

Te koop in Zwolle

BRAHMSSTRAAT 10

Vraagprijs € 500.000 K.K.



Carien Makelaardij

TEL. 06-28814689

carienmakelaardij.nl

info@carienmakelaardij.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte

163m²

Perceeloppervlakte

323m²

Bouwjaar

1970

Energie label

C



Welkom!

Ben je op zoek naar een ruime en zonnige woning met grote garage waar je echt jouw eigen stempel op kunt drukken?

Kom dan eens kijken bij de Brahmsstraat 10 in Zwolle: een goed gebouwd huis met veel woonoppervlakte (163 m²) en gelegen op een mooie locatie met vrij uitzicht op een plantsoen.

Sinds 1970 is hier altijd met veel plezier gewoond door de eerste eigenaren. Nu komt dit huis vrij voor een volgende generatie om er ook weer een fijn thuis van te maken.

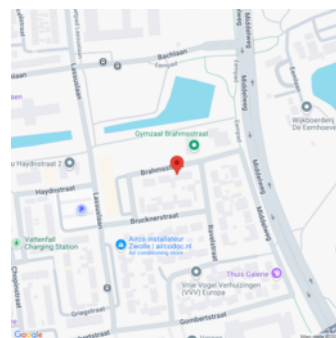
De woning verkeert grotendeels nog in originele staat en biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren. Met vijf volwaardige slaapkamers, een grote garage, een diepe tuin op het zuiden en al in het bezit van een energielabel C is dit een ideale woning voor wie ruimte zoekt en graag zelf zijn of haar woonwensen wil realiseren.

De woning ligt in een rustige straat met vrij uitzicht aan de voorzijde. Op loopafstand bevinden zich de winkelcentra van zowel Holtenbroek als de Aa-landen. De Zwolse binnenstad is binnen enkele minuten per fiets bereikbaar en ook de uitvalswegen en snelweg zijn snel te bereiken. Kortom: een centrale ligging met alle voorzieningen dichtbij.

De woning wordt verkocht in verband met het overlijden van de eerste – en enige – bewoners. Het huis staat inmiddels leeg en is toe aan een nieuwe invulling. De zoon verkoopt de woning namens de familie en wil geïnteresseerden graag goed informeren over de bouwkundige staat en de mogelijkheden die dit huis biedt. Daarom is er begin mei een bouwkundige keuring uitgevoerd. Deze is beschikbaar via de makelaar bij serieuze belangstelling.

Tot slot een bericht van de verkoper:

"Mijn ouders vertelden altijd graag waarom ze voor precies dit huis hadden gekozen: het meest groene uitzicht aan de voorkant, en de grootste achtertuin van de straat. Voor hun was dit gewoon het mooiste huis van de buurt! Wij hebben er als gezin met drie kinderen een heerlijke en zonnige jeugd gehad en het huis voelde altijd ruim. Ik gun de nieuwe bewoners eenzelfde mooie tijd in dit fijne huis".



Indeling

Begane grond

Bij binnenkomst kom je in de hal met meterkast en toiletruimte. De woonkamer is ruim en heeft een mooie lichtinval door de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte, vanwaar je een fraai en vrij uitzicht hebt op de grote groenvoorziening. De woonkamer (met open haard) staat in open verbinding met het eetgedeelte, dat direct grenst aan de ruime keuken. Deze is voorzien van inbouwapparatuur. Vanuit de keuken loop je zo de zonnige achtertuin in.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping valt gelijk de ruime overloop op. Deze overloop biedt toegang tot vier ruime slaapkamers, allemaal voorzien van praktische inbouwkasten. De twee slaapkamers aan de achterzijde hebben toegang tot het balkon. Eén slaapkamer beschikt over een wastafel. De badkamer is uitgerust met een ligbad, toilet, wastafel en bidet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de royale zolderverdieping. Deze bestaat uit een grote slaapkamer met dakkapel en een open ruimte met twee dakramen, waar zich ook de opstelplaats van de cv-ketel en de zonneboiler bevindt. Hier zijn nog volop mogelijkheden voor uitbreiding of herindeling.

Tuin en garage

De fraai aangelegde achtertuin ligt op het zuiden en biedt volop zon en privacy. Achter in de tuin ligt een verscholen gedeelte dat eerder werd gebruikt als moestuin – een leuke verrassing voor wie graag buiten bezig is.

Via de tuin bereik je de grote garage, die extra ruim is doordat de voormalige carport erbij is getrokken. Hier is voldoende plek om te klussen en er kunnen met gemak twee auto's worden gestald. Parkeren kan daarnaast gewoon op de eigen oprit.



Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl











Plattegrond eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl









Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Artist Impression











Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Tuinhuis				X
Vlaggenmast				X
Zonnecollectoren (2 stuks)	X			
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus (voordeur)	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonneschermb				X
Vliegenhor (slaapkamer achterzijde)	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			
Lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking	X			
Warmwatervoorziening / CV				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
CV met toebehoren (CV is defect)	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				X
Zonneboiler	X			
Open haard, houtkachel				
Open haard	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron				X
Keramische kookplaat	X			
Oven	X			
Vaatwasser				X
Afzuigkap	X			
Koelkast	X			
Diepvries	X			
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers				X
Opbouwverlichting	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)				X
Boeken/legplanken				X
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Overige zaken, te weten:				
Extra dakpannen	X			

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 500.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Bouwkundige keuring

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	323 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	163 m ²
Inhoud	709 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	38 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Kenmerken

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Vaillant
----------	----------

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2005
----------	------

Combiketel	Ja
------------	----

Eigendom	Eigendom
----------	----------

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
------------------------	---

Aantal overdekte parkeerplaatsen	2
----------------------------------	---

Warm water	Zonneboiler Zonnecollectoren
------------	---------------------------------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Open haard Water verwarming Zonnecollectoren
--------------------	---

Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
--------------------	---------------------------

Heeft een open haard	Ja
----------------------	----

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

Heeft een garage	Ja
------------------	----

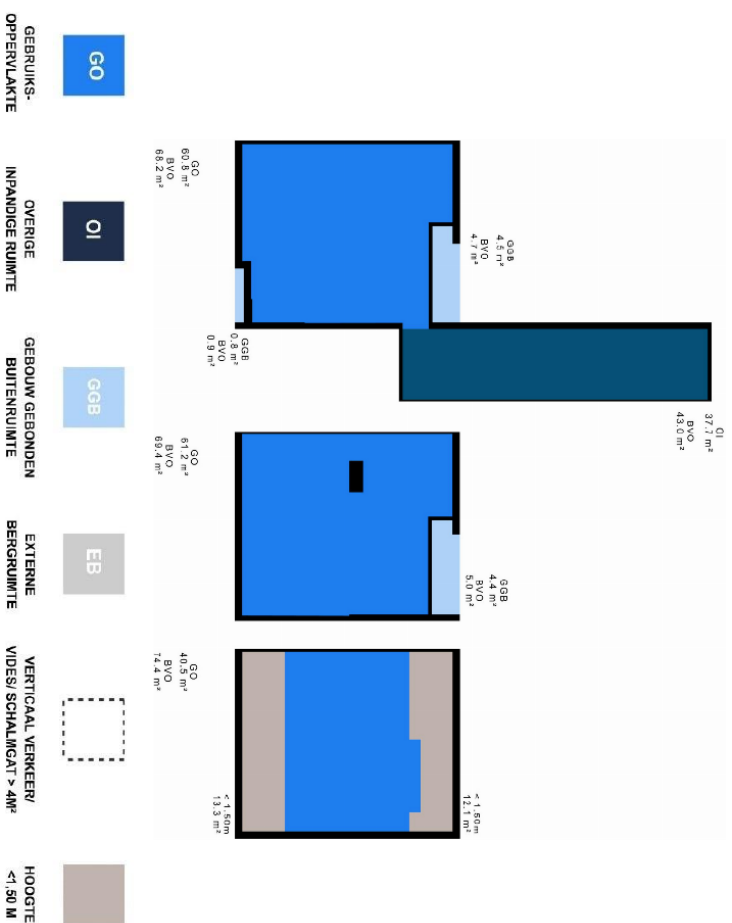
Vlakkentekening/plattegronden

Meetrapport

Vlakkentekening

Zibber

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Brahmstraat 10, 8031db, Zwolle met datum: 16-05-2025



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
753412664

Datum registratie
13-05-2025

Geldig tot
08-05-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels		+/-	+	++
2 Gevelpanelen		+/-	+	++
3 Daken		+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Zonneboiler aanwezig	
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



3,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Brahmsstraat 10
8031DB Zwolle
BAG-ID: 0193010000027061

Detailaanduiding

Bouwjaar 1970
Compactheid 1,74
Vloeroppervlakte 169m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

WJS Stegeman

Vakbekwaamheidsnummer

9296.4993.4187

Certificaathouder

E-Label Nederland B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 012197

KvK-nummer

65361040

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Aanvullende informatie

Informatieplicht verkoper

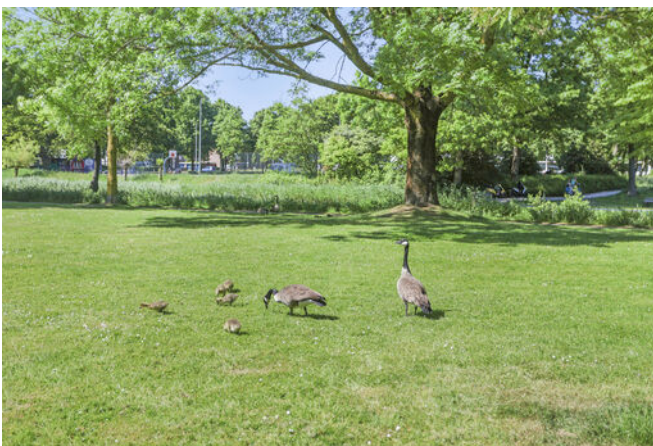
De verkoper van deze woning heeft een informatieplicht. Dit betekent dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem/haar bekend zijn en die voor de koper van belang kunnen zijn aan de koper moet meedelen. Daartoe is door verkoper een vragenlijst ingevuld waarin allerlei belangrijke informatie aan de koper wordt verstrekt. Indien u serieuze belangstelling heeft voor deze woning, kunt u deze vragenlijst opvragen bij Carien Makelaardij.

Onderzoeksplicht koper

De hierboven genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht (zoals vermeld in Burgerlijk Wetboek). Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Ook dient de koper zelf onderzoek te verrichten naar mogelijke planologische ontwikkelingen in de omgeving. Het verdient aanbeveling om een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening. In de koopakte zal expliciet worden vermeld dat de koper wel of geen bouwkundige keuring heeft laten uitvoeren.

Ouderdomsclausule

De woning is ouder dan 50 jaar. Dit betekent dat de ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte. Deze clausule luidt: "Koper is ermee bekend dat het registergoed ruim 50 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de kwaliteit van zaken van soortgelijke aard gesteld mogen worden, aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de toenmalige oprichting. In afwijking van het bepaalde in de koopakte, garandeert verkoper niet dat het registergoed vrij is van gebreken die het voorgenomen gebruik in de weg zouden kunnen staan en die direct dan wel indirect verband (kunnen) houden met de ouderdom van het registergoed".



Nen 2580

De meetinstructie is gebaseerd op Nen 2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien de exacte maten voor een koper van groot belang zijn, wordt geadviseerd aan koper om deze zelf na te meten.

Waarborgsom/bankgarantie

Bij de 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.

Niet-zelfbewoningsclausule

Verkoper heeft sinds 1985 niet in de woning gewoond, dit betekent dat het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van het registergoed voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van het registergoed aan de overeenkomst, voor rekening en risico van koper zijn. Dit zal worden vermeld in de koopakte.

Tot slot

De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende informatieplicht. Carien Makelaardij heeft de informatie over deze woning met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden aanwezig zijn. Zowel Carien Makelaardij als ook haar opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden in de verstrekte informatie. Tevens kunnen aan deze informatie geen rechten en/of aanspraken worden ontleend.



Heeft u interesse in **Brahmsstraat 10?**

Wij horen het graag!



Carien Makelaardij
Carien Timmerman - de Boer
Kiekeboslaantje 4
8024 PN Zwolle

TEL. 06-28814689
carienmakelaardij.nl
info@carienmakelaardij.nl

