

Mooi wonen  
dichtbij het  
buitengebied



Schermerhornstr 70

8015 AL Zwolle

**VRAAGPRIJS € 475.000 K.K.**



Schermerhornstr 70

8015 AL Zwolle

Woonoppervlakte

**107 M<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**263 M<sup>2</sup>**

Inhoud

**497 M<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1996**

Energie label

**IN AANVRAAG**

Vraagprijs

**€ 475.000 K.K.**

# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 475.000,- k.k.
Gas	€ 105,-
Water	€ 16,-
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1996
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Lessenaarsdak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	263 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	107 m <sup>2</sup>
Inhoud	497 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	32 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij school
---------	--

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuid-west
Staat	Prachtig aangelegd
Tuin 2 - Type	Voortuin

# Kenmerken

Tuin 2 - Oriëntering

Tuin 2 - Staat

CV ketel

CV ketel

Warmtebron

Bouwjaar

Combiketel

Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

Aantal overdekte parkeerplaatsen

Warm water

Verwarmingssysteem

Parkeergelegenheid

Heeft kabel-tv

Heeft een frans balkon

Tuin aanwezig

Heeft een garage

Telefoonaansluiting aanwezig

Beschikt over een internetverbinding

Heeft rolluiken

Heeft schuur/berging

Heeft een schuifpui

Heeft ventilatie

Kadastrale gegevens

Eigendom

Noord-oost

Normaal

Remeha Calenta

Gas

2011

Ja

Eigendom

2

1

CV-ketel

Centrale verwarming

Vloerverwarming (gedeeltelijk)

Aangebouwde stenen garage

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Eigen grond

Ruime en  
lichte living



## Omschrijving

### RUIME 2-ONDER-KAP WONING MET GROTE GARAGE EN ZONNIGE TUIN MET OVERKAPPING

Dit huis staat in een rustige straat naast een groenstrook, waardoor je rondom een prachtig uitzicht op de bomen hebt. In de woonkamer is er een muur verplaatst, waardoor er veel meer praktische ruimte is ontstaan. En je in de keuken natuurlijk fijn kunt kokkerellen en ondertussen gezellig kunt kletsen met de familie of vrienden, die aan de eettafel zitten.

### HET MOOIE IJSSELLANDSCHAP IN DE BUURT

Hier in de wijk Ittersumerbroek zit je dichtbij het Ittersumpark met een dierenweide en speeltoestellen. En wandel je zo naar het bos van Landgoed Zandhove. Verder ben je hier dichtbij het prachtige buitengebied, waar je kunt wandelen, of fietsen langs de uiterwaarden van het mooie IJssellandschap. Alle belangrijke voorzieningen zijn binnen handbereik aanwezig in het complete winkelcentrum van Zwolle-Zuid. Tevens is het historisch centrum van Zwolle op fietsafstand bereikbaar.

### INDELING:

#### BEGANE GROND:

- \* Entree/hal met laminaatvloer, meterkast, toiletruimte met hangende W.C. en fonteintje.
- \* Lichte, tuingerichte woonkamer met PVC-vloer, vloerverwarming en schuifpui naar de achtertuin.
- \* Open keuken met inductie kookplaat, afzuigkap, heteluchtoven, koelkast, vrieslades, vaatwasser en Quooker.

#### 1E VERDIEPING

- \* Overloop met raam en laminaatvloer, kast met C.V.-installatie en bergruimte, 3 ruime en lichte slaapkamers met laminaatvloer, waarvan de 2 achterste kamers, mooie hoge plafonds hebben. De slaapkamer aan de voorkant heeft openslaande deuren en een Frans balkon. Van deze kamer zouden 2 kamers gemaakt kunnen worden.
- \* Badkamer met dubbel wastafelmeubel, ligbad, douche en hangende W.C.

#### GARAGE/BERGING:

- \* Berging/bijkeuken met wasmachine-opstelling.
- \* Garage met uitstort gootsteen.

#### TUIN:

- \* Fraai aangelegde achtertuin met leibomen en gezellige tuinoverkapping voorzien van een houtkachel. De tuin heeft een bewateringssysteem met tijdklok.

#### KENMERKEN:

- \* Bouwjaar: 1996
- \* Woonoppervlakte: 107 m<sup>2</sup>
- \* Perceeloppervlakte: 263 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud: 497 m<sup>3</sup>
- \* Isolatie: volledig geïsoleerd
- \* Verwarming en warm water: Remeha Calenta (2011)
- \* Zonnepanelen: 13 stuks (3668 kWh, geplaatst in mei 2019)
- \* Domotica Philips Hue, t.b.v. tuinverlichting, buitenlampen bij voordeur, tuinpoort en achterdeur
- \* Schilderwerk buiten 2022

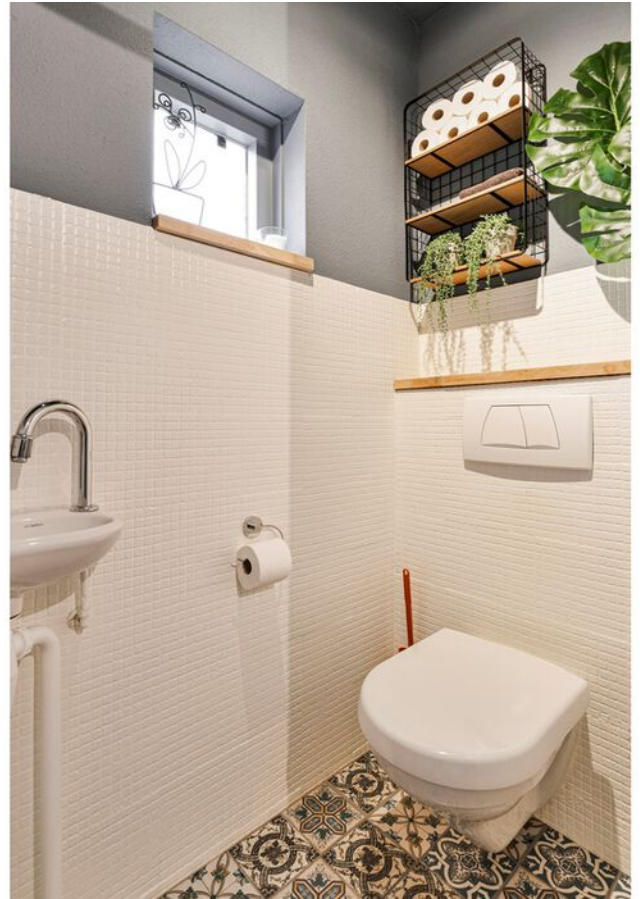


















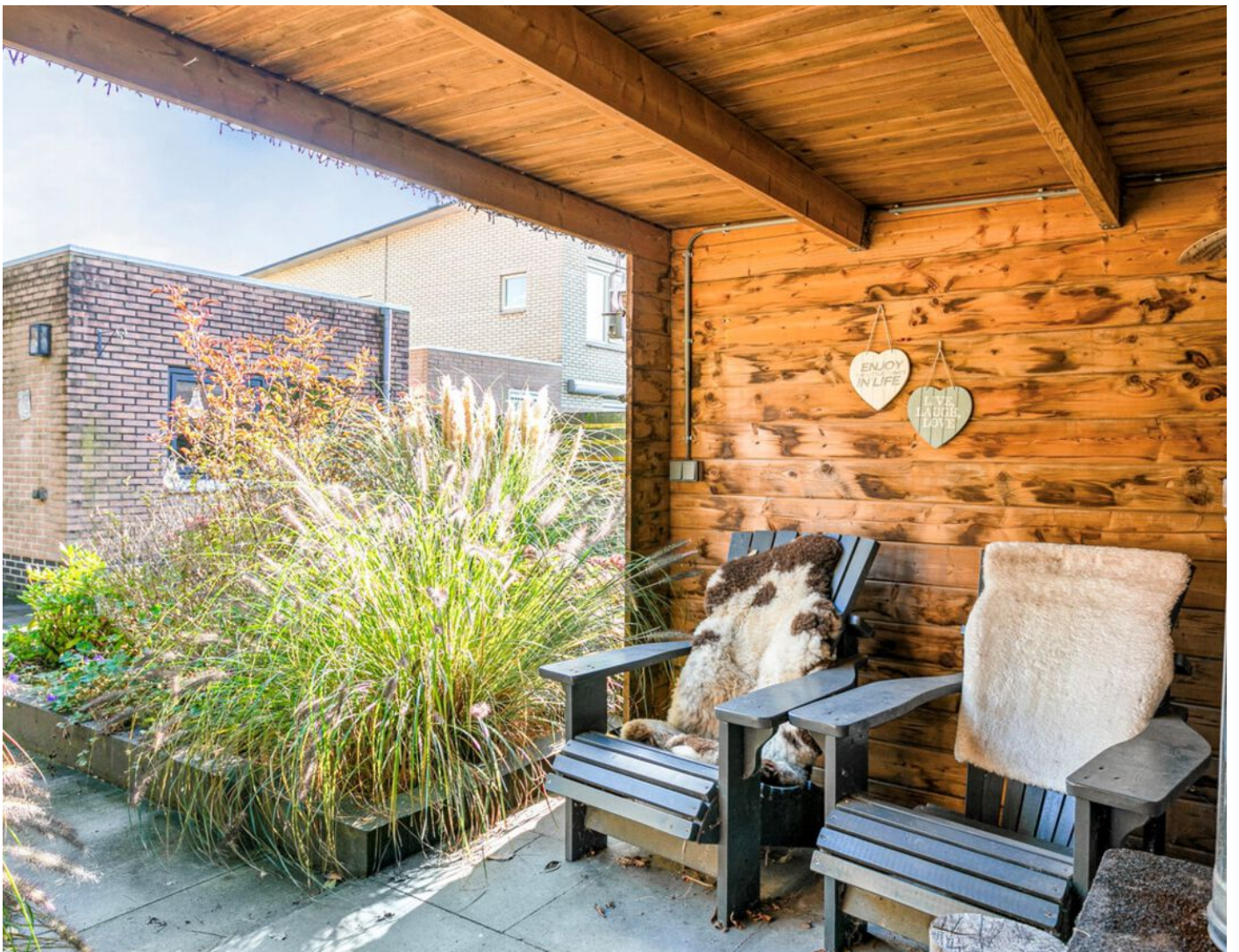




















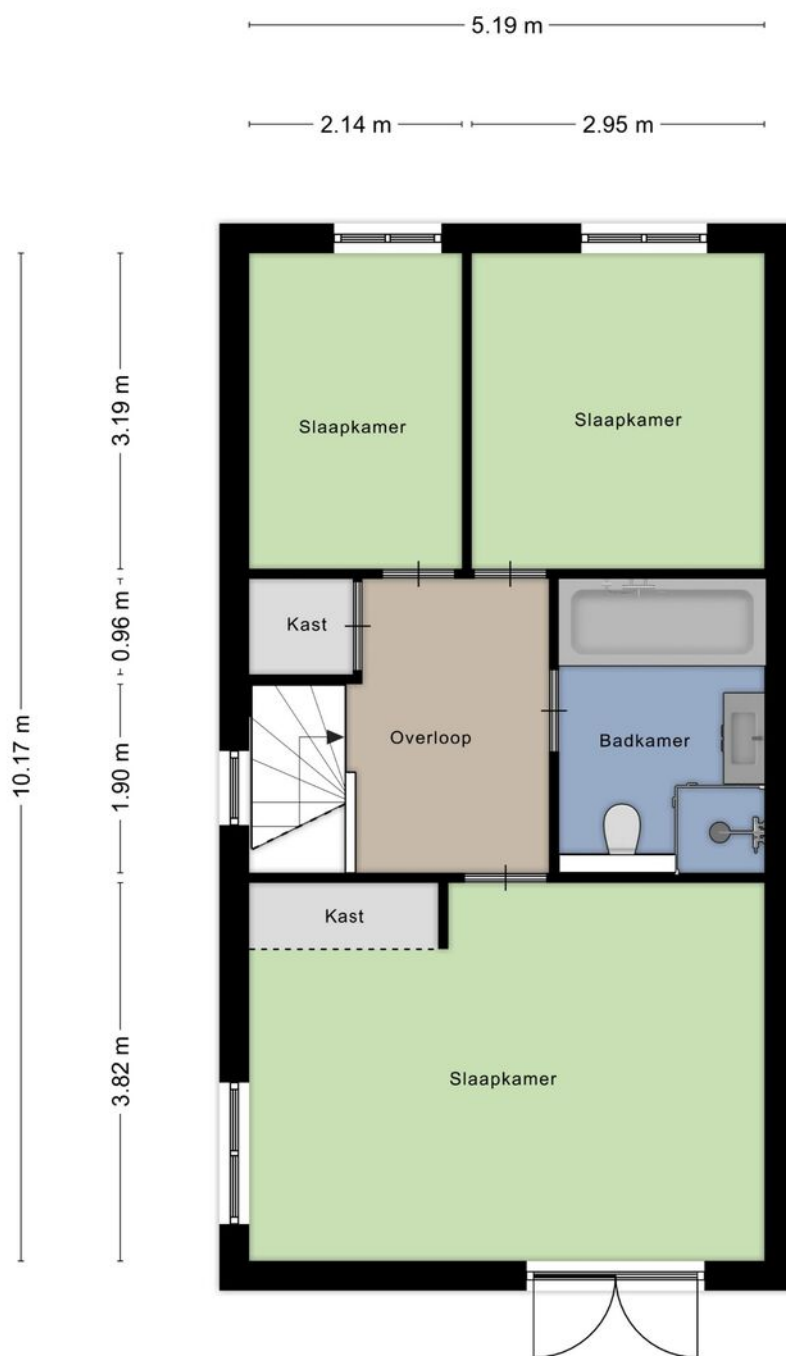


# Plattegrond begane grond

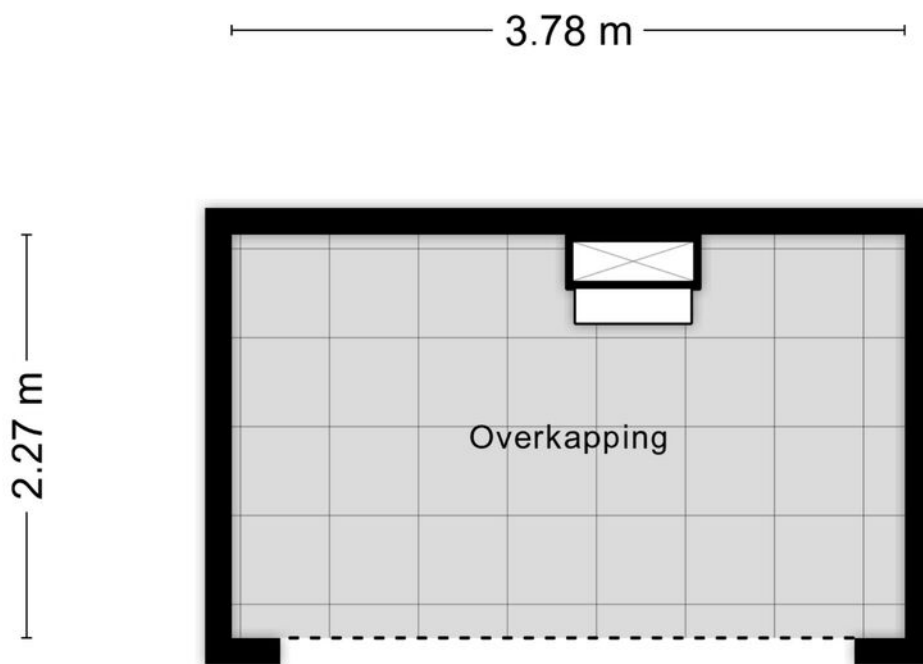




# Plattegrond 1e verdieping



# Plattegrond overkapping




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

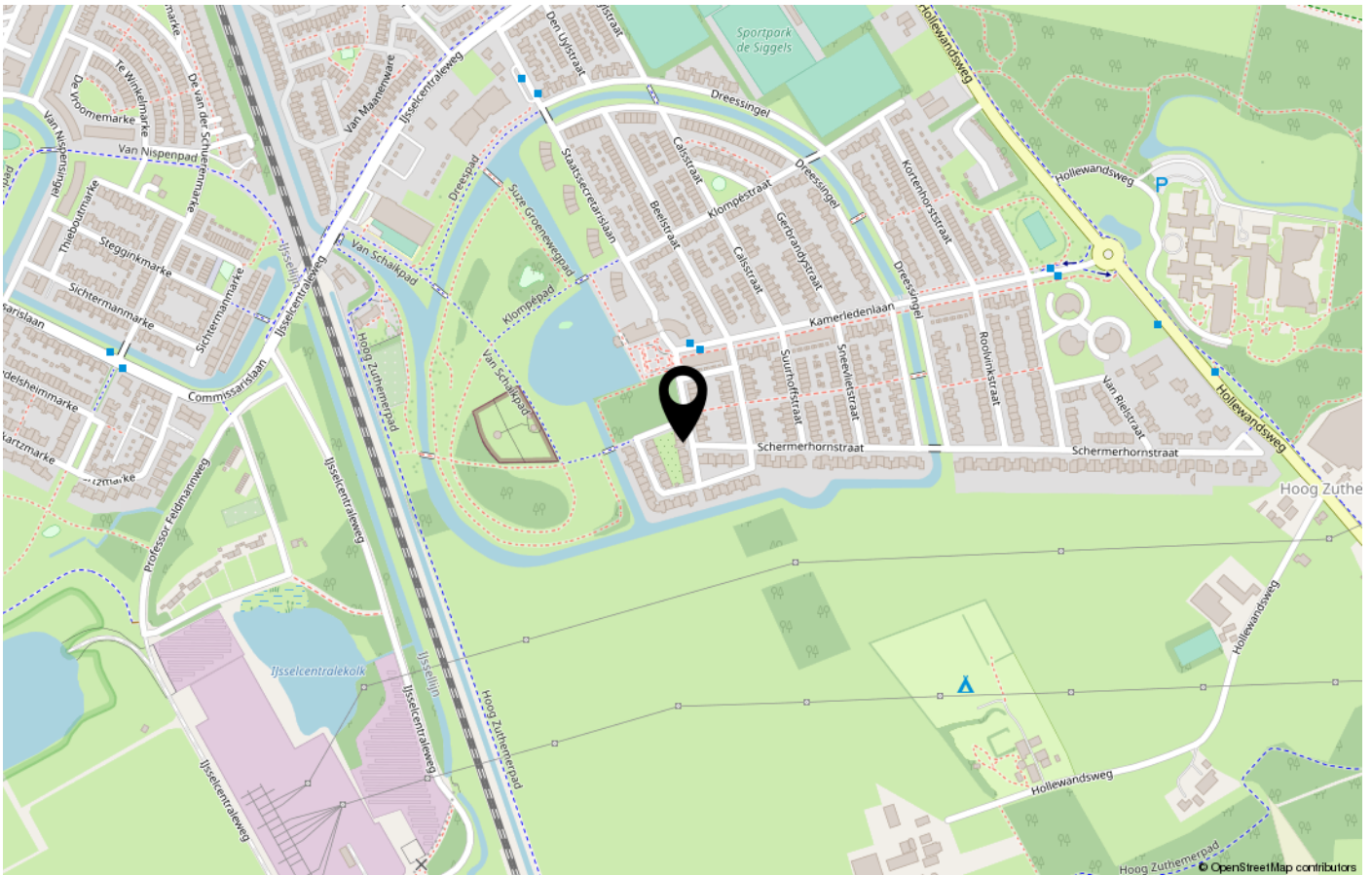
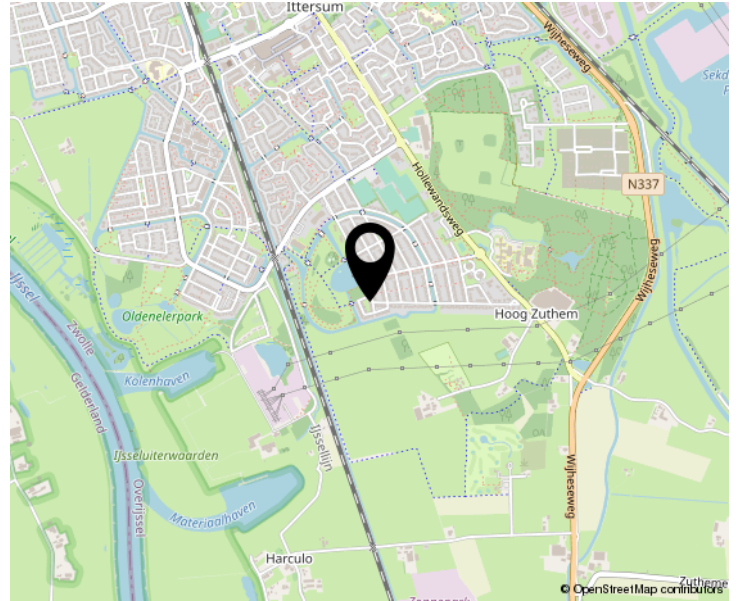
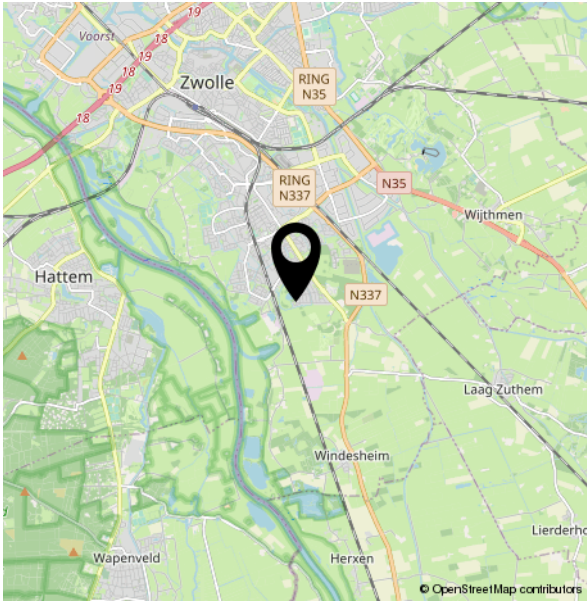
Kadastrale kaart

Uw referentie: Bakker Van Duren



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwolle</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 3549</p> <p>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.</p>	
--	--	---

# 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/ bewegingsmelder	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Vijver				X
Broeikas				X
Vlaggenmast				X
Zonnepanelen (huur)	X			
Bewateringstelsel en klok	X			
Kachel in tuinhuis	X			
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				X
Vliegenhorren	X			
Schilderijophangstelsel				X
Lange TV-meubel-/bank bij eettafel	X			
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Alle gordijnen/rails/screens/luxaflex	X			
Rolluiken/zonwering Etage 0 achter	X			
Vitrages Etage 0	X			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerbedekking/linoleum				
Parketvloer/laminaat				
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Geiser				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie	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

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Opbouwverlichting				X
Philips Hue systeem	X			
Ledverlichting grote slaapkamer	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
Vaste inbouwhangkast grote slk.	X			
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires				X
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Sauna				X
<b>Telefoontoestel/-installatie</b>				
Telefoontoestellen				X
Telefooninstallatie				X
<b>Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten</b>				
Radiatorafwerking				X
Voorzetramen				X
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 opgaaf 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