

# Koperslagerstraat 21 ZWOLLE



# Van harte welkom aan de Koperslagerstraat 21

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 Koperslagerstraat 21 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.

## Starterswoning met vrij uitzicht in Stadshagen, Zwolle



Welkom bij deze leuke twee laags woning gelegen aan de Koperslagerstraat 21 te Zwolle. Deze woning biedt een vrij uitzicht over een singel met groen aan de voorzijde, waardoor je direct een gevoel van ruimte ervaart. Gelegen in de geliefde wijk Stadshagen, bevindt deze woning zich op korte afstand van scholen, sociale voorzieningen, de Milleggerplas en het uitgebreide winkelcentrum van Stadshagen. Ideaal dus voor starters die op zoek zijn naar een fijne buurt met alle nodige faciliteiten binnen handbereik.

### Indeling

Een slimme indeling voor optimaal woongenot

Deze woning beschikt over een doordachte indeling, waardoor elke vierkante meter optimaal benut wordt. Bij binnenkomst wordt je verwelkomd in de hal met toegang tot de tuingerichte woonkamer, die dankzij de dubbele tuindeuren directe toegang biedt tot de achtertuin. Hier kun je heerlijk genieten van het zonnetje en de rustige omgeving. De half open keuken aan de voorzijde is voorzien van een erkerraam, waardoor je tijdens het koken kunt genieten van een vrij uitzicht over de straat en het water.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers met hoge plafonds, waardoor de kamers extra ruimtelijk aanvoelen. Daarnaast is er een badkamer aanwezig met een douchecabine, wastafel en een tweede toilet. Op de overloop bevindt zich tevens een bergkast, waar de wasmachine, droger en cv staan opgesteld.

Dit jaar is er gezamenlijk met de burens het geheledak van de woning vernieuwd. Er is gekozen voor wit bitumen, wat niet alleen een strakke uitstraling geeft, maar ook bijdraagt aan de energiezuinigheid van de woning. Zo heeft deze woning een energielabel B, wat inhoudt dat de woning goed geïsoleerd is en je zult profiteren van lagere maandelijkse energiekosten.

De woning beschikt over een diepe achtertuin, gelegen op het zuidoosten. Hier kun je tijdens de zomermaanden heerlijk genieten van de zon, terwijl je volledig omringd bent door groen. Daarnaast is er een houten berging aanwezig, waar je gemakkelijk fietsen, tuingereedschap en andere spullen kunt opbergen.

#### Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1999
- Energietabel: B
- Nieuwe dakbedekking 2023
- CV ketel: Vaillant 2011
- 13 meter diepe achtertuin
- Kindvriendelijke buurt!



## BEGANE GROND

*Woonkamer*



KOPERSLAGERSTRAAT 21 ZWOLLE



## BEGANE GROND

*Keuken en entree*

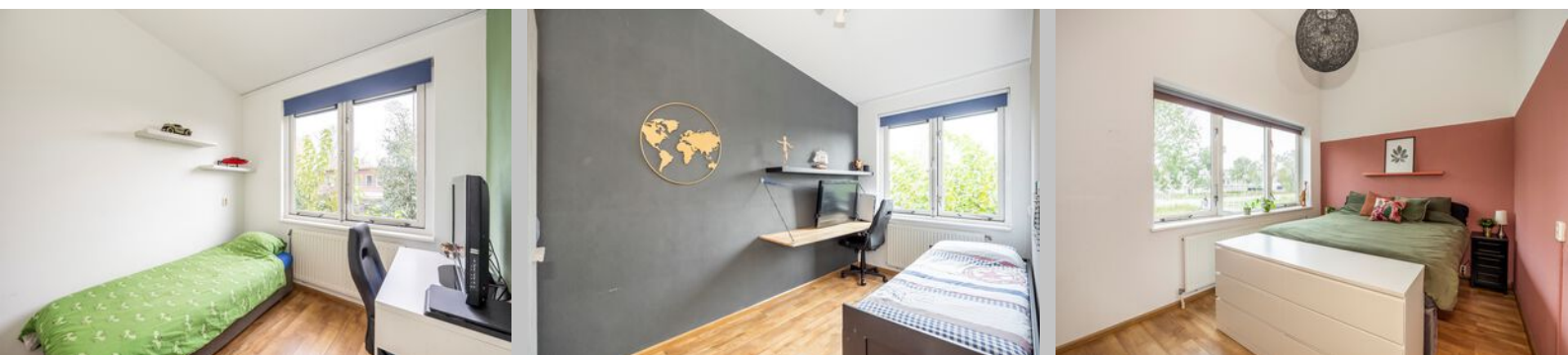


KOPERSLAGERSTRAAT 21 ZWOLLE



## EERSTE VERDIEPING

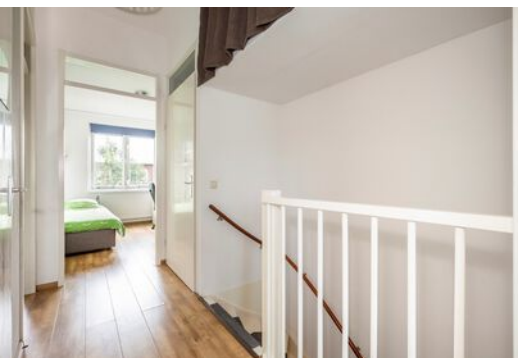
*Slaapkamers*



KOPERSLAGERSTRAAT 21 ZWOLLE

## EERSTE VERDIEPING

*Badkamer, toilet en overloop*



# BUITEN

*Tuin*



Tuin op het zuidoosten,  
een ideale ligging!







## **BUITEN** *Gevel en omgeving*



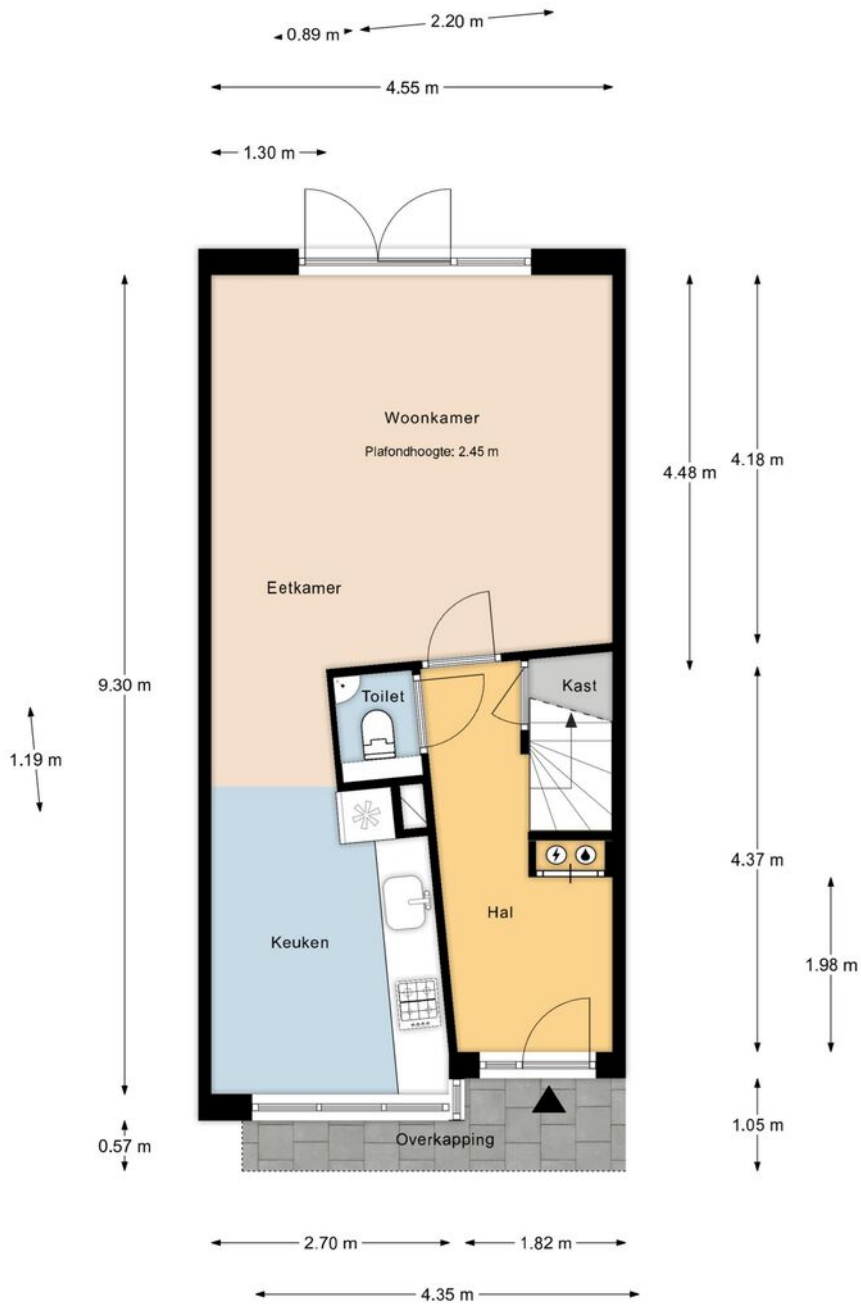
**Vrije ligging aan voorzijde!**



**KOPERSLAGERSTRAAT 21 ZWOLLE**

## PLATTEGROND

### Begane grond

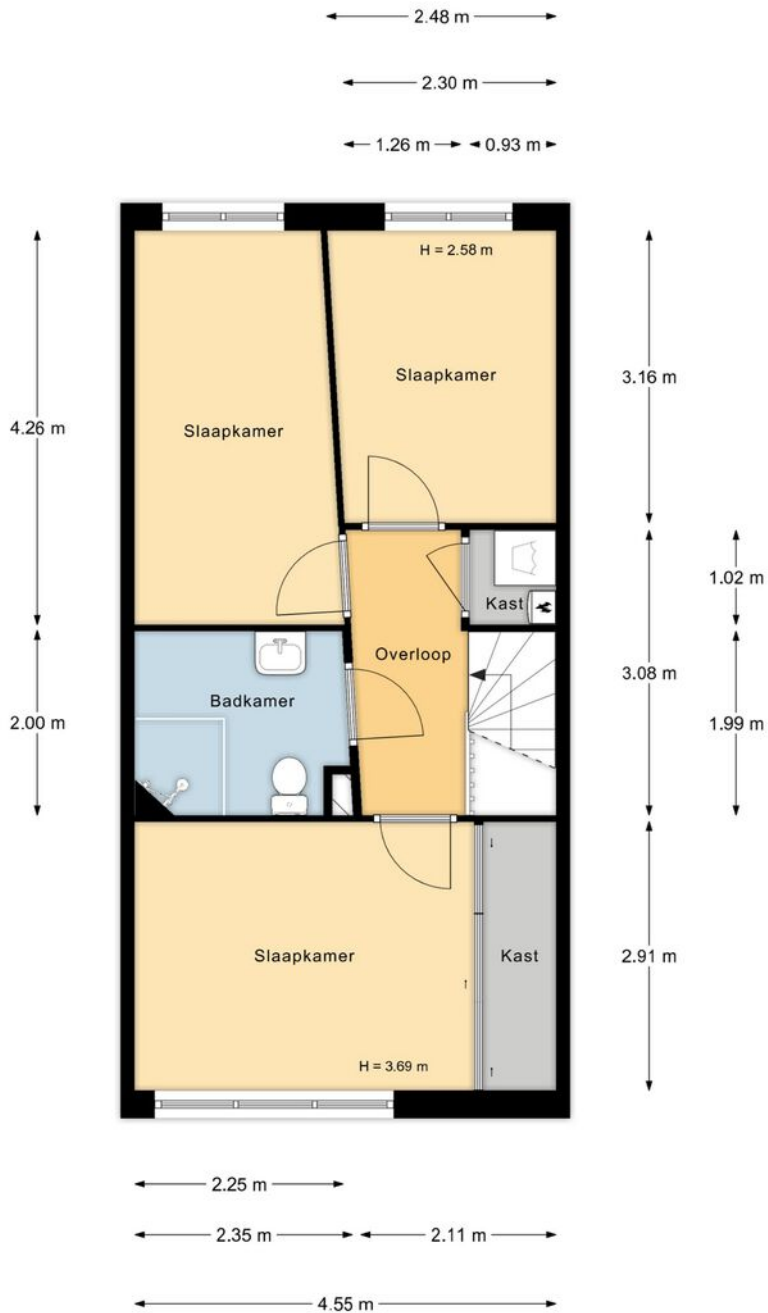


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

# PLATTEGROND

## 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.*



## KENMERKEN

### OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussen
Bouwjaar	1999

### MATEN OBJECT

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	320.4 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	135 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte	83.7 m <sup>2</sup>

### DETAILS

Ligging	In woonwijk, nabij voorzieningen met vrij uitzicht
Verwarming	Cvketel, Vaillant 2011
Isolatie	Volleding geïsoleerd
Berging	Vrijstaande houten berging
Energielabel	B

### TUIN GEGEVENS

Diep	13 m
Breed	5 m
Ligging	Zuidoosten
Kwaliteit	Verzorgd

---

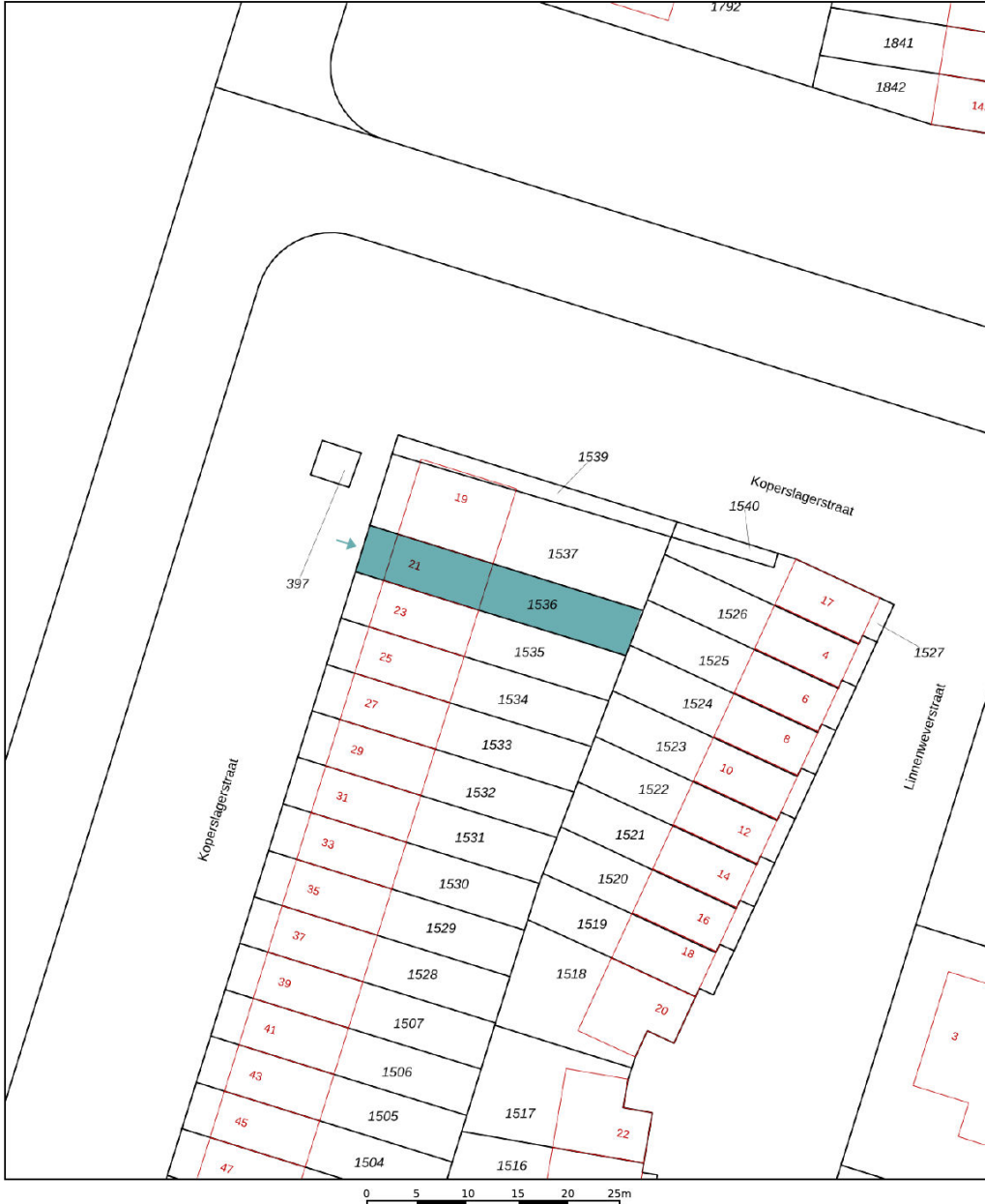
**Aanvaarding:** In overleg

*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

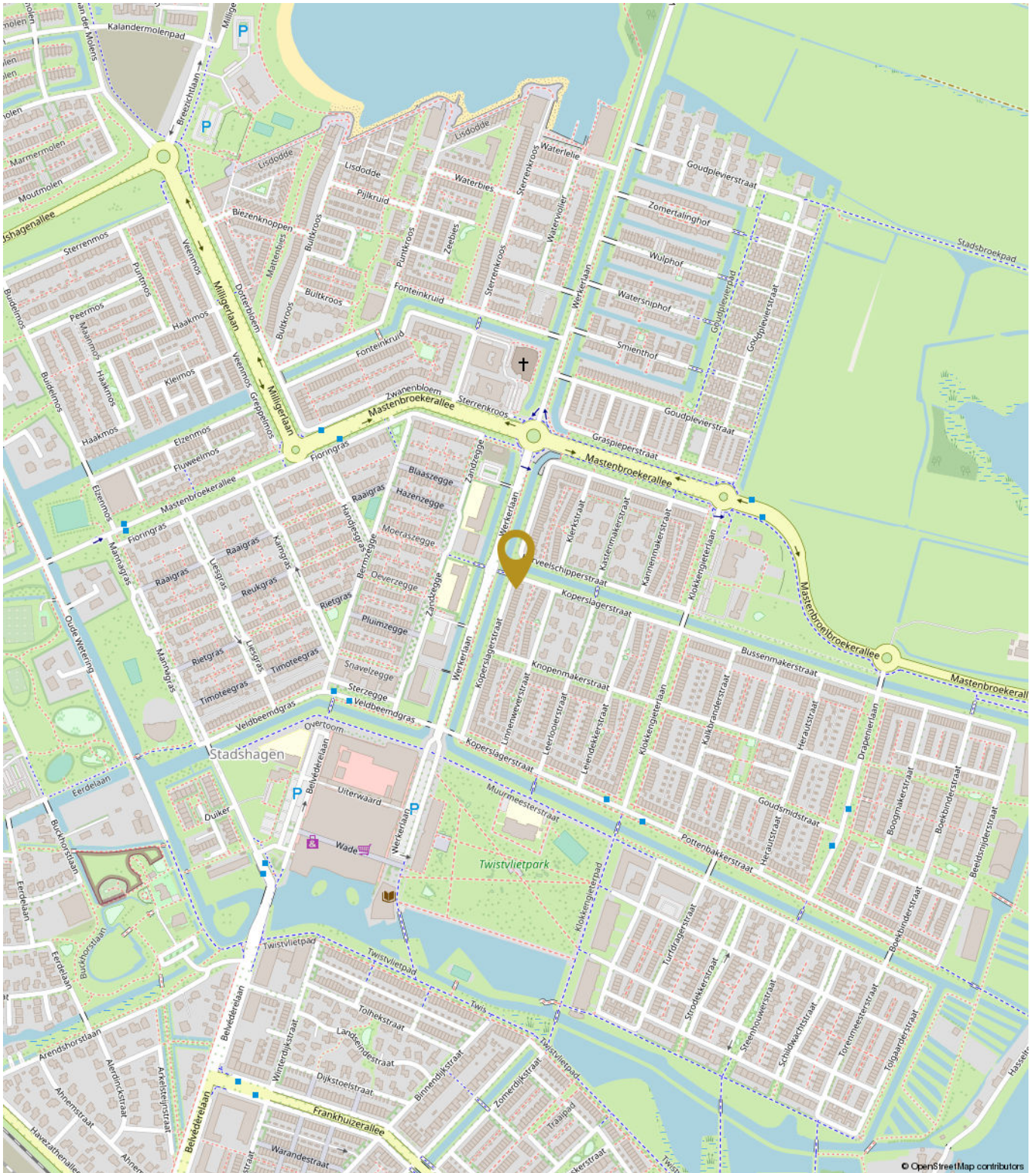
Uw referentie: Koperslagerstraat 21



<p>12345</p> <p>25</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwolle</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 1536</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 oktober 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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 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.”

