



NIEUWENDIJK 2 A ZWOLLE

Vraagprijs € 795.000 K.K.

VOORWOORD

Bedankt voor uw interesse in deze woning. In deze brochure treft u de meest relevante informatie aan over de woning alsmede over de omgeving. Het is natuurlijk zo dat de bezichtiging voor u het beste inzicht geeft in alle aspecten die deze woning u te bieden heeft maar ik hoop u op deze wijze een goede indruk van de woning te geven.

Met vriendelijke groet namens DW Makelaardij,
Dirk Woesthoff - RMT Wonen

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld zijn er geen rechten aan te ontleen.

KENMERKEN

ADRES

Nieuwendijk 2 A
8028 RS
Zwolle

WOONOPPERVLAKTE

167m²

PERCEELOPPERVLAKTE

1838m²

INHOUD WONING

671m³

BOUWJAAR WONING

2001



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 795.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2001
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	1.838 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	167 m ²
Inhoud	671 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	14 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	97 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	27 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	Nabij snelweg Open ligging Platteland Vrij uitzicht
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
------	-------------

KENMERKEN

Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Staat	Normaal

CV ketel

CV ketel	Remeha CW5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2017
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	6
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Houtkachel Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Heeft een alarm	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



“Kom binnenkijken!”



Omschrijving

Vrijstaand wonen met volop ruimte, vrijheid en landschap rondom

Buiten wonen, terwijl Zwolle dichtbij is. Dat is precies wat je aan de Nieuwendijk 2A ervaart. Op een royaal perceel van circa 1.838 m² staat deze vrijstaande woning met circa 167 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, twee badkamers, een tuinkamer, een grote vrijstaande garage én een separate schuur. Een heerlijk compleet huis voor wie ruimte zoekt, binnen én buiten. De ligging is misschien wel de grootste verrassing. Zodra je hier aankomt, merk je dat je de drukte achter je laat. Rondom de woning is ruimte, groen en vrij uitzicht. De tuin loopt rondom het huis en biedt alle gelegenheid om buiten te leven, te tuinieren of simpelweg te genieten van de rust. Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid is de woning helemaal van deze tijd. De woning is volledig geïsoleerd en geheel voorzien van kunststof kozijnen met deels rolluiken. Daarnaast zijn er maar liefst 16 zonnepanelen aanwezig. Daarmee is niet alleen het wooncomfort hoog, maar is ook aandacht besteed aan energiezuinig wonen. En toch ligt Zwolle binnen handbereik. Voor werk, school, winkels, sport, horeca en cultuur hoef je het landelijke karakter van deze plek niet definitief in te ruilen. Je hebt hier het beste van twee werelden: de vrijheid van buiten wonen en de voorzieningen van de stad dichtbij.

De woning is gebouwd in 2001 en heeft een verrassend veelzijdige indeling. Op de begane grond bevinden zich onder andere de woonkamer, keuken, bijkeuken, een slaapkamer, badkamer en een extra tuinkamer. Op de verdieping zijn nog eens drie slaapkamers, een tweede badkamer en volop bergruimte. Boven de verdieping bevindt zich bovendien een grote zolderruimte. Dat maakt dit een woning die geschikt is voor verschillende levensfasen. Gezinnen hebben hier volop ruimte, terwijl de slaapkamer en badkamer op de begane grond ook mogelijkheden bieden voor wie graag gelijkvloers wil kunnen wonen.

Via de entree kom je binnen in een ruime hal die toegang geeft tot de verschillende vertrekken. Hier bevindt zich bijvoorbeeld de trap naar de verdieping, toilet, en gang met meterkast. De indeling voelt logisch en praktisch aan, terwijl er tegelijkertijd volop mogelijkheden zijn om de ruimtes een eigen sfeer te geven. De woonkamer is een fijne plek om samen te komen. Grote ramen zorgen voor veel daglicht en maken het





groen rondom de woning onderdeel van het interieur. Vanuit de leefruimte kijk je uit over de tuin en het omliggende landschap. De haard geeft de woonkamer een warme, sfeervolle uitstraling. Door de verbinding met de overige leefruimtes kan de woning zowel gezellig en huiselijk als ruim en open aanvoelen.

De keuken ligt centraal op de begane grond en vormt een natuurlijke plek voor het dagelijks leven. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is er zicht op de tuin. Op zonnige dagen zet je de deuren open en verplaatst het leven zich vanzelf naar buiten. De bijkeuken is een praktische toevoeging. Hier is ruimte voor voorraad, huishoudelijke apparatuur en alles wat je graag uit het zicht houdt. Een detail dat in het dagelijks gebruik verrassend veel comfort oplevert.

Een groot pluspunt is de slaapkamer op de begane grond. Deze kamer ligt rustig en biedt verschillende mogelijkheden. Uiteraard als slaapkamer, maar bijvoorbeeld ook als logeerkamer, werkkamer of rustige plek om te werken. Aansluitend bevindt zich een badkamer, voorzien van inlopdouche en dubbele wastafel. Hierdoor is de begane grond compleet en ontstaat er een interessante mogelijkheid om de woning ook op langere termijn comfortabel te blijven gebruiken. Aan de tuinzijde ligt een extra aangebouwde tuinkamer. Door de ligging en het contact met buiten is dit een heerlijke flexibele ruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De kamers hebben door de schuine kap een prettig en huiselijke sfeer. De grootste slaapkamer ligt aan de rechterzijde van het woonhuis (deze is eventueel op te splitsen in twee individuele kamers). Aan de linkerzijde zijn een tweetal kleinere maar nog steeds ruime slaapkamers. Op de overloop bevindt zich ook een praktische walk-in closet, terwijl achter de knieschotten veel extra bergruimte beschikbaar is. Ook op deze verdieping is een badkamer aanwezig, welke beschikt over wastafel, inlopdouche en toilet. Via de verdieping is de zolder bereikbaar. Door de kap is de stahoogte beperkt, maar de ruimte is uitstekend te gebruiken als bergzolder.

Met circa 1.838 m² grond is hier ruimte genoeg om het buitenleven alle aandacht te geven. De woning staat vrij en wordt rondom omgeven door tuin en groen. Hier geen standaard achtertuin met een schutting en een rijtje achterburen, maar een vrije setting waarin het landschap een belangrijke rol speelt. De tuin biedt volop mogelijkheden. Een groot terras voor lange diners, een speelplek voor de kinderen, borders vol bloemen, een moestuin of juist een rustige plek om van het uitzicht te genieten. Er is alle ruimte om een tuin te creëren die past bij jouw manier van leven.

De vrijstaande garage is royaal. Met een afmeting van circa 6,26 x 12,05 meter is er ruim 75 m² beschikbaar. Dat betekent dat deze ruimte veel meer kan zijn dan alleen een garage. Auto's, fietsen en motoren krijgen hier gemakkelijk een plek, maar ook voor de hobbyist is dit een ideale ruimte. Een werkbank, gereedschap, machines of een eigen werkplaats: het kan allemaal. Ook voor wie aan huis werkt of opslag nodig heeft, biedt deze ruimte interessante mogelijkheden. De garage is daarmee een van de grote pluspunten van het perceel.

Daarnaast staat er nog een separate schuur van circa 4,50 x 6,61 meter, met een overkapping. Perfect voor tuingereedschap, fietsen, hout, machines en andere spullen die bij het buiten wonen horen. Dankzij deze extra bijgebouwen hoeft de praktische opslag niet ten koste te gaan van de woonruimte of de garage.

De Nieuwendijk ligt in Tolhuislanden. Hier gaat de stad over in het buitengebied en krijg je alle ruimte om je heen. De omgeving bestaat uit groen, weilanden, bomen en open landschap. Voor wandelaars en fietsers zijn er volop mogelijkheden om vanuit huis de omgeving te ontdekken. Ook natuurgebieden en recreatieve plekken rondom Berkum en de Vecht liggen dichtbij. Tegelijkertijd blijft Zwolle uitstekend bereikbaar. Berkum heeft zelf diverse voorzieningen en het centrum van Zwolle ligt op korte afstand. Voor dagelijkse boodschappen, scholen, sport en andere voorzieningen kun je zowel in de omgeving als in de stad terecht. Ook met de auto is de locatie praktisch gelegen, met de belangrijkste uitvalswegen in de directe omgeving.



Er zijn huizen die vooral indruk maken door hun interieur. En er zijn huizen waarbij de plek minstens zo belangrijk is. Nieuwendijk 2A hoort duidelijk bij die tweede categorie. Het is de combinatie van de vrijstaande woning, de royale tuin, het omliggende Landschap, de garage en de schuur die deze plek zo bijzonder maakt. Hier heb je ruimte om te wonen zoals jij dat wilt. Voor een gezin met opgroeiende kinderen. Voor iemand met een grote hobby. Voor een thuiswerker die graag letterlijk ruimte om zich heen heeft. Voor wie een moestuin wil beginnen. Voor wie meerdere auto's of een camper kwijt wil. Of gewoon voor iedereen die verlangt naar rust, groen en vrijheid.

EXTRA INFORMATIE

Bij de verkoop van het object wordt rekening gehouden met een as-is-where-is-clausule. Het object zal worden verkocht en geleverd in de staat waarin het zich ten tijde van de verkoop bevindt. Daarnaast zal een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Verkoper heeft het object niet zelf als bewoner gebruikt en kan derhalve geen uitspraken doen over eigenschappen en eventuele gebreken die bij eigen bewoning aan het licht zouden kunnen komen. Bovengenoemde omstandigheden zijn als bijzondere verkoopvoorwaarden aangemerkt en zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.







































Plattegrond

Ontdek de begane grond



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

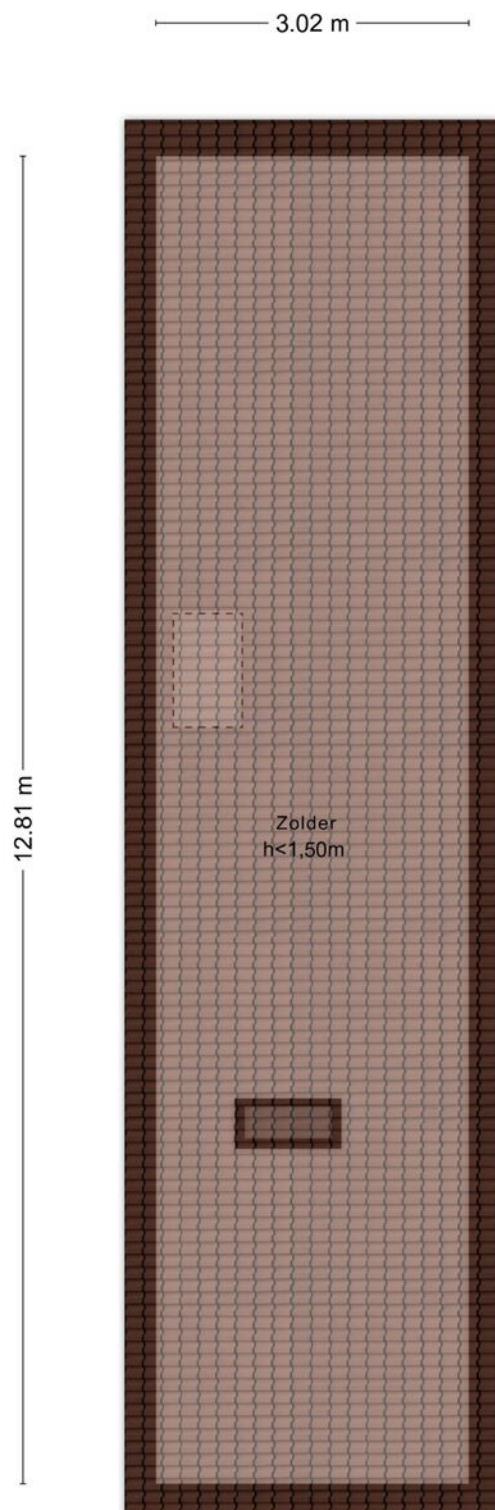
Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



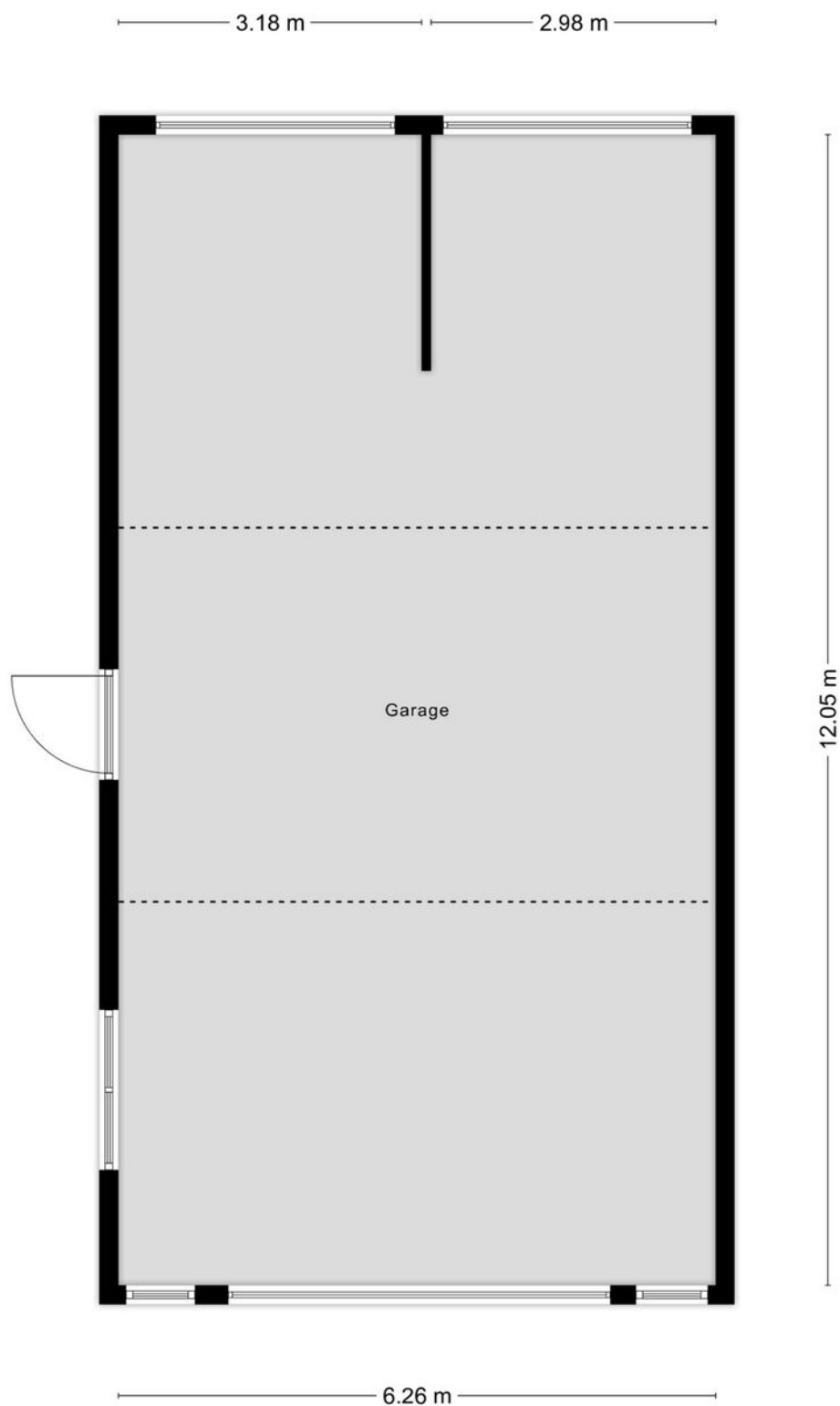
Plattegrond

Ontdek de zolder



Plattegrond

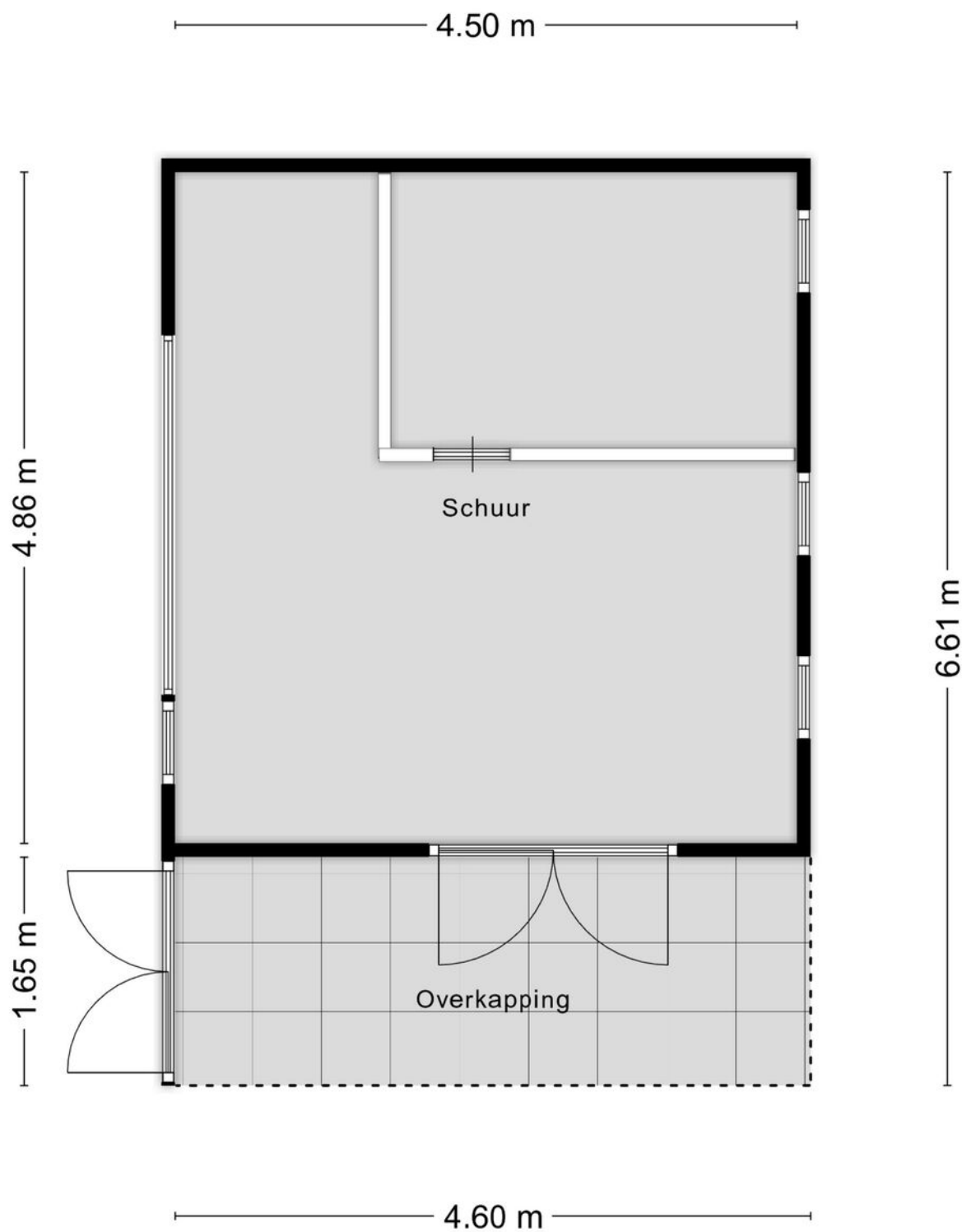
Ontdek de garage



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

Plattegrond

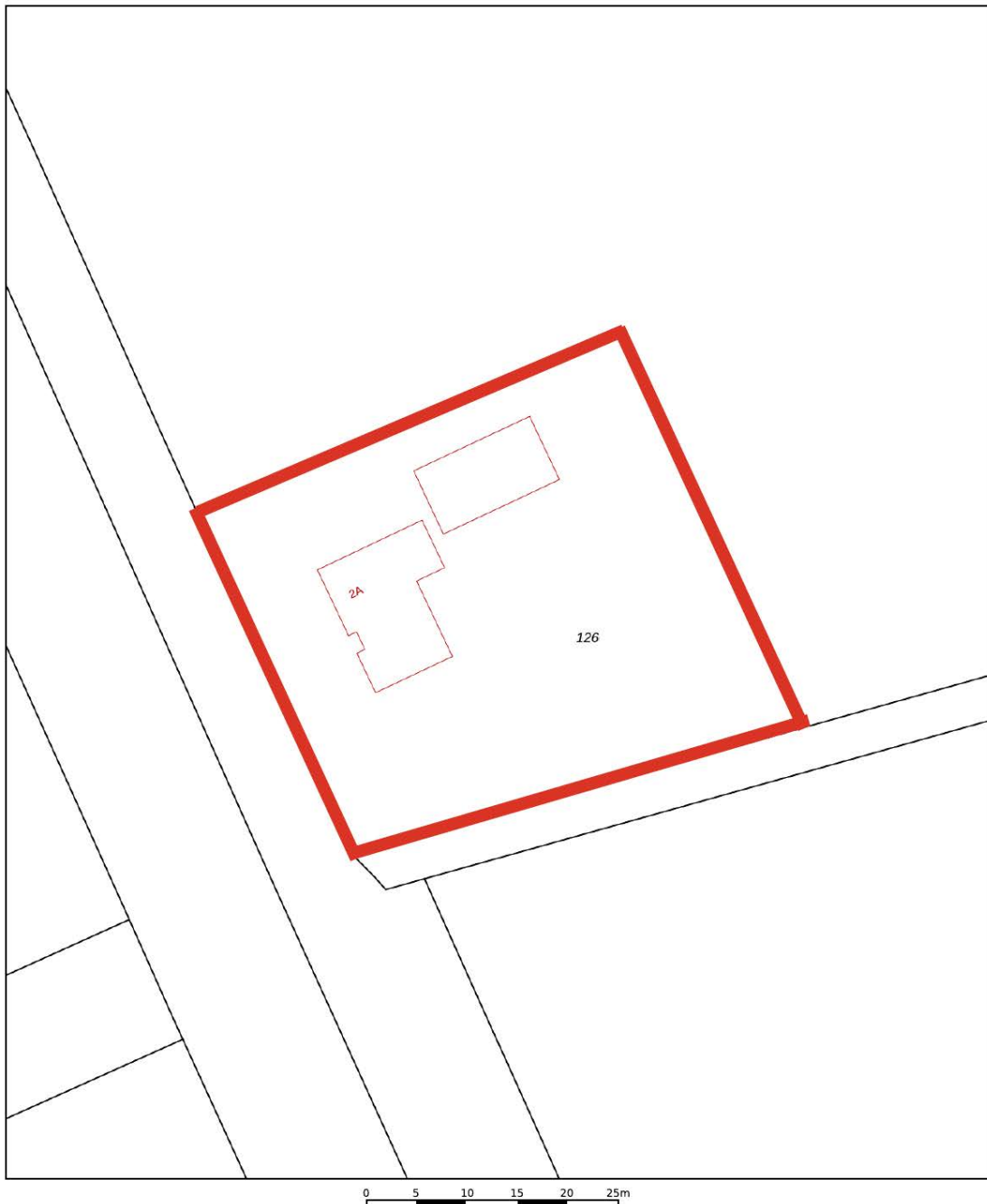
Ontdek de schuur met overkapping



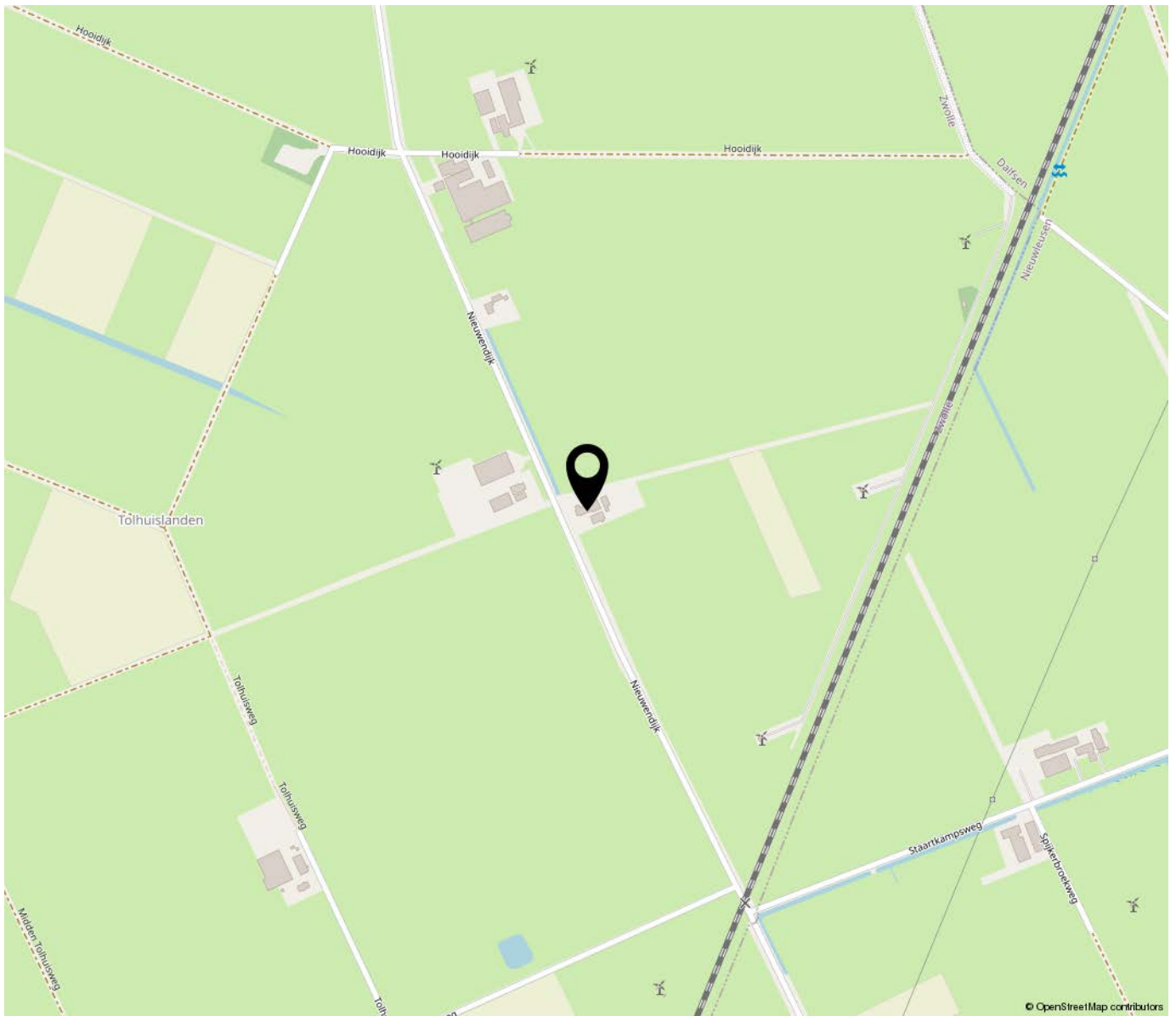
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: DWM

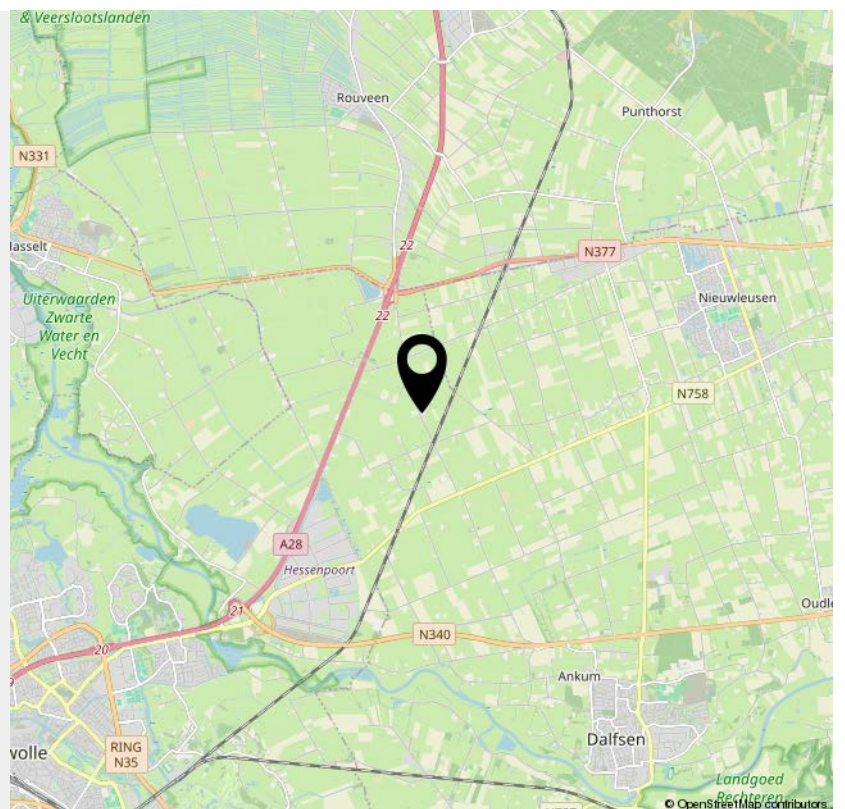


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zwolle	
	Huisnummer	Sectie Z	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 126	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2026			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De Nieuwendijk ligt in Tolhuislanden. Hier gaat de stad over in het buitengebied en krijg je alle ruimte om je heen. De omgeving bestaat uit groen, weilanden, bomen en open landschap. Voor wandelaars en fietsers zijn er volop mogelijkheden om vanuit huis de omgeving te ontdekken. Ook natuurgebieden en recreatieve plekken rondom Berkum en de Vecht liggen dichtbij. Tegelijkertijd blijft Zwolle uitstekend bereikbaar.





DW MAKELAARDIJ

Uw makelaar

Vindt u droomhuis!

Wat doen wij?

- Verkoop
- Aankoop
- Taxatie
- Verhuur

Bent u op zoek naar een nieuwe woning of wilt u graag eens kijken wat de mogelijkheden zijn voor de verkoop van uw eigen woning?

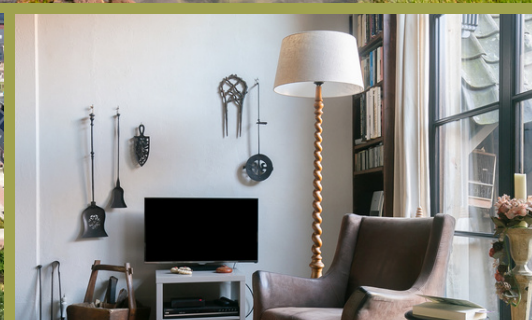
contact

📞 0570 523134

🌐 www.dwmakelaardij.nl

📍 Enkweg 1, 8131 VD WIJHE





Onderzoeks- en meldingsplicht

Als u een huis kopen gaat, wilt u als koper er zeker van zijn dat alles in het huis in goede staat verkeerd. Een bezichtiging is veel meer dan 'even kijken' in een leuk huis. Zowel de koper als de verkoper hebben plichten tegenover elkaar.

De verkoper is verplicht u te informeren over zaken die van belang kunnen zijn, dit heet de mededelingsplicht (Artikel 7:17 lid 1 BW). Verkoper geeft in de ingevulde vragenlijst vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. De vragenlijsten zijn in de meest zorgvuldige vorm samengesteld door de verkoper. Hierin worden vragen besproken die betrekking hebben op de onderhoudssituatie van de woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de vraag er of sprake is geweest van een lekkage danwel bouwkundig gebrek. Lees daarom goed de ingevulde vragenlijsten door als koper. De mededelingsplicht gaat echter niet verder dan dat verkoper over de woning bekend is.

Gebreken die zichtbaar zijn vallen niet onder de mededelingsplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u onderzoek instelt naar zichtbare gebreken. Dit heet de onderzoeksplicht (Artikel 7:17 BW). Bijvoorbeeld als het gaat om kozijnen die zichtbaar verrot zijn, of scheuren in muren. De verkoper hoeft u daar niet uitdrukkelijk op te wijzen.

Bijzondere rechten en plichten

De onderzoeksplicht geldt niet alleen voor de gebreken aan een woning, maar ook voor de juridische aspecten. Een goed voorbeeld van juridische aspecten of ook wel bijzondere rechten en plichten zijn bijvoorbeeld een recht van overpad, recht van opstal of hoe hoog de heg aan de voorzijde mag zijn. Daarnaast kunnen er ook zakelijke rechten berusten op een deel van het perceel. Dit is vaak ten behoeve van de gemeente of bepaalde nutsbedrijven.

Wilt u weten welke bijzondere rechten en plichten op de woning rusten? Lees dan altijd het eigendomsbewijs (akte van levering) goed door. Als u er zelf niet uitkomt, vraag dan een makelaar of hij/zij u kan informeren over de bijzondere rechten en plichten die rusten op de woning.

Koopovereenkomst

U bent samen met de verkoper op een geschikte prijs uitgekomen, mogelijk met ontbindende voorwaarden. Nu jullie het eens zijn over de koop, is het tijd om een koopovereenkomst op te stellen die je daarna gezamenlijk ondertekent. Een goede koopovereenkomst beschermt zowel koper als verkoper en voorkomt misverstanden. De makelaar stelt de koopovereenkomst op en neemt gemaakte afspraken op in de koopovereenkomst. Daarna zal de makelaar een "concept" sturen waarbij het belangrijk is om de controleren of alles volgens afspraak is opgenomen in de koopovereenkomst. Ook worden de nodige bijlagen zoals de eigendomsinformatie, akte van levering en lijst van zaken toegevoegd. Bij akkoord van beide partijen zal de koopovereenkomst ondertekend worden en bent u een stap dichterbij uw nieuwe woning.

Ontbinding

Om een koopovereenkomst voor een woning te ontbinden, moet u dit schriftelijk laten weten aan de verkopende partij. In de koopovereenkomst kunt u ontbindende voorwaarden laten opnemen, zoals een financieringsvoorbehoud of voorbehoud van verkoop van je eigen woning. Als u de koopovereenkomst wilt ontbinden, moet u één aanvraag en afwijzing van de geldverstrekker overhandigen aan de verkopende partij. Dit doet u door een aangetekende schriftelijke mededeling te versturen naar de notaris en de verkopend makelaar. Als u geen ontbindende voorwaarden hebt afgesproken, bent u meestal verplicht om 10% van de koopsom te betalen.

Financiering en bankgarantie

U heeft de koopovereenkomst ondertekend, maar dan bent u er nog lang niet. Meer dan de helft van alle woningen in Nederland hebben een hypotheekrecht op de woning. Vaak weet u vooraf al wat de mogelijkheden zijn en welk deel u moet financieren. In de koopovereenkomst wordt dan ook de termijn voor de financiering opgenomen. Gemiddeld is dit 6 weken maar in principe mogen dit er ook meer zijn. Als u binnen de bepaalde termijn geen financiering hebt, kunt u de woning ontbinden onder specifieke voorwaarden zoals vermeld in "ontbinding". Als alles geregeld is, wordt de koop onvoorwaardelijk. Daarna dient u voor de zekerheid van de koop een koopsom van 10% van het aankoopbedrag te storten op de rekening van de gekozen notaris. Als u de bankgarantie gestort heeft kunt u toeleven naar de levering en is alles geregeld.

Bedenktime

Nadat de koop is gesloten, heeft de koper drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kan de koper de koopovereenkomst ontbinden. Zo kan hij een overhaaste koopbeslissing herstellen. De termijn begint te lopen om 00.00 uur de dag nadat koper een exemplaar van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Minimaal twee van de drie dagen moeten niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Eindigt de drie dagen bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, dan wordt de bedenktijd verlengd tot en met de eerstvolgende dag die dat niet is. De verkoper heeft geen bedenktijd.



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

DW Makelaardij
Enkweg 1
8131 VD

+31 570 523 134
dwmakelaardij.nl
info@dwmakelaardij.nl

