

Te koop in Zwolle

BEGONIASTRAAT 4

Vraagprijs € 505.000 k.k.



Carien Makelaardij & Taxaties

TEL. 06-28814689

www.carienmakelaardij.nl

info@carienmakelaardij.nl





Welkom op de Begoniastraat 4!

Ben jij op zoek naar een sfeervolle jaren '30 twee-onder-een-kapwoning met vijf slaapkamers en een verrassend ruime en zonnige tuin in het mooie Assendorp? Kom dan eens kijken op de Begoniastraat 4 in Zwolle: een karaktervol huis met veel originele details en volop mogelijkheden om het naar eigen smaak verder te moderniseren. Bovendien gelegen op een mooie locatie met vele voorzieningen op loopafstand.

Al bij aankomst valt het karakter van deze woning direct op. De fraaie voordeur, de originele geel geblokte tegeltjes bij de entree en de glas-in-loodramen bij de voordeur en in de erker geven het huis een charmante en authentieke uitstraling die zo kenmerkend is voor woningen uit deze bouwperiode. Ook binnen zijn veel karakteristieke elementen bewaard gebleven, zoals de vele originele paneeldeuren en een prachtige granito vloer in de hal.

Wat deze woning daarnaast extra aantrekkelijk maakt, is de achtertuin. Waar veel tuinen in de straat wat kleiner zijn, biedt deze tuin juist opvallend veel ruimte en privacy. De tuin ligt op het zuidoosten, waardoor je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. In het vroege voorjaar schijnt het ochtendzonnetje al heerlijk de woonkamer binnen.

Langs de zijkant van de woning is een eigen doorgang naar de achtertuin. Deze is netjes afgesloten en niet toegankelijk voor buitenstaanders. Bovendien is het deels overdekt en vormt het zo een praktische achterom. Tevens is het een fijne plek voor fietsen en containers, zodat deze niet in het zicht staan.

De huidige eigenaren hebben hier ruim 40 jaar met veel plezier gewoond. Nu is het moment aangebroken voor een volgende stap en gaan ze verhuizen naar een seniorenwoning.

Ze hebben hun woning altijd met zorg onderhouden. Een nieuwe eigenaar zal mogelijk enkele zaken naar eigen smaak willen aanpassen en moderniseren. Om geïnteresseerden zo goed mogelijk te informeren is in maart 2026 een bouwkundige keuring uitgevoerd. Het rapport hiervan wordt gedeeld met serieuze belangstellenden.



Kenmerken

Woonoppervlakte

117 m²

Perceeloppervlakte

160 m²

Inhoud woning

487 m³

Bouwjaar woning

1930



Indeling woning

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met een prachtige en goed onderhouden originele granito vloer. Vanuit de hal zijn het toilet, de meterkast, de kelder en de woonkamer bereikbaar. De woonkamer heeft een fijne lichtinval en beschikt over een erker aan de voorzijde en een allesbrander. Aan de achterzijde geven de openslaande deuren toegang tot de achtertuin. De keuken is voorzien van een vaatwasser (2025), oven en een 4-pits gasfornuis met afzuigkap. Vanuit de keuken is eveneens de achtertuin bereikbaar.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich een ruime overloop, een badkamer en drie slaapkamers. Twee slaapkamers beschikken over een wastafel en een praktische inbouwkast. Eén van de slaapkamers aan de voorzijde geeft toegang tot een balkon. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een elektrisch rolluik. De badkamer is uitgerust met een ligbad, douche, wastafel, toilet en witgoedaansluiting en biedt tevens toegang tot een tweede balkon.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is te bereiken via een vaste trap en hier vind je twee ruime slaapkamers met veel lichtinval en vaste kasten. Deze kamers zijn ook zeer geschikt als werk- en/of hobbyruimte. Vanuit één van de kamers is een berging van ca. 10 m² bereikbaar. Deze ruimte is niet meegenomen in het woonoppervlak en hier bevindt zich de cv-ketel. Via een losse trap is hier de vliering bereikbaar, die zorgt voor extra bergruimte.

De tuin

De achtertuin is altijd met zorg en liefde onderhouden en heeft een groene en verzorgde uitstraling. Dankzij de ligging op het zuidoosten kun je hier vrijwel de hele dag van de zon genieten. In februari kun je soms al heerlijk in het zonnetje zitten bij de openslaande deuren, lekker beschut tegen het huis. In de zomer is de tuin kleurrijk dankzij de vele planten en bloemen die hier groeien.



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









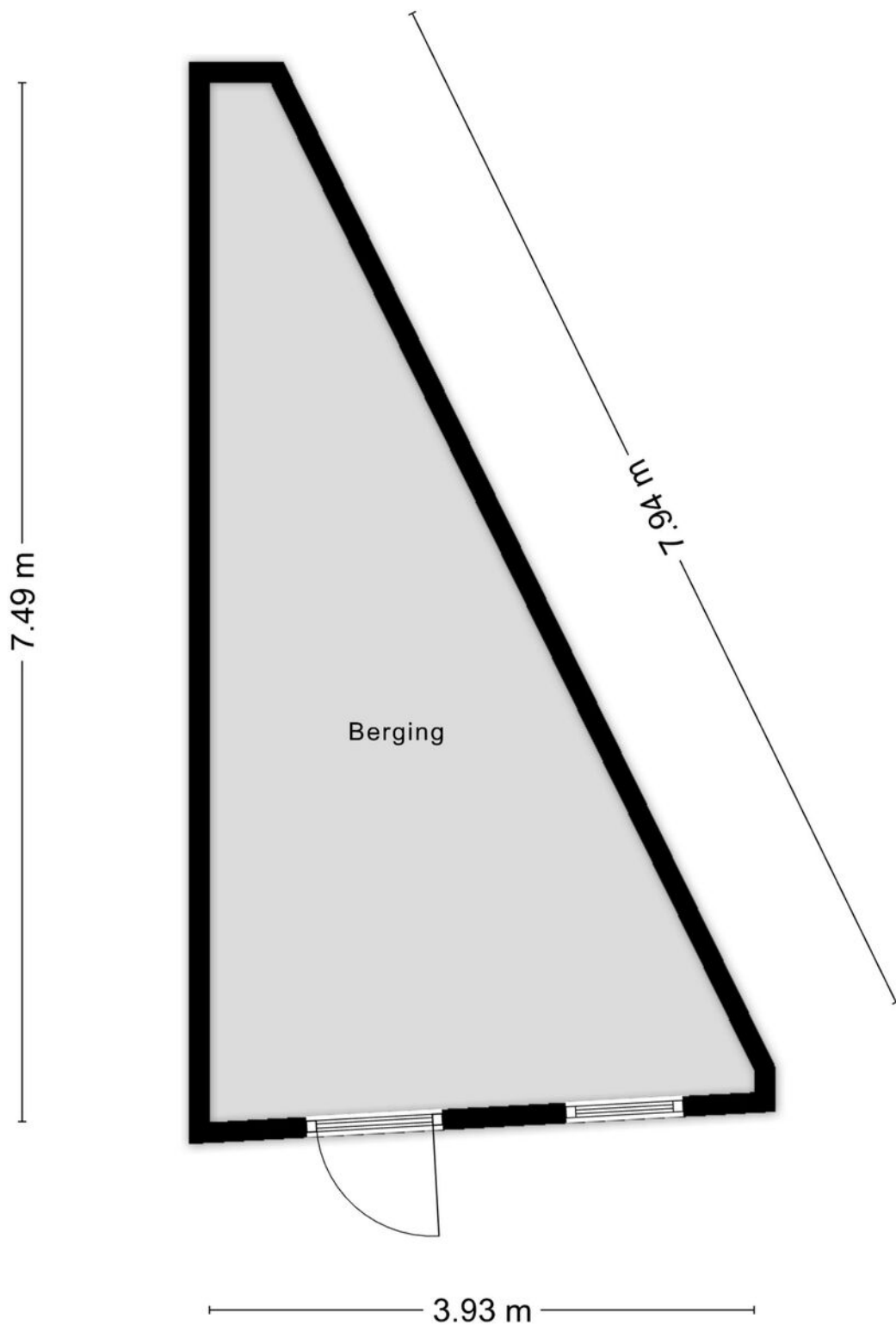
Plattegrond tweede verdieping



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



Plattegrond schuur in achtertuin



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











Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Carien Makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Begoniastraat 4
Postcode/plaats	8012db, Zwolle
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	05-03-2026
Datum meetrapport	16-03-2026
Certificaatnummer	1629982

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	117,00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	20,40	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	10,20	M ²
Externe bergruimte	16,60	M ²
Bruto vloeroppervlak	209,90	M ²
Bruto inhoud woning	486,63	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Begoniastraat 4



Deze kaart is noodzakelijk

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

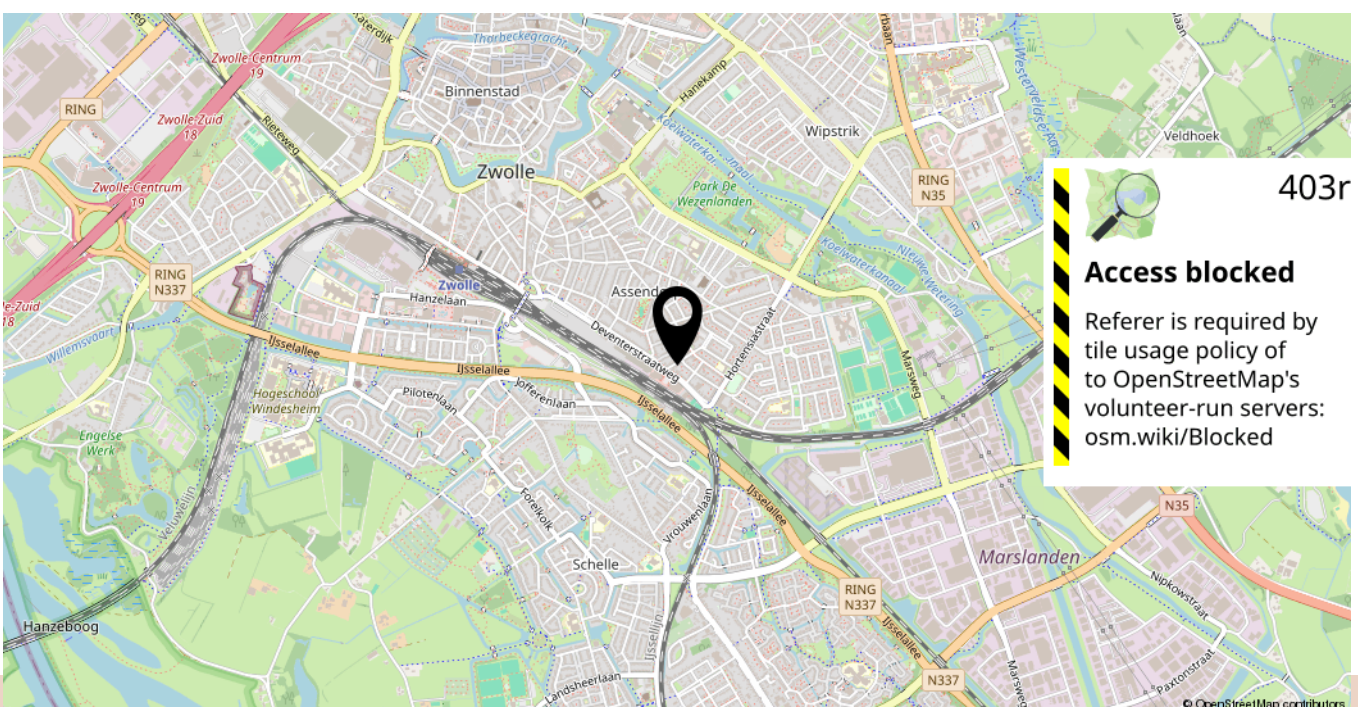
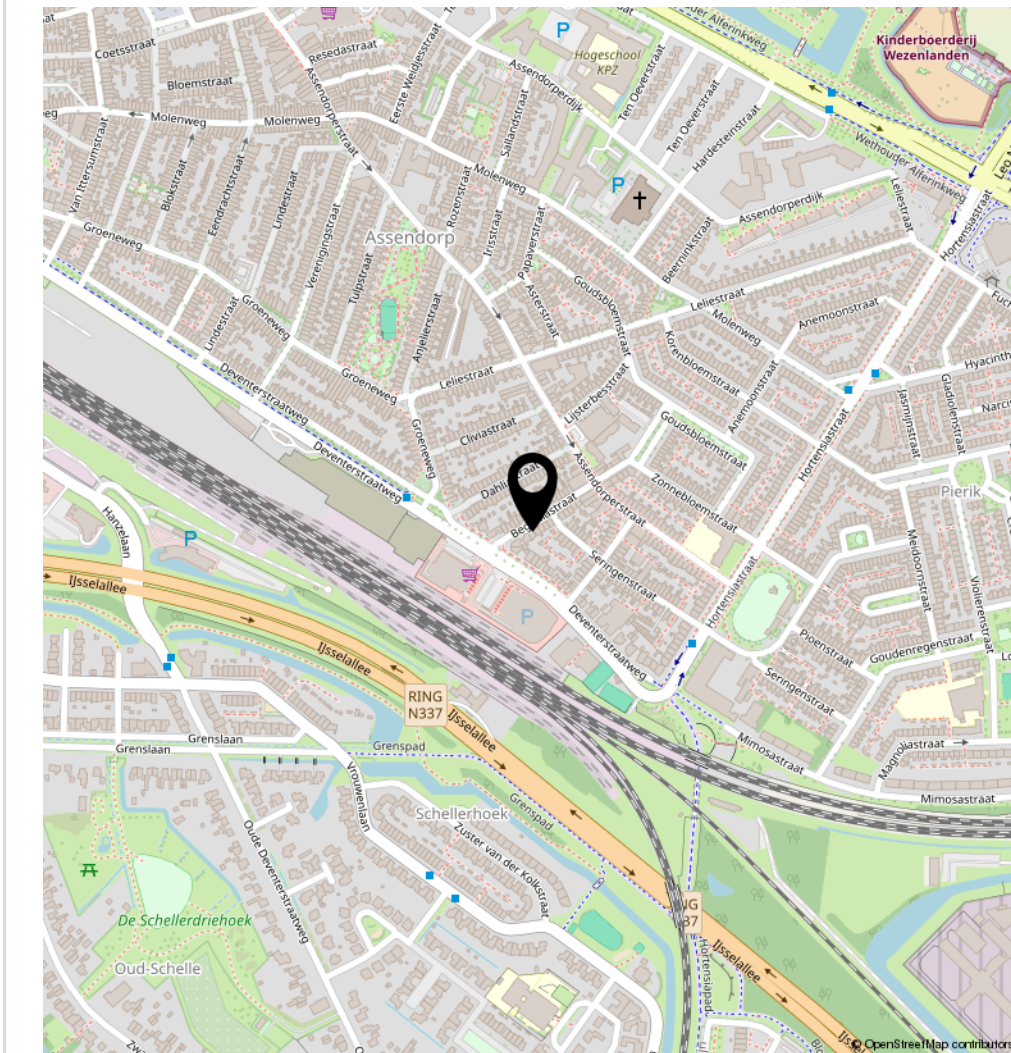
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zwolle
Sectie	G
Perceel	8458

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.



Locatie op de kaart



Begoniastraat 4, 8012 DB Zwolle

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
– Lampjes boven wastafels (badkamer en 2 slaapkamers)	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Kasten slaapkamer (m.u.v. garderobekast master bedroom)	☐	☒	☐	☐
– Garderobekast master bedroom	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☒	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– Katteluik	☒	☐	☐	☐
– Spiegels (o.a. op kastdeur slaapkamer)	☒	☐	☐	☐
– Stuk marmer t.b.v. schouw (in schuur)	☒	☐	☐	☐
– Planken in kast zolderkamer	☒	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☒	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☒	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
– Rekje voor lepels	☐	☒	☐	☐
– Keukenrolhouder	☒	☐	☐	☐

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☒	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
– Heater (aan wand)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Los kastje onder wastafel	☐	☒	☐	☐
– Spiegel badkamer	☒	☐	☐	☐

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen te weten:				
– Voorzetramen en radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Extra dakpannen (in kruipruimte en schuur)	☒	☐	☐	☐
Open Haard Hout	☒	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Pioenrozen	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Schuur in achtertuin	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in schuur	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Twee glas-in-lood-schilderijtjes schuur	☐	☒	☐	☐
---	--------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
– Ladder (hangt bij poort)	☒	☐	☐	☐
– Kuipen voor opvang regenwater (poort)	☒	☐	☐	☐
– Bistro-set achtertuin (ronde tafel en 2 stoeltjes)	☒	☐	☐	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

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. Indien u serieuze belangstelling heeft voor deze woning, zal Carien Makelaardij u deze vragenlijst toesturen.

Onderzoeksplicht koper

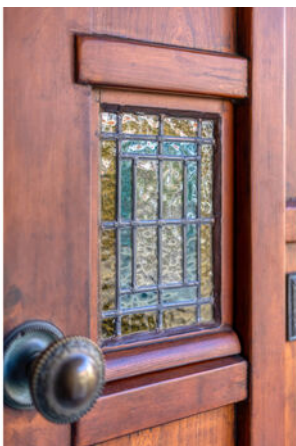
De hierboven genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht (zoals vermeld in Burgerlijk Wetboek). Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij 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 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".

Beerput

De woning is aangesloten op de riolering met uitzondering van de twee toiletten. Deze zijn aangesloten op een beerput, zie ook vragenlijst verkoper.



Asbestclausule

Verkoper vermeldt in de vragenlijst dat er zeer waarschijnlijk sprake is van asbest bij de schoorsteen. Gezien het bouwjaar van de woning is het daarnaast mogelijk dat er elders eveneens asbesthoudende materialen zijn toegepast. In de koopakte zal daarom een asbestclausule worden opgenomen.

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 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.

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 **Begoniastraat 4?**

Ik hoor het graag!



Carien Makelaardij & Taxaties
Carien Timmerman -de Boer

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

