

Te koop in Zwolle

HARM SMEENGEKADE 126

Vraagprijs € 345.000 K.K.



Carien Makelaardij

TEL. 06-28814689

carienmakelaardij.nl

info@carienmakelaardij.nl



Welkom!

Deze luxe maisonnette op de negende en tiende verdieping combineert optimaal wooncomfort met een unieke locatie. U geniet hier niet alleen van een modern en energiezuinig appartement (energielabel A), maar ook van schitterende uitzichten over de historische binnenstad en de stadsgracht van Zwolle. Binnen enkele minuten wandelt u het bruisende centrum in met zijn gezellige winkels en restaurants, terwijl het treinstation, de A28 en overige uitvalswegen eveneens snel bereikbaar zijn. Kortom: centraal wonen met alle comfort en vrijheid die u zich kunt wensen!

Deze maisonnette (twee woonlagen) is gelegen in een appartementencomplex dat in 2017/2018 is volledig is gerenoveerd en verduurzaamd.

De huidige eigenaar is na de renovatie in het appartement komen wonen en heeft gekozen voor een luxe afwerking: een moderne keuken en badkamer, een fraaie PVC-vloer en comfortabele vloerverwarming door de gehele woning. Het resultaat is een instapklaar appartement met een tijdloze en warme uitstraling.

In het souterrain van het complex beschikt u over een eigen berging, gelegen in de kelders van het voormalige klooster.

Daarnaast huurt de eigenaar een privé-parkeerplaats op het achtergelegen terrein (momenteel is de huurprijs € 14,42 per maand). De huur van deze parkeerplaats kan desgewenst worden overgenomen door de nieuwe eigenaar.

Er is een actieve Vereniging van Eigenaren die ieder jaar vergadert. In de laatste vergadering op 30 april 2025 is de VvE-bijdrage voor 2026 vastgesteld op € 135,82 per maand.

Bent u enthousiast geworden over dit appartement met zijn prachtige ligging, energiezuinige renovatie en luxe afwerking? Neem dan contact op met Carien Makelaardij voor het maken van een bezichtiging.

U bent van harte welkom!



Kenmerken

Woonoppervlakte

57m²

Bouwjaar

2018

Energie label

A



Indeling

U komt binnen in de ruime en centrale entree van het appartementencomplex. Hier vindt u het bellenplateau, de brievenbussen en twee liften. Vervolgens gaat u naar de negende verdieping waar zich de entree van het appartement bevindt.

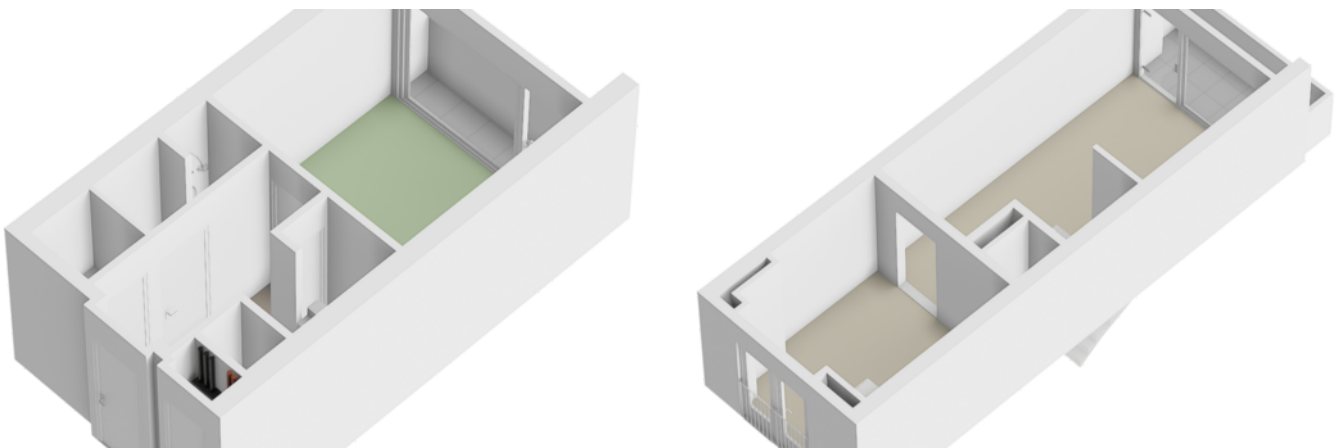
Bij binnenkomst komt u in de hal met een keurige toiletruimte en een moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator.

Vervolgens loopt u gelijk door naar de lichte slaapkamer met een smal balkon. Dankzij de grote raampartijen kunt u hier zelfs vanuit bed genieten van prachtige vergezichten. In de hal bevindt zich tevens een praktische kast met hierin de aansluiting voor de wasmachine.

Via de vaste trap bereikt u de bovenliggende woonlaag. De woonkamer is royaal van opzet. Aan de achterzijde beschikt het over een ruim balkon op het westen: een heerlijke plek om te genieten van de middag- en avondzon, met uitzicht over de westzijde van Zwolle.

Aan de voorzijde ligt de moderne en chique keuken, voorzien van inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, 4-pits-gaskookplaat met afzuigkap, koelkast met vriesladen, combi-oven en een kokend-waterkraan. Er is hier ruimte voor een grote eettafel. Dankzij het Franse balkon kunt u de deuren openen en geniet u van een indrukwekkend uitzicht over de binnenstad van Zwolle. De iconische Peperbus, de Sassenpoort en museum De Fundatie zijn vanuit hier allemaal in één oogopslag zichtbaar. Bovendien kijkt u prachtig uit over de stadsgracht met haar karakteristieke boten.

De keuken en woonkamer staan halfopen met elkaar in verbinding, waardoor er een prettige indeling ontstaat met een eetgedeelte en een zitgedeelte, beide voorzien van veel lichtinval door de verdiepingshoge raampartijen. De kast met CV-ketel en mechanische ventilatie is netjes weggewerkt.





Plattegrond eerste woonlaag



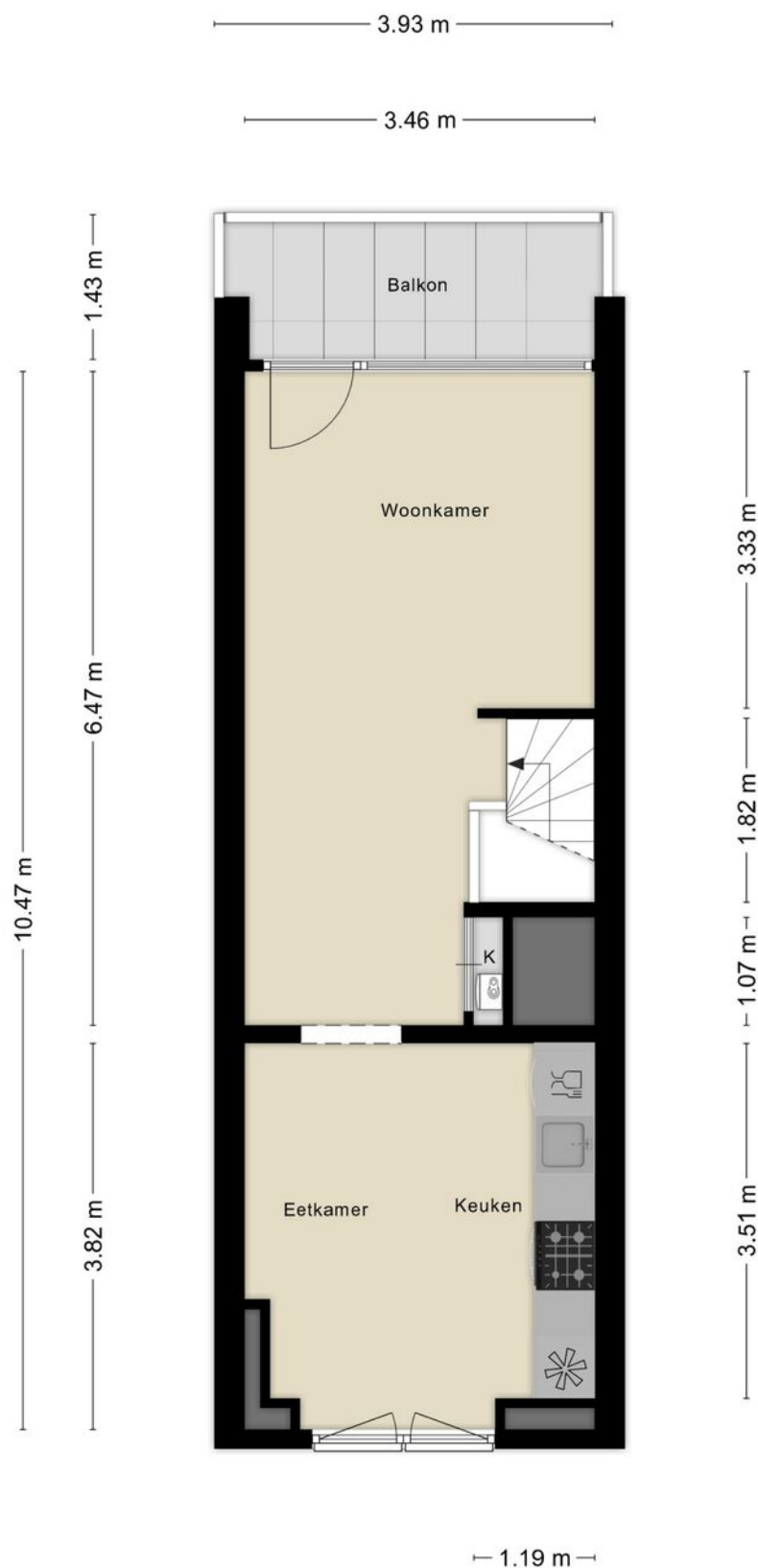
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl







Plattegrond tweede woonlaag



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





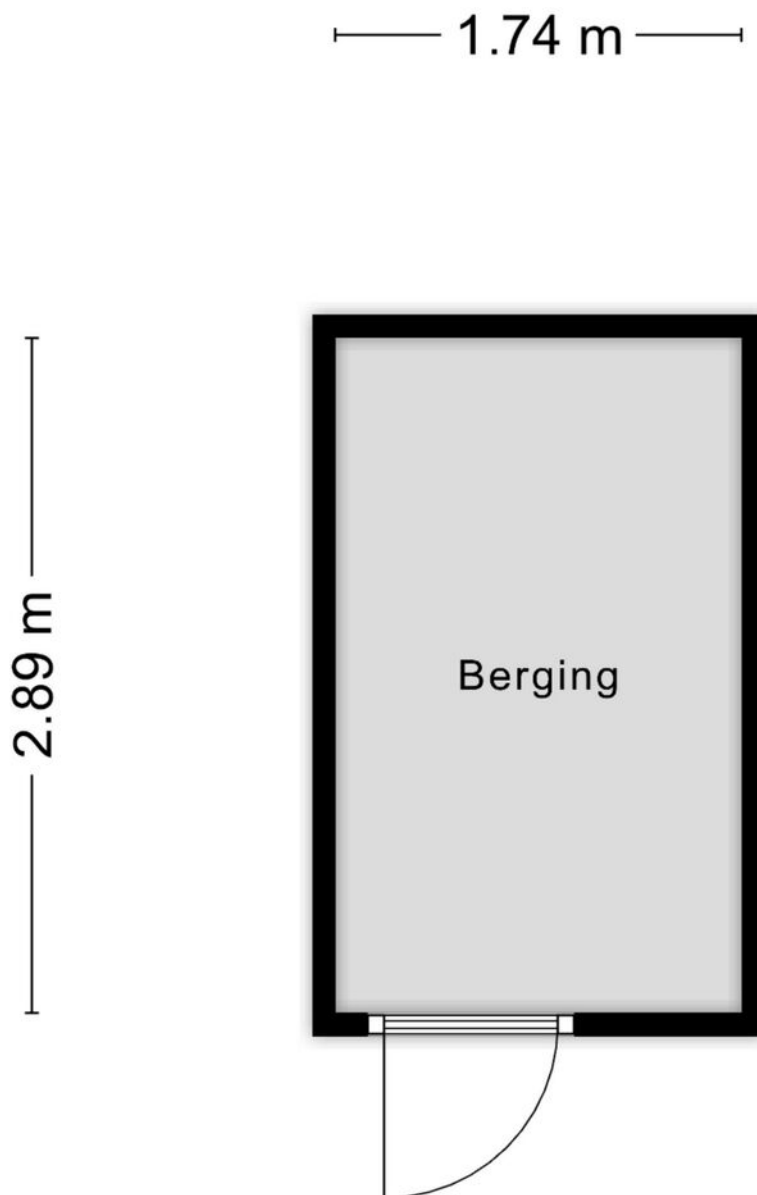








Plattegrond berging



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









Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 345.000,- k.k.
Servicekosten	€ 136,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, maisonnette
Woonlaag	10e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2018
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	57 m²
Inhoud	188 m³
Oppervlakte externe bergruimte	5 m²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	7 m²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	2 (waarvan 1 slaapkamer)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Vaillant
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2018

Kenmerken

Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming
Heeft een balkon	Ja
Heeft een lift	Ja
Heeft een frans balkon	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja
Vereniging van Eigenaren	
Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Onderhoudsverwachting	Ja
Opstal verzekering	Ja

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonneschermb				X
Vliegenhorren	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen				X
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen				X
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking				X
Laminaat				X
PVC - vloer	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kokend waterkraan	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
(Combi)magnetron	X			
4-Pits-gasfornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap	X			
Koelkast	X			
Diepvries (3 lades)	X			
Handdoekrekje	X			
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting	X			
Opbouwverlichting (m.u.v. lampen badkamer, gang en toiletruimte)		X		
Lampen badkamer, gang en toiletruimte	X			
Buitenverlichting	X			
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en) slaapkamer			X	
Boeken/legplanken	X			
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires				X
Spiegel badkamer	X			
Toiletaccessoires	X			
Overige zaken, te weten:				
Waterontharder		X		
Stellingkast berging	X			
Ladekast berging		X		

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.

Ouderdomsclausule

Ondanks dat het appartementencomplex in 2017/2018 volledig is gerenoveerd, is het oorspronkelijke complex 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. Indien de exacte maten voor een koper van cruciaal belang zijn, wordt geadviseerd aan koper om deze zelf na te meten.

Waarborgsom/bankgarantie

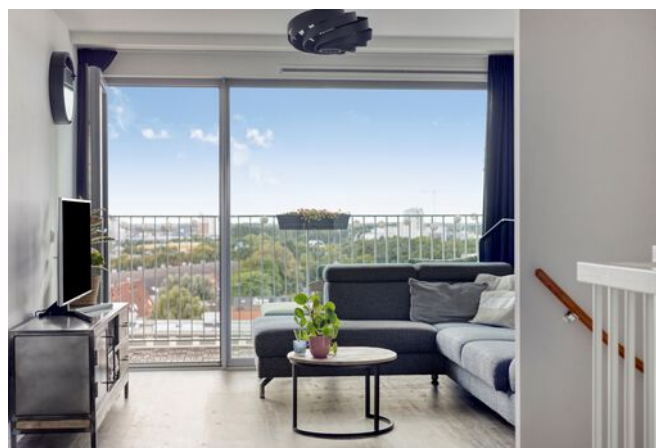
Bij de koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Asbestclausule

Verkoper is niet bekend met de aanwezigheid van asbest in het appartementencomplex. Gezien het bouwjaar van het complex is het mogelijk dat er destijds asbesthoudende materialen zijn toegepast. In de koopakte zal daarom een asbestclausule worden opgenomen.

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.



Energie label



Rijksoverheid

Energie label woning

Harm Smeengekade 126
8011AK Zwolle

BAG-ID: 0193010000100051

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

Registratienummer 663185040
Datum van registratie 10-08-2018
Geldig tot 22-06-2028



Weinig besparingsmogelijkheden

De energieprestatie-indicator van dit energie label is gebaseerd op de energie index met registratienummer 663185040

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met meerdere woonlagen - Tussen dak	
	Bouwperiode	2014 - heden	
	Woonoppervlakte	t/m 80 m²	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam René Kuizenga
Examennummer 2367
KvK nummer 63657325

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

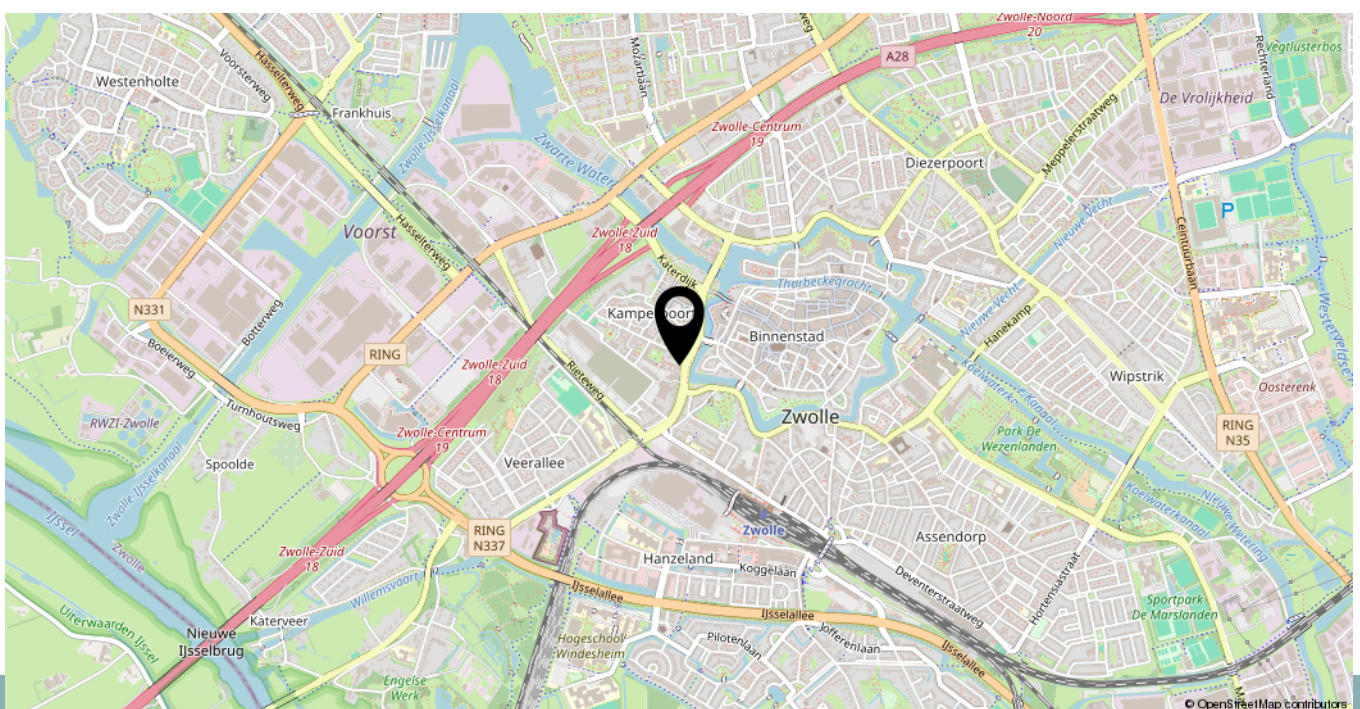
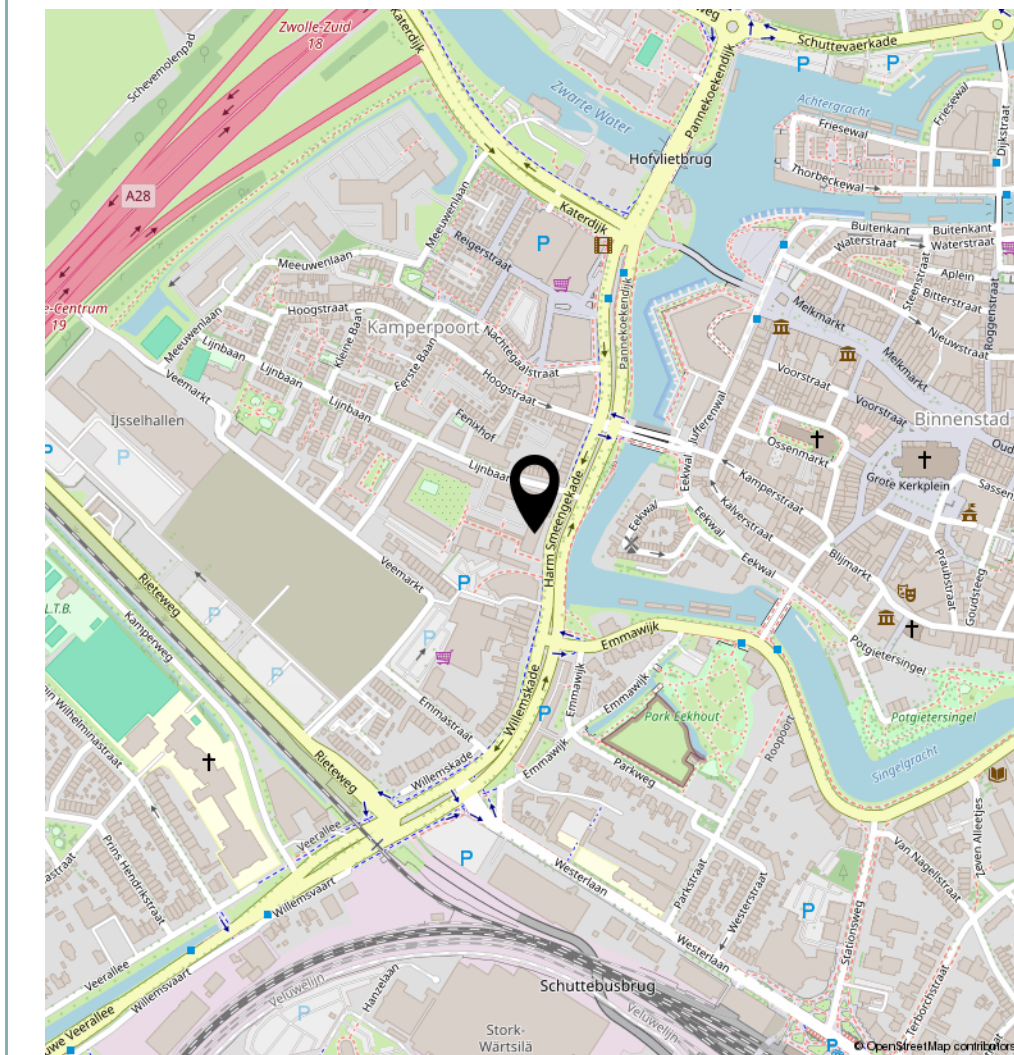
Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Locatie op de kaart



Heeft u interesse in

Harm Smeengekade 126?

Ik hoor het graag!



Carien Makelaardij

Carien Timmerman - de Boer

Kiekeboslaantje 4

8024 PN Zwolle

TEL. 06-28814689

carienmakelaardij.nl

info@carienmakelaardij.nl

