

# Papaverweg 30 ZWOLLE



# Van harte welkom aan de Papaverweg 30

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 Papaverweg 30 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.



## Knusse hoekwoning met ruime tuin in gezellig Westenholte



Leuk dat je op zoek bent naar een eigen plekje! Deze goed onderhouden hoekwoning aan de Papaverweg 30 in Zwolle, gelegen in de wijk Westenholte, is precies wat je zoekt. Met een bouwjaar uit 1962 en een modernisering in 2016 is dit een perfect huis voor starters, alleenstaanden of jonge gezinnen die op zoek zijn naar een gezellige woning om te leven en te genieten.

Westenholte staat bekend als een 'dorp' binnen Zwolle en biedt een fijne woonomgeving met alles binnen handbereik. Van scholen tot buurtwinkels en van het Stinspark tot natuurgebied de Vreugderijkerwaard, je vindt het allemaal op wandelafstand. Binnen enkele minuten ben je met de auto op de uitvalswegen en de A28, terwijl het bruisende centrum van Zwolle op fietsafstand ligt. Bovendien ligt het winkelcentrum van Stadshagen op steenworp afstand.

### Indeling

#### Begane grond

Bij binnenkomst in de hal van dit huis voel je gelijk de verzorgde sfeer die het uitademt. De frisse hal leidt naar de gezellige woonkamer en keuken. De keuken is opengebroken, waardoor de woonkamer optisch ruimer oogt. Vanuit de eettafel kijk je uit op de ruime tuin en heb je direct contact met de keuken. Zet de schuifpui open en laat buiten naar binnen stromen. De keuken, vernieuwd in 2016, is licht en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. Een deur biedt toegang tot de tuin voor die heerlijke zomerse avonden.

#### Eerste verdieping en bergzolder

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één momenteel dienst doet als wasruimte met aansluiting voor de wasmachine. De strak gestucte wanden en nette vloeren vallen gelijk op. De badkamer is voorzien van een ruime inloopdouche, tweede toilet en wastafelmeubel. Een vlizotrap geeft toegang tot de bergzolder, hier kun je veel spullen kwijt. Ook is er de mogelijkheid om middels een nokverhoging en vaste trap hier een extra slaapkamer te creëren. De cv-ketel hangt er nog maar net, daar kun je nog jaren plezier van hebben.

#### Ruime tuin op het Zuiden

De tuin bij dit huis is een pareltje op zich. Met een perfecte ligging op het Zuiden geniet je hier van veel zonuren. Momenteel ingericht met een groot grasveld, gezellige pergola en vlonderterras, biedt de tuin ook genoeg ruimte voor andere creatieve tuinindelingen. Het totale perceel meet maar liefst 225m<sup>2</sup>. Een uitbouw van de woning is dan ook heel goed mogelijk zonder dat het ten koste gaat van de ruimtelijkheid tuin. De schuur zorgt voor opbergruimte en de volledige tuin wordt omsloten door een schutting. Voor de autoliefhebber is er voldoende parkeerruimte op eigen terrein naast het huis.

#### Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1962
- Woonoppervlak 69,5m<sup>2</sup>
- Perceelgrootte 225m<sup>2</sup>
- Volledig gemoderniseerd in 2016
- Energielabel C, Cv-ketel uit 2024



## BEGANE GROND

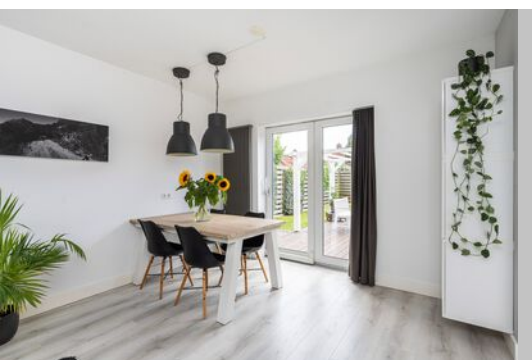
*Woonkamer*



PAPAVERWEG 30 ZWOLLE

## BEGANE GROND

*Eetkamer en keuken*







## EERSTE VERDIEPING

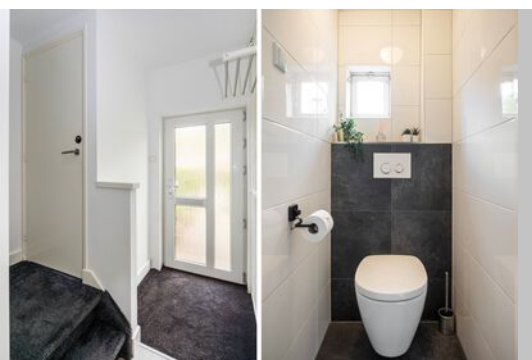
### *Slaapkamers*



PAPAVERWEG 30 ZWOLLE

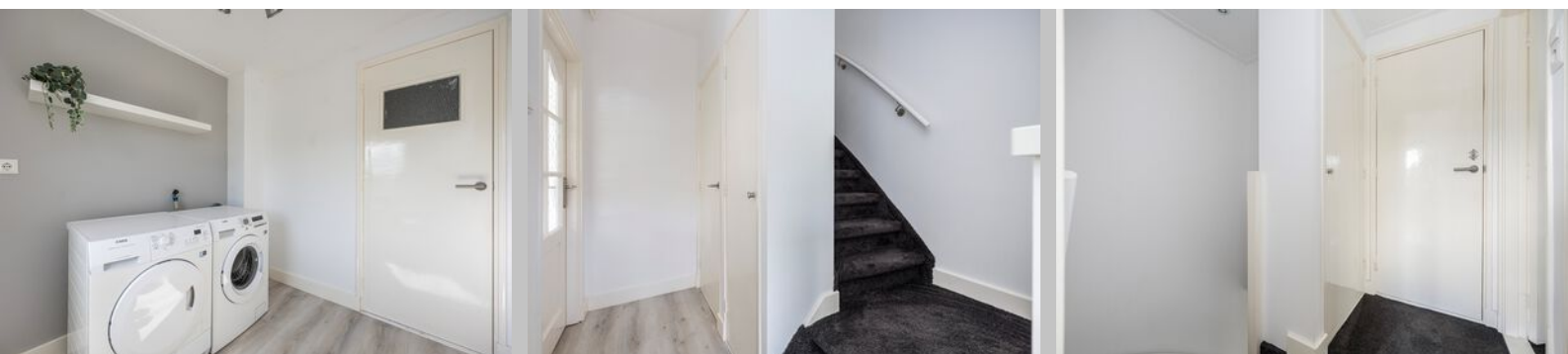
## **SANITAIR**

*Badkamer & toilet*



## EERSTE VERDIEPING

*Waskamer, trapopgang & overloop*







## BUITEN

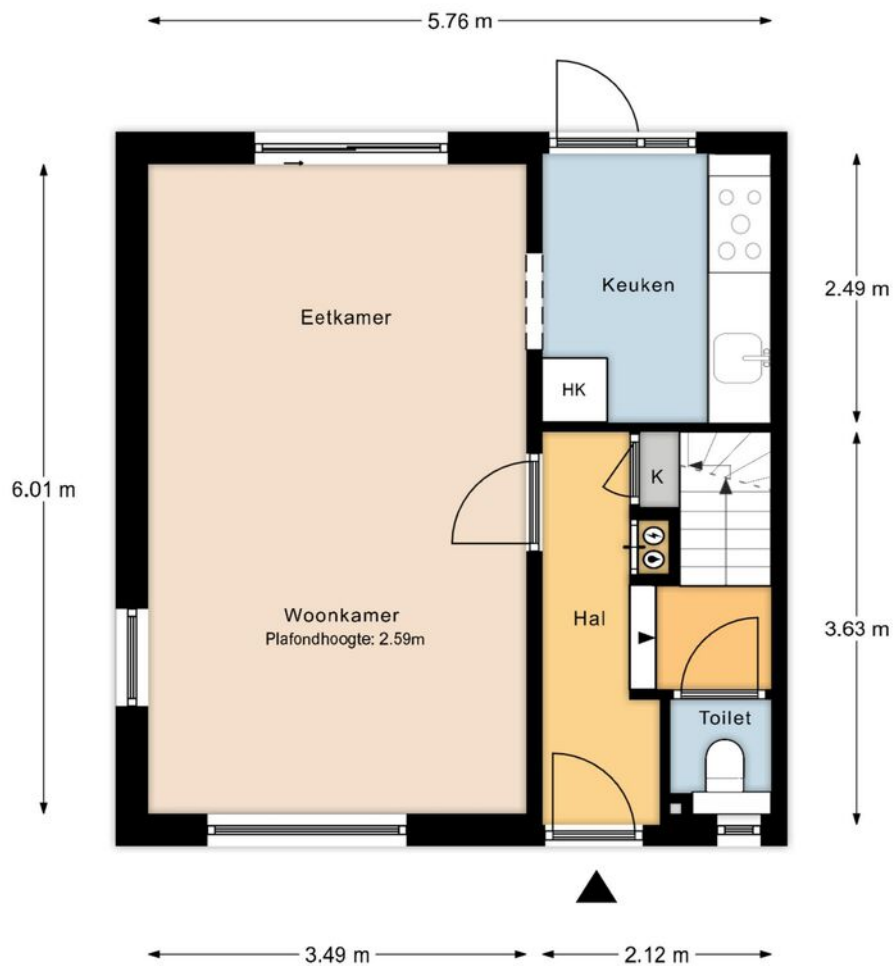
*Tuin*



PAPAPERWEG 30 ZWOLLE

# PLATTEGROND

*Begane grond*



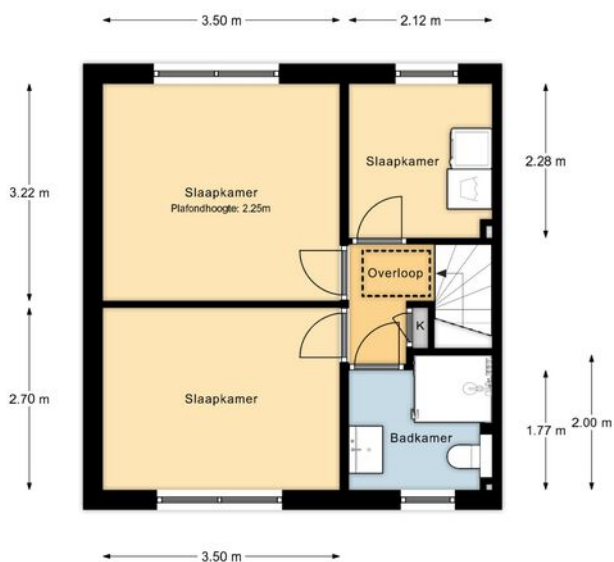
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

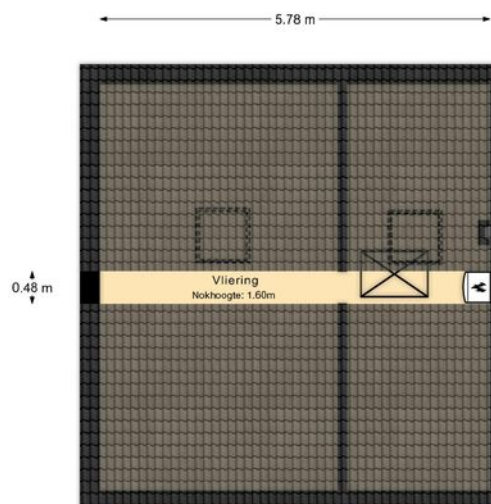


# PLATTEGROND

## Eerste verdieping & bergzolder



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  | Hoek            |
| Bouwjaar     | 1962            |

### MATEN OBJECT

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Aantal kamers       | 4                   |
| Aantal slaapkamers  | 3                   |
| Inhoud woning       | 286.8m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte | 225m <sup>2</sup>   |
| Gebruiksoppervlakte | 69.5m <sup>2</sup>  |

### DETAILS

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Ligging      | Aan rustige weg nabij voorzieningen    |
| Verwarming   | Cv-ketel 2024                          |
| Isolatie     | Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas |
| Berging      | Vrijstaande stenen berging             |
| Energielabel | C                                      |

### TUIN GEGEVENS

|           |          |
|-----------|----------|
| Diep      | ca. 14m  |
| Breed     | ca. 8,5m |
| 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.*

PAPAVERWEG 30 ZWOLLE



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

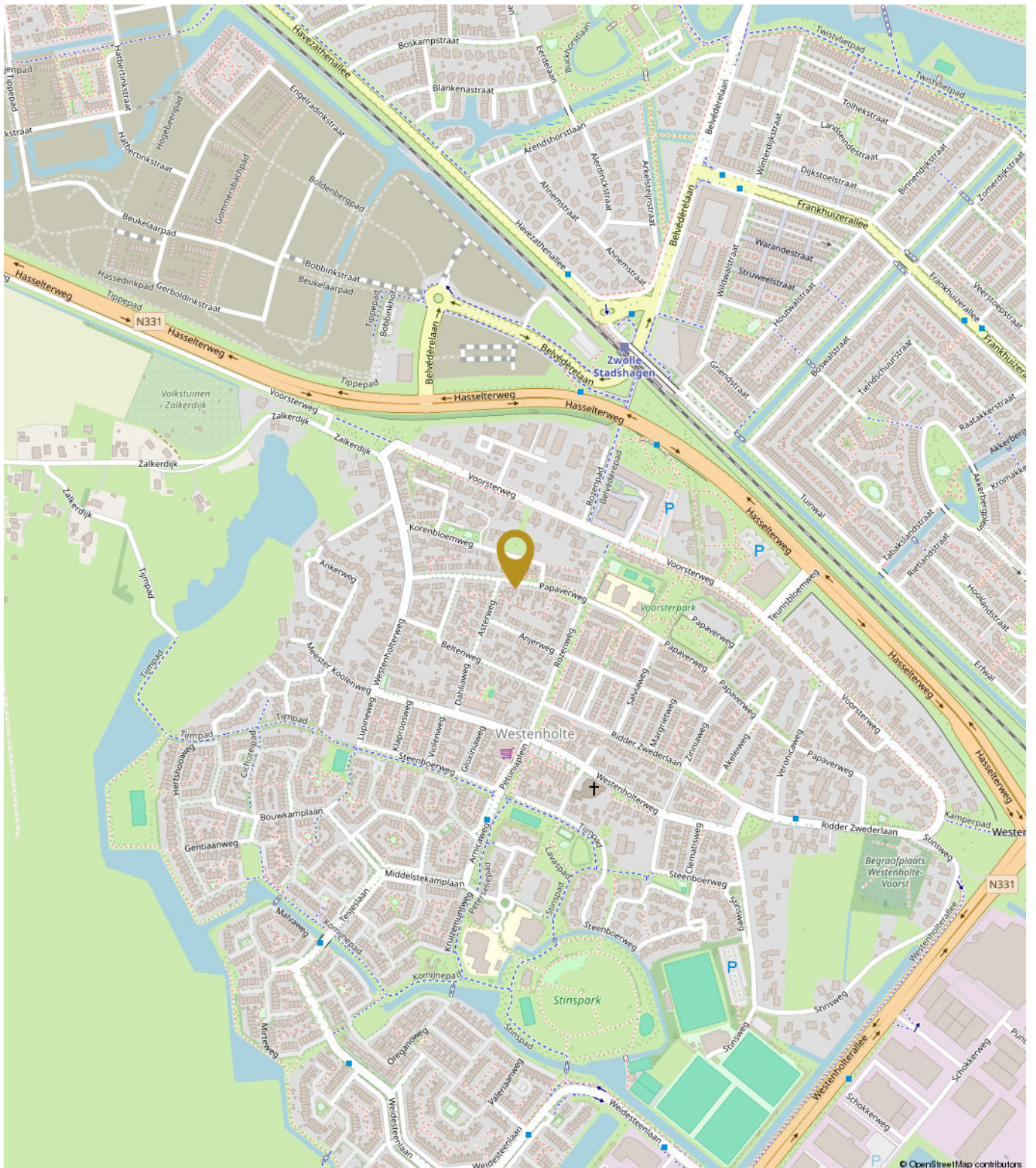
Uw referentie: Papaverweg 30



|                                                           |                                  |                                                                                                                                                              |        |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 12345                                                     | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                                                                                                                                                |        |
| 25                                                        | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente                                                                                                                                          | Zwolle |
|                                                           | Huisnummer                       | Sectie                                                                                                                                                       | R      |
|                                                           | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel                                                                                                                                                      | 200    |
|                                                           | Voorlopige kadastrale grens      |                                                                                                                                                              |        |
|                                                           | Administratieve kadastrale grens |                                                                                                                                                              |        |
|                                                           | Bebouwing                        |                                                                                                                                                              |        |
| Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juli 2024 |                                  | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.                                                                                            |        |
| De bewaarder van het kadaster en de openbare registers    |                                  | De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |        |



# 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. 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 geldverstrekker 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 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 ontleen.

### **Bedenktime**

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.”

