KARSSEN MAKELAARS



ZWOLLE, Herautstraat 40 | Gemoderniseerd gelijkvloers wonen met zonnige patiotuin



LEVENSLOOPBESTENDIG WONEN: VRIJ GELEGEN SEMIBUNGALOW IN STADSHAGEN MET 137 M² WOONOPPERVLAKTE, 3 SLAAPKAMERS, HOBBYRUIMTE EN ZONNIGE PATIOTUIN

Op een mooie, vrije hoek in de wijk Stadshagen staat deze ruime en comfortabele semibungalow, waar levensloopbestendig wonen en toch volop leefruimte op een prettige manier samenkomen. Met maar liefst 137 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, twee badkamers, een separate hobbyruimte en een zonnige patiotuin biedt deze woning verrassend veel mogelijkheden.

De woning is de afgelopen jaren op diverse punten grondig gemoderniseerd, waaronder de keuken, badkamer op de begane grond en het toilet. Ook de installaties zijn vernieuwd. Je woont hier rustig aan een besloten hofje zonder doorgaand verkeer, met vrij uitzicht op een ruim opgezette groenvoorziening en parkeergelegenheid op eigen terrein. De voormalige garage is omgebouwd tot een praktische berging en verwarmde hobbyruimte, maar kan desgewenst weer als garage worden ingericht.

GELIJKVLOERS WONEN IN EEN GROENE OMGEVING
Rust, ruimte en licht zijn kenmerkend voor deze woning. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is het huis bijzonder geschikt voor wie gelijkvloers wil wonen en met het oog op de toekomst alvast een passende woning zoekt. Tegelijkertijd biedt de verdieping nog eens twee kamers en een tweede badkamer, ideaal voor logees, hobby's of bijvoorbeeld een werkplek aan huis.
De vrije hoekligging zorgt voor een prettige woonomgeving, met aan de voorzijde uitzicht op een royaal opgezette groenvoorziening. Zowel de voortuin als de patiotuin zijn recent opnieuw aangelegd en verzorgd afgewerkt.

GRONDIG GEMODERNISEERD IN 2024/2025
Aan deze woning is de afgelopen jaren veel aandacht besteed. Zo zijn de keuken, de badkamer op de begane grond en het toilet in 2025 volledig vernieuwd. De keuken is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van luxe inbouwapparatuur, veel kastruimte en een royaal werkblad. Ook de badkamer is smaakvol en compleet afgewerkt met onder andere fraai tegelwerk en een dubbele douche! En ideaal voor de moderne koper... diverse apparaten zijn via WIFI te reguleren, zo bedien je met gemak van afstand de zonwering, airco, vaatwasser of thermostaat in!
Daarnaast zijn diverse kozijnen op de begane grond uitgevoerd in aluminium en kunststof met HR++- of triple beglazing. Ook de entreepui is vernieuwd en de tuinen zijn opnieuw aangelegd. De technische installaties zijn eveneens aangepakt, met onder andere een nieuwe cv-combiketel en mechanische ventilatie-unit (beide 2024) en er is een waterontharder aanwezig.

RUIMTE EN COMFORT
Binnen valt direct de prettige ruimteverdeling en de hoeveelheid daglicht op. De grote raampartijen aan drie zijden zorgen voor een aangename lichtinval. De Z-vormige woonkamer biedt alle ruimte voor een comfortabele zithoek én een royale eethoek. Vanuit zowel de keuken als de slaapkamer is er via een schuifpui direct toegang tot de patiotuin.
Naast de slaapkamer op de begane grond beschikt de woning over een extra, verwarmde hobbyruimte. Boven zijn nog twee kamers en een tweede badkamer aanwezig. Zo combineert deze woning het gemak van gelijkvloers wonen met de ruimte en vrijheid van een volwaardige eengezinswoning. Een aantrekkelijk alternatief voor wie een appartement overweegt, maar liever beschikt over een eigen tuin van overzichtelijk formaat en extra leefruimte.



INDELING
Begane grond:
De entree met vide maakt direct een ruime en lichte indruk. Hier vind je een fraai trappenhuis, een moderne toiletruimte en voldoende plek voor de garderobe. De entreepui is volledig vernieuwd.
Eenmaal binnen valt de gunstige indeling op. De woonkamer heeft dankzij de grote raampartijen een prachtige lichtinval. De Z-vorm biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een royale zithoek en een ruime eethoek, met daarnaast voldoende plaats voor kasten.
De keuken is in 2025 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een lichte kleurstelling. Naast de luxe inbouwapparatuur beschikt deze over veel werkblad- en kastruimte én een hoogwaardig afwerkingsniveau. Vanuit de keuken geeft een schuifpui toegang tot de patiotuin.
Ook de slaapkamer bevindt zich op de begane grond. Deze biedt voldoende ruimte voor een bed en kasten en staat in directe verbinding met de aangrenzende badkamer. Deze is in 2025 volledig vernieuwd en luxe uitgevoerd met fraai tegelwerk, een wastafel, riante dubbele douche (regendouche én handdouche), alsmede een tweede toilet.
De voormalige garage is opgedeeld in een praktische berging van circa 6 m² en een verwarmde hobbyruimte van circa 15 m². Deze hobbyruimte beschikt over een lichtkoepel en een loopdeur naar de patiotuin. Ook bevinden zich hier de extra aansluitingen voor de wasapparatuur.

Eerste verdieping:
Via het fraaie trappenhuis bereik je de lichte overloop. Hier bevinden zich nog twee kamers en een tweede badkamer. De grootste kamer beschikt over een vaste kastenwand. Deze tweede badkamer is voorzien van een wastafel, douche en een aansluiting voor de wasapparatuur.
Op de overloop bevindt zich een vaste kast met de opstelling van de cv-ketel en de mechanische ventilatie-unit (beide 2024).

TUIN
De patiotuin van circa 6,5 x 7 meter ligt gunstig op het zuidoosten en is recent opnieuw aangelegd met fraaie bestrating. Een heerlijke, beschutte buitenruimte waar je op zonnige dagen al vroeg kunt genieten van het buitenleven.
Ook de voor-/zijtuin is opnieuw aangelegd en verzorgd afgewerkt.

ALGEMEEN
- Bouwjaar: 1997;
- Energielabel A;
- Gebruiksoppervlakte wonen: circa 137 m²;
- Inhoud: circa 493 m³;
- Drie slaapkamers en twee badkamers;
- Separate, verwarmde hobbyruimte van circa 15 m²;
- Patiotuin op het zuidoosten;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Begane grond grotendeels voorzien van vloerverwarming (bijverwarming) en natuurstenen vloer;
- Keuken, badkamer begane grond en toilet 2025;
- Cv-combiketel en mechanische ventilatie-unit 2024;
- Waterontharder aanwezig.

Kortom: een verrassend ruime en gemoderniseerde semibungalow op een fijne, vrije locatie in Stadshagen. Met alle belangrijke voorzieningen op de begane grond, extra kamers en een tweede badkamer op de verdieping en een heerlijke patiotuin is dit een woning die veel wooncomfort en mogelijkheden biedt om levensloopbestendig te kunnen wonen.

































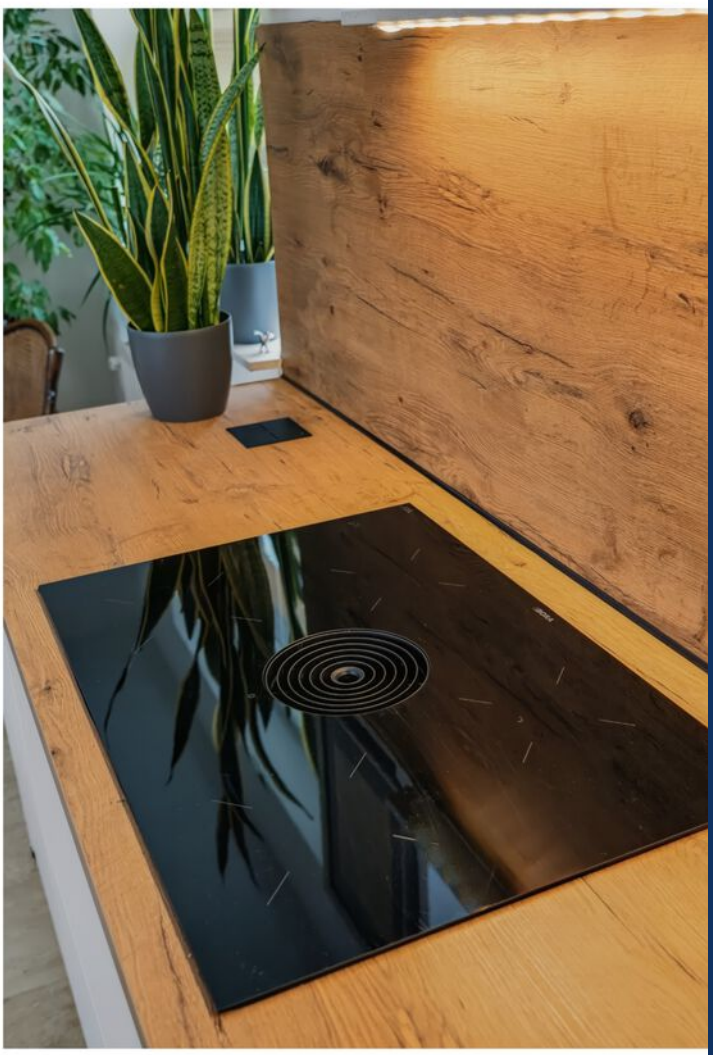































VERMOUTH BIANCO
MARTINI & ROSSI
TORINO






ZONDER HOND
IS ALLES STORM



























KARSSEN MAKELAARS





40















Begane grond



Eerste verdieping



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Herautstraat 40



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

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

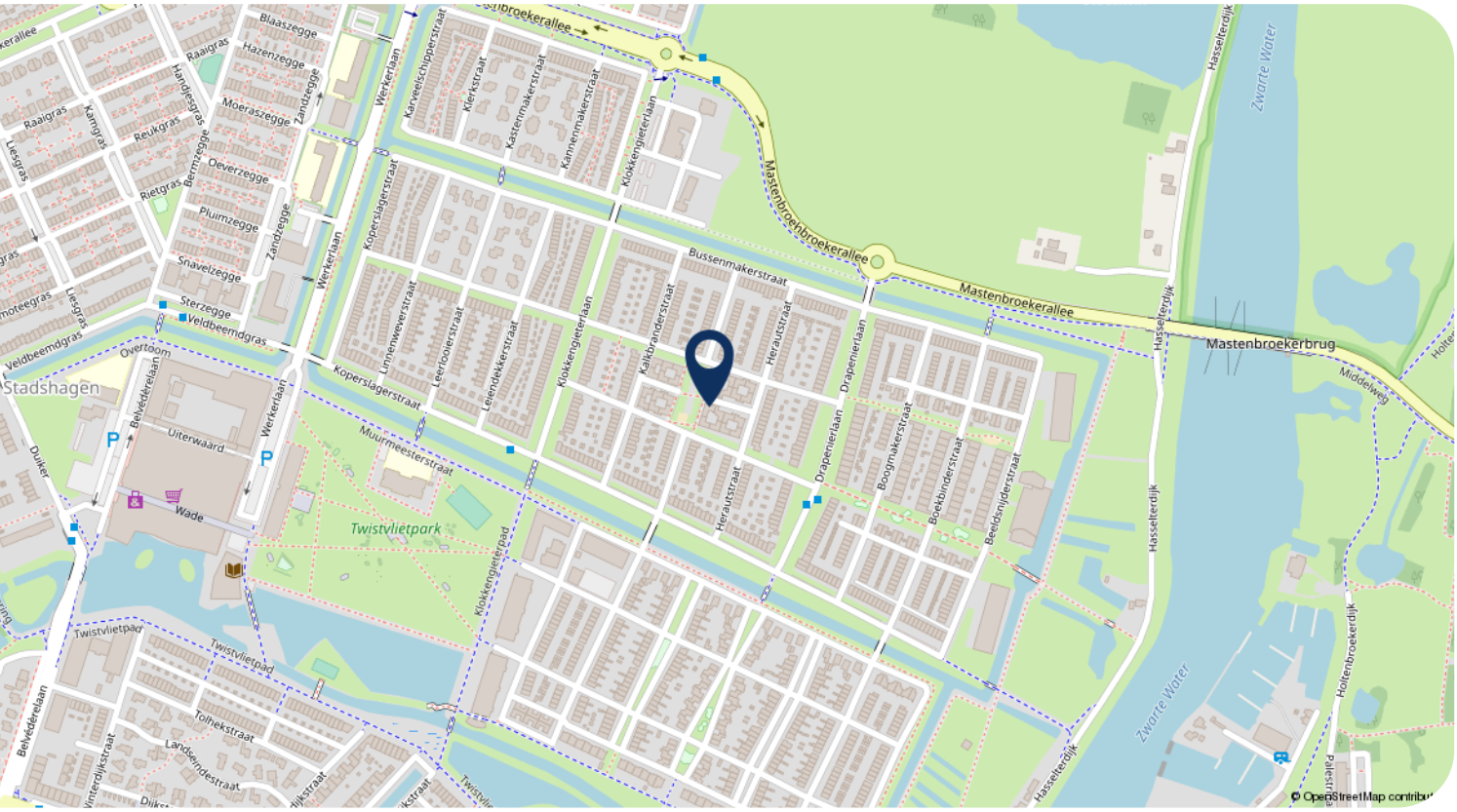
Kadastrale gemeente	Zwolle
Sectie	S
Perceel	1102

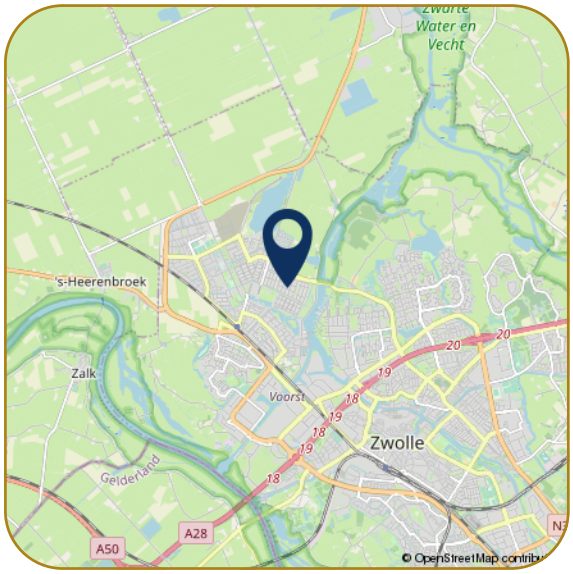
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

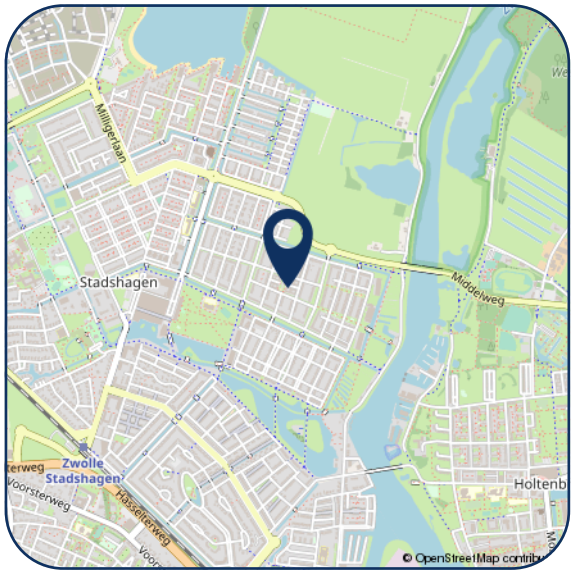
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie


Stadshagen
Mastenbroekerallee
Mastenbroekerbrug
Zwarte Water
Twistvlietpark
Uiterwaard
Wade
Overtoom
Middelweg
Hasselterdijk
Holtenbroekerdijk
Werkerlaan
Koperslagerstraat
Bussenmakerstraat
Draperierlaan
Heerastraat
Kalkbranderstraat
Klokkengieterlaan
Boogmakerstraat
Boekbinderstraat
Beeldsnijderstraat
Muurmeesterstraat
Twistvlietpad
Tolhekstraat
Landsteindestraat
Belvederelaan
Sterzegge
Veldbeemdgras
Zandzegge
Pluimzegge
Oeverzegge
Moeraszegge
Hazenzegge
Blaaszegge
Raaigras
Kamgras
Reukgras
Rietgras
Snavelzegge
© OpenStreetMap contributors


Zwarte Water en Vecht
's-Heerenbroek
Zalk
Voorst
Zwolle
Gelderland
A28
A50
© OpenStreetMap contributors


Stadshagen
Middelweg
Milligerlaan
Zwolle
Hasselterweg
Voorsterweg
© OpenStreetMap contributors

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. Adequaat, eerlijk advies, 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