



Walstraat 5

Zwolle

€ 1.095.000,- k.k.

Hentenaar Makelaardij

Kantoor De Wijk

dewijk@hentenaarmakelaardij.nl

0522-441072

Kenmerken

Soort	herenhuis
Type woning	tussenwoning
Kamers	5
Slaapkamers	3
Woonoppervlakte	277 m ²
Overige inpandige ruimte	50 m ²
Perceeloppervlakte	106 m ²
Inhoud	1241 m ³
Bouwjaar	1889
Garage	inpandig
Ligging	in centrum
Energielabel	C
Verwarming	c.v.-ketel
CV ketel	Nefit 2019
Bouwjaar CV ketel	2019
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
Parkeren	betaald parkeren, parkeervergunningen, inpandige garage



Omschrijving

Stadsvilla met verrassende ruimte, inpandige garage en dakterras – midden in historisch Zwolle

Wonen op een plek waar historie, sfeer en comfort samenkomen? Deze unieke stadsvilla in hartje Zwolle heeft het allemaal. Achter de charmante gevel schuilt maar liefst ca 277 m² woonoppervlakte, verdeeld over drie woonlagen met onder andere een inpandige garage, een royaal dakterras en een hoogwaardig afwerkingsniveau waarin karaktervolle details bewaard zijn gebleven.

De woning is in 2004/2005 verbouwd, met oog voor esthetiek én functionaliteit. Het resultaat: een stijlvolle mix van modern wonen in een historisch jasje. En dat alles op een A-locatie: op loopafstand van de Sassenpoort, De Nieuwe Markt, leuke cafés, restaurants, musea, theaters en stadsparken. Vanuit de living kijk je uit op de prachtige Waalse Kerk.

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in een ruime, representatieve hal met garderobe, modern toilet (zwevend met fontein) en toegang tot de inpandige garage. Deze royale entree van 40m² biedt volop mogelijkheden: denk aan een thuishok, atelier of praktijkruimte. De garage is groot genoeg voor een auto, motoren en fietsen, en heeft een doorgang naar een praktische wasruimte en aparte berging.

Eerste verdieping

Een robuuste betonnen trap brengt je naar een indrukwekkende leefruimte van ca. 161m². Dankzij de trapsgewijze dakconstructie en grote ramen baadt de verdieping in het licht.

De woonkamer is onderverdeeld in een zitgedeelte en een lichte serre met panoramisch uitzicht over de stad en de Waalse Kerk. Vanuit hier is er toegang tot een kleine patio en een extra bergkast. Het is mogelijk om hier een trap te realiseren naar het dakterras op de

tweede verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe woonkeuken met natuurstenen werkblad, kookeiland en moderne inbouwapparatuur.

De vloer op deze verdieping én de begane grond is van gevlinderd, geolied beton met comfortabele vloerverwarming.

Tweede verdieping

Op de bovenste verdieping springt de hoogte direct in het oog – tot in de nok. Er zijn drie ruime slaapkamers, waarvan twee met een eigen vide: perfect als extra opslag, werkruimte of speelhoek. De badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en voorzien van een royale inloopdouche, whirlpool, toilet en wastafel.

De overloop, slaapkamers en vides zijn afgewerkt met een elegante visgraatvloer van massief eiken.

Het nog te aan te verfraaien dakterras op het daklandschap met een grootte van ca. 30m² is een fijne plek om te ontspannen. Je zit hier heerlijk privé, met uitzicht op historische gevels, de Waalse Kerk en de Sassenpoort. Dankzij de wateraansluiting, elektra en vaste kasten is het zelfs geschikt om een buitenkeuken te realiseren.

Highlights

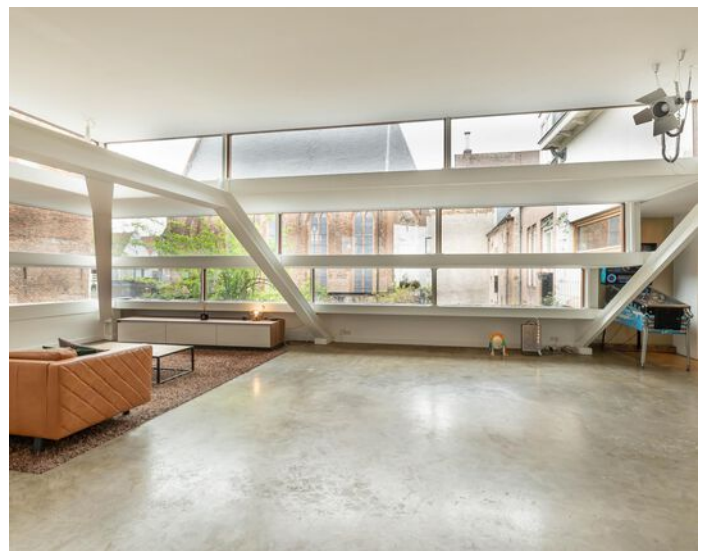
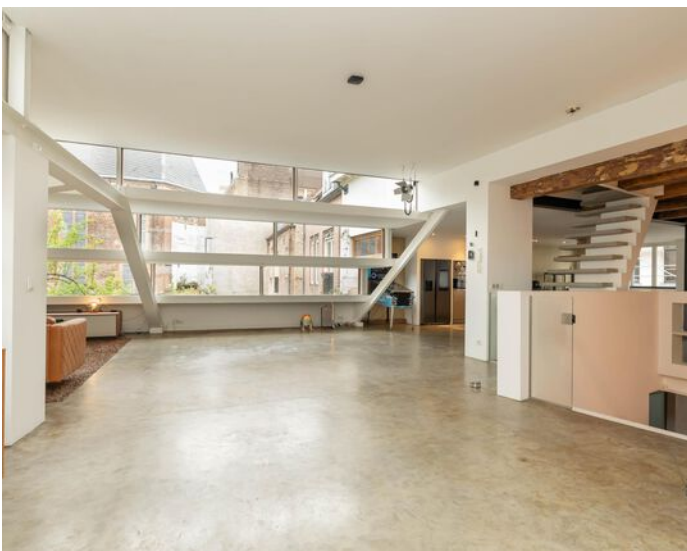
- Toplocatie in de binnenstad van Zwolle, bij de Sassenpoort
- Ca. 277m² woonoppervlak verdeeld over drie verdiepingen
- Inpandige garage van ca 38m² en zonnig dakterras van ca. 30m²
- Stijlvolle afwerking met behoud van originele details
- Betonvloeren met vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping
- Woning wordt verkocht in huidige staat ('as is')

Een karaktervolle stadsvilla met verrassend veel ruimte, midden in het bruisende stadsleven – hier komt wonen, werken en genieten perfect samen!

Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



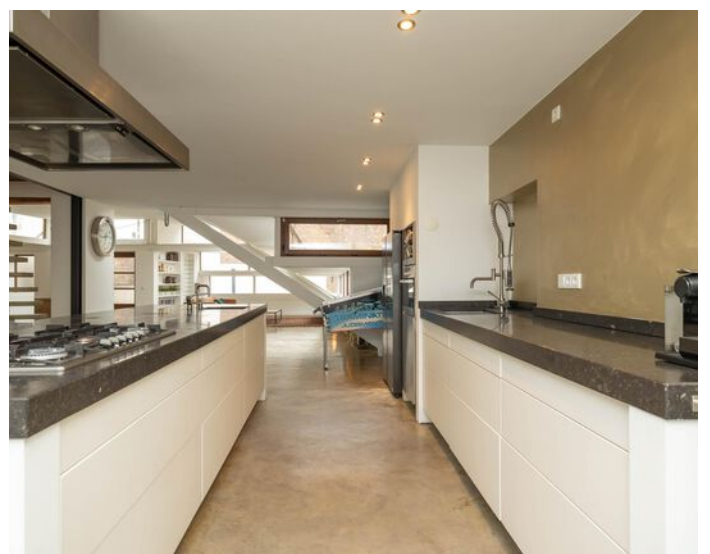
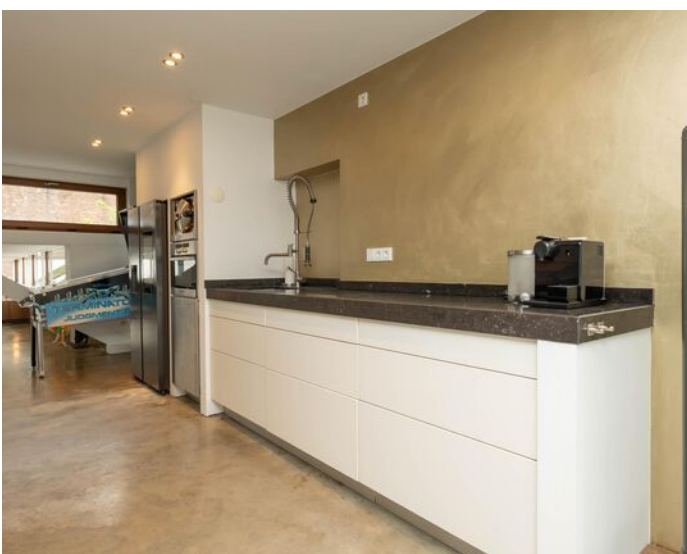
Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



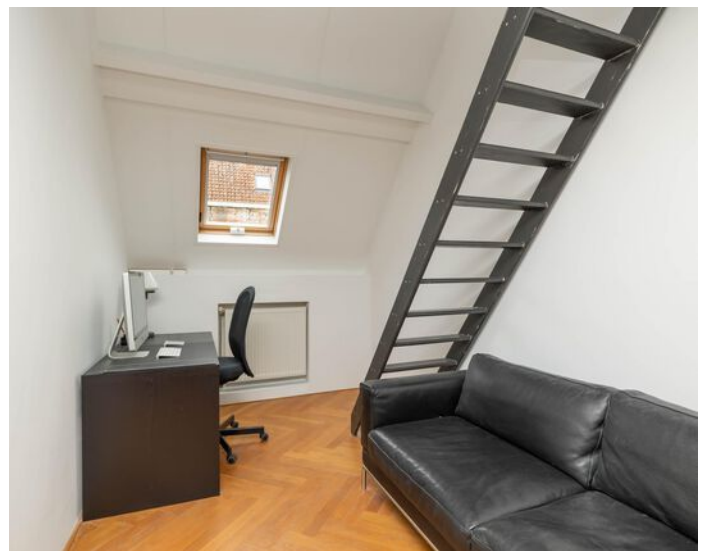
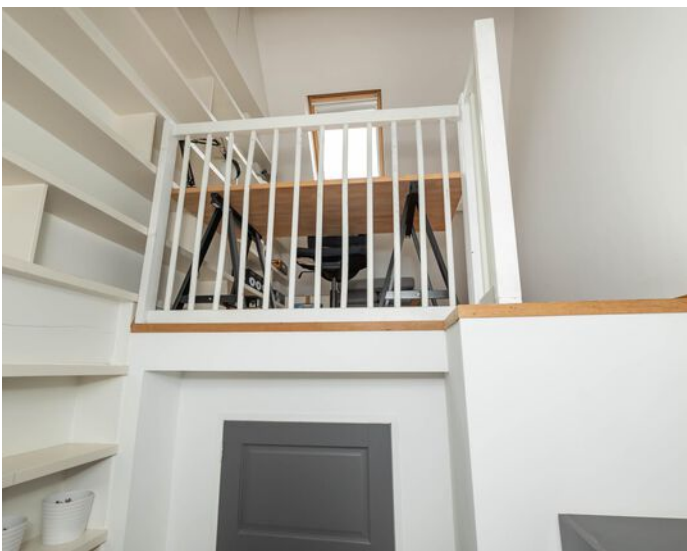
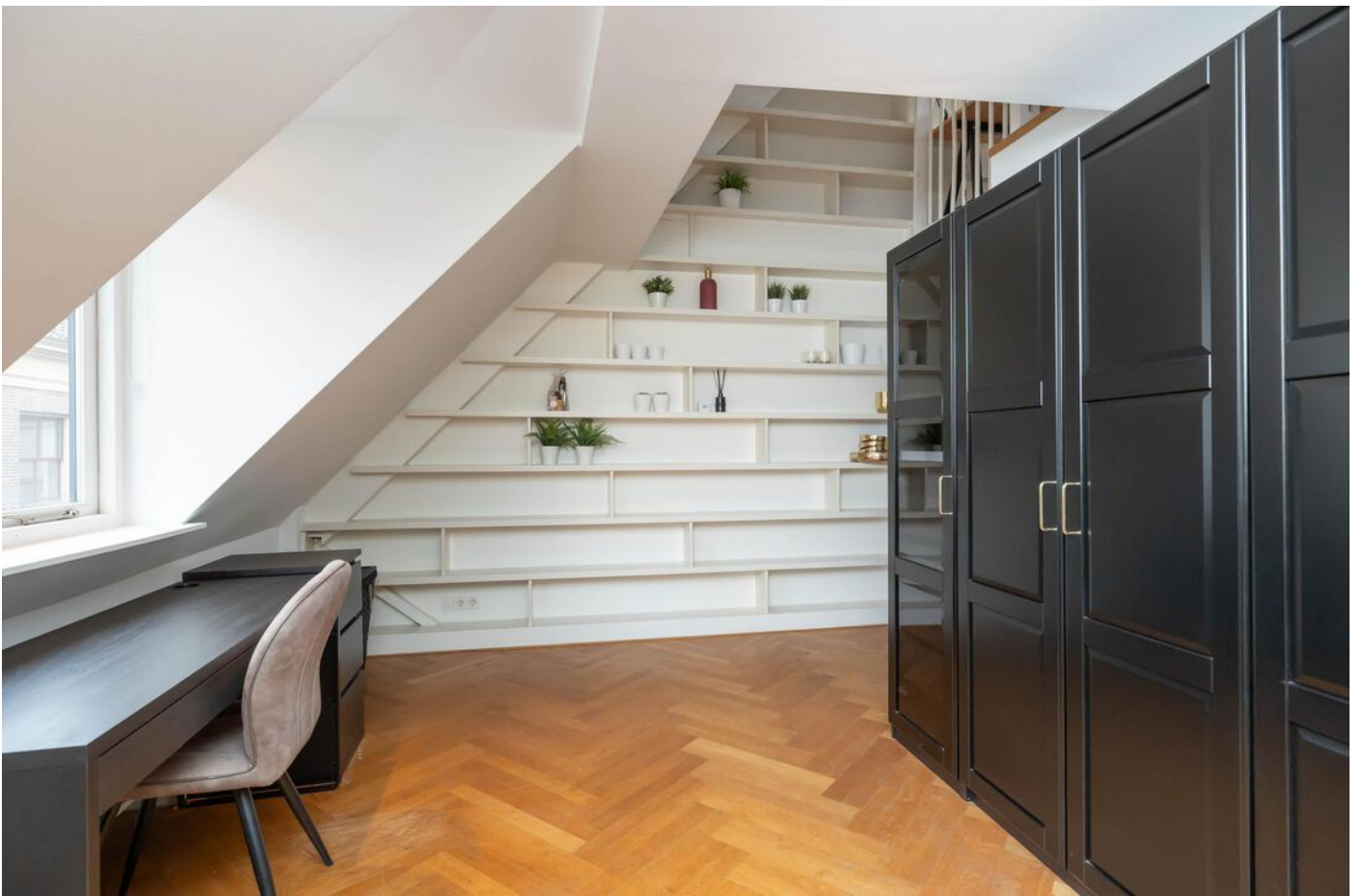
Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Afbeeldingen



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Meetrapport

NEN 2580 MEETCERTIFICAAT



- Bouwkundige ondersteuning
- Bouw- en kopersbegeleiding
- Bouwtechnische teuringen
- Calculaties en 3d tekenwerk

Meetcertificaat gebruikoppervlakten en inhoud meetrapport conform NEN 2580:2007 / c1:2008

Datum Meetopname: 17-04-2025
Datum Meetcertificaat: 17-04-2025
Meetrapport nummer: 2025-050
Meetcertificaat Type A: Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf: Reins Bouwadvies
Opnemer: H. Reins
Opsteller: H. Reins
Status: Definitief

Object type: Woning
Adres: Walstraat 5
Postcode en plaats: 8011 NR Zwolle



Verklaring Meetcertificaat A:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten

Opdrachtgever: Hentenaar Makelaardij
Adres: Alteveerstraat 2
Postcode en plaats: 7907 AA Hoogeveen

Reins Bouwadvies stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 "opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008

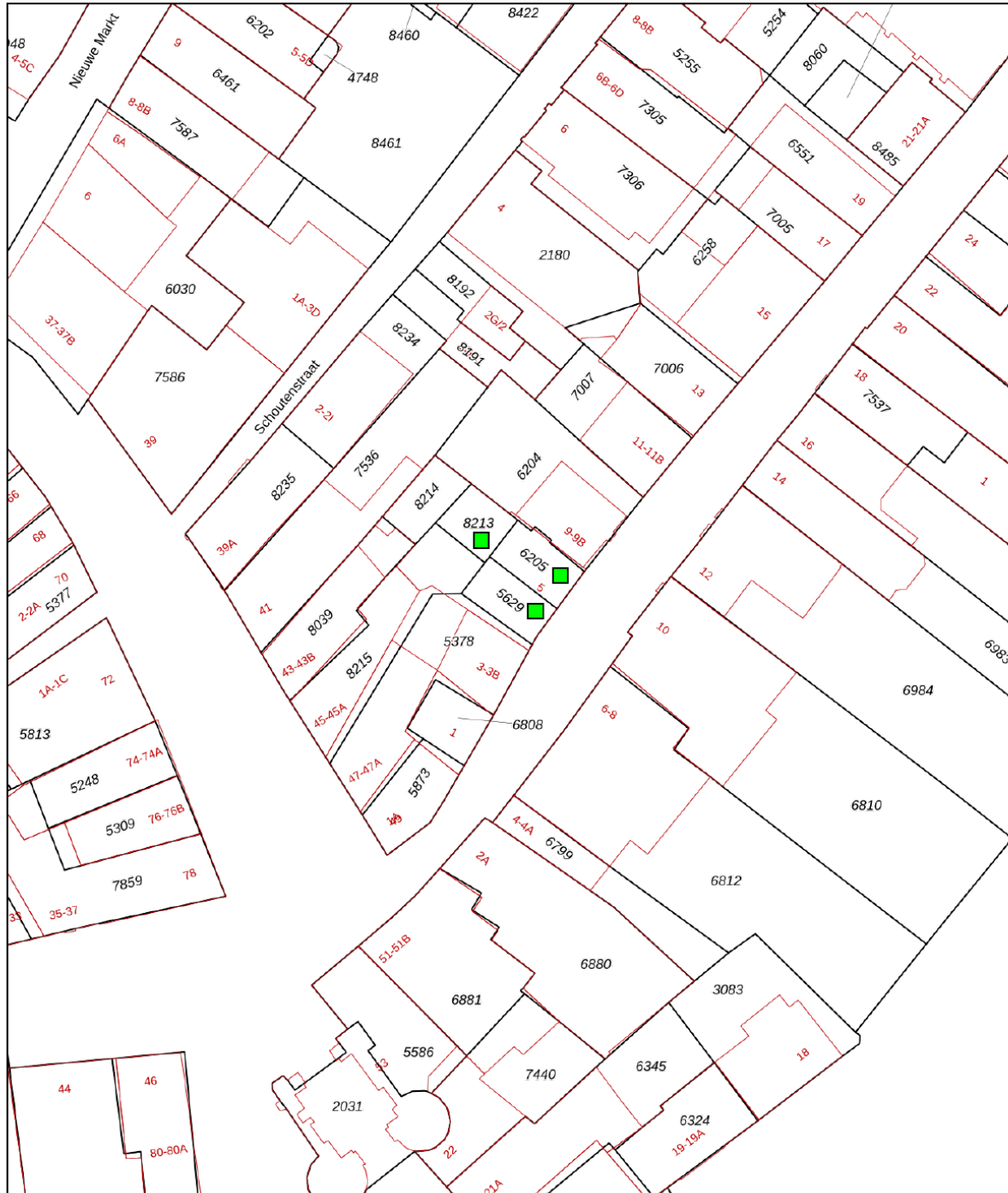
Object gesplitst per bouwlaag	GBO Gebruiksoppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m2)	Gebruiksoppervlakten Conform NEN 2580:2007			Inhoud (bruto) m3	Externe bergruimte m2
		Woonruimte	Overige inpandige ruimte	Gebouwegebonden buitenruimte		
Begane grond	93.2	43.1	50.1	0	363	0
Woon-/werkruimte		43.1				
1° Verdieping	161.0	161.0	0	0	551	0
Woon-/werkruimte		161.0				
2° Verdieping	73.2	73.2	0	0	327	0
Woon-/werkruimte		69.1				
Slaapzolder		4.1				
Totalen	327.4	277.3	50.1	0	1241	0


Publicatie, geheel of gedeeltelijk van dit certificaat is slechts toegestaan indien en voor zover nadrukkelijk in dit certificaat vermeld, ofwel na schriftelijke toestemming van Reins Bouwadvies.
Aan dit rapport kunnen, incl. de bijbehorende plattegronden, geen rechten worden ontleend

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: IVN



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Zwolle	
— (black line) Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie F	
— (red line) Bebouwing	— (green line) Bebouwing	Perceel 5629	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

Meer weten? Bel: 0522-441072

Extra informatie verkoop Walstraat 5

Bijzonderheden van de woning

De verkopers hechten waarde aan transparantie en informeren geïnteresseerden graag vooraf over enkele aandachtspunten:

- Verkleuring vloer (beton) onder het vloerkleed in de woonkamer
- Enkel glas aanwezig in delen van de voorgevel
- Buitenstucwerk aan de achterzijde dient aangepakt te worden
- Plafond 1e verdieping (ontstaan door een verstopte regenwaterafvoer – inmiddels opgelost)
- Optrekkend vocht zichtbaar in de oude muur op de begane grond
- Schilderwerk/renovatie voorgevel benodigd
- Muizen (zoals vaker voorkomt in centrumlocaties)
- Glazen deur tussen garage en entree vereist reparatie
- Vaatwasser lekt incidenteel licht
- Garagedeur sluit soms lastig
- Lekkende kraan in de keuken
- Klemmende deur in de kledingkamer
- Vochtschade in de kast van de badkamer

Roerende zaken

De woning wordt grotendeels gemeubileerd en gestoffeerd verkocht, met uitzondering van onderstaande persoonlijke bezittingen die door verkoper worden meegenomen:

- Flipperkast
- Computers (iMac kantoor & logeerkamer)
- Fotokunstwerk "Gaby Fling" bij de eettafel
- Mobiele airco (staat momenteel in het opberghok achter de bank)
- Koelkast in de garage
- Persoonlijke spullen zoals dvd's
- Gouden bloempot (1e verdieping)
- Roeitrainer

Let op: Verkoper behoudt zich het recht voor om deze lijst aan te vullen, indien blijkt dat per abuis een roerende zaak is vergeten te vermelden die zij mee wensen te nemen.



Informatie koopovereenkomst Walstraat 5

Wanneer je bieding is geaccepteerd zal er een koopovereenkomst opgemaakt gaan worden. Hierin worden alle afspraken tussen jou en de verkoper vastgelegd.

Informatie in deze brochure

De brochure van deze woning is door ons kantoor met zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens. Wij kunnen daarom geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.

Toelichtingsclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De 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.

Notariskosten

De keuze van de notaris dient uiterlijk 10 kalenderdagen na het ondertekenen van deze koopovereenkomst bij de makelaar bekend te zijn. Koper kiest de notaris. Indien dit een notaris is buiten een straal van 25 kilometer van het verkochte, betaalt koper de kosten die gemoed gaan bij het opmaken van een notariële volmacht van verkoper.

Bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan Binnenstad en omgeving (vastgesteld op 27 mei 2013), waarbij op 4 november 2024 het parapluplan bouw- en cultuurhistorie in werking is getreden. Derhalve zijn de bestemmingsvlakken bouwhistorie en cultuurhistorie 1 van toepassing op het perceel. Het verkochte is een beschermd stadsgezicht.

“Koper verklaart uitdrukkelijk dat hij vóór het ondertekenen van deze koopovereenkomst zelf het vigerende bestemmingsplan van het betreffende

perceel heeft geraadpleegd en kennis heeft genomen van de bestemming en de daarin vastgelegde gebruiks- en bouw mogelijkheden.”

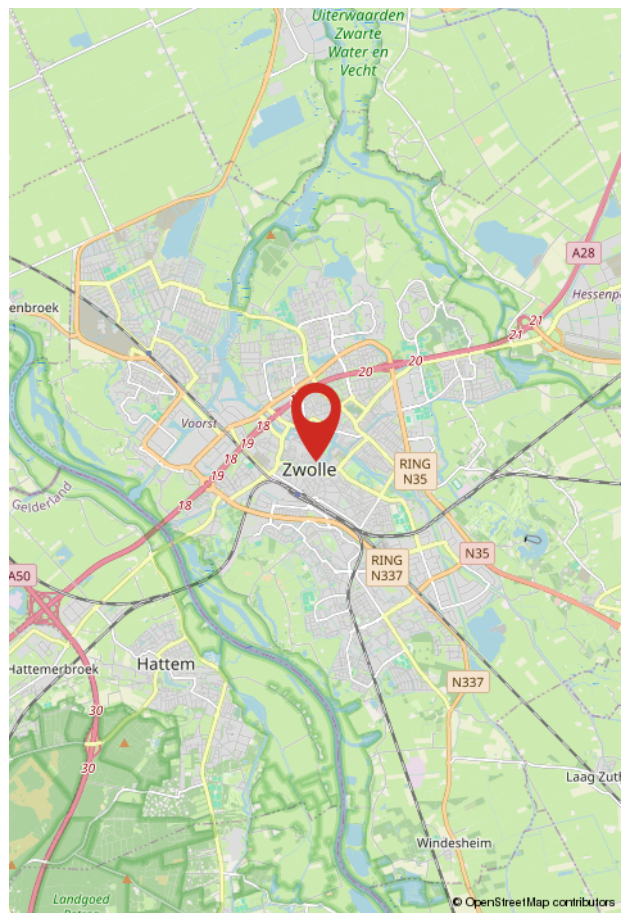
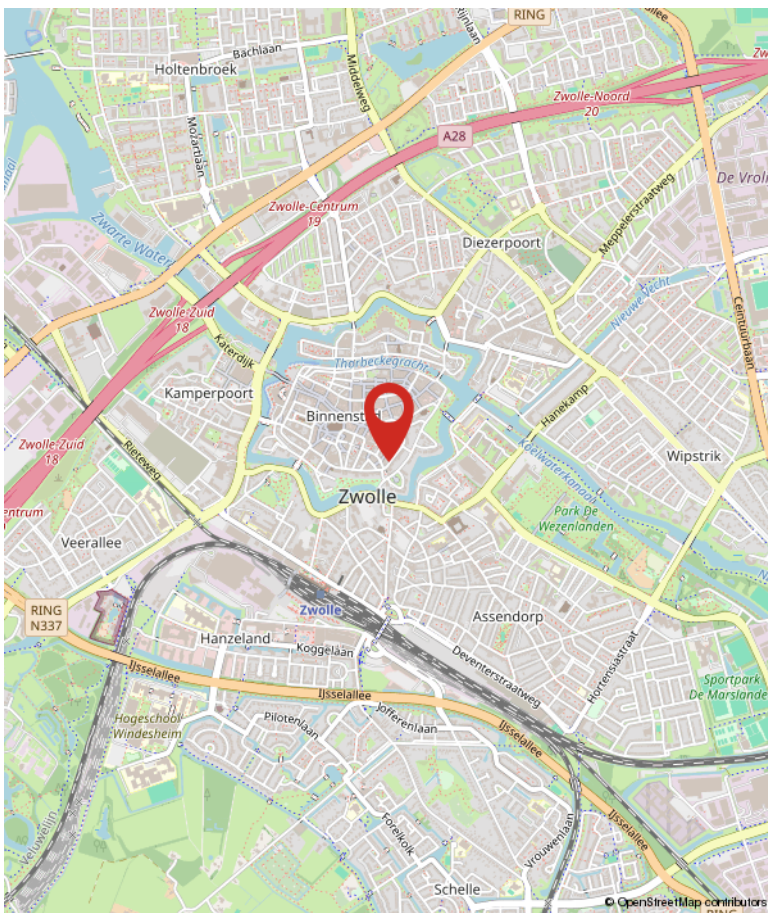
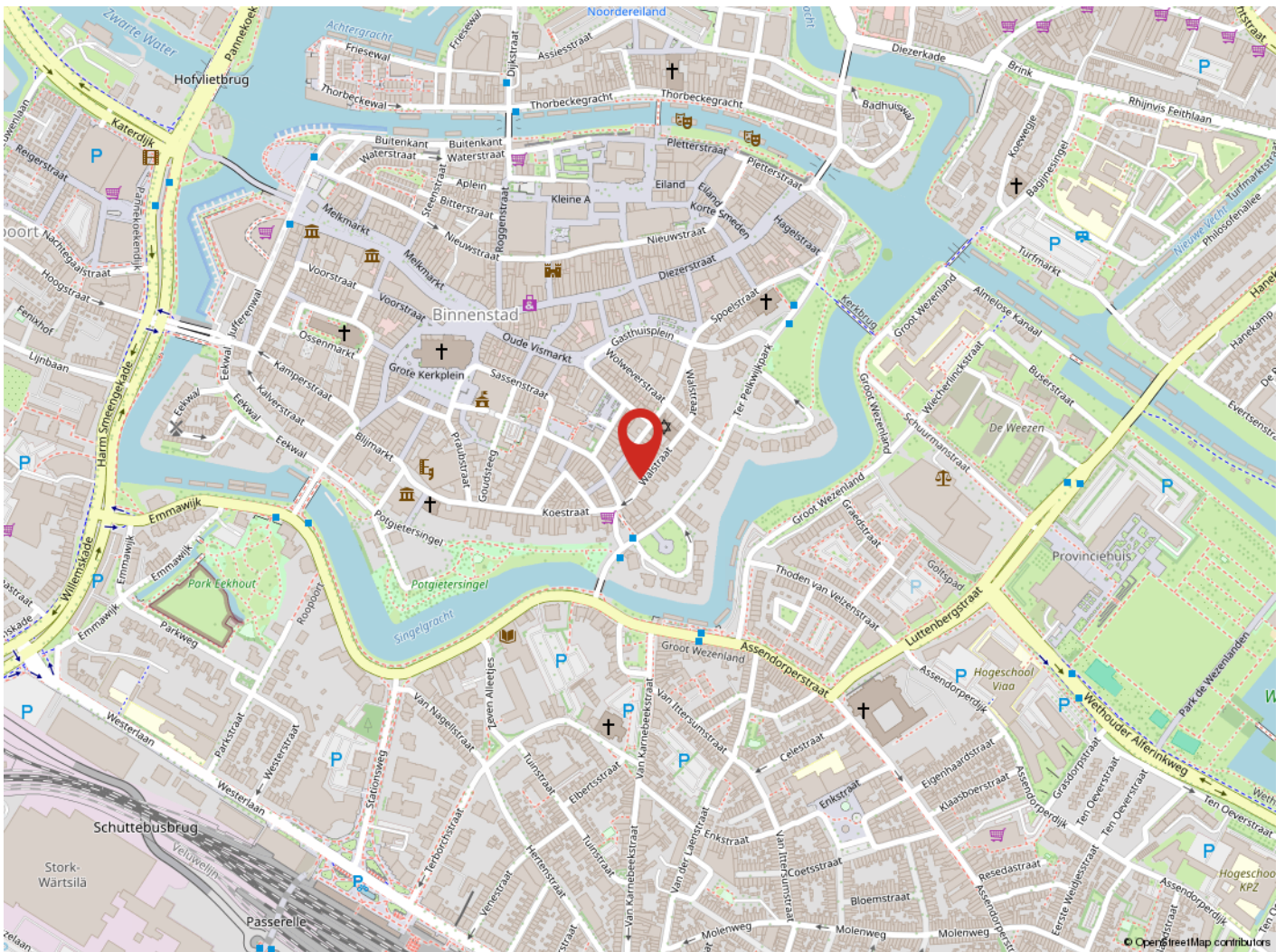
Energielabel

“Aan deze koopovereenkomst is het energielabel van de woning toegevoegd. Verkoper heeft dit laten opstellen door een externe partij, conform de wettelijke verplichting. Verkoper staat niet in voor eventuele onjuistheden of aannames in het rapport.”

‘As is’-clausule

“Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 136 jaar oud is. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen. Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak ‘as is, where is’. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is uitvoerig geïnformeerd over de inhoud van deze clausule voor de ondertekening van de koopovereenkomst en koper is zich bewust van de inhoud van deze clausule. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt. Verkoper staat ervoor in dat hij aan koper alle inlichtingen/ feiten heeft verschaft die verkoper in het kader van de mededelingsplicht aan koper behoort over te brengen, met dien verstande dat inlichtingen/ feiten die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de koopovereenkomst niet door verkoper behoeven te worden verstrekt.

Locatie op de kaart



Over ons



Onze aandacht maakt wonen mooier en verhuizen leuker!

Makelaar zijn in Hoogeveen, Zuidwolde, de Wijk en omliggende wijde omgeving is voor ons een feestje. Al meer dan 40 jaar!

Verhuizen is heel bijzonder en mensen helpen bij deze belangrijke stap in hun leven, daar doen we alles voor.

Een woning vinden die helemaal bij jou past is namelijk best lastig. En voordat je verhuisd bent, is er nog heel wat te regelen. En laten wij dáár nou juist veel energie van krijgen. Niet zo gek, want makelaar zijn zit in onze genen: van vader op dochter, en van hen naar de rest van ons team.

Altijd de volle aandacht voor jouw woonplezier

Als registermakelaar en lid van de NVM zijn we natuurlijk deskundig en actueel geschoold. We bieden service (wie niet?), maar er is iets belangrijkers: we helpen jou een huis te vinden dat écht bij je past of jouw huis met een goed gevoel te verkopen. Het gaat ons om jouw woonplezier en dat merk je aan alles. Wil je meer over ons weten? Kijk dan eens op www.hentenaarmakelaardij.nl. Ook zijn wij te volgen op social media:

Wij zijn te volgen op:



Algemene informatie aankoop woning

Een woning kopen en verhuizen is een intensief traject. Als koper heb je een onderzoeksplicht. Bij de aankoop van een woning kun je je daarom laten begeleiden door een aankopend makelaar. Of je kunt er voor kiezen een bouwtechnische keuring uit te laten voeren.

Ook is het belangrijk dat je voor de aankoop van een woning de lijst met zaken die in deze informatiebrochure is gevoegd kritisch bekijkt. Zo kunnen er geen onduidelijkheden ontstaan.

Overeenstemming koop

En dan is het zover! De verkoper heeft je bieding mondeling geaccepteerd! Dat is wel reden voor een feestje!

Vergeet niet dat een mondelinge overeenstemming niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop. Pas wanneer zowel koper als verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend, is de koop definitief.

Het goed afronden van de aankoop is natuurlijk superbelangrijk. Je wilt de toekomst in kunnen gaan zonder financiële zorgen of gebreken.

Bankgarantie of waarborgsom

Meestal wordt er bij verkoop van een woning door de verkoper een bankgarantie of waarborgsom verlangd. Dit is meestal 10% van de overeengekomen koopsom. Jouw bank of hypotheekadviseur zal dit meestal voor je regelen.

Overige informatie

Een woonvergunning is binnen onze regio niet van toepassing. Je mag je vrij vestigen!

Wil je meer weten over het bestemmingsplan van de woning? Via www.omgevingswet.overheid.nl kun je uitgebreid het bestemmingsplan (incl. de voorschriften e.d.) van de woning bekijken.

Omgevingsplan versus bestemmingsplan en/of beheersverordening

Sinds 1 januari 2024 hebben alle gemeentes te maken met een omgevingsplan. Dit omgevingsplan is nog volop in ontwikkeling. Bij interesse in deze woning adviseren wij dan ook om daar goed op te letten. Via de website omgevingswet.overheid.nl zijn alle actuele plannen in te zien welke betrekking hebben op de kavel/woning. Op de site staat een button met regels op de kaart. Daar kan vervolgens gezocht worden op adres om de juiste informatie te verkrijgen. Naast de omgevingsplannen blijven de bestemmingsplannen en/of beheersverordeningen, welke onherroepelijk in werking zijn, van kracht. Bij vragen helpen wij graag!

Wil je weten wat wij voor jou kunnen betekenen als aankopend makelaar, neem dan contact met ons op.

Kijk voor meer informatie op www.hentenaarmakelaardij.nl



Word jij blij van deze woning?

Neem dan contact met ons op!

Hentenaar Makelaardij

Kantoor De Wijk
Dorpsstraat 37
7957 AS De Wijk

0522-441072
dewijk@hentenaarmakelaardij.nl
www.hentenaarmakelaardij.nl

