

Voorsterweg 77D ZWOLLE



Van harte welkom aan de Voorsterweg 77D

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 Voorsterweg 77D in 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!***



Scan me



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.

Op een unieke locatie in Oud Westenholte staat aan de Voorsterweg dit sfeervolle vrijstaande herenhuis met een grote vrijstaande garage en mogelijkheid voor slaapkamer op begane grond.



De ligging aan de Voorsterweg, de perceeloppervlakte van maar liefst 601 m², een grote dubbele garage en de mogelijkheid voor kantoor aan huis of slaapkamer op de begane grond, maken deze woning tot een uniek geheel! 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. Vanaf de Voorsterweg ga je de Rozentunnel onderdoor en je bent bij het treinstation van Stadshagen. Het gezellige buurtwinkelcentrum van zowel Westenholte als Stadshagen is op loopafstand en ook de 'Vreugderijkerwaard', een heerlijke plek om te wandelen en de natuur op te zoeken loop je aan het einde van de straat tegemoet.

Indeling

Begane grond: Via de voordeur kom je in de hal met toegang tot de berging/ kantoor, meterkast, trapopgang naar boven en de deur naar de woonkamer. De ruime en lichte woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd de grote raampartijen en de erker aan de zijgevel geven veel licht en ruimtegevoel. De gashaard met natuurstenenschouw zorgt voor warmte en gezelligheid. Op de vloer ligt een massief eiken vloer die doorloopt naar de achterzijde en de keuken. Aan de achterzijde zijn er de tuindeuren die toegang geven tot de tuin en de overkapping. Hier is ook de ruime keuken die is opgesteld in een hoekopstelling. De keuken is voorzien van de volgende apparatuur: Een 5 pits gaskookplaat, oven, magnetron, vaatwasser en een koelkast. Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken waar de wasmachine en droger staan opgesteld en ook een extra aanrechtblok met spoelbak en een waterontharder. De deur geeft toegang de extra kamer met vloerverwarming. Deze kamer geeft de mogelijkheid voor kantoor aan huis of een slaapkamer met badkamer op de begane grond.

1e verdieping: Via hardhouten trap in de hal kom je op de overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer is aan de voorzijde. De luxe badkamer heeft een ligbad, inloopdouchewastafelmeubel met dubbele kraan, een douchehoek en een hangend toilet.

2e verdieping: Via de vaste hardhouten trap kom je op de tweede verdieping. In het trapgat hangt een airconditioning waardoor de gehele bovenverdieping lekker koel is in de zomer. De tweede verdieping is nu een open ruimte maar hier zou heel goed een extra slaapkamer kunnen worden gecreëerd. Hier staat ook de CV ketel opgesteld (Nefit 2018) en de Warmte Terug Win installatie (2021).

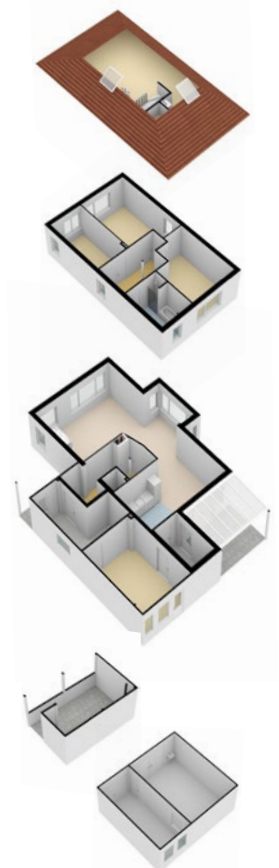
Tuin: Via de tuindeuren en de deur in de bijkeuken kom je in de tuin met een veranda aan het huis. Hier kan je al snel genieten van het zonnetje in de tuin. De ruim 23 meter diepe achtertuin ligt op het zuid-westen dus volop zon in de tuin! In de tuin is genoeg ruimte voor een fijne zitplekken en er is ook nog een extra overkapping voor nog meer tuinplezier. In de tuin is een pulse met waterpomp.

Garage: De oprit achter in de tuin geeft toegang tot de grote vrijstaande dubbele garage met vernieuwd dak. Deze garage is ruim 50m² groot, heeft krachtstroom en er is ook een wateraansluiting. Deze externe ruimte is geschikt voor vele doeleinden, zoals een bedrijf aan huis of ben je een klusser dan kan je hier ook alle kanten op.

Kortom, een verrassend ruime woning met veel ruimte in en om het huis!

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2001
- Energielabel (is aangevraagd)
- Warmte Terug Win installatie (2021)
- CV ketel Nefit (2018)
- Waterontharder aanwezig
- Airconditioning op 1e verdieping
- Spouwmuurisolatie, dakisolatie en vloerisolatie
- Vrijstaande garage met eigen toegang achter in de tuin





WOONKAMER



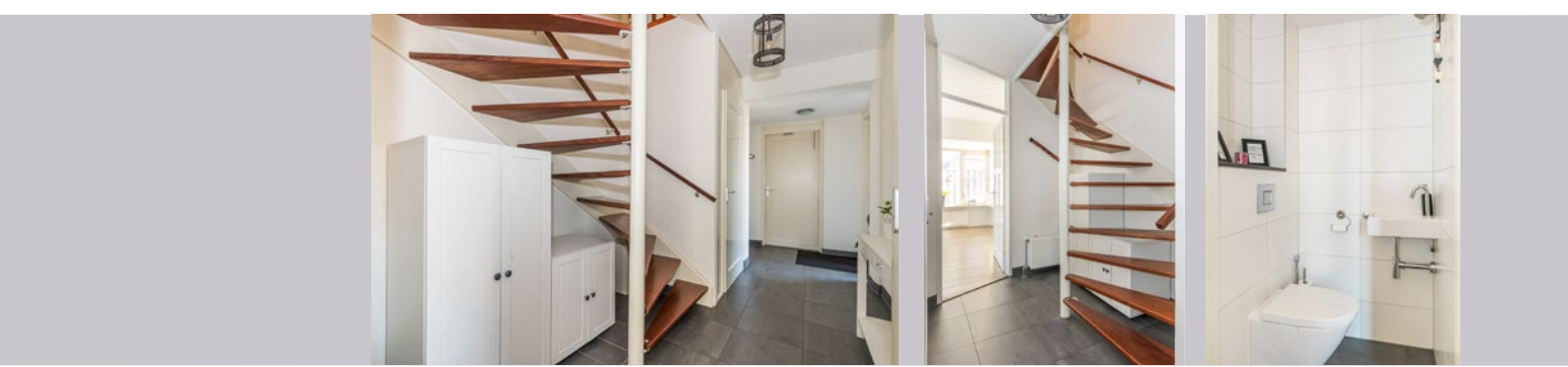
VOORSTERWEG 77D ZWOLLE

KEUKEN





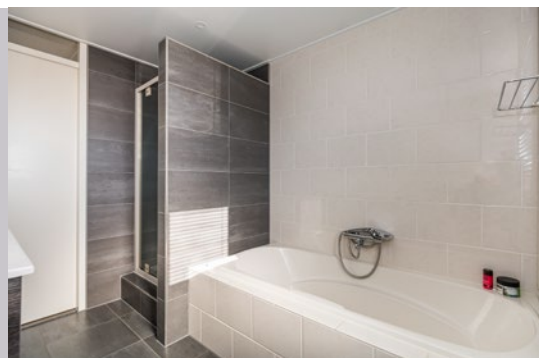
HAL & TOILET



VOORSTERWEG 77D ZWOLLE



BADKAMER



VOORSTERWEG 77D ZWOLLE



SLAAPKAMER

Begane grond



VOORSTERWEG 77D ZWOLLE

SLAAPKAMER

1e verdieping



SLAAPKAMER

1e verdieping



ZOLDERKAMER





TUIN



VOORSTERWEG 77D ZWOLLE



VOORSTERWEG 77D ZWOLLE



VOORZIJDE



VOORSTERWEG 77D ZWOLLE

LUCHTFOTO



PLATTEGRONDEN

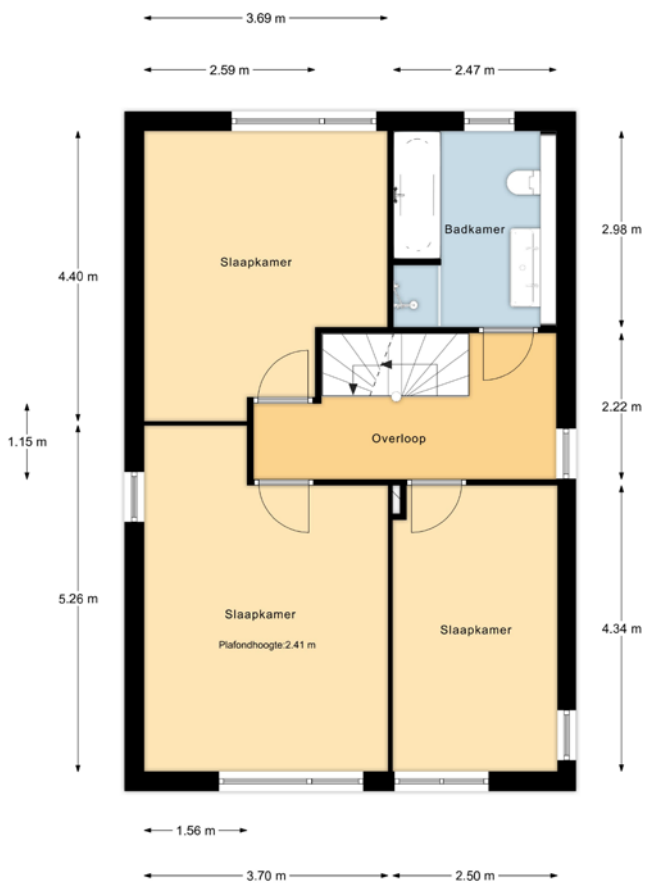
Begane grond



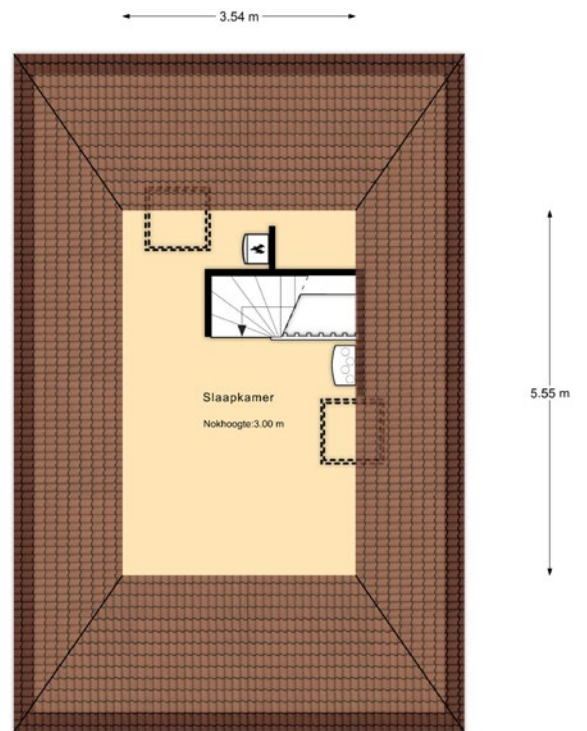
Deze tekening is verschaald; er kunnen geen rechten aan worden verleend.

VOORSTERWEG 77D ZWOLLE

1e verdieping



2e verdieping



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



KENMERKEN

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2001

MATEN OBJECT

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	648 m ³
Perceel oppervlakte	601 m ²
Gebruiksoppervlakte	187 m ²

DETAILS

Ligging	Centrale ligging in Oud-Westenholte op korte afstand van Zalkerdijk
Verwarming	CV ketel Nefit (2018)
Isolatie	Spouwmuurisolatie, dakisolatie en vloerisolatie
Berging	Dubbele vrijstaande garage en vrijstaande houten overkapping
Energielabel	Aangevraagd

TUIN GEGEVENS

Diep	23,42 m
Breed	14,90 m
Ligging	Zuidwesten
Kwaliteit	Verzorgd aangelegd

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: Voorsterweg 77D



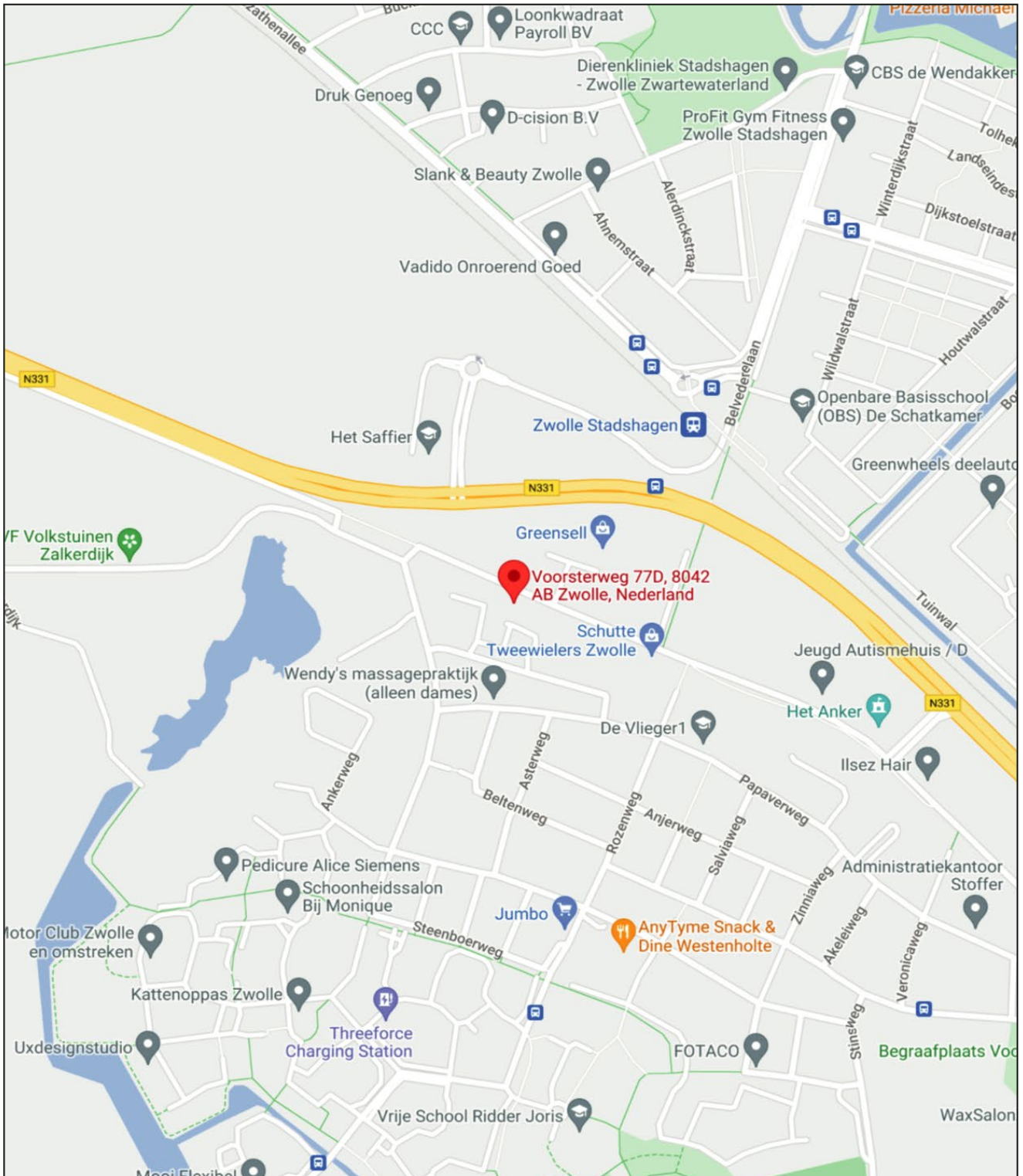
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwolle</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 1442</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 maart 2022
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. Alsieder 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-verstreckende instelling heeft gekregen.

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

