

# Twistvlietpad 123 ZWOLLE



# Van harte welkom aan de Twistvlietpad 123

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 Twistvlietpad 123 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 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.



## Op één van de mooiste plekjes in Stadshagen vind je deze ruime uitgebouwde woning met eigen parkeerplaats!



### Welkom in jouw nieuwe thuis

Ben je op zoek naar een fijne, ruime plek in een groene en kindvriendelijke omgeving? Dan is dit huis aan Het Twistvlietpad 123 in Stadshagen echt iets voor jou! Gelegen aan het centrale fietspad van Stadshagen en het vrije uitzicht, biedt deze woning een ideale mix van rust, groen en gemak.

### Geweldige locatie in Stadshagen

De ligging is ideaal aan het centrale fietspad van Stadshagen met een vrij uitzicht over het Twistvlietpark en een snelle fietsverbinding naar de binnenstad van Zwolle. Het treinstation van Stadshagen en het winkelcentrum zijn op loopafstand net als veel sociale voorzieningen in de wijk. Voor recreatie zijn de Milligerplas met strandhuis en de kinderboerderij "De Stadshoeve" vlakbij.

## Indeling

### Indeling Begane grond

Stap binnen via de voordeur die leidt naar een royale hal met een trapkast, toilet en meterkast. Vanuit de hal bereik je de lichte en ruime woonkamer, waar je meteen het gevoel krijgt dat je thuis bent. De woonkamer heeft kamerhoge ramen en via de openslaande tuindeuren een directe toegang tot de zonnige achtertuin, die dankzij de ligging op het zuidwesten de hele dag door van de zon profiteert. De keuken met inbouwapparatuur is centraal en grenst aan een gezellig eetgedeelte aan de voorzijde. Door de hogere ligging van de woning heb je hier een prachtig uitzicht over het park.

### Indeling 1e verdieping

Op deze verdieping vind je twee slaapkamers en een badkamer met dubbele wastafel, douche, ligbad en handdoekradiator. Er is tevens een apart toilet.

### Indeling 2e verdieping

De tweede verdieping biedt nog eens twee ruime slaapkamers die de gehele breedte van de woning beslaan. De slaapkamer aan de achterzijde is dankzij een recent toegevoegde dakkapel (2022) heerlijk licht en ruim geworden. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een schitterend uitzicht over het Twistvlietpark.

Door het lessenaarsdak heeft de woning een extra hoogte aan de voorzijde waar een praktische vliering is gemaakt, wat zorgt voor extra bergruimte. Een technische ruimte met de nieuwste Remeha CV-ketel (2022) en aansluitingen voor wasmachine en droger maakt het plaatje compleet.

### De achtertuin en eigen parkeerplaats

Via de woonkamer bereik je de zonnige achtertuin op het (bijna) zuiden, ideaal voor ontspanning en samen zijn. Achterin vind je een houten berging met elektra en een eigen parkeerplaats. De tuin is toegankelijk via een mandelig achterterrein met een gezamenlijke toegangsweg.

### Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 2005
- Energielabel A
- Zonnige achtertuin op het zuid zuid west
- Prachtig vrij uitzicht over het Twistvlietpark
- 4 ruime slaapkamers
- Eigen parkeerplaats voor de auto
- Kindvriendelijke buurt
- Alle voorzieningen op loopafstand
- De op en afrit van de snelweg A28 makkelijk bereikbaar

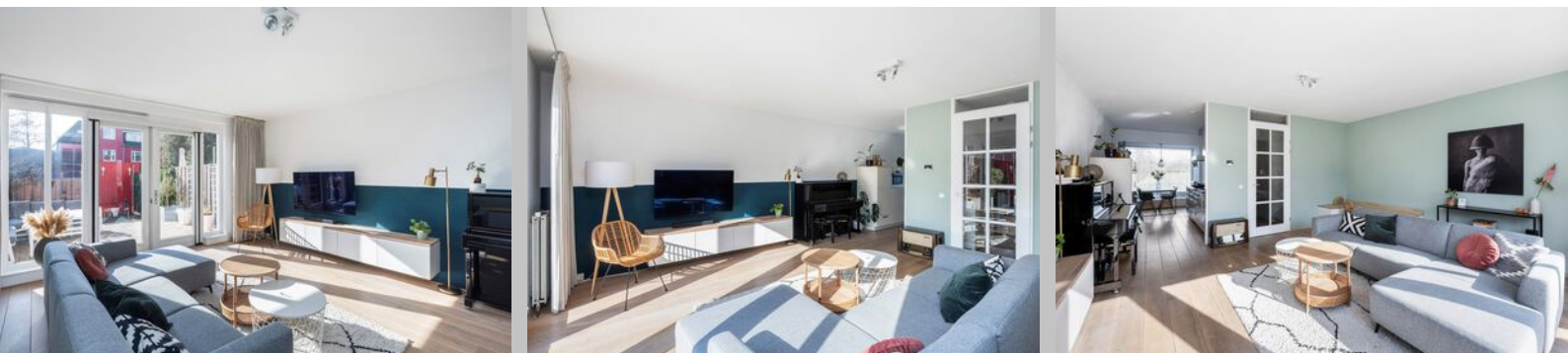
Ontdek de mogelijkheden en maak van dit huis jouw

**TWISTVLIETPAD 123 ZWOLLE**



## BEGANE GROND

*Woonkamer*



TWISTVLIETPAD 123 ZWOLLE



# BEGANE GROND

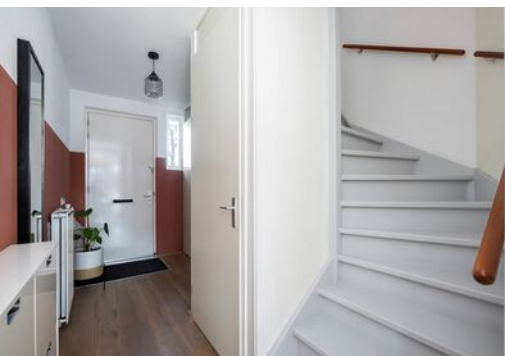
## *Keuken*



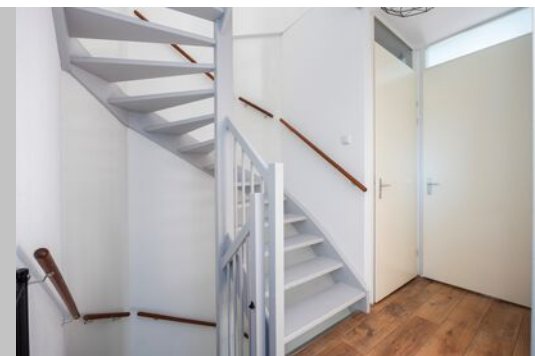
TWISTVLIETPAD 123 ZWOLLE

## BEGANE GROND

*Hal, toilet & Trapopgang*

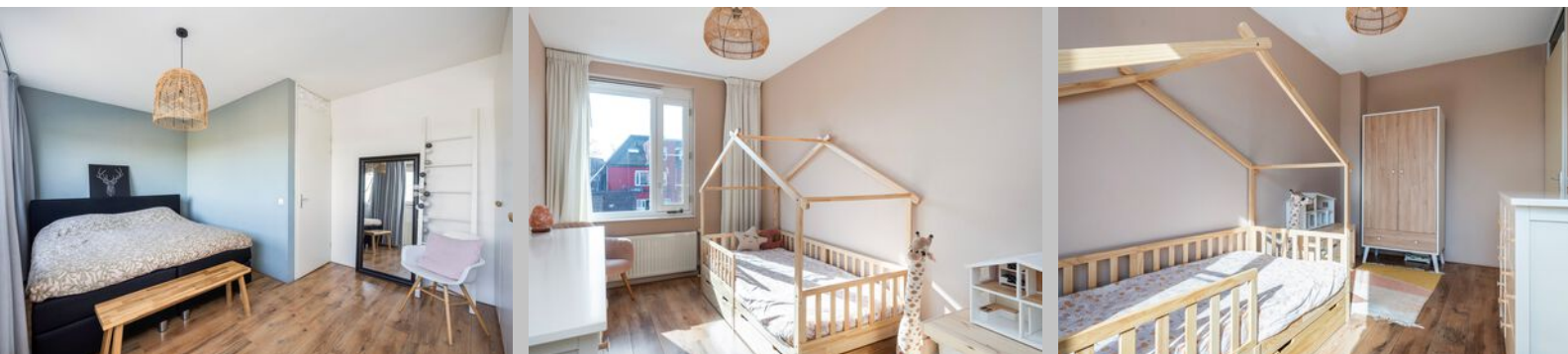


**Ruime hal met diepe en praktische trapkast**



## EERSTE VERDIEPING

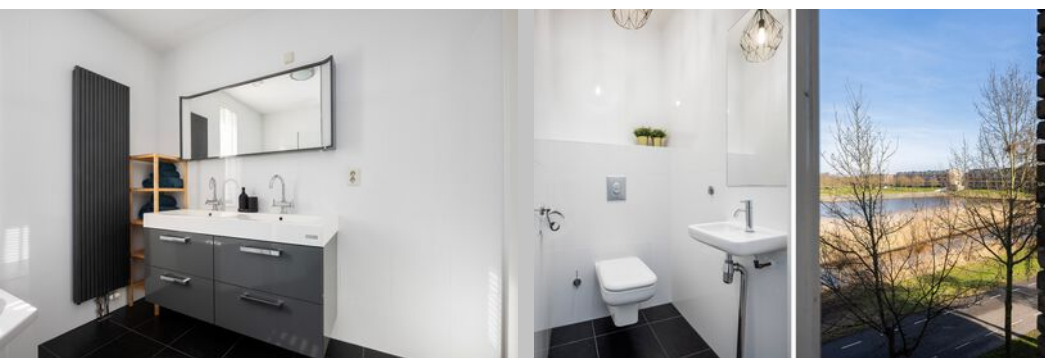
*Slaapkamers*





## EERSTE VERDIEPING

*Badkamer*



Luxe badkamer en  
separaat toilet op de  
eerste verdieping

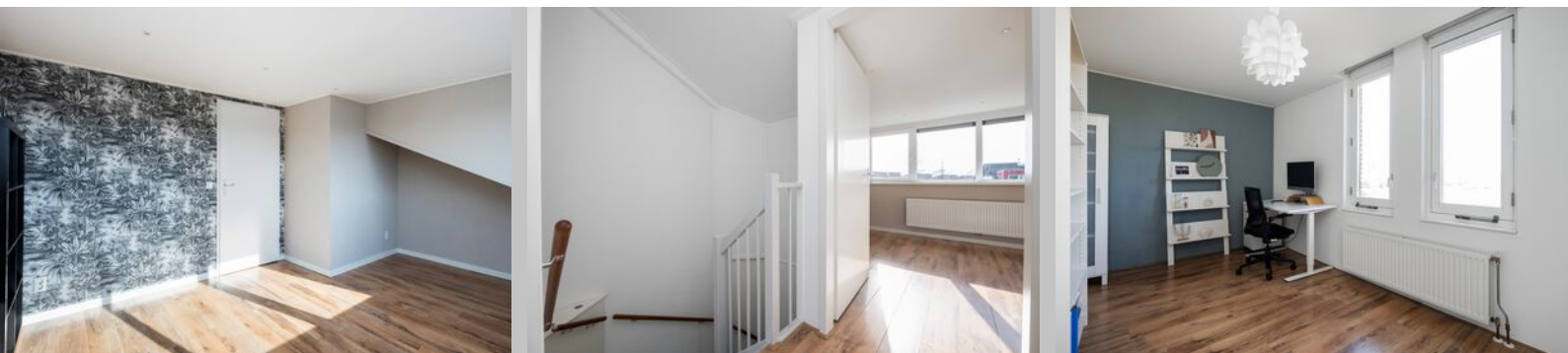
TWISTVLIETPAD 123 ZWOLLE





## TWEEDE VERDIEPING

*Slaapkamers*



TWISTVLIETPAD 123 ZWOLLE



## **BUITEN**

*Achtergevel, tuin & carport*



**TWISTVLIETPAD 123 ZWOLLE**



# BUITEN

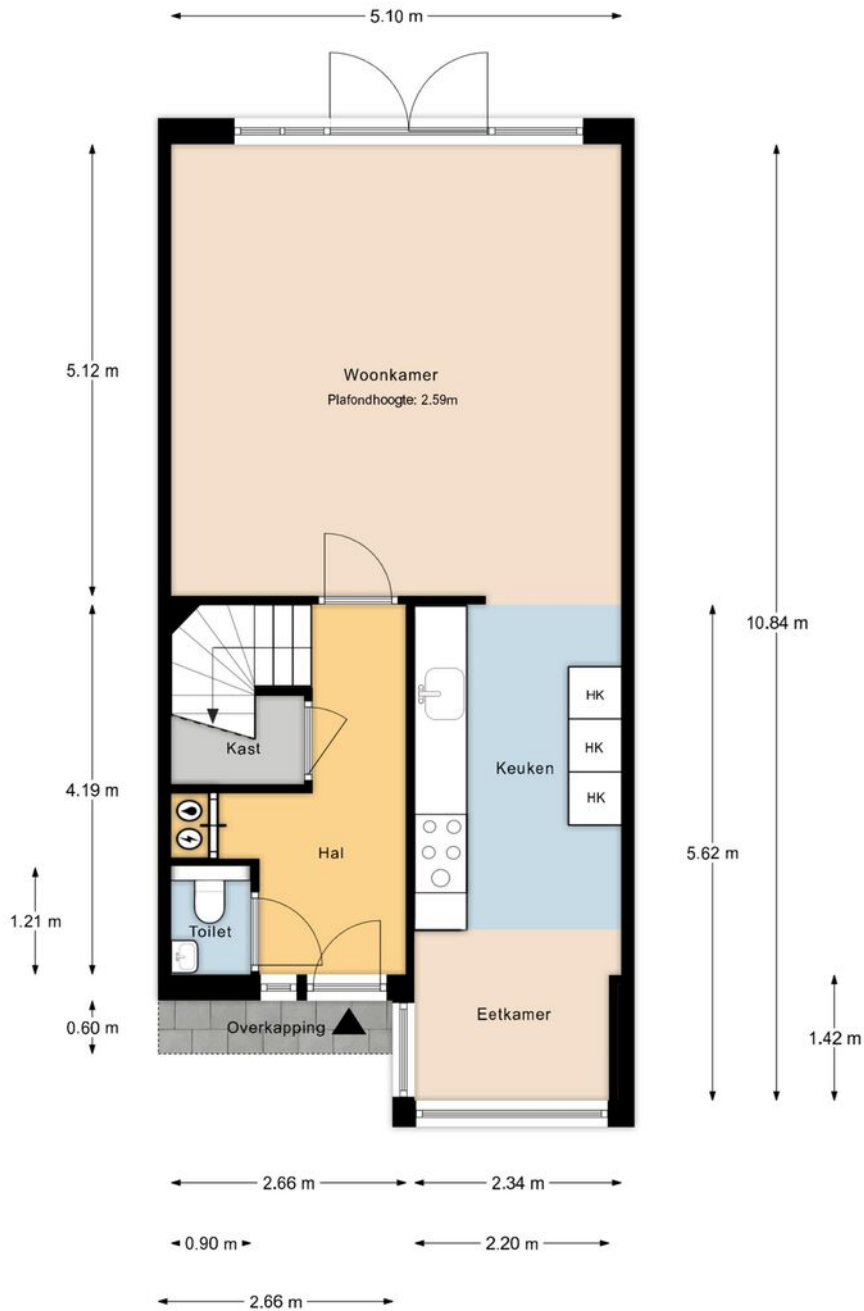
*Straatbeeld & omgeving*



**TWISTVLIETPAD 123 ZWOLLE**

# PLATTEGROND

## Begane grond

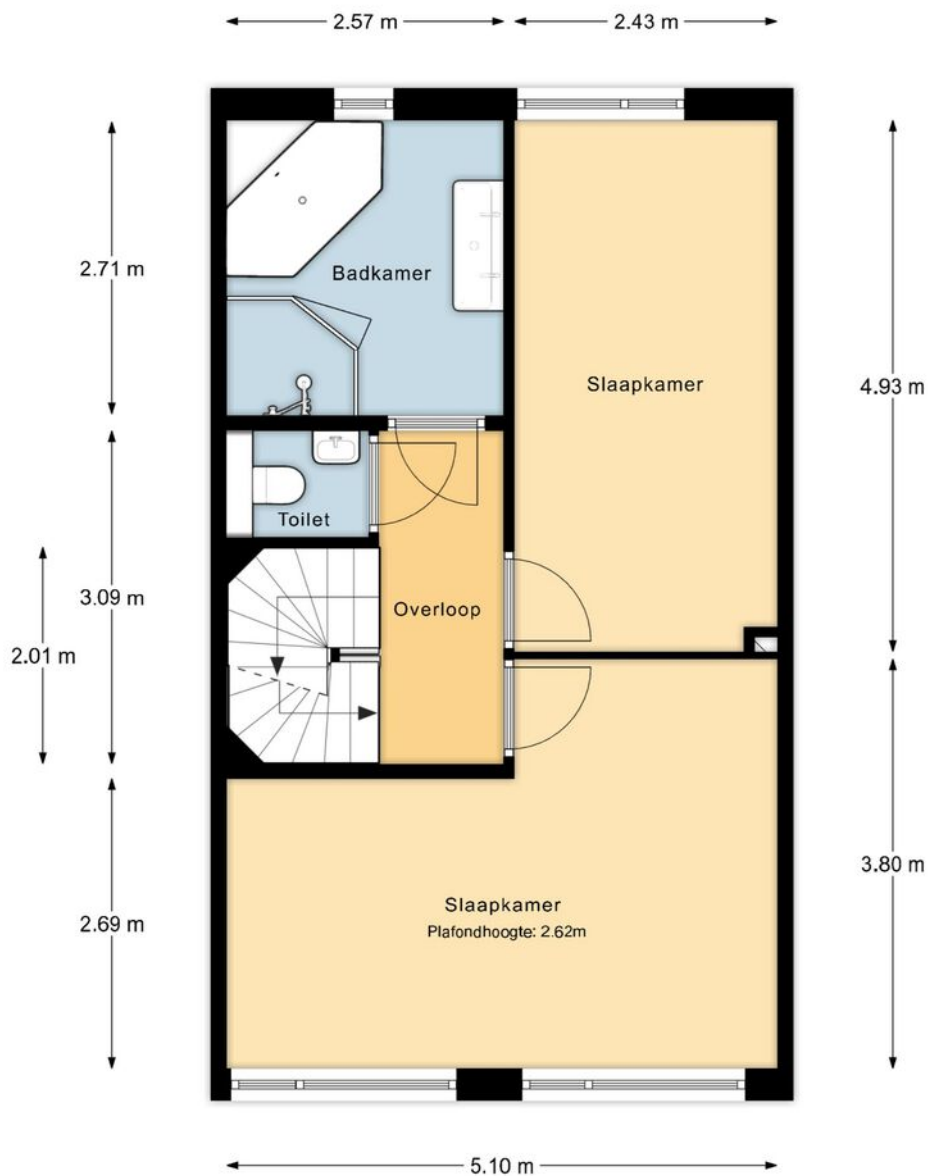


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

# PLATTEGROND

*Eerste verdieping*

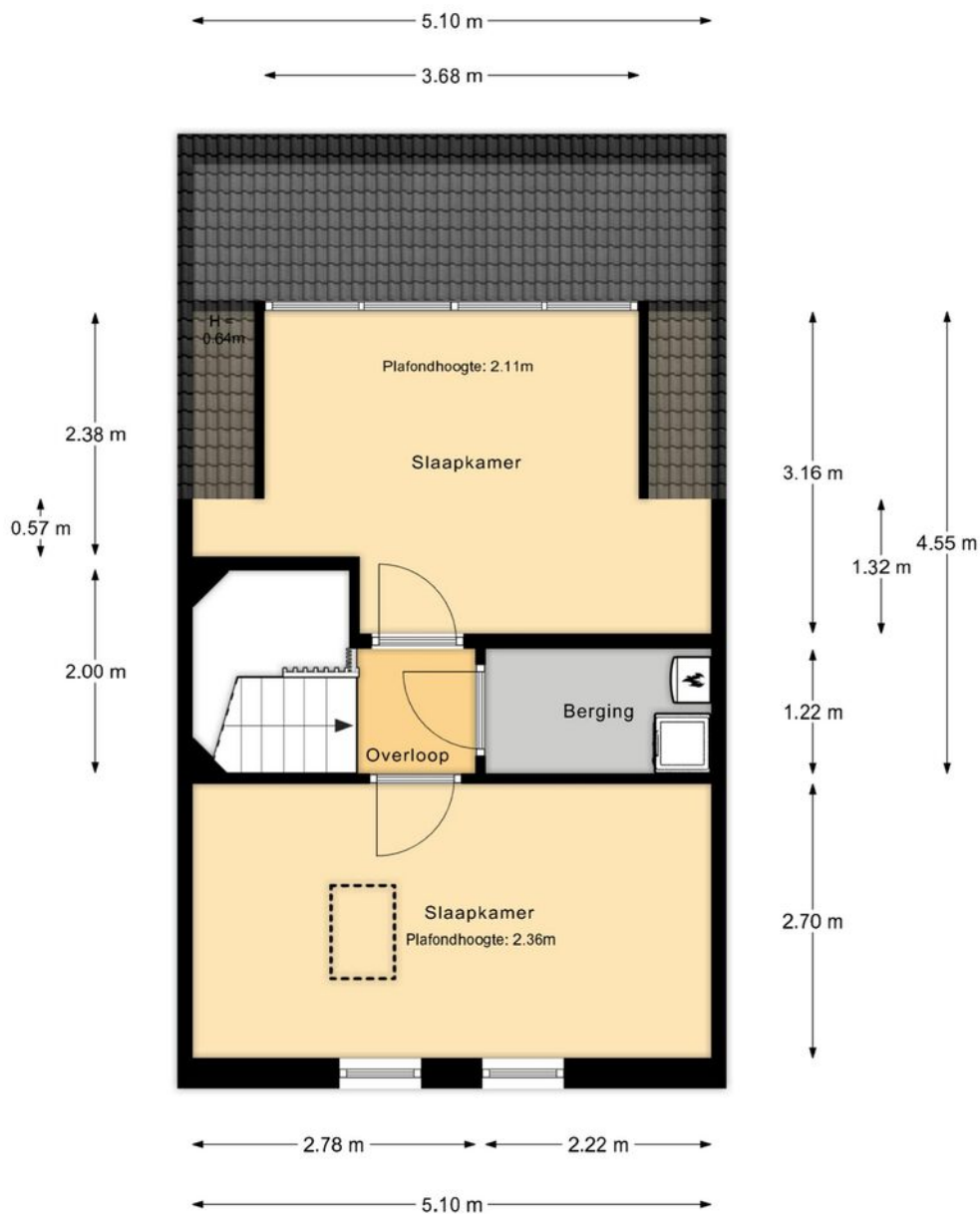


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

# PLATTEGROND

## *Tweede verdieping*

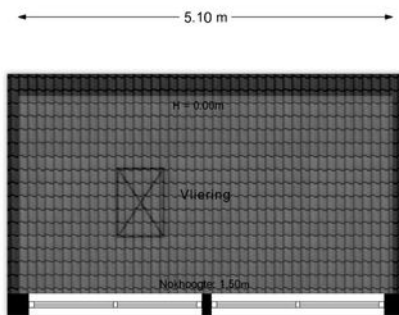


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

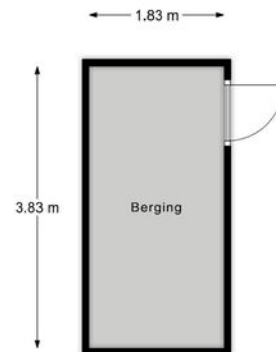
*Deze tekening is verschaald; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# PLATTEGROND

## Vliering & 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.*



## KENMERKEN

### OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2005

### MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	468.50m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	146m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte	131.10m <sup>2</sup>

### DETAILS

Ligging	Aan het Twistvlietpark met een vrij uitzicht
Verwarming	Cv ketel (Remeha 2022)
Isolatie	Vollediggeïsoleerd, dubbelglas, hrglass
Berging	Vrijstaand houten berging
Energielabel	A

### TUIN GEGEVENS

Diep	ca. 14 meter diep incl. parkeerplaats
Breed	ca. 5.50 meter breed
Ligging	zuid zuid west
Kwaliteit	netjes

---

**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: Twistvlietpad 123



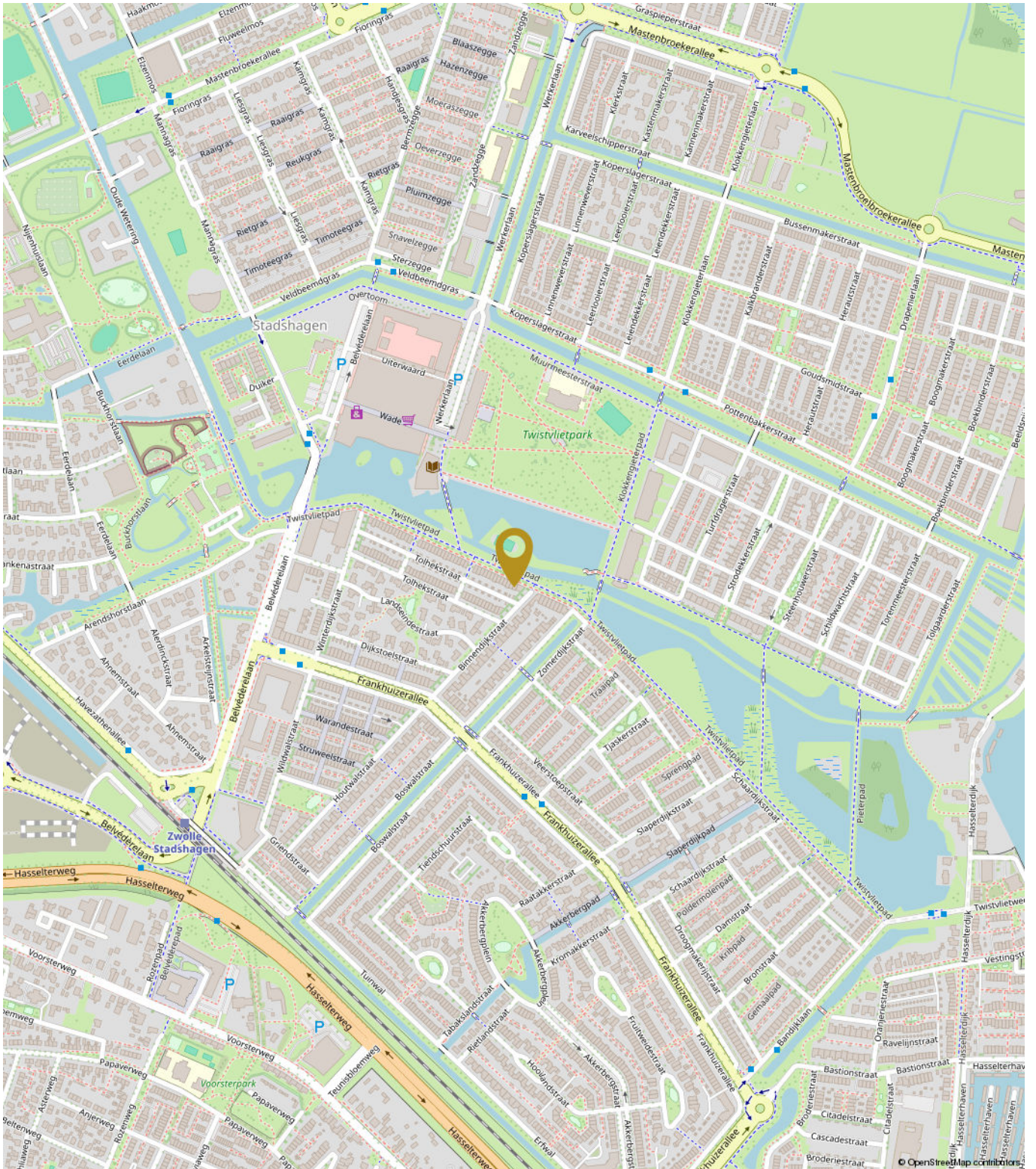
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zwollerkerpsel
	Huisnummer	Sectie	O
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1431
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 januari 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





## 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. Als u biedt 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 geldverstrekker 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 clausules 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 onttelen.

### 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.”

