

Te koop in Zwolle

WIPSTRIKKERALLEE 39

Vraagprijs € 725.000 k.k.



Carien Makelaardij & Taxaties

TEL. 06-28814689

www.carienmakelaardij.nl

info@carienmakelaardij.nl



Welkom!

Aan de prachtige Wipstrikkerallee in Zwolle, een beetje verscholen achter een diepe, groene voortuin, staat dit sfeervolle herenhuis uit 1907.

Met zijn karakteristieke voorgevel met fraai siermetselwerk, hoge plafonds, sfeervolle kamer-en-suite, mooie parketvloer en prachtige schouw is dit een woning met veel karakter.

Met bijna 140 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers (een vijfde is mogelijk), een kelder en zowel een diepe voortuin als een diepe achtertuin biedt het huis bovendien verrassend veel ruimte en privacy. De achtertuin is ook nog eens via een praktische achterom vanaf de Herenweg bereikbaar.

De woning is goed onderhouden en in de afgelopen jaren op verschillende onderdelen gemoderniseerd met behoud van de sfeervolle uitstraling.

En dat alles op een mooie plek in de karakteristieke wijk Wipstrik, met de gezellige Zwolse binnenstad op korte fietsafstand.

Even de belangrijkste punten op een rij:

- Karakteristiek herenhuis uit 1907;
- Bijna 140 m² woonoppervlakte en 195 m² perceeloppervlakte;
- Vier slaapkamers, mogelijkheid voor vijfde slaapkamer aanwezig;
- Hoge plafonds op de begane grond en eerste verdieping;
- Sfeervolle kamer-en-suite met parketvloer en prachtige schouw;
- Stijlvolle trap met nieuwe houten baluster en sierspijlen;
- Keuken vernieuwd in 2022;
- Badkamer grotendeels vernieuwd in 2023;
- Drie toiletten;
- Goed onderhouden;
- Ruime voortuin en achtertuin;
- Stenen berging en achterom naar de Herenweg;
- Voorzien van 12 zonnepanelen;
- Energielabel C;
- Gelegen in de karakteristieke wijk Wipstrik.



Kenmerken

Woonoppervlakte

138 m²

Perceeloppervlakte

195 m²

Bouwjaar

1907

Energie label

C



Indeling woning

Begane grond

Via de entree kom je in de lange hal met een stijlvolle trap naar de eerste verdieping. Deze trap is voorzien van een nieuwe houten baluster, trapleuning en sierlijke spijlen, passend bij het karakter van de woning.

Vanuit de hal bereik je de sfeervolle woonkamer met hoge plafonds, vernieuwde sierlijsten en een mooie parketvloer. De fraaie kamer-en-suite deuren verdelen de ruimte in een zitkamer aan de voorzijde en een royaal eetgedeelte aan de achterzijde.

Vanuit de zitkamer kijk je prachtig uit op het groen van de voortuin, zonder directe inkijk vanaf de straat. Het eetgedeelte strekt zich dankzij een eerdere verbouwing uit over de volledige breedte van de woning. Hier bevindt zich ook de prachtige schouw en via de openslaande deuren loop je zo de achtertuin in.

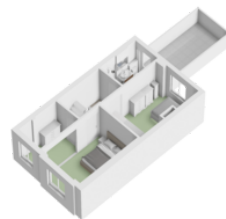
Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de keuken, die in 2022 is vernieuwd. Deze keuken is voorzien van veel werkruimte en inbouwapparatuur zoals een BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast, diepvries en Quooker. Vanuit de keuken is tevens de praktische kelder bereikbaar.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een halletje met toiletruimte en een deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers, eveneens met hoge plafonds. Oorspronkelijk waren dit drie slaapkamers, maar twee kamers zijn samengevoegd tot één royale hoofdslaapkamer over de volledige breedte van de woning. Desgewenst kan deze ruimte weer worden opgesplitst.

De badkamer is in 2023 vrijwel geheel vernieuwd en voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Vanuit de badkamer is het dakterras bereikbaar.



Tweede verdieping

Via het onlangs geschilderde trappenhuis bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich nog eens twee slaapkamers en een ruime overloop. Daarnaast zijn op deze verdieping een derde toilet met wastafel en de wasmachineopstelling aanwezig. De cv-ketel is netjes weggewerkt in een afgesloten kast.

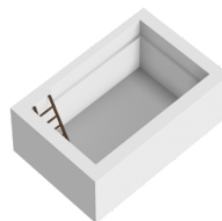
Tuin

Niet één, maar twee heerlijke tuinen!

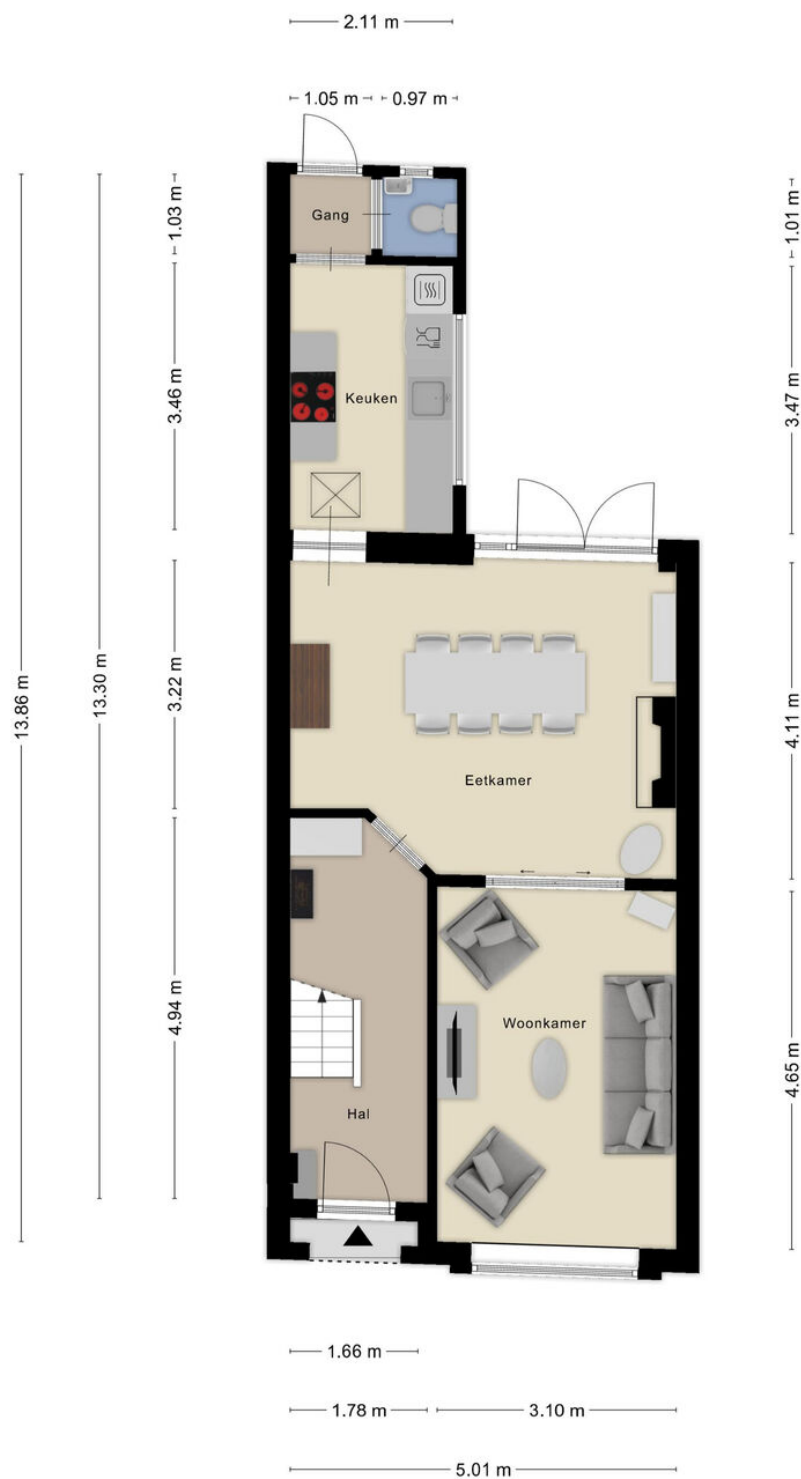
Aan de voorzijde ligt een verrassend ruime voortuin van circa 75 m². Dankzij de diepte van circa 14 meter en de groene beplanting ligt de woning heerlijk beschut en geniet je hier van veel privacy. Het gezellige zitgedeelte is een fijne plek om van de middag- en avondzon te genieten. Ook de ruime achtertuin is een heerlijke plek. Deze is speels ingericht met verschillende borders en gezellige zitjes. Ook hier geniet je lekker van je privacy en kun je op verschillende momenten van de dag een fijn plekje in de zon of schaduw vinden. Achter in de tuin staat een stenen berging voor fietsen en tuingereedschap. Via de praktische achterom (met afsluitbare poort) bereik je de Herenweg.

Ligging

De Wipstrikkerallee is een prachtige, brede laan met grote, volwassen bomen en karakteristieke woningen, die richting de Zwolse binnenstad loopt. De diepe voortuinen en de ventweg zorgen voor een prettige afstand tot de doorgaande weg en geven de woningen een beschutte ligging. De woning ligt in de karakteristieke wijk Wipstrik, op korte fietsafstand van de gezellige binnenstad. Ook Park de Wezenlanden, winkels, scholen en andere voorzieningen bevinden zich vlakbij. Bovendien zijn de uitvalswegen goed bereikbaar. Een fijne plek dus waar je rustig en groen woont, met alle gemakken van de



Plattegrond begane grond



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













Plattegrond eerste verdieping



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





Plattegrond tweede verdieping



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







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zöber www.zoeb.nl









Energielabel

Energielabel woning

203545450

12-11-2021

10-11-2031

Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren				++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3267 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



12,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Wipstrikkeralee 39
8023DS Zwolle

BAG-ID: 0193010000007525

Detailaanduiding

Bouwjaar 1907
Compactheid 1,22
Vloeroppervlakte 143m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

J. van Ittersum

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

7717733

KvK-nummer

39090359



Aanvullende informatie

Informatieplicht verkoper

Verkoper heeft een informatieplicht. Dit betekent dat verkoper verplicht is alle belangrijke zaken die hem of haar bekend zijn en die voor koper van belang kunnen zijn, aan koper mee te delen. Hiervoor heeft verkoper een vragenlijst ingevuld waarin relevante informatie over de woning is opgenomen. Bij serieuze belangstelling kunt u deze vragenlijst opvragen bij Carien Makelaardij.

Onderzoeksplicht koper

De informatieplicht van verkoper ontslaat koper niet van de eigen onderzoeksplicht, zoals bedoeld in het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning geschikt is over de eigenschappen die nodig zijn voor het beoogde gebruik. Het is daarom verstandig een bouwkundig deskundige in te schakelen. Indien koper hiervan afziet, komen eventuele nadelige gevolgen volledig voor rekening en risico van koper.

Ouderdomsclausule

Deze woning is ouder dan 100 jaar en daarom wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen. Deze luidt: "Koper is ermee bekend dat het registergoed meer dan 100 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de kwaliteit van soortgelijke zaken mogen worden gesteld, aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de bouw. In afwijking van het bepaalde in de koopovereenkomst garandeert verkoper niet dat het registergoed vrij is van gebreken die het voorgenomen gebruik in de weg zouden kunnen staan en die direct of indirect verband (kunnen) houden met de ouderdom van het registergoed."

Waarborgsom of bankgarantie

In de koopovereenkomst wordt standaard opgenomen dat koper uiterlijk binnen de overeengekomen termijn (standaard 6 weken) een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopsom.



Asbestclausule

Gelet op het bouwjaar van de woning wordt een asbestclausule in de koopovereenkomst opgenomen. Hierin wordt vastgelegd dat koper ermee bekend is dat asbesthoudende materialen aanwezig kunnen zijn. Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende materialen, maar kan de afwezigheid hiervan niet garanderen. Koper aanvaardt het risico van eventueel aanwezige asbesthoudende materialen, inclusief de kosten van eventuele verwijdering daarvan, en vrijwaart verkoper voor aanspraken die hieruit voortvloeien.

NEN 2580

De opgegeven gebruiksoppervlakte is gemeten volgens de Meetinstructie NEN 2580. Deze meetinstructie is bedoeld om op een uniforme wijze de gebruiksoppervlakte vast te stellen. Kleine verschillen in meetuitkomsten blijven echter mogelijk door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens het uitvoeren van de meting. Indien de exacte maatvoering voor koper van doorslaggevend belang is, wordt geadviseerd de afmetingen zelf te (laten) controleren.

Funderingsclausule

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator A t/m C, geen verhoogd risico toegekend. Deze indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator. Verkoper is eveneens niet aansprakelijk voor aanwezige of toekomstige funderingsgebreken of funderingsschade, tenzij sprake is van opzet of bewuste verzwijging door verkoper.

Tot slot

Deze brochure is met zorg samengesteld om de verkoper zo goed mogelijk te informeren. Aan de inhoud hiervan kunnen geen rechten worden ontleend.



Kadastrale kaart

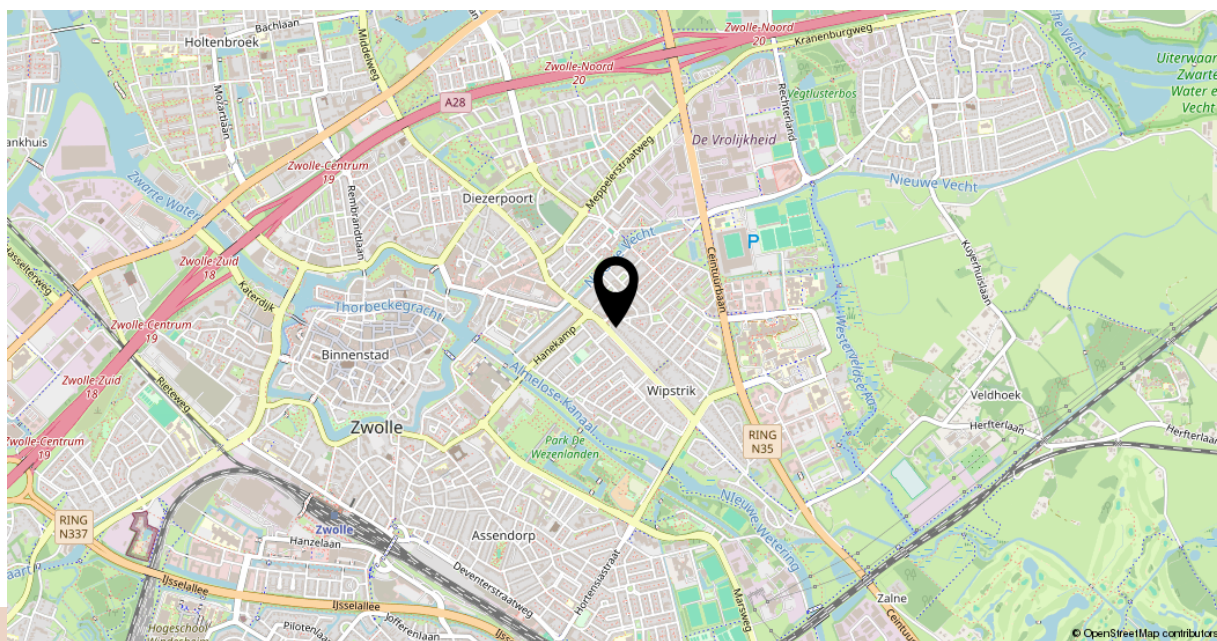
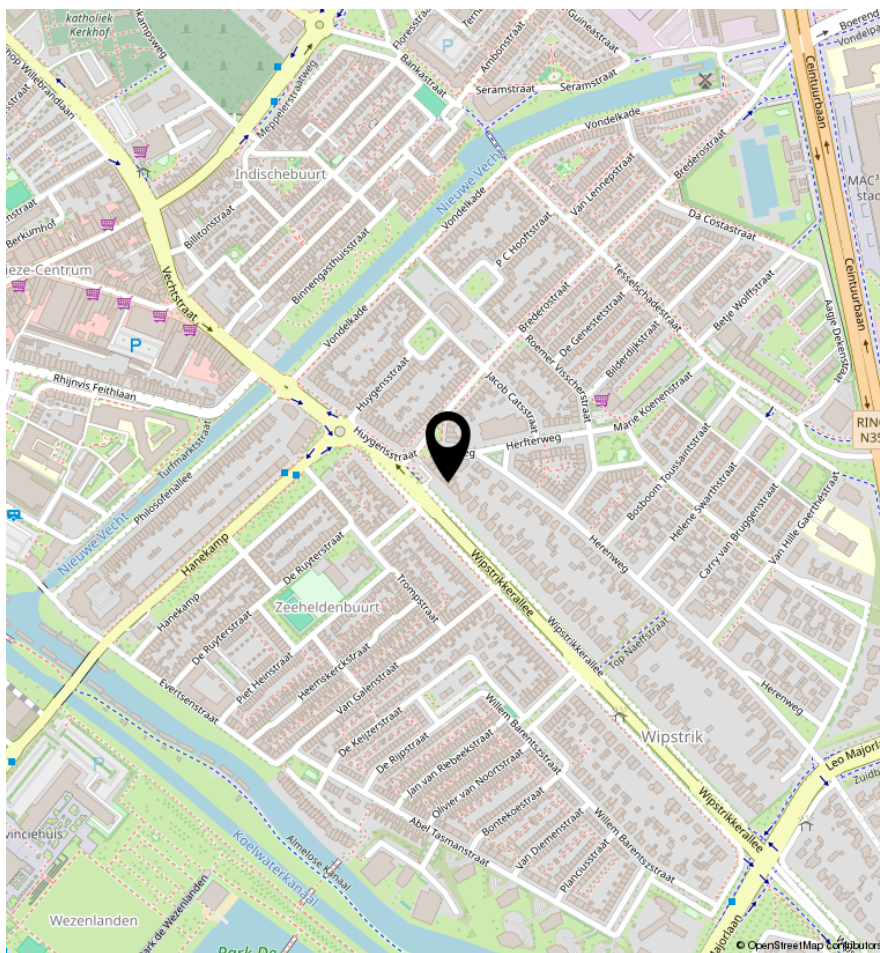


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zwolle
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2327
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.



Locatie op de kaart



Heeft u interesse in **Wipstrikkerallee 39?**

We horen het graag!



Carien Makelaardij & Taxaties

Carien Timmerman - de Boer

Kiekeboslaantje 4
8024 PN Zwolle

TEL. 06-28814689
www.carienmakelaardij.nl
info@carienmakelaardij.nl

