



# Kamerlingh Onneslaan 37 Zwolle

€ 495.000,= k.k.



EDWIN  
**VAN VILSTEREN**  
**MAKELAARS**

## Entree

Deze 2-onder-1-kapwoning is een woning met potentie! De woning verkeert in een nette staat, maar biedt ruimte voor modernisering en vormt een uitstekende basis om stap voor stap te vernieuwen en te verduurzamen, al is deze woning al voorzien van 9 zonnepanelen en een energielabel C. De entree van de woning ligt beschermt onder een karakteristieke begroeiing, wat het geheel een warm en uitnodigend aanzicht geeft. Bij binnenkomst in de woning komt u in de ruime hal die toegang geeft tot het toilet, de trapopgang naar de 1e verdieping en de woonkamer.



## Woonkamer

De woonkamer is een lichte en uitnodigende leefruimte. Grote raampartijen aan de voorzijde van de woning en de schuifpui aan de achterzijde van de woning zorgen voor een prettige lichtinval gedurende de dag en bieden een fraai zicht op het groen rondom de woning. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle zithoek met uitzicht op de voortuin.

## Woonkamer

Terwijl de achterzijde zich leent voor een tweede zitplek, een royale eettafel of een gezellige plek nabij de tuin. De schuifpui vormt hierbij een mooie verbinding met buiten.



## Keuken

De open keuken, die gesitueerd is aan de achterzijde van de woning, is opgesteld in een L-opstelling en beschikt over volop werk- en bergruimte. De keuken beschikt over een kookplaat met afzuigkap, oven, magnetron, dubbele spoelbak, losse vaatwasser en losse koel-/vrieskast. Vanuit de keuken is er middels een tuindeur toegang tot de achtertuin. Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijft u tijdens het koken altijd in contact met uw gezelschap; ideaal voor lange avonden tafelen.

# Slaapkamer

## 1e verdieping

Via een vaste trap te bereiken. De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. Op de overloop is er een praktische bergkast. Doordat alle slaapkamers op deze verdieping voorzien zijn van rechte wanden, zijn de kamers optimaal in te richten. De ouderslaapkamer van ca. 15m<sup>2</sup> is voorzien van een balkon gelegen op het westen.



# Slaapkamers

## 1e verdieping

De andere slaapkamer aan de achterzijde van de woning is voorzien van een wastafel. Alle slaapkamers zijn voorzien van een vaste kast of kasten.

# Badkamer

## 1e verdieping

De badkamer is praktisch ingedeeld met een douche, wastafel, 2e toilet en aansluiting voor de wasmachine. Dankzij het raam profiteert u hier van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie, wat bijdraagt aan een frisse en aangename sfeer.



## 2e verdieping

Via een vaste trap te bereiken. De tweede verdieping is zonder twijfel een van de meest verrassende ruimtes van de woning. Onder de kap ontvouwt zich een royale, open zolderverdieping met een karakter dat men niet snel nog eens tegenkomt. De combinatie van zichtbare balken, de schuine dakvlakken en de speelse indeling zorgt voor een sfeervolle en bijna atelierachtige ambiance. Dankzij de aanwezigheid van meerdere dakramen én een dakkapel wordt de ruimte rijkelijk voorzien van daglicht. De open opzet biedt volop mogelijkheden: denk aan een werkruimte, atelier, extra slaapkamer of een combinatie hiervan. Een unieke verdieping die zich onderscheidt door licht, ruimte en karakter – en die u geheel naar eigen wens kunt invullen.



## Straatbeeld en omgeving

De Kamerlingh Onneslaan ligt op een rustige én centrale locatie in het groene Berkum. Deze geliefde wijk kenmerkt zich door brede lanen, parken en een prettige, sociale sfeer. Voorzieningen zoals winkels, scholen, kinderopvang en sportverenigingen bevinden zich op korte fietsafstand. Ook het centrum van Zwolle, het Isala ziekenhuis en uitvalswegen zijn snel bereikbaar. Bovendien woont u hier aan de rand van het buitengebied, met prachtige fietsroutes door de weilanden binnen handbereik.

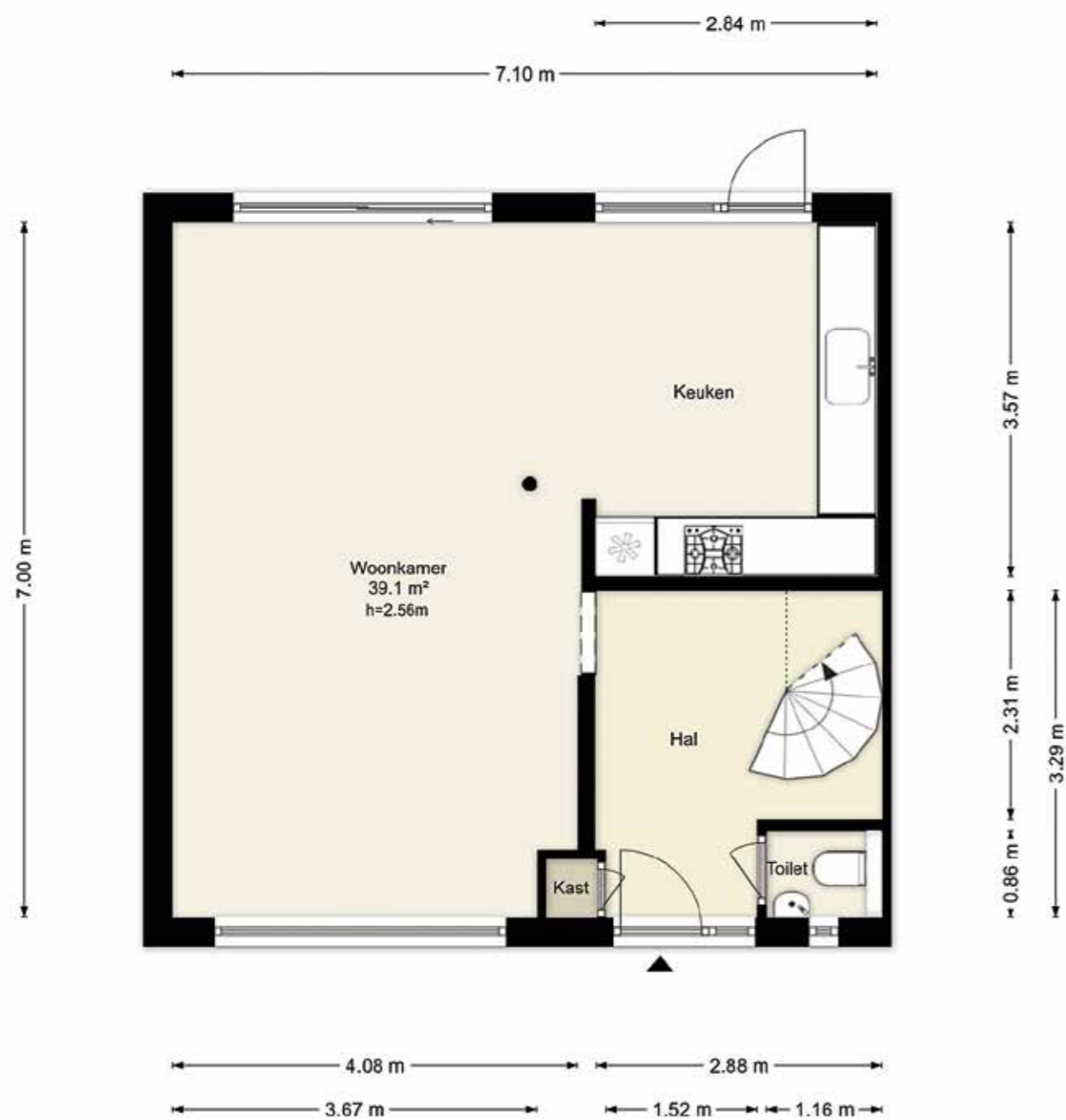


## Tuin

Achter de woning ontvouwt zich een verrassend groene en sfeervolle tuin, waar rust en privacy moeiteloos samenkomen. De tuin is fraai aangelegd met een speelse combinatie van bestrating, borders en volwassen beplanting. De ligging op het noordwesten maakt dat u met name in de middag en avond volop van de zon kunt genieten. Verspreid door de tuin zijn meerdere zitplekken gecreëerd. De vrijstaande stenen garage, ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of extra bergruimte, biedt een praktische en waardevolle aanvulling op het geheel. Aan de zijkant van de woning is de oprit gelegen waar u de auto kunt parkeren en toegang heeft tot de achtertuin.

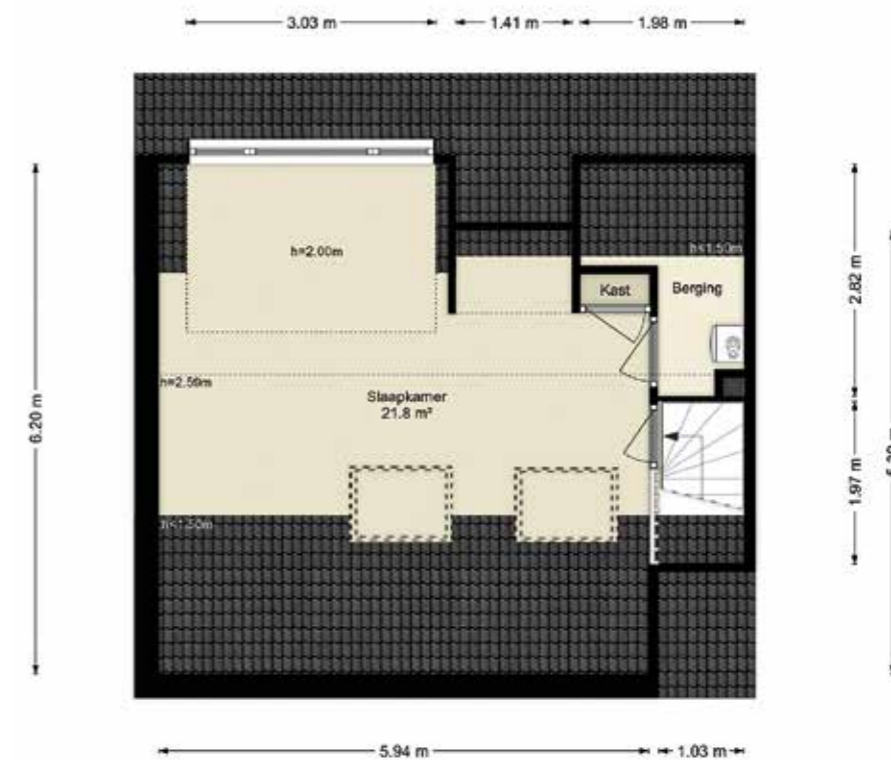
# Plattegronden

begane grond en garage



# Plattegronden

eerste en tweede verdieping



# Kenmerken



Bouwjaar	: 1969
Woonoppervlakte	: Circa 125m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	: Circa 2m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	: Circa 19m <sup>2</sup>
Inhoud woning	: Circa 423m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	: Circa 261m <sup>2</sup>
Aantal kamers	: 5 (waarvan 4 slaapkamers)
Type woonhuis	: 2-onder-1 kapwoning
Type parkeergelegenheid	: Op eigen terrein
Type garage	: Vrijstaand steen voorzien van elektra
Ligging hoofdtuin	: Noordwest
Achterom aanwezig	: Nee
Isolatievormen	: Gedeeltelijk dubbel glas
Soort verwarming	: C.V. ketel
Type ketel / bouwjaar	: HR combiketel / 2021
Warm water installatie	: C.V. ketel
Energielabel	: C
Energiebesparende voorzieningen	: 9 zonnepanelen
Binnenonderhoud	: Goed
Buitenonderhoud	: Goed
Bijzonderheden	: Ouderdoms-, asbest- en niet-zelfbewoningsclausule van toepassing
Vraagprijs	: € 495.000,-- kosten koper
Aanvaarding	: In overleg

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Mochten er toch onvolkomenheden in voorkomen, dan kunnen daar geen rechten aan worden ontleend. Indien tot koop wordt overgegaan werkt ons kantoor met een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom.

# Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht  
12345 Perceelnummer  
25 Huisnummer  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Schaal 1: 500  
Kadastrale gemeente Zwollerkerspel  
Sectie F  
Perceel 3159

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 databankrecht.





EDWIN  
**VAN VILSTEREN  
MAKELAARS**

Thorbeckegracht 21 | 8011 VM Zwolle | (038) 460 76 90  
info@evvmakelaars.nl | [www.evvmakelaars.nl](http://www.evvmakelaars.nl)

