TE KOOP



Merellaan 21, Nieuwleusen

Vraagprijs € 849.000 K.K.

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie makelaardij





> Kenmerken

Perceeloppervlakte
710m²

Woonoppervlakte
215m²

Inhoud
869m³

Bouwjaar
1976



> Omschrijving

Vrijstaand wonen, verrassend veel ruimte en een heerlijke tuin op het zuiden!

Ben je op zoek naar een vrijstaande woning met volop leefruimte, een speelse indeling en een fijne tuin? Een huis waar je niet snel ruimte tekortkomt, waar iedereen een eigen plek kan hebben en waar binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen? Dan is Merellaan 21 in Nieuwleusen zeker een woning om kennis mee te maken!

Aan misschien wel één van de groenste straten van Nieuwleusen staat deze bijzondere vrijstaande woning uit de jaren '70. Een woning met verrassend veel ruimte, bijzondere details en een indeling die nét even anders is dan anders.

De woning heeft door de jaren heen verschillende mooie vernieuwingen ondergaan. Tijdens de grondige verbouwing in 2010 is de woning flink aangepakt en is onder andere de voormalige garage voorzien van een volledige kap. Hierdoor ontstond extra woonruimte met twee extra slaapkamers en een tweede badkamer op de verdieping.

Ook de begane grond is de afgelopen jaren verder gemoderniseerd. Zo is in 2018 een fraaie nieuwe keuken geplaatst en zijn delen van de vloer- en wandafwerking vernieuwd. In 2025 zijn bovendien de badkamer en het toilet op de begane grond volledig gerenoveerd. Hierdoor is een mooie combinatie ontstaan van de oorspronkelijke jaren 70-architectuur met het comfort en de afwerking van nu.

Met circa 215 m² woonoppervlak, zes slaapkamers, twee badkamers en een perceel van maar liefst 710 m² is dit een huis dat volop mogelijkheden biedt. Ideaal voor een groot gezin, een samengesteld gezin of wanneer je gewoon graag veel ruimte om je heen hebt.

Ook de combinatie van wonen en werken is hier uitstekend mogelijk.

En dan de ligging! De woning staat iets terug van de straat, mooi gecentreerd op de brede kavel. Hierdoor heb je rondom de woning volop ruimte, een fijne mate van privacy en een heerlijke zonnige achtertuin op het zuiden.

Welkom!
Zodra je binnenkomt, valt direct de ruimte én de bijzondere indeling van de begane grond op. De verschillende leefruimtes lopen op een speelse manier in elkaar over, waarbij de hoogteverschillen zorgen voor een verrassend geheel.

De hal vormt het centrale vertrekpunt en is voorzien van fraaie, moderne plavuizen met comfortabele vloerverwarming. Ook de meterkast is volledig vernieuwd.

Vanuit de hal heb je toegang tot het moderne toilet met fontein en de in 2025 volledig vernieuwde badkamer. Deze badkamer is bijzonder smaakvol uitgevoerd, met een ruime inloopdouche met regendouche, een fraai wastafelmeubel en stijlvolle gouden kranen. De elektrische vloerverwarming zorgt voor extra comfort. Dit is absoluut een plek om heerlijk tot rust te komen na een lange dag!

Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkeuken aan de voorzijde van de woning. Deze is in 2018 vernieuwd en vormt een fijne plek om samen te koken en te genieten. Blikvanger is het grote kookeiland met inductiekookplaat, afzuigkap, volop kastruimte en een royaal werkblad. Het aansluitende bargedeelte maakt de keuken helemaal compleet: een gezellige plek om aan te schuiven voor een kop koffie of om bij te praten terwijl de ander staat te koken. Ook qua apparatuur is de keuken compleet uitgerust, met onder andere een Quooker, vaatwasser, grote koelkast en twee ovens, waarvan één met stoomfunctie. Alle inbouwapparatuur is van het merk Siemens.

De doorlopende plavuizenvloer, gelijk aan die in de hal en voorzien van comfortabele vloerverwarming, zorgt voor een mooi geheel.

Aansluitend kom je in de verlaagde eetkamer, eveneens aan de voorzijde van de woning. Hier zorgen de houten vloer, de gezellige houtkachel en het hoogteverschil voor een sfeervolle plek om uitgebreid te tafelen. Vanuit hier loopt de ruimte op een natuurlijke manier over in de tuingerichte woonkamer.

De woonkamer is een heerlijke, lichte leefruimte met verschillende raampartijen in speelse afmetingen. Er is volop ruimte voor een royale, comfortabele plofbank waar het hele gezin heerlijk kan neerstrijken voor een gezellige filmavond.

De royale schuifpui vormt hier een echte blikvanger en zorgt voor een mooie verbinding met de achtertuin. Op mooie dagen zet je de pui open en lopen binnen en buiten moeiteloos in elkaar over.

Aansluitend bevindt zich een verhoogde, open ruimte met eveneens een houten vloer. Deze ruimte is momenteel ingericht als werkruimte en was oorspronkelijk een slaapkamer. Met een relatief eenvoudige aanpassing kan deze weer als afzonderlijke (slaap)kamer worden ingericht.

Terug naar de hal kom je in de praktische bijkeuken. Deze is voorzien van aansluitingen voor de wasmachine en droger, een vaste inbouwkast en een keukenblokje met spoelgelegenheid.

De bijkeuken staat momenteel in open verbinding met de ruime inpandige garage. Indien gewenst kunnen beide ruimtes eenvoudig van elkaar worden gescheiden door het plaatsen van een deur.

De garage zelf is bijzonder ruim en biedt volop plek voor een auto, fietsen en daarnaast nog voldoende ruimte om te klussen, te hobbyen of spullen op te bergen. Dankzij de openslaande deuren naar de oprit en de separate loopdeur naar de tuin is de garage bovendien praktisch in het dagelijks gebruik. Een fijne extra ruimte met volop mogelijkheden!





Ook boven is er volop ruimte. De overloop geeft toegang tot zes slaapkamers en een separaat toilet. De kamers zijn prettig van formaat en dankzij de airconditioning op enkele slaapkamers is het ook tijdens warme zomerdagen aangenaam slapen.

Eén van de slaapkamers aan de voorzijde beschikt over een sfeervol balkon. De hoofdslaapkamer heeft bovendien een eigen badkamer ensuite en een praktische inloopkast. De badkamer is voorzien van een douche en een wastafelmeubel.

Vanuit één van de kamers bereik je de technische ruimte met onder andere de cv-installatie, de omvormer van de zonnepanelen en de mechanische ventilatie.

Of je nu kamers nodig hebt voor de kinderen, logees, een hobby of een rustige werkplek: hier kun je alle kanten op. Ook is er praktische bergruimte aanwezig achter de schuine kanten en een kleine bergzolder.

Last but not least, de tuin!
Het perceel van 710 m² is absoluut een van de grote pluspunten van deze woning. De brede kavel van circa 20 meter geeft je rondom een heerlijk gevoel van ruimte.

De achtertuin is gelegen op het zuiden en biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. Direct vanuit de woonkamer stap je het terras op. Achter in de tuin bevindt zich de in 2023 gerealiseerde berging met overkapping en glazen schuifwand. Een heerlijke plek om beschut buiten te zitten en ook op wat minder warme dagen langer van de tuin te genieten.

Ook aan de zijkant van de woning is er volop ruimte, met een prettige doorloop naar de voortuin. Doordat de woning iets teruggelegen van de straat staat, ervaar je hier bovendien veel privacy.

Op de eigen oprit is ruimte voor maar liefst drie auto's.

De Merellaan is een rustige, groene straat in Nieuwleusen. Een fijne woonomgeving waar je profiteert van de rust, maar tegelijkertijd alle dagelijkse voorzieningen dichtbij hebt. Winkels, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen ben je binnen circa 20 minuten in het historische centrum van Zwolle.

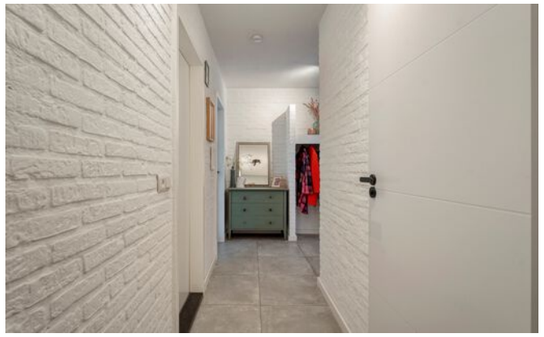
Bijzonderheden
- Vrijstaande woning op een royaal perceel van 710 m²
- Circa 215 m² woonoppervlak, exclusief de bijkeuken en garage
- Maar liefst zes slaapkamers
- Twee badkamers, waarvan één op de begane grond
- Badkamer en toilet op de begane grond vernieuwd in 2025
- Royale leefkeuken uit 2018 met kookeiland en Siemens inbouwapparatuur
- Lichte woonkamer met houtkachel en royale schuifpui naar de tuin
- Speelse indeling met diverse mogelijkheden voor wonen en werken
- Hoofdslaapkamer met ensuite badkamer en inloopkast
- Mogelijkheid tot het creëren van levensloopbestendig wonen
- 18 zonnepanelen, geplaatst in 2018
- Volledig vernieuwde meterkast
- Ruime inpandige garage met praktische bijkeuken
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor drie auto's
- Zonnige achtertuin op het zuiden
- Berging met overkapping en glazen schuifwand (2023)
- Rustige, groene ligging met voorzieningen en uitvalswegen dichtbij

Een huis met ruimte voor iedereen! Nieuwsgierig? Je bent van harte welkom om zelf de sfeer te komen ervaren!















“Kom binnenkijken!”





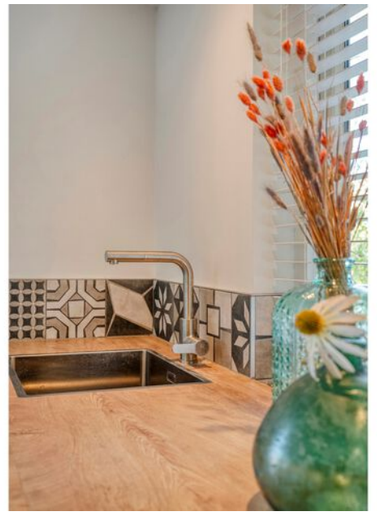
Een keuken om van te dromen! Met royaal kookeiland, gezellige bar en alle apparatuur voor koken, borrelen én genieten!

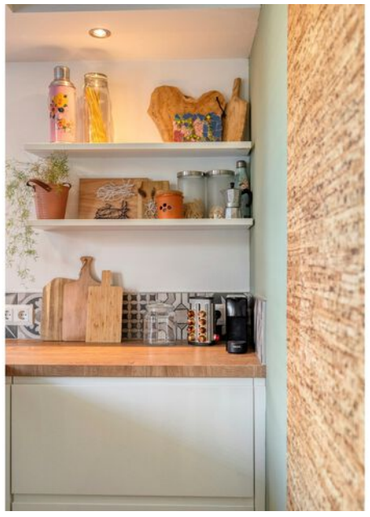


































De schuifpui verbindt binnen met buiten!





Wat een fantastische plek om tot rust te komen!









Momenteel een fijne werkruimte, máár biedt ruimte voor andere woonwensen!















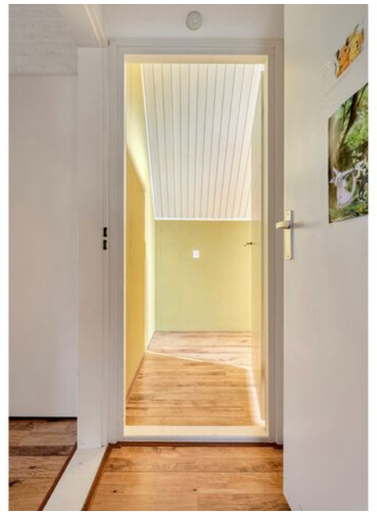




























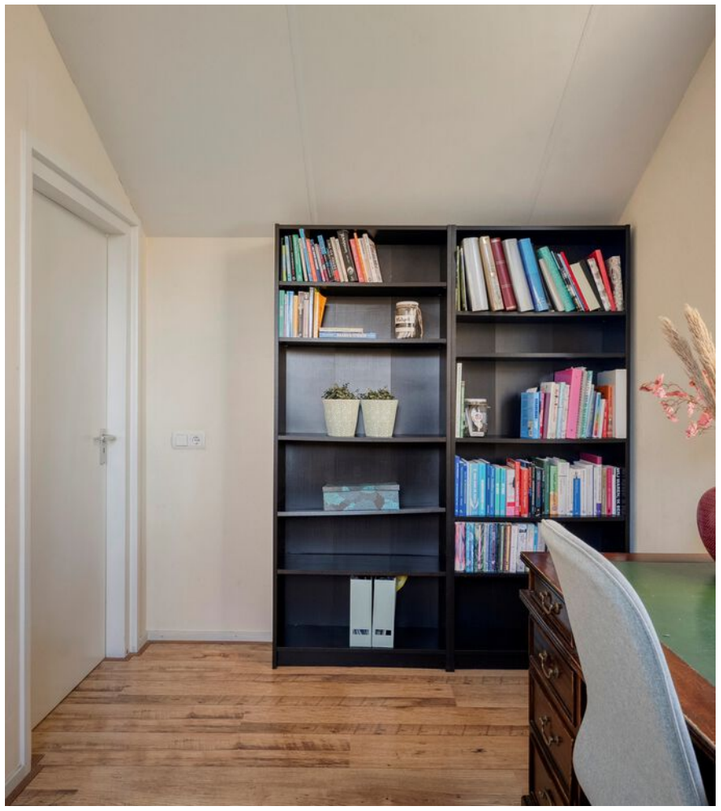

















Wauw wat een tuin! Volop ruimte en rust!





Echt genieten van de zon in deze heerlijke tuin!







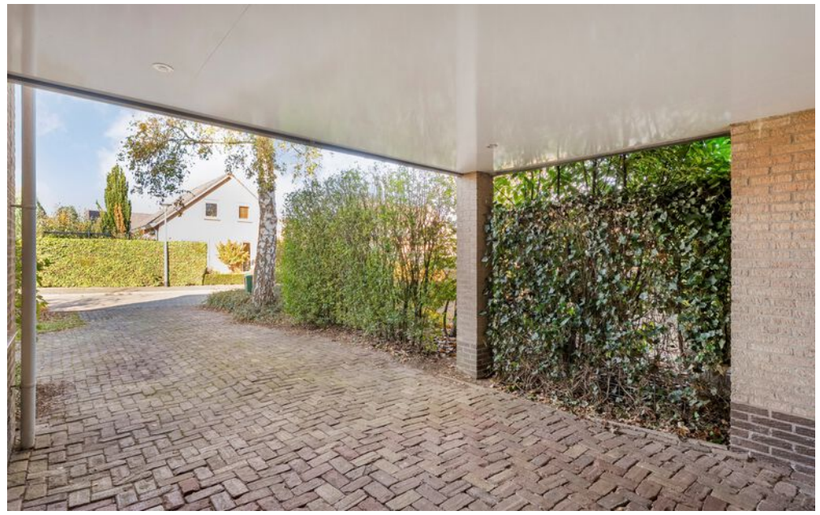












Hier geniet je volop van rust, ruimte én privacy! Heerlijk verscholen achter de groene voortuin, ver van de weg en met een royale eigen oprit.





> Plattegrond

Ontdek de begane grond



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

> Plattegrond

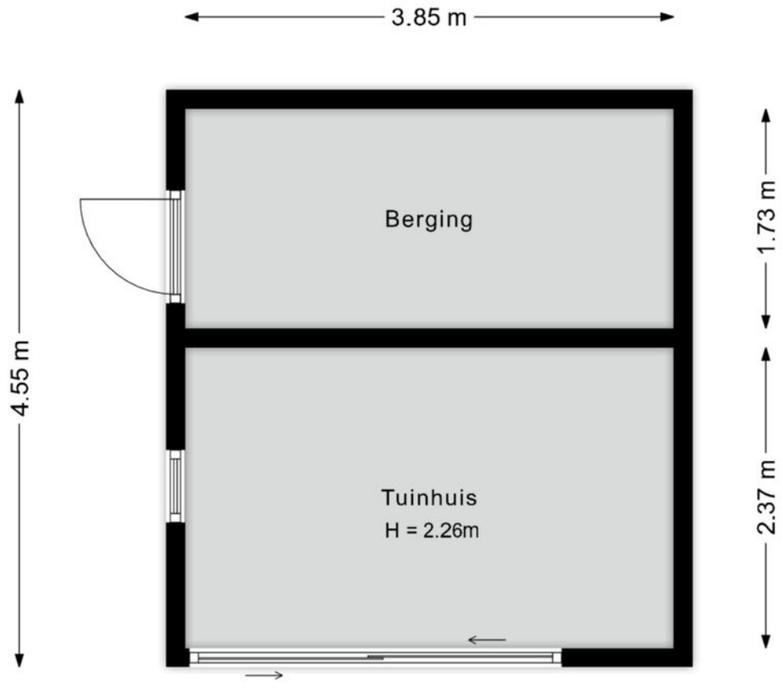
Ontdek de eerste verdieping



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

> Plattegrond

Ontdek de berging met tuinhuis



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

> Kadaster

Ontdek het perceel...
van Merellaan 21

Kadastrale kaart — Uw referentie: Passie makelaardij



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

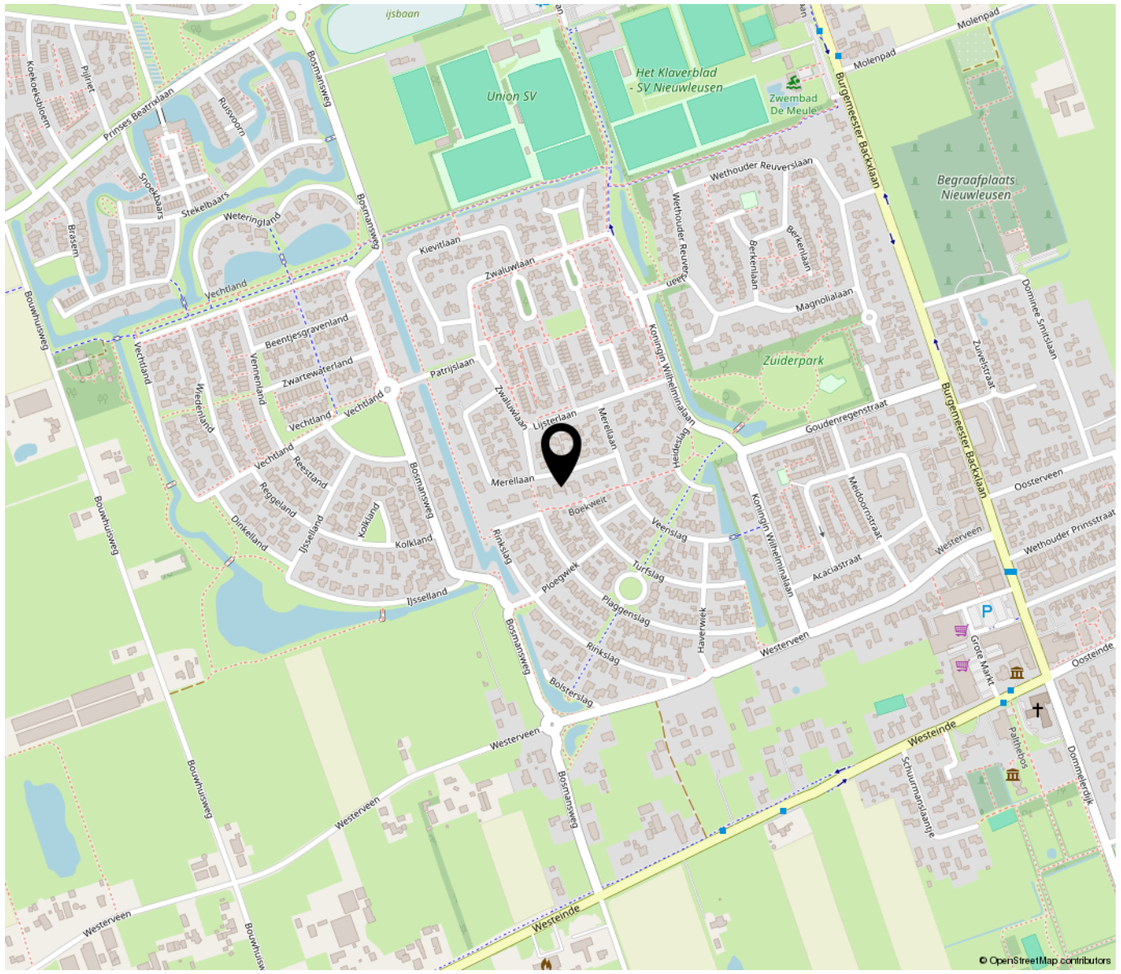
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Nieuwleusen
Sectie L
Perceel 1828

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juli 2026
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.

kadaster



“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

De Merellaan is een rustige, groene straat in Nieuwleusen waar je prettig woont. Je geniet hier van een fijne woonomgeving met volop rust en groen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen dichtbij zijn. Winkels, scholen en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand. Ook de bereikbaarheid is uitstekend: via de nabijgelegen uitvalswegen ben je binnen circa 20 minuten in het historische centrum van Zwolle. Zo combineer je rustig wonen met alle gemakken binnen handbereik.

> Buurt

Buurtinformatie - Dalfsen / Nieuwleusen Centrum-zuid

Leeftijd



0 - 14: 18%
15 - 24: 10%
25 - 44: 23%
45 - 64: 25%
65+: 25%

Huishoudens



Eenpersoons: 25%
Zonder kinderen: 37%
Met kinderen: 38%

Koop / huur



Koop: 76%
Huur: 24%

49%

51%

1,4 per huishouden

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

> FAQ

Hieronder de meest gestelde vragen aan mij als makelaar, mochten er onduidelijkheden zijn of er is nadere uitleg nodig, neem gerust contact op!

1.Wanneer ben ik in onderhandeling?
Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod, door een tegenbod te doen of expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Als verkopende makelaar moeten we dit wel duidelijk aan alle partijen vertellen. Vaak melden wij aan belangstellenden dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. We doen overigens geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jouw te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een VBO-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan je als verkoper, op advies van mij natuurlijk, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. Wel moeten wij eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken nakomen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd. Dit voorkomt teleurstellingen. Als ik voor je de woning aankoop dan vraag ik hier natuurlijk naar.

7. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd betekent dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer dan drie dagen duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Ik geef precies aan tot wanneer de bedenktijd loopt.

8. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?
Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Wanneer de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?
De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig om mij als aankoopmakelaar in te schakelen.

10. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?
Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor jouw rekening als koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Wij informeren je vooraf duidelijk welke kosten voor rekening van verkoper zijn en welke voor jouw als koper. Zo kom je achteraf nooit voor verrassingen te staan.

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie makelaardij