

Te koop in Zwolle

VROUWENLAAN 67

Vraagprijs € 495.000 k.k.



Carien Makelaardij & Taxaties

TEL. 06-28814689

www.carienmakelaardij.nl

info@carienmakelaardij.nl



Welkom op de Vrouwenlaan 67

Ben je op zoek naar een uitgebouwde en instapklare gezinswoning op een fijne plek in Zwolle-Zuid, met het station en de binnenstad op korte afstand? Kom dan eens kijken bij de Vrouwenlaan 67 in Zwolle.

Deze woning is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor op de begane grond een heerlijke leefruimte is ontstaan met een brede schuifpui naar de tuin. De woning beschikt over vier slaapkamers en een moderne keuken en badkamer. Ook op het gebied van duurzaamheid zit je hier goed: de woning is volledig geïsoleerd, beschikt over energielabel A en is in 2023 voorzien van 9 zonnepanelen.

De woning is altijd goed onderhouden en het buitenschilderwerk, inclusief de dakkapel, is in 2025 volledig uitgevoerd door een professioneel schildersbedrijf.

De woning ligt in de geliefde wijk Schellerhoek in Zwolle-Zuid, een groene woonomgeving met een prettige mix van wonen en voorzieningen. Een groot voordeel van deze locatie is de centrale ligging. Het NS-station en de binnenstad van Zwolle zijn snel bereikbaar en ook winkels, sportvoorzieningen, scholen en het Isala ziekenhuis bevinden zich op korte afstand. In de directe omgeving kun je bovendien heerlijk wandelen en fietsen, bijvoorbeeld in de nabijgelegen uiterwaarden en Park de Schellerdriehoek. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je snel op de A28 en A50 en in de straat is voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Wil je deze woning graag van binnen bekijken? Je bent van harte welkom voor een bezichtiging. Je kunt hiervoor contact opnemen met Carien Makelaardij voor het maken van een afspraak.



Kenmerken

Woonoppervlakte

118 m²

Perceeloppervlakte

140 m²

Bouwjaar

1994

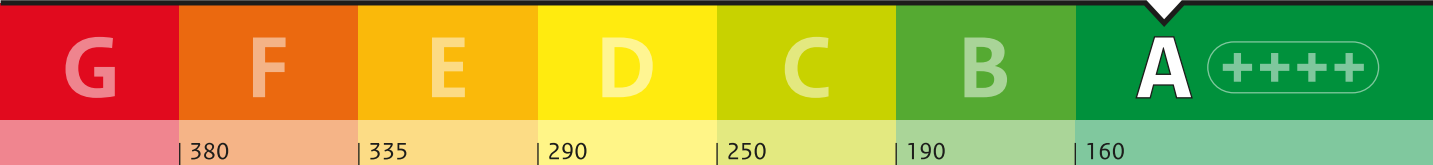
Energie label

A



Deze woning heeft energielabel **A**

(energie uit fossiele brandstoffen) **116,69 kWh/m²**



Isolatie van uw woning

Gevels	+/-
Daken	+
Vloeren	+
Ramen	+
Buitendeuren	-
Gevelpanelen	+/-

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	3.056 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning: 95,26 kWh/m²

veel warmte verlies | 60 standaard voor woningisolatie | weinig warmte verlies

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

26,27

Aandeel hernieuwbare energie [%]

21,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Vrouwenlaan 67
8017HR Zwolle

Bouwjaar
1994

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
119 m²



Energieadviseur
B Mekelenkamp

Indeling

Begane grond

Via de entree met toiletruimte, meterkast en grote provisiekast kom je in de woonkamer. Deze woonkamer is aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een royale ruimte is ontstaan met volop plek voor een fijn zit- en eetgedeelte. De brede schuifpui aan de achterzijde zorgt voor veel daglicht en vormt een mooie verbinding met de tuin.

Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich in een hoek een praktische achterentree. Deze aparte ruimte vormt een handige overgang tussen de tuin en de woonkamer en is voorzien van kapstokruimte. Ideaal om bij binnenkomst jassen op te hangen en schoenen achter te laten voordat je de woonkamer binnenstapt.

De keuken ligt aan de voorzijde en vanaf hier kijk je mooi uit op de voortuin en straat. De keuken biedt veel werk- en bergruimte en is compleet uitgerust met een kookplaat, koelkast, vriezer, vaatwasser en Quooker. In 2025 zijn bovendien de afzuigkap en de combi-oven/magnetron vernieuwd. In 2024 zijn de keukenfronten professioneel gewrapt, waardoor de keuken een frisse en eigentijdse uitstraling heeft gekregen.

De woonkamer en de keuken zijn in 2024 voorzien van een mooie PVC-vloer.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je op een ruime overloop met een praktische inbouwkast. Vanaf de overloop zijn de drie slaapkamers en de moderne badkamer bereikbaar.

De slaapkamer aan de voorzijde is ruim en strekt zich over de gehele breedte van de woning uit. Een gedeelte van deze kamer is ingericht als inloopkledingkast, waardoor er veel praktische kastruimte aanwezig is.

Aan de achterzijde bevinden zich nog twee slaapkamers.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en hangtoilet. Het ligbad is gedeeltelijk achter het wastafelmeubel geplaatst, waardoor optimaal gebruik is gemaakt van de beschikbare ruimte.



Tweede verdieping

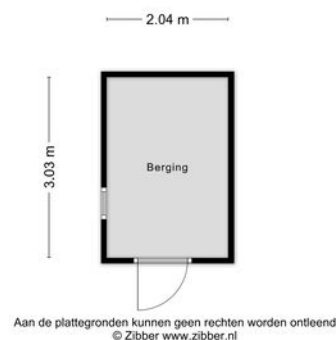
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping en kom je eerst op de voorzolder. Deze is voorzien van een dakraam en een wastafel. Hier bevinden zich tevens de witgoed aansluitingen, de CV-ketel (2017) en de omvormer voor de zonnepanelen. Aan de achterzijde beschikt deze verdieping over een brede dakkapel die vrijwel over de gehele breedte van de woning doorloopt, zowel ter hoogte van de voorzolder als van de slaapkamer. Hierdoor is op deze verdieping veel extra ruimte en daglicht ontstaan.

Vanaf de voorzolder bereik je de vierde slaapkamer met veel extra bergruimte. Deze verdieping biedt de mogelijkheid om de woning verder uit te breiden en een vijfde slaapkamer te realiseren.

Tuin

Via de brede schuifpui in de woonkamer of via de achterentree stap je direct de achtertuin in. De tuin is sfeervol ingericht met verschillende plekken om lekker buiten te zitten. Je kunt hier heerlijk van de zon genieten. En een fijne tuin om met mooi weer lang buiten te zijn. Achter in de tuin staat een houten berging met voldoende ruimte voor fietsen en tuingereedschap. De berging en achtertuin zijn bovendien via een praktische achterom bereikbaar.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een kleine tuin met ruimte voor een zitje. Ook een heerlijke plek om even buiten te zitten en van de zon te genieten.



Plattegrond begane grond



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











Plattegrond eerste verdieping



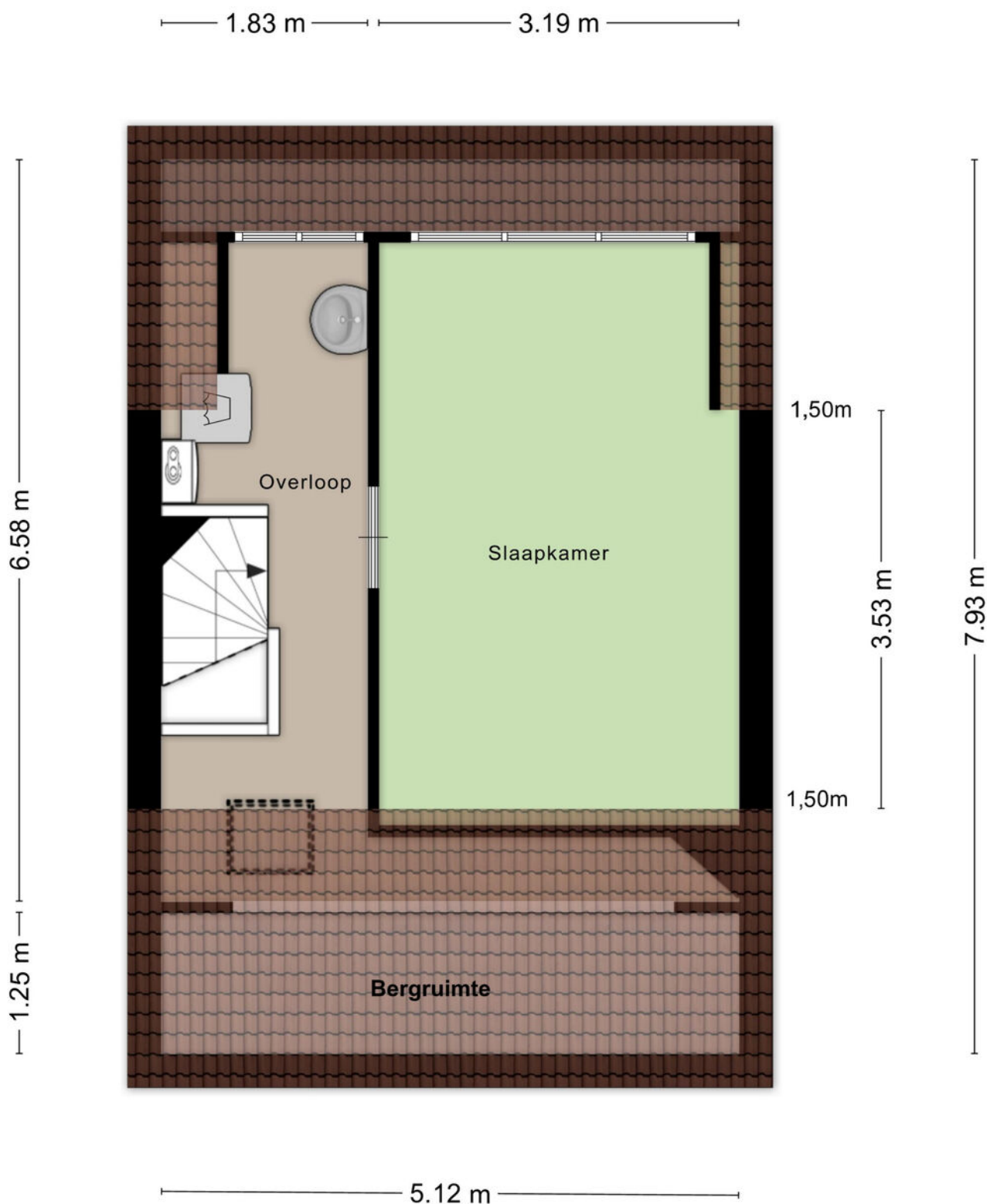
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl







Plattegrond tweede verdieping

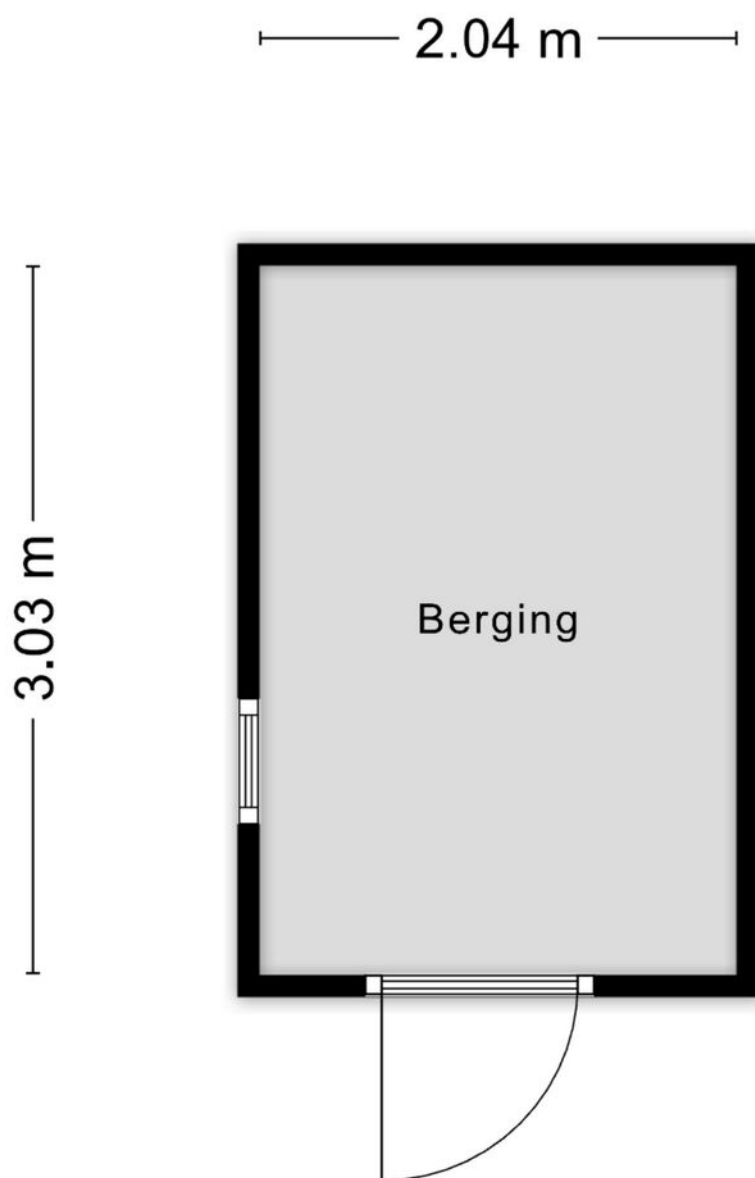


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





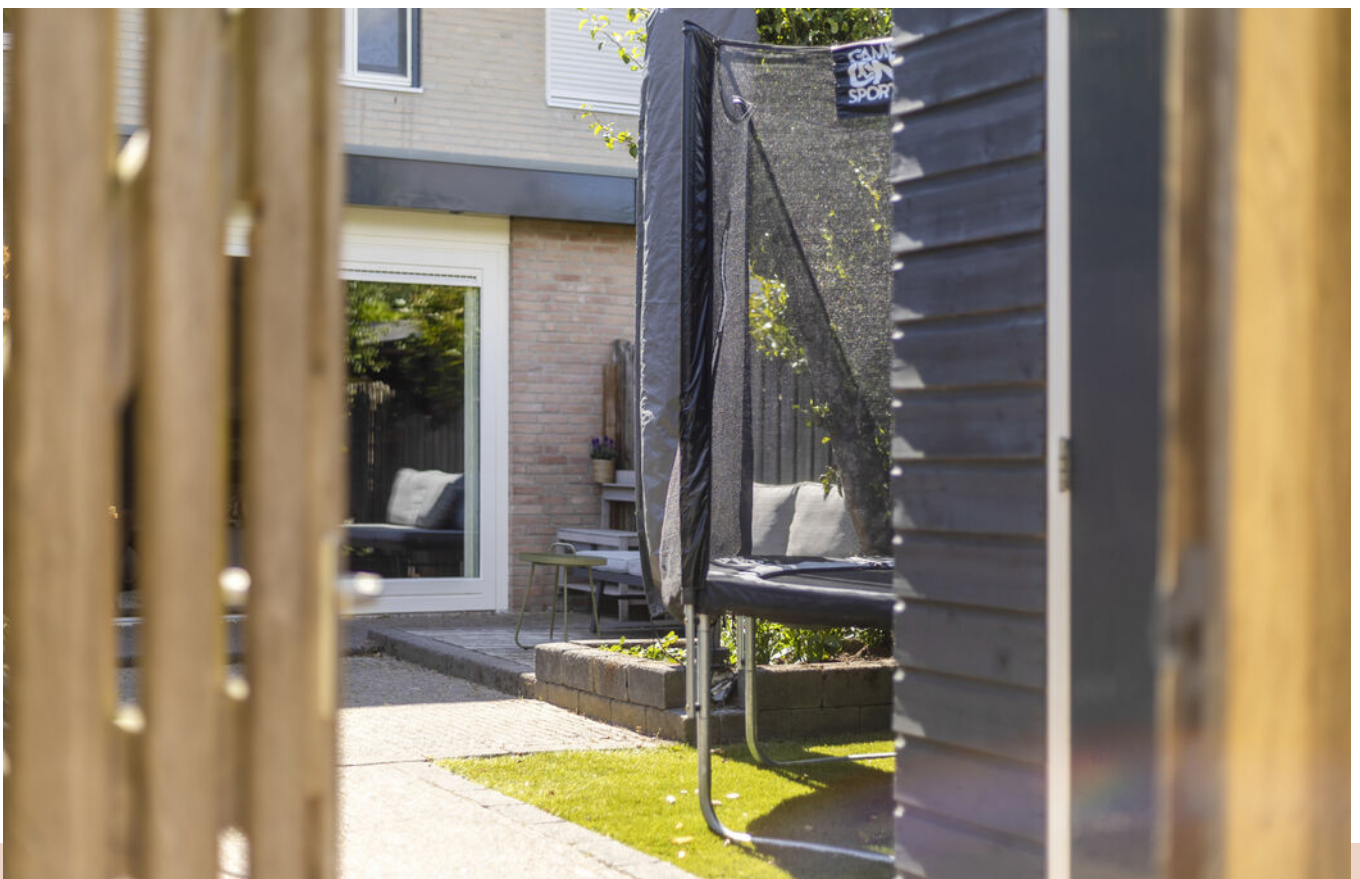
Plattegrond



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









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. 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 geschikt is 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.

Ouderdomsclausule

Deze woning is gebouwd in 1994 en daarmee 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."

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.



NEN 2580

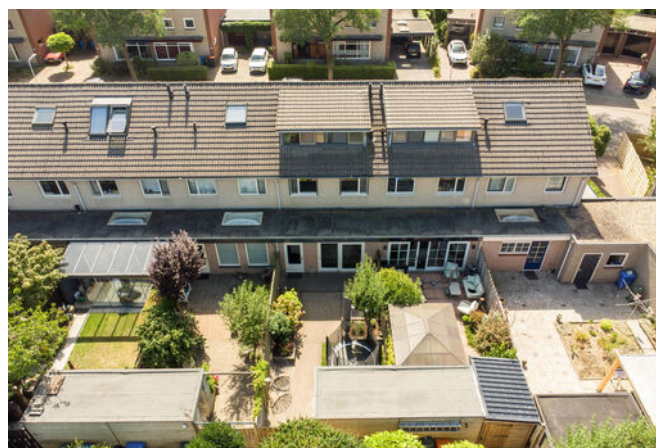
De opgegeven gebruiksoppervlakte is gemeten volgens de Meetinstructie NEN 2580. Deze meetinstructie is bedoeld om op een uniforme wijze de gebruiksoppervlakte vast te stellen. Kleine verschillen in meetuitkomsten blijven echter mogelijk door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens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

Funderingsrisico

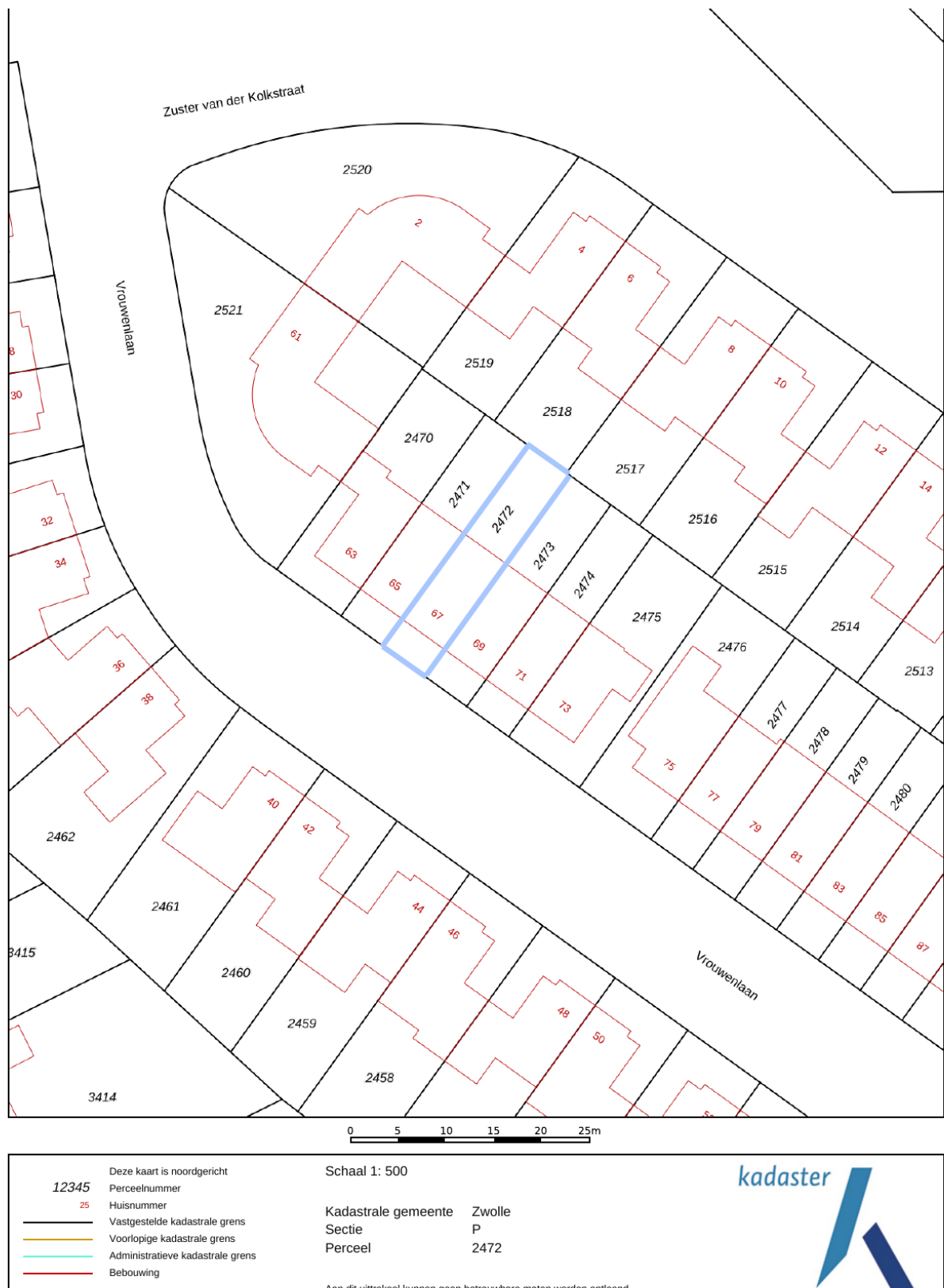
Aan woningen wordt in de NVM-software een funderingsrisico-indicator toegekend. Deze wordt weergegeven als A-B-C (geen verhoogd risico) of D-E (verhoogd risico). Voor deze woning is de categorie A-B-C aangegeven. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op gegevens van FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar het funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en eventuele herstelinformatie. De indicator is uitsluitend informatief en indicatief en geeft geen garantie of oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Verkoper, Carien Makelaardij en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de indicator en de daaraan ten grondslag liggende gegevens. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Indien de staat van de fundering voor koper van belang is, wordt geadviseerd hiernaar zelf onderzoek te (laten) verrichten.

Tot slot

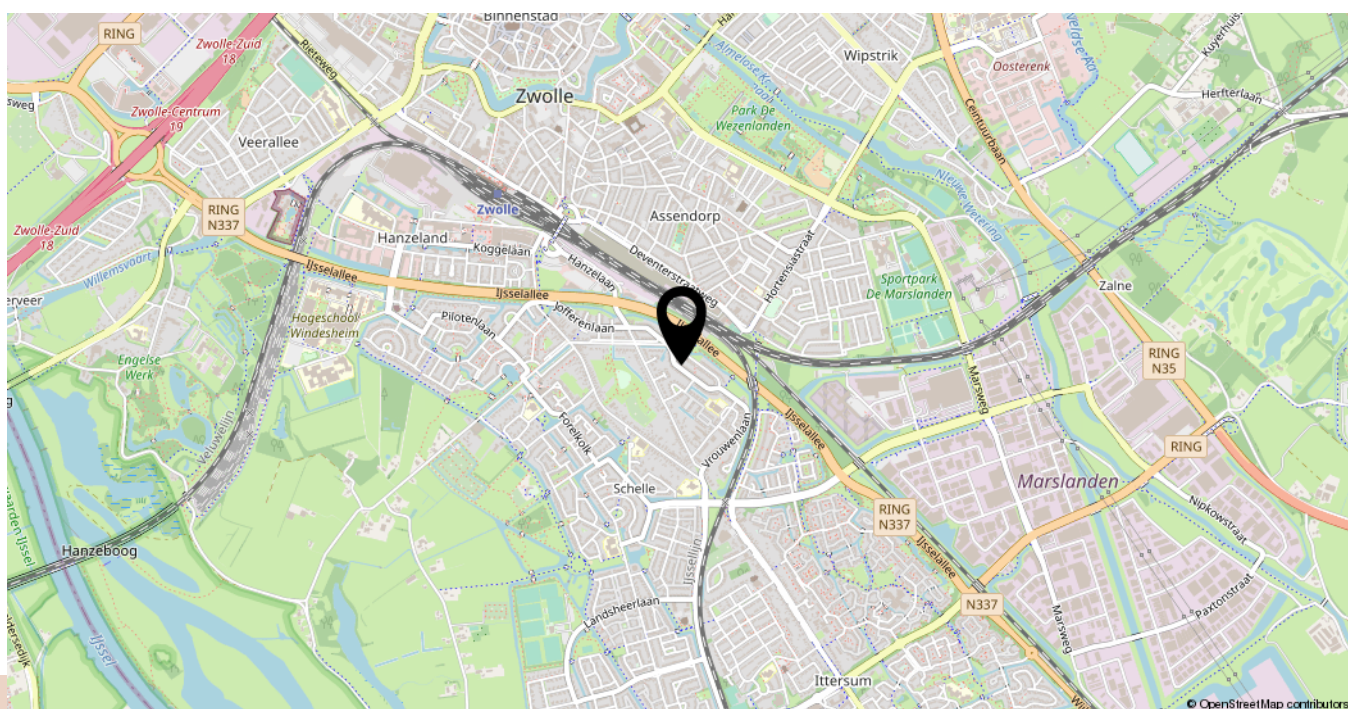
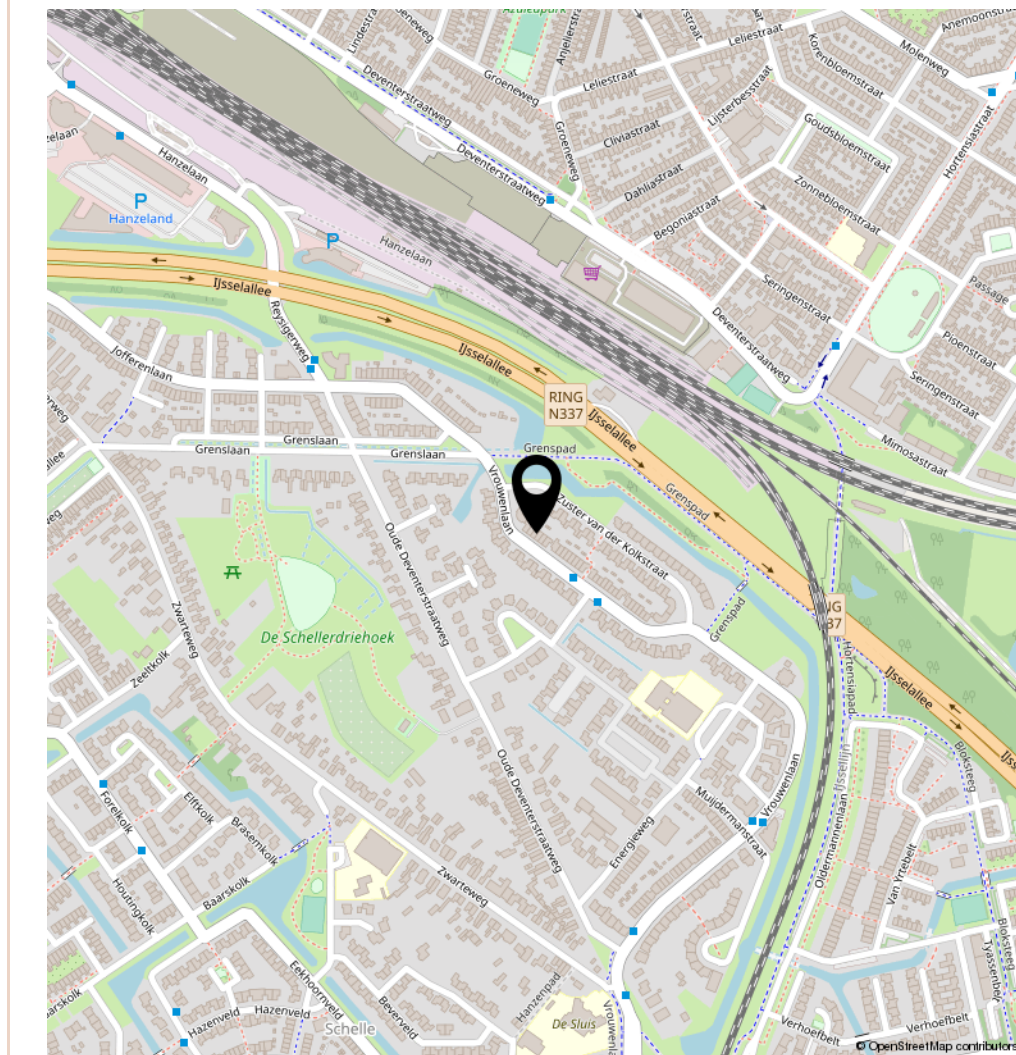
De informatie in deze brochure is afkomstig van verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse. Deze is met zorg samengesteld om geïnteresseerden zo goed mogelijk te informeren en invulling te geven aan de informatieplicht van verkoper. Ondanks de grootst mogelijke zorgvuldigheid kan niet worden uitgesloten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



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wil je meer informatie over de **Vrouwenlaan 67?**

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

