

# TE KOOP



## Rondeelstraat 36, Zwolle

Vraagprijs € 598.000 k.k.

Jeanette Visscher  
Makelaars  
Bloemendalstraat 3  
7721 AL Dalfsen

0529-438777  
[www.jvma.nl](http://www.jvma.nl)  
[info@jvma.nl](mailto:info@jvma.nl)



**Jeanette Visscher**  
Makelaars



*“Kom binnenkijken!”*



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**125 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**199 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**442 m<sup>3</sup>**

Energie label  
**A**

## > Omschrijving

Ruime hoekwoning met vijf slaapkamers, een heerlijke diepe tuin en energielabel A+ !

Ruimte voor het hele gezin, een fijne tuin en comfortabel wonen op een mooie plek in Zwolle. Aan de Rondeelstraat 36 in Frankhuis staat deze moderne hoekwoning uit 2017 met circa 125 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, vijf slaapkamers, vrij uitzicht aan de voorzijde en een verrassend diepe, groene achtertuin.

Binnen is de woning licht en praktisch ingedeeld. De woonkamer is royaal, de keuken ligt aan de voorzijde en op de twee verdiepingen vind je volop slaap-, werk- en hobbyruimte. De tweede verdieping is in 2019 uitgebreid met een dakkapel en biedt daardoor nog meer bruikbare ruimte. Achter in de tuin staat een berging met een ruime overkapping uit 2021, waar je een groot deel van het jaar heerlijk beschut kunt zitten. Ook qua energie zit je hier goed. De woning heeft energielabel A+, een hybride warmtepomp, vijf zonnepanelen en mechanische ventilatie. De installaties dateren grotendeels uit de bouwperiode en zijn netjes onderhouden.

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin bereik je de entree van de woning. In de hal bevinden zich het toilet, de meterkast, de trapopgang en de toegang tot de woonkamer.

De keuken ligt aan de voorzijde. Deze lichte keuken is uitgevoerd met een donker werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een kookplaat, oven, koel-vriescombinatie en vaatwasser. Dankzij de ligging aan de voorzijde kijk je vanuit de keuken vrij uit over de omgeving, wat zorgt voor een prettig en ruimtelijk gevoel. De keuken en de oorspronkelijke inbouwapparatuur dateren uit 2017 en functioneren volgens opgave van verkoper naar behoren. Vanuit de keuken loopt de ruimte door naar de woonkamer. Met circa 32 m<sup>2</sup> is hier volop plaats voor een grote eettafel en een royale zithoek. De woonkamer is aan de achterzijde breed opgezet en heeft een grote glazen pui met schuifdeur naar de tuin.





Een opvallend onderdeel van de woonkamer is de vaste maatwerkkast langs de wand. De combinatie van lichte fronten en houten elementen geeft de ruimte een rustige uitstraling en zorgt tegelijk voor veel bergruimte. Door de hoekligging en de grote raampartijen komt er veel daglicht binnen.

#### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en is circa 11,6 m<sup>2</sup> groot. Daarnaast zijn er slaapkamers van circa 8,8 m<sup>2</sup> en 5,9 m<sup>2</sup>. De kamers zijn geschikt als slaapkamer, kinderkamer of werkkamer. De badkamer is ingericht met een ligbad met douchevoorziening, wastafelmeubel en toilet. Het badkamermeubel is in 2024 vernieuwd.

#### Tweede verdieping:

De tweede verdieping maakt deze woning extra interessant. Hier zijn nog eens twee kamers aanwezig. De grootste kamer heeft een vloeroppervlakte van circa 18,3 m<sup>2</sup> en biedt door de dakkapel veel bruikbare ruimte. Daarnaast is er een tweede kamer van circa 5,2 m<sup>2</sup>.

De verdieping is daarmee geschikt voor oudere kinderen, thuiswerken, hobby's of een praktijkruimte aan huis. De huidige bewoners gebruiken een deel van deze verdieping als schoonheidssalon. Voor gebruik als beroep aan huis gelden de publiekrechtelijke regels. Het bestemmingsplan staat binnen de bestemming Woongebied eengezinswoningen in combinatie met ruimte voor beroep aan huis toe. Bestemmingsplankaart. Op de overloop bevinden zich daarnaast de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

#### Tuin:

De achtertuin is een van de sterke punten van deze woning. Vanaf de achtergevel loopt de tuin diep door naar achteren en door de groene inrichting voelt de tuin prettig en beschut aan. Direct achter de

woning ligt een terras. Verderop is veel ruimte voor gras, beplanting en verschillende zitplekken.

Achter in de tuin staat de vrijstaande berging van circa 5,4 m<sup>2</sup>. Aansluitend is in 2021 een royale houten overkapping gerealiseerd. Een fijne plek voor een grote loungeset of eettafel. De aanwezige houtkachel en barbecue combinatie bij de overkapping kan volgens de lijst van zaken worden overgenomen. De tuin is ongeveer 6 meter breed en biedt door de hoekligging en de diepte veel buitenruimte.

#### Comfortabel en energiezuinig:

De woning is gebouwd in 2017 en beschikt over energielabel A+. De verwarming gebeurt via een hybride warmtepomp in combinatie met een HR-ketel. Verder beschikt de woning over vloerverwarming, mechanische ventilatie en vijf zonnepanelen. De zonnepanelen zijn eigendom en zijn bij de bouw in 2017 geplaatst. Volgens het actuele energielabel heeft het zonnepanelsysteem een geregistreerd vermogen van 1.361 Wp en liggen de panelen op het zuiden.

#### Wonen in Frankhuis

Rondeelstraat 36 ligt in Frankhuis, onderdeel van Stadshagen. Een prettige woonomgeving waar water, groen en stedelijke voorzieningen dicht bij elkaar liggen. Het water ligt letterlijk om de hoek en de Twistvlietbrug vormt een snelle verbinding richting de rest van Zwolle. Ook het winkelcentrum van Stadshagen, scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en station Zwolle Stadshagen zijn goed bereikbaar.

Met de fiets sta je binnen korte tijd in de binnenstad van Zwolle. Met de auto bereik je snel de belangrijkste uitvalswegen. Je woont hier dus rustig en ruim, zonder afstand te doen van de voorzieningen van de stad.











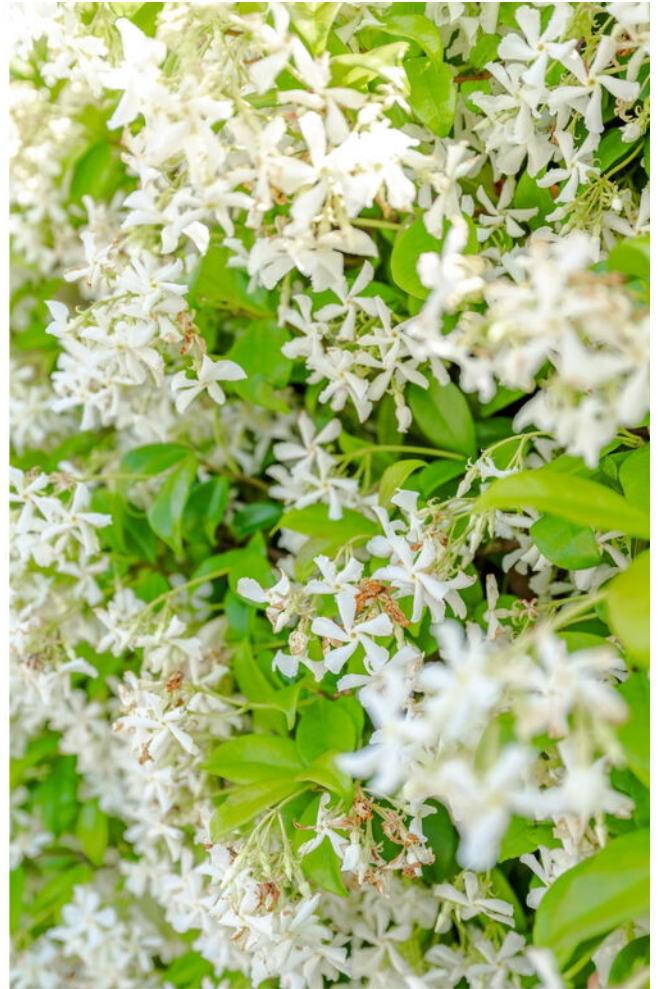




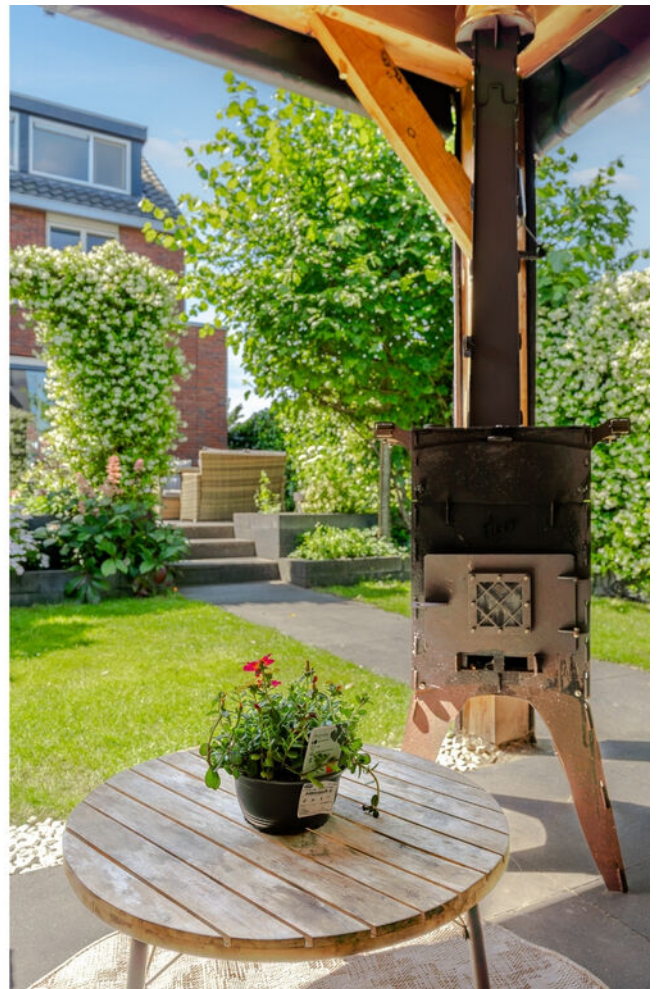
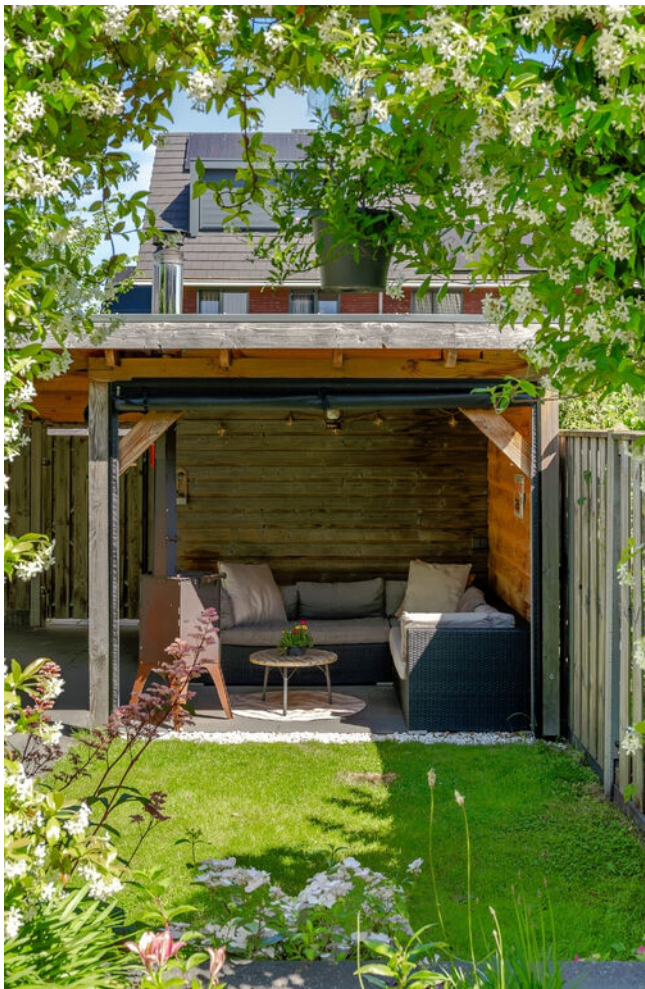












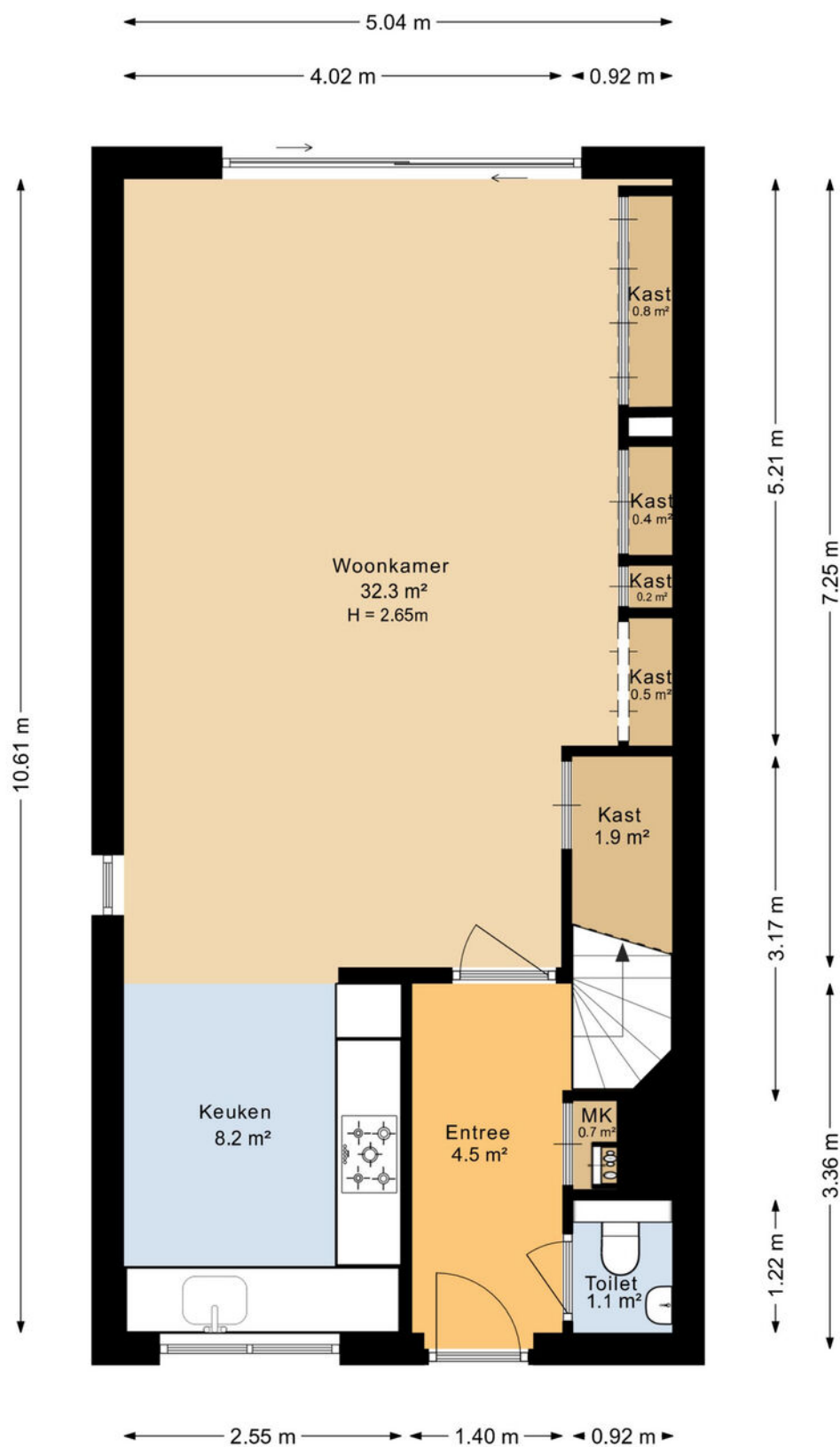






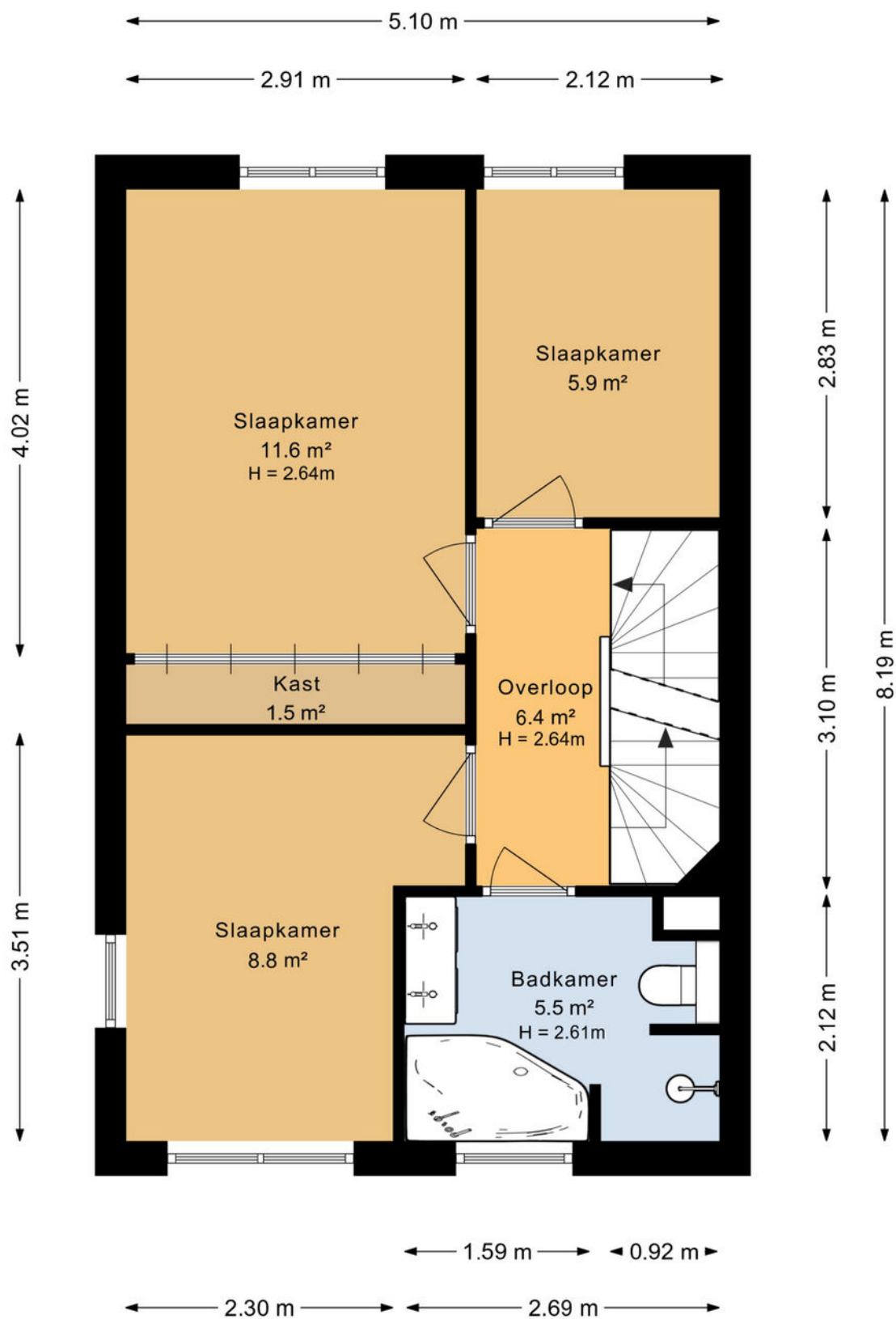
## > Plattegrond

Ontdek de begane grond!



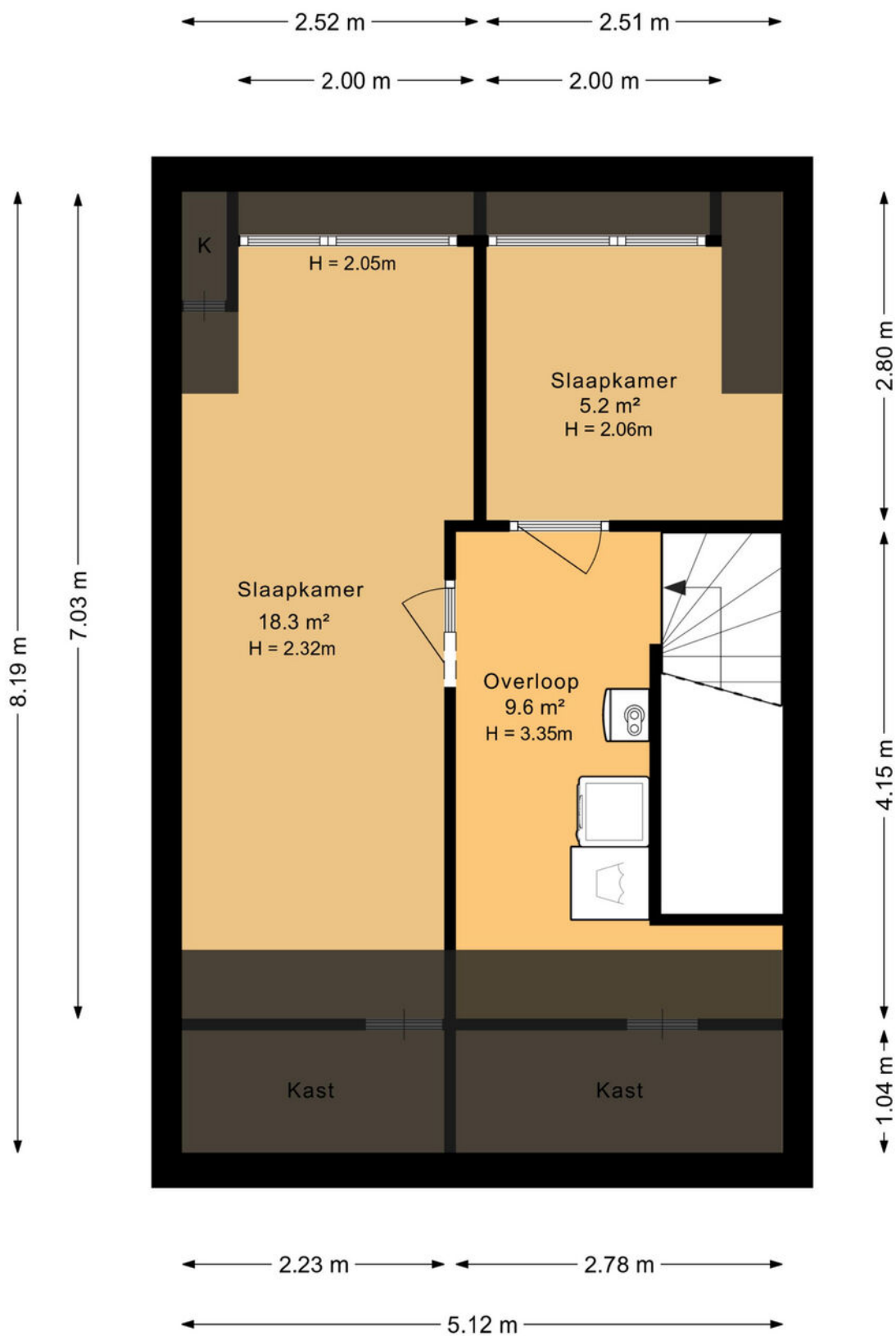
## > Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping!



## > Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping!



# 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](http://www.jvma.nl)  
[info@jvma.nl](mailto:info@jvma.nl)

  
**Jeanette Visscher**  
Makelaars