

**VRAAGPRIJS**
€ 369.000 K.K.

# ZWOLSEWEG 9, HEINO

Eikenaar makelaardij
Gewoon goed in vastgoed

**Eikenaar Makelaardij**
TEL. 0572851169
www.eikenaar-makelaardij.nl
info@eikenaar-makelaardij.nl







| | |
|---|---|
| **Woonoppervlakte** | : 82 m² |
| **Perceeloppervlakte** | : 219 m² |
| **Inhoud** | : 371 m³ |
| **Bouwjaar** | : 1920 |
| **Energielabel** | : B |

# WORDT DIT UW WONING?



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- KARAKTERISTIEKE 2- ONDER-1 KAP WONING -
(ENERGIELABEL B)

'MET DIEPE ACHTERTUIN & EEN MANCAVE'

Zoekt u een karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met een eigen ziel en volop buitenruimte? Dan is dit charmante pareltje precies wat u zoekt. Deze keurig onderhouden twee-onder-een-kapwoning uit ±1920 valt direct op door zijn karakteristieke gevel met sfeervolle raamluiken. Een heerlijk huis waar de charme van vroeger naadloos samengaat met het wooncomfort van nu.

Bij binnenkomst voel je meteen de warme, geborgen sfeer die zo kenmerkend is voor dit type bouw.

Buitenleven onder de overkapping
Wat dit huis echt uniek maakt, is de hoeveelheid extra ruimte buiten. Stap je de achterdeur uit, dan sta je direct onder een royale en sfeervolle overkapping aan het huis. Dit voelt als een echte tweede woonkamer: de ideale plek om al vroeg in het voorjaar van je koffie te genieten, of om tot in de late uurtjes beschut buiten te tafelen met vrienden. Vanaf hier kijkt u over de prachtige, diepe en tot in de puntjes verzorgde achtertuin. Door de flinke diepte geniet u de hele dag van zon en privacy.

Direct achter de woning beschikt u bovendien over een praktische stenen berging. Superhandig om uw fietsen droog te stallen en al uw gereedschap, tuinspullen of voorraad netjes uit het zicht op te bergen. En als kers op de taart is er een mancave. Of u nu een fanatiek potje wilt darten, samen sport wilt kijken of tot in de late uurtjes gezellig wilt borrelen: hier kan het allemaal.

Ook aan duurzaamheid en wooncomfort is gedacht. De woning beschikt over een gunstig energielabel B, mede dankzij de bodemisolatie, gevelisolatie, een geïsoleerde zoldervloer en dubbele beglazing. Dat merkt u niet alleen aan het aangename binnenklimaat, maar ook direct in een lagere energierekening.

Het dorp Heino heeft een goed en breed winkelaanbod, gezellige terrasjes en er is een wekelijkse markt op maandagmorgen. Qua voorzieningen zijn in Heino 2 basisscholen (en BSO) aanwezig, een openlucht zwembad en meerdere sportverenigingen. Ook bereikt u in 'no time' wandelend of met de fiets het schitterende groene buitengebied van Heino met vele monumentale buitenplaatsen zoals Landgoed 'Den Alerdinck', 'De Colckhof', Landgoed 'Het Rozendael' en niet te vergeten 'Het Nijenhuis'.

U woont dus in de gemoedelijke sfeer van een dorp met alle voorzieningen op korte afstand. De rust en ruimte van een dorp met de bruisende stad Zwolle op ± 15 autominuten rijden of middels de trein ± 7 minuten. Heino heeft namelijk een eigen station met een uitstekende verbinding naar o.a. Zwolle.

INDELING
Begane grond:
U komt binnen in de hal met de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot de sfeervolle woonkamer, waar u meteen een fijn en huiselijk woongevoel ervaart. De woonkamer beschikt over twee handige inbouwkasten en biedt toegang tot de praktische kelder, ideaal voor uw voorraad. Aansluitend vindt u de keuken. Deze is eenvoudig van opzet, maar keurig onderhouden. Vanuit de keuken bereikt u de moderne badkamer, voorzien van een inloopdouche, een toilet en een fontein. Ter hoogte van de keuken stapt u bovendien via de achterdeur zo onder de veranda en de achtertuin in.

1e Verdieping:
Op de eerste verdieping komt u op de overloop, die is voorzien van een praktische schuifwandenkast en extra bergruimte. Vanaf hier heeft u toegang tot twee slaapkamers en de handige tweede modern sanitaire ruimte, uitgerust met een toilet en een wastafel. Beide slaapkamers zijn overigens voorzien van een dakkapel en zonwering.

# **OMSCHRIJVING** VAN DE WONING

Vliering:
Deze ruimte  kan gebruikt worden voor het bergen van spullen.

BIJZONDERHEDEN:
- Bouwjaar 1920
- Energielabel B
- Woonoppervlak 82 $m^2$
- Perceeloppervlak 219 $m^2$
- Bruto inhoud 371  $m^3$
- Nagenoeg geheel kunststof kozijnen met HR++ beglazing
- Gevels nageïssoleerd (2015)
- Bodemisolatie 2015
- Gedeeltelijk dakisolatie 2013
- Vloerisolatie vliering
- Zonnepanelen 8 stuks (2023)
- Airco 1e verdieping
- 2 Slaapkamers (voorheen 3 slaapkamers)
- Diepe achtertuin
- Zij ingang
- Stenen berging
- Veranda
- Mancave
- Voorzieningen op korte afstand

Wilt u deze mooie woning bezichtigen? Mail dan naar Eikenaar Makelaardij.
(Let op: de bezichtigingen worden op volgorde van binnenkomst mail ingepland)





Zwolseweg 9, HEINO













Zwolseweg 9, HEINO









Zwolseweg 9, HEINO









Zwolseweg 9, HEINO













Zwolseweg 9, HEINO









Zwolseweg 9, HEINO











Zwolseweg 9, HEINO









Zwolseweg 9, HEINO









Zwolseweg 9, HEINO




Grolsch





Zwolseweg 9, HEINO

# PLATTEGROND



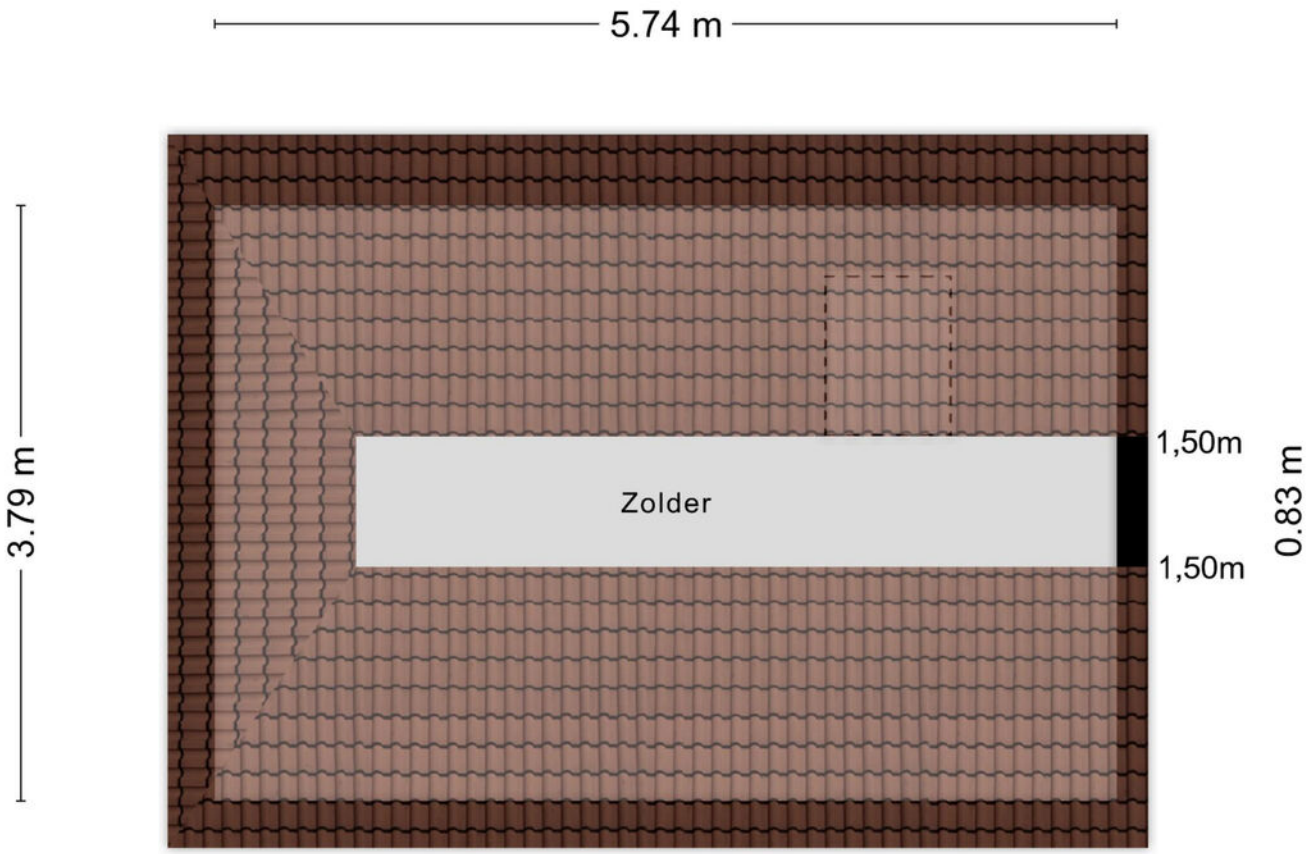

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND



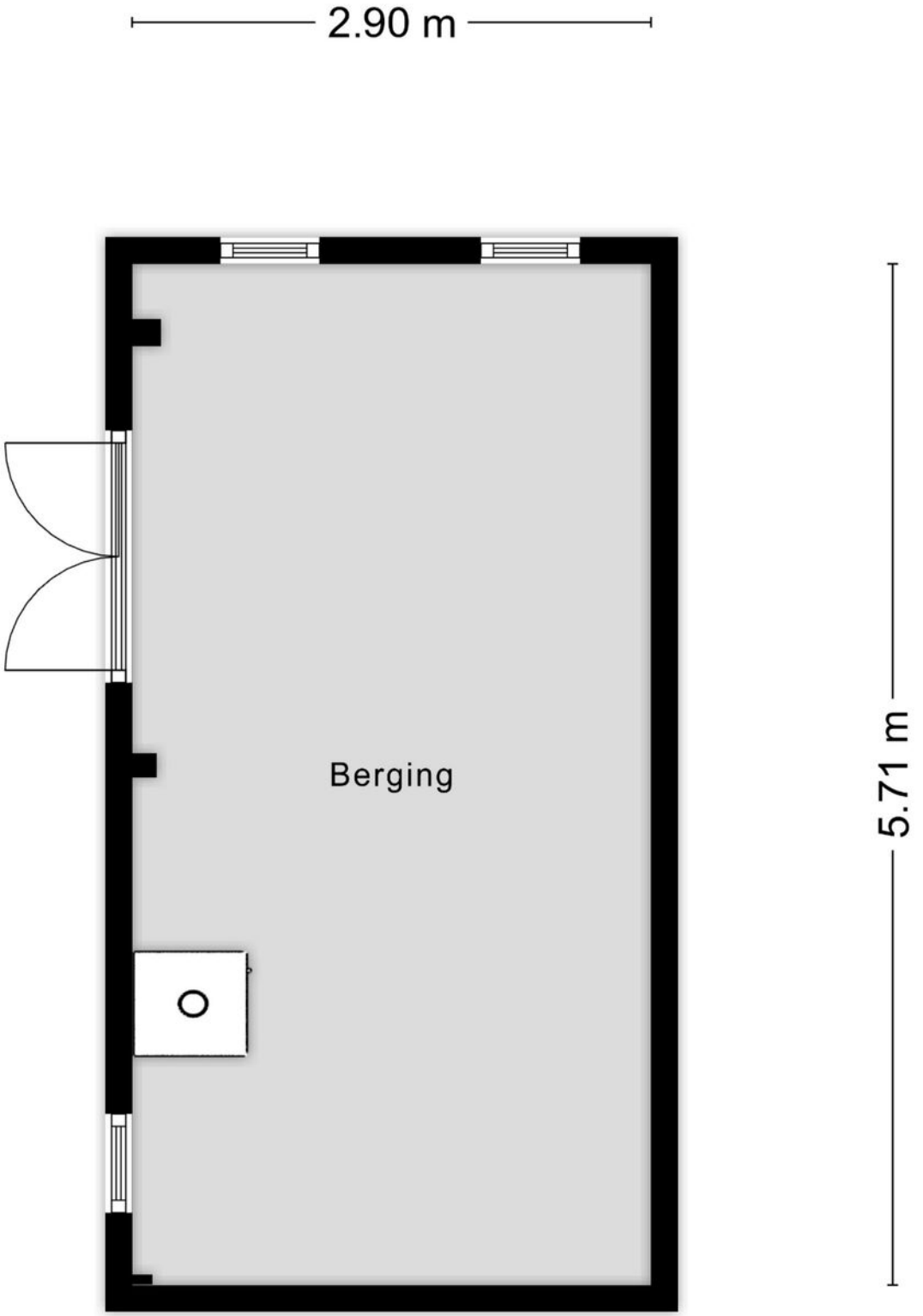

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND



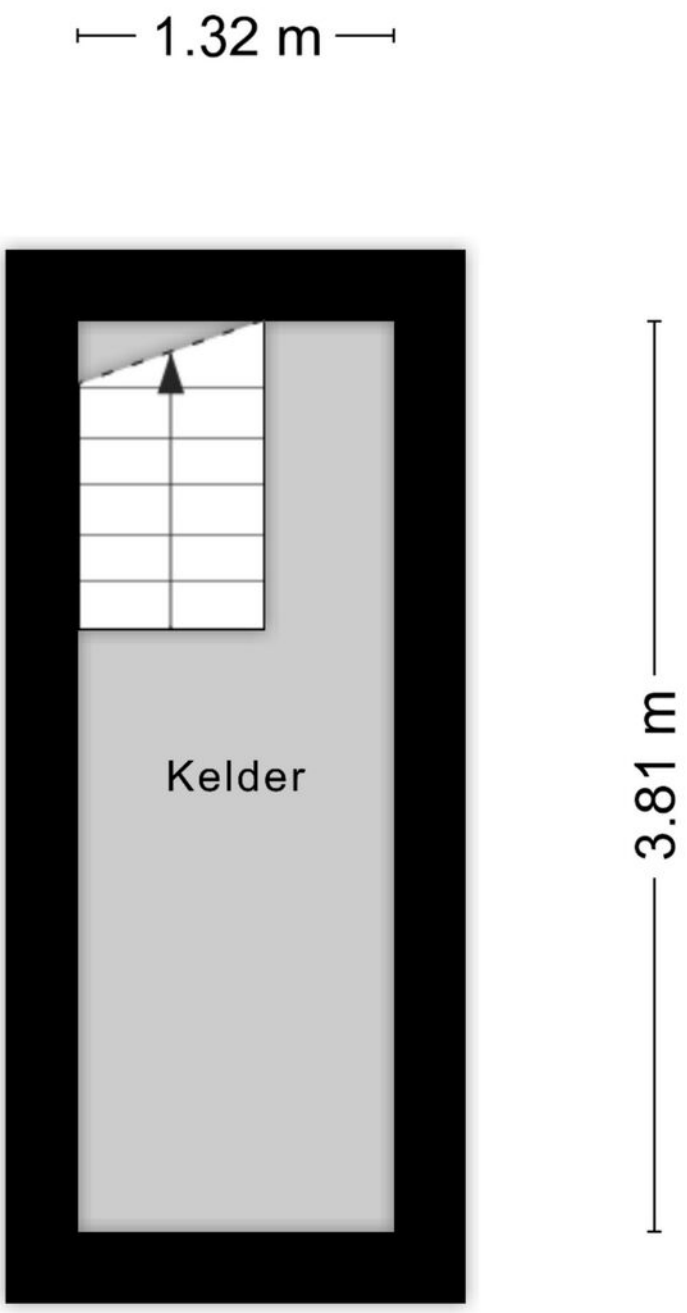

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND




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

# PLATTEGROND




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

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| **Woning - Interieur** | | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | | | X |
| Allesbrander | | | | X |
| Houtkachel | | | | X |
| (Gas)kachels | | | | X |
| Designradiator(en) | X | | | |
| Radiatorafwerking | | | | X |
| Verlichting, te weten | | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | | |
| - losse (hang)lampen | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | | |
| - gordijnrails | X | | | |
| - gordijnen | X | | | |
| - overgordijnen | X | | | |
| - vitrages | | | | X |
| - rolgordijnen | X | | | |
| - lamellen | | | | X |
| - jaloezieën | X | | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | | |
| - vloerbedekking | | | | X |
| - parketvloer | | | | X |
| - houten vloer(delen) | | | | X |
| - laminaat | X | | | |
| - plavuizen | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Overig, te weten | | | | |
| - spiegelwanden | | | | X |
| - schilderij ophangsysteem | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Woning - Keuken** | | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | | |
| - kookplaat | | | | X |
| - (gas)fornuis | X | | | |
| - afzuigkap | X | | | |
| - magnetron | | X | | |
| - oven | X | | | |
| - combi-oven/combimagnetron | | X | | |
| - koelkast | | X | | |
| - vriezer | | X | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| - koel-vriescombinatie | | X | | |
| - vaatwasser | | | | X |
| - Quooker | | | | X |
| - koffiezetapparaat | | X | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Woning - Sanitair/sauna** | | | | |
| Sauna met toebehoren | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | | |
| - fontein | X | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | | |
| - ligbad | | | | X |
| - jacuzzi/whirlpool | | | | X |
| - douche (cabine/scherm) | | | | X |
| - stoomdouche (cabine) | | | | X |
| - wastafel | X | | | |
| - wastafelmeubel | X | | | |
| - planchet | | | | X |
| - toiletkast | X | | | |
| - toilet | X | | | |
| - toiletrolhouder | X | | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing** | | | | |
| Schotel/antenne | | | | X |
| Brievenbus | | | | X |
| Kluis | X | | | |
| (Voordeur)bel | X | | | |
| Alarminstallatie | | | | X |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | | | | X |
| Rookmelders | X | | | |
| (Klok)thermostaat | X | | | |
| Airconditioning | X | | | |
| Screens | | | | X |
| Rolluiken | X | | | |
| Zonwering buiten | | | | X |

# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | | X | | |
| Waterslot wasautomaat | | X | | |
| Zonnepanelen | X | | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | | X |
| Screens met afstandsbediening | X | | | |
| Waterontharder | X | | | |
| | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | X |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | | |
| - CV-installatie | X | | | |
| - boiler | | | | X |
| - geiser | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten | | | | |
| - | | | | X |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Inrichting** | | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | | |
| Beplanting | X | | | |
| | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Verlichting/installaties** | | | | |

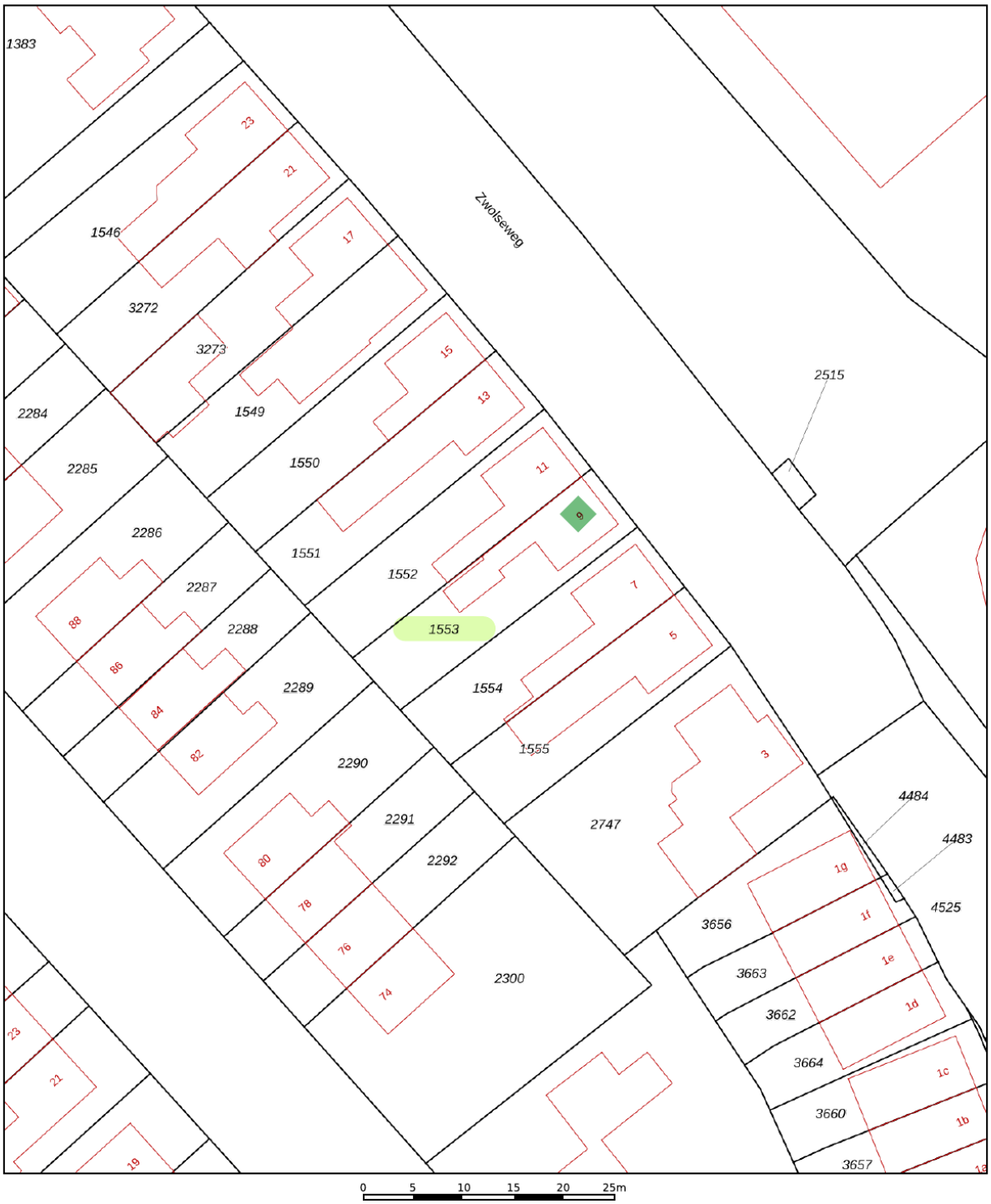
# LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---|---|---|---|
| Buitenverlichting | X | | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | | | | X |
| | | | | X |
| | | | | |
| **Tuin - Bebouwing** | | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | | X | | |
| (Broei)kas | | | | X |
| Grondwaterpomp + vijverpomp | X | | | |
| Plantenbakken tegen berging & tegen schutting | X | | | |
| | | | | |
| **Tuin - Overig** | | | | |
| Overige tuin, te weten | | | | |
| - (sier)hek | X | | | |
| - vlaggenmast(houder) | | | | X |
| - Stellingkasten stenen berging | | X | | |
| - | | | | X |
| | | | | |
| **Overig - Contracten** | | | | |
| CV: Nee | | | | |
| Boiler: Nee | | | | |
| Zonnepanelen: Nee | | | | |

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zwolseweg 9 Heino




| | |
|---|---|
| 12345 | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Heino |
| Sectie | D |
| Perceel | 1553 |

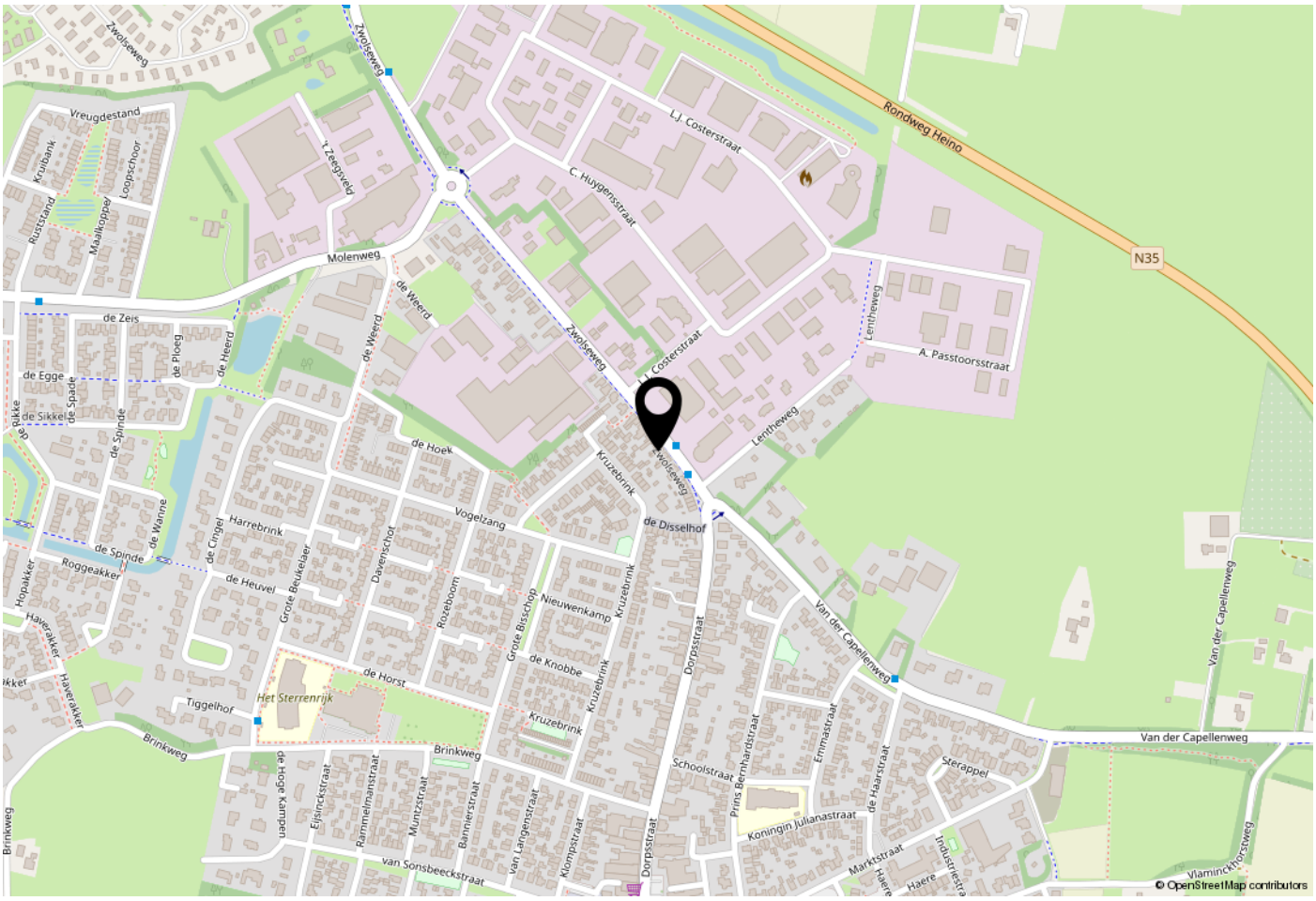
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

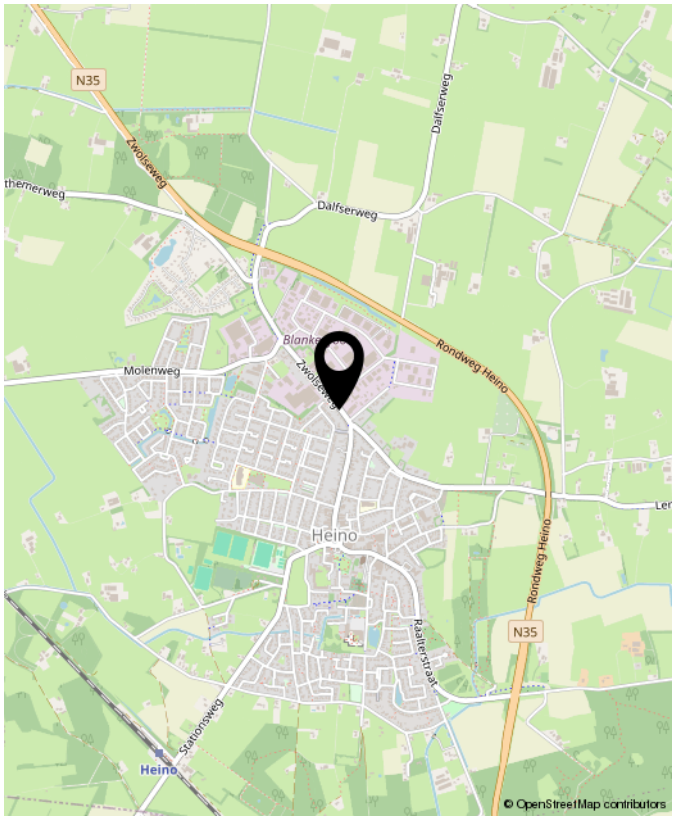
kadaster

## Zwolseweg 9, HEINO

# LOCATIE OP DE KAART




## WOONT U HIER BINNENKORT?





## INTERESSE?
## NEEM CONTACT MET ONS OP!

**Eikenaar Makelaardij**
Canadastraat 34
8141 AC
HEINO

TEL. 0572851169
www.eikenaar-makelaardij.nl
info@eikenaar-makelaardij.nl

Eikenaar makelaardij
Gewoon goed in vastgoed