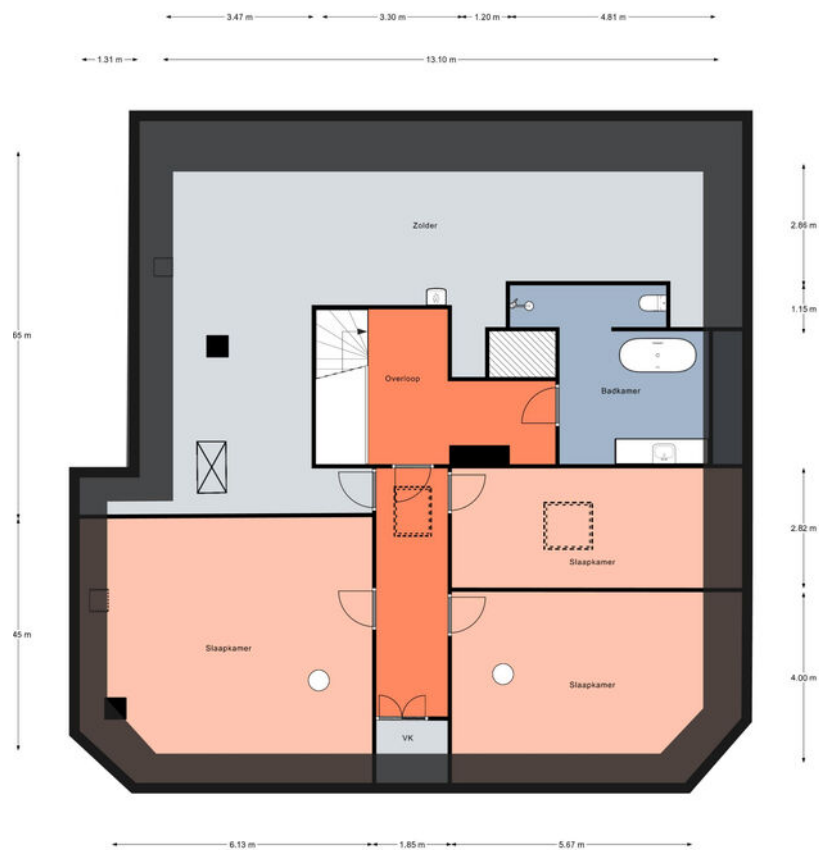
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Souterrain



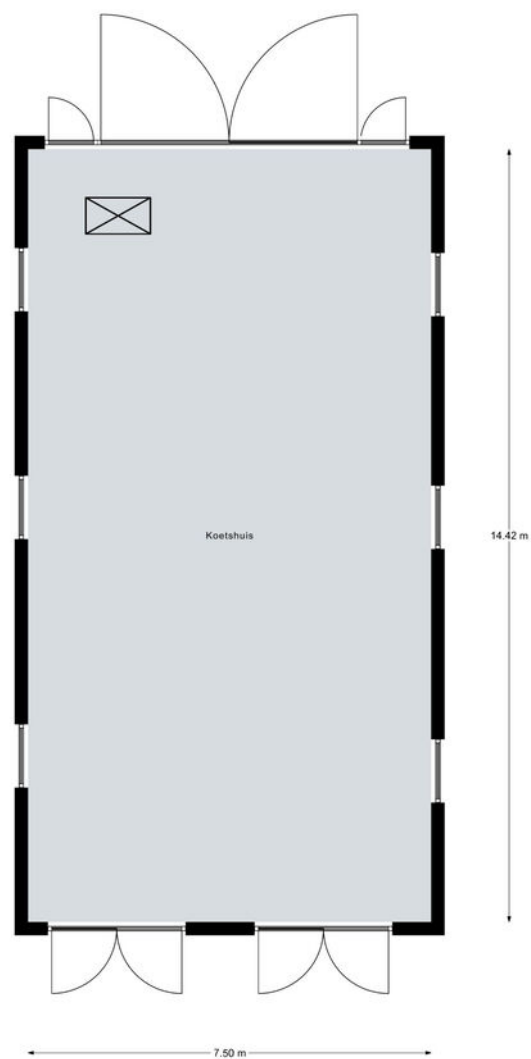
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Verdieping



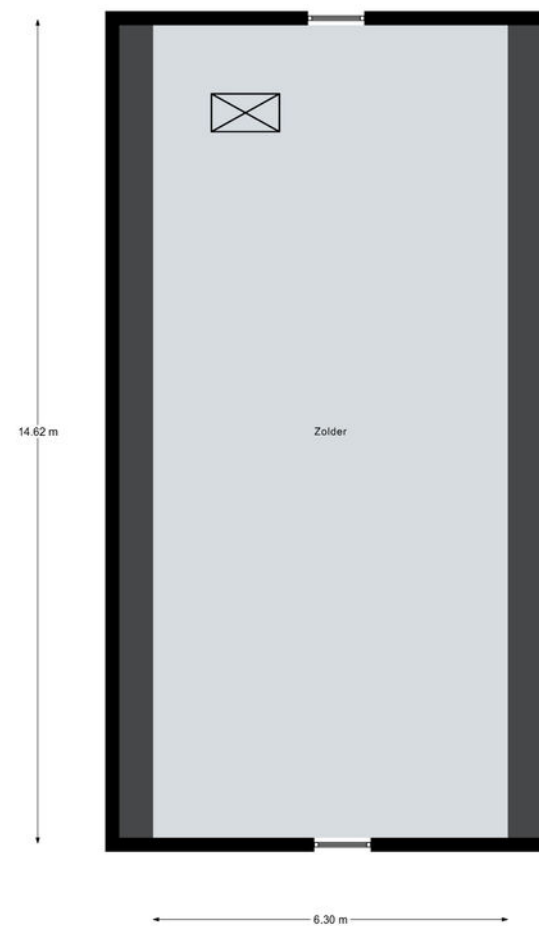
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Bijgebouw



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Bijgebouw - zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

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 erfdienstbaarheden, 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.

ONDERZOEKSPLICHT

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 NUNSPEET

F.A. Molijnlaan 3

8071 AA Nunspeet

☎ 0341 - 278 383

✉ nunspeet@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.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
FINANCIEEL ADVISEURS
MAKELAARS IN BUSINESS



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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

GORssel | 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