

Te koop in Zwolle

CAMPHERBEEKLAAN 87

Vraagprijs € 575.000 k.k.



Carien Makelaardij & Taxaties

TEL. 06-28814689

www.carienmakelaardij.nl

info@carienmakelaardij.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte

139 m²

Perceeloppervlakte

359 m²

Bouwjaar

1966

Energie label

C



Welkom op de Campherbeeklaan 87

Bent u op zoek naar een ruime twee-onder-een-kapwoning in één van de meest geliefde woonwijken van Zwolle?

Een woning waar u helemaal uw eigen thuis van kunt maken?

Dan bent u van harte uitgenodigd om eens te komen kijken op de Campherbeeklaan 87 in Zwolle.

Met circa 140 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een perceel van 359 m², een grote vrijstaande stenen garage, een royale oprit en een energielabel C biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden.

De verzorgde voor- en achtertuin en de rustige ligging maken het geheel compleet.

De woning is ruim vijftig jaar met veel liefde bewoond door dezelfde eigenaren. De zorg en aandacht waarmee zij het huis al die jaren hebben onderhouden, zijn duidelijk zichtbaar. De woning dient gemoderniseerd te worden, maar biedt daarmee juist de mogelijkheid om er een eigentijds thuis van te maken, geheel naar uw eigen woonwensen.

Half april van dit jaar is er een professionele bouwkundige keuring verricht. Dit rapport wordt ter beschikking gesteld aan iedere potentiële koper die deze woning komt bezichtigen.

Bent u ook enthousiast geworden over deze woning?

U bent van harte welkom om te komen kijken en kunt daarvoor een afspraak maken met Carien Makelaardij.





Indeling

Begane grond

Via de entree komt u binnen in een ruime hal met een fraaie natuurstenen vloer, die direct een verzorgde eerste indruk geeft. Vanuit de hal heeft u toegang tot de praktische provisiekelder, de toiletruimte, de bijkeuken, de keuken en de woonkamer.

De royale woonkamer is heerlijk licht en biedt aan de voorzijde een prachtig uitzicht over de fraai aangelegde voortuin en de rustige en groene Campherbeeklaan. Dankzij de ruime opzet is er volop plaats voor een comfortabele zit- en eethoek. De houtkachel zorgt daarbij voor extra sfeer tijdens de koudere maanden.

Vanuit de woonkamer is er een mooi doorkijkje naar de woonkeuken, waardoor beide ruimtes prettig met elkaar verbonden zijn. Deze keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt ruimte voor een eettafel en is daarmee een heerlijke plek om de dag te beginnen of gezellig samen te eten.

Vanuit de keuken kijkt u uit over de achtertuin.

In 2001 is de woning aan de achterzijde uitgebreid. Daarbij zijn op de begane grond een praktische bijkeuken en toiletruimte gerealiseerd. Via deze bijkeuken is de achtertuin ook bereikbaar. In de bijkeuken bevindt zich de CV-ketel (2019).

De eerste verdieping

Via de overloop heeft u toegang tot drie ruime slaapkamers, die stuk voor stuk beschikken over veel daglicht. Twee slaapkamers zijn bovendien voorzien van een eigen wastafel en een slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot het balkon.

In 2001 is aan de achterzijde van de woning een royale badkamer gerealiseerd.

Deze complete badkamer is voorzien van een douchecabine, een ligbad, een wastafel, een hangtoilet en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Dankzij de royale afmetingen is dit een comfortabele en praktische gezinsbadkamer.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de oorspronkelijke badkamer.

Deze ruimte is de afgelopen jaren in gebruik geweest als praktische kastruimte.



De tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de voorzolder bevindt zich veel praktische bergruimte dankzij de diverse vaste kasten.

Aansluitend bevindt zich een ruime vierde slaapkamer, waar met gemak een tweepersoonsbed past. Deze kamer is daardoor uitstekend geschikt als slaapkamer, logeerkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

Garage en tuin

De woning beschikt over een ruime vrijstaande stenen garage, die via de lange oprit bereikbaar is. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor maar liefst drie tot vier auto's. De garage biedt volop ruimte voor een auto, fietsen en/of een hobby- en werkruimte. Aan de achterzijde bevindt zich bovendien een praktische berging, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en tuinmeubilair.

De diepe voor- en achtertuin bieden op ieder moment van de dag een fijne plek om buiten te zitten. De voortuin ligt op het westen en de achtertuin op het oosten. Dankzij de royale afmetingen zijn er altijd mogelijkheden om te kiezen voor een plek in de zon of juist in de schaduw. Met de verschillende zitjes, kleurrijke borders en de gunstige ligging is dit een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Niet voor niets hebben de huidige eigenaren jarenlang met veel plezier van deze tuin genoten.

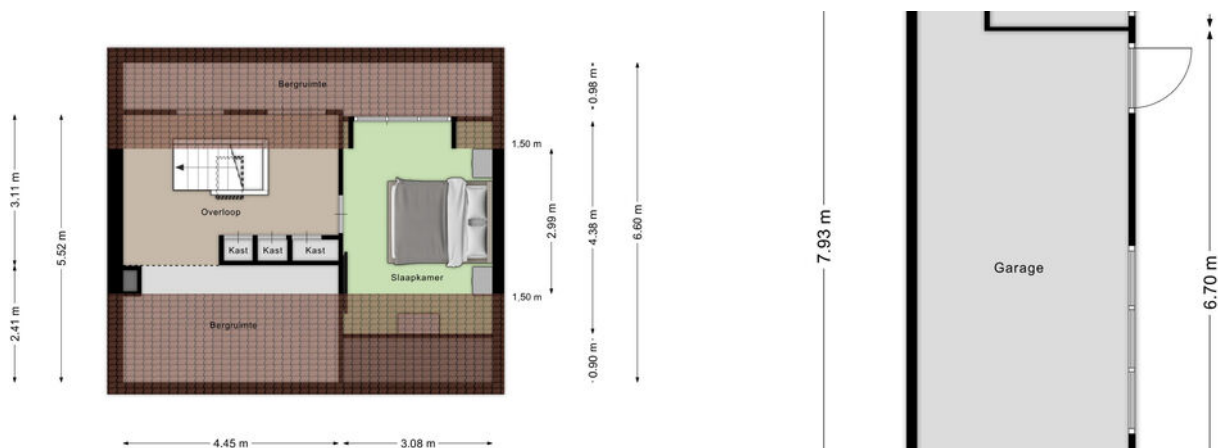
Locatie

De woning ligt aan de mooie en groene Campherbeeklaan in Berkum en is eenvoudig te bereiken via diverse uitvalswegen en de A-28.

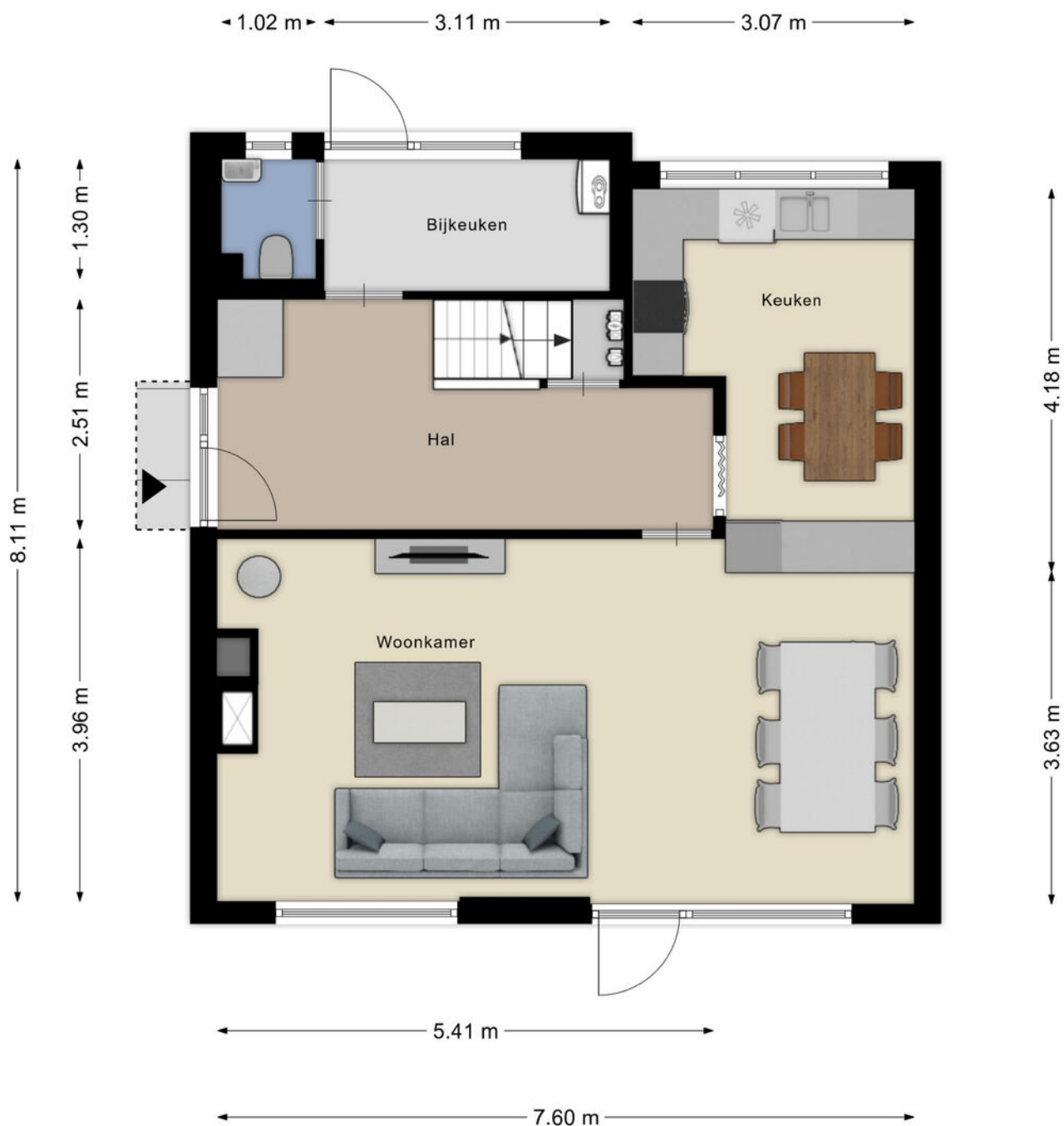
Berkum is een geliefde wijk ten noord-oosten van de binnenstad van Zwolle.

De wijk kenmerkt zich door het dorpse karakter met veel groenvoorzieningen.

Er is een klein winkelcentrum met o.a. een supermarkt, drogist, slijterij, snackbar en een bakker. Ook zijn er twee basisscholen, een peuterspeelzaal en kinderdagverblijf, een wijkcentrum en diverse sportvoorzieningen. En wil je toch naar de binnenstad van Zwolle met haar veel leuke restaurants en winkels, dan is het slechts een tiental minuten fietsen.



Plattegrond begane grond



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







Plattegrond eerste verdieping



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

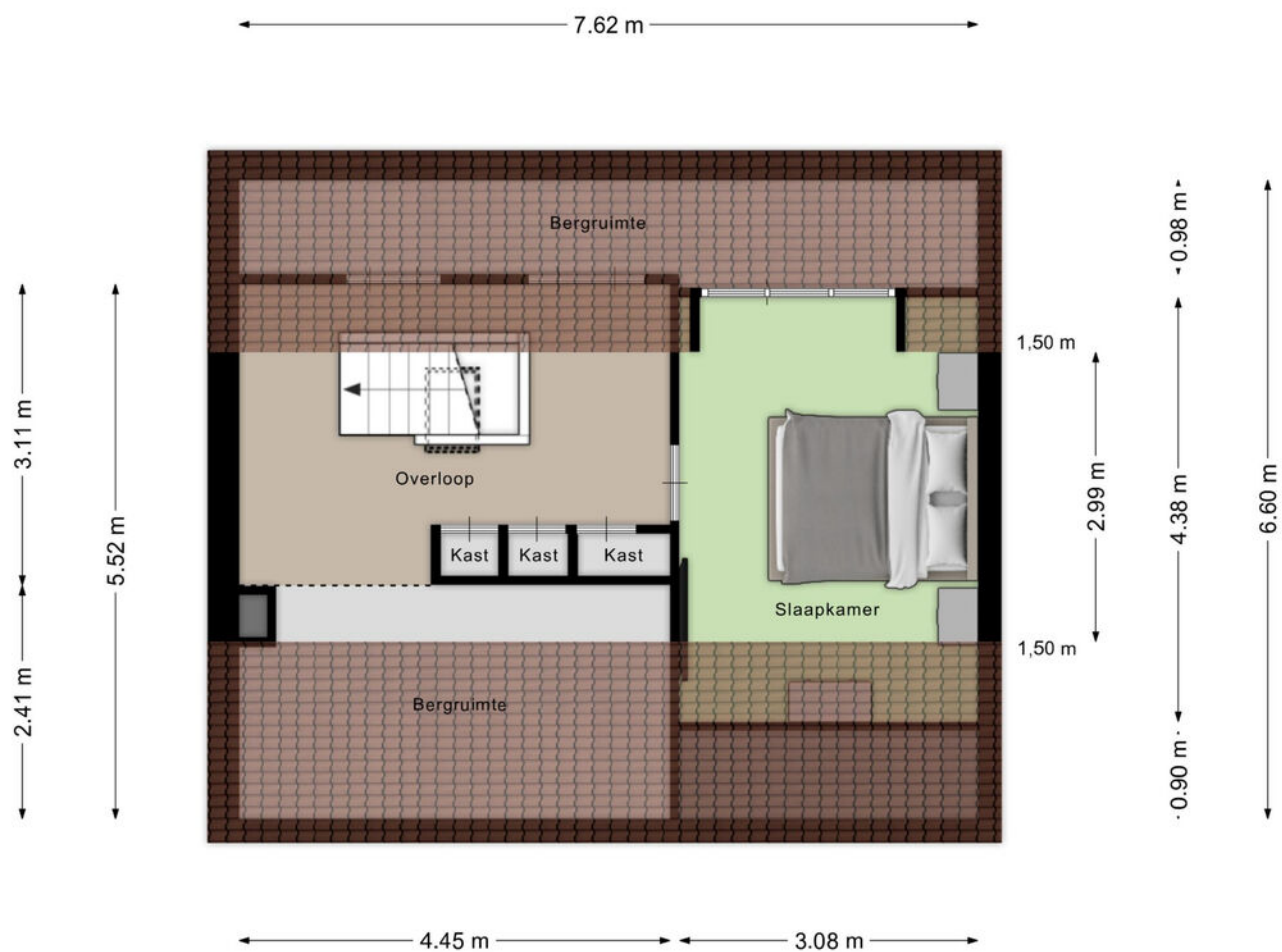








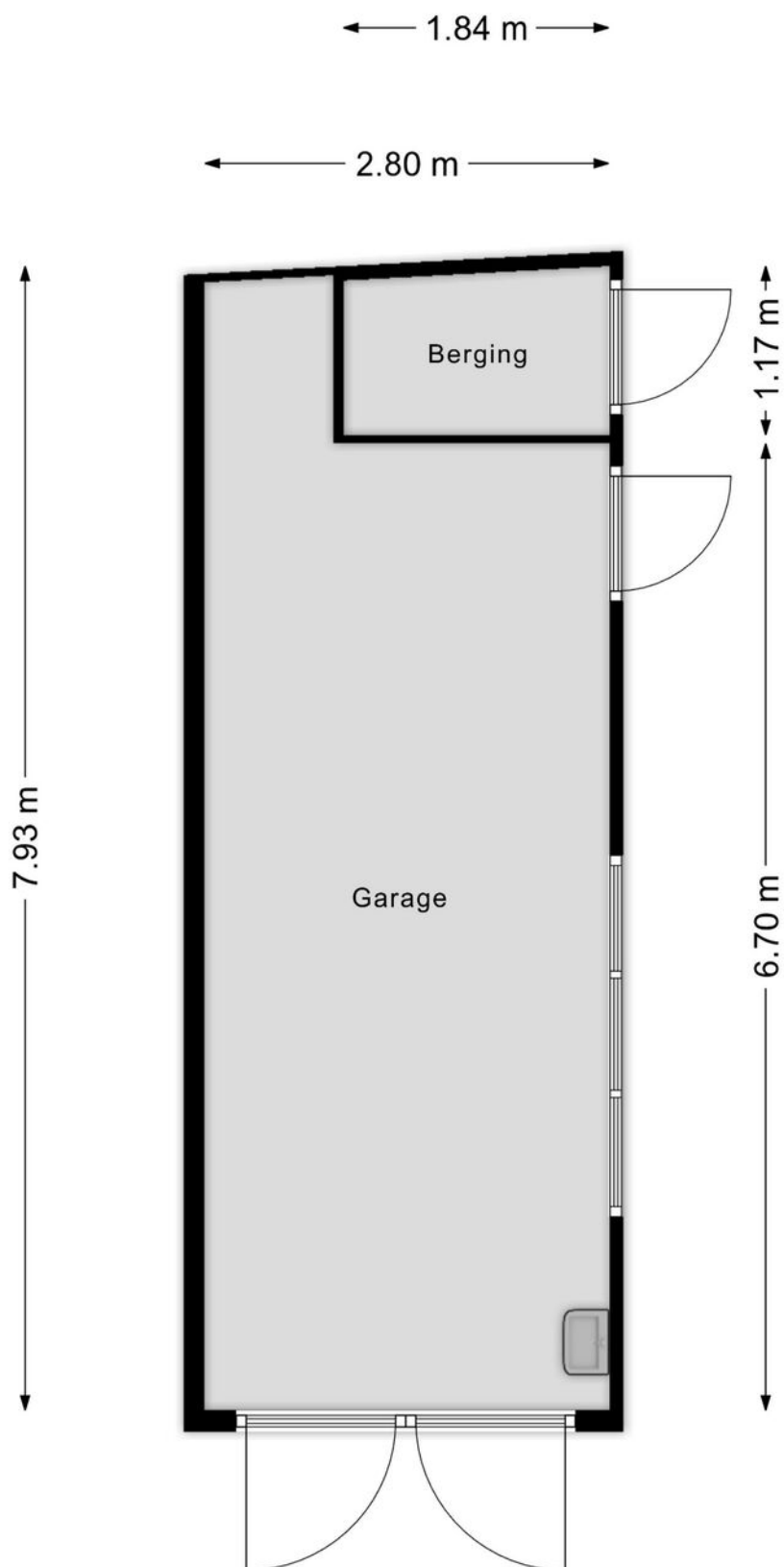
Plattegrond tweede verdieping



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



Plattegrond garage en berging



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



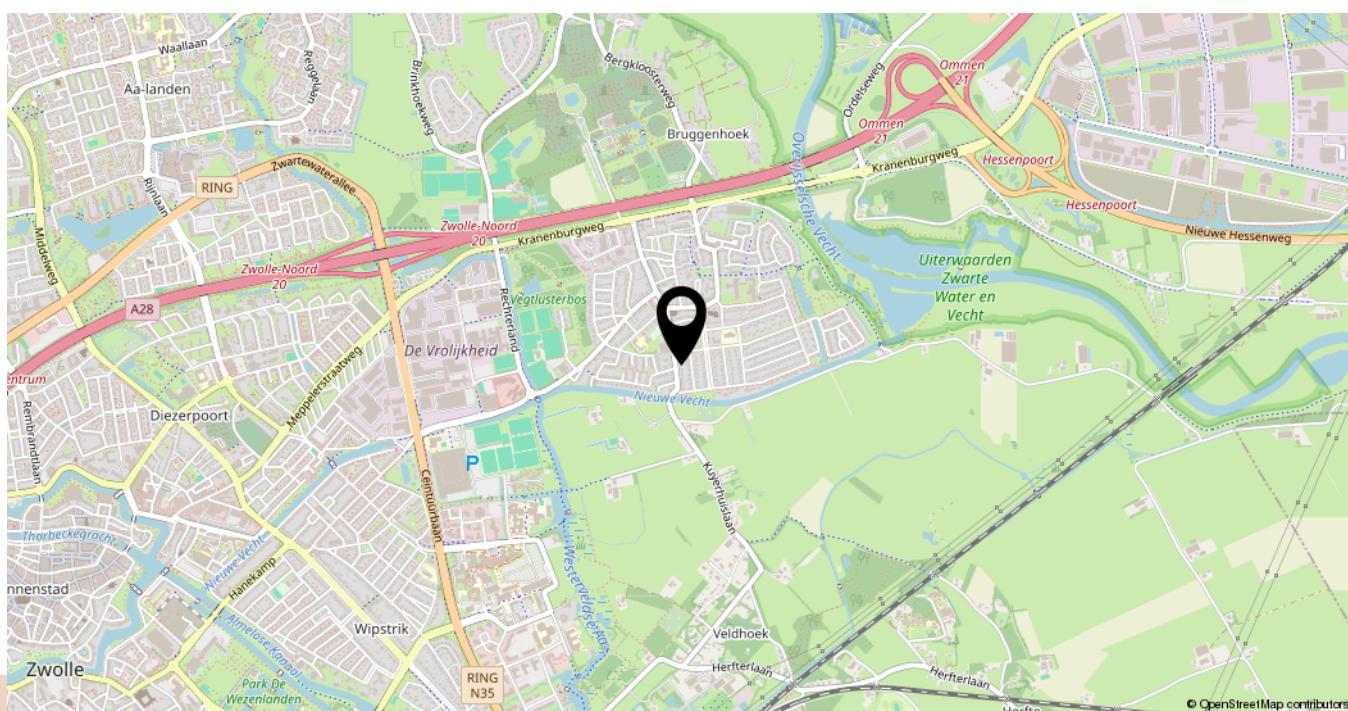
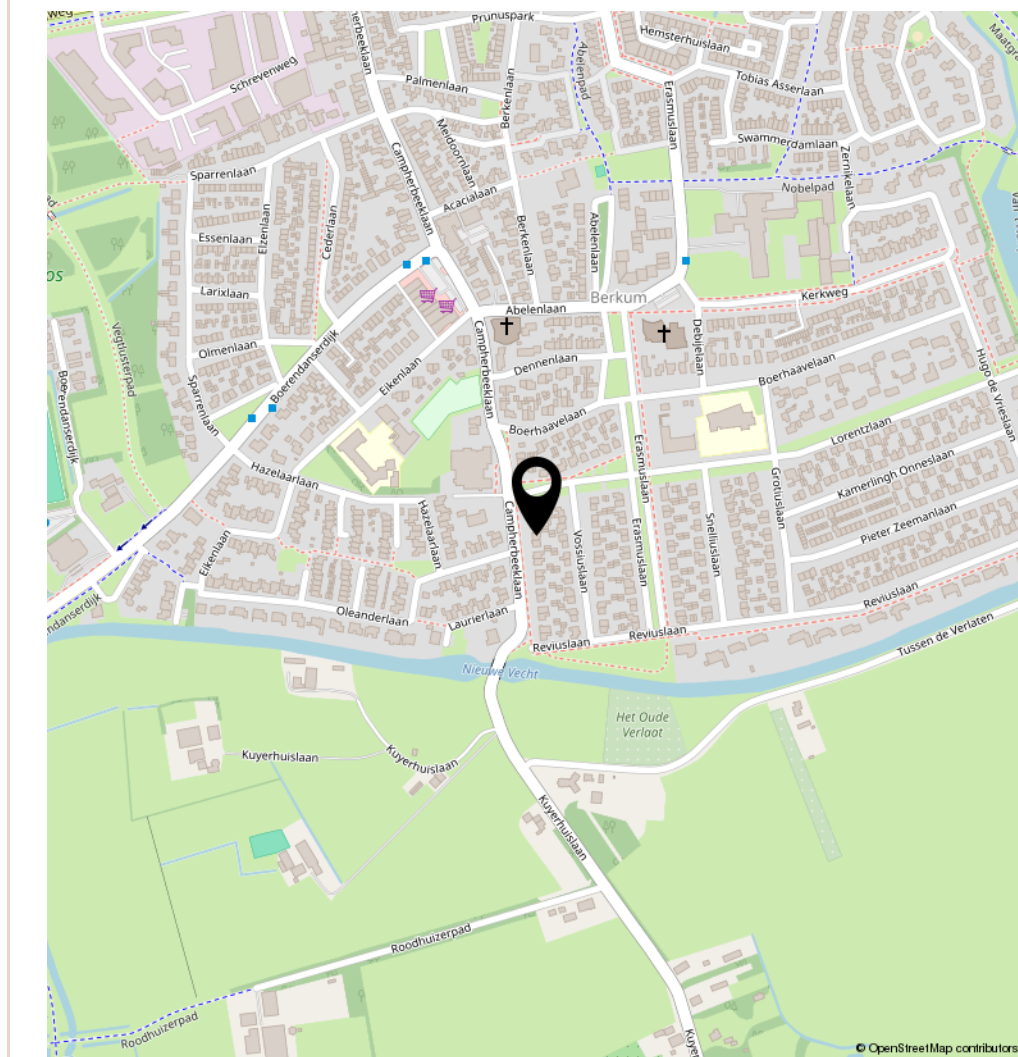








Locatie op de kaart



Adres te verkopen woning:

Campherbeeklaan 87, 8024 BV Zwolle

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				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Losse planken (kasten) op 2e verdieping	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
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	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Bloembak	☐	☐	☒	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Kasten en werkbank (incl. bankschroef) in garage	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
– Wateropslag container (voortuin)	☒	☐	☐	☐
– Extra dakpannen/tegels/plankjes in kelder/kruipruimte	☒	☐	☐	☐

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:

—

—

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
557826354

Datum registratie
21-04-2026

Geldig tot
14-04-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen	+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Campherbeeklaan 87
8024BV Zwolle

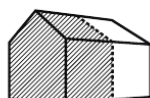
BAG-ID: 0193010000057471

Detailaanduiding

Bouwjaar 1966
Compactheid 1,77
Vloeroppervlakte 145m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

P.F.T. Vereecken

Vakbekwaamheidsnummer

55151579

Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

Inschrijfsnummer

EPG2020-54

KvK-nummer

87870258

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname





Algemene aanvullende informatie

Informatieplicht verkoper

Verkoper heeft een informatieplicht. Dit betekent dat verkoper verplicht is alle belangrijke zaken die hem of haar bekend zijn en die voor koper van belang kunnen zijn, aan koper mee te delen. Hiervoor heeft verkoper een vragenlijst ingevuld waarin relevante informatie over de woning is opgenomen. Bij serieuze belangstelling voor de woning kunt u deze vragenlijst opvragen bij Carien Makelaardij.

Onderzoeksplicht koper

De informatieplicht van verkoper ontslaat koper niet van de eigen onderzoeksplicht, zoals bedoeld in het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning beschikt over de eigenschappen die nodig zijn voor het beoogde gebruik. Het is daarom verstandig een bouwkundig deskundige in te schakelen. Indien koper hiervan afziet, komen eventuele nadelige gevolgen volledig voor rekening en risico van koper. In de koopovereenkomst wordt vastgelegd of koper wel of geen bouwkundige keuring heeft laten uitvoeren.

Ouderdomsclausule

Is de woning ouder dan 30 jaar, dan wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen. Deze luidt:

"Koper is ermee bekend dat het registergoed meer dan 30 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de kwaliteit van soortgelijke zaken mogen worden gesteld, aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de bouw. In afwijking van het bepaalde in de koopovereenkomst garandeert verkoper niet dat het registergoed vrij is van gebreken die het voorgenomen gebruik in de weg zouden kunnen staan en die direct of indirect verband (kunnen) houden met de ouderdom van het registergoed."

Asbestclausule

Bij woningen die vóór 16 december 2005 zijn gerealiseerd, kan de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet worden uitgesloten. Wanneer verkoper niet bekend is met de aanwezigheid van asbest, maar gelet op het bouwjaar de mogelijkheid bestaat dat asbesthoudende materialen zijn toegepast, wordt hiervoor een asbestclausule in de koopovereenkomst opgenomen. Hierin wordt onder meer vastgelegd dat koper bekend is met het bouwjaar van de woning en met het risico dat asbesthoudende materialen aanwezig kunnen zijn. Verkoper geeft hiervoor geen garantie.

Waarborgsom of bankgarantie

In de koopovereenkomst wordt standaard opgenomen dat koper uiterlijk binnen de overeengekomen termijn (standaard 6 weken) een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopsom.

Bodemverontreiniging en ondergrondse tanks

Verkoper heeft geen bodemonderzoek laten uitvoeren naar de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er nooit een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeistoffen) aanwezig geweest, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor achteraf geconstateerde bodemverontreiniging, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

NEN 2580

De opgegeven gebruiksoppervlakte is gemeten volgens de Meetinstructie NEN 2580. Deze meetinstructie is bedoeld om op een uniforme wijze de gebruiksoppervlakte vast te stellen. Kleine verschillen in meetuitkomsten blijven echter mogelijk door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens het uitvoeren van de meting. Indien de exacte maatvoering voor koper van doorslaggevend belang is, wordt geadviseerd de afmetingen zelf te (laten) controleren.

Funderingsrisico

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds. De betrouwbaarheid van deze indicatie kan variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op gegevens van FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en herstel informatie. FunderMaps is een commercieel dataplatform dat is ontwikkeld in samenwerking met het KCAF. Verkoper, Carien Makelaardij en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator of de gebruikte gegevens. De indicator is uitsluitend informatief en indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Indien de staat van de fundering voor koper van belang is, wordt geadviseerd zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) uitvoeren.

Tot slot

De informatie in deze brochure is afkomstig van verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse. Deze is met zorg samengesteld om geïnteresseerden zo goed mogelijk te informeren en invulling te geven aan de informatieplicht van verkoper.

Ondanks de grootst mogelijke zorgvuldigheid kan niet worden uitgesloten dat de informatie onjuistheden of onvolledigheden bevat. Carien Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade die voortvloeit uit het gebruik van deze informatie. Aan de inhoud van deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Heeft u interesse in **Campherbeeklaan 87?**

We horen het graag!



Carien Makelaardij & Taxaties

Carien Timmerman - de Boer

Kiekeboslaantje 4

8024 PN Zwolle

TEL. 06-28814689

www.carienmakelaardij.nl

info@carienmakelaardij.nl

