

# Eigentijds wonen



ZWOLLE | Diezerenk 54

vraagprijs € 235.000 k.k.



**Van Swoll**  
MAKELAARS

038 - 422 69 20 | [info@vanswollmakelaars.nl](mailto:info@vanswollmakelaars.nl)  
[www.vanswollmakelaars.nl](http://www.vanswollmakelaars.nl)

# Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 96 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 170 m<sup>2</sup>  
Inhoud: 335 m<sup>3</sup>  
Bouwjaar: 1920

- ✓ vier slaapkamers
- ✓ veel leefruimte door uitbouw
- ✓ diepe tuin
- ✓ ligging nabij het centrum



# Diezerenk 54

Op een ruim perceel en op slechts een paar minuten lopen van het centrum van Zwolle staat deze leuke tussenwoning.

Het huis uit 1920 is zowel op de begane grond als op de eerste verdieping uitgebouwd, waardoor de woning 4 slaapkamers telt en beschikt over een heerlijke leefruimte op de begane grond.

De diepe achtertuin met vrijstaande berging is bijzonder geschikt voor mensen met groene vingers.

Nieuwsgierig geworden? Plan snel je bezichtiging en laat deze kans niet aan je neus voorbij gaan.

Indeling:  
Onderverdieping:  
Provisiekelder

Begane grond:  
Hal/entree | Woonkamer. Keuken. Toilet.  
Bijkeuken. Vrijstaande berging.

Eerste verdieping:  
Vier slaapkamers. Badkamer. Overloop. CV-/  
wasruimte.

Tweede verdieping:  
Vliering.

Voorzieningen:

- warm water en verwarming via de CV-ketel (Remeha 2008)
- woonkamer (doorzon) met laminaatvloer
- open keuken met inbouwkeuken met o.a. gaskookplaat, oven, koel-/vriescombinatie, afzuigkap
- bijkeuken met aansluiting voor de vaatwasser (blijft achter)
- vier slaapkamer, waarvan twee met dakkapel

- verdieping voorzien van kunststof kozijnen
- badkamer voorzien van wastafel, douche, toilet en ligbad
- overloop met CV-/waskast
- geheel begaanbare vliering met dakvenster
- diepe tuin gelegen op het noordoosten met vrijstaande berging





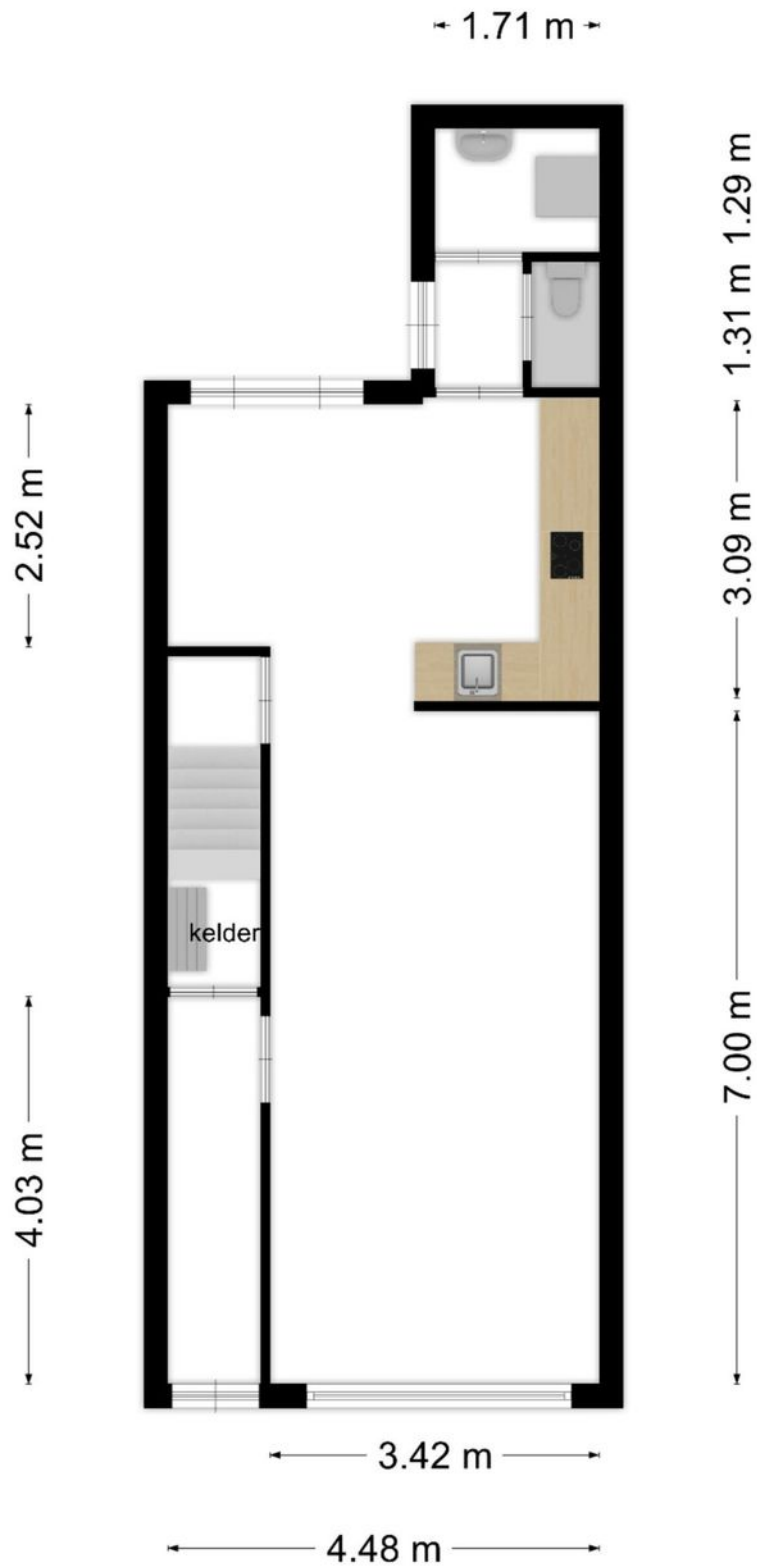






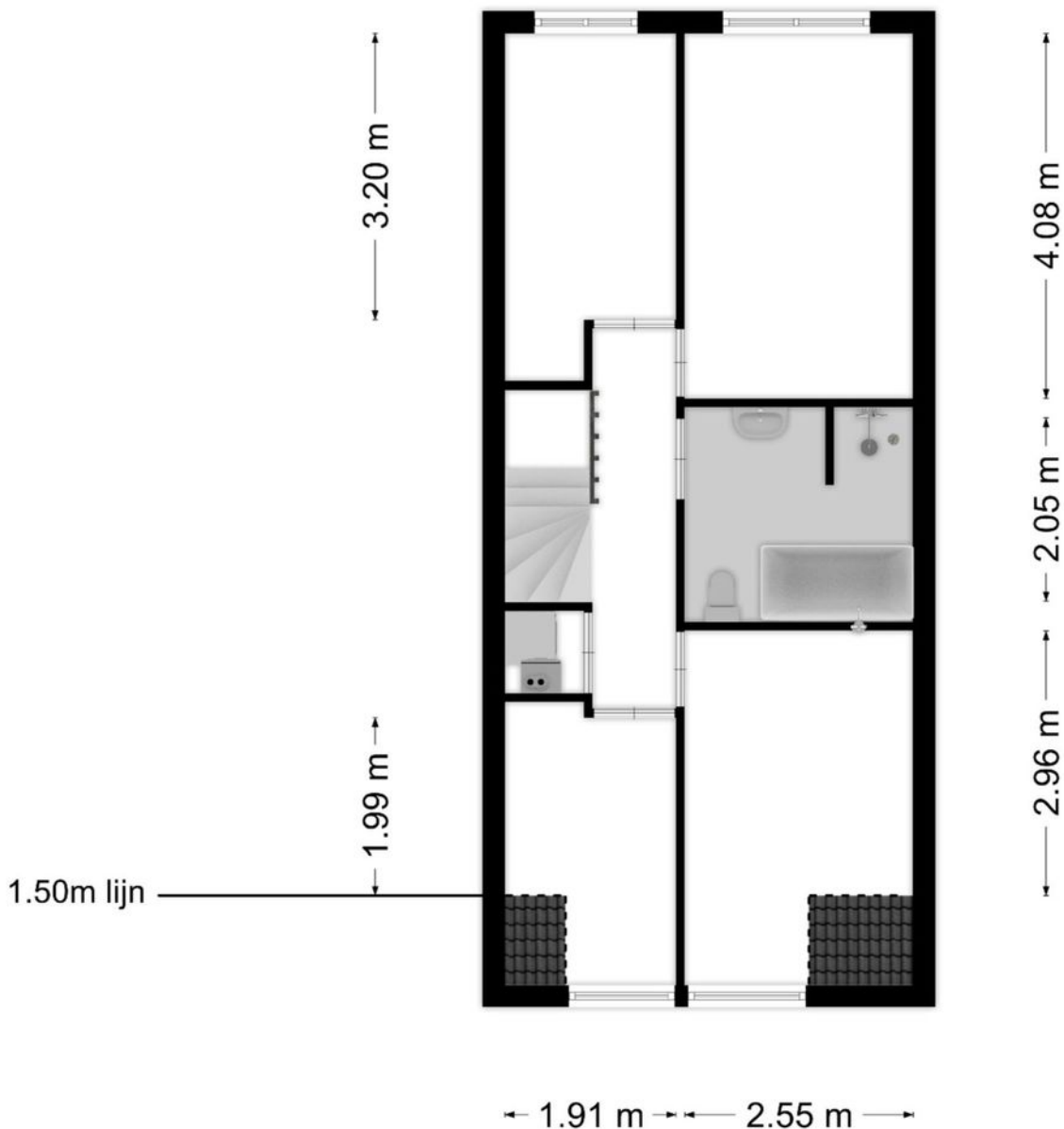


# Begane grond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Eerste verdieping



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kadaster

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Diezerenk54

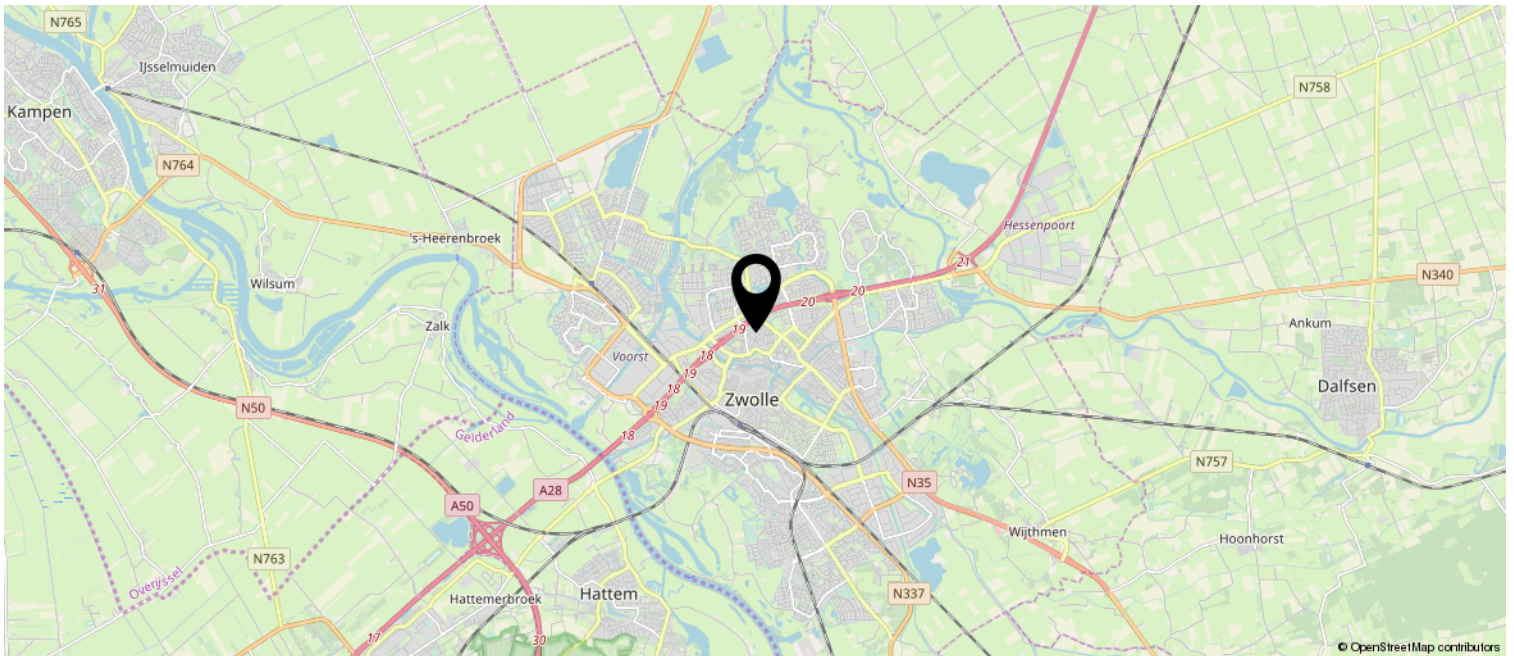
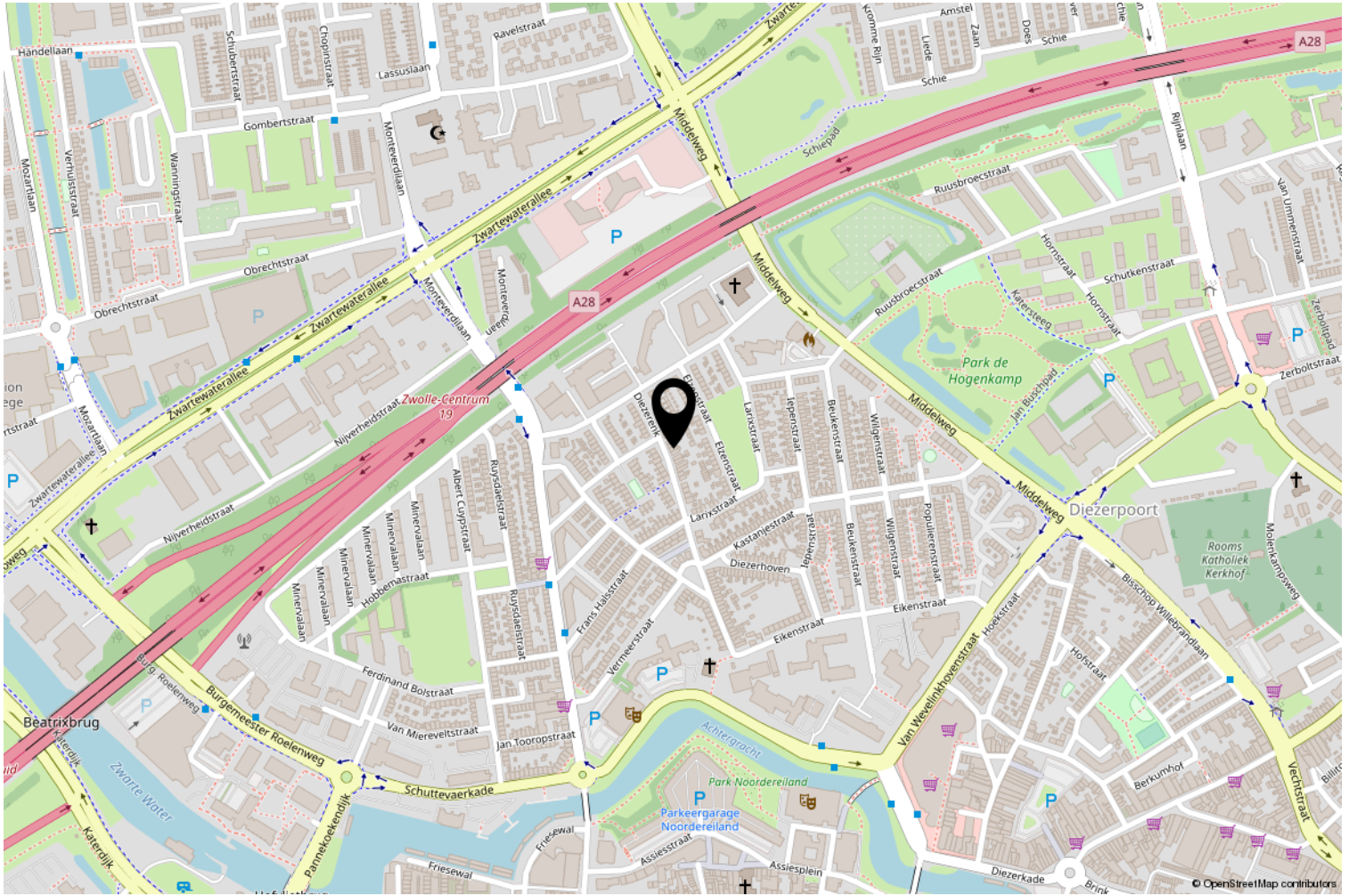


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500
Perceelnummer		Kadastrale gemeente Zwolle
25	Huisnummer	Sectie A
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5043
—	Voorlopige kadastrale grens	
—	Administratieve kadastrale grens	
—	Bebouwing	
—	Overige topografie	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 oktober 2019  
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.

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonnieres	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten slaapkamers blijft	X		
- kledingkast masterbedroom			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Rolgordijn woonkamer voorzijde		X	
- Rolgordijnen slaapkamers achterzijde		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
CV met toebehoren	X		
Mechanische ventilatie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- via CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie woonkamer	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Perenboom & rodebessenstruik		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		X	
- Picknicktafel	X		

## Vragenlijst voor de verkoop van een woning

Indien u dat nodig vindt, kunt u nadere informatie geven aan het einde van deze vragenlijst of bij de tekst. Als u twijfelt over de juiste beantwoording, of als u een vraag niet begrijpt, zet dan een vraagteken voor de vraag. Neem dan zo snel mogelijk contact op met uw NVM-makelaar.

(\* Een kopie van deel B wordt verstrekt aan de koper en kan, indien partijen dit wensen, als bijlage aan de koopakte gehecht worden.)

### DEEL B

#### Persoonlijke gegevens

Naam Jonathan Nap  
Adres te verkopen perceel Diezerenk 54 te Zwolle

#### 1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **Nee**
- b. Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.) **Nee**
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen?  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.) **Nee**
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
- f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?  
(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.) **Nee**
- g. Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht? **Nee**  
Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument? **Nee**  
Is er sprake van een beeldbepalend object? **Nee**
- j. Is er sprake van ruilverkaveling? **Nee**
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**
- m. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens.) **Nee**
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**



- q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) **Nee**
- s. Hoe gebruikt u de woning nu? : **Woning**  
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)
- t. Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**
- 2. Gevels**
- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**  
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Nee**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Nee**
- 3. Dak(en)**
- a. Hoe oud zijn de daken?  
Platte daken : **Schuur: 2007 Bijkeuken: 2017 Slaapkamers achter: 2011**  
Overige daken : **Schuin dak: 2015, dakpannen & isolatie**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Ja**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**  
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **Ja**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? **Ja**
- g. Zijn de dakgoten in orde? (Bijvoorbeeld lekkage.) **Ja**
- 4. Kozijnen, ramen, en deuren**
- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het: **Beneden achter 2016 Voorkant 2019** laatst geschilderd?  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**
- c. Zijn alle sleutels aanwezig? **Ja**
- d. Is er sprake van isolerende beglazing? **Gedeeltelijk**
- e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
- 5. Vloeren, plafonds en wanden**
- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?  
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) **Nee**

- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Nee**
- 6. Kelder, kruipruimte en fundering**
- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**
- c. Is de kruipruimte droog? **Ja**
- d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Soms**
- e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**
- Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **Nee**
- 7. Installaties**
- a. Is er een CV-installatie aanwezig? **Ja**
- Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze? : **Remeha 2008**
- Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **2018**
- b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? **Nee**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
- Zo ja, welke? : **Beneden nieuwe radiatoren 2016**
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Nee**
- g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **N.v.t.**
- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **N.v.t.**
- i. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Ja**
- Zo ja, wanneer? : **Mei 2008**
- Zo ja, welke onderdelen? : **Groepenkast vervangen + uitgebreid**
- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? **Nee**
- k. Zijn er andere installaties met gebreken? **Nee**
- 8. Sanitair en riolering**
- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Ja**
- Zo ja, welke? : **Bad is gerepareerd in 2012. Zat een scheurtje in.**
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**
- Zo ja, welke? : **Geen gebreken. Riool verloopt achterlangs via burenr 52 naar de voorkant toe.**
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**

## 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1920**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Ja**  
Zo ja, welke en waar? : **3 wandplaatjes bij wasmachine**
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**
- e. Is de grond voor zover bekend verontreinigd? **Nee**  
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? **Nee**  
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? **Nee**
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? **Nee**
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning? (Muizen, ratten, kakkerlakken etc.) **Nee**
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**
- i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? **Nee**  
(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn.)
- j. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**  
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **Opbouw achterkant (2 slaapkamers en badkamer)**  
Zo ja, in welk jaartal? : **2011**  
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Aannemersbedrijf Riezebos Dalfsen**
- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Nee**

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? **€ 261,35**  
Belastingjaar : **2019**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 213000**  
Peiljaar? : **1-1-2018**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 367,25**  
Belastingjaar? : **2019**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 105,86**  
Belastingjaar : **2019**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 90,00**  
Elektra: **€ 33,00**
- f. Zijn er leasecontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.) **Nee**
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? **N.v.t.**
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Ja**  
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**  
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Ja**  
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? **€ 59,40**

## 11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc?

**Nee**

Zo ja, welke? : \_\_\_\_\_

**Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):**

---

---

---

---

## Ondertekening

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten de koper de mogelijkheid heeft om op grond van het Burgerlijk Wetboek schadevergoeding te claimen. Verkoper verklaart de woning tot de notariële levering op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Ondergetekende verklaart voorgaande vragen volledig en naar waarheid te hebben ingevuld:

Plaats \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

Handtekening:

Handtekening medeverkoper:

Van Swoll Makelaars  
Sterrenkroos 62, 8043 NX ZWOLLE  
Telefoon: 038 - 422 69 20  
E-mail: info@vanswollmakelaars.nl

# Heeft u interesse?



**Van Swoll**  
MAKELAARS

Sterrenkroos 62  
8043 NX Zwolle

038 - 422 69 20 | [info@vanswollmakelaars.nl](mailto:info@vanswollmakelaars.nl)  
[www.vanswollmakelaars.nl](http://www.vanswollmakelaars.nl)

