

Tolgaarderstraat 62 ZWOLLE



Van harte welkom aan de Tolgaarderstraat 62

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 Tolgaarderstraat 62 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!

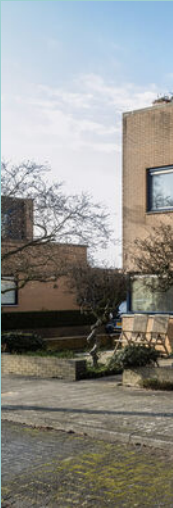
Team Voorst Makelaardij **Eerdere ervaringen met Voorst Makelaardij**

Voorst Makelaardij is aangesloten bij brancheorganisatie NVM. Bovendien staan wij als gecertificeerd makelaar-taxateur ingeschreven in het makelaarsregister 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.



Uniek wonen met vrij uitzicht aan de rand van Stadshagen



Wonen in de Parkbuurt van Stadshagen

De Parkbuurt staat bekend om de ruime opzet, het groene karakter en de kindvriendelijke woonomgeving. Op loopafstand liggen het Twistvlietpark, het Zwarte Water en de Hasselterdijk, ideaal voor een wandeling of een rondje hardlopen. Het winkelcentrum van Stadshagen, basisscholen, kinderopvang en sportvoorzieningen bevinden zich in de directe omgeving. De historische binnenstad van Zwolle bereik je in ongeveer twaalf minuten fietsen.

De woning is royaal opgezet en voelt door de grote raampartijen prettig licht aan. Door de ligging aan de rand van de wijk geniet je hier van een open gevoel en vrij uitzicht, zowel binnen als buiten.

Indeling

Begane grond

Via de voordeur kom je in de hal met meterkast, modern toilet met fonteintje en de trapopgang. De begane grond bestaat uit een ruime leefruimte waarin de keuken, eethoek en woonkamer prettig op elkaar aansluiten. Door de grote ramen aan de achterzijde komt er veel daglicht binnen en kijk je fijn uit over de diepe achtertuin.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken in L-opstelling met schiereiland, voorzien van diverse inbouwapparatuur. De begane grond is afgewerkt met een PVC vloer met vloerverwarming en biedt volop ruimte voor een gezellige eethoek en een fijne hoekbank, met voldoende plek voor het hele gezin. Vanuit de woonkamer heb je toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime en lichte slaapkamers. Twee slaapkamers zijn voorzien van een praktische kastenwand. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een wastafelmeubel met lades, een inloopdouche, een ligbad en een designradiator. Daarnaast is er een separaat toilet op de overloop met fonteintje.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is een grote en veelzijdige ruimte, geschikt als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor wasmachine en droger en de cv-installatie. Een prettig extra is het dakterras aan de voorzijde, waar je kunt genieten van het uitzicht over het groen, het water en richting de stad.

Tuin

De voortuin is netjes aangelegd en verzorgd. De achtertuin ligt op het westen en biedt veel zon in de middag en avond. De tuin is fraai ingericht met een terras, gazon en groene borders en vormt een fijne plek om buiten te zitten. Achterin de tuin staat een ruime houten berging met afdak en er is een praktische achterom aanwezig. Dankzij de ligging kun je hier van het vroege voorjaar tot ver in het najaar van het buitenleven genieten.

Dit is waarom je hier wilt wonen

- Bouwjaar 1997
- Energielabel A
- Vier goede slaapkamers
- Rustige straat met alleen bestemmingsverkeer
- Vrije ligging aan de rand van de wijk



BEGANE GROND

Entree & woonkamer



TOLGAARDERSTRAAT 62 ZWOLLE

BEGANE GROND

Keuken





EERSTE VERDIEPING

Drie slaapkamers



TOLGAARDERSTRAAT 62 ZWOLLE

EERSTE VERDIEPING

Tweede toilet & badkamer





TWEEDE VERDIEPING

Werkkamer & dakterras



TOLGAARDERSTRAAT 62 ZWOLLE



BUITEN

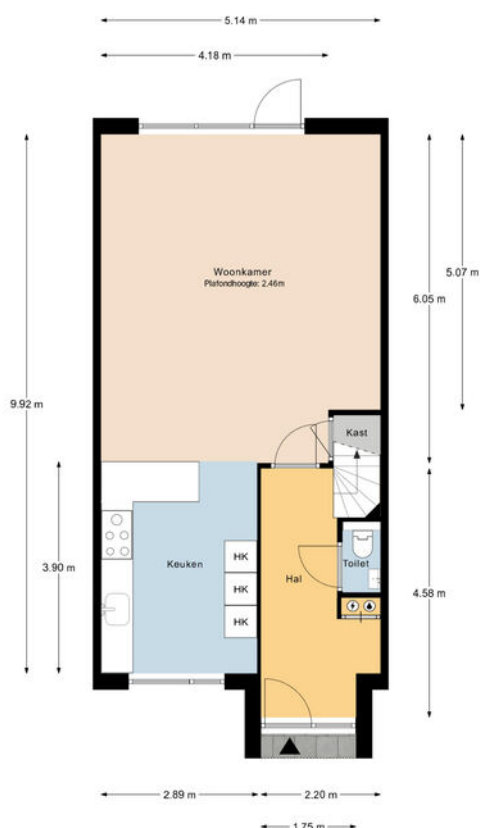
Tuin & omgeving



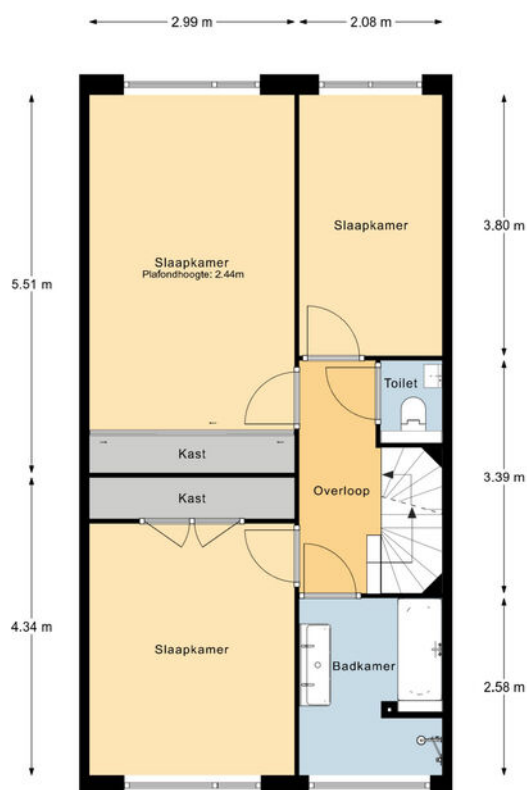
TOLGAARDERSTRAAT 62 ZWOLLE

PLATTEGROND

Begane grond & eerste verdieping



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

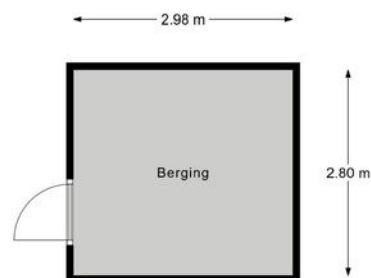
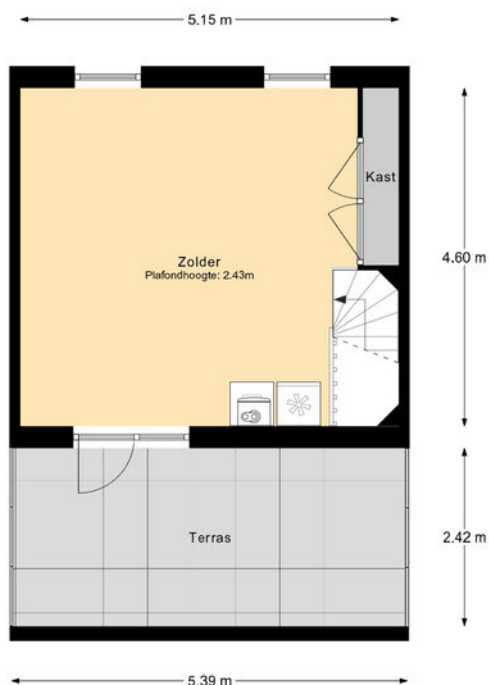


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

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.

TOLGAARDERSTRAAT 62 ZWOLLE



KENMERKEN

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1997

MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	422 m ³
Perceel oppervlakte	169 m ²
Gebruiksoppervlakte	127 m ²

DETAILS

Ligging	In woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel, Ferroli 2013
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Berging	Vrijstaand hout
Energielabel	A

TUIN GEGEVENS

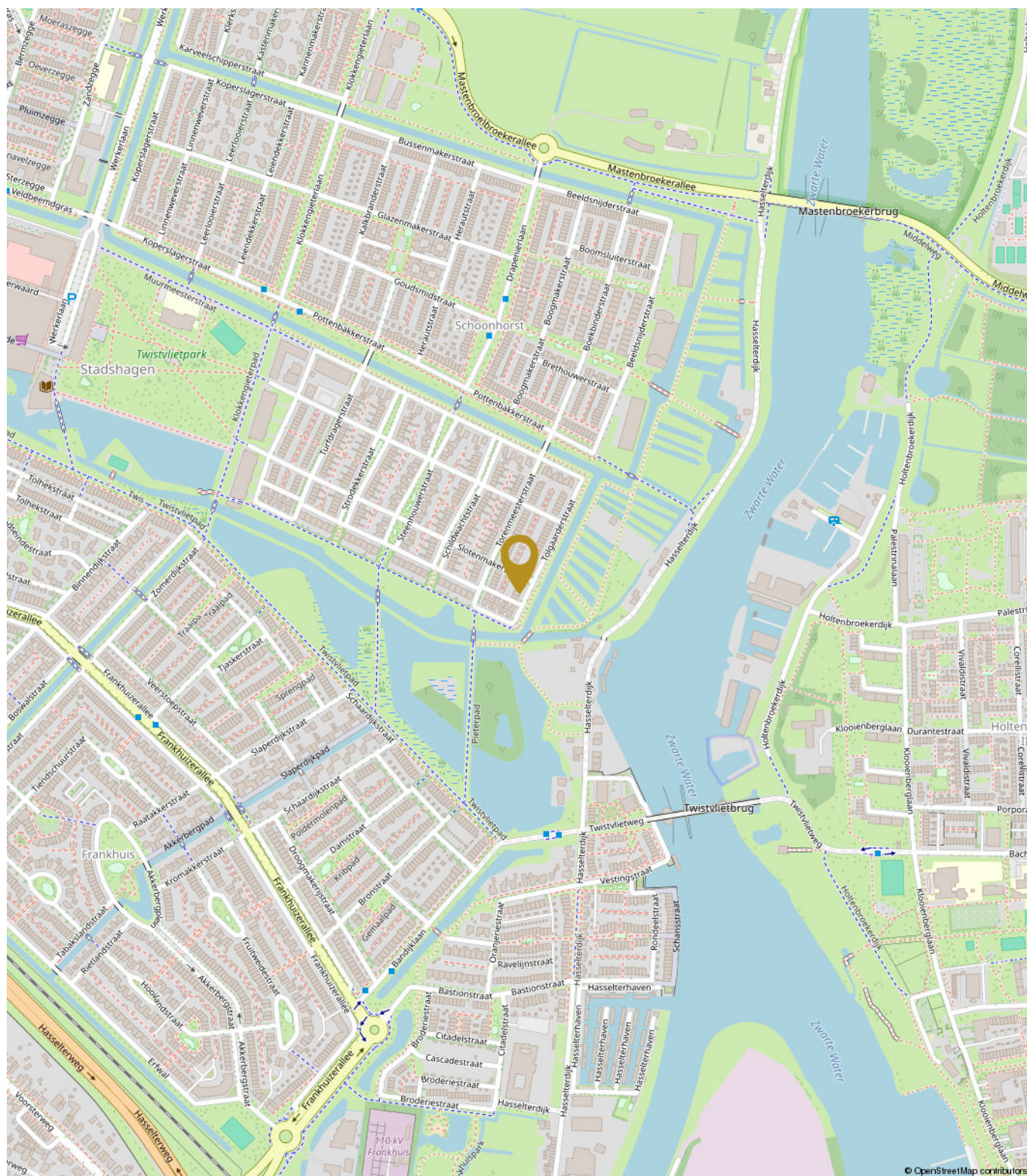
Diep	Ca. 16,5 m
Breed	Ca. 5,5 m
Ligging	Noordwest
Kwaliteit	Verzorgd

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.

TOLGAARDERSTRAAT 62 ZWOLLE

OMGEVINGSKAART



TOLGAARDERSTRAAT 62 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.”

