

Te koop in Zwolle

DE DOORNWEG 45

Vraagprijs € 1.300.000,-- k.k.



Voerman Greve Makelaardij

TEL. 038-4212210

www.voermangreve.nl

info@voermangreve.nl

**VOERMAN
GREVE**
MAKELAARDIJ

Kenmerken

Woonoppervlakte

254 m²

Perceeloppervlakte

12.760 m²

Inhoud woning

1.010 m³

Energie label

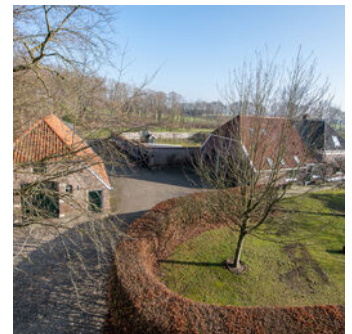
C



Omschrijving

CHARMANTE WOONBOERDERIJ OP HISTORISCHE BUITENPLAATS AAN DE VECHT

Wonen op een plek waar historie, natuur en rust samenkomen. Op een unieke locatie, direct naast de monumentale havezathe Den Doorn, ligt deze bijzonder charmante en authentieke woonboerderij met een compleet ensemble aan bijgebouwen. Het geheel is centraal gesitueerd op een riant perceel van maar liefst 12.760 m², omringd door weiland, boswal en de rivier de Vecht. Via een statige oprijlaan bereik je het erf. Een aankomst die direct indruk maakt. Privacy, ruimte en een ongekende landelijke sfeer kenmerken deze bijzondere woonplek. De oorspronkelijke bebouwing bij de havezathe is verdwenen; in de 19e eeuw werd hiervoor op deze plaats een karakteristieke dwarshuisboerderij (1896) gebouwd. In de jaren '80 is de oorspronkelijke boerderij geheel verbouwd tot woonboerderij, grotendeels met behoud van authentieke details zoals oude gebinten, paneeldeuren en ramen met roedeverdeling. Ook in de afgelopen jaren zijn zowel de gebouwen als het terrein met veel zorg en vakmanschap onderhouden en waar nodig hersteld. Daarnaast is aandacht besteed aan verduurzaming: Het dak is gerenoveerd en geïsoleerd met steenwol. De begane grond is aan de binnenzijde geïsoleerd met behulp van voorzetwanden en er is deels isolerende beglazing geplaatst.



Kortom, een karaktervolle woonboerderij met het comfort van nu.

TOPLOCATIE: LANDELIJK WONEN NABIJ ZWOLLE

Ondanks de idyllische ligging woon je hier op slechts 10 autominuten van Zwolle, met alle voorzieningen binnen handbereik. De A28 bereik je binnen 5 minuten. Ook openbaar vervoer is op korte afstand aanwezig. Via het Haersterveer (voet- en fietspontje) steek je over naar de Agnietenberg: een prachtige recreatieve omgeving. Het perceel grenst direct aan een natuurreserveaat en een arm van de Vecht. Een zeldzaam privilege voor natuur- en watersportliefhebbers.

RIANT ERF MET SFEERVOLLE BIJGEBOUWEN

Rondom de woonboerderij ligt een prachtig ruim erf met diverse bijgebouwen, allen in stijl en zorgvuldig onderhouden. De vrijstaande stal/schuur is in 2010 gerenoveerd en is ideaal voor atelier, kantoor of praktijkruimte (met beperkte aanpassingen). De voormalige hooiberg is eveneens gerenoveerd en is perfect voor opslag van hout of materialen. De in 2010 gebouwde grote kapschuur met af te sluiten garage is geschikt voor meerdere auto's, caravan of camper. Tenslotte is er een stenen garage ideaal voor opslag of het stallen van een klassieke auto of boot. Het erf wordt omlijst door monumentale bomen, waaronder een monumentale rode beuk en oude eik. De ommuurde moestuin en de boomgaard maken het landelijke buitenleven compleet.

INDELING

Begane grond:

Via de vestibule met garderobe kom je in de centrale hal met toilet, toegang tot de ruime provisieruimte en één van de twee kelders.

De royale woonkamer met massieve eikenhouten vloerdelen, een plafond met houten balken en karakteristieke ramen met roedeverdeling ademt sfeer. De fraaie schouw met houtkachel vormt het warme middelpunt. Aan de voorzijde is ruimte voor een comfortabele zithoek; aan de achterzijde biedt de ruimte plaats aan een grote eettafel. De voormalige bedstee zorgt voor extra bergruimte. Vanuit de woonkamer bereik je tevens de tweede kelder.

De woonkeuken vormt het hart van het huis en is voorzien van een praktisch keukenblok met diverse inbouwapparatuur. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met witgoed aansluitingen en extra bergruimte. Vanuit hier stap je direct de tuin in. De ouderslaapkamer beschikt over een walk-in closet.

Naastgelegen vindt u de badkamer met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet in een lichte, tijdloze uitvoering. In de badkamer is tevens vloerverwarming aanwezig. Daarnaast zijn er op de begane grond nog twee ruime slaapkamers. Vaste trap naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Overloop met kastruimte en twee grote slaapkamers met dakramen.

De indrukwekkende originele zolderberging biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van extra slaapkamers, hobbyruimte, atelier of logeerverblijven. Deze ruimte kan volledig naar eigen wens worden ingedeeld. Hier bevindt zich tevens de CV-opstelling.

ALGEMEEN EN BIJZONDER:

- Historische woonboerderij (1896);
- Gelegen op een perceel van 12.760 m²;
- Direct aan de Vecht en grenzend aan natuurreserveaat;
- 10 minuten van Zwolle, 5 minuten van A28;
- Diverse bijgebouwen voor hobby, werk of stalling;
- Sfeervol, karakteristiek én comfortabel wonen.



























































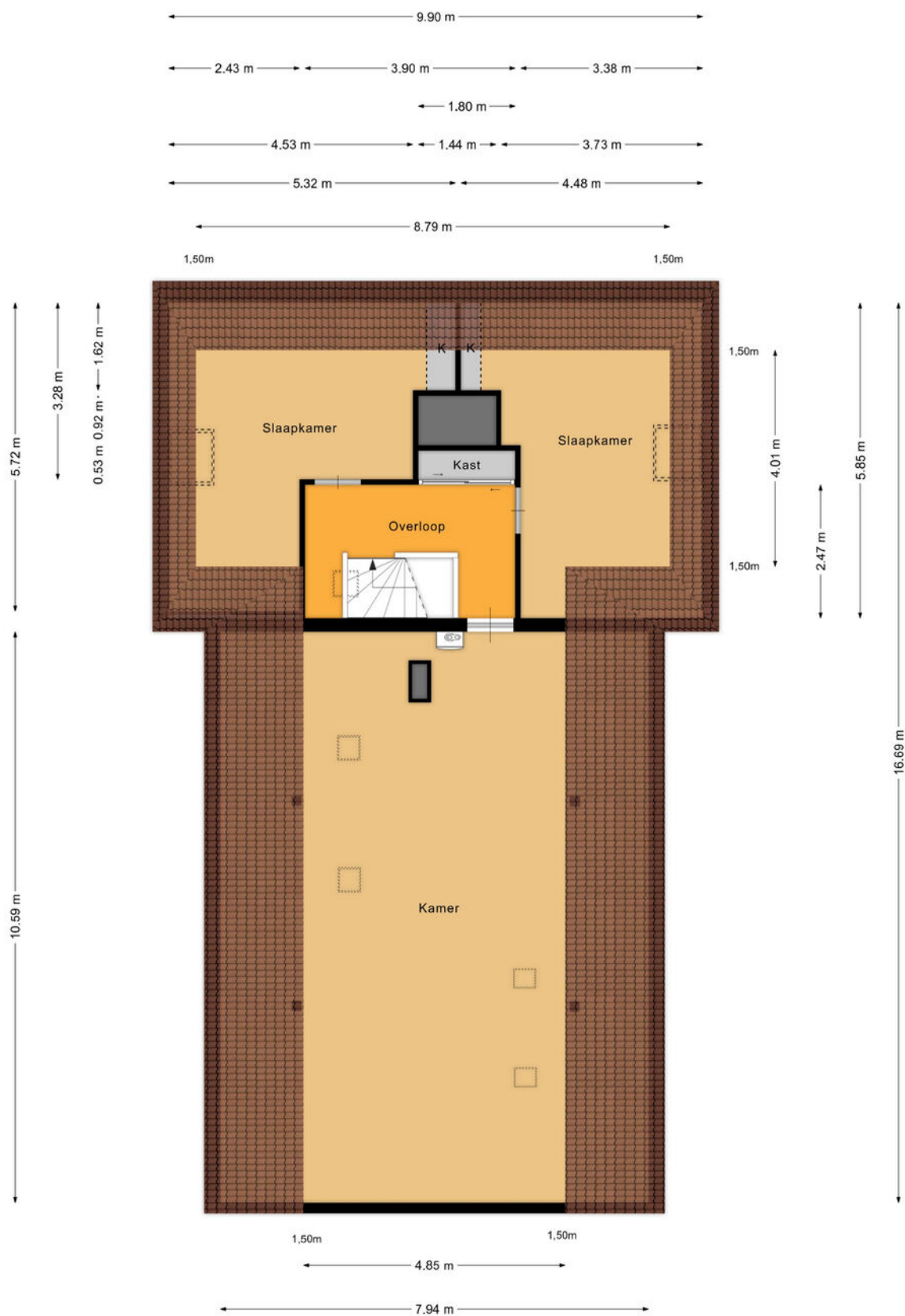


Plattegrond



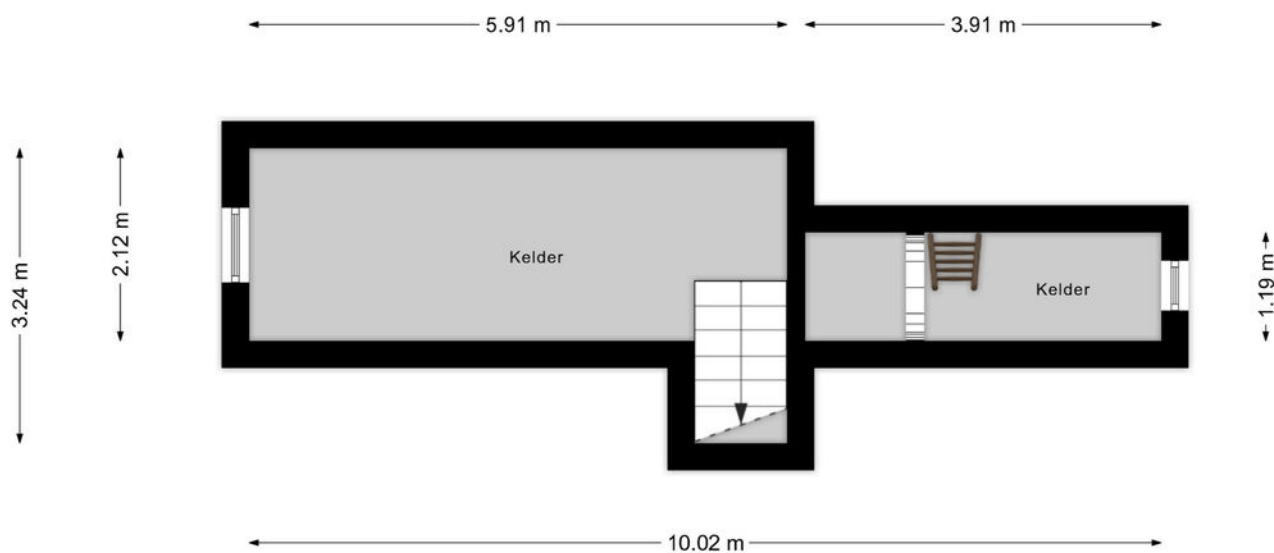
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



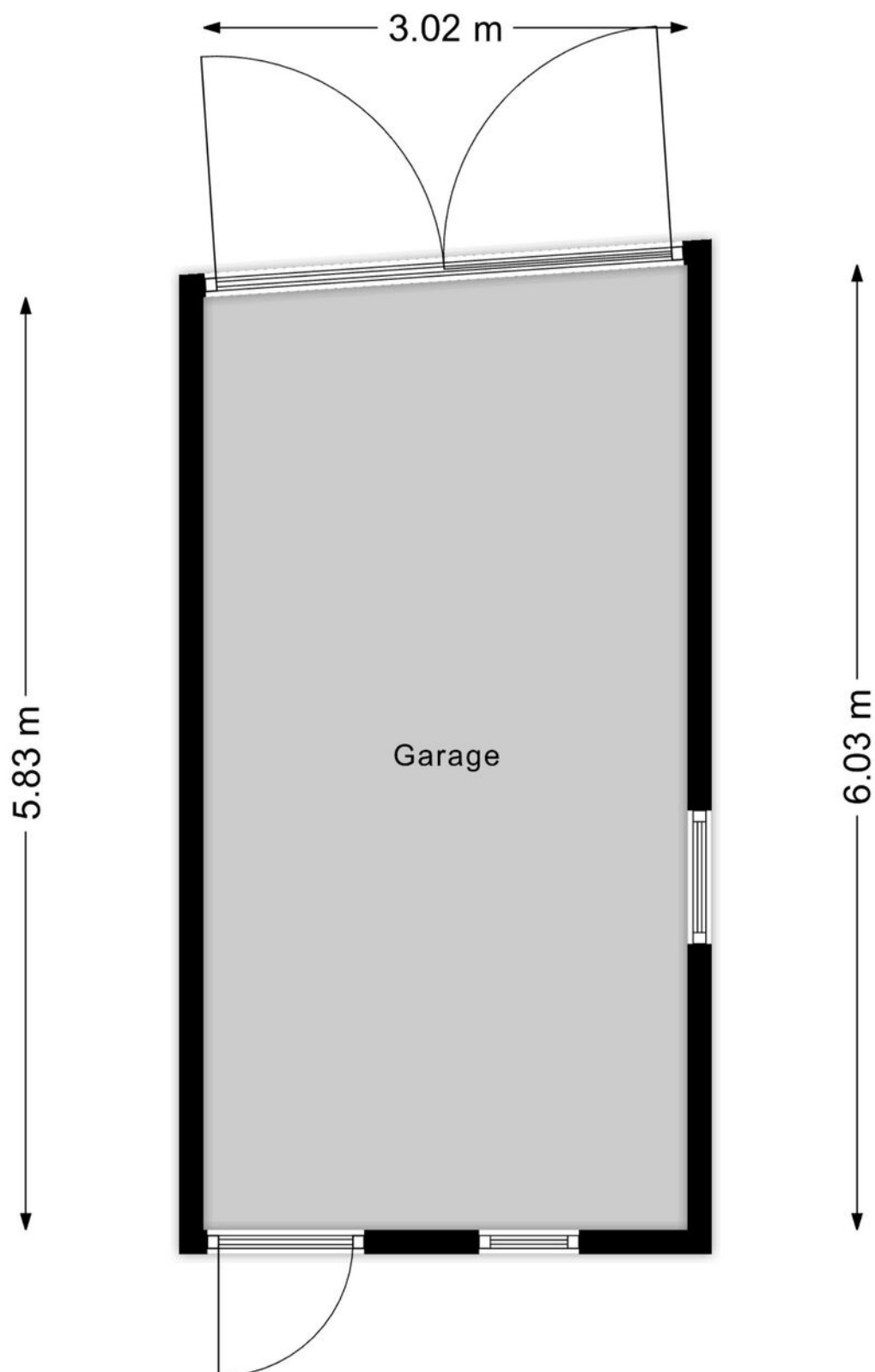
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



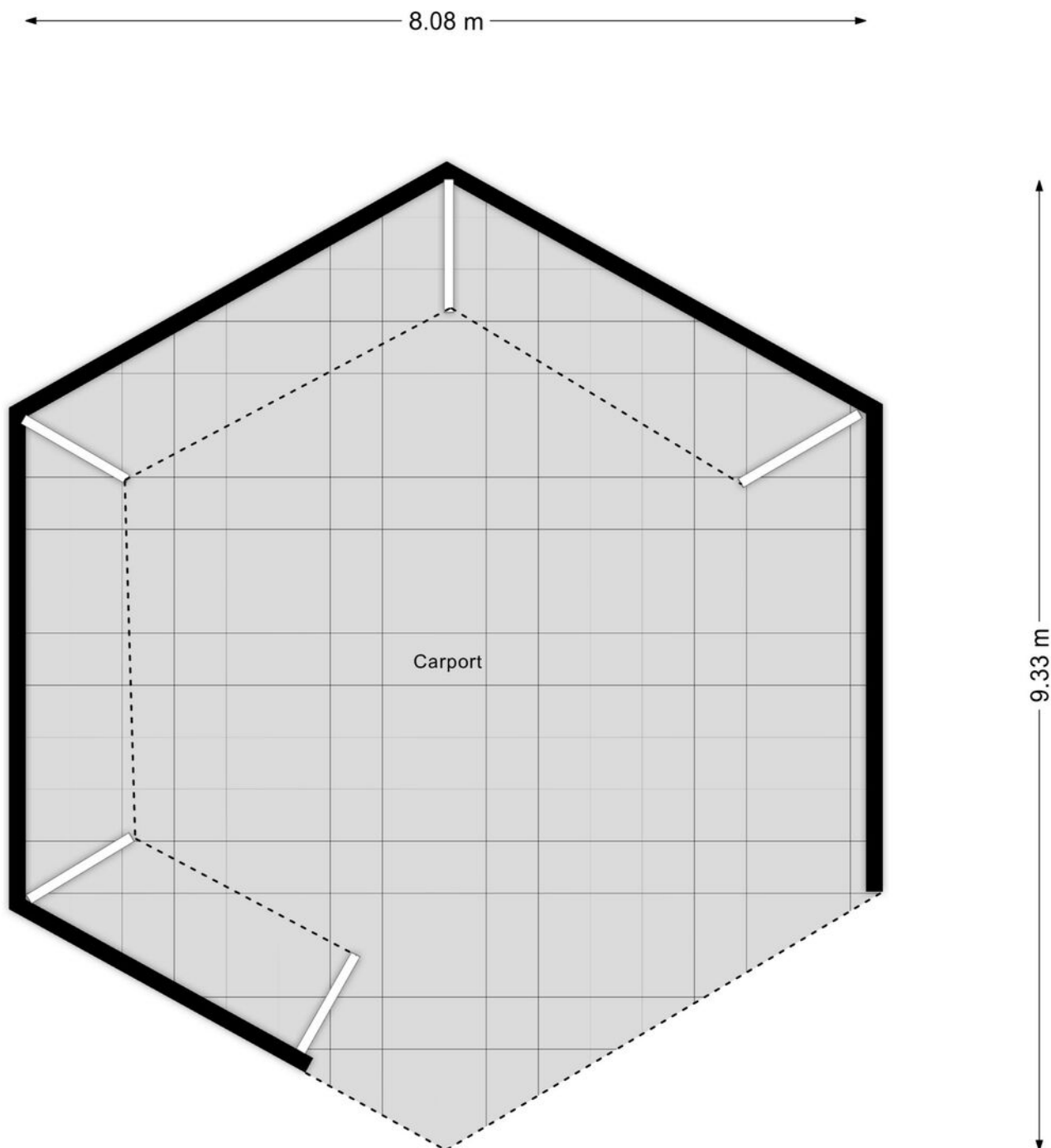
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



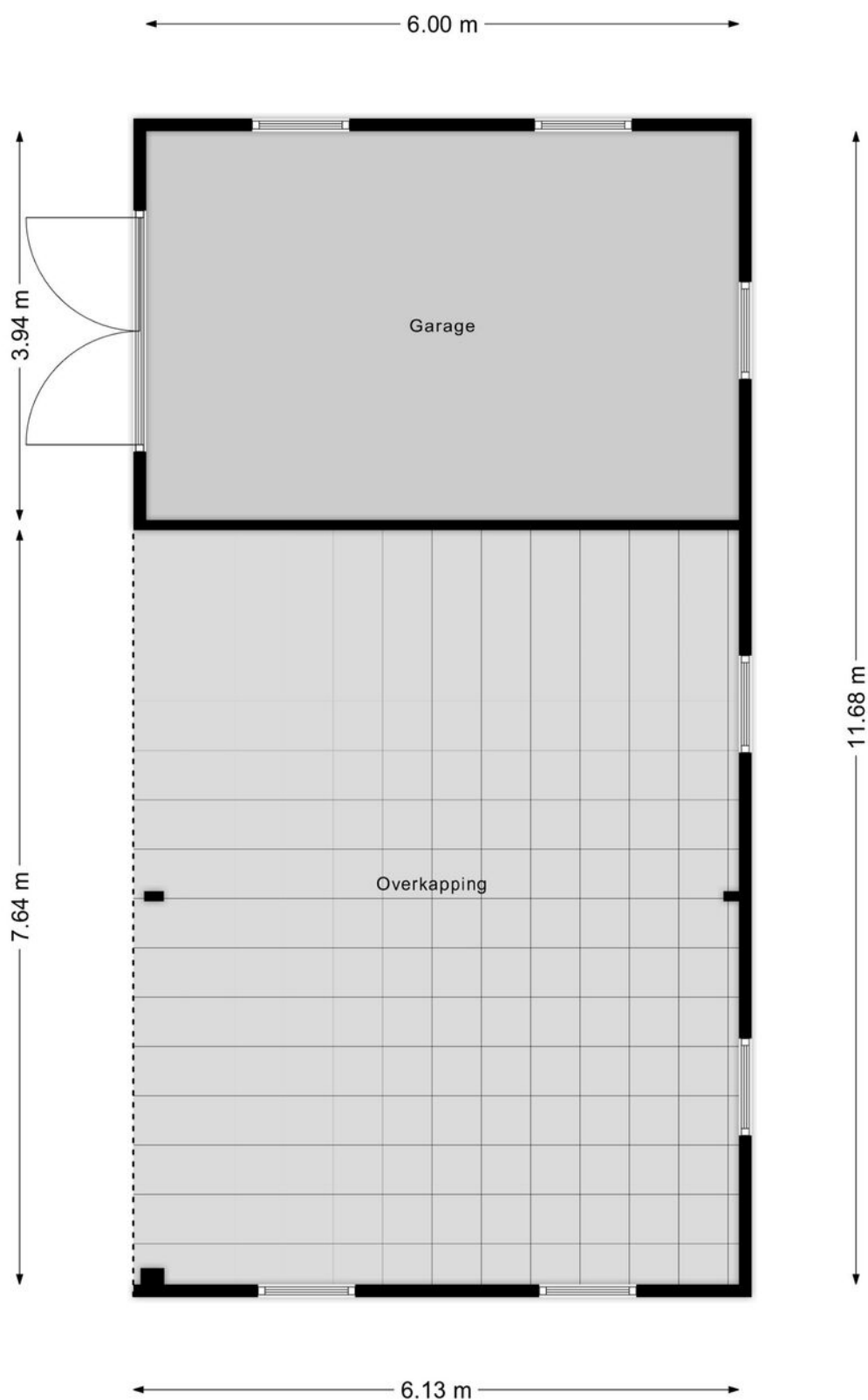
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



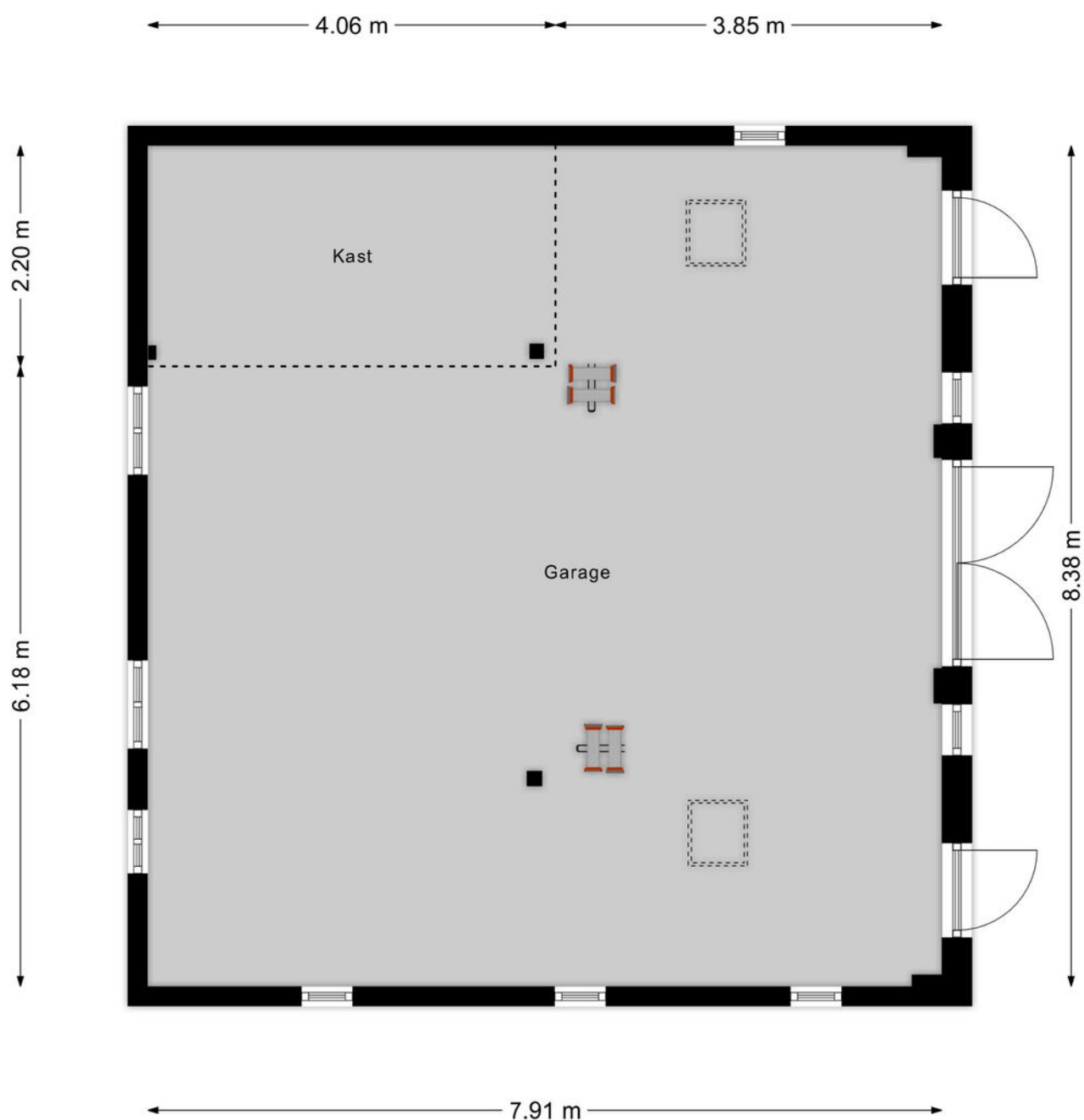
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



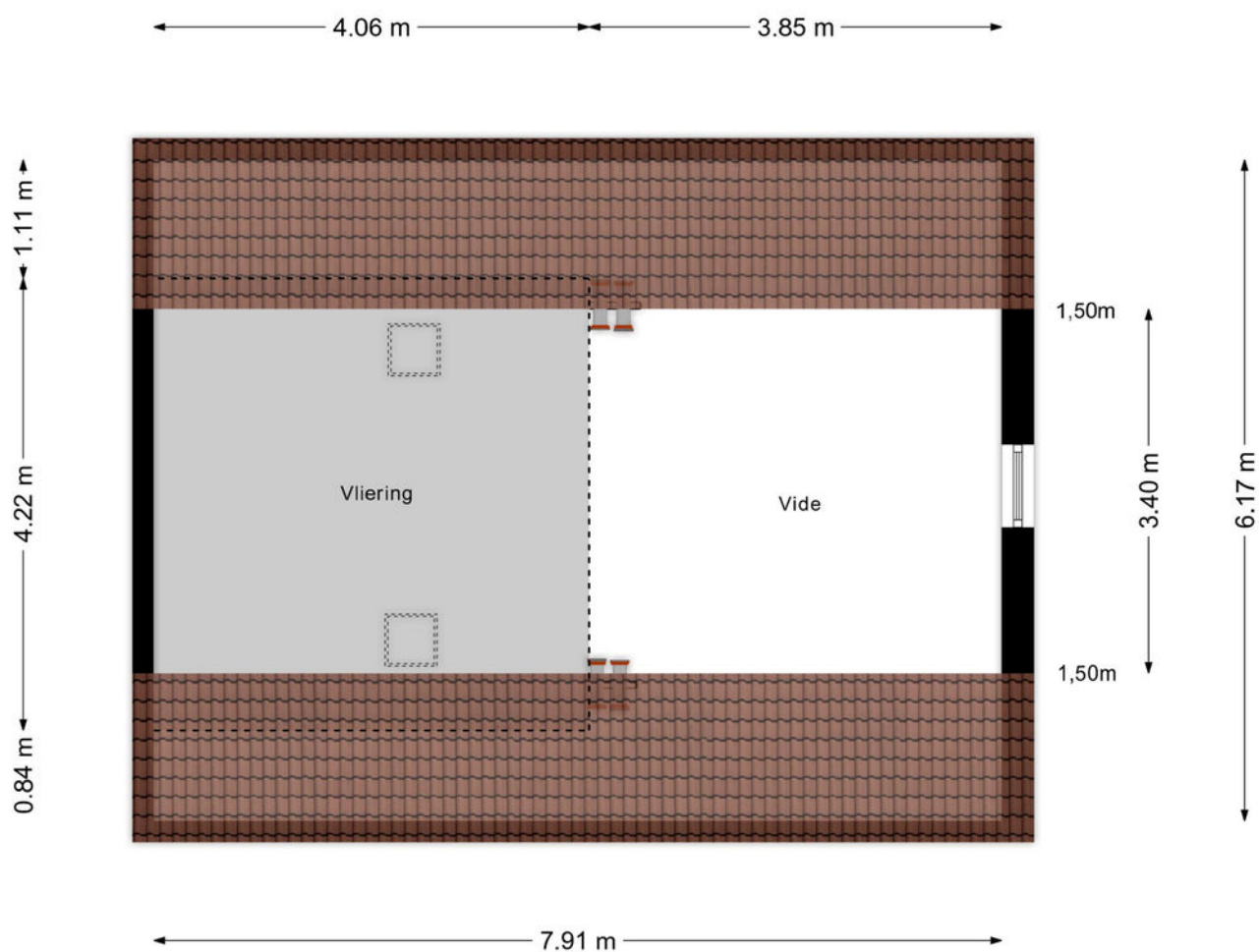
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

De Doornweg 45, 8035 PD Zwolle

Datum:

05-02-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
– plafondlamp slaapkamer begane grond	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– een losse bruine kast slaapkamer boven	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
– elektrische keukenboiler onder aanrecht	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– wandspiegel met verlichting	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– voorzetraam keuken	☒	☐	☐	☐
– voorzetramen twee kamers achterzijde woning begane grond	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– robot grasmaaier en motor grasmaaier	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Waardebepaling nodig van uw woning?

Wij komen snel bij u langs

De kunst van een makelaar met meerwaarde



Voerman Greve Makelaardij

Van Nahuysplein 20
8011 NC Zwolle

Tel: 038-4212210
info@voermangreve.nl
www.voermangreve.nl

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen hiervan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

