

Dijkstoelstraat 12 ZWOLLE



Van harte welkom aan de Dijkstoelstraat 12

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 Dijkstoelstraat 12 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.



Wakker worden in het groen, werken aan huis, en zó in de stad



Wonen in De Groene Oase

Deze goed onderhouden eengezinswoning ligt in het karakteristieke villapark De Groene Oase, een rustige en groene woonwijk in het populaire Stadshagen. De wijk is ontworpen met oog voor privacy, natuur en ruimtelijkheid – en dat zie je terug in de opzet én in de architectuur van de woning.

Comfortabele woonkamer met veranda

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle woonkamer, met een speelse indeling door meerdere kleinere ramen en openslaande deuren naar de veranda. Er ligt een nette laminaatvloer en onder de trap bevindt zich een ruime trapkast. De woonkamer vormt een prettige leefruimte met direct contact met buiten.

Indeling

Praktische keuken aan de voorzijde

De keuken is gesitueerd aan de voorzijde en opgesteld in een praktische hoekvorm. Je kijkt uit op de voortuin terwijl je kookt, en er is voldoende ruimte voor zowel werkblad als opbergruimte. De hal biedt toegang tot de woonkamer, het toilet, de recent opnieuw beklede trap naar boven én een bergkast met witgoed aansluiting en CV-ketel.

Werken aan huis met eigen entree

Een groot pluspunt van deze woning is de extra ruimte op de begane grond: een praktijkruimte met eigen toegang en waterpunt. Ideaal voor een kantoor aan huis, salon of hobbyruimte. Boven deze ruimte is een vliering aanwezig, bereikbaar via een vlizotrap – perfect voor het opbergen van seizoenspullen.

Vier slaapkamers en een complete badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich vier volwaardige slaapkamers, afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer en sfeervolle shutters. De ruime badkamer is voorzien van een ligbad, aparte douche, dubbele wastafel en een tweede toilet. Een hooggeplaatst klepraam zorgt voor ventilatie én privacy dankzij een slimme lichtstrook.

Tuin met privacy en ligging op het zuidoosten

De zonnige achtertuin is gelegen op het zuidoosten

en direct bereikbaar via de veranda. Dankzij de verhoogde ligging van de begane grond lopen binnen en buiten mooi in elkaar over. Het is een fijne plek voor rust en ontspanning, beschut en groen.

Berging en parkeren voor de deur

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een aangebouwde berging, bereikbaar van buitenaf. Ideaal voor het stallen van fietsen, tuinmeubels of gereedschap. Parkeren is mogelijk op openbaar terrein direct voor de woning.

– Rustig wonen, dichtbij alles

De woning ligt in een rustige straat met uitsluitend bestemmingsverkeer. Op loop- of fietsafstand vind je scholen, kinderopvang, sportverenigingen, station Stadshagen, een compleet winkelcentrum en recreatie bij de Milligerplas. De binnenstad van Zwolle ligt op slechts 10 minuten fietsen. Ook de A28 is goed bereikbaar, waardoor de ligging perfect is voor forenzen.

Samengevat:

Woonkamer met openslaande deuren en veranda
Praktijkruimte met eigen entree en bergvliering
Vier slaapkamers, complete badkamer
Aangebouwde berging, zonnige tuin
Op 10 minuten van de binnenstad van Zwolle

DIJKSTOELSTRAAT 12 ZWOLLE



BEGANE GROND

Entree & Praktijkruimte



DIJKSTOELSTRAAT 12 ZWOLLE



BEGANE GROND

Woonkamer

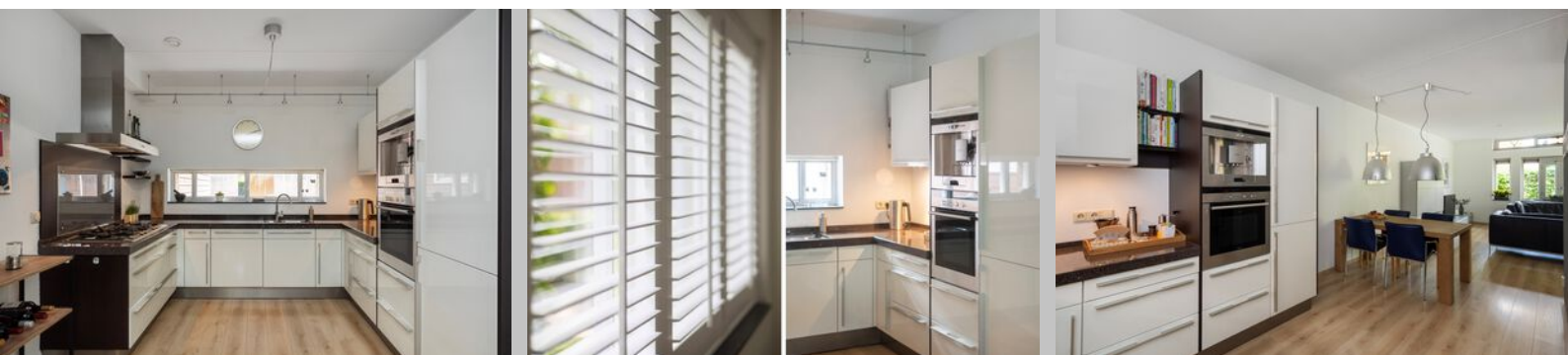


DIJKSTOELSTRAAT 12 ZWOLLE



BEGANE GROND

Keuken

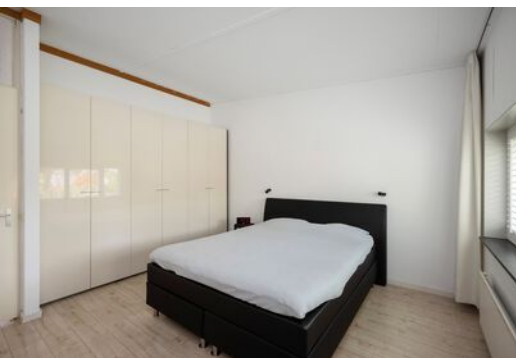


DIJKSTOELSTRAAT 12 ZWOLLE



EERSTE VERDIEPING

Slaapkamers



DIJKSTOELSTRAAT 12 ZWOLLE

EERSTE VERDIEPING

Badkamer & toilet





BUITEN *Achtertuin*



DIJKSTOELSTRAAT 12 ZWOLLE



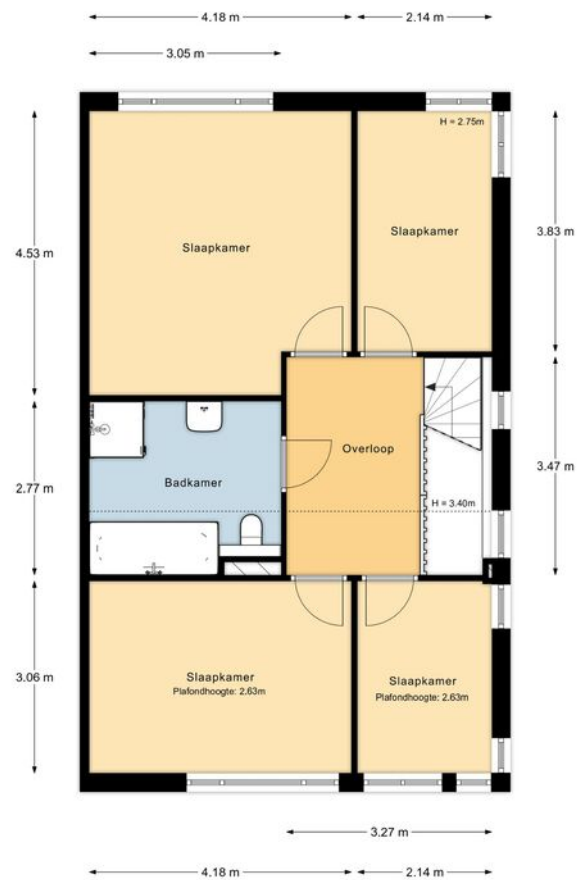
BUITEN *Omgeving*



DIJKSTOELSTRAAT 12 ZWOLLE

PLATTEGROND

Eerste & tweede verdieping



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



KENMERKEN

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Twee-onder-een-kap
Bouwjaar	2005

MATEN OBJECT

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	620.7m ³
Perceel oppervlakte	355m ²
Gebruiksoppervlakte	146.2m ²

DETAILS

Ligging	Aan een rustige weg in de woonwijk de Groene Oase
Verwarming	Cvketel (Remeha, 2014)
Isolatie	Volledig geïsoleerd, hrglas
Berging	Houten berging + carport
Energielabel	A

TUIN GEGEVENS

Diep	Ca. 24 meter diep
Breed	Ca. 6,5 meter breed
Ligging	Zuidoost
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.

KADASTRALE KAART

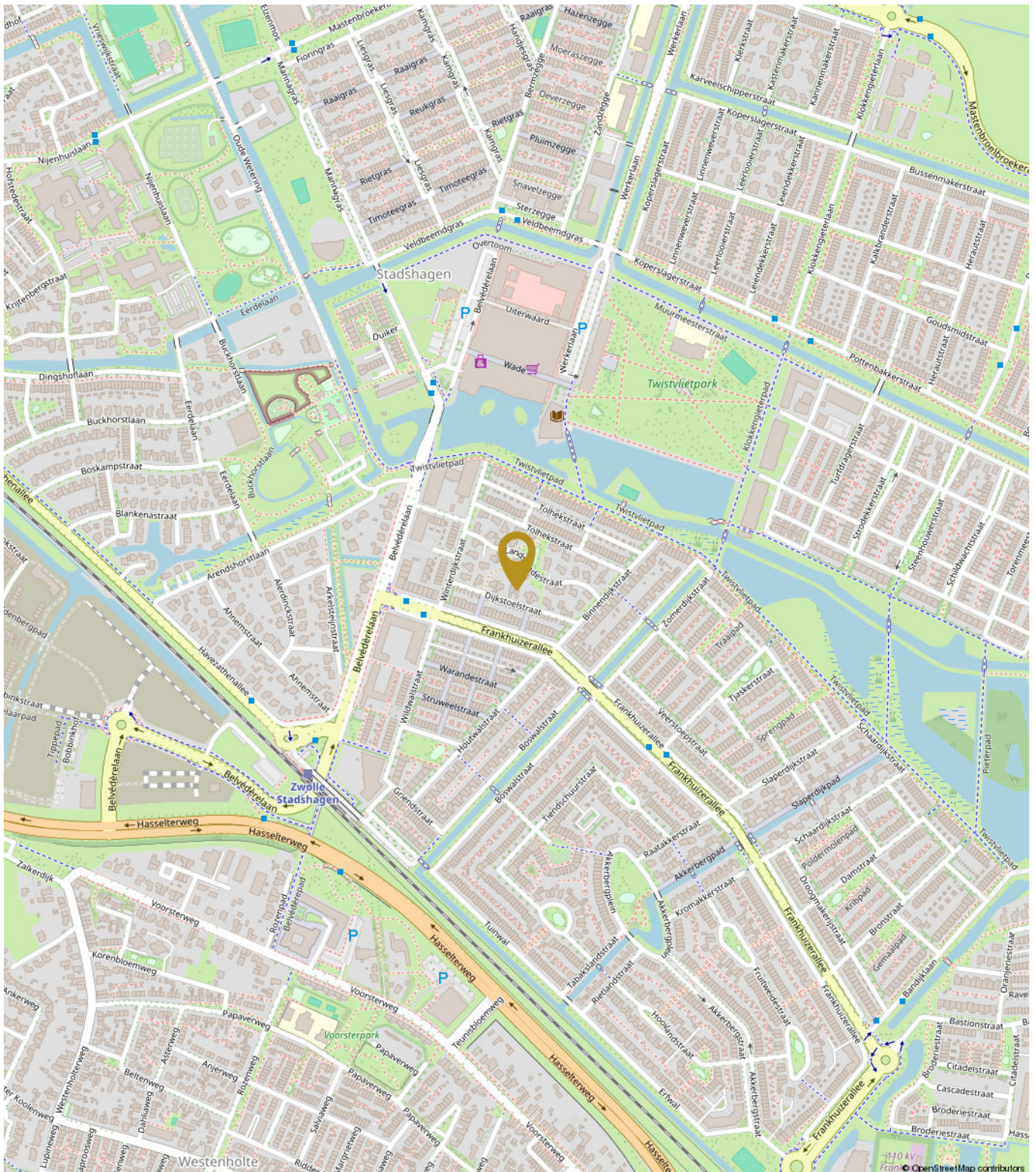
Kadastrale kaart

Uw referentie: Dijkstoelstraat 12



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zwolle	
	Huisnummer	Sectie S	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4263	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 17 juni 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.

OMGEVINGSKAART



DIJKSTOELSTRAAT 12 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.”**

