

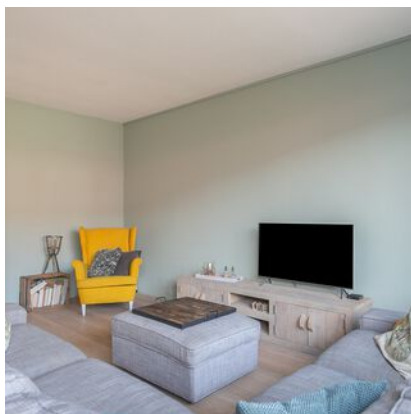
Fijn wonen  
bij scholen  
en winkels



Tolhekstraat 38

8043 VT Zwolle

**VRAAGPRIJS € 400.000 K.K.**



Tolhekstraat 38

8043 VT Zwolle

Woonoppervlakte

**118 M<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**146 M<sup>2</sup>**

Inhoud

**427 M<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**2005**

Energie label

**A**

Vraagprijs

**€ 400.000 K.K.**

# Kenmerken

|   |   |
|---|---|
| Overdracht                              |   |
| Vraagprijs                              | € 400.000,- k.k.                        |
| Gas                                     | € 195,-                                 |
| Water                                   | € 20,34                                 |
| Aanvaarding                             | In overleg                              |
| Bouw                                    |   |
| Type object                             | Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning |
| Soort bouw                              | Bestaande bouw                          |
| Bouwperiode                             | 2005                                    |
| Dakbedekking                            | Bitumen                                 |
| Type dak                                | Lessenaarsdak                           |
| Keurmerken                              | Energie prestatie advies                |
| Isolatievormen                          | Volledig geïsoleerd                     |
| Oppervlaktes en inhoud                  |   |
| Perceeloppervlakte                      | 146 m <sup>2</sup>                      |
| Gebruiksoppervlakte wonen               | 118 m <sup>2</sup>                      |
| Inhoud                                  | 427 m <sup>3</sup>                      |
| Oppervlakte externe bergruimte          | 8 m <sup>2</sup>                        |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 8 m <sup>2</sup>                        |
| Indeling                                |   |
| Aantal bouwlagen                        | 3                                       |
| Aantal kamers                           | 5 (waarvan 4 slaapkamers)               |
| Aantal badkamers                        | 1                                       |
| Aantal balkons                          | 1                                       |
| Locatie                                 |   |
| Ligging                                 | Aan rustige weg<br>In woonwijk          |
| Tuin                                    |   |
| Type                                    | Voortuin                                |
| Oriëntering                             | Zuid-west                               |
| Staat                                   | Normaal                                 |

# Kenmerken

Tuin 2 - Type

Tuin 2 - Hoofdtuin

Tuin 2 - Oriëntering

Tuin 2 - Heeft een achterom

Tuin 2 - Staat

Achtertuint

Ja

Noord-oost

Ja

Normaal

Energieverbruik

Energie label

A

CV ketel

CV ketel

Warmtebron

Bouwjaar

Combiketel

Eigendom

Intergas Kompakt HRE 28

Gas

2023

Ja

Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

Warm water

Verwarmingssysteem

Heeft een balkon

Heeft kabel-tv

Glasvezelaansluiting aanwezig

Tuin aanwezig

Beschikt over een internetverbinding

Heeft rolluiken

Heeft schuur/berging

Heeft ventilatie

1

CV-ketel

Centrale verwarming

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

## Lichte woonkamer



## Omschrijving

### GOED ONDERHOUDEN RUIE TUSSENWONING MET PARKEERPLAATS OP EIGEN GROND

De woning is gelegen op een perceel van 146 m<sup>2</sup>, heeft een lichte woonkamer, keuken met schiereiland en gezellig eetgedeelte, 4 slaapkamers, de mogelijkheid voor een 5e slaapkamer, een ruime badkamer en veel bergruimte. Aan de voorzijde van de woning kun je met veel privacy in het zonnetje zitten in de op het zuidwesten gelegen voortuin en ook de op het noordoosten gelegen achtertuin biedt veel privacy en heeft momenteel zelfs 2 zitjes om heerlijk tot rust te komen.

### GENIETEN VAN HET BUITEN ZIJN

Zowel voor als achter de woning geniet je van veel privacy. Het achtergelegen mandelige terrein geeft toegang tot de parkeerplaats op eigen grond en de op het noordoosten gelegen achtertuin. Aan de achterzijde van de woning staat een ruime houten berging met een extra aangebouwde overkapping met sedum dak. De mogelijkheid bestaat op de eigen parkeerplaats een carport te plaatsen.

### SCHOLEN, BOODSCHAPPEN, VOORZIENINGEN EN VEEL GROEN IN DE BUURT

De Tolhekstraat is een kindvriendelijke straat met een speeltuin schuin tegenover de woning aan de overzijde van de straat. Het winkelcentrum, gezondheidscentrum, de bushalte en het treinstation Stadshagen zijn op 5 minuten loopafstand van de woning te vinden. De wijk Stadshagen heeft bovendien een ruime keus aan scholen, kinderopvangmogelijkheden en sportaccommodaties en ook recreatieplas de Milliger Plas is om de hoek. Op de fiets ben je via de Twistvlietbrug binnen 15 minuten in de Zwolse binnenstad met de vele leuke winkels, horeca en musea. De snelweg A28 is binnen 5 minuten te bereiken.

### INDELING:

#### BEGANE GROND:

- \* Entree met lichte en ruime hal, meterkast, garderoberuimte, toiletruimte met wc en fonteintje en ruime trapkast.
- \* Lichte woonkamer met massieve houten vloer en aan de achterzijde van de woning een glazen pui over de volle breedte.
- \* Half open keuken met granieten werkblad met veel werkruimte en inbouwapparatuur zoals: een vaatwasser, een 5-pits gaskookplaat (met wokbrander) en afzuigkap, een koelkast, een vriezer met 3 vrieslades en een combi-oven. Er bevindt zich een gezellige eethoek aan de voorzijde van de woning welke het gevoel van een woonkeuken geeft. Bovenop de uitbouw van de keuken ligt een sedum dak.

#### 1E VERDIEPING:

- \* Overloop met grote bergkast.
- \* 2 mooie slaapkamers aan de achterzijde en 1 grotere slaapkamer aan de voorzijde, over de volle breedte, van de woning. Deze grotere slaapkamer heeft een vaste kamerbrede kastenwand met schuifdeuren.
- \* Ruime badkamer met ligbad en douchescherm, wc en wastafelmeubel met dubbele wastafel.

#### 2E VERDIEPING:

- \* Overloop met wasmachine-opstelling, CV-installatie (juli 2023), mechanische ventilatiebox en veel bergruimte. Vanaf de overloop heb je toegang tot het dakterras welke aan de voorzijde van de woning is gelegen.
- \* Grote slaapkamer met uitzicht op het dakterras. Door het plaatsen van een dakkapel zijn hier 2 (slaap)kamers te realiseren.

#### BUITENRUIMTE:

Keurig verzorgde voor- en achtertuin met kunstgras, bestrating en beplanting in borders. Aan de achterzijde van de woning

# Koken en genieten



staat een ruime houten berging met een extra aangebouwde overkapping met sedum dak (groen dak) en bevindt zich de parkeerplaats op eigen grond.

## KENMERKEN:

- \* Bouwjaar: 2005
- \* Perceeloppervlakte: 146 m<sup>2</sup> en mandelig terrein aan de achterzijde van de woning
- \* Woonoppervlakte: 125 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud: 390 m<sup>3</sup>
- \* Isolatie: volledig geïsoleerd
- \* Energielabel: A
- \* Verwarming en warmwater: CV combiketel, Intergas Kompakt HRE (juli 2023)
- \* Schilderwerk buiten: gedeeltelijk 2022 en 2023
- \* Rolluiken aan de voorzijde, op de 1e verdieping
- \* Horren aan de voor- en achterzijde, op de 1e verdieping
- \* Mogelijkheid tot het plaatsen van een dakkapel en carport aan de achterzijde van de woning
- \* Mandelig achterterrein



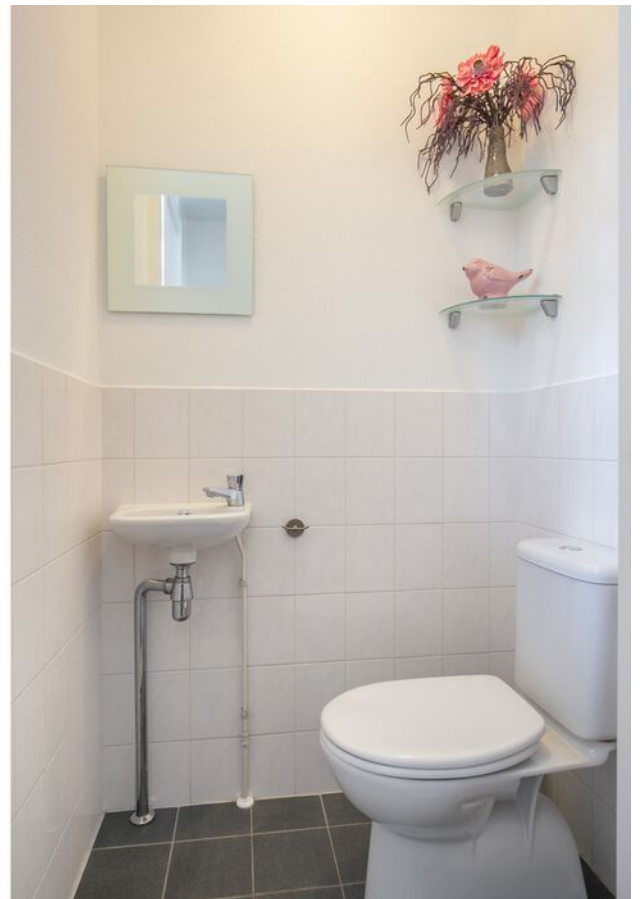










































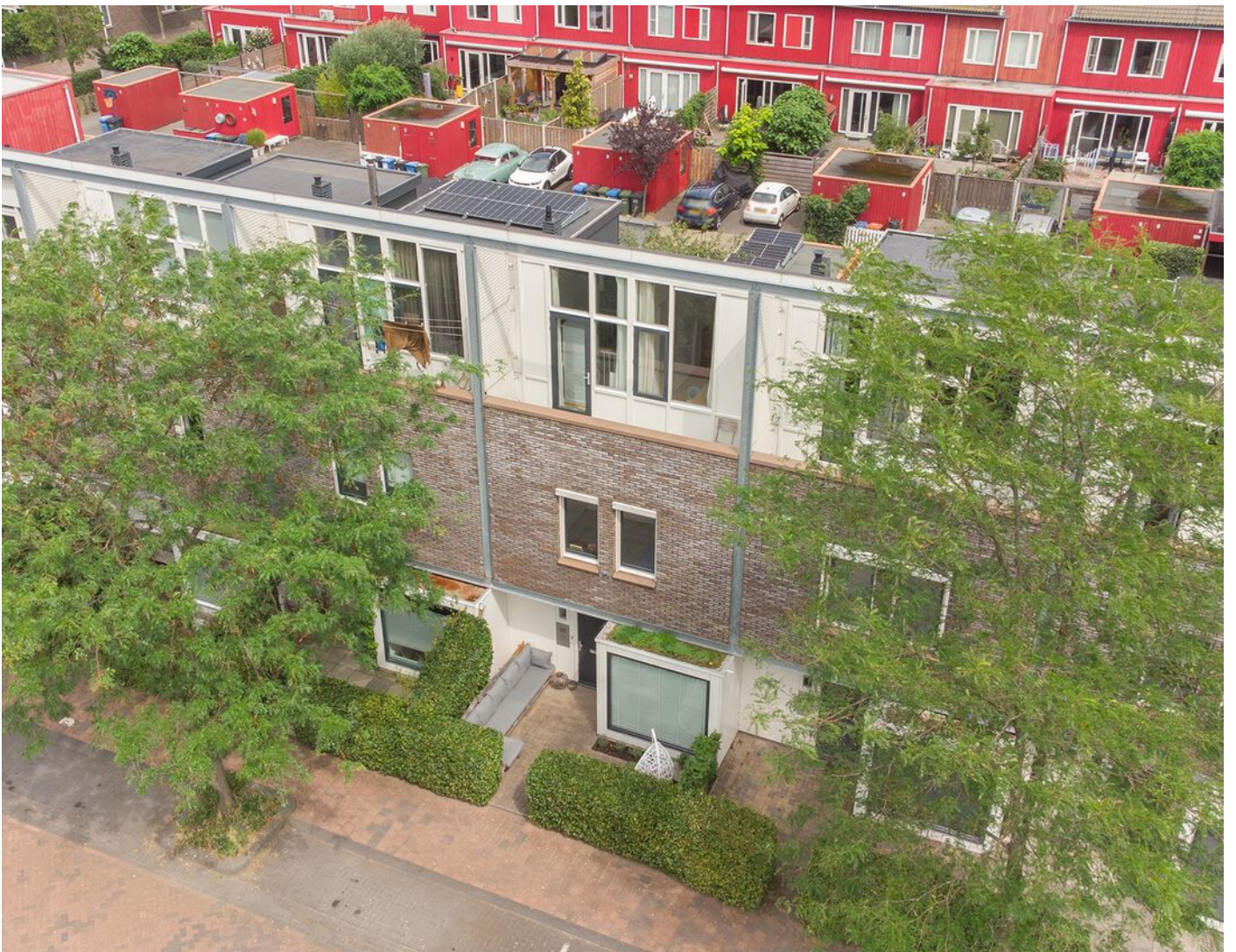








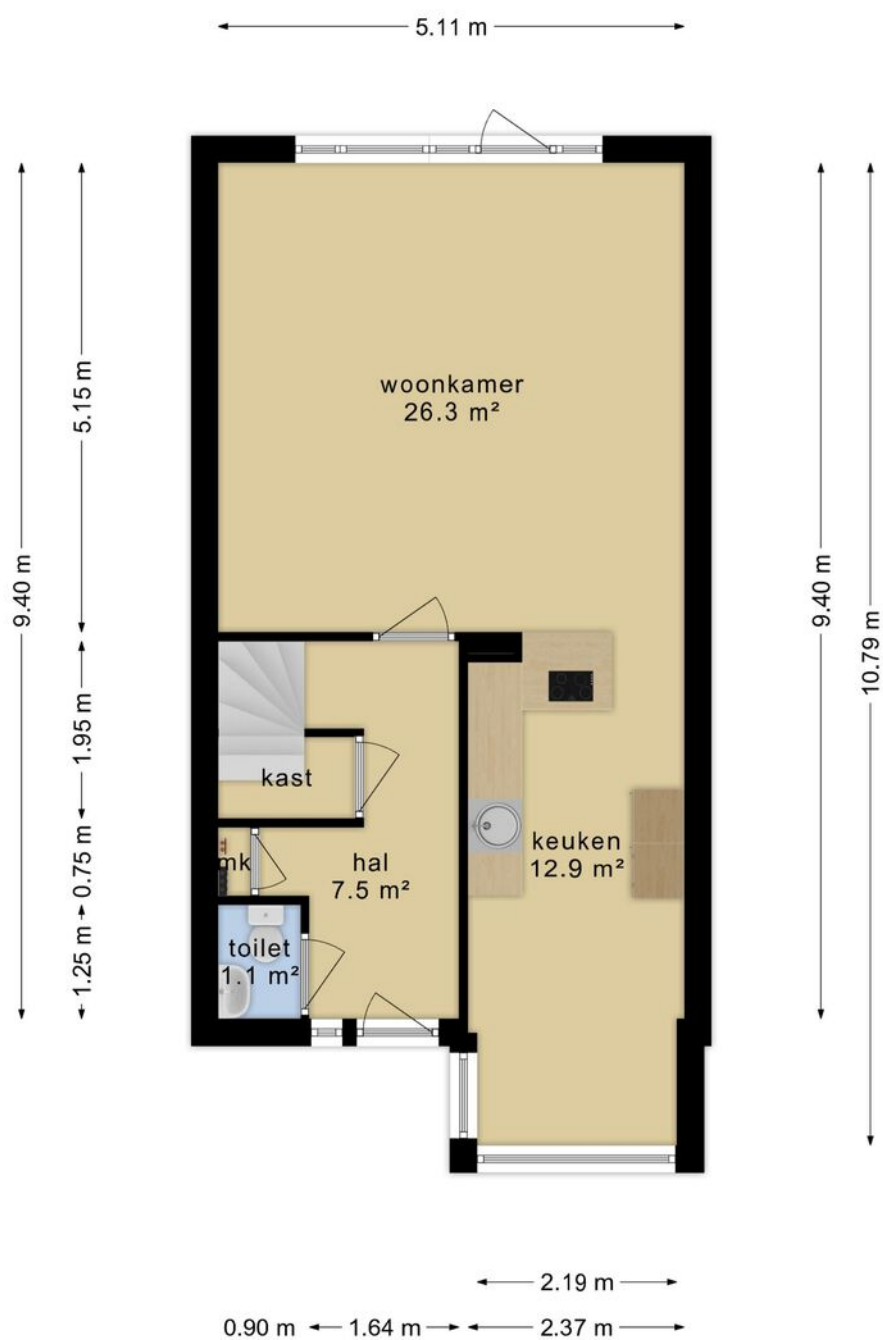






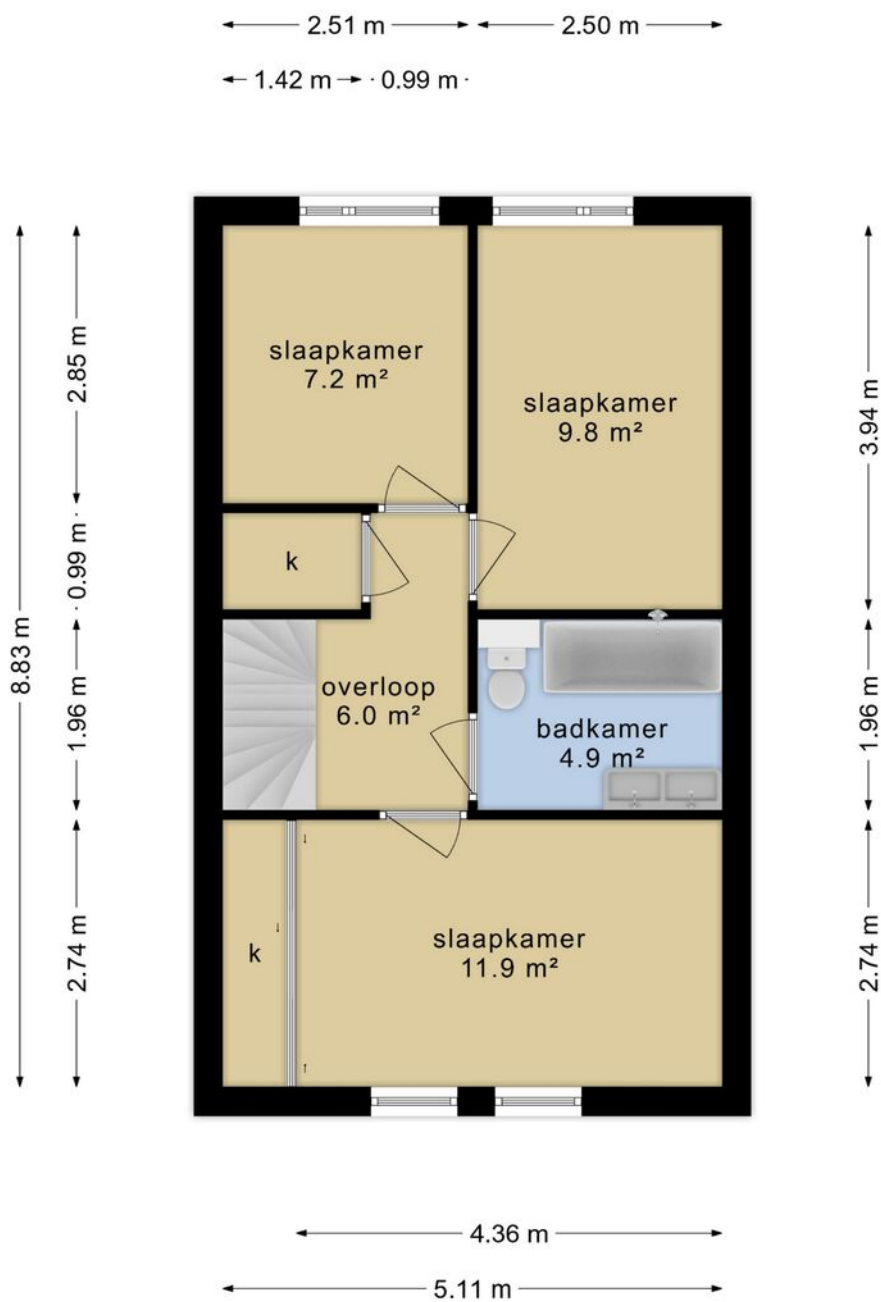


Plattegrond  
begane  
grond



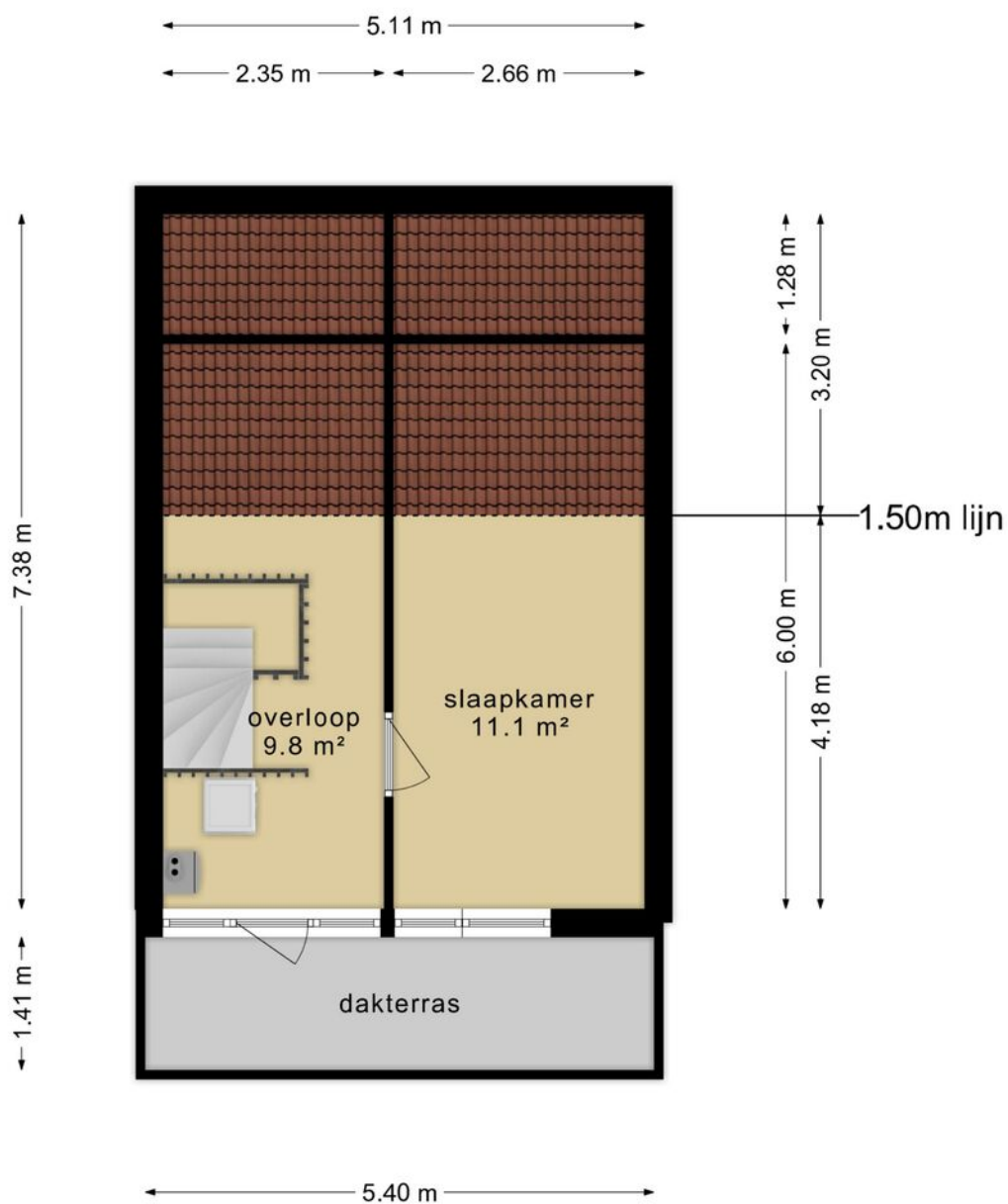
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond 1e verdieping



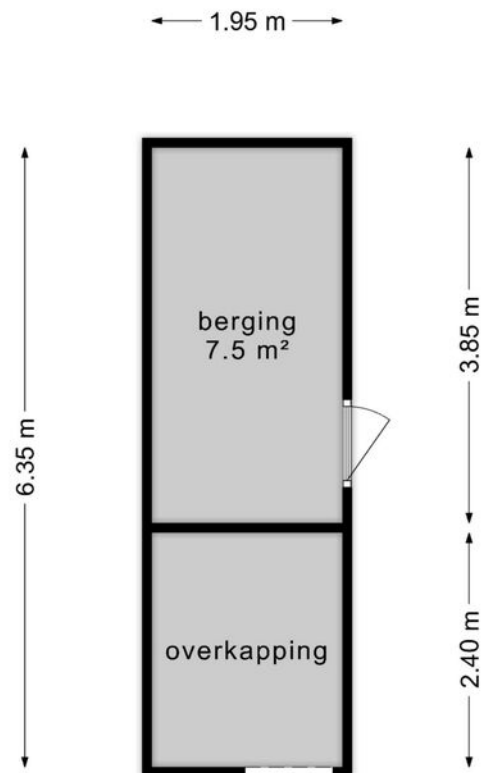
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond zolderverdie- ping



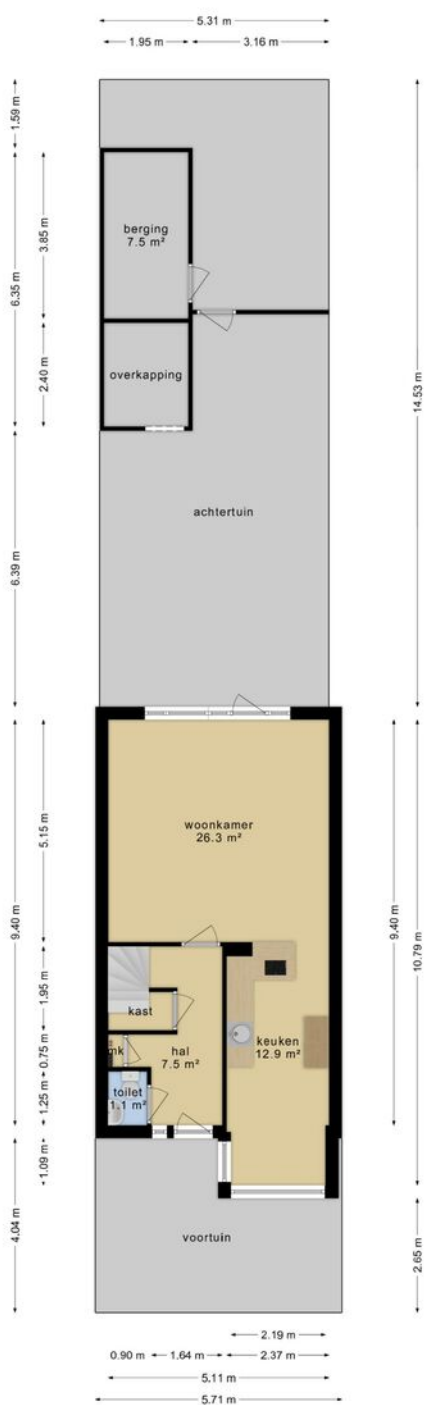
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond berging en overkapping



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

# Plattegrond bg binnen en buiten



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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bakker Van Duren

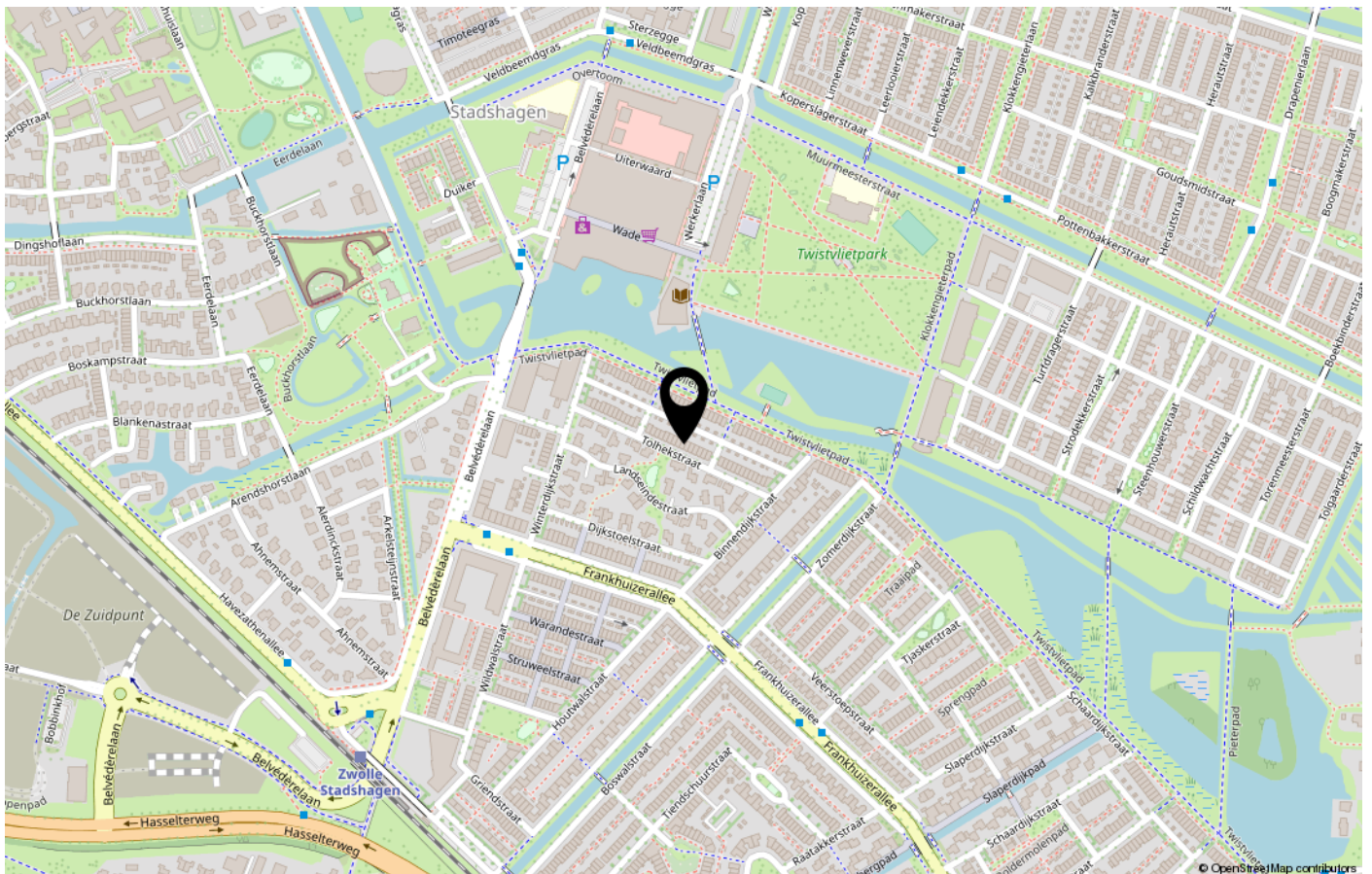
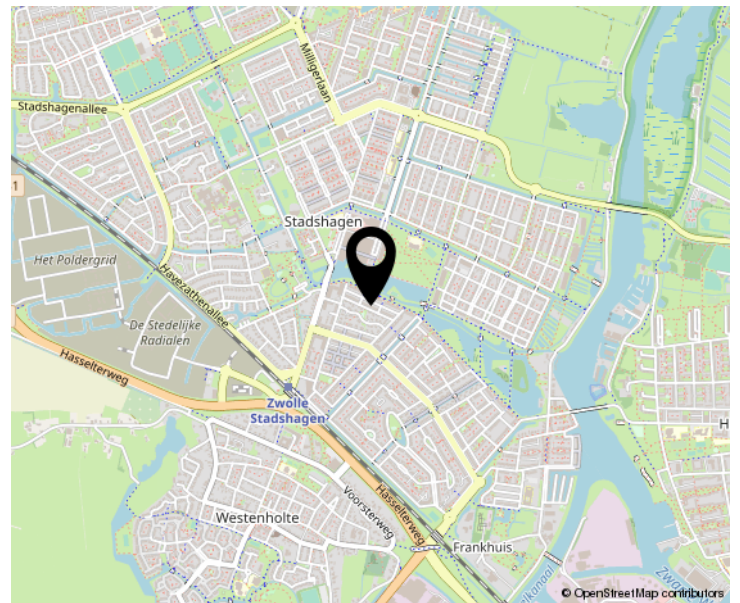
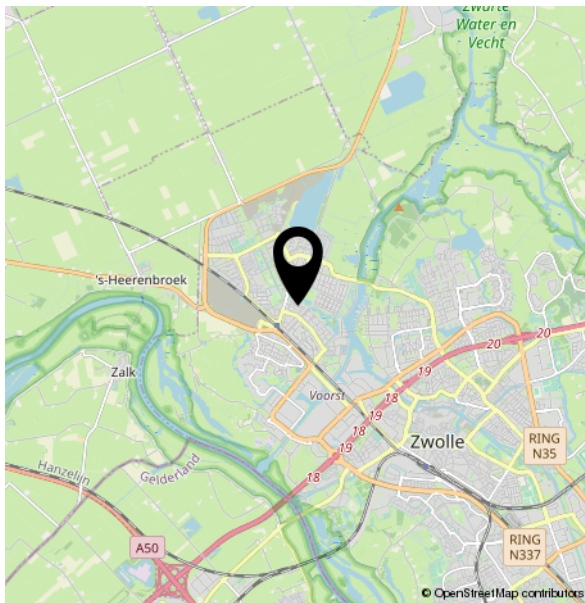


|       |                                  |                            |   |
|-------|----------------------------------|----------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500              |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Zwolle |   |
| —     | Huisnummer                       | Sectie S                   |   |
| —     | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 4159               |   |
| —     | Voorlopige kadastrale grens      |                            |   |
| —     | Administratieve kadastrale grens |                            |   |
| —     | Bebouwing                        |                            |   |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 mei 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 databankrecht.

# Locatie op de kaart



# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Buiten</b>                                    |               |          |              |     |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting                 | X             |          |              |     |
| Buitenverlichting                                | X             |          |              |     |
| Tijd- of schemerschakelaar/<br>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<br>inbraakpreventie |               |          |              | X   |
| Vliegenhorren                                    | X             |          |              |     |
| Schilderijophangstelsysteem                      | X             |          |              |     |
| Rolluiken  | X             |          |              |     |
| Vliegen hordeur woonkamer                        |               |          | X            |     |
| Thermostaat                                      | X             |          |              |     |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>                   |               |          |              |     |
| Gordijnrails Etage 0                             | X             |          |              |     |
| Jaloezieën                                       | X             |          |              |     |
| Jaloezieën Etage 1                               | X             |          |              |     |
| Gordijnen Etage 2                                | X             |          |              |     |



# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                    |               |          |              |     |
| Parketvloer/laminaat Etage 0                       | X             |          |              |     |
| Parketvloer/laminaat Etage 1                       | X             |          |              |     |
| Parketvloer/laminaat Etage 2                       | X             |          |              |     |
| <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/<br>inductie/fornuis | X             |          |              |     |
| Oven   | X             |          |              |     |
| Vaatwasser   | X             |          |              |     |
| Afzuigkap/schouw                                   | X             |          |              |     |
| Koelkast/vrieskast                                 | X             |          |              |     |
| Wasmachine   |               | X        |              |     |
| Wasdroger  |               | X        |              |     |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Verlichting, te weten</b>                       |               |          |              |     |
| Inbouwverlichting / dimmers                        | X             |          |              |     |
| Opbouwverlichting                                  | X             |          |              |     |
| <b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>        |               |          |              |     |
| Losse kast(en)                                     |               | X        |              |     |
| Boeken/legplanken                                  |               | X        |              |     |
| Werkbank in schuur/garage                          |               |          |              | X   |
| Vast bureau  |               |          |              | X   |
| Spiegelwanden                                      |               |          |              | X   |
| Planken bergkast 1e verdieping                     | X             |          |              |     |
| Planken trapkast                                   | X             |          |              |     |
| <b>Sanitaire voorzieningen</b>                     |               |          |              |     |
| Badkameraccessoires                                |               | X        |              |     |
| Wastafel(s)  | X             |          |              |     |
| Toiletaccessoires                                  | X             |          |              |     |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                  |               |          |              | X   |
| Waterslot wasautomaat                              |               | X        |              |     |
| Sauna  |               |          |              | X   |
| Spiegel wc en badkamer                             | X             |          |              |     |
| Badkamermeubels                                    | X             |          |              |     |
| Bad en douchescherm                                | X             |          |              |     |
| <b>Telefoontoestel/-installatie</b>                |               |          |              |     |
| Telefoontoestellen                                 |               | X        |              |     |
| Telefooninstallatie                                |               |          |              | X   |
| <b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b> |               |          |              |     |
| Radiatorafwerking                                  |               |          |              | X   |
| Voorzetramen                                       |               |          |              | X   |

# Lijst van zaken

|                       | <b>Blijft achter</b> | <b>Gaat mee</b> | <b>Ter overname</b> | <b>NVT</b> |
|-----------------------|----------------------|-----------------|---------------------|------------|
| Isolatievoorzieningen |                      |                 |                     | 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