

# Meester Schaapweg 21 ZWOLLE



# Van harte welkom aan de Meester Schaapweg 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 Meester Schaapweg 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.



## Luxe en ruim wonen in Oud-Westenholte, aan de rand van Zwolle!



Dit vrijstaande herenhuis aan de Meester Schaapweg 21 is een pareltje dat je niet wilt missen. Met zijn moderne uitstraling, energielabel A en maar liefst 16 zonnepanelen is dit huis niet alleen stijlvol, maar ook nog eens duurzaam.

De ligging van deze woning is werkelijk fantastisch. Geniet van een adembenemend uitzicht over de kolk, weilanden en de Zalkerdijk. Op loopafstand bevindt zich natuurgebied "De Vreugderijkerwaard", waar je heerlijk kunt wandelen en ontspannen. Bovendien ben je slechts 15 minuten fietsen verwijderd van het bruisende centrum van Zwolle.

### Indeling

De indeling van deze woning is zeer praktisch en biedt alle ruimte die je nodig hebt. In het souterrain bevindt zich een hal met toegang tot verschillende ruimtes, zoals een ontspanningsruimte met sauna en douche, een ruime werkkamer of misschien wel jouw eigen man cave met keukenblok en ramen, en tot de royale L-vormige garage met een geïsoleerde sectionaaldeur met aparte loopdeur.

Op de begane grond, die volledig is voorzien van vloerverwarming, kom je binnen in een ruime en lichte hal met een vide, wat een prachtig ruimtelijk effect geeft. Hier vind je tevens een werk- of studeerkamer en een vernieuwd toilet, afgewerkt met beton ciré. De ruime woonkamer is voorzien van een sfeervolle gashaard. De erker aan de voorzijde biedt een vrij uitzicht over de kolk en weilanden. Via de tuindeuren kom je op de sfeervolle veranda aan de westkant van het huis. De keuken aan de achterzijde is uitgerust met nieuwe apparatuur uit 2018. Daarnaast is er nog een bijkeuken met opstelling voor wasmachine en droger en een aanrecht.

Op de eerste verdieping bevindt zich een ruime en lichte overloop met eveneens een vide. Hier zijn maar liefst vier slaapkamers te vinden, perfect voor een gezin of als je veel thuiswerkt. De badkamer is in 2018 vernieuwd en heeft een ligbad, inloofdouche en een wastafelmeubel met dubbele kraan. Ook hier is gebruikgemaakt van beton ciré als afwerking.

Ben je een fan van extra opbergruimte? Dan zul je blij worden van de vliering, die bereikbaar is via een vlizotrap en veel ruimte biedt om spullen op te bergen.

De tuin rondom het huis is een ware oase van groen. Geniet van de ondergaande zon op de fijne veranda aan de westkant, terwijl de kinderen zich kunnen vermaken op een trampoline uit het zicht aan de voorzijde van de woning. Daarnaast heb je de luxe van drie eigen parkeerplaatsen op het perceel, wat zeker in een drukke woonwijk een groot voordeel is.

Kortom, deze vrijstaande drive-in woning is de ideale plek voor gezinnen en forensen die op zoek zijn naar luxe, ruimte en een prachtige omgeving!



## WOONKAMER MET ERKER EN VRIJ UITZICHT



MEESTER SCHAAPWEG 21 ZWOLLE





# WOONKAMER

## EETKAMER



MEESTER SCHAAPWEG 21 ZWOLLE



## KEUKEN & BIJKEUKEN

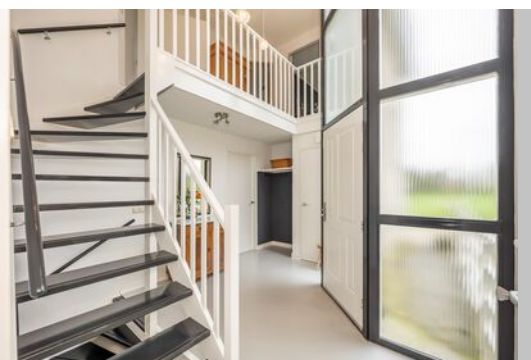


MEESTER SCHAAPWEG 21 ZWOLLE





## HAL MET VIDE & TOILET



MEESTER SCHAAPWEG 21 ZWOLLE



## **SOUTERRAIN** *MET ONTSPANNINGSRUIMTE & WERKKAMER*



**MEESTER SCHAAPWEG 21 ZWOLLE**



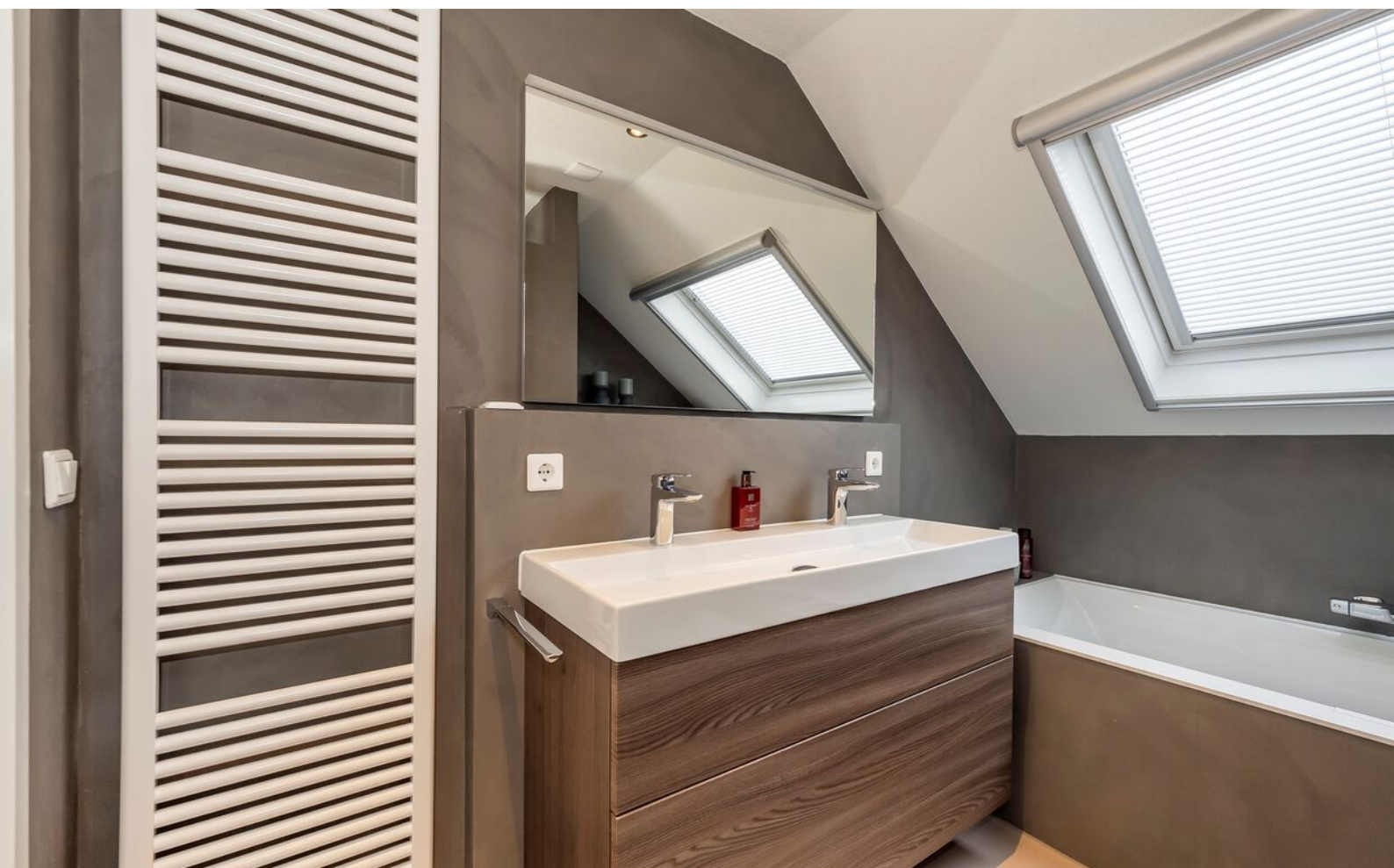


## EERSTE VERDIEPING SLAAPKAMERS



MEESTER SCHAAPWEG 21 ZWOLLE

## BADKAMER & OVERLOOP







## ACHTERTUIN ZIJTUIN & VERANDA



MEESTER SCHAAPWEG 21 ZWOLLE





# VRIJ UITZICHT VOORZIJD & OMGEVING



MEESTER SCHAAPWEG 21 ZWOLLE



# PLATTEGROND SOUTTERAIN



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

## BEGANE GROND



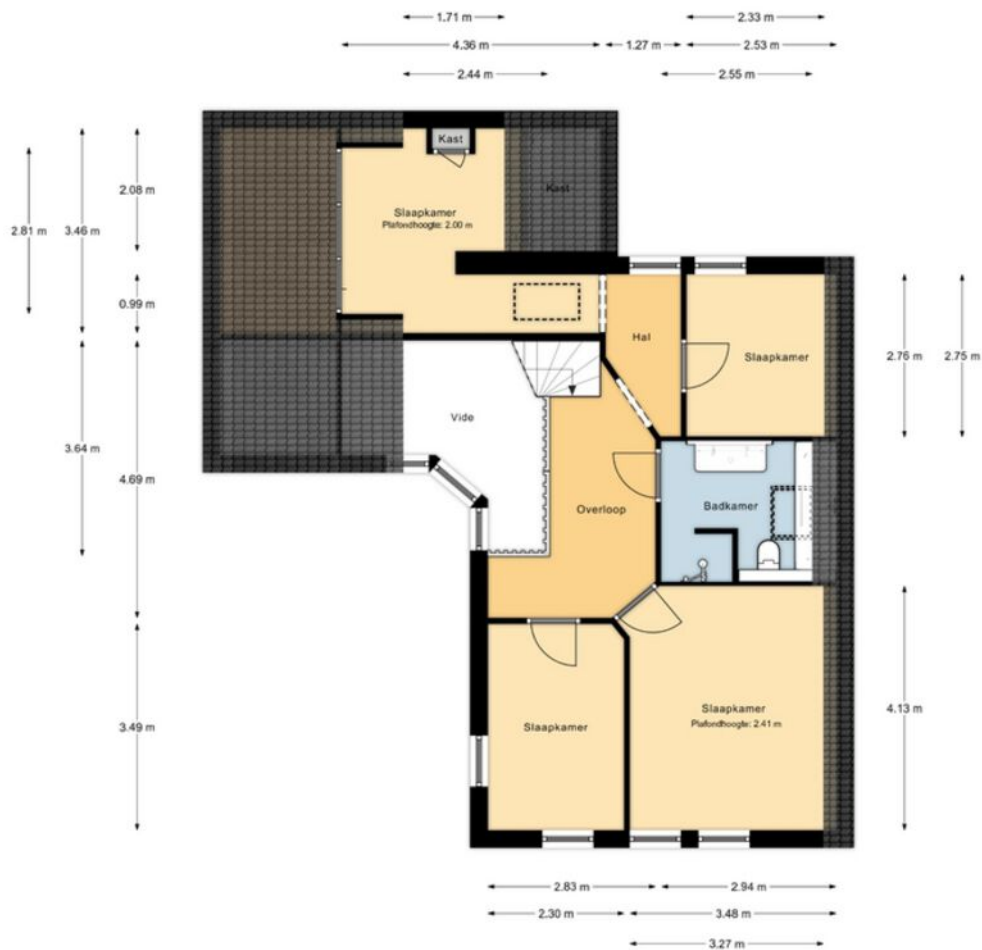
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

*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.*



## KENMERKEN

### OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Vrijstaand
Bouwjaar	1997

### MATEN OBJECT

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	6
Inhoud woning	817m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	620m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte	197.40m <sup>2</sup>

### DETAILS

Ligging	Aan de rand van Westenhofte met vrij uitzicht
Verwarming	Vloerverwarming, gashaard, CV ketel (2011)
Isolatie	Volledig geïsoleerd, HR glas
Berging	in pandige garage en houten berging in tuin
Energielabel	A

### TUIN GEGEVENS

	Tuin rondom de woning met veranda
Ligging	Zuidoost / Zuidwest
Kwaliteit	Verzorgd aangelegd met vijver

---

**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

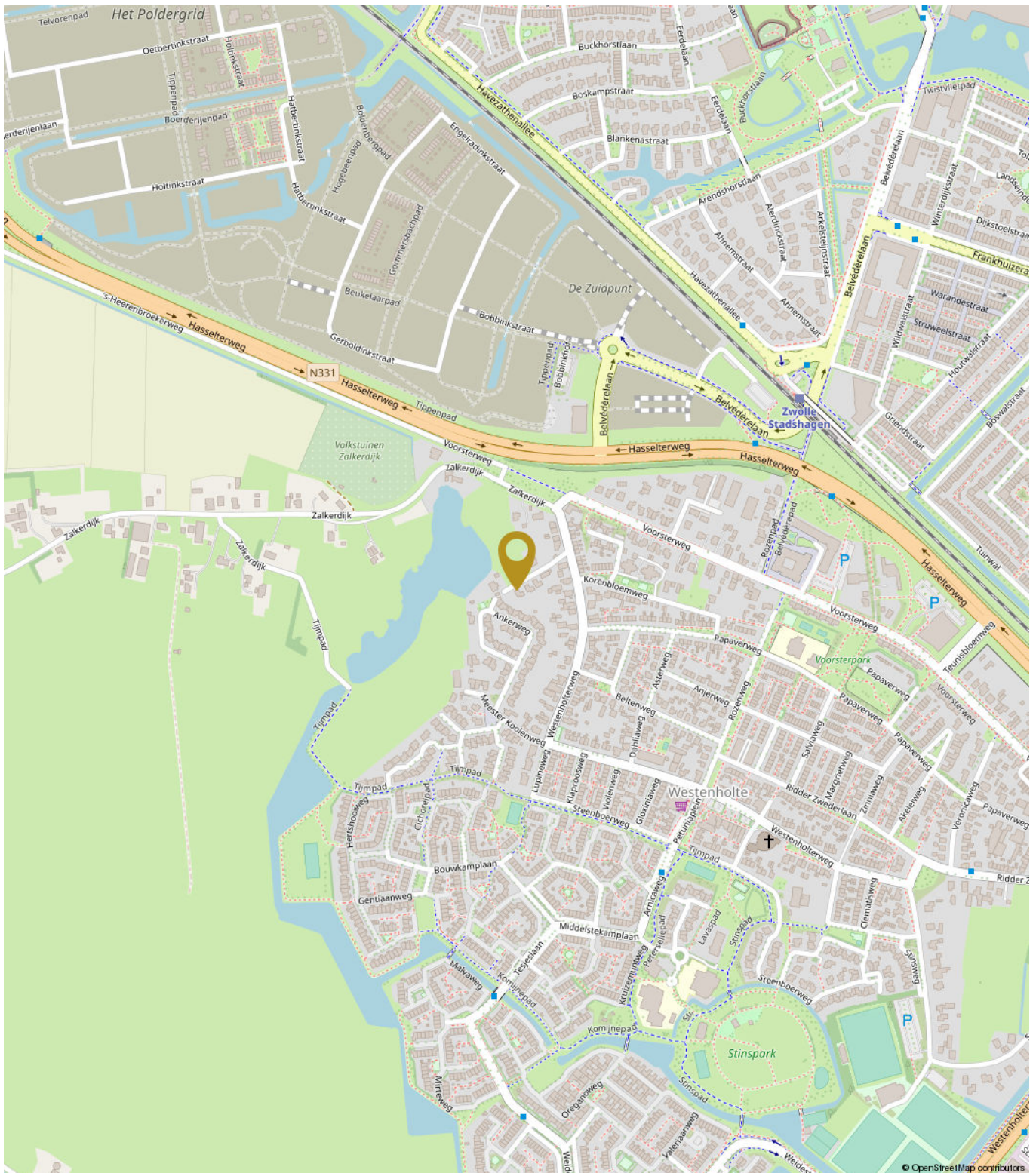
Kadastrale kaart

Uw referentie: Meester Schaapweg 21



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zwolle
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie R
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1255
—	Administratieve kadastrale grens	
—	Bebouwing	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 november 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



**MEESTER SCHAAPWEG 21 ZWOLLE**





## 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. Mocht u op zoek zijn naar een financieel adviseur dan kunnen wij u eventueel in contact brengen met diverse adviseurs.

## 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 bestaan uit o.a. overdrachtsbelasting, notariskosten, kadasterkosten, afsluitprovisie, taxatiekosten en eventueel borgstellingsprovisie (geldt bij NHG).

### 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. De verkoper heeft een meldingsplicht. Als koper heeft u een onderzoeksplicht. Zo kunt u onderzoek verrichten naar bijvoorbeeld de bouwkundig staat van de woning, de haalbaarheid van eventuele gewenste verbouwingen en mogelijke planologische ontwikkelingen in de omgeving van de woning. 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. Ook is het mogelijk dat een woning wordt verkocht met een gesloten inschrijving. Bij veel animo krijgen dan alle kijkers die in de woning zijn geweest de mogelijkheid om voor een bepaalde dag en tijdstip een eindbod te doen. De verkoper kan dan d.m.v. gunning de woning aan één van de biedende partijen verkopen.

### Ontbindende Voorwaarden

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 geldverstrekker heeft gekregen.

Ook een bouwkundige keuring als voorbehoud behoort tot de mogelijkheden. U kunt dan een keuring laten uitvoeren waarbij er een keuringsrapport kan worden opgemaakt. Dit rapport geeft inzicht in de bouwtechnische- en onderhoudsstaat van een woning en is voorzien van een kostenraming. De uitkomsten hiervan kunnen dan aanleiding zijn om opnieuw te onderhandelen of de koop te ontbinden, afhankelijk van wat er is afgesproken over de werking van dit voorbehoud.

### Extra clausules in de koopovereenkomst

Als een woning wordt verkocht door eigenaren die er zelf niet hebben gewoond, denk bijvoorbeeld aan erfgenamen, zullen we een 'niet zelfbewoningsclausule' in de koopakte opnemen. Een verkoper kent een woning natuurlijk niet zo goed als hij zou hebben gedaan wanneer hij er zelf zou hebben gewoond.

Bij woningen ouder dan 40 jaar zetten wij standaard een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst. Dat houdt in dat er aan een oude woning niet dezelfde eisen kunnen worden gesteld m.b.t. de bouwkundige staat als bij een nieuwere woning.

### Afronding Bieding

Belangrijk voor u om te weten dat een mondelinge overeenkomst niet rechtsgeldig is. De koopovereenkomst komt pas tot stand als koper én verkoper de koopakte 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 onttelen.

### 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.

### 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 bankgarantie / waarborgsom stelt van 10% van de koopsom. Dit is een gebruikelijke bepaling en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

“DOEN WAT  
JE VERWACHT,  
MAAR DAN NOG  
EEN STAPJE MEER.”

