# TE KOOP



## Diasporalaan 44, ZWOLLE

Vraagprijs € 395.000 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
**91 m²**

Perceeloppervlakte
**390 m²**

Inhoud
**282 m³**

Energielabel
**B**



## > Omschrijving

Licht en ruim appartement met royaal balkon op een prachtige plek in Zwolle-Zuid!

Aan de Diasporalaan 44 in Zwolle woon je ruim, licht en op een fijne locatie aan de rand van Zwolle-Zuid. Dit appartement op de tweede verdieping beschikt over circa 91 m² woonoppervlakte, twee slaapkamers en een heerlijk ruim balkon van circa 16 m². Dankzij de grote raampartijen geniet je binnen van veel natuurlijk licht en buiten van een groene omgeving.

De afgelopen jaren is er daarnaast flink geïnvesteerd in het onderhoud en de verduurzaming van het appartement en het gebouw. Zo is in 2022 het grootste deel van de kozijnen vervangen door kunststof kozijnen van Weru met HR++ glas. In 2024 zijn de cv-ketel en het volledige rookgaskanaal vernieuwd. Ook in 2026 zijn diverse werkzaamheden uitgevoerd, waaronder het vervangen van de volledige dakbedekking, het opnieuw aanleggen van de stoep en het opnieuw coaten van het balkon.

De ligging maakt dit appartement extra aantrekkelijk. Je woont hier in een parkachtige omgeving, vlak bij landgoed Schellerberg en op korte afstand van het Engelse Werk en de uiterwaarden van de IJssel. Hier kun je heerlijk wandelen en fietsen, terwijl ook de binnenstad van Zwolle, winkels, scholen, het NS-station en de uitvalswegen goed bereikbaar zijn. Een fijne combinatie van rustig wonen en alle voorzieningen binnen handbereik!

Indeling
Begane grond

Via de gezamenlijke entree en het trappenhuis bereik je het appartement op de tweede verdieping. Het gebouw beschikt niet over een lift.

Tweede verdieping

Je komt binnen in de entree met meterkast. Vanuit hier loop je door naar de hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken.

De woonkamer is heerlijk ruim en licht. Door de grote ramen aan meerdere zijden valt er veel daglicht naar binnen, wat zorgt voor een prettige en open



sfeer. Er is volop ruimte voor een gezellige zithoek en een grote eettafel.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is voorzien van een praktische opstelling met bar. Je vindt hier onder andere een gaskookplaat, afzuigkap, oven en spoelbak. De keuken biedt daarnaast mogelijkheden om deze helemaal naar eigen smaak te moderniseren. Een deel van de aanwezige huisraad is eventueel ter overname, wat mogelijkheden biedt voor een snelle en praktische inrichting van het appartement.

Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren toegang tot het royale balkon. Met circa 16 m$^2$ heb je hier alle ruimte voor een comfortabele loungeset of een grote buitentafel. Door de verhoogde ligging en het groene uitzicht is dit een heerlijke plek om buiten te zitten en van de omgeving te genieten.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. Beide kamers zijn prettig van formaat en hebben een fijne lichtinval. De tweede slaapkamer is ook uitstekend geschikt als thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer.

De badkamer is voorzien van een ligbad, aparte douche en wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet en een praktische wasruimte met ruimte voor de wasmachine.

Berging

Bij het appartement hoort een eigen externe berging van circa 5 m$^2$. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen.

Vereniging van Eigenaren
Het appartement maakt deel uit van een kleinschalig appartementencomplex met in totaal drie appartementen. Samen vormen de eigenaren de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Het gezamenlijke buitenonderhoud en de opstalverzekering worden via de VvE geregeld. Hierdoor hoef je als eigenaar niet zelfstandig het buitenonderhoud van het gebouw te organiseren.

Bijzonderheden
- Circa 91 m$^2$ woonoppervlakte.
- Gelegen op de tweede verdieping.
- Twee ruime slaapkamers.
- Lichte woonkamer met grote raampartijen.
- Open keuken met bar.
- Royaal balkon van circa 16 m$^2$.
- In 2022 grotendeels voorzien van Weru kunststof kozijnen met HR+ + glas.
- Cv-ketel en volledig rookgaskanaal vernieuwd in 2024.
- Volledige dakbedekking vervangen in 2026.
- Stoep opnieuw aangelegd in 2026.
- Balkon opnieuw gecoat in 2026.
- Deel van de huisraad eventueel ter overname.
- Groene, parkachtige woonomgeving.
- Nabij landgoed Schellerberg, het Engelse Werk en de IJssel.
- Badkamer met ligbad en aparte douche.
- Separaat toilet en praktische wasruimte.
- Eigen externe berging van circa 5 m$^2$.
- Kleinschalig appartementencomplex met drie appartementen.
- Actieve Vereniging van Eigenaren.
- Geen lift aanwezig.
- Niet-zelfbewoningsclausule van toepassing.
- As-is-where-is-clausule van toepassing.

Aanvullende informatie
De woning is niet door de verkoper zelf bewoond geweest. Om die reden zal in de koopovereenkomst een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. De verkoper kan koper derhalve niet informeren over eigenschappen of eventuele gebreken aan de woning die alleen bij eigen bewoning bekend zouden kunnen zijn.

In de koopovereenkomst zal tevens een as-is-where-is-clausule worden opgenomen. Koper aanvaardt de woning in de staat waarin deze zich bij de totstandkoming van de koopovereenkomst bevindt, met de daarbij behorende zichtbare en onzichtbare eigenschappen en gebreken, voor zover juridisch toegestaan.











































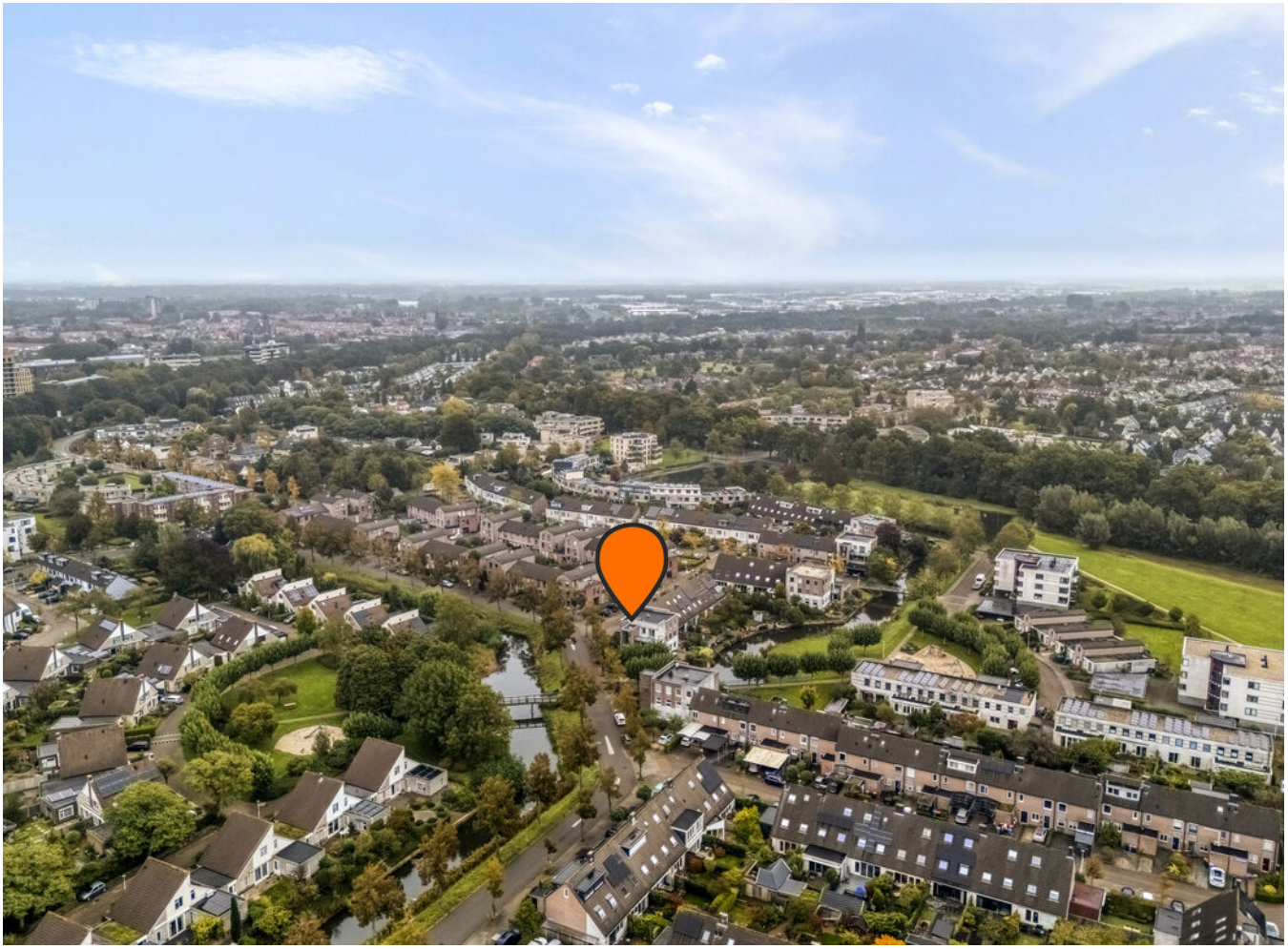

44
42
40















# > Plattegrond

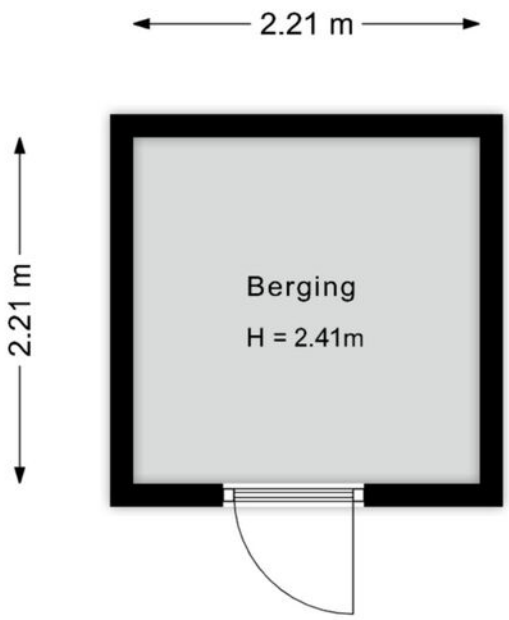
Ontdek de...




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

# > Plattegrond

Ontdek de...




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

# 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