

Deventerstraatweg 117 ZWOLLE



Van harte welkom aan de Deventerstraatweg 117

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 Deventerstraatweg 117 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.

Bouwen aan jouw droomhuis in geliefd Assendorp



Ben jij op zoek naar een woning waar je écht je eigen stempel op kunt drukken? Dan is Deventerstraatweg 117 in Zwolle jouw kans om te starten met een blanco canvas. Deze sfeervolle woning uit 1910, met een woonoppervlakte van 94,6 m², is gelegen in het geliefde Assendorp, een van de meest karaktervolle wijken van Zwolle. De woning ademt historie en charme, met talloze authentieke details die wachten om in ere te worden hersteld.

Aan de achterzijde zorgt een schuifpui voor directe toegang tot de diepe tuin. Aan de voorzijde geniet je van een vrij uitzicht op een groenstrook, de ventweg en de Deventerstraatweg.

Indeling

Begane grond

Je komt binnen in een ruime hal met een diepe trapkast – ideaal voor het opbergen van spullen of zelfs het stallen van fietsen. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, die opvallend ruim is en veel lichtinval heeft. Vanuit de woonkamer is er tevens toegang tot een kelder – handig voor extra opslagruimte. Via de schuifpui aan de achterzijde stap je direct de tuin in. Aansluitend vind je de aangebouwde keuken. Achter de keuken bevindt zich een klein halletje met toegang tot het toilet én een achterdeur naar de tuin – ideaal voor dagelijks gebruik of als extra toegang.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je een overloop, drie slaapkamers en een eenvoudige badkamer met douche, wasmeubel en een tweede toilet. De voormalige badkamer op de overloop is in gebruik als praktische ruimte voor de wasmachine. Ook is hier de cv-ketel (Intergas, vernieuwd in 2024) geplaatst.

Buitenruimte

De achtertuin is met ca. 21 meter diepte uitzonderlijk ruim voor deze wijk en gelegen op het noordoosten, wat zorgt voor ochtend- en deels middagzon. Je hebt toegang tot de tuin via de schuifpui in de woonkamer én via de achterdeur in het halletje bij het toilet.

In de tuin is nog een oude septictank aanwezig – een aandachtspunt bij renovatie of herinrichting van de buitenruimte. Dankzij de afmetingen en de ligging zijn er volop mogelijkheden voor uitbouw, tuinontwerp of het realiseren van een buitenverblijf.

Wat je kunt verwachten:

- * Kluswoning met veel potentie
- * Bouwjaar: 1910
- * Woonoppervlakte: 94,6 m²
- * Gehele woning dient te worden opgeknapt
- * Bouwkundig rapport aanwezig
- * Authentieke details en sfeervolle indeling
- * Schuifpui aan de achterzijde naar de tuin
- * Tweede tuintoegang via halletje bij het toilet
- * Kelder bereikbaar vanuit de woonkamer
- * Vrij uitzicht aan de voorzijde op groen, ventweg en Deventerstraatweg
- * Gelegen in het gewilde Assendorp
- * Station Zwolle en Assendorperstraat op loopafstand
- * Stadscentrum snel bereikbaar per fiets of te voet
- * Uitvalswegen, scholen, sportvoorzieningen en het Wezenlandenpark in de buurt



BEGANE GROND

Woonkamer

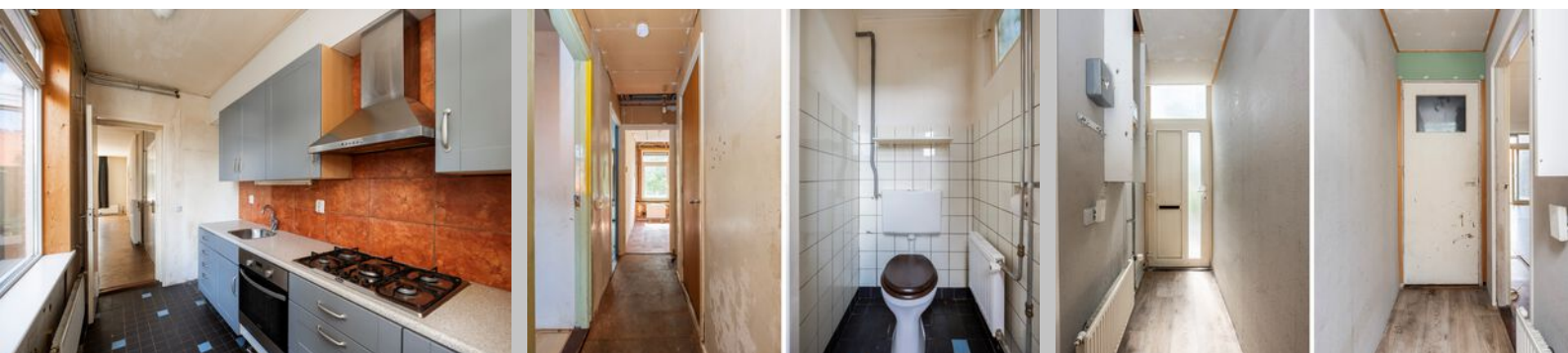


DEVENTERSTRAATWEG 117 ZWOLLE



BEGANE GROND

Keuken & entree



DEVENTERSTRAATWEG 117 ZWOLLE



EERSTE VERDIEPING

Slaapkamers



DEVENTERSTRAATWEG 117 ZWOLLE

EERSTE VERDIEPING

Badkamer, CV & slaapkamer



BUITEN *Achtertuin*

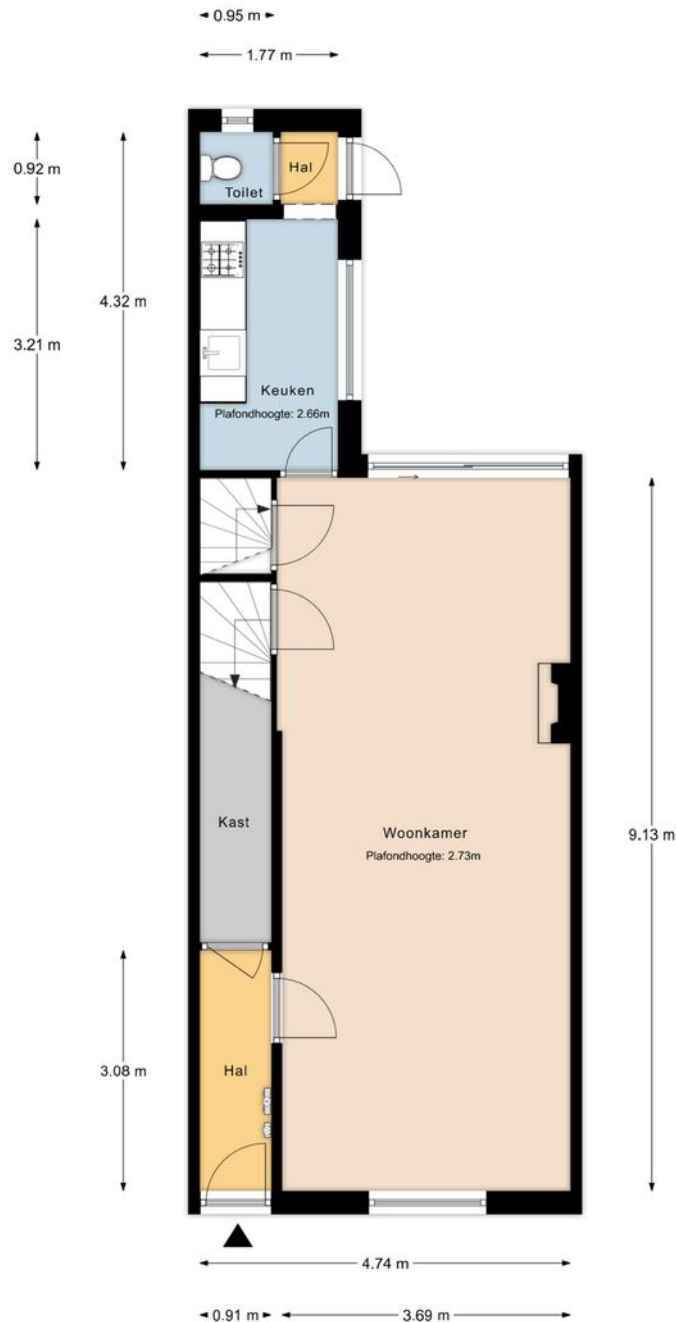


BUITEN *Gevel*



PLATTEGROND

Begane grond



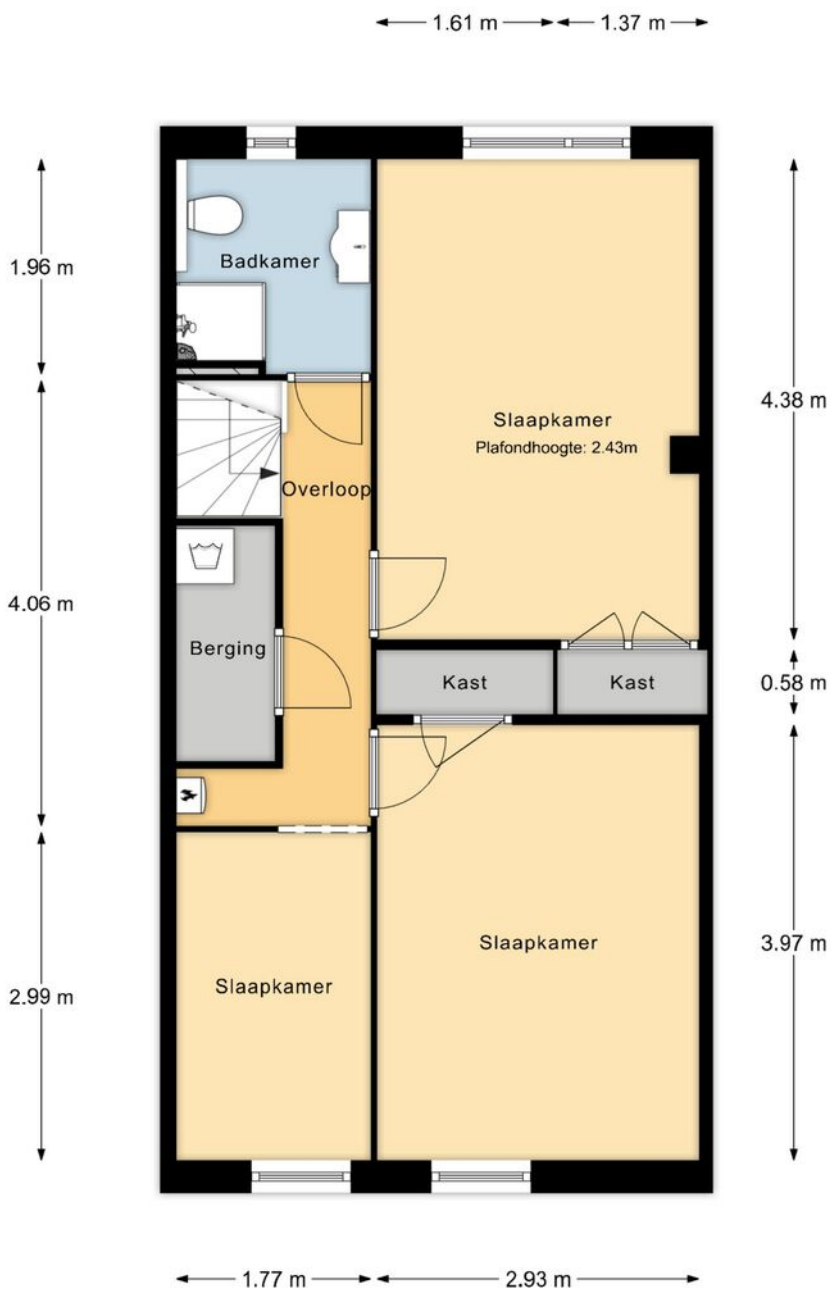
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

DEVENTERSTRAATWEG 117 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.



KENMERKEN

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussen
Bouwjaar	1910

MATEN OBJECT

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	354.90m ³
Perceel oppervlakte	151m ²
Gebruiksoppervlakte	94.60m ²

DETAILS

Ligging	Aan een ventweg met parkeerruimte
Verwarming	-CV ketel Intergas 2024
Isolatie	-Kunststof kozijnen met HR glas
Berging	-vrijstaand hout
Energielabel	C

TUIN GEGEVENS

Diep	ca. 21 meter
Breed	ca. 5 meter
Ligging	noord oost
Kwaliteit	verwaarloosd

Aanvaarding: **zo snel mogelijk**

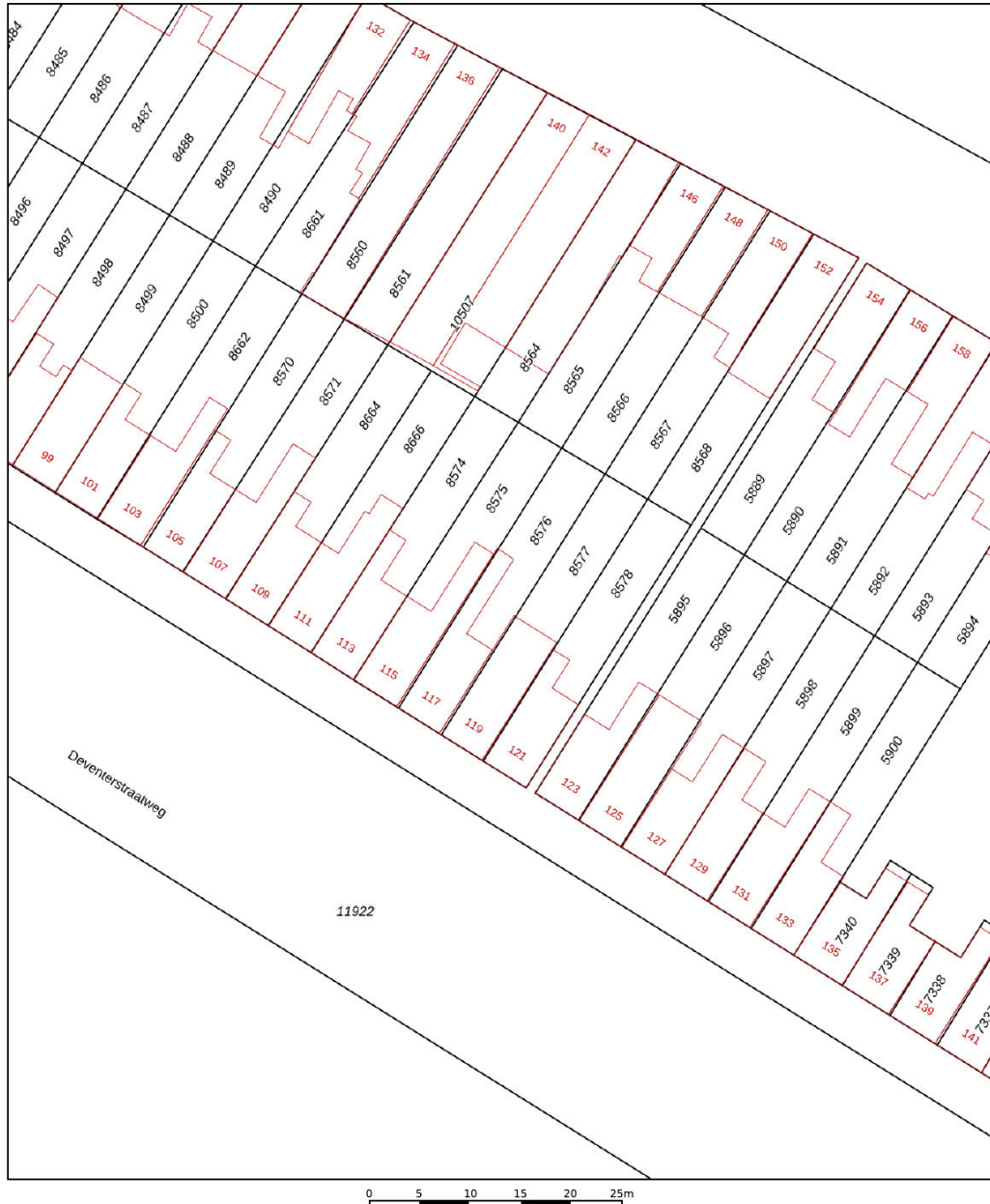
Deze documentatie is met zorg samengesteld. Mochten er toch onvolkomenheden in voorkomen, dan kunnen daar geen rechten aan worden ontleend. Indien tot koop wordt overgegaan werkt ons kantoor met een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom.

DEVENTERSTRAATWEG 117 ZWOLLE

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

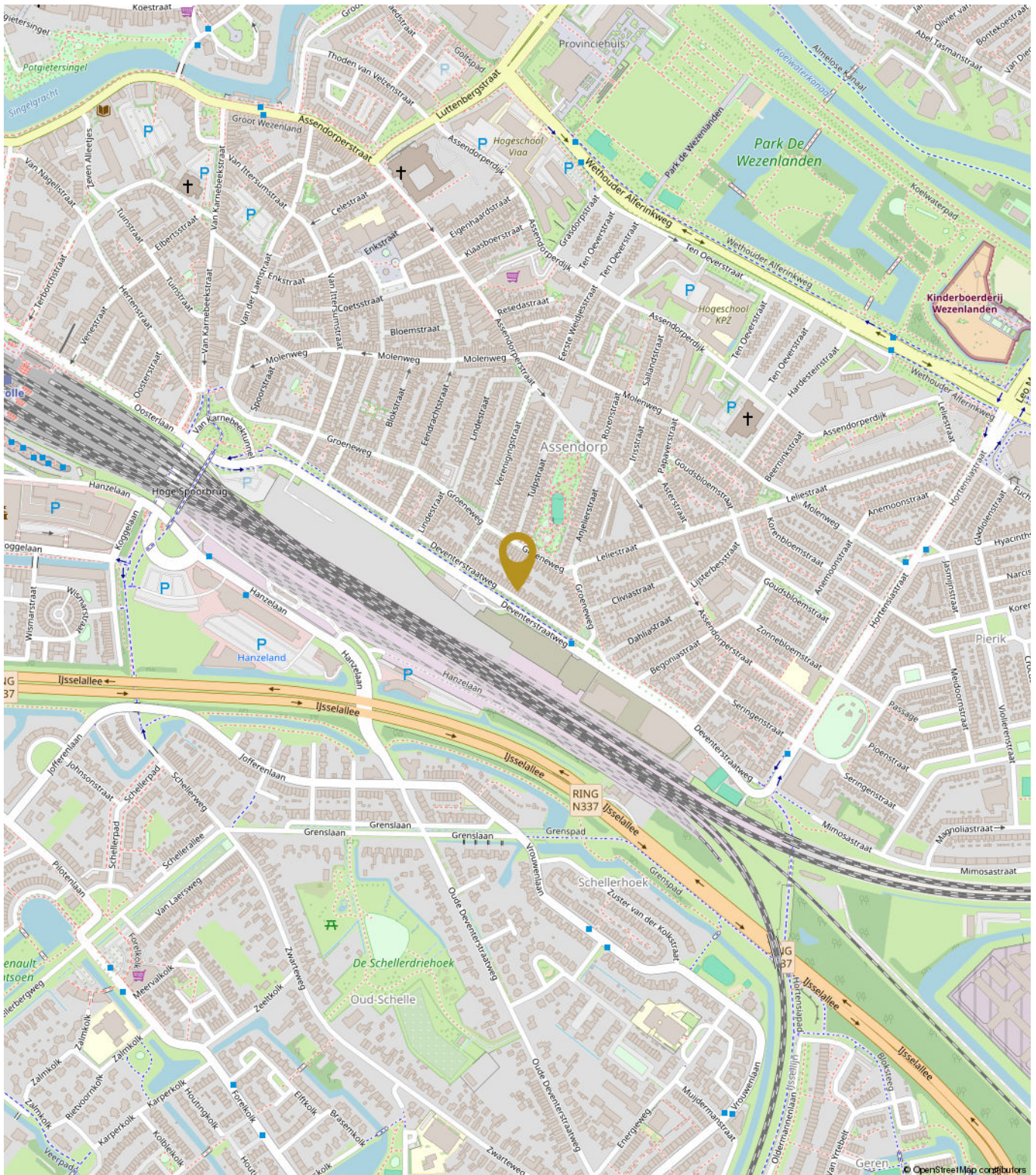
Uw referentie: Deventerstraatweg117



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Zwolle
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	G
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	8576
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 mei 2025		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



DEVENTERSTRAATWEG 117 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.”**

