



Tolhekstraat 28 ZWOLLE





Op loopafstand van het winkelcentrum, scholen en het station in Stadshagen ligt deze ruime tussenwoning met 4 slaapkamers. Deze woning heeft een eigen parkeerplaats met carport



De Tolhekstraat is een rustige straat gelegen in het mooie groene gedeelte van de kindvriendelijke buurt Frankhuis. Hier woon je op loopafstand van het uitgebreide winkelcentrum, Twistvlietpark, scholen, kinderdagverblijven, openbaar vervoer, het nieuwe treinstation en sportvoorzieningen van Stadshagen. Met de auto ben je snel op de snelweg A28 en op de fiets binnen 15 minuten in de bruisende binnenstad.

Indeling

Begane grond: Via de voordeur kom je binnen in de hal met toegang tot de ruime trapkast, trap naar de eerste verdieping, het toilet en de meterkast. Via de deur aan het einde van de hal kom je in de ruime woonkamer met open keuken. De woonkamer is tuingericht en net als in de hal voorzien van een laminaatvloer. De keuken met inbouwapparatuur bevindt zich in het midden van de woning en de eettafel staat in de uitgebouwde erker aan de voorzijde. De gehele keuken is voorzien van een plavuizenvloer. Via de tuindeur kom je in de diepe achtertuin met een vrijstaande berging en een carport (2018) voor de auto. In 2018 is de tuin opnieuw aangelegd en zijn de schuttingen samen met de burens vernieuwd.

1e verdieping: Via de trap kom je op de overloop met toegang tot de drie slaapkamers, grote bergkast en de badkamer. Aan de voorkant van de woning is over de gehele breedte de grootste slaapkamer met een schuifdeurkast te vinden, de ramen hebben hier elektrische rolluiken waardoor het extra donker gemaakt kan worden. Aan de achterzijde zijn nog eens twee ruime slaapkamers. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer en allemaal luxe op maat gemaakte raambekleding. De badkamer is geheel betegeld en compleet met een dubbele wastafel, ligbad en het tweede toilet.

2e verdieping: Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping met in een grote ruimte de aansluiting voor een wasmachine, droger en de CV ketel. Hier is ook de deur naar het dakterras, deze is over de gehele breedte van het huis waar je vele uren van de zon kan genieten! Door het plaatsen van een brede dakkapel aan de achterzijde is er een grote 4e slaapkamer gecreëerd en mocht je nog ruimte tekort komen dan kan er aan de voorzijde ook nog een 5e slaapkamer gemaakt worden. De hoge ramen aan de voorzijde hebben grotendeels elektrische screens waardoor je het in de zomer lekker koel kan houden.

Tuin: De diepe achtertuin is in 2018 geheel opgeknapt en er zijn nieuwe schuttingen geplaatst. Achter in de tuin is naast de schuur nog een eigen parkeerplek voor de auto met een carport. De parkeerplaats en tuin zijn bereikbaar via een verkeersluwe, gezamenlijke toegangsweg die is afgesloten voor overig verkeer.

- Bouwjaar 2005
- Energielabel A
- Dakterras
- Eigen parkeerplaats met carport
- Buitenschilderwerk 2017
- Kindvriendelijke buurt
- Dichtbij uitvalswegen



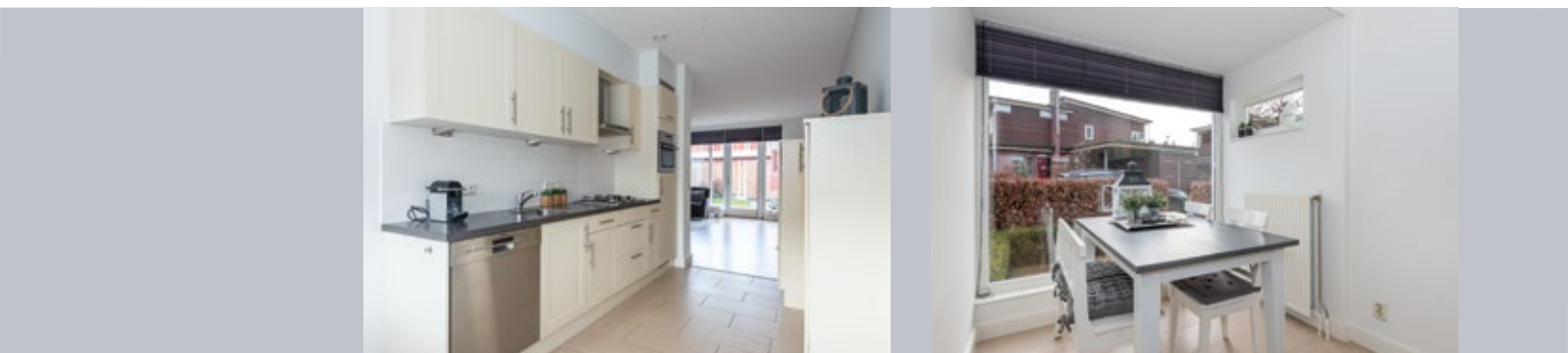


WOONKAMER



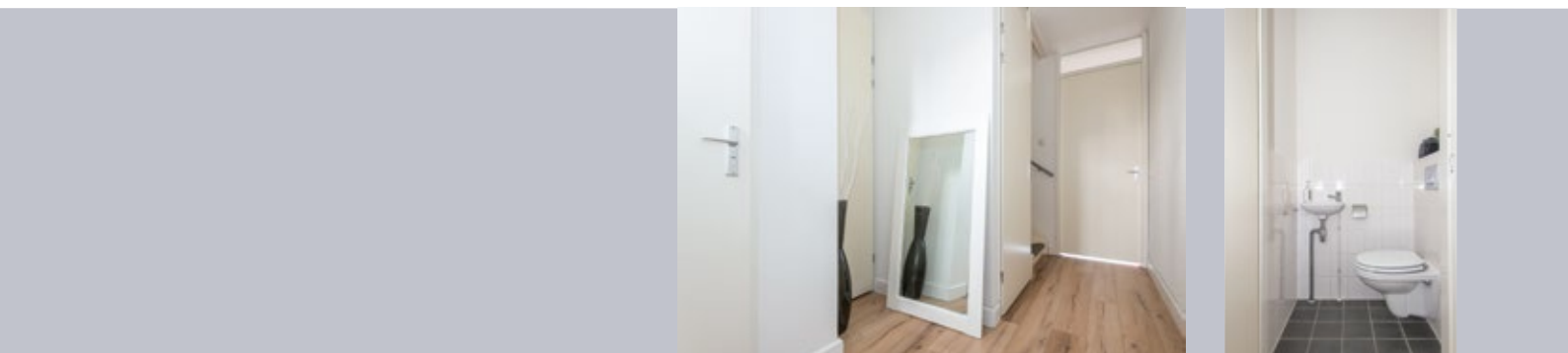
TOLHEKSTRAAT 28 ZWOLLE

KEUKEN





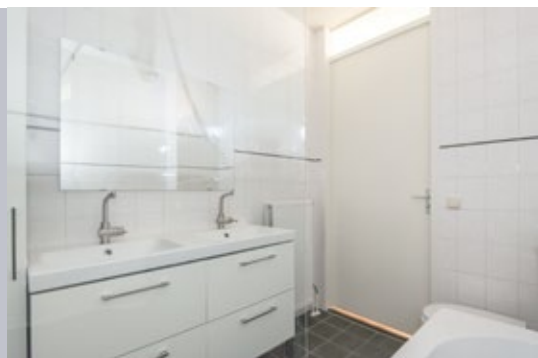
HAL & TOILET



TOLHEKSTRAAT 28 ZWOLLE



BADKAMER



TOLHEKSTRAAT 28 ZWOLLE



ouderslaapkamer *1e verdieping*

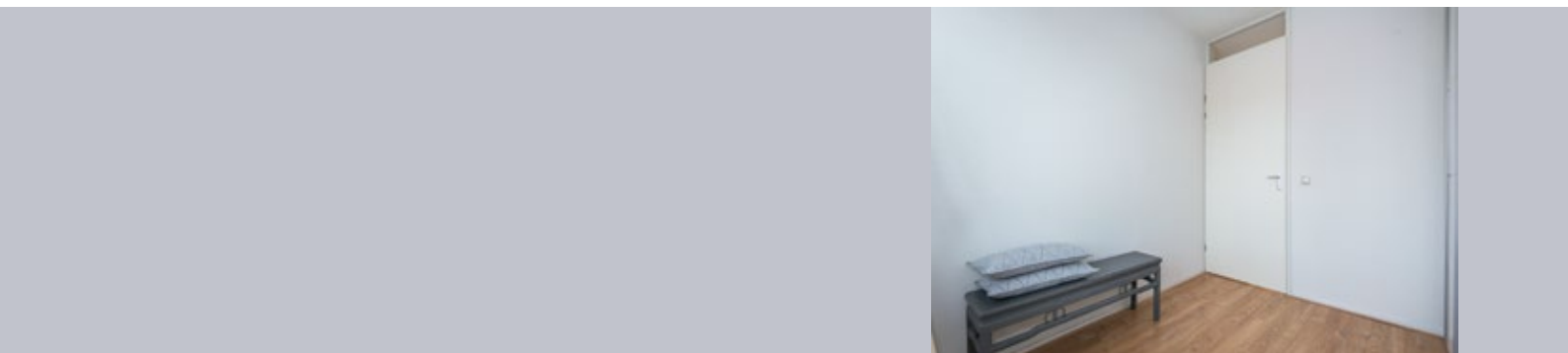


TOLHEKSTRAAT 28 ZWOLLE



SLAAPKAMER

1e verdieping



TOLHEKSTRAAT 28 ZWOLLE



SLAAPKAMER

1e verdieping



TOLHEKSTRAAT 28 ZWOLLE



SLAAPKAMER *2e verdieping*



TOLHEKSTRAAT 28 ZWOLLE

ZOLDER & BALKON *2e verdieping*





TUIN & CARPORT



TOLHEKSTRAAT 28 ZWOLLE



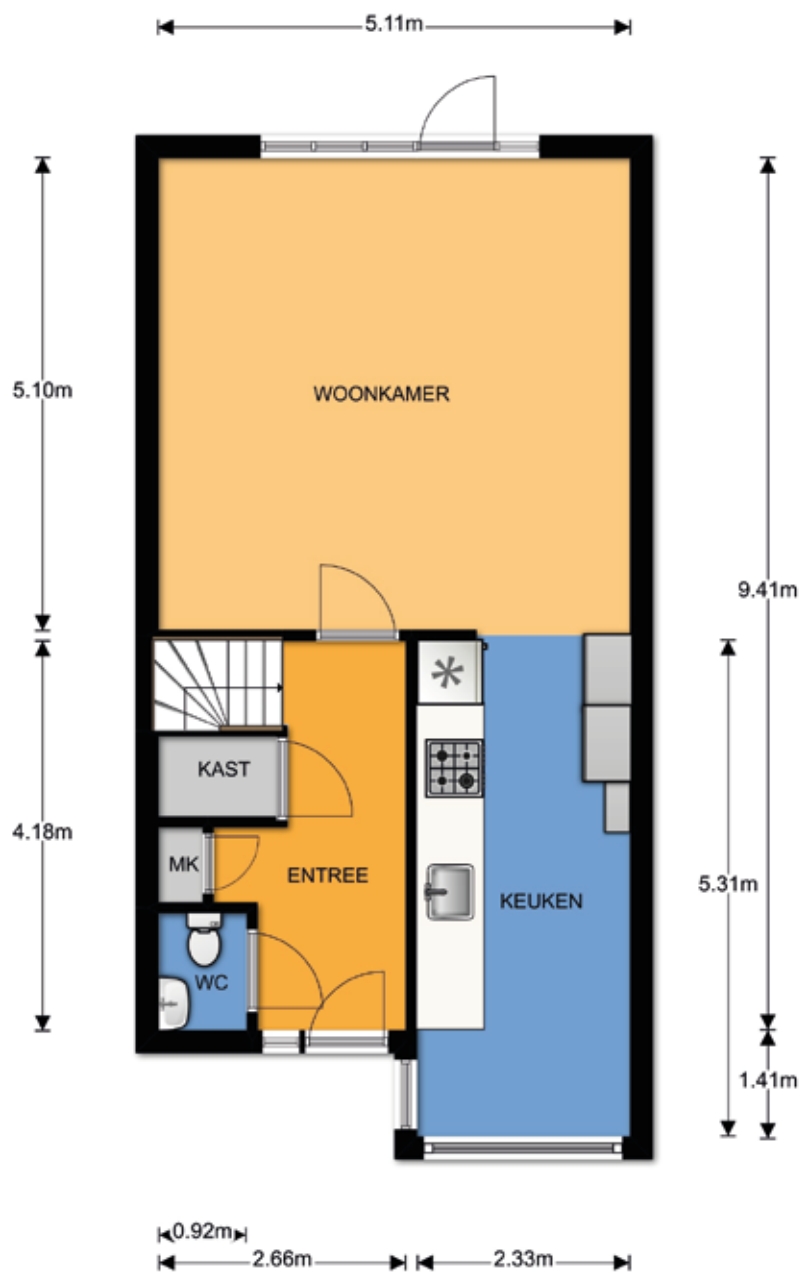
VOORZIJDE WONING



TOLHEKSTRAAT 28 ZWOLLE

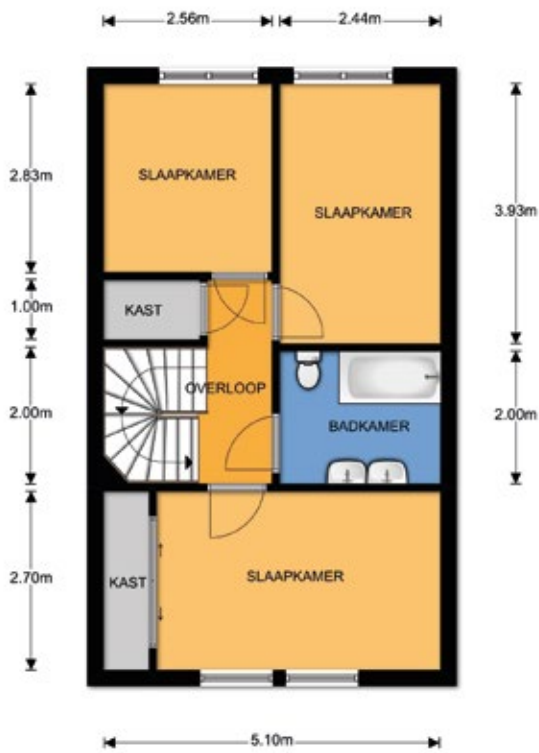
PLATTEGROND

Begane grond

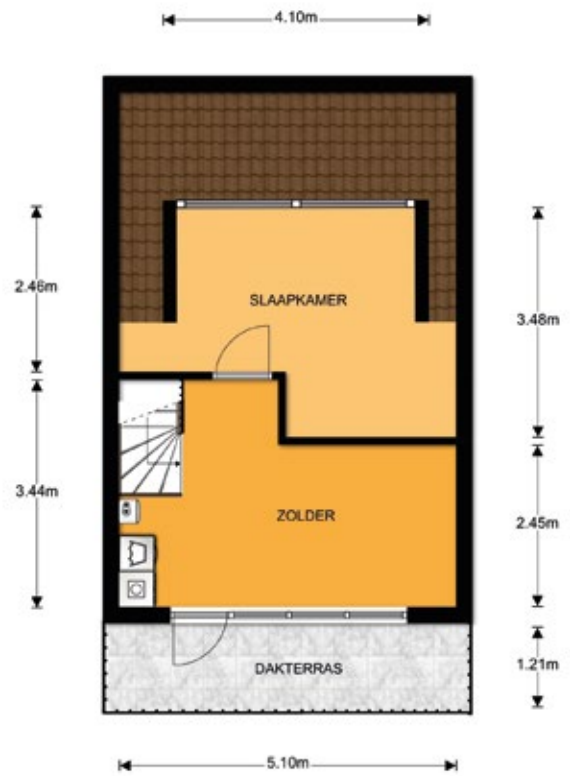


PLATTEGROND

1e verdieping



2e verdieping





KENMERKEN

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2005

MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	410 m ³
Perceel oppervlakte	146 m ²
Gebruiksoppervlakte	126 m ²

DETAILS

Ligging	In woonwijk, aan rustige weg, dichtbij openbaar vervoer
Verwarming	Intergas (gas gestookt combiketel uit 2005, eigendom)
Isolatie	HR++ glas, volledig geïsoleerd
Schuur	Houten berging en carport
Energielabel	A

TUIN GEGEVENS

Tuindiepte	8,30 m
Tuinbreedte	5,30 m
Positie	Noordoost
Kwaliteit	Goed

Aanvaarding: 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

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Tolhekstraat 28



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zwolle	
	Huisnummer	Sectie S	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4154	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 december 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.

OMGEVINGSKAART

Omgevingskaart

Klantreferentie: Tolhekstraat 28



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object Zwolle S 4154
Tolhekstraat 28, 8043VT Zwolle
CC-BY Kadaster.



BEELDING	SPORWEGEN	OVERIGE SYMBOLEN
a bebouwd gebied b gebouwen c hoogbouw d kas	a spoorlijn b spoorlijn met overstap c spoorlijn met overstap in tunnel d tramlijn	a religieuze gebouwen b toren, hoge koepel c religieuze gebouwen met toren d markant object e waterlozen f vuurtoren
WEGEN a autoweg b hoofdweg met gescheiden rijbanen c hoofdweg d regionale weg met gescheiden rijbanen e regionale weg f lokale weg met gescheiden rijbanen g lokale weg h weg met losse of slechte verharding i onverharde weg j straatloze weg k voortgangsgebied l fietspad m pad, voortpad n weg in aanleg	a sneltram b sneltramhalte c metro bovengronds d metrostation e ondergrondse f waterloop: smaller dan 3 m g waterloop: 3-4 m breed h waterloop: breder dan 6 m i Schied b c j a b c k a b c l a b c m a b c n a b c o a b c p a b c q a b c r a b c s a b c t a b c u a b c v a b c w a b c x a b c y a b c z a b c	a gemeentehuis b postkantoor c politiebureau d wijkwacht e kerk f kruis g vlammpijp h telecoop i windmolen j watermolen k windmolen l windturbine m olievorming n zandmuur o zandmuur p kunstbed q monument r gemeentehuis s kampeerterrain t sportcomplex u ziekenhuis v a paal b grenspaal c boom w schiedaan x afsluiting y hoogspanningsleiding met mast z maa aa gebiedsweg
WATER a waterloop: smaller dan 3 m b waterloop: 3-4 m breed c waterloop: breder dan 6 m d afwateringskanaal e afwateringskanaal met sloten f akkerland met sloten g boomkweekery h grasland met populierenopstand i loofbos j naaldbos k gemengd bos l heide m rietland n droogland, moeras o doodakker, begravingplaats p overig bodemgebruik		



ALGEMENE INFORMATIE

We hopen dat u door deze brochure een goed beeld heeft gekregen van de woning. U krijgt echter pas een complete indruk van een huis tijdens een bezichtiging.

Bel of mail gerust om een afspraak te maken om eens te gaan kijken.

Uw eigen woning verkopen?

Natuurlijk kunt u bij ons ook terecht voor de verkoop van uw huidige woning. Hierbij is een professioneel en persoonlijk advies erg belangrijk. Graag adviseren wij u over hoe uw woning het beste verkocht kan worden. En twijfelt u of u eerst uw huidige woning moet verkopen of toch beter al een andere woning kunt kopen? Ook daarmee kunnen we u goed verder helpen. Bel gerust voor een vrijblijvende afspraak. Ons advies is altijd gratis.

Hoe zit het met de financiën?

Wij gaan ervan uit dat u zichzelf, voordat u tot onderhandeling overgaat, goed heeft laten informeren omtrent uw financieringsmogelijkheden. Met het regelen van een definitieve hypotheekofferte gaat enige tijd gemoeid. Gedurende deze periode is een ontbindende voorwaarde van financiering van kracht. Wij hanteren standaard een periode van vijf weken, gerekend vanaf de mondelinge overeenstemming. Gedurende deze periode is een ontbindende voorwaarde van financiering van kracht.



KOPERSINFORMATIE

Uitnodiging

Alle door Voorst Makelaardij en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

Kosten Koper

Achter de vraagprijs wordt k.k. (kosten koper) vermeld. Deze extra kosten, bestaande uit o.a. overdrachtsbelasting, notariskosten, inschrijving in het kadaster, afsluitprovisie, taxatiekosten en eventueel borgstellingsprovisie (geldt bij NHG), telt u op bij de verkoopprijs. Verdere bijkomende kosten kunnen zijn: kosten overbruggingskrediet, bankgarantie, verhuizing, inrichtingskosten en overname van roerende goederen. Stel hiervoor een overzicht op, zodat u niet voor onaangename verrassingen komt te staan.

Het uitbrengen van een bod

Voordat u een bod uitbrengt, is het verstandig onderzoek te verrichten naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw beslissing. Het bestuderen van de verkoopbrochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden is door u gedaan. Bij het bieden dient u zich, naast het uitbrengen van het bod, ook uit te spreken over: de datum van aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarde(n) en eventuele overname roerende zaken. Als bieder krijgt u niet automatisch de door u gewenste ontbindende voorwaarde(n); u moet dit expliciet bij uw bod vermelden.

Uw bod wordt door Voorst Makelaardij aan de verkoper overgebracht en daarop kan een tegenvoorstel van de verkoper volgen. De verkoper kan het bod ook afwijzen of direct accepteren. Brengt u een bieding uit, dan is het goed om te weten dat u pas in onderhandeling bent als de verkoper reageert op uw bod. Dus als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar nadrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Afronding Bieding

Belangrijk voor u om te weten dat een mondelinge overeenkomst niet langer rechtsgeldig is. De koopovereenkomst komt pas tot stand als koper én verkoper de betrokken koopakte rechtsgeldig hebben ondertekend en u als koper een door beider partijen ondertekende kopie heeft ontvangen. Aan een andere vorm van vastlegging van gemaakte afspraken of een mondeling akkoord kunnen koper en verkoper derhalve geen rechten ontleen.

Bouwkundige Keuring

Als u een woning koopt, wilt u zekerheid over de bouwtechnische staat en de eventuele herstelkosten en onderhoudskosten. Deze zekerheid wilt u vóór dat u tot de koop overgaat. Op basis van deze inspectie wordt een keuringsrapport opgemaakt. Dit rapport geeft inzicht in de



bouwtechnische en onderhoudsstaat van een woning en is tevens voorzien van een globale kostenraming, met daarop de direct noodzakelijke kosten, te verwachten termijncosten 1-5 jaar en verbeterkosten van de zaken die niet acceptabel zijn. Hiermee heeft u direct een wapen in handen om te onderhandelen of om uw beslissing te overdenken. Dit keuringsrapport is een momentopname en geeft geen garantie voor de verre toekomst. Wel geeft het de status van uw woning weer en probeert uit te sluiten of er grote problemen zijn of komen.

Bedenktijd


Sinds 1 september 2003 heeft de koper een bedenktijd van drie dagen. De termijn van drie dagen begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, indien nodig, zoveel verlengd dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Koopakte

Als de verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Deze dient u bij de bieding duidelijk mee te nemen. Over eventuele aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden dienen partijen het eens te zijn, voordat de koopakte wordt opgemaakt. De koopakte wordt opgemaakt volgens een standaard model. Hierin wordt o.a. opgenomen dat koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een bankgarantie / waarborgsom stelt van 10% van de koopsom. Dit bedrag dient aan de notaris te worden voldaan. Dit is een gebruikelijke bepaling en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Deze waarborg dient uiterlijk 4 weken na mondelinge overeenkomst gesteld, dan wel betaald te zijn.

Ontbindende Voorwaarde

De termijn die wordt opgenomen voor de eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde van financiering is over het algemeen gesteld op uiterlijk 6 weken, ingaande vanaf het moment van de mondelinge overeenkomst. Dit betekent dat de koper de overeenkomst uiterlijk 6 weken na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst kan ontbinden als hij voor de financiering geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekking instelling heeft gekregen.

- 
- Hypotheek verhogen of oversluiten?
 - Woningwaarde weten bij scheiding?
 - Rentetoeslag verlagen?
 - Huis gekocht?

Wij helpen je aan een

Taxatierapport



**WONING
TAXATIE
ZWOLLE**

WWW.VOORSTMAKELAARDIJ.NL

Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

NWWI
Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

erkend taxateur
taxateurs
zwolle

Voorsterweg 53D • 8042AB Zwolle • 038 453 7339 • info@voorstmakelaardij.nl

