



Zwolle, Erfwal 120 | ROYAAL, LUXE UITGEBOUWDE WONING

ROYAAL, LUXE UITGEBOUWDE WONING IN JAREN '30-STIJL MET PRACHTIGE TUIN, WERKKAMER OP DE BEGANE GROND EN LUXE KEUKEN

Dit heerlijke familiehuis van ca. 167 m² woonoppervlakte biedt een bijzonder fijne indeling, met onder andere een werkkamer en bijkeuken op de begane grond en 4 goed bemeten slaapkamers. De woning is goed geïsoleerd, keurig onderhouden en van alle gemakken voorzien.

De woning is gebouwd, inclusief uitbouw, in 2007 en is de laatste jaren volop geoptimaliseerd naar de wensen van de huidige tijd. Zo is de gehele keuken vernieuwd in 2024, zijn de vloeren (v.v. vloerverwarming) vervangen voor een fraaie visgraat-PVC-vloer, zijn er 12 zonnepanelen geplaatst, is de gehele tuin opnieuw én op fraaie wijze aangelegd en is ook de cv-ketel recent vervangen. Bovendien is het gehele huis smaakvol en tot in de puntjes afgewerkt.

De voormalige garage is omgebouwd tot een riante werkkamer en bijkeuken. Hierdoor beschik je over een bijzonder fijne extra ruimte die op vele manieren te benutten is, met aangrenzend de riante bijkeuken met toegangsdeur naar de tuin.

Door de bijzonder hoge kap boven de werkkamer en bijkeuken vind je hier bovendien nog een extra verdieping op stahoogte, ideaal als bergruimte. Deze ruimte is bereikbaar via een vlizotrap. Indien gewenst kan deze ruimte vanaf de bovenverdieping bij de woning aangetrokken worden t.b.v. een extra slaapkamer.

Een van de eyecatchers van deze woning is toch wel de prachtige tuin. Deze is ca. 4 jaar geleden compleet vernieuwd met onder andere nieuwe bestrating, een fraaie veranda met berging, een heerlijk terras, een bescheiden stukje gras en subtiele borders met sfeervolle beplanting. Strak en toch ook heel groen, waardoor het optimaal genieten is! Vanwege de grote ramen en dubbele tuindeuren beleef je deze fraaie tuin bovendien optimaal vanuit de woonkamer.

Aan de voorzijde is een keurige voortuin gesitueerd én er is een ruime oprit met laadpaal voor het stallen van je eigen auto.

De woning is gesitueerd op een mooie locatie in het geliefde deelplan "De Hoven" in Stadshagen. Bekend om de vele hofjes met groen, waar kinderen veilig kunnen spelen. De voortuinen met beukenhagen, bomen en de uitstraling van de huizen doen denken aan jaren '30-wijken. Sfeervolle huizen met een vriendelijke uitstraling en supercentraal gelegen.

De uitvalswegen en het centrum van Zwolle zijn gemakkelijk en binnen een mum van tijd te bereiken. Het treinstation Stadshagen ligt aan het eind van de straat en het winkelcentrum met groot winkelaanbod is eveneens op korte loop-/fietsafstand.

INDELING

Begane grond (met vloerverwarming):

Entree met ruime hal en toiletruimte; fraai ingedeelde, luxe ingerichte woonkeuken (2024), waar volop ruimte is voor een grote eettafel. De keuken is uitgevoerd in een prachtige lichte kleurstelling en beschikt onder andere over een grote gezinskoelkast, aparte vriezer, een Quooker, Bora-inductiekookplaat, vaatwasser en een combi-oven/magnetron.

De tuingerichte woonkamer is ten tijde van de bouw uitgebouwd en daardoor heerlijk ruim (36 m²). Naast 2 grote ramen beschikt de woonkamer over dubbele tuindeuren en een fraaie gashaard.

Vanuit de hal is de aangebouwde werkruimte met doorloop naar de bijkeuken bereikbaar. Deze kamer is volledig geïsoleerd en daardoor voor meerdere doeleinden geschikt. Door middel van een vlizotrap bereik je de bovenliggende berging.

Eerste verdieping (met vloerverwarming):

Riante overloop met goede lichtinval; 3 goed bemeten slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer is voorzien van een dakkapel.

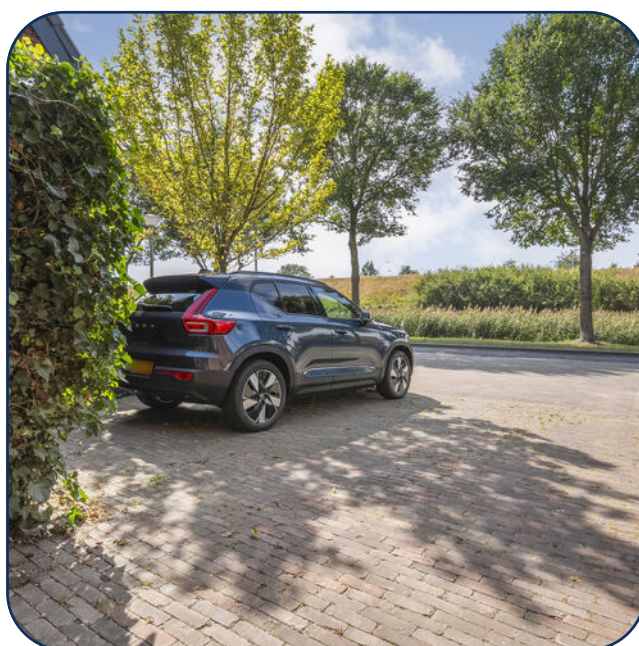
De badkamer is ruim bemeten en gunstig ingericht met ligbad, douchehoek met glazen deur, een tweede toilet en een dubbele vaste wastafel. Naast mechanische ventilatie is er een raam ten behoeve van daglicht en extra ventilatie.

Tweede verdieping:

Hier vind je een zeer ruime 4e zolderkamer met dakkapel aan de achterzijde. De open zolderruimte is in gebruik als berg- en wasruimte en voorzien van een ruime schuifdeurkast. Boven de slaapkamer is een extra vliering gesitueerd.

ALGEMEEN:

- Jonge woning en optimaal gemoderniseerd naar de huidige tijd
- Ruime kantoor-/praktijkruimte met zolder
- Eigen oprit met laadpaal (laadpaal ter overname)
- 2022 nieuwe tuinaanleg, inclusief veranda en berging
- Luxe keuken uit 2024, nieuwe vloer uit 2020, nieuwe cv-ketel uit 2025
- Energielabel A, 12 zonnepanelen en volledig geïsoleerd
- Grote kamers, met o.a. een riante woonkamer
- De begane grond en bovenverdieping zijn voorzien van vloerverwarming
- Extra kamer te realiseren op de bergzolder boven werkruimte/bijkeuken

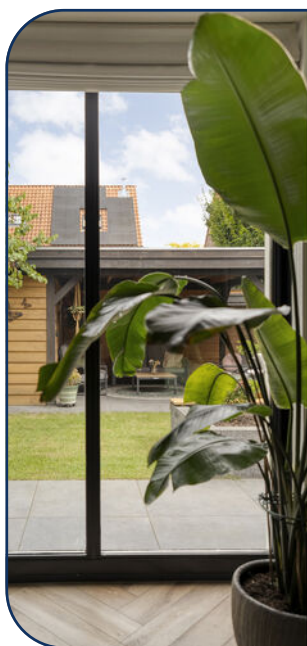








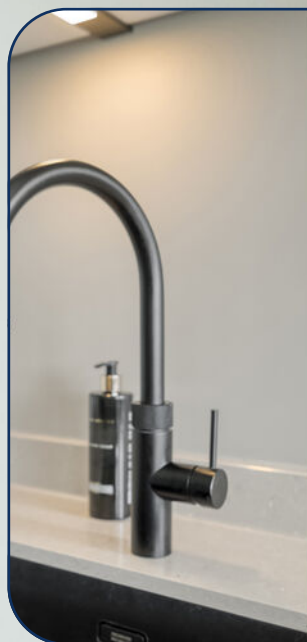








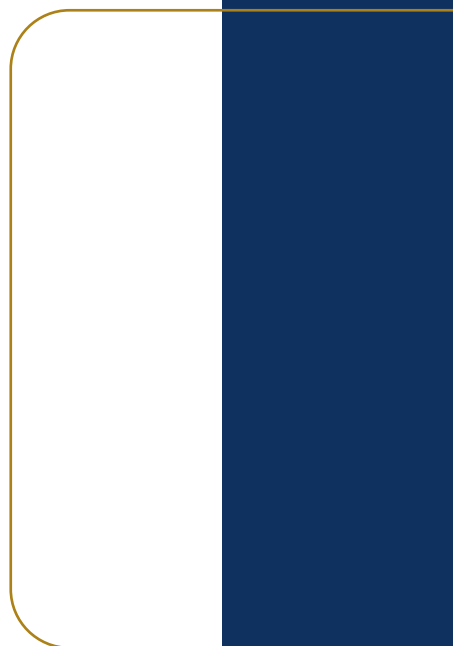


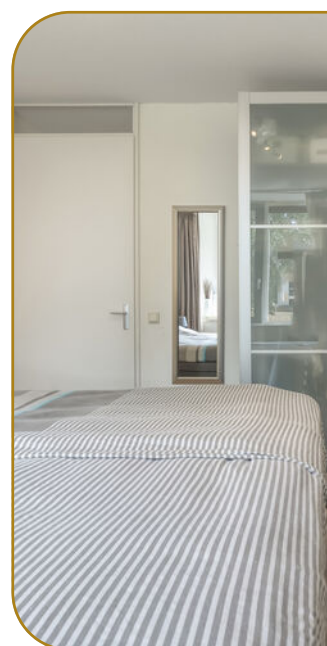




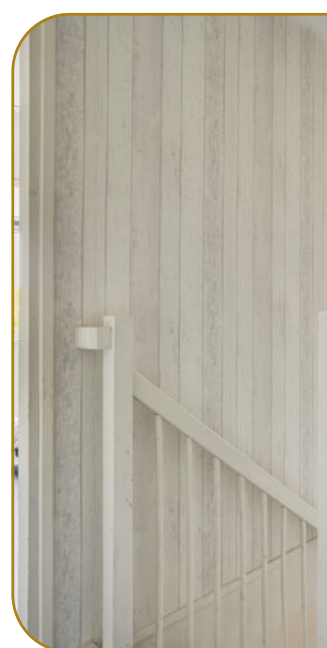
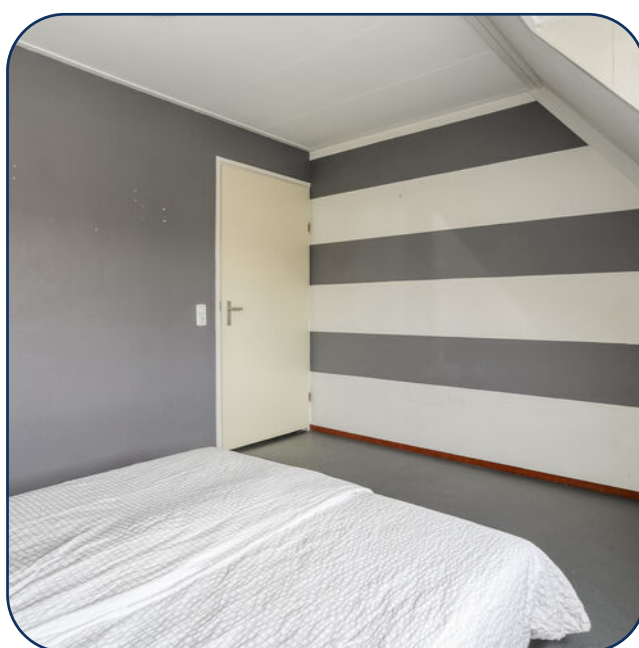
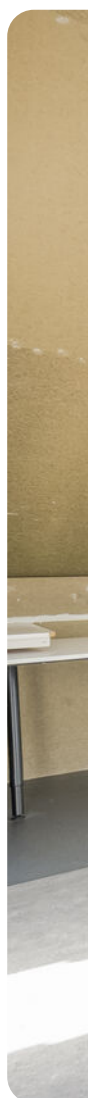


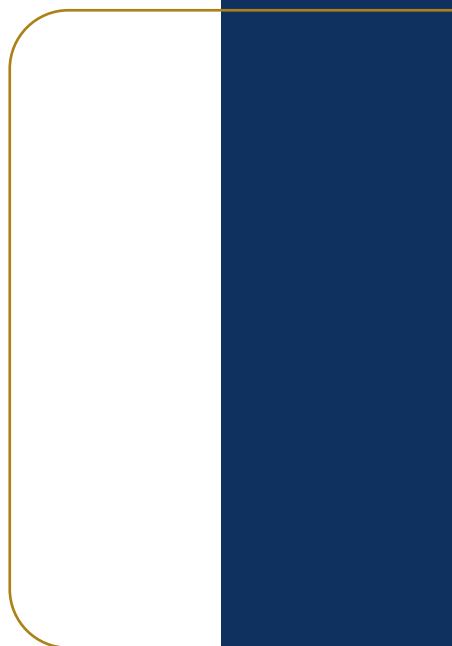
























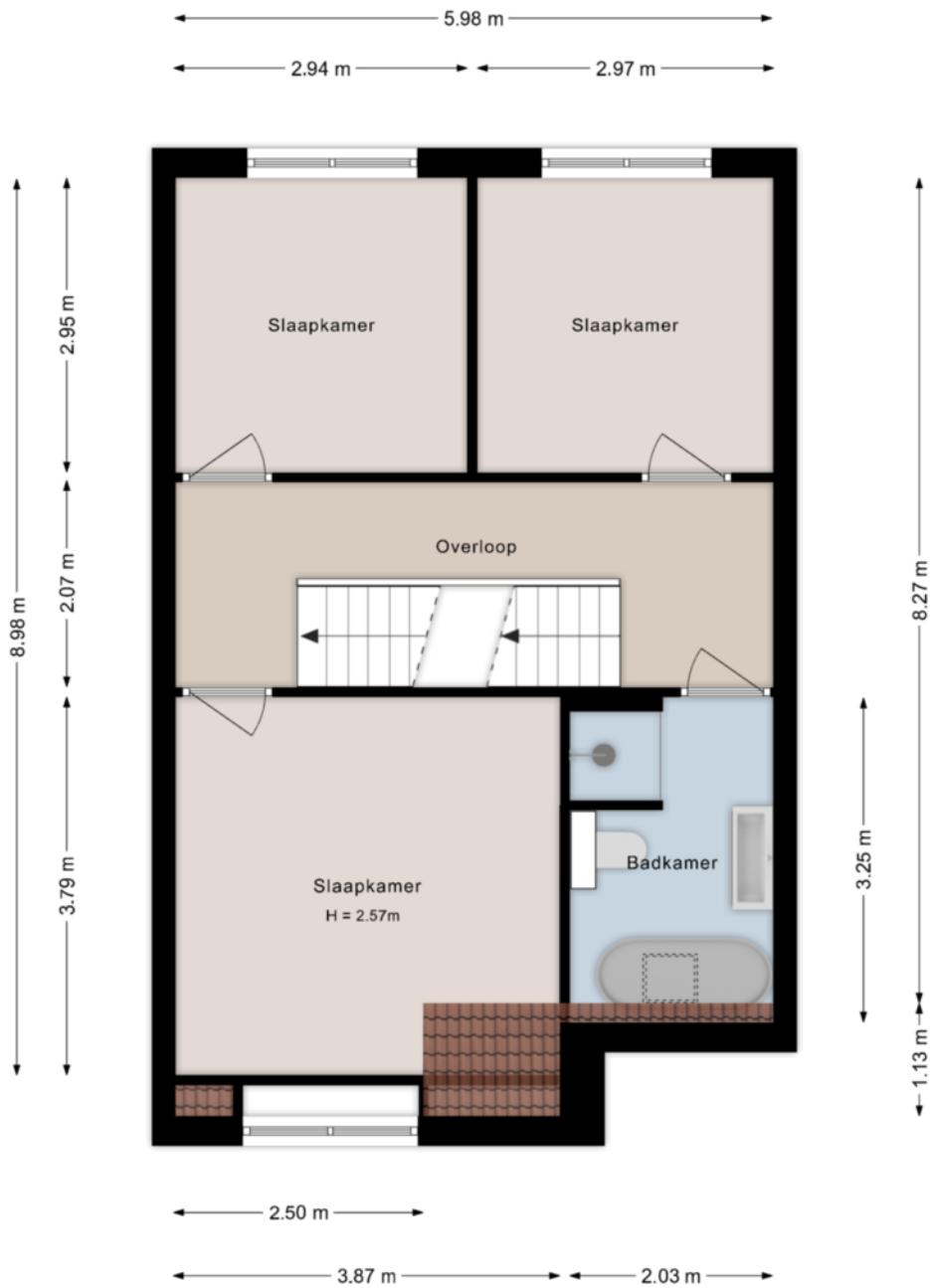
Begane grond



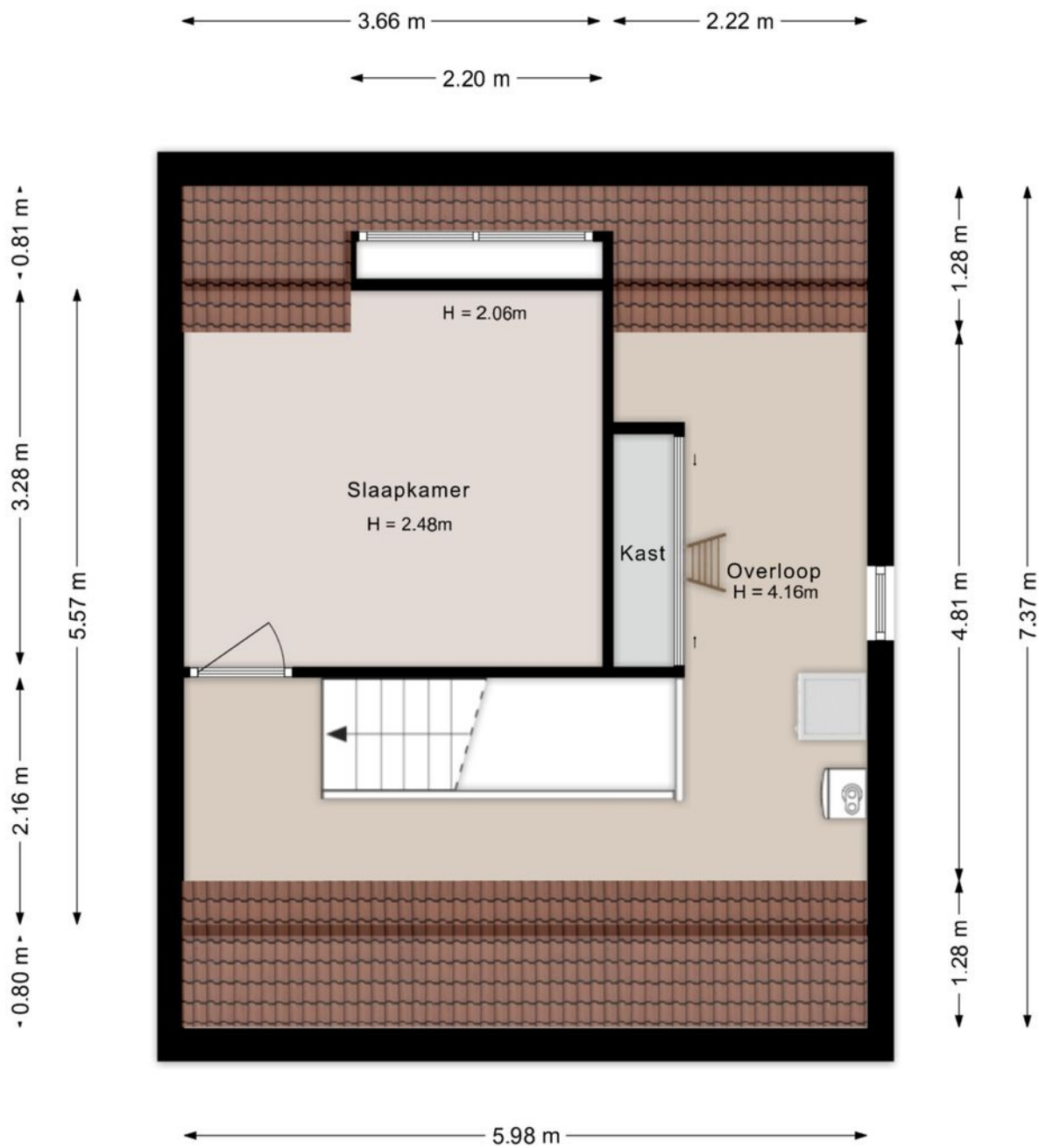
©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl



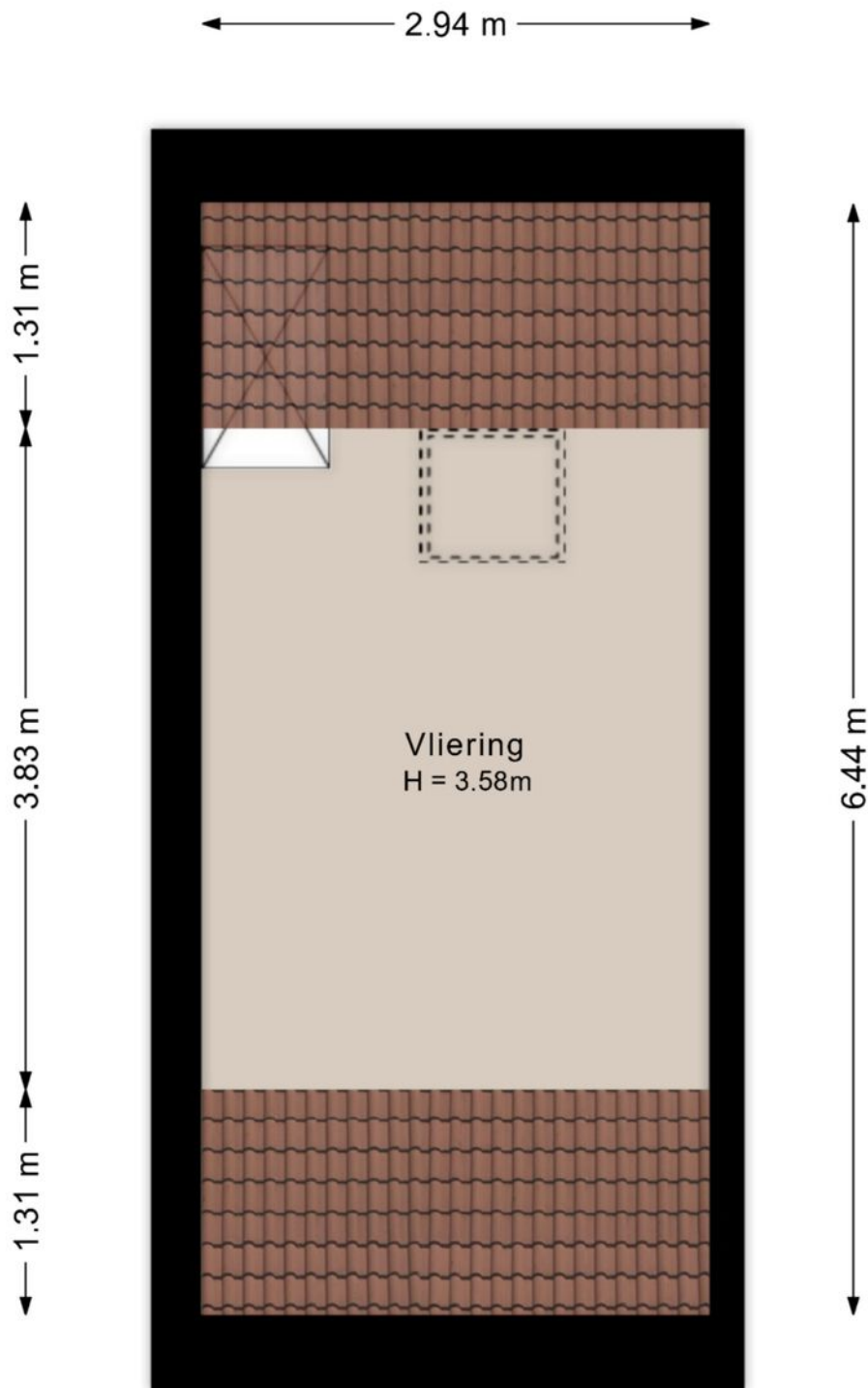
Eerste verdieping



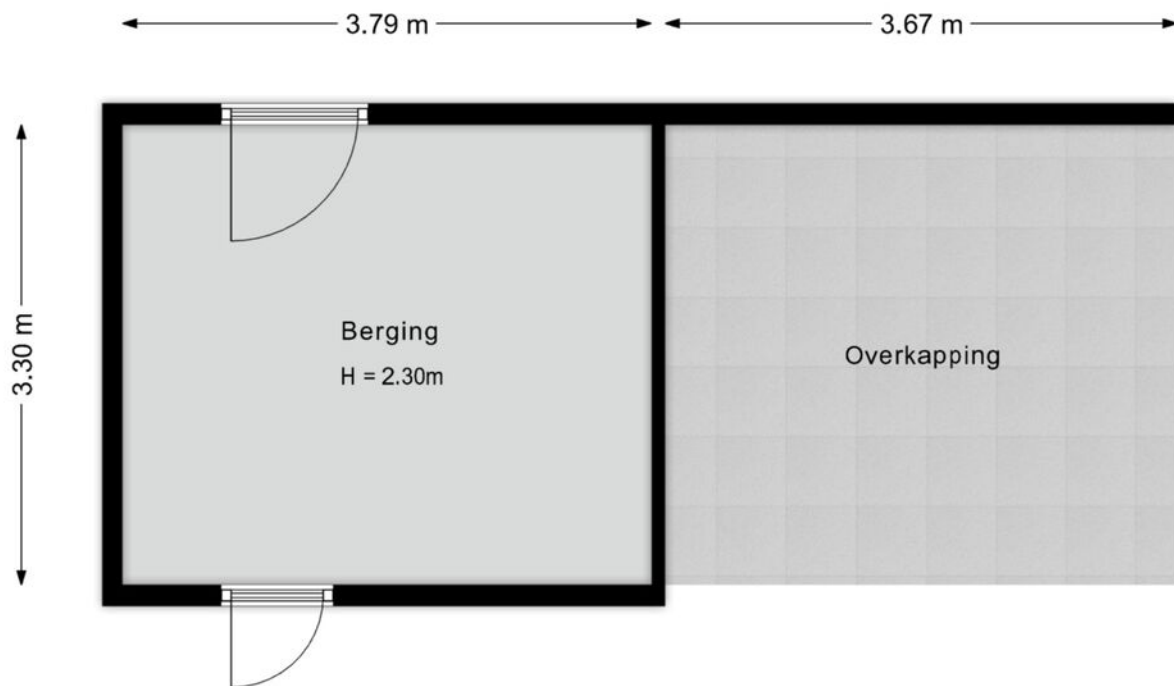
Tweede verdieping



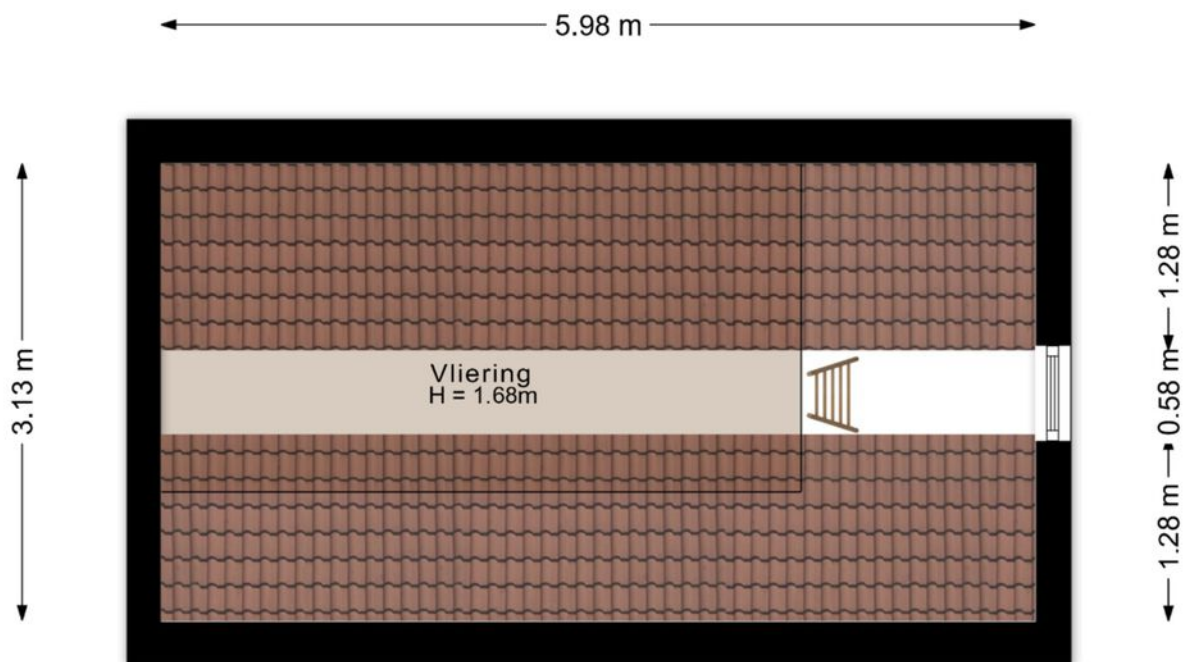
Vliering



Berging



Vliering



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart Uw referentie: dafdsfadsg



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Kadastrale gemeente Zwollerkerspel

Sectie O

Perceel 2235

Schaal 1: 500

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

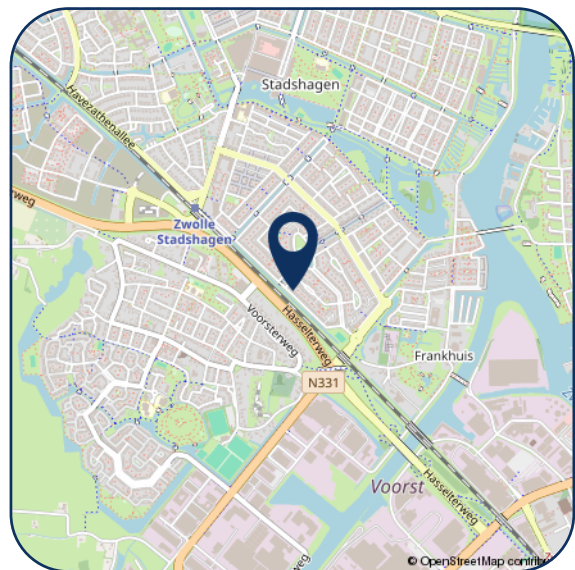
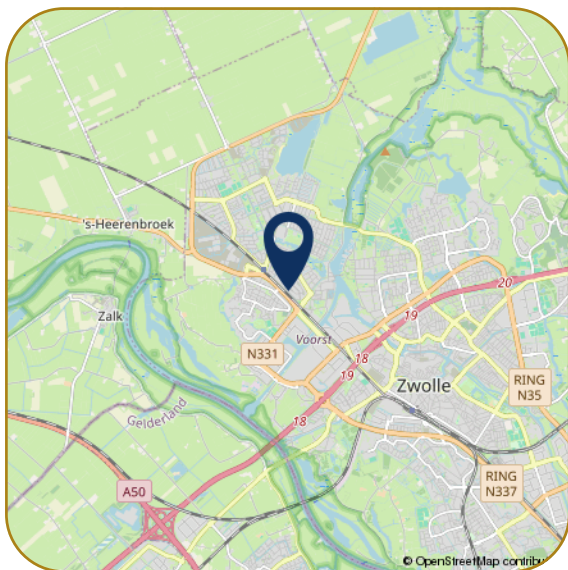
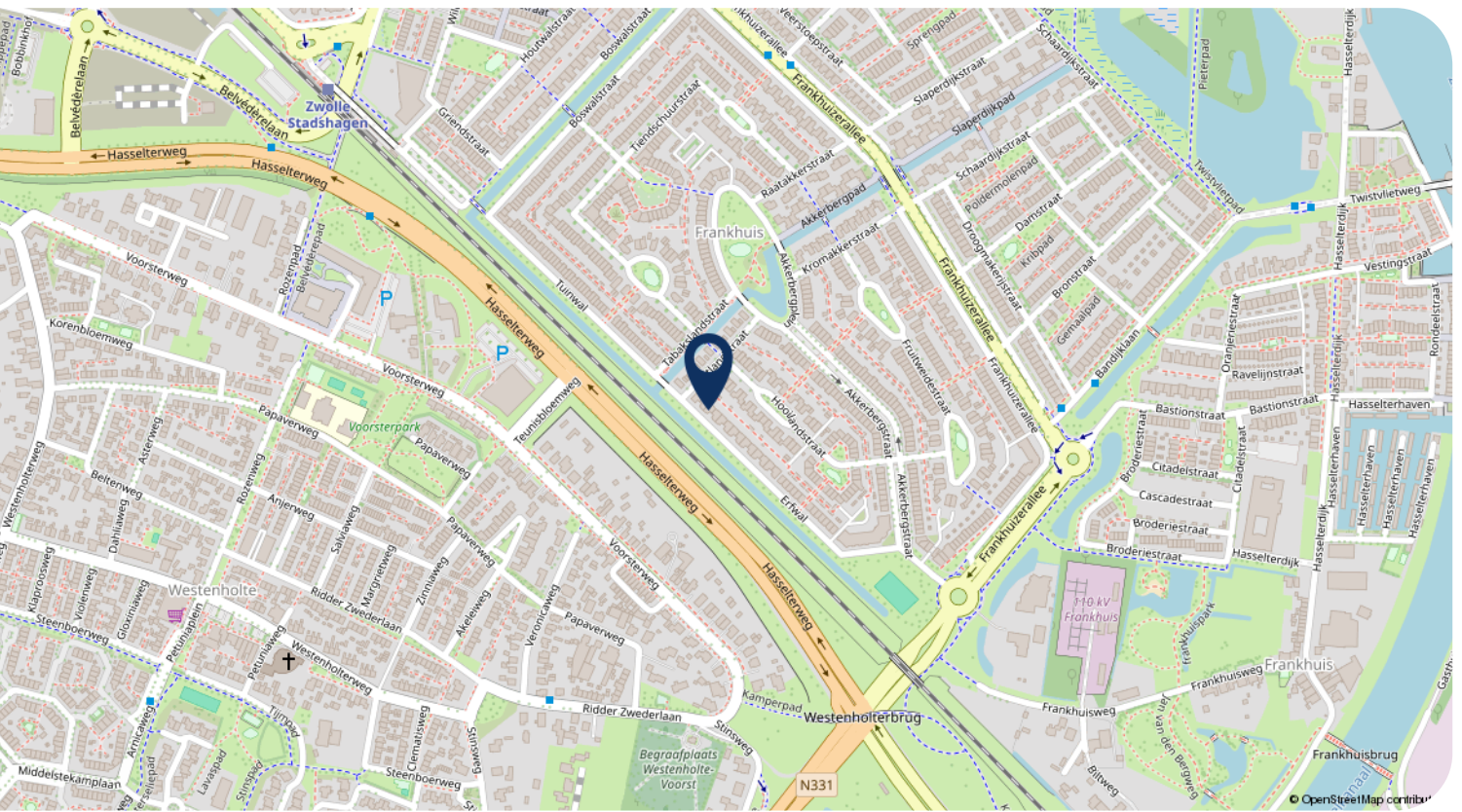
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



Hartelijk dank voor uw interesse in dit object. Behalve de brochure behoort er tot de documentatie ook een vragenlijst, die u reeds per email heeft ontvangen.

Wij stellen het zeer op prijs om na een bezichtiging uw reactie te horen, positief of negatief. Wij koppelen uw reactie altijd terug aan de eigenaren, anoniem natuurlijk.

- Voor het maken van een afspraak voor bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.
- Voor het bespreken van de koop van het huis en het doen van een bod kunt u rechtstreeks bellen met onze makelaar.
- Wanneer u geïnteresseerd bent in de verkoop van uw huidige woning, dan kunt u Karssen Makelaars uitnodigen voor een vrijblijvend gesprek, want verkopen doen we graag en goed.

Reviews Funda gemiddelde score 9,4

Daar zijn wij trots op! Waarom? Hierbij een greep uit de Funda reviews.

"We zijn zeer tevreden over deze makelaar. Goede communicatie, zowel telefonisch als per e-mail. Altijd bereikbaar. Goede, deskundige, enthousiaste begeleiding."

"Regelmatig contact, professionaliteit en doorzettingsvermogen sieren deze makelaardij. We hebben hier prettige ervaringen mee gehad, en zouden in de toekomst zeker weer voor Karssen kiezen."

"Wij zijn zeer tevreden over Karssen Makelaardij. Adequaate, eerlijke adviezen, luisteren goed naar de klant, enthousiast, prettig in de omgang, geen 9 tot 5 mentaliteit, binnen zeer korte tijd ons huis verkocht en een ander huis weer gekocht."



Ilse Smink - Greaves
M. 06 55 101 430



Femke Nijstad
T. 038 4 23 67 66



Carlijn van Renselaar
M. 06 82 57 57 90



Georgette Bootsma
T. 038 4 23 67 66

Karssen Makelaars BV
Pannekoekendijk 1b
8011 BJ ZWOLLE

Tel: (038) 423 67 66
info@km.nl
www.km.nl

km.nl

