

Te koop in Zwolle

ELI HEIMANSLAAN 6

Vraagprijs € 530.000 k.k.



Carien Makelaardij & Taxaties

TEL. 06-28814689

www.carienmakelaardij.nl

info@carienmakelaardij.nl



Welkom op de Eli Heimanslaan 6!

Welkom op de Eli Heimanslaan 6: een verrassend ruime en moderne eengezinswoning in de geliefde wijk Stadshagen (Brecamp-Oost).

De woning is tijdens de bouw in 2018 al met 1,20 meter uitgebouwd en een jaar later nog verder vergroot met een prachtige serre met glazen pui, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

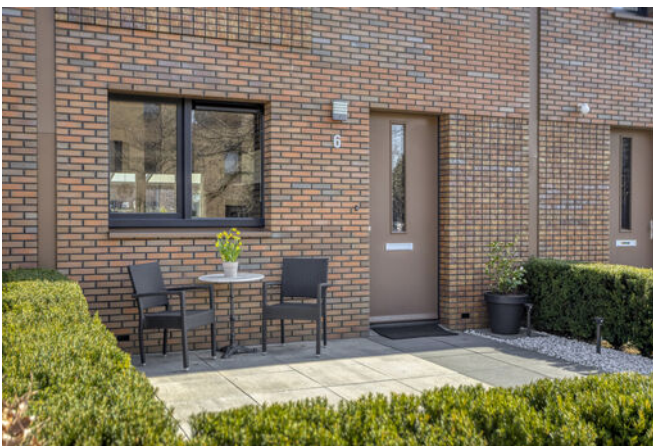
Deze woning beschikt onder andere over een luxe Bulthaup keuken en vijf volwaardige slaapkamers en heeft een hoog afwerkingsniveau. De woning is volledig geïsoleerd, aardgasvrij en voorzien van energielabel A++. Met 16 zonnepanelen (2024), vloerverwarming op alle verdiepingen (individueel regelbaar) en vrijwel volledig kunststof kozijnen met HR++-beglazing woon je hier comfortabel en energiezuinig. De staat van onderhoud is uitstekend, waardoor de woning direct te betrekken is.

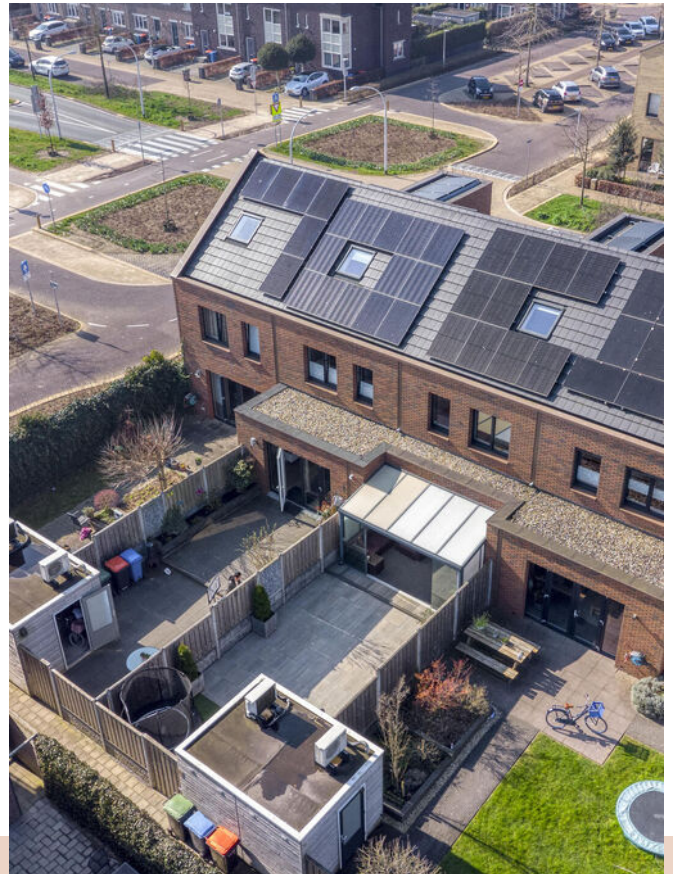
De woningen in dit deel van Brecamp kenmerken zich door hun moderne, strakke architectuur met een bijzondere uitstraling. De kubistische vorm van de dakkapellen geeft de woningen een speels en herkenbaar karakter. Daarnaast zorgen verholten goten, robuuste roodbruine gevelstenen en diepliggende ramen voor een stoer en eigentijds geheel.

Kortom, een instapklare, luxe afgewerkte en duurzame gezinswoning met verrassend veel ruimte op een uitstekende locatie.

Heeft u serieuze belangstelling voor deze woning?

Vraag dan een bezichtiging aan. We plannen graag een afspraak zodat u de woning zelf kunt ervaren.





Kenmerken

Woonoppervlakte

128 m²

Perceeloppervlakte

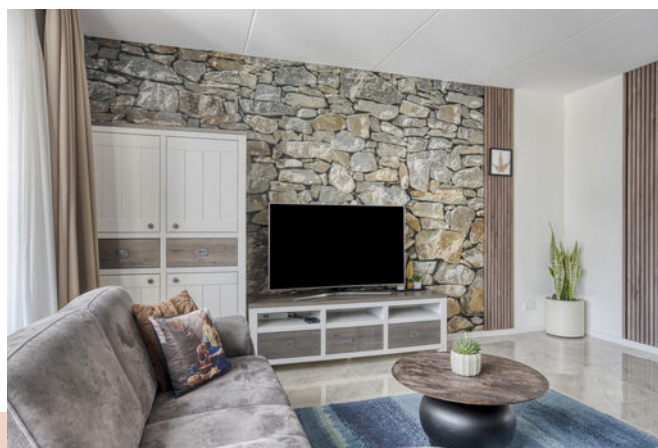
162 m²

Bouwjaar

2018

Energielabel

A++



Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast en een modern toilet. Vanuit hier stap je de royale en lichte woonkamer binnen, waar de uitbouw en de serre direct opvallen. Deze combinatie zorgt voor een bijzonder ruime en fijne leefruimte. De woonkamer is afgewerkt met een chique tegelvloer en beschikt over een praktische trapkast.

De serre vormt een mooie verbinding tussen binnen en buiten. Dankzij de glazen pui kan deze vrijwel volledig worden geopend, waardoor je op zonnige dagen optimaal van het buitenleven geniet. Tegelijkertijd is de serre volledig afsluitbaar, wat zorgt voor extra comfort in alle seizoenen.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de luxe Bulthaup keuken, een echte eyecatcher voor kookliefhebbers. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, combi-oven/magnetron, vaatwasser, koelkast en een onderhoudsvriendelijk kunststof werkblad. Vanuit de keuken heb je een prettig uitzicht op de straat.

Eerste verdieping

De eerste verdieping is afgewerkt met een PVC-vloer. Hier bevinden zich drie comfortabele slaapkamers en een badkamer. De badkamer is luxe uitgevoerd en voorzien van een op maat gemaakte douchecabine, ligbad, wastafel, toilet en een designradiator.

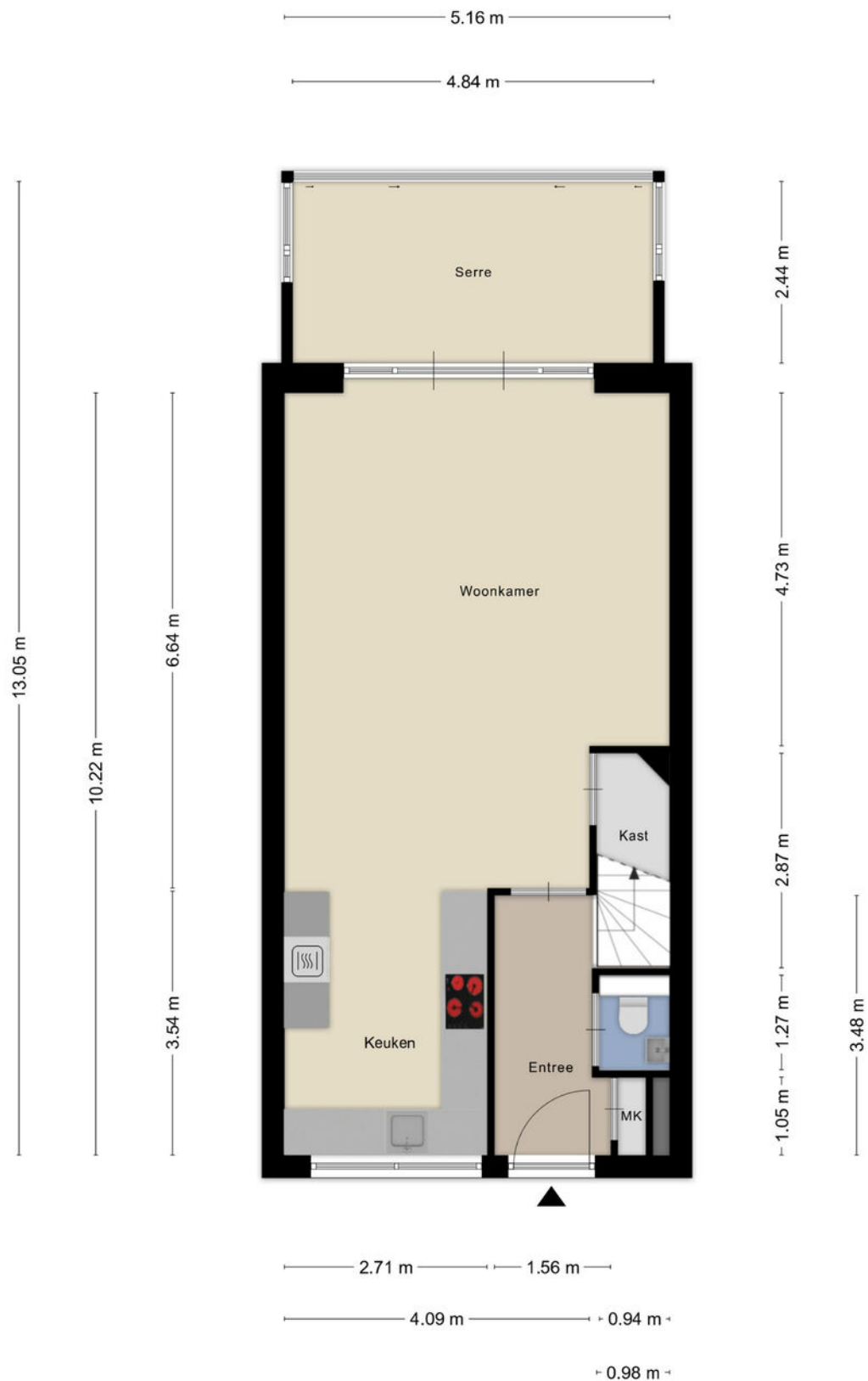
Tweede verdieping

Op deze verdieping bevinden zich twee volwaardige en lichte slaapkamers. Daarnaast is er een overloop met wasmachineaansluiting en een separate bergruimte voor de warmtepomp en de mechanische ventilatie. De verkopers hebben er destijds bewust voor gekozen om de warmtepomp naar deze verdieping te verplaatsen, wat zorgt voor minder geluid op de begane grond en extra kastruimte beneden.

Op deze verdieping is bovendien veel praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten. Deze bergruimte is netjes afgetimmerd.



Plattegrond begane grond



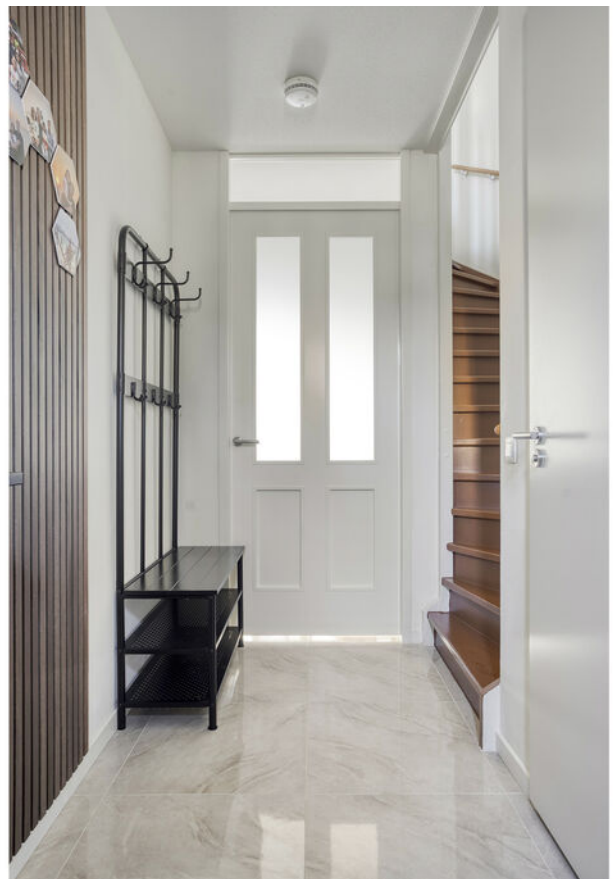
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl











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



De tuin en omgeving

DE TUIN

De achtertuin is verzorgd aangelegd, biedt veel privacy en beschikt over een vrijstaande berging en een achterom.

Vanuit de tuin loop je eenvoudig naar de nabijgelegen parkeerplaatsen.

De tuin is zo gelegen dat je hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten.

In de ochtend zit je al heerlijk in het zonnetje in de serre, een fijne plek om de dag te beginnen. Opvallend is ook de ruime en onderhoudsvriendelijke voortuin.

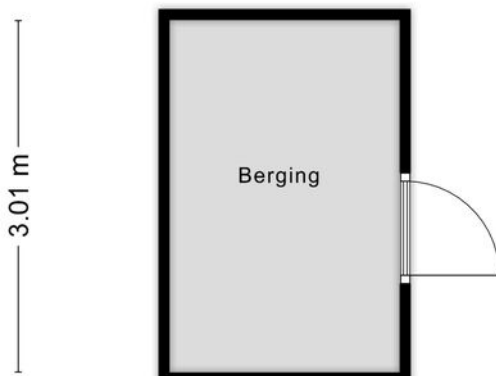
Hier kun je eveneens prettig buiten zitten en deze zorgt er bovendien voor dat voorbijgangers nauwelijks zicht hebben op de woning, wat bijdraagt aan de privacy.

OMGEVING

De woning is gelegen in een rustige 30 km-zone met volop parkeergelegenheid. De wijk staat bekend om haar kindvriendelijke karakter en de aanwezigheid van veel jonge gezinnen.

Voorzieningen zoals de Milligerplas, scholen, winkels en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand. Ook de voetbalvelden van CSV '28 en het zwembad liggen op slechts enkele honderden meters van de woning.

Daarnaast bevindt zich op circa 100 meter afstand een bushalte.









Meetcertificaat

Meetrapport

Zibber

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	Eli Heimanslaan 6
Postcode/plaats	8044rH, Zwolle
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	19-03-2026
------------------	------------

Datum meetrapport	22-03-2026
-------------------	------------

Certificaatnummer	1634162
-------------------	---------

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	128,30	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	11,80	M ²
Externe bergruimte	5,90	M ²
Bruto vloeroppervlak	179,60	M ²
Bruto inhoud woning	454,40	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

Deze woning heeft energielabel

A⁺⁺



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	4224 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



61,5 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Eli Heimanslaan 6
8044RH Zwolle

BAG-ID: 0193010000100827

Detailaanduiding

Bouwjaar 2018
Compactheid 1,38
Vloeroppervlakte 128m²

Woningtype

Tussenwoning



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





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zwolle

Sectie S

Perceel 7316

kadaster



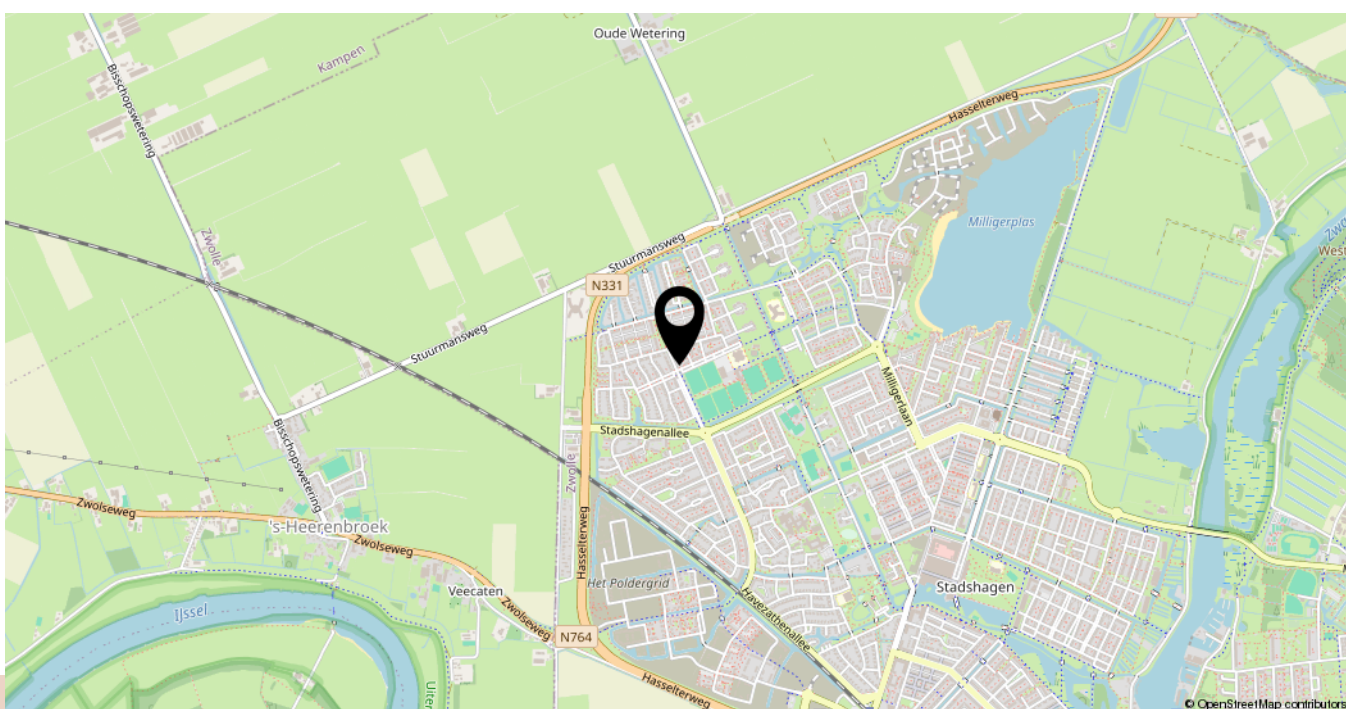
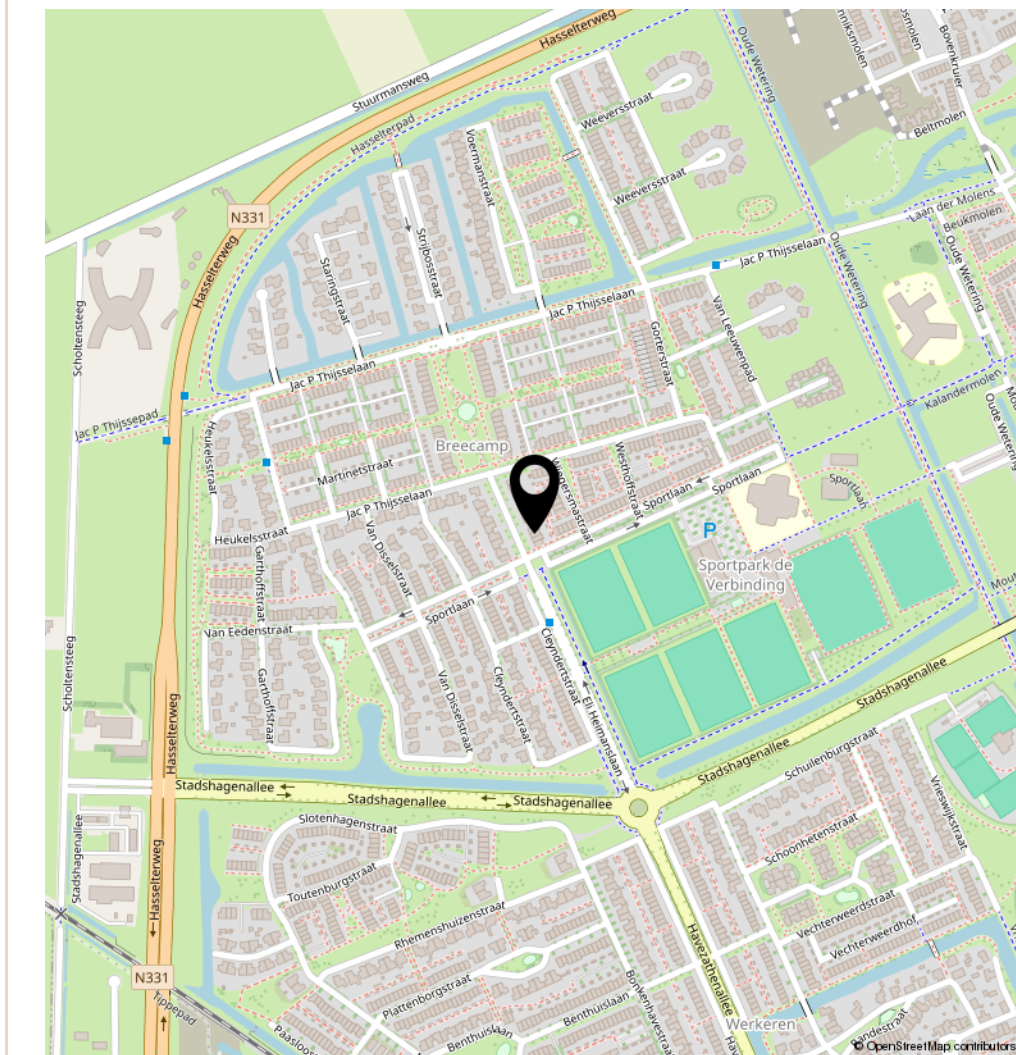
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 maart 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Eli Heimanslaan 6, 8044 RH 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	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
Raambekleding, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
– Tegelvloer	☒	☐	☐	☐
– PVC vloer (eerste verdieping)	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– Eettafel en vier stoelen	☐	☐	☒	☐
– Dressoir	☐	☐	☒	☐
– TV-meubel	☐	☒	☐	☐
– Kast naast TV	☐	☐	☒	☐

Lijst van zaken



Blijft achter Gaat mee Kan worden overgenomen N.v.t.

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	☐	☒	☐	☐

Sanitair/sauna

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

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☒	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☐	☐	☐	☒
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– Warmtepomp	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Omvormer zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Bed (sprookjesslaapkamer)	☐	☐	☒	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Bloembakken/potten	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Planken in buitenberging	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
– Trampoline	☐	☒	☐	☐
– Extra dakpannen	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



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 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.

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 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 **Eli Heimanslaan 6?**

Ik hoor het graag!



Carien Makelaardij & Taxaties
Carien Timmerman

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

