

Zandkreek 22 ZWOLLE



Van harte welkom aan de Zandkreek 22

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 Zandkreek 22 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.

Een bijzondere en ruime woning op een mooie locatie, dat kan zo maar liefde op het eerste gezicht zijn!



Deze geschakelde en onder architectuur gebouwde woning is in 2016 aangewezen als gemeentelijk monument. Met een grote woonkeuken, living met vide, drie slaapkamers, badkamer en inpandige garage met sanitair is het een zeer complete, bijzondere en ruime gezinswoning

De Kreekenbuurt, een groene oase in de Aa-landen

De wijk Aa-landen heeft een groene uitstraling met kindvriendelijke woonerven. De wijk is gevarieerd en ruim van opzet. Park de Aa-landen, de Agnietenberg en de Wijde Aa zijn op korte afstand en vormen een heerlijk wandelgebied. Voor de dagelijkse boodschappen is er een goed uitgerust winkelcentrum met een gezellige en druk bezochte markt op dinsdagmiddag. Ook scholen en sportvoorzieningen zijn er voldoende in de buurt en met de fiets is de binnenstad van Zwolle met 15 minuten bereikbaar. De Kreekenbuurt is een wijkje apart in Aa-landen, hier vormen woonerven, onder architectuur gebouwde woningen (architect Benno Stegeman) en groene tuinen de basis van een bijzondere woonomgeving.

De begane grond...

... de entree bevindt zich in het trappenhuis met toren en kenmerkende lichtkoepel, een bijzondere binnenkomst. Met een beetje fantasie waant u zich in een kasteel. Naast praktische ruimtes, als een toilet, een berging en een doorgang naar de inpandige garage, kenmerkt deze woonlaag zich door een grote woonkeuken. Wat is dit een heerlijke plek om te koken en tafelen met vrienden en familie. De vide naar de living op de eerste verdieping creëert ruimtelijkheid, ook door de plaatsing van de hoge glazen pui waardoor er veel licht binnenvalt. Het geeft deze woonkeuken zijn bijzondere sfeer. De keuken is van het merk Siemens, ca 20 jaar oud, maar oogt nog heel goed, en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Naast een eettafel is er ook nog voldoende mogelijkheid voor andere woonfuncties, zoals een knusse leeshoek, met zicht op de groene tuin.

De eerste verdieping...

... is zowel via de entreehal als een trap in de woonkeuken bereikbaar. Hier vindt u een grote woonruimte met speelse hoeken waardoor er makkelijk diverse zithoeken te creëren zijn. Met balkons aan beide zijden loopt binnen en buiten in elkaar over. De natuurstenen vloer is een mooie neutrale tint Travertin.

En op de tweede verdieping...

... vindt u drie slaapkamers en een badkamer. Ook hier is de gevel aangekleed met een van de kenmerkende balkons. Wat is dat fijn, om 's ochtends de deur naar het balkon te openen en

het fluiten van de vogels en het ruisen van de bomen te horen. De badkamer is voorzien van een ligbad en douche, wastafel, 2e toilet en een bidet. De cv-ketel (2013) heeft een eigen ruimte die tegelijkertijd als berging kan dienen.

De tuin...

... de Kreekenbuurt van bovenaf bekeken heeft een parkachtig karakter, de woningen worden van elkaar gescheiden door veel groen. De tuin heeft een ligging op het Noorden en is mooi aangelegd met borders, hagen en terrassen. Vogels en insecten krijgen hier de vrije ruimte.

Kortom een heerlijke en rustige plek om te genieten van het buitenleven.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlak: 143,2 m²
- Perceel 159 m²
- Bouwjaar 1973
- Gemeentelijk monument
- Dakisolatie en grotendeels dubbel glas
- Dakbedekking vernieuwd en extra geïsoleerd in 2012
- Inpandige garage
- Bijdrage VVE "Ons Eigen Groen" € 75, per jaar
- Kindvriendelijke buurt



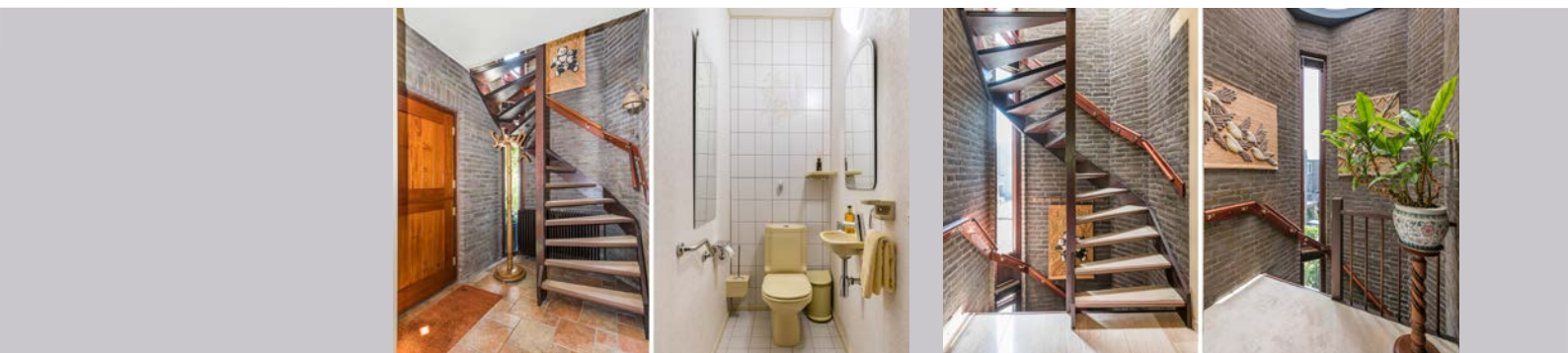
WOONKEUKEN



ZANDKREEK 22 ZWOLLE



HAL & TOILET



WOONKAMER

1e verdieping



WOONKAMER

1e verdieping





BALKONS

1e verdieping



ZANDKREEK 22 ZWOLLE



SLAAPKAMER

2e verdieping



SLAAPKAMER

2e verdieping

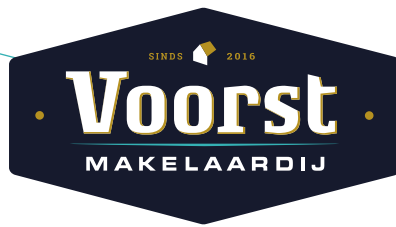


SLAAPKAMER

2e verdieping

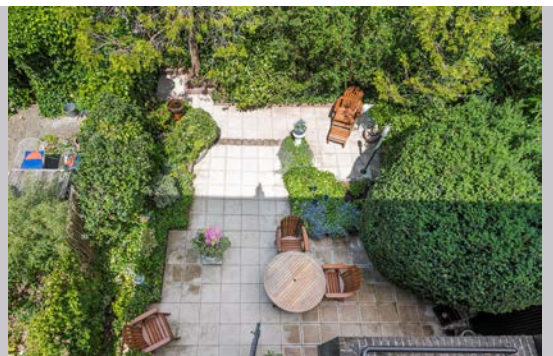


ZANDKREEK 22 ZWOLLE



BALKON

2e verdieping



ZANDKREEK 22 ZWOLLE



VOORZIJD



ZANDKREEK 22 ZWOLLE

TUIN



PLATTEGROND

Begane grond

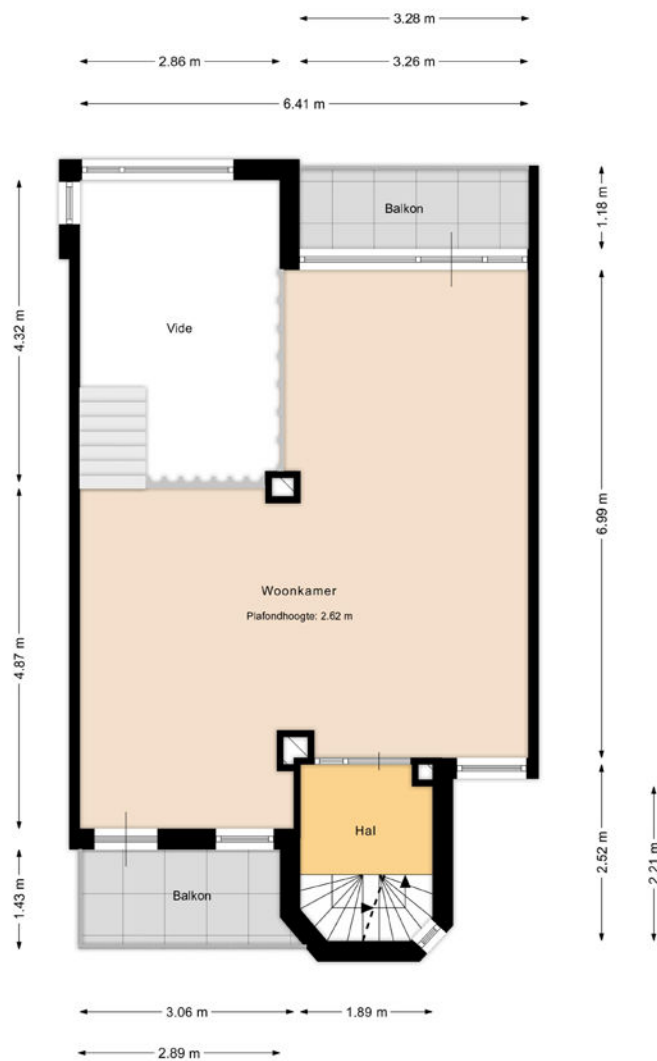


Deze tekening is verschaald; er kunnen geen rechten aan worden verleend.

ZANDKREEK 22 ZWOLLE

PLATTEGROND

1e verdieping

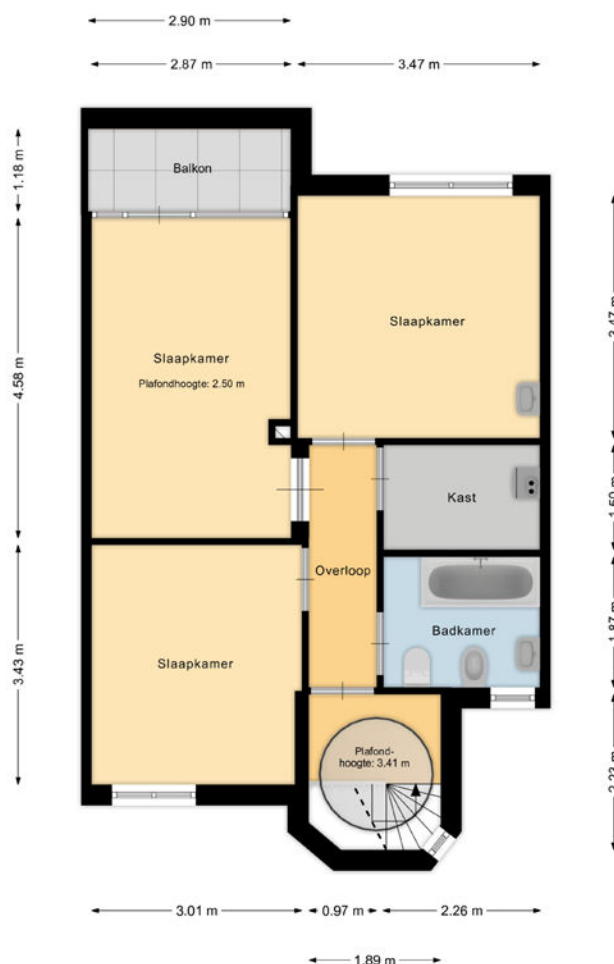


Deze tekening is verschaald; er kunnen geen rechten aan worden verleend.

ZANDKREEK 22 ZWOLLE

PLATTEGROND

2e verdieping



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

ZANDKREEK 22 ZWOLLE



KENMERKEN

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde woning
Bouwjaar	1973

MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	594,9 m ³
Perceel oppervlakte	159 m ²
Gebruiksoppervlakte	143,2 m ²

DETAILS

Ligging	Aan rustige straat, in kindvriendelijke buurt
Verwarming	CV-ketel (2013)
Isolatie	Dakisolatie en grotendeels dubbel glas
Berging	Inpandige garage
Energielabel	Geen energielabel, want het is een gemeentelijk monument
Bijdrage VVE "Ons Eigen Groen" € 75,- per jaar	

TUIN GEGEVENS

Diep	9 m
Breed	5,8 m
Ligging	Noord-Westen
Kwaliteit	Netjes

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

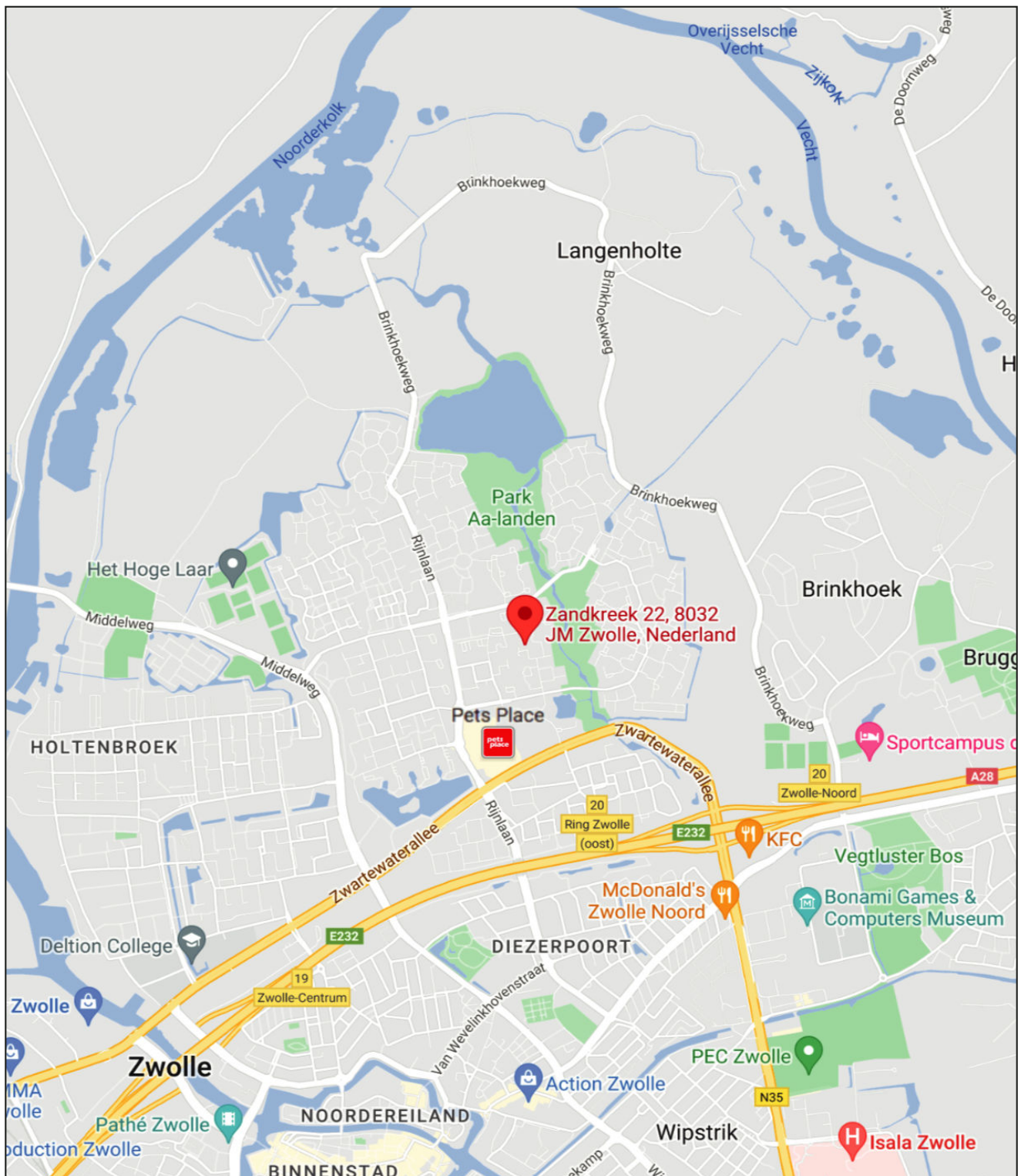
Uw referentie: Zandkreek 22



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 I Perceel 818	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 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.	

ZANDKREEK 22 ZWOLLE

OMGEVINGSKAART



ZANDKREEK 22 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. 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. Als u biedt 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 voor komen 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 hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geld-verstrekkende instelling heeft gekregen.

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

