

# Erfwal 86 ZWOLLE



VBO  MAKELAAR





# Van harte welkom aan de Erfwal 86

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 verkoopproces 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 Erfwal 86 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 VBO. 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!***



Scan me



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.

**Wat een verrassend ruime, energiezuinige en sfeervolle hoekwoning in jaren '30 stijl! Dit woonhuis, gelegen in het geliefde Frankhuis in Stadshagen, heeft een vrij uitzicht over het water. Bovendien, met op loopafstand een treinstation en op korte afstand van ontsluitingswegen en het winkelcentrum, is dit een zeer gewilde plek in Zwolle.**



Deze mooie hoekwoning met een breedte van maar liefst 6 meter aan de binnenzijde biedt veel meer ruimte dan de buitenzijde doet vermoeden. Het huis heeft een verrassende indeling mede door de dwars geplaatste trap centraal in het huis, een woonkeuken aan de voorzijde en de zitkamer aan de tuinzijde. Het gezellige deelplan 'De Hoven' is gebouwd in de jaren dertig stijl. In de buurt zijn er daarom talrijke speeltuintjes, gezellige hofjes en voldoende parkeergelegenheid voor de deur.

## Indeling

**Begane grond:** Via de voordeur kom je binnen in de ruime, brede hal met toegang tot het toilet met de trapopgang. Vanuit de hal kom je in de woonkeuken aan de voorzijde en doorgang naar de woonkamer. De woonkamer is over de volle breedte van de woning gesitueerd en is zeer licht door de grote raampartijen in de achter- en zijgevel en door de openslaande deuren naar de achtertuin. De gehele benedenverdieping is daarnaast voorzien van comfortabele vloerverwarming. De luxe keuken is van alle gemakken voorzien en is compleet met een 5 pits gaskookplaat, afzuigschouw, aparte koeler en vriezer, vaatwasser (2018), combi-oven (2020) en een Quooker. Tussen de woonkamer en keuken is een ruime trapkast aanwezig waar je tevens de waterontharder vindt.

**1e verdieping:** Vanaf de overloop zijn de drie slaapkamers te bereiken. Twee van deze slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning en één aan de voorzijde. De slaapkamer aan de voorzijde is uitgevoerd met grote dakkapel. De luxe badkamer (2019) is met recht de 'eyecatcher' van het huis. Deze heeft een ruime inloopdouche met Sunshower en hardglazen deur, wastafelmeubel met dubbele kraan, 2e toilet met duofresh systeem en ook nog een vrijstaand bad onder een groot Velux dakraam. Dit zorgt voor veel daglicht en extra ventilatie.

**2e verdieping:** Via de vaste trap kom je op de ruime tweede verdieping met voorzolder met een zijraam en de aansluiting voor de wasmachine, droger en de CV ketel (Vaillant 2007).

Op de zolder is een 4e slaapkamer gerealiseerd met een brede dakkapel aan de achterzijde. Deze is strak afgewerkt en is voorzien van inbouw wandkasten.

**3e verdieping:** Via een vlizotrap is er ook nog een vliering bereikbaar voor extra opslag van spullen.

**Tuin:** De achtertuin is ruim 8 meter diep met een schuur en een toegang aan de zijkant. De ligging is op het noordoosten waardoor er in de zomer altijd wel een plek in de zon of schaduw te vinden is. Ben je een echte zonzonbidder dan is er in de voortuin een besloten zitje waar je volop van de zon kan genieten.

*Kortom, een zeer luxe afgewerkte en energiezuinige hoekwoning die je gezien moet hebben!*

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar 2007
- 129 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Energielabel A
- 15 zonnepanelen
- Waterontharder (2019)
- Luxe badkamer (2019) met sunshower, inbouwkransen en vrijstaand bad
- Buitenschilderwerk 2019
- Vrij uitzicht en voldoende parkeergelegenheid







## WOONKAMER



ERFWAL 86 ZWOLLE





## KEUKEN



ERFWAL 86 ZWOLLE



## HAL & TOILET



ERFWAL 86 ZWOLLE



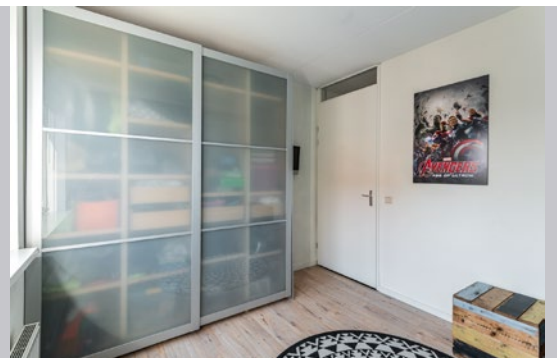
## BADKAMER





# SLAAPKAMER

*1e verdieping*

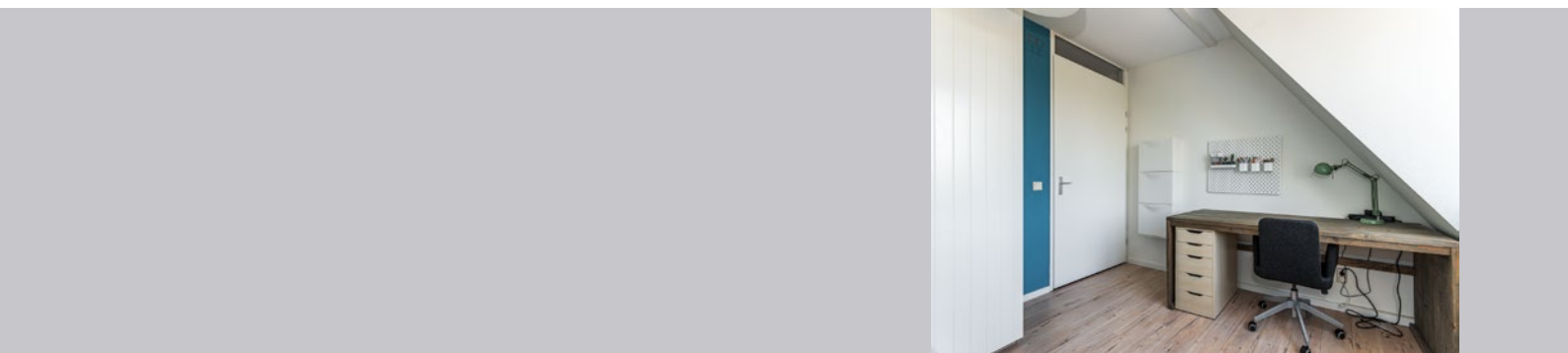


ERFWAL 86 ZWOLLE



# SLAAPKAMER

*1e verdieping*





# SLAAPKAMER

*1e verdieping*



ERFWAL 86 ZWOLLE



# SLAAPKAMER

*2e verdieping*





# TUIN







## VOORZIJDE WONING



ERFWAL 86 ZWOLLE





## OMGEVING



ERFWAL 86 ZWOLLE



# PLATTEGROND

*Begane grond*



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

# PLATTEGROND

## 1e verdieping & 2e verdieping



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





## KENMERKEN

### OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Hoekwoning
Bouwjaar	2007

### MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	449 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	170 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte	129 m <sup>2</sup>

### DETAILS

Ligging	Aan weg met veel parkeergelegenheid en vrij uitzicht
Verwarming	CV ketel Vaillant (2007)
Isolatie	Gehele woning geïsoleerd
Berging	Vrijstaande houten berging
Energielabel	A

### TUIN GEGEVENS

Diep	8.38 m
Breed	7.65 m
Ligging	Noordoost
Kwaliteit	Keurig

---

**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: Erfwal 86



0 5 10 15 20 25m

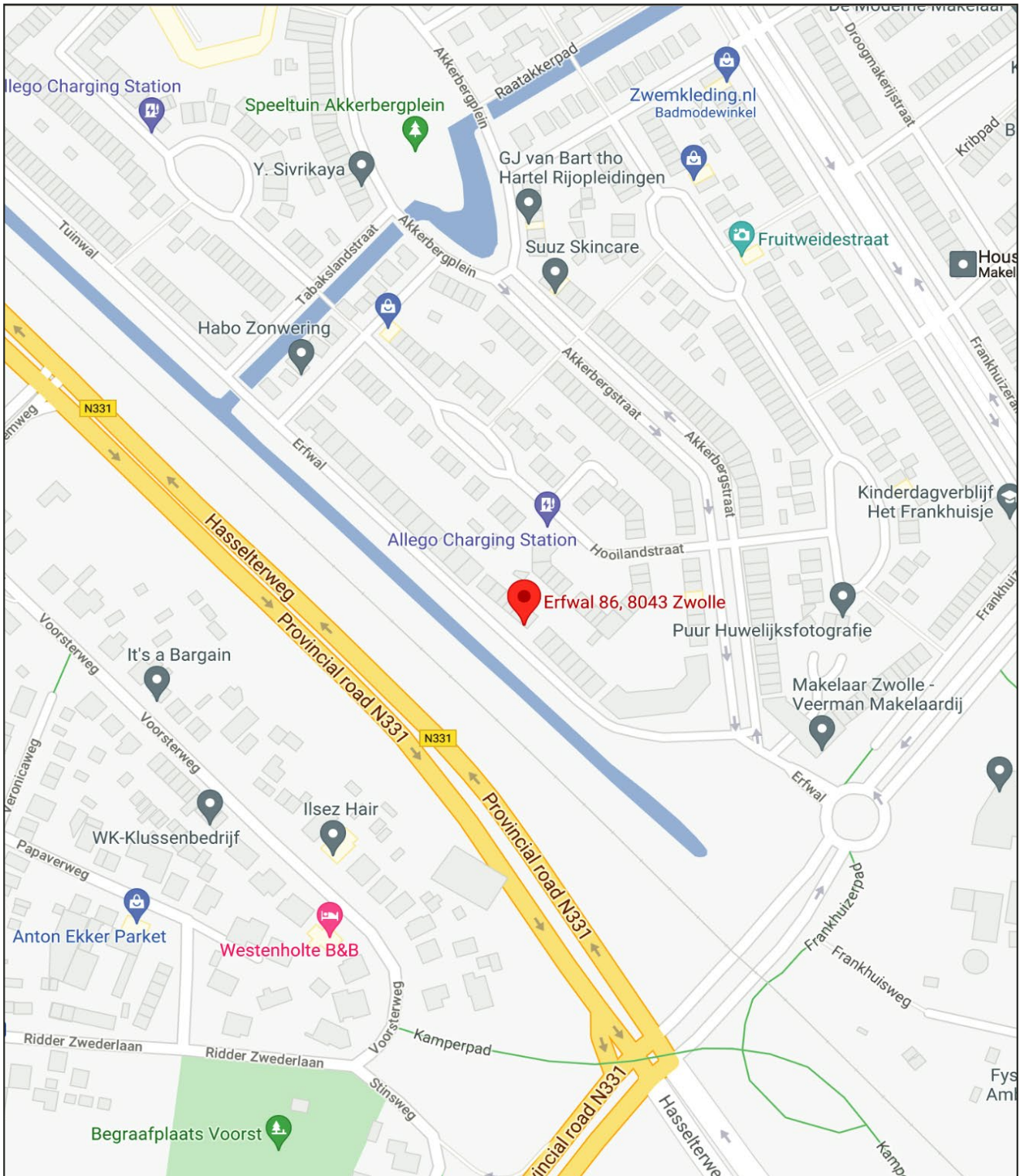
<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwollerkerspel</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 2214</p>	
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 februari 2021  
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





## 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. Met het regelen van een definitieve hypotheekofferte gaat enige tijd gemoeid. Gedurende deze periode is een ontbindende voorwaarde van financiering van kracht. Wij hanteren standaard een periode van vijf weken, gerekend vanaf de mondelinge overeenstemming. Gedurende deze periode is een ontbindende voorwaarde van financiering van kracht.

## 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, bestaande uit o.a. overdrachtsbelasting, notariskosten, inschrijving in het kadaster, afsluitprovisie, taxatiekosten en eventueel borgstellingsprovisie (geldt bij NHG), telt u op bij de verkoopprijs. Verdere bijkomende kosten kunnen zijn: kosten overbruggingskrediet, bankgarantie, verhuizing, inrichtingskosten en overname van roerende goederen. Stel hiervoor een overzicht op, zodat u niet voor onaangename verrassingen komt te staan.

### **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. Het bestuderen van de verkoopbrochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden is door u gedaan. 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.

### **Afronding Bieding**

Belangrijk voor u om te weten dat een mondelinge overeenkomst niet langer rechtsgeldig is. De koopovereenkomst komt pas tot stand als koper én verkoper de betrokken koopakte rechtsgeldig 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.

### **Bouwkundige Keuring**

Als u een woning koopt, wilt u zekerheid over de bouwtechnische staat en de eventuele herstel kosten en onderhoudskosten. Deze zekerheid wilt u vóór dat u tot de koop overgaat. Op basis van deze inspectie wordt een keuringsrapport opgemaakt. Dit rapport geeft inzicht in de bouwtechnische en onderhoudsstaat van een woning en is tevens voorzien van een globale kostenraming, met daarop de direct noodzakelijke kosten, te verwachten termijncosten 1-5 jaar en verbeterkosten van de zaken die niet acceptabel zijn. Hiermee heeft u direct een wapen in handen om te onderhandelen of om uw beslissing te overdenken. Dit keuringsrapport is een momentopname en geeft geen garantie voor de verre toekomst. Wel geeft het de status van uw woning weer en probeert uit te sluiten of er grote problemen zijn of komen.

### **Bedenktijd**

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. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, indien nodig, zoveel verlengd dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

### **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 bedrag dient aan de notaris te worden voldaan. Dit is een gebruikelijke bepaling en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Deze waarborg dient uiterlijk 6 weken na het tekenen van de koopovereenkomst.

### **Ontbindende Voorwaarde**

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 geld-verstrekkende instelling heeft gekregen.







Sterrenkroos 62 • 8043NX Zwolle • 038 453 7339 • info@voorstmakelaardij.nl

“DOEN WAT  
JE VERWACHT,  
MAAR DAN NOG  
EEN STAPJE MEER.”



WWW.VOORSTMAKELAARDIJ.NL | VBO  MAKELAAR | 