



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN HUURMEESTERS

ZWOLLE, KOESTRAAT 22

Een ruim, licht en zonnig Rijksmonument in de binnenstad van Zwolle

WWW.DRIEKLOMP.NL







Over de woning en de omgeving...

Midden in de historische binnenstad van Zwolle bevindt zich een van die zeldzame plekken waarvan het nauwelijks voorstelbaar is dat zij bestaan. Aan de voorzijde kijkt u uit op de markante iconen van de stad: de Peperbus, Museum de Fundatie en de Sassenpoort. Aan de zuidgelegen achterzijde grenst deze rijksmonumentale woning direct aan het Stadspark, waar water, monumentale bomen en een onder architectuur aangelegde tuin zorgen voor een bijna parkachtige rust. Een uitzonderlijke combinatie van stad, natuur en privacy. Sommige huizen vertellen een verhaal. Koestraat 22 vertelt er meerdere. Achter een monumentale gevel uit circa 1750 ontvouwt zich een uitzonderlijk woonhuis waarin vijf eeuwen geschiedenis, architectuur en familielevens op unieke wijze samenkomen. Het voorhuis staat via een indrukwekkende marmere hal van maar liefst 21 meter in verbinding met het achterhuis uit de 18e eeuw, waarvan de karakteristieke achtergevel in 1938 werd ontworpen door niemand minder dan Gerrit Rietveld. Zelfs de originele Rietveld-deuren functioneren hier nog dagelijks – een zeldzaamheid die de architectuurliefhebber onmiddellijk zal herkennen.

De woning strekt zich uit over vier volwaardige verdiepingen en biedt een verrassende hoeveelheid ruimte met alleen al op de parterre circa 200 m² woonoppervlakte. Met zes slaapkamers, drie badkamers en diverse woon- en werkvertrekken is het een huis dat zich moeiteloos aanpast aan verschillende levensfasen. Het voormalige gebruik als huisartsenpraktijk onderstreept de mogelijkheden voor wonen en werken onder één dak. Daarnaast biedt het inpandige appartement uitstekende perspectieven voor mantelzorg, B&B, inwonende familieleden, gasten of een au pair.

Gedurende de afgelopen twintig jaar vormde het huis het decor van een warm gezinsleven. Nu de kinderen zijn uitgevlogen, breekt een nieuw hoofdstuk aan voor een volgende generatie bewoners.



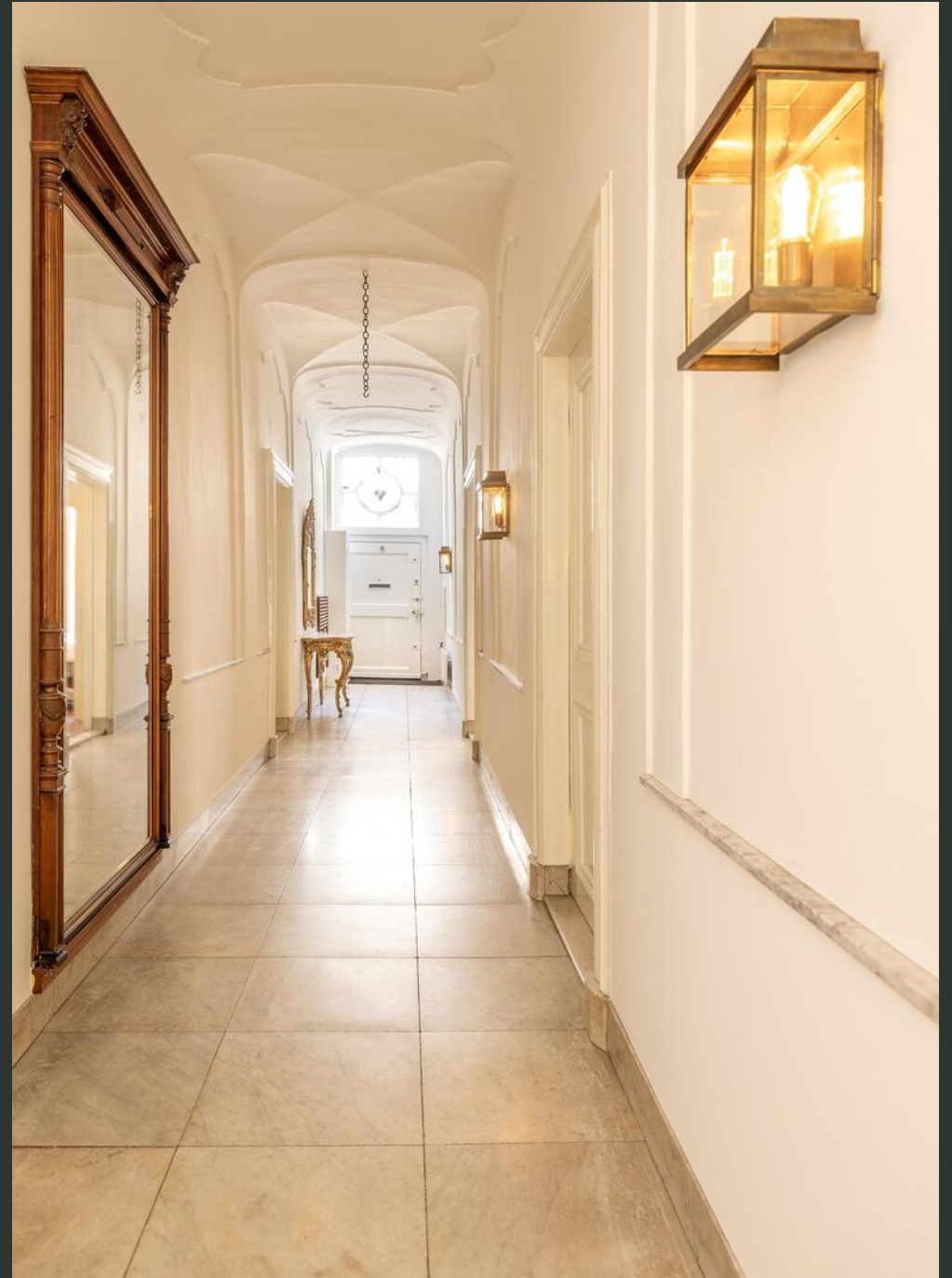
Historische charme en hedendaags wooncomfort gaan hier vanzelfsprekend samen. Zonlicht stroomt diep het huis binnen via de op het zuiden gelegen achtergevels. De royale keuken, uitgebreid met glazen dak en grote schuifpui, vormt het lichte hart van de woning. Overal herinneren authentieke details aan het rijke verleden: van visgraat parketvloeren, binnenluiken en monumentale trappen tot marmeren schouwen en eeuwenoude houten plankenvloeren. door Harry Pierik ontworpen tuin vormt een groen verlengstuk van het huis. Dankzij de dubbele toegang aan de achterzijde staat deze rechtstreeks in verbinding met het Stadspark, een zeldzaamheid in de binnenstad. behoort tot de meest geliefde steden van Nederland en biedt een rijk cultureel leven, uitstekende voorzieningen, onderwijs, hoogwaardige gastronomie en een aantrekkelijk winkelbestand. Via de A28, A50 en het centraal gelegen intercitystation (800 m loopafstand) zijn de Randstad en de rest van Nederland uitstekend bereikbaar.





KOESTRAAT 22 ZWOLLE











Over de parterre...

Zodra u dit pand binnentreedt, zult u onder de indruk zijn van de entree met een lange hal voorzien van een marmeren vloer en een plafond met authentieke ornamenten. Direct naast de voordeur is de meterkast en aan de linkerkant is de eerste woon-leeftkamer met een parket visgraatvloer en een marmeren schouw met open haard. De binnenluiken zijn functioneel wat deze kamer veel karakter geeft. De pantry staat in verbinding met de badkamer in beton ciré. Deze combinatie maakt levensloopbestendig wonen mogelijk maar hier kunt u ook denken aan een inpandig appartement voor uw gasten, B&B, au pair of voor mantelzorg. Aansluitend is de bibliotheek-werkkamer, voorzien van een visgraat parketvloer, met een uitzicht op de binnenplaats en woonkeuken. In de hal is het originele toilet met fonteintje en metrotegels uit 1938 en aan de rechterkant is de garderobe. De keuken is eveneens voorzien van een marmeren vloer. De uitbouw met schuifpui en glazen dak draagt bij aan de comfortabele sfeer. De bijkeuken heeft een buitendeur en hier zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger. De eetkamer staat in directe verbinding met de keuken. De vloer in de eet- en woonkamer heeft een stijlvolle Hongaarse punt vloer. Zowel de eet- en woonkamer als ook de keuken en bijkeuken zijn voorzien van isolatie en vloerverwarming. De achtergevel, in 1938 door Rietveld ontworpen, is recent gerenoveerd. Door de ligging op het zuiden is de lichtinval fantastisch. De indrukwekkende raampartijen (dubbel glas) bieden volop zicht op de achtertuin en op de natuurlijke, groene en rustige omgeving die zich achter de toegangspoort bevindt.











KOESTRAAT 22 ZWOLLE



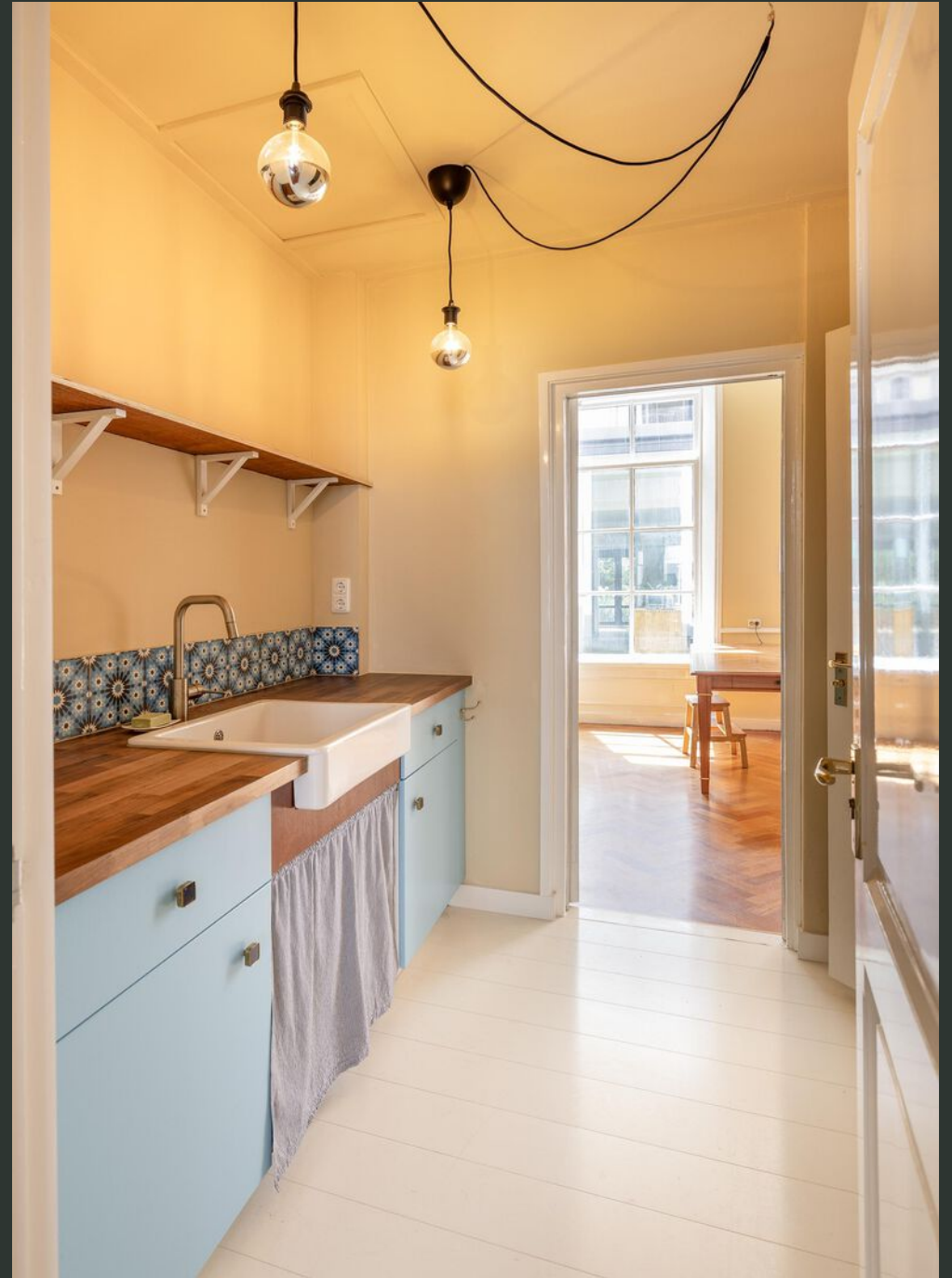




KOESTRAAT 22 ZWOLLE











KOESTRAAT 22 ZWOLLE

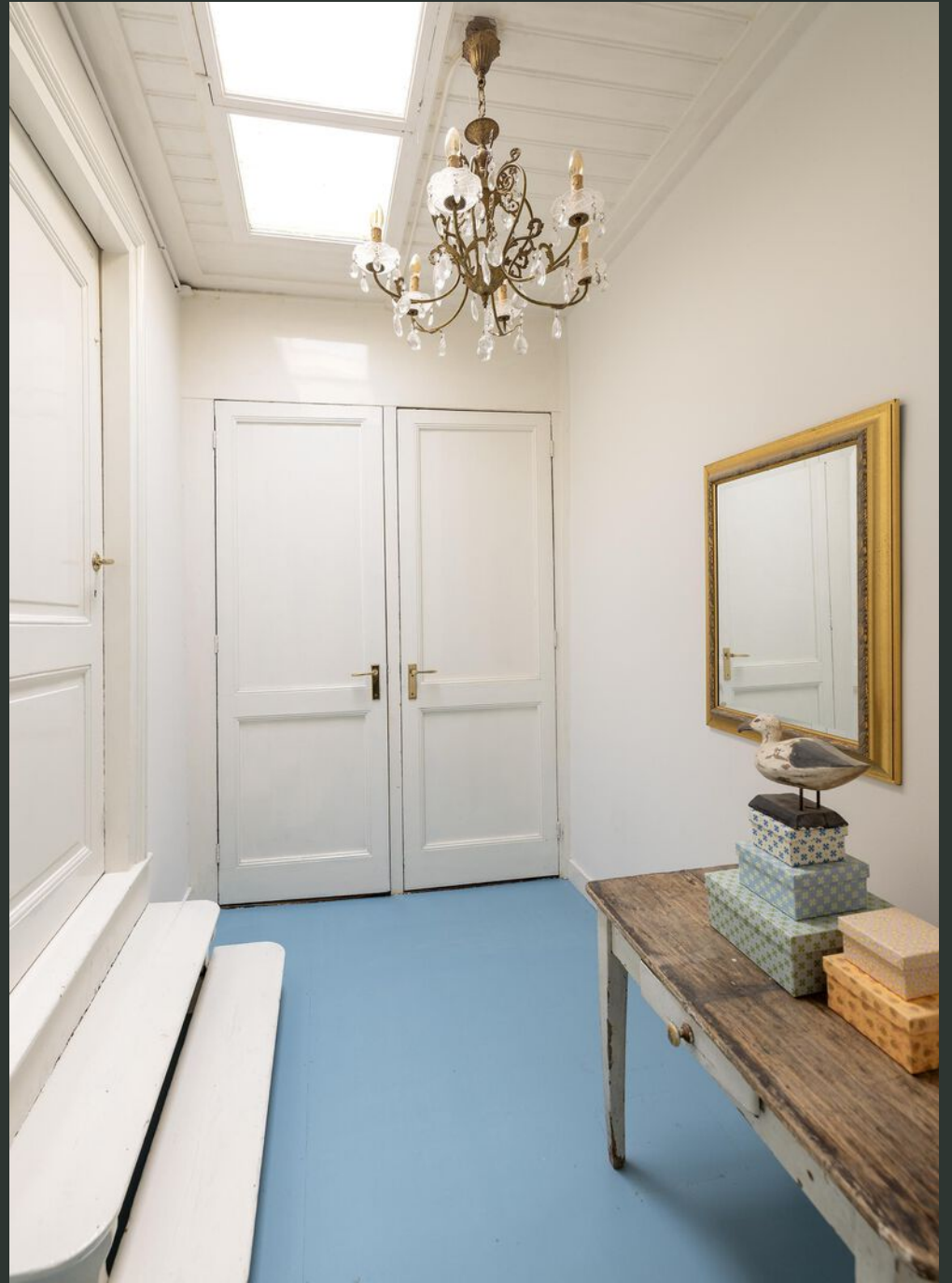






Koestraat 22 is meer dan een monumentaal woonhuis. Het is een plek waar geschiedenis, architectuur, natuur en gezinsleven elkaar al eeuwen ontmoeten.









Over de eerste verdieping...

De stijlvolle bordestrap met sierlijke balustrade is de verbinding met de eerste verdieping. Aan de linkerzijde is de eerste slaapkamer met ingebouwde kast bereikbaar met enkele traptreden. Ook is aan deze zijde de toegang tot de ruime bergzolder met houten gebinten en twee velux-dakramen. Op de overloop zijn meerdere wandkasten. Vervolgens is de overige ruimte op deze verdieping in gebruik als master-floor met master bedroom, dressing, en suite badkamer en eigen wellness ruimte. De kenmerkende ramen met roedeverdeling en de marmeren schouw met haard verwijzen naar vroegere tijden. Hedendaags comfort treft u in de ruime dressing en de badkamer en suite voorzien van vloerverwarming, toilet, vrijstaand bad, badmeubel, dubbele regendouche en sauna (Finse sauna en infrarood sauna).

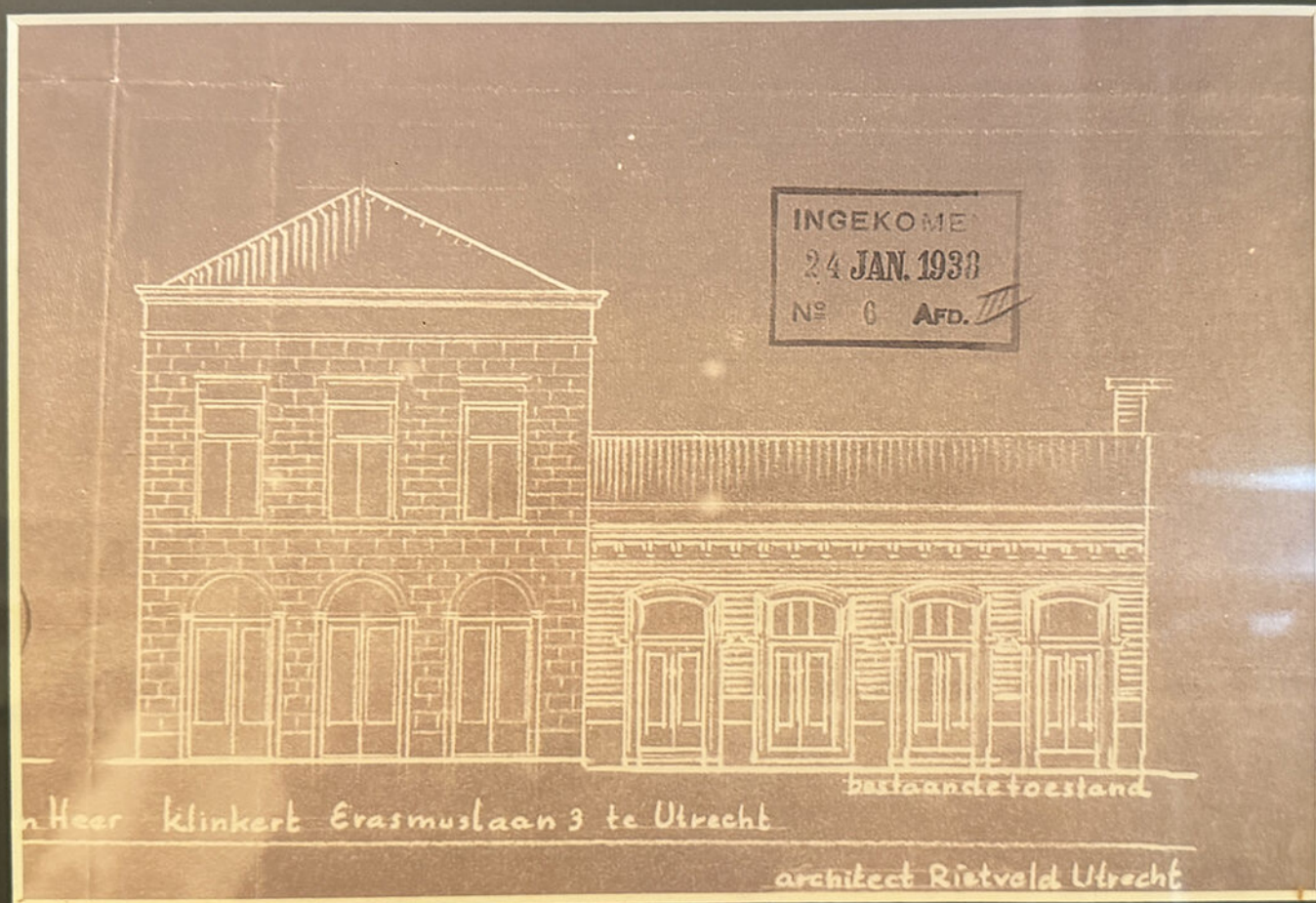






KOESTRAAT 22 ZWOLLE







Over de verdiepingen...

Tweede verdieping

Een vaste trap biedt toegang tot de tweede verdieping met ruime overloop. Alle drie de slaapkamers hebben een authentiek houten balkenplafond en een houten vloer. De badkamer is voorzien van douche, toilet, badmeubel en vaste kast. De eerste slaapkamer is ruim. Aan de voorzijde is de tweede slaapkamer en de derde slaapkamer is voorzien van een wastafel en toegang tot het balkon.

Derde verdieping

Op de derde verdieping wordt nogmaals de historie van dit pand zichtbaar. Houten gebinten zijn kenmerkend maar vooral bijzonder is de 500 jaar oude houten vloer. Op deze verdieping zijn twee kamers gecreëerd met open nok, beide voorzien van vloerverwarming en walk in closet. In de rechterkamer is de opstelling van de CV's/hybride warmtepomp en de linkerkamer heeft een op maat gemaakte hoogslaper.













KENMERKEN

Bouwjaar	1750
Woonoppervlakte	ca. 482 m ²
Inhoud	ca. 1.874 m ³
Overige in pandige ruimte	ca. 36 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	ca. 6 m ²
Perceeloppervlakte	347 m ²
Energie label	C



Vraagprijs € 2.125.000,- k.k.



Over het bijgebouw en de tuin...

BIJGEBOUW

In de achtertuin staat een ruim tuinhuis met fietsenstalling.

TUIN

De tuin is onder architectuur aangelegd met oog voor de biodiversiteit. Planten zijn zó geselecteerd dat er altijd kleur is in de tuin! Een aantal volwassen bomen geven een natuurlijke sfeer en via de beide toegangspoorten loopt u direct naar de Singel.









KOESTRAAT 22 ZWOLLE





KOESTRAAT 22 ZWOLLE

Over de voorzieningen...

- Achtergevel recent gerestaureerd, geschilderd en voorzien van dubbel glas;
- Geïsoleerde vloer met vloerverwarming in keuken, bijkeuken, eetkamer en woonkamer;
- Vloerverwarming in badkamer (masterroom) en derde verdieping;
- Hybride warmtepomp + twee CV's (2025);
- waterinstallatie voorzien van ontkalker en drukverhoger;
- Glasvezel;
- Vergunning B&B;
- Waterinstallatie voorzien van ontkalker en drukverhoger.



WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

“Licht, gastvrij, liefdevol en warm familiehuis waar iedereen zich thuis voelt. Het heeft een ziel en straalt rust uit. Tegelijk kun je er geweldige feestjes en etentjes houden.”







Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Eerste verdieping



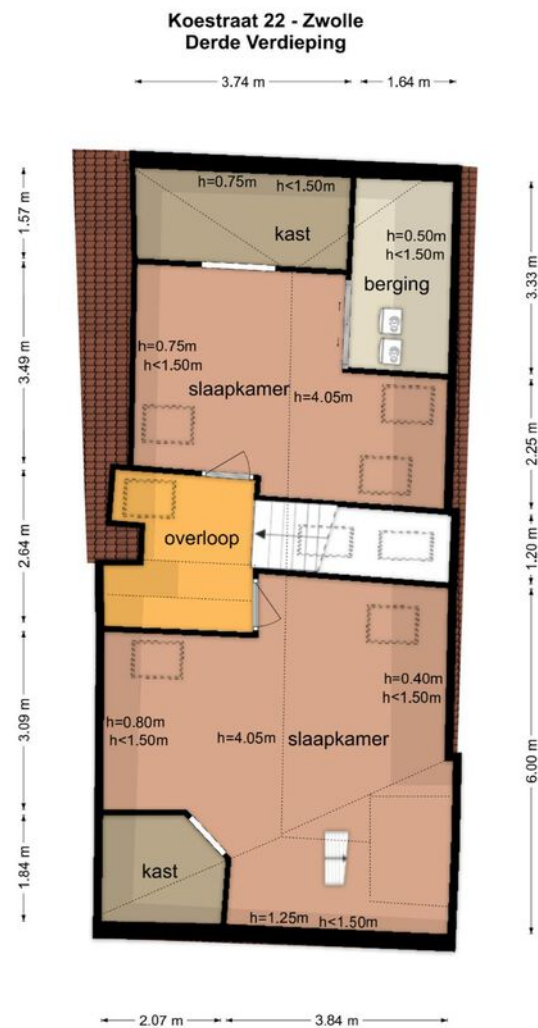
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Tweede verdieping



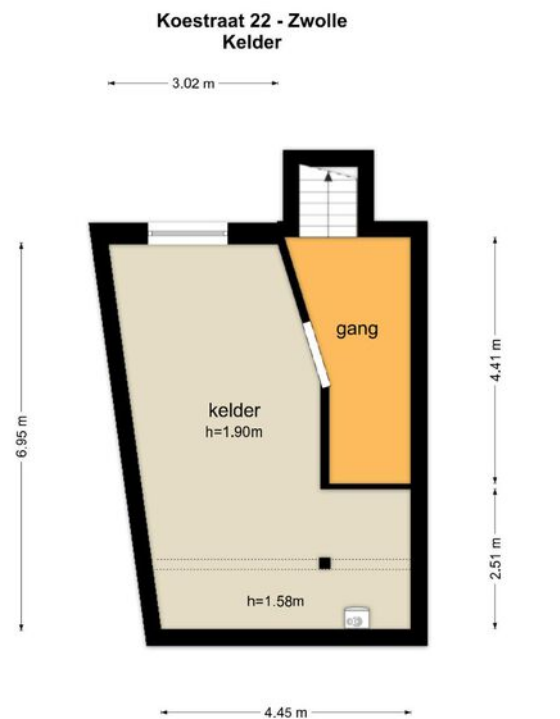
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Derde verdieping



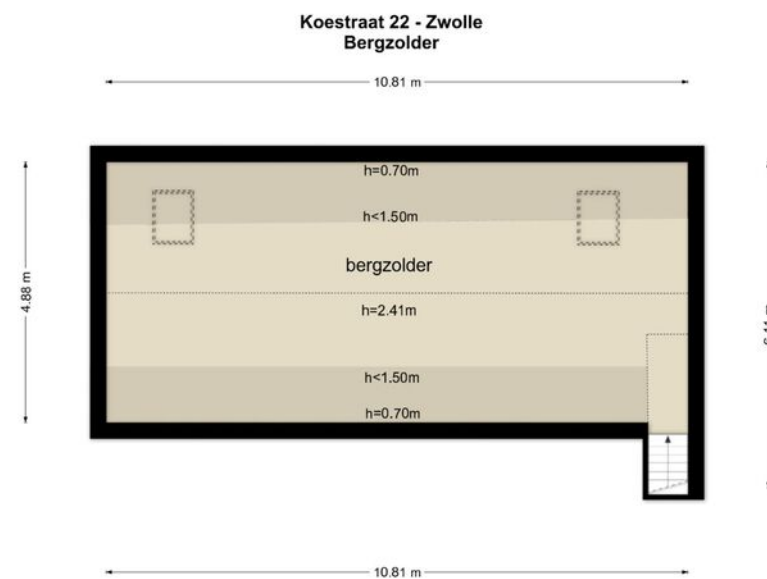
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

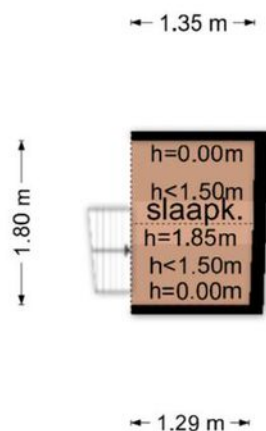
Bergzolder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Entresol

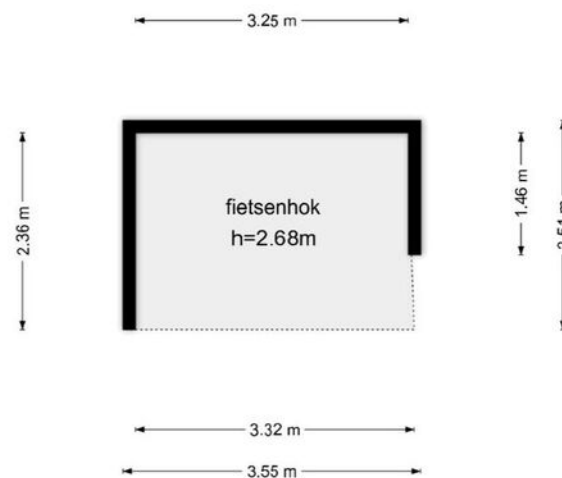
Koestraat 22 - Zwolle Entresol



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Fietsenhok

Koestraat 22 - Zwolle Fietsenhok



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KADASTRALE KAART



GEOWEB KAART



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 GEREGLD

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