



Eekwal 69 Zwolle

€ 550.000,= k.k.



EDWIN
VAN VILSTEREN
MAKELAARS



Entree

Aan de rand van de historische binnenstad van Zwolle, gelegen op een van de laatst overgebleven bolwerken, tussen de stadsgracht en het bruisende stadscentrum, bevindt zich deze verrassende stadswoning met een karakteristieke uitstraling. Achter deze bescheiden gevel gaat een woning schuil die zich uitstrekt over maar liefst vier woonlagen. Via de voordeur komt u in de hal welke toegang biedt tot de woonkamer en trapopgang naar het souterrain en de 1e verdieping.



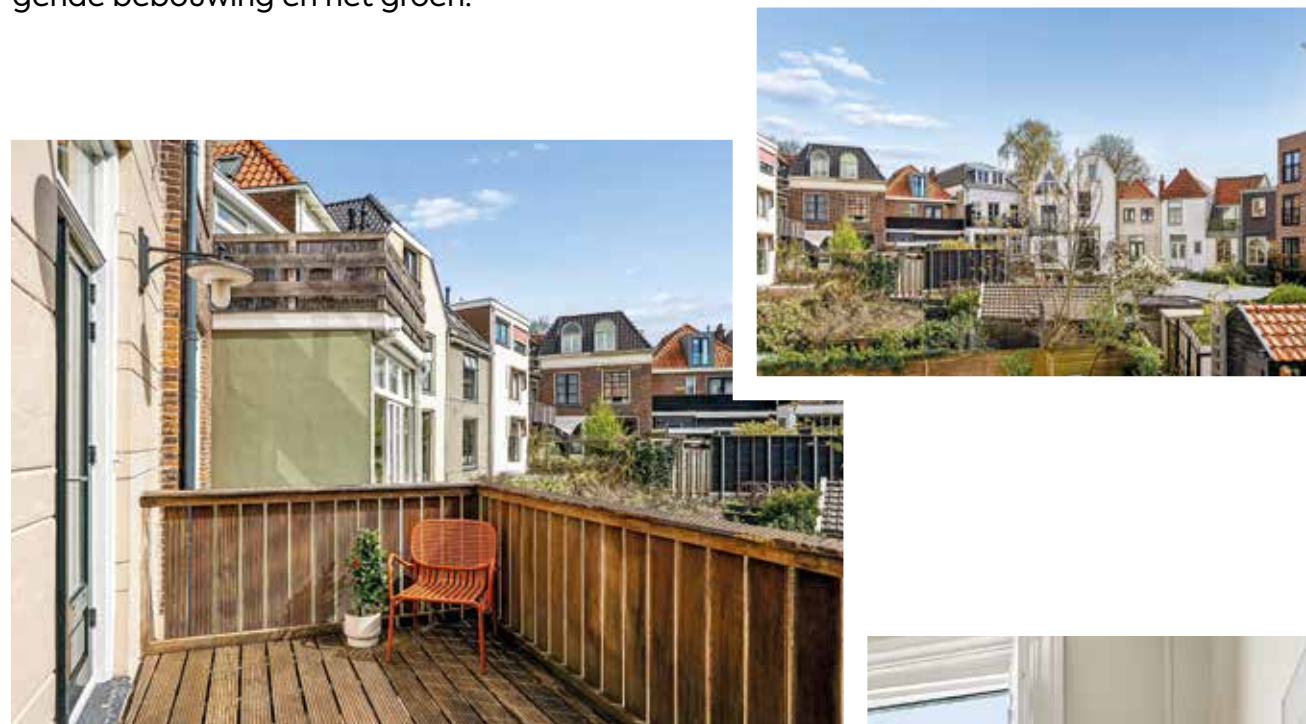
Woonkamer begane grond

Bij binnenkomst valt direct de lichte en verzorgde afwerking op. De woonverdieping kenmerkt zich door een warme sfeer, met een visgraat gelegde houten vloer, strak afgewerkte wanden en fraaie balkenplafonds die subtiel verwijzen naar het karakter van deze woning. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval.



Woonkamer & balkon begane grond

Aan de achterzijde biedt de woonkamer, middels openslaande deuren, toegang tot een prettig balkon gelegen op het zuidoosten van ca 10m2. Een fijne plek voor een kop koffie in de ochtend of een rustig moment aan het einde van de dag met uitzicht op de omliggende bebouwing en het groen.



Keuken souterrain

Deze verdieping is ook van buiten af bereikbaar. Via de hal is er toegang tot het toilet, een praktische trapkast en de keuken. De keuken is in 2025 volledig vernieuwd in een stijlvolle, tijdloze uitvoering. De moderne keuken is uitgevoerd met strakke fronten, een fraai werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat met afzuigkap, stoomoven, koel/vriescombinatie, vaatwasser, wijnkoeler en Quooker. De rustige kleurstelling en hoogwaardige afwerking zorgen voor een luxe en verzorgde uitstraling. Deze verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Slaapkamer

1e verdieping

Deze verdieping is met een vaste trap te bereiken. Op deze verdieping bevindt zich een royale slaapkamer van ca. 20m² voorzien van stijlvolle houten shutters, een visgraat gelegde houtenvloer en airconditioning.



Slaapkamer

2e verdieping

Deze verdieping is ook met een vaste trap te bereiken. Via de overloop is er toegang tot de luxe badkamer (2025) en een slaapkamer van ca. 10m². Deze slaapkamer is voorzien van een visgraat gelegde houtenvloer en een vaste kastenwand.

Badkamer

2e verdieping

De badkamer is in 2025 volledig vernieuwd en straalt een rustige, luxe sfeer uit. De ruimte is stijlvol ingericht met een vrijstaand ligbad, toilet, een royale inloopdouche met een sunshower duo en een modern wastafelmeubel met dubbele wastafel. Hoogwaardige materialen en een verfijnde afwerking, gecombineerd met de warme accenten van het sanitair, geven het geheel een luxe uitstraling. Dankzij de ramen valt het daglicht op een prettige manier naar binnen, wat de ruimte extra licht en ruimtelijk maakt. Een badkamer die niet alleen functioneel is, maar ook voelt als een plek om te ontspannen en tot rust te komen.



Binnenplaats

Dankzij de openslaande deuren aan de achterzijde staat de keuken in directe verbinding met een verrassend beschutte binnenplaats. Een fijne plek waar je midden in de stad toch in alle rust buiten kunt zitten. De binnenplaats is verzorgd aangelegd en deels overkapt. De combinatie van het warme metselwerk, de houten overkapping en de besloten ligging zorgt voor een intieme en sfeervolle buitenruimte.



Omgeving

De ligging van deze woning tussen de stadsgracht en de binnenstad van Zwolle zorgt voor een bijzondere woonbeleving. Vanuit de voordeur wandelt u zo het sfeervolle centrum in met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en cultuur. Daarnaast zijn het centraal station, de uitvalswegen en dagelijkse voorzieningen eenvoudig en snel bereikbaar, wat deze locatie niet alleen charmant, maar ook bijzonder praktisch maakt.

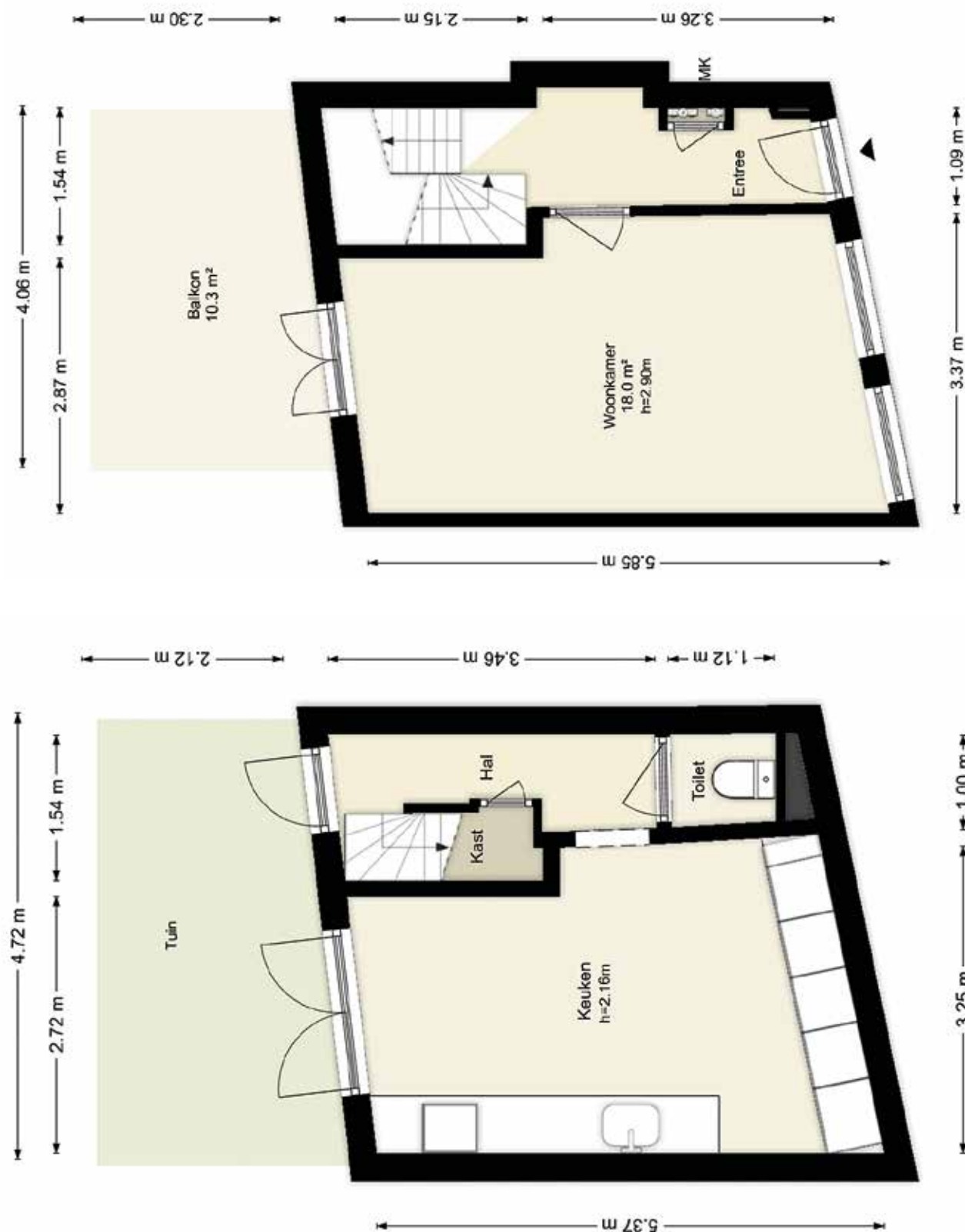


Straatbeeld

De fraaie voorgevel, uitgevoerd met een lijstgevel met tuit en rijk metselwerk, geeft het geheel een authentiek en verzorgd aanzicht dat direct in het oog springt.

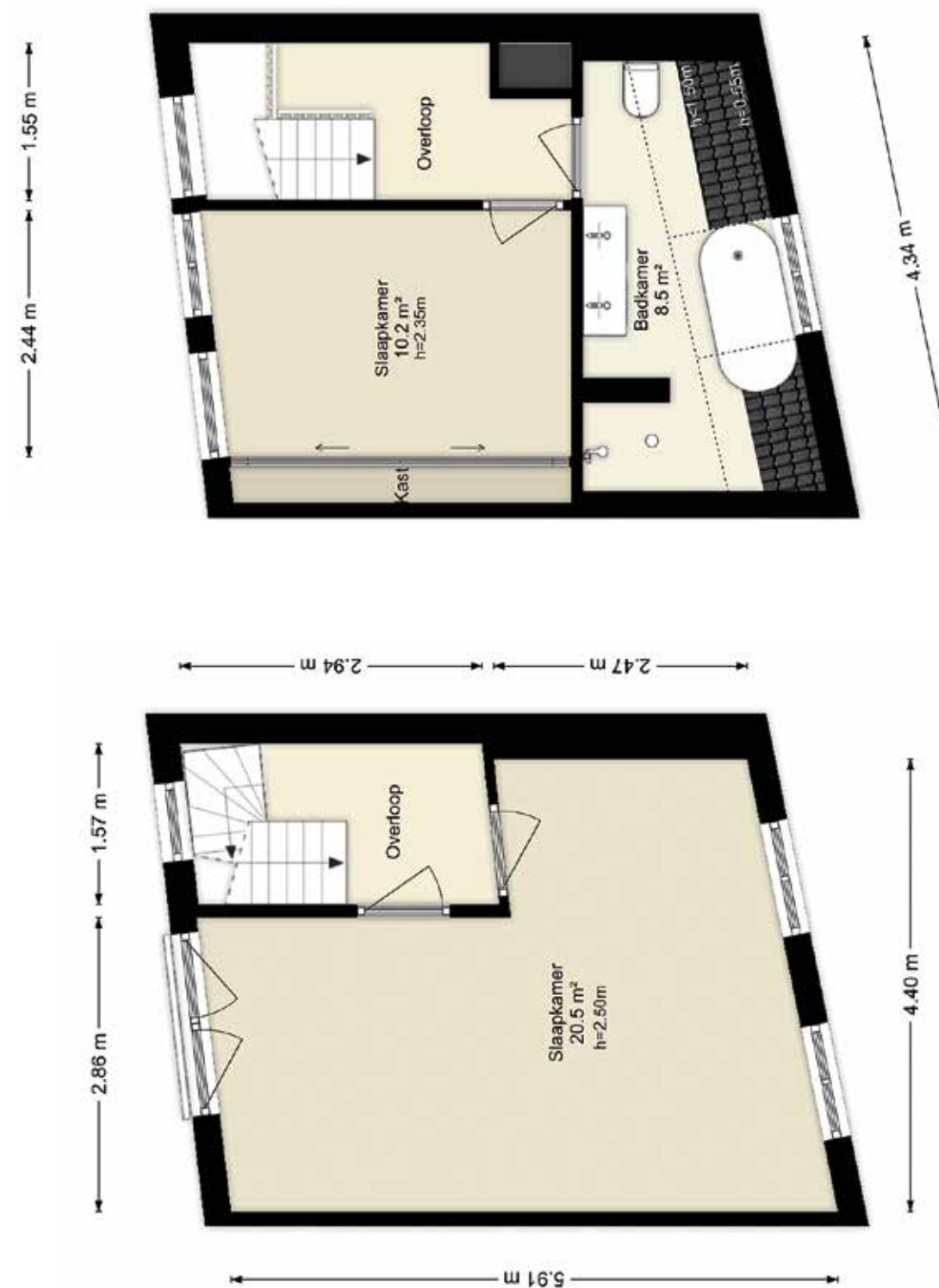
Plattegronden

souterrain en begane grond



Plattegronden

eerste en tweede verdieping



Kenmerken

Bouwjaar	: 1906-1930
Woonoppervlakte	: Circa 102m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	: Circa 19m ²
Inhoud woning	: Circa 381m ³
Perceeloppervlakte	: Circa 40m ²
Aantal kamers	: 4 (waarvan 2 slaapkamers)
Type woonhuis	: Eindwoning
Type parkeergelegenheid	: Betaald parkeren
Ligging plaats	: Zuidoost
Achterom aanwezig	: Ja
Isolatievormen	: Dakisolatie, muurisolatie en grotendeels dubbel glas
Soort verwarming	: C.V. ketel en gedeeltelijk vloerverwarming
Type ketel / bouwjaar	: Intergas / 2023
Warm water installatie	: C.V. ketel
Energielabel	: B
Energiebesparende voorzieningen	: 7 zonnepanelen
Binnenonderhoud	: Goed
Buitenonderhoud	: Goed
Bijzonderheden	: Ouderdoms- en asbestclausule van toepassing. Beschermd stadsgezicht
Vraagprijs	: € 550.000,-- 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





EDWIN
**VAN VILSTEREN
MAKELAARS**

Thorbeckegracht 21 | 8011 VM Zwolle | (038) 460 76 90
info@evvmakelaars.nl | www.evvmakelaars.nl

