

Groen
wonen in de
Wipstrik



Boutensstraat 3

8023 CE Zwolle

VRAAGPRIJS € 830.000 K.K.





Boutensstraat 3

8023 CE Zwolle

Woonoppervlakte

162 M²

Perceeloppervlakte

391 M²

Inhoud

540 M³

Bouwjaar

1976

Energie label

A

Vraagprijs

€ 830.000 K.K.

Wat een
heerlijke
sfeer



Omschrijving

RUIM GESCHAKELD HERENHUIS MET GARAGE EN CARPORT, MIDDEN IN HET GROEN

Wonen in alle rust, met ruimte, comfort én een ruime tuin? Welkom aan de Boutensstraat 3 in Zwolle! Dit geschakelde herenhuis ligt aan een rustig en autoluw straatje, omringd door groen, in de Wipstrik. De woning combineert de ruimte van een jaren '70 gezinswoning met het wooncomfort van nu. De begane grond is volledig gemoderniseerd. Daarbij zijn aan de voorzijde nieuwe kozijnen geplaatst en is aan de achterzijde een grote schuifpui gerealiseerd. Het huis heeft 4 slaapkamers, 2 badkamers, een balkon aan de voorzijde over de volle breedte van de woning, een garage met carport en een ruime oprit waar minimaal drie auto's op eigen terrein kunnen parkeren.

VOEL JE THUIS IN DIT MOOIE HUIS

Achter deze stoere voorgevel schuilt een huis dat beneden volledig is gemoderniseerd. De begane grond is voorzien van een stijlvolle gietvloer met comfortabele vloerverwarming en vormt samen met de prachtige keuken een heerlijk geheel. De woonkamer is licht, ruim en sfeervol en biedt volop plek voor een royale eettafel. De moderne keuken is een echte blikvanger, met een fraai kookeiland als centraal middelpunt en een koffiehoeek. Een heerlijke plek om uitgebreid te koken, gezellig te borrelen of samen de dag door te nemen.

GROEN, GROEN, GROEN

Vanuit de leefruimte stap je zo de ruime achtertuin op het noordwesten in. Dankzij deze ligging kun je hier tot in de avond genieten van de zon. De tuin is groen aangelegd en biedt volop ruimte voor een loungeset, lange zomerse diners en ontspannen momenten buiten. Het terras, dat grenst aan het huis, heeft een overkapping met een lamellensysteem. Deze kun je openen en sluiten afhankelijk van zon en weersomstandigheden. Via de overkapping bereik je de garage. Aan de voorzijde van de garage bevindt zich een carport en een ruime oprit die parkeergelegenheid biedt voor minimaal drie auto's op eigen terrein.

WONEN IN DE WIJK WIPSTRIK

De Boutensstraat ligt in de Wipstrik, een groene woonwijk die bekendstaat om haar ruime opzet, afwisseling in woningtypen en rustige straten. Je woont hier rustig en toch op korte afstand van de Zwolse binnenstad. Voor dagelijkse boodschappen, scholen, sportvoorzieningen en andere voorzieningen hoef je niet ver.

INDELING

BEGANE GROND

- * Entree met luifel, hal met gietvloer, meterkast, toiletruimte met hangende wc en fonteintje en garderoberuimte.
- * Strak afgewerkte L-vormige woonkamer met gietvloer, nieuwe kozijnen en deur aan de voorzijde en een grote schuifpui aan de achterzijde. Kozijnen voorzien van HR++ beglazing
- * Open keuken met kookeiland, voorzien van Siemens Studioline inbouwapparatuur, waaronder een heteluchtoven, inductiekookplaat met afzuiging, koffiehoeek, koelkast, vrieslades en vaatwasser.
- * Vanuit de tuin toegang tot de overkapping, garage en carport.

1E VERDIEPING

- * Overloop met glaspartij.
- * 2 ruime slaapkamers, waarvan de grootste een schuifpui naar het balkon heeft. Mogelijkheid om de oorspronkelijke 3e slaapkamer weer te realiseren.
- * Badkamer met wastafelmeubel, douche en hangende wc.

Fijne warme
voetjes



2E VERDIEPING

- * Overloop met dakkapel en bergruimte.
- * 2 slaapkamers.
- * Badkamer met wastafel en douche.
- * Stookruimte.
- * Bergruimte achter de knieschotten.

KENMERKEN

- * Bouwjaar: 1976
- * Gebruiksoppervlakte wonen: 162 m
- * Inhoud: 540
- * Perceeloppervlakte: 391 m²
- * Verwarming en warm water: Intergas HRE (2011) en Remeha Elga warmtepomp (2017)
- * Isolatie: spouwmuur- en vloerisolatie en dubbele beglazing
- * Energielabel: A (23-10-2030)
- * 14 zonnepanelen
- * Garage met carport
- * Grote oprit met parkeergelegenheid voor minimaal 3 auto's op eigen terrein
- * Balkon over de volle breedte van de woning
- * Achtertuin op het noordwesten
- * Overkapping met verstelbaar lamellendak

Deze woning biedt een combinatie die je niet vaak tegenkomt in de Wipstrik: veel woonruimte, vier slaapkamers, twee badkamers, een ruime tuin én volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Op een rustige locatie, met alle voorzieningen binnen handbereik.











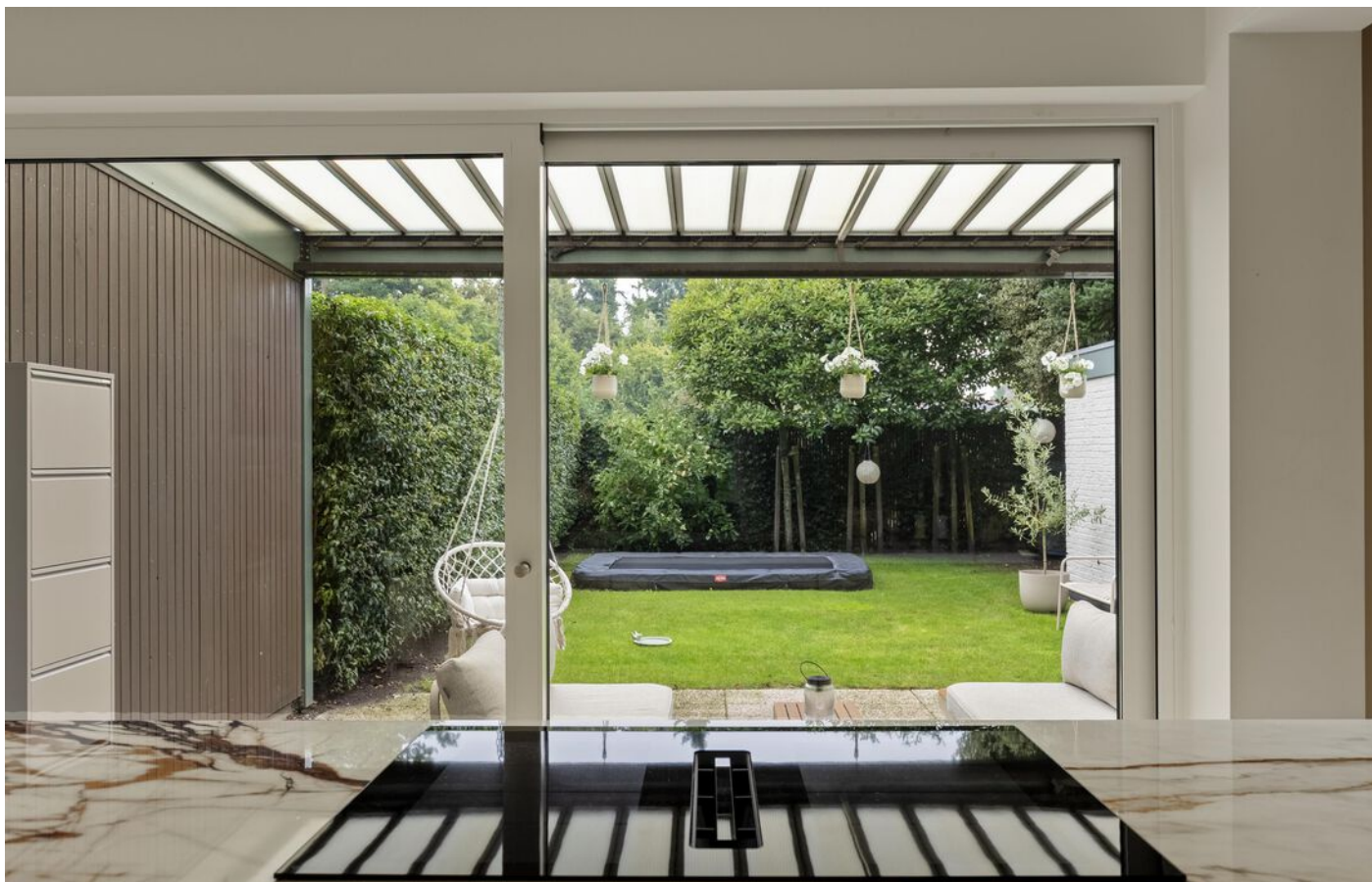












































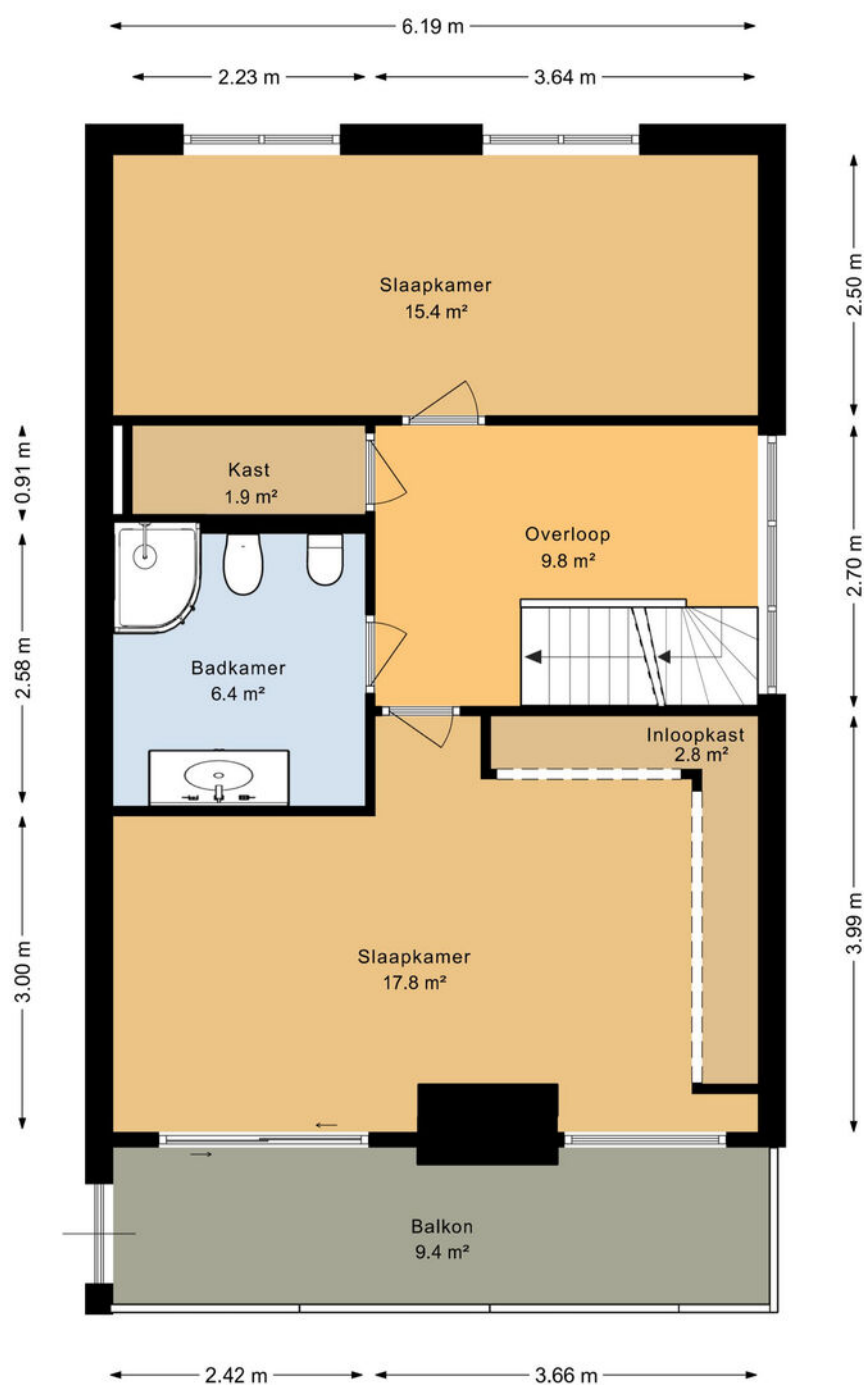


Plattegrond begane grond



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond 1e verdieping



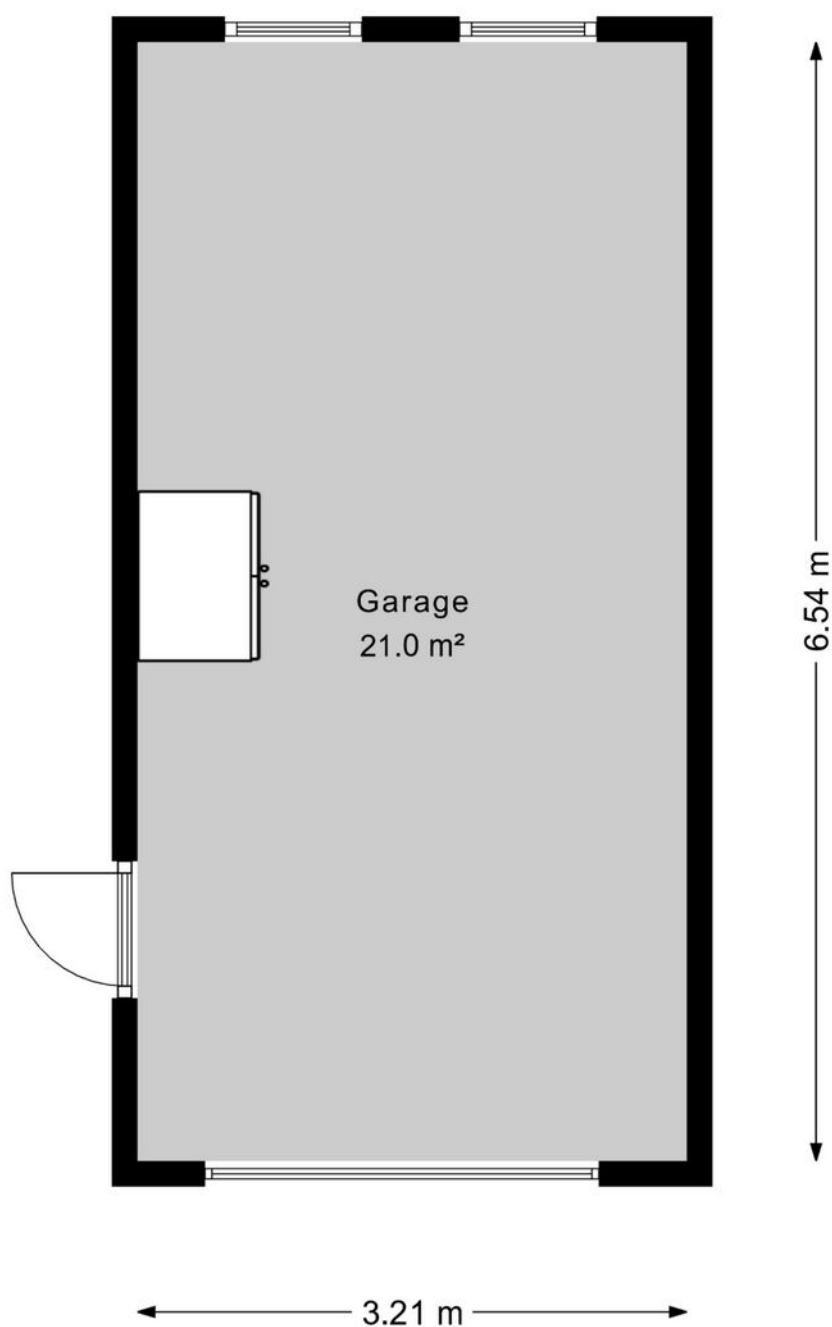
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond zolder- verdieping



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Plattegrond garage



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Boutensstraat



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zwolle

Sectie B

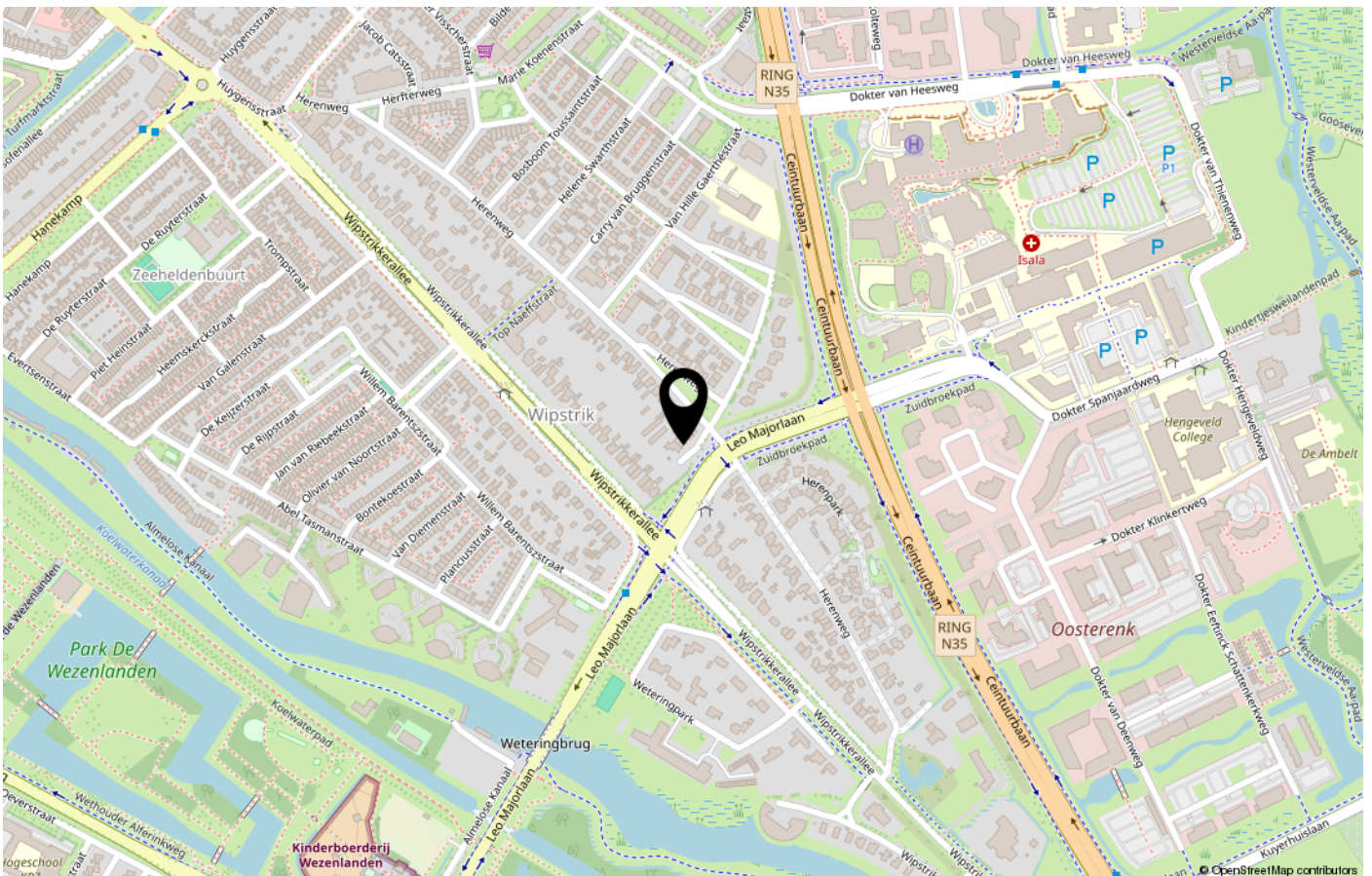
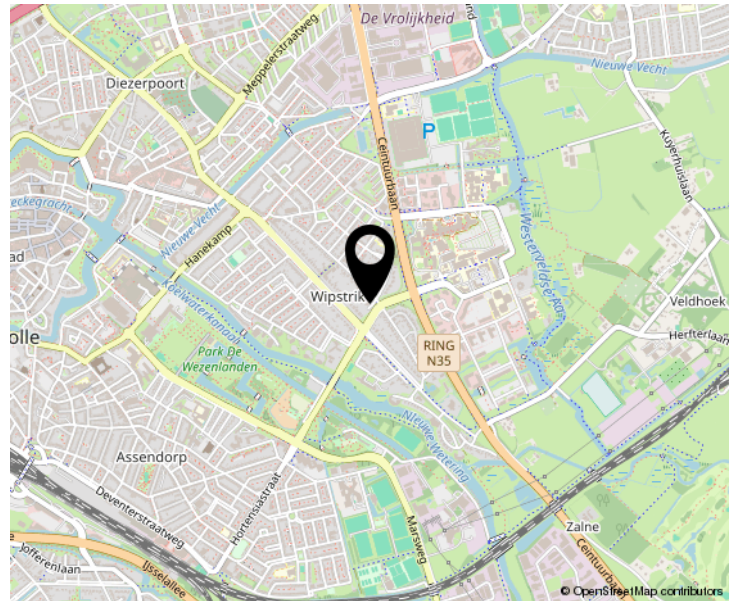
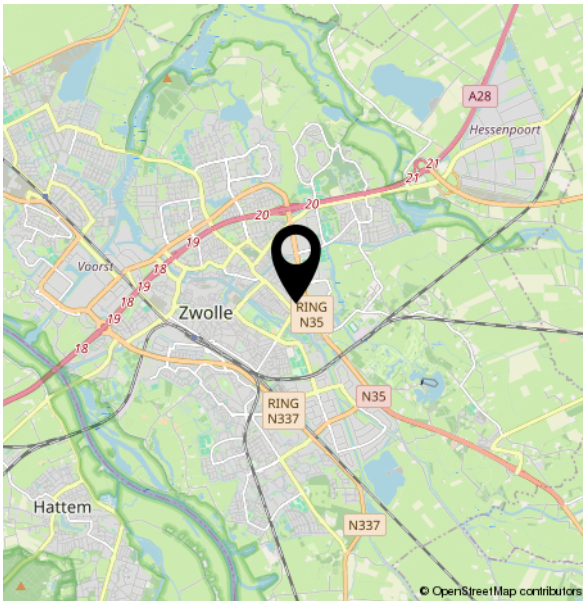
Perceel 5536

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



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
- Losse spots keuken		X		
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Kast masterbedroom (zonder de gordijnen), legplanken voorraadkast 1e verdieping	X			
- Kledingkast kinderslaapkamer		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages		X		
- rolgordijnen				X
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
- Koelkast in garage		X		
-				X
Keukenaccessories, te weten				
- Wand planken	X			
- Barkrukken			X	
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)		X		
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toilethouder				X
- toiletborstel(houder)		X		
- Bidet	X			
-				X
Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto		X		
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Trampoline		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Bankje onder de bomen	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

EN DAN NOG EVEN DIT.....

OVEREENSTEMMING

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals het aankoopbedrag, de leveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan noem je dat de overeenstemming. De overeenstemming legt de verkopende makelaar vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. De ontbindende voorwaarden zijn daarbij een belangrijk aandachtspunt. De koper en de verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

KOOPOVEREENKOMST

Na de overeenstemming worden alle afspraken vastgelegd in de model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2021). Deze is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de aan- en verkoop van een huis via ons kantoor gelden de algemene voorwaarden van NVM. Lees voor het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst deze voorwaarden goed door.

BEDENKTIJD

Als de verkoper en koper hebben getekend en de koper de kopie daarvan heeft ontvangen, heeft de koper wettelijk 3 dagen bedenktijd. De koper heeft dus 3 dagen de tijd om nog eens rustig te overdenken of hij of zij de aankoop definitief wil maken. In deze dagen is de koper vrij om nog af te zien van de aankoop van het huis, zonder opgaaf van redenen. De bedenktijd begint de dag nadat de koper een kopie ontvangt van de koopovereenkomst, die door de verkoper als de koper ondertekend is. De bedenktijd kan langer duren dan 3 dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld in de algemene termijnenwet.

WAARBORG SOM/BANKGARANTIE

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst, een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd. Doorgaans wordt de bankgarantie gesteld binnen enkele dagen na het verloop van het financieringsvoorbehoud. Indien er geen financieringsvoorbehoud is opgenomen, wordt de datum voor het storten van de waarborgsom, of stellen van de bankgarantie op ongeveer 4 weken gezet. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding.

ONDERZOEKSPlicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

BOUWTECHNISCHE KEURING

De koper kan het huis laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau en/of aanvullend onderzoek te laten uitvoeren, om eventuele bouwkundige gebreken te laten vaststellen. De kosten hiervoor komen voor rekening van de koper.

NIET ZELF-BEWONINGSCLAUSULE

Als een verkoper de woning niet zelf heeft bewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan het huis. Bijvoorbeeld als het huis door erfgenamen wordt verkocht. In dat geval wordt er in de koopovereenkomst daarom een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.

ASBESTCLAUSULE

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien. Dit zal ook worden vermeld in de koopovereenkomst, door middel van een zogenaamde asbestclausule, als het een huis betreft dat is gebouwd voor 1994.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Indien er op het object erfdienstbaarheden of kettingbedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden aan de koopovereenkomst gehecht, meestal in de vorm van een eigendomsbewijs.

'AS IS WHERE IS' CLAUSULE

In sommige gevallen wordt er in een koopovereenkomst een zogenaamde 'As is Where is' clausule opgenomen. De 'As is Where is' clausule betekent, dat je het huis koopt, zoals het op dat moment is; zonder garanties van de verkoper. Eventuele gebreken aan het huis worden jouw verantwoordelijkheid. Deze clausule wordt vaak gebruikt bij oudere woningen, of klushuizen, waarbij de verkoper zich wil vrijwaren van aansprakelijkheid voor mogelijke verborgen gebreken

OUDERDOMSCLAUSULE

Bij huizen ouder dan 25 jaar zal in de koopovereenkomst een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen. Het is mogelijk dat er ten tijde van de bouw van het huis minder strenge bouwkundige normen golden. En daarom de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

NOTARISKEUZE

De keuze van de notaris ligt doorgaans bij de koper. Tenzij van tevoren anders aangegeven. Kies jij als koper een notaris buiten de straal van 15 km rondom Zwolle? Dan zijn de extra kosten, die de verkoper hiervoor moet maken voor jouw rekening.

DISCLAIMER

Deze brochure is een vrijblijvende aanbieding. Hiermee word je uitgenodigd om een bieding uit brengen. De brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Toch kan er in de verstrekte informatie een afwijking ten opzichte van de werkelijke situatie zijn opgetreden. Het huis is ingemeten, maar de opgegeven woonoppervlakte en inhoud blijft indicatief. Er kunnen dus geen rechten aan worden ontleend. Vóór het aangaan van de koopovereenkomst heeft koper gelegenheid gehad de verstrekte gegevens op juistheid te controleren, eventueel bijgestaan door een deskundige. Bij het ondertekenen van een koopovereenkomst door koper worden eventuele onjuistheden in de verstrekte gegevens/informatie door koper uitdrukkelijk aanvaard en wordt ten aanzien hiervan Bakker Van Duren Makelaardij en verkoper, door koper volledig gevrijwaard van enige aansprakelijkheid.

Jouw
makelaar

Westerlaan 46
8011 CC Zwolle

038-4550266
info@bakkervanduren.nl
www.bakkervanduren.nl



BAKKER VAN DUREN

MAKELAARDIJ