

TE KOOP



Van Rielstraat 17, Zwolle

Vraagprijs € 975.000 k.k.

Jeanette Visscher
Makelaars
Bloemendalstraat 3
7721 AL Dalfsen

0529-438777
www.jvma.nl
info@jvma.nl



Jeanette Visscher
Makelaars



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
197 m²

Perceeloppervlakte
617 m²

Inhoud
846 m³

Energie label
A

> Omschrijving

Karaktervolle woonboerderij met verrassend veel ruimte en comfort!

Aan de Van Rielstraat 17 in Zwolle staat een woning waar oud en nieuw mooi samenkomen. De oorspronkelijke woning dateert uit 1905 en is in 2020 grondig gerenoveerd en uitgebreid met een serre. Authentieke elementen, zoals de houten gebinten en delen van het oude metselwerk, zijn behouden en gecombineerd met een open indeling, veel glas en moderne voorzieningen.

Binnen valt direct de ruimte op. De keuken, woonkamer en serre vormen samen een royale leefruimte met hoge plafonds, zichtbare gebinten en veel daglicht. Door de open indeling heb je vanuit verschillende plekken contact met de tuin. Daarbij beschikt de woning over een slaapkamer en badkamer op de begane grond, waardoor gelijkvloers wonen hier ook goed mogelijk is.

Indeling:

Begane grond:

Van de entree kom je binnen in de hal met toilet en trapopgang. Vanuit hier bereik je de grote leefruimte, waar de keuken een centrale plek inneemt. De keuken dateert uit 2020 en beschikt onder andere over een kookegelegenheid, oven, combi-oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en Quooker.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer. De zichtbare houten constructie geeft deze ruimte veel karakter en de hoge kap versterkt het ruimtelijke gevoel. In het hart van de woning bevindt zich de vide, waardoor de begane grond en verdieping mooi met elkaar in verbinding staan.

Aan de tuinzijde ligt de serre. Door de grote raampartijen en het glazen dak haal je hier de tuin echt naar binnen. Het is een fijne plek voor een eettafel, zithoek of tweede woonkamer.

Op de begane grond bevindt zich ook een ruime slaapkamer met





aansluitend een badkamer. Hierdoor biedt de woning goede mogelijkheden voor slapen en baden op één woonlaag. De badkamer beschikt over een ligbad, douche, wastafel en toilet. Verder zijn er een bijkeuken en een tweede entree aanwezig. Het dak van de bijkeuken is in 2026 volledig vernieuwd.

Eerste verdieping

De open trap brengt je naar de verdieping, waar de overloop rondom de vide loopt. Vanaf hier kijk je terug de leefruimte in en blijven de oude houten gebinten ook op deze verdieping een belangrijk onderdeel van het interieur.

Op deze verdieping bevinden zich twee slaapkamers en een tweede badkamer. De badkamer is luxe uitgevoerd met een ruime douche, wastafelmeubel en toilet.

Comfort en verduurzaming

Bij de renovatie is niet alleen naar uitstraling gekeken. De woning is ook op het gebied van isolatie en installaties aangepakt. De gevels zijn geïsoleerd, het dak en de vloer zijn geïsoleerd en de gehele woning beschikt over HR++ beglazing. De vloer en het dak zijn in 2020 geïsoleerd.

De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming. Voor de verwarming zijn een HR cv-ketel uit 2020 en een hybride warmtepomp uit 2023 aanwezig. Op het dak liggen 18 zonnepanelen van 360 Wp per paneel, geplaatst in 2022. De woning heeft energielabel A.

Ook aan het onderhoud is de afgelopen jaren aandacht besteed. De gevels zijn in 2022 gereinigd en opnieuw gevoegd. De hardhouten buitenkozijnen, ramen en deuren zijn in 2024 door een schildersbedrijf geschilderd.

Buiten

De woning wordt omringd door een groene en volwassen tuin met

veel verschillende beplanting, gazon en meerdere plekken om buiten te zitten. De grote raampartijen van de serre en woonkamer zorgen ervoor dat binnen en buiten sterk met elkaar verbonden zijn. De tuin heeft een beschutte uitstraling en biedt op verschillende plekken ruimte om in de zon of schaduw te zitten.

Zwolle

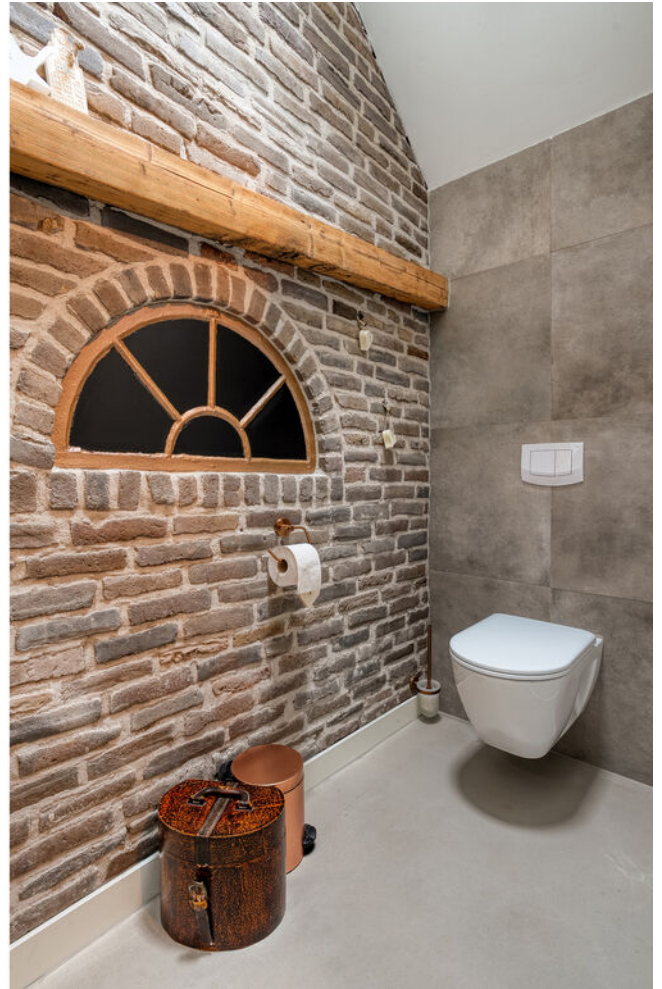
Je woont hier in Zwolle met de voorzieningen van de stad binnen bereik, terwijl de woning zelf door de groene tuin en de karaktervolle bebouwing een heel eigen sfeer heeft. Hierdoor combineer je het comfort van wonen in Zwolle met de ruimte en uitstraling die je normaal eerder bij een woning buiten de stad verwacht.

Kenmerken

- Bouwjaar 1905.
- Complete renovatie en uitbreiding met serre in 2020.
- Drie slaapkamers.
- Twee badkamers.
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond.
- Open vide.
- Keuken uit 2020 met Quooker.
- Badkamer vernieuwd rond 2021.
- Vloerverwarming op de gehele begane grond.
- 18 zonnepanelen uit 2022.
- HR++ beglazing in de gehele woning.
- Energielabel A.
- Gevels gereinigd en opnieuw gevoegd in 2022.
- Glasvezelaansluiting aanwezig.
- Op het perceel is een recht van overpad van toepassing.

Ben je op zoek naar een woning met karakter, veel leefruimte en modern wooncomfort? Dan is Van Rielstraat 17 een huis dat je van binnen gezien moet hebben.

































> Plattegrond

Ontdek de begane grond!



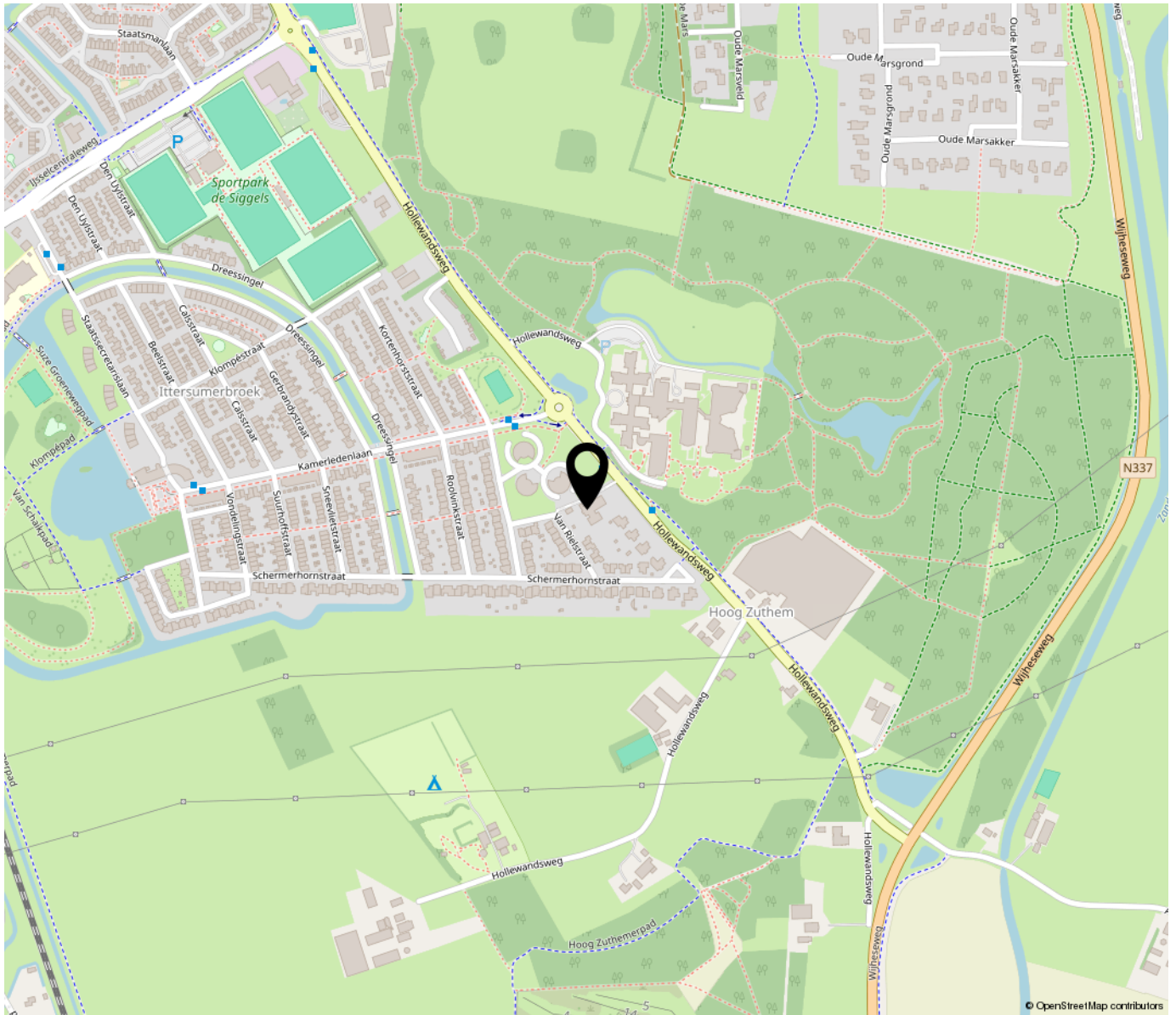
Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

> Plattegrond

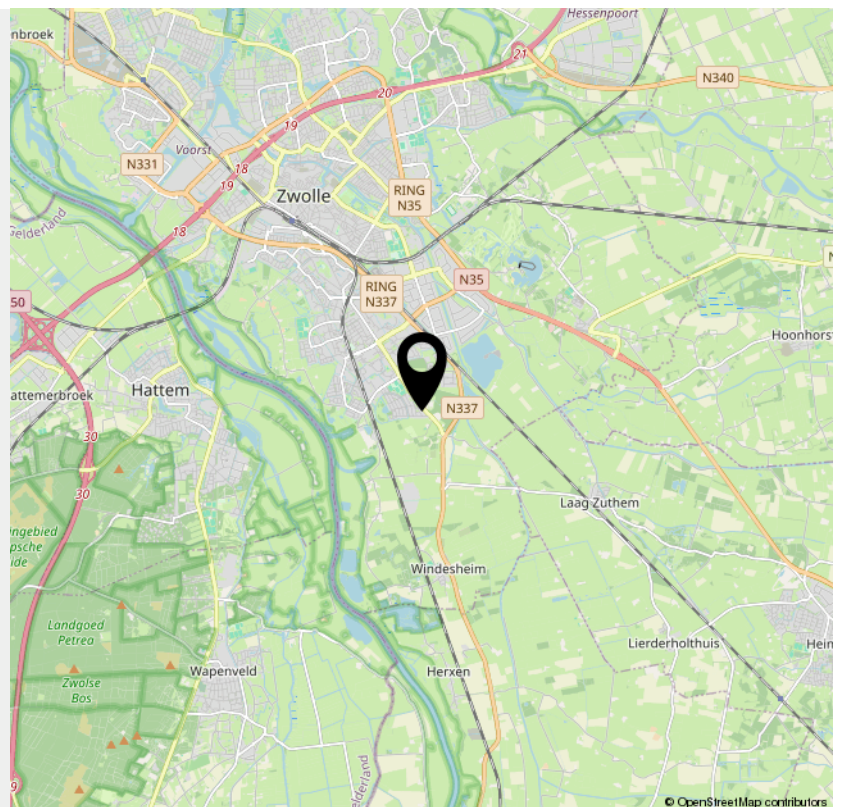
Ontdek de verdieping!



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals



*“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”*



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Jeanette Visscher
Makelaars
Bloemendalstraat 3
7721 AL Dalfsen

0529-438777
www.jvma.nl
info@jvma.nl


Jeanette Visscher
Makelaars