

Fijn wonen  
in de  
Wipstrik



C. v. Bruggenstr. 12  
8023 CL Zwolle

**VRAAGPRIJS € 580.000 K.K.**





C. v. Bruggenstr 12

8023 CL Zwolle

Woonoppervlakte

**114 M<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**255 M<sup>2</sup>**

Inhoud

**404 M<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1964**

Energie label

**D**

Vraagprijs

**€ 580.000 K.K.**

# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs

€ 580.000,- k.k.

Aanvaarding

In overleg

## Bouw

Type object

Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning

Soort bouw

Bestaande bouw

Bouwperiode

1964

Dakbedekking

Dakpannen

Type dak

Zadeldak

Isolatievormen

Dakisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte

255 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen

114 m<sup>2</sup>

Inhoud

404 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte

21 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

5 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen

3

Aantal kamers

4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers

1

## Locatie

Ligging

Aan rustige weg

In woonwijk

## Tuin

Type

Voortuin

Oriëntering

Noord west

Staat

Goed onderhouden

Tuin 2 - Type

Achtertuint

Tuin 2 - Oriëntering

Zuidoost

Tuin 2 - Staat

Goed onderhouden

# Kenmerken

## Energieverbruik

Energie label

D

CV ketel

CV ketel

Intergas HRE combiketel

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2017

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

4

Aantal overdekte parkeerplaatsen

1

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Parkeergelegenheid

Vrijstaande stenen garage

Heeft een rookkanaal

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft een garage

Ja

Telefoonaansluiting aanwezig

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Heeft een dakraam

Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

# Voor- zij- en achtertuin



## Omschrijving

### HEERLIJK WONEN IN EEN 2-ONDER-1-KAP WONING MET GARAGE IN DE WIPSTRIK

Aan een bijzonder rustige straat in de gewilde wijk Wipstrik ligt deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met een royale vrijstaande stenen garage en gescheiden berging. Het huis heeft een moderne keuken en badkamer, een woonoppervlakte van 114 m<sup>2</sup>, 3 slaapkamers (voorheen 4), nette afwerking en een heerlijke tuin op het Noordoosten. Kortom een ideale gezinswoning op een toplocatie!

### TAL VAN MOGELIJKHEDEN

Aan de voorkant van het huis, op de 1e verdieping is er 1 grote slaapkamer. Van origine waren dit er 2. Dit zou dus ook weer teruggebracht kunnen worden naar 2 slaapkamers. In deze straat zie je 12 van hetzelfde type 2-onder-1-kap woningen. Een aantal daarvan zijn uitgebouwd aan de achterkant en een aantal hebben een erker aan de voorkant laten plaatsen. Er zijn dus genoeg mogelijkheden om nog uit te breiden.

### ALLES BINNEN HANDBEREIK

Hier woon je met het beste van twee werelden: rust, ruimte en natuur direct om de hoek, maar ook het bruisende stadsleven van de historische binnenstad van Zwolle binnen handbereik. Het prachtige Openluchtbad is vlakbij te vinden. En daarnaast zijn scholen, winkels, uitvalswegen, het Isala ziekenhuis en recreatiemogelijkheden allemaal snel en gemakkelijk bereikbaar.

### INDELING:

#### BEGANE GROND:

- \* Entree/hal, meterkast, toiletruimte met hangende wc en fonteintje en kelderkast.
- \* L-vormige woonkamer met zijraam, haardpartij, parketvloer en tuindeur naar de achtertuin.
- \* Keuken met lichte kleurstelling (2014) met inbouwapparatuur zoals: inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast met vriesvak en vaatwasser.

#### 1E VERDIEPING:

- \* Overloop.
- \* Wasruimte.
- \* Bergruimte (voormalige badkamer).
- \* Grote slaapkamer aan de voorkant (voorheen 2 slaapkamers), slaapkamer met vaste kast aan de achterkant.
- \* Badkamer met royale douche, wastafel, wc en deur naar het balkon.

#### 2E VERDIEPING:

- \* Grote slaapkamer met dakkapel.
- \* Kleine kamer met wasmachine-aansluiting, CV-installatie en bergruimte achter de knieschotten.

### KENMERKEN:

- \* Bouwjaar: 1964
- \* Gebruiksoppervlakte wonen: 114 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud: 404 m<sup>3</sup>
- \* Warm water en verwarming: HR-combiketel Intergas (2017)
- \* Energielabel: D (geldig tot 06-05-2035)
- \* Boeidelen van Rockpanel

Heerlijk  
lichte  
woonkamer



\* Kunststof kozijnen en ramen met HR++ dubbele beglazing







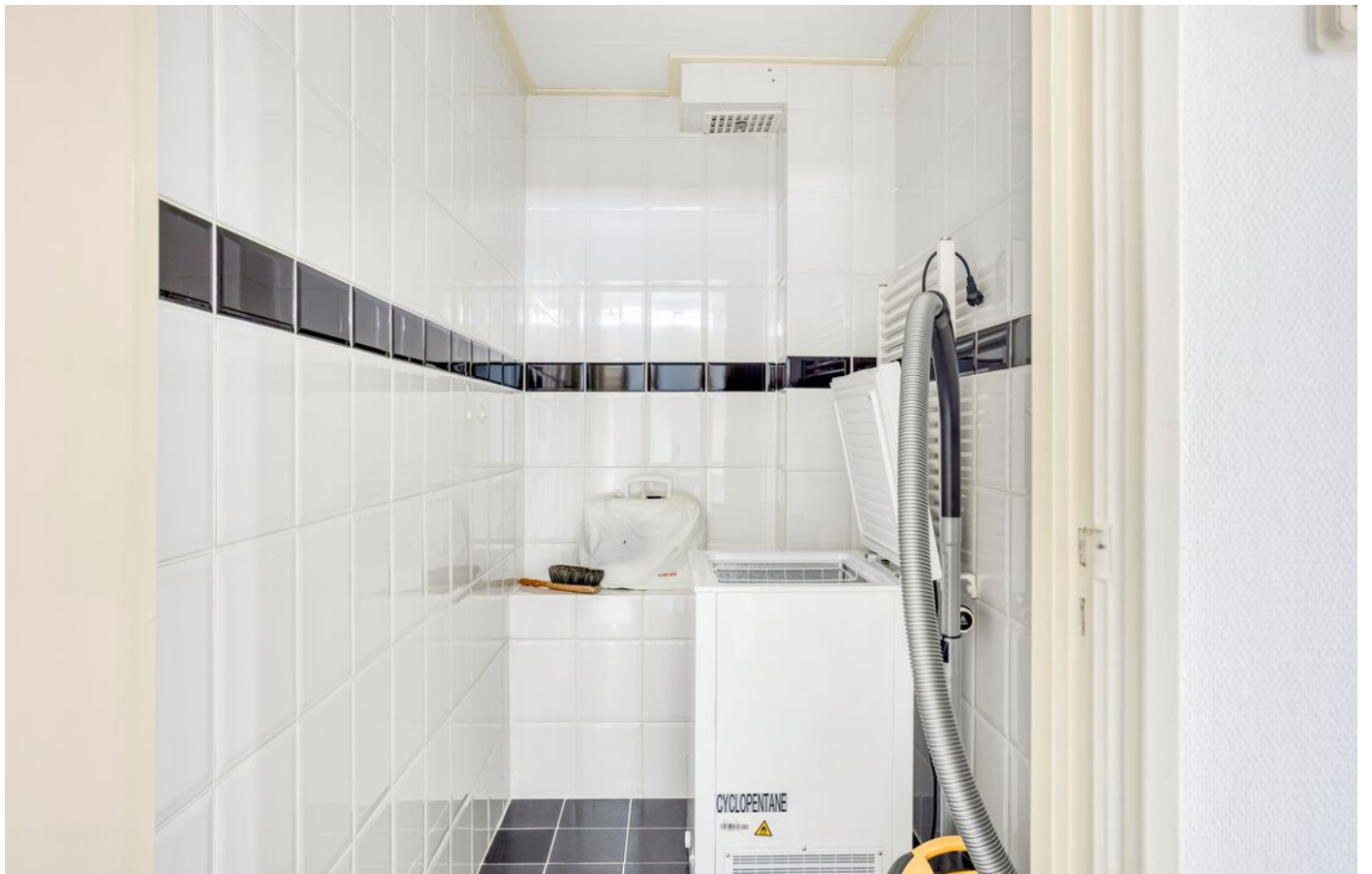


























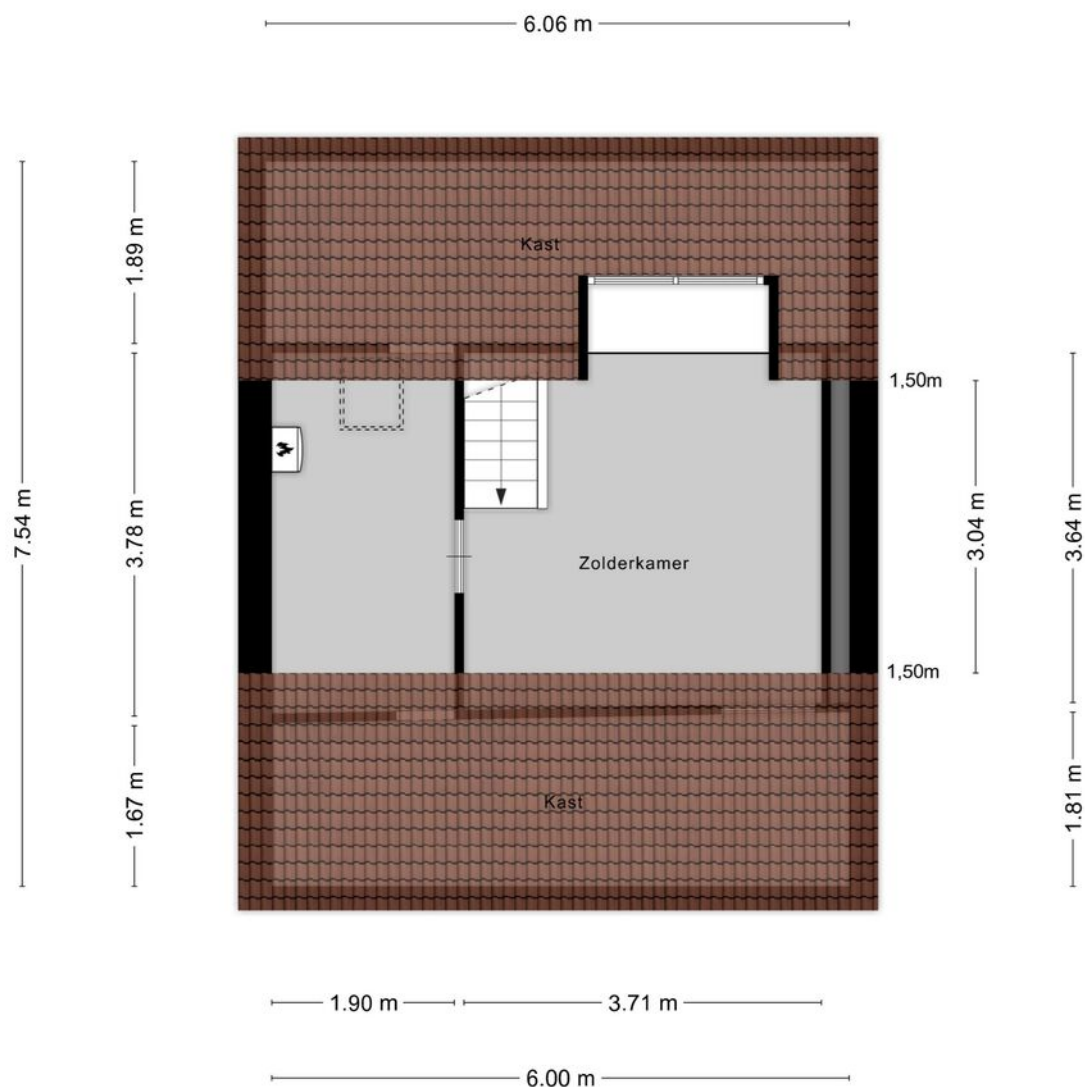
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond zolder- verdieping

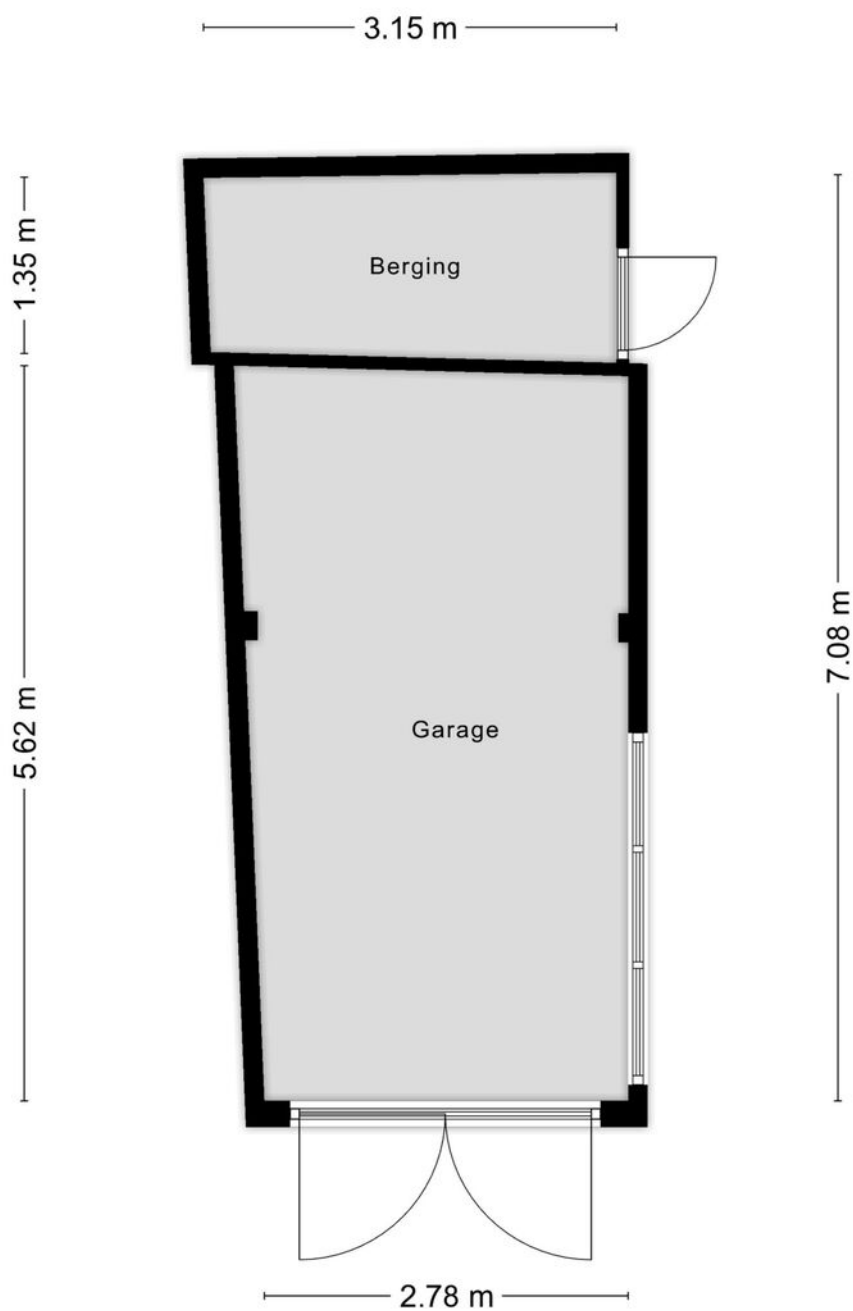


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond huis & tuin



# Plattegrond garage & berging



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

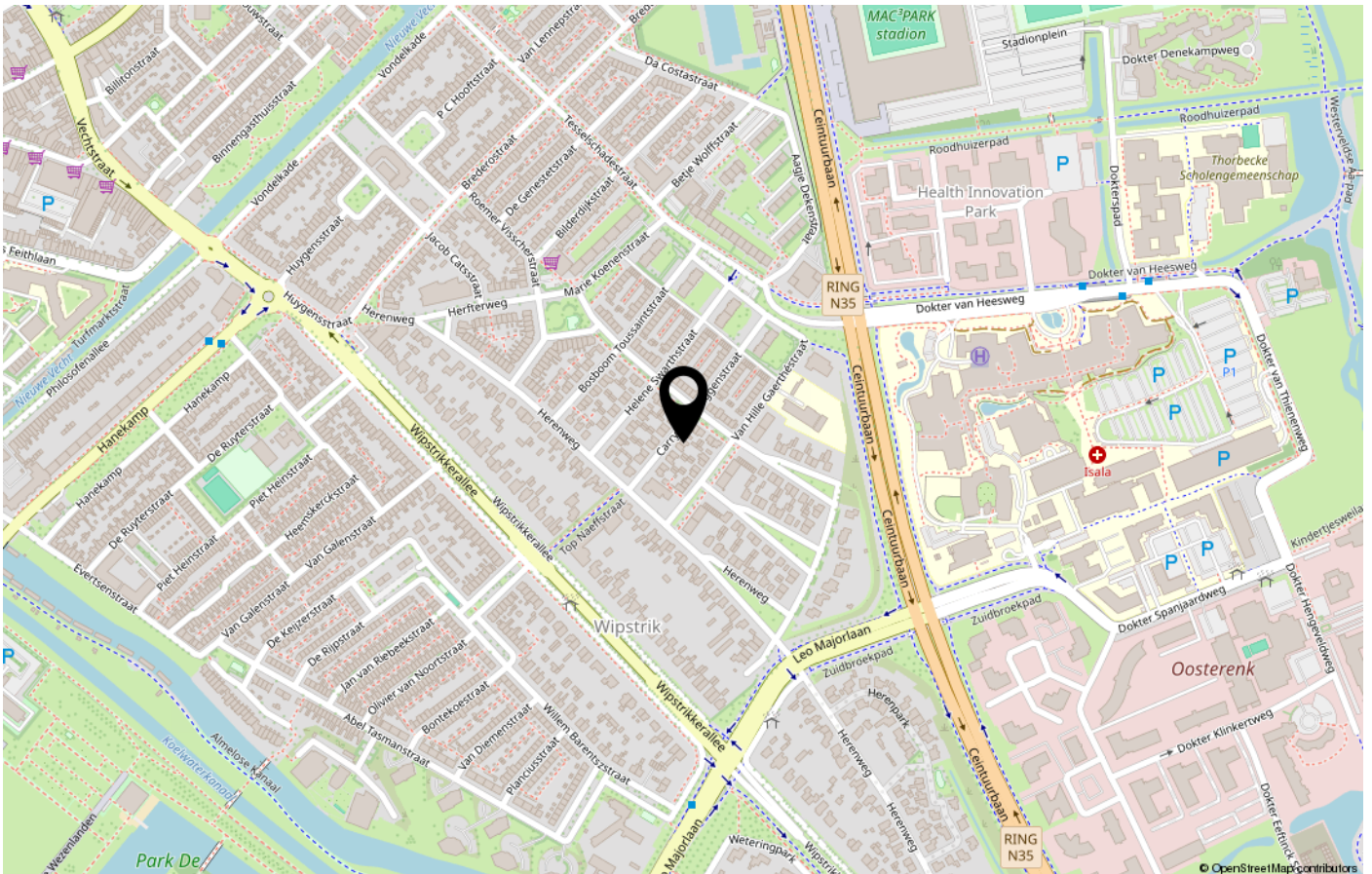
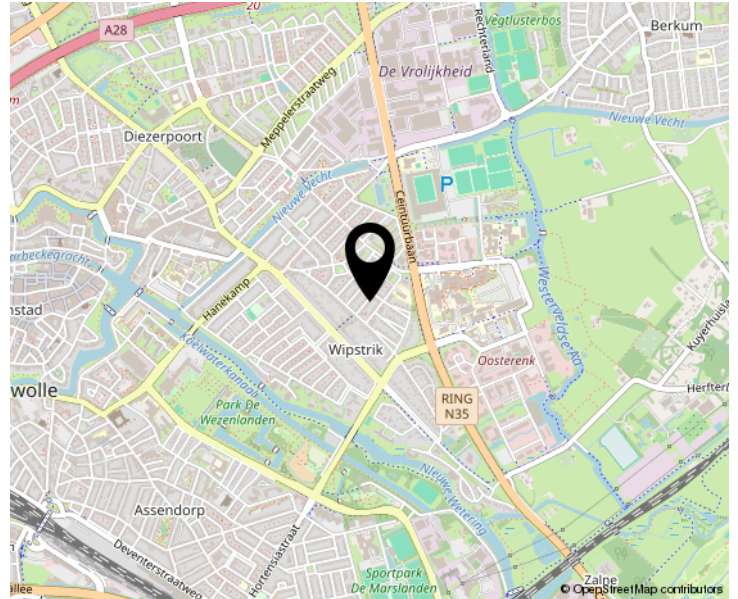
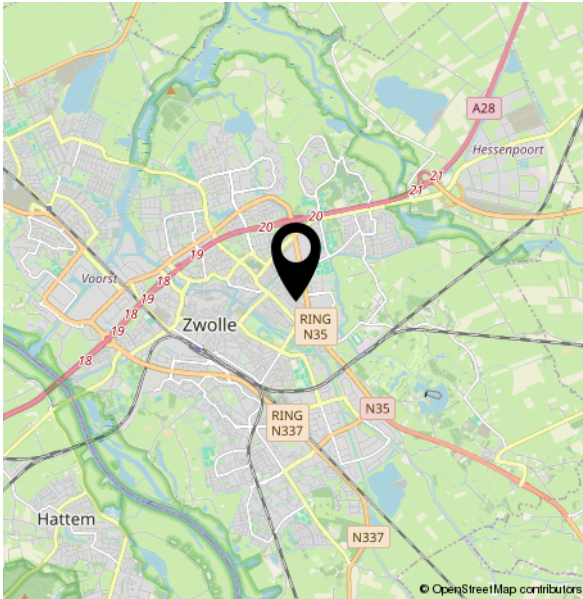
Uw referentie: Carry v. B. 12



|                                                                                                                                                              |                                  |                     |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|--------|
| 12345                                                                                                                                                        | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |        |
| 25                                                                                                                                                           | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Zwolle |
|                                                                                                                                                              | Huisnummer                       | Sectie              | B      |
|                                                                                                                                                              | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 5153   |
|                                                                                                                                                              | Voorlopige kadastrale grens      |                     |        |
|                                                                                                                                                              | Administratieve kadastrale grens |                     |        |
|                                                                                                                                                              | Bebouwing                        |                     |        |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2025                                                                                                      |                                  |                     |        |
| 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. |                                  |                     |        |



# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

|                                                | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Buiten</b>                                  |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting               | X             |          |              |     |
| Buitenverlichting                              | X             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder |               |          |              | X   |
| Tuinhuis/buitenberging                         |               |          |              | X   |
| Vijver                                         |               |          |              |     |
| Broeikas                                       |               |          |              | X   |
| Vlaggenmast                                    |               |          |              | X   |
| Zonnepanelen                                   |               |          |              | X   |
| <b>Woning</b>                                  |               |          |              |     |
| Alarminstallatie                               |               |          |              | X   |
| Schotel/antenne                                |               |          |              | X   |
| Brievenbus                                     |               |          |              | X   |
| (Voordeur)bel                                  | X             |          |              |     |
| Rookmelders                                    | X             |          |              |     |
| Veiligheidssloten                              |               |          |              | X   |
| Vliegenhorren                                  | X             |          |              |     |
| Schilderijophangstelsysteem                    | X             |          |              |     |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>                 |               |          |              |     |
| Rolluiken/zonwering achter Etage 0             | X             |          |              |     |
| Screens voor etage 0                           | X             |          |              |     |
| Gordijnen etage 0                              | X             |          |              |     |
| Gordijnen etage 1                              | X             |          |              |     |
| Gordijnen etage 2                              | X             |          |              |     |
| Vitrages etage 0                               | X             |          |              |     |
| Vitrages etage 1                               | X             |          |              |     |
| Rolgordijnen etage 0                           | X             |          |              |     |
| Rolgordijnen etage 1                           | X             |          |              |     |

# Lijst van zaken

|                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|----------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                    |               |          |              |     |
| Vloerbedekking/linoleum etage 0                    | X             |          |              |     |
| Vloerbedekking/linoleum etage 1                    | X             |          |              |     |
| Parketvloer/laminaat etage 1                       | X             |          |              |     |
| Parketvloer/laminaat etage 2                       | X             |          |              |     |
| <b>Warmwatervoorziening / CV</b>                   |               |          |              |     |
| CV met toebehoren                                  | X             |          |              |     |
| Close-in boiler                                    |               |          |              | X   |
| Geiser                                             |               |          |              | X   |
| Thermostaat                                        | X             |          |              |     |
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling            | X             |          |              |     |
| Airconditioning                                    |               |          |              | X   |
| Kokend waterkraan                                  |               |          |              | X   |
| <b>Open haard, houtkachel</b>                      |               |          |              |     |
| (Voorzet) open haard                               | X             |          |              |     |
| Allesbrander                                       |               |          |              | X   |
| Kachels                                            |               |          |              | X   |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>         |               |          |              |     |
| Keukenmeubel                                       | X             |          |              |     |
| (Combi)magnetron                                   | X             |          |              |     |
| Gaskookplaat/keramische plaat/<br>inductie/fornuis | X             |          |              |     |
| Oven                                               | X             |          |              |     |
| Vaatwasser                                         | X             |          |              |     |
| Afzuigkap/schouw                                   | X             |          |              |     |
| Koelkast/vrieskast                                 | X             |          |              |     |
| Wasmachine                                         |               | X        |              |     |

# Lijst van zaken

|                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|----------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Wasdroger                                          |               |          |              | X   |
| <b>Verlichting, te weten</b>                       |               |          |              |     |
| Inbouwverlichting / dimmers                        |               |          |              | X   |
| Opbouwverlichting                                  | X             |          |              |     |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>        |               |          |              |     |
| Losse kast(en)                                     |               |          | X            |     |
| Boeken/legplanken                                  |               |          |              | X   |
| Werkbank in schuur/garage                          |               |          |              | X   |
| Vast bureau                                        |               |          |              | X   |
| Spiegelwanden                                      |               |          |              | X   |
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>                     |               |          |              |     |
| Badkameraccessoires                                |               |          |              | X   |
| Wastafel(s)                                        | X             |          |              |     |
| Toiletaccessoires                                  | X             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                  |               |          |              | X   |
| Waterslot wasautomaat                              |               |          |              | X   |
| Sauna                                              |               |          |              | X   |
| <b>Telefoontoestel/-installatie</b>                |               |          |              |     |
| Telefoontoestellen                                 |               | X        |              |     |
| Telefooninstallatie                                |               |          |              | X   |
| <b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b> |               |          |              |     |
| Radiatorafwerking                                  |               |          |              | X   |
| Voorzetramen                                       |               |          |              | X   |
| Isolatievoorzieningen                              |               |          |              | X   |

**EN DAN NOG EVEN DIT.....**

## **OVEREENSTEMMING**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals het aankoopbedrag, de leveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan noem je dat de overeenstemming. De overeenstemming legt de verkopende makelaar vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. De ontbindende voorwaarden zijn daarbij een belangrijk aandachtspunt. De koper en de verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

## **KOOPOVEREENKOMST**

Na de overeenstemming worden alle afspraken vastgelegd in de model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2021). Deze is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de aan- en verkoop van een huis gelden de algemene voorwaarden van VBO. Lees voor het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst deze voorwaarden goed door.

## **BEDENKTIJD**

Als de verkoper en koper hebben getekend en de koper de kopie daarvan heeft ontvangen, heeft de koper wettelijk 3 dagen bedenktijd. De koper heeft dus 3 dagen de tijd om nog eens rustig te overdenken of hij of zij de aankoop definitief wil maken. In deze dagen is de koper vrij om nog af te zien van de aankoop van het huis, zonder opgaaf van redenen. De bedenktijd begint de dag nadat de koper een kopie ontvangt van de koopovereenkomst, die door de verkoper als de koper ondertekend is. De bedenktijd kan langer duren dan 3 dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld in de algemene termijnenwet.

## **WAARBORG SOM/BANKGARANTIE**

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst, een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd. Doorgaans wordt de bankgarantie gesteld binnen enkele dagen na het verloop van het financieringsvoorbehoud. Indien er geen financieringsvoorbehoud is opgenomen, wordt de datum voor het storten van de waarborgsom, of stellen van de bankgarantie op ongeveer 4 weken gezet. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding.

## **ONDERZOEKSPlicht**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

## **BOUWTECHNISCHE KEURING**

De koper kan het huis laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau en/of aanvullend onderzoek te laten uitvoeren, om eventuele bouwkundige gebreken te laten vaststellen. De kosten hiervoor komen voor rekening van de koper.

## **NIET ZELF-BEWONINGSCLAUSULE**

Als een verkoper de woning niet zelf heeft bewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan het huis. Bijvoorbeeld als het huis door erfgenamen wordt verkocht. In dat geval wordt er in de koopovereenkomst daarom een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.

## **ASBESTCLAUSULE**

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien. Dit zal ook worden vermeld in de koopovereenkomst, door middel van een zogenaamde asbestclausule, als het een huis betreft dat is gebouwd voor 1994.

## **ERFDIENSTBAARHEDEN**

Indien er op het object erfdienstbaarheden of kettingbedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden aan de koopovereenkomst gehecht, meestal in de vorm van een eigendomsbewijs.

## **OUDERDOMSCLAUSULE**

Bij huizen ouder dan 25 jaar zal in de koopovereenkomst een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen. Het is mogelijk dat er ten tijde van de bouw van het huis minder strenge bouwkundige normen golden. En daarom de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

## **NOTARISKEUZE**

De keuze van de notaris ligt doorgaans bij de koper. Tenzij van tevoren anders aangegeven. Kies jij als koper een notaris buiten de straal van 15 km rondom Zwolle? Dan zijn de extra kosten, die de verkoper hiervoor moet maken voor jouw rekening.

## **DISCLAIMER**

Deze brochure is een vrijblijvende aanbieding. Hiermee word je uitgenodigd om een bieding uitbrengen. De brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Toch kan er in de verstrekte informatie een afwijking ten opzichte van de werkelijke situatie zijn opgetreden. Het huis is ingemeten, maar de opgegeven woonoppervlakte en inhoud blijft indicatief. Er kunnen dus geen rechten aan worden ontleend. Vóór het aangaan van de koopovereenkomst heeft koper gelegenheid gehad de verstrekte gegevens op juistheid te controleren, eventueel bijgestaan door een deskundige. Bij het ondertekenen van een koopovereenkomst door koper worden eventuele onjuistheden in de verstrekte gegevens/informatie door koper uitdrukkelijk aanvaard en wordt ten aanzien hiervan Bakker Van Duren Makelaardij en verkoper, door koper volledig gevrijwaard van enige aansprakelijkheid.

**En is dit huis toch niet wat je zoekt? Dan ga ik graag met jou samen op zoek naar jouw nieuwe thuis.**

Jouw  
makelaar

Carry van Bruggenstraat 10  
8023 CL Zwolle

038-4550266  
info@bakkervanduren.nl  
bakkervanduren.nl



BAKKER VAN DUREN

MAKELAARDIJ