

TE KOOP



Potmarge 54, Zwolle

Vraagprijs € 825.000 K.K.

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

254m²

Woonoppervlakte

172m²

Inhoud

640m³

Bouwjaar

1974



> Omschrijving

Volledig gerenoveerde 2-onder-1-kapwoning met vrij uitzicht over het natuurgebied met water en luxe hotelsuite op de 2e verdieping!

Gelegen in een rustig hofje zonder doorgaand verkeer, in de geliefde wijk Aa-landen Noord in Zwolle, kun je hier onbezorgd wonen. Kinderen spelen veilig op straat, terwijl je aan de achterzijde geniet van water, groen en een wandelpad door het natuurgebied. Rust, privacy en een gevoel van vrijheid zijn hier vanzelfsprekend. Een woning met veel licht, ruimte voor het hele gezin, een praktijkruimte én een royale 2e verdieping met badkamer ensuite: dit huis biedt het allemaal.

Deze 2-onder-1-kapwoning is vanaf 2018 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd, waarbij geen detail is overgeslagen. In 2022 is een royale uitbouw gerealiseerd, waardoor de leefruimte nog ruimer en lichter is geworden.

Ook aan duurzaamheid is gedacht: de woning is volledig geïsoleerd, voorzien van houten kozijnen met HR+ en HR++ glas, welke voorzien zijn van horren en ook zijn er zes zonnepanelen aanwezig. Dit alles heeft geresulteerd in een energielabel A. In december 2025 is bovendien een 3-fase aansluiting met laadpunt voor een elektrische auto aangelegd.

Tijd om een rondleiding te geven!

Via de ruime oprit, waar voldoende plek is voor je auto, stap je door de nieuwe voordeur naar binnen. In de hal vind je de vernieuwde meterkast, een modern toilet met fontein en de trapopgang met praktische trapkast. Een stijlvolle stalen deur leidt naar de leefruimte.

De uitgebouwde leefruimte is doordacht en sfeervol ingedeeld. Aan de voorzijde bevindt zich de speelkamer met erker, die zorgt voor extra lichtinval en karakter. Deze ruimte is perfect voor spelende kinderen, maar ook ideaal als extra zitkamer of werkplek. De dubbele stalen deuren verbinden de ruimtes op een stijlvolle manier, maar zorgen ook voor rust en privacy, zodat iedereen in het gezin een eigen plek heeft in de leefruimte.



In het midden van de woning ligt de woonkeuken uit 2018, het kloppende hart van het huis. Hier kook je op een inductiekookplaat en beschik je over een oven, combi-oven, dubbele koelkast, vriezer, quooker en vaatwasser, dit alles van hoogwaardige kwaliteit en ideaal voor een groot gezin. Er is ruimte voor een royale eettafel. Tafelen met vrienden en familie is hier geen probleem; lange diners en gezellige avonden zijn hier gegarandeerd. De houtkachel staat centraal in de leefruimte en brengt warmte en sfeer, terwijl koken, eten en ontspannen naadloos met elkaar verbonden zijn.

Aan de achterzijde ligt het tuingerichte zitgedeelte met openslaande deuren naar de tuin. Vanuit de bank kijk je uit over het water en het natuurgebied. De lichtstraat in de uitbouw en het extra zijraam bij de keuken zorgen voor een zee aan daglicht in het leefgedeelte. De PVC-vloer met vloerverwarming maakt het geheel compleet.

Vanuit het zitgedeelte loop je naar de volledig geïsoleerde berging/ bijkeuken met witgoedaansluitingen, welke voorzien is van dubbele deuren naar de oprit. Daarachter ligt een tevens volledig geïsoleerde en verwarmde werkkamer met toegang tot de tuin. Deze ruimte is ideaal als thuiswerkplek of praktijk aan huis maar biedt bovendien ook mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen.

Via de trap in de hal kom je op de eerste verdieping, waar drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer uit 2019 met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet te vinden zijn. De verdieping is afgewerkt met een stijlvolle marmoleumvloer.

En dan de tweede verdieping, zonder twijfel de verrassing van het huis! Via de vaste trap op de eerst verdieping, bereik je de overloop, die toegang geeft tot de indrukwekkende masterbedroom. Dankzij de dakkapel over de volledige breedte van de woning heb je hier een panoramisch uitzicht over het achterliggende natuurgebied. Zelfs vanuit het ligbad kijk je uit over het groen. De master suite beschikt over een badkamer ensuite met ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel.

Tevens zijn er praktische inbouwkasten en extra bergruimte aanwezig. Deze ruimte voelt als een luxe hotelsuite, maar dan gewoon bij jou thuis!

De achtertuin is in 2023 opnieuw aangelegd en ligt op het noordwesten. Met het vrije uitzicht over water en natuur en de sfeervolle veranda is dit een plek waar je tot in de late uurtjes geniet van rust, ruimte en vrijheid. De voortuin is eveneens recent vernieuwd en prachtig aangelegd.

Deze wijk staat bekend als een groene, ruim opgezette en gezinsvriendelijke wijk. Basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en winkels liggen dichtbij en binnen vijftien minuten fiets je naar het bruisende centrum van Zwolle. Openbaar vervoer is goed geregeld en via de uitvalswegen zit je zo op de A28. Hier woon je rustig, maar met alles binnen handbereik.

Nog even alle hoogtepunten deze woning op een rij:
-Royale 2e verdieping met eigen badkamer en spectaculair uitzicht over het natuurgebied.
-Vrij uitzicht aan de achterzijde
-Volledig gerenoveerd en gemoderniseerd
-Voorzien van werkkamer/praktijk aan huis op de begane grond
-Totaal voorzien van 5 (slaap)kamers.
-Volledig geïsoleerd, met HR+ en HR++ glas, 6 zonnepanelen en energielabel A
-Verwarming en warm water wordt geregeld via een HR Intergas CV ketel (2020 - huur)
-3-fase aansluiting met laadpunt.
-Gelegen in een rustig hofje in Aa-landen Noord, dichtbij scholen, winkels en openbaar vervoer.

Dit is een woning die klopt. Met maar liefst twee badkamers, een royale leefruimte, een praktijk- of werkkamer aan huis en een 2e verdieping die voelt als een luxe hotelsuite, combineert dit huis ruimte, comfort en een uitzonderlijke ligging op een manier die je zelden tegenkomt in de stad. Je hoeft alleen nog maar te verhuizen en te genieten.



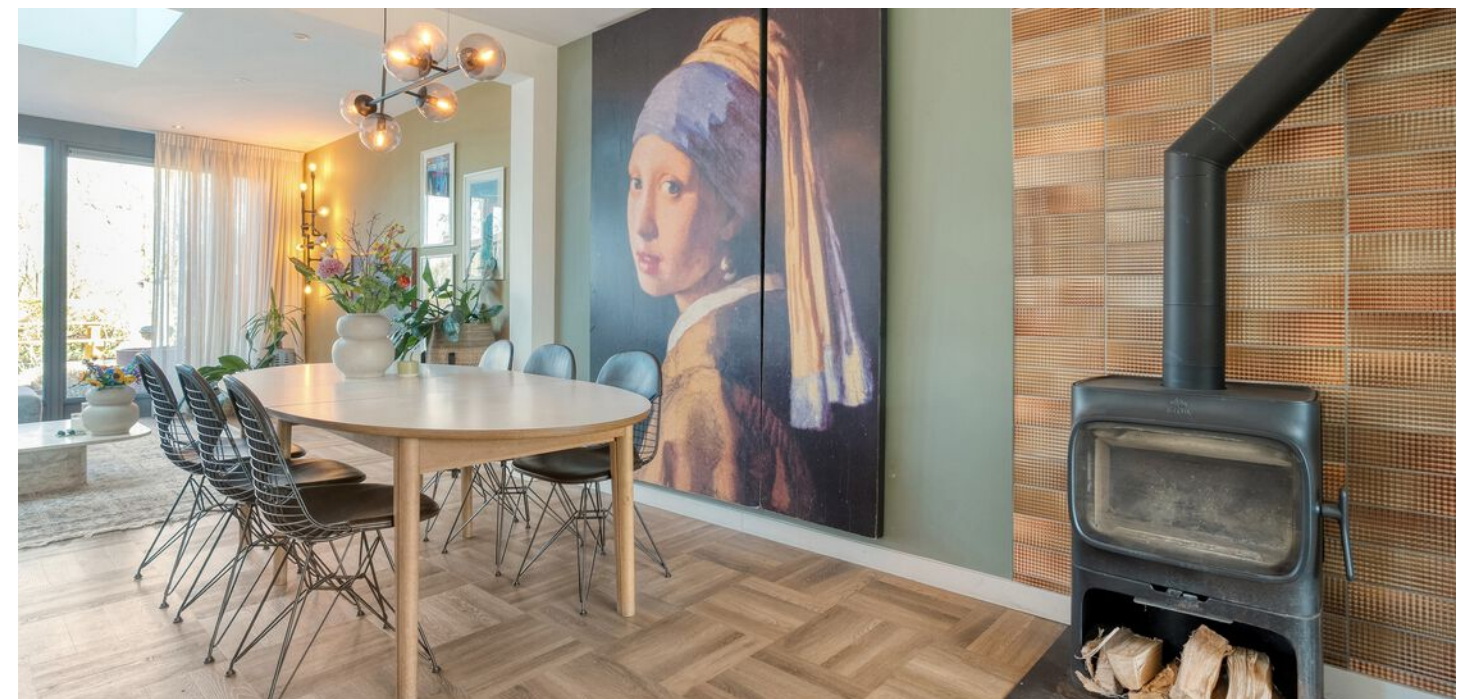
“Kom binnenkijken!”





De keuken vormt het hart van het huis, een plek waar koken, ontmoeten en genieten samenkomen.



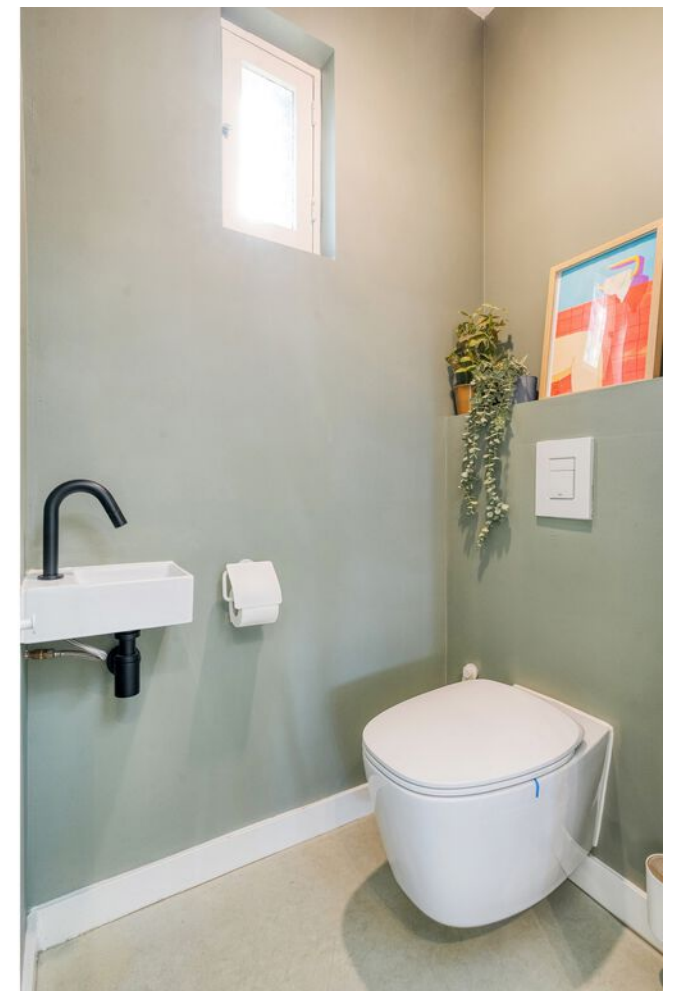
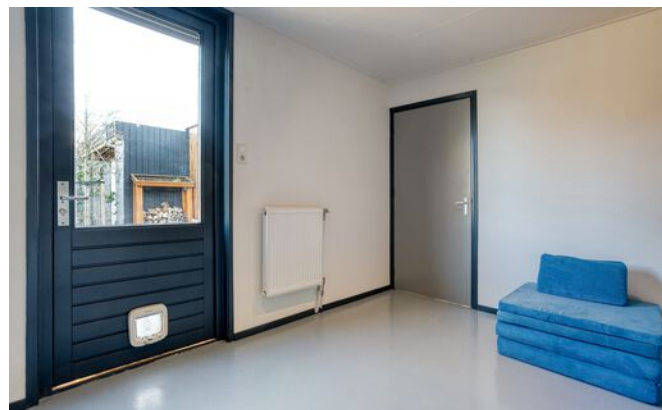






**Vanuit het zitgedeelte kijk je
uit over het groen, een
uitzicht dat nooit verveelt.**



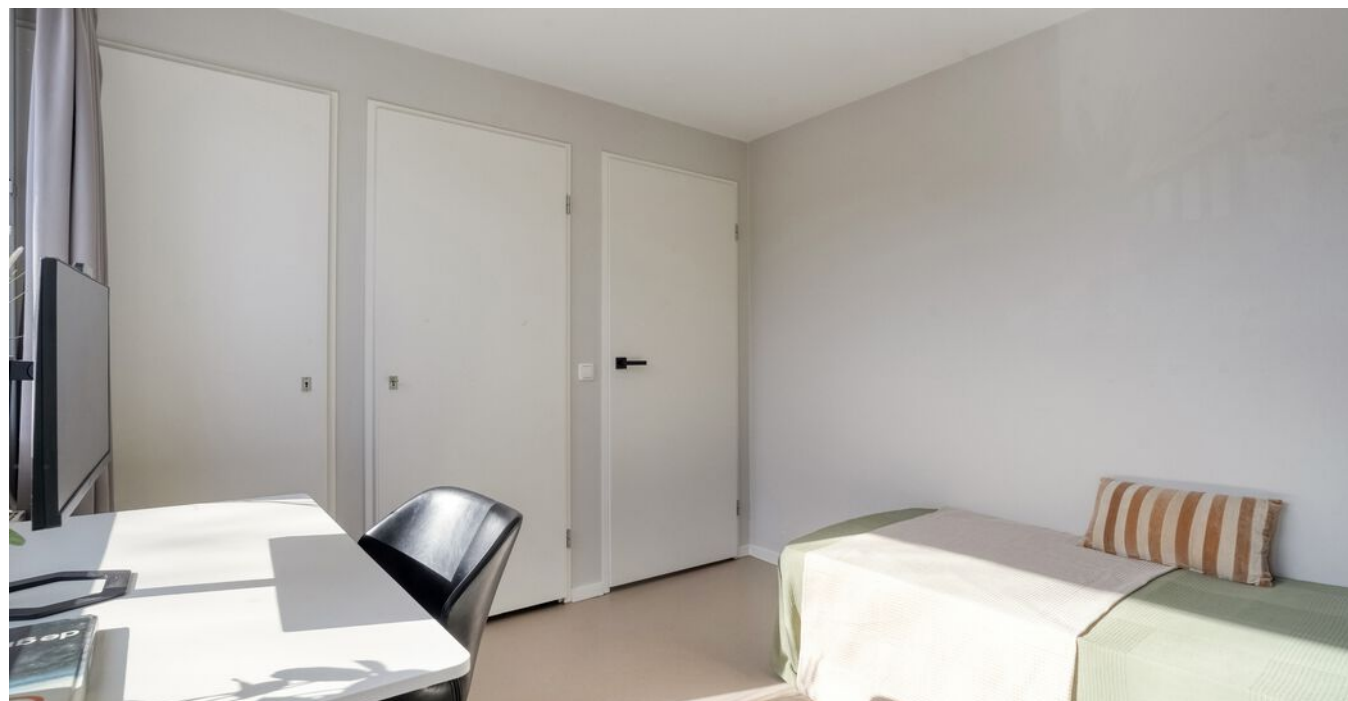






Volop kamers en mogelijkheden: ideaal voor een groot gezin of voor wie graag thuiswerkt.







De 2e verdieping is een echte verrassing: een royale slaapkamer met eigen badkamer en een adembenemend uitzicht over de natuur.









**Hier ervaar je elke dag het
gevoel van ruimte en
vrijheid én dat in de stad!**

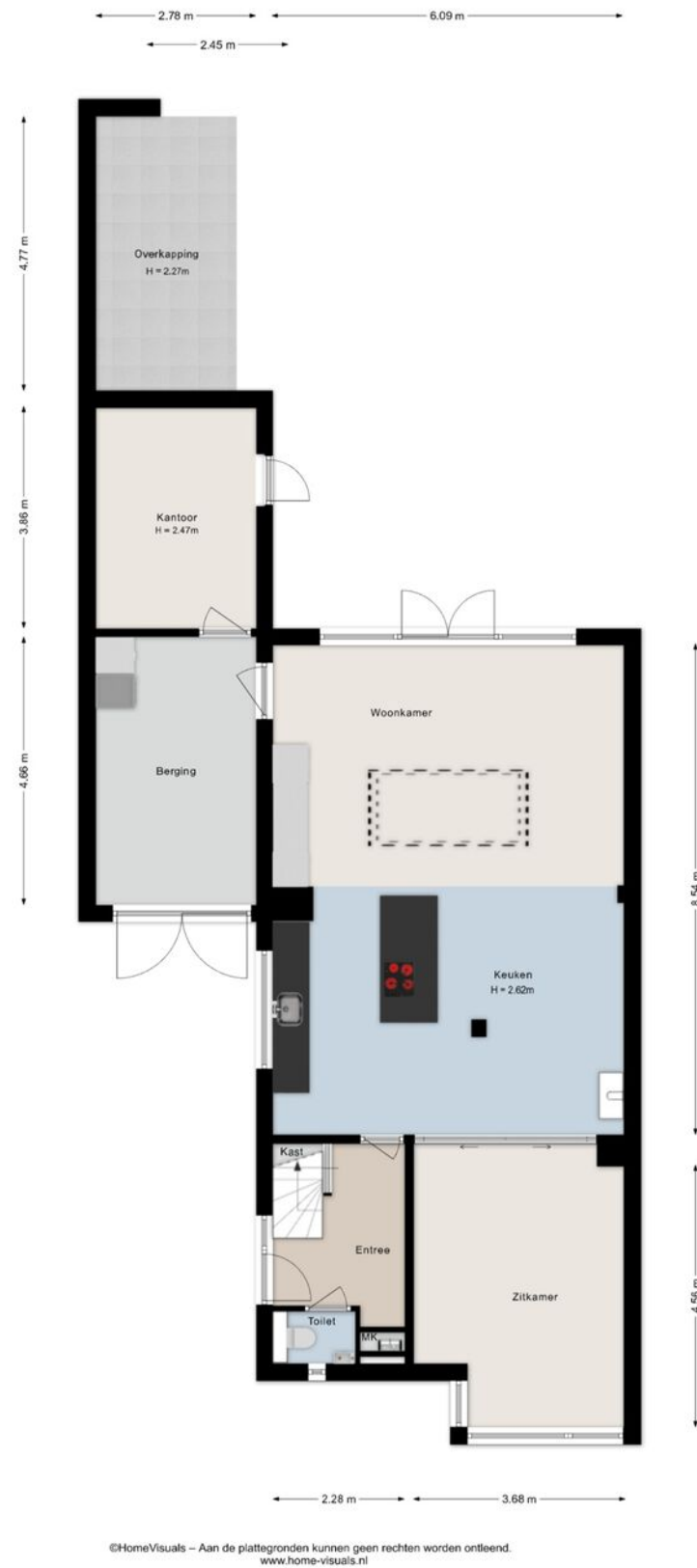






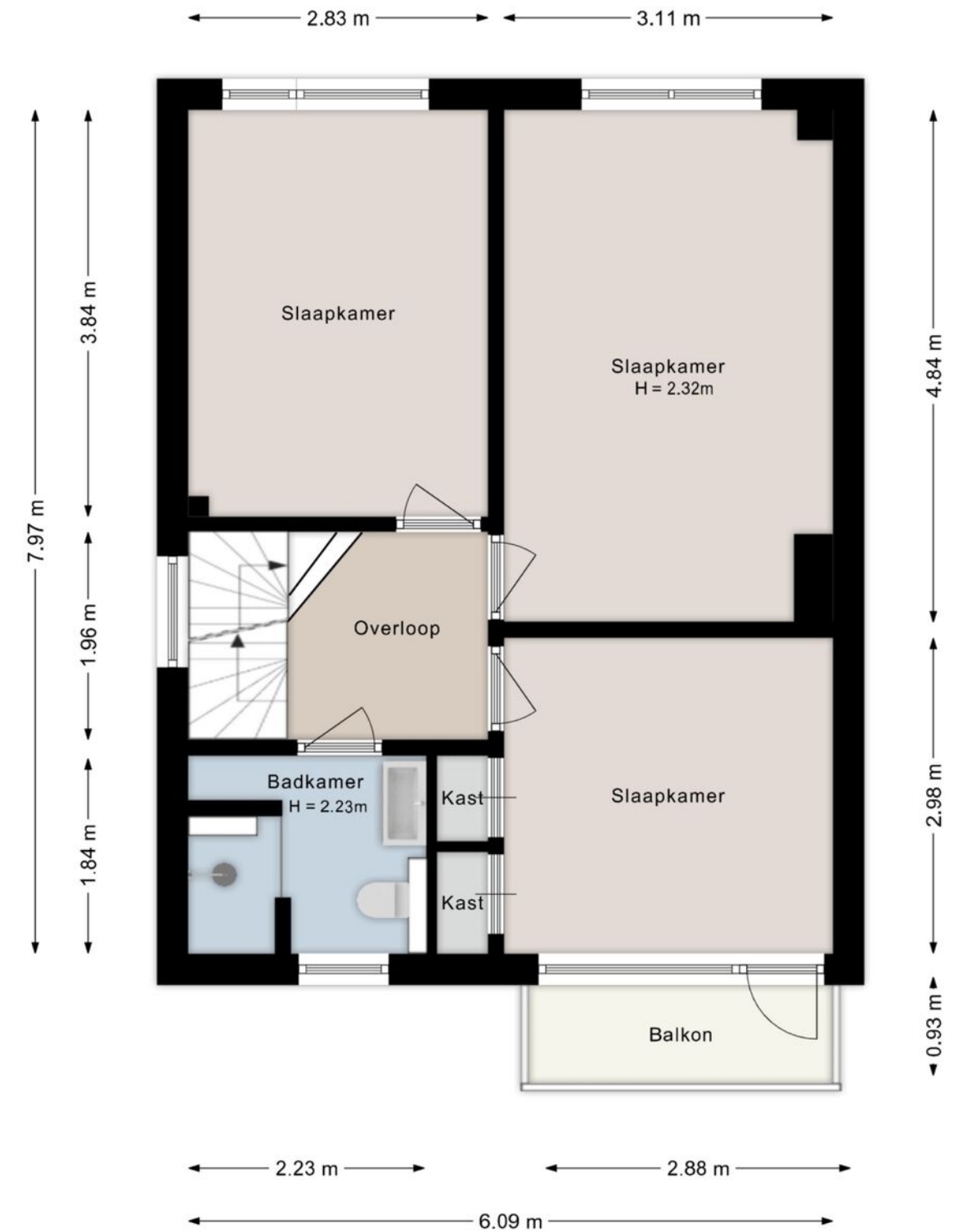
> Plattegrond

Ontdek de begane grond



> Plattegrond

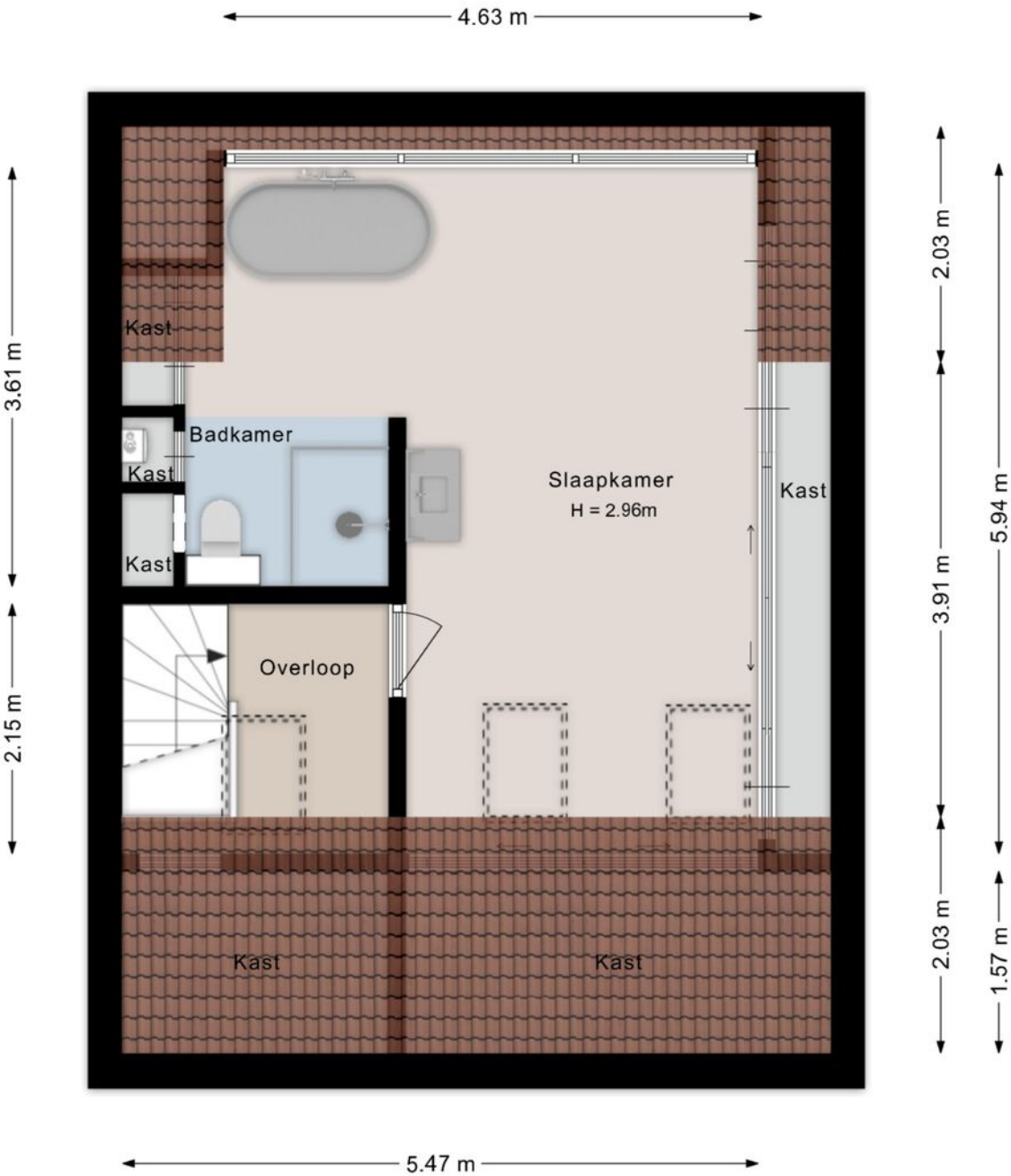
Ontdek de eerste verdieping



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

> Plattegrond

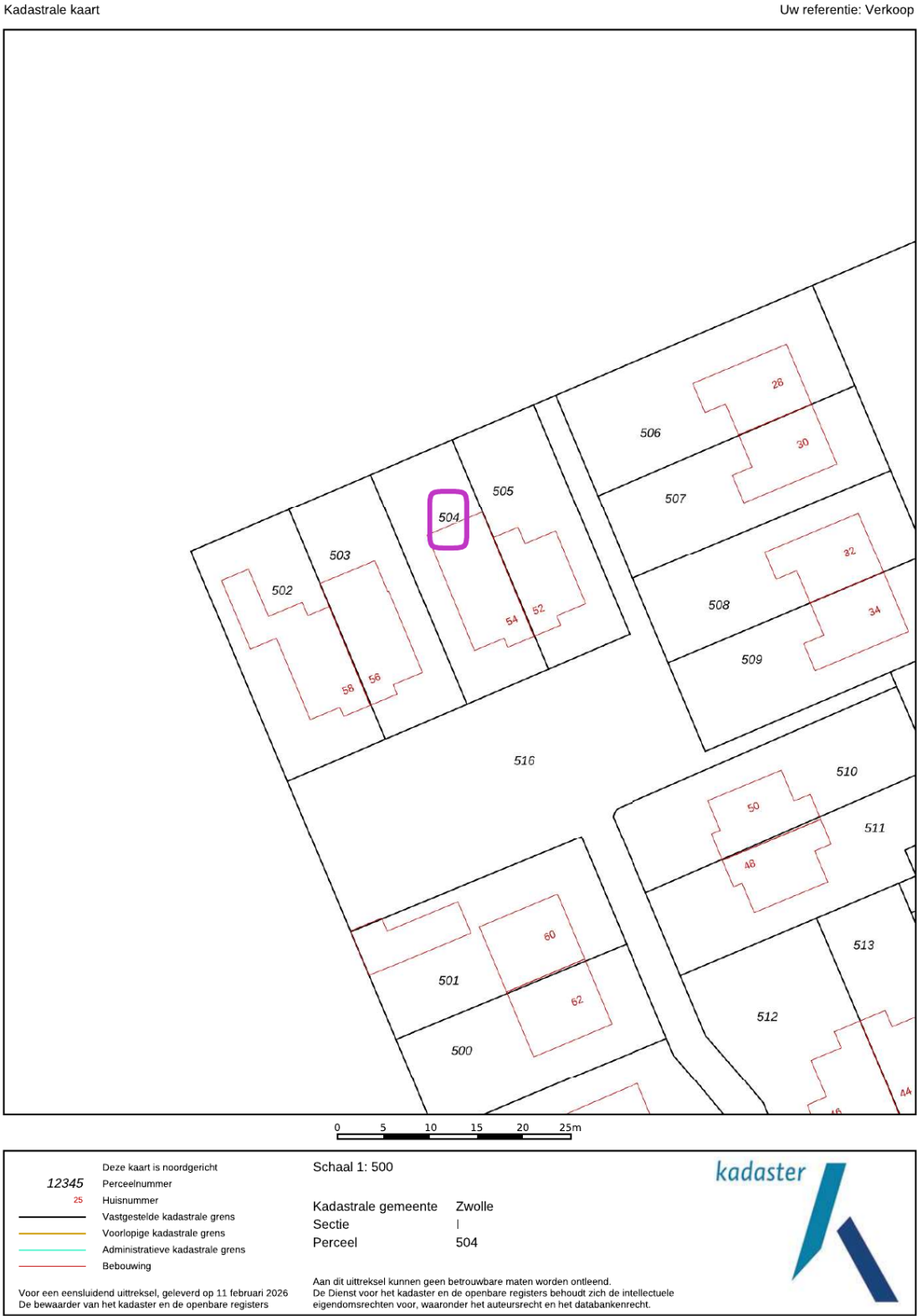
Ontdek de tweede verdieping

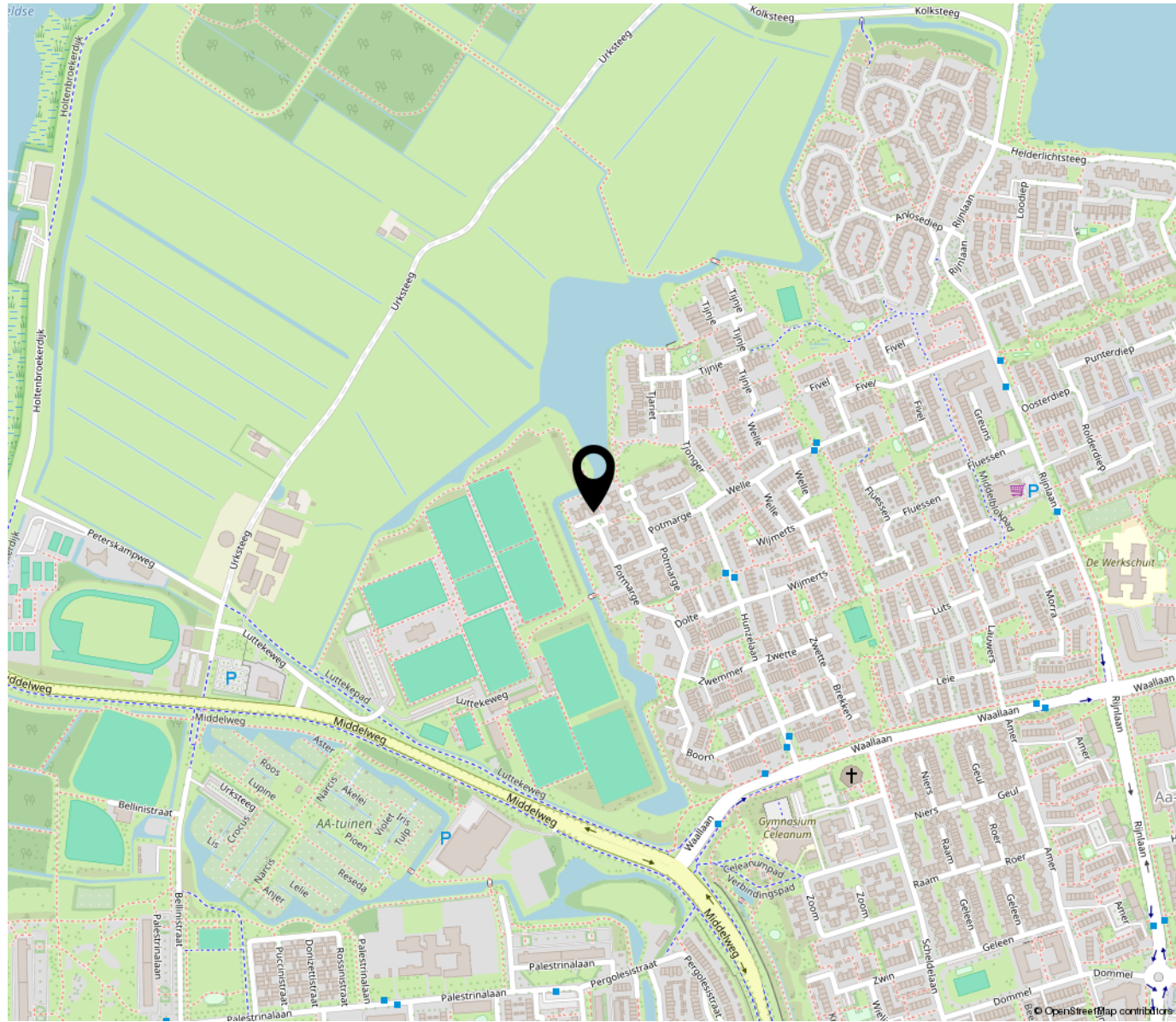


©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Potmarge 54

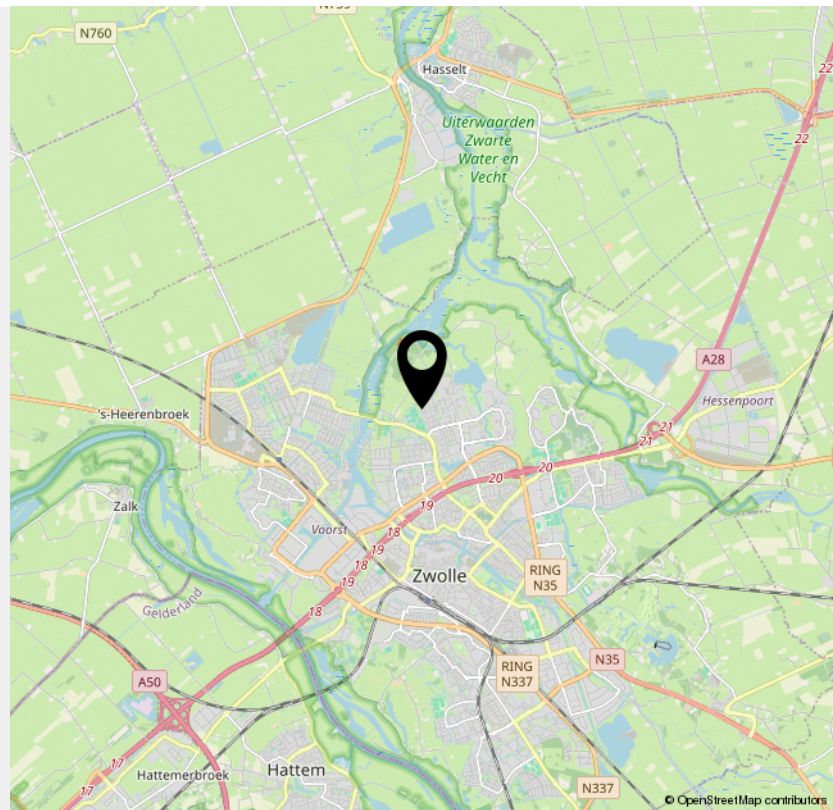




“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Deze wijk staat bekend als een groene, ruim opgezette en gezinsvriendelijke wijk. Basisscholen, kinderopvang, sportverenigingen en winkels liggen dichtbij en binnen vijftien minuten fiets je naar het bruisende centrum van Zwolle.

Openbaar vervoer is goed geregeld en via de uitvalswegen zit je zo op de A28. Hier woon je rustig, maar met alles binnen handbereik.



> Buurt

Buurtinformatie - Zwolle / Aa-landen-Noord

Leeftijd



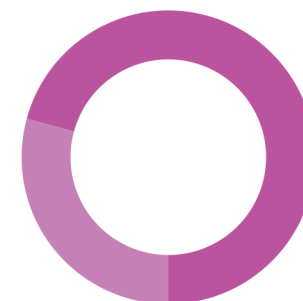
0 - 14: 17% 15 - 24: 12% 25 - 44: 19%
45 - 64: 24% 65+: 26%

Huishoudens



Eenpersoons: 32% Zonder kinderen: 31%
Met kinderen: 36%

Koop / huur



Koop: 71% Huur: 29%



48%



52%



1,0 per huishouden

> FAQ

Hieronder de meest gestelde vragen aan mij als makelaar, mochten er onduidelijkheden zijn of er is nadere uitleg nodig, neem gerust contact op!

1.Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod, door een tegenbod te doen of expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Als verkopende makelaar moeten we dit wel duidelijk aan alle partijen vertellen. Vaak melden wij aan belangstellenden dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. We doen overigens geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jouw te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een VBO-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan je als verkoper, op advies van mij natuurlijk, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. Wel moeten wij eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken nakomen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd. Dit voorkomt teleurstellingen. Als ik voor je de woning aankoop dan vraag ik hier natuurlijk naar.

7. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd betekent dat je als koper zonder opgave van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer dan drie dagen duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Ik geef precies aan tot wanneer de bedenktijd loopt.

8. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Wanneer de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig om mij als aankoopmakelaar in te schakelen.

10. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor jouw rekening als koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Wij informeren je vooraf duidelijk welke kosten voor rekening van verkoper zijn en welke voor jouw als koper. Zo kom je achteraf nooit voor verrassingen te staan.

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij