

Te koop in Zwolle

# KIEKEBOSLAANTJE 10

Vraagprijs € 1.375.000 K.K.



**Carien Makelaardij**

TEL. 06-28814689

[carienmakelaardij.nl](http://carienmakelaardij.nl)

[info@carienmakelaardij.nl](mailto:info@carienmakelaardij.nl)





# Kenmerken

Woonoppervlakte

211m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

3351m<sup>2</sup>

Inhoud woning

783m<sup>3</sup>

Energie label

A





# Welkom op het Kiekeboslaantje 10

Altijd al gedroomd van een woning met veel rust en ruimte en tegelijkertijd vlak bij de binnenstad van het prachtige Zwolle?

Dan is dit uw kans!

Aan het schilderachtige Kiekeboslaantje – misschien wel het mooiste laantje van Zwolle – staat deze vrijstaande semi-bungalow op een fantastisch perceel van 3.351 m².

Gelegen in het geliefde buurtschap Veldhoek, omringd door weilanden, oude bomen en karakteristieke woningen, woont u hier heerlijk vrij. En binnen 10 fietsminuten staat u al in het centrum van Zwolle!

De woning is gebouwd in 1974 en in 2011 grondig gemoderniseerd en uitgebouwd.

Het resultaat is een comfortabele, goed onderhouden woning met veel leef- en hobbyruimte.

Met onder andere een slaapkamer en badkamer op de begane grond is het huis bovendien levensloopbestendig.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is dat het niet alleen ruim en vrij ligt, maar ook energiezuinig is. De woning beschikt over energielabel A, is vrijwel volledig voorzien van HR++ -beglazing en heeft 28 zonnepanelen. Zo geniet u niet alleen van een groene leefomgeving, maar ook van lage energielasten.

De eigenaren hebben hier ruim 45 jaar met veel plezier gewoond. Daarvoor was het perceel generaties lang in de familie – al meer dan een eeuw maakt deze plek deel uit van hun geschiedenis. Ze hebben het huis dan ook met liefde onderhouden en met zorg gemoderniseerd. Nu het tijd is om kleiner te gaan wonen, hopen ze dat de nieuwe eigenaren hier ook zo'n fijne toekomst zullen opbouwen.

U bent van harte welkom voor een bezichtiging!



# Indeling woning

## Begane grond

Via de officiële entree komt u binnen in de centrale hal, van waaruit u toegang heeft tot de woonkamer, de slaapkamer en de badkamer.

De woonkamer is ruim van opzet en is altijd gebruikt als multifunctionele leefruimte met een comfortabele zithoek, een apart eetgedeelte en een praktische werkplek in een nis.

In het hart van de ruimte zorgt de unieke houtkachel (Koppe Caron Aqua) voor warmte én sfeer.

Dubbele openslaande deuren aan de achterzijde brengen u naar de grootse achtertuin.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer, maar vormt toch een eigen, gezellige ruimte. Hier vindt u moderne inbouwapparatuur zoals een quooker, koffiemachine, combi-ovens, vaatwasser en koelkast. Dankzij de ruime opzet is er ook plaats voor een eethoek, waar u gemakkelijk met zes personen kunt zitten.

Ook vanuit de keuken loopt u zo de tuin in.

Aansluitend aan de keuken ligt de bijkeuken, die fungeert als praktische 'achterom' van de woning. Hier is een compact aanrechtmeubel met spoelbak geplaatst en vindt u een toiletruimte, de cv-opstelling (2022) en volop bergruimte.

Via de bijkeuken loopt u door naar de voormalige garage, die momenteel in gebruik is als werkruimte. Deze praktische ruimte is voorzien van witgoedaansluitingen en biedt veel kastruimte. Vanuit hier is er toegang tot een bergzolder, die in het verleden ook dienst heeft gedaan als logeerruimte.

Op de begane grond is ook een fijne slaapkamer aanwezig, die direct grenst aan een moderne badkamer met inloofdouche, wastafel en toilet. Dit maakt de woning zeer geschikt voor gelijkvloers wonen – comfortabel en met oog op de toekomst. Deze slaapkamer is vanzelfsprekend ook te gebruiken als kantoorruimte, atelier of hobbykamer.

## Eerste verdieping

De eerste verdieping telt vier volwaardige slaapkamers.

Aan de achterzijde is een groot dakkapel geplaatst, waarin de moderne badkamer is gerealiseerd. Deze is voorzien van een inloofdouche, wastafelmeubel, toilet en designradiator. Vanuit hier heeft u een prachtig uitzicht over de achtertuin en het omliggende groen. Op de overloop bevindt zich een luik dat toegang verleent tot de bergzolder.





# 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 perceel









# Rondom de woning

Aan de achterzijde bevindt zich een grote schuur met een carport, twee royale hobbyruimtes en een eigen toilet. Op het dak van deze schuur liggen de 28 zonnepanelen die bijdragen aan de energiezuinigheid van het geheel. Via openslaande deuren komt u op het uitgestrekte grasveld naast de woning – een ideale plek voor spelende kinderen, het houden van dieren of om gewoon in alle rust van het buitenleven te genieten.

Rechts van de woning staat een tweede bijgebouw: Deze is oud maar wel voorzien van een keukentje, toiletruimte, gevelkachel en boiler.

Ongeveer tien jaar geleden is er een carport aangebouwd zodat u nu uw auto comfortabel en droog kunt parkeren.

Onder de royale terrasoverkapping aan de achterzijde van het perceel zit u heerlijk beschut. Vanaf deze plek kijkt u prachtig uit over de diepe tuin en het huis zelf – een fijne plek om het hele jaar door te genieten van rust, ruimte en natuur.

Daarnaast zijn er nog twee tuinhuisjes op het perceel aanwezig.

Het perceel is bijzonder veelzijdig. Aan beide zijden van het huis en achter in de tuin liggen brede stroken grasland en groen, met volop mogelijkheden voor eigen invulling. Er is ruimte voor het houden van dieren – momenteel lopen er af en toe schapen – maar ook voor het aanleggen van een moestuin, boomgaard of fraaie siertuin. Helemaal achter op het perceel bevinden zich diverse speeltoestellen waardoor het jarenlang een speelparadijs is geweest voor kinderen en kleinkinderen.

Deze locatie biedt een uitstekende combinatie van rust en bereikbaarheid.

U woont hier midden in het groen, maar met alle voorzieningen dichtbij. In de directe omgeving vindt u basisscholen, supermarkten, sportclubs en uitstekende verbindingen naar de A28 en A50.

Voor recreatie hoeft u ook niet ver van huis: het monumentale openluchtbad van Zwolle ligt op fietsafstand, net als de Wijthmenerplas, perfect voor zwemmen, wandelen of gewoon een middagje genieten aan het water.

Binnen 10 minuten fietsen staat u bovendien in het levendige stadscentrum van Zwolle, met zijn gezellige terrassen, winkels, musea en station.









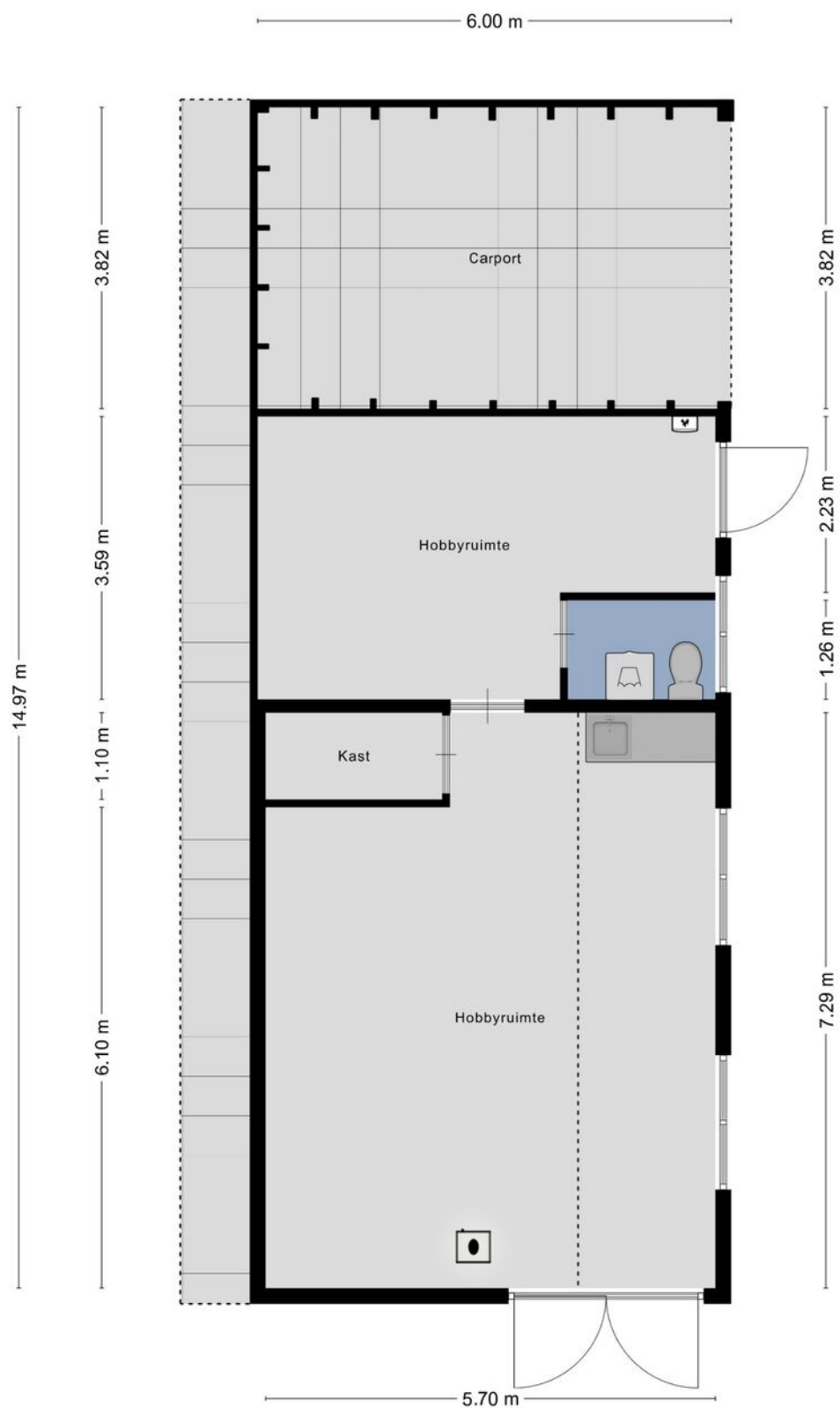








# Plattegrond bijgebouw 1



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







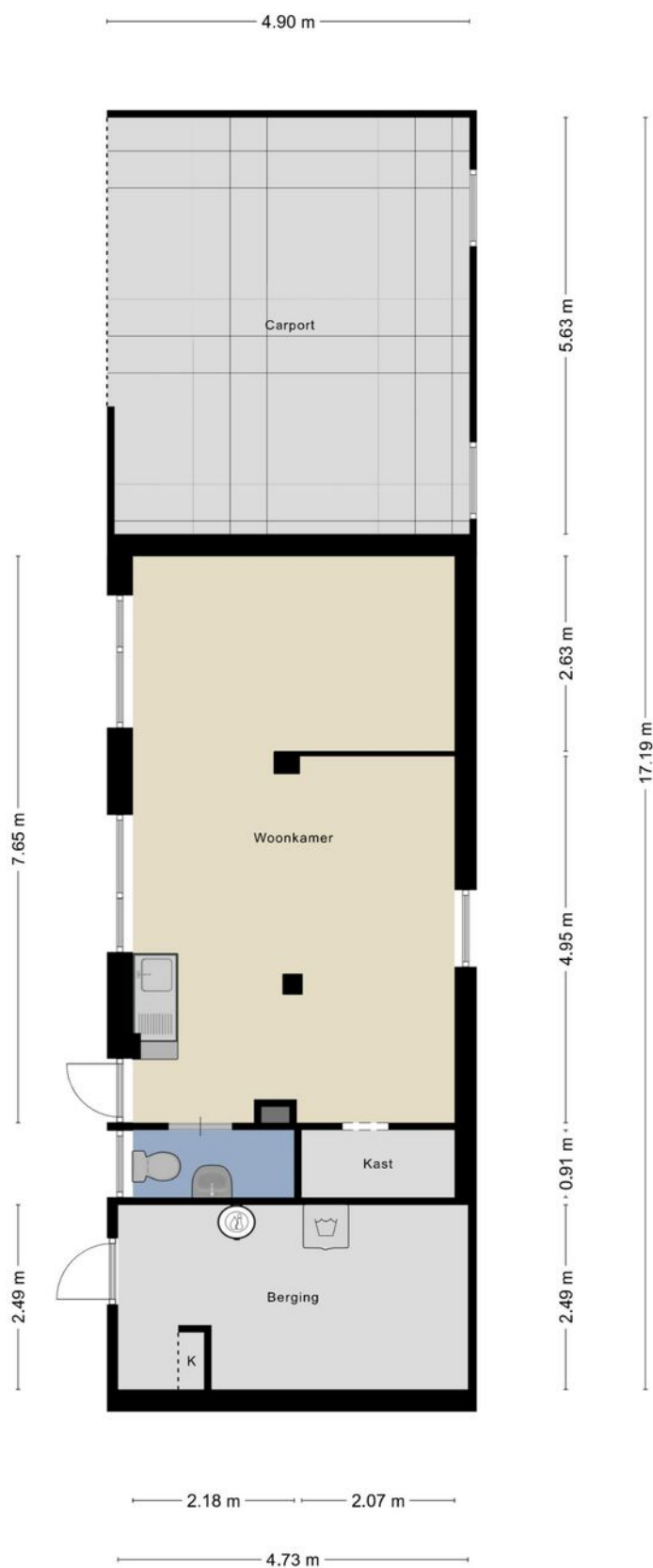








# Plattegrond bijgebouw 2



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







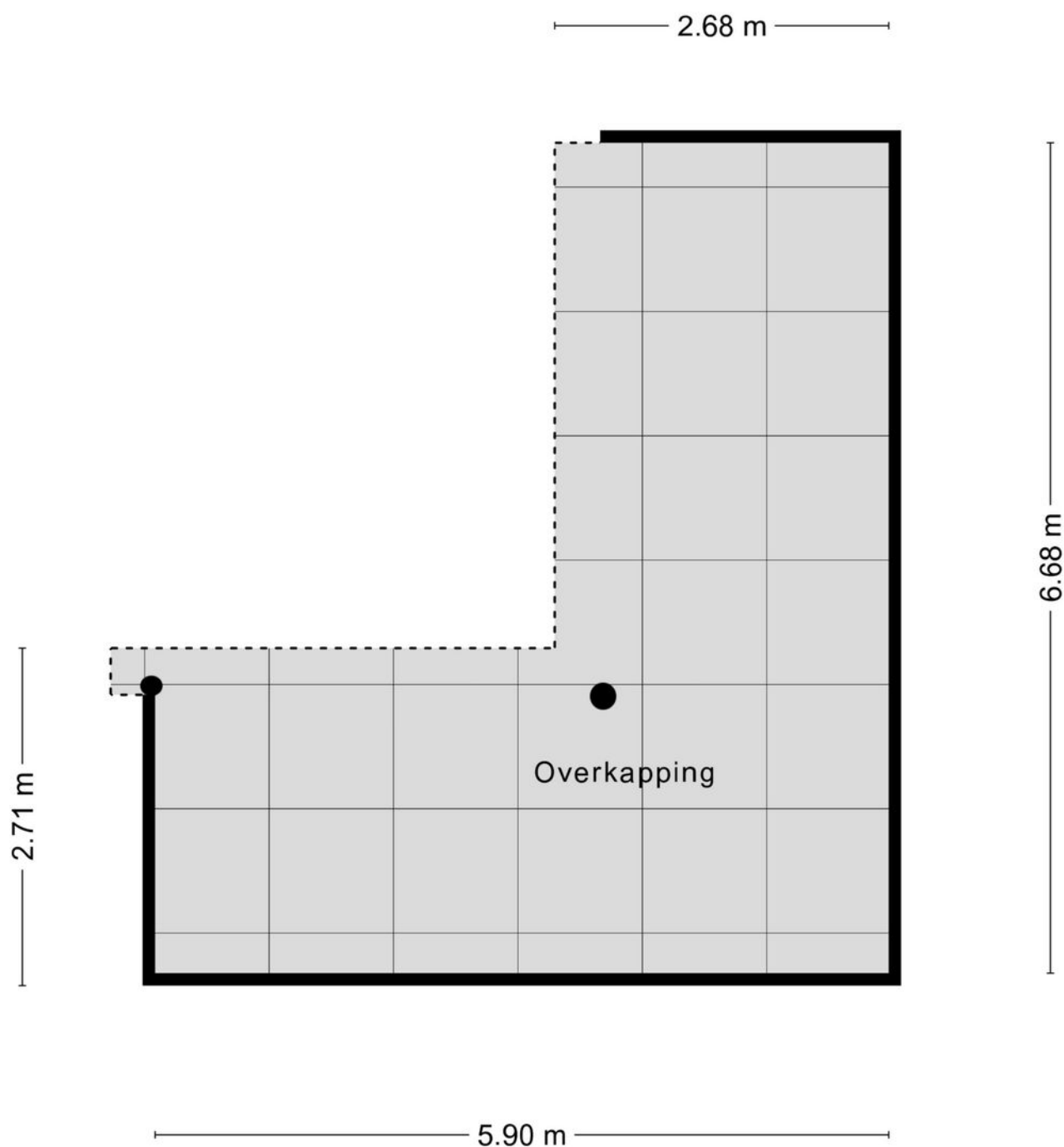








# Plattegrond terrasoverkapping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)















# Kenmerken

## Overdracht

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Vraagprijs  | € 1.375.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg         |

## Bouw

|                |                                               |
|----------------|-----------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                                |
| Bouwperiode    | 1974                                          |
| Dakbedekking   | Dakpannen                                     |
| Type dak       | Zadeldak                                      |
| Isolatievormen | Volledig geïsoleerd                           |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Perceeloppervlakte                      | 3.351 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 211 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud                                  | 783 m <sup>3</sup>   |
| Oppervlakte externe bergruimte          | 126 m <sup>2</sup>   |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 3,5 m <sup>2</sup>   |

## Indeling

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 2                         |
| Aantal kamers    | 6 (waarvan 5 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 2                         |

## Tuin

|       |                  |
|-------|------------------|
| Type  | Tuin rondom      |
| Staat | Goed onderhouden |

## Energieverbruik

|               |   |
|---------------|---|
| Energie label | A |
|---------------|---|

## CV ketel

|          |          |
|----------|----------|
| CV ketel | Intergas |
|----------|----------|



# Kenmerken

|            |          |
|------------|----------|
| Warmtebron | Gas      |
| Bouwjaar   | 2022     |
| Combiketel | Ja       |
| Eigendom   | Eigendom |
|            |          |

## Uitrusting

|                               |                                                                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Warm water                    | CV-ketel                                                            |
| Verwarmingssysteem            | Centrale verwarming<br>Houtkachel<br>Vloerverwarming (gedeeltelijk) |
| Parkeergelegenheid            | Aangebouwde stenen garage<br>Vrijstaande houten garage              |
| Heeft een rookkanaal          | Ja                                                                  |
| Glasvezelaansluiting aanwezig | Ja                                                                  |
| Tuin aanwezig                 | Ja                                                                  |
| Heeft een garage              | Ja                                                                  |
| Heeft zonwering               | Ja                                                                  |



# Lijst van zaken

|                                               | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|-----------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Buiten</b>                                 |               |          |              |        |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting              | X             |          |              |        |
| Buitenverlichting                             | X             |          |              |        |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder    |               |          |              | X      |
| Schommels en trampoline                       | X             |          |              |        |
| Zonnepanelen + omvormer                       | X             |          |              |        |
| Hondenhok plus hekwerk                        | X             |          |              |        |
| Goal/doel in weiland                          | X             |          |              |        |
| Speeltoestelen                                | X             |          |              |        |
| Pomp/pulse                                    | X             |          |              |        |
| <b>Woning</b>                                 |               |          |              |        |
| Alarminstallatie                              |               |          |              | X      |
| Schotel/antenne                               |               |          |              | X      |
| Brievenbus                                    | X             |          |              |        |
| (Voordeur)bel                                 | X             |          |              |        |
| Rookmelders                                   |               |          |              | X      |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie | X             |          |              |        |
| Screens (woonkamer)                           | X             |          |              |        |
| Rolluiken                                     |               |          |              | X      |
| Zonneschermb                                  | X             |          |              |        |
| Vliegenhorren (woonkamer en bijkeuken)        | X             |          |              |        |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>                |               |          |              |        |
| Gordijnrails                                  | X             |          |              |        |
| Gordijnen                                     | X             |          |              |        |
| Rolgordijnen                                  |               |          |              | X      |
| Vitrages                                      |               |          |              | X      |
| Lamellen                                      |               |          |              | X      |
| Luxaflex                                      | X             |          |              |        |



# Lijst van zaken

|                                                     | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|-----------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                     |               |          |              |        |
| Vloerbedekking (1ste verdieping)                    | X             |          |              |        |
| Laminaatvloer (aangebouwde garage/bijkeuken)        | X             |          |              |        |
| Zeil (slaapkamer boven)                             | X             |          |              |        |
| Plavuizen                                           | X             |          |              |        |
| <b>Warmwatervoorziening / CV</b>                    |               |          |              |        |
| CV met toebehoren                                   | X             |          |              |        |
| Close-in boiler                                     |               |          |              | X      |
| Geiser                                              |               |          |              | X      |
| Thermostaat                                         | X             |          |              |        |
| Mechanische ventilatie                              |               |          |              | X      |
| Airconditioning                                     |               |          |              | X      |
| Houtkachel (woonkamer)                              | X             |          |              |        |
| Boiler ('huisje')                                   | X             |          |              |        |
| Pelletkachel (schuur)                               |               |          | X            |        |
| Gevelkachel ('huisje')                              | X             |          |              |        |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>          |               |          |              |        |
| Vaatwasser                                          | X             |          |              |        |
| 5-Pits-gasfornuis                                   |               |          |              |        |
| Combi oven/magnetron (ingebouwd in keuken, 2 stuks) | X             |          |              |        |
| Afzuigkap                                           | X             |          |              |        |
| Koelkast                                            | X             |          |              |        |
| Quooker                                             | X             |          |              |        |
| Rek voor keukengerei                                | X             |          |              |        |
| Inbouw koffiezetapparaat                            | X             |          |              |        |
| Losse koelkasten bijkeuken/garage                   |               | X        |              |        |
| <b>Verlichting, te weten</b>                        |               |          |              |        |
| Inbouwverlichting / dimmers                         | X             |          |              |        |



# Lijst van zaken

|                                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | N.v.t. |
|---------------------------------------------|---------------|----------|--------------|--------|
| Opbouwverlichting                           | X             |          |              |        |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b> |               |          |              |        |
| Losse kast(en)                              | X             |          |              |        |
| Boeken-/legplanken/schappen                 | X             |          |              |        |
| Werkbank- schappen bijgebouwen              | X             |          |              |        |
| Bureau plus werkkasten (hoek woonkamer)     | X             |          |              |        |
| Spiegel hal                                 | X             |          |              |        |
| Kapstok hal                                 | X             |          |              |        |
| Ombouw bed (slaapkamer beneden)             | X             |          |              |        |
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>              |               |          |              |        |
| Badkameraccessoires                         | X             |          |              |        |
| Wastafel(s)                                 | X             |          |              |        |
| Toiletaccessoires                           | X             |          |              |        |
| <b>Overige zaken, te weten:</b>             |               |          |              |        |
| Open haard hout                             |               | X        |              |        |
| Ladders                                     |               | X        |              |        |



# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
821477640

Datum registratie  
24-06-2025

Geldig tot  
23-06-2035

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                                    | <a href="#">Verbeteradvies</a> |
| 8 Warm water    | Combiketel                                      | <a href="#">Verbeteradvies</a> |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                                | <a href="#">Verbeteradvies</a> |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | <a href="#">Verbeteradvies</a> |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                    |                                |
| 12 Zonnepanelen | 7392 Wp                                         |                                |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



18,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Kiekeboslaantje 10  
8024PN Zwolle  
BAG-ID: 0193010000043199

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1974  
Compactheid 2,03  
Vloeroppervlakte 213m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## 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



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)



# 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/haar 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 50 jaar. Dit betekent dat de ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte. Deze clausule luidt: "Koper is ermee bekend dat het registergoed ruim 50 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 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 **Kiekeboslaantje 10?**

Wij horen het graag!



**Carien Makelaardij**  
**Carien Timmerman - de Boer**  
Kiekeboslaantje 4  
8024 PN Zwolle

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

