

**TE KOOP**

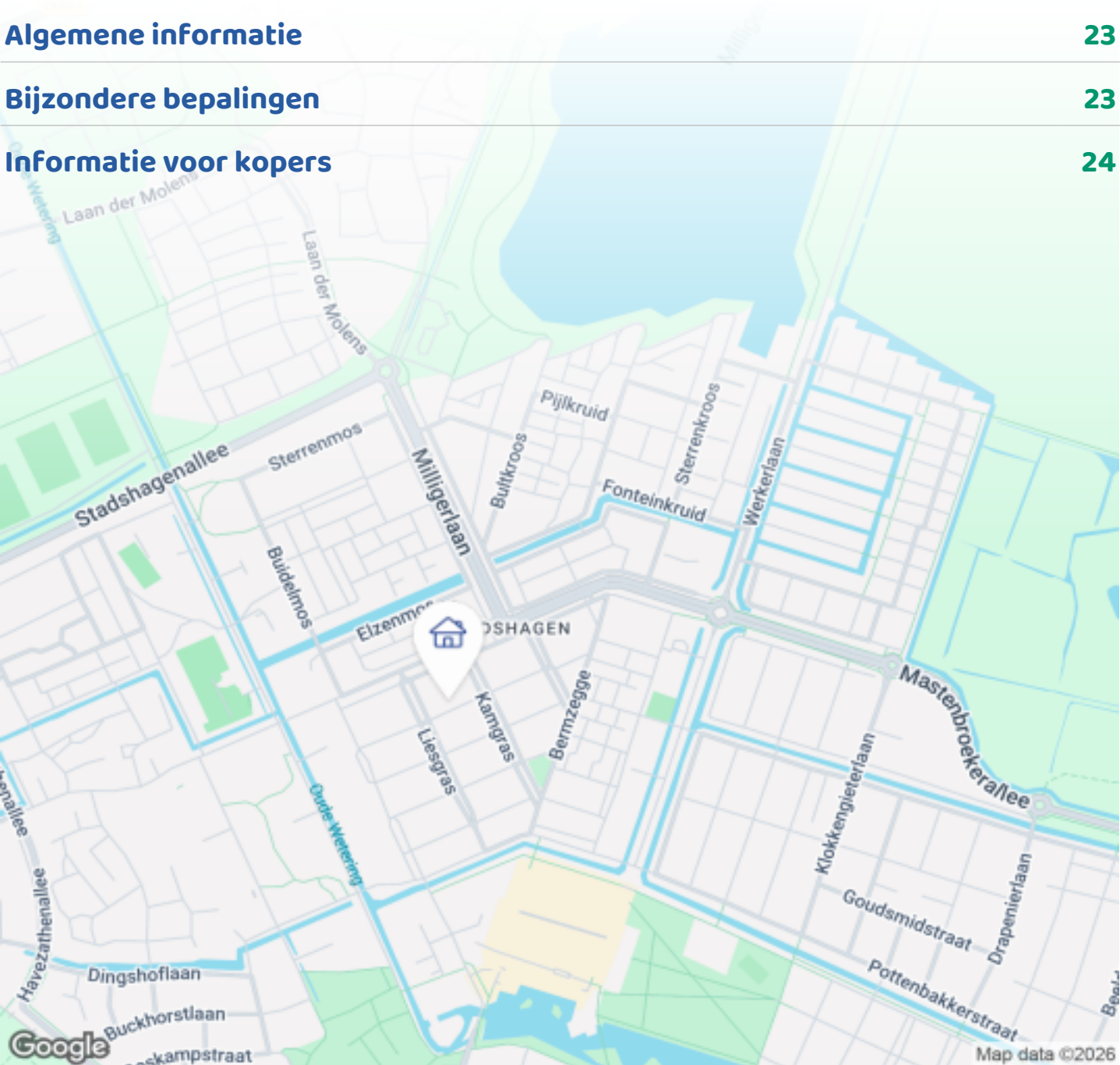
# Raaigras 58

Zwolle



# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegronden              | 13 |
| Kenmerken                  | 17 |
| Zakenlijst                 | 20 |
| Huis op de kaart           | 22 |
| Algemene informatie        | 23 |
| Bijzondere bepalingen      | 23 |
| Informatie voor kopers     | 24 |



Woningbrochure: Raaigras 58, Zwolle

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Ruim, duurzaam en verrassend veelzijdig wonen in Stadshagen.

Op zoek naar een ruime, energiezuinige gezinswoning waar u alle ruimte heeft om te wonen, werken en genieten? Deze royale 2-onder-1-kapwoning in de geliefde wijk Stadshagen heeft maar liefst circa 160 m<sup>2</sup> leefruimte, vier slaapkamers, volop mogelijkheden voor een werkplek of hobbyruimte én een diepe achtertuin van circa 17 meter met een grote (houtskeletbouw) schuur.

Het huis is gebouwd in 1999, volledig geïsoleerd, voorzien van veertien zonnepanelen, warmtepomp en een energielabel A wat dit huis duurzaam maakt.

Opvallend bij deze woning is de grote leefruimte van maar liefst 160m<sup>2</sup>. Een grote dakkapel op de tweede verdieping maakt dat er een extra slaapkamer en een voorzolder is. Op de begane grond bevindt zich een ruime woonkamer, een moderne open keuken en een aparte (geïsoleerde) ruimte die als bijkeuken of bijvoorbeeld werkkamer gebruikt kan worden. Op de



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een moderne badkamer. De onderhoudsarme tuin en handige achterom maken het plaatje compleet. Dit fijne woonhuis ligt aan een rustige en autoluwe straat. De ligging is gunstig en bevindt zich dichtbij uitvalswegen, openbaar vervoer, scholen, sportvoorzieningen en speeltuinen. Het winkelcentrum ligt op wandel- of fietsafstand, net als het park, kinderboerderij en de Milligerplas.

De indeling is als volgt:

Entree, meterkast, hal met luxe toilet en toegang tot de woonkamer. De riante woonkamer staat in verbinding met de moderne keuken waar de vele ramen zorgen voor veel lichtinval. De open keuken is op de straat gericht en voorzien van een luxe keukeninrichting met diverse inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat, afzuigkap, combi-magnetron, stoomoven, grote koelkast en een vaatwasmachine. Verder heeft de woonkamer een praktische trapkast en twee solar tubes voor extra licht bij het zitgedeelte. Aan de achterkant van de woning bevindt zich een raampartij met een schuifpui die toegang biedt tot een grote diepe (17 meter) achtertuin. De tuin heeft twee terrassen, waardoor er altijd zon of schaduw te vinden is. Achter in de tuin staat een grote geïsoleerde onderhoudsvriendelijke schuur (18m<sup>2</sup>), geschikt voor vele doeleinden. Naast het huis is een overkapping gemaakt om bv. fietsen te kunnen stallen. De tuin bevindt zich op het Noordwesten en door de diepte is er het grootste deel van de dag zon in de tuin te vinden.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een vaste kastenwand. De moderne badkamer is ingericht met een ligbad, ruime douchecabine met regendouche, breed wastafelmeubel met dubbele wasbak en een tweede toilet.

Tweede verdieping:

Bereikbaar middels een vaste trap. Hier bevinden zich, mede door de dakkapel aan de achterzijde, een ruime

slaapkamer en een voorzolder die als bv. werkplek gebruikt kan worden. Er is ook een aansluiting voor de wasmachine en de droger, een alternatief van de aansluitingsmogelijkheid in de bijkeuken beneden. Over de hele breedte van het huis is aan beide kanten veel opbergruimte achter de knieschotten.

Bijzonderheden:

Bouwjaar 1999

2 onder 1 kapwoning met veel leefruimte

Gelegen aan een rustige straat

Totaal 14 zonnepanelen

Warmtepomp

Energielabel A

Volledig geïsoleerd

Extra grote woonkamer door uitbouw

Vier slaapkamers

Beneden een extra ruimte geschikt als berging, werkkamer etc.

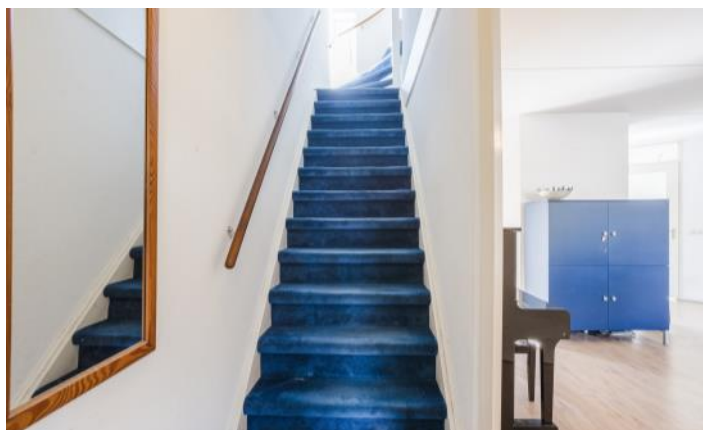
U bent van harte welkom voor een persoonlijke bezichtiging om te ervaren wat dit huis u te bieden heeft.

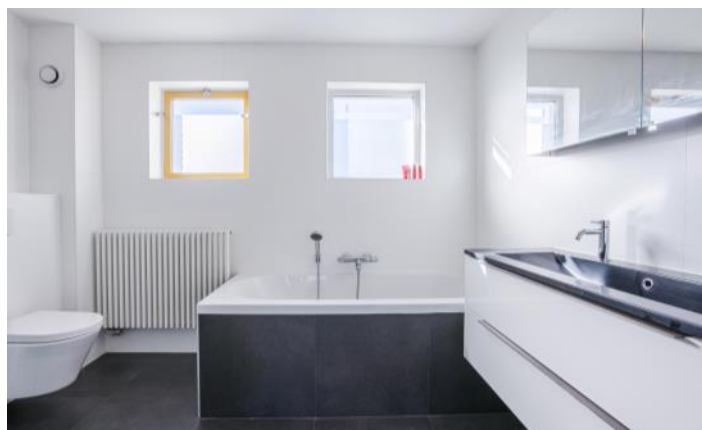






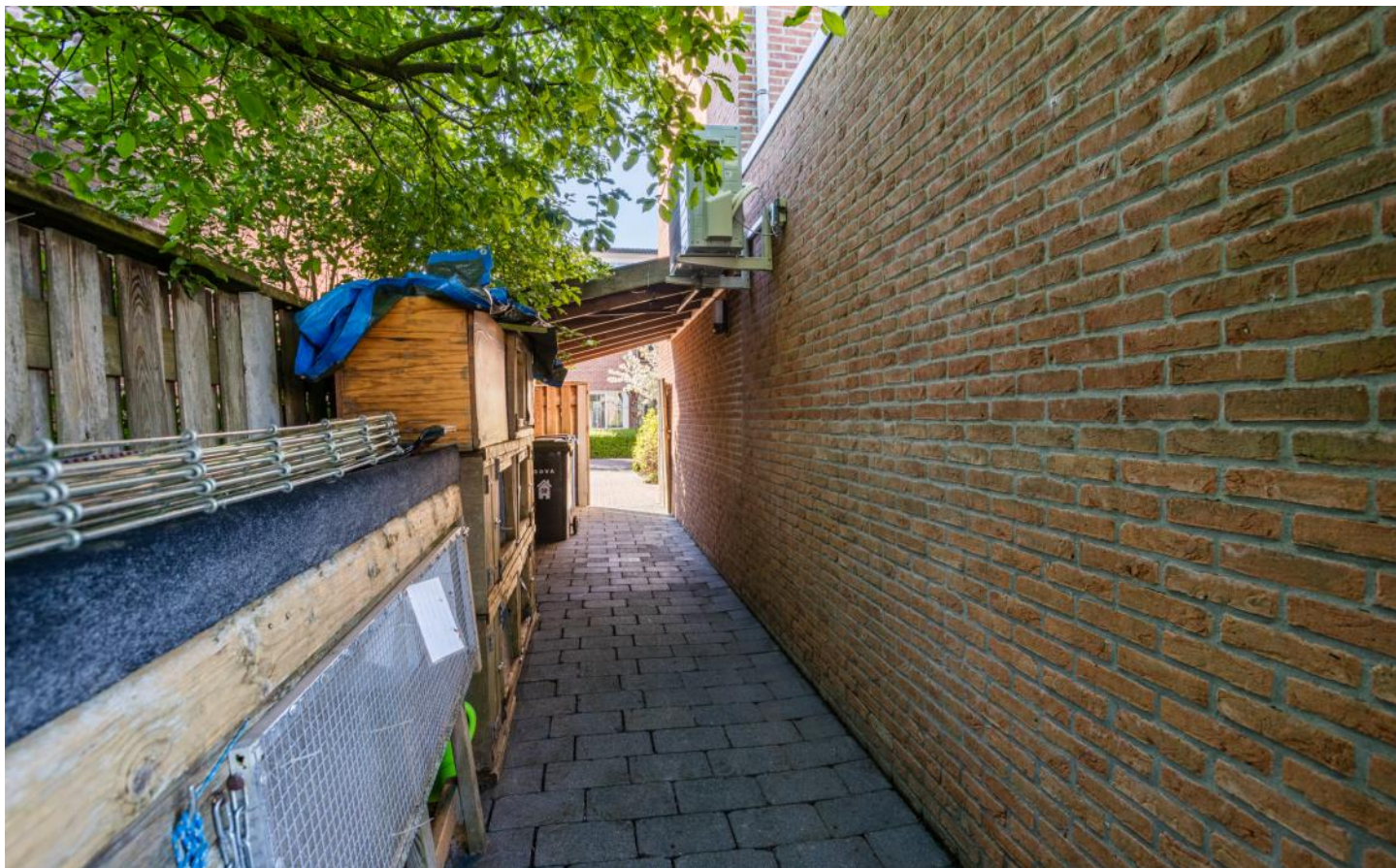








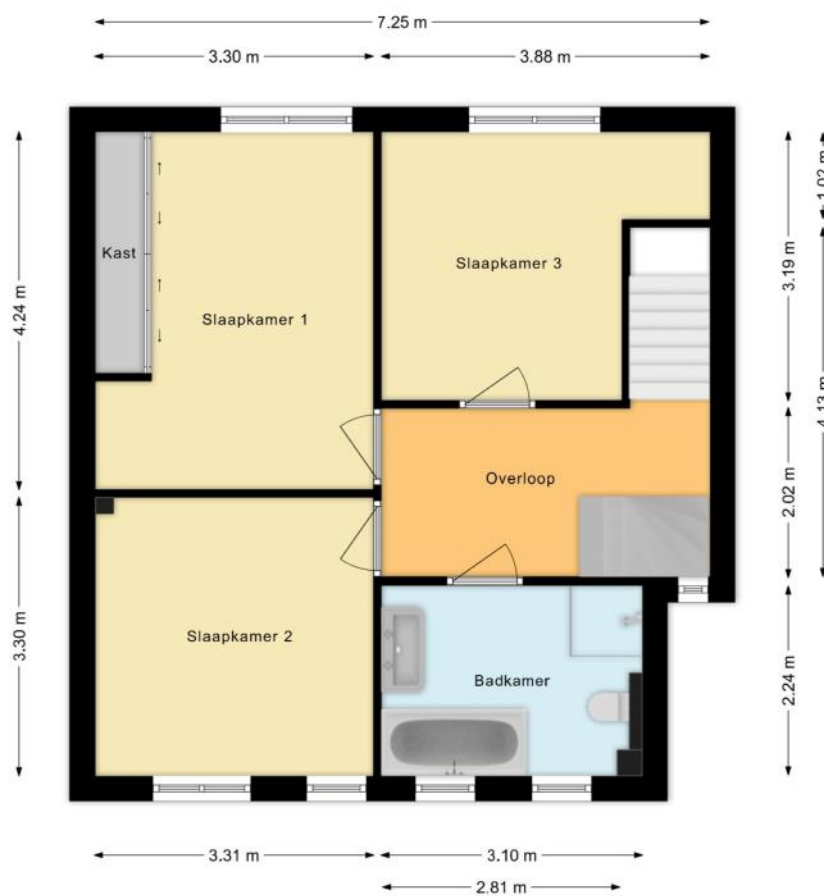




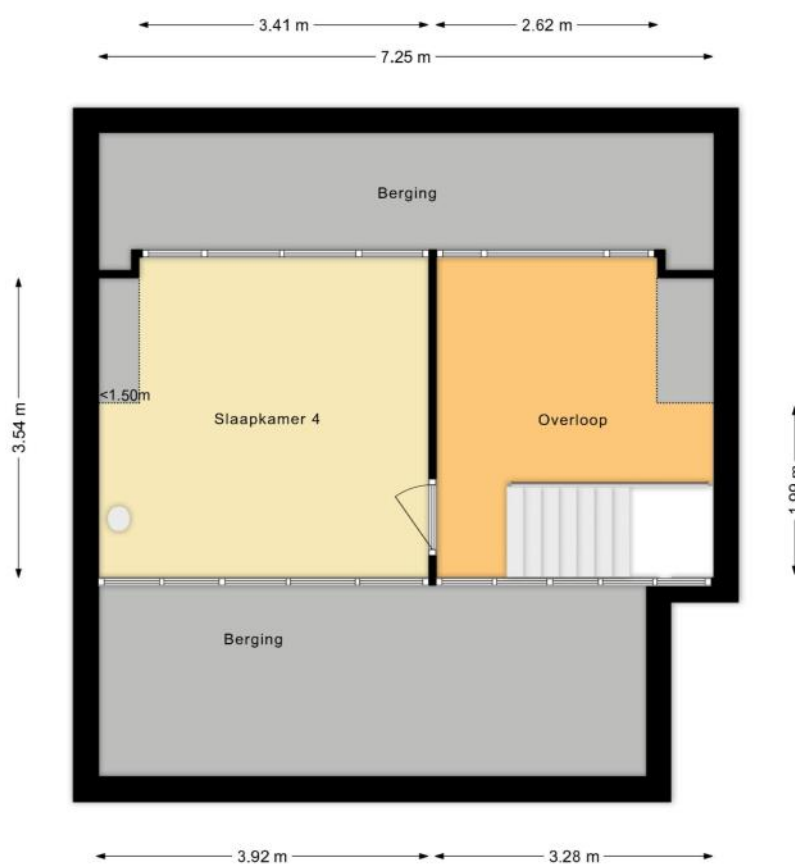
# PLATTEGRONDEN



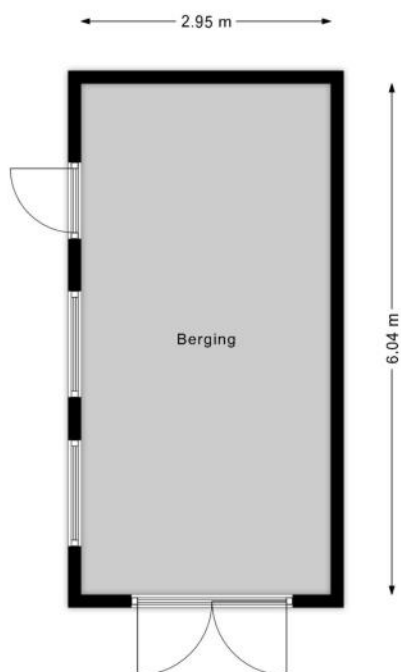
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

|                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning |
| Bouwworm       | Bestaande bouw                       |
| Bouwjaar       | 1999                                 |
| Soort dak      | Samengesteld dak                     |
| Materiaal dak  | Pannen                               |

## Oppervlakten en inhoud

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 324 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | 572 m <sup>3</sup> |

### Gebruiksoppervlakten \*

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte)   | 160 m <sup>2</sup> |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 9 m <sup>2</sup>   |
| Externe bergruimte          | 18 m <sup>2</sup>  |

### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

|                       |                                                                            |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Aantal kamers         | 5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)                                           |
| Aantal badkamers      | 1 badkamer en 1 apart toilet                                               |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel                   |
| Aantal woonlagen      | 3 woonlagen                                                                |
| Voorzieningen         | Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen |

## Energie

|                    |                              |
|--------------------|------------------------------|
| Energielabel       | A                            |
| Isolatie           | Volledig geïsoleerd          |
| Verwarming         | Cv-ketel, Warmtepomp         |
| Warm water         | Cv-ketel                     |
| Merk/type cv-ketel | Intergas Xtreme 36 met Xtend |
| Bouwjaar cv-ketel  | 2023                         |
| Eigendom cv-ketel  | Eigendom                     |

## Buitenruimte/omgeving

|              |                                               |
|--------------|-----------------------------------------------|
| Ligging      | Aan rustige weg, In woonwijk                  |
| Tuin         | Achtertuint, Voortuin                         |
| Achtertuint  | 166 m <sup>2</sup> (17,0m diep en 9,8m breed) |
| Ligging tuin | Gelegen op het noordwesten                    |

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |                                        |
|----------------|----------------------------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand hout                        |
| Voorzieningen  | Voorzien van elektra, Met vliering     |
| Isolatie       | Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas |

## Kadastrale gegevens

### Zwolle S 2156

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte       | 324 m <sup>2</sup> |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom     |

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

|                                  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten             |                  | ●           |                 |
| Buitenverlichting                |                  | ●           |                 |
| Vlaggenmast/vlaggenstokhouder    | ●                |             |                 |
| Rookmelder                       | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten voor            | ●                |             |                 |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ●                |             |                 |
| Zonnepanelen                     | ●                |             |                 |
| Gordijnrails                     | ●                |             |                 |
| Gordijnen overig                 | ●                |             |                 |
| Vitrages woonkamer               |                  | ●           |                 |
| Horren                           | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum          | ●                |             |                 |
| Laminaat                         | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                | ●                |             |                 |
| Kookplaat                        | ●                |             |                 |
| Koelkast                         | ●                |             |                 |
| Oven                             | ●                |             |                 |
| (combi)Magnetron                 | ●                |             |                 |
| Afzuigkap                        | ●                |             |                 |
| Vrieskast                        |                  | ●           |                 |
| Vaatwasser                       | ●                |             |                 |
| Overige inbouwapparatuur         | ●                |             |                 |
| Dimmers                          | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                |                  | ●           |                 |
| Losse kasten                     |                  | ●           |                 |
| Boeken-, legplanken              |                  | ●           |                 |

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Wastafelaccessoires                             |                  | ●           |                 |
| Toiletaccessoires                               |                  | ●           |                 |
| Badkameraccessoires                             |                  | ●           |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Koffiezetapparaat                               |                  | ●           |                 |
| Wastafelmeubel                                  | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |
| CV met toebehoren                               | ●                |             |                 |
| Mechanische ventilatie                          | ●                |             |                 |

## Overige zaken

Vaste kledingkast master bedroom: blijft achter

Ladenkast met bijbehorende plankjes slaapkamer 1e verdieping: blijft achter.

Boekenplanken zolderkamer: blijven achter

(keuken)kastjes in de schuur: blijven achter

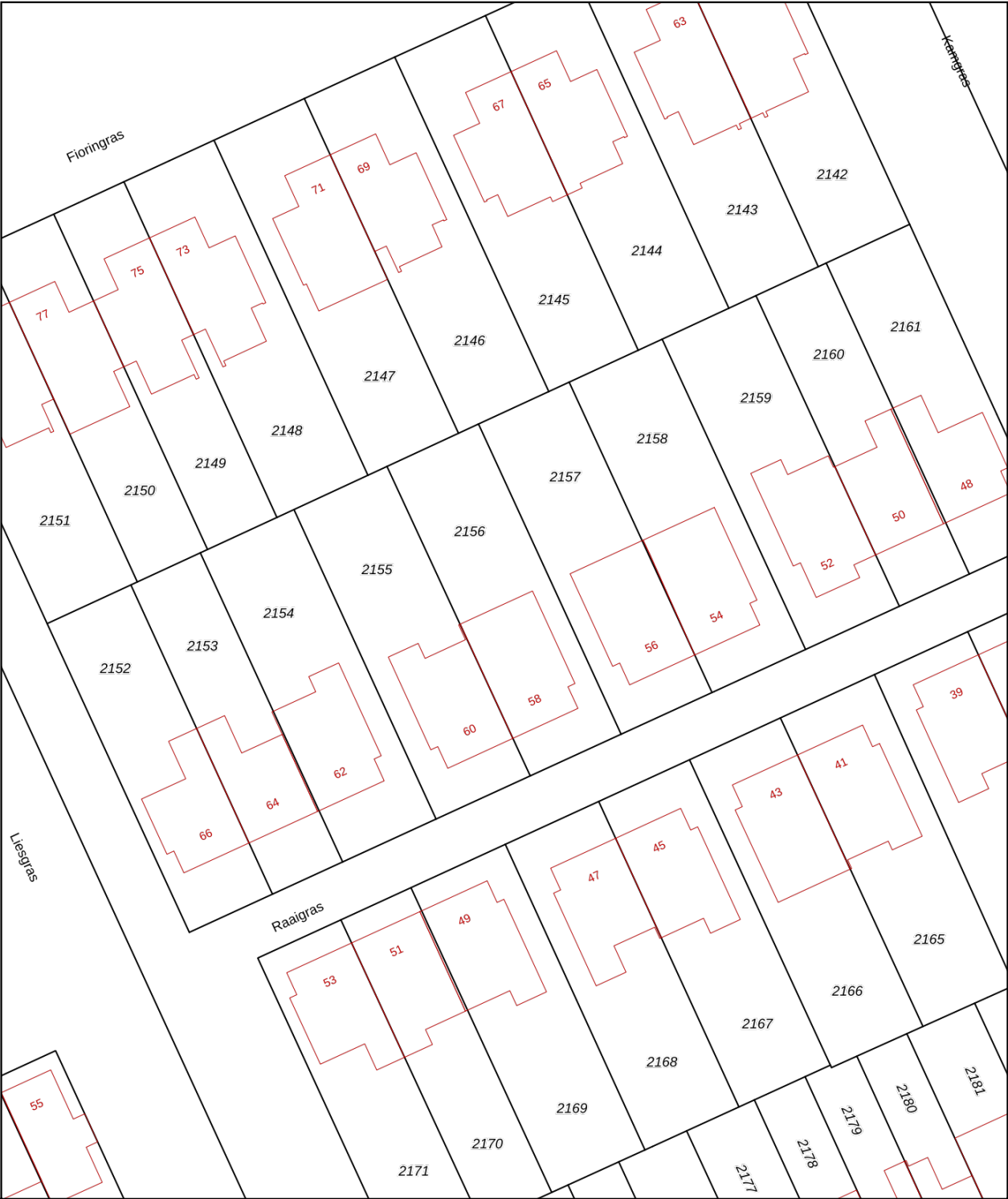


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zwolle

Sectie S

Perceel 2156

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.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 april 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

## Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

## Ouderdomsclausule

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](https://makelaarsland.nl/hypotheekgesprek)

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

[makelaarsland.nl/biedgids](https://makelaarsland.nl/biedgids)

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

## Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag  
van tevoren de kosten  
op en voorkom  
verrassingen.**

## Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

## Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie [www.rvo.nl](http://www.rvo.nl).

# INFORMATIE VOOR KOPERS

## Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.