

# Voorsterweg 10 ZWOLLE



# Van harte welkom aan de Voorsterweg 10

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 Voorsterweg 10 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 de populaire wijk "Oud-Westenholte" staat deze sfeervolle vrijstaande woning uit 1930



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 de snelweg A28 en met slechts 10 minuten fietsen ben je in het oude stadscentrum van Zwolle en het NS-treinstation.

De Voorsterweg ligt erg centraal, Zowel het treinstation van Stadshagen en het gezellige buurtwinkelcentrum van

### Indeling

Begane grond: Via de voordeur kom je in de hal met toegang tot de woonkamer, keuken, toilet, berging en de trap naar de eerste verdieping. De woonkamer aan de voorzijde is in een L-vorm en heerlijk licht door de vele ramen aan drie zijden van de woonkamer het grote voorraam biedt zicht op de mooie tuin en de Voorsterweg. Op de vloer ligt een lichte laminaatvloer. De keuken is apart van de woonkamer en heeft een speelse indeling de keuken is opgesteld in een hoekopstelling en een losse kastenwand. Deze is compleet met de volgende apparatuur: een gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron en een koelkast. Hier is ook ruimte voor een zitje met eettafel. Naast de keuken is de deur naar de aangebouwde ruime berging, hier is de CV ketel (Intergas 2004), de aansluiting voor de wasmachine en voldoende bergruimte.

Eerste verdieping: via de trap kom je op de eerste verdieping met drie slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde zijn twee slaapkamers gesitueerd en de ouderslaapkamer is aan de achterzijde met een grote schuifwandkast en een deur naar het balkon.

De badkamer is ruim en compleet met een inlopdouche, wastafelmeubel en een hangend toilet. Op de overloop is verder nog een grote bergkast en een luik met toegang tot de vliering.

Tuin: Via de eigen weg rij je vanaf de dijk naar de woning en het achter terrein. De siertuin is aan de voorzijde van de woning en is tegen de dijk aan gesitueerd. Achter de woning is de voldoende mogelijkheid voor het parkeren van de auto en is er ook nog extra aangebouwde berging en een houten garage.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1930
- Energielabel: G
- Grotendeels dubbel glas
- Buitenschilderwerk 2019
- Vrijstaande garage en aangebouwde berging
- Siertuin aan voorzijde
- Voldoende parkeergelegenheid achter woning
- Eigen weg naar woning  
(recht van overpad burens nr. 12)

## WOONKAMER



Lichte woonkamer met  
rondom ramen



## KEUKEN



Speelse keuken met  
plek voor een tafel





## HAL & TOILET



VOORSTERWEG 10 ZWOLLE

## **OUDERSLAAPKAMER** *Met balkon en schuifwandkast*



**Ouderslaapkamer met  
balkon aan zijkant woning**



# SLAAPKAMERS VOORZIJD

*En overloop*







## TUIN VOORZIJDE WONING



Sfeervolle tuin aan voorzijde  
tegen de dijk aangelegd

VOORSTERWEG 10 ZWOLLE



## ACHTERZIJDE WONING

*En eigen weg*



Weg met recht van overpad  
voor buren van nummer 12



VOORSTERWEG 10 ZWOLLE

## PLATTEGROND

### Begane grond

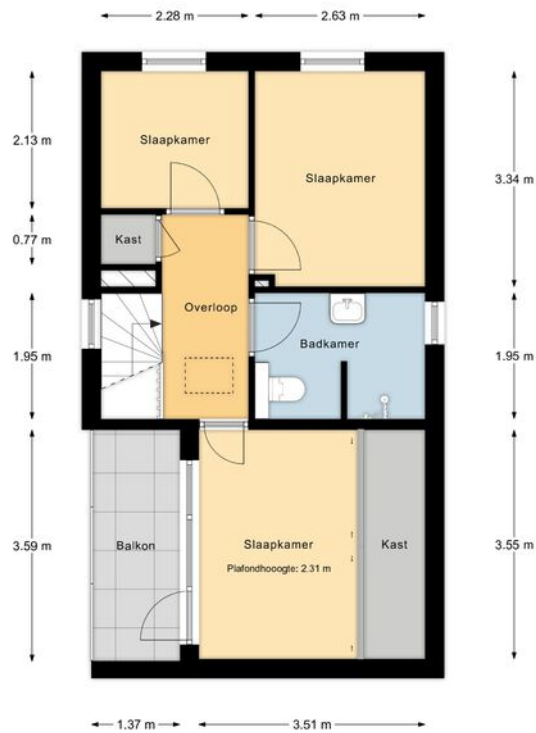


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

# PLATTEGROND

## 1e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

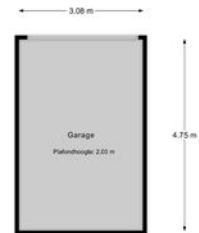
*Deze tekening is verschaald; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# PLATTEGROND

*Vliering en garage*



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotoZwolle.nl



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotoZwolle.nl

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



## KENMERKEN

### OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaand
Bouwjaar	1930

### MATEN OBJECT

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	520m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	562m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte	85.70m <sup>2</sup>

### DETAILS

Ligging	Aan doorgaande fietsweg met veel groen
Verwarming	Cv ketel (Intergas 2004)
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Berging	Aangebouwd en vrijstaande garage
Energielabel	G

### TUIN GEGEVENS

Tuin	Rondom tuin met eigen weg
Breed	
Ligging	
Kwaliteit	Verzorgd

---

**Aanvaarding:** Zo spoedig mogelijk

*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 10



Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zwollerkerspel  
Sectie O  
Perceel 1026

12345 Deze kaart is noordgericht  
25 Perceelnummer  
Huisnummer

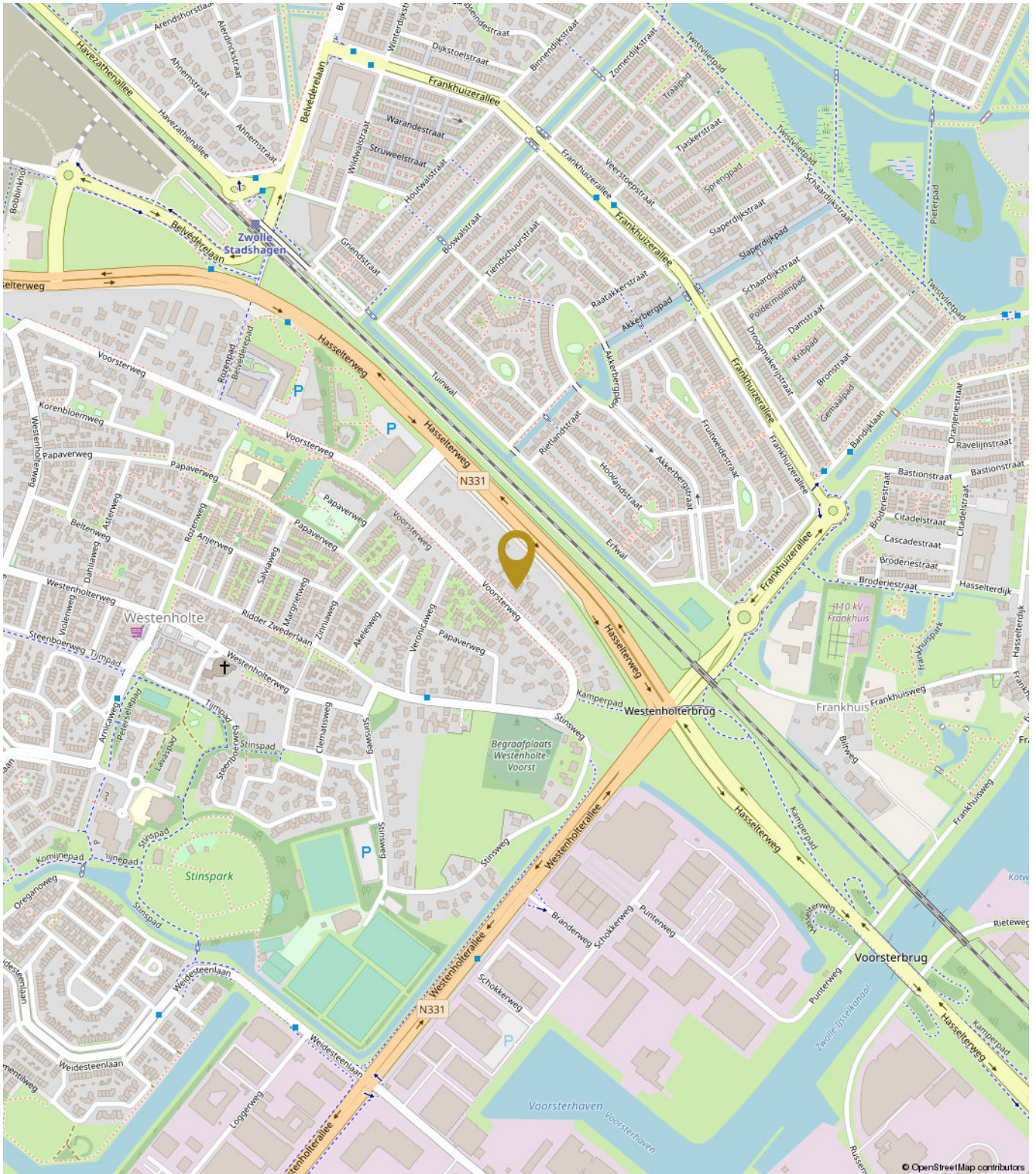
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluidend 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.

kadaster

## 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. H

### 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 mondelinge akkoord kunnen koper en verkoper derhalve geen rechten onttelen.

### 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.”

