

VRIJBLIJVENDE INFORMATIE
OVER

**VAN KARNEBEEKSTRAAT
91+91A
ZWOLLE**
(commerciële ruimte met bovenwoning)



Kamperstraat 10,
8011 LM Zwolle

T: 038 - 423 71 11
E: info@mullerbog.nl
W: www.mullerbog.nl

Algemene gegevens

Adresgegevens

Van Karnebeekstraat 91 + 91A
(8011 JD) Zwolle



Oppervlakte (indicatief)

Totaal

- Kelder circa 50 m² v.v.o.
- Begane grond circa 122 m² v.v.o.
- 1^e verdieping circa 64 m² g.o.w.
- 2^e verdieping circa 44 m² g.o.w.
- Dakterras circa 14 m²

Energie label

nr. 91
Nr. 91A

label A+ (geldig tot 30-08-2035)
label C (geldig tot 27-08-2035)

Kadastrale gegevens

Gemeente Zwolle, sectie G, nummer 7721+11787
Kadastrale grootte totaal 196 m²

Vraagprijs

€ 775.000,- kosten koper.

Omschrijving object

Object/locatie

Unieke mogelijkheid om wonen en werken te combineren!

Dit karakteristieke en goed onderhouden woon-/werkpand is gesitueerd op een aantrekkelijke locatie op de grens van de populaire wijk Assendorp en de fraaie Stationswijk en ligt op loopafstand van het station en het stadscentrum. Het object bestaat uit een multifunctionele (winkel-)ruimte op de begane grond, met een royale werkplaats annex atelierruimte aan de achterzijde. Via een eigen, separate entree is de fraaie en moderne bovenwoning toegankelijk. Het pand beschikt zowel over een prima, besloten stadstuin, als over een heerlijk zonnig balkon op de 1^e verdieping. In 2024 is het pand in zijn geheel geschilderd.

De Van Karnebeekstraat is een levendige straat die de fiets-verbindingsroute is tussen het station en het stadscentrum. De locatie is ook per auto goed bereikbaar en in de directe omgeving is voldoende parkeergelegenheid voor zowel bezoekers als voor vergunninghouders. Vanwege de korte afstand tot de Van Karnebeektunnel, is de ontsluiting naar de IJsselallee (N337), Zwolle Zuid en de A28 bijzonder goed (5-7 minuten).

Het stadscentrum is via de nabij gelegen Sassenpoortenbrug snel te bereiken. Alle denkbare stadvoorzieningen zoals restaurants, cafés, terrassen, winkels, theaters en bioscoop zijn dan ook lekker dichtbij.

Kortom, wilt u wonen in de binnenstad en zoekt u een goed onderhouden en moderne woning, mét daarbij de mogelijkheid om uw bedrijf-/ beroep aan huis te houden, dan wel een dubbel huishouden te voeren? Of zoekt u gewoon een fijne, en ruime stadswoning met mogelijkheden? Dan is dit unieke pand op deze goede locatie beslist de moeite waard!

Indeling

Begane grond

Commerciële ruimte:

De sfeervolle ruimte op de begane grond is sinds jaar en dag in gebruik als winkel in woning stoffering en beschikt over een eigen entree. De ruimte heeft een oppervlakte van circa 33 m² en sluit aan op een centrale hal welke in het midden van het pand is gelegen. Vanuit deze hal heeft u toegang tot een klein kantoortje (ca. 4 m²) met zicht in de winkel, de pantryruimte (ca. 8 m², thans ingericht als kantoor) met toegang tot de patio en de grote kelderruimte (ca 50 m²). Vanuit deze hal kunt ook de bovenwoning te bereiken.

Achter het pand komt u via de tuin in de grote vrijstaande werkplaats. Deze werkplaats annex atelierruimte (totaal ca. 45 m²) bestaat uit twee delen en is tevens via de aan de achterzijde gelegen openbare parkeerplaats te bereiken. De werkplaats heeft een goede hoogte en is voorzien van meerdere daglichtkoepels en een toilet.

Aan de voorzijde van het pand bevindt zich naast de entree van de winkel ook de entree van de bovenwoning. De woonruimte is dus zowel zelfstandig te bereiken als via de winkelruimte.

Aan de voorzijde van het pand bevindt zich tevens de inpandige ruime fietsenberging (ca. 9 m²). Ook deze beschikt dus over een eigen toegang vanaf de straat.

Woonruimte:

Eerste verdieping:

De fraai gestoffeerde trap leidt naar de hal op de 1^e verdieping. De woonkamer met eetkamer zijn licht en bieden uitzicht op de Van Karnebeekstraat. Deze ruimtes zijn te scheiden met mooie en-suite deuren. De moderne keuken met alle voorzieningen bevindt zich aan de achterzijde en biedt toegang tot een fijn en ruim balkon. Daarnaast bevindt zich op deze etage het gastentoilet en de fraaie complete badkamer.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap komt u op de slaapetage. De huidige eigenaren hebben ervoor gekozen om de hoofdslaapkamer niet af te scheiden, maar om deze te integreren in het geheel. Mede door het benutten van de kaphoogte en in het zicht laten van de houten spanten structuur en het aanbrengen van een groot dakkapel, ontstaat een sfeervolle en royale slaapruimte met een weids stadsuitzicht. Uiteraard is deze ruimte eenvoudig weer terug te brengen tot een afgesloten slaapkamer met een overloop. Verder bevinden zich op deze etage nog twee kleine slaapkamers, een modern toilet en de installatieruimte.

De afwerking van de woning is tot in detail geperfectioneerd. Zo zijn diverse rolgordijnen elektrisch te bedienen, is er sprake van gestuukte wanden en goed schilderwerk, goed uitgevoerde stoffering etc.

Bouwkundig:**Vloerafwerking:**

Woning overwegend voorzien van houten vloerdelen (merk Parky)

Gang/hal/bedrijfsmatige ruimtes zijn voorzien van Belgisch hardsteen. De traptreden zijn gestoffeerd.

De winkelruimte is voorzien van marmoleum.

Wandafwerking:

De meeste wanden zijn uitgevoerd in stuukwerk,

Daarna gesausd in de kleurstelling wit, deels in kleur accenten

Keukenopstelling:

Moderne keukenopstelling in de kleurstelling grijs-wit v.v. van de volgende inbouwapparatuur;

- Inductiekookplaat
- Combi stoom-/oven
- Koelkast
- Vriezer
- Vaatwasser

Badkamer :

Moderne badkamer in de kleurstelling antraciet/wit

- ligbad met douche
- fraai badkamermeubel, wasmachine/droger aansluiting

Gastentoilet:

Modern toilet in de kleurstelling antraciet/wit

- Type hangtoilet met fonteintje.

Binnendeuren:

Houten paneeldeuren, houten en-suite deuren

Verwarming:

- centraal verwarmingssysteem voorzien van radiatoren
Beide ketels zijn in 2024 vervangen.

Kozijnen;

- Kozijnen uitgevoerd in hout, overwegend voorzien van isolatieglas
- De houten winkelpui is omstreeks 2015 nieuwe geplaatst, naar authentiek ontwerp.
- Schilderwerk: goed

Buiten:

Balkon is omsloten. De vloer bestaat uit houten(bankirai) vloerdelen

- Tuin



Bijzonderheden:

Het pand verkeert in een algeheel goede staat van onderhoud. Gezien de ouderdom van het object zal als onderdeel van de koopovereenkomst een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen. Het staat een koper vrij om het pand bouwkundig te laten keuren.

Overige gegevens

Bereikbaarheid	De Van Karnebeekstraat is goed bereikbaar via de binnenstadsring, als ook via de Van Karnebeek tunnel met daarop aansluitend de ringweg en alle uitvalswegen. De woning is aan de achterzijde ook per auto te bereiken via de enkele openbare parkeerplaatsen. Het is vanwege de ligging van die parkeerplaatsen niet mogelijk op eigen terrein te parkeren, dan wel de werkplaats te gaan benutten als garage.
Parkeren	Voor de deur en in de straat is voldoende parkeergelegenheid aanwezig (betaald). Dit betreffen zowel openbare parkeerplaatsen als vergunninghouders plaatsen. In het hofje achter de woning zijn tevens enkele parkeerplaatsen voor vergunninghouders gesitueerd. Verkopers beschikken zelf over een parkeervergunning voor nr. 91 en een parkeervergunning voor nr. 91A
Bestemming	Op het object is het bestemmingsplan "gemeente Zwolle" van toepassing. Informatie omtrent dit bestemmingsplan is te vinden op www.omgevingswet.overheid.nl. Zowel voor de Begane grond als voor de verdieping(en) geldt het volgende: <i>De voor 'Gemengd - Bovenwoning - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</i> <i>a. gebouwen ten behoeve van:</i> <i>1. woningen;</i> <i>2. maatschappelijke voorzieningen;</i> <i>3. dienstverlening;</i> <i>4. detailhandel;</i> <i>5. gebouwen ten behoeve van een horecabedrijf als genoemd in de categorieën 1 tot en met 4 van de Lijst met horecacategorieën, welke als een bijlage bij deze regels is opgenomen; in de onderbouw en de eerste bouwlaag;</i> <i>6. bovenwoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep of bedrijf aan huis in de bouwlagen boven de eerste bouwlaag en de zolder;</i> Voor meer informatie over de specifieke bestemming, verwijzen wij u door naar de hierboven genoemde website of de gemeente.



Omschrijving verkoop

Aanvaarding	In overleg.
Opleveringsniveau	Het pand wordt als geheel leeg en ontruimd geleverd, vrij van huur en gebruik.
Btw	De koopsom wordt niet belast met btw.
Zekerheidsstelling	De koper dient binnen 10 dagen na het tekenen van de overeenkomst een financiële zekerheid te stellen bij de zakendoende notaris ter grootte van 10% van de koopsom.

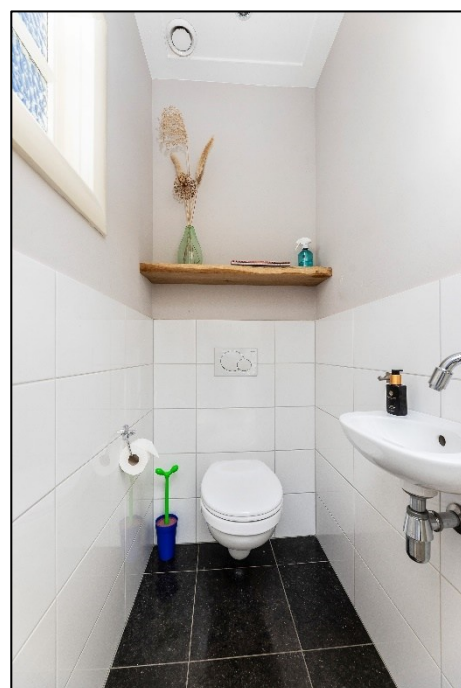
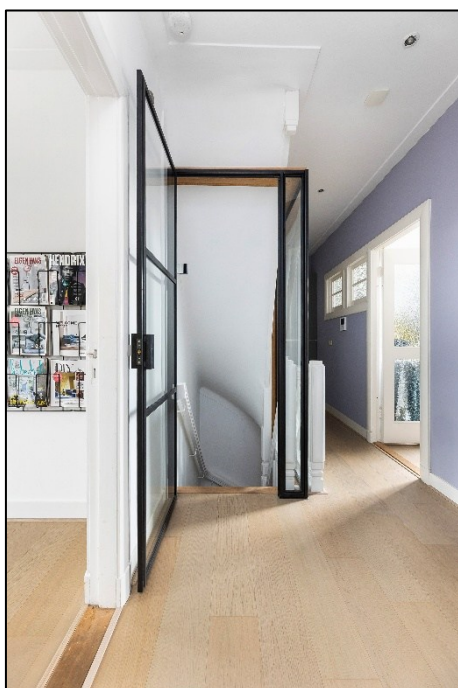
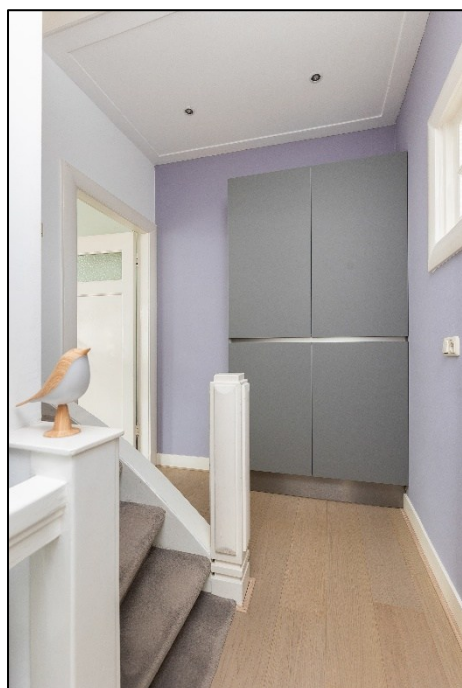
Meer informatie

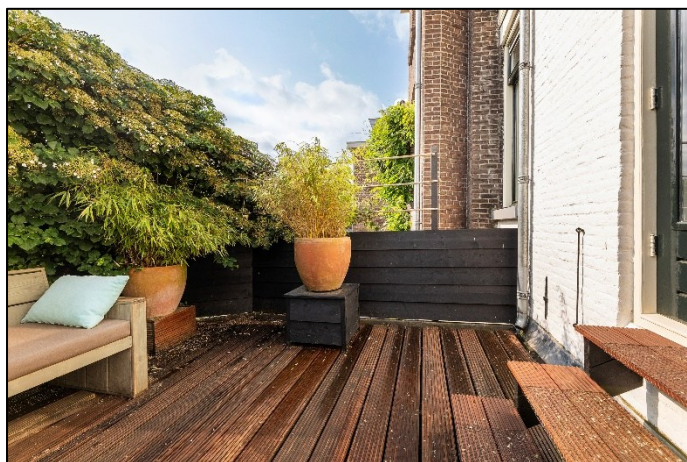
Voor meer informatie verwijzen wij u naar	Muller Bedrijfs Onroerend Goed Kamperstraat 10, 8011 LM Zwolle T: 038 - 423 71 11 E: info@mullerbog.nl W: www.mullerbog.nl
---	---

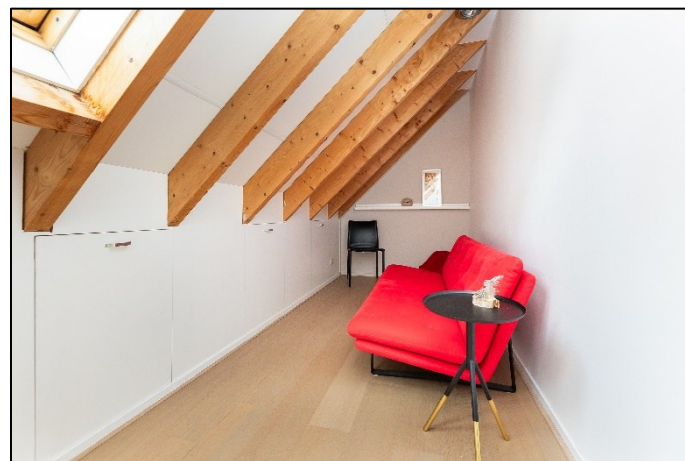
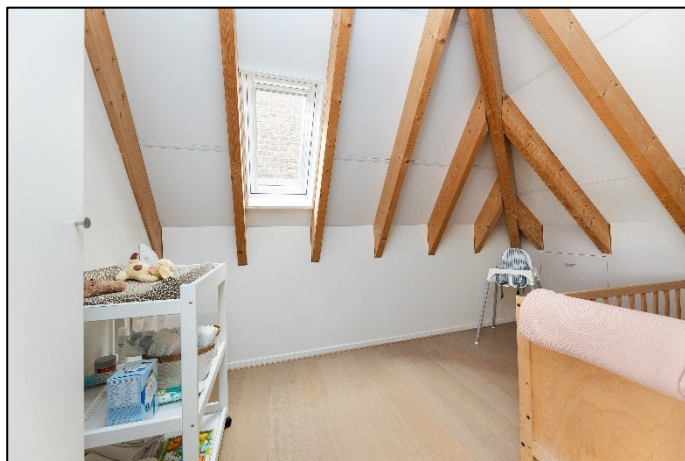
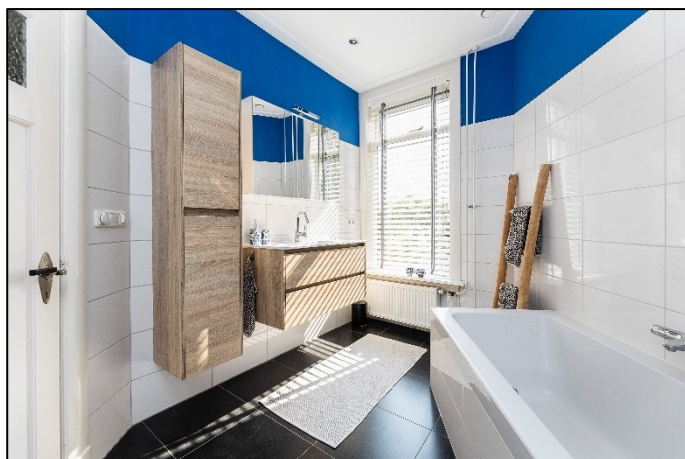
De informatie in deze brochure is met de grootste zorg samengesteld. Echter bestaat altijd de mogelijkheid op afwijkingen en/of onjuistheden ten opzichte van de werkelijkheid. Zowel Muller Bedrijfs Onroerend Goed als de eigenaar/verkoper zijn niet aansprakelijk voor mogelijke onjuistheden in de informatie.

Foto's woonruimte:



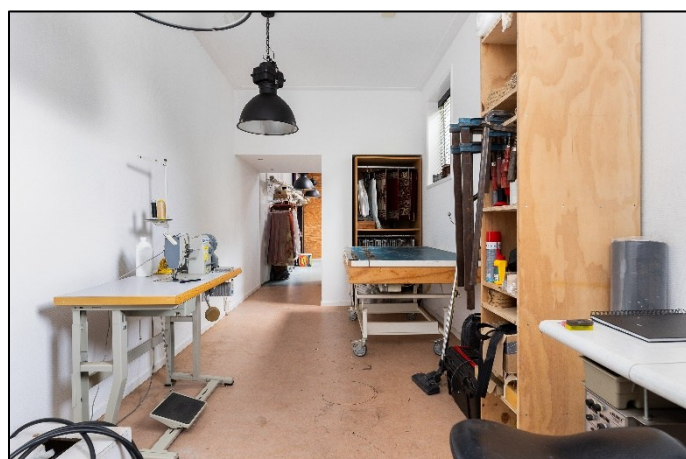






Foto's winkelruimte



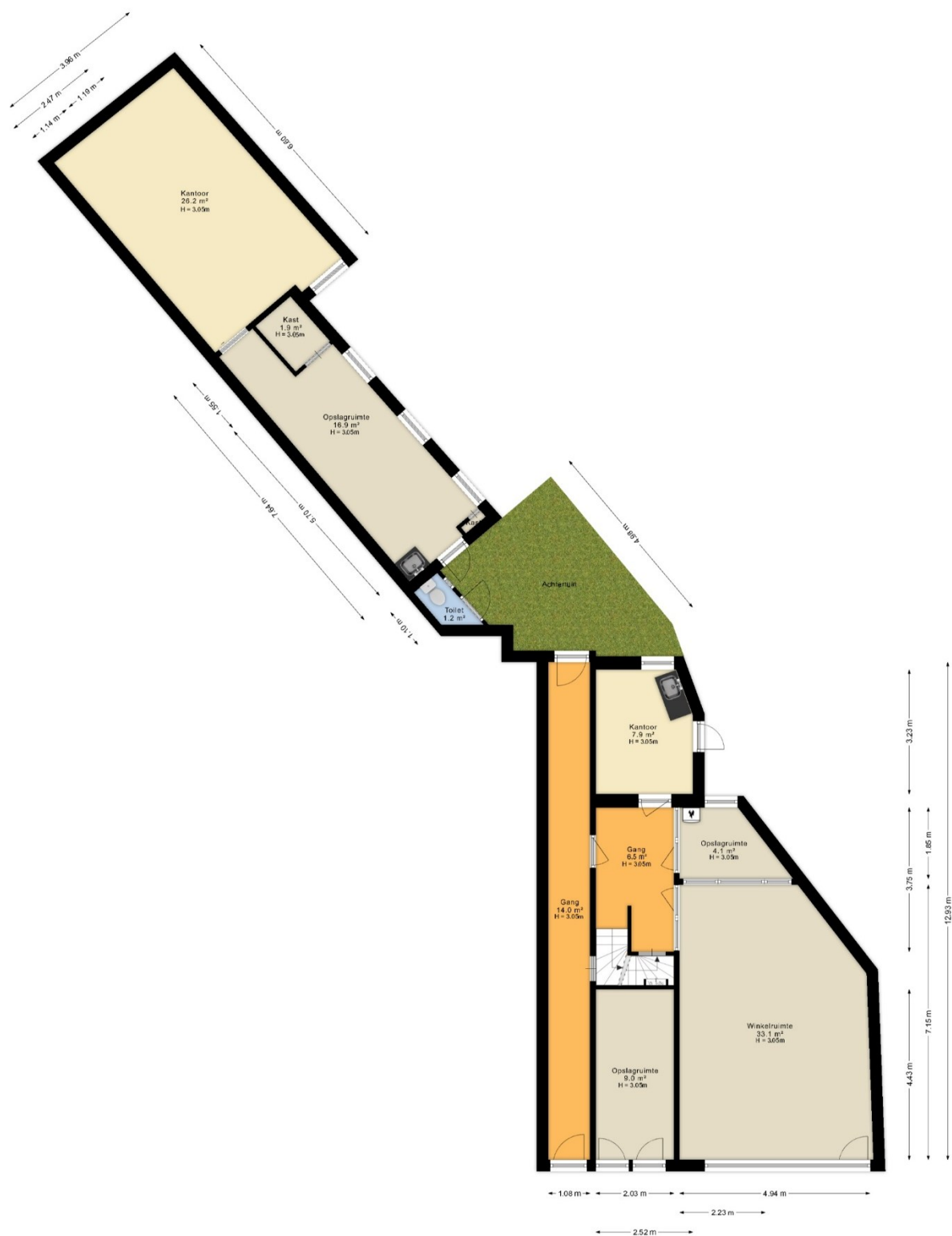


Foto's algemeen



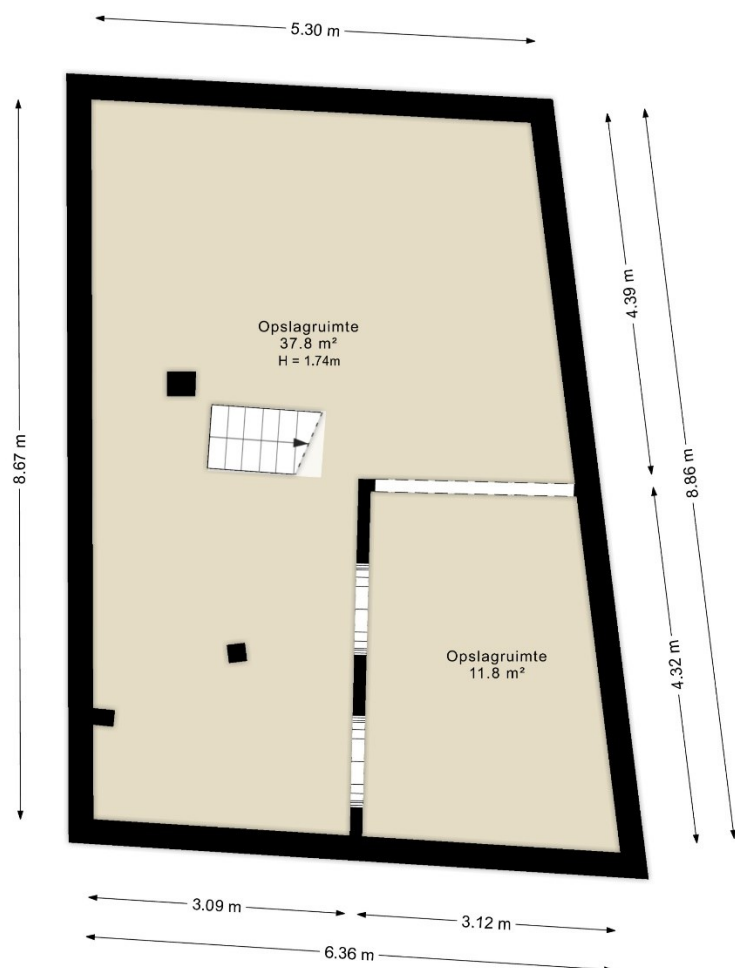
Plattegrond

Begane grond:



©HomeVisuals - Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Kelder:

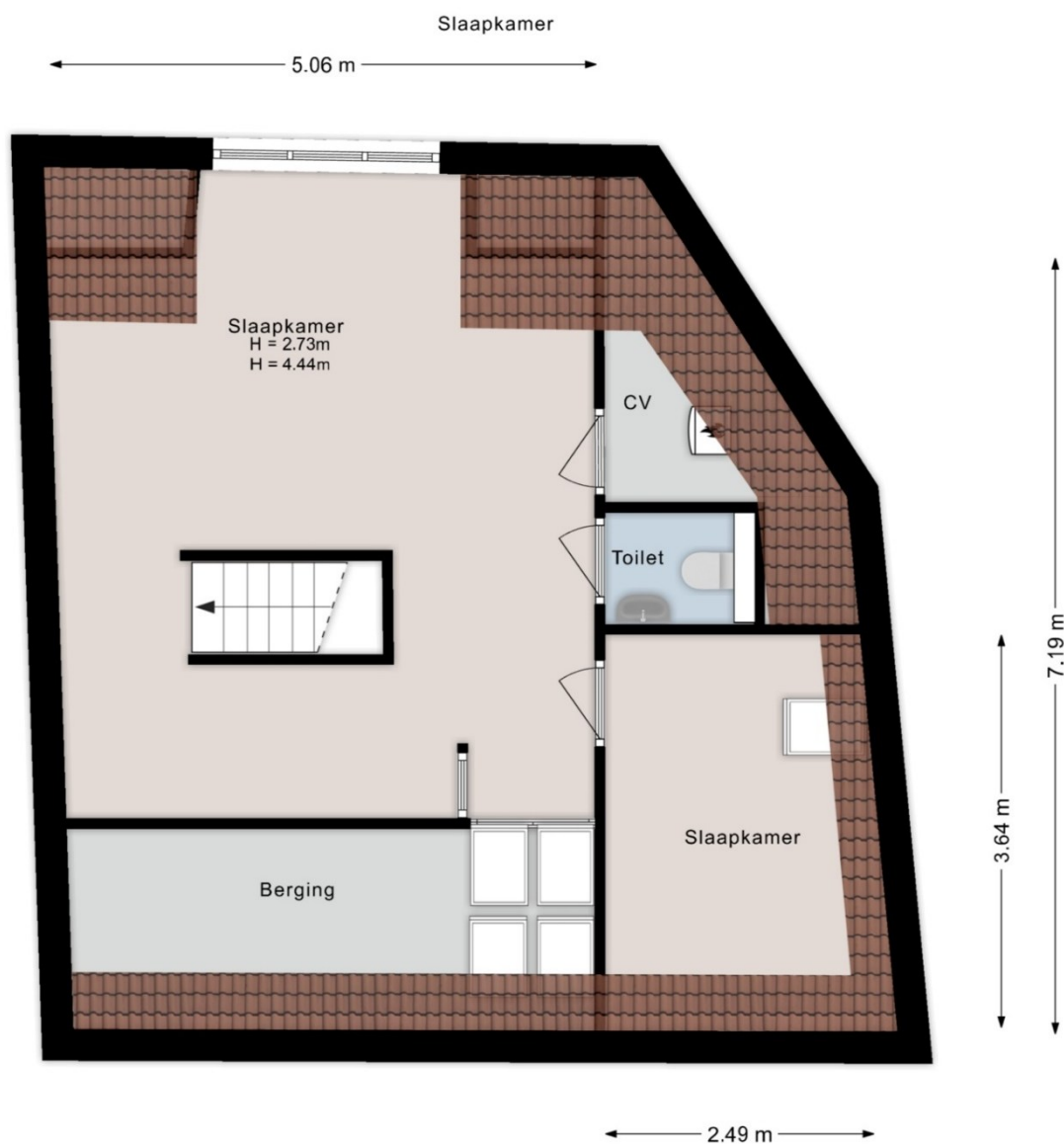


Eerste verdieping:



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

Tweede verdieping:



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.home-visuals.nl

De plattegrond is bedoeld als een impressie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Voor de juiste situatie, afmetingen en overige gegevens dient het pand van binnen bezichtigd te worden. De indeling kan afwijken van de werkelijkheid. Muller Bedrijfs Onroerend Goed aanvaardt hierin geen enkele aansprakelijkheid.

Kadastrale kaart

