

Klaproosweg 9 ZWOLLE



Van harte welkom aan de Klaproosweg 9

Een makelaar die doet wat je verwacht, maar dan nog een stapje extra zet. Dat is hoe velen ons omschrijven. Als makelaar in Zwolle en omliggende regio hebben wij oog voor jou en jouw wensen. Voor ons is een transparant verkoopproces vanzelfsprekend. Wij vertegenwoordigen de verkopers, maar denken ook graag met jou mee in persoonlijke situaties, wensen en mogelijkheden. We hebben het ten slotte over wellicht jouw toekomstige woning!

Tijdens de bezichtiging aan de Klaproosweg 9 Zwolle leiden we je rond door de woning en geven we alle bij ons bekende aanvullende informatie. Stel ons ook gerust al je vragen, we staan graag voor je klaar!

Team Voorst Makelaardij

Eerdere ervaringen met Voorst Makelaardij

Voorst Makelaardij is aangesloten bij brancheorganisatie VBO. Bovendien staan wij als gecertificeerd makelaar-taxateur ingeschreven in het makelaarsregister SCVM, VastgoedCert en het Nederlandse Register voor Taxateurs (NRVT). Dit biedt vertrouwen, net als de vele positieve reviews die wij van eerdere kopers en verkopers hebben mogen ontvangen. ***Ons doel is jouw tevredenheid!***



Deze woningbrochure is door Voorst Makelaardij in alle zorgvuldigheid samengesteld. Aan de informatie uit deze brochure kan geen enkel recht worden ontleend. Voorst Makelaardij is niet aansprakelijk voor enige onvolledigheid, onjuistheid of mogelijke gevolgen die uit deze brochure herleidbaar zijn. Het toegevoegde overzicht van de vaste lasten is slechts een indicatie van de woonlasten van de huidige bewoners. Iedere (gezins)situatie is hierin uniek en afhankelijk van verschillende factoren. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Eventuele bouwtekeningen kunnen door de jaren heen aangepast zijn en daardoor afwijken van de huidige situatie. De lijst van zaken is onder voorbehoud van eventuele tussentijdse wijzigingen toegevoegd.

Altijd al in Westenholte willen wonen? Aan een gezellige straat in Oud-Westenholte staat deze geweldige hoekwoning. Het huis is goed onderhouden en er is veel aan vernieuwd



Westenholte heeft de sfeer van een dorp binnen Zwolle. Een groene en rustige wijk waar het heerlijk wonen is. Voorzieningen zoals scholen, winkels en sportgelegenheden zijn allemaal op fiets- en loopafstand. Binnen enkele minuten ben je met de auto op de uitvalswegen en A28 en op de fiets ben je binnen vijftien minuten in de binnenstad van Zwolle. Het buurtwinkelcentrum is op loopafstand. En op wandelafstand ligt de 'Vreugderijkerwaard', een heerlijke plek om de natuur op te zoeken.

Indeling

Begane grond: Entree, hal met meterkast, trapopgang, toilet, kelder/voorraadkast en toegang naar woonkamer met halfopen keuken. De woonkamer heeft in 2014 een erker aan de voorzijde gekregen wat de kamer heerlijk licht maakt. Het lamelparket op de vloer heeft een eiken toplaag. De keuken zit aan de achterzijde van het huis en geeft toegang tot de tuin. De keuken is voorzien van inbouwapparatuur. In de tuin staat een grote, gedeeltelijk geïsoleerde schuur met zolder en overkapping. Multifunctioneel en gezellig!

1e verdieping: Via de overloop is er toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De wand- en vloerafwerking van de slaapkamers is netjes. De badkamer is vernieuwd en heeft een ruime inloopdouche, tweede toilet en wastafelmeubel, helemaal compleet. Daarnaast is er een inbouwkast met plaats voor een wasmachine en droger.

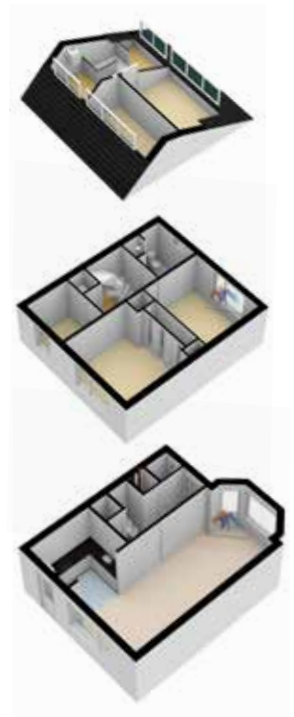
2e verdieping: Door het plaatsen van een nokverhoging, dakkapel en een vaste trap is dit een volwaardige verdieping geworden. Een ruime voorzolder biedt plaats aan de cv-ketel (Intergas 2020). De twee slaapkamers zijn nog maar net klaar, je kunt er zo gebruik van maken. .

Tuin: Het huis staat op een ruim perceel met oprit voor 1 auto, de tuin ligt op het gunstige zuidoosten. Ook aan de zijkant van de woning is nog een strook, handig voor het stallen van de containers of kinderspeelgoed. De grote schuur is gedeeltelijk geïsoleerd, heeft een ruime vliering en onder de overkapping pak je nog fijn de avondzon mee. Het huis is in 2018 opnieuw gevoegd en het schilderwerk is zeer goed bijgehouden.

Kortom absoluut de moeite van een bezichtiging waard!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1965
- Energielabel B
- Gevel-, dak- en vloerisolatie
- Bijna gehele woning dubbel glas, m.u.v. voordeur.
- Tuin op zuidoosten
- Kindvriendelijke buurt





WOONKAMER



KLAPROOSWEG 9 ZWOLLE

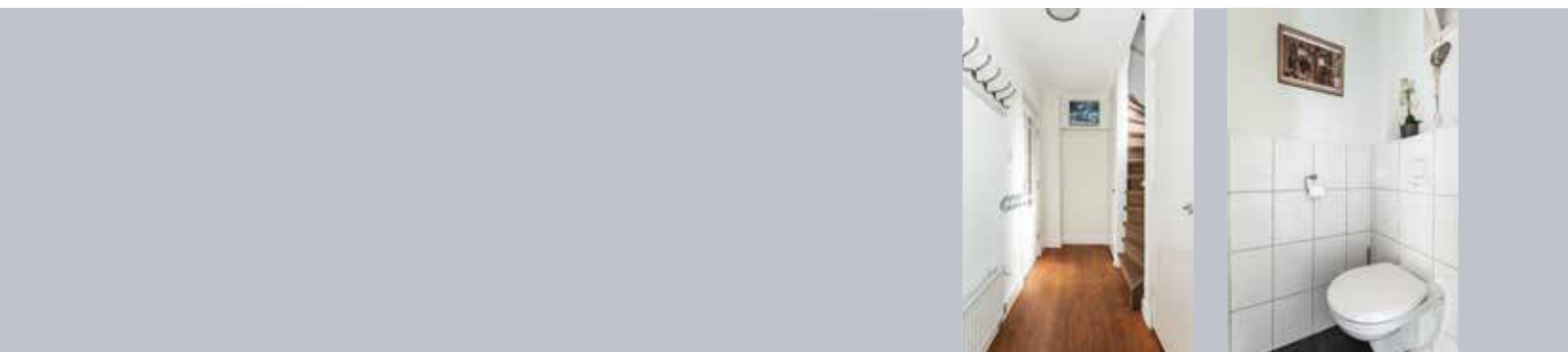


KEUKEN



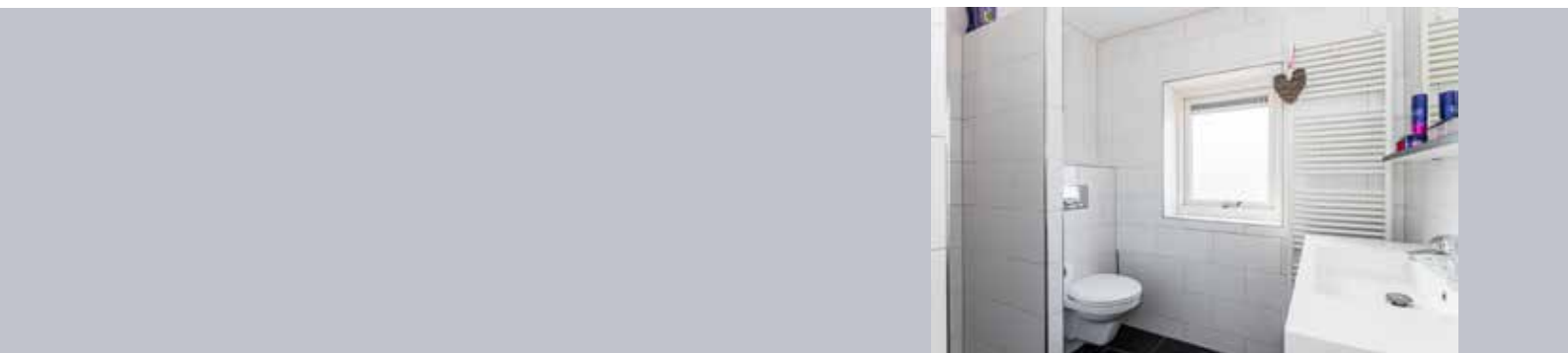
KLAPROOSWEG 9 ZWOLLE

HAL & TOILET





BADKAMER



KLAPROOSWEG 9 ZWOLLE

SLAAPKAMER

1e verdieping

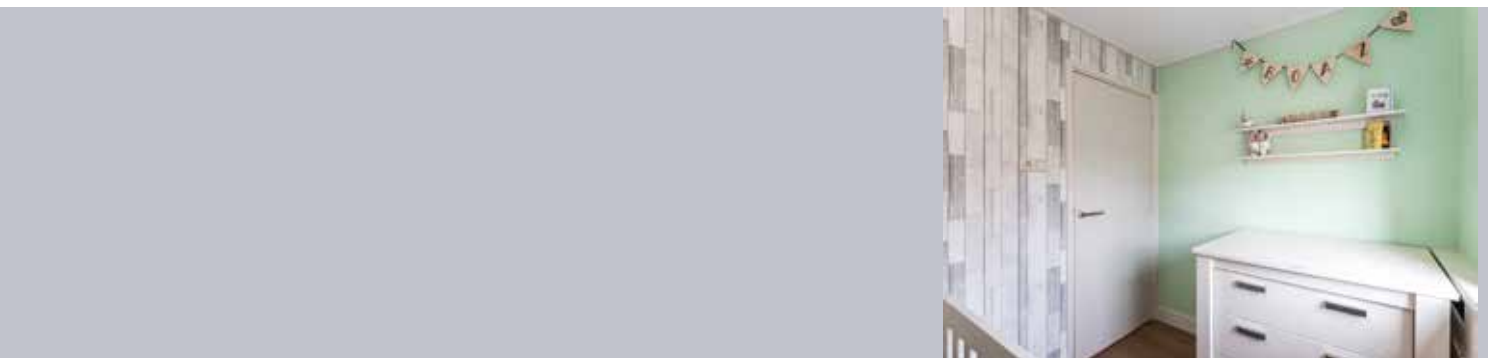


KLAPROOSWEG 9 ZWOLLE

SLAAPKAMER *1e verdieping*



SLAAPKAMER *1e verdieping*



KLAPROOSWEG 9 ZWOLLE



ZOLDER

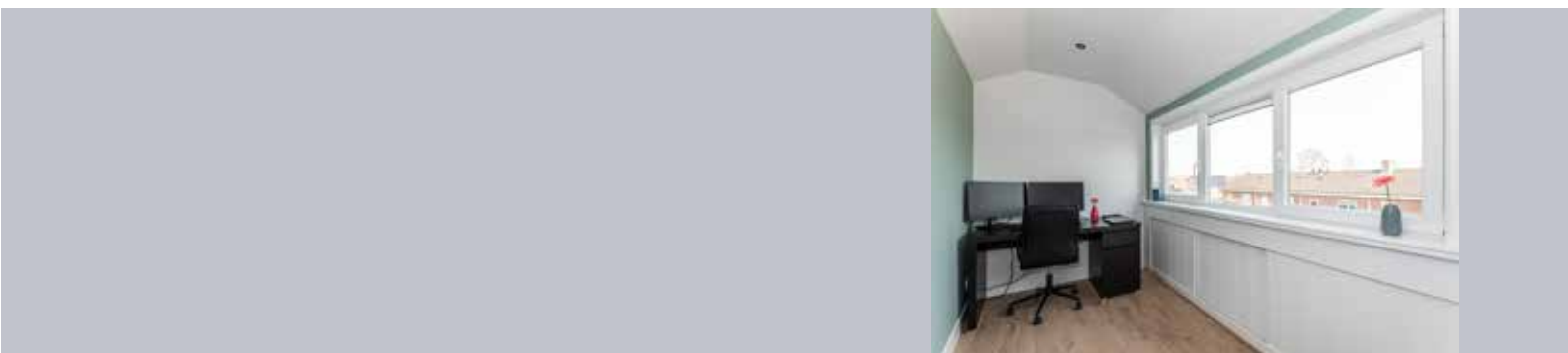


KLAPROOSWEG 9 ZWOLLE



SLAAPKAMER

2e verdieping



KLAPROOSWEG 9 ZWOLLE

SLAAPKAMER

2e verdieping



TUIN



KLAPROOSWEG 9 ZWOLLE



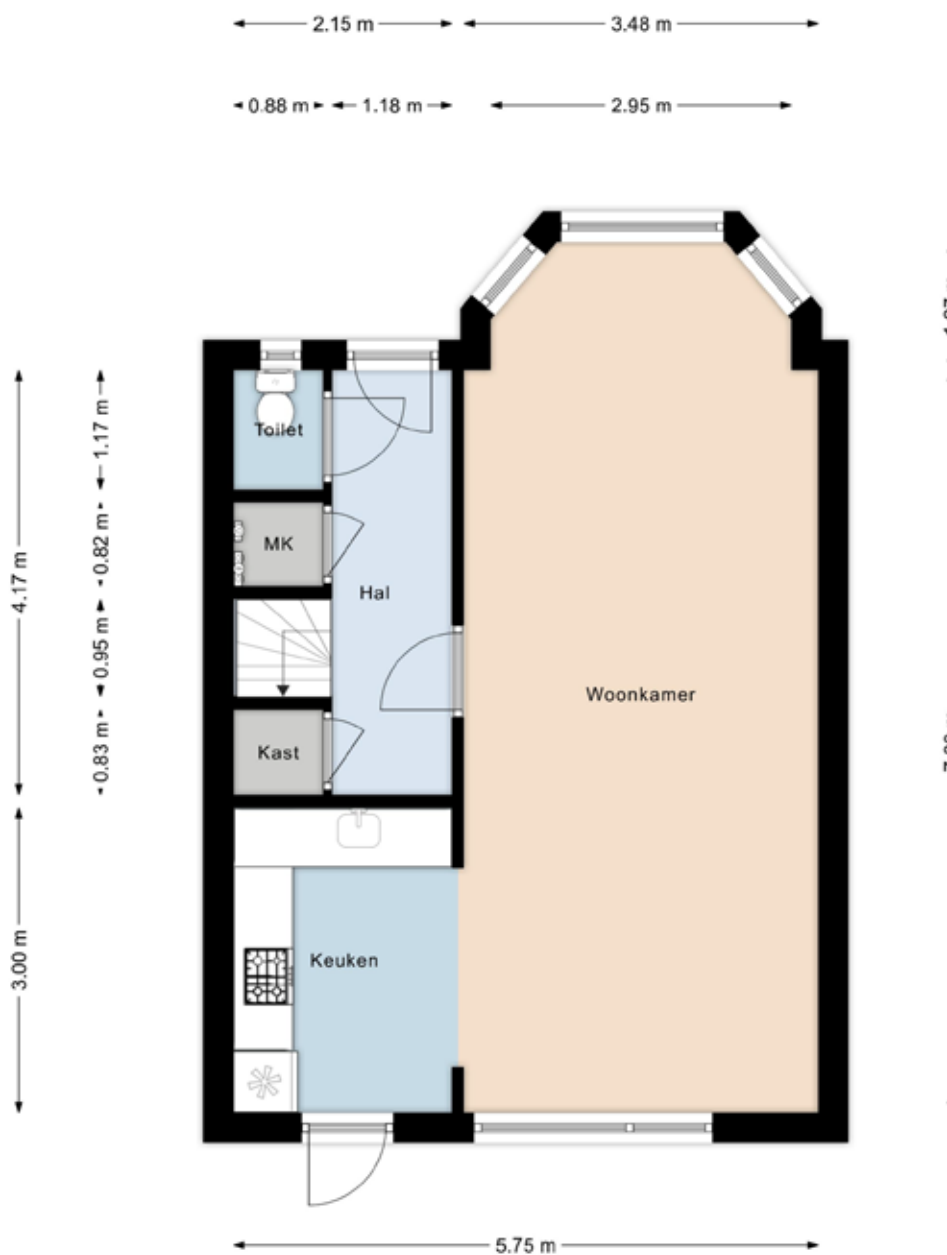
VOORZIJDE WONING



KLAPROOSWEG 9 ZWOLLE

PLATTEGROND

Begane grond



Deze tekening is verschaald; er kunnen geen rechten aan worden verleend.

KLAPROOSWEG 9 ZWOLLE

PLATTEGROND

1e verdieping

2e verdieping



Deze tekening is verschaald; er kunnen geen rechten aan worden verleend.

KLAPROOSWEG 9 ZWOLLE



KENMERKEN

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	1965

MATEN OBJECT

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	333 m ³
Perceel oppervlakte	200 m ²
Gebruiksoppervlakte	114 m ²

DETAILS

Ligging	Aan rustige weg in Oud-Westenholte
Verwarming	CV ketel Intergas (2020)
Isolatie	Gevel-, dak- en vloerisolatie, bijna geheel dubbel glas, m.u.v. voordeur
Berging	Vrijstaande gedeeltelijk geïsoleerde schuur (15m ²)
Energielabel	B

TUIN GEGEVENS

Diep	9.50 m
Breed	9.00 m
Ligging	Zuidoost
Kwaliteit	Keurig

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.

KLAPROOSWEG 9 ZWOLLE

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Klaproosweg 9



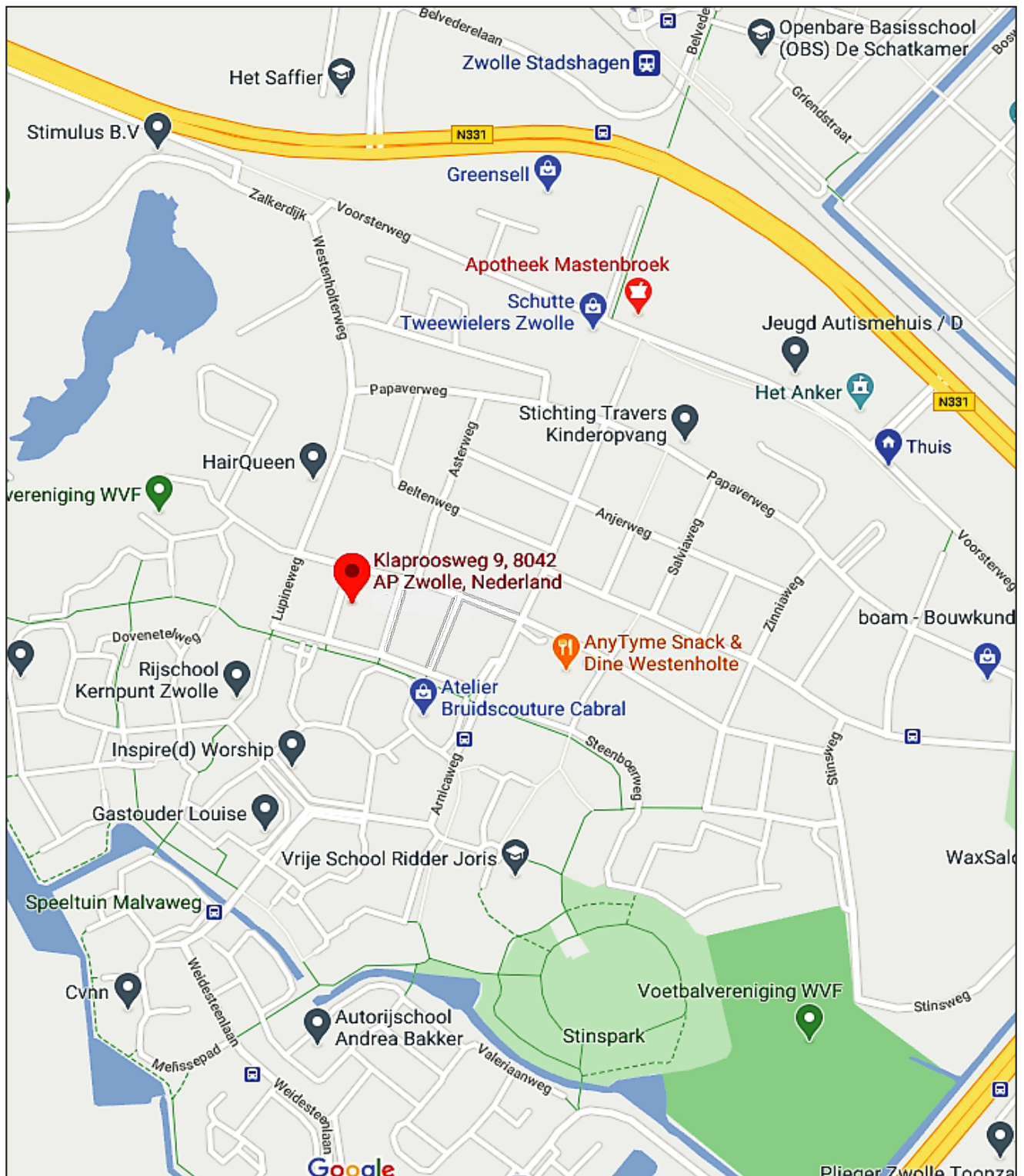
12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Zwolle Sectie R Perceel 1414	kadaster 
------------------------	---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 maart 2021
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.

KLAPROOSWEG 9 ZWOLLE

OMGEVINGSKAART



KLAPROOSWEG 9 ZWOLLE



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 6 weken na het tekenen van de koopovereenkomst.

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-verstrekkende instelling heeft gekregen.

Sterrenkroos 62 • 8043NX Zwolle • 038 453 7339 • info@voorstmakelaardij.nl

“DOEN WAT
JE VERWACHT,
MAAR DAN NOG
EEN STAPJE MEER.”



WWW.VOORSTMAKELAARDIJ.NL | VBO  MAKELAAR |

funda