



ZWOLLE, KUYERHUISLAAN 1 B

Karakteristieke villa met bedrijfsruimte in
bosrijke villawijk


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

Wilt u gewekt worden door het uitbundige gezang van vogels in het vroege ochtendgloren, omringd door een zee van oude eiken en beuken, waar u in alle rust kunt genieten van uw eigen paradijs aan de rand van de stad Zwolle?

Wij bieden u deze bijzondere ervaring!

De unieke combinatie van een bosrijke villawijk tezamen met de bereikbaarheid van stadse voorzieningen, maakt deze KARAKTERISTIEKE VILLA met zeer riante bedrijfsruimte een zeldzame gewaarwording.

Op fietsafstand van de stad Zwolle en toch midden in een bosrijke omgeving, staat aan de Kuyterhuislaan deze tot de verbeelding sprekende villa. Deze karakteristieke villa is onder architectuur gebouwd, is zeer goed onderhouden en omringd door een fraai aangelegde tuin. De locatie van deze woning is uniek vanwege de korte afstand tot de golfbaan, Wythmenerplas, het Isala ziekenhuis en uiteraard het centrum van Zwolle. Het besloten perceel is 3.129 m² groot en is te bewonderen vanaf meerdere zonneterrassen, waarover deze villa beschikt.

Zoals gezegd geniet u naast volledige privacy, ook van de luxe en comfort van deze woning. Het hoogwaardige afwerkingsniveau wordt gekenmerkt door het gebruik van eersteklas materialen, welke de klasse van deze woning duidelijk benadrukken.

Bij binnenkomst springen een aantal details direct in het oog, namelijk de fraaie sierlijst langs de deur, het houtsnijwerk en lambrisering en de afwerking van de traptreden. Door de plezierige indeling, met een royale keuken en diverse woonruimten, is er altijd een heerlijke plek in het huis te vinden waar u zich kunt terugtrekken. De stijl van de verdiepingsvloer sluit volledig aan op de rest van de woning en biedt voldoende slaapgelegenheden voor familie, vrienden en andere logees. Er zijn maar liefst zes slaapkamers, twee badkamers en een ruime hobbykamer. Een van de slaapkamers beschikt over openslaande deuren met Frans balkon, waar u kunt genieten van een fraai uitzicht op de sierlijke tuin. Al met al is het een bijzonder object op een uiterst magnifieke locatie! Wij nodigen u dan ook van harte uit voor een bezichtiging.



Kenmerken

BOUWJAAR
BOUWWIJZE

De woning is gebouwd in 1940.
Traditionele bouw. Opgetrokken in
steen/spouwmuren. Dakbedekking
middels pannen.

ISOLATIE

De woning is nagenoeg volledig
geïsoleerd.

INHOUD WONING

ca. 1.649 m³

INHOUD BEDRIJFSRUIMTE

ca. 768 m³

WOONOPPERVLAKTE

ca. 364 m²

OPPERVLAKTE BEDRIJFSRUIMTE

ca. 232 m²

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE

ca. 4 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

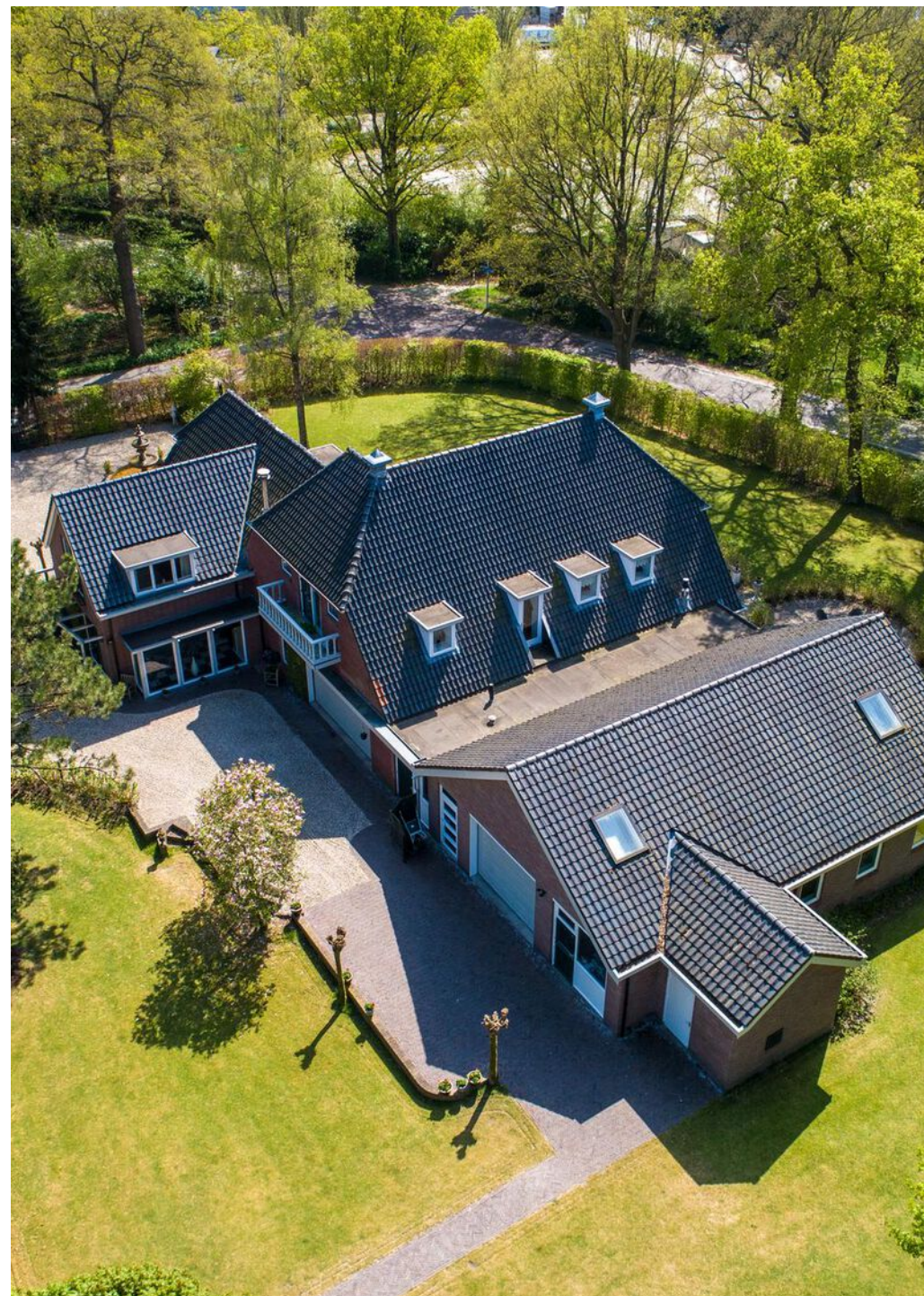
ca. 16 m²

PERCELOPPERVLAKTE

3.129 m²

ENERGIELABEL

C



INDELING

Kelder

De vaste trap biedt toegang tot de kleine kelder met toegang tot de kruipruimte.

Parterre woning

Entree met luifel. Hal met trapopgang en toegang tot de kelder. Vanuit de hal bereikt u de ruime werkkamer die over een mooi afgewerkte houten kastenwand beschikt met schuifdeuren naar de leef/woonkeuken. De keuken is handgemaakt in Engelse stijl en beschikt over diverse inbouwapparatuur. Door de grote raampartijen heeft u een fraai uitzicht op de achtergelegen tuin met circa 100 geraniums welke geregeld door de eekhoorns worden gebruikt als verstopplaats van voedsel. De keuken biedt toegang tot de bijkeuken met aansluitingen voor uw witgoedapparatuur. Een tweede hal verschaft toegang tot het toilet en tot de inpandige garage. Ook treft u hier een tweede trapopgang naar de etage en een riante garderobe.

De woonkamer is ruim en beschikt over een donkere houten visgraatvloer, een heerlijke gashaard en een drietal openslaande deuren naar de tuin.

Bedrijfsruimte

De bedrijfsruimte is zowel te bereiken met een eigen entree als via de inpandige garage. Het beschikt over een eigen Cv-ketel welke eventueel te koppelen is aan het systeem van de woning. Naast een grote ruimte die te gebruiken is als werkplaats/atelier, treft u een kantoorruimte, een magazijn, een tweede kleinere werkplaats en een opslagruimte. Via een vaste trap bereikt u de etage die u nader kunt indelen of simpelweg kunt gebruiken als bergruimte.



















Indeling

1e Etage

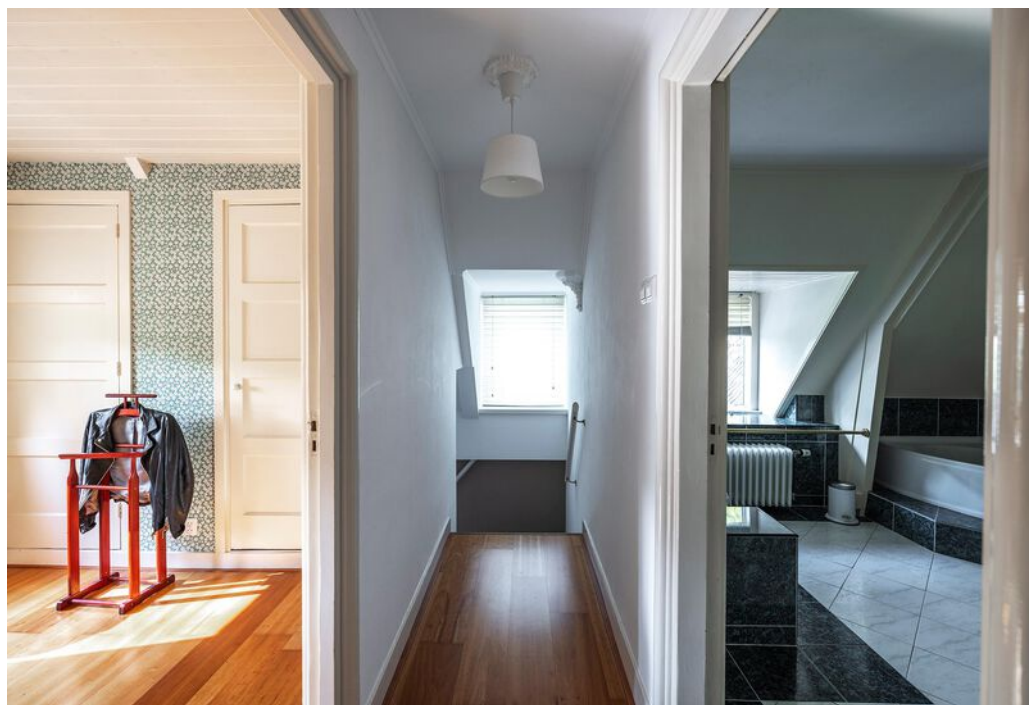
De eerste etage is zoals gezegd middels een tweetal trappen bereikbaar. Indien u de trap gebruikt in het voorhuis dan heeft u vanaf de overloop toegang tot de slaapkamer aan de voorzijde met vaste kasten en tot de riante slaapkamer aan de zijkant met Frans balkon. De badkamer beschikt over een hoekbad, een inloopdouche, toilet en dubbele wastafel.

Bij gebruik van de trap aan de zijde van de woonkamer heeft u vanaf deze overloop toegang tot een drietal in grootte variërende slaapkamers en tot de tweede badkamer met douche, toilet en wastafel.

Via een tweede hal en kleine verhoging bereiken we de 6e slaapkamer en uiteindelijk de hobbyruimte die de verbinding vormt tussen de slaapkamers op deze etage. Deze hobbykamer geeft overigens ook toegang tot het balkon. De tweede hal geeft eveneens toegang tot de Cv-ruimte.

Zolder

Via een toegangsluik verkrijgt u toegang tot de bergzolder welke zich boven de hobbyruimte bevindt.















Bijgebouwen

Vrijstaand houten tuinhuis.

Bijzonderheden

- Fraai aangelegde tuin met beukenhagen, borders, hortensia's en diverse terrassen.
- Een heerlijke privacy volle plek, maar door de open plek in de bosomgeving is er altijd wel een plekje met zon.
- De ruime oprit biedt toegang tot deze prachtige villa.
- De sierlijke tuin rondom de woning verkeert, net als de villa, in een uitstekende staat van onderhoud.
- De mogelijkheden van de bedrijfsruimte zijn legio.
- Vrijstaand houten tuinhuis

VOORZIENINGEN

De woning is aangesloten op alle nutsvoorzieningen en riolering. Voor de verwarming en het warm water is er een cv-combiketel.









Begane grond

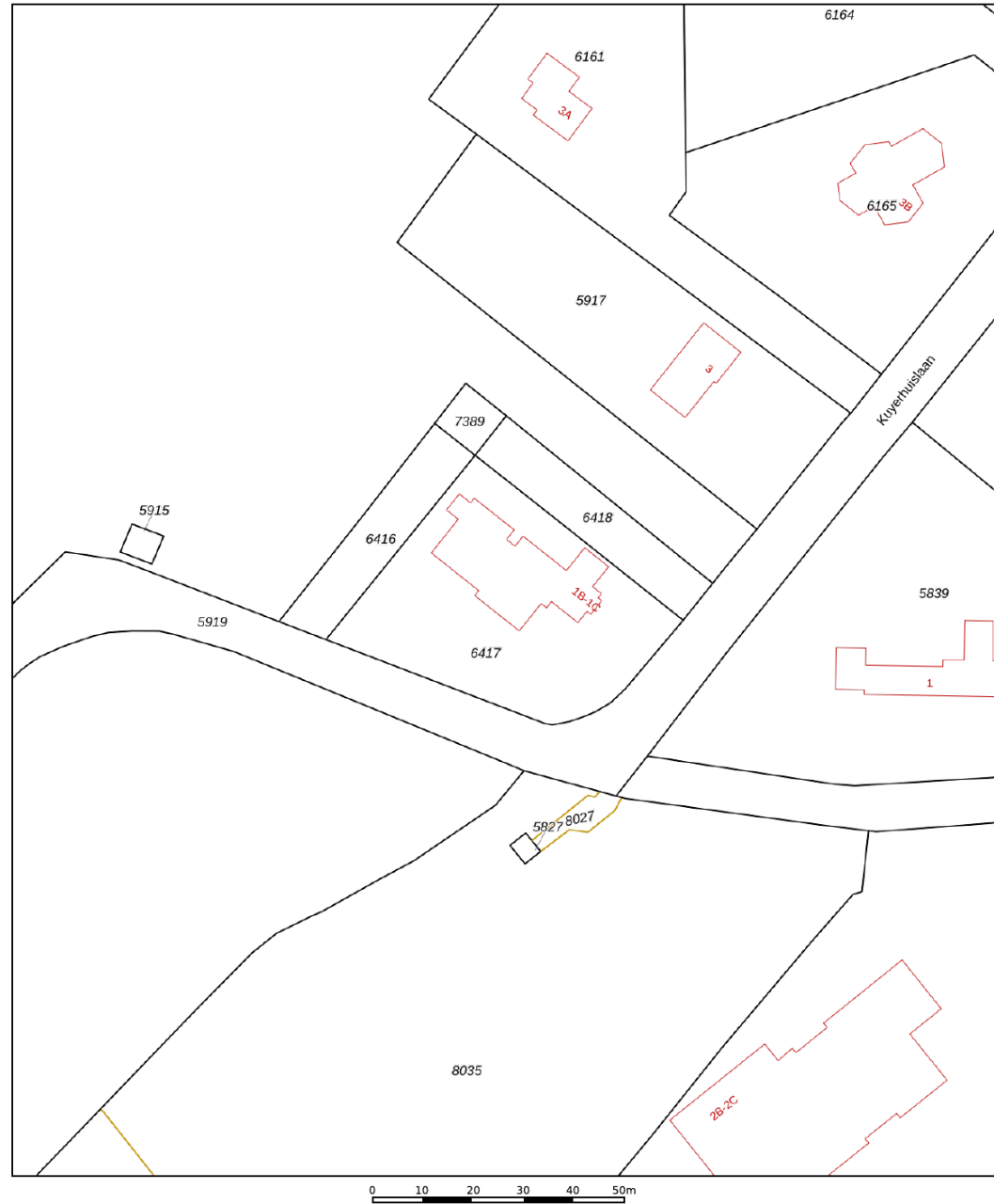



Plattegrond - Etage

Verdieping



Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Zwolle Sectie B Perceel 6417</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 februari 2022
 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.

Voorwaarden

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de grootst mogelijke zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan uit het gebruik van gegevens van de brochure en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief. Nadere informatie is te verkrijgen via info@drieklomp.nl.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt.” Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

OVERDRACHTS BELASTING

Recentelijk zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd op het gebied van de overdrachtsbelasting. Afhankelijk van het type object dat u koopt, het toekomstig gebruik alsmede de bestemming kan de hoogte van de overdrachtsbelasting variëren. Wij attenderen u erop u hieromtrent door deskundigen te laten informeren rekening houdend met het type object dat u koopt en/of het voorgenomen gebruik.

(voorbeeldsituatie: Woning met 1,5 hectare grond, woning met ondergrond 2% overdrachtsbelasting, weiland 8% overdrachtsbelasting).

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan

GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters

F.A. Molijnlaan 3

8071 AA Nunspeet

T 0341 – 278383

E nunspeet@drieklomp.nl

www.drieklomp.nl