



# Leerlooierstraat 8 ZWOLLE





## Bent u op zoek naar een onderhoudsvrije en levensbestendige woning met een slaapkamer en badkamer op de begane grond en een inpandige garage? Dan is dit de woning die u zoekt!



De afgelopen jaren is deze woning geheel gemoderniseerd en voorzien van nieuwe dakpannen, dakramen, nieuwe badkamers en luxe keukens.

Gelegen in een kleinschalig villawijkje binnen Stadshagen staat deze royale vrijstaande villa. Alles is binnen handbereik, en de binnenstad van Zwolle? Daar bent u binnen 15 minuten op de fiets! Er zijn vele recreatiemogelijkheden door het polderlandschap, het Zwarte Water en de Milligerplas met haar strandpaviljoen en het fraaie strand. Stadshagen heeft een ruim opgezet en compleet winkelcentrum en er zijn sportvoorzieningen aanwezig zoals tennisbanen, voetbalvelden en sportscholen. Dit allemaal op loopafstand van de woning!

Bij binnenkomst overvalt u gelijk het ruimtelijke gevoel van deze woning! Een ruime hal met een modern trapopgang en vide. Vanuit hier heeft u toegang tot de slaapkamer, toilet en de woonkamer. De ruime woonkamer heeft rondom ramen en schuifpui dit maakt dat de ruimte fijn en licht aanvoelt.

### Indeling

**Begane grond:** Via de voordeur komt u binnen in de ruime hal met trapopgang en vide, toegang tot gemoderniseerd toilet (eind 2017), meterkast (16 groepen) en de deur naar de riante L-vormige woonkamer met schuifpui naar het zijterras en diverse ramen tot op de grond. Vanuit hier komt u in de luxe open hoogglans witte keuken (2017) met een schiereiland met een werkblad van graniet en de volgende hoogwaardige Bosch inbouwapparatuur: vaatwasser, inductie kookplaat, plasma afzuigscreen 2x een combioven, koffiemachine, koelkast, vriezer en een kokend-waterkraan van Quooker. Hier is ook de deur naar de gang met een achterdeur naar de tuin en de deur naar de slaapkamer met aansluitend een eigen luxe badkamer (eind 2017) voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel en een hangend toilet. Vanuit de gang is er ook een binnendoor naar de geïsoleerde garage met een elektrische garagedeur en een extra deur naar de achtertuin.

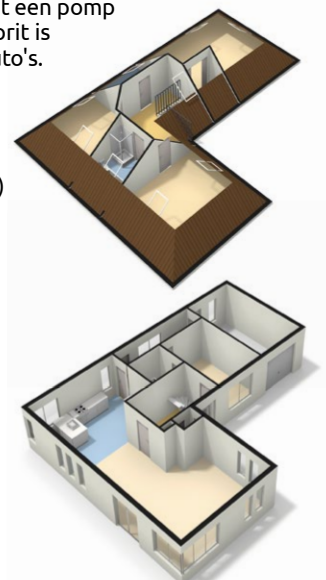
**1e verdieping:** Via de vernieuwde roestvrijstalen trapopgang (2018) komt u op de overloop met een nieuw kunststof dakraam boven de vide. Vanuit hier bereikt u 3 ruime slaapkamers met een nieuwe PVC vloer en kunststof dakramen met unieke raambekleding tussen het glas. Achter de knieschotten is er veel bergruimte. Op deze verdieping is er een tweede badkamer (eind 2017) voorzien van een ligbad,

douchecabine, dubbele wastafel met meubel en een hangend toilet. Verder is op deze verdieping de technische ruimte met de cv-ketel (Remeha Tzerra 2017) en aansluitingen voor de wasmachine.

**Tuin:** De tuin is rondom de woning is groen aangelegd en heeft meerdere terrassen waardoor u altijd in de zon of schaduw kunt zitten. De borders zijn aangelegd met veel groen en is aangelegd met een irrigatiesysteem met een pomp voorzien van grondwater. Op de eigen oprit is plaats voor het parkeren van meerdere auto's.

#### Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1999
- Woonoppervlakte 178 m<sup>2</sup>
- Nieuwe dakpannen en dakramen (2016)
- CV ketel Remeha Tzerra (2017)
- Waterontharder
- Inpandige geïsoleerde garage
- Eigen oprit met parkeerplaats voor minimaal 2 auto's
- Begane grondvloer is voorzien van natuurstenen afwerking met vloerverwarming
- Onderhoudsvrije woning
- Geheel kunststof kozijnen.
- Instapklaare woning!





# WOONKAMER

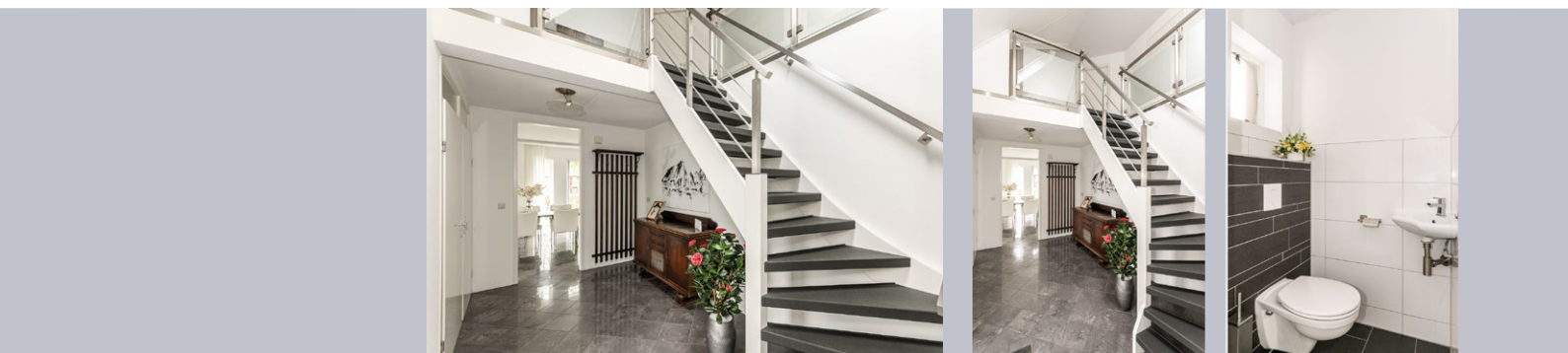


LEERLOOIERSTRAAT 8 ZWOLLE

## KEUKEN

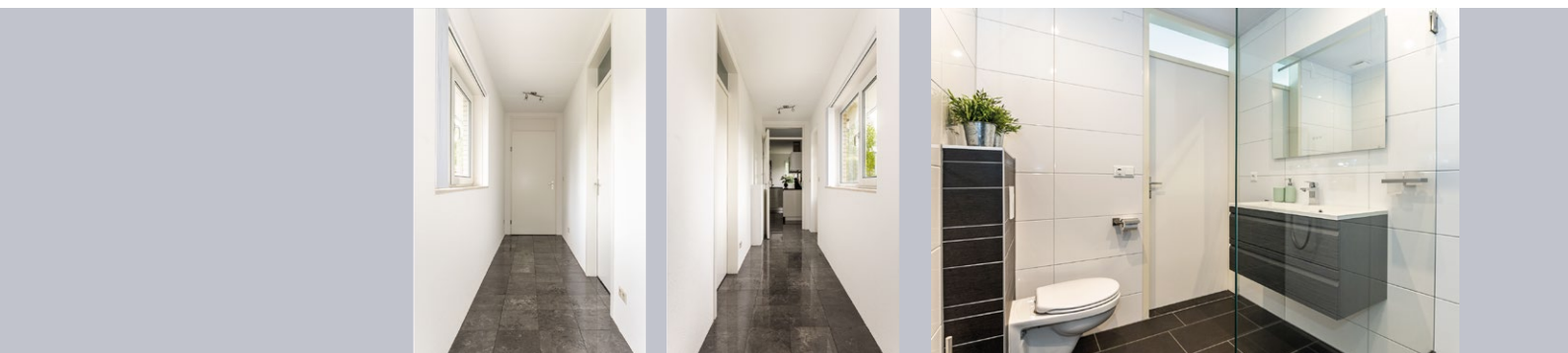


## HAL & TOILET





## **BADKAMER & GANG** *Begane grond*



**LEERLOOIERSTRAAT 8 ZWOLLE**

## ouderslaapkamer

*Begane grond*





## **BADKAMER** *1e verdieping*



# OVERLOOP

*1e verdieping*



# SLAAPKAMER

*1e verdieping*





## SLAAPKAMER *1e verdieping*



**LEERLOOIERSTRAAT 8 ZWOLLE**



# SLAAPKAMER

*1e verdieping*



**LEERLOOIERSTRAAT 8 ZWOLLE**

# TUIN





## VOORZIJDE WONING



LEERLOOIERSTRAAT 8 ZWOLLE

# PLATTEGROND

*Begane grond*





# PLATTEGROND

*1e verdieping*





## KENMERKEN

### OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Vrijstaande Semi-Bungalow
Type woning	Levensloop bestendige woning
Bouwjaar	1999

### MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	623 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	621 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte	178 m <sup>2</sup>

### DETAILS

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	CV ketel (Remeha Tzerra 2017 eigendom)
Isolatie	Dakisolatie, volledig geïsoleerd en dubbel glas
Garage	Inpandige geïsoleerde garage
Energielabel	B

### TUIN GEGEVENS

Tuin	Tuin rondom
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: Leerlooierstraat 8

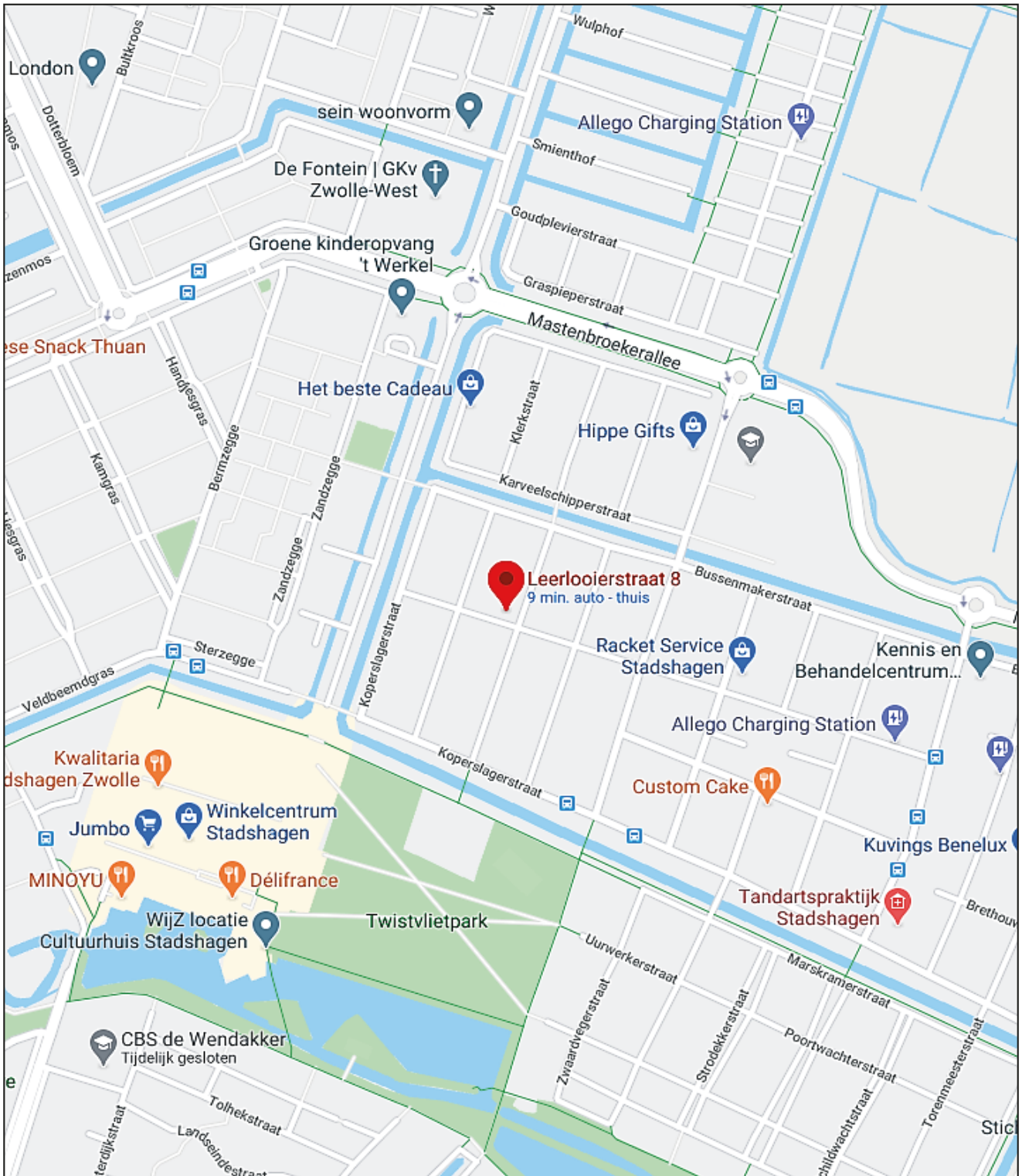


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwolle Sectie S Perceel 1635</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 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 tegen- voorstel 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 herstel kosten 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 geld-verstreckende instelling heeft gekregen.

# Vindt je dit een interessante woning en wil je weten wat je mogelijkheden zijn?

## WIJ KOMEN GRAAG BIJ JE LANGS VOOR EEN VRIJBLIJVEND HYPOTHEEKGESPREK

### EEN HYPOTHEEK IS MAATWERK

*De hypotheekmarkt is erg complex. Banken en belastingdienst leggen veel verplichtingen op. Dat vraagt om deskundige hulp en persoonlijk maatwerk.*

*Maak je hypotheekafpraak thuis of bij ons op kantoor. Het eerste gesprek is geheel vrijblijvend en kosteloos!*

*Joeri & Mandy: Bij de aankoop van onze eerste woning heeft de adviseur de hypotheek en bij behorende verzekeringen verzorgd. We hebben het traject als prettig ervaren mede door vlotte communicatie en kennis van zaken hierin en zijn dan ook zeer tevreden met onze aankoop!*



**René ter Bruggen**

*Erkend Financieel Adviseur  
Hypotheek Verzekeringen*

038-453 4690 | 06-1896 0026

*C. Kamp: De adviseur is een erg fijne en vriendelijke adviseur. Legt alles helder uit en komt zijn afspraken na. Je hebt niet het gevoel dat je hier een nummer bent er. Je wordt serieus genomen en vriendelijk te woord gestaan. Wij hebben naast de hypotheek ook onze verzekeringen overgesloten, de premie en voorwaarden zijn zeer gunstig. Er is ons veel werk uit handen genomen. Bedankt voor alles!*



**Slomp & De Graaf**  
*financieel adviseurs*

Willemskade 16, 8011 AD Zwolle  
Nieuwstraat 8, 8061 GR Hasselt  
Tel. 038-453 4690 | 06-13617558  
[WWW.SLOMP-DEGRAAF.NL](http://WWW.SLOMP-DEGRAAF.NL)

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



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