



# Duivendansweg 11 Wezep

€ 1.195.000,= k.k.



EDWIN  
**VAN VILSTEREN**  
**MAKELAARS**



## Entree/hal

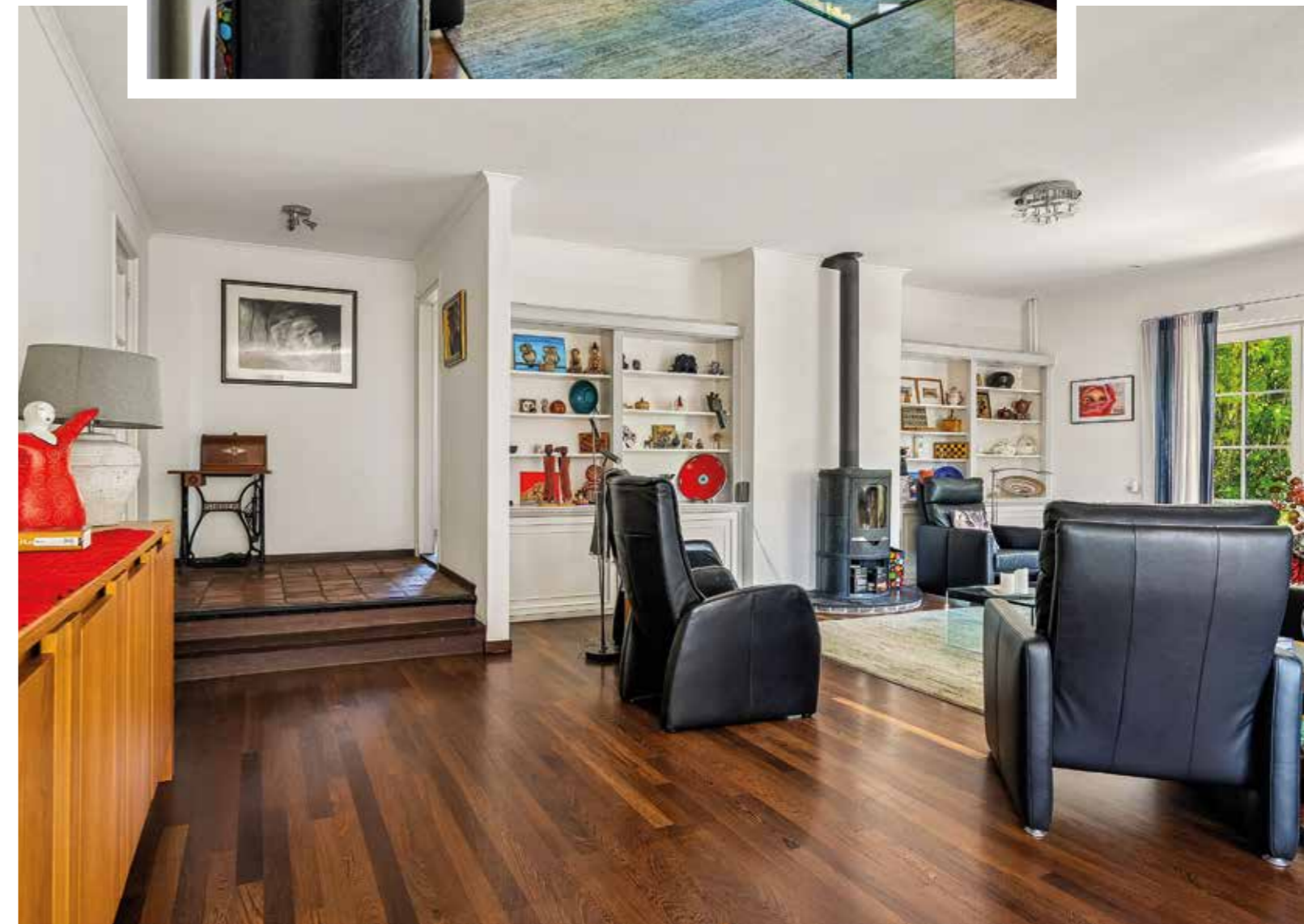
Een vrijstaande villa (met slaap- en badkamer op de begane grond) met 251m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een riante tuin rondom, garage, schuren en percelen weiland op een perceel van 6.745 m<sup>2</sup>. Duivendansweg 11 in Wezep biedt uitzonderlijk veel ruimte en mogelijkheden, zowel buiten als binnen.

De woning werd gebouwd in 1966 en heeft door de jaren heen een comfortabele basis gekregen. Op het gebied van isolatie en energievoorzieningen is de woning door de jaren heen aangepast aan de huidige woonwensen. De woning wordt verwarmd middels een cv-ketel (2024), beschikt over 20 zonnepanelen, airconditioning in de slaapkamer op de begane grond en is nagenoeg volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Daarnaast zijn dak, muren en vloer (na)geïsoleerd. Het volledige dak is circa 10 jaar geleden vervangen en geïsoleerd.

De begane grond begint met een ruime overdekte entree en voorportaal met toegang tot de toiletruimte. Via dubbele deuren kom je in de centrale hal, een opvallend lichte ruimte waar direct de hoogte van de vide zichtbaar wordt. Grote glaspartijen in zowel de binnendeuren als de achtergevel zorgen ervoor dat het daglicht diep de woning binnenvalt. De hal vormt het middelpunt van de woning en biedt toegang tot de woonkamer, de keuken, de slaapkamer op de begane grond en het trappenhuis naar de verdieping.

## Woonkamer

De woonkamer is speels, dieper gelegen, 60m<sup>2</sup> groot en heeft een royale L-vorm. Er zijn ingebouwde boekenkasten, een parketvloer en de centraal geplaatste houtkachel geven de ruimte warmte en karakter.



## Woonkamer

Dankzij twee sets openslaande deuren staat de woonkamer in direct contact met het terras en de tuin rondom, terwijl de grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval en zicht op het groen buiten.



## Woonkeuken

Aansluitend ligt de woonkeuken, ruim van formaat en ingericht met een grote U-vormige keukenopstelling. Er is voldoende ruimte voor een eettafel, waardoor dit een logische plek is voor dagelijks gebruik. Vanuit de keuken is de bijkeuken/wasruimte bereikbaar, die tevens een deur naar de achtertuin heeft.

# Keuken

De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, koelkast en vaatwasser.



# Slaapkamer begane grond

De slaapkamer op de begane grond is met circa 21m<sup>2</sup> opvallend royaal, licht door de grote raampartij en beschikt over airconditioning.

## **Badkamer begane grond**

De aangrenzende badkamer is volledig betegeld in een neutrale, warme kleurstelling en ingericht met een ligbad, douchehoek, toilet en wastafelmeubel.



## **Vide / overloop verdieping**

De verdieping is opgezet rondom de royale vide, die dankzij de hoge kapconstructie en de grote dakkapel opvallend licht aanvoelt. Vanaf de overloop kijk je uit over de centrale hal beneden, wat de verdieping een open karakter geeft.

# Slaapkamer verdieping

Aan de ene zijde van de verdieping bevinden zich een slaapkamer, de badkamer en een praktische kastruimte.



# Badkamer verdieping

De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en ingericht met een douche, toilet en wastafel.

## Slaapkamer en loggia verdieping

Aan de andere zijde liggen nog drie slaapkamers, ieder met een eigen indeling en karakter. Eén van de slaapkamers biedt toegang tot een sauna, terwijl een andere kamer openslaande deuren heeft naar een loggia met uitzicht over het omliggende groen en de landerijen.



## Slaapkamers en sauna verdieping

Alle kamers beschikken over een wastafel en vaste kastruimte, wat ze zeer praktisch maakt.

## Aanzichten woning

Dankzij de slaap- en badkamer op de begane grond is het huis levensloopbestendig, terwijl de vijf slaapkamers en twee badkamers volop ruimte bieden aan een gezin, hobby's of werken aan huis. Alle leefruimtes staan in direct contact met het buitenleven; vanuit vrijwel iedere ruimte kijk je weg over de tuin en het omliggende landschap.



## Achtertuin

Ondanks de landelijke ligging zijn voorzieningen dichtbij. Het buitengebied ligt centraal tussen de dorpen Nieuwleusen en Dalfsen, die beide een ruim scala aan winkels, sportfaciliteiten, horecagelegenheden en basisscholen bieden. In Nieuwleusen is daarnaast voortgezet onderwijs aanwezig. Nieuwleusen ligt op circa vijf autominuten, Dalfsen bereikt u in ongeveer tien minuten. De stad Zwolle ligt op slechts een kwartier rijden en ook de A28 is in circa tien minuten bereikbaar.

# Zijtuin

Door de situering achter op het perceel ontstaat bovendien een bijzonder gevoel van privacy. Tussen de openbare weg en de woning ligt een grote tuin waardoor het huis letterlijk afstand neemt van de buitenwereld.

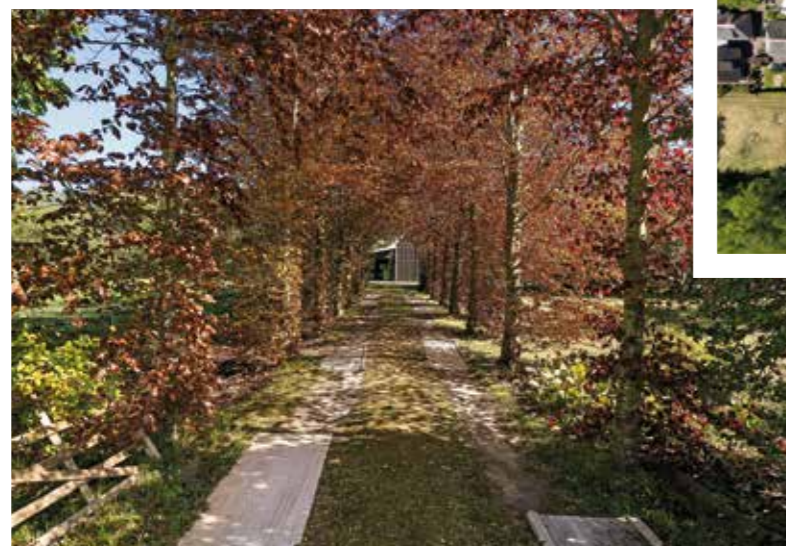


# Voor- zijtuin en garage

Rondom de woning ligt groen in de vorm van tuin en weiland aan zowel de voor- als achterzijde.

## Toegangsweg weiland achterzijde en schuur

Diverse bijgebouwen maken het multifunctionele gebruik compleet: er is een garage, een bijenschuur, een houten berging met overkapping en een schuur met dubbele berging met grote, hoge openslaande deuren (ideaal voor bijvoorbeeld camper of paardentrailer) en aan twee zijden een overkapping.



## Weiland voorzijde en schuur



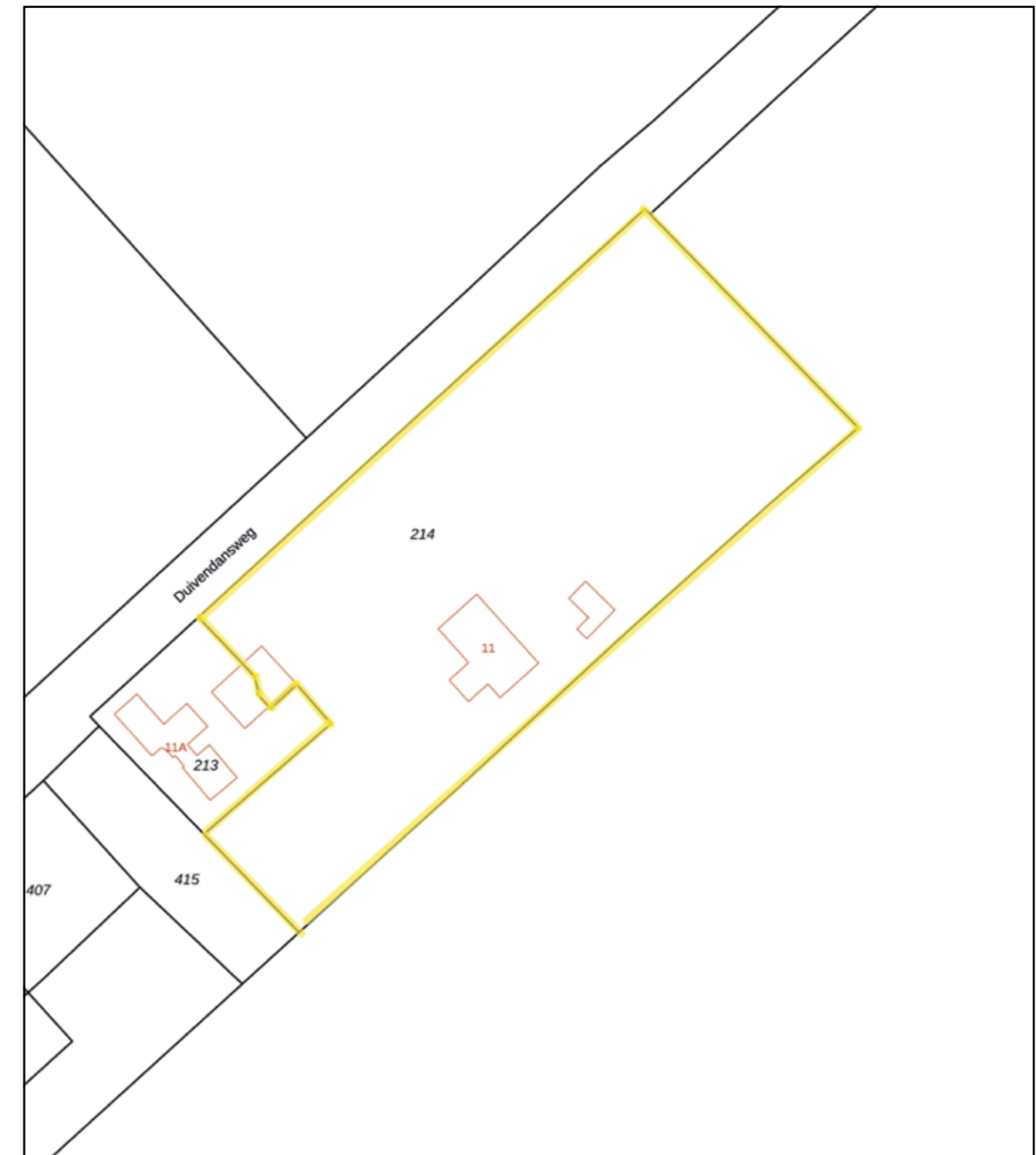
# Kenmerken



Bouwjaar	: 1966
Woonoppervlakte	: Circa 251m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	: Circa 19m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	: Circa 77m <sup>2</sup>
Inhoud woning	: Circa 1.301m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	: Circa 6.745m <sup>2</sup>
Aantal kamers	: 6 (waarvan 5 slaapkamers)
Type woonhuis	: Vrijstaande villa
Type garage	: Vrijstaande stenen garage
Type parkeergelegenheid	: Op eigen terrein
Type berging	: Vrijstaand hout (2x) en vrijstaand stenen bijenschuur
Ligging tuin	: Randon
Isolatievormen	: Dak-, muur- en vloerisolatie en nagenoeg geheel dubbele beglazing
Soort verwarming	: C.V. ketel, houtkachel en gaskachel (schuur)
Type ketel / bouwjaar	: Vaillant HR-107 / 2024
Warm water installatie	: C.V. ketel en elektrische plintboiler
Overige installaties	: Airconditioning
Energie label	: B
Energiebesparende voorzieningen	: 20 zonnepanelen
Binnenonderhoud	: Redelijk tot goed
Buitenonderhoud	: Redelijk tot goed
Bestemming	: Wonen en agrarisch-2
Bijzonderheden	: Ouderdoms-, en asbestclausule van toepassing
Vraagprijs	: € 1.195.000,-- 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

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Oldebroek  
Sectie S  
Perceel 214

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op [redacted]  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





EDWIN  
**VAN VILSTEREN  
MAKELAARS**

Thorbeckegracht 21 | 8011 VM Zwolle | (038) 460 76 90  
info@evvmakelaars.nl | [www.evvmakelaars.nl](http://www.evvmakelaars.nl)

