TE KOOP



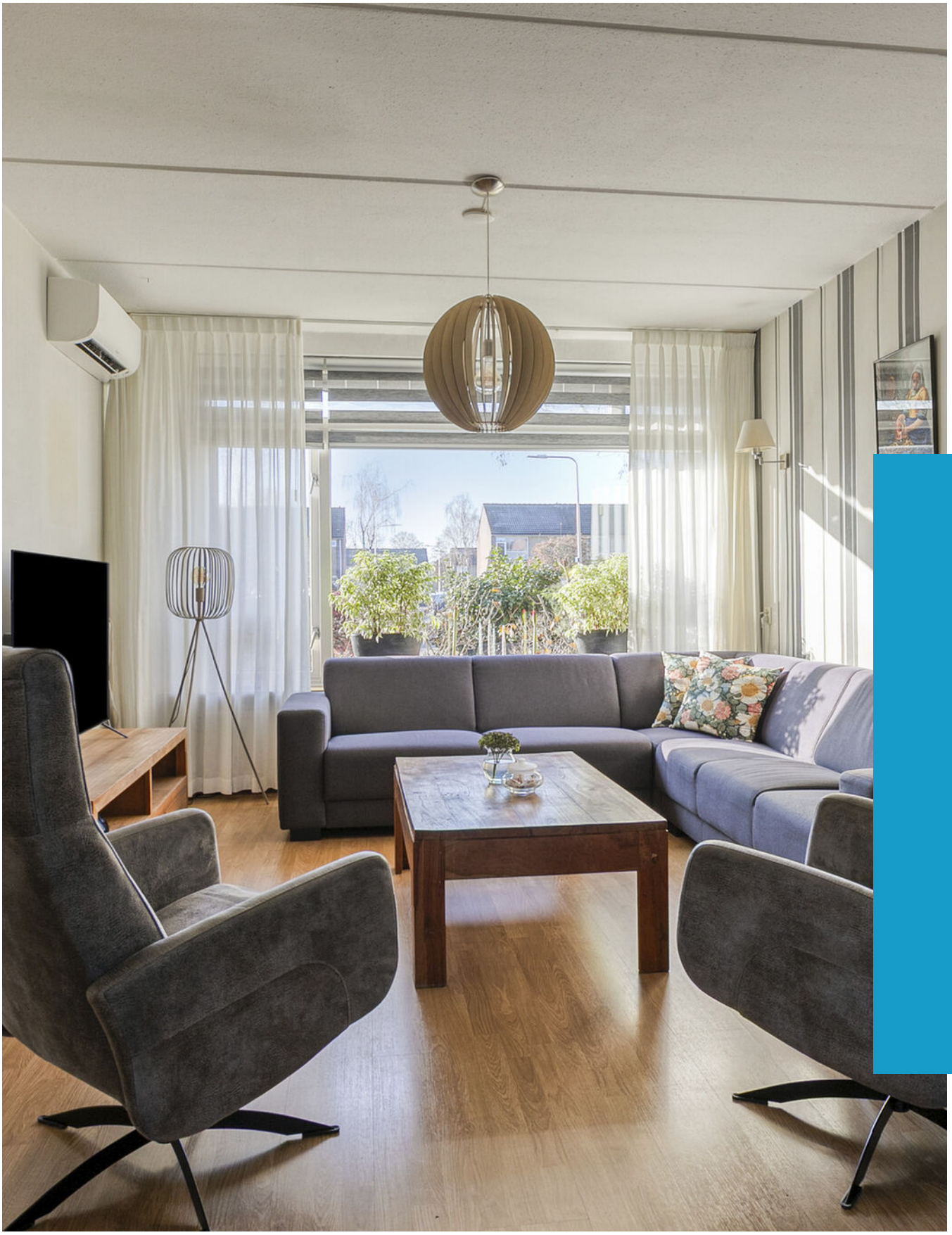
Lauwers 44, Zwolle

Vraagprijs € 424.500 k.k.

Van Amerom Makelaardij
Sassenstraat 1
8011 PA Zwolle

038-4214604
vanamerom.com
info@vanamerom.com

van Amerom
makelaardij



“Kom binnenkijken!”



> Kenmerken

Woonoppervlakte
87 m²

Perceeloppervlakte
166 m²

Inhoud
358 m³

Bouwjaar
1974



> Omschrijving

Energiezuinig wonen in de groen opgezette wijk Aa-landen! Ruime tussenwoning met vier slaapkamers, een royale serre, energielabel A én een thuisbatterij!

Aan de Lauwers 44 staat deze verrassend complete woning waar wooncomfort, een praktische indeling en duurzaamheid mooi samenkomen. Met een lichte doorzonwoonkamer, vier slaapkamers, een royale serre en een perceel van 166 m² eigen grond biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden. Een fijne toevoeging is de serre uit 2019, die zich over vrijwel de gehele breedte van de woning uitstrekt. Een heerlijke plek om te ontspannen, uitgebreid te tafelen of al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar van het buitenleven te genieten. Ook op het gebied van duurzaamheid en wooncomfort is er de afgelopen jaren het nodige geïnvesteerd. Met 11 zonnepanelen, een in september 2026 geplaatste thuisbatterij, airconditioning uit 2025 en energielabel A heeft deze woning aantrekkelijke voorzieningen voor comfortabel en energiezuinig wonen. En dan de ligging! De Lauwers ligt in de groen opgezette wijk Aa-landen, met mooie wandelpaden, volwassen bomen, speelvoorzieningen en alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand.

Indeling:
Begane grond:
Via de voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal geeft toegang tot de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping, een praktische trapkast, de toiletruimte met fonteintje en de woonkamer. De lichte doorzonwoonkamer heeft een lengte van ruim 7,5 meter en biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor een aangename lichtinval. Op de vloer ligt laminaat. Aan de achterzijde ligt de keuken, voorzien van diverse apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en vriezer. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de serre uit 2019. Deze strekt zich uit over vrijwel de gehele breedte van de woning en heeft een oppervlakte van ruim 15 m². De serre is voorzien van zonwering en biedt voldoende plaats voor een royale eettafel of loungehoek.



Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De verdieping telt twee ruime slaapkamers en een derde kamer die uitstekend geschikt is als slaap-, werk- of hobbykamer. De badkamer is voorzien van een douche, een wastafelmeubel, een tweede toilet en een handdoekenradiator.

Tweede verdieping:
Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping met een overloop en een vierde kamer. De slaapkamer is voorzien van een Velux-dakraam met verduistering en een hor. Achter de knieschotten is aan weerszijden praktische bergruimte aanwezig. Op de overloop staat de cv-ketel.

Tuin:
De voortuin ligt op het zuidwesten en de achtertuin op het noordoosten. Hierdoor kunt u op verschillende momenten van de dag genieten van de zon en de schaduw op warme dagen in de zomer. De achtertuin biedt ruimte voor meerdere zitplekken en beplanting. Er zijn een zonnescherm, buitenkraan en elektra aanwezig.

Berging:
Achter in de tuin staat een berging van 9 m^2, voorzien van elektra en verlichting. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

Parkeren:
In de directe woonomgeving is voldoende openbare parkeergelegenheid waar u vrij kunt parkeren.

Ligging:
Lauwers 44 ligt in de ruim opgezette wijk Aa-landen in Zwolle. De vele bomen, plantsoenen en wandelpaden geven de woonomgeving een groene uitstraling. Op korte afstand van de woning ligt een speelplek met diverse speeltoestellen.
Winkels, supermarkten, basisscholen, kinderopvang, sportvoorzieningen en openbaar vervoer zijn binnen handbereik. Voor een wandeling, fietstocht of andere vormen van recreatie kunt u terecht bij de nabijgelegen Wijde Aa. De historische binnenstad van Zwolle is goed per fiets bereikbaar en ook de aansluiting op de A28 is gunstig.

Algemeen:
De woning is gebouwd in 1974 en heeft een woonoppervlakte van 87 m^2, 13 m^2 overige inpandige ruimte en een bruto inhoud van 358 m^3. Het geheel staat op een perceel van 166 m^2 eigen grond. De woning heeft energielabel A. Er is een glasvezelaansluiting aanwezig.

Voorzieningen & duurzaamheid:
Er is gevel- en dakisolatie en grotendeels isolerende beglazing. In 2021 zijn 11 DMEGC All Black zonnepanelen geplaatst, verdeeld over beide dakzijden. De zonnepanelen zijn volledig in eigendom. In september 2026 is een Hanchu ESS thuisbatterij geplaatst. Hiermee kan zelf opgewekte zonne-energie worden opgeslagen voor gebruik op een later moment, waardoor een groter deel van de opgewekte energie in de eigen woning kan worden benut. Voor extra wooncomfort is in 2025 een Daikin Comfort airconditioning met een vermogen van 3,5 kW geplaatst, deze airconditioning koelt en kan tevens de woonkamer verwarmen. De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een Intergas HRC 28/24A HR-combiketel uit 2020.

Aanvaarding: in overleg.

Bent u benieuwd of Lauwers 44 uw nieuwe (t)huis wordt? Wij laten u deze woning graag tijdens een bezichtiging zien!
































HANCHU ESS
HANCHU ESS








Zwolle


















zonneplan


zonneplan























> Plattegrond

Ontdek de...
Begane grond



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

> Plattegrond

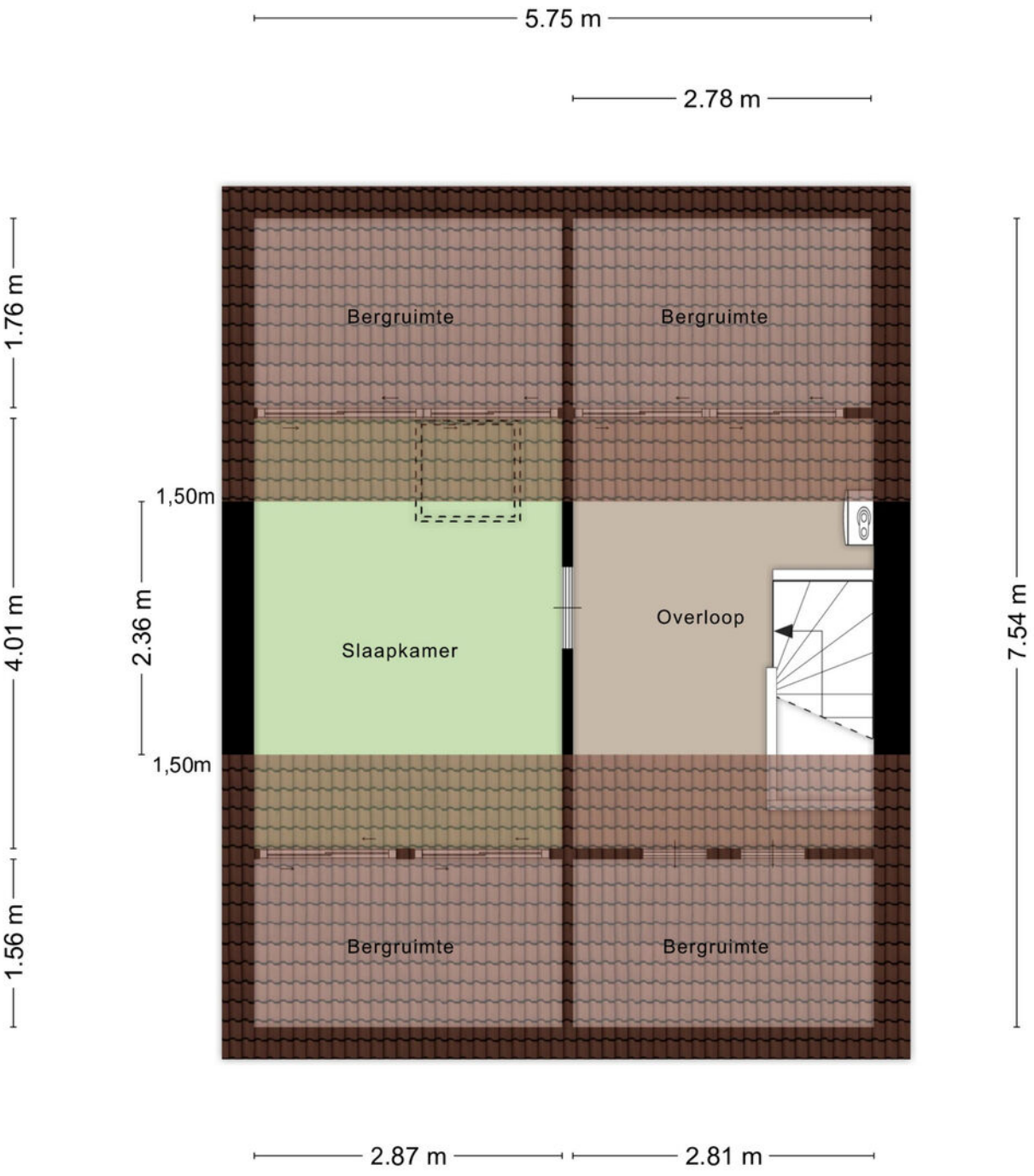
Ontdek de...
Eerste verdieping



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

> Plattegrond

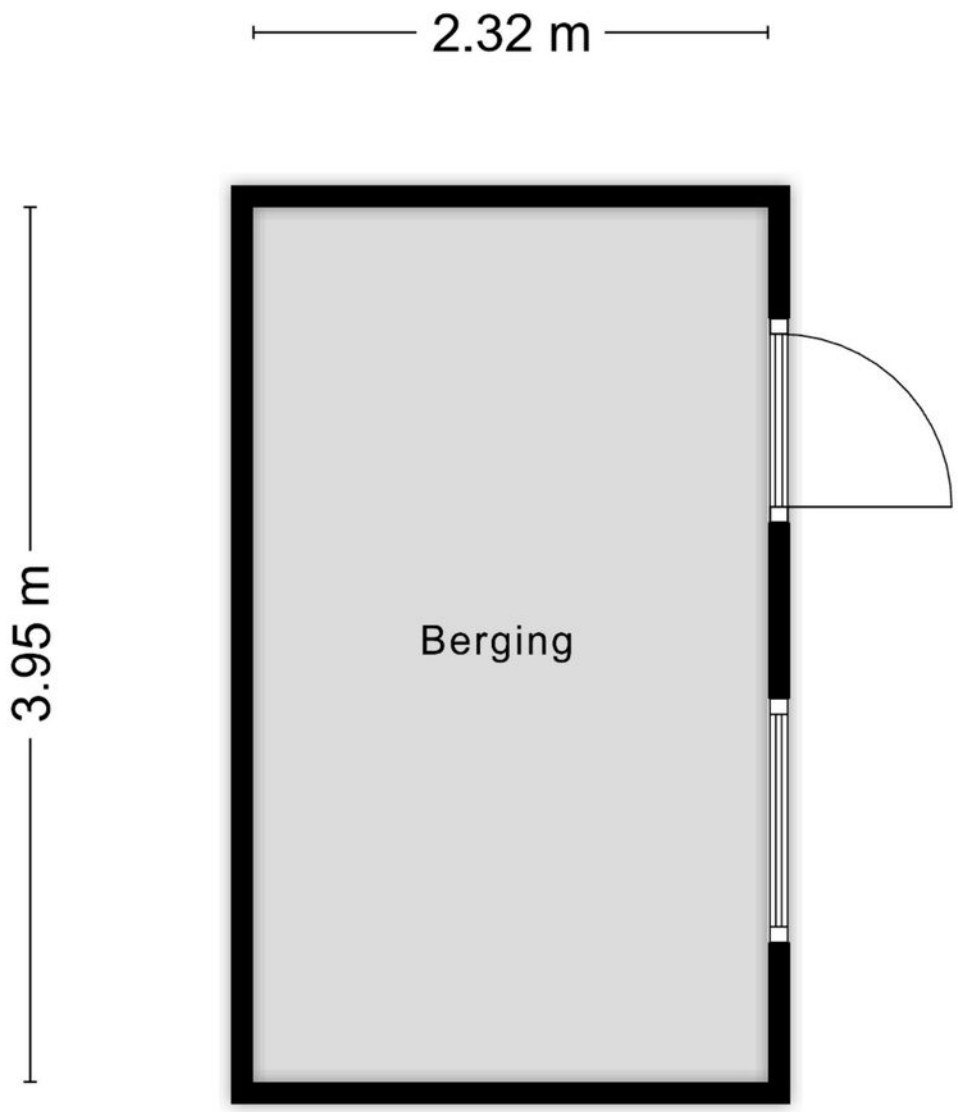
Ontdek de...
Tweede verdieping



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

> Plattegrond

Ontdek de...
Berging



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

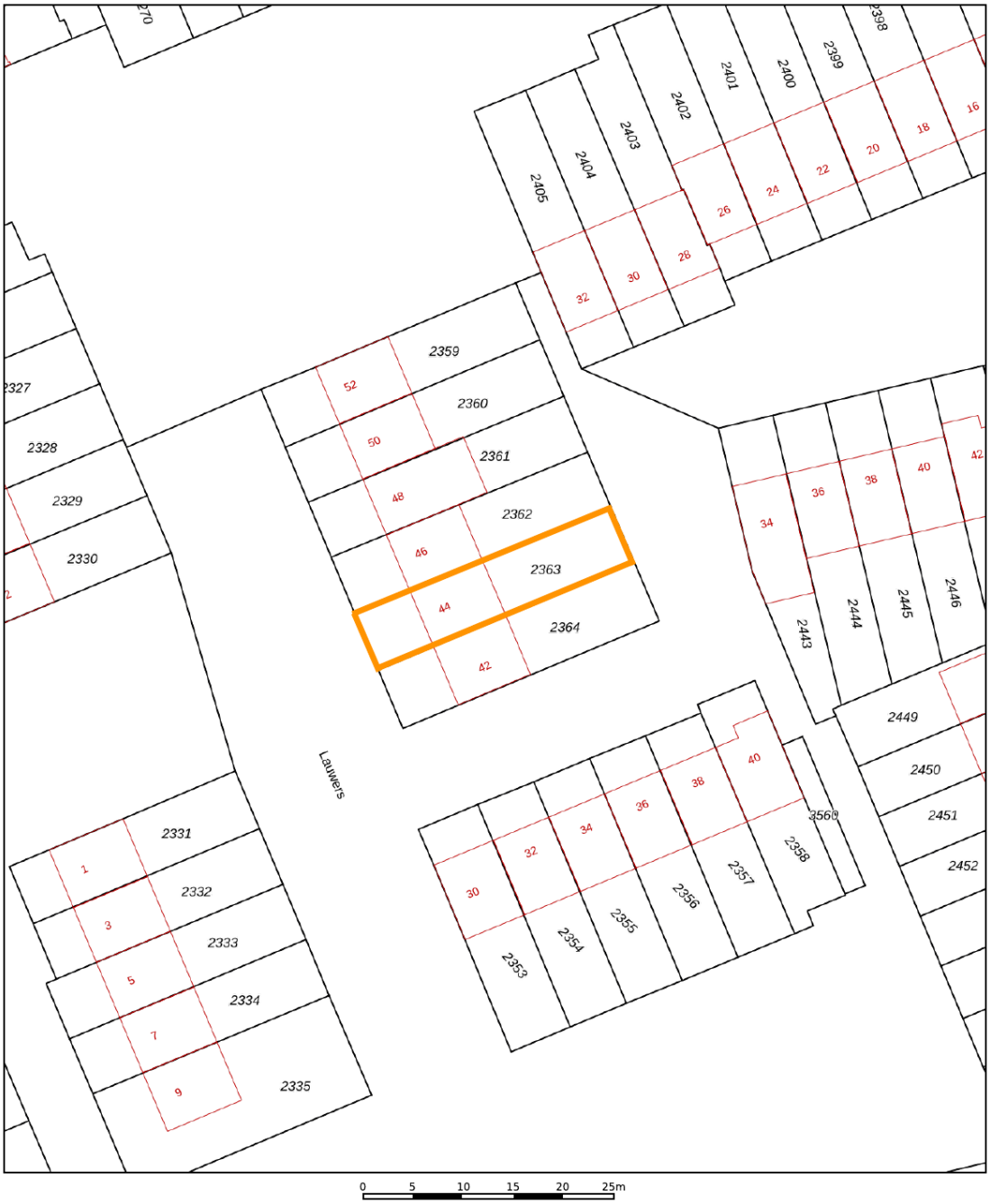
> Kadaster

Ontdek het perceel...

van Lauwers 44

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lauwers 44



12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

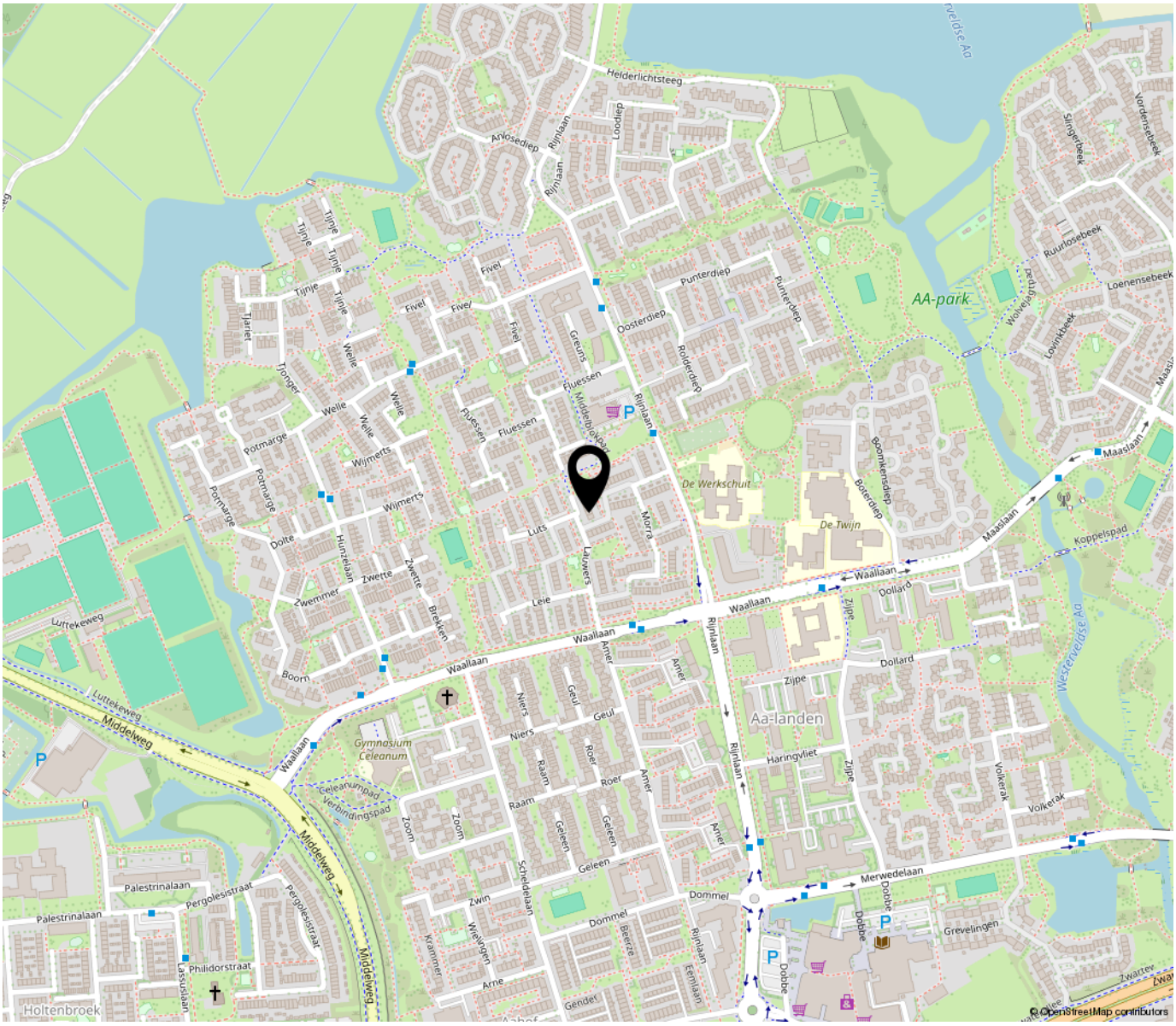
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zwolle
Sectie	I
Perceel	2363

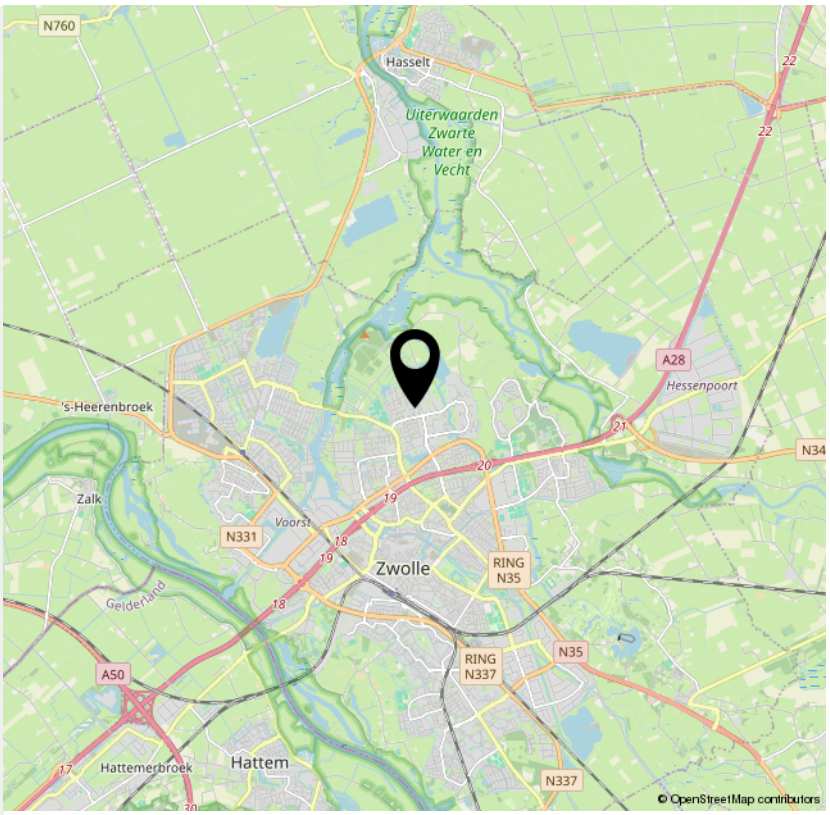
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Verlichting				
Inbouwspots/dimmers				x
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers				x
Losse (hang)lampen		x		
Raamdecoratie/zonwering binnen				
Gordijnrails	x			
Gordijnen			x	
Overgordijnen			x	
Vitrages			x	
Rolgordijnen			x	
Lamellen				x
Jaloezieen	x			
(Losse) horren/rolhorren	x			
Vloerdecoratie				
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat	x			
Plavuizen				x
Trap	x			
Slaapkamer	x			
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Keuken (inbouw)apparatuur				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis				x
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast	x			
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie				x
Vaatwasser				x
Quooker				x
Koffiezetapparaat				x
Keukenaccessoires				
Keukenradio	x			
Toilet				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
Fontein	x			
Badkamer				
Ligbad				x
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Wastafelmeubel	x			
Planchet	x			
Toiletkast	x			
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)	x			
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			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen	x			
Oplaadpunt elektrische auto				x
Warmwatervoorziening				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
CV-installatie	x			
Boiler				x
Geiser				x
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x			
Tuinhuis/buitenberging				x
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x			
(Broei)kas				x
(Sier)hek	x			
Vlaggenmast(houder)				x

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Van Amerom Makelaardij
Sassenstraat 1
8011 PA Zwolle

038-4214604
vanamerom.com
info@vanamerom.com

van Amerom
makelaardij