

Te koop in Zwolle

# VAN DER GRONDENMARKE 18

Vraagprijs € 385.000 K.K.



**Carien Makelaardij**

TEL. 06-28814689

[carienmakelaardij.nl](http://carienmakelaardij.nl)

[info@carienmakelaardij.nl](mailto:info@carienmakelaardij.nl)



# Kenmerken

Woonoppervlakte

114m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte

145m<sup>2</sup>

Bouwjaar

1988

Energie label

A



# Welkom!

Bent u op zoek naar een sfeervolle tussenwoning met maar liefst vier slaapkamers? Gaat uw voorkeur uit naar een duurzame woning (energielabel A) met lage energiekosten? En wilt u graag wonen in een gezellige buurt met een speeltuintje voor de deur, vlakbij winkels en scholen? Kom dan eens kijken op de van der Grondenmarke 18 in Zwolle.

Deze woning is voorzien van tien zonnepanelen (2019), een nieuwe CV-ketel (eind 2023) en ligt op loopafstand van het winkelcentrum Zwolle-Zuid. Bovendien is het nog geen kwartiertje fietsen naar het centrum van Zwolle.

## Indeling

Bij binnenkomst komt u in een ruime hal met garderobe-ruimte, een toilet, een handige voorraadkast en de meterkast.

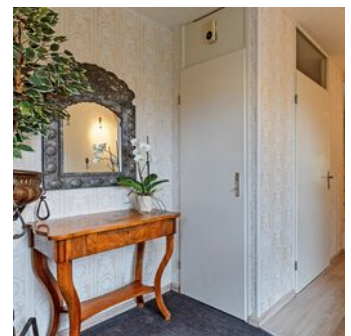
Vervolgens komt u in de woonkamer die een eigen uitstraling heeft gekregen door een aantal aanpassingen. Er zijn een paar muurtjes verplaatst zodat de ruimte een opener karakter heeft gekregen. Daarnaast is de achtergevel vernieuwd met openslaande deuren, waardoor de mooi aangelegde achtertuin nu goed zichtbaar en toegankelijk is. De woonkamer biedt een warme en uitnodigende sfeer door de prachtige parketvloer en het gebruik van een houtkachel.

De open keuken bevindt zich aan de voorzijde en vanaf hier heeft u een leuk uitzicht op een pleintje. De keuken is een geheel op maat gemaakte keuken en bijzonder functioneel ingericht. Het heeft een natuurstenen aanrechtblad en is voorzien van inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, 4-pitsgasfornuis met afzuigkap, een koelkast en een combi-oven/magnetron.

Wanneer we teruggaan naar de hal, kunnen we doorlopen naar de aangebouwde stenen berging. Deze berging heeft ook een aparte deur naar buiten. Hier kunt u dus gemakkelijk uw fietsen stallen. Er zijn handige en hoge stellingkasten geplaatst zodat hier sprake is van veel bergruimte en u uw spullen goed georganiseerd kunt houden.

De eerste verdieping heeft drie slaapkamers en een ruime badkamer met ligbad, toilet en wastafelmeubel. Ook bevindt zich hier de aansluiting voor de wasmachine en is er ruimte voor een wasdroger.

De tweede verdieping is te bereiken via een vaste trap. Om geen warmte te verliezen kan deze ruimte op de overloop worden afgesloten. De tweede verdieping is nu ingericht als een slaapkamer maar kan natuurlijk ook functioneren als bijvoorbeeld een werkkamer. Het heeft een dakraam en er zijn rolbare (en dus verplaatsbare) kasten geplaatst die zorgen voor veel handige opbergruimte. Op deze verdieping is een aparte kast gemaakt voor de CV-ketel, deze ketel is nog maar een paar maanden oud (geplaatst in december 2023) en zit vanzelfsprekend nog in de garantieperiode. Nog meer ruimte nodig? Het huis biedt mogelijkheden tot het plaatsen van dakkapellen.



## De tuin

De woning ligt op een perceel van 145 m<sup>2</sup>. De huidige eigenaar heeft destijds een extra strookje grond kunnen kopen zodat men nu niet meer achter de woning langs kan lopen. Wel is de achtertuin nog toegankelijk voor bijvoorbeeld de containers.

Er is een mooie overkapping in de achtertuin gebouwd die voorzien is van sfeervolle verlichting. Vanaf hier kijkt u mooi uit op de charmante achtergevel van het huis en op de gezellige achtertuin.

U kunt overigens ook heerlijk aan de voorzijde van de woning zitten en vanaf hier uitkijken op het pleintje. Omdat er een pergola is geplaatst met een prachtig bloeiende blauwe regen en andere kleurrijke klimplanten, kunt u ook hier genieten van veel privacy.

## Tot slot

In februari 2024 heeft het buitenschilderwerk plaatsgevonden van de achtergevel van de woonkamer en de ramen aan de voorzijde (keuken en ramen eerste verdieping).

De woning is voorzien van dubbele beglazing met uitzondering van het raam in de berging en de slaapkamer aan de voorzijde.

Er zijn in 2019 tien zonnepanelen op het dak geplaatst. Deze panelen dragen niet alleen bij aan een duurzamere levensstijl, maar zorgen ook voor lagere energiekosten. Mede dankzij deze zonnepanelen, beschikt de woning over een energielabel A.

Kortom, een sfeervolle, goed onderhouden en duurzame woning gelegen op een fijne locatie.

Bent u ook enthousiast geworden over deze woning?

U bent van harte welkom om te komen kijken en kunt daarvoor een afspraak maken met Carien Makelaardij.



# Plattegrond begane grond



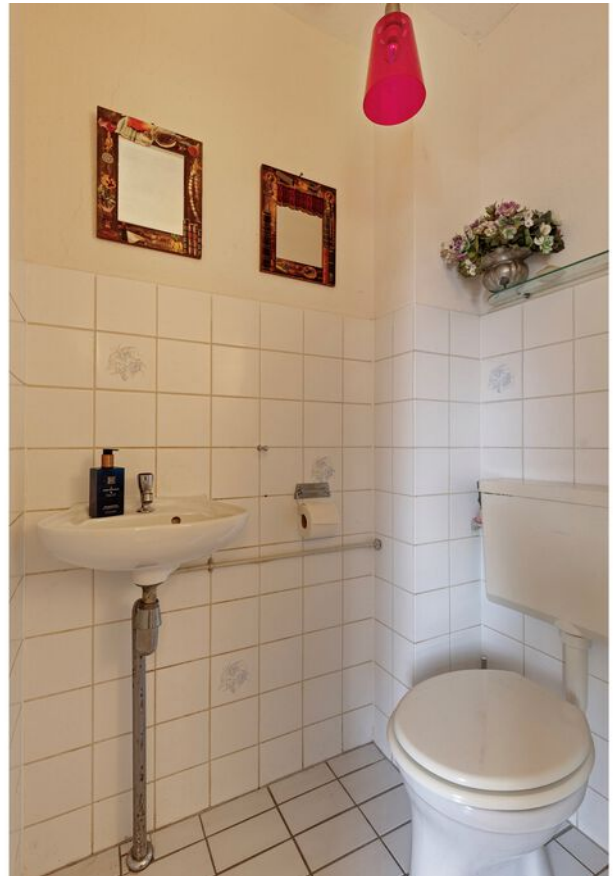
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)











# Plattegrond eerste verdieping



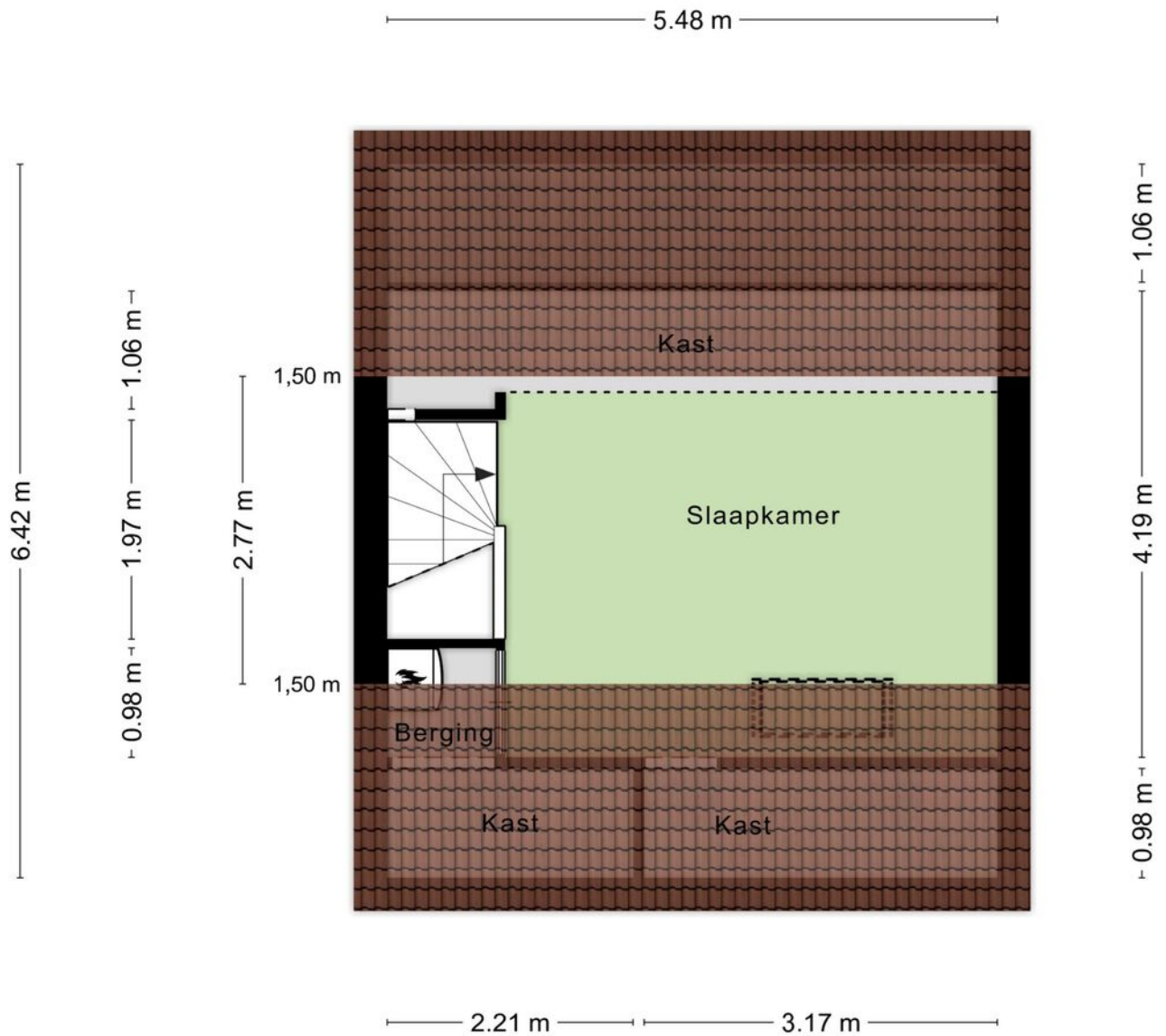
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)







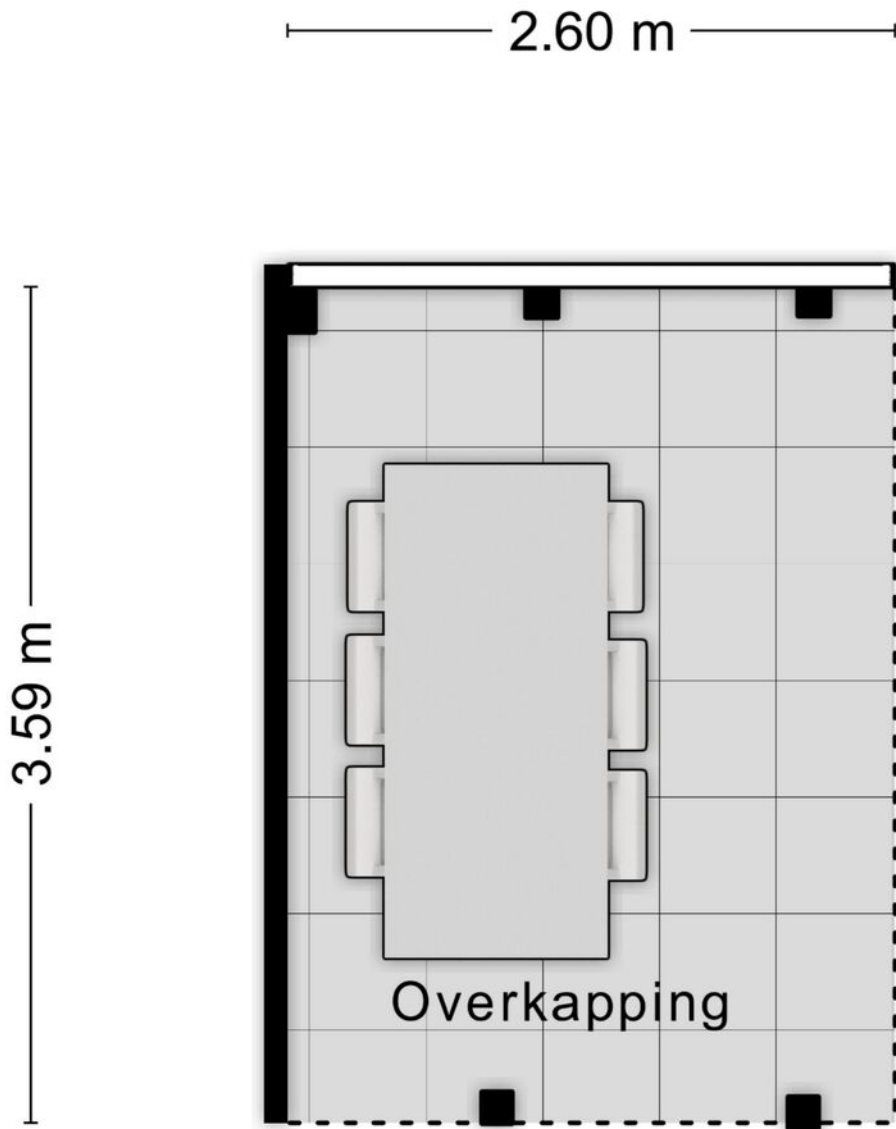
# Plattegrond tweede verdieping



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



# Plattegrond overkapping (achtertuin)



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







# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Buiten</b>				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar	X			
Overkapping achtertuin	X			
Vlaggenhouder in voorgevel	X			
Zonnepanelen	X			
Regenton			X	
<b>Woning</b>				
Alarminstallatie				X
Brievenbus (in voordeur)	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Vliegenhorren				X
Zonnescherm				X
<b>Raamdecoratie, te weten</b>				
Gordijnrails	X			
Gordijnen woonkamer		X		
Rolgordijnen keuken		X		
Vitrages				X
Jaloezieën/lamellen slaapkamers	X			
Velux-dakraambekleding	X			
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>				
Parketvloer	X			
Laminaat	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Vloerbedekking				X
Linoleum				X
<b>Warmwatervoorziening / CV</b>				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie				X
Airconditioning				X
<b>Open haard, houtkachel</b>				
Houtkachel			X	
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>				
Keukenkastjes	X			
4-Pitsgasfornuis met afzuigkap	X			
Combi-oven/magnetron	X			
Vaatwasser (Miele)	X			
Koelkast (Liebherr)	X			
<b>Verlichting, te weten</b>				
Inbouwverlichting / dimmers	X			
Opbouwverlichting (m.u.v. lampen badkamer, toilet en zolder)			X	
Lampen badkamer, toilet en zolder	X			
Verlichtingsarmatuur hal			X	
<b>(Losse) kasten, legplanken, te weten</b>				
Boeken-/legplanken (berging, voorraadkast en kleine slaapkamers)	X			
Stellingkasten berging (voorzijde)	X			
Kasten zolder	X			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Sanitaire voorzieningen</b>				
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
<b>Overige zaken, te weten:</b>				
Losse bloempotten in tuin		X		
Dakpannen (ca. 10 stuks, liggen in de kruipruimte)	X			
Houtopslagrek (aan de voorzijde van de woning)	X			
Extra plinten en laminaat (achter knieschot op zolder)	X			

# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 385.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1988
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	145 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	114 m <sup>2</sup>
Inhoud	427 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	6,5 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	1 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Noord west
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

# Kenmerken

## Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Intergas
----------	----------

Warmtebron	Gas
------------	-----

Bouwjaar	2023
----------	------

Combiketel	Ja
------------	----

Eigendom	Eigendom
----------	----------

## Uitrusting

Warm water	CV-ketel
------------	----------

Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
--------------------	---------------------

Heeft een rookkanaal	Ja
----------------------	----

Tuin aanwezig	Ja
---------------	----

# Aanvullende informatie

## Informatieplicht verkoper

De verkoper van deze woning heeft een informatieplicht. Dit betekent dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem/haar bekend zijn en die voor de koper van belang kunnen zijn aan de koper moet medelen. Daartoe is door verkoper een vragenlijst ingevuld waarin allerlei belangrijke informatie aan de koper wordt verstrekt. Indien u serieuze belangstelling heeft voor deze woning, kunt u deze vragenlijst opvragen bij Carien Makelaardij.

## Onderzoeksplicht koper

De hierboven genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht (zoals vermeld in Burgerlijk Wetboek). Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening. In de koopakte zal expliciet worden vermeld dat de koper wel of geen bouwkundige keuring heeft laten uitvoeren.

## Ouderdomsclausule

De woning is ouder dan 30 jaar. Dit betekent dat de ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte. Deze clausule luidt: "Koper is ermee bekend dat het registergoed ruim 30 jaar oud is en dat de eisen die thans aan de kwaliteit van zaken van soortgelijke aard gesteld mogen worden, aanzienlijk hoger liggen dan ten tijde van de toenmalige oprichting. In afwijking van het bepaalde in de koopakte, garandeert verkoper niet dat het registergoed vrij is van gebreken die het voorgenomen gebruik in de weg zouden kunnen staan en die direct dan wel indirect verband (kunnen) houden met de ouderdom van het registergoed".

## Nen 2580

De meetinstructie is gebaseerd op Nen 2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen, kan de maatvoering bovendien afwijken van de werkelijkheid. Indien de exacte maten voor een koper van cruciaal belang zijn, wordt geadviseerd aan koper om deze zelf na te meten.





### **Waarborgsom/bankgarantie**

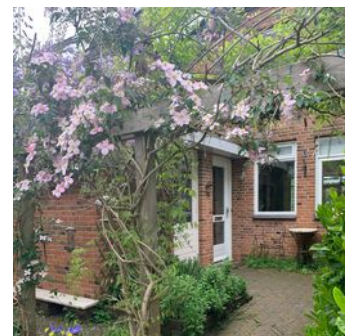
Bij de koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

### **Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks**

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

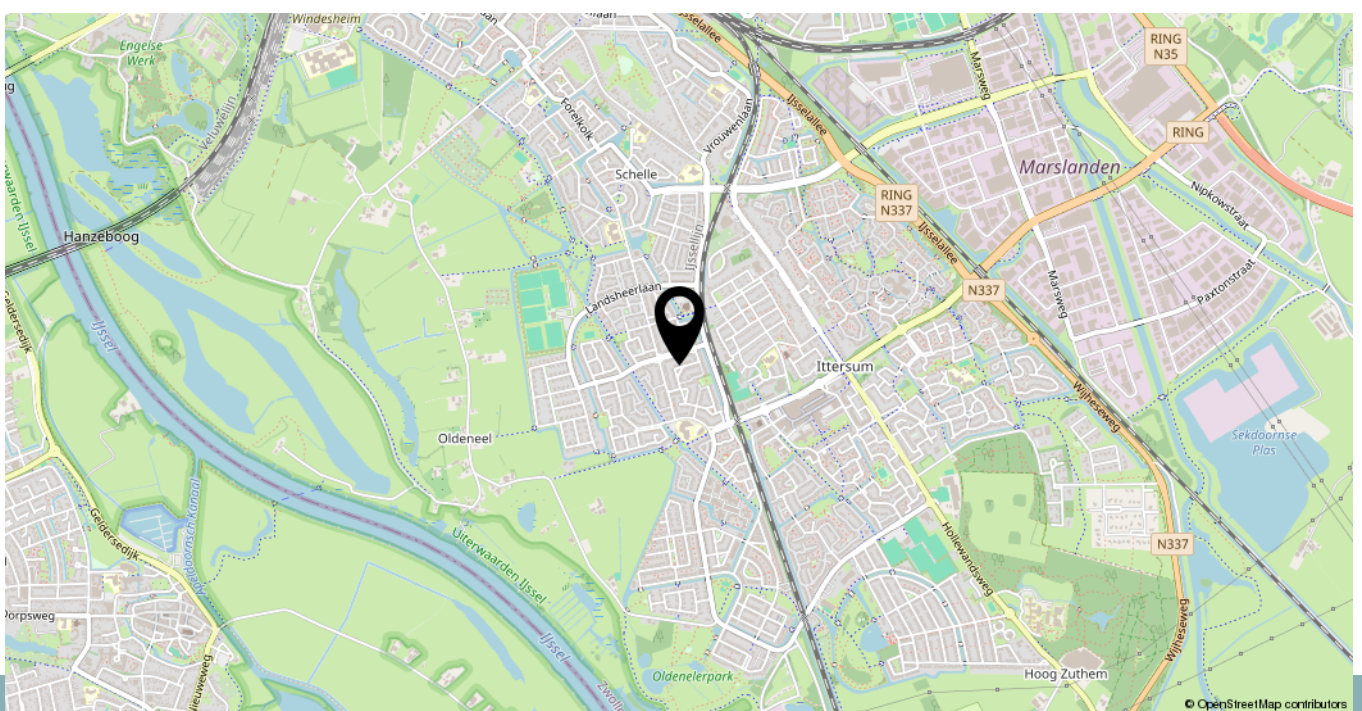
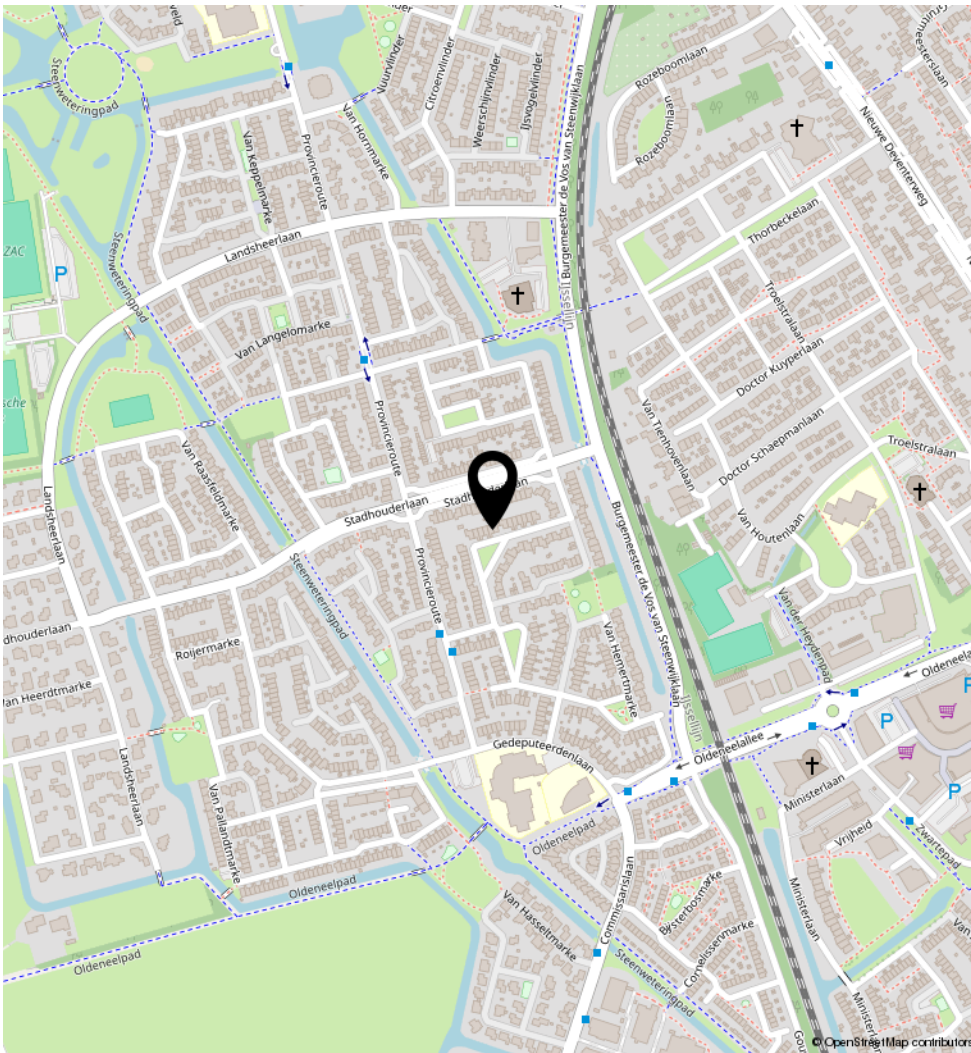
### **Tot slot**

De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende informatieplicht. Carien Makelaardij heeft de informatie over deze woning met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Desondanks blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden aanwezig zijn. Carien Makelaardij is niet aansprakelijk voor eventuele schade die zou kunnen ontstaan door het gebruik van deze gegevens en wijst hierbij alle aansprakelijkheid voor schade ten gevolge van het gebruik van deze gegevens af. Er kunnen derhalve geen rechten worden ontleend aan deze informatie.





# Locatie op de kaart



# Heeft u interesse in **Van der Grondenmarke 18?**

Wij horen het graag!



**Carien Makelaardij**

**Carien Timmerman - de Boer**

TEL. 06-28814689

[www.carienmakelaardij.nl](http://www.carienmakelaardij.nl)

[info@carienmakelaardij.nl](mailto:info@carienmakelaardij.nl)

