

Van 's-Gravesandelaan 4 ZWOLLE



Van harte welkom aan de Van 's-Gravesandelaan 4

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 Van 'S-Gravesandelaan 4 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.

Moderne vrijstaande villa in het geliefde Berkum!



Berkum is niet voor niets een van de meeste geliefde wijken van Zwolle, het wordt ook wel het groene tuindorp genoemd en ligt aan de rand van Zwolle. Toch is het op slechts 15 fietsminuten naar het historische hart van de stad. Vanwege de ligging nabij de Vecht, het Vegtcluster Bos en de Agnietenberg, is er volop de mogelijkheid om te recreëren in de natuur, te sporten of de rust te zoeken. Het achter de tuin gelegen, Nobelpad voert lopend naar de 'Struinwaard', een mooi en gevarieerd natuurterrein in de Uiterwaarden van de Vecht, hier kunt u heerlijk struinen langs water en door natuur. In het centrum van de wijk bevindt zich een knus winkelcentrum en met de auto is de A28 snel te bereiken. De woonwijk heeft een vriendelijk en gemoedelijk karakter, er zijn veel sociale activiteiten en goede voorzieningen. Het wordt ervaren als een zeer plezierige woonomgeving en is dan ook niet voor niets zeer populair.

Indeling

Energiezuinig en duurzaam, een schitterende ruime tuin om het huis en veel leefruimte zijn kernpunten van deze villa. Gelegen in één van de meest geliefde wijken van Zwolle ligt het huis aan de rand van de wijk op korte loopafstand van de Vecht.

Het huis is degelijk gebouwd met een plezierige indeling en goede ruimteverhoudingen, het is met zorg en aandacht onderhouden en bewoond. De ruime en lichte woonkamer kijkt uit op de tuin en krijgt sfeer door de haard. Dubbele deuren geven direct toegang tot de tuin, binnen en buiten lopen zo mooi in elkaar over. De grote hal leidt verder naar een afzonderlijke eetkeuken met aansluitend een bijkeuken als ook een forse werkkamer. Via de praktische bijkeuken is zowel de tuin als de ruime inpandige garage bereikbaar.

Op de verdieping vier prima slaapkamers en ruime badkamer en separaat toilet. Al met al een uitstekend gezinshuis en met een aanpassing ook levensloopbestendig te maken. De grote werkkamer leent zich prima voor het gebruik als slaapkamer op de begane grond en er is ruimte voor het realiseren van een badkamer.

Het energielabel is erg goed, namelijk een label A, met 16 zonnepanelen en extra na-isolatie van vloer en muur.

De voorzieningen en afwerkingen zijn prima bruikbaar en functioneel, tegelijk is het reëel te verwachten dat een koper rekening zal houden met een investering naast de aankoopssom om het huis naar smaak te moderniseren. Gezien de plek en mogelijkheden is het echter zondermeer de moeite waard om in dit huis te investeren.

Rondom ligt een grote tuin en het huis is mooi op de kavel gesitueerd. De totale perceeloppervlakte bedraagt 623m² dat geeft veel vrijheid ook omdat er achter de woning een groenstrook ligt met het Nobelpad.

Waarom u hier wilt wonen:

- De aantrekkelijke ligging nabij de vecht en Centrum, met veel vrijheid, zicht op groen, licht en lucht.
- De prettige indeling/routing van de woning met goede ruimteverhoudingen
- De grote inpandige garage
- Parkeerplek op eigen terrein voor 3 auto's
- Ruime opbergschuur met overkapte zithoek
- De uitstekende staat van onderhoud
- De gunstige zonligging van de grote mooie achtertuin
- Energiezuinig, label A, met 16 zonnepanelen(2021)
- Een woonoppervlak van maar liefst 193,9 m²



Begane grond

Woonkamer



VAN 'S-GRAVESANDELAAN 4 ZWOLLE



Begane grond

Woonkamer & Werkkamer



VAN 'S-GRAVESANDELAAN 4 ZWOLLE

Begane grond

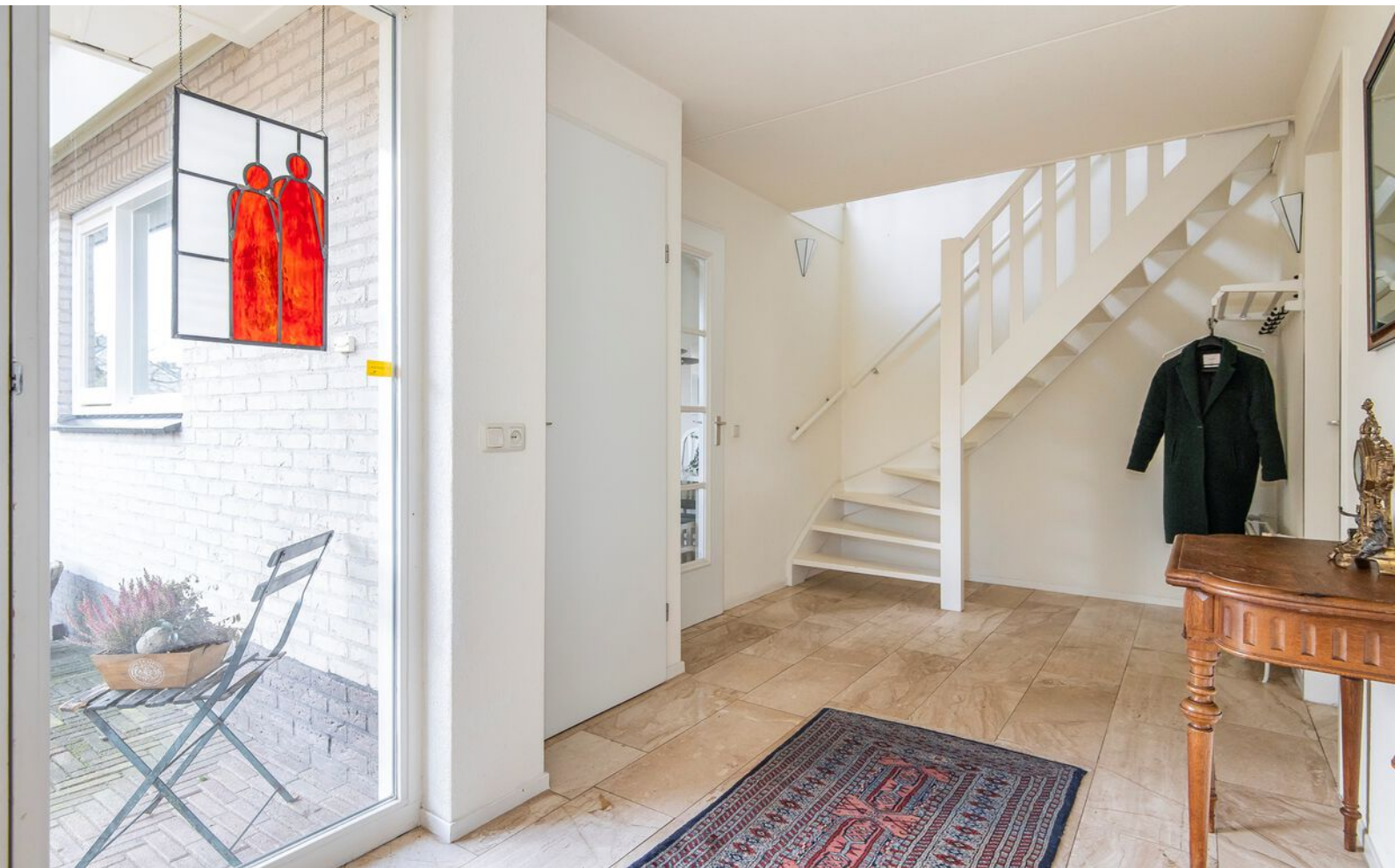
Keuken



Keuken met aansluitend
een bijkeuken!



Begane grond *Entree*





Eerste Verdieping

Slaapkamers



VAN 'S-GRAVESANDELAAN 4 ZWOLLE

Eerste Verdieping *Sanitair*





Eerste Verdieping *Overloop*



Ouderslaapkamer
met balkon!



VAN 'S-GRAVESANDELAAN 4 ZWOLLE



Buiten

Tuin



VAN 'S-GRAVESANDELAAN 4 ZWOLLE



Buiten

Tuin en locatie



VAN 'S-GRAVESANDELAAN 4 ZWOLLE

PLATTEGROND

Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en t/m indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @vastgoedfotografiezwolle.nl

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

VAN 'S-GRAVESANDELAAN 4 ZWOLLE

PLATTEGROND

Eerste verdieping

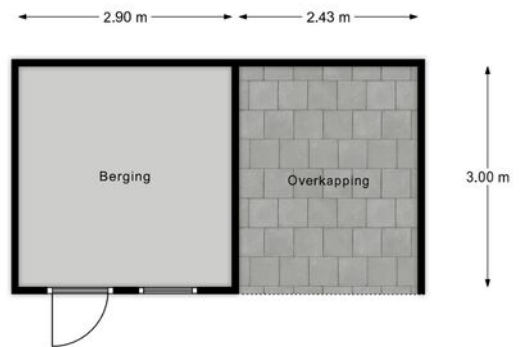
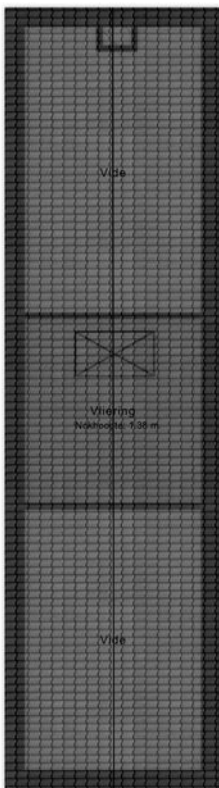


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

PLATTEGROND

Vliering & 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	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaand
Bouwjaar	1990

MATEN OBJECT

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	749.60m ³
Perceel oppervlakte	623m ²
Gebruiksoppervlakte	193.90m ²

DETAILS

Ligging	In woonwijk, nabij De Vecht
Verwarming	Cv-ketel, gashaard
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Berging	Inpandige garage en vrijstaande berging
Energielabel	A

TUIN GEGEVENS

Diep	12,5
Breed	20
Ligging	Zuid
Kwaliteit	Verzorgd

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

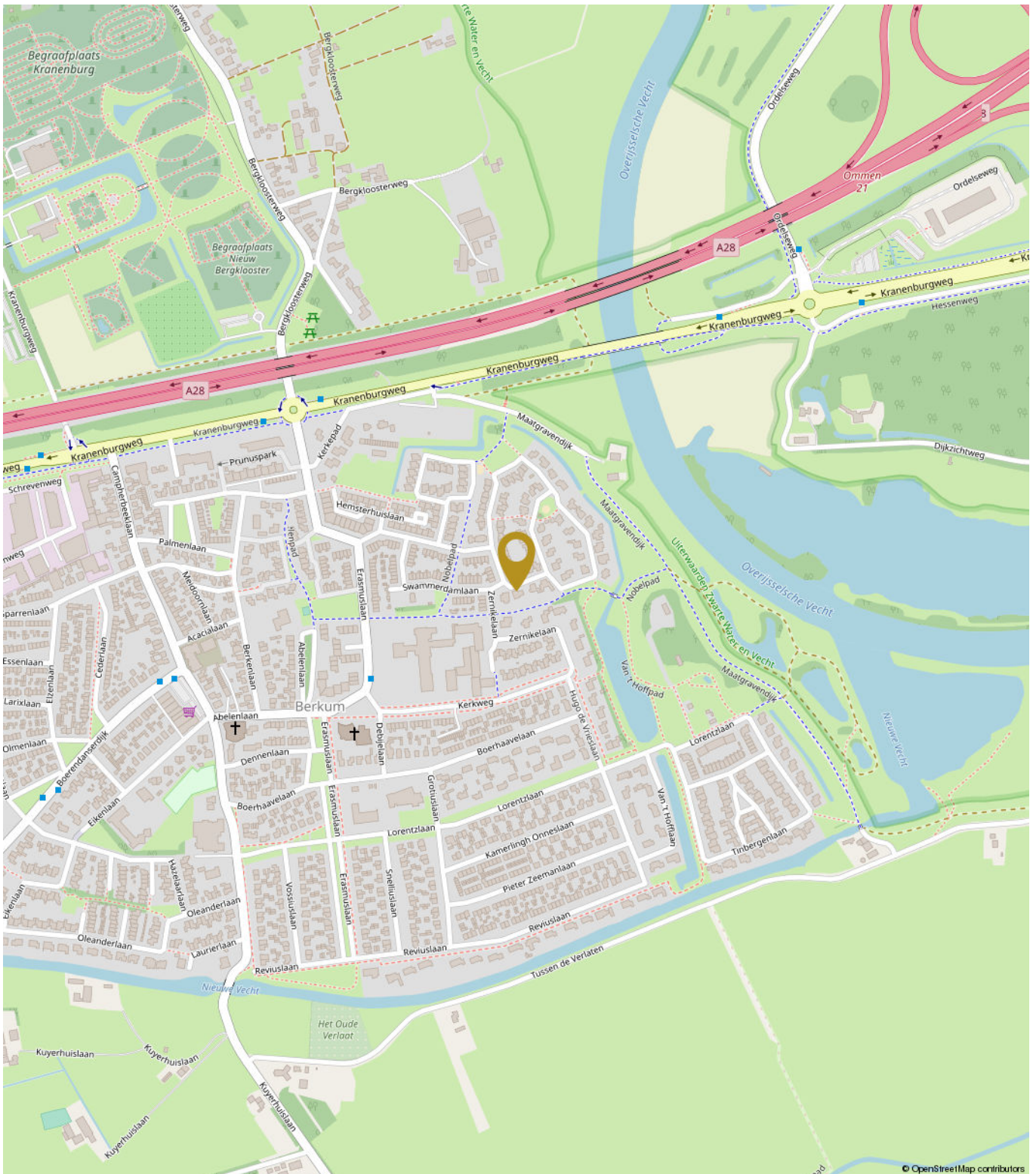
Kadastrale kaart

Uw referentie: van 's-Gravesandeln4



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zwolle	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 331	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 maart 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. 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.”

