

Boswalstraat 9 ZWOLLE



Van harte welkom aan de Boswalstraat 9

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 Boswalstraat 9 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.



Prachtige woning met vrij uitzicht in Frankhuis Stadshagen, Zwolle!



Welkom bij deze prachtige woning aan de Boswalstraat 9 in het geliefde Frankhuis Stadshagen! Met zijn schilderachtige uitzicht over het water en super handige ligging vlakbij het treinstation, is dit huis een hot item in Zwolle.

Sfeervolle woonboerderij-stijl

Deze woning straalt charme uit met zijn gebruik van hoogwaardige materialen en robuuste accessoires! Als nieuwbouwwoning doet hij denken aan een gezellige woonboerderij, compleet met een stenen vloer die je verwelkomt in een warme en huiselijke ambiance.

Indeling

Unieke keuken en luxe afwerking

De op maat gemaakte keuken uit 2021 is een ware eyecatcher, compleet met houten balken en luxe apparatuur die koken tot een feest maken. Het kleurenpalet van grijsinten en de robuuste materialen geven de woning een stijlvolle uitstraling, terwijl de vloerverwarming zorgt voor een behaaglijke sfeer het hele jaar door.

Indeling van deze prachtige woning in Stadshagen

Via de voordeur kom je in de kleine hal met meterkast en toegang tot de straatgerichte woonkamer met uitzicht over de straat en water aan de voorzijde. Hier is een elektrische waterdampkachel wat zorgt voor warmte en gezelligheid op koude winterdagen. Op de vloer liggen RAW stones met daaronder een behaaglijke vloerverwarming. De keuken in het midden is echt de eyecatcher van de woning! Grote lades en luxe apparatuur en veel werkruimte zorgen voor zorgeloos keukengebruik. In 2021 is de woning aan de achterzijde uitgebreid waardoor hier een fijne woonkeuken/ eetkamer is ontstaan. De grote schuifpui geeft toegang tot de diepe achtertuin.

De tussenhal geeft toegang tot het vernieuwde toilet (2019) en de trap naar de eerste verdieping. Hier zijn 2 slaapkamers en een luxe badkamer die in 2019 is vernieuwd met een inloopdouche, wastafelmeubel en een hangend toilet (sanibroyeur).

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping, hier staat de wasmachine en de CV ketel (Intergas 2007) opgesteld. Hier is voldoende bergruimte en er kan ook makkelijk een werkkamer of 3e slaapkamer worden gemaakt. Deze verdieping is niet meegerekend met de gebruiksoppervlakte wonen omdat het raam daarvoor te klein is, maar de ruimte is er wel!

Diepe achtertuin met overkapping met Zuid- Oost ligging

De schuifpui geeft toegang tot de sfeervolle en diepe achtertuin met een heerlijke overkapping en een ruime berging. De deur in de overkapping geeft toegang tot een overdekte binnenplaats waar ruimte is voor de fietsen en de containers. Hier is ook de toegang tot de berging en de achteringang

BOSWALSTRAAT 9 ZWOLLE

BEGANE GROND

Woonkamer voorzijde



BEGANE GROND

Keuken



BEGANE GROND

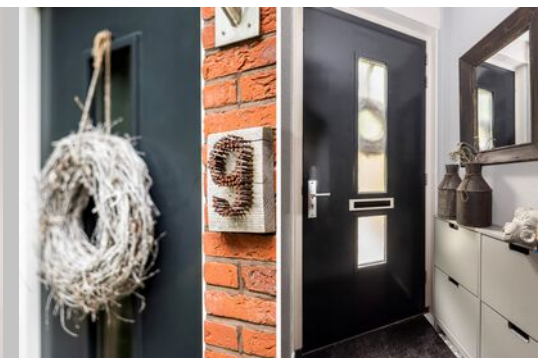
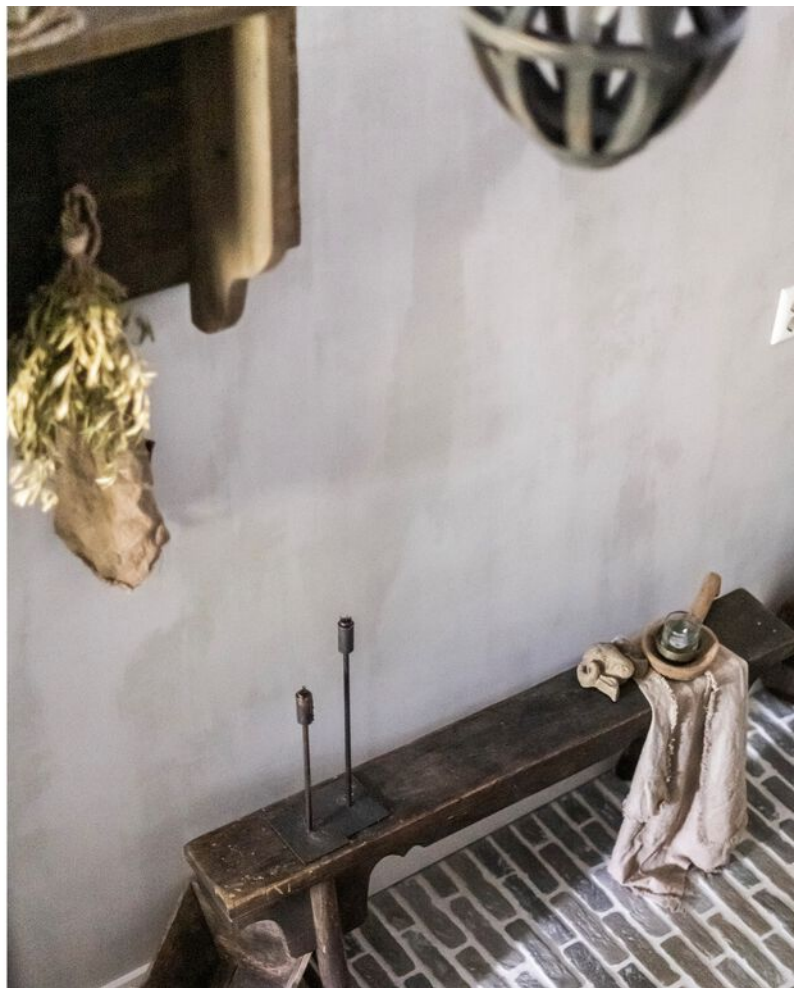
Eetkamer en keuken



Woning is uitgebouwd en hier
is ruimte voor een grote
eettafel

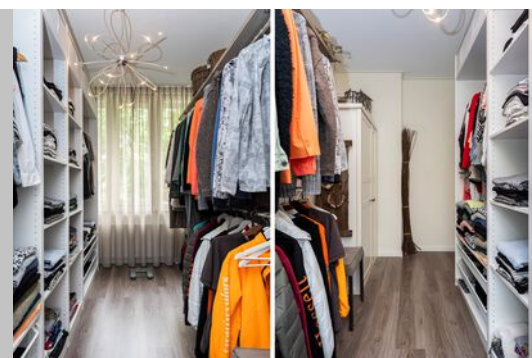
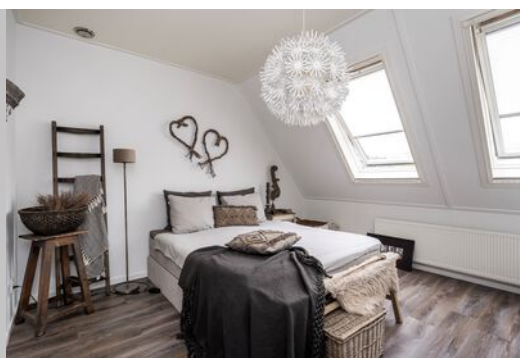
BEGANE GROND

Hal & toilet



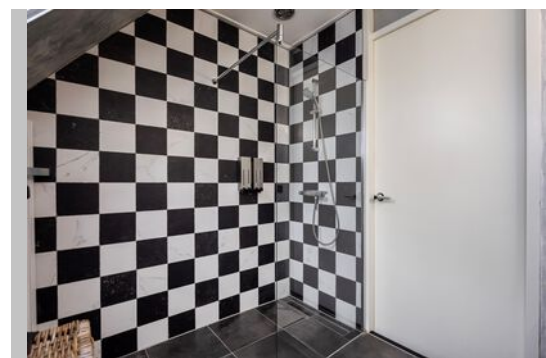
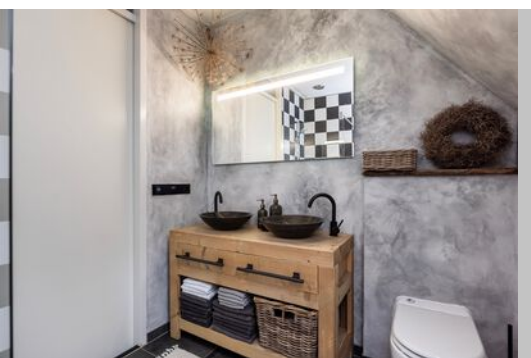
EERSTE VERDIEPING

Slaapkamers



EERSTE VERDIEPING

Badkamer





TWEEDE VERDIEPING

Subtitel



Tweede verdieping
bereikbaar via een
vaste trap



BOSWALSTRAAT 9 ZWOLLE

BUITEN

Achtertuin & overkapping





BUITEN

Straatbeeld & voorzijde



Gelegen aan een groene
straat met veel
parkeergelegenheid
en water



BOSWALSTRAAT 9 ZWOLLE

PLATTEGROND

Begane grond

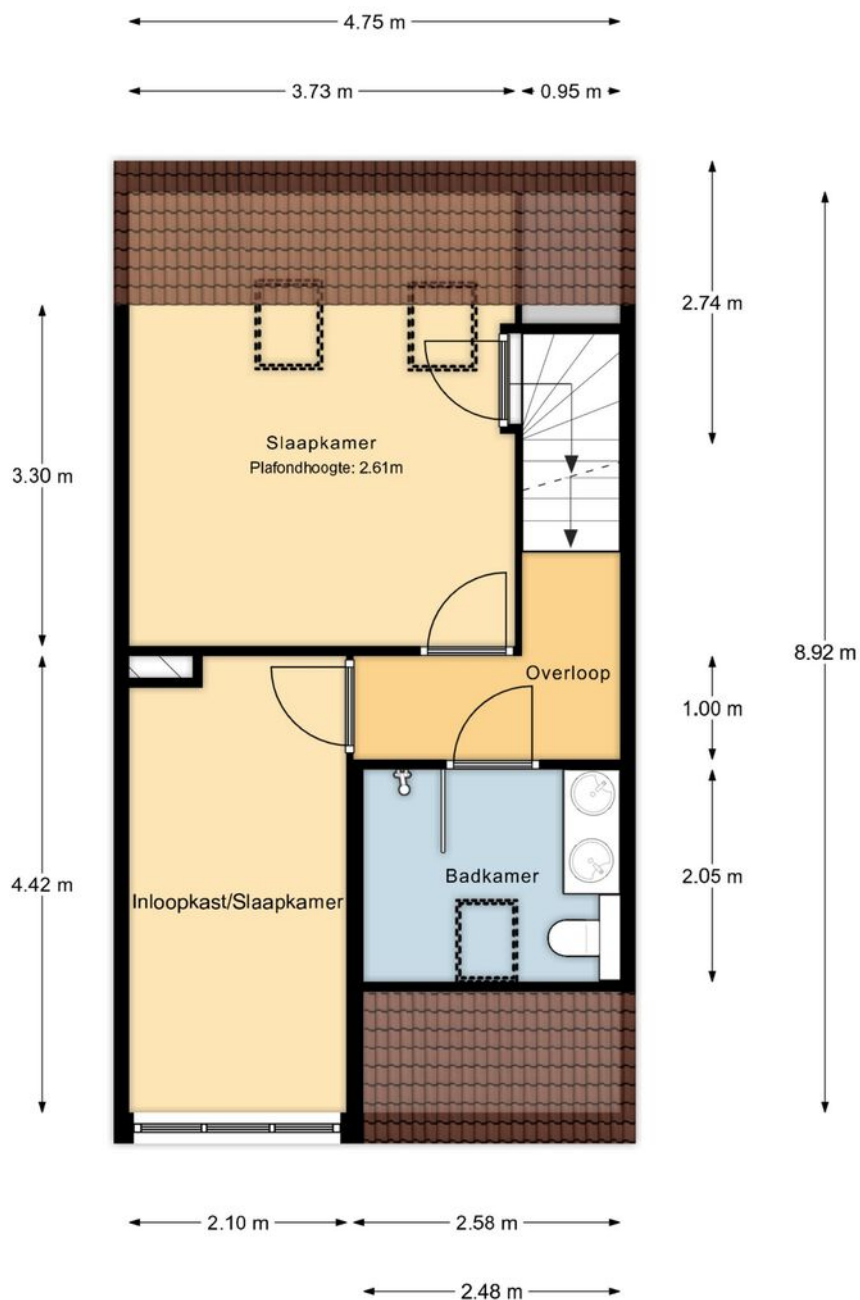


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

PLATTEGROND

Eerste verdieping

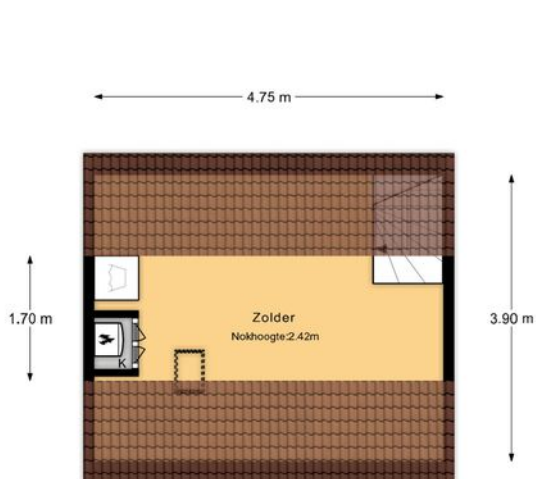


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

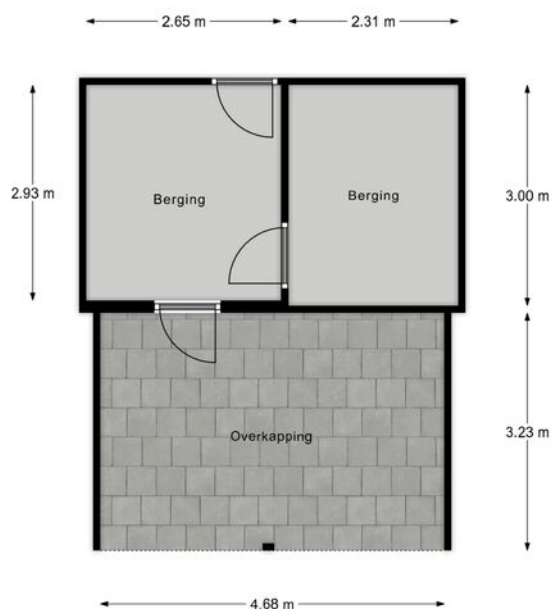
Deze tekening is verschaald; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

Tweede verdieping & 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.

BOSWALSTRAAT 9 ZWOLLE



KENMERKEN

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussen
Bouwjaar	2007

MATEN OBJECT

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	343.60m ³
Perceel oppervlakte	153m ²
Gebruiksoppervlakte	87.40m ²

DETAILS

Ligging	Aan rustige straat met vrij uitzicht over groen en water
Verwarming	Cvketel (Intergas 2007)
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Berging	Vrijstaande houten berging en overkapping
Energielabel	A

TUIN GEGEVENS

Diep	13.85 meter diep
Breed	4.91 meter breed
Ligging	Zuid oost
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Aanvaarding:

In overleg

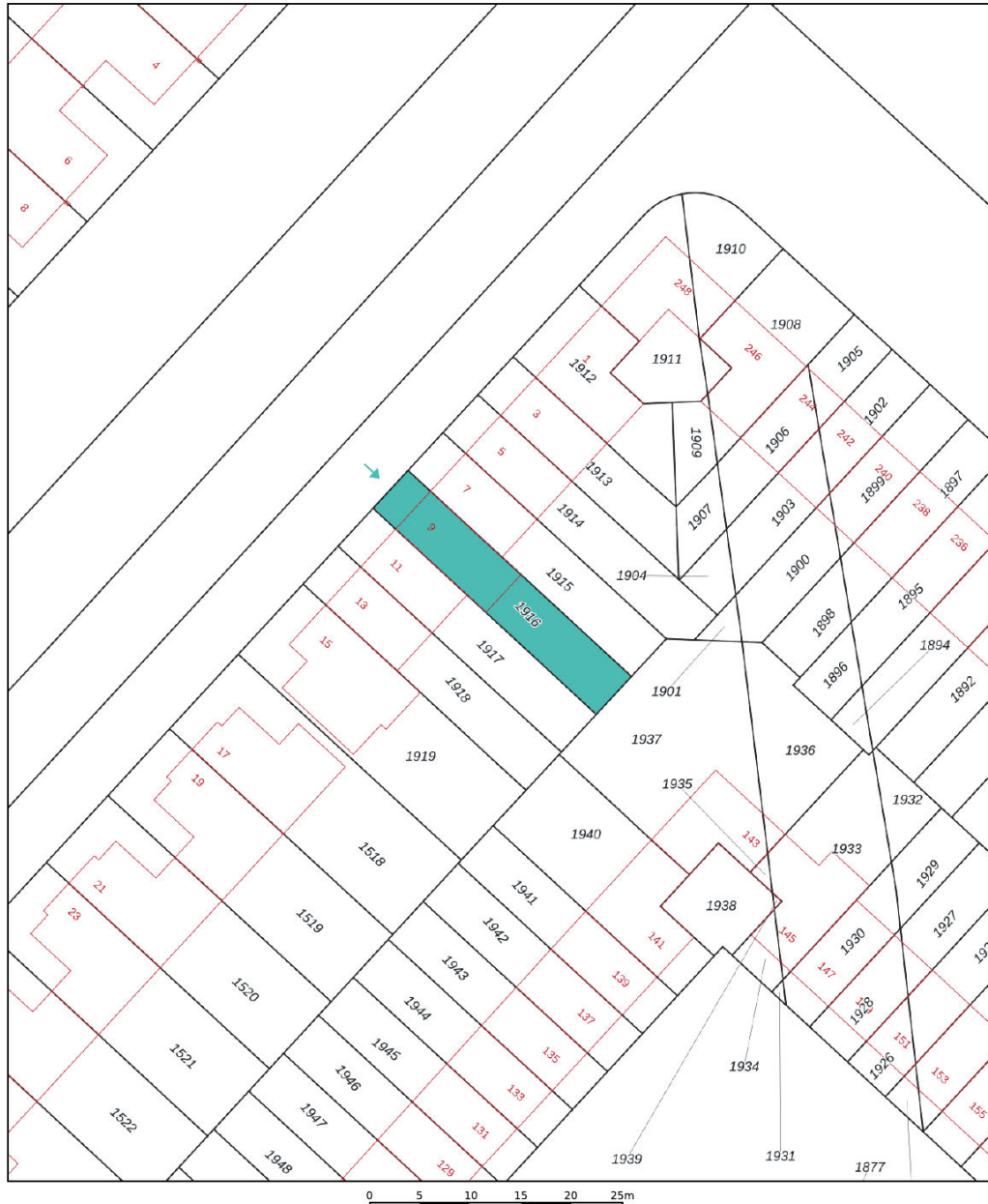
Deze documentatie is met zorg samengesteld. Mochten er toch onvolkomenheden in voorkomen, dan kunnen daar geen rechten aan worden ontleend. Indien tot koop wordt overgegaan werkt ons kantoor met een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom.

BOSWALSTRAAT 9 ZWOLLE

KADASTRALE KAART

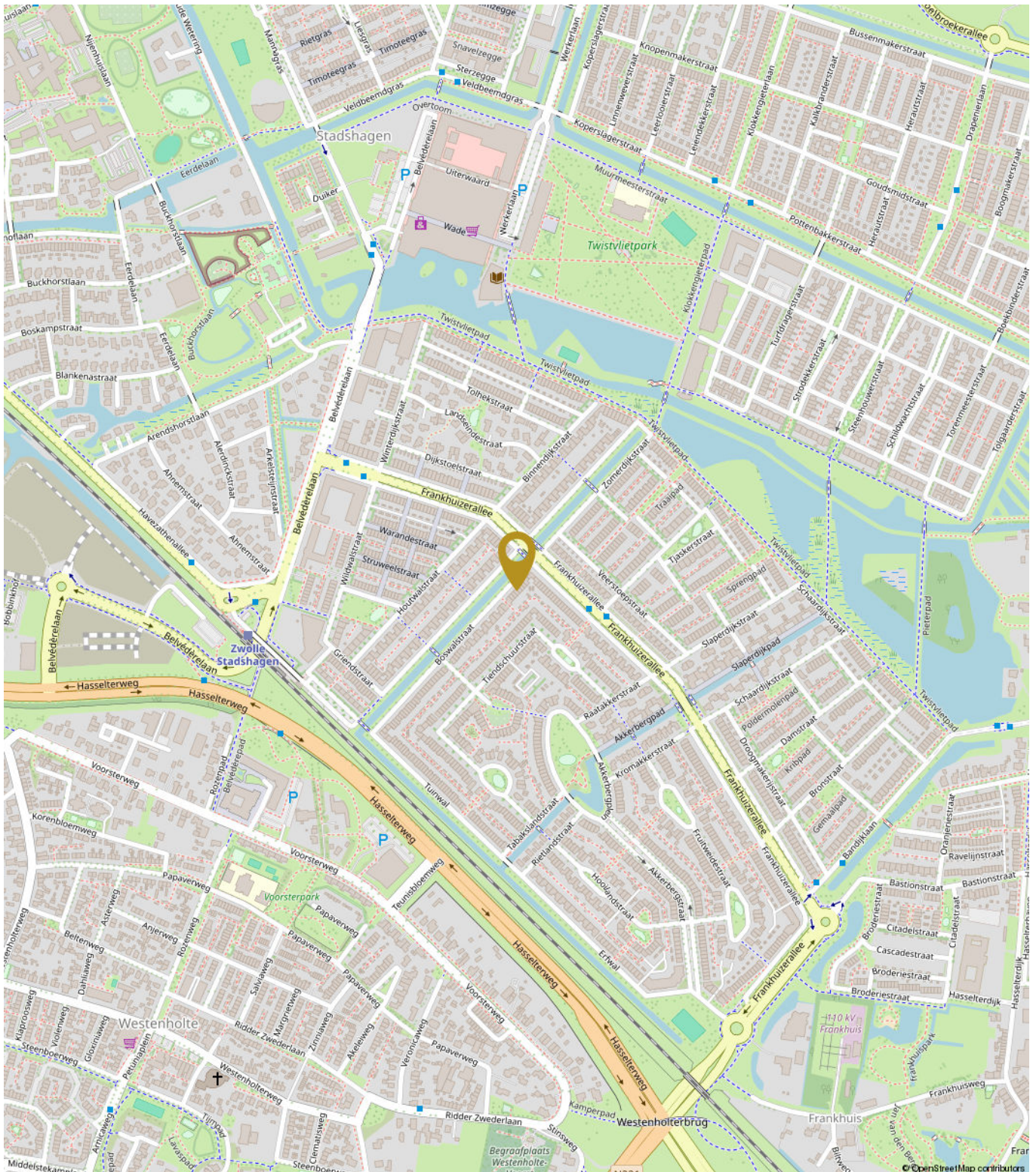
Kadastrale kaart

Uw referentie: boswalstraat 9



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25	Perceelnummer	
	Huisnummer	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Zwollerkerspel
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie O
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1916
	Bebouwing	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2024 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



BOSWALSTRAAT 9 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. 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. 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 geldverstrekende instelling 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 clauses 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 ontleen.

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.

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.”

