



“Buiten wonen in de stad is leven in harmonie”


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

Over de woning

Direct gelegen aan de Willemsvaart in Zwolle pronkt deze statige, riante, historische WOONBOERDERIJ van ruim 100 jaar oud op een perceel van ongeveer 4.000 m². Met een gracieuze glimlach begroet zij degenen die haar betreden via de verstillende oprijlaan langs de landerijen.

Deze gerenoveerde boerderij heeft haar authentieke karakter behouden en voldoet tegelijk aan hedendaagse luxe en comfort. Zodra u binnenloopt, zal de warme en romantische sfeer u omarmen! Met maar liefst zes slaapkamers, twee badkamers, een royale living en sfeervolle woonkeuken is in dit FAMILIEHUIS genoeg ruimte voor u en uw gezin én uw gasten.

Het idyllische erf met de voormalige hooischuur als multifunctioneel bijgebouw (met zwembad, sauna, douche en keuken), de vele terrassen en heerlijke tuin, de dubbele garage, de stijlvolle open kapschuur én de aanlegsteiger vormen een symfonie van ruimte en vrijheid. Ook is deze plek bijzonder geschikt voor uw paarden of voor het houden van klein vee. Deze landelijke locatie biedt rust en privacy en is tegelijk op zo'n 10 minuten afstand van alle voorzieningen in de Hanzestad Zwolle. Vroeger maakten de kooplieden van het Hanzeverbond hier de dienst uit, tegenwoordig zijn het de studenten en ondernemers die voor de dynamiek zorgen. Handelsgeest en ondernemerslust zorgen ervoor dat u zich nooit hoeft te vervelen in deze sfeervolle stad.

Wandel door het bruisende centrum en ontdek inspirerende boetieks, lekkere koffietentjes, boeiende musea (Fundatie) en de beste restaurants (Librije). Zwolle staat ook bekend om de vele parken en prachtige grachten. Genoeg ruimte en mogelijkheden om te genieten en het leven te vieren! Reizen naar nabijgelegen steden is eenvoudig dankzij de snelwegen en rijkswegen zoals de A28 en N35. Liever met het openbaar vervoer? Het treinstation en busstation van Zwolle bieden verbindingen met de nabije omgeving maar ook met de rest van Nederland.

“Kom zelf de harmonie tussen natuur, water, luxe en privacy ervaren in deze prachtige WOONBOERDERIJ! Wij heten u van harte welkom!”





Kenmerken

BOUWJAAR	1880
BOUWWIJZE	Traditioneel gebouwd, opgetrokken in steens/spouwmuren
ISOLATIE	Gevel-, vloer-, dakisolatie en dubbelglas
WOONOPPERVLAKTE	ca. 332 m ²
OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	ca. 13 m ²
INHOUD	ca. 1216 m ³
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	ca. 28 m ²
EXTERNE BERGRUIMTE	ca. 200 m ²
PERCELOPPERVLAKE	ca. 4000 m ²
ENERGIELABEL	C
VRAAGPRIJS	€ 1.795.000,- k.k
	Optioneel is er ca. 10.000 m² aangrenzend weiland bij te kopen.



Parterre

De officiële entree is uiteraard via de voordeur maar wij nemen u graag mee 'achterom'. En dit tekent ook direct de warme en toegankelijke sfeer van deze prachtige WOONBOERDERIJ. Via het overdekte terras, wat het meest geliefde plekje is van de huidige bewoners, kiezen we voor de entree via de bijkeuken. Deze ruime bijkeuken is in 2022 vernieuwd en heeft een praktisch keukenblok met spoelbak waarbij de aansluitingen voor wasmachine en droger fraai zijn weggewerkt. Ook is er een kastenwand. De bergzolder boven de keuken is via een vlizotrap bereikbaar en heeft dienst gedaan als slaapkamer. De bijkeuken staat in open verbinding met de royale woonkeuken voorzien van een prachtige vloer van Belgisch hardsteen. Hier treft u authentieke elementen aan zoals het houten balkenplafond en in de gehele woning geven de vele ramen met roedeverdeling een 'landelijke touch' aan het geheel. En wat te denken van de handgemaakte houten keuken (Houtwerk Hattem) met klassieke schouw? Het granieten aanrechtblad is tijdloos en van hoge kwaliteit. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig: vaatwasser(2020), warm water boiler, een ingebouwde koel-/vriescombinatie en een Lacanche 5-pits gasfornuis met elektrische oven (2022 laatste onderhoudsbeurt). Een duurzaam kwaliteitsfornuis voor de echte liefhebber! Het keukeneiland is verplaatsbaar, hier kunt u dus mee variëren naar eigen wens en voorkeur.

De openslaande deuren bieden direct toegang tot het brede terras aan de achterzijde van de BOERDERIJ. Vanuit de woonkeuken is er wederom een open verbinding naar de grote woonkamer. Deze stijlvolle living met royale raampartijen, balkenplafond, eiken gebinten en een eiken houten vloer is bijzonder ruim en hierdoor kunt u meerdere fijne zithoeken creëren met overal een prachtig uitzicht over het groen. Zo is er een luxe zithoek bij de klassieke schouw van Bentheimer zandsteen met een houtkachel. Middels de schuifpui heeft u ook vanuit de living direct toegang tot het terras. En wat een prachtig uitzicht over de weilanden heeft u vanuit deze zithoek! Bij de eethoek wijzen wij u op de ingebouwde eiken houten vitrinekast, een sfeervolle aanvulling! Tevens is er bij de eethoek nog een extra buitendeur naar het terras aan de zijde van de Willemsvaart. De prachtige ronding in de living zorgt voor een aangename verrassing! Hier treft u namelijk een verlaagde zithoek met open haard en beamerscherm. Momenteel wordt deze afgesloten ruimte gebruikt als tv-hoek. Uiteraard ook bijzonder geschikt als speelhoek of chillplek voor de kinderen/tieners. Tegenover deze verlaagde zithoek is recent een schuifpui gemaakt die toegang geeft tot het terras naast de officiële entree van de woning.















PARTERRE - VERVOLG

Vanuit de voormalige 'deel' van de boerderij komt u vervolgens in de oorspronkelijke 'heerd', het voorhuis. Hier is dan ook de voordeur, de hal met toilet, een ingebouwde kast en de meterkast. Aan de linkerzijde van de hal is de eerste slaapkamer, een ruime kamer met uitzicht op de bloementuin. De tweede slaapkamer is de masterbedroom – die tevens met de eerste kamer verbonden is. Het uitzicht op de Willemsvaart is adembenemend. Via de walk in closet met meerdere ingebouwde kasten, komt u vervolgens in de badkamer en suite. Hier is een inloofdouche met regen- en handdouche, een royaal badmeubel met twee wastafels, een design radiator en een toilet.









ETAGE

De trap naar de etage is in de hal. En op deze etage zijn vier kamers, een badkamer en een berging. Achter de knieschotten – schuine kanten- zijn meerdere opbergruimtes gecreëerd.

De eerste slaapkamer bevindt zich boven het voorhuis over de gehele breedte van de woning. De tweede slaapkamer heeft een dakkapel en hierdoor een prettige lichtinval. Vervolgens is de badkamer met douche, toilet en wastafel. We vervolgen onze route en in de lange gang zijn meerdere ingebouwde kasten. Ook is de CV hier weggewerkt in een vaste kast. De derde slaapkamer is voorzien van een wastafel. Naast deze kamer bevindt zich een ruime berging. Tot slot is er een zeer royale kamer met meerdere dakramen. Deze ruimte wordt momenteel als studeerkamer gebruikt.

ZOLDER

De zolder is bereikbaar met een vlizotrap. Deze bevindt zich boven de studeerkamer.









BIJGEBOUWEN

De voormalige hooischuur met een oppervlakte van ca. 130 m² heeft een zwembad. Momenteel is het zwembad afgedekt en wordt deze ruimte gebruikt als kantoor/ winkel en heeft een eigen verwarming. De bergzolder is met een vlizotrap bereikbaar. Naast deze grote ruimte is er een eenvoudig keukenblok, een douche en een sauna (momenteel buiten werking). Dit bijgebouw is voorzien van een eigen CV. Vanuit de grote ruimte is de doorgang naar de dubbele garage. En boven de garage bevindt zich nog een geïsoleerde kamer met bedstede.

De rietgedekte eiken houten kapschuur met een oppervlakte van ca. 75 m² heeft een beton tegelvloer, dit is uitermate geschikt voor bijvoorbeeld het stallen van uw paarden. Nu wordt deze schuur gebruikt om met groter gezelschap heerlijk te tafelen en het buitenleven optimaal te ervaren.

Op uw eigen perceel kunt u meerdere auto's parkeren en onder de twee carports is eveneens plek voor uw auto's. Bij de moestuin is een tuinhuis voor het opbergen van uw tuingereedschap.

Tot slot is er een kindershuisje compleet met verlichting. Deze is geheel afgesloten en is dus een veilige speelplek voor kinderen.











TUIN

Zodra u uw perceel betreedt, ziet u direct de prachtige bloementuin in vele variaties van kleuren en bloemen. Deze 'voortuin' met grindpad en toegangshek brengt u naar de officiële entree van de BOERDERIJ langs een haag van bomen, buxus, varens en hortensia's.

Een prachtige combinatie van haagjes, bloemen en passend straatwerk geven hier de indruk van een Engelse tuin. Het keurige straatwerk loopt vervolgens door tot het overdekte terras compleet met BBQ en afzuigsysteem. Een plek om van de lente tot het najaar te genieten van het buiten-zijn!

Het enorme gazon ligt als een groene omlijsting rondom dit FAMILIEHUIS. Tegelijk zorgen de vele bomen voor privacy en een natuurlijke afscheiding. Bij de moestuin vermelden wij ook de verschillende fruitbomen te weten appel- peren-, kweeperen en kersenbomen.







TUIN - VERVOLG

Aan de achterzijde van de woning is een heerlijk terras en met een trapje naar beneden bereikt u het tweede terras. Wat een rijkdom om hier te genieten van de rust en de ruimte. En hoe bijzonder dat u hier regelmatig bezoek krijgt van vogels, hazen, egels, eekhoorns en zo af toe een ree.

Via een hekje komen we bij het terras naast de Willemsvaart. Hier kunt u naar hartenlust veilig zwemmen en vissen. De aanlegplaats met bootrol geeft de mogelijkheid om uw bootje aan te meren.









VOORZIENINGEN

- Royaal perceel waar u buiten woont in de stad, veilig gelegen met veel privacy;
- Bijzondere ligging aan de Willemsvaart, dichtbij A28 en het station;
- In de keuken zijn kabels aangelegd om elektrisch te gaan koken;
- Elektrisch kanteelraam en zonwering in de keuken;
- Alarmsysteem en camera's;
- Uitgebreide aanleg in de tuin van elektra en tuinverlichting;- Irrigatiesysteem met twee grondwater aansluitingen;
- Recent is een groot deel van het elektra vernieuwd;
- Renovatie van het dak met glazuurpannen en nieuwe dakkapellen met kanteelramen;
- Afmeting zwembad: 8,5 meter x 4,2 meter x 1,5 meter;
- Gewelven kelder is aanwezig maar niet toegankelijk.

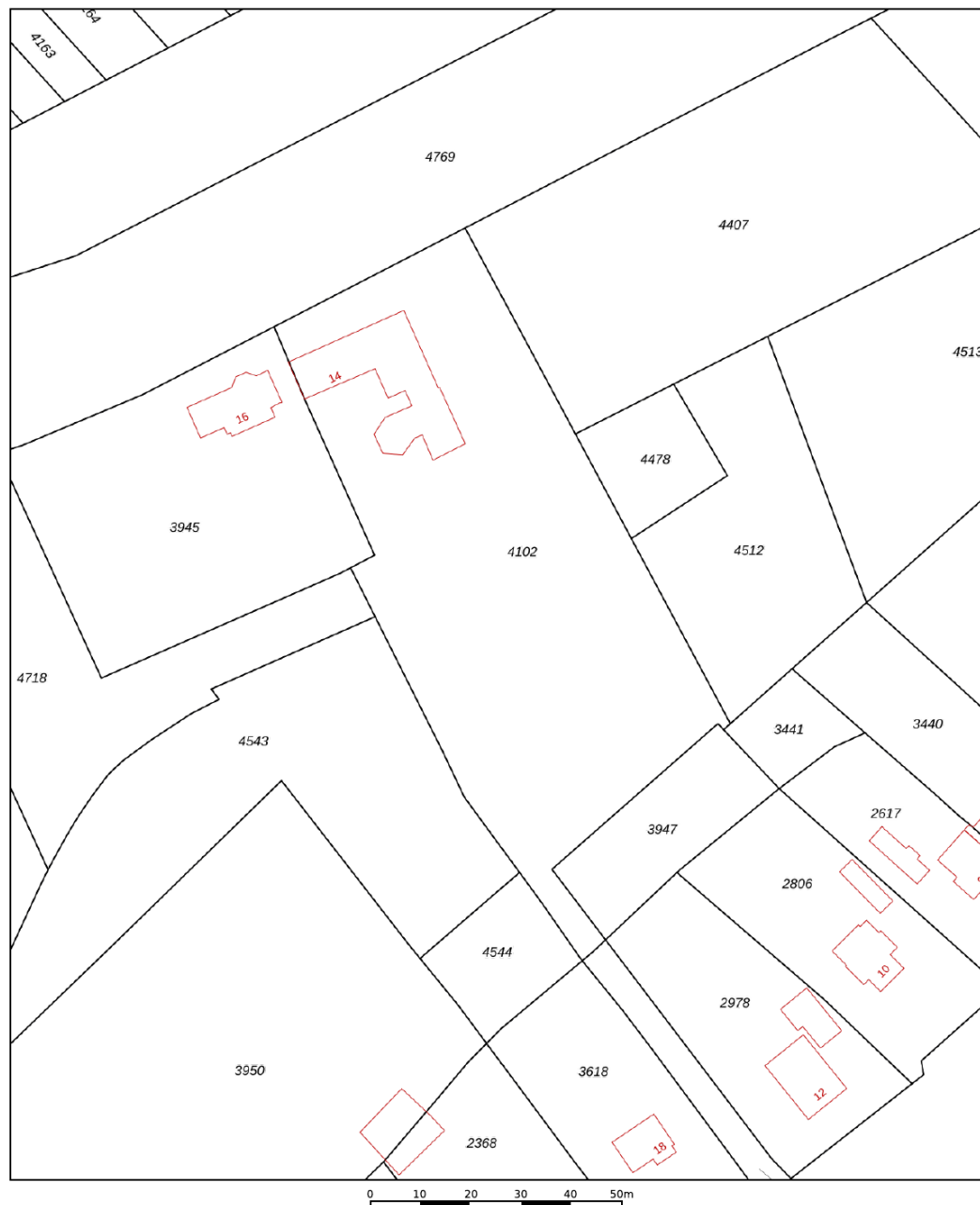




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zwollerkerspel	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4102	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 mei 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

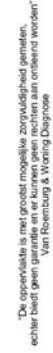
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegrond - Parterre

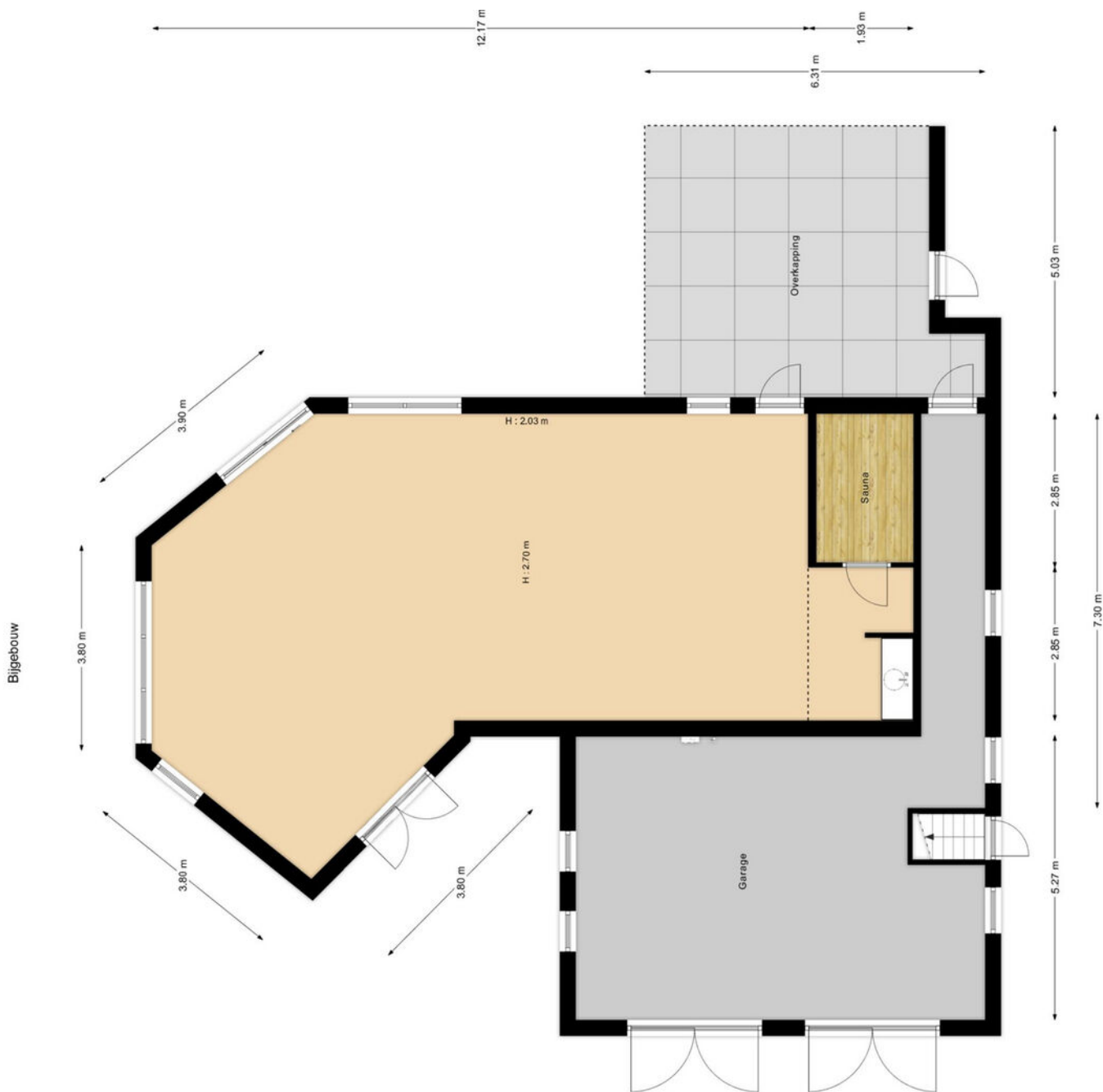


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten.
echter biedt geen garantie en kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemeling & Woning Diagrams

Eerste verdieping



Plattegrond - Bijgebouw

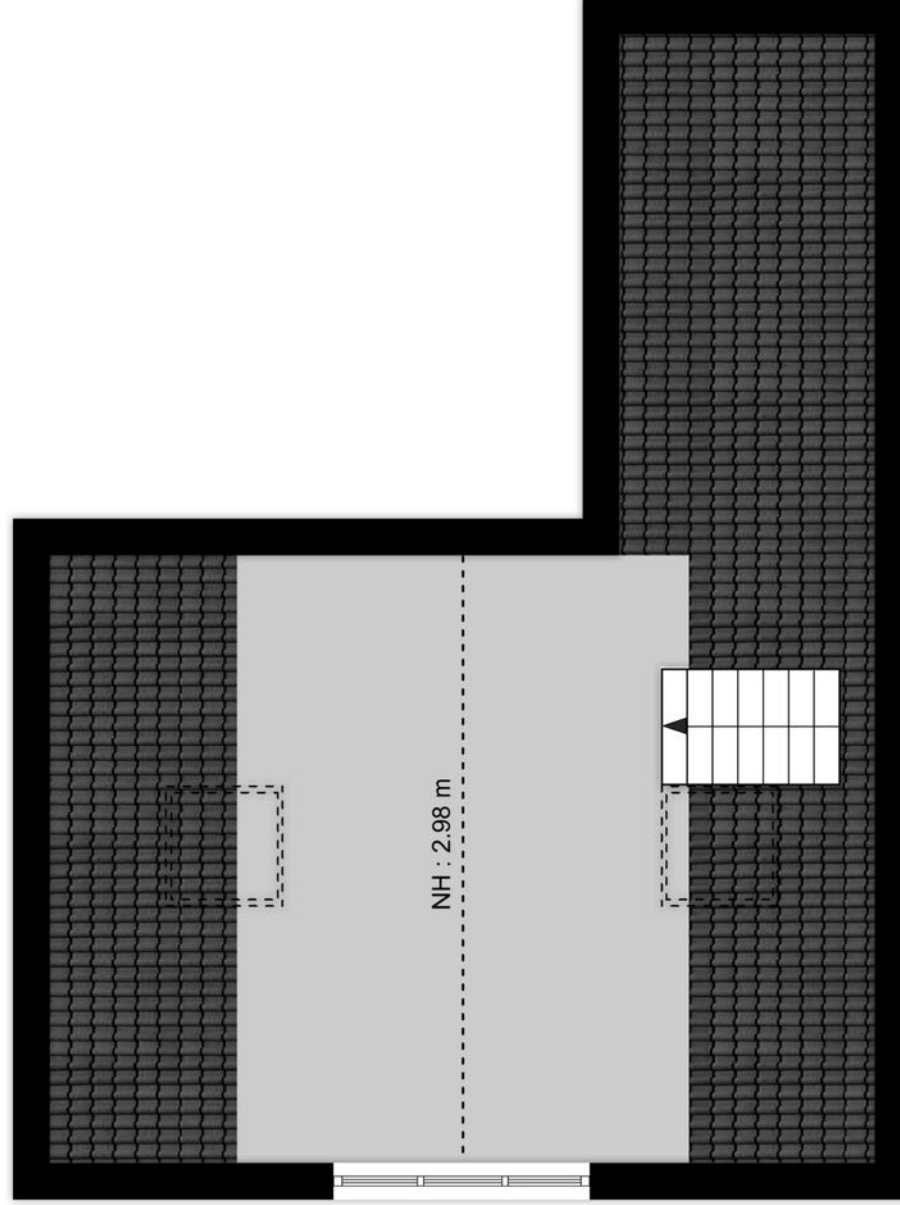


*De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten.
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.
Van Houtenburg & Woning Deelgroep

Plattegrond - Bijgebouw etage

Bijgebouw 1e

4.94 m



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

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.

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 (via Move.nl) 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 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. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

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.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

GEREGISSEERD EN GEREgeld

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

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