Te koop in Zwolle

MENDELSSOHNSTRAAT 30

Vraagprijs € 399.000 k.k.



Carien Makelaardij & Taxaties
TEL. 06-28814689
www.carienmakelaardij.nl
info@carienmakelaardij.nl

Welkom op de Mendelssohnstraat 30!

Ben je op zoek naar een ruime hoekwoning met energielabel A, veel leefruimte, een extra kamer op de begane grond en een heerlijke tuin met veel privacy in een rustige straat? Kom dan eens kijken bij de Mendelssohnstraat 30 in Zwolle.

Met circa 130 m² woonoppervlakte en een perceel van 262 m² biedt deze woning verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten. De woning is gebouwd in 1980 en in 1998 aan de zijkant flink uitgebouwd waardoor op de begane grond een royale extra kamer is gerealiseerd. Deze ruimte staat in open verbinding met de woonkamer en biedt volop gebruiksmogelijkheden. Op het gebied van verduurzaming is er al veel gedaan. De woning beschikt over energielabel A, 20 zonnepanelen, goede isolerende voorzieningen en een hybride warmtepomp. In januari 2026 is bovendien een nieuwe cv-ketel geplaatst.

En dan de tuin: een prachtige groene en bloemrijke plek met veel privacy. Dankzij de ligging op de hoek en het ruime perceel is er veel buitenruimte en door de brede opzet van de tuin zijn er verschillende fijne plekken om van de zon of juist de schaduw te genieten.

Ook de ligging is prettig. Je woont hier in het groene en ruim opgezette Holtenbroek IV, zonder autoverkeer direct voor de woning en met winkels, scholen, speelvoorzieningen en openbaar vervoer dichtbij. Rondom de woning is bovendien ruim voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.

Ben je nieuwsgierig geworden naar de Mendelssohnstraat 30?
Je bent van harte welkom voor een bezichtiging. Neem gerust contact op met Carien Makelaardij voor het maken van een afspraak.





Kenmerken

Woonoppervlakte	Perceeloppervlakte	Bouwjaar	Energielabel
129 m²	262 m²	1980	A







Energielabel

Deze woning heeft energielabel A

(energie uit fossiele brandstoffen) **126,88 kWh/m²**



Isolatie van uw woning

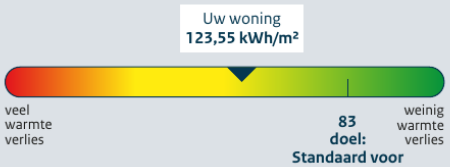
Gevels	+/-
Daken	+
Vloeren	+
Ramen	+
Buitendeuren	−
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	5.049 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	27,92
Aandeel hernieuwbare energie [%]	33,4
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

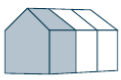
Over deze woning

Adres
Mendelssohnstraat 30
8031ZG Zwolle

Bouwjaar
1980

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
131 m²



Energieadviseur
B Meerbeek

Indeling

Begane grond
Via de entree kom je in de hal met meterkast en toiletruimte.

Vervolgens kom je in de woonkamer, die door de grote raampartijen lekker licht is. Via een deur loop je zo de achtertuin in. De woonkamer is voorzien van een plavuizenvloer en door de open verbinding met de aangebouwde kamer is hier veel leefruimte aanwezig. Op de begane grond beschikt de woning daarnaast over drie grote rolluiken en aan de achterzijde is een elektrisch zonnescherm aanwezig.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken en vanaf hier kijk je leuk uit op het rustige straatje. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, koelkast en combi-oven/ magnetron. Daarnaast beschikt de keuken over een boiler voor direct warm water.

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de royale extra kamer naast de woonkamer van circa 5,40 x 4,00 meter. Deze ruimte staat in open verbinding met de woonkamer en biedt daardoor veel extra leefruimte. De laatste jaren is deze kamer in gebruik geweest als slaapkamer, maar ook een werk-, hobby- of speelkamer behoort tot de mogelijkheden. Uiteraard kan de ruimte ook gewoon als verlengstuk van de woonkamer worden gebruikt.
In deze kamer bevindt zich tevens een vlizotrap naar de bergzolder waardoor er nog veel praktische extra bergruimte aanwezig is.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, die beide over de gehele breedte van de woning lopen, en de badkamer.
De badkamer is uitgevoerd met een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel en toilet.



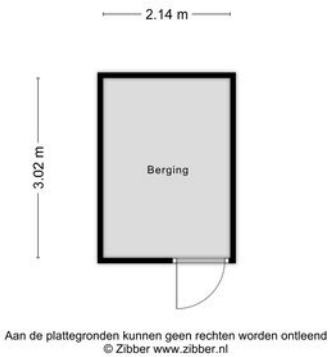


Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de voorzolder bevinden zich de witgoedaansluitingen, de omvormer van de zonnepanelen, de warmtepomp en de cv-ketel. Daarnaast biedt de voorzolder nog voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een grote werktafel of extra bergruimte.
Aansluitend bevindt zich nog een slaapkamer. Dankzij de brede dakkapel is hier sprake van veel extra ruimte en daglicht. Deze kamer beschikt daarnaast over een radiator en wastafel.

Tuin
De achtertuin is met circa 110 m² opvallend ruim en ligt op het oosten. Deze tuin is met veel zorg en aandacht aangelegd. De vele planten en bloemen, de vijver en verschillende plekken om buiten te zitten zorgen voor een sfeervolle en beschutte tuin met veel privacy. Door de ruime en brede opzet is er gedurende de dag zowel een plekje in de zon als in de schaduw te vinden.
In de achtertuin staat een ruime stenen berging, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en extra opslag. De achtertuin en berging zijn bovendien via een praktische achterom bereikbaar. De hoge erfafscheidingen zorgen voor extra privacy.

Verduurzaming
Aan de verduurzaming van deze woning is eveneens veel aandacht besteed. De woning beschikt over energielabel A en is grotendeels voorzien van HR++ beglazing aangevuld met dubbele beglazing. Daarnaast is de woning voorzien van gevel-, dak- en bodemisolatie.
Op het dak liggen maar liefst 20 zonnepanelen, verdeeld over twee installaties van respectievelijk 8 en 12 panelen. Voor de verwarming is de woning voorzien van een hybride warmtepomp (Elga, 2019) en een nieuwe Intergas CV-ketel (januari 2026).





Plattegrond begane grond



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





















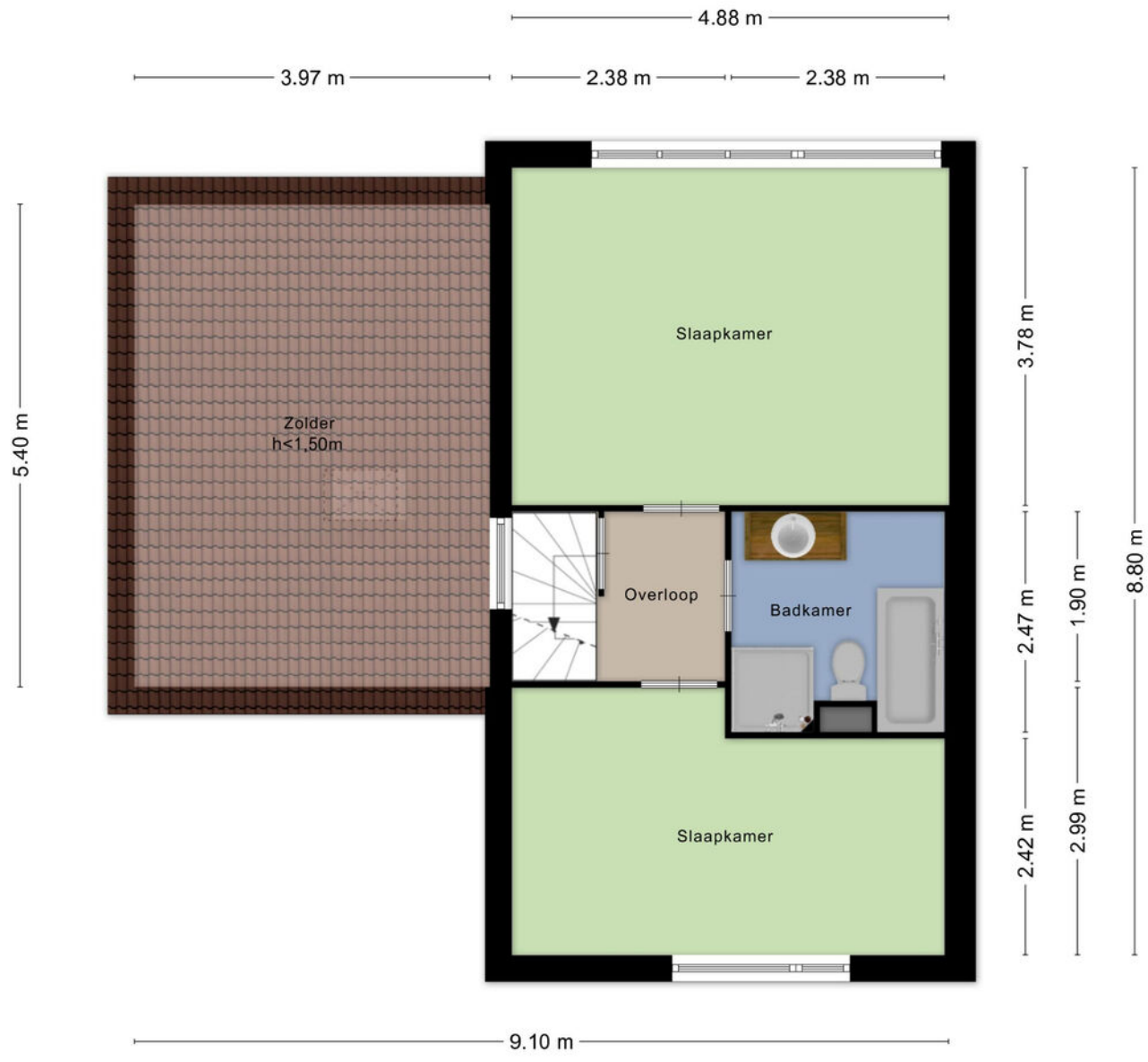








Plattegrond eerste verdieping



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





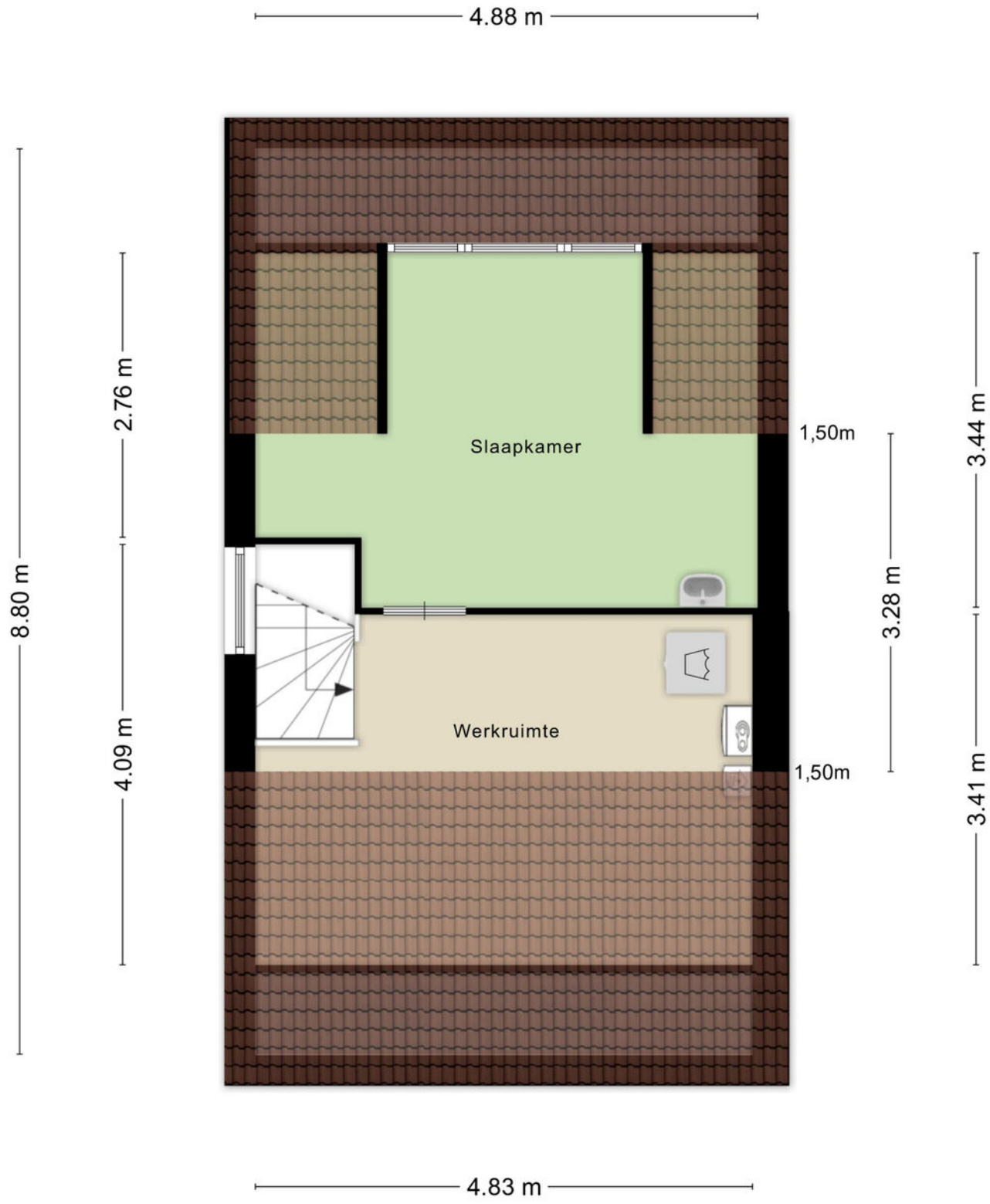








Plattegrond tweede verdieping



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





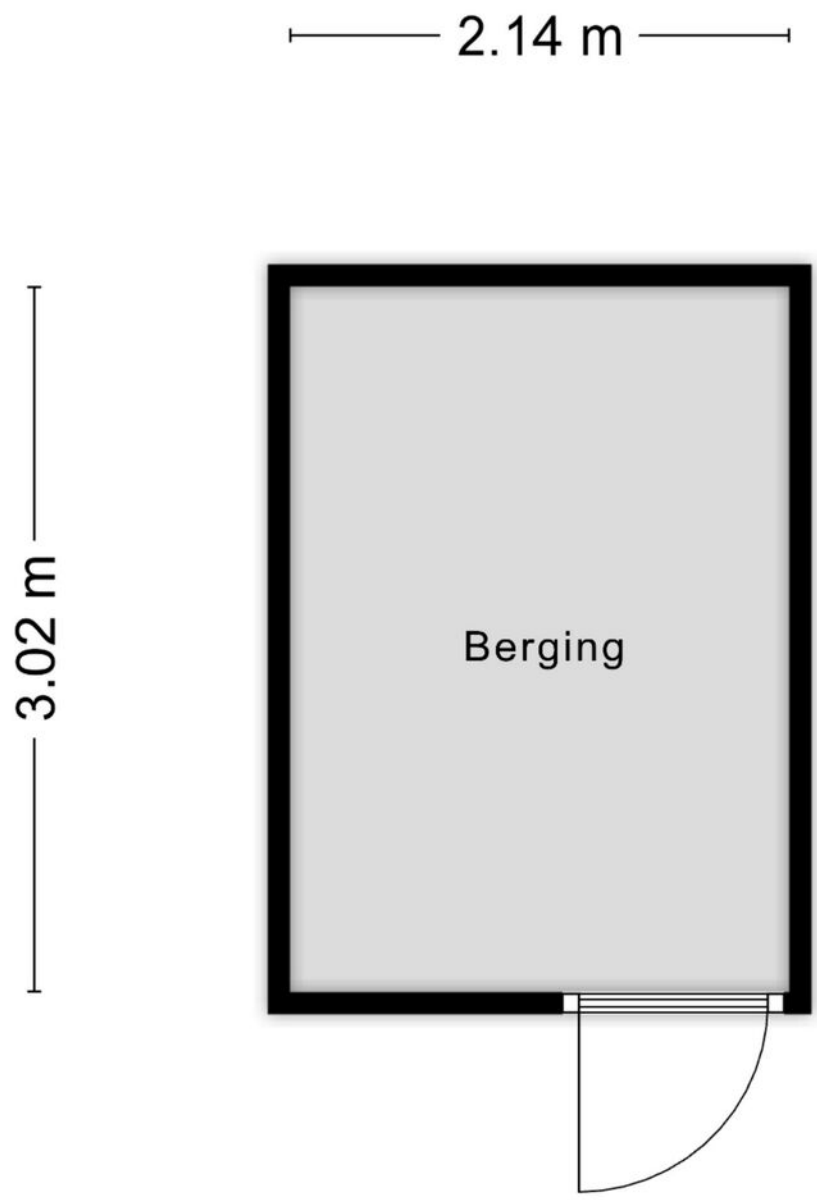








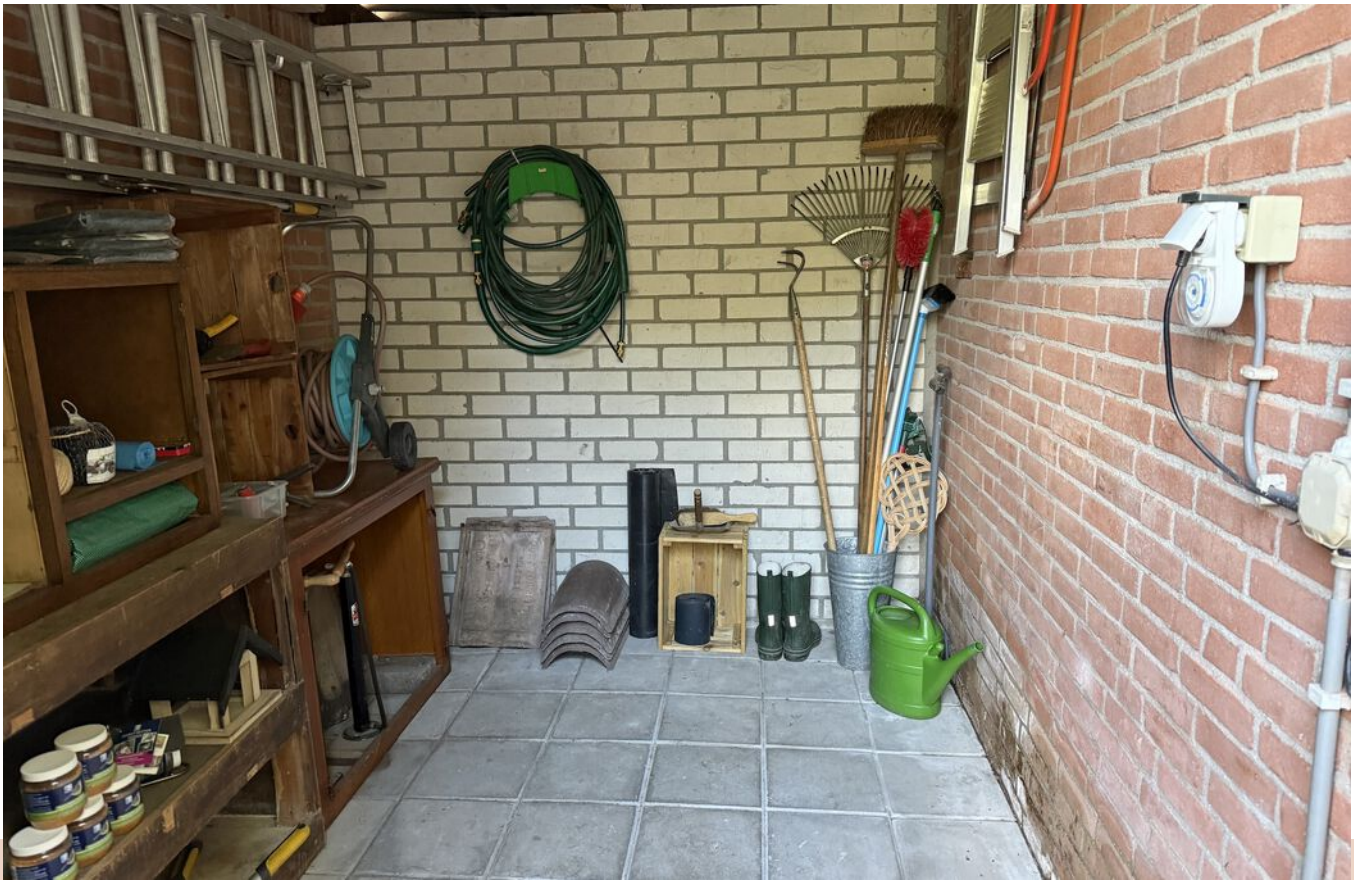
Plattegrond berging achtertuin



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







Locatie en kenmerken

Locatie

De woning ligt in Holtenbroek IV, een groene en ruim opgezette woonwijk met veel voorzieningen binnen handbereik. De ligging van de woning zelf is extra prettig: direct voor het huis komt geen autoverkeer langs. Rondom de woning is bovendien ruim voldoende openbare parkeergelegenheid aanwezig.
Voor gezinnen is er veel in de buurt. Verschillende scholen en speelvoorzieningen bevinden zich op korte afstand en ook voor de dagelijkse boodschappen hoef je niet ver: winkelcentrum Holtenbroek ligt dichtbij. De wijk kent daarnaast veel groen en verschillende wandel- en fietsmogelijkheden. Openbaar vervoer is dichtbij en met de fiets bereik je eenvoudig de binnenstad en het station van Zwolle. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn ook andere delen van Zwolle en de A28 goed bereikbaar.

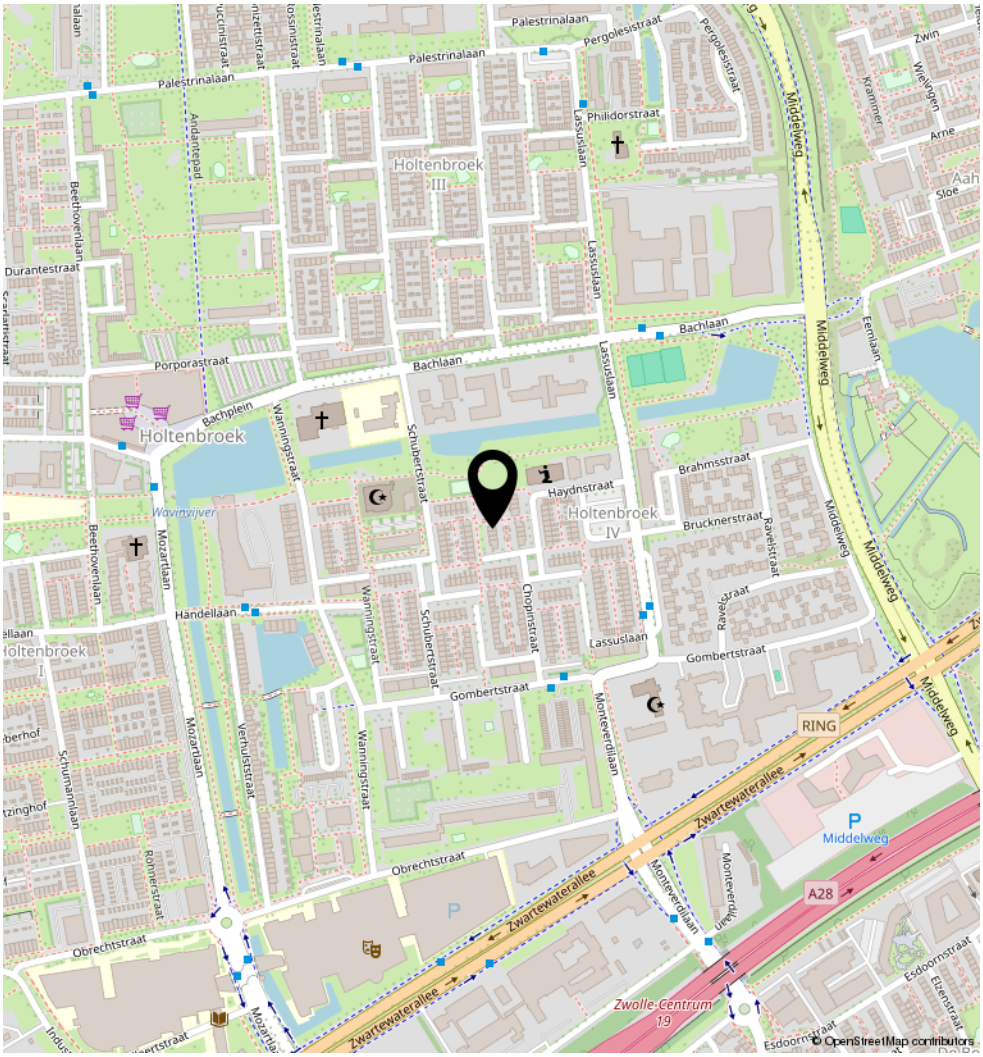
Belangrijkste kenmerken

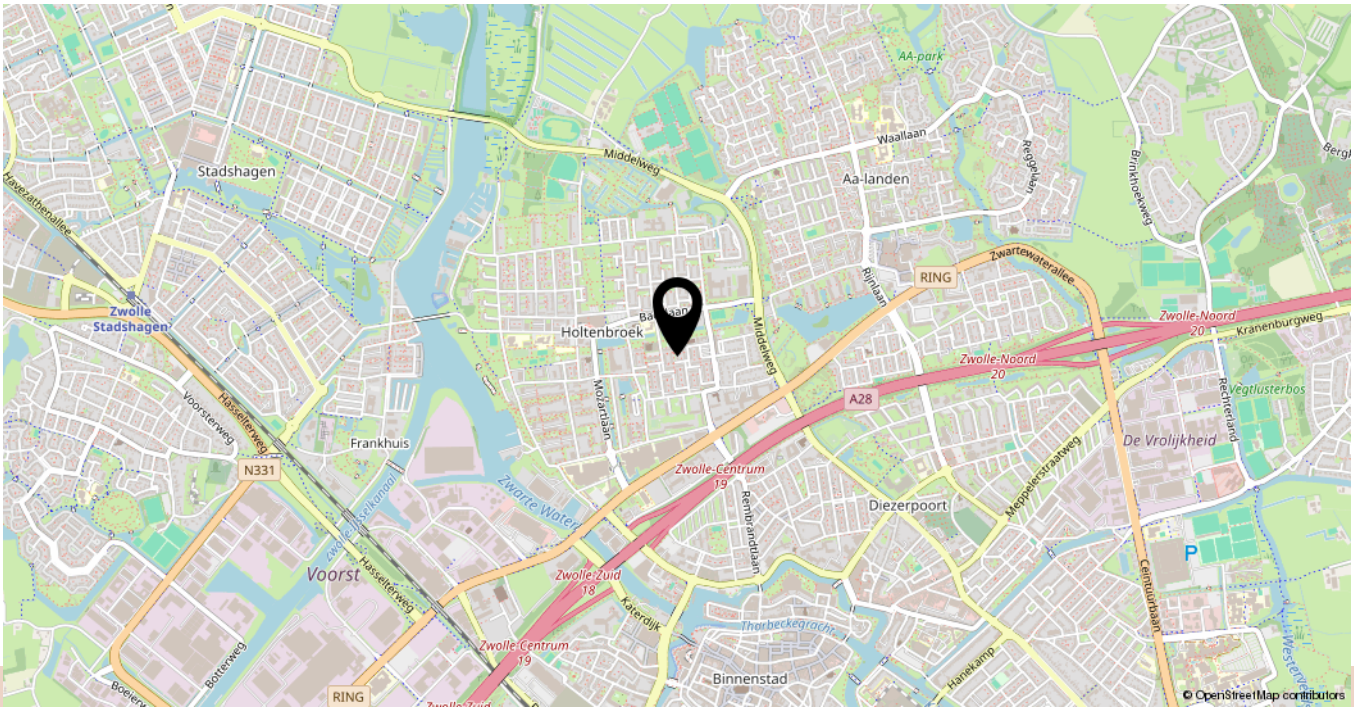
- Hoekwoning met circa 130 m² woonoppervlakte
- Perceeloppervlakte 262 m²
- Bouwjaar 1980
- Grote aanbouw met extra kamer en bergzolder (1998)
- Drie slaapkamers op de verdiepingen
- Bergzolder bereikbaar via vlizotrap
- Energielabel A
- 20 zonnepanelen
- Hybride warmtepomp (2019)
- Nieuwe Intergas CV-ketel (januari 2026)
- Volledig geïsoleerd
- Drie rolluiken op de begane grond
- Elektrisch zonnescherm aan de achterzijde
- Grote achtertuin (circa 110 m²) met veel privacy
- Stenen berging en praktische achterom
- Geen autoverkeer direct voor de woning
- Ruim voldoende openbare parkeergelegenheid rondom de woning
- Winkels, scholen en uitvalswegen nabij.





Locatie op de kaart









Aanvullende informatie

Informatieplicht verkoper
Verkoper heeft een informatieplicht. Dit betekent dat verkoper verplicht is alle belangrijke zaken die hem of haar bekend zijn en die voor koper van belang kunnen zijn, aan koper mee te delen. Hiervoor heeft verkoper een vragenlijst ingevuld waarin relevante informatie over de woning is opgenomen.
Omdat verkoper de woning niet zelf heeft bewoond en koper desondanks zo goed mogelijk wil informeren over de bouwkundige staat van de woning, heeft verkoper voorafgaand aan de verkoop een bouwkundige keuring laten uitvoeren. Het rapport van deze keuring is, evenals de ingevulde vragenlijst, beschikbaar voor serieus geïnteresseerden en kan worden opgevraagd bij Carien Makelaardij.

Onderzoeksplicht koper
De informatieplicht van verkoper ontslaat koper niet van de eigen onderzoeksplicht, zoals bedoeld in het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning beschikt over de eigenschappen die nodig zijn voor het beoogde gebruik. Het is daarom verstandig een (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper hiervan afziet, komen eventuele nadelige gevolgen volledig voor rekening en risico van koper.

Ouderdomsclausule
Deze woning is ouder dan 30 jaar, daarom wordt standaard een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst opgenomen. Deze luidt:
"Koper is ermee bekend dat het registergoed meer dan 30 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de kwaliteit van soortgelijke zaken mogen worden gesteld, aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de bouw. In afwijking van het bepaalde in de koopovereenkomst garandeert verkoper niet dat het registergoed vrij is van gebreken die het voorgenomen gebruik in de weg zouden kunnen staan en die direct of indirect verband (kunnen) houden met de ouderdom van het registergoed."

Asbestclausule
Gelet op de leeftijd van de woning, kan de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet worden uitgesloten. Wanneer verkoper niet bekend is met de aanwezigheid van asbest, maar gelet op het bouwjaar de mogelijkheid bestaat dat asbesthoudende materialen zijn toegepast, wordt de asbestclausule standaard in de koopovereenkomst opgenomen. Hierin wordt onder meer vastgelegd dat koper bekend is met het bouwjaar van de woning en met de mogelijkheid dat asbesthoudende materialen aanwezig kunnen zijn. Verkoper kan niet instaan voor de eventuele aanwezigheid of afwezigheid van asbesthoudende materialen.

Niet-zelfbewoningsclausule
Verkoper heeft deze woning niet zelf bewoond. Daarom wordt een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze luidt: *"Verkoper heeft de woning niet zelf bewoond. Dit betekent dat het geheel of gedeeltelijk ontbreken van één of meer eigenschappen van het registergoed voor normaal of bijzonder gebruik, alsmede het eventueel anderszins niet beantwoorden van het registergoed aan de overeenkomst, voor rekening en risico van koper komt."*

Bodemverontreiniging en ondergrondse tanks
Verkoper heeft geen bodemonderzoek laten uitvoeren naar de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er nooit een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei)stoffen aanwezig geweest, tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. Verkoper aanvaardt geen aansprakelijkheid voor achteraf geconstateerde bodemverontreiniging, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen.

NEN 2580
De opgegeven gebruiksoppervlakte is gemeten volgens de Meetinstructie NEN 2580. Deze meetinstructie is bedoeld om op een uniforme wijze de gebruiksoppervlakte vast te stellen. Kleine verschillen in meetuitkomsten blijven echter mogelijk door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen tijdens het uitvoeren van de meting. Indien de exacte maatvoering voor koper van doorslaggevend belang is, wordt geadviseerd de afmetingen zelf te (laten) controleren.

Waarborgsom of bankgarantie
In de koopovereenkomst wordt standaard opgenomen dat koper uiterlijk binnen de overeengekomen termijn (standaard 6 weken) een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft ter hoogte van 10% van de overeengekomen koopsom.

Funderingsrisico
Aan woningen wordt in de NVM-software een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C (geen verhoogd risico) enerzijds of D-E (verhoogd risico) anderzijds. Voor deze woning is de categorie A-B-C aangegeven. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op gegevens van FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en herstelinformatie. Verkoper, Carien Makelaardij en de NVM staan niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator of de gebruikte gegevens. De indicator is uitsluitend informatief en indicatief, geeft geen garanties en vormt geen oordeel over de feitelijke staat van de fundering. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Indien de staat van de fundering voor koper van belang is, wordt geadviseerd zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) uitvoeren.

Tot slot
De informatie in deze brochure is afkomstig van verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse. Deze is met zorg samengesteld om geïnteresseerden zo goed mogelijk te informeren en invulling te geven aan de informatieplicht van verkoper. Ondanks de grootst mogelijke zorgvuldigheid kan niet worden uitgesloten dat de informatie onjuistheden of onvolledigheden bevat. Carien Makelaardij aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade die voortvloeit uit het gebruik van deze informatie. Aan de inhoud van deze brochure kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Heb je interesse in

Mendelssohnstraat 30?

We horen het graag!



Carien Makelaardij & Taxaties
Carien Timmerman
Kiekeboslaantje 4
8024 PN Zwolle

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

