

# De Goeijenmarke 34 ZWOLLE



# Van harte welkom aan de Goeijenmarke 34

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 verkoop- proces 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 Goeijenmarke 34 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!***



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.



## In het gewilde Zwolle Zuid staat aan een rustige straat deze ruime en uitgebouwde woning aan de Goeijenmarke 34



Deze leuke woning aan de rand van Zwolle Zuid met op korte afstand het "Van Nispenpark" en de uiterwaarden van de IJssel. Een plek waar het heerlijk wandelen en fietsen is. Daarnaast is de ligging nabij scholen, sportvelden en het uitgebreide winkelcentrum van Zwolle Zuid.

### Indeling

**Begane grond:** Via de voordeur kom je binnen in de hal met de meterkast, trapopgang en toegang tot het toilet en de ruime woonkamer. De tuingerichte woonkamer is heerlijk ruim met een grote raampartij en een schuifpui naar de achtertuin. In de woonkamer is verder nog een ruime trapkast en een houtkachel wat zorgt voor veel gezelligheid en sfeer. Op de vloer ligt een laminaatvloer die doorloopt in de open keuken en tussen de keuken en de woonkamer is er genoeg ruimte voor een grote eettafel. De keuken is opgesteld in een hoekopstelling aan de voorzijde van de woning en is compleet met de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en een combimagnetron.

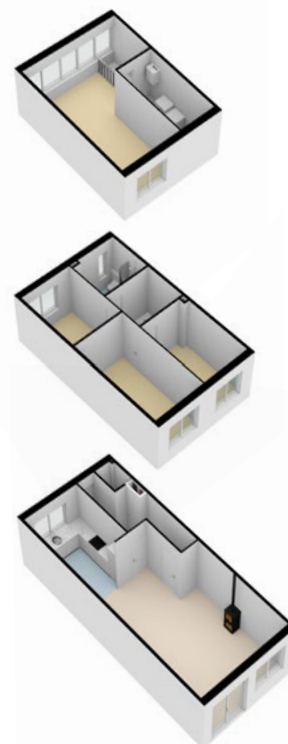
**1e verdieping:** Via de overloop is er toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn allemaal ruim en de ramen zijn voorzien van rolluiken. De badkamer is geheel betegeld en heeft een inloepdouche, wastafelmeubel met een dubbele kraan, hangend toilet en vloerverwarming.

**2e verdieping:** Via de vaste trap kom je op de verrassend ruime tweede verdieping met de vierde slaapkamer en een ruime berging met de opstelling van de wasmachine, droger en de CV-ketel (Vaillant 2010). Door de kubusbouw en het platte dak heeft deze kamer een fijne hoogte en de ramen aan zowel de voor als de achterzijde zorgen voor veel licht en ruimtegevoel.

**Tuin:** Via de schuifpui kom je in de achtertuin met de gunstige ligging op het Zuid-Westen wat zorgt voor veel zon in de tuin. Het elektrische zonnescherm (knikarm) zorgt er voor om de warmte buiten te houden maar ook nog eens om lang van een mooie zomeravond te genieten. Een deel van de schuttingen zijn in 2021 vervangen en verder is er in de tuin nog een stenen schuur aanwezig voorzien van elektra en er is een achterom.

#### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1994
- Energielabel B
- Schilderwerk buiten 2020
- Dakleer platte daken in 2020 en 2021 vervangen
- Houtkachel in woonkamer
- Rolluiken, screen en vliegenhorren op de eerste en tweede verdieping
- Kindvriendelijke buurt!





## WOONKAMER



DE GOEIJENMARKE 34 ZWOLLE







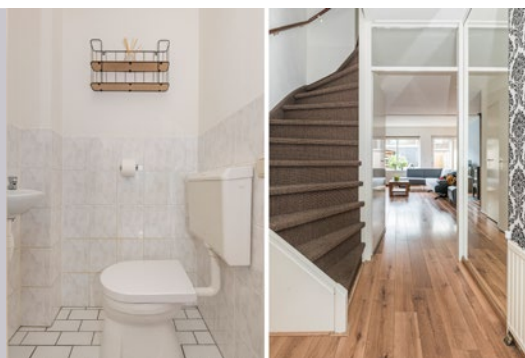
## KEUKEN



DE GOEIJENMARKE 34 ZWOLLE



## HAL & TOILET





## BADKAMER



DE GOEIJENMARKE 34 ZWOLLE





# SLAAPKAMER

*1e verdieping*



DE GOEIJENMARKE 34 ZWOLLE

# SLAAPKAMER

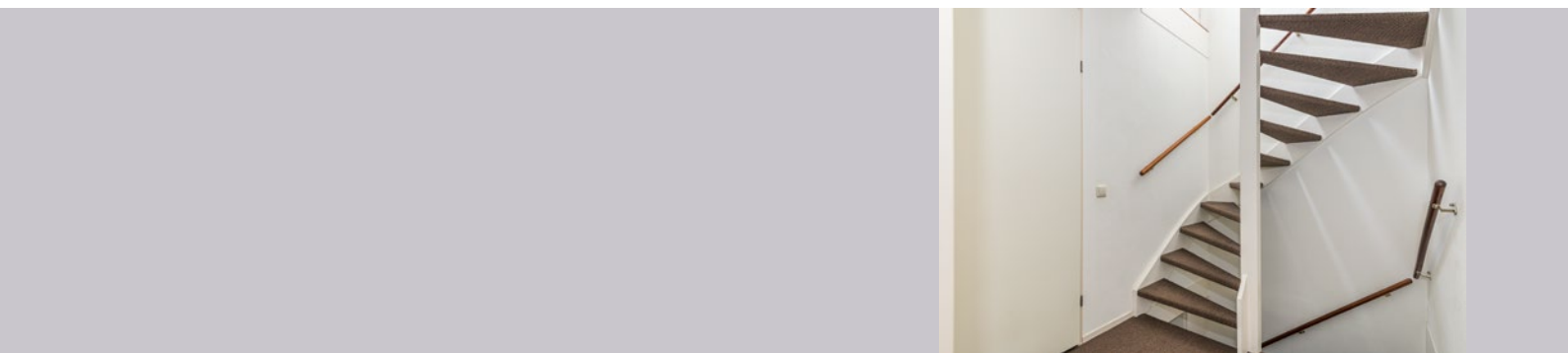
*1e verdieping*





# SLAAPKAMER

*1e verdieping*





# SLAAPKAMER

*2e verdieping*



DE GOEIJENMARKE 34 ZWOLLE





## VOORZIJD



DE GOEIJENMARKE 34 ZWOLLE



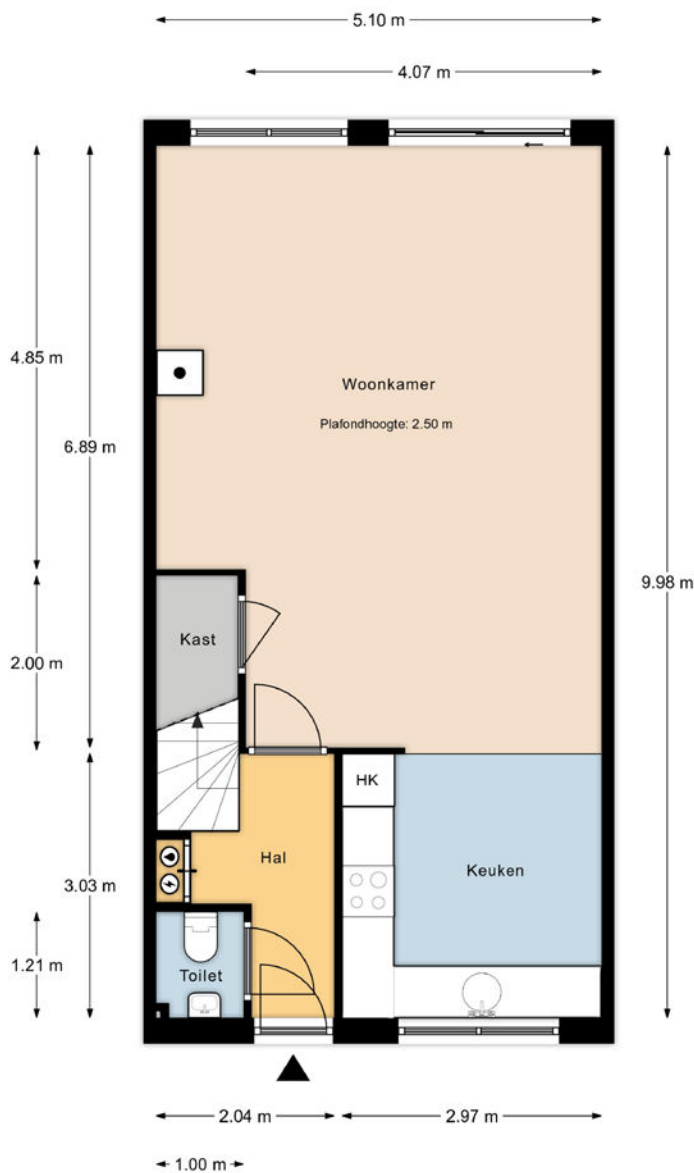
# TUIN





# PLATTEGROND

*Begane grond*

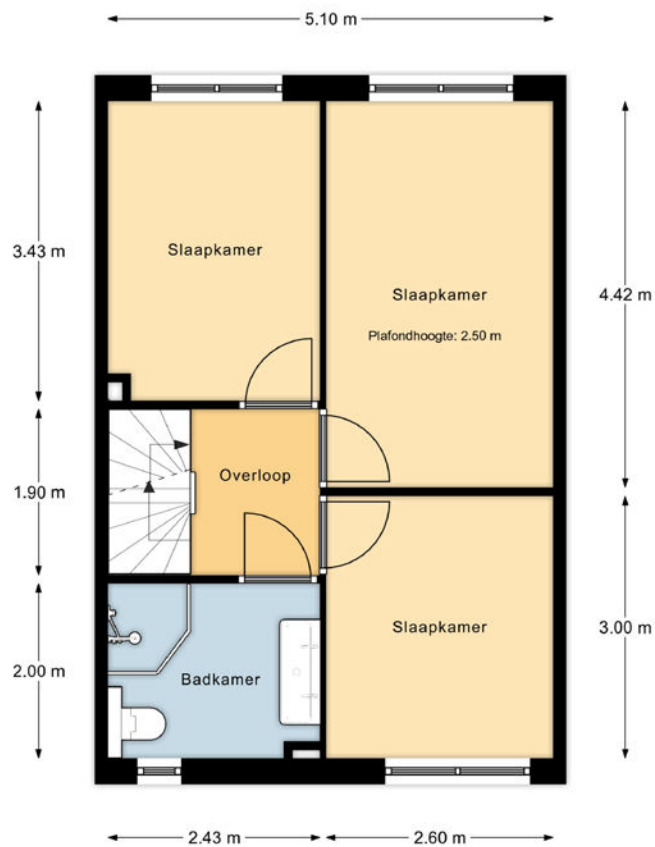


*Deze tekening is verschaald; er kunnen geen rechten aan worden verleend.*

**DE GOEIJENMARKE 34 ZWOLLE**

# PLATTEGROND

*1e verdieping*



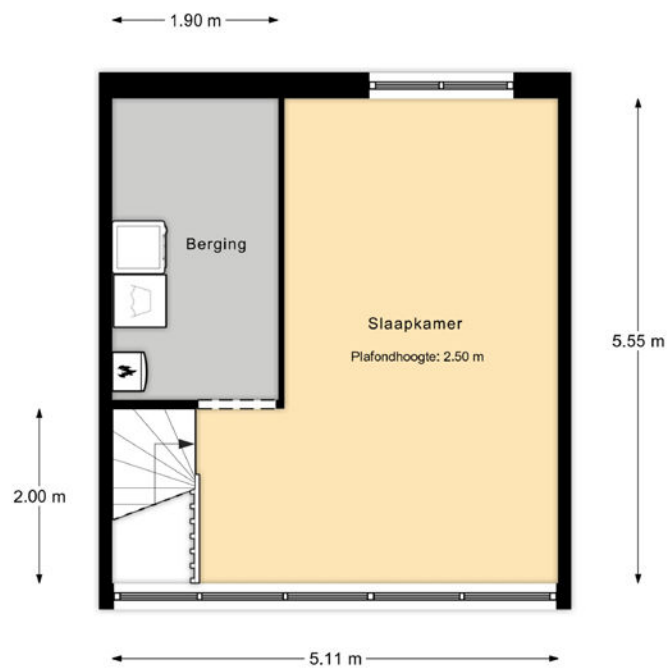
*Deze tekening is verschaald; er kunnen geen rechten aan worden verleend.*

**DE GOEIJENMARKE 34 ZWOLLE**



# PLATTEGROND

*2e verdieping*



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

**DE GOEIJENMARKE 34 ZWOLLE**



## KENMERKEN

### OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1994

### MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	399 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	130 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte	118 m <sup>2</sup>

### DETAILS

Ligging	Aan rustige straat, in kindvriendelijke buurt
Verwarming	CV-ketel (Vaillant 2010)
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Berging	Stenen schuur
Energie label	B

### TUIN GEGEVENS

Diep	9,06 m
Breed	5,33 m
Ligging	Zuid-westen
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: De Goeijenmarke 34

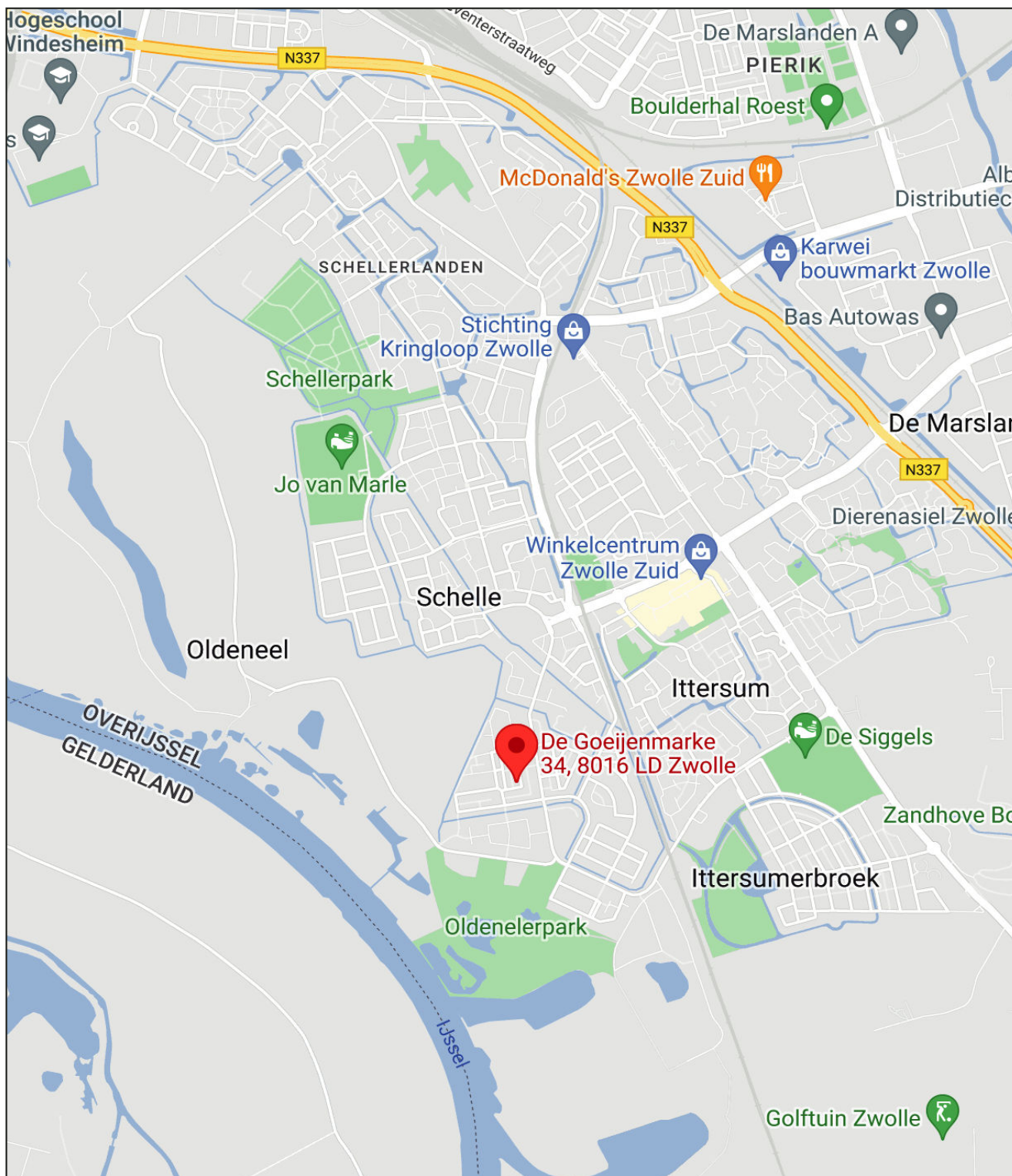


<p><b>12345</b></p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwolle</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1759</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 juni 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. overdrachts-belasting, 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 mondelinge 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 bedenkijd 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 bedenkijd 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 bedenkijd 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 bank- garantie / 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 hypotheaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geld-verstrekkende instelling heeft gekregen.

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

