

# Tolhekstraat 26 ZWOLLE



# Van harte welkom aan de Tolhekstraat 26

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 Tolhekstraat 26 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 Vastgoed Nederland. 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 en lichte eindwoning met 4 slaapkamers in Stadshagen, Zwolle.



Wonen in het groene, kindvriendelijke Frankhuis met alles binnen handbereik? Dan is deze charmante eindwoning aan de Tolhekstraat precies wat je zoekt! Deze fijne gezinswoning is ideaal gelegen in Stadshagen: op loopafstand van het winkelcentrum, diverse scholen, kinderopvang, het treinstation, het Twistvlietpark en sportvoorzieningen. Binnen 15 minuten fietsen sta je in hartje Zwolle.

Dankzij de hoekligging geniet je van extra lichtinval én extra privacy. De woning beschikt over vier ruime slaapkamers, mogelijkheid tot een eigen parkeerplaats en een heerlijke achtertuin met berging. De woonkamer is voorzien van strak gestucte muren, die recent nog zijn geschilderd – klaar voor direct gebruik!

### Indeling

#### Indeling:

Bij binnenkomst sta je in een ruime hal met toegang tot de meterkast, het toilet en de trap naar boven. De woonkamer is tuingericht en valt op door de strak gestucte wanden, die onlangs nog fris zijn geschilderd. Via de tuindeur loop je zo de groene achtertuin in. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken met royaal daglicht dankzij een groot raam en het zijraam, typisch voor een hoekligging. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waarvan een en ander de afgelopen jaren is vernieuwd.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie prettige slaapkamers, een separaat tweede toilet en een moderne badkamer. Deze badkamer is compleet uitgevoerd met een inloofdouche, ligbad en dubbele wastafel – ideaal voor gezinnen.

De tweede verdieping biedt nog meer ruimte met een voorzolder, waar je de aansluiting voor de wasmachine en droger vindt, evenals de opstelling van de CV-ketel (2005). Daarnaast is hier een ruime, sfeervolle vierde slaapkamer gecreëerd.

De woning beschikt over een groene, verzorgde tuin op het noordoosten met een vrijstaande berging — een fijne plek om te ontspannen in alle rust. Aan de achterzijde van het huis is een mandelig terrein. Mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein is te creëren. Dankzij de beschutte ligging geniet je van extra privacy én een oase van rust rondom de woning.

#### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2005
- Energielabel A
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2020
- Glad gestucte en recent geschilderde wanden in de woonkamer
- Gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt
- Snelle verbinding met A28

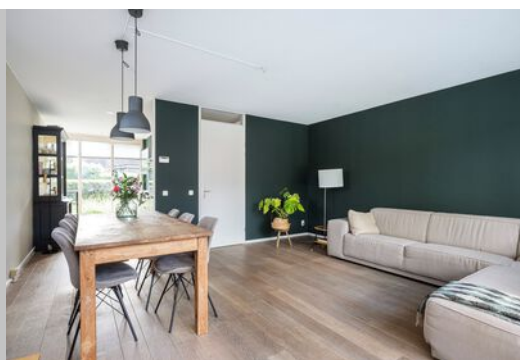
Een ruime woning op een perfecte locatie voor gezinnen! Interesse? Neem contact met ons op voor een bezichtiging.

TOLHEKSTRAAT 26 ZWOLLE



## BEGANE GROND

*Woonkamer*



TOLHEKSTRAAT 26 ZWOLLE



## BEGANE GROND

*Keuken, hal & entree*



TOLHEKSTRAAT 26 ZWOLLE



## EERSTE VERDIEPING

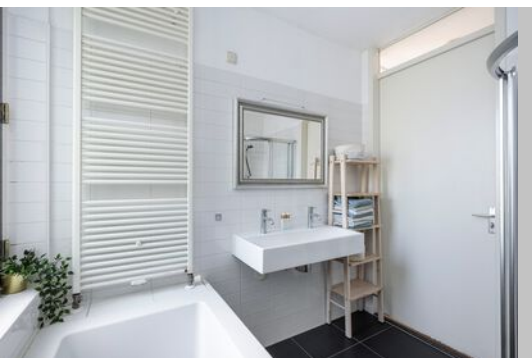
*3 Slaapkamers*



TOLHEKSTRAAT 26 ZWOLLE

## EERSTE VERDIEPING

*Badkamer, toilet & overloop*





## TWEEDE VERDIEPING

*Slaapkamer & wasruimte*



TOLHEKSTRAAT 26 ZWOLLE

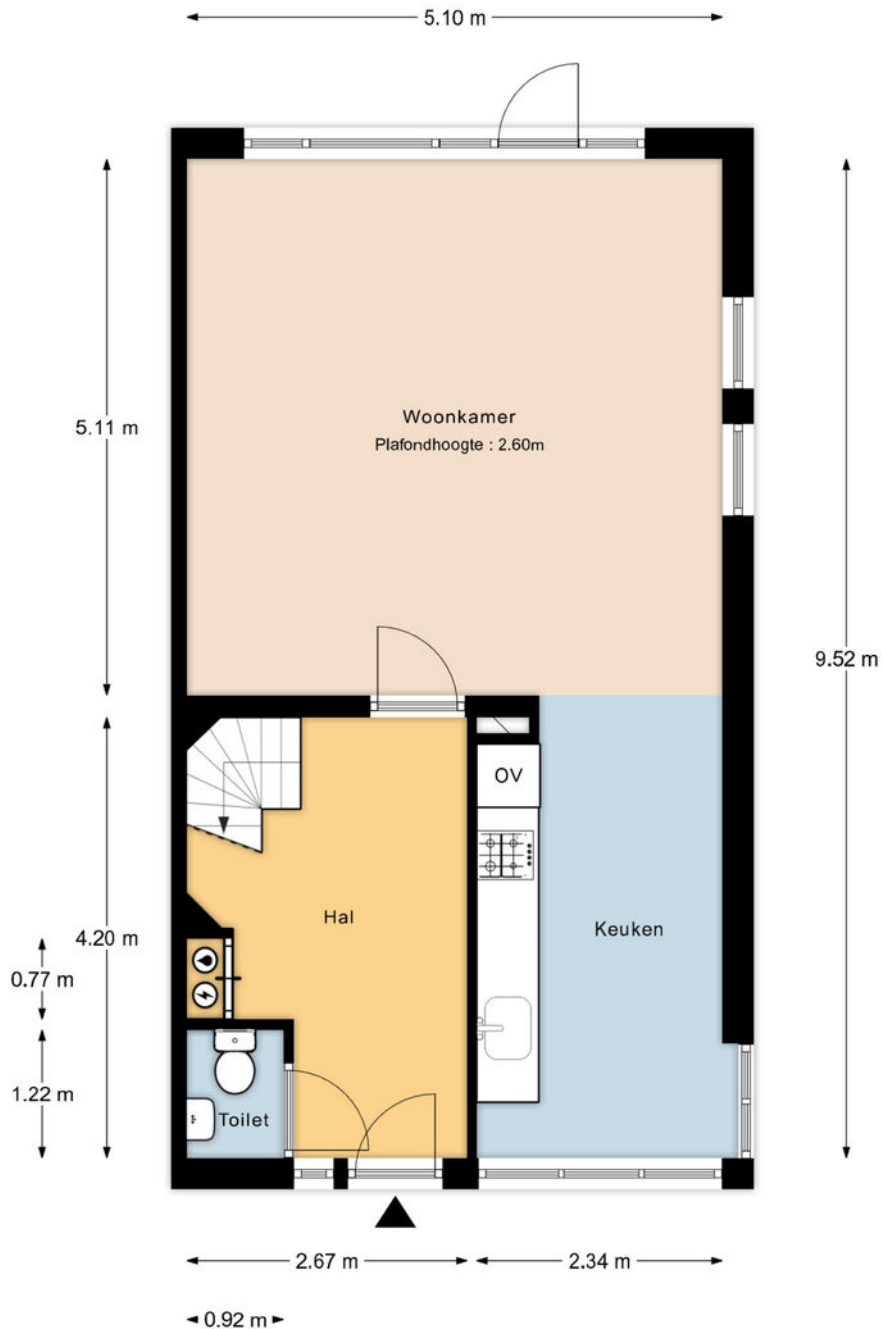
## **BUITEN**

*Achtertuintuin & mandelig terrein*



# PLATTEGROND

*Begane grond*

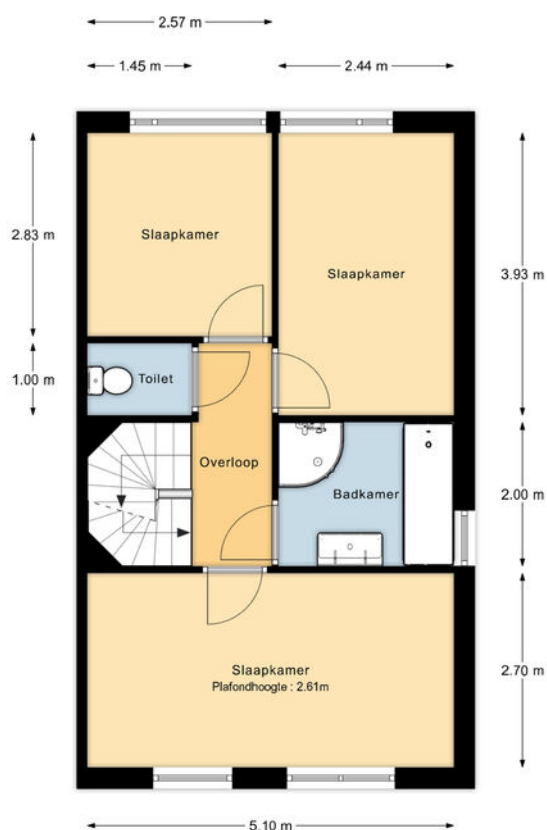


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

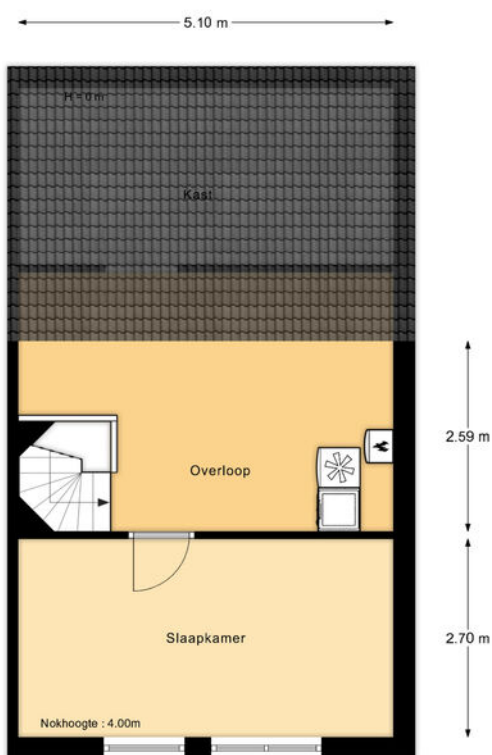
*Deze tekening is verschaald; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# PLATTEGROND

## Eerste & tweede verdieping



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  | Eindwoning      |
| Bouwjaar     | 2005            |

### MATEN OBJECT

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Aantal kamers       | 5                 |
| Aantal slaapkamers  | 4                 |
| Inhoud woning       | 450m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte | 152m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte | 121m <sup>2</sup> |

### DETAILS

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Ligging      | Dichtbij voorzieningen   |
| Verwarming   | Cvketel, Intergas (2005) |
| Isolatie     | Volledig geïsoleerd      |
| Berging      | Houten berging           |
| Energielabel | A                        |

### TUIN GEGEVENS

|           |                      |
|-----------|----------------------|
| Diep      | Ca. 13.25 meter diep |
| Breed     | Ca. 5.28 meter diep  |
| Ligging   | Noord-oost           |
| Kwaliteit | Verzorgde tuin       |

---

**Aanvaarding:**                    **begin september 2025**

*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.*

**TOLHEKSTRAAT 26 ZWOLLE**

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tolhekstraat 26



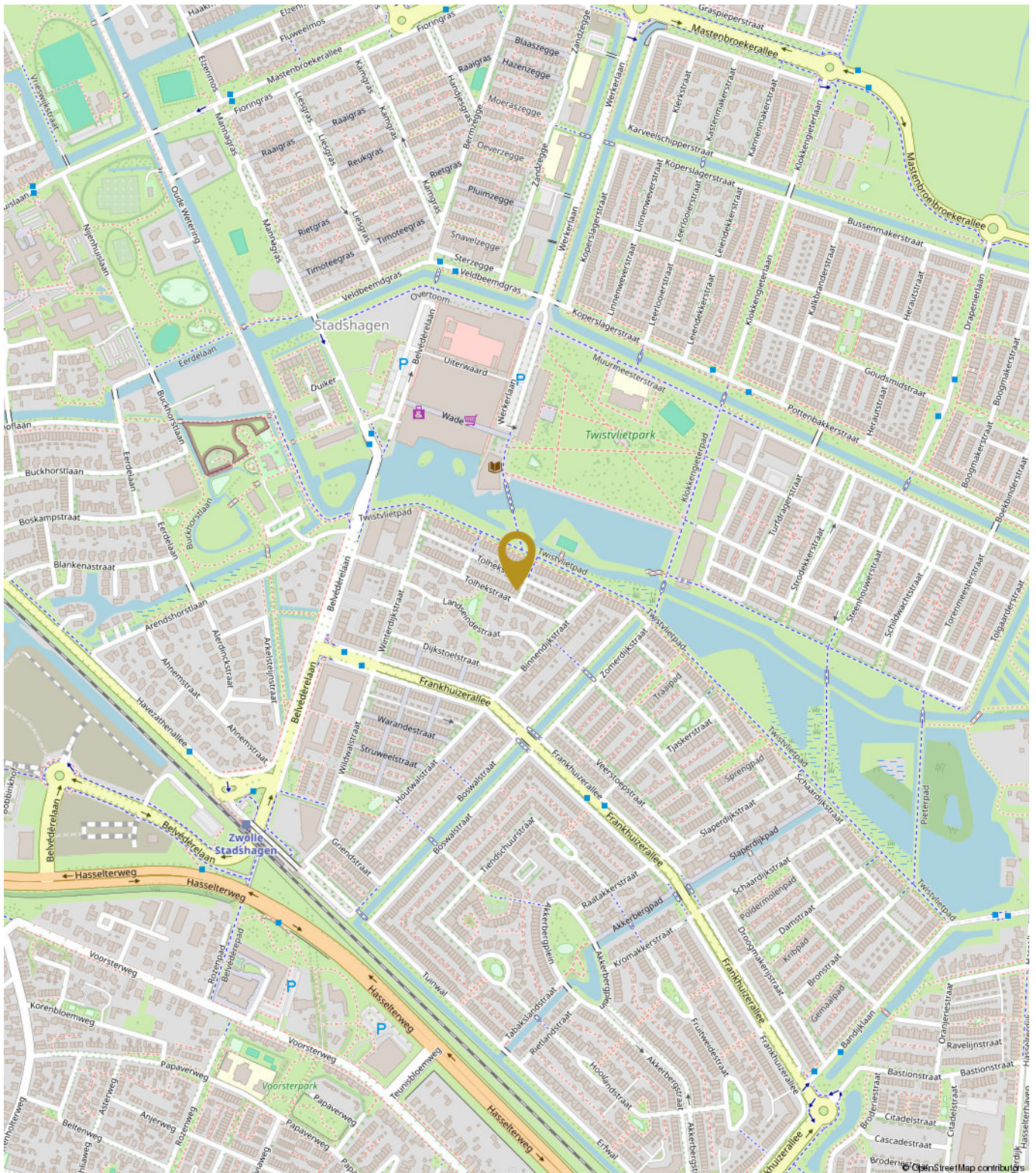
|       |                                  |                     |        |
|-------|----------------------------------|---------------------|--------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 1000      |        |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Zwolle |
|       | Huisnummer                       | Sectie              | S      |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 4208   |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                     |        |
|       | Administratieve kadastrale grens |                     |        |
|       | Bebouwing                        |                     |        |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2025  
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.

kadaster

# OMGEVINGSKAART



TOLHEKSTRAAT 26 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.

### **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.”**

