

Mooi wonen
vlakbij het
buitengebied



Roolvinkstraat 2
8015 AM Zwolle
VRAAGPRIJS € 575.000 K.K.



Roolvinkstraat 2

8015 AM Zwolle

Woonoppervlakte

163 M²

Perceeloppervlakte

323 M²

Inhoud

585 M³

Bouwjaar

1994

Energie label

B (22-12-2023)

Vraagprijs

€ 575.000 K.K.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs

€ 575.000,- k.k.

Aanvaarding

Per woensdag 6 maart 2024

Bouw

Type object

Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning

Soort bouw

Bestaande bouw

Bouwperiode

1994

Dakbedekking

Bitumen
Dakpannen

Type dak

Zadeldak

Isolatievormen

Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte

323 m²

Gebruiksoppervlakte wonen

163 m²

Inhoud

585 m³

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

21 m²

Indeling

Aantal bouwlagen

3

Aantal kamers

6 (waarvan 4 slaapkamers)

Aantal badkamers

1

Locatie

Ligging

Aan rustige weg
In woonwijk

Tuin

Type

Achtertuint

Hoofdtuin

Ja

Oriëntering

Zuid-west

Heeft een achterom

Ja

Staat

Normaal

Tuin 2 - Type

Voortuin

Tuin 2 - Oriëntering

Noord-oost

Kenmerken

Tuin 2 - Staat

Normaal

CV ketel

CV ketel

Intergas HRE

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2008

Combiketel

Ja

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

3

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Open haard

Vloerverwarming (gedeeltelijk)

Heeft kabel-tv

Ja

Heeft een open haard

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft een schuifpui

Ja

Heeft ventilatie

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

Super
sfeervol



Omschrijving

ROYALE EN SFEERVOLLE HELFT VAN GESCHAKELD DUBBEL WOONHUIS MET WERKRUIMTE OP DE BEGANE GROND

In Zwolle-Zuid staat dit ruime en strak afgewerkte huis met een zonnige tuin en overkapping. De begane grond heeft 2 jaar geleden een uitgebreide facelift gehad, dus we hebben het hier over een instapklaar huis. Het goed onderhouden huis is licht van binnen. Het staat aan het begin van de straat, waardoor je in de achtertuin veel licht en lucht ervaart. De sfeervolle woonkamer heeft een aparte zithoek met open haard. In het midden van de kamer is er ruimte voor een grote eettafel vlakbij de keuken. De keuken heeft een lichte inrichting met een raampartij boven het werkblad. Verder heeft het huis een werkkamer op de begane grond, 4 slaapkamers en een prachtige badkamer.

IN EEN WOONWIJK EN OOK IN HET BUITENGEBIED

Vlakbij de Roolvinkstraat kun je heerlijk wandelen in park Zandhove en door het rivierlandschap van de IJssel. Je woont hier echt tegen het buitengebied aan. En tegelijkertijd ben je hier voorzien van diverse scholen, winkels, bushalte en sportaccommodaties, zoals een voetbalveld om de hoek.

INDELING:

BEGANE GROND:

- * Entree/hal, zeer royale garderobe, meterkast, toiletruimte met hangende wc en fonteintje.
- * Tuingerichte woonkamer met PVC-vloer, zitgedeelte met openhaard, schuifpui naar de achtertuin, trapkast, eetgedeelte, een akoestisch wandpaneel en een op maat gemaakt wandmeubel.
- * Keuken met lichte inrichting en inbouwapparatuur zoals een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser (2022) en koelkast.
- * Werkkamer en aparte ruimte met geluidsdempende wanden; te gebruiken als geluidsstudio of gameroom.

1E VERDIEPING:

- * Overloop.
- * 2 ruime slaapkamers over de volle breedte van het huis. De slaapkamer achter heeft een vaste kastenwand.
- * Moderne badkamer met vloerverwarming, inloopdouche, wc, dubbel wastafelmeubel met kranen die in de muur zijn verwerkt en op maat gemaakte planken.

2E VERDIEPING:

- * Overloop.
- * 2 slaapkamers met dakkapel over bijna de gehele breedte van het dak (voorzien van kunststof kozijnen). In de slaapkamer aan de voorzijde bevindt zich de wasmachine-aansluiting en is de CV-ketel netjes in een kast weggewerkt. Bovendien hebben de zolderkamers achter de knieschotten veel bergruimte.

BUITENRUIMTE:

- * Ruime en zonnige achtertuin (op het Zuidwesten) met meerdere stroomaansluitingen.
- * Overkapping met verlichting, elektra en openslaande deuren. Voor het plaatsen van fietsen, containers, tuinspullen etc.
- * Voortuin en oprit met ruimte voor 2 auto's.

KENMERKEN:

- * Bouwjaar: 1994

Akoestische lattenwand



- * Gebruiksoppervlakte wonen: 163 m²
- * Inhoud: 585 m³
- * Perceeloppervlakte: 323 m²
- * Warm water en verwarming: HR-combiketel Intergas HRE (2008)
- * Volledig geïsoleerd
- * Schilderwerk buiten: Onderhoudsplan, bijgewerkt in 2023
- * Energielabel: label B (vastgesteld op 22-12-2023)
- * De bezichtigingen starten op woensdag 27 december a.s.

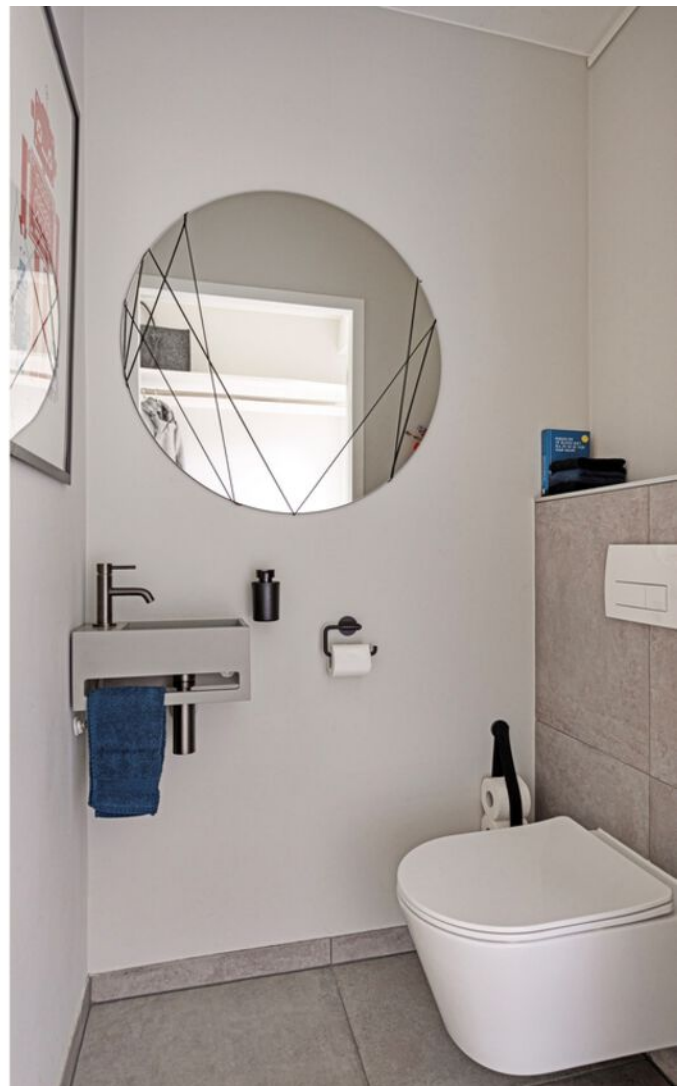










































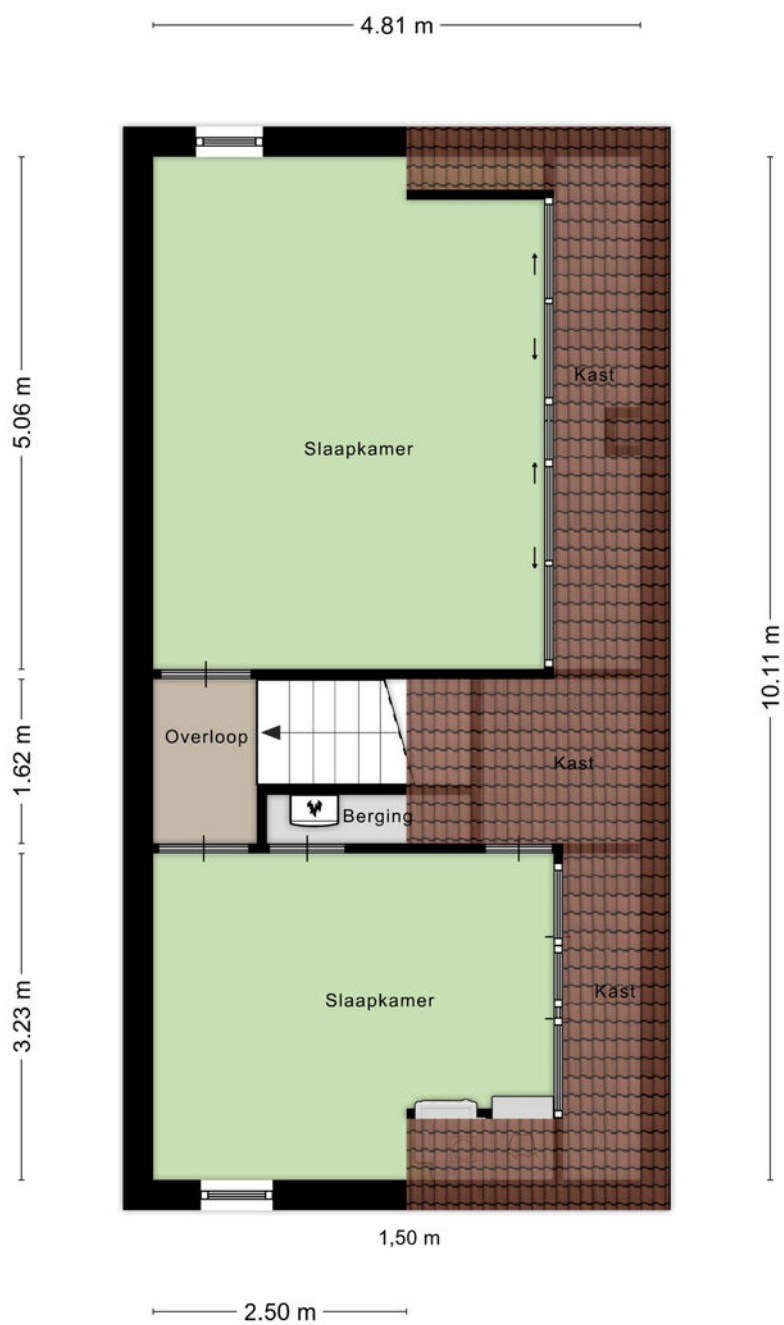
Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



Plattegrond zolder- verdieping






Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bakker Van Duren

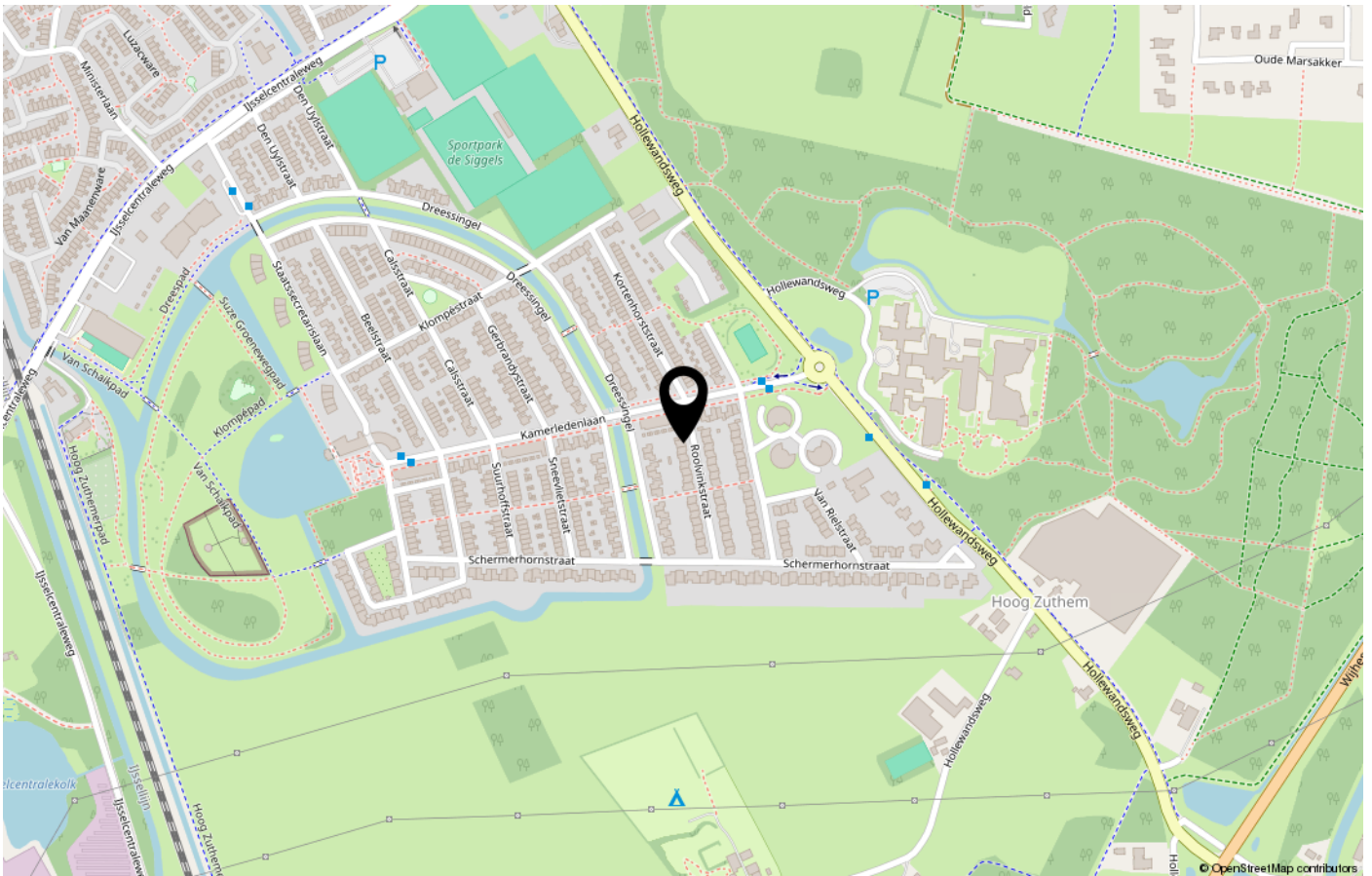
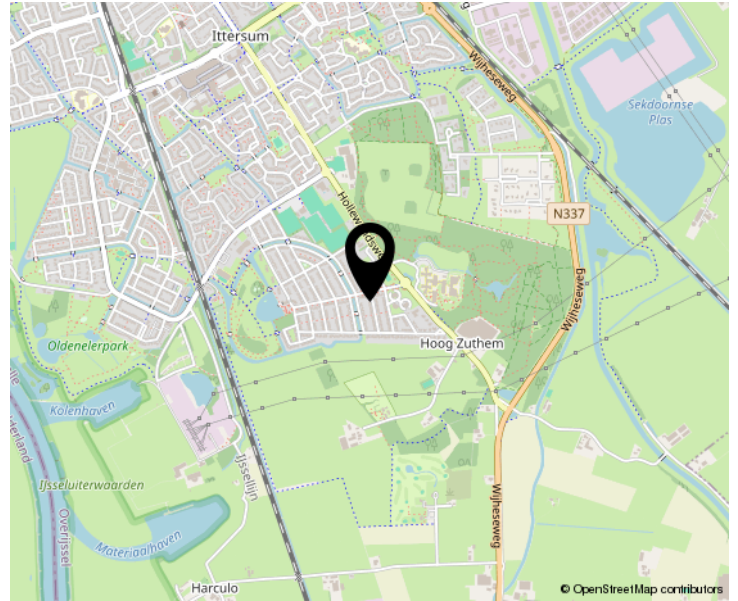
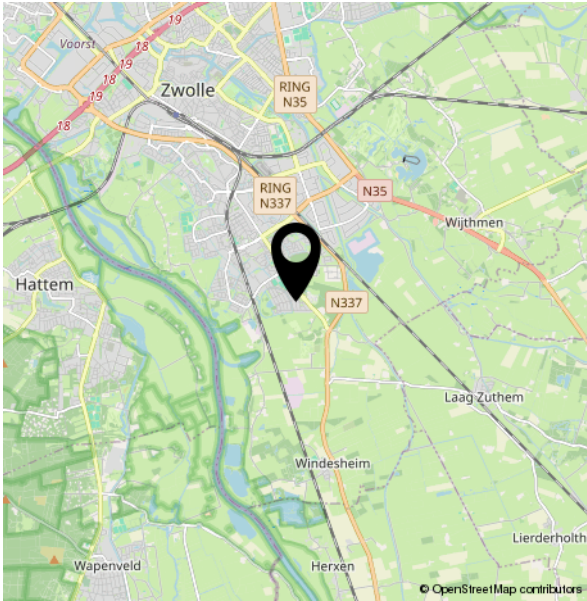


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zwolle	
	Huisnummer	Sectie L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3389	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 december 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
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen				X
Regenton (juni 2023)	X			
Grasmaaier	X			
Wandslangenbox	X			
Lamp aan de buitenmuur			X	
Picknickbank en tuinbanken/ -kussens			X	
Woning				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X			
Vliegenhorren				X
Schilderijophangstelsysteem	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails Etage 0			X	
Gordijnrails Etage 1	X			
Gordijnrails Etage 2	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Gordijnen Etage 0			X	
Gordijnen Etage 1			X	
Rolgordijnen Etage 1	X			
Rolgordijnen Etage 2	X			
Jaloeziën Etage 1	X			
Jaloeziën Etage 2	X			
Vitrages 1/2	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X			
Airconditioning				X
Kokend waterkraan				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard	X			
Allesbrander				X
Kachels				X
Accessoires open haard			X	
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
(Combi)magnetron	X			
Gaskookplaat/keramische plaat/ inductie/fornuis	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Oven				X
Vaatwasser	X			
Afzuigkap/schouw	X			
Koelkast/vrieskast	X			
Wasmachine				X
Wasdroger				X
Losse vriezer (7 vakken)			X	
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting			X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)			X	
Boeken/legplanken			X	
Werkbank in schuur/garage				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Pax kast 250 cm			X	
Losse kast + planken keuken			X	
Hoge witte kast werkruimte BG			X	
Diverse bureau's			X	
Loveseat gameroom			X	
TV-meubel gameroom			X	
Halfhoog bed kamer 1e etage (gratis)			X	
Sanitaire voorzieningen				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Waterslot wasautomaat				X
Sauna				X
Wasmanden (passend onder planken)			X	
Telefoontoestel/-installatie				
Telefoon toestellen				X
Telefooninstallatie				X
Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten				
Radiatorafwerking	X			
Voorzetramen				X
Isolatievoorzieningen				X
Overige zaken, te weten:				
Lattenwand woonkamer	X			
Open vakkenkast woonkamer	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