

Te koop in Zwolle

DE GENESTETSTRAAT 5

Vraagprijs € 515.000 K.K.



Carien Makelaardij

TEL. 06-28814689

carienmakelaardij.nl

info@carienmakelaardij.nl



Welkom!

Sfeervolle jaren '30 tussenwoning in de geliefde wijk Wipstrik – vlak bij het centrum van Zwolle

Ben je op zoek naar een karakteristieke woning op een toplocatie in Zwolle? Deze charmante tussenwoning in de populaire wijk Wipstrik heeft je veel te bieden. Met authentieke jaren '30 details, verrassend veel ruimte (4 slaapkamers), een zonnige tuin én overal dubbele beglazing, is dit een plek waar je je direct thuis zult voelen. Gelegen in een gezellige straat, vlak bij supermarkten, scholen, uitvalswegen én het bruisende stadscentrum van Zwolle.

Hier vast wat kenmerken:

- Gelegen in de geliefde wijk Wipstrik
- Authentieke jaren '30 details
- Vier slaapkamers,
- Moderne, ruime badkamer (2018)
- Knusse woonkamer met parketvloer
- Keuken met inbouwapparatuur
- Overal dubbele beglazing
- CV ketel (Remeha, 2017) met recente onderhoudsbeurt (maart 2025)
- Praktische berging en achterom aanwezig
- Energielabel C

Welkom!

Deze sfeervolle woning is ideaal voor wie karakter, comfort en een fijne ligging wil combineren.

Ben jij nieuwsgierig geworden? Neem dan contact op met Carien Makelaardij voor een bezichtiging. Je bent van harte welkom!



Kenmerken

Woonoppervlakte

111m²

Perceeloppervlakte

117m²

Bouwjaar woning

1938

Energie label

C



Indeling

Begane grond

Via de hal – met meterkast, toiletruimte en toegang tot de ruime kelder – stap je binnen in de warme en knusse woonkamer. Aan de voorzijde zorgt de erker voor veel lichtinval, en de ensuite deuren verbinden het zit- en eetgedeelte op stijlvolle wijze. Je kunt de ruimte afsluiten voor extra knusheid, of juist openlaten voor een ruimtelijk gevoel. De parketvloer en de ingebouwde kasten versterken het karakter van het huis. Aan de achterzijde geeft een grote schuifpui toegang tot de zonnige achtertuin.

De keuken bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een combi-oven/magnetron, 4-pits gasfornuis met afzuigkap, vaatwasser en koelkast.



Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een ruime, moderne badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een praktische inbouwkast.

In 2018 is het voormalige balkon bij de woning getrokken, waardoor de slaapkamer aan de achterzijde is vergroot én er extra ruimte is ontstaan voor de badkamer.

Deze comfortabele badkamer is van alle gemakken voorzien: een ruime inloopdouche, ligbad, dubbele wastafel, hangtoilet en een handige inbouwkast. Voor extra comfort is de badkamer bovendien voorzien van vloerverwarming.



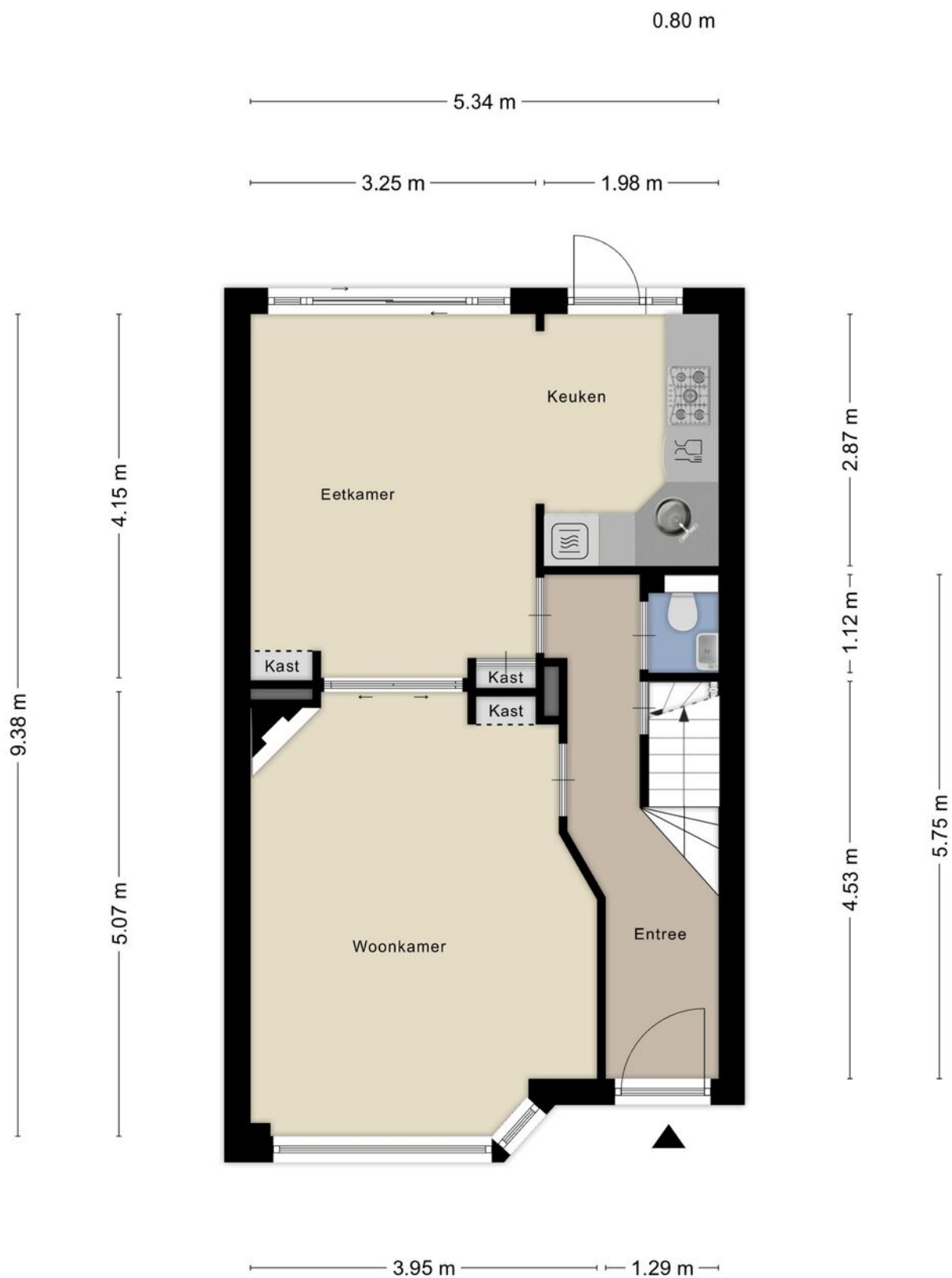
Tweede verdieping

De tweede verdieping bestaat uit een voorzolder met witgoed aansluitingen en de opstelplaats van de CV-ketel (Remeha, 2017). Deze ketel heeft recent nog een onderhoudsbeurt gehad (eind maart 2025). Daarnaast is er een ruime slaapkamer met een dakkapel aan de tuinzijde en twee dakramen aan de straatzijde. Dankzij de ruimte en de goede lichtinval is dit een fijne extra kamer, geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Ook is er bergruimte achter de knieschotten.

Tuin

De achtertuin is knus en onderhoudsvriendelijk en beschikt over een zonnescherm voor warme zomerdagen. Achter in de tuin staat een berging, en via het achterom is de tuin ook achterlangs te bereiken – handig voor fietsen of tuinspullen.

Plattegrond begane grond



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











Plattegrond eerste verdieping



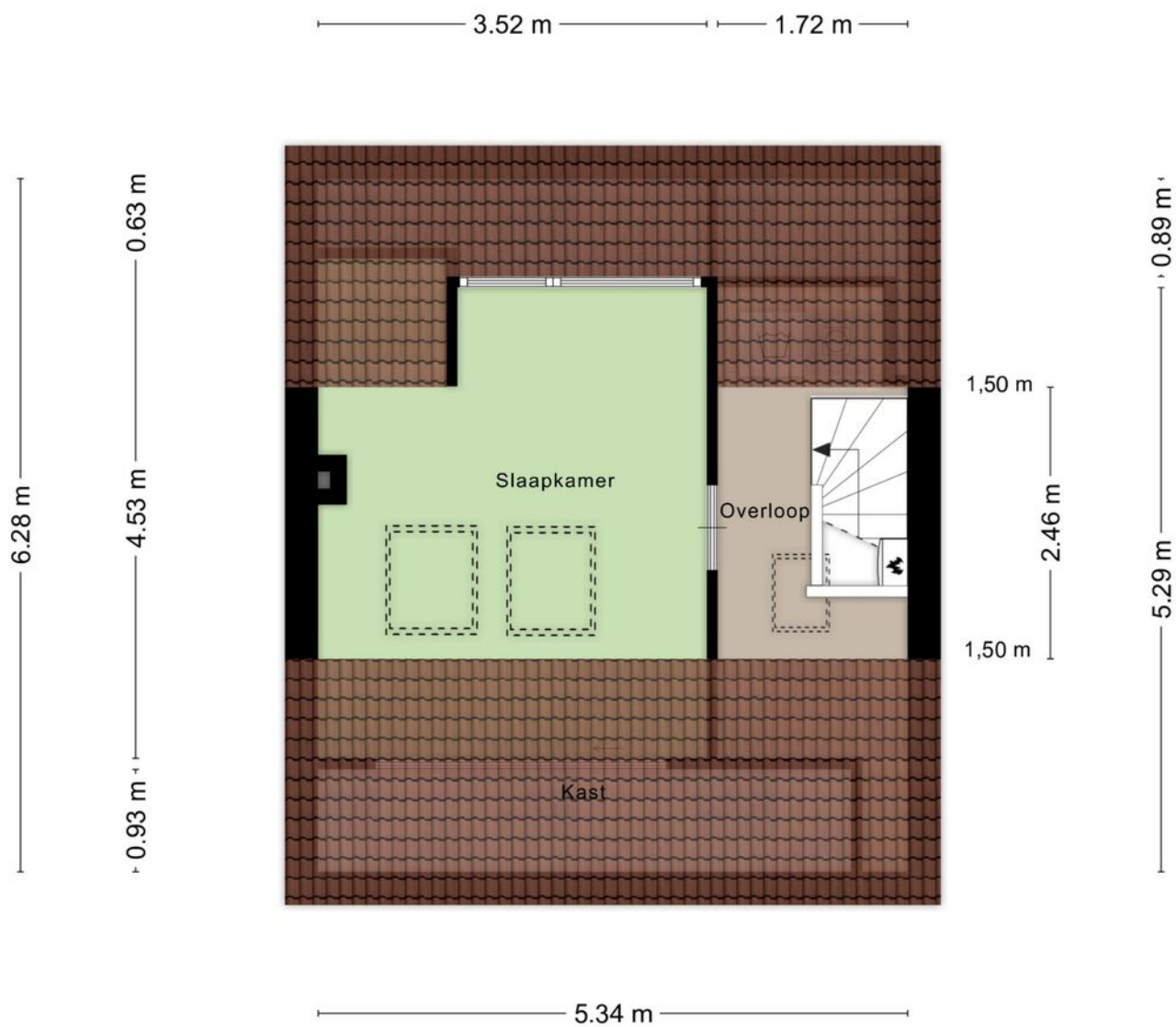
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl







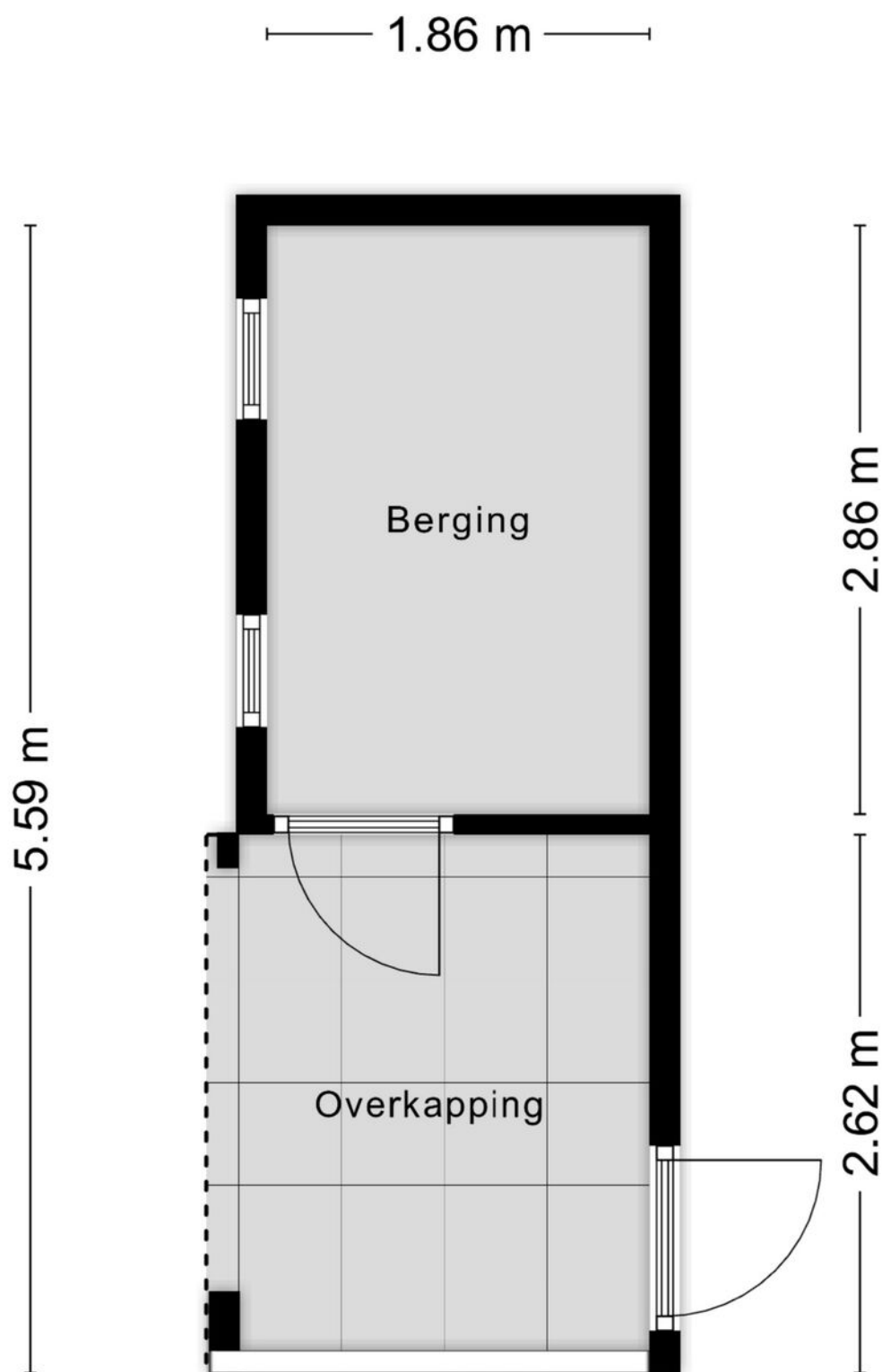
Plattegrond tweede verdieping



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



Plattegrond berging (buiten)



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





Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 515.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1938
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	117 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	111 m ²
Inhoud	417 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	7 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Tuin

Type	Achtertuint
Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Normaal

Energieverbruik

Energie label	C
---------------	---

Kenmerken

CV ketel

CV ketel	Remeha Tzerra
----------	---------------

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

Bouwjaar	2017
----------	------

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

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

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
--------------------	---------------------

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenhouder (voorgevel)	X			
Zonnepanelen				X
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus (in voordeur)	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Vliegenhor (voorste slaapkamer)	X			
Zonneschermb	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			
Lamellen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking				X
Parketvloer	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Laminaatvloer (verdiepingen)	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron/oven	X			
Gasfornuis (4-pits)	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap	X			
Koelkast	X			
Diepvries (in kelderkast)		X		
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting beneden		X		
Opbouwverlichting boven	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Kasten in kastenkamer (1ste verdieping achterzijde)	X			
Boeken-/legplanken	X			
Werkbank in schuur				X
Vast bureau				X
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			

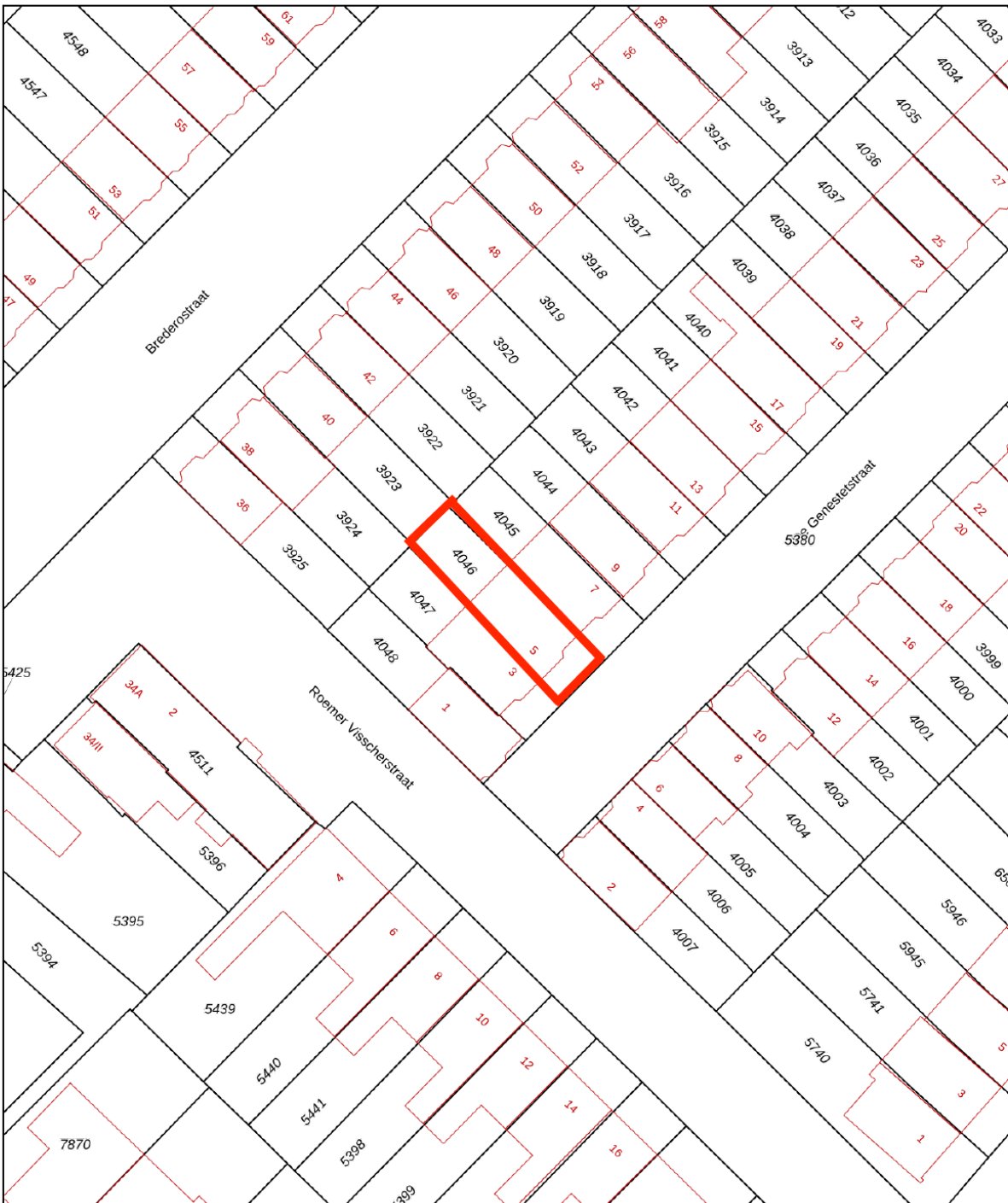
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Toiletaccessoires	X			
Spiegel	X			
Overige zaken, te weten:				
Extra planken voor inbouwkast woonkamer	X			
Extra tegels badkamer	X			

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Genestetstraat 5



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 juli 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

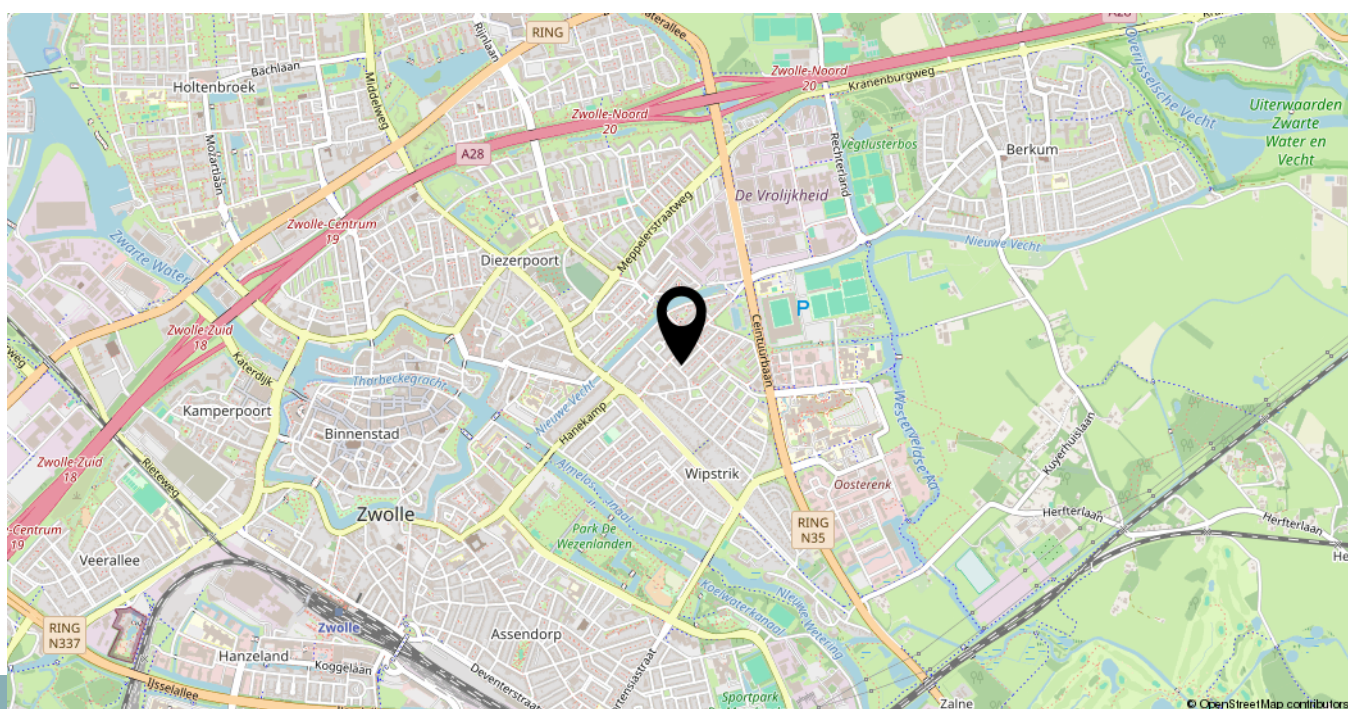
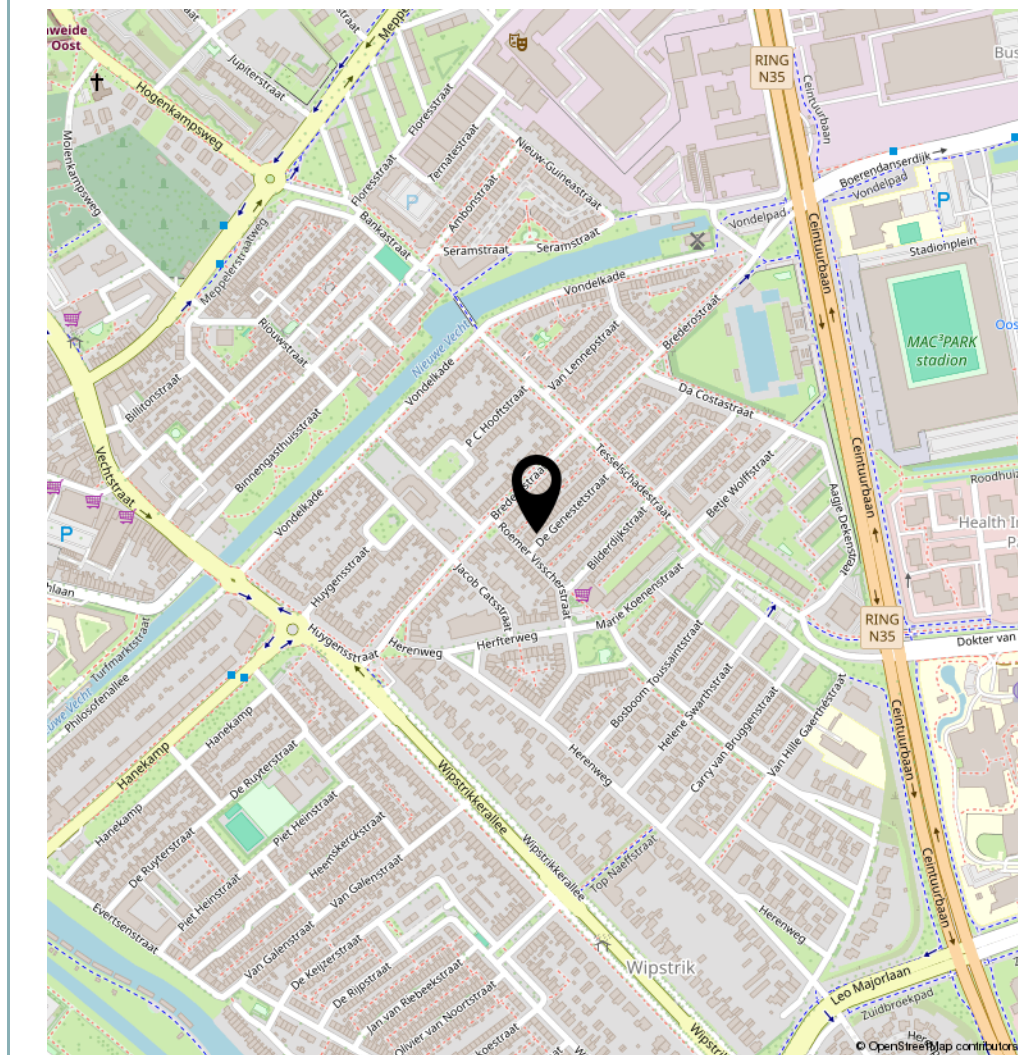
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zwolle
Sectie B
Perceel 4046

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



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
956147884

Datum registratie
14-04-2025

Geldig tot
28-03-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels		+/-	+	++
2 Gevelpanelen		n.v.t.		
3 Daken			+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen			+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

De Genestetstraat 5
8023BC Zwolle
BAG-ID: 0193010000049906

Detailaanduiding

Bouwjaar 1938
Compactheid 1,58
Vloeroppervlakte 102m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

P.F.T. Vereecken

Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

Inschrijfnnummer

EPG2020-54

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Examennummer

55151579

KvK-nummer

87870258



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 25 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. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen, kan de maatvoering bovendien afwijken van de werkelijkheid. Indien de exacte maten voor een koper van groot belang zijn, wordt geadviseerd aan koper om deze zelf na te meten.

Waarborgsom/bankgarantie

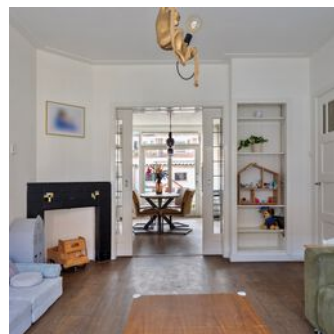
Bij de koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

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 serieuze belangstelling voor **De Genestetstraat 5?**

Wij horen het graag!



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

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

