

Violenweg 17 ZWOLLE



Van harte welkom aan de Violenweg 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 Violenweg 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.

In een van de gezelligste straten van Westenholte staat deze goed onderhouden tussenwoning



In een van de gezelligste straten van Westenholte staat deze goed onderhouden tussenwoning met 4 slaapkamers en nokverhoging.

Het huis staat op een ideale locatie met het buurtwinkelcentrum om de hoek en het Stinspark op loopafstand. Het is een fijne woning, centraal gelegen in Oud-Westenholte. De woonkamer is licht door de grote raampartijen. Een deur in de achterpui geeft direct toegang tot de zonnige achtertuin. De half open keuken heeft een hoekopstelling en ook hier zit een deur naar de tuin. Op de verdieping zijn er drie slaapkamers en een badkamer. De zolderverdieping is door een nokverhoging verhoogd waardoor er een fijne extra slaapkamer is ontstaan.

Indeling

Van oudsher is Westenholte een dorp, maar groeide uit tot een populaire woonwijk van Zwolle. Het is 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, ook het treinstation is lopend makkelijk bereikbaar. 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. En wandelen, dat doe je fijn rond de IJssel.

De woonkamer...

... kijkt uit op de voortuin en is een fijne lichte leefruimte door de grote raampartijen voor en achter. De muur naar de keuken is doorgebroken waardoor er een half open keuken is ontstaan. De keuken (2014) is opgesteld in een hoekopstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur en via de keuken is de tuin bereikbaar.

Op de eerste verdieping...

... zijn er drie slaapkamers, twee grotere kamers en de derde kamer is prima geschikt als werk- of hobbykamer. Op de vloer ligt een laminaatvloer die is doorgetrokken over de gehele verdieping. De badkamer is vergroot en voorzien van een douche, wastafelmeubel en 2e toilet.

Op de tweede verdieping...

...geeft een nokverhoging over de gehele breedte extra licht en sta ruimte. Op de voorzolder staat de wasmachine en cv ketel (Intergas 2006) opgesteld. De vierde slaapkamer is door de nokverhoging een fijne lichte ruimte geworden met kunststof kozijnen en draaikiepramen. Om het extra donker te maken zijn er rolluiken. Achter de knieschotten is er nog bergruimte.

De tuin...

... is bijna 10 meter diep en ligt op het zuid-oosten een prima zonligging en is speels ingericht met meerdere terrassen en borders. Achter in de tuin staat een stenen berging met puntdak waar je veel spullen kan opbergen.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1966
- Energielabel: C
- Gehele woning dubbel glas (behalve voordeur en toilet)
- Een woning met laag energieverbruik
- 2e toilet in de badkamer
- Schilderwerk buiten 2022
- Schilderwerk binnen is tussen 2020 en 2023 gedaan
- Actieve straat met zomerbbq, gezellige kerstverlichting langs de dakgoten tijdens kerst

Hal & toilet



Woonkamer





Woonkamer & keuken



VIOLENWEG 17 ZWOLLE

Slaapkamers achterzijde *1e verdieping*



Slaapkamer voorzijde & badkamer



Vergrote badkamer met
douche en 2e toilet



2e verdieping *4e slaapkamer*



Zolder met vaste trap en
nokverhoging die zorgt voor
veel extra ruimte en
slaapkamer



Achtertuint





Straatbeeld *& omgeving*



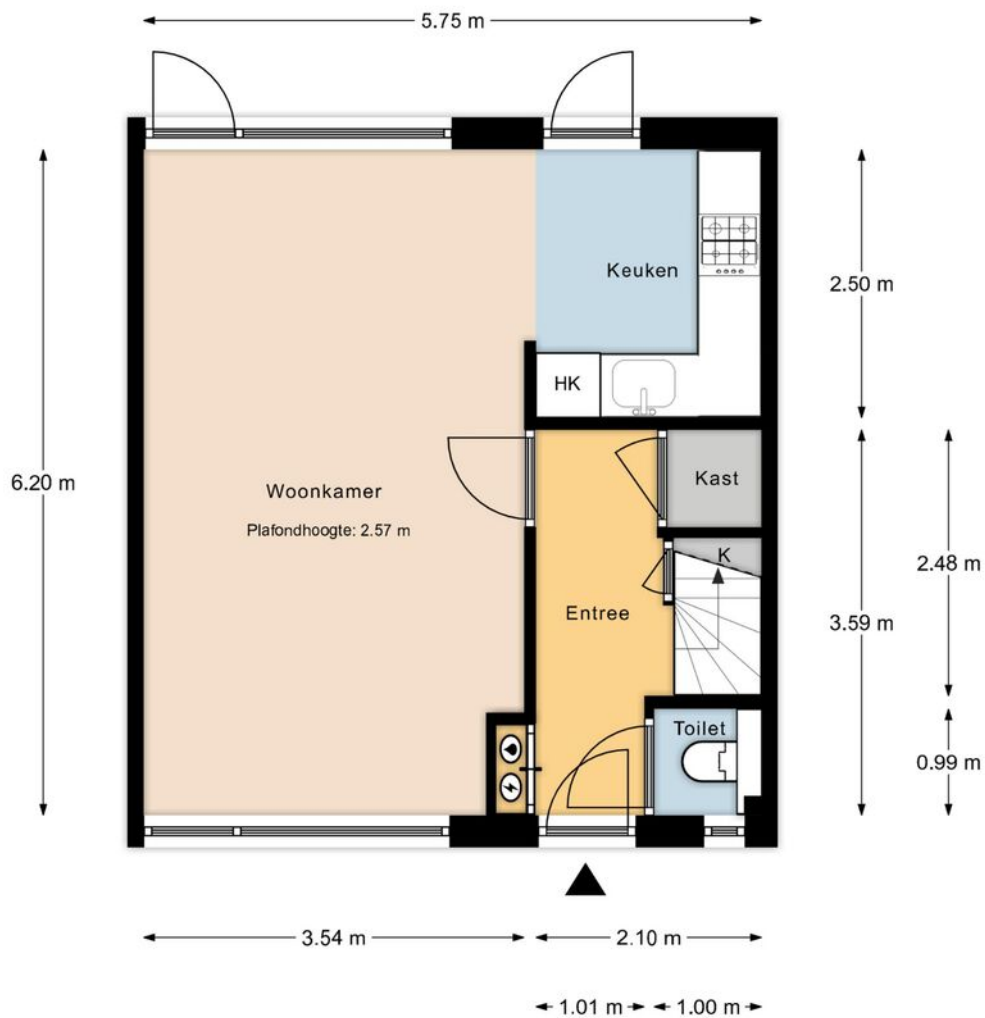
**Gezellige straat op korte
afstand van groen en de
supermarkt**



VIOLENWEG 17 ZWOLLE

PLATTEGROND

Begane grond

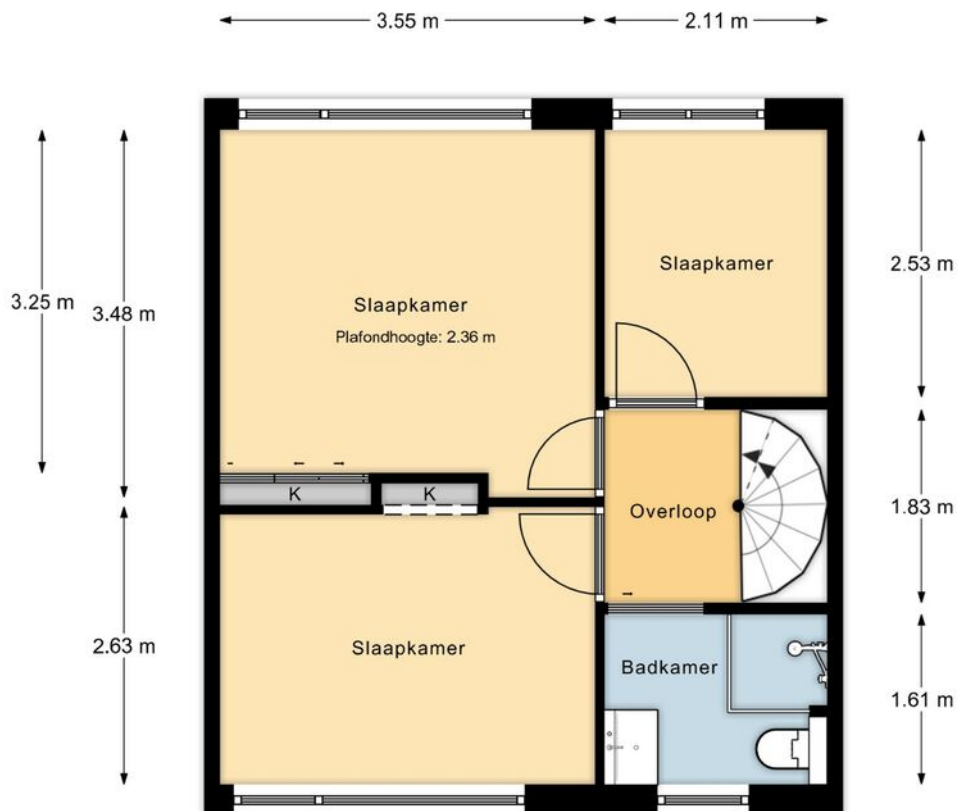


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

PLATTEGROND

1e verdieping



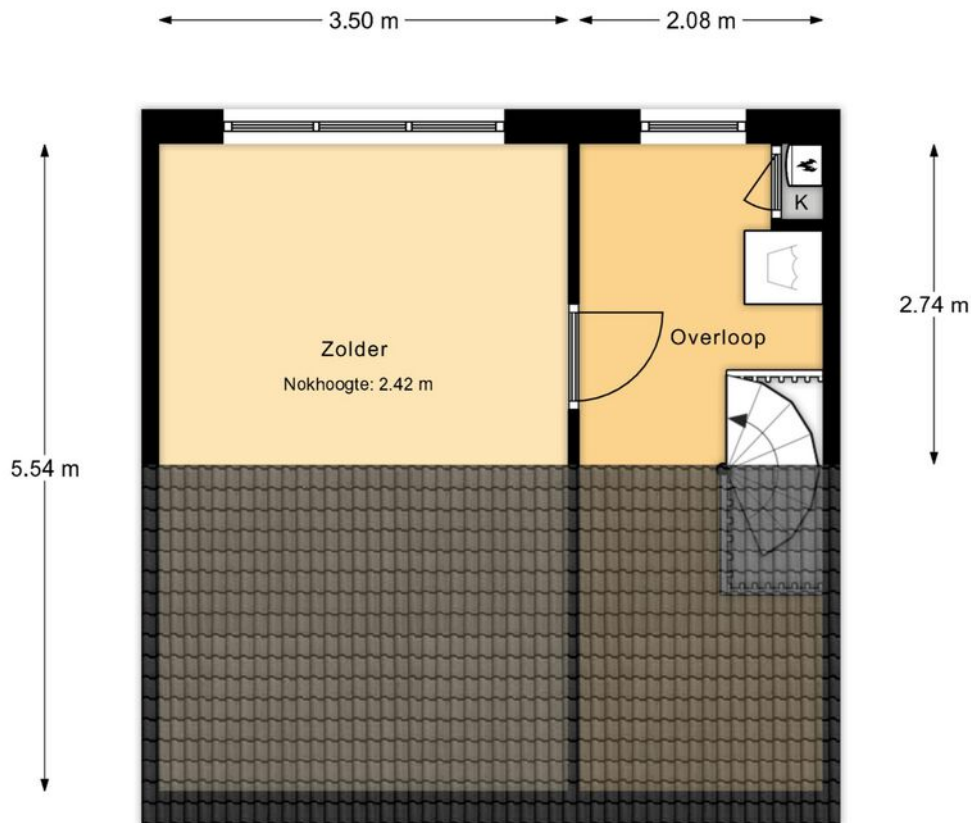
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

VIOLENWEG 17 ZWOLLE

PLATTEGROND

2e verdieping



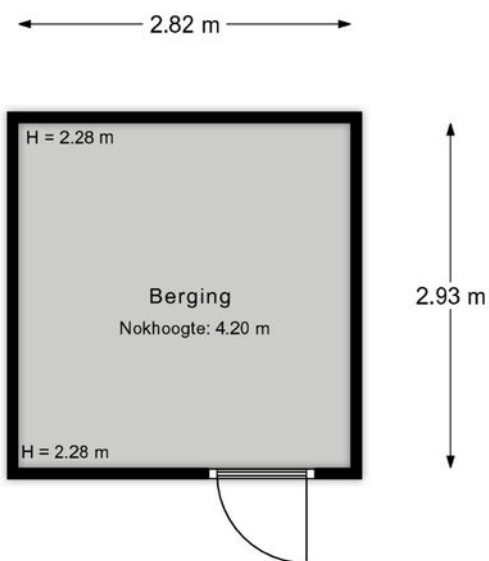
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

VIOLENWEG 17 ZWOLLE

PLATTEGROND

Berging



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	Tussen
Bouwjaar	1966

MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	302.60m ³
Perceel oppervlakte	128m ²
Gebruiksoppervlakte	86.80m ²

DETAILS

Ligging	Aan rustige weg in woonwijk
Verwarming	Cvketel, mogelijkheid voor openhaard
Isolatie	Dakisolatie, dubbelglas
Berging	vrijstaande stenen berging met zadeldak
Energielabel	C

TUIN GEGEVENS

Diep	8.89 m diep
Breed	5.87 breed
Ligging	Zuidoost
Kwaliteit	Netjes aangelegd

Aanvaarding: 28 juli 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.

KADASTRALE KAART

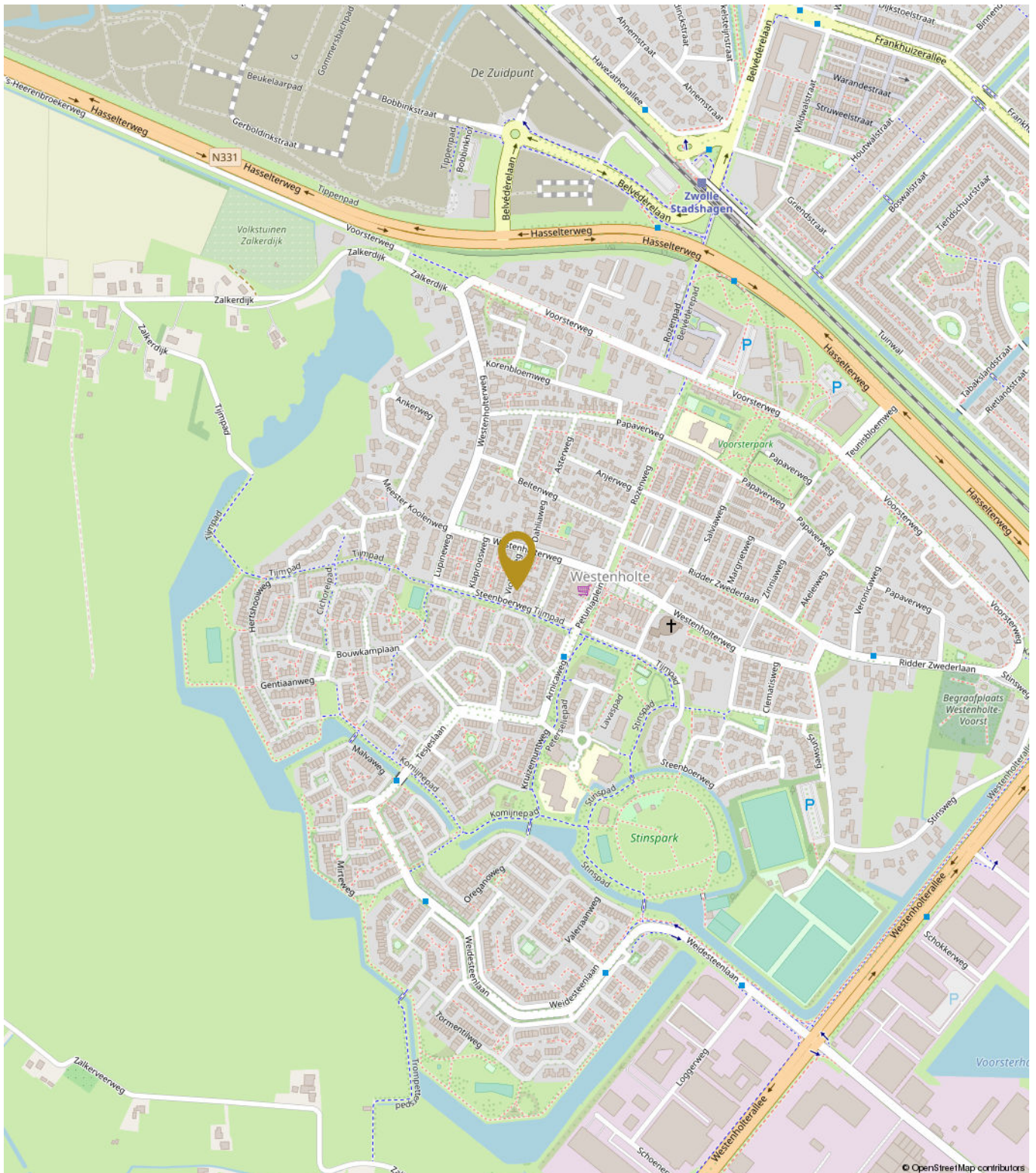
Kadastrale kaart

Uw referentie: Violenweg 17



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zwolle
—	Huisnummer	Stctie R
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 292
—	Voorlopige kadastrale grens	
—	Administratieve kadastrale grens	
—	Bebouwing	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 april 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>

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. Alsieder 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 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.

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.”

