Duurzaam & stijlvol wonen





Rhijnvis Feithlaan 52

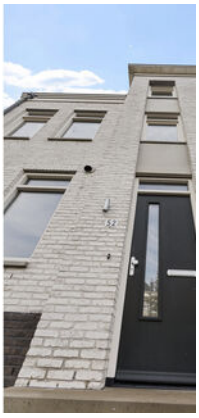
8021 AM ZWOLLE

VRAAGPRIJS € 759.000 K.K.

BAKKER VAN DUREN
MAKELAARDIJ

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





Rhijnvis Feithlaan 52

8021 AM ZWOLLE

Woonoppervlakte	116 M²
Perceeloppervlakte	115 M²
Inhoud	454 M³
Bouwjaar	2016
Energielabel	A

Vraagprijs **€ 759.000 K.K.**

Hier word je blij van



Omschrijving

SFEERVOL HERENHUIS AAN DE STATIGE RHIJNVIS FEITHLAAN, OP STEENWORPAFSTAND VAN DE BINNENSTAD
Wonen aan één van de mooiste lanen van Zwolle, met de binnenstad om de hoek? Dat kan aan Rhijnvis Feithlaan 52! Deze prachtige en goed onderhouden eindwoning, die is gebouwd in 2016, combineert de charme en uitstraling van een klassiek herenhuis met het comfort van nu. Het is er sfeervol, licht en verrassend ruim doordat de woonkamer tijdens de bouw is uitgebouwd. En er toen ook gelijk een dakkapel aan de achterzijde is geplaatst. Het huis heeft extra hoge plafonds op de begane grond, prachtige hardhouten trappen en momenteel 3 slaapkamers. Maar de grote zolderverdieping heeft volop mogelijkheden voor 2 extra slaapkamers. Daarmee kan dit huis helemaal meegroeien met jouw woonwensen.

AAN ALLE KANTEN PRETTIG LICHT
Bij binnenkomst valt direct de prettige sfeer van de woning op. De ruime woonkamer is heerlijk licht door de 4 ramen in de keuken. Doordat de begane grond iets boven straatniveau ligt, ervaar je binnen veel privacy. En heeft door de royale raampartij aan de achterkant een mooie verbinding met de tuin. Je haalt het buitenleven als het ware naar binnen.

CENTRALE LIGGING IN DE POPULAIRE WIJK BAGIJNEWIEDE, VLAKBIJ DE BINNENSTAD
De ligging is zonder twijfel 1 van de grote pluspunten. De Rhijnvis Feithlaan is erg geliefd door de korte afstand naar de historische binnenstad van Zwolle. Vanuit hier wandel of fiets je zo naar de gezellige binnenstad, terwijl je thuis geniet van de rust en het karakter van deze prachtige woonomgeving. Even naar de binnenstad voor een terrasje, restaurant of winkels? Je bent er zo. Ook scholen, sportvoorzieningen, parken en andere dagelijkse voorzieningen zijn dichtbij. Een ideale combinatie dus van rustig en karaktervol wonen én alle voordelen van de stad binnen handbereik.

HEERLIJK GENIETEN IN DE TUIN
De tuin (op het zuidwesten) heeft een royaal terras en een sfeervolle houten overkapping met sedum dak, waardoor je hier al vroeg in het voorjaar heerlijk buiten kunt zitten. Een fijne plek voor een kop koffie in de ochtend, een lange zomeravond met vrienden, of gewoon om na een drukke dag even tot rust te komen.

INDELING:

BEGANE GROND:
* Entree/hal, meterkast, toiletruimte met hangende wc en fonteintje.
* Ruime woonkamer met trapkast.
* Open keuken met licht inrichting en inbouwapparatuur zoals: 5-pits gaskookplaat (incl. wokbrander), afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast en vrieslades. Alles Siemens.

1E VERDIEPING:
* Overloop.
* 2 slaapkamers aan de achterkant, waarvan 1 met deur naar het balkon. Slaapkamer aan de voorkant met maar liefst 2 ramen aan de voorkant en 2 aan de zijkant.
* Badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en hangende wc.

ZOLDERVERDIEPING:
* Grote open bergzolder, die mogelijkheden biedt om er 1 of 2 slaapkamers van te maken.
* Stookruimte.
* Wasmachine-aansluiting.

Instapklaar; verhuizen maar



KENMERKEN:
* Bouwjaar: 2016
* Gebruiksoppervlakte wonen: 116 m³
* Inhoud: 454 m³
* Perceeloppervlakte: 115 m²
* Warm water en verwarming: Intergas HRE 28/24A (2016)
* Energielabel A (geldig tot 28-09-2036)
* Luxe paneeldeuren door het hele huis
* Eikenhouten trappen
* PVC-vloer op 3 etages
* Parkeerplaats achter het huis
* Achtertuin op het zuidwesten
* Met achterom




Impressiefoto








Impressiefot






PALMOLIVE


PALMOLIVE




















Impressiefot






Impressiefoto



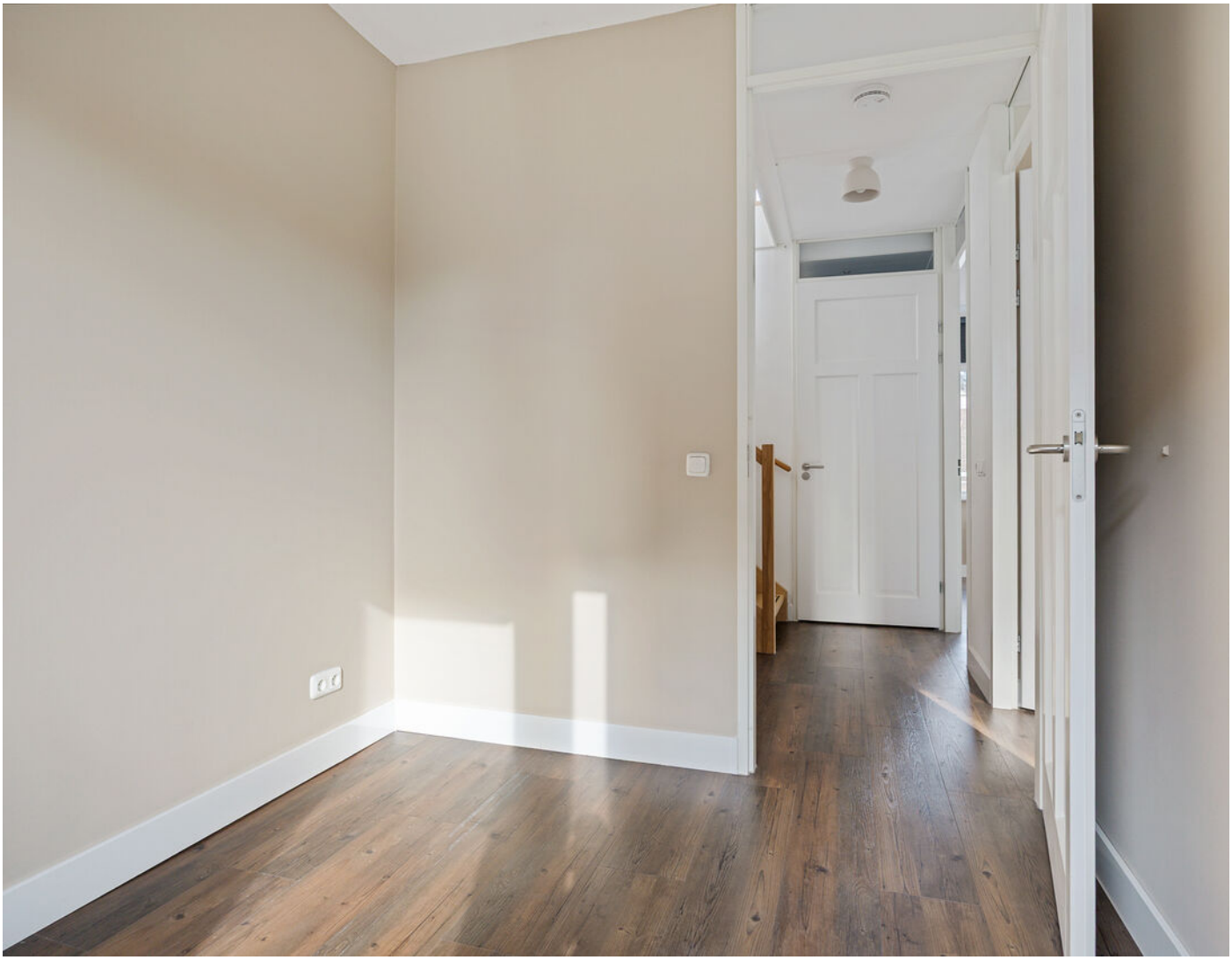



Impressiefot




















Impressiefoto






Impressiefoto










52




uitgezonderd






Impressiefoto

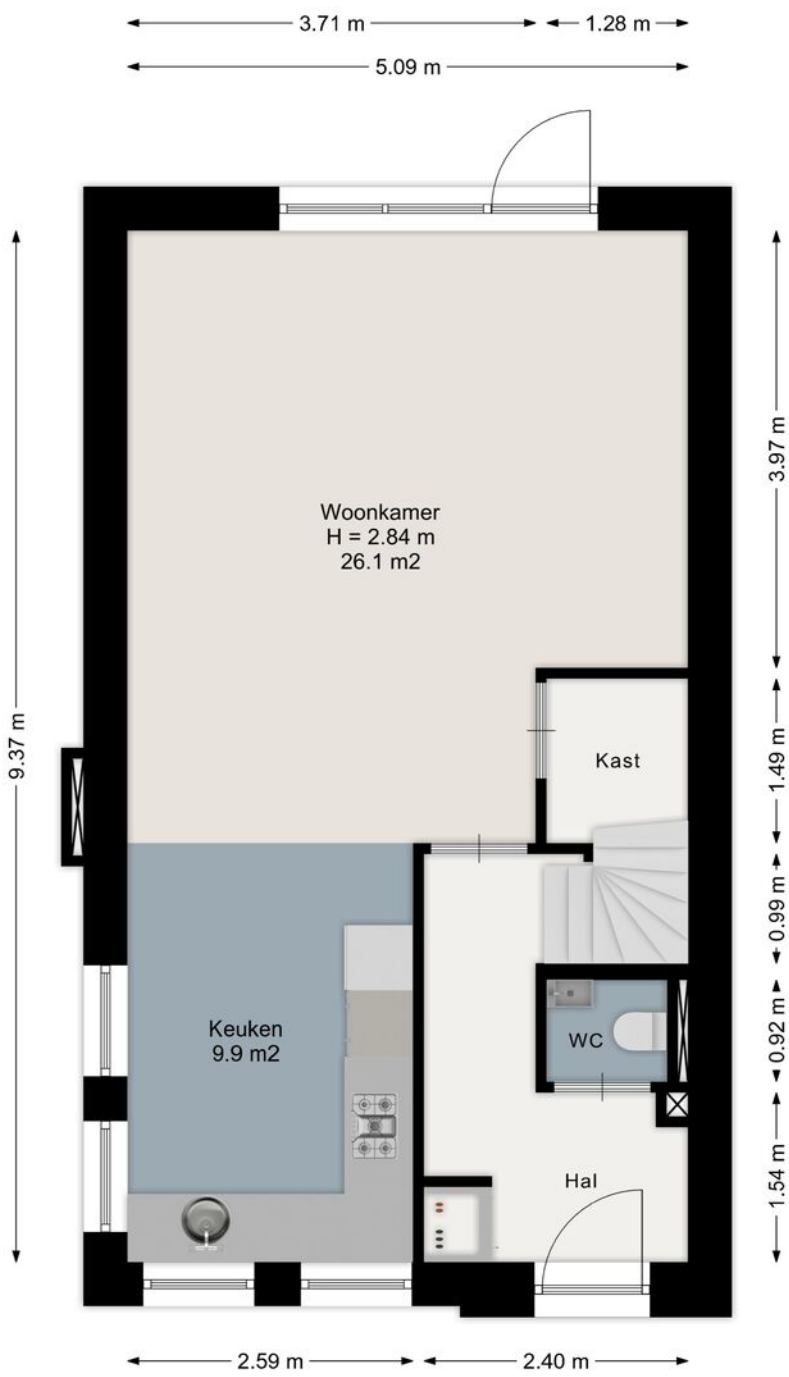






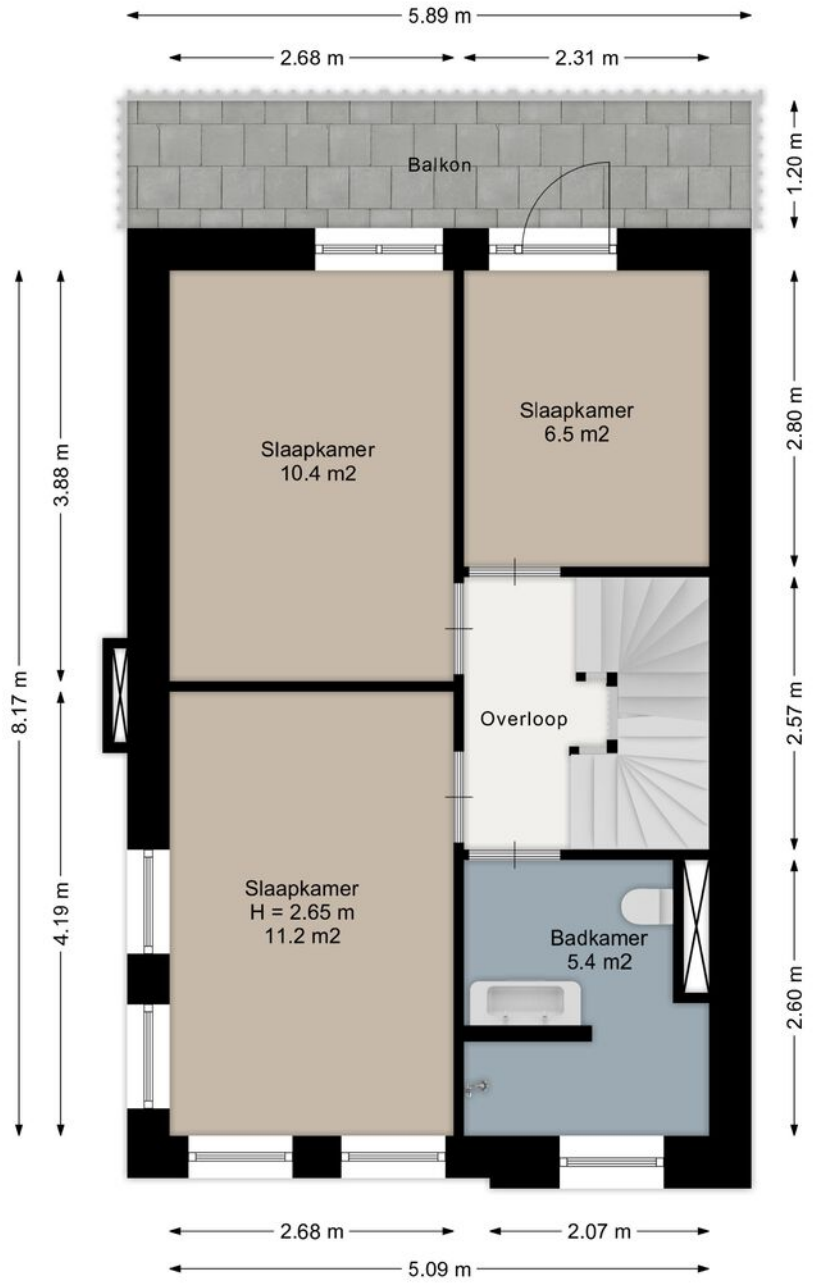


Plattegrond begane grond



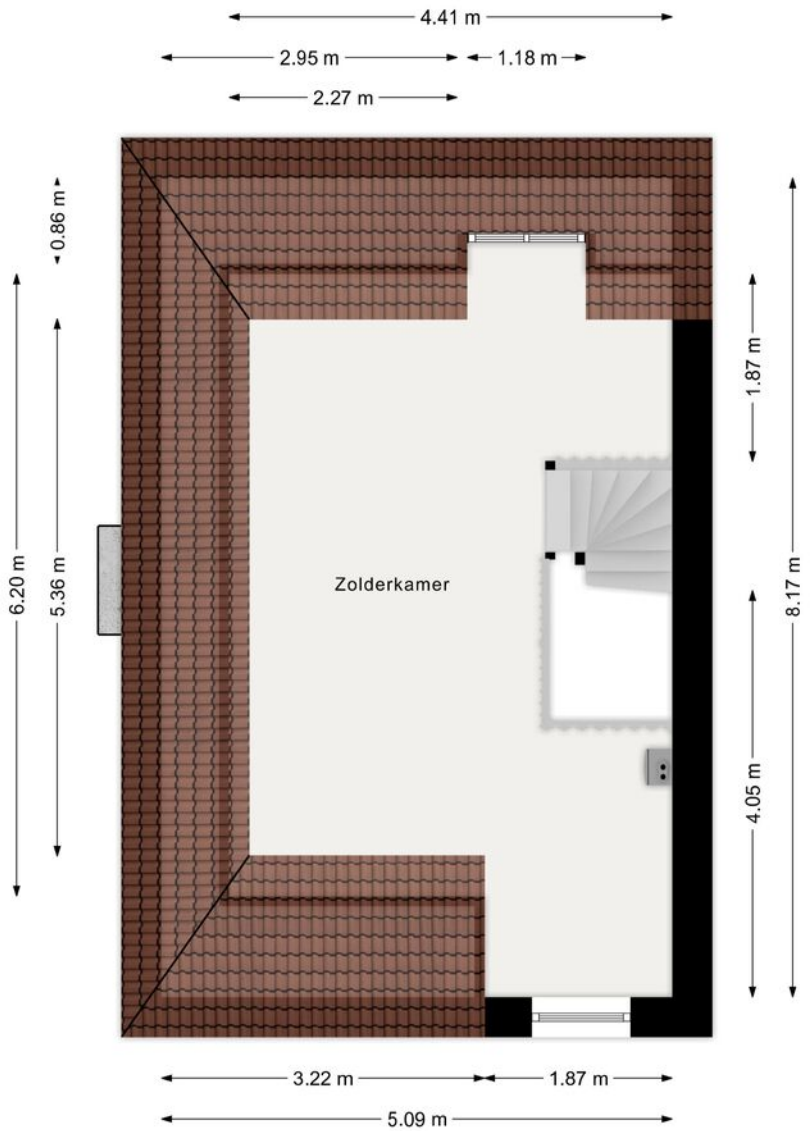
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond 1e verdieping



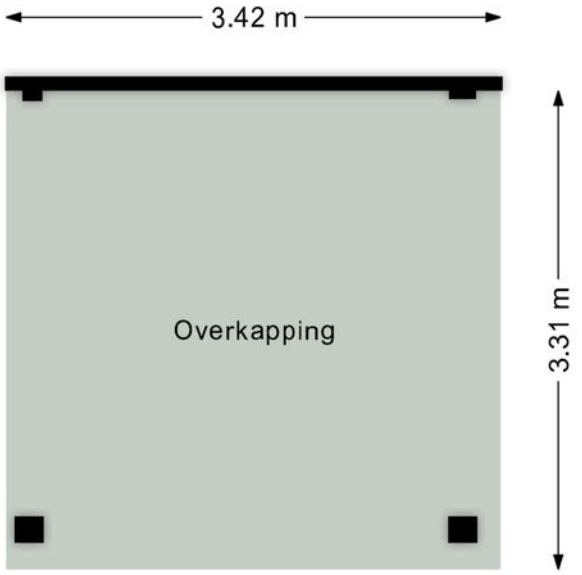
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond zolder-verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond overkapping

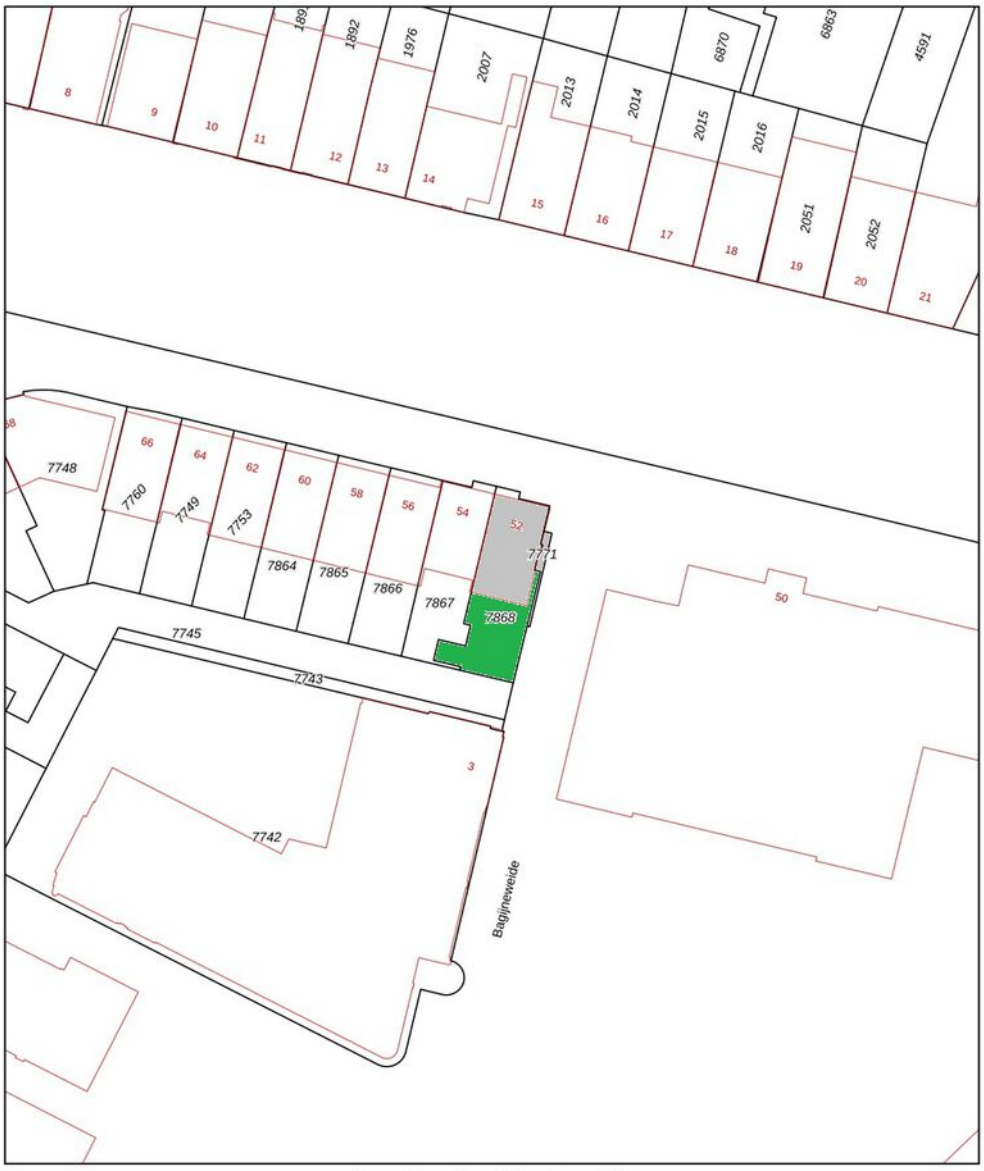


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rhijnvis



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

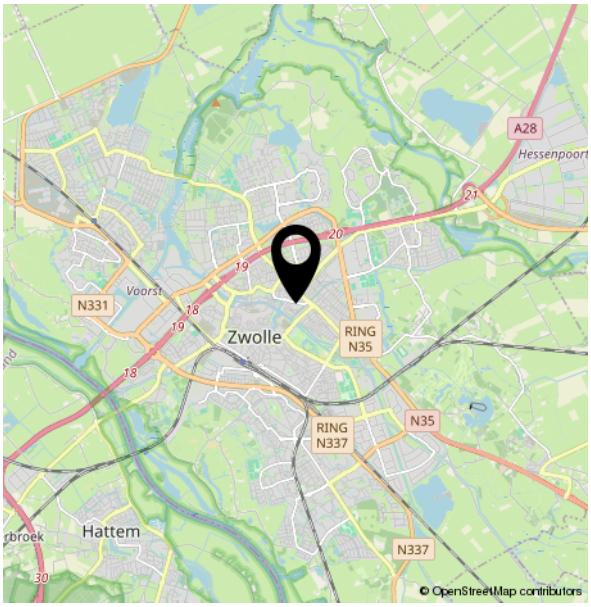
Schaal 1: 500

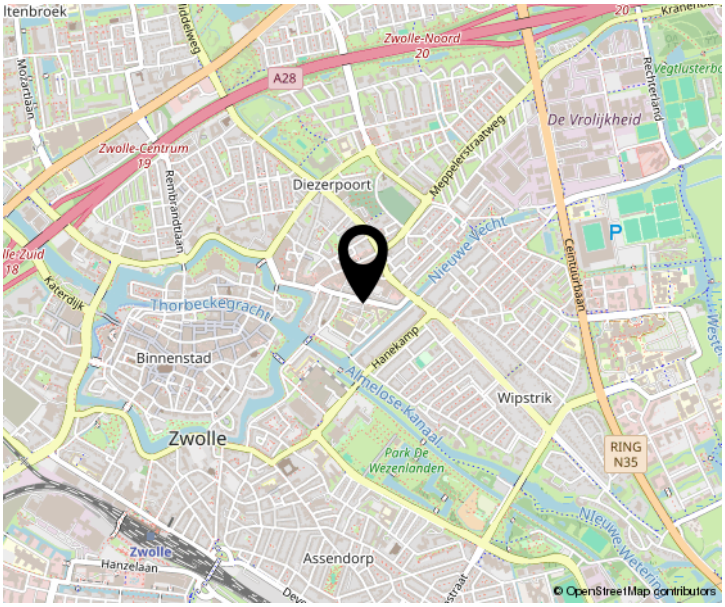
Kadastrale gemeente	Zwolle
Sectie	B
Perceel	7868

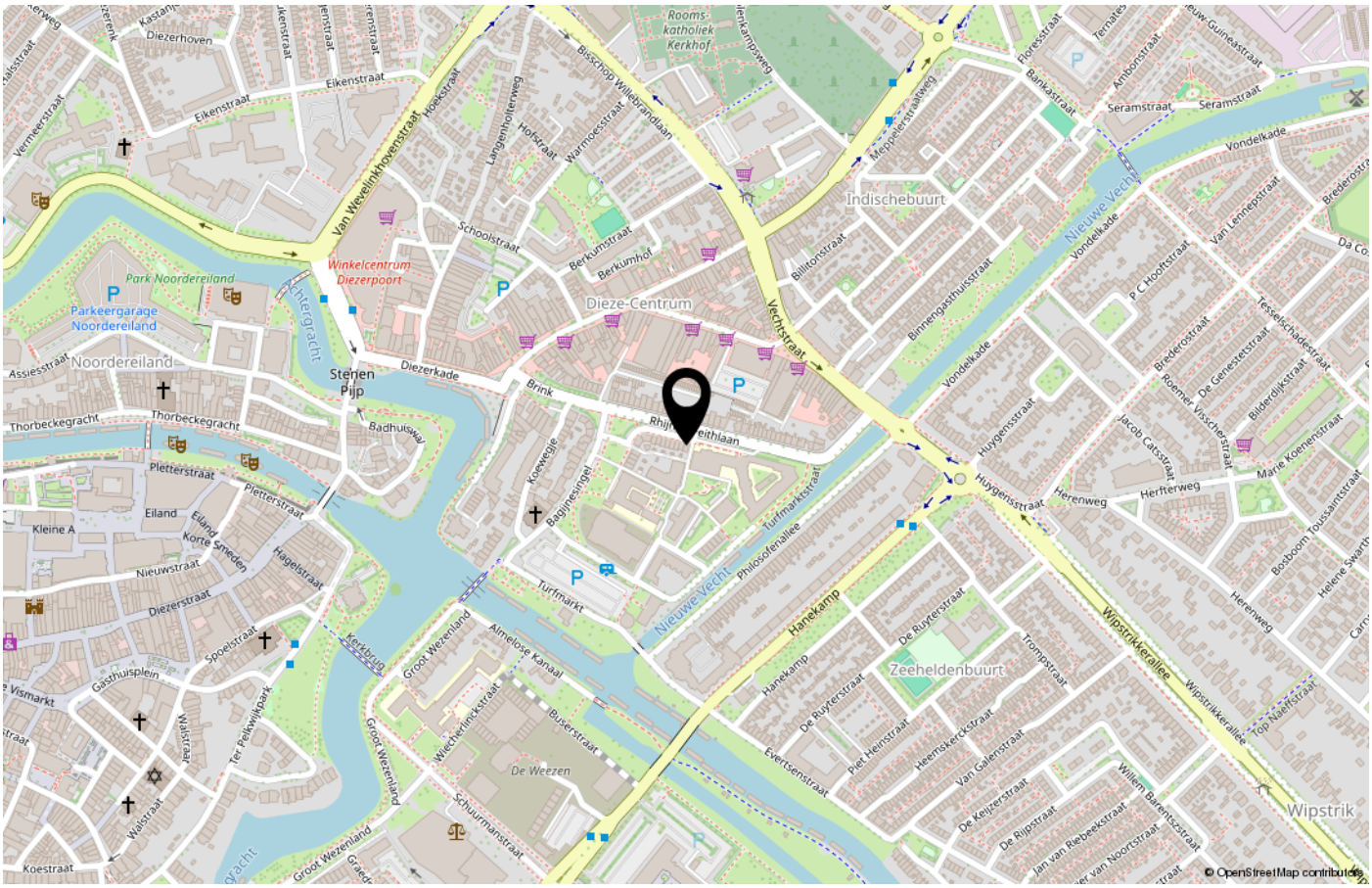
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart







Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(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				
-				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
-				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 ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
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			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - 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
				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/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
				X

Lijst van zaken

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

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.

WAARBORGSOM/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.

Jouw makelaar

Westerlaan 46
8011 CC ZWOLLE

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



BAKKER VAN DUREN
MAKELAARDIJ