

# Beethovenlaan 482 ZWOLLE



# Van harte welkom aan de Beethovenlaan 482

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 Beethovenlaan 482 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**

Vorst 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!**



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.

## Instap klaar appartement met moderne afwerking en veel licht



Een vrij uitzicht aan voor en achterzijde dat is één van de speerpunten van dit gave appartement! De afgelopen jaren heeft het appartement een mooie metamorfose ondergaan. Zo is de toiletruimte geheel vernieuwd, alle vloeren vervangen door een klik-PVC, de plafonds in de woonkamer en hal zijn glad gestukt en de deuren zijn vervangen door moderne glasdeuren.

Het appartementencomplex staat wat verder terug van de openbare weg en heeft daardoor een rustige ligging. De Beethovenlaan ligt centraal en op korte afstand van het winkelcentrum, maar ook de bruisende binnenstad van Zwolle is op fiets- en loopafstand. De op- en afritten van de snelweg A28 zijn makkelijk met de auto te bereiken.

### Indeling

Wat kun je verwachten van het appartement?

Je komt binnen in de gezamenlijke entree met intercom. Daarna neem je de trap naar de vierde (en hoogste) verdieping, waar je jouw eigen voordeur vindt. De hal is ruim en geeft toegang tot bijna alle kamers. Tussen de hal en de keuken zit een mooie schuifdeur met glas in staal-look. Dat geeft een open gevoel én laat lekker veel licht door.

De keuken is flink, want er is een slaapkamer bij getrokken. Je hebt dus alle ruimte voor een eettafel. De hoekkeuken is netjes en voorzien van alles wat je nodig hebt: een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en combi-oven. Via de keuken stap je zo het balkon op – ideaal in de zomer.

De woonkamer is licht en gezellig en de tv komt goed tot zijn recht op het latten wandpaneel met dimbare verlichting, en ook hier heb je een balkon, waar je van de avondzon kunt genieten. De vloeren zijn afgewerkt met klik-PVC, en de plafonds zijn strak gestukt.

Er zijn twee slaapkamers. De kamer aan de achterkant heeft twee inbouwkasten en geeft toegang tot de badkamer. De badkamer is gemoderniseerd met een nieuw badkamermeubel en spiegel ook is de wasmachine verplaatst naar de bergkast in de hal. De andere slaapkamer ligt aan de voorkant. Het toilet is modern en in 2022 volledig vernieuwd.

Extra bergruimte beneden

Bij het appartement hoort een ruime berging van ruim 11 m<sup>2</sup>. Handig voor je fiets, spullen of voorraad. Er is stroom aanwezig, dus je kunt er ook een e-bike opladen. De berging is bereikbaar via de hal én via een aparte ingang aan de zijkant.

#### Bijzonderheden:

- Bouwjaar: 1965
- Woonoppervlakte: 71,8 m<sup>2</sup>
- VvE heeft goede verduurzamingsplannen
- Toilet vernieuwd in 2022
- Klik-PVC vloer, gladde plafonds
- CV-ketel: Nefit uit 2021
- VvE-bijdrage: €191,78 per maand
- Berging van ruim 11 m<sup>2</sup> met elektra



## WOONKAMER



BEETHOVENLAAN 482 ZWOLLE

# KEUKEN

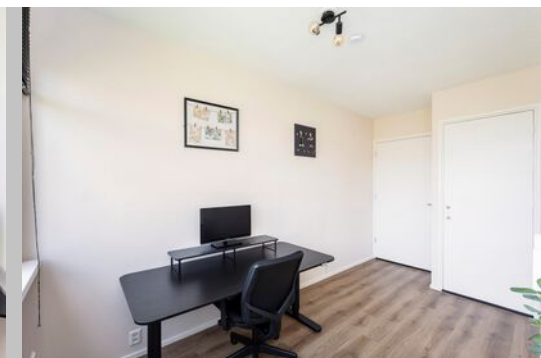
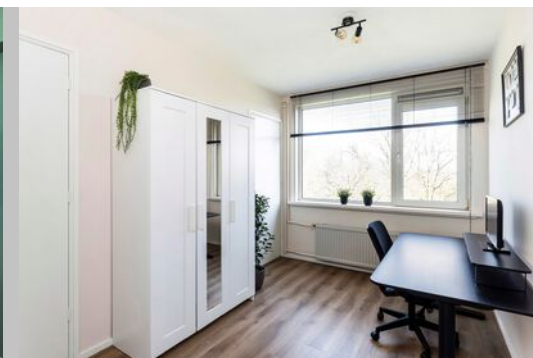
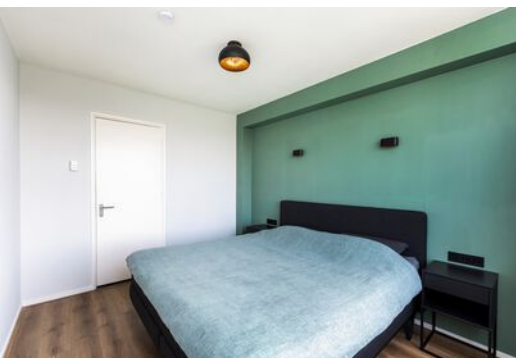
*Hal & Toilet*





# SLAAPKAMERS

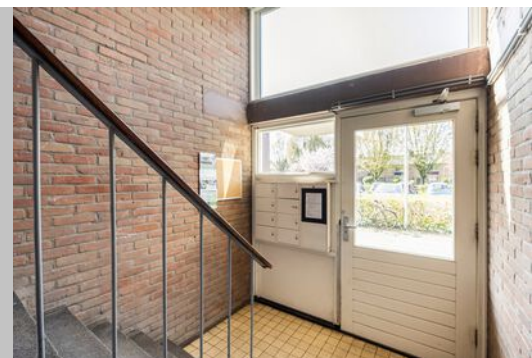
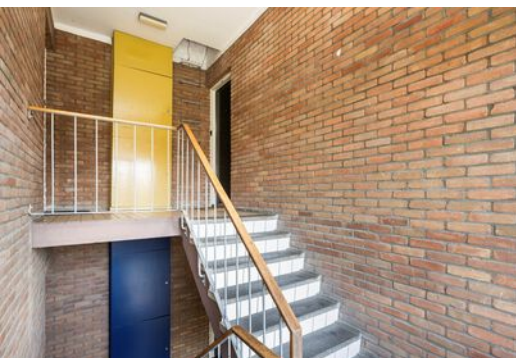
*2 ruime slaapkamers*



BEETHOVENLAAN 482 ZWOLLE



## HAL & ENTREE



BEETHOVENLAAN 482 ZWOLLE



## OMGEVING

*Balkon en parkeerplaats*



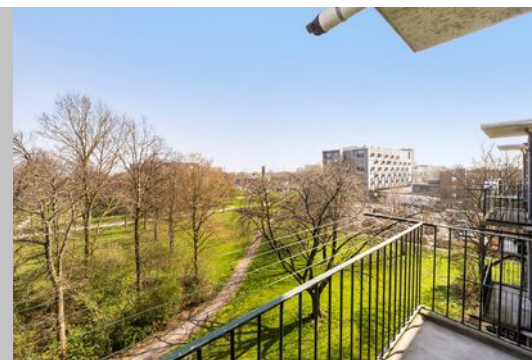
BEETHOVENLAAN 482 ZWOLLE





## OMGEVING

*Achterzijde & balkon*



BEETHOVENLAAN 482 ZWOLLE

# PLATTEGROND



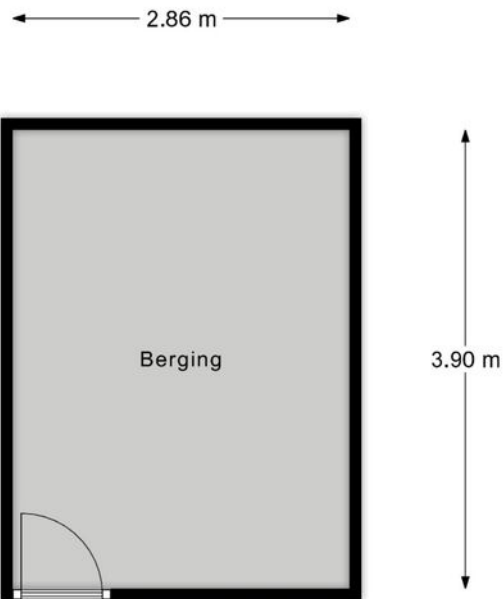
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

**BEETHOVENLAAN 482 ZWOLLE**

# PLATTEGROND

*Berging*



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	Portiekflat
Type woning	Appartement
Bouwjaar	1965

### MATEN OBJECT

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Inhoud woning	228.60m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	
Gebruiksoppervlakte	71.80m <sup>2</sup>

### DETAILS

Ligging	In woonwijk met vrij uitzicht aan voor en achterzijde
Verwarming	Cvketel (Nefit 2021)
Isolatie	Dubbelglas, hrglass
Berging	Inpandige berging met elektra
Energielabel	E

### BALKON GEGEVENS

Diep	1.02 m
Breed	3.00 m
Ligging	zuid- west

---

**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.*

BEETHOVENLAAN 482 ZWOLLE

## KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Beethovenlaan 482

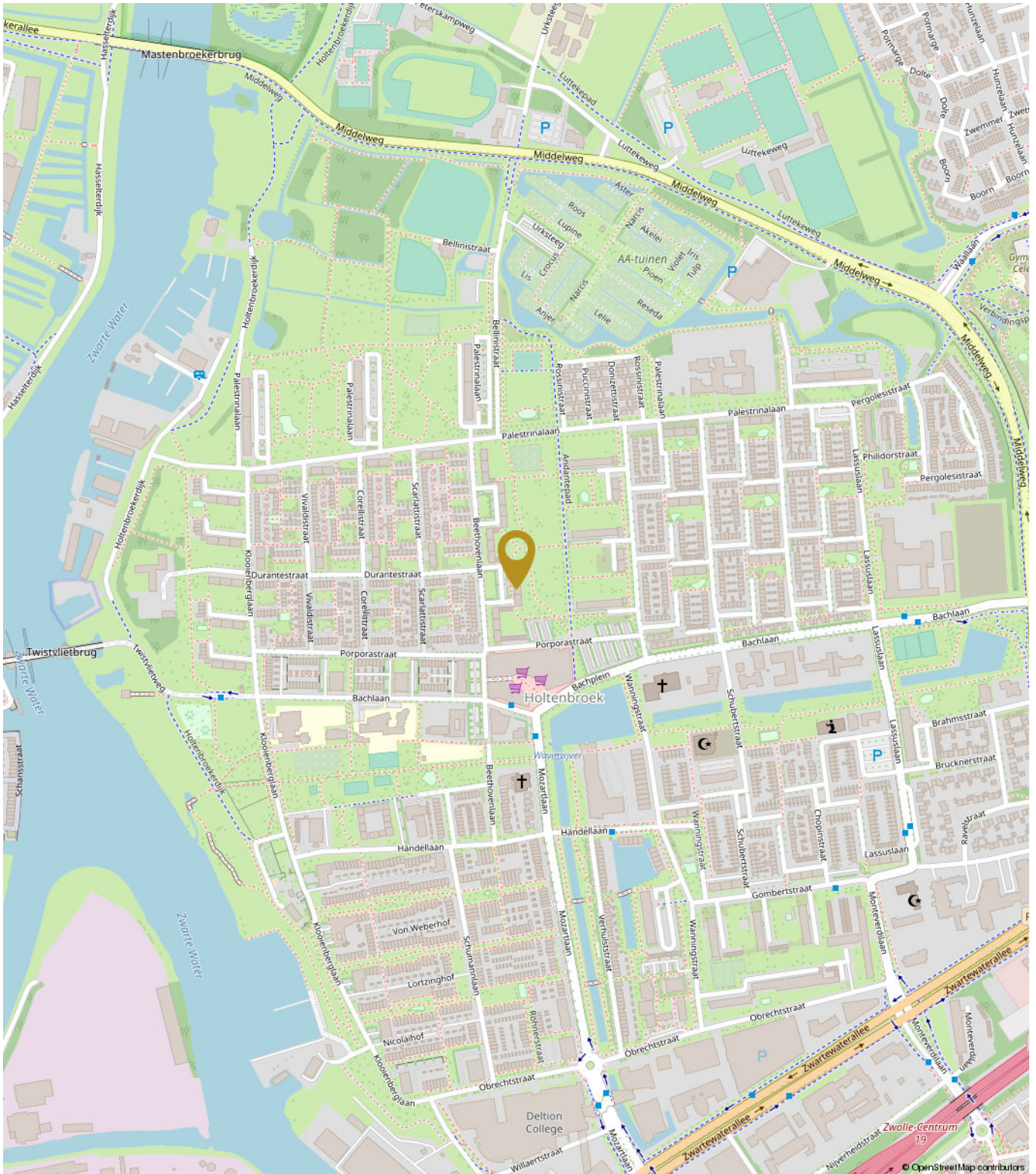


<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Zwolle</p> <p>Sectie H</p> <p>Perceel 551</p>	
---	---	--	--

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 13 februari 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.

### Bedenkijd

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.”

