

Te koop in Zwolle

BREDEROSTRAAT 83

Vraagprijs € 635.000 k.k.



Carien Makelaardij & Taxaties

TEL. 06-28814689

www.carienmakelaardij.nl

info@carienmakelaardij.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte

146 m²

Perceeloppervlakte

116 m²

Bouwjaar

1928

Energielabel

A



Welkom op de Brederostraat 83!

Op een prachtige locatie in de Wipstrik staat deze karakteristieke woning met een opvallend brede frontgevel van maar liefst 8,5 meter. De woning beschikt over een energielabel A en combineert daarmee comfort en duurzaamheid met ruimte en sfeer. Dankzij de extra breedte biedt de woning op alle drie de woonlagen aan de voorzijde meer leefruimte dan veel andere woningen in de straat. Met vijf volwaardige slaapkamers en 146 m2 woonoppervlakte (incl. berging) is dit een heerlijk en comfortabel gezinshuis. De brede voortuin vormt een prettige overgang van straat naar huis. Leibomen zorgen voor groen, beschutting en privacy. Een praktisch detail is de aanwezigheid van twee entrees: één naar het woonhuis en een tweede deur naar de inpandige berging. Ideaal voor fietsen, kinderwagens, jassen en alles wat je graag uit het zicht houdt, maar wel direct bij de hand wilt hebben.

Binnen word je ontvangen in een hal vol karakter. Glas-in-loodramen en een prachtige granito vloer zetten meteen de toon. De woonkamer voelt licht en ruim, mede dankzij het hoge plafond en de erker aan de voorzijde. Hier komen sfeer en comfort mooi samen. In 2021 is de keuken geopend en volledig vernieuwd en zijn de dubbele tuindeuren teruggebracht. Hierdoor is een prettige, open leefruimte ontstaan met veel daglicht en een fijne verbinding met de tuin. Ook op de verdiepingen laat deze woning haar ruimte zien. Op de eerste verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers met een prettige lichtinval en diverse vaste kasten. De badkamer is in 2024 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, tijdloze stijl.

De tweede verdieping is opvallend royaal en beschikt over een ruime voorzolder en nog eens twee volwaardige slaapkamers. De extra ruimte is met name te danken aan het in 2025 geplaatste dakkapel aan de achterzijde.

Naast de brede voortuin is er een fijne achtertuin op het noordwesten.

De tuin is compact, maar praktisch en sfeervol ingericht, met altijd wel een plek in de zon of schaduw. Vooral in de namiddag en avond is het hier heerlijk buiten zitten.

U bent van harte uitgenodigd voor een bezichtiging. Neem hiervoor contact op met Carien Makelaardij.



Indeling

BEGANE GROND:

Voortuin, entree, hal met karakteristieke details, toegang tot de inpandige berging (ook van buiten bereikbaar), provisiekelder, meterkast en toilet met fontein. Ruime leefruimte met zitgedeelte aan de voorzijde en een eethoek met open verbinding naar de keuken. De keuken (2021) is stijlvol en tijdloos uitgevoerd en voorzien van onder andere een BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, combi-oven/magnetron, quooker en koelkast. Via zowel de keuken als de dubbele tuindeuren is de achtertuin bereikbaar.

EERSTE VERDIEPING:

Overloop met origineel fonteintje, drie ruime slaapkamers en een in 2024 vernieuwde badkamer met inloofdouche, groot wastafelmeubel met twee spiegels, hangtoilet en toegang tot het balkon.

TWEEDE VERDIEPING:

Royale voorzolder met aansluitingen voor wasmachine en droger en veel bergruimte. Twee volwaardige en sfeervolle slaapkamers, waarvan één in 2025 is vergroot door de plaatsing van een groot dakkapel aan de achterzijde. Het dakkapel is voorzien van kunststof kozijnen, rolluiken en horren. Deze slaapkamer beschikt over een eigen wastafel. In een vaste kast bevindt zich de cv-ketel (Intergas, 2005).

WONEN IN DE WIPSTRIK

De Wipstrik is een wijk met karakter en behoort tot de meest geliefde woonwijken van Zwolle. De wijk is ontstaan in de jaren '30 en staat bekend om het groene en ruimtelijke straatbeeld en de karakteristieke woningen. Dagelijkse voorzieningen zoals een buurtsuper en meerdere basisscholen liggen op loopafstand. Stap op de fiets en binnen vijf minuten sta je in het centrum van Zwolle. Ook uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar.



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

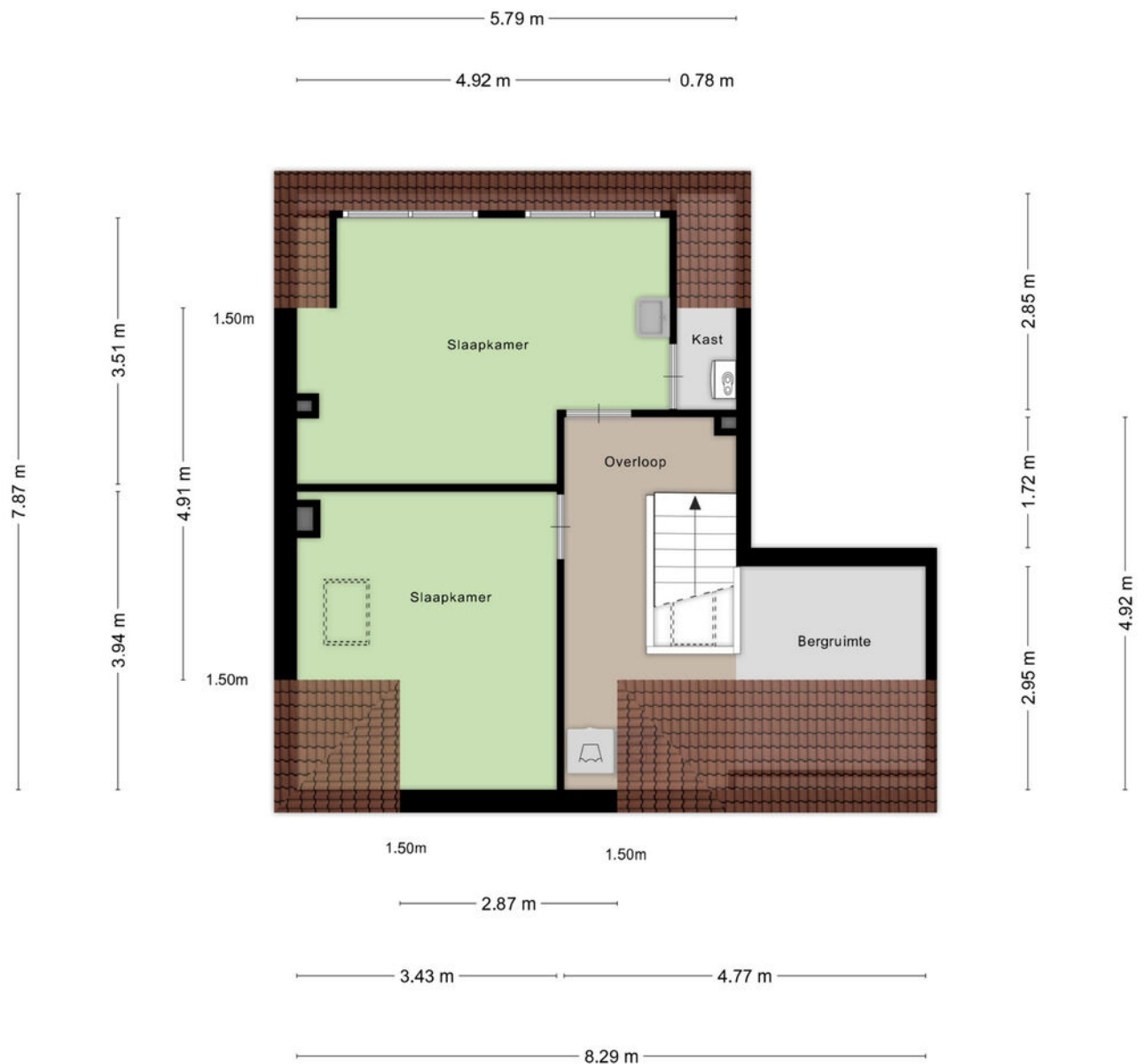








Plattegrond tweede verdieping



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







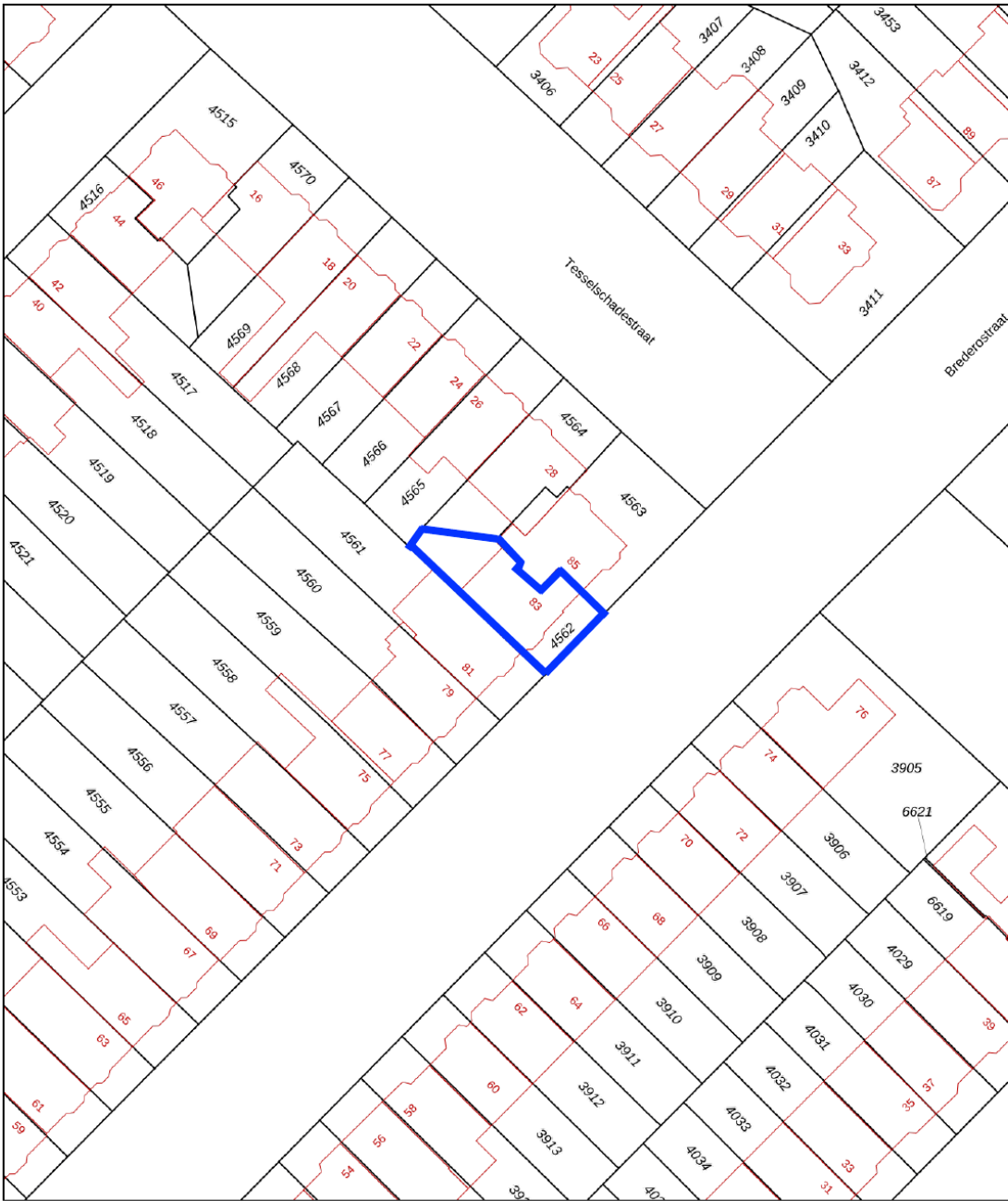




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Brederostraat 83



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zwolle

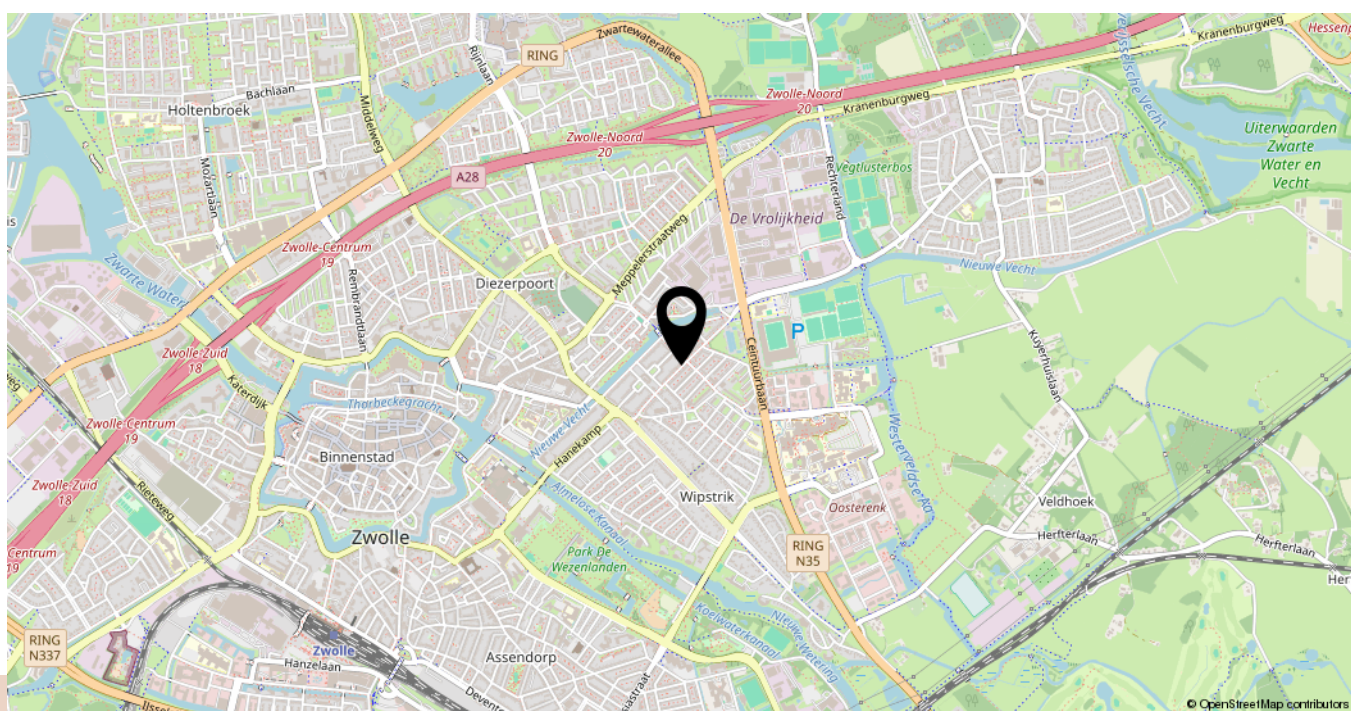
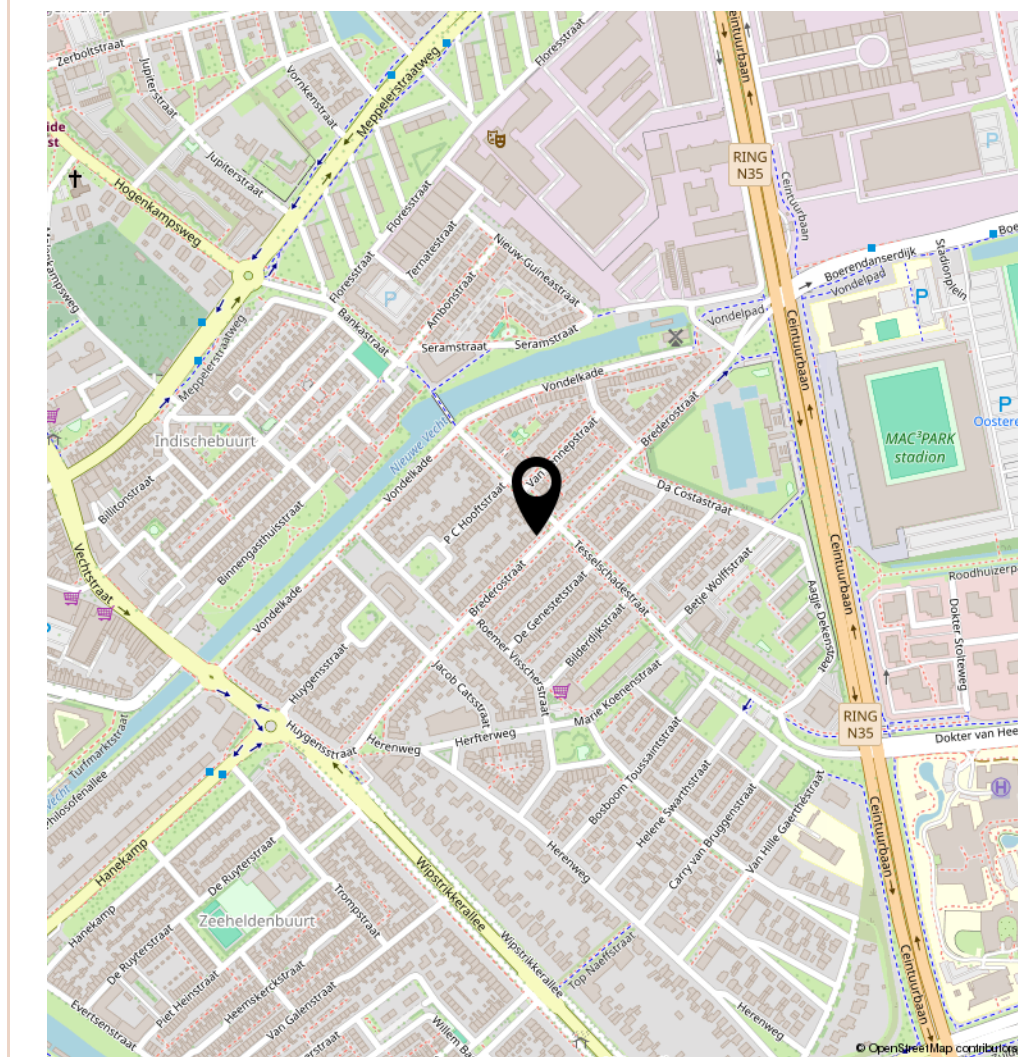
Sectie B

Perceel 4562

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



Plattegrond

Energie label woningen

Registratienummer
688809820

Datum registratie
16-12-2025

Geldig tot
21-11-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



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 aardgas aansluiting

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

Brederostraat 83
8023AP Zwolle
BAG-ID: 0193010000015713

Detailaanduiding

Bouwjaar 1928
Compactheid 1,41
Vloeroppervlakte 145m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

P.F.T. Vereecken

Vakbekwaamheidsnummer

55151579

Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

Inschrijfsnummer

EPG2020-54

KvK-nummer

87870258

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
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		
- Spotjes toilet, badkamer en gang	X			
- Wandlampen woonkamer	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Losse kasten		X		
- Boeken- en legplanken	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
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
- Eettafel en zes stoelen (woonkamer)			X	
- Bed master bedroom (2 jaar oud)			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			
- koffiezetapparaat				X
- BORA inductiekookplaat incl. afzuiging	X			
- Diepvries berging		X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				
				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/schermb)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- toilet	X			
- toilethouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- Spiegel (incl. verlichting)	X			
-				X
Woning - Extérieur/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
				X
Reserve dakpannen	X			
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- 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
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- Losse potten		X		
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

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. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (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 80 jaar. Dit betekent dat de ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte. Deze clausule luidt: "Koper is ermee bekend dat het registergoed ruim 80 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 bijv. interpretatieverschillen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Indien de exacte maten voor een koper van cruciaal 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.

Asbestclausule

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbesthoudende stoffen in de woning. Gelet op de leeftijd van de woning kan de aanwezigheid van asbest niet worden uitgesloten en wordt derhave een asbestclausule in de koopakte opgenomen,

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. Carien Makelaardij is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan door het gebruik van deze gegevens en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze informatie.



Heeft u interesse in **Brederostraat 83?**

We horen het graag!



Carien Makelaardij & Taxaties
Carien Timmerman - de Boer

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

