

# Gerbrandystraat 2 ZWOLLE



# Van harte welkom aan de Gerbrandystraat 2

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 Gerbrandystraat 2 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.

## Mooie ruime en energiezuinige 2-onder-1-kapwoning met garage op een rustige locatie en vrij uitzicht in ZwolleZuid.



Deze nette twee-onder-een-kapwoning ligt in een fijne kinderrijke buurt en is een ideale gezinswoning. De wijk Ittersumerbroek is ruim opgezet met brede straten en veel groen en water. Het Landgoed Zandhove, het buitengebied 'De Oude Mars' en de manege zijn op loopafstand van de woning. Scholen, sportvoorzieningen en het winkelcentrum van Zwolle-Zuid zijn met de fiets makkelijk bereikbaar.

### Indeling

#### De woonkamer.....

... Is heerlijk licht door de grote ramen en een tuindeur en is een heerlijke plek om te ontspannen. Het nieuw geplaatste knikarmscherm zorgt in de zomer voor de nodige schaduw. Door de warme kleurstelling van de vloer en de muren is er een fijne en uitnodigende sfeer ontstaan. De keuken is aan de straatzijde en hier kijk je vrij weg over het plantsoen aan de voorzijde van de woning. Het keukenblok is geplaatst in een U-opstelling met de volgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, een koel-vriescombinatie en een composiet aanrechtblad. Deze U-opstelling zorgt voor veel opberg- en werkruimte in de keuken. Op de vloer ligt een eikenhouten vloer, deze is vorig jaar nog is geschuurd en opnieuw in de olie gezet.

#### Op de eerste verdieping...

... bevinden zich drie slaapkamers met een mooie neutrale afwerking. De ramen aan de achterzijde van de woning zijn vorig jaar voorzien van rolluiken, hierdoor hou je de kamers koel in de warme zomermaanden. Op de vloer ligt een lichte laminaatvloer die is doorgelegd in alle ruimtes op deze verdieping. Het lange smalle raam op de overloop zorgt voor veel licht in het hele trappenhuis. De badkamer, in neutrale kleuren uitgevoerd, heeft een douchecabine, ligbad, wastafelmeubel met dubbele kraan en een 2e toilet.

#### Op de tweede verdieping...

....kom je doormiddel van de vaste trap op de voorzolder, deze is licht en er is veel ruimte. Hier is ook de opstelling voor de wasmachine en droger, ook is hier de CV ketel (AWB 2011) opgesteld. De deur leid je naar de vierde slaapkamer met een dakkapel aan de achterzijde en door het lessenaar dak zijn er ook ramen aan de voorzijde. Ook bij de dakkapel is er vorig jaar een rolluik geplaatst.

#### De tuin...

... De mooi aangelegde tuin heeft een ideale ligging op het zuidoosten, daarnaast loopt de tuin door aan de zijkant en voorzijde van het huis. Met het ruime perceel en de perfecte ligging op de hoek, biedt de tuin veel privacy. Door de overkapping achter in de tuin heb je fijne zitplek waar je kan genieten van de lange avonden en een gezellige barbecue. De garage achter in de tuin kan je zowel via de tuin als de straat bereiken.

#### Bijzonderheden:

- Woonoppervlak 110 m<sup>2</sup>
- Perceel 178 m<sup>2</sup>
- Bouwjaar 1992
- Energielabel A
- 11 zonnepanelen (2022)
- Nieuwe rolluiken (2022)
- Nieuw Knikarmscherm (2022)

## Hal & Toilet



Lichte hal met moderne  
glasdeur naar woonkamer



## Woonkamer *tuinzuide woning*



GERBRANDYSTRAAT 2 ZWOLLE



## Keuken & Woonkamer



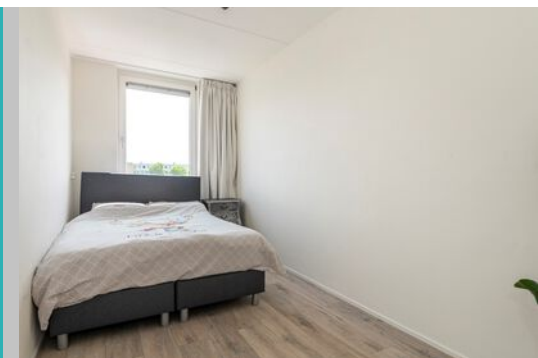
GERBRANDYSTRAAT 2 ZWOLLE



## Slaapkamer *Achterzijde woning*

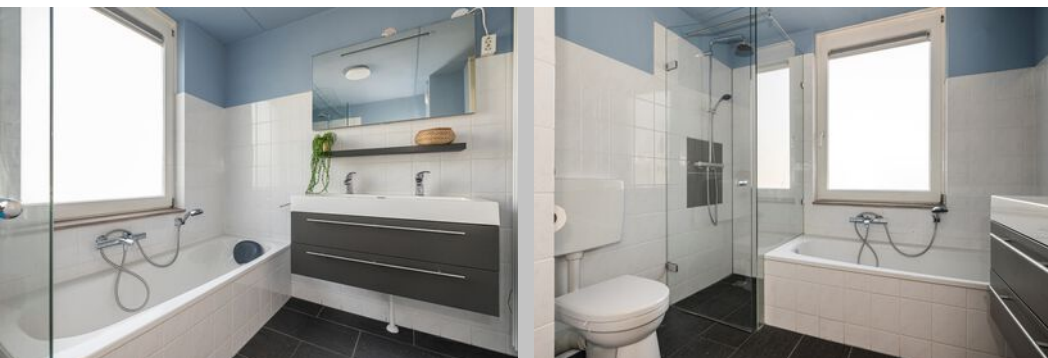


2 ruime slaapkamers aan de  
achterzijde van de woning



GERBRANDYSTRAAT 2 ZWOLLE

## Overloop & Badkamer



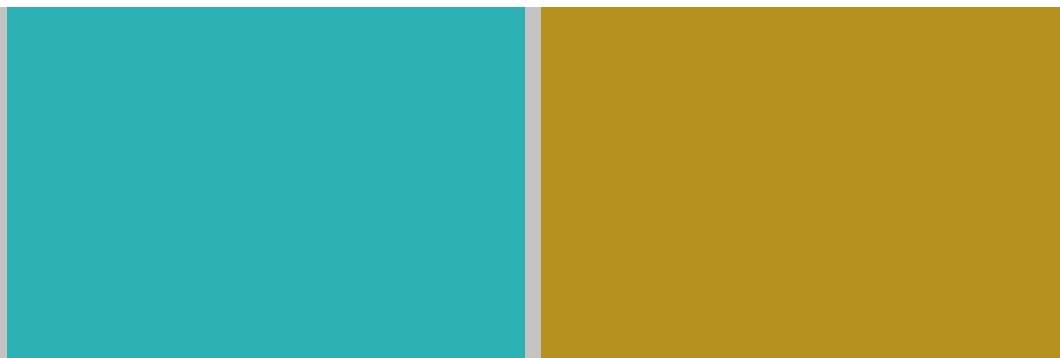
**Badkamer met ligbad,  
douchecabine en  
wastafelmeubel  
met dubbele kraan.**





# Slaapkamer

*Voorzijde woning*



GERBRANDYSTRAAT 2 ZWOLLE



## 2e verdieping

*Voorzolder & slaapkamer*



Ruime 4e slaapkamer  
op de 2e verdieping



GERBRANDYSTRAAT 2 ZWOLLE



## Achtertuintuin & garage



Zonnige achtertuin op Zuid-oosten met overkapping en garage



GERBRANDYSTRAAT 2 ZWOLLE



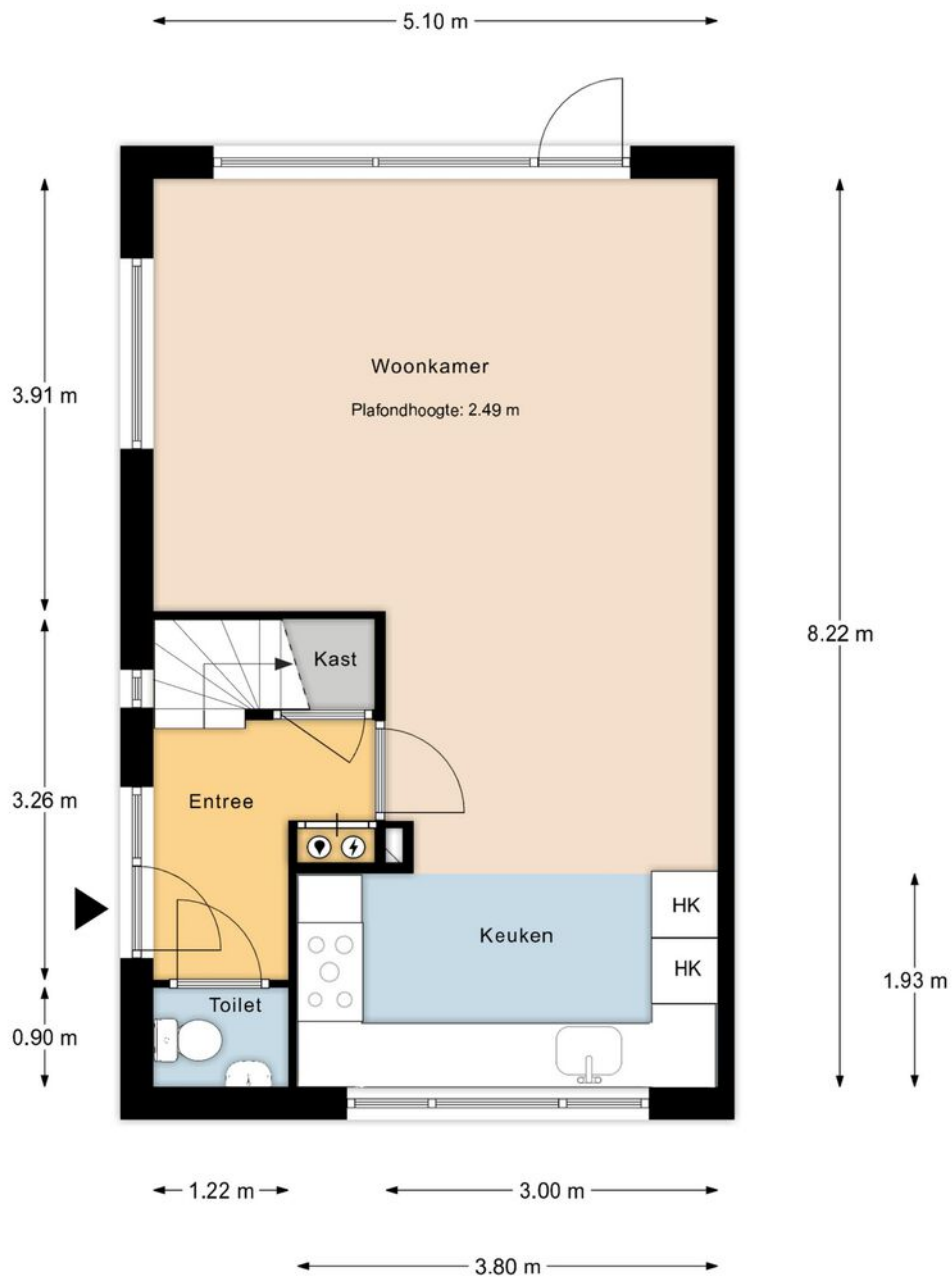
## Voorzijde woning & straatbeeld



GERBRANDYSTRAAT 2 ZWOLLE

# PLATTEGROND

## *Begane grond*



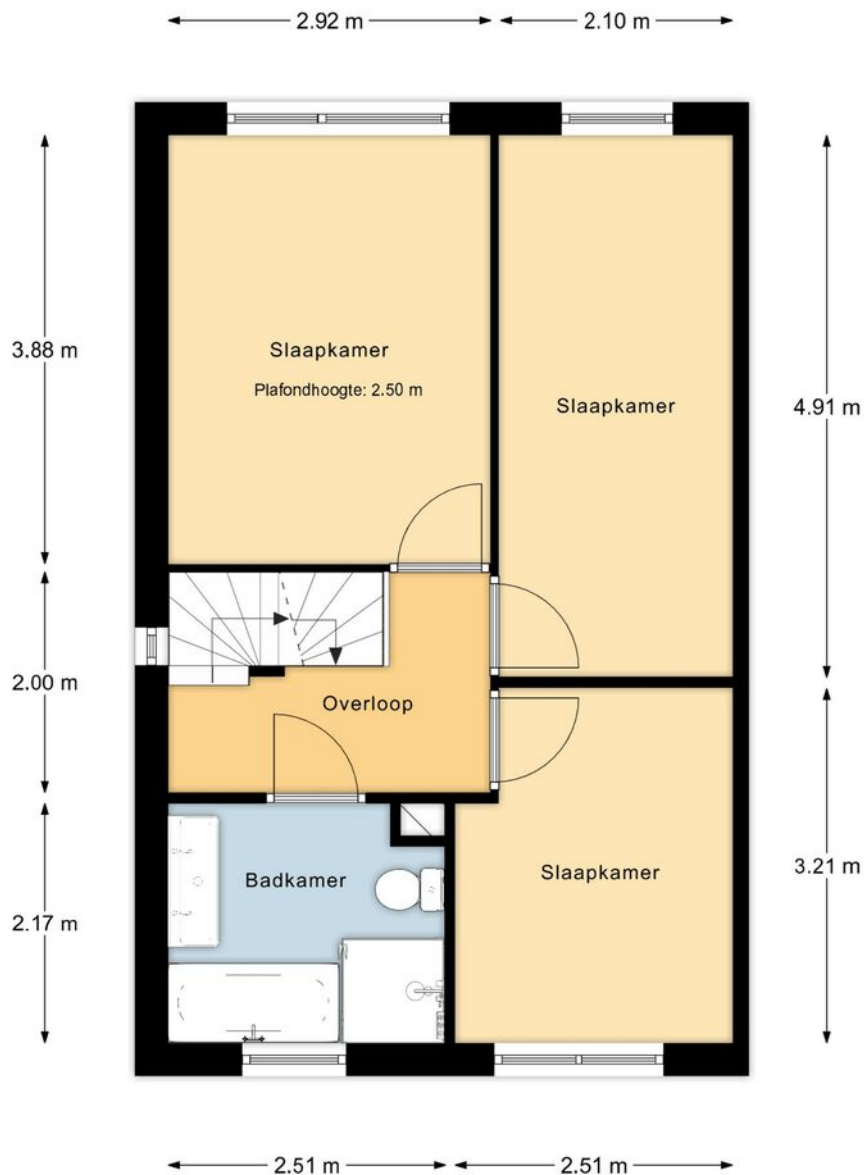
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

**GERBRANDYSTRAAT 2 ZWOLLE**

# PLATTEGROND

## *Eerste verdieping*

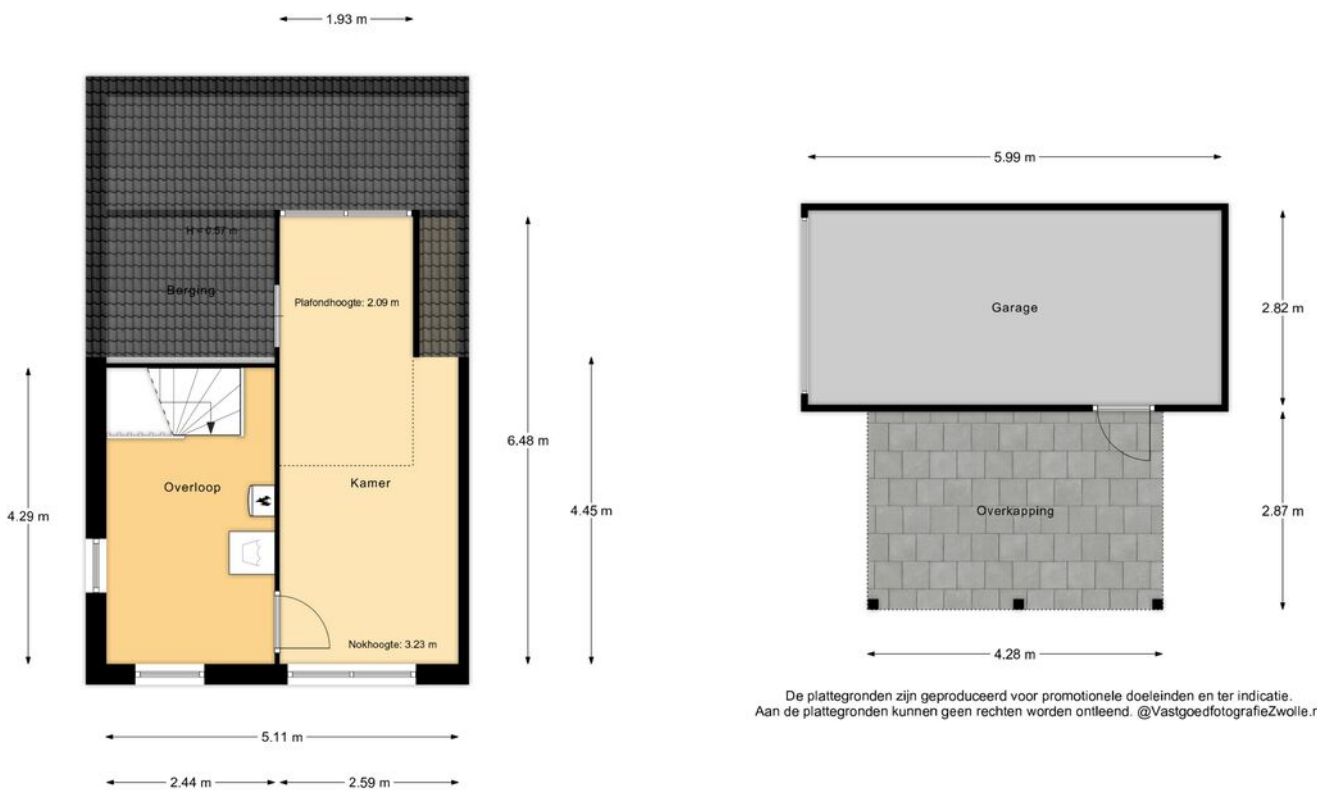


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

# PLATTEGROND

## 2e verdieping & Garage



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	Twee onder één kap
Bouwjaar	1992

### MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	384.40m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	178m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte	110.40m <sup>2</sup>

### DETAILS

Ligging	Aan rustige weg met vrij uitzicht
Verwarming	Cv ketel AWB 2011
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbelglas
Berging	Vrijstaande garage
Energielabel	A

### TUIN GEGEVENS

Diep	9.77 meter
Breed	6.90 meter
Ligging	Zuid oost
Kwaliteit	netjes aangelegd

---

**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: Gerbrandystraat 2

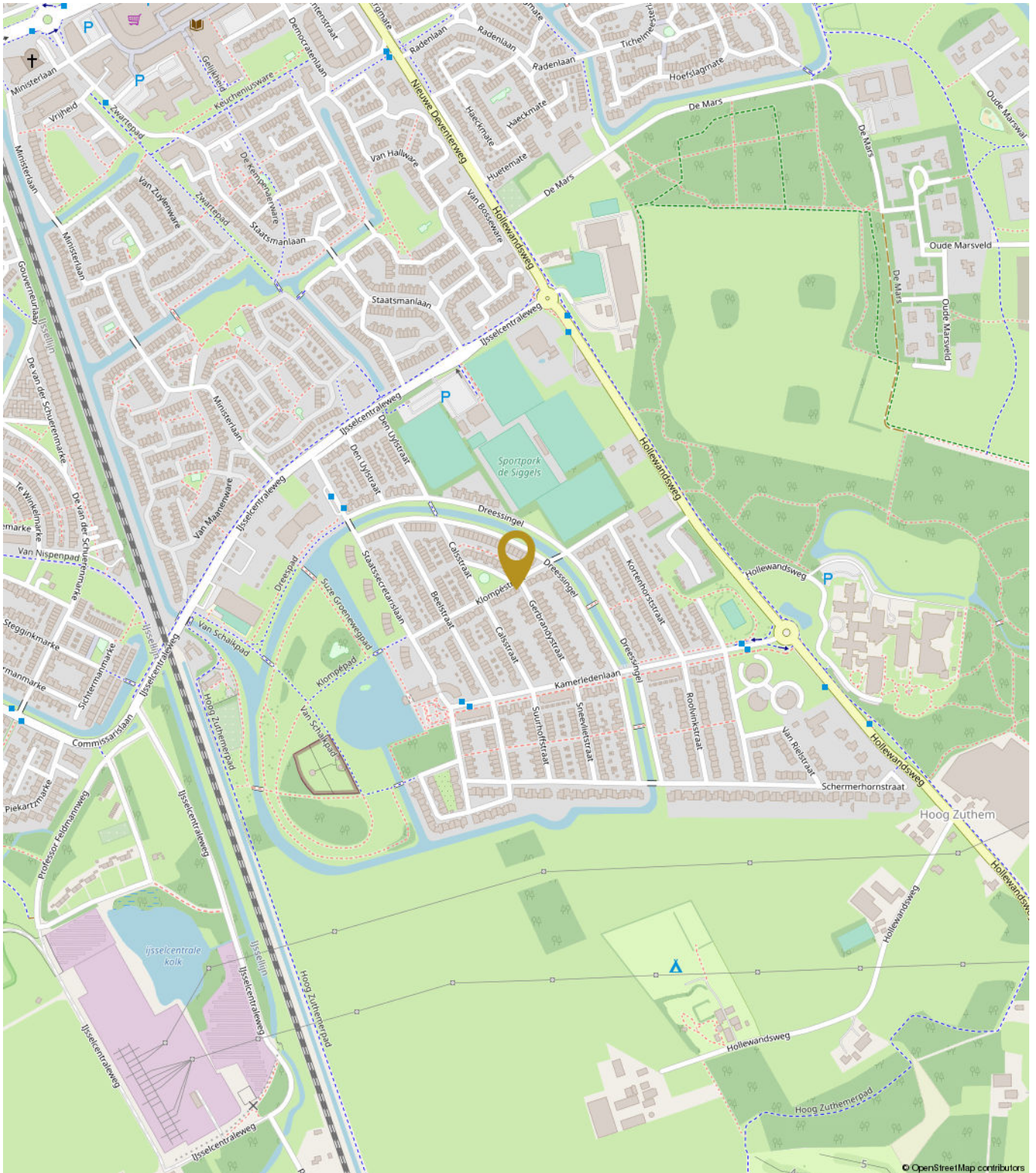


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zwolle
—	Huisnummer	Sectie L
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5596
—	Voorlopige kadastrale grens	
—	Administratieve kadastrale grens	
—	Bebouwing	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 mei 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





## 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.

### Bedenkijd

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.”

