

Wonen aan  
de Zwolse  
stadsgracht



Maagjesbolwerk 5  
8011 LL Zwolle  
**VRAAGPRIJS € 550.000 K.K.**





# Maagjesbolwerk 5

8011 LL Zwolle

Woonoppervlakte

**117 M<sup>2</sup>**

**117 M<sup>2</sup>**

Inhoud

**388M<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**2003**

Energielabel

**B**

Vraagprijs

**€ 550.000 K.K.**

# Kenmerken

Overdracht	
Vraagprijs	€ 550.000,- k.k.
Servicekosten	€ 326,78
Gas	€ 173,-
Water	€ 16,-
Aanvaarding	In overleg
Bouw	
Type object	Appartement, portiekflat
Woonlaag	1e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2003
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd
Oppervlaktes en inhoud	
Gebruiksoppervlakte wonen	117 m <sup>2</sup>
Inhoud	388 m <sup>3</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	9 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	13 m <sup>2</sup>
Indeling	
Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	3 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1
Locatie	
Ligging	Aan water In centrum
Energieverbruik	
Energie label	B

# Kenmerken

CV ketel	
CV ketel	HR-combiketel Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Eigendom	Eigendom
Uitrusting	
Aantal parkeerplaatsen	1
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft airco	Ja
Heeft een balkon	Ja
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een lift	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Telefoonaansluiting aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft ventilatie	Ja
Vereniging van Eigenaren	
Ingeschreven bij de KvK	Ja
Jaarlijkse vergadering	Ja
Periodieke bijdrage	Ja
Reservefonds	Ja
Meer jaren onderhoudsplan	Ja
Onderhoudsverwachting	Ja
Opstal verzekering	Ja
Kadastrale gegevens	
Eigendom	Eigen grond

Wát een  
uitzicht!



## Omschrijving

### WONEN IN EEN 4-KAMERAPPARTEMENT AAN HET WATER IN HARTJE CENTRUM

Een royaal en strak afgewerkt 4-kamerappartement met een loggia en een 2e terras grenzend aan de binnentuin. En dat ook nog eens aan de Zwolse stadsgracht. Het appartement heeft een woonoppervlakte van zo'n 117 m<sup>2</sup> en vind je op de 1e verdieping. Het appartement heeft vloerverwarming, airco in de grote slaapkamer, een mooie open keuken en een werkelijk fantastisch uitzicht op de passantenhaven.

### UITZICHT OP WATER EN GROEN

Vanaf de loggia heb je prachtig uitzicht over de gracht, met op de kade mooie elzenbomen. In de passantenhaven is het een gezellig komen en gaan, waardoor je bijna elke dag een vakantiegevoel hebt. De loggia is royaal bemeten, waardoor je er met flink wat mensen gezellig kunt genieten. Vanaf het andere terras kun je de Peperbus bewonderen.

### MIDDENIN HET BRUISENDE CENTRUM EN TOCH EEN RUSTIGE PLEK

Middenin het complex is een mooie daktuin aangelegd. Via de binnentuin kun je met de trap bij het Rode Torenplein en de Melkmarkt komen. En sta je dus gelijk in het bruisende en gezellige, historische centrum van Zwolle. Op loopafstand zijn er leuke restaurants met terrassen, winkels, bioscoop, musea en theaters. En je bent vlakbij de belangrijke uitvalswegen. Op de begane grond is er een kleine supermarkt en aan de andere kant van het water een grotere. Kortom een ideale plek om te wonen.

### INDELING:

#### SOUTTERRAIN:

- \* Eigen parkeerplaats in de Q-park parkeerkelder en fietsenberging.
- \* Entree met bellentableau met videofoonsysteem en brievenbussen, liften en trappenhuis.

#### WOONETAGE:

- \* Via de binnentuin kom je bij het appartement.
- \* Entree/hal, garderoberuimte, toiletruimte met hangende WC (Geberit Aquaclean) en fonteintje en meterkast.
- \* Lichte woonkamer met vloerverwarming (bijverwarming, PVC-vloer) en deur naar de loggia (inpendig balkon).
- \* Open keuken in lichte kleurstelling en natuurstenen werkblad met inbouwapparatuur zoals: inductie kookplaat (2022), afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vrieslades en combi-oven.
- \* Bijkeuken/ was- en stookruimte
- \* Tussenhal
- \* 2 slaapkamers aan de voorkant van het appartement, waarvan er 1 een deur heeft naar het terras. Grote slaapkamer aan de achter-/ waterkant met kastenwand, airco en deur naar de loggia.
- \* Badkamer met inloopdouche, ligbad en wastafelmeubel.
- \* Loggia aan de waterkant.
- \* Terras grenzend aan de binnentuin (afsluitbaar).
- \* Berging grenzend aan de binnentuin.

#### KENMERKEN:

- \* Bouwjaar: 2003
- \* Gebruiksoppervlakte wonen: 117 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud: 388 m<sup>3</sup>
- \* Verwarming en warm water: HR-combiketel Nefit (2016) + vloerverwarming

Een loggia  
én nog een  
groot terras



- \* Airco (Mitsubishi)
- \* 2 ruime terrassen
- \* Eigen parkeerplaats in onderliggende parkeerkelder
- \* Fietsenberging
- \* Liften aanwezig
- \* Energielabel B
- \* Buitenkraan
- \* Maandelijks VvE-bijdrage € 326,78 + € 30,- bijdrage Q-Park
- \* Snelle aanvaarding mogelijk

Als je een appartement koopt, dan koop je een zogenaamd appartementsrecht. Je wordt eigenaar van het appartement (jouw deel), maar tegelijkertijd ben je gezamenlijk eigenaar van het gebouw en de algemene ruimtes. Je bent lid van de Vereniging van Eigenaren. Dat betekent dat je gezamenlijk de kosten voor de verzekering, schoonmaak en onderhoud van het hele complex draagt. Hiervoor betaal je maandelijks een bijdrage aan de VvE.











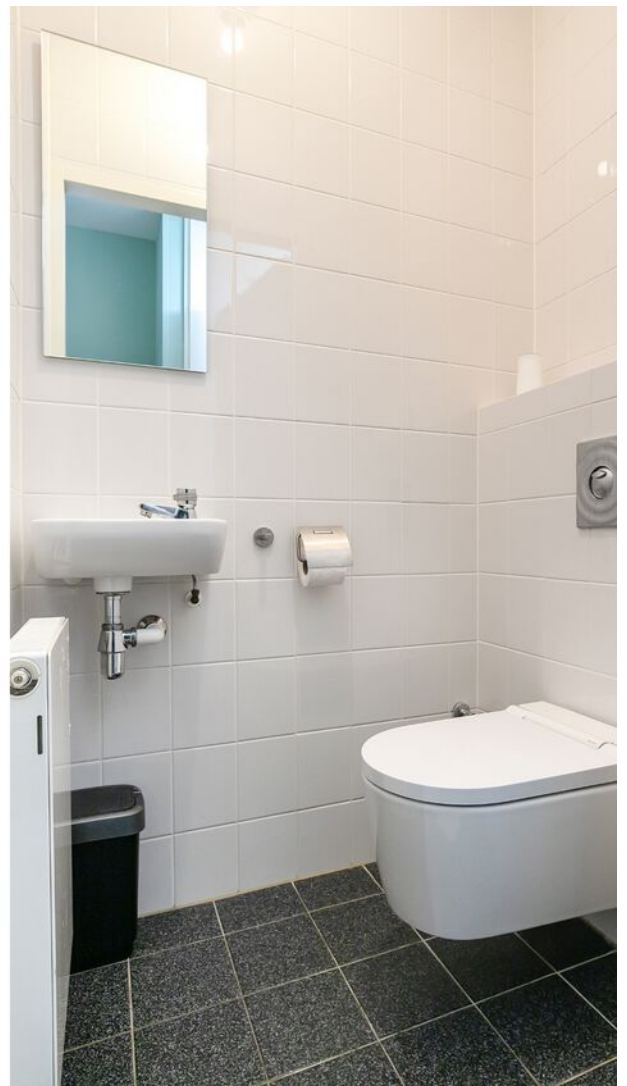














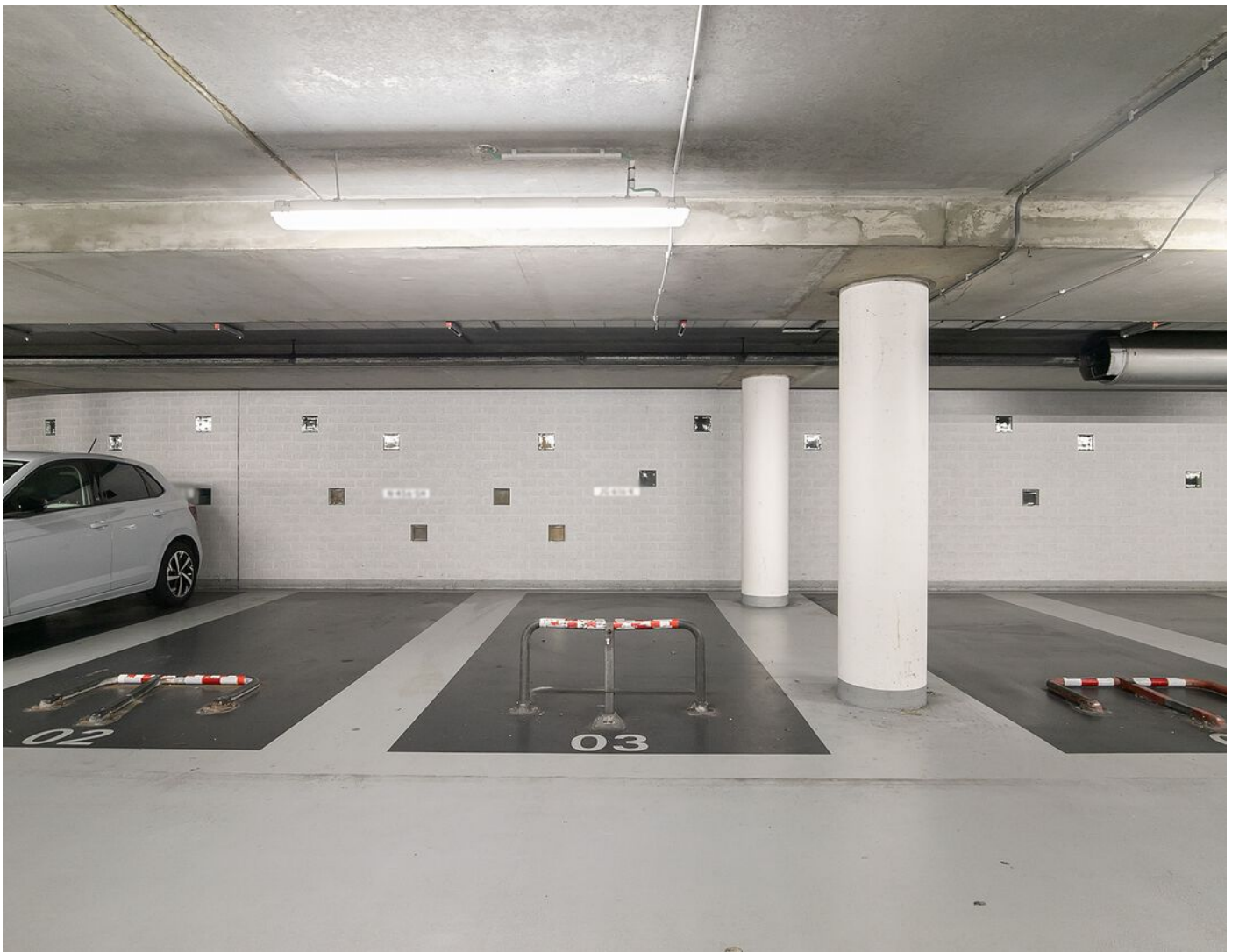
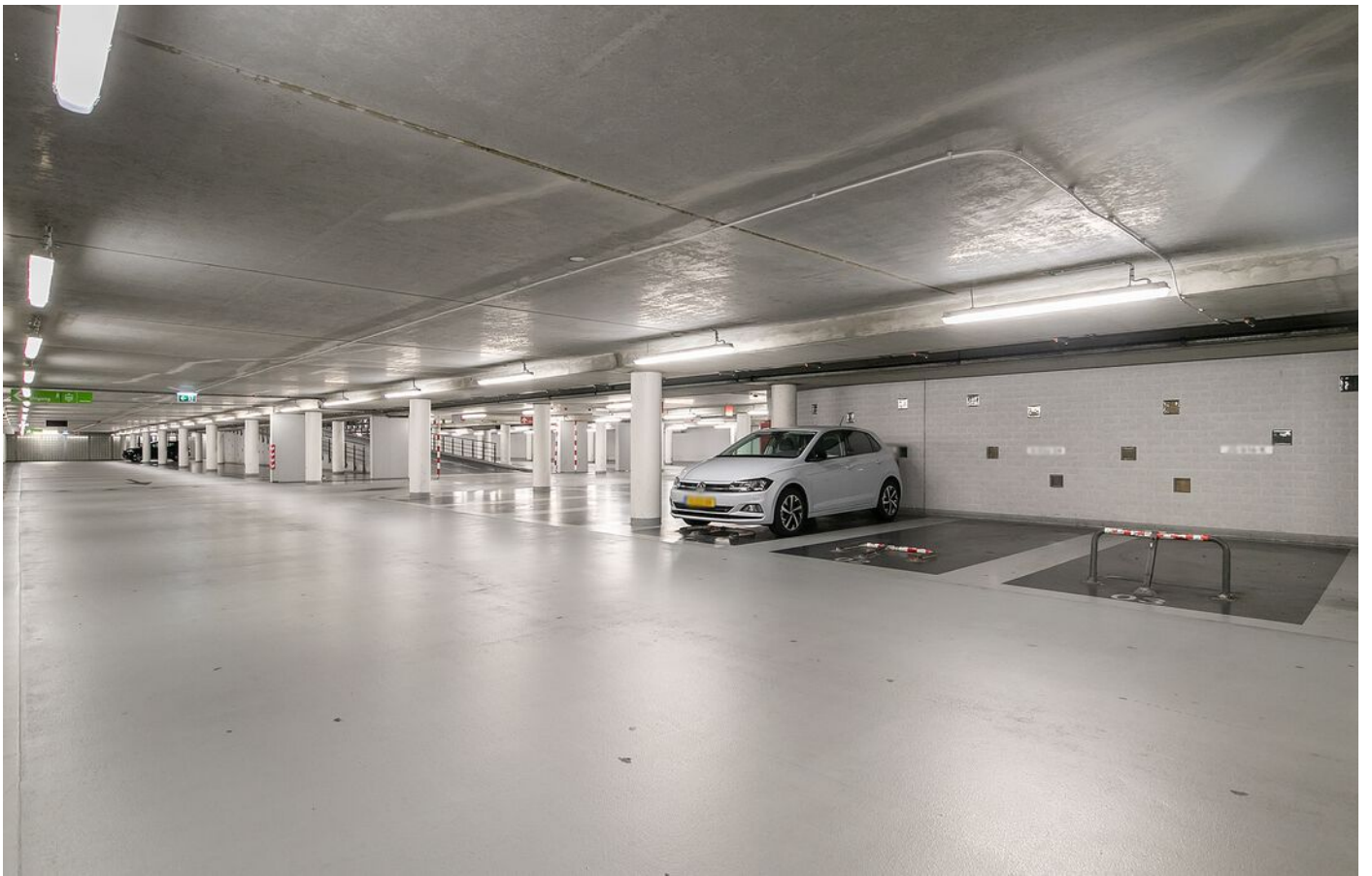




















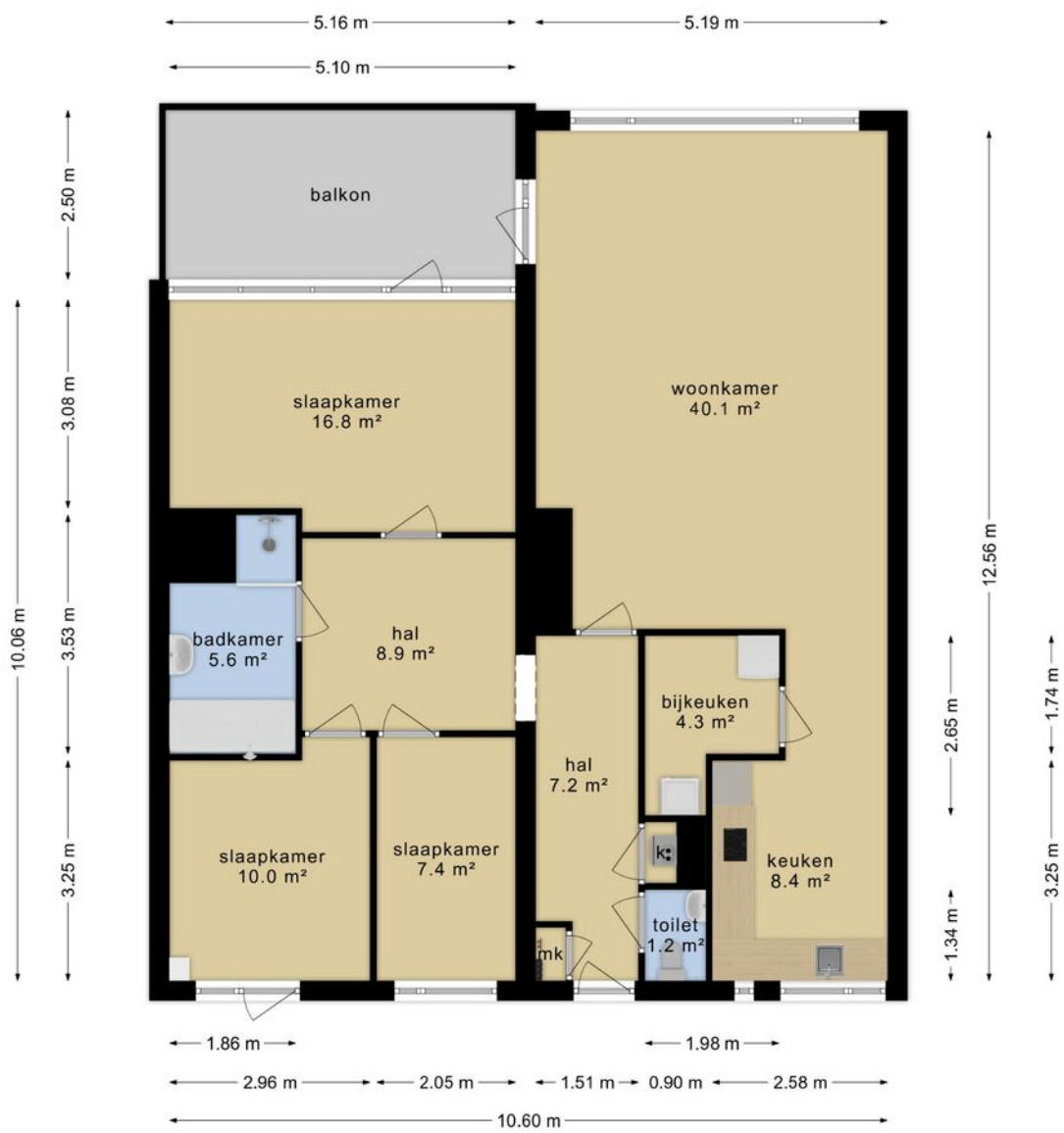






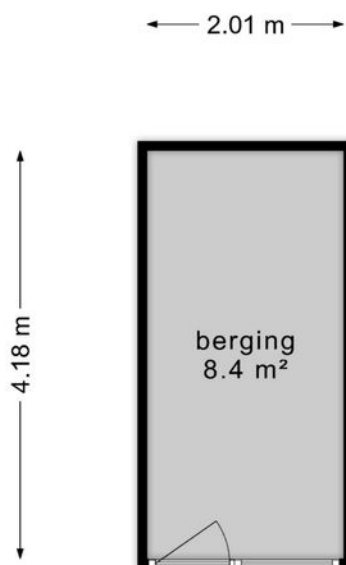


# Plattegrond woongedeelte



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond berging



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bakker Van Duren



12345 Deze kaart is noordgericht  
 Perceelnummer  
 25 Huisnummer  
 — Vastgestelde kadastrale grens  
 — Voorlopige kadastrale grens  
 — Administratieve kadastrale grens  
 — Bebouwing

Schaal 1: 2000  
 Kadastrale gemeente Zwolle  
 Sectie F  
 Perceel 8253



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juli 2023  
 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.





# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting				X
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging				X
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel				X
Rookmelders				X
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				X
Zonwering binnen Voor	X			
Zonwering binnen achter	X			
Vliegenhorren	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Vitrages	X			
paneelgordijnen en rails	X			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Vloerbedekking/linoleum	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling				X
Airconditioning			X	
Kokend waterkraan				X
<b>Open haard, houtkachel</b>				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/ inductie/fornuis	X			
Oven	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine		X		
Wasdroger		X		
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting	X			
Lampenset boven eettafel	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Losse kast(en)		X		
Boeken/legplanken				X
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Kledingkast met schuifdeuren in slaapkamer	X			
Opbergplanken in berging	X			
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat	X			
Sauna				X
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoon toestellen				X
Telefooninstallatie				X
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Schilderijophangstelsysteem				X

## **EN DAN NOG EVEN DIT.....**

### **OVEREENSTEMMING**

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals het aankoopbedrag, de leveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan noem je dat de overeenstemming. De overeenstemming legt de verkopende makelaar vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. De ontbindende voorwaarden zijn daarbij een belangrijk aandachtspunt. De koper en de verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

### **KOOPOVEREENKOMST**

Na de overeenstemming worden alle afspraken vastgelegd in de model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2021). Deze is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, VastgoedPRO, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de aan- en verkoop van een huis gelden de algemene voorwaarden van VBO. Lees voor het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst deze voorwaarden goed door.

### **BEDENKIJD**

Als de verkoper en koper hebben getekend en de koper de kopie daarvan heeft ontvangen, heeft de koper wettelijk 3 dagen bedenktijd. De koper heeft dus 3 dagen de tijd om nog eens rustig te overdenken of hij of zij de aankoop definitief wil maken. In deze dagen is de koper vrij om nog af te zien van de aankoop van het huis, zonder opgave van redenen. De bedenktijd begint de dag nadat de koper een kopie ontvangt van de koopovereenkomst, die door de verkoper als de koper ondertekend is. De bedenktijd kan langer duren dan 3 dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld in de algemene termijnenwet.

### **WAARBORG SOM/BANKGARANTIE**

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst, een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd. Doorgaans wordt de bankgarantie gesteld binnen enkele dagen na het verloop van het financieringsvoorbehoud. Indien er geen financieringsvoorbehoud is opgenomen, wordt de datum voor het storten van de waarborgsom, of stellen van de bankgarantie op ongeveer 4 weken gezet. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding.

### **ONDERZOEKSP LICHT**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

### **BOUWTECHNISCHE KEURING**

De koper kan het huis laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau en/of aanvullend onderzoek te laten uitvoeren, om eventuele bouwkundige gebreken te laten vaststellen. De kosten hiervoor komen voor rekening van de koper.

## **NIET ZELF-BEWONINGSCLAUSULE**

Als een verkoper de woning niet zelf heeft bewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan het huis. Bijvoorbeeld als het huis door erfgenamen wordt verkocht. In dat geval wordt er in de koopovereenkomst daarom een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.

## **ASBESTCLAUSULE**

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien. Dit zal ook worden vermeld in de koopovereenkomst, door middel van een zogenaamde asbestclausule, als het een huis betreft dat is gebouwd voor 1994.

## **ERFDIENSTBAARHEDEN**

Indien er op het object erfdienstbaarheden of kettingbedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden aan de koopovereenkomst gehecht, meestal in de vorm van een eigendomsbewijs.

## **OUDERDOMSCLAUSULE**

Bij huizen ouder dan 25 jaar zal in de koopovereenkomst een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen. Het is mogelijk dat er ten tijde van de bouw van het huis minder strenge bouwkundige normen golden. En daarom de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

## **NOTARISKEUZE**

De keuze van de notaris ligt doorgaans bij de koper. Tenzij van tevoren anders aangegeven. Kies jij als koper een notaris buiten de straal van 15 km rondom Zwolle? Dan zijn de extra kosten, die de verkoper hiervoor moet maken voor jouw rekening.

## **DISCLAIMER**

Deze brochure is een vrijblijvende aanbieding. Hiermee word je uitgenodigd om een bieding uit brengen. De brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Toch kan er in de verstrekte informatie een afwijking ten opzichte van de werkelijke situatie zijn opgetreden. Het huis is ingemeten, maar de opgegeven woonoppervlakte en inhoud blijft indicatief. Er kunnen dus geen rechten aan worden ontleend. Vóór het aangaan van de koopovereenkomst heeft koper gelegenheid gehad de verstrekte gegevens op juistheid te controleren, eventueel bijgestaan door een deskundige. Bij het ondertekenen van een koopovereenkomst door koper worden eventuele onjuistheden in de verstrekte gegevens/informatie door koper uitdrukkelijk aanvaard en wordt ten aanzien hiervan Bakker Van Duren Makelaardij en verkoper, door koper volledig gevrijwaard van enige aansprakelijkheid.

**En is dit huis toch niet wat je zoekt? Dan ga ik graag met jou samen op zoek naar jouw nieuwe thuis.**

Jouw  
makelaar

Carry van Bruggenstraat 10  
8023 CL Zwolle

038-4550266  
info@bakkervanduren.nl  
bakkervanduren.nl



BAKKER VAN DUREN

MAKELAARDIJ