

Papaverhof 12 ZWOLLE



Van harte welkom aan de Papaverhof 12

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 Papaverhof 12 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.

Riante twee-onder-een-kapwoning met verrassend veel leefruimte – Papaverhof 12, Zwolle



Welkom in Oud-Westenholte: een groene, kindvriendelijke wijk aan de westkant van Zwolle, waar het dorpsgevoel en het stadsleven samenkomen. Aan een rustig hofje met speelveld en volop privacy staat deze royaal uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning. Met maar liefst vijf slaapkamers, een grote leefkeuken, eigen oprit, garage én een zonnige tuin op het zuidoosten is dit een ideaal (t)huis voor wie comfort en duurzaamheid belangrijk vindt.

Oud-Westenholte is geliefd om zijn rustige sfeer, brede opzet en het vele groen. In de directe omgeving vind je winkels, scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen én een treinstation, allemaal op loop- of fietsafstand. Binnen enkele minuten fiets je naar de bruisende binnenstad van Zwolle, terwijl je via de A28 snel onderweg bent richting andere steden.

Indeling

Ruimte en licht door slimme uitbouw

De woning is aan zowel de voor- als achterzijde uitgebouwd en dat voel je direct. De woonkamer aan de voorzijde is heerlijk ruim, met veel lichtinval door de ramen in de zijgevel. Op de vloer ligt een moderne woonbetonvloer met comfortabele vloerverwarming. Aan de achterzijde vormt de ruime leefkeuken het kloppend hart van het huis, voorzien van een strak kookeiland, hoge kasten en luxe inbouwapparatuur. Openslaande deuren geven direct toegang tot de tuin.

Vijf slaapkamers en een complete badkamer

De eerste verdieping telt drie slaapkamers, waaronder de royale ouderslaapkamer met inloopkast. De moderne badkamer is compleet uitgerust met een inloofdouche, dubbele wastafel, tweede toilet en een heerlijk ligbad onder het raam. De tweede verdieping biedt nog eens twee volwaardige slaapkamers én een voorzolder met aansluitingen voor wasmachine en droger. De cv-ketel (Intergas, 2016) bevindt zich ook op deze verdieping.

Zonnige tuin met uitzicht op groen

De achtertuin is een plek om tot rust te komen. De ligging op het zuidoosten zorgt voor veel zonuren, terwijl de hoge, volwassen bomen achter de tuin een groene, rustige achtergrond vormen. Onder de overkapping kun je vrijwel het hele jaar door beschut buiten zitten. De tuin is zowel bereikbaar via de tuindeuren in de keuken als via de achterdeur in de garage. Parkeren kan op eigen terrein op de oprit én in de straat.

Energiezuinig en klaar voor de toekomst

Duurzaamheid speelt een grote rol in deze woning. De woning is volledig voorzien van vloerverwarming, goed geïsoleerd en beschikt over energielabel A+. In 2022 zijn 15 zonnepanelen geplaatst, waarmee je flink bespaart op energiekosten én direct bijdraagt aan een duurzamere toekomst. Je woont hier dus niet alleen comfortabel, maar ook met oog op morgen.

Kortom...

Papaverhof 12 is een instapklare en energiezuinige gezinswoning op een van de mooiste plekjes van Oud-Westenholte. Met ruimte, rust, duurzaamheid én de stad binnen handbereik, is dit een woning die je gezien moet hebben

BEGANE GROND

Woonkamer



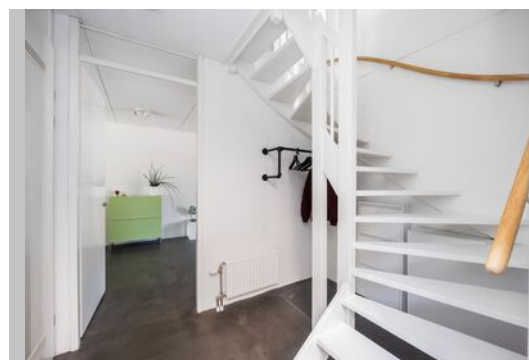
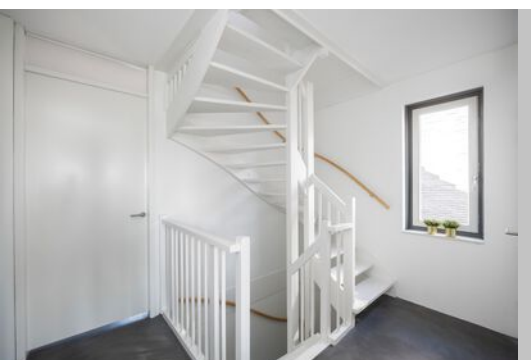
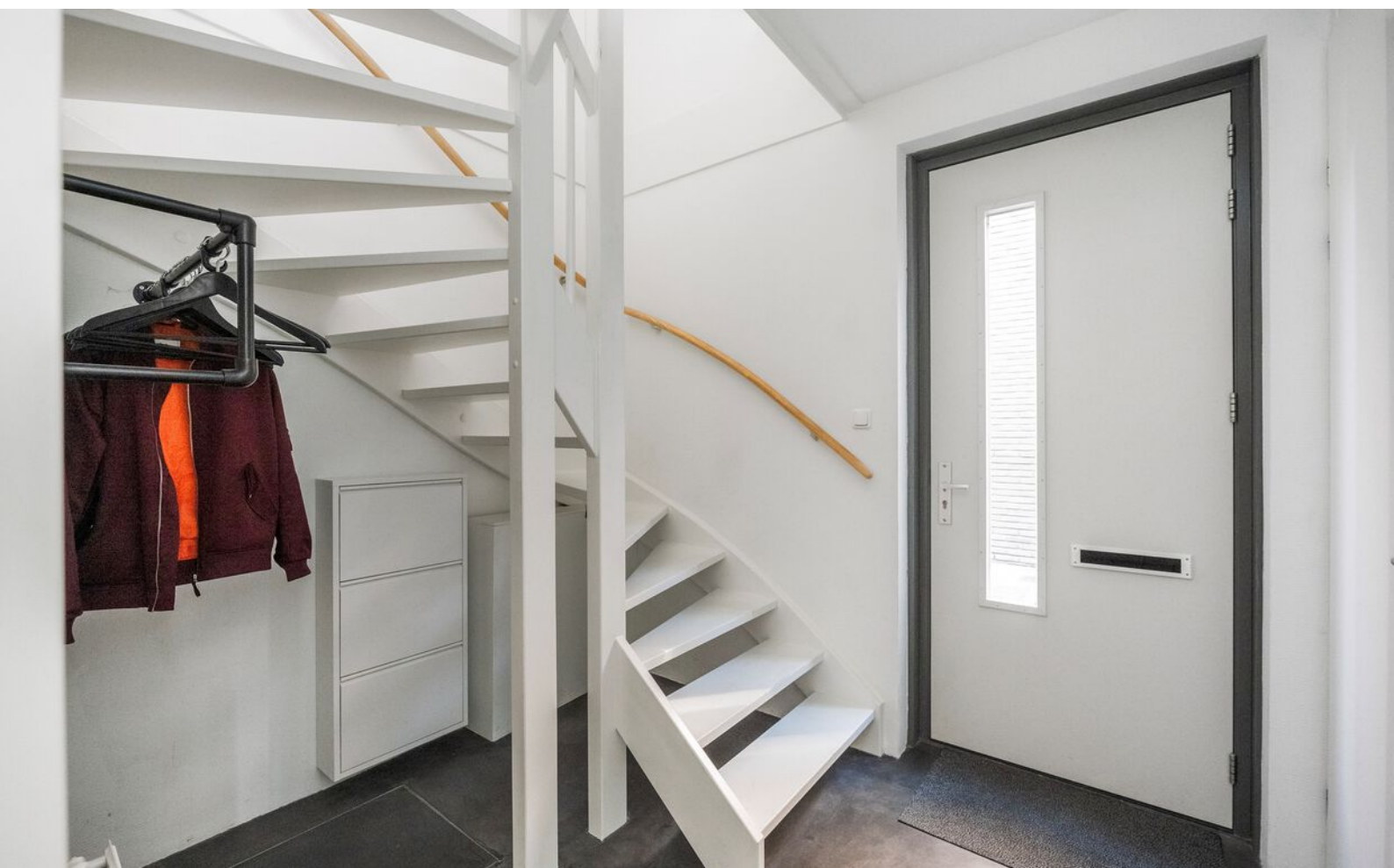
BEGANE GROND

Keuken



BEGANE GROND

Hal, toilet & overloop



EERSTE VERDIEPING

Slaapkamers





EERSTE VERDIEPING

Badkamer & overloop



PAPAVERHOF 12 ZWOLLE

TWEEDE VERDIEPING

Slaapkamers





BUITEN *Achtertuin*



PAPAVERHOF 12 ZWOLLE



BUITEN *Omgeving*



PAPAVERHOF 12 ZWOLLE

PLATTEGROND

Begane grond

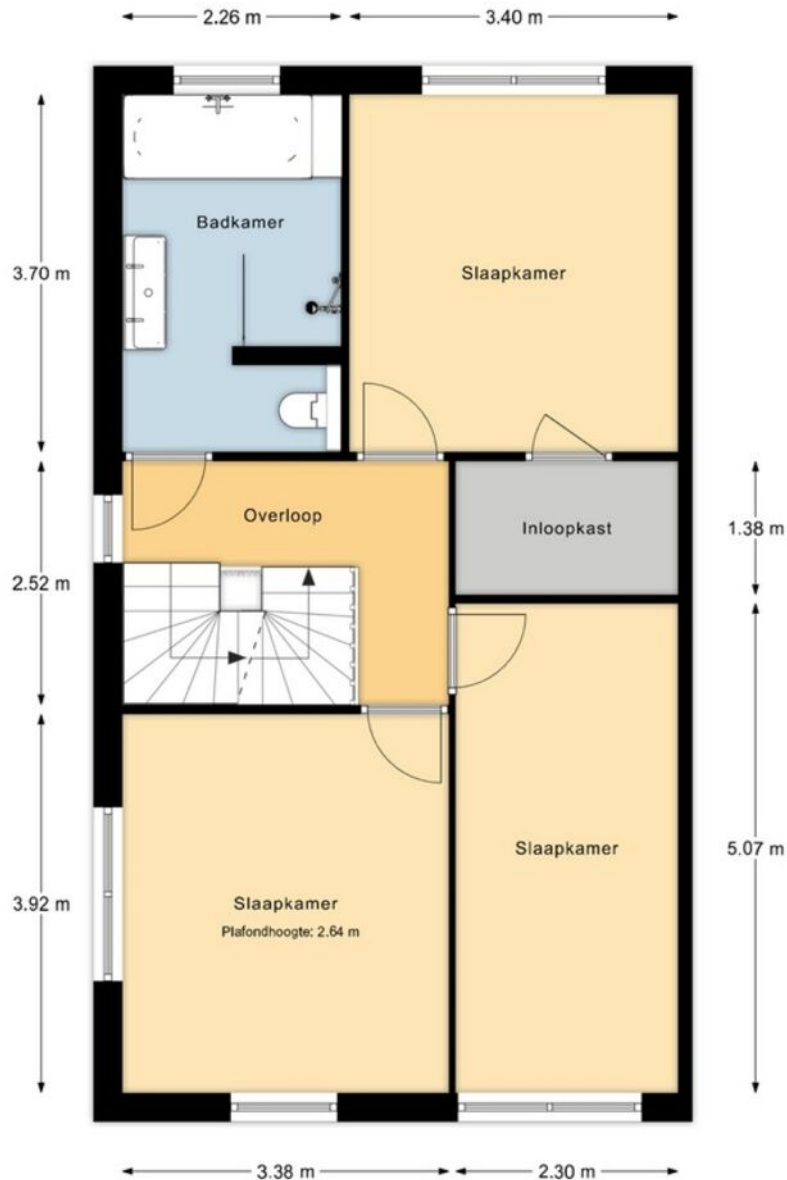


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

PLATTEGROND

Eerste verdieping

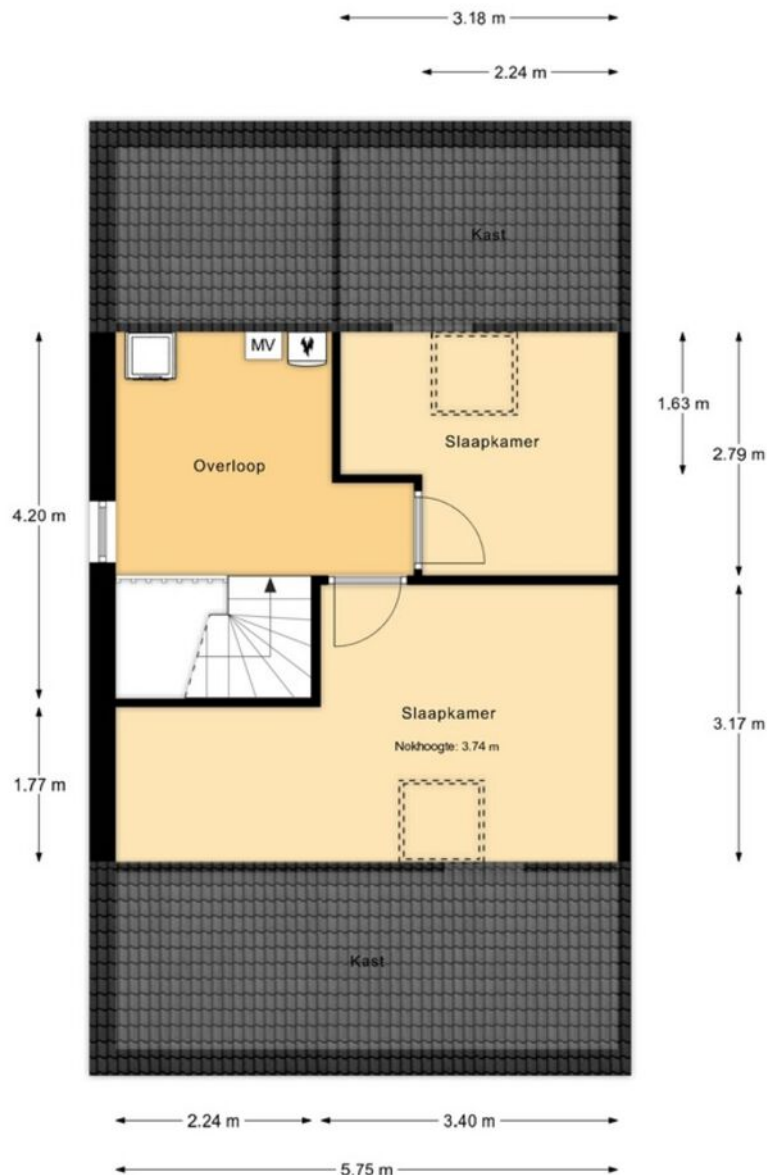


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

PLATTEGROND

Tweede verdieping



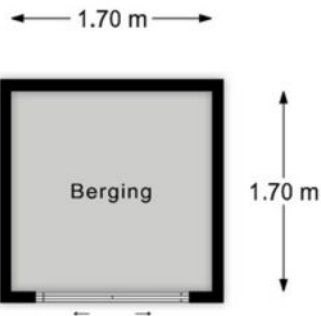
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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



PLATTEGROND

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.

PAPAVERHOF 12 ZWOLLE



KENMERKEN

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakeldetweeondereenkap
Bouwjaar	2016

MATEN OBJECT

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Inhoud woning	734.80m ³
Perceel oppervlakte	295m ²
Gebruiksoppervlakte	177.20m ²

DETAILS

Ligging	Aan een hofje met veel groen
Verwarming	Cvketel Intergas (2016)
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Berging	Stenen berging
Energielabel	A+

TUIN GEGEVENS

Diep	Ca. 12,50 meter diep
Breed	Ca. 10 meter breed
Ligging	Zuid-Oost
Kwaliteit	Verzorgde tuin

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.

PAPAVERHOF 12 ZWOLLE

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

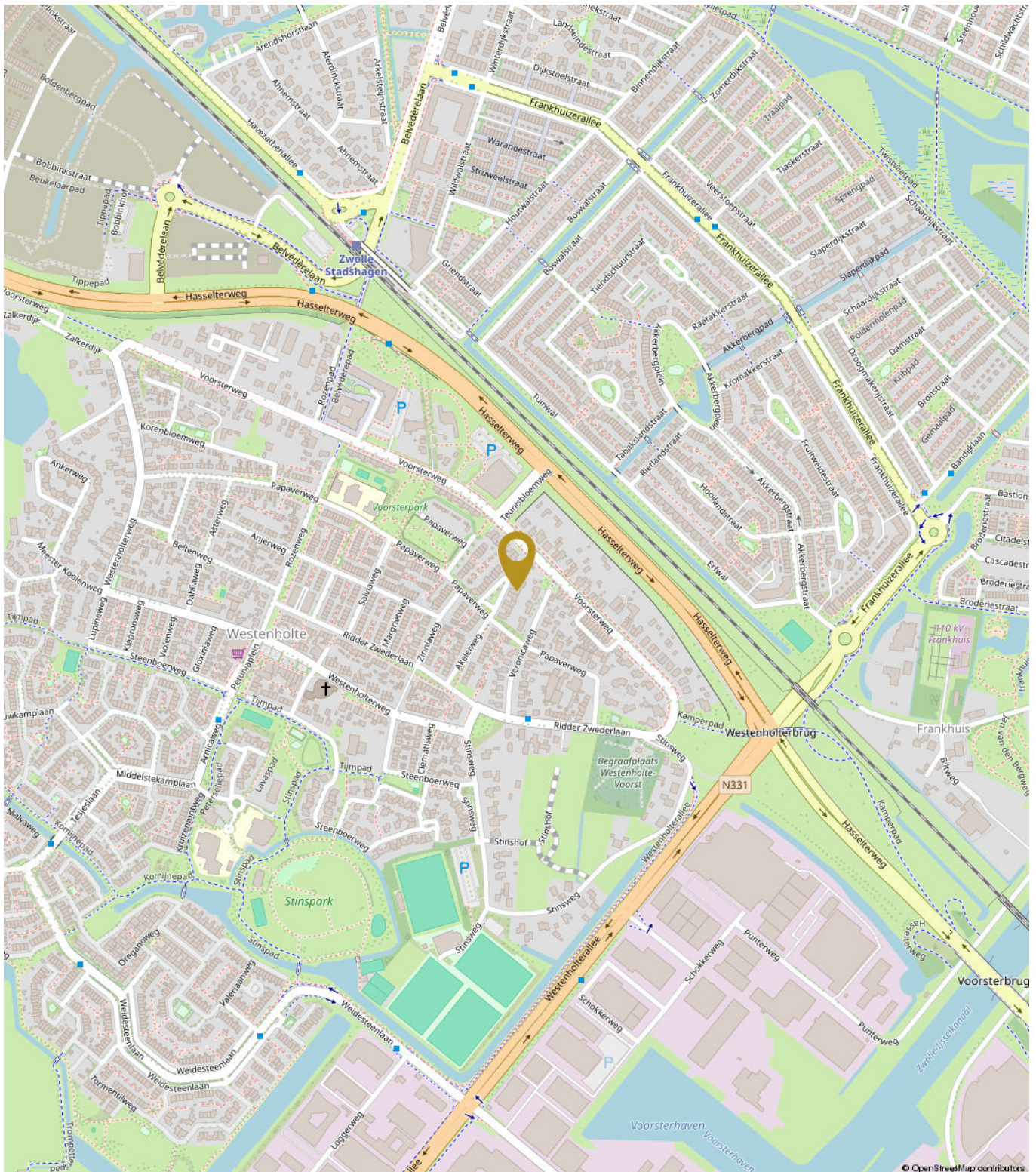
Uw referentie: Papaverhof 12



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Zwollerkerspel
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	N
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	4800
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 21 maart 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





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.”

