

Rozenpad 3 ZWOLLE



Van harte welkom aan de Rozenpad 3

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 Rozenpad 3 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.

Altijd al je eigen B&B in Zwolle willen hebben? Dan is dit is je kans!



Op een unieke locatie in Oud Westenholtte en op loopafstand van het treinstation Stadshagen staat aan het Rozenpad dit sfeervolle half vrijstaande energie neutrale herenhuis met 5 ruime slaapkamers, woonkeuken en een fraai aangelegde achtertuin. De goedlopende B&B heeft een eigen ingang, keukenblok en badkamer.

Westenholtte 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. Vanaf het Rozenpad ga je de Rozentunnel onderdoor en je bent bij het treinstation van Stadshagen. Het gezellige buurtwinkelcentrum van zowel Westenholtte als Stadshagen is op loopafstand als ook de 'Vreugderijkerwaard',

Indeling

De begane grond...

... Kom je binnen in de ruime hal met toegang tot de berging/ B&B, meterkast, toilet, trapgang naar boven en de deur naar de woonkamer. De ruime en lichte woonkamer is aan de voorzijde gesitueerd de grote raampartijen geven veel licht en ruimtegevoel, vanuit hier kijk je vrij weg over het plantsoen van "Woonzorgcentrum Westenhage". De gehele begane grond heeft een elektrische vloerverwarming en de houtkachel zorgt voor warmte en gezelligheid. Op de vloer ligt een PVC vloer die doorloopt naar de woonkeuken. De woonkeuken is gescheiden van de woonkamer doormiddel van openslaande deuren. De luxe keuken met spoeliland is voorzien van veel luxe inbouwapparatuur waaronder een quooker, inductiekookplaat, afzuigkap, combioven, vriezer en koelkast. De schuif/ kantelpui geeft toegang tot de achtertuin en de vanuit de keuken kom je in de bijkeuken waar de wasmachine en droger staan opgesteld en er is veel opbergruimte in de grote schuifdeurkast. Via de bijkeuken is de tuin ook bereikbaar en vanuit hier is ook de toegang binnendoor naar de B&B. De bergruimte heeft een keukenblok voor de gasten en in de gesloten trapkast staat de waterontharder. De berging is geïsoleerd en geeft toegang tot de bovengelegen B&B.

Op de eerste verdieping....

... Kom je via de trap op de overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De ouderslaapkamer is aan de achterzijde en is compleet met een inloopkast. De royale en luxe badkamer heeft naast vloerverwarming een ligbad, inloopdouche met regendouche en een wastafelmeubel met dubbele kraan. Het toilet is separaat van de badkamer. De twee slaapkamers aan de voorzijde zijn ook ruim en bieden veel ruimte. Deze verdieping wordt verwarmt middels elektrische convectoren panelen.

Op de tweede verdieping....

... Kom je via de vaste trap. Op deze verdieping zijn nog eens twee ruime slaapkamers en een wastafelmeubel met wastafel. Ook is er een technische ruimte met de WTW (warmte terug win) ventilatie systeem warmwaterboiler (200 liter). Verder zijn er nog knieschotten en een extra bergruimte op deze verdieping voor al je spullen.

De tuin....

... Is gelegen op het noordwesten en is bereikbaar via de schuif/ kantelpui in de woonkeuken en de loopdeur in de bijkeuken. De tuin is onderhoudsarm aangelegd met veel borders met planten en bomen. Hier kan je 's ochtends al snel genieten van de zon in de tuin maar ook de gehele dag is er wel zon en schaduw in de tuin.



Bed & Breakfast Rozenhage

En de B&B Rozenhage...

... is bijna altijd volgeboekt en heeft een vast klantenbestand en goede reviews! De eigen ingang, parkeerplaats, badkamer en privé tuinzitje zorgen voor veel privacy in je eigen woning. De ligging op loopafstand van het treinstation, binnenstad van Zwolle, uitvalswegen van de snelweg A28 en niet te vergeten het natuurgebied de "Vreugderijkerwaard" maken deze B&B tot een gewilde plek!

Deze ruimte is natuurlijk ook goed te gebruiken voor begeleid wonen/ mantelzorg of werken aan huis.

Kijk ook eens op de website: www.rozenhage.com

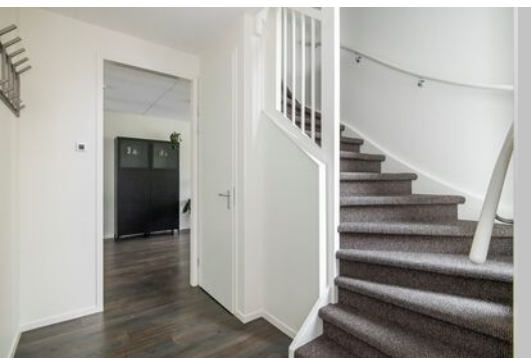
Dit wil je weten over de woning:

- Bouwjaar 2014
- Energielabel A+
- Gasloze woning
- Energie neutrale woning
- 34 zonnepanelen met een gemiddelde opbrengst van 10.000 kilowatt per jaar
- Gehele woning Triple HR glas
- Warmwaterboiler 200 liter
- Parkeergelegenheid voor 2 auto's op eigen oprit
- Centrale ligging in Oud-Westenholtte



ROZENPAD 3 ZWOLLE

Hal & toilet



**Ruime hal met toegang tot
berging en B&B**



Woonkamer *Voorzijde woning*



ROZENPAD 3 ZWOLLE

Woonkeuken

tuinzijde woning





Bijkeuken & Berging

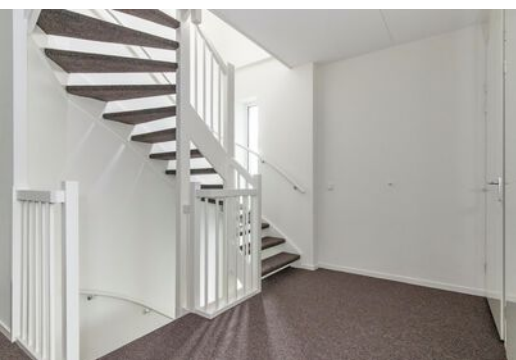


Bijkeuken met toegang tot
tuin en B&B
Berging met keuken en
trapgang naar
bovengelegen B&B



ROZENPAD 3 ZWOLLE

Overloop *1e verdieping*



Ruime overloop met veel
lichtinval door het zijraam

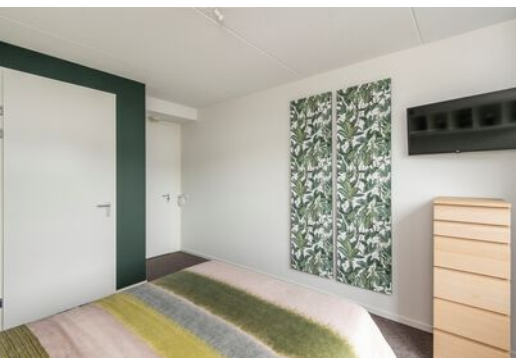
Badkamer & Toilet

1e verdieping



Ouderslaapkamer met inloopkast

Achterzijde woning



Royale ouderslaapkamer met
inloopkast



Slaapkamers 1e verdieping *voorzijde woning*



Slaapkamers 2e verdieping

Overloop met wastafelmeubel





Bed & Breakfast

Met keukenblok & eigen badkamer



ROZENPAD 3 ZWOLLE

Achtertuint *Met overkapping*





Voorzijde woning & straatbeeld



ROZENPAD 3 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 en B&B

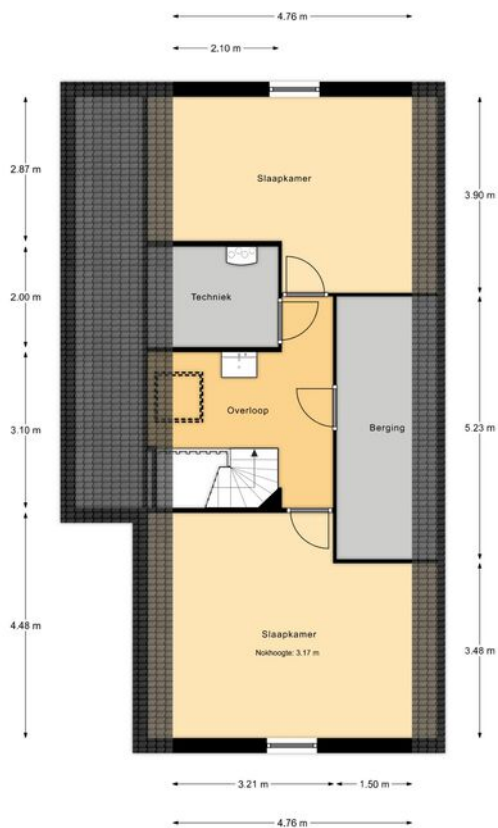


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

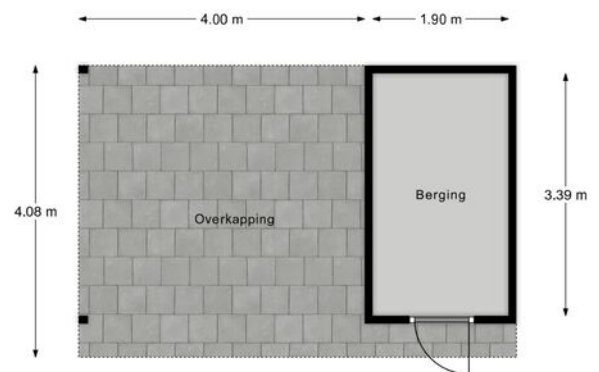
Deze tekening is verschaald; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

2e verdieping & Overkapping/berging



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	Herenhuis
Type woning	Halfvrijstaand
Bouwjaar	2014

MATEN OBJECT

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Inhoud woning	912.60m ³
Perceel oppervlakte	375m ²
Gebruiksoppervlakte	264.10m ²

DETAILS

Ligging	Aan rustige weg op korte afstand van treinstation
Verwarming	Vloerverwarming, elektrischeverwarming, houtkachel
Isolatie	Volledig geïsoleerd, tripleglazing
Berging	Inpandige berging, houten berging tuin
Energielabel	A+

TUIN GEGEVENS

Diep	12.5 meter
Breed	13 meter
Ligging	Noordwest
Kwaliteit	

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: Rozenpad 3

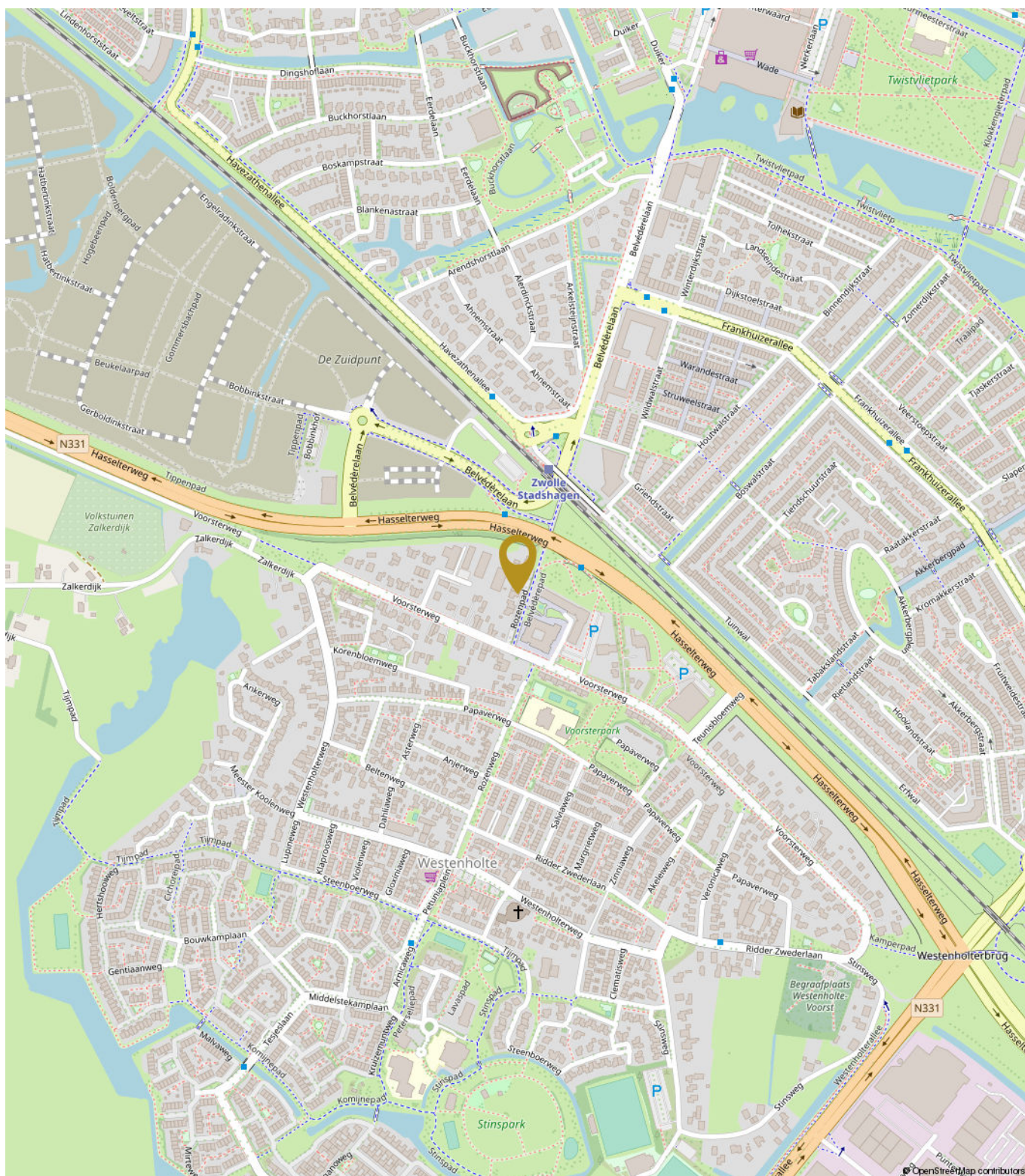


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwolle</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 6151</p>
--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 31 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





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 ontleenen.

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.”

