

# Malvaweg 6 ZWOLLE





# Van harte welkom aan de Malvaweg 6

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 Malvaweg 6 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**

Vorst 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.

## Energiezuinig en goed onderhouden tussenwoning op een mooie plek aan de Malvaweg 6 in Westenholte?



Het huis staat op een leuke locatie aan een speelplein met een doorkijkje naar de Vreugderijkerwaard. Het is een goed onderhouden woning, bewoners hebben er veel tijd en liefde ingestopt zowel in het vernieuwen, als ook in het isoleren van het huis. Er is op de 2e verdieping een dakkapel geplaatst en alhoewel deze verdieping niet meetelt in het woonoppervlak (net geen 2m hoogte), is er toch een fijne werkkamer ontstaan. Wand- en vloerafwerking, sanitair en tuin, eigenlijk is alles wel aangepakt, alleen de keuken, die zit al even in het huis maar oogt nog steeds netjes. Ook op isolatiegebied hebben de bewoners niet stil gezeten. Vanuit bouwjaar is het huis al grotendeels geïsoleerd, het dak is in 2017 extra na-geïsoleerd, ook is de vloer extra geïsoleerd en zijn de ramen grotendeels dubbel, en deels van HR++ beglazing voorzien. Kortom, een goed onderhouden huis met 4 slaapkamers en energielabel A, dat vraagt toch om een bezichtiging?

### Indeling

Van oudsher een dorp is Westenholte, nu als wijk van Zwolle, een groene en gemoedelijke plek waar het heerlijk wonen is. Voorzieningen zoals winkels, gezondheidszorg en sportgelegenheden zijn allemaal op fiets- en loopafstand. En ook in Stadshagen kun je goed terecht voor sport en recreatie. Binnen enkele minuten ben je met de auto op de uitvalswegen en de A28. De binnenstad van Zwolle is makkelijk bereikbaar met de fiets en bus. Reis je met de trein, dan ben je via station Stadshagen binnen 4 minuten op het station van Zwolle. En wandelen, dat doe je fijn rond de IJssel.

#### De woonkamer.....

... kijkt uit op de mooie groen aangelegde tuin. De keuken aan de voorzijde kijkt uit op het speelplein en zelfs nog wat verder richting de Vreugderijkerwaard. Er is genoeg ruimte voor een grote eettafel wat het tot een fijne woonkeuken maakt.

#### Op de eerste verdieping...

... zijn er drie slaapkamers met prima afmetingen, de ruimte onder het schuine dak bij de slaapkamers aan de achterzijde, is mooi afgetimmerd voor praktische bergruimte. De badkamer(2013) is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel en ligbad.

#### Op de tweede verdieping...

...is er een voorzolder en een 4e kamer. Een dakkapel geeft extra licht en ruimte. Deze is in 2016 geplaatst en voorzien van kunststof kozijnen en HR++ glas. De voorzolder biedt bergruimte, hier is ook de aansluiting voor een wasmachine. De kamer is ruim genoeg om te gebruiken als werkkamer of logeerkamer.

#### De tuin...

... is in 2015 opnieuw aangelegd en ligt op het noordoosten. De tuin is mooi ingedeeld met borders, gras en terras. De overkapping is ook in 2015 geplaatst. Hier kun je heerlijk zitten in de zomeravonden als het zonnetje nog net over de daken heen schijnt.

#### Bijzonderheden:

- Woonoppervlak 86,9 m<sup>2</sup>
- Perceel 154 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 1981
- Energielabel A, grotendeels dubbel en HR++ glas, spouwmuurisolatie vanuit bouwjaar, vloer en dak extra na-geïsoleerd.
- Verbruik aug 2021-2022 ca 900 m<sup>3</sup> gas en ca 1700 kWh elektra door een gezin van 4 personen.
- Dakkapel 2016, plat dak voorzijde vernieuwd in 2017
- CV-ketel 2010 (Remeha Avanta 28C)



# WOONKAMER



MALVAWEG 6 ZWOLLE



## KEUKEN

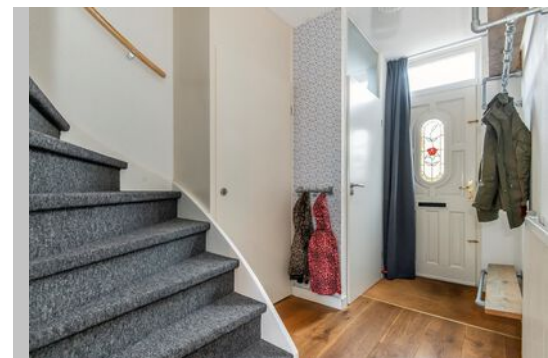
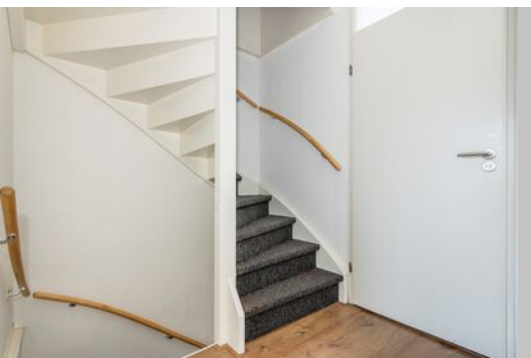


**MOOIE WOONKEUKEN!**



**MALVAWEG 6 ZWOLLE**

## HAL & TOILET





# SLAAPKAMERS

*1e verdieping*



**KNIESCHOTTEN STRAK  
AFGETIMMERD!**



## SLAAPKAMERS

*1e verdieping*

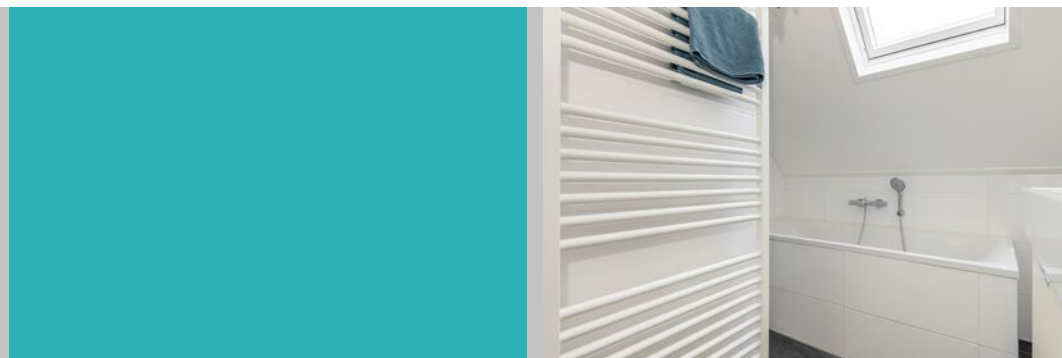




## BADKAMER



**BADKAMER IN 2013  
VERNIEUWD!**



**MALVAWEG 6 ZWOLLE**



## ZOLDER

*Overloop en 4e slaapkamer*



**4E SLAAPKAMER  
OP ZOLDER!**



**MALVAWEG 6 ZWOLLE**



# TUIN







## VOORZIJD & UITZICHT

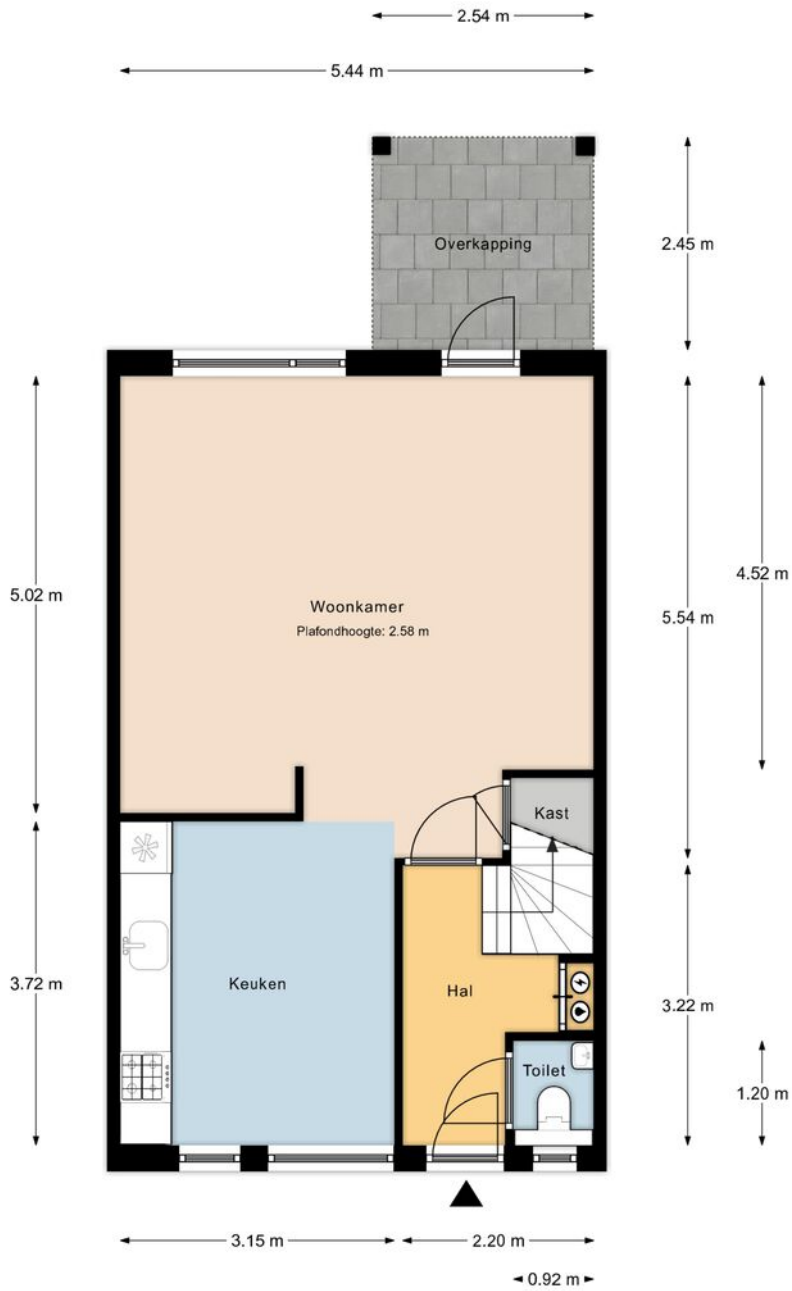


MALVAWEG 6 ZWOLLE



# PLATTEGROND

## Begane grond



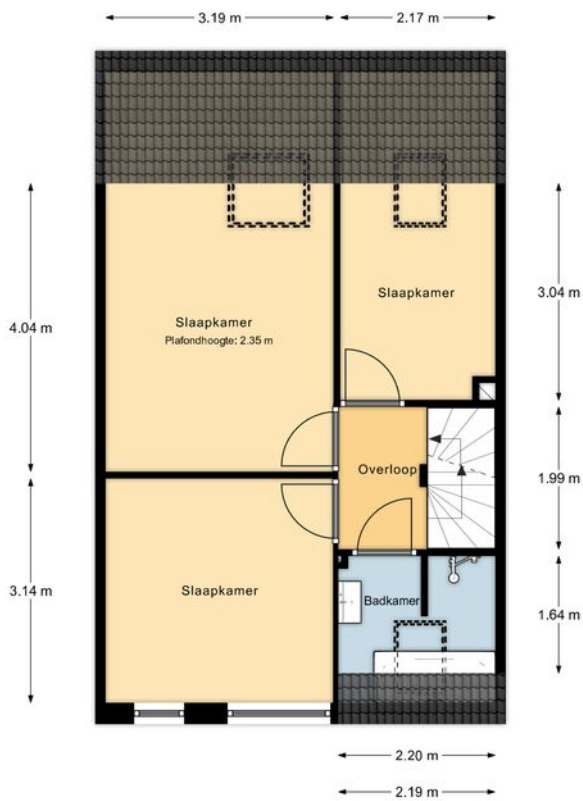
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl



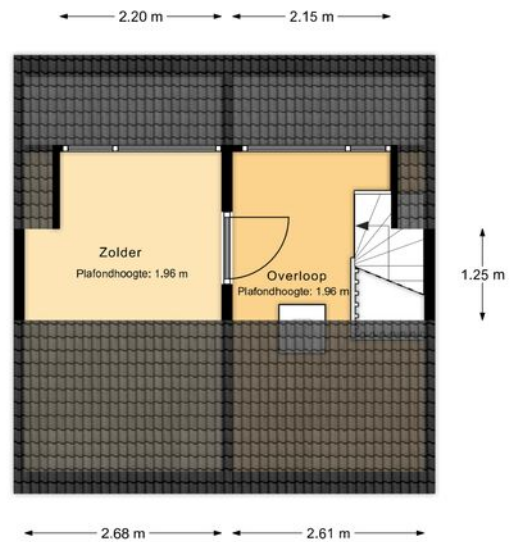
*Deze tekening is verschaald; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# PLATTEGROND

## Eerste en tweede verdieping



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



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.





## KENMERKEN

### OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1981

### MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	340m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	154m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte	87m <sup>2</sup>

### DETAILS

Ligging	Aan plein, aan rustige straat in woonwijk
Verwarming	Cvketel Remeha 2010
Isolatie	Dak-, muur- en vloerisolatie, grotendeels dubbel glas
Berging	Vrijstaande berging
Energielabel	A

### TUIN GEGEVENS

Diep	13,65m
Breed	5,58m
Ligging	Noordoosten
Kwaliteit	Verzorgd


### Aanvaarding:

*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



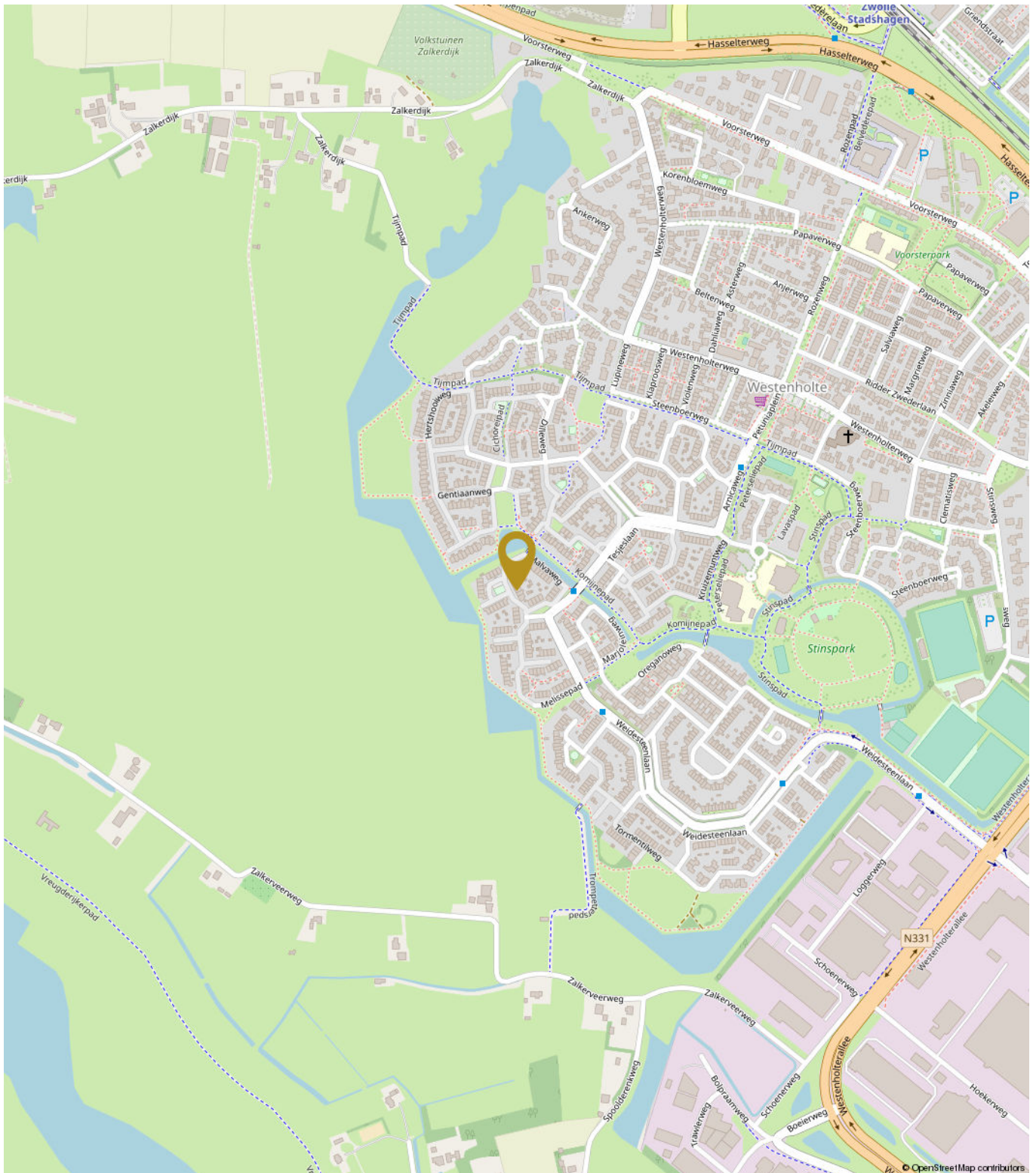
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwolle</p> <p>Sectie R</p> <p>Perceel 655</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 november 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. 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 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.”

