

Veronicaweg 11 ZWOLLE



Van harte welkom aan de Veronicaweg 11

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 Veronicaweg 11 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.

De Veronicaweg staat bekend als één van de mooiste straten van Oud-Westenholte



Op nummer 11 staat deze sfeervolle vrijstaande en energiezuinige woning met meerdere schuren, garage en eigen oprit.

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 gezellige buurtwinkelcentrum is op loopafstand. En op wandelafstand ligt de 'Vreugderijkerwaard', een heerlijke plek om te wandelen en de natuur op te zoeken.

Indeling

Begane grond: Via de voordeur kom je in de ruime hal met toegang tot de meterkast, toilet, trapopgang naar boven en de deur naar de woonkamer. De woonkamer is een fijne ruimte met veel ramen en licht, op de vloer ligt een massief eiken vloer en de houtkachel zorgt voor een lekkere warmte. Vanuit de woonkamer kom je in de fijne woonkeuken, hier is voldoende ruimte voor een eettafel en veel kastruimte. De keuken is opgesteld in een rechte opstelling onder het raam en twee hoge kasten met de apparatuur. De keuken is in 2014 geplaatst en compleet met inductiekookplaat met een aparte gas-wokbrander, afzuigkap, combioven, vaatwasser, koelkast, warmwaterboiler en een natuursteen aanrechtblad. Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken met een schuifwandkast en een voorraadkast waar de wasmachine is opgesteld.

1e verdieping: Via de trap in de hal kom je op de ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer is aan de voorzijde en de slaapkamer ernaast is momenteel in gebruik als kastenkamer. Aan de achterzijde zijn de overige twee slaapkamers. De badkamer is in het midden van de verdieping met een dakkapel voor licht en ruimte. De badkamer heeft een inloofdouche, dubbele wastafel en een tweede toilet. Het water in de badkamer wordt verwarmd door de zonneboiler waarvan de panelen op het dak van de dakkapel zijn geplaatst.

Vliering: via de vlizotrap is nog een vliering/ bergzolder bereikbaar. Hier staat de CV ketel (Nefit topline aqua power 2010) opgesteld en er is veel bergruimte. Het gehele dak is in 1991 vervangen en geïsoleerd.

Tuin: Via de deur in de bijkeuken kom je in de achtertuin, deze is onderhoudsarm aangelegd met bestrating en diverse borders. Achter in de tuin is een overkapping waardoor je heerlijk lang van de tuin kan genieten. Onder deze overkapping is een geïsoleerde grondwater pulse met rondom druppelslangen in de tuin. Achter deze overkapping is nog een stuk tuin wat oorspronkelijk was bedoeld als moestuin, maar natuurlijk meerder mogelijkheden heeft. De tuin is rondom de woning en daardoor ook langs de zijgevel nog tuin met een schuttingdeur. Er staan op het perceel verschillende schuren en een garage met spouwmuur. De garage is bereikbaar via de oprit naast de woning, hier is nog parkeerplek voor 2 auto's

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1906 (geheel verbouwd in 1991)
- 12 zonnepanelen (2021)
- Warmwatercollector voor het douchen
- Nieuw dak met isolatieplaten op woning
- Woning heeft gedeeltelijk dubbel glas
- Vrijstaande garage met spouwmuur en meerdere schuren

Woonkamer *met houtkachel*



Ruime sfeervolle woonkamer
met houtkachel



Woonkamer *met rondom ramen en houtkachel*



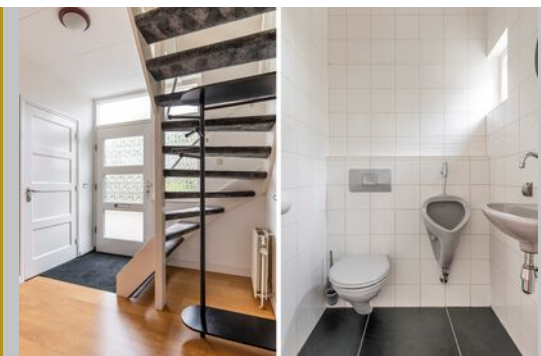


Woonkeuken en bijkeuken



VERONICAWEG 11 ZWOLLE

Hal & toilet



**Ruime hal met toegang tot
woonkamer en toilet**



Slaapkamer *Kastenkamer*



Ruime slaapkamer en aparte
kastenkamer



VERONICAWEG 11 ZWOLLE



Slaapkamers & overloop



VERONICAWEG 11 ZWOLLE

Achtertuint met overkapping





Hoogtefoto



Mooie groene straat centraal
in Oud- Westenholte

VERONICAWEG 11 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.

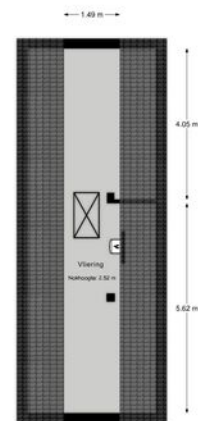
VERONICAWEG 11 ZWOLLE

PLATTEGROND

Etage



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



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

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

VERONICAWEG 11 ZWOLLE

PLATTEGROND

Garage, schuren & overkapping



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.

VERONICAWEG 11 ZWOLLE



KENMERKEN

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaand
Bouwjaar	1904 en in 1991 geheel verbouwd

MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	465m ³
Perceel oppervlakte	466m ²
Gebruiksoppervlakte	116.80m ²

DETAILS

Ligging	Sfeervolle groene straat in Oud-Westenholte
Verwarming	Cvketel, houtkachel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, largelydoubleglazing, hrglass
Berging	Garage met spouwmuur en twee bergingen
Energielabel	C

TUIN GEGEVENS

Diep	11.74m + 3.76m achter de overkapping
Breed	14.93m
Ligging	Noord- west
Kwaliteit	verzorgd

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: Veronicaweg 11



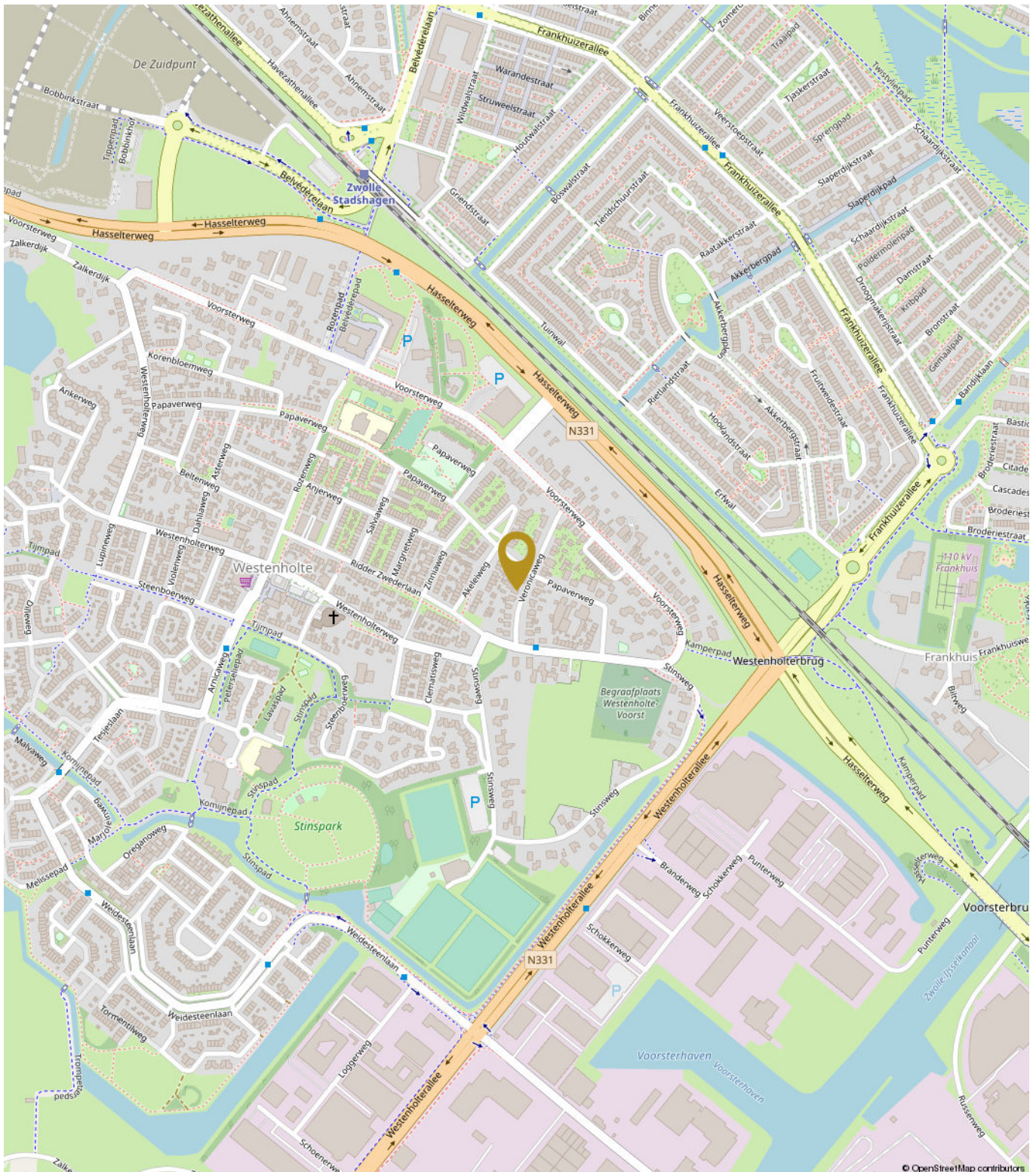
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zwollerkerispel
	Huisnummer	Sectie	N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2901
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 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



VERONICAWEG 11 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. 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 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 ver- koper 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 beide 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.”

