

Duurzaam  
wonen in  
Stadshagen



Kannenmakerstraat 3  
8043 BX Zwolle

**VRAAGPRIJS € 350.000 K.K.**





Kannenmakerstraat 3

8043 BX Zwolle

Woonoppervlakte

**71 M<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**103 M<sup>2</sup>**

Inhoud

**242 M<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1999**

Energie label

**A+**

Vraagprijs

**€ 350.000 K.K.**

Heerlijk  
licht



## Omschrijving

### SUPERFIJNE TUSSENWONING MET ZONNIGE ACHTERTUIN ÉN ENERGIELABEL A+

Dit is je kans om eigenaar te worden van een prachtig, duurzaam en goed onderhouden huis in Zwolle! Een warm thuis, dankzij de centrale verwarming en energieklassse A+ isolatie. Bovendien ligt het huis op een rustige locatie, ideaal voor mensen, die op zoek zijn naar een comfortabele woning, in een rustige omgeving.

### WAT VIND JE IN DE BUURT

De buurt staat bekend om zijn rustige sfeer en de aanwezigheid van winkels, sportscholen en scholen in de directe omgeving, maakt het leven hier echt aangenaam. Verder kun je wandelen, hardlopen en fietsen in het dichtbij gelgen buitengebied. En kun je ook heerlijk genieten aan de Milligerplas, die je op korte afstand bereikt.

### INDELING:

#### BEGANE GROND:

- \* Entree/hal, garderobe, meterkast, toiletruimte met hangende wc, fonteintje en vloerverwarming.
- \* Lichte woonkamer met industriële deur met glas en openslaande deuren naar de achtertuin.
- \* Keuken (2022) in zwarte kleurstelling met inbouwapparatuur als: inductie kookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser.

#### 1E VERDIEPING:

- \* Overloop met vaste kast en airco-installatie. De airco koelt ook de begane grond. Ook kun je verwarmen met deze installatie.
- \* 2 slaapkamers.
- \* Badkamer (2020) met wastafelmeubel, inloopdouche (met regendouche), wasmachine-opstelling en vloerverwarming.

#### BUITENRUIMTE

Het huis heeft aan de voorkant een leuk zitje en een vaste bloembak. De achtertuin is 6 meter lang en 5 meter breed, lekker zonnig en heeft een achteringang. Een ideale plek om te ontspannen en te genieten van de zomerzon.

#### KENMERKEN:

- \* Bouwjaar: 1999
- \* Gebruiksoppervlakte wonen: 71 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud: 242 M<sup>3</sup>
- \* Perceeloppervlakte: 103 M<sup>2</sup>
- \* Verwarming: Intergas HR-combiketel (13-12-2021) en Mitsubischi airco (27-5-2021)
- \* Energielabel A+ (geldig tot 11-07-2035)
- \* Goed onderhouden, zowel van binnen als van buiten
- \* 10 zonnepanelen
- \* Buitenschilderwerk: 2024 voorzijde en 2025 achterzijde

Mis deze fantastische kans niet om een duurzaam en goed onderhouden huis in Zwolle te bezitten. De gunstige ligging en nette afwerking maken dit huis tot een fijn thuis. Neem contact op en maak een afspraak voor een bezichtiging. We kijken uit naar jouw bezoek!





















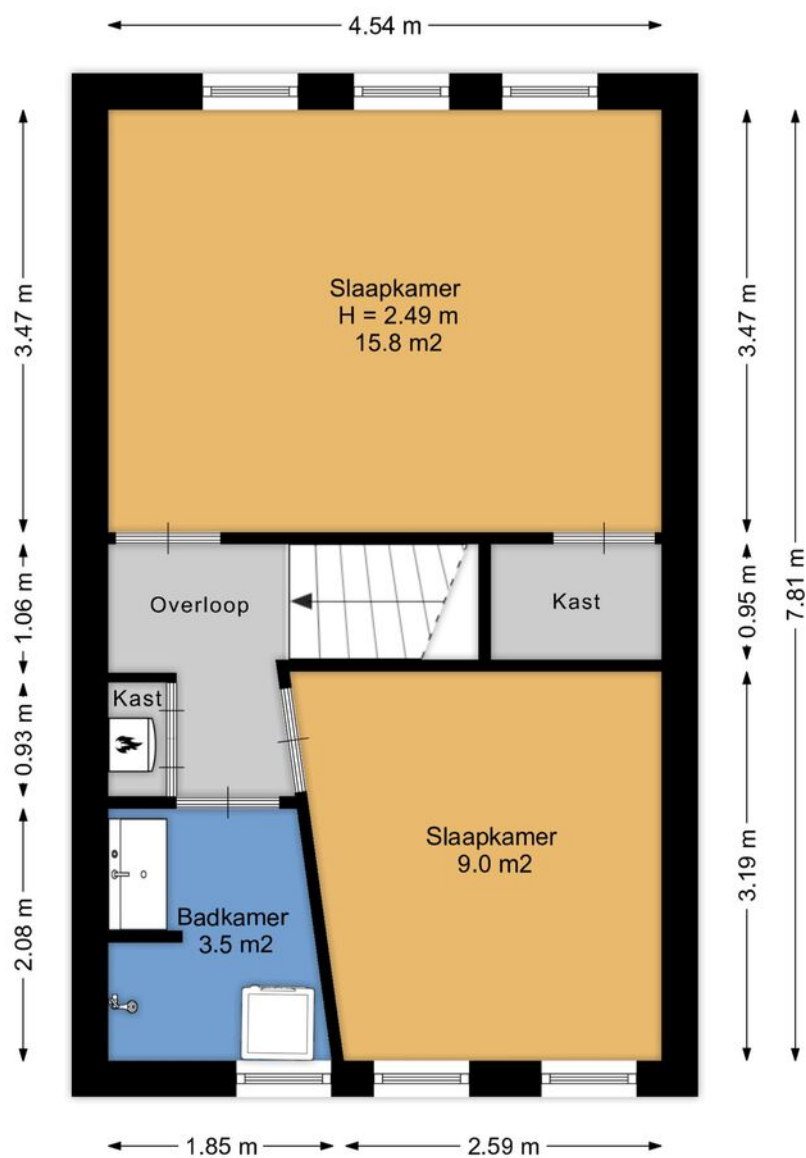






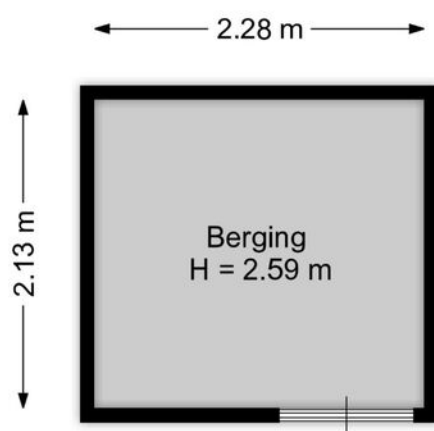
[illegible]

# Plattegrond 1e verdieping



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

# Plattegrond berging



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

# Kadastrale kaart

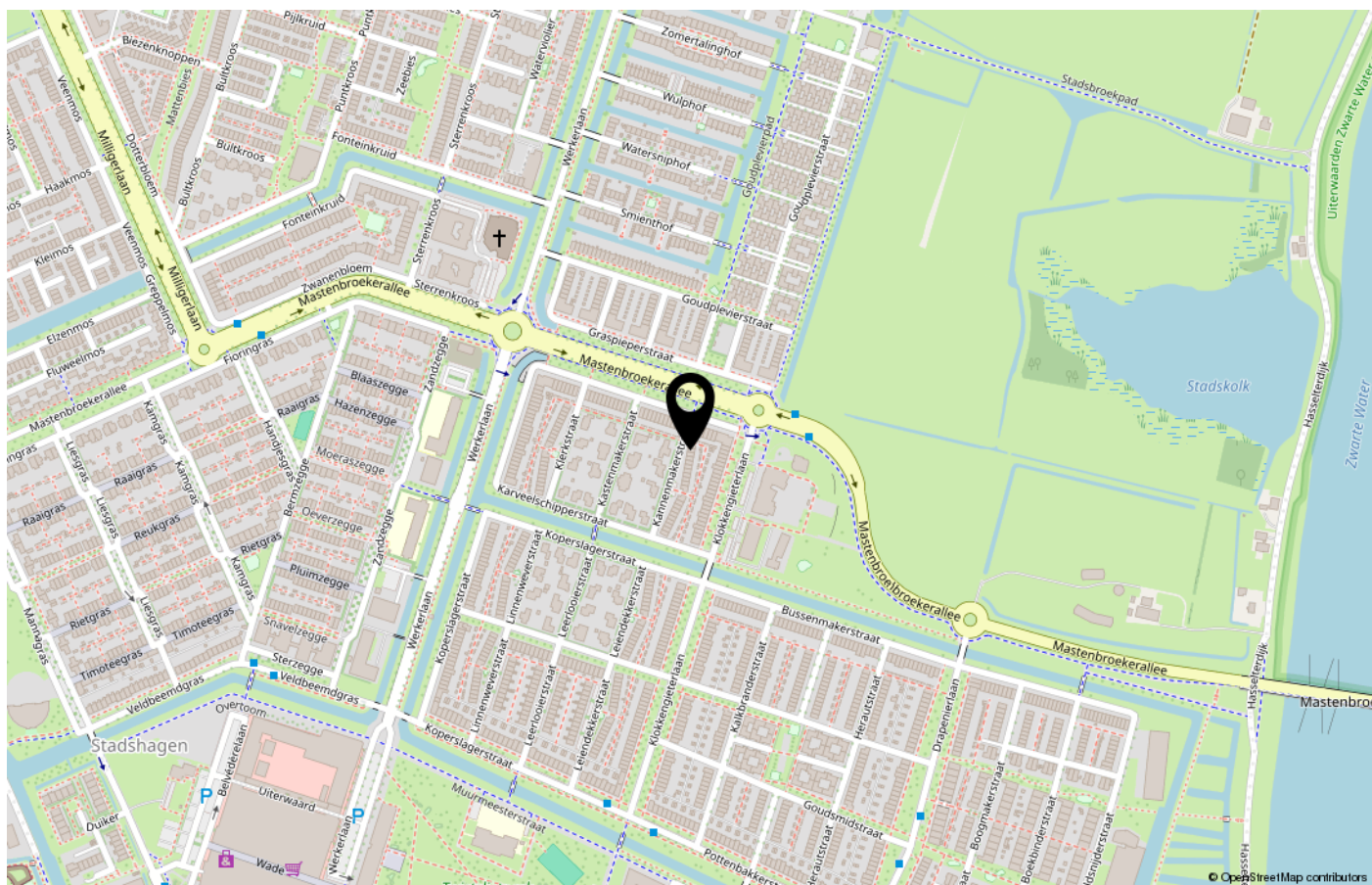
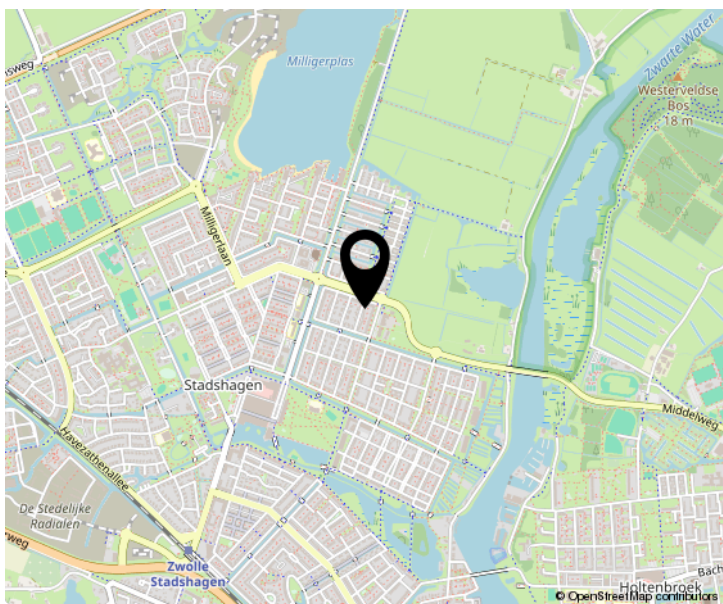
Kadastrale kaart

Uw referentie: Kannenmakerstraat 3



|                                                                                                                                                                                                                                      |                                  |                     |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|--------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |        |
| 25                                                                                                                                                                                                                                   | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Zwolle |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Huisnummer                       | Sectie              | S      |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 1947   |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Voorlopige kadastrale grens      |                     |        |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Administratieve kadastrale grens |                     |        |
|                                                                                                                                                                                                                                      | Bebouwing                        |                     |        |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2025.<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                                 |                                  |                     |        |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                  |                     |        |



[illegible]

# Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren       |               |          |              | X   |
| Allesbrander                             |               |          |              | X   |
| Houtkachel                               |               |          |              | X   |
| (Gas)kachels                             |               |          |              | X   |
| Designradiator(en)                       |               |          |              | X   |
| Radiatorafwerking                        |               |          |              | X   |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |     |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               |          |              | X   |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |     |
| -                                        |               |          |              | X   |
| -                                        |               |          |              | X   |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |     |
| - TV meubel                              | X             |          |              |     |
| -                                        |               |          |              | X   |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |     |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |     |
| - gordijnen                              | X             |          |              |     |
| - overgordijnen                          |               |          |              | X   |
| - vitrages                               |               |          |              | X   |
| - rolgordijnen                           |               | X        |              |     |
| - lamellen                               |               |          |              | X   |
| - jaloezieën                             |               |          |              | X   |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |     |
| - Gordijnen grote slaapkamer             |               | X        |              |     |
| -                                        |               |          |              | X   |

# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| Vloerdecoratie, te weten            |               |          |              |     |
| - vloerbedekking                    |               |          |              | X   |
| - parketvloer                       |               |          |              | X   |
| - houten vloer(delen)               |               |          |              | X   |
| - laminaat                          | X             |          |              |     |
| - plavuizen                         |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Overig, te weten                    |               |          |              |     |
| - spiegelwanden                     |               |          |              | X   |
| - schilderij ophangstelsel          |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Keuken</b>              |               |          |              |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)        | X             |          |              |     |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten |               |          |              |     |
| - 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   |

# Lijst van zaken

|                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - koffiezetapparaat                 |               | X        |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Keukenaccessoires, te weten         |               |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Woning - Sanitair/sauna             |               |          |              |     |
| Sauna met toebehoren                |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              | X   |
|                                     |               |          |              | X   |
| Toilet met de volgende toebehoren   |               |          |              |     |
| - toilet                            | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                   | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)             |               | X        |              |     |
| - fontein                           | X             |          |              |     |
| -                                   |               |          |              | X   |
| -                                   |               |          |              | X   |
| Badkamer met de volgende toebehoren |               |          |              |     |
| - ligbad                            |               |          |              | X   |
| - jacuzzi/whirlpool                 |               |          |              | X   |
| - douche (cabine/scherm)            | X             |          |              |     |
| - stoomdouche (cabine)              |               |          |              | X   |

# Lijst van zaken

|                                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
| - wastafel                                                          | X             |          |              |     |
| - wastafelmeubel                                                    | X             |          |              |     |
| - planchet                                                          |               |          |              | X   |
| - toiletkast                                                        |               |          |              | X   |
| - toilet                                                            | X             |          |              |     |
| - toilethouder                                                      |               |          |              | X   |
| - toiletborstel(houder)                                             |               |          |              | X   |
| -                                                                   |               |          |              | X   |
| -                                                                   |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| 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   |
|                                                                     |               |          |              | X   |
|                                                                     |               |          |              | X   |

# Lijst van zaken

|                                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
|                                                                       |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | X   |
| Warmwatervoorziening, te weten                                        |               |          |              |     |
| - CV-installatie                                                      | X             |          |              |     |
| - boiler                                                              |               |          |              | X   |
| - geiser                                                              |               |          |              | X   |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              |     |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/<br>radiatorfolie etc.), te weten |               |          |              |     |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
| -                                                                     |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              |     |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                              |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating                                                 | X             |          |              |     |
| Beplanting                                                            | X             |          |              |     |
|                                                                       |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              |     |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                |               |          |              |     |
| Buitenverlichting                                                     | X             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>bewegingsmelder                        |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              |     |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                               |               |          |              |     |
| Tuinhuis/buitenberging                                                |               |          |              | X   |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                   |               |          |              | X   |
| (Broei)kas                                                            |               |          |              | X   |
|                                                                       |               |          |              | X   |

# Lijst van zaken

|                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|----------------------------|---------------|----------|--------------|-----|
|                            |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Overig</b>       |               |          |              |     |
| Overige tuin, te weten     |               |          |              |     |
| - (sier)hek                |               |          |              | X   |
| - vlaggenmast(houder)      | X             |          |              |     |
| -                          |               |          |              | X   |
| -                          |               |          |              | X   |
|                            |               |          |              |     |
| <b>Overig - Contracten</b> |               |          |              |     |
| CV: Nee                    |               |          |              |     |
| Boiler: Nee                |               |          |              |     |
| Zonnepanelen: Nee          |               |          |              |     |

Jouw  
makelaar

Carry van Bruggenstraat 10  
8023 CL Zwolle

038-4550266  
info@bakkervanduren.nl  
www.bakkervanduren.nl



BAKKER VAN DUREN

MAKELAARDIJ

**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, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de aan- en verkoop van een huis via ons kantoor gelden de algemene voorwaarden van NVM. 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.

## **'AS IS WHERE IS' CLAUSULE**

In sommige gevallen wordt er in een koopovereenkomst een zogenaamde 'As is Where is' clausule opgenomen. De 'As is Where is' clausule betekent, dat je het huis koopt, zoals het op dat moment is; zonder garanties van de verkoper. Eventuele gebreken aan het huis worden jouw verantwoordelijkheid. Deze clausule wordt vaak gebruikt bij oudere woningen, of klushuizen, waarbij de verkoper zich wil vrijwaren van aansprakelijkheid voor mogelijke verborgen gebreken

## **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 uit brengen. 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.