

Citadelstraat 8 ZWOLLE



Van harte welkom aan de Citadelstraat 8

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 Citadelstraat 8 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.

Ruime tussenwoning in Frankhuis – instapklaar, energiezuinig en perfect gelegen!



In de kindvriendelijke wijk Frankhuis ligt deze ruime en uitgebouwde tussenwoning aan de Citadelstraat 8. Hier woon je in een rustige, groene omgeving, dicht bij het Zwarte Water, met prachtige wandel- en fietsroutes. Tegelijkertijd zijn winkels, scholen en sportvoorzieningen in de buurt en ben je binnen 10 minuten fietsen in het centrum van Zwolle. Met de auto is snelweg A28 makkelijk en snel bereikbaar.

Energiezuinig en instapklaar

Deze woning is gebouwd in 2016 en heeft energielabel A en vier zonnepanelen, wat zorgt voor lage energiekosten. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde voelt de woonkamer extra ruim en licht aan. De openslaande tuindeuren geven toegang tot de zonnige achtertuin op het westen, waar je volop kunt genieten van de middag- en avondzon.

Indeling

Energiezuinig en instapklaar

Deze woning is gebouwd in 2016 en heeft energielabel A en vier zonnepanelen, wat zorgt voor lage energiekosten. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde voelt de woonkamer extra ruim en licht aan. De openslaande tuindeuren geven toegang tot de zonnige achtertuin op het westen, waar je volop kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin is recent door een tuinman aangelegd en is voorzien van een houten berging en een achterom.

Ruime woonkamer en moderne keuken

Bij binnenkomst valt direct de ruimte en het moderne afwerkingsniveau op. De hal biedt toegang tot het toilet en een handige en extra grote trapkast voor extra opbergruimte.

De woonkamer is royaal en licht door de extra uitbouw van 1,20 meter. De open keuken aan de voorzijde biedt niet alleen vrij uitzicht op een speelweide, maar is ook compleet uitgerust met een 6-pits gasfornuis met oven, vaatwasser, combi-magnetron, koelkast en Quooker. Extra fijn is de vloerverwarming op de gehele begane grond.

Drie slaapkamers en een luxe badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers voorzien van een pvc-vloer die doorloopt over de gehele verdieping. De moderne badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douchecabine, dubbele wastafel, tweede toilet en designradiator.

Veel mogelijkheden op zolder

De tweede verdieping is een grote open ruimte met een Velux dakraam en een nokhoogte van 4,5 meter, waardoor er veel mogelijkheden zijn. Hier kan eenvoudig één of twee extra slaapkamers worden gecreëerd. Ook is er plek voor de wasmachine, cv-installatie en mechanische ventilatie. Dankzij de hoge nok is zelfs een vliering mogelijk voor extra bergruimte.

Waarom kiezen voor Citadelstraat 8?

- Energielabel A en vier zonnepanelen
- Uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval
- Grote zolder met mogelijkheden voor extra kamers
- Zonnige achtertuin op het westen
- Vloerverwarming op de begane grond
- Dichtbij winkels, scholen, sportvoorzieningen en natuur
- Op slechts 10 minuten fietsen van binnenstad
- Snelle verbinding naar de snelweg A28



BEGANE GROND

Woonkamer



CITADELSTRAAT 8 ZWOLLE



BEGANE GROND

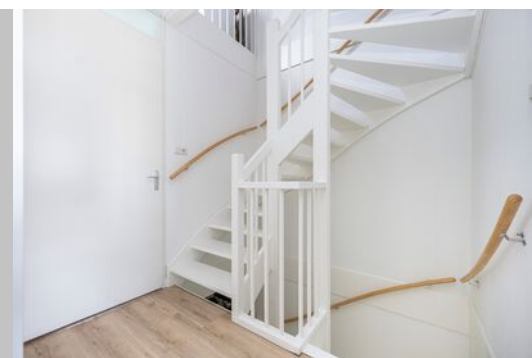
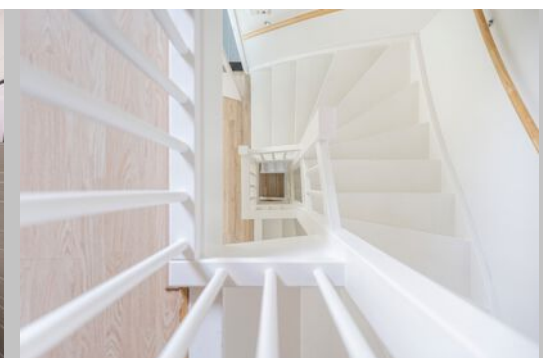
Woonkamer & keuken



CITADELSTRAAT 8 ZWOLLE

BEGANE GROND

Hal, toilet & trap



EERSTE VERDIEPING

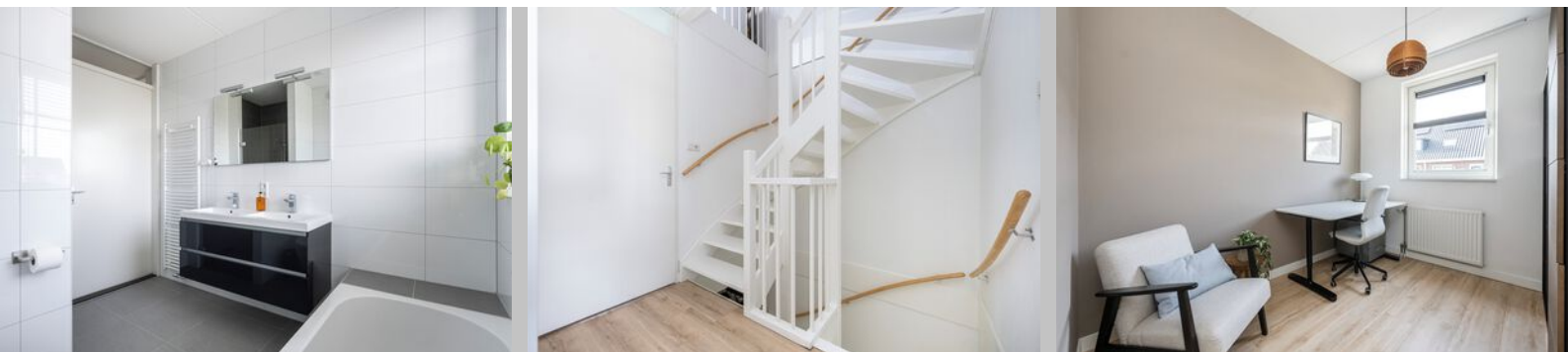
Slaapkamers





EERSTE VERDIEPING

Slaapkamer & badkamer



CITADELSTRAAT 8 ZWOLLE

TWEEDE VERDIEPING

open ruimte



De tweede verdieping is nog
vrij in te delen en er is
mogelijkheid voor twee
kamers en een vliering

BUITEN

Achtertuin & achtergevel



Heerlijke achtertuin met
ligging op het westen voor
middag en avondzon

BUITEN

Voorzijde & omgeving





BUITEN

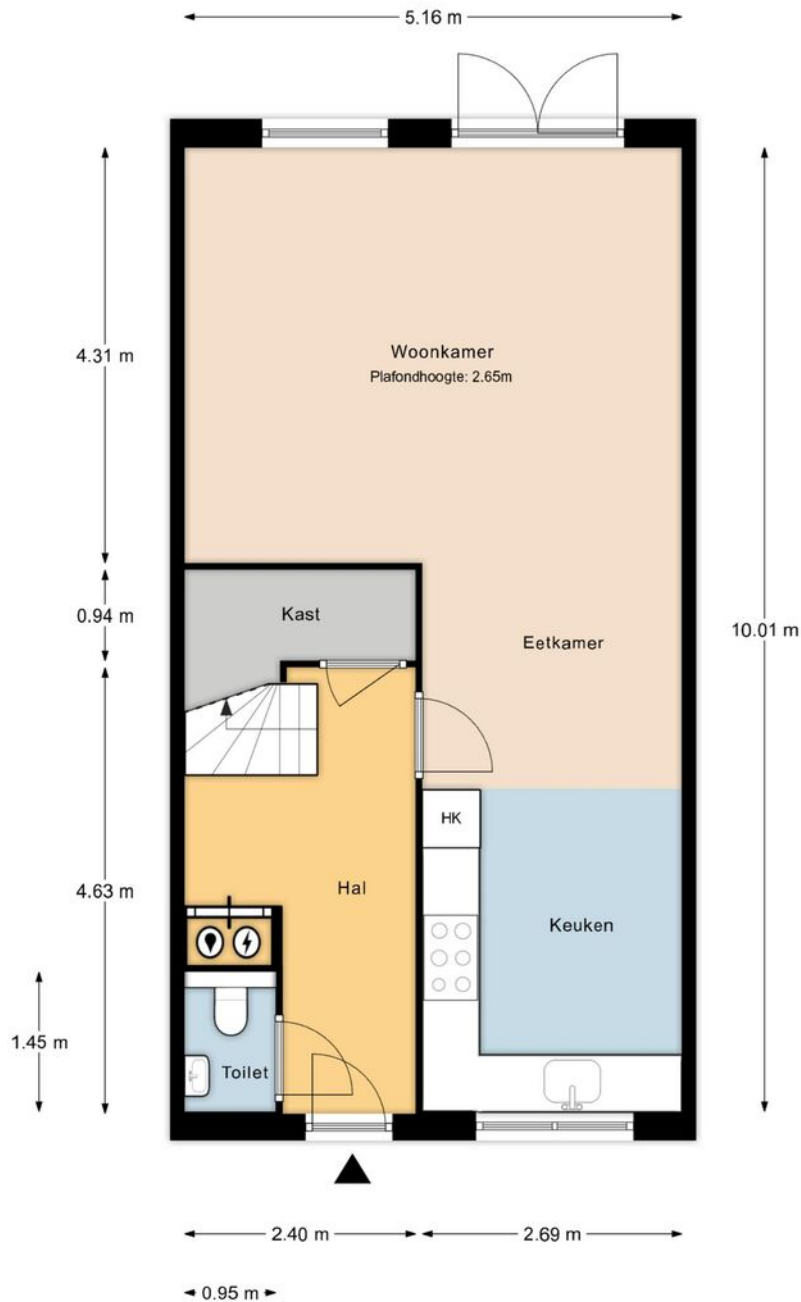
Voorzijde & omgeving



CITADELSTRAAT 8 ZWOLLE

PLATTEGROND

Beganegrond



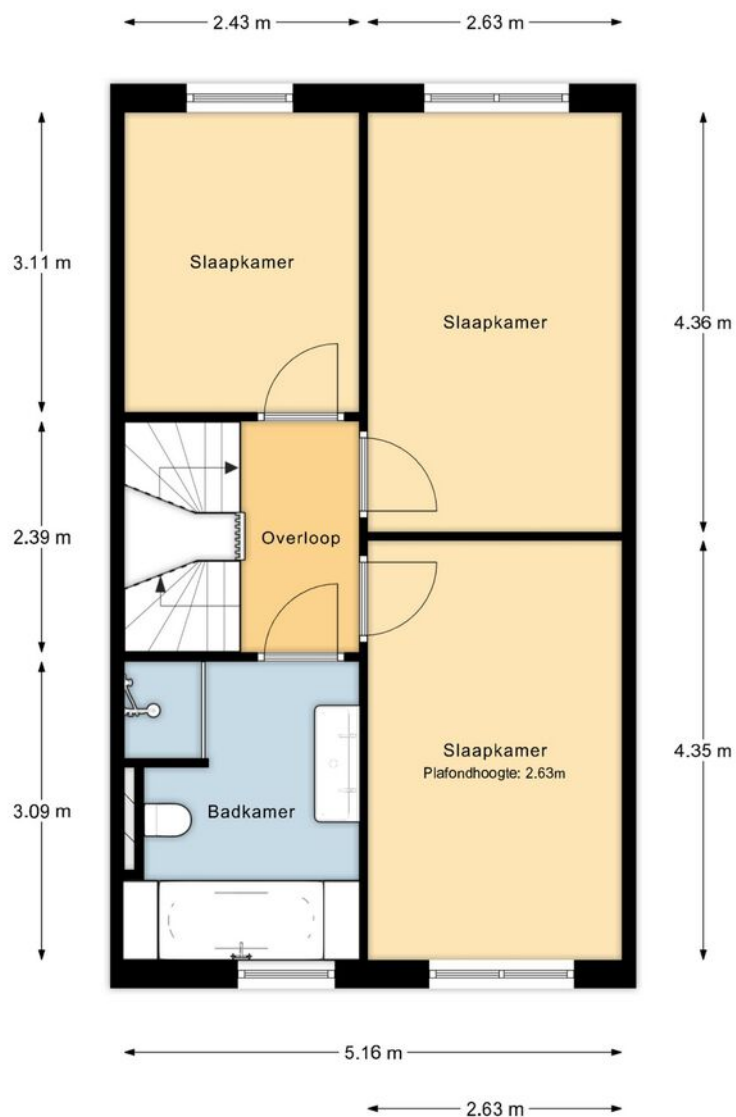
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

CITADELSTRAAT 8 ZWOLLE

PLATTEGROND

Eerste verdieping

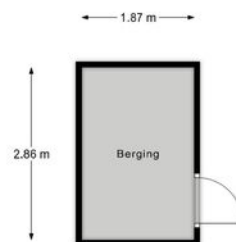
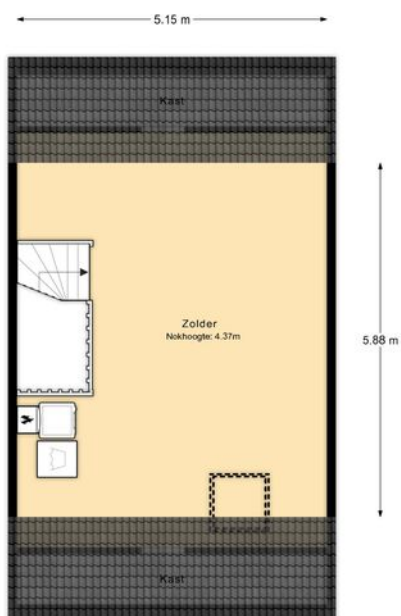


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

PLATTEGROND

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.

CITADELSTRAAT 8 ZWOLLE



KENMERKEN

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2016

MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	463.80m ³
Perceel oppervlakte	110m ²
Gebruiksoppervlakte	127.40m ²

DETAILS

Ligging	Aan een plantsoen met speeltuin en vrij uitzicht
Verwarming	Cvketel (Intergas 2016), vloerverwarming begane grond
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Berging	Houten vrijstaande berging
Energielabel	A

TUIN GEGEVENS

Diep	7.66 meter
Breed	5.43 meter
Ligging	west
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.

CITADELSTRAAT 8 ZWOLLE

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Citadellastraat 8



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zwollerkerspel

Sectie O

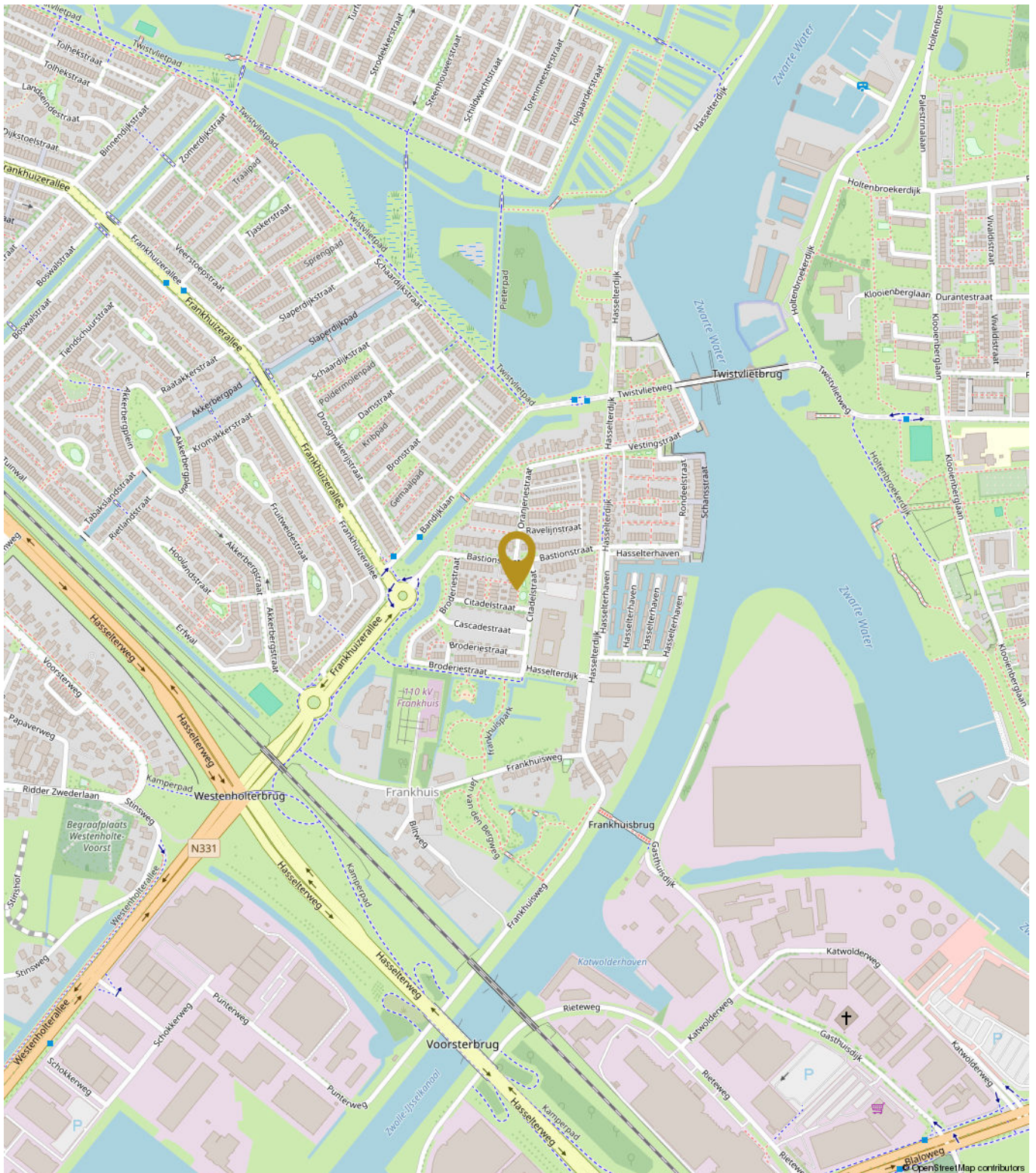
Perceel 2542

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.

kadaster

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 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.”

