



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

ZWOLLE, SCHELLERBERGWEG 33

Unieke woonboerderij met historie en moderne luxe aan de rand van Zwolle







Over de woning en de omgeving...

Op een werkelijk unieke locatie van ruim 3.000 m² aan de rand van Zwolle ligt deze karaktervolle woonboerderij met in pandig bijgebouw en carport. Hier geniet u van het beste van twee werelden: de rust en ruimte van het buitenleven en de dynamiek van de stad. Met slechts zes minuten fietsen staat u in het bruisende centrum van Hanzestad Zwolle, terwijl u thuis volledig omringd bent door groen en vrij uitzicht. Grenzend aan het prachtige landgoed Schellerberg is dit een plek met volop privacy waar natuur, historie en modern wooncomfort naadloos samenkomen. De woning ligt namelijk in de groen/blauwe 'long' van Zwolle waar vijvers, sloten en rivier "de IJssel" het blauwe deel vormen en het groene deel uit weilanden, parken, tuinen, bomen en bloemrijke bermen bestaat om zo in 2050 geheel klimaatbestendig te zijn. Het voorhuis van deze woonboerderij stamt uit 1852 en het achterhuis uit 1860, maar dankzij een zorgvuldig uitgevoerde renovatie onder architectuur (2006) is deze woning volledig aangepast aan de eisen van nu. De authentieke charme is hierbij behouden gebleven: hoge ramen met roedeverdeling, sierluiken, houten gebinten, paneeldeuren, originele deuren, (deels) origineel houten plafond in ossenbloedrood met een imposante voordeur en levensboom. Deze historische elementen geven het huis een warme en sfeervolle uitstraling terwijl de moderne voorzieningen zorgen voor optimaal wooncomfort. Hoewel deze woonboerderij een rijke historie kent, is hij volledig klaar voor de toekomst. Met een energielabel A+++ profiteert u van een duurzaam en energiezuinig huis. Een warmtepomp en zonnepanelen zorgen voor een minimale ecologische voetafdruk. Zo woont u niet alleen in stijl, maar ook verantwoord en toekomstbestendig.





Dit familiehuis heeft volop ruimte om comfortabel te wonen en zelfs levensloopbestendig te genieten van het buitenleven. De verschillende leefruimtes op de parterre bieden een heerlijke plek voor het hele gezin terwijl er ook volop mogelijkheden zijn om het leven uitbundig te vieren. Of het nu gaat om een chique diner in de sfeervolle eetkamer, een ontspannen avond bij de haard of een tuinfeest in de uitgestrekte tuin – hier voelt u zich direct thuis. De eerste verdieping heeft drie slaapkamers, een bergruimte, een badkamer en separaat toilet. Daarnaast is er boven de living een zwevende verdiepingsvloer met glazen balustrade. Zo is er direct contact met de woonkamer maar wordt er ook een huiselijke en geborgen sfeer gecreëerd op de parterre. De woonboerderij staat op een riant perceel van ruim 3.000 m². Aan de voorzijde vindt u een stijlvolle boerderijtuin compleet met een rotonde rondom het gazon, afgewerkt met hagen en voor de woning sieren weelderige hortensia's. De tuin biedt volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers, gezinnen en buitenmensen die graag genieten van rust en ruimte. Aan de achterzijde loopt 'het binnen' als vanzelf over in 'het buiten' door het perfect aansluitende terras wat direct toegankelijk is via de openslaande deuren. Platanen zorgen voor natuurlijke zonwering maar ook een elektrisch bedienbaar schaduwdoek geeft schaduw op warme dagen. Vanaf het terras heeft u kilometers vrij uitzicht over landerijen en zelfs de iconische Peperbus van Zwolle is zichtbaar. De Hanzestad Zwolle is prachtig gelegen aan de IJssel met een historische centrum waar u al wandelend diverse inspirerende boetieks, lekkere koffietentjes, boeiende musea (Fundatie) en de beste restaurants (Librije) zult ontdekken. Daarnaast is Zwolle ook een dynamische studentenstad voor diverse MBO- en HBO- opleidingen en heeft volop keuze voor basis- en voortgezet onderwijs. Ondanks de landelijke ligging is de bereikbaarheid uitstekend. Met de auto bent u binnen enkele minuten op de A28 en andere uitvalswegen richting de Randstad en het noorden van het land. Daarnaast zijn er goede verbindingen met het openbaar vervoer; het treinstation van Zwolle is eenvoudig bereikbaar en biedt snelle verbindingen naar de rest van Nederland.





Over de parterre...

Zodra u het perceel betreedt, zult u onder de indruk zijn van deze imposante, stijlvolle WOONBOERDERIJ. De huidige entree was voorheen een patio met doorgang naar enerzijds het voorhuis en anderzijds naar de stal. De originele 'buiten' deur naar het voorhuis is nog steeds in gebruik. In combinatie met de strakke en moderne sfeer van de hal, krijgt u direct een indruk van een prachtige samensmelting van historie en hedendaagse luxe.

In de hal bevindt zich het toilet met fonteintje, de meterkast en de garderobe. Via de originele deuren van het voorhuis loopt u de gang in naar de prachtige voordeur met daarboven de levensboom. Het (deels) originele houten plafond heeft de karakteristieke kleur ossenbloedrood wat verwijst naar vroegere tijden. De originele trap naar de voormalige knechtenkamer is bewaard gebleven maar is niet meer in gebruik. Aan de linkerzijde treft u het toilet met fonteintje. Aan de linkervoorzijde van de BOERDERIJ is de master bedroom. Via de walk in closet is er direct toegang tot de badkamer. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, een Whirlpool bad, zowel links als rechts een badmeubel, een designradiator en een voorbereide ruimte voor het plaatsen van een sauna. De rechterzijde van het voorhuis is geheel in gebruik als leefkeuken. De hoogwaardige keuken van Poggenpohl met composiet aanrechtblad is voorzien van een royaal kookeiland. De geïntegreerde wandkasten zijn op maat gemaakt en maken het geheel compleet. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig: vaatwasser, Quooker, inductie kookplaat, wok-gasbrander, afzuigkap, hogedruk steamer, koffieapparaat, combi oven-magnetron en Amerikaanse koel-vriescombinatie met ijsdispenser. Kortom deze keuken van topkwaliteit is een droom voor iedere kookliefhebber!









Via de keuken loopt u direct door naar de royale eetkamer voorzien van een gashaard en ramen met roede-verdeling. U kunt hier volop genieten van het prachtige uitzicht op Landgoed Schellerberg en op de iconische Peperbus van het oude stadscentrum van Zwolle. Een heerlijke plek om urenlang te tafelen en het leven te vieren met gezin, familie en/of vrienden.

In de bijkeuken-berging zijn voorzieningen voor een wasmachine, wasdroger, koelkast en vrieskast. Tevens is hier de toegang tot de kleine oorspronkelijke kelder.

De luxe woonkamer heeft maar liefst 150 m² woonoppervlakte. Deze sfeervolle living area biedt u kilometers vrij uitzicht over de omliggende landerijen. De verschillende zithoeken geven op verschillende momenten van de dag een unieke beleving: een comfortabele zithoek bij de stijlvolle doorkijkhaard, een royale tv-hoek om te ontspannen en een gezellige stamtafel voor een goed gesprek. De strakke afwerking en de prachtige vloer vormen een vanzelfsprekende eenheid met de klassieke houten gebinten, de openslaande staldeuren naar het terras en de ramen met roede-verdeling. Boven de openslaande deuren ziet u in de buitengevel een herdenkingssteen met het jaartal 1866.







Over de verdiepingen...

Eerste etage

Via de living is de verdiepingsvloer met glazen balustrade bereikbaar. Deze open ruimte kunt u gebruiken als relaxruimte, werkruimte of als speelplek voor de kinderen. Via de hal is de eerste verdieping eveneens toegankelijk. Met vier treden komt u in het gedeelte met de slaapvertrekken. Door de lichtkoepels is er een natuurlijke lichtinval wat een prettige en open sfeer geeft. Er zijn drie slaapkamers waarvan de eerste kamer links met dakkapel momenteel in gebruik is als werkkamer. De beide slaapkamers boven het voorhuis zijn eveneens voorzien van een dakkapel. De badkamer heeft een inloopdouche, badmeubel met dubbele wastafel en design radiator. Het toilet is separaat. In de berging/technische ruimte is de opstelling van CV, mechanische ventilatie en WTW-systeem. Ook de berging is voorzien van een dakkapel.

Kelder

Via de bijkeuken/berging is de kelder toegankelijk waar de warmtepomp staat opgesteld en het wateronthardingssysteem.

Bijgebouwen

De inpandige garage met openslaande deuren is bereikbaar via de hal. Aan de voorzijde is nog een loopdeur en aan de achterzijde is een dubbele draaideur. Via deze ingang kunt u uw auto parkeren. Het bijgebouw is voorzien van een toilet, een stortbak en er is vloerverwarming zodat de basisvoorzieningen bij gebruik naar een andere functie alvast aanwezig zijn. U kunt hier bijvoorbeeld denken aan kantoor, atelier, salon, praktijk, inwoning, mantelzorg of gastenverblijf.

Tijdens de renovatie in 2006 zijn de oude gebinten blijven staan als decoratieve invulling.















Over het bijgebouw...

De in pandige garage met openslaande deuren is bereikbaar via de hal. Aan de voorzijde is nog een loopdeur en aan de achterzijde is een dubbele draaideur. Via deze ingang kunt u uw auto parkeren. Het bijgebouw is voorzien van een toilet, een stortbak en er is vloerverwarming zodat de basisvoorzieningen bij gebruik naar een andere functie alvast aanwezig zijn. U kunt hier bijvoorbeeld denken aan kantoor, atelier, salon, praktijk, inwoning, mantelzorg of gastenverblijf.

De carport biedt plek aan drie auto's.







A photograph of a brown horse grazing in a field of yellow flowers. In the background, there is a line of trees under a clear blue sky. The field is filled with tall yellow flowers, possibly buttercups, and a simple wire fence runs across the middle ground.

Over de tuin...

Het gehele erf is voorzien van fraaie beplanting. De oprit, de rotonde voor de BOERDERIJ en het erf zijn van grind wat de landelijke stijl onderstreept. De voortuin is geïnspireerd op een klassieke boerderijtuin met gazon en een haag van Ilex crenata Green Hedge (vervanger Buxushaag). Hortensia's maken het plaatje compleet. Het grote buitenterras aan de achterzijde heeft twee waterpartijen en een overkapping met verwarming. Aan de achterzijde van de overkapping zijn bergkasten voor het tuingereedschap. Het terras is voorzien van een dubbel vrijstaand uitvalscherp om in de schaduw te vertoeven. Eveneens vormen de platanen hier een natuurlijke zonwering.

De tuin is voorzien van een automatisch beregeningssysteem en automatische robotmaaiers dragen zorg voor een perfecte gazonpartij gedurende het jaar.

KENMERKEN

Bouwjaar	1852
Woonoppervlakte	ca. 459 m ²
Inhoud	ca. 2445 m ³
Overige inpandige ruimte	ca. 100 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 3085 m ²
Energie label	A+++





BIJZONDERHEDEN

- Alarm
- Eigen waterbron met irrigatiesysteem in voor- en achtertuin
- 53 zonnepanelen
- Warmtepomp met hybride CV voor de verwarming van de slaapvertrekken (per kamer te regelen)
- Wateronthardingssysteem
- Draadloos systeem voor schakeling verlichting
- Centraal stofzuigsysteem
- WTW-systeem
- Intercom met fingerprint scanner
- Elektrisch bedienbare dakramen met regendetectie
- Lichtplan binnen- en buitenverlichting
- Vloerverwarming gehele parterre



Verkopers aan het woord...

FAVORIETE ADRESSEN IN DE OMGEVING

Restaurants: Pestengasthuijs, Waber, Nois, Affect en Maxim's;

Favoriete speciaalzaak: de "Huppe";

Leuk hoteladres: Apart Zwolle;

Favoriete B&B: Langende;

Dat heerlijke terras: Nieuwe Markt;

Indrukwekkende natuur: in- en rondom ons huis.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

"Werken in de drukte en wonen dichtbij het bruisende centrum van Zwolle, maar altijd weer thuiskomen in de rust van een natuurlijke aangename groene omgeving.

Diverse natuurgebieden waaronder de uiterwaarden van de IJssel op wandelafstand.

Op korte afstand van ontsluitingswegen en het centrum.

De wijk heeft een gezellige- maar niet opdringerige buurtvereniging waar je aan diverse activiteiten kunt deelnemen."



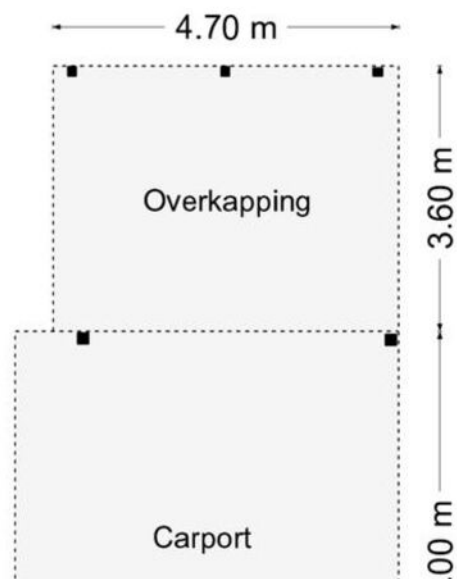
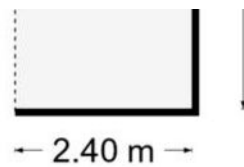
Begane grond



Eerste verdieping



Buitenruimten



KADASTRALE 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 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