

Te koop in Zwolle

BEGONIASTRAAT 3

Vraagprijs € 525.000 k.k.



Carien Makelaardij & Taxaties

TEL. 06-28814689

www.carienmakelaardij.nl

info@carienmakelaardij.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte

147 m²

Perceeloppervlakte

138 m²

Bouwjaar

1924



Welkom op de Begoniastraat 3

Sommige woningen hebben een verhaal. Deze woning heeft een geschiedenis.

Deze markante hoekwoning staat aan het begin van de Begoniastraat en werd in 1924 gebouwd als woning voor een aannemersfamilie. Aan de achterzijde realiseerde deze aannemer direct zijn kantoorruimte die nog altijd onderdeel uitmaakt van de woning en volop gebruiksmogelijkheden biedt. Enkele jaren later heeft hij de woning uitgebreid door de bestaande verdieping op te tillen en er een extra woonlaag tussen te plaatsen. Hierdoor ontstond niet alleen aanzienlijk meer woonoppervlakte, maar ook een praktische eerste verdieping zonder schuine dakvlakken. Dat maakt deze woning opvallend ruim in vergelijking met veel andere woningen in de wijk.

De laatste grote verbouwing vond plaats in 1976 maar de woning is door de jaren heen goed onderhouden. Dit biedt de nieuwe eigenaren volop mogelijkheden om de woning te moderniseren en te verduurzamen. Juist daarin schuilt de enorme potentie van deze woning. De royale woonoppervlakte, de authentieke details zoals de glas-in-loodramen, de bijzondere geschiedenis en de prachtige locatie in Assendorp vormen samen een unieke basis om hier weer een fantastisch familiehuis van te maken. Een ander groot pluspunt is de flexibiliteit van de indeling. De woning beschikt momenteel over drie slaapkamers op de verdiepingen, maar oorspronkelijk waren dit er vijf. De nieuwe eigenaar kan dus weer relatief eenvoudig extra slaapkamers realiseren.

Sinds de bouw is de woning altijd in eigendom gebleven van dezelfde familie. Vier generaties hebben hier met veel plezier gewoond. Na ruim 100 jaar komt deze bijzondere woning nu beschikbaar voor nieuwe bewoners die het verhaal mogen voortzetten.



Indeling woning

Via de entree kom je in de hal met meterkast en toegang tot de kelder.

Vervolgens bereik je de ruime woonkamer.

Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich de ruime keuken met veel werk- en bergruimte. Het grote raam zorgt voor prettig zicht op de straat en de keuken is voorzien van een koelkast, diepvrieslades, vaatwasser en een 4-pits gasfornuis met afzuigkap.

Via een halletje met toiletruimte bereik je de voormalige kantoorruimte aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte heeft dus jarenlang dienstgedaan als kantoor, maar biedt ook mogelijkheden als werkruimte, hobbykamer, speelkamer, berging of is bijvoorbeeld als tuinkamer bij de tuin aan te trekken. De ruimte is bovendien bereikbaar via de zij-ingang en overdekte poort naast de woning.

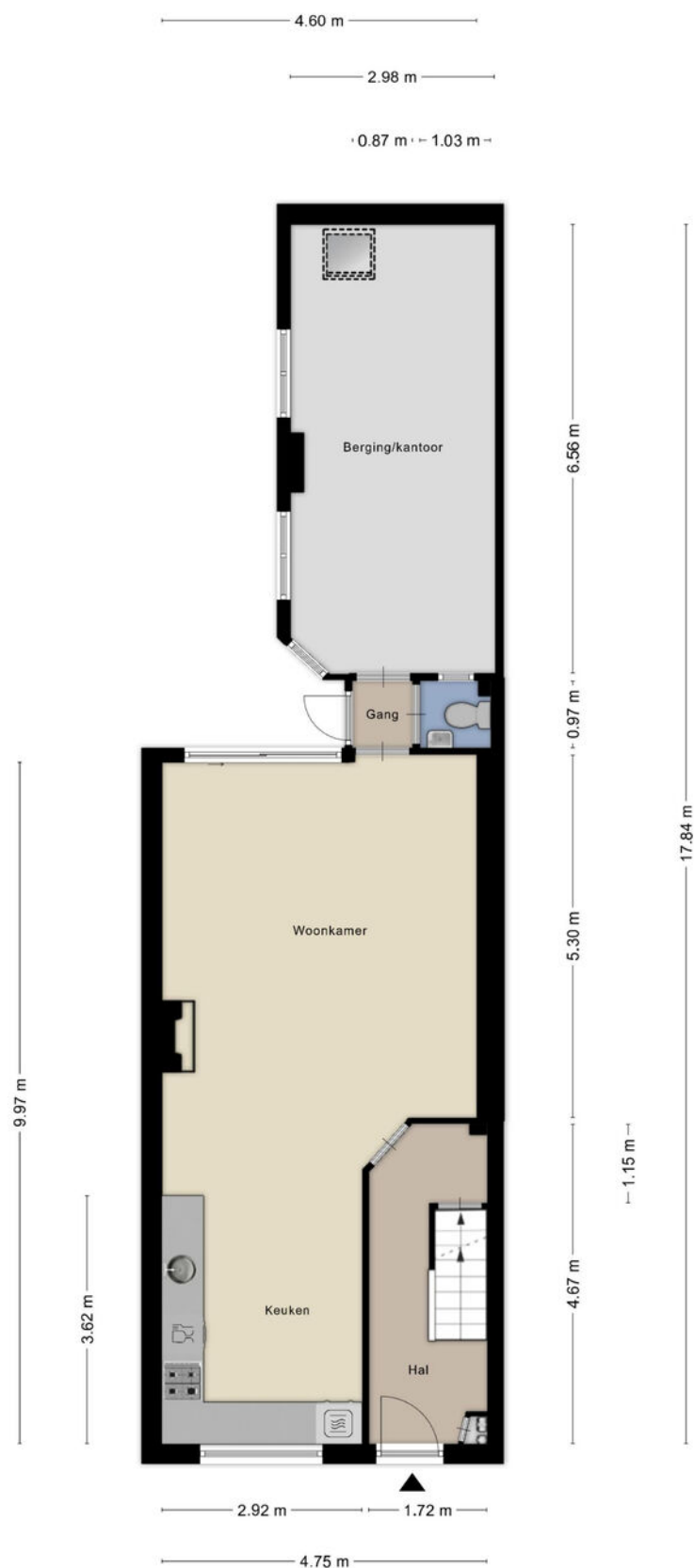
Op de eerste verdieping bevinden zich een ruime overloop, een badkamer en een bijzonder grote slaapkamer. Dankzij de bijzondere uitbreiding van de woning beschikt deze verdieping over verrassend veel bruikbare ruimte.

Oorspronkelijk bestond de slaapkamer uit twee slaapkamers. Halverwege de jaren zestig van de vorige eeuw woonden drie generaties van dezelfde familie in de woning. Om die reden werd een deel van deze verdieping ingericht als tweede woonkamer. De voormalige badkamer werd in die periode omgebouwd tot keuken. Sinds 1976 is deze ruimte weer een badkamer en is het voorzien van een ligbad, wastafel en wasmachineaansluiting. Vanuit de badkamer en via de overloop zijn de toilet- en doucheruimte bereikbaar.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers met veel lichtinval en vaste kasten. Beide slaapkamers zijn ook voorzien van een wastafel. De slaapkamer aan de achterzijde was oorspronkelijk verdeeld in twee kamers en kan eenvoudig opnieuw worden opgesplitst omdat de tweede deur nog aanwezig is. Vanuit deze slaapkamer is tevens het dakterras bereikbaar.

Tussen beide slaapkamers bevindt zich een halletje waarin de trap naar de vliering op fraaie wijze is weggewerkt. De vliering biedt veel extra bergruimte.

Plattegrond



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









Plattegrond

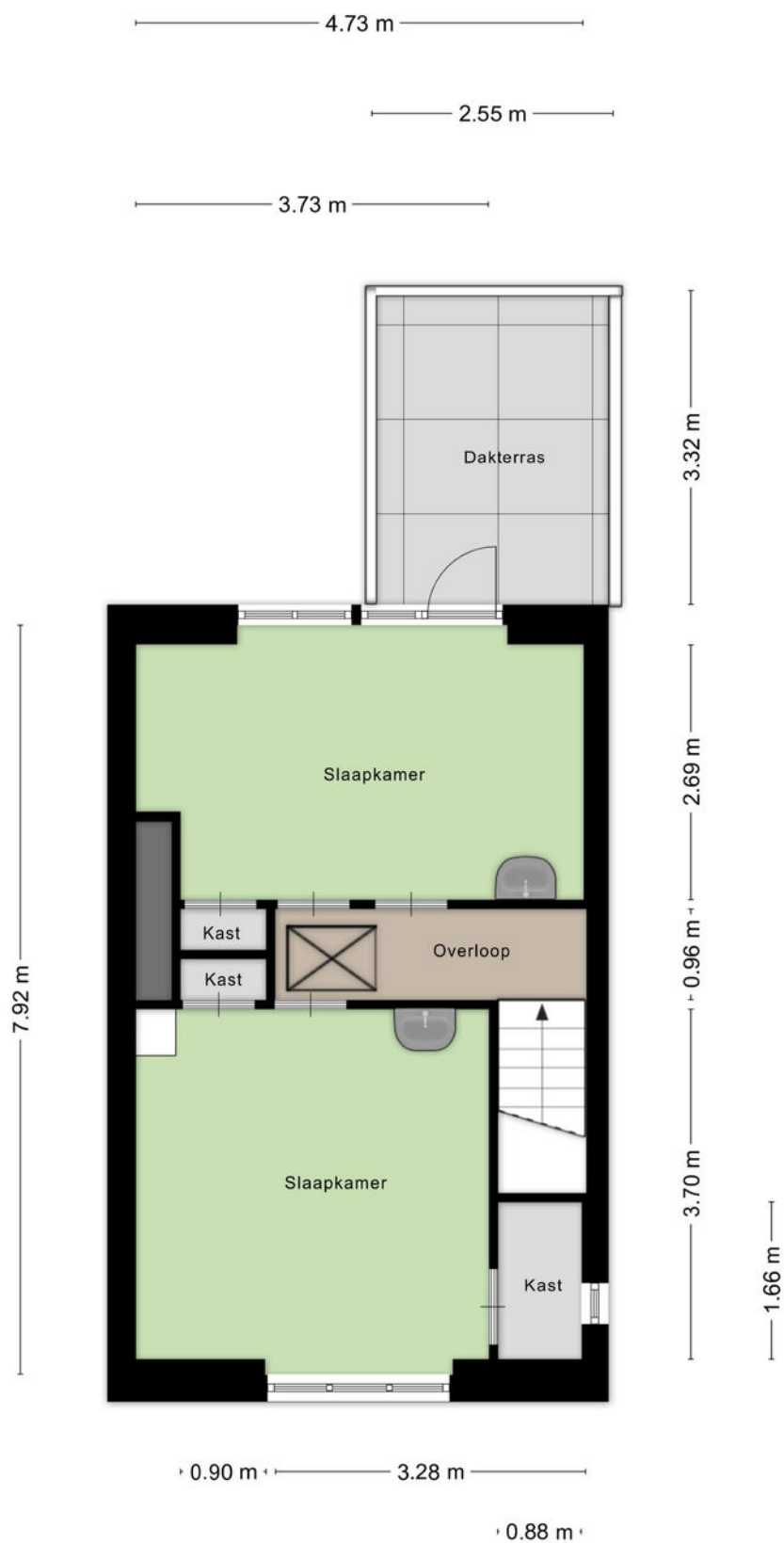


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl





Plattegrond



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







Tuin en locatie

De tuin

De besloten achtertuin is bereikbaar via de woning en via de afsluitbare poort naast het huis. Via een pad met kleurrijke borders loop je langs de voormalige kantoorruimte naar de gezellige binnenplaats achter de woning.

Hier geniet je van veel privacy en kijk je uit op de karakteristieke kerktoren die boven de omliggende bebouwing uitsteekt. Een sfeervolle plek die bijdraagt aan het bijzondere karakter van deze woning.

Locatie

De woning ligt in een zijstraat van de gezellige en levendige Assendorperstraat. Op korte afstand zijn veel voorzieningen aanwezig:

- Nieuwe Albert Heijn op circa 250 meter afstand
- NS-station Zwolle op circa 1 kilometer
- Binnenstad en Sassenpoort op circa 1,5 kilometer
- Scholen en speeltuin op loopafstand
- Park de Wezenlanden en Park Nooterhof op korte fietsafstand

Tot slot

Om geïnteresseerden zo goed mogelijk te informeren is in mei 2026 een bouwkundige keuring uitgevoerd. Het rapport hiervan wordt gedeeld met serieuze belangstellenden.

Nog even de belangrijkste punten op een rij:

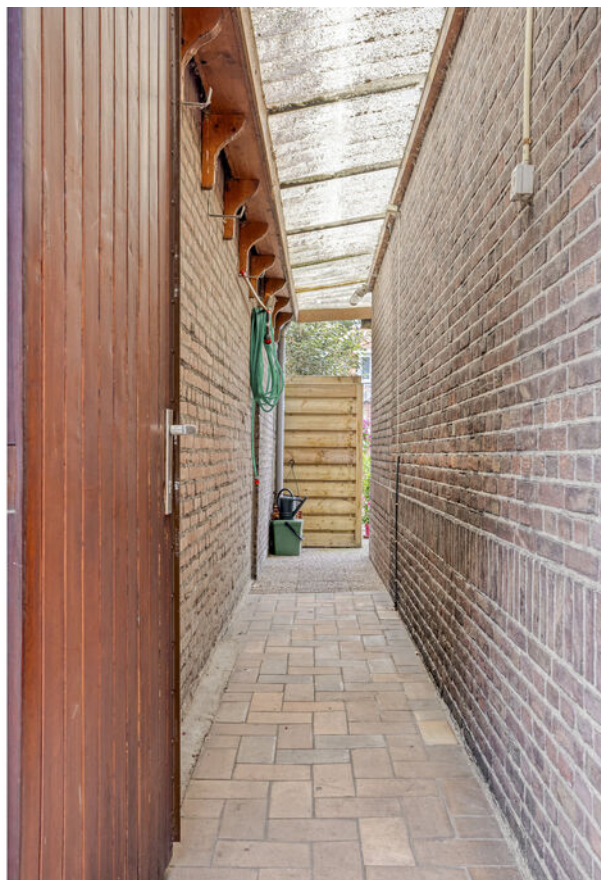
- karakteristieke hoekwoning uit 1924
- circa 150 m² woonoppervlakte
- afsluitbare zij-ingang naar tuin
- multifunctionele voormalige kantoorruimte met eigen entree
- mogelijkheid tot vijf slaapkamers
- authentieke details zoals glas-in-loodramen
- besloten tuin met veel privacy
- gelegen in het geliefde Assendorp













Kadastrale kaart

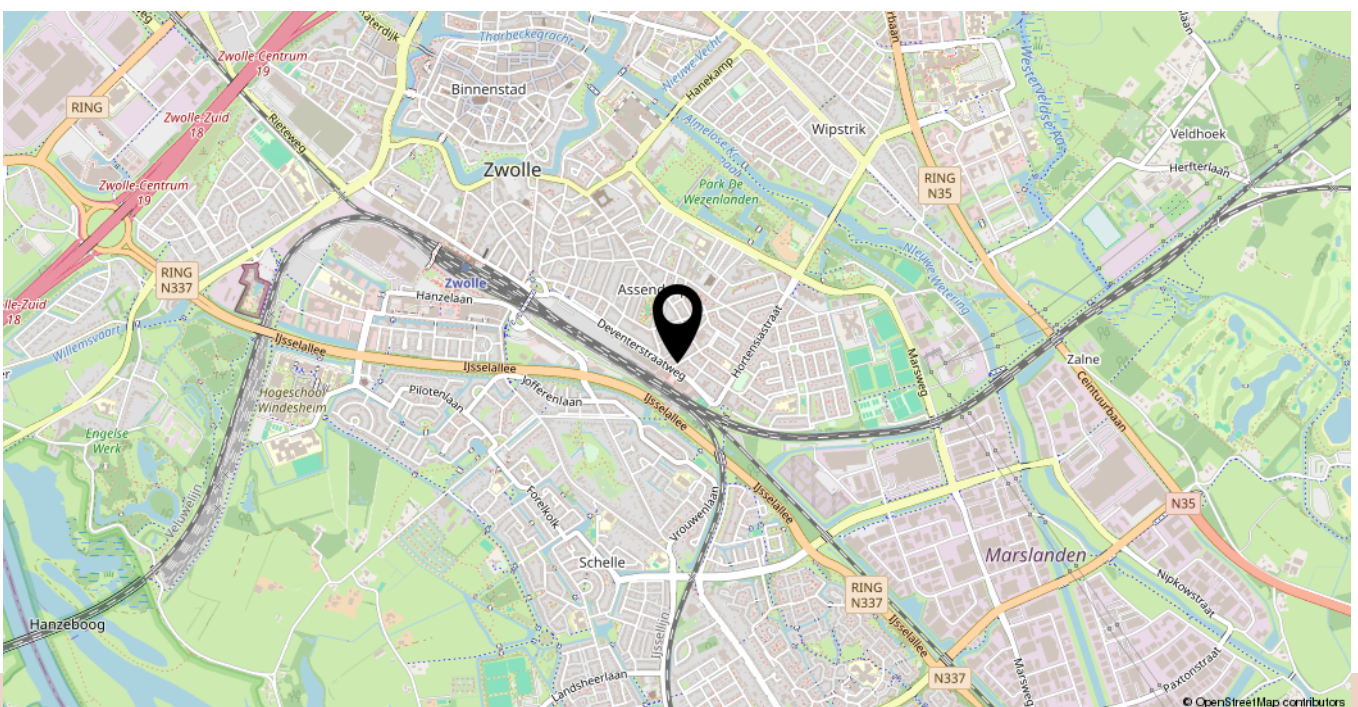
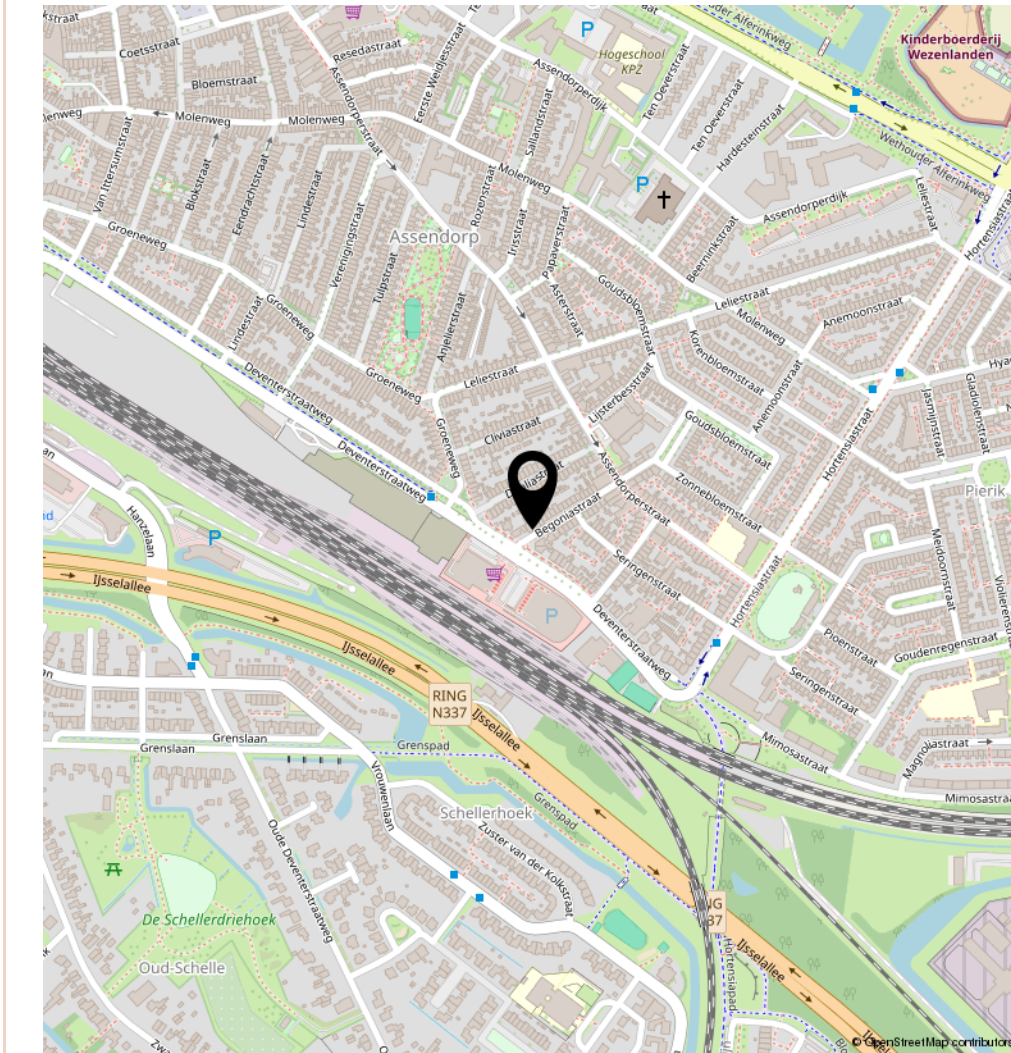
Kadastrale kaart

Uw referentie: Begoniastraat 3



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Zwolle Sectie G Perceel 10504	kadaster 
---	--	--

Locatie op de kaart





Lijst van zaken



Adres te verkopen woning:

Begoniastraat 3, 8012 DA 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	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
– Zeil	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) Gashaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels (niet aangesloten)	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken



Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

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:				
–	☐	☐	☐	☒

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)	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
----------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

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	☐	☐	☐	☒
– Zonneschermboven keukenraam	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Extra dakpannen	☒	☐	☐	☐
Afgekoppelde rioolbuis in kruipruimte	☒	☐	☐	☐

Tuin

Inrichting

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

Verlichting/installaties

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

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



Overig

Overige tuin, te weten:

– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒

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 een 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.

Ouderdomsclausule

In de koopakte zal de ouderdomsclausule worden opgenomen: "Koper is ermee bekend dat het registergoed ruim 100 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".

Asbestclausule

In verband met de leeftijd van de woning zal een asbestclausule in de koopakte 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 groot belang zijn, wordt geadviseerd aan koper om deze zelf na te meten.

Waarborgsom/bankgarantie

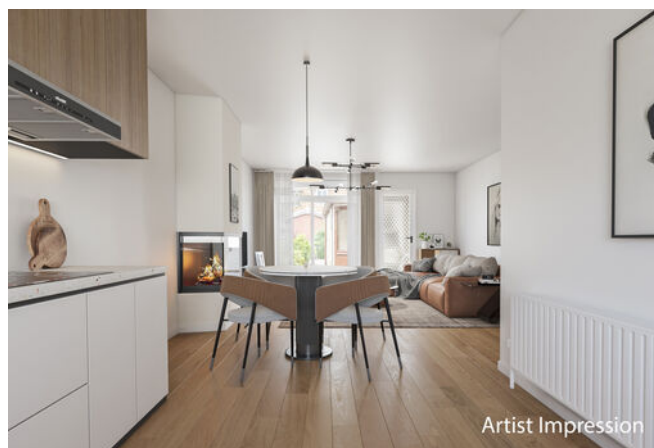
Bij de koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

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, ligt er geen ondergrondse tank voor de opslag van (vloei)-stoffen, beerput of septictank. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging van welke aard ook of aanwezigheid van een beerput of septictank, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Niet-zelfbewoningsclausule

Verkoper heeft de laatste 40 jaar 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. Hierover zal een artikel in de koopakte worden opgenomen.



Funderingsclausule

Aan deze woning is in de NVM-software een funderingsrisico-indicator A t/m C, geen verhoogd risico toegekend. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. Verkoper is eveneens niet aansprakelijk voor aanwezige of toekomstige funderingsgebreken of funderingsschade, tenzij sprake is van opzet of bewuste verzwijging door verkoper.

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 **Begoniastraat 3?**

Ik hoor het graag!



Carien Makelaardij & Taxaties
Carien Timmerman - de Boer

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

