

Cederlaan 17 ZWOLLE



Van harte welkom aan de Cederlaan 17

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 Cederlaan 17 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.

Aan de brede Cederlaan in het groene Berkum staat deze tussenwoning met uitgebouwde keuken en garagebox



In april worden er tien zonnepanelen geplaatst, waardoor het huidige energielabel C een B wordt! Dit regelen de verkopers voor je

Berkum is ruim, groen en heeft een vriendelijke uitstraling. De geliefde wijk wordt ook wel het tuindorp van Zwolle genoemd. Binnen 10 tot 15 fietsminuten ben je in het historische centrum van Zwolle. Rondom Berkum is er volop mogelijkheid tot recreatie bij de Nieuwe Vecht, het Vegtlusterbos en de Agnietenberg. Het knusse winkelcentrum van de wijk is heel dichtbij en met de auto is de A28 in een paar minuten te bereiken. Er zijn meer dan voldoende parkeerplekken voor de deur.

Indeling

De begane grond

..... Via de voordeur kom je in de hal met toegang tot het toilet, de voorraadkelder, een vernieuwde meterkast (2022), de trap naar de eerste verdieping en de deur naar de woonkamer. De ruime doorzonwoonkamer is heerlijk licht. Doordat de keuken is uitgebouwd heeft de L-woonkamer een praktische indeling gekregen. De halfopen keuken is opgesteld in een rechte opstelling en heeft een ingebouwde gaskookplaat en afzuigkap. Het raam boven het aanrecht zorgt voor veel licht in de keuken. Vanuit de keuken kom je in de bijkeuken met de deur naar de tuin. Aangrenzend aan de bijkeuken is er nog een inpandige berging.

Op de 1e verdieping.....

Kom je op de overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers. De badkamer is groot en compleet met een douchehoek, ligbad, wastafel en een 2e tweede toilet. De gehele woning heeft kunststof kozijnen met draaikiepramen en dubbelglas. Om het lekker donker te maken heeft iedere slaapkamer rolluiken voor de ramen. De wasmachine en droger staan opgesteld in de voormalige badkamer aan de voorzijde van de woning.

De 2e verdieping.....

Is bereikbaar via een vaste trap. Hier vind je een verrassend ruime 3e slaapkamer, met een brede dakkapel. Dankzij de vele praktische inbouwkasten en knieschotten is er veel bergruimte. Achter een schot staat de CV-ketel (Vaillant 2021).

De achtertuin

..... ligt op het zuidoosten. Met deze ligging is er overdag altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden. De tuin is onderhoudsarm ingericht met borders. Via de poort kom je op een binnenplein met garageboxen. Het plein is gemeenschappelijk eigendom en er is een prettige sociale controle. Hier staat de ruime garagebox met elektra.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1964
- Energielabel C dat binnenkort een B label wordt
- Ruime garagebox aan handig plein aan achterzijde woning
- Gehele woning dubbelglas en kunststof kozijnen
- CV-ketel Vaillant (2021)
- Tweede toilet op 1e verdieping
- Kindvriendelijke buurt!



Woonkamer



CEDERLAAN 17 ZWOLLE

Woonkamer



**Ruime L- vorm lichte doorzon
woonkamer**





Woonkamer & Keuken



CEDERLAAN 17 ZWOLLE

Hal

Toilet & Bijkeuken



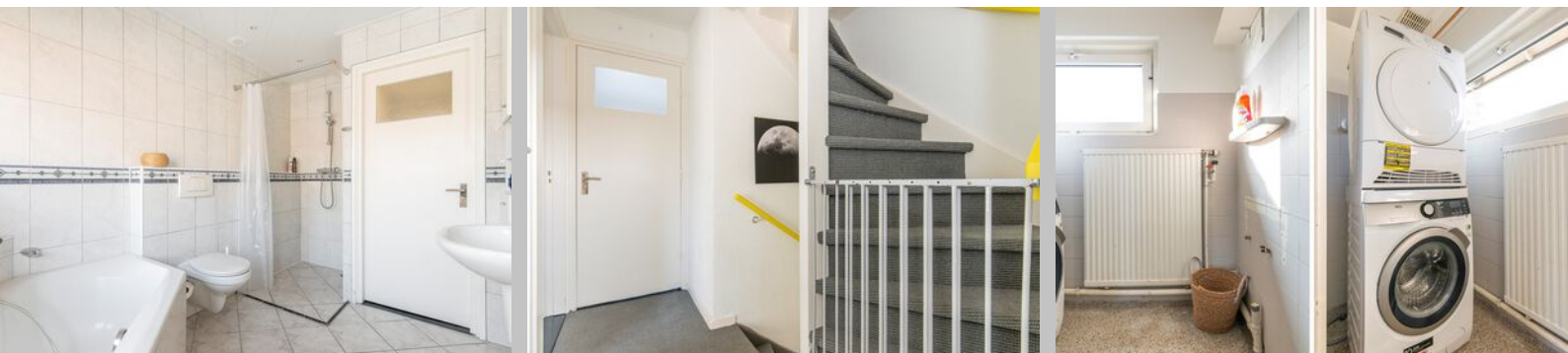
Hal met toegang
tot de kelder



Slaapkamers *1e verdieping*



Badkamer *overloop & wasruimte*





Slaapkamer *2e verdieping*



CEDERLAAN 17 ZWOLLE

Achtertuint & garagebox



Eigen garagebox aan
gezamenlijk binnenplein





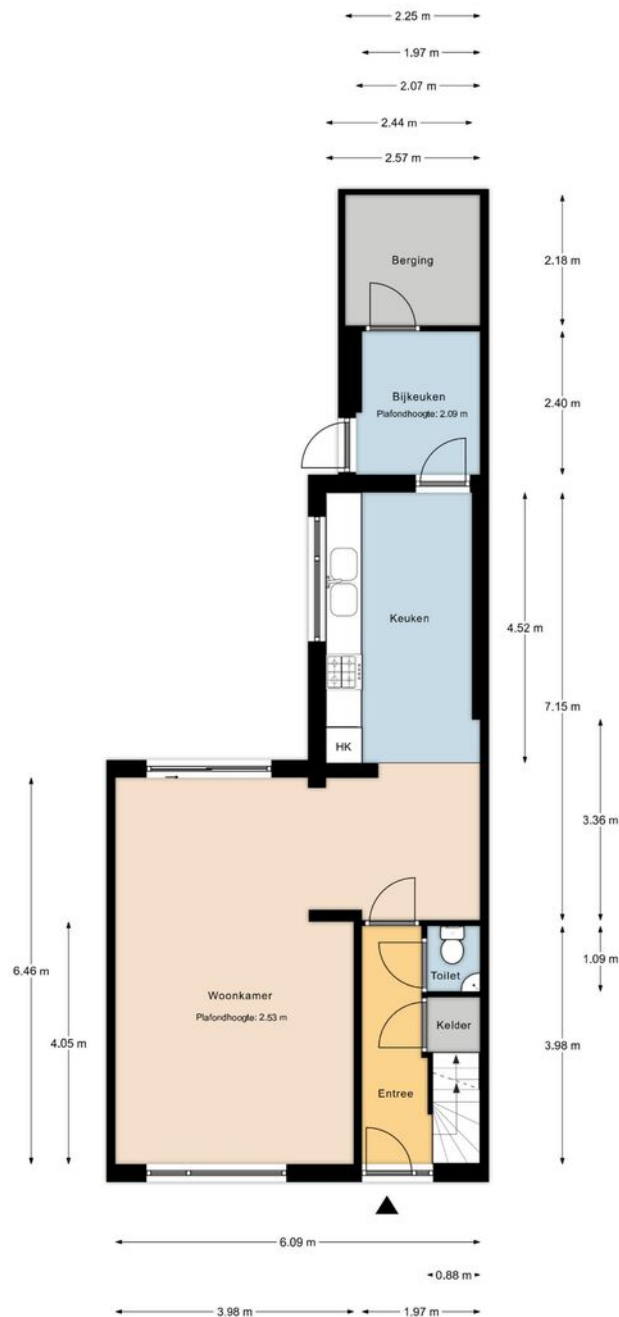
Straatbeeld & uitzicht



CEDERLAAN 17 ZWOLLE

PLATTEGROND

Begane grond



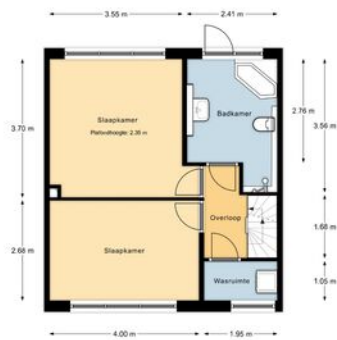
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

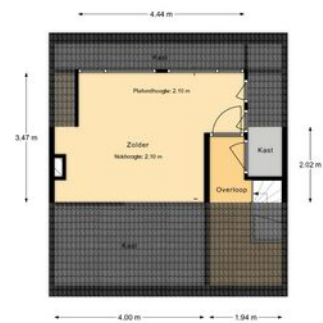
CEDERLAAN 17 ZWOLLE

PLATTEGROND

1e & 2e verdieping



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



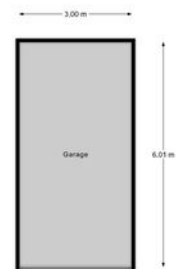
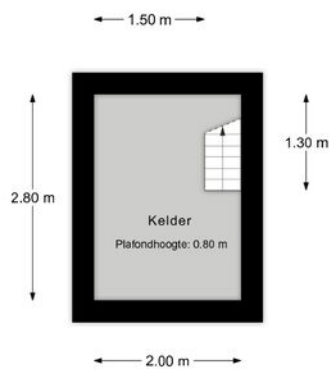
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @vastgoedstijl.nl

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

CEDERLAAN 17 ZWOLLE

PLATTEGROND

Kelder & garagebox



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.

CEDERLAAN 17 ZWOLLE



KENMERKEN

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1964

MATEN OBJECT

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	417.60m ³
Perceel oppervlakte	163m ²
Gebruiksoppervlakte	114.50m ²

DETAILS

Ligging	Aan een rustige weg met groen en parkeerplaatsen
Verwarming	Cvketel Vaillant 2021
Isolatie	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbelglas, hrglass
Berging	in pandige berging en een garagebox
Energielabel	C naar plaatsing zonnepanelen een B

TUIN GEGEVENS

Diep	9.51 meter
Breed	4.01 meter
Ligging	zuid- oost
Kwaliteit	netjes en verzorgd met straatwerk en borders

Aanvaarding: half augustus 2023

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.

CEDERLAAN 17 ZWOLLE

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Cederlaan 17

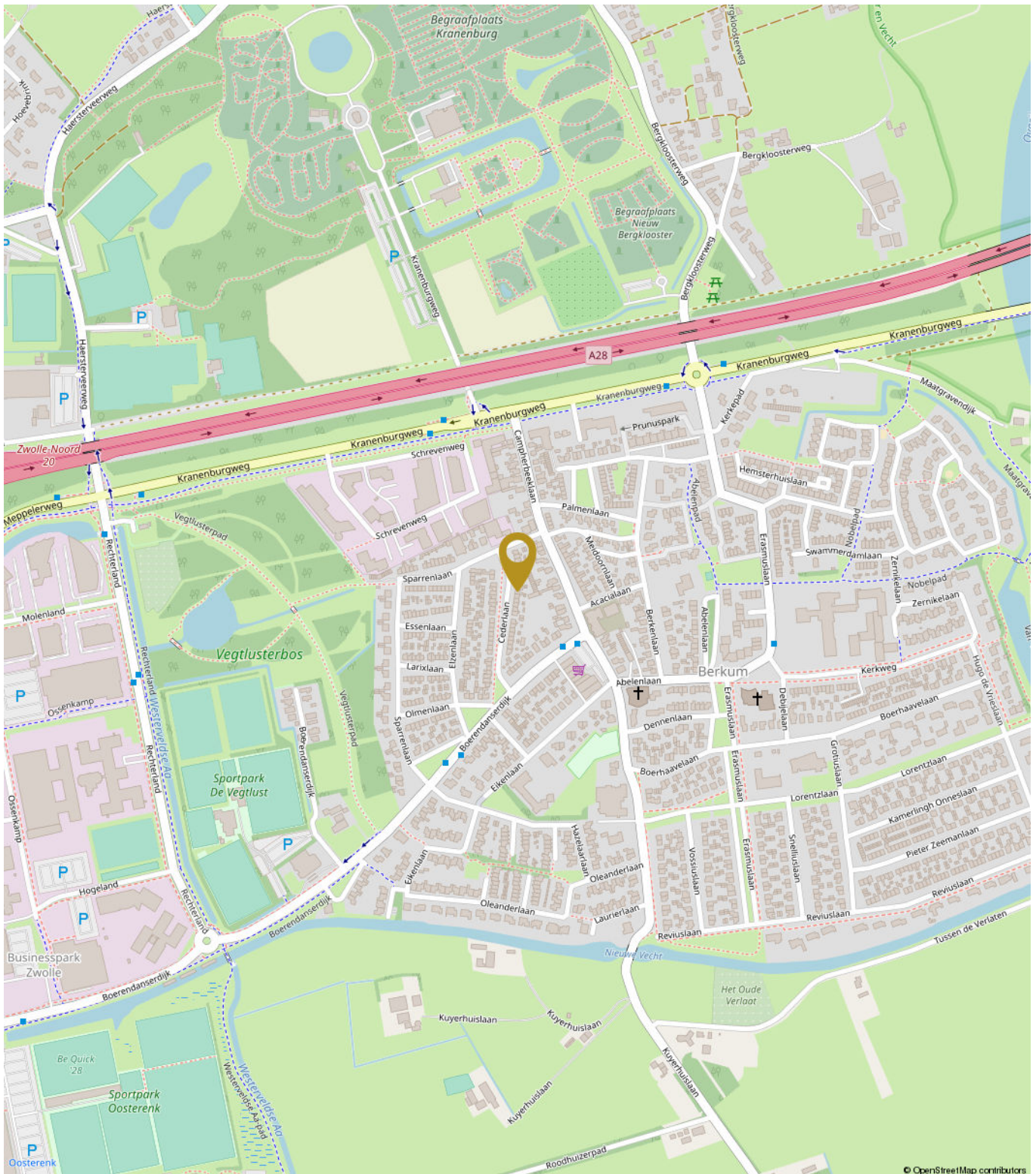


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zwollerkerspel
	Huisnummer	Sectie F
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2466
	Voorlopige kadastrale grens	
	Administratieve kadastrale grens	
	Bebouwing	

Voor een omsluitend uittreksel, geleverd op 3 januari 2023
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



CEDERLAAN 17 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 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-verstrekende instelling heeft gekregen.

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

