

Van Cuylenburchstraat 6 ZWOLLE



Van harte welkom aan de Van

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 Van Cuylenburchstraat 6 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.



Volledig gemoderniseerde en energiezuinige zaagtandwoning in Assendorp



In de rustige Van Cuylenburchstraat in Assendorp staat deze volledig gemoderniseerde en goed geïsoleerde zaagtandwoning. De woning maakt deel uit van een bijzonder ontwerp uit 1957, waarbij de huizen in een zigzagvorm zijn geplaatst. Hierdoor woon je vrij, met veel licht, privacy, en met een groen uitzicht rondom.

Unieke karakter van de Zaagtandwoningen

De zaagtandwoningen zijn eind jaren 50 gebouwd en zeer bekend door de grote historische waarde. Er wordt op dit moment onderzocht of er draagvlak is om deze huizen aan te wijzen als gemeentelijk monument. Een beeldkwaliteitsplan draagt er samen met de bewoners aan bij dat deze bijzondere wijk zijn karakter behouden.

Indeling

Uitgebouwde keuken met schuifdeuren en lichtkoepel
De woning is uitgebouwd, waardoor er een ruime en comfortabele leefkeuken is ontstaan. Dankzij de lichtkoepel valt er veel natuurlijk licht naar binnen, wat zorgt voor een open en lichte sfeer. De schuifdeuren geven direct toegang tot de tuin – ideaal voor wie graag binnen en buiten met elkaar verbindt. De moderne en uitgebreide keuken is voorzien van A-merk inbouwapparatuur.

Duurzaam en energiezuinig

De woning is in 2020 volledig geïsoleerd: het dak, de muren en de vloer zijn aangepakt. De gehele benedenverdieping is voorzien van vloerverwarming met daarover een rustige PVC-vloer. Ook is de woning helemaal voorzien van HR++-glas, wat zorgt voor goede warmte- en geluidsisolatie. Tevens is alle elektra vervangen en zijn er maar liefst 16 groepen aangelegd en zijn ook alle water- en rioolleidingen vernieuwd. Met de 8 zonnepanelen, drie airco's en het energielabel A

Groene tuin aan voor- en zijkant

De tuin ligt aan de voor- en zijkant van het huis en is mooi aangelegd met veel groen. Er zijn meerdere zitplekken, een waterornament en een overkapping voor fietsen of tuingereedschap. Je hebt een eigen oprit, dus altijd parkeerplek voor de deur. Daarnaast is het mogelijk om de tuin af te sluiten met een tuindeur.

Praktische indeling boven

Op de eerste verdieping zijn in totaal drie kamers. De slaapkamer aan de voorzijde heeft toegang tot het balkon, een fijne plek om even buiten te zitten. De authentieke houten balken met doorkijk naar de nok geven de kamers een warme en sfeervolle uitstraling. De wasmachine en droger staan opgesteld op de overloop. De badkamer is zeer luxe afgewerkt, met een ligbad, een vrijstaande Grohe badkraan, een inloopdouche en dubbele wastafel. Tevens is de badkamer voorzien van zowel een elektrische radiator als vloerverwarming. Het toilet is apart van de badkamer en bevindt zich op dezelfde verdieping.

Bijzonderheden:

- Bouwjaar 1957
- Volledig gemoderniseerde en verduurzaamde zaagtandwoning
- Energielabel A en 8 zonnepanelen
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++-glas
- Airco in de woonkamer, leefkeuken en slaapkamer
- Elektra en water-/rioolleidingen vernieuwd in 2020
- Zeer luxe badkamer voorzien van Grohe kranen
- Uitbouw met moderne leefkeuken, lichtkoepel en schuifdeuren naar de tuin
- Tuin aan voor- en zijkant met zitplekken en waterornament
- Openslaande tuindeuren in de woonkamer



BEGANE GROND

Woonkamer



VAN CUYLENBURCHSTRAAT 6 ZWOLLE



BEGANE GROND

Woonkeuken



VAN CUYLENBURCHSTRAAT 6 ZWOLLE

BEGANE GROND/ EERSTE VERDIEPING

Hal, toilet & trap, overloop



EERSTE VERDIEPING

Slaapkamers





EERSTE VERDIEPING

Badkamer & toilet



VAN CUYLENBURCHSTRAAT 6 ZWOLLE



BUITENZIJDDE

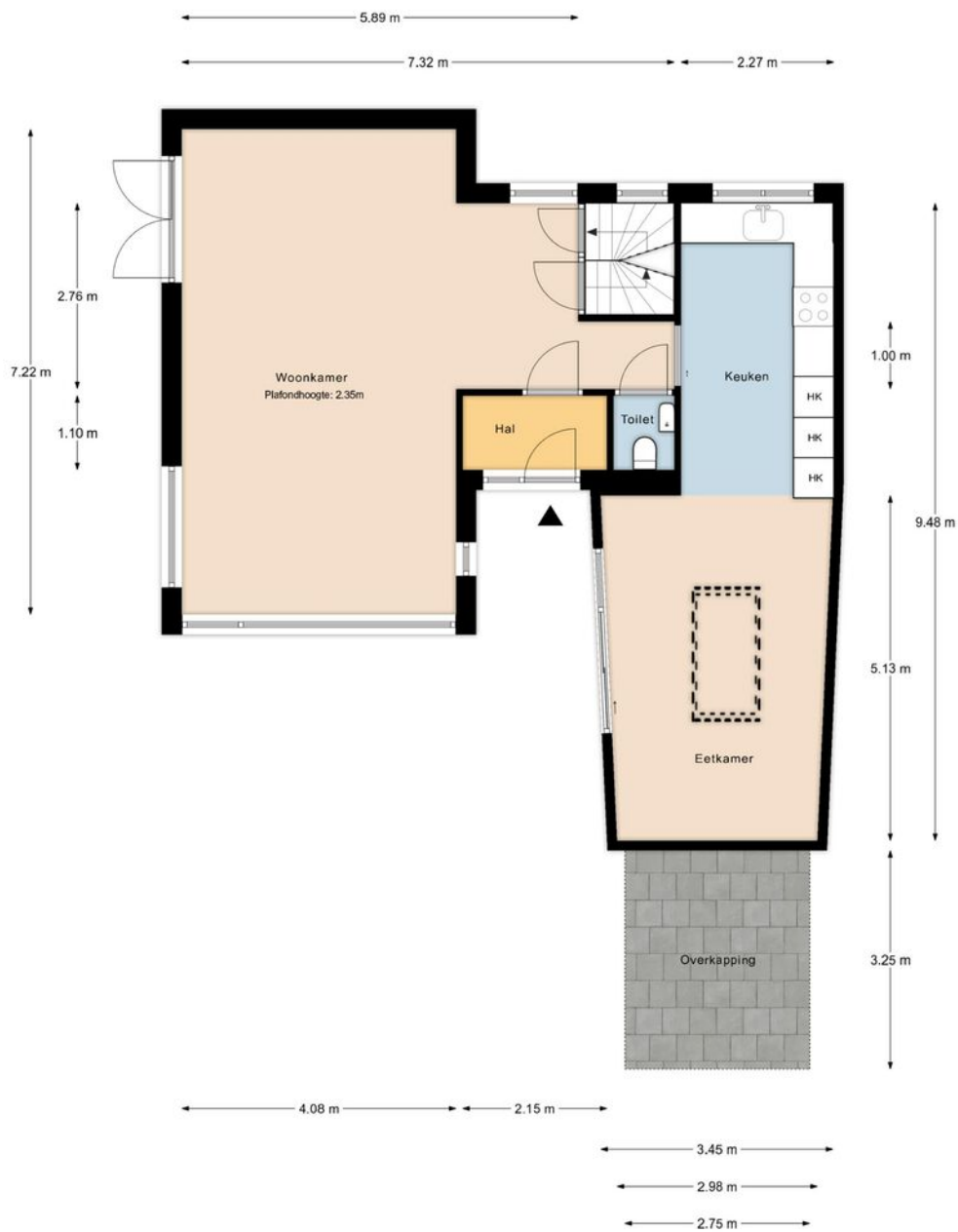
Tuin & Gevel



VAN CUYLENBURCHSTRAAT 6 ZWOLLE

PLATTEGROND

Begane grond



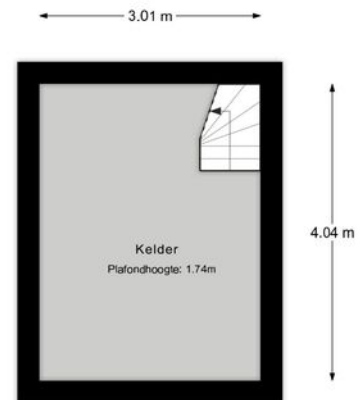
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

VAN CUYLENBURCHSTRAAT 6 ZWOLLE

PLATTEGROND

Eerste verdieping & kelder



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.

VAN CUYLENBURCHSTRAAT 6 ZWOLLE



KENMERKEN

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning, Zaagtandwoning
Type woning	Geschakeld
Bouwjaar	1957

MATEN OBJECT

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	483.70m ³
Perceel oppervlakte	292m ²
Gebruiksoppervlakte	121.60m ²

DETAILS

Ligging	Rustige weg op loopafstand van Wezenlandenpark
Verwarming	Cvketel, airconditioning, vloerverwarminggedeeltelijk
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, HR++ glas
Berging	Aangebouwd hout
Energielabel	A

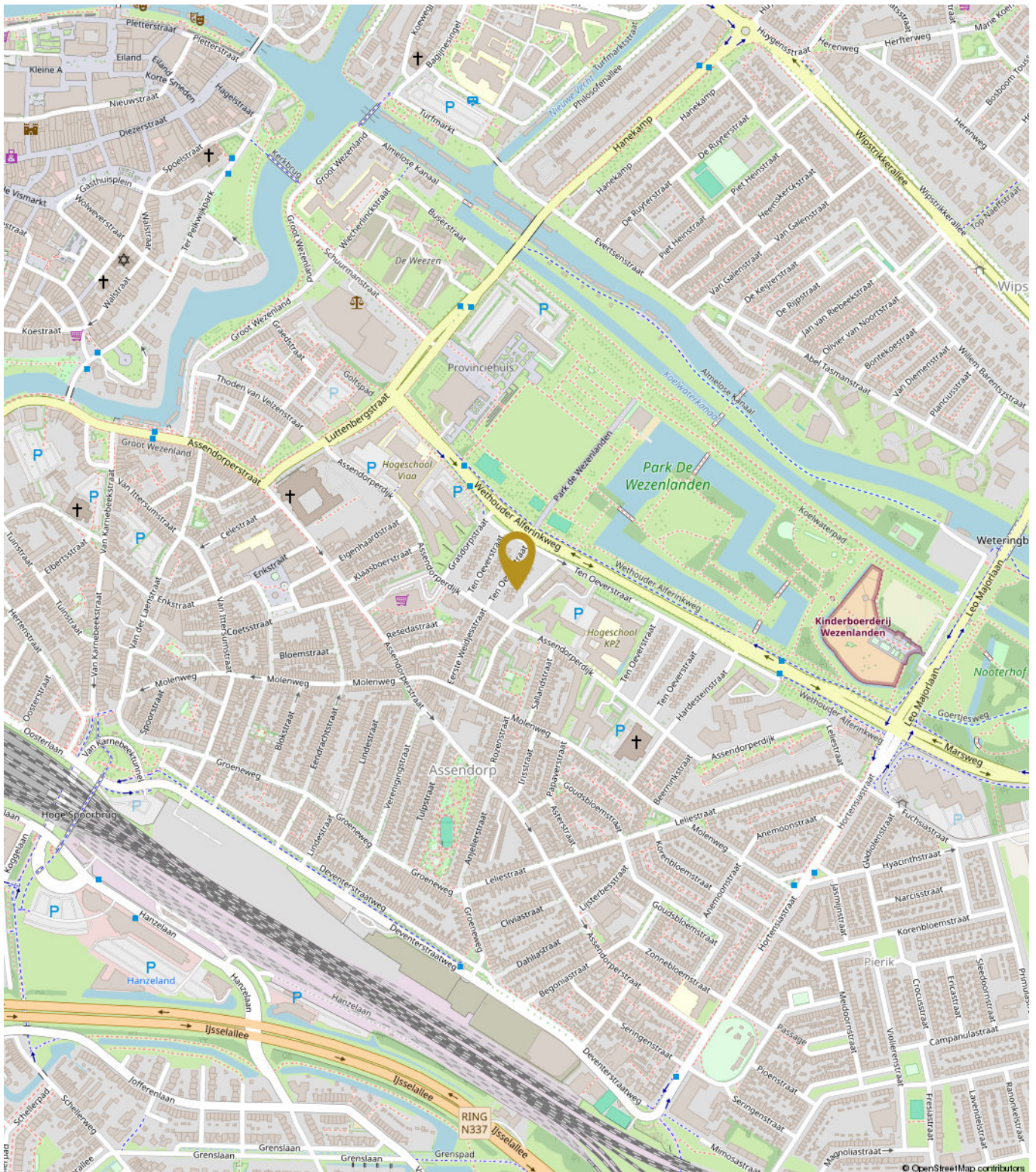
TUIN GEGEVENS

Diep	ca. 10 meter diep
Breed	ca. 10 meter breed
Ligging	zuid oost
Kwaliteit	goed verzorgde en aangelegde tuin

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.

OMGEVINGSKAART



VAN CUYLENBURCHSTRAAT 6 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.”

