



# **Kleine Veerweg 8 Zwolle**

€ 2.295.000,= k.k.



EDWIN  
**VAN VILSTEREN  
MAKELAARS**

## Entree en oprit

Waar de tijd haar pas inhoudt en de horizon zich eindeloos uitstrekt, ligt deze betoverende woonboerderij op een perceel van ruim 1,2 hectare grond, met bijgebouwen, prachtig aangelegde tuin en weiland.

De oorspronkelijke boerderij stamt uit 1878, maar werd in 2017 volledig gerenoveerd met respect voor haar ziel. Luiken sieren nog altijd de gevel, stalraampjes vangen het licht, en de vroegere staldeuren zijn getransformeerd tot een indrukwekkende raampartij in de woonkamer. Binnen is het warm, sfeervol en open – een plek die direct voelt als thuis.

En het mooiste is: al deze charme gaat hand in hand met modern wooncomfort én duurzaamheid. Met onder meer een warmtepomp, 28 zonnepanelen, vloerverwarming en uitstekende isolatie heeft deze woning een energielabel A+++, waardoor het buitenleven hier ook nog eens verrassend energiezuinig is.



## Hal

Binnen in de boerderij maakt de entree meteen indruk: een hal met een imposante hoogte, een vide plafond, een trappenhuis met eiken traptreden en warme kleuren. De begane grond is volledig voorzien van rustieke vloertegels met comfortabele vloerverwarming.

## Woonkamer

De woonkamer – gesitueerd in het oorspronkelijke achterhuis – is een sfeervolle, open ruimte met een balkenplafond, karakteristieke stalraampjes en een imposante raampartij op de plek van de vroegere staldeuren. De ruimte is open tot in de nok, met robuuste gebinten en een vide die de woonkamer extra allure geeft.

Hier bevindt zich ook de werkkamer op de verdieping, met een open verbinding naar het leefgedeelte beneden.



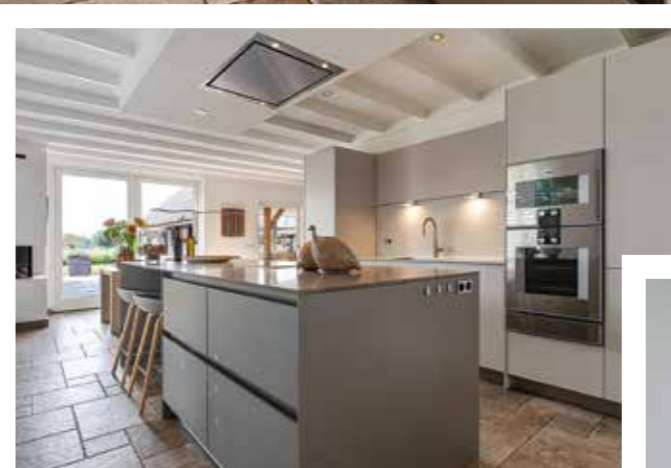
## Woonkeuken

De woonkeuken – een stijlvolle uitbouw met houten gevelbekleding – is een plek voor aangename tafelsessies.

# Woonkeuken

Dankzij de dubbele openslaande deuren naar zowel de zij- als achtertuin staat deze ruimte in directe verbinding met de omliggende groen aangelegde tuin.

De woonkamer en de woonkeuken beschikken bovendien beide over een sfeervolle gas- haard.



# Keuken

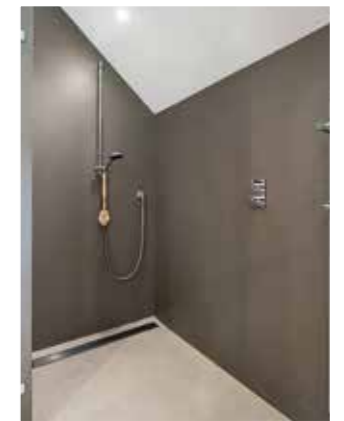
De moderne keukeninrichting met een prachtige warme kleur is voorzien van alles wat u wenst: een kookeiland met een inductie kookplaat, een wijnklimaatkast, Quooker, stoomoven, Gaggenau oven, en veel meer aan apparatuur.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met een keukenblok, o.a. voorzien van een spoelbak, tweede koelkast en grote vrieskast, volop bergruimte en de aansluitingen voor wasmachine en droger – alles stijlvol weggewerkt en direct bereikbaar vanuit de keuken.

# Slaapkamer I

## begane grond

De hoofdslaapkamer op de begane grond heeft niet alleen een royale inloopkast en een luxe badkamer ensuite, maar ook een eigen toegang tot buiten: de deur die ooit dienstdeed als de oorspronkelijke voordeur. Boven de deur prijkt nog altijd een schitterende levensboom – een subtiel, symbolisch detail dat het verhaal van deze plek vertelt.



# Badkamer en-suite

## begane grond

Er is een ensuite, luxe badkamer met vrijstaand bad, op maat gemaakt prachtig badmeubel met dubbele waskommen, een ruime inloopdouche en een toilet.



## Slaapkamer II begane grond

De begane grond herbergt twee slaapkamers.



## Slaapkamer verdieping

Boven vindt u een derde, royale slaapkamer en een tweede badkamer.

## **Badkamer verdieping**

De badkamer is voorzien van een wastafel met meubel, een toilet en een inloopdouche.



## **Werkruimte verdieping**

Ook is er een sfeervolle werkplek op de vide met een open verbinding naar de beneden gelegen woonkamer.

# Atelier / gastenverblijf

Een extra parel is het houten atelier/gastenverblijf uit 2021, met sedumdak....



# Atelier / gastenverblijf

.... airconditioning (tevens verwarming), glazen achterzijde met openslaande deuren, keukeninrichting, 2 persoonsbed (opklapbaar)....

## Atelier / gastenverblijf

.... en een eigen badkamer met vloerverwarming, inloopdouche, toilet en wastafel met meubel. Hier creëert u, ontvangt u gasten, of geniet u gewoon in stilte van het landschap.



## Bijgebouw

Schuin achter de woning staat een groot, vrijstaand bijgebouw – de voormalige stal – met volop mogelijkheden. Hier bevinden zich twee inpandige garages met plaats voor drie auto's, een zadelkamer en twee separate bergingen. Een geweldige ruimte voor wie paarden houdt, graag klust of op zoek is naar extra opslag.

# Aanzicht

Deze boerderij is klaar voor de toekomst. Met 28 zonnepanelen, een warmtepomp, een eigen waterput, vloerverwarming en een laadpaal is het duurzame karakter vanzelfsprekend.



# Voor- en zijtuin

De woning ligt op een perceel van maar liefst 12.140m<sup>2</sup> en naast de schitterend aangelegde tuin .....



## Omgeving

Verborgen tussen de weilanden van het idyllische Oldeneel en omarmd door de stilte van het platteland, vindt u hier een zeldzame harmonie tussen oud en nieuw, tussen rust en ruimte.

Zodra u de dijk richting de prachtige uiterwaarden van de IJssel op wandelt, fietst of hardloopt, verandert de wereld. Hier heerst geen haast, geen rumoer – alleen lucht, licht, land en water. De Schellerwade, een oude rivierarm van de IJssel, is figuurlijk uw achtertuin en een paradijs voor vogels en wandelaars. Een oude naam leeft ook hier nog voort: “Stegerenshoek” – een vergeten stukje historie dat nu uw landschap vormt.



## Achtertuintuin en weiland

..... ligt een uitgestrekt stuk weiland, direct grenzend aan de achter- en zijkant van het huis. In combinatie met het bijgebouw biedt dit mogelijkheden te over.

# Plattegrond

begane grond



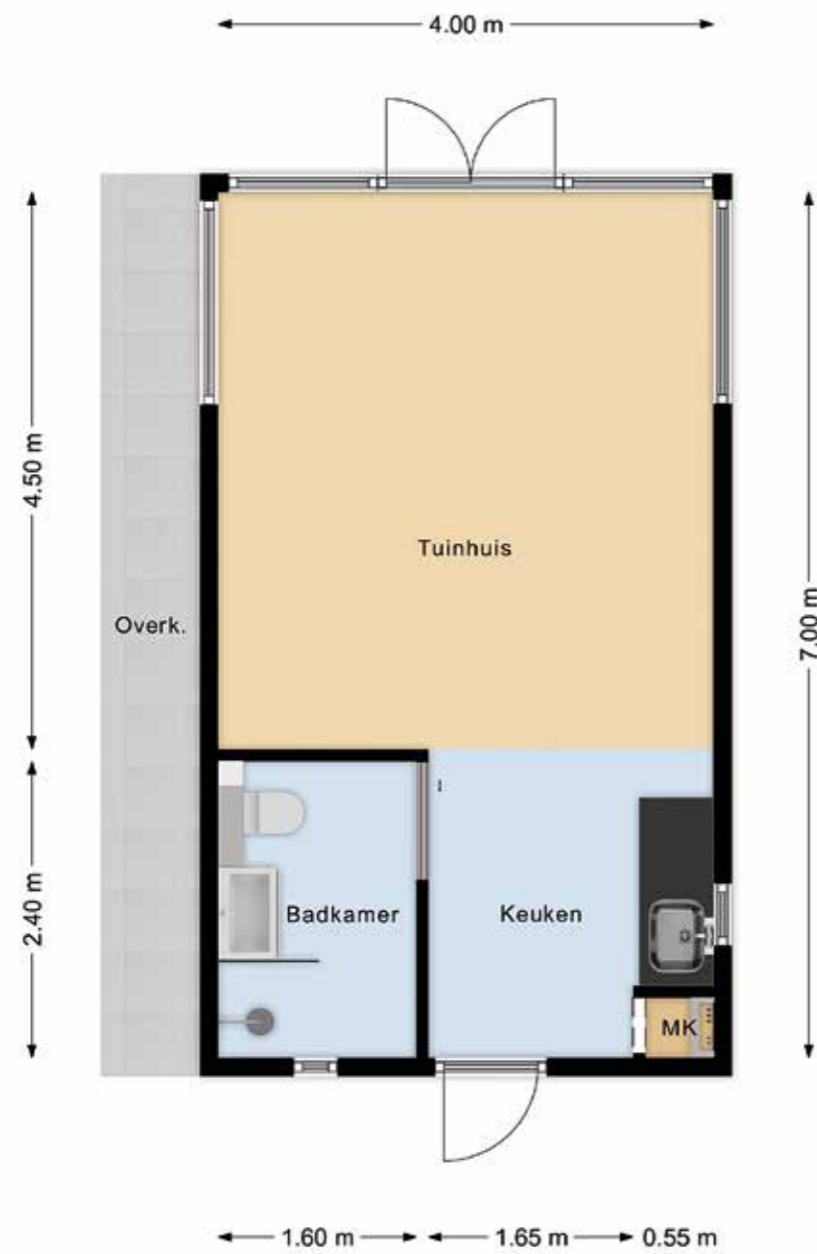
# Plattegrond

verdieping



# Plattegrond

gastenverblijf



# Plattegrond

garage met berging



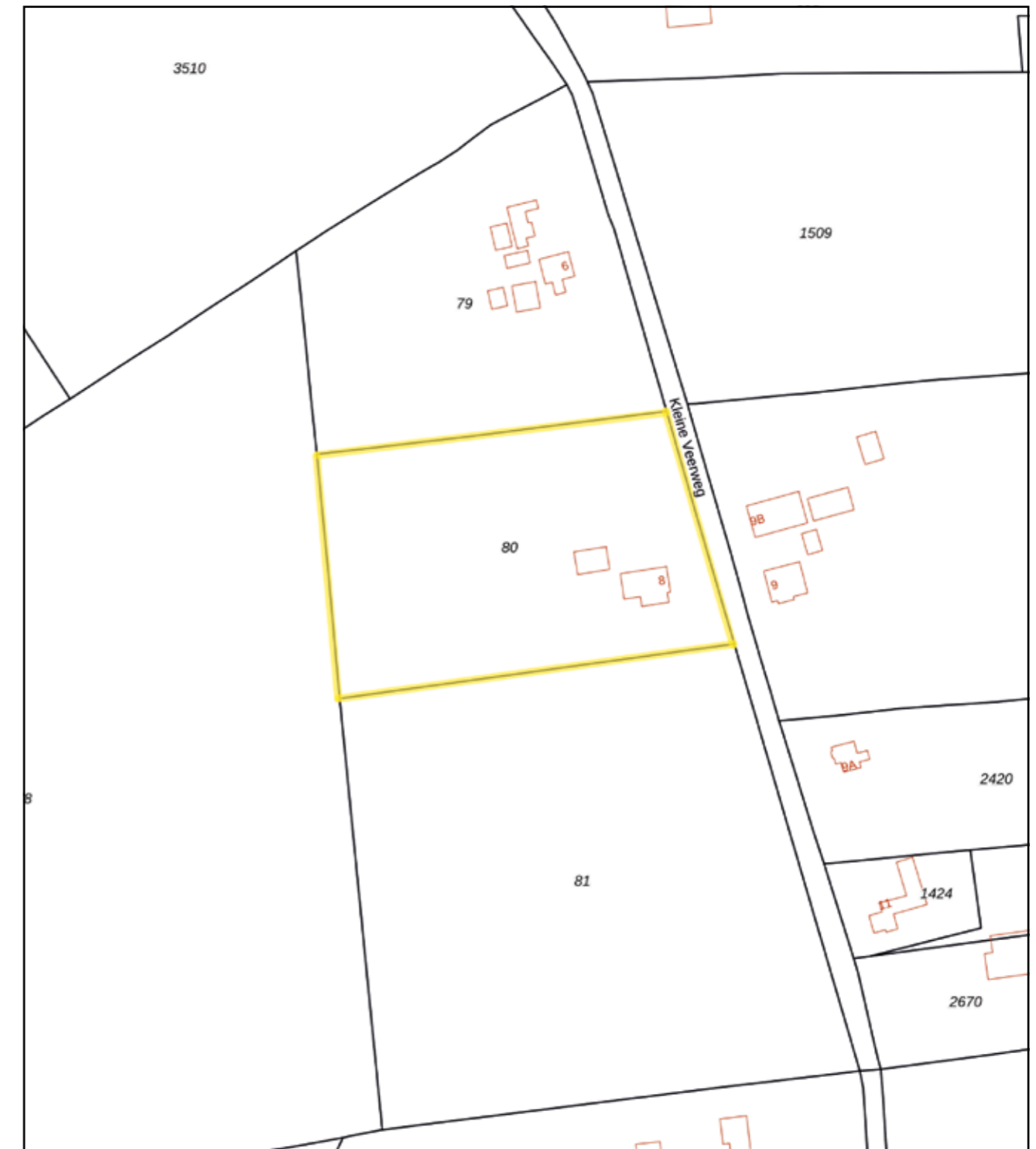
# Kenmerken



<b>Bouwjaar</b>	: 1878, in 2017 volledig gerenoveerd
<b>Woonoppervlakte</b>	: Circa 229m <sup>2</sup>
<b>Externe bergruimte</b>	: Circa 120m <sup>2</sup>
<b>Inhoud woning</b>	: Circa 940m <sup>3</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 12.140m <sup>2</sup>
<b>Aantal kamers</b>	: 6 (waarvan 3 slaapkamers)
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woonboerderij
<b>Type parkeergelegenheid</b>	: Op eigen terrein
<b>Type garage</b>	: Vrijstaand steen
<b>Type berging</b>	: Vrijstaand hout
<b>Ligging achtertuin</b>	: West
<b>Achterom aanwezig</b>	: Ja
<b>Isolatievormen</b>	: Volledig geïsoleerd
<b>Soort verwarming</b>	: Warmtepomp (hybride) i.c.m. C.V. ketel, vloerverwarming, gashaard
<b>Type / bouwjaar</b>	: Remeha / 2017 (cv-ketel) en Techneco ELGA (warmtepomp)
<b>Warm water installatie</b>	: C.V. ketel
<b>Overige installaties</b>	: Airconditioning, waterontharder
<b>Energie label</b>	: A+++
<b>Energiebesparende voorzieningen</b>	: 28 zonnepanelen
<b>Binnenonderhoud</b>	: Uitstekend
<b>Buitenonderhoud</b>	: Goed tot uitstekend
<b>Bijzonderheden</b>	: Eigen waterput
<b>Vraagprijs</b>	: € 2.295.000,-- kosten koper
<b>Aanvaarding</b>	: 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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 april 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 2000  
Kadastrale gemeente Zwolle  
Sectie K  
Perceel 80

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 databankenrecht.





EDWIN  
**VAN VILSTEREN  
MAKELAARS**

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

