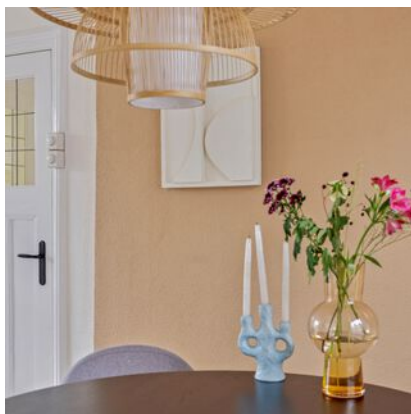


Groen  
wonen in de  
Wipstrik



Van Galenstraat 4  
8023 VR Zwolle  
**VRAAGPRIJS € 375.000 K.K.**



Van Galenstraat 4

8023 VR Zwolle

Woonoppervlakte

**78 M<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte

**122 M<sup>2</sup>**

Inhoud

**276 M<sup>3</sup>**

Bouwjaar

**1927**

Energie label

**C**

Vraagprijs

**€ 375.000 K.K.**

# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Gas € 170,-

Water € 14,-

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1927

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Samengesteld

Isolatievormen Dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 122 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 78 m<sup>2</sup>

Inhoud 276 m<sup>3</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 6 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 4

Aantal kamers 4 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

Ligging Aan rustige weg  
In woonwijk

## Tuin

Type Achtertuin

Hoofdtuin Ja

Oriëntering Noord west

Staat Normaal

## Energieverbruik

Energielabel C

# Kenmerken

CV ketel

CV ketel

Warmtebron

Bouwjaar

Combiketel

Eigendom

Uitrusting

Warm water

Verwarmingssysteem

Heeft kabel-tv

Heeft een rookkanaal

Glasvezelaansluiting aanwezig

Tuin aanwezig

Heeft schuur/berging

Kadastrale gegevens

Eigendom

Vaillant HR-combiketel

Gas

2012

Ja

Eigendom

CV-ketel

Centrale verwarming

Elektrische verwarming

Ja

Ja

Ja

Ja

Ja

Eigen grond



# Knus bij het haardje



## Omschrijving

### KARAKTERISTIEKE TUSSENWONING MET DIEPE ACHTERTUIN IN DE WIJK WIPSTRIK

Wat een snoepje hebben we hier! Dit karakteristieke en lichte woonhuis aan Van Galenstraat 4 in Zwolle is een fantastische vondst voor jonge gezinnen en starters die op zoek zijn naar hun droomwoning. Met bouwjaar 1927 ademt dit huis geschiedenis en charme, maar is tegelijkertijd helemaal klaar voor modern comfort. Het huis heeft een gezellige woonkamer met elektrische haard, openslaande deuren naar de achtertuin, een moderne keuken, 3 slaapkamers en een prachtige badkamer (2022) met regendouche, die elke dag zorgt voor een frisse start. De kelder en bergzolder bieden extra opbergruimte voor al je spullen en zorgen ervoor dat het huis altijd netjes en georganiseerd blijft.

### WONEN MET PRIVACY EN GROEN

Het huis heeft een diepe en groene achtertuin met vrij uitzicht waarin je van 's ochtends vroeg tot 's avonds laat van de zon en/of schaduwplekjes kunt genieten. Hij biedt niet alleen volop zonlicht, maar ook veel privacy. Stel je voor: 's ochtends een kop koffie drinken terwijl de vogels fluiten en de zon door de bomen schijnt. Het huis is prachtig gestyled en heeft een gezellige woonkamer met openslaande deuren naar de tuin. Voel de warmte van de elektrische haard op een koude avond, terwijl je ontspant na een lange dag.

### WELKOM IN DE POPULAIRE WIJK WIPSTRIK

Gelegen in de geliefde wijk Wipstrik, geniet je hier van alles wat Zwolle te bieden heeft. De buurt staat bekend om zijn gezelligheid en levendige sfeer. Je vindt er leuke winkels op loopafstand, dus boodschappen doen was nog nooit zo makkelijk. Daarnaast ben je in een mum van tijd in het prachtige buitengebied, ideaal voor wandelingen, fietstochten of een rondje hardlopen. Op slechts minuten fietsen van Park de Wezenlanden en de bruisende binnenstad van Zwolle, is dit de ideale plek om te wonen. Vrij parkeren voor de deur, uitvalswegen om de hoek (snel op de snelweg de stad uit). Kom snel langs voor een bezichtiging en ontdek of dit jouw perfecte match is. Jouw nieuwe avontuur wacht op je!

### INDELING:

#### BEGANE GROND:

- \* Entree/hal, kelderkast, toiletruimte met hangende wc en fonteintje.
- \* Lichte woonkamer met VT Wonen Novilon, elektrische haard met VT Wonen Shapes wandtegels erachter en openslaande deuren naar de achtertuin.
- \* Keuken in lichte kleurstelling met inbouwapparatuur zoals: 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en koel-vriescombinatie.

#### 1E VERDIEPING:

- \* Overloop.
- \* 3 slaapkamers, waarvan de grote slaapkamer achter 3 vaste kasten heeft.
- \* Moderne badkamer met regendouche en wastafelmeubel met waskom. De badkamer heeft prachtige, koperkleurige kranen.

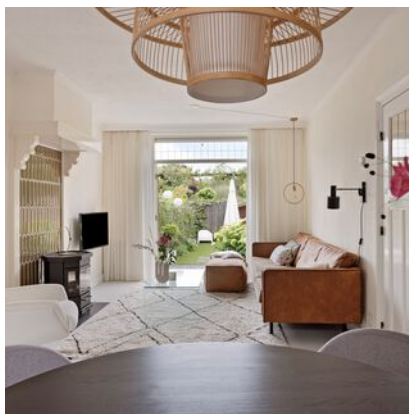
#### ZOLDERVERDIEPING:

- \* Ruime bergzolder.

#### TUIN:

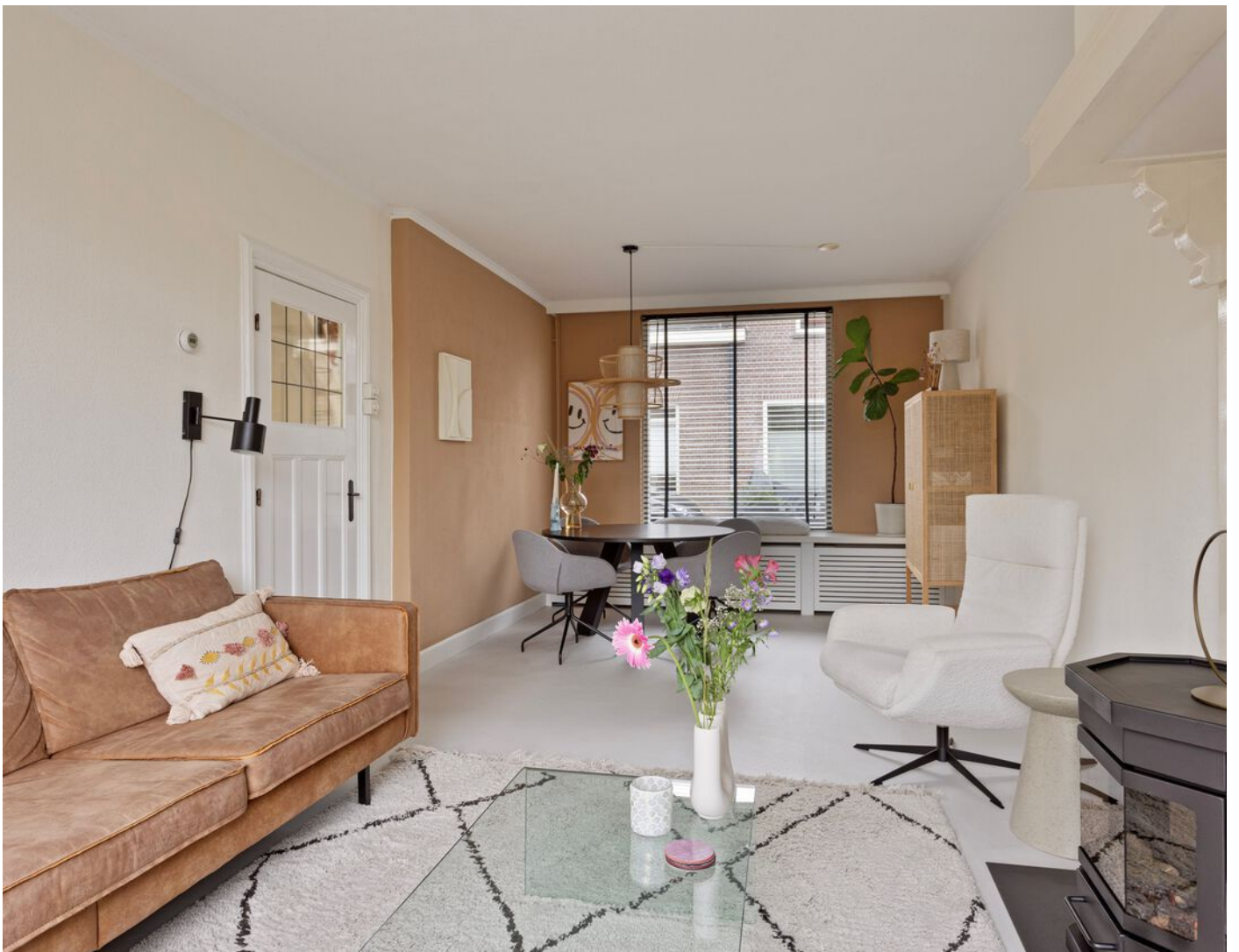
Fantastische, onderhoudsvriendelijke achtertuin met een grote Annabelstruik, Passiebloem tegen de schutting, een grootte terras en een royale houten tuinberging.

Wat een fijn  
uitzicht op  
de tuin



**KENMERKEN:**

- \* Bouwjaar: 1927
- \* Perceeloppervlakte: 122 m<sup>2</sup>
- \* Gebruiksoppervlakte wonen: 68 m<sup>2</sup>
- \* Inhoud: 241 m<sup>3</sup>
- \* Verwarming: HR-combiketel Vaillant (2012) en elektrische haard
- \* Schilderwerk buiten: mei 2021
- \* Energielabel C (geldig tot 18-06-2034)
- \* Diepe, zonnige achtertuin





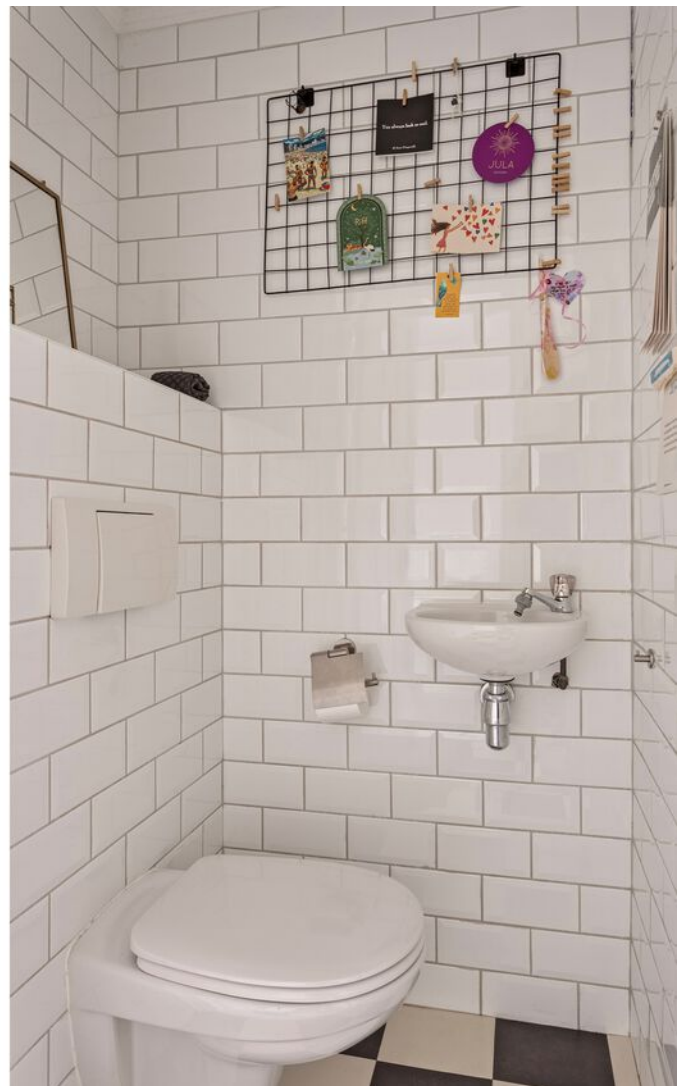












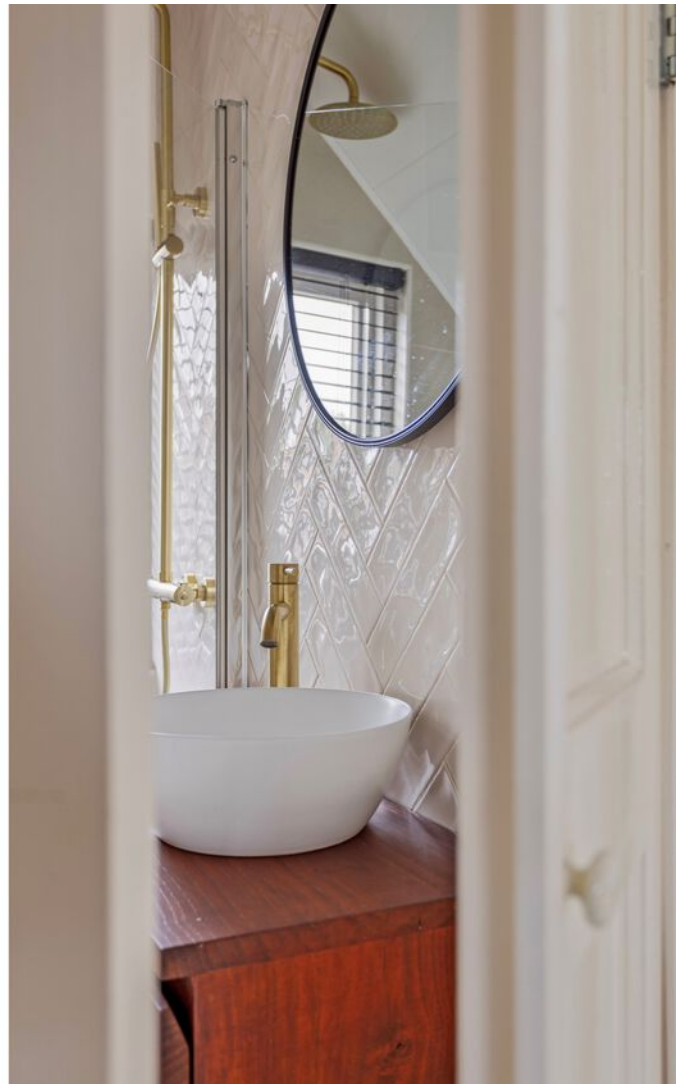
































Plattegrond  
Begane  
grond



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



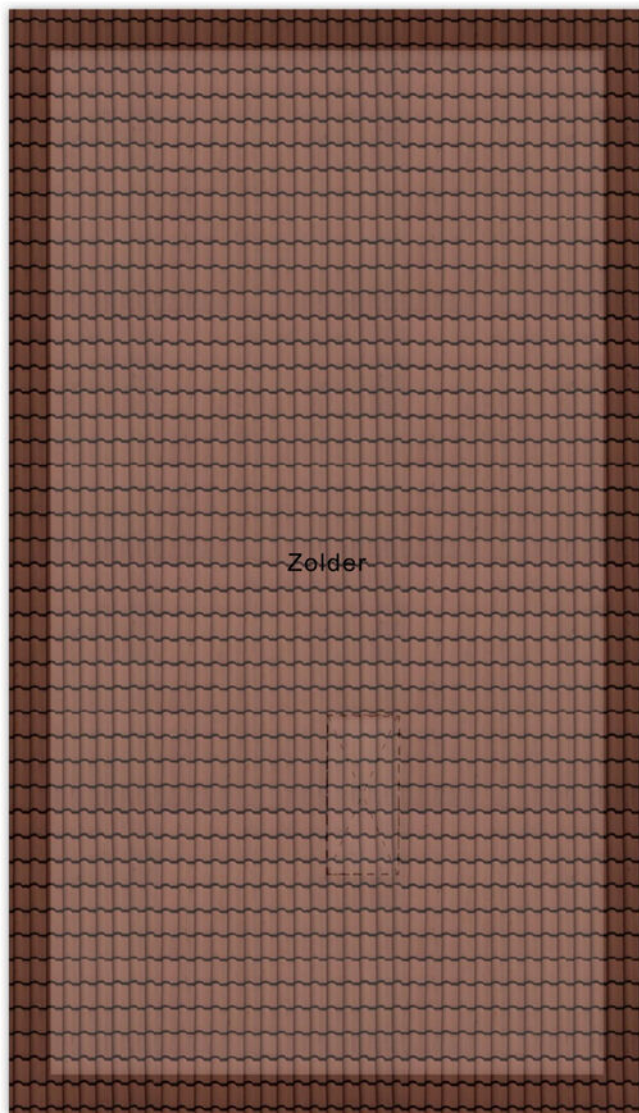
# Plattegrond 1e verdieping



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

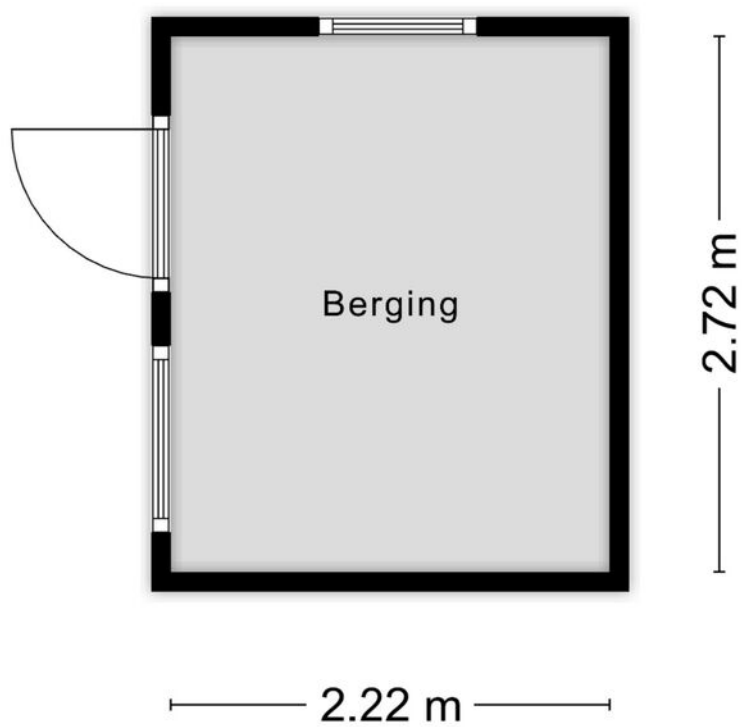
# Plattegrond zolder- berging

4.03 m



7.47 m

Plattegrond  
tuin-  
berging



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



0 5 10 15 20 25m

12345

25

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zwolle  
Sectie B  
Perceel 3047

kadaster

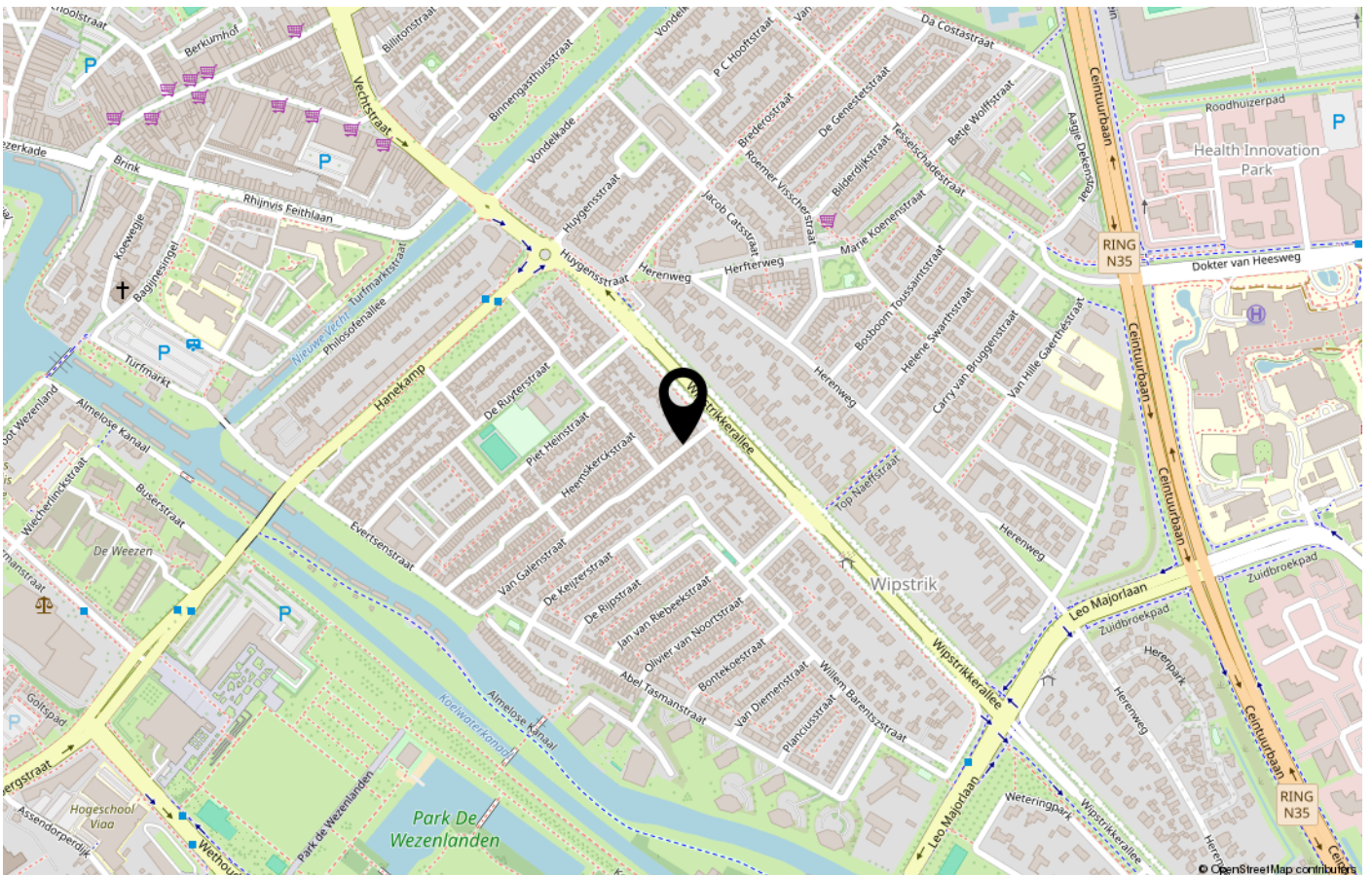
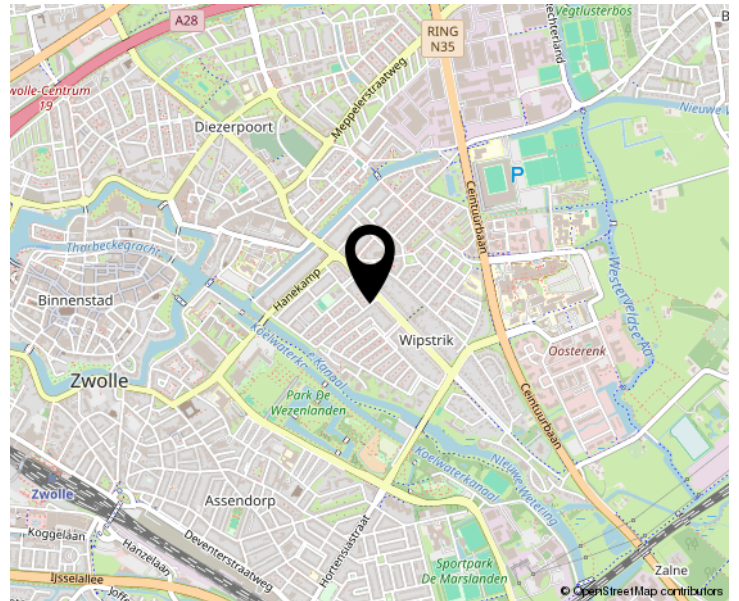
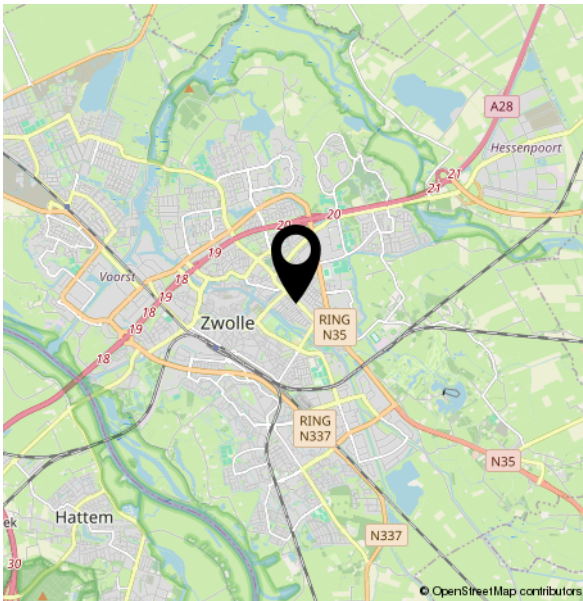


Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 12 juni 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# 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   |
| Loungeset  |               |          | 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   |
| Elektrische haard                                | X             |          |              |     |
| <b>Raamdecoratie, te weten</b>                   |               |          |              |     |
| Gordijnrails Etage 0                             | X             |          |              |     |
| Gordijnen Etage 0                                | X             |          |              |     |
| Jaloezieën Etage 0                               | X             |          |              |     |
| Jaloezieën Etage 1                               | X             |          |              |     |
| Gordijnen Etage 1                                | X             |          |              |     |
| Screens Voor Etage 0                             | X             |          |              |     |

# Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                    |               |          |              |     |
| Vloerbedekking/linoleum                            |               |          |              |     |
| Parketvloer/laminaat                               |               |          |              |     |
| <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                                       |               |          |              |     |
| Kachels  |               |          |              | X   |
| Elektrische haard                                  | 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   |
| <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 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