



# Leidendekkerstraat 73 ZWOLLE





## Aan de gewilde Leiendekkerstraat staat deze nette instapklare starterswoning met twee ruime slaapkamers



De woning is begin 2019 van onder tot boven geheel gestript en weer opnieuw ingericht met een nieuwe badkamer, toilet, keuken en vloeren. De muren zijn afgewerkt met een gladde wandafwerking.

De Leiendekkerstraat ligt in een kindvriendelijke buurt, de straat heeft brede trottoirs en is op loopafstand van het winkelcentrum, sportvoorzieningen en scholen. Speelgelegenheden voor kinderen zijn er genoeg in de buurt. Ook ben je van hieruit binnen 15 minuten op de fiets in de bruisende binnenstad en met de auto zit je zo bij de op- en afrit van de A28.

### Indeling

**Begane grond:** via de voordeur kom je binnen in de hal met meterkast, vernieuwde toiletruimte met hangend toilet (2019) trap naar de eerste verdieping en de deur naar de woonkamer. De woonkamer is tuingericht en door de grote raampartijen en deur komt er hier veel licht binnen. De radiatoren zijn in de woonkamer en keuken afgewerkt met een gladde ombouw waardoor deze mooi wegvallen tegen de muur. Door het wegbreken van de muur is er een ruime woonkamer met doorgang naar de woonkeuken gecreëerd. Hier is voldoende ruimte voor een eettafel en veel kastruimte. De strakke witte keuken (2019) is opgesteld in een hoekopstelling onder het raam en is compleet met de volgende apparatuur: inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en een koel/vries combinatie.

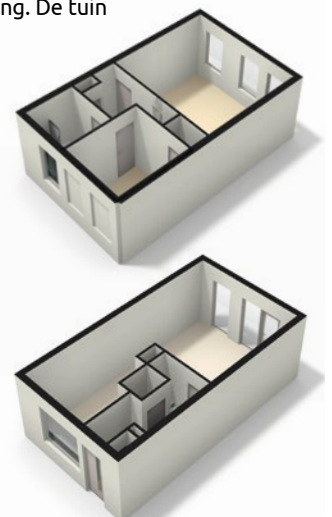
**1e verdieping:** Via de trap in de hal kom je op de eerste verdieping met twee ruime slaapkamers met een mooie doorlopende laminaatvloer. De grote slaapkamer aan de achterzijde is over de gehele breedte van de woning gesitueerd. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een

diepe inloopkast boven de trap. De badkamer is in 2019 vernieuwd en compleet met een 2e hangend toilet, inloofdouche met een regendouche, wastafel meubel, ook is hier de aansluiting voor de wasmachine. Op de overloop is de kast voor de cv-ketel (AWB 2016).

**Tuin:** De bijna 9 meter diepe tuin ligt op het zuid-oosten en is het afgelopen jaar geheel opnieuw aangelegd met hoge borders en mooie antraciet kleurige 60x60 tegels. Door de gunstige zonligging is er altijd wel een plek in de zon of schaduw. Achter in de tuin is een houten vrijstaande berging. De tuin heeft een achterom naar het achterpad.

Kortom, pak je verhuisdozen maar in deze woning is echt helemaal af en zo te betrekken!

- Bouwjaar 1999
- Energielabel B
- CV ketel AWB 2016 (eigendom)
- Zonnige tuin op het Zuid Oosten
- Instap klaar!
- Aanvaarding kan snel





## WOONKAMER



LEIENDEKKERSTRAAT 73 ZWOLLE

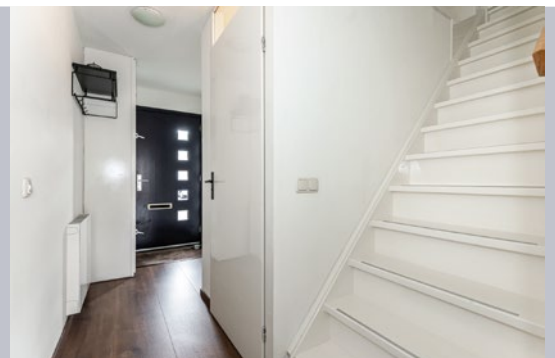


## KEUKEN



LEIENDEKKERSTRAAT 73 ZWOLLE

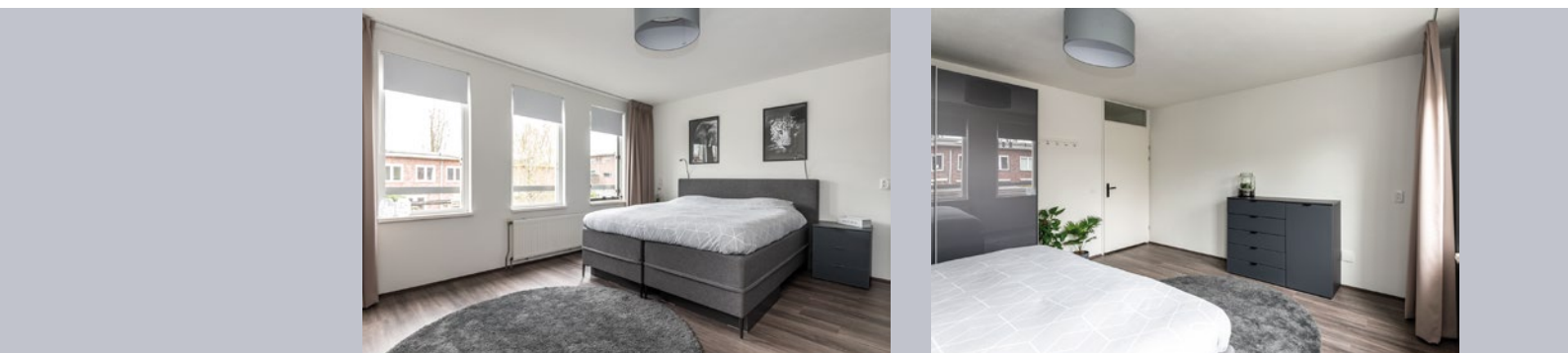
## HAL & TOILET



## BADKAMER



## ouderslaapkamer *1e verdieping*







## SLAAPKAMER *1e verdieping*



**LEIENDEKKERSTRAAT 73 ZWOLLE**

# TUIN





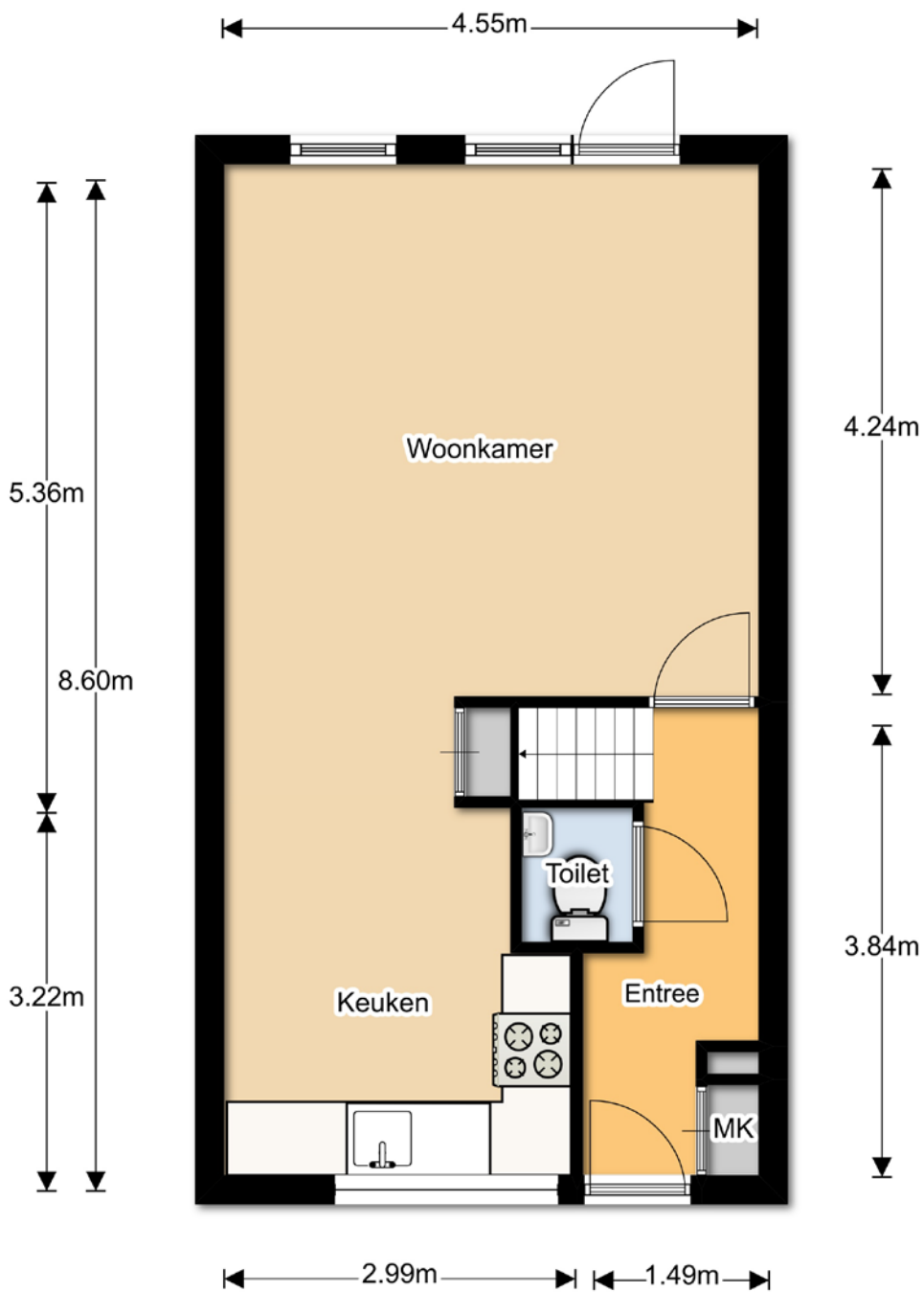
## VOORZIJDE WONING



LEIENDEKKERSTRAAT 73 ZWOLLE

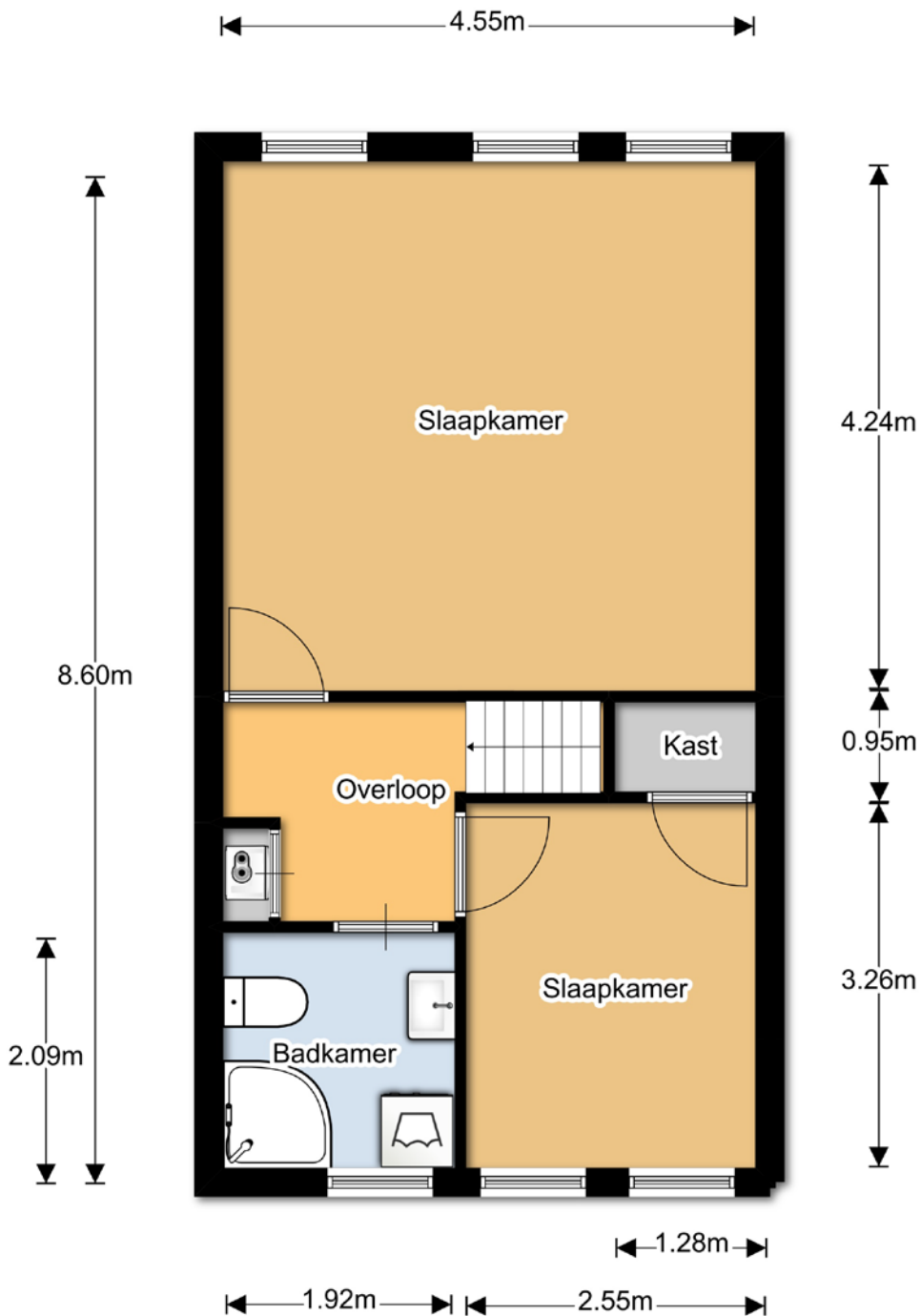
# PLATTEGROND

*Begane grond*



# PLATTEGROND

*1e verdieping*





## KENMERKEN

### OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Tussenwoning
Type woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1999

### MATEN OBJECT

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Inhoud woning	281 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	108 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte	78 m <sup>2</sup>

### DETAILS

Ligging	In woonwijk, aan rustige weg
Verwarming	CV ketel AWB 2016 (eigendom)
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Schuur	Vrijstaande houten berging
Energielabel	B

### TUIN GEGEVENS

Tuindiepte	8,83 m
Tuinbreedte	4,71 m
Positie	Zuidoost
Kwaliteit	Uitstekend

---

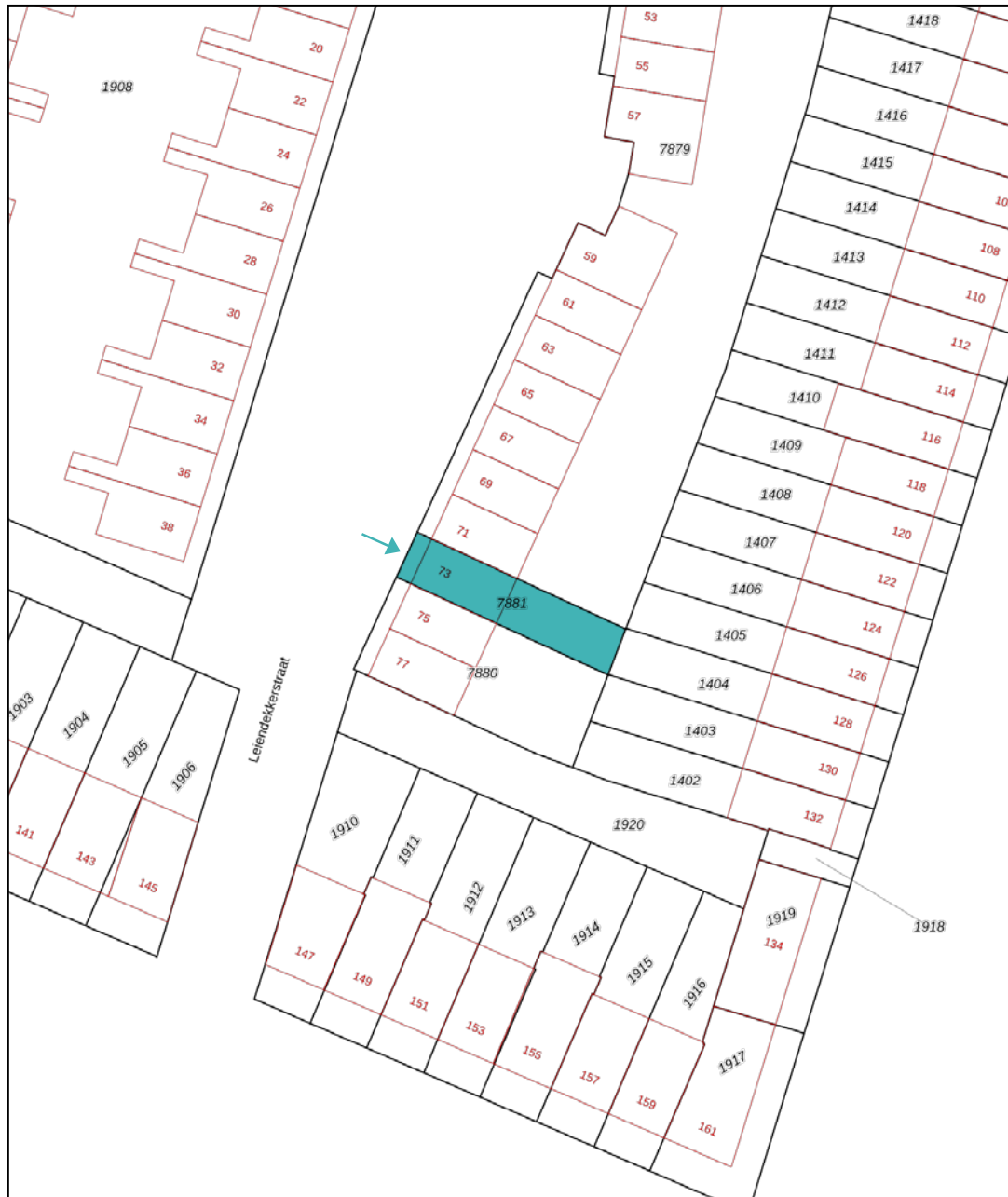
**Aanvaarding: In overleg**

*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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Leiendekkerstraat 73

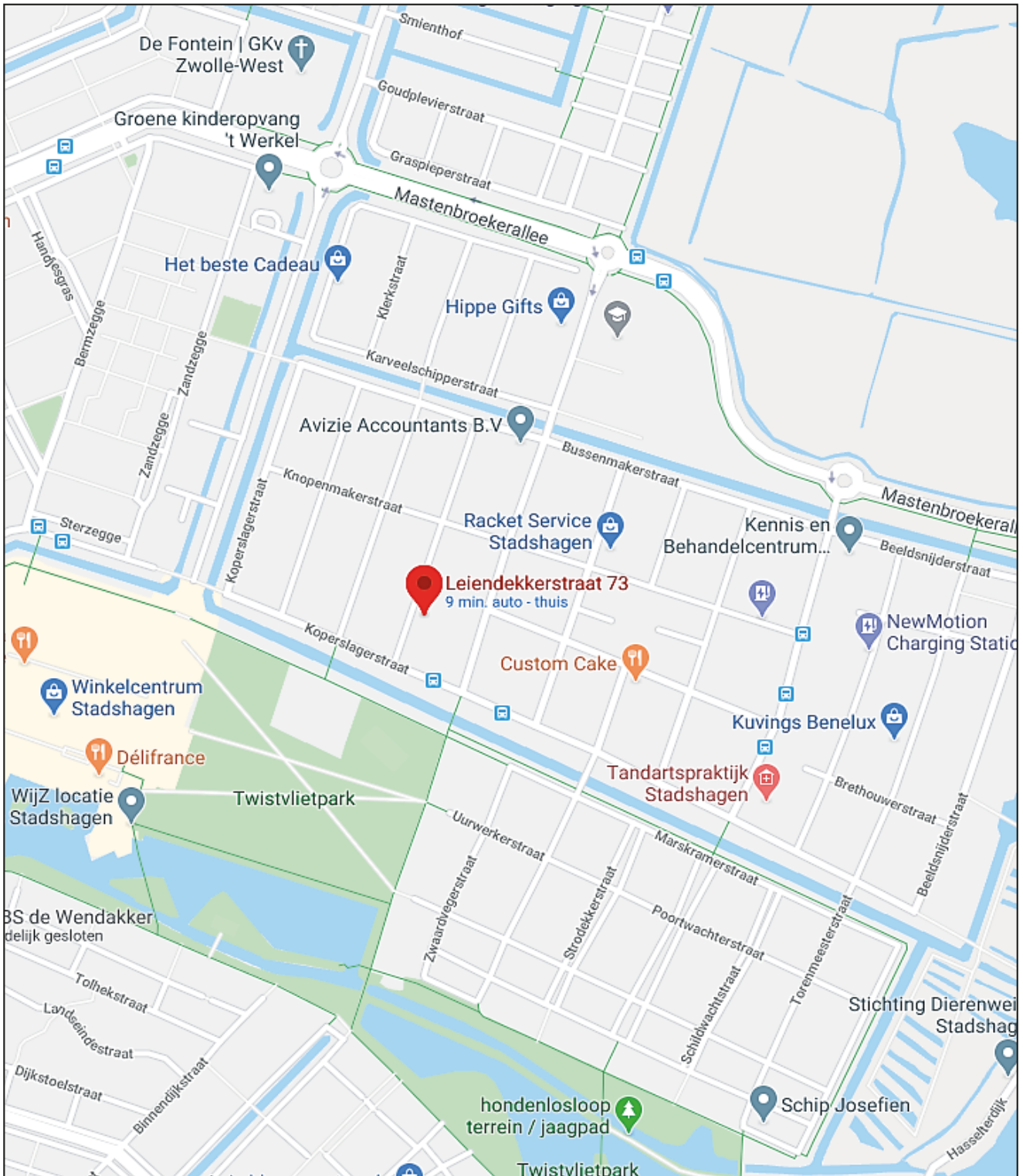


<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwolle Sectie S Perceel 7881</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 2020  
 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







## 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.

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



[WWW.VOORSTMAKELAARDIJ.NL](http://WWW.VOORSTMAKELAARDIJ.NL) | VBO  MAKELAAR