

Te koop in Zwolle
KERKWEG 52

Vraagprijs € 400.000 K.K.



Carien Makelaardij

TEL. 06-28814689

carienmakelaardij.nl

info@carienmakelaardij.nl



Kenmerken

Woonoppervlakte

120m²

Perceeloppervlakte

200m²

Inhoud woning

426m³

Energie label

B



Introductie

Wilt u ook graag wonen in het mooie en groene Berkum?

En bent u op zoek naar een ruime tussenwoning met vrijstaande berging en garage?

Kom dan eens kijken op de Kerkweg 52!

Deze woning is aan de achterzijde over de gehele breedte uitgebouwd en telt vier ruime slaapkamers. De woning beschikt over energielabel B.

Locatie

De Kerkweg is een mooie brede weg met veel bomen in het midden van Berkum. Berkum is een geliefde wijk ten noordoosten van de binnenstad van Zwolle en is goed te bereiken via diverse uitvalswegen en de A-28. Het wordt ook wel het groene tuindorp genoemd. De wijk kenmerkt zich door het dorpse karakter met veel groenvoorzieningen. Er is een klein winkelcentrum met onder andere een supermarkt, drogist, slijterij, snackbar en een bakker. Ook zijn er twee basisscholen, een peuterspeelzaal en kinderdagverblijf, een wijkcentrum, twee kerken en diverse sportvoorzieningen. Omdat Berkum tegen het buitengebied aanligt, kun je er heerlijk door de weilanden of de bossen wandelen of loop je lekker over de dijk langs de Vecht. En wil je graag naar de binnenstad van Zwolle met haar veel leuke restaurants en winkels, dan is het slechts een tiental minuten fietsen.

De verkopers

De ouders van de verkopers hebben de woning bijna 40 jaar geleden gekocht en hebben er altijd met heel veel plezier gewoond. Nu is het tijd voor nieuwe bewoners die er hopelijk ook weer een fijn thuis van zullen maken.

Omdat de verkopers (de kinderen) niet zelf in het huis hebben gewoond, zal er een niet-zelfbewoningsclausule in de koopakte worden opgenomen. Om potentiële kopers toch zo veel mogelijk te voorzien van informatie over de woning, is er in mei van dit jaar een professionele bouwkundige keuring uitgevoerd. Dit rapport wordt ter beschikking gesteld aan iedere potentiële koper die deze woning komt bezichtigen.

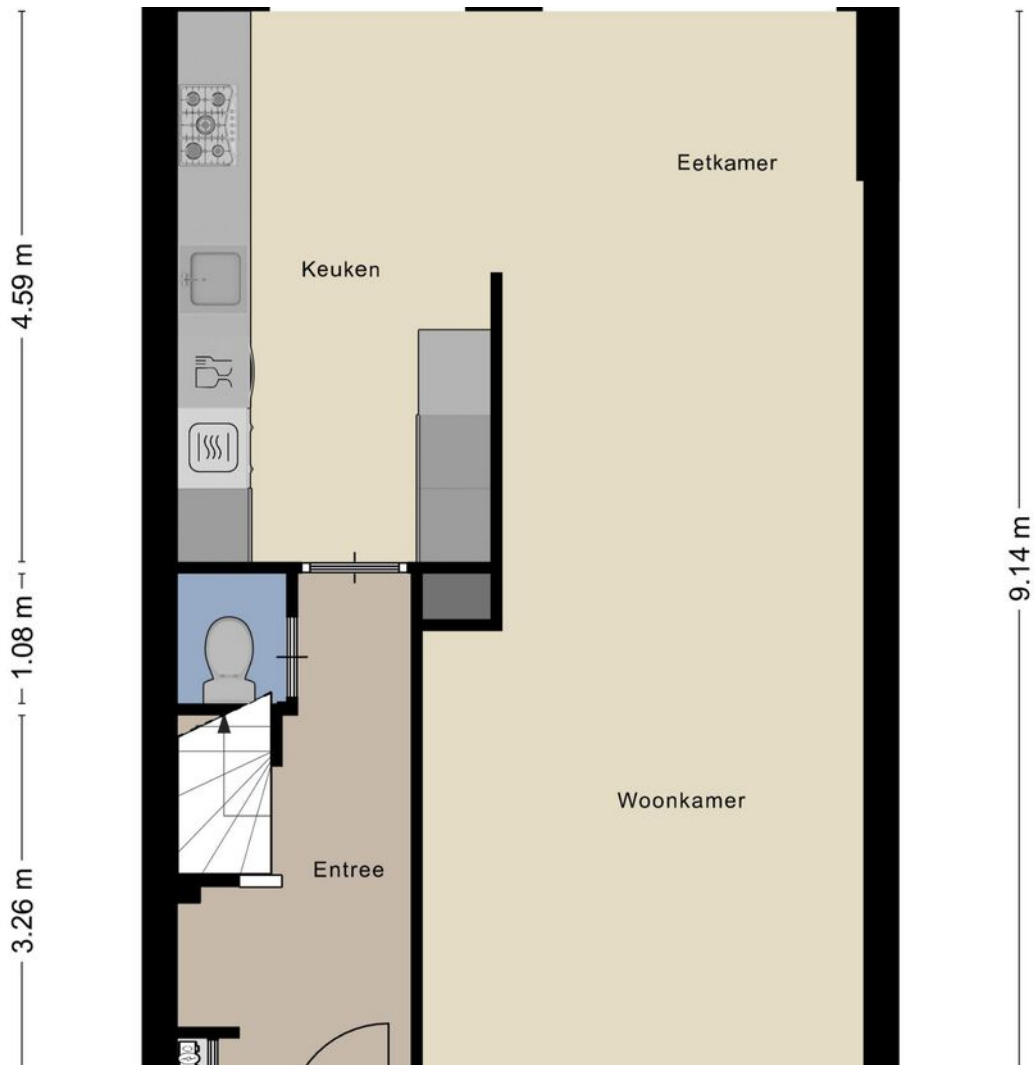
Welkom!

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.



Plattegronden



Indeling

Begane grond

In de hal bevindt zich de meterkast, de garderoberuimte en de toiletruimte. Vervolgens loopt u door naar de keuken en de woonkamer. Omdat de begane grond aan de achterzijde is uitgebouwd, treft u een grote keuken en woonkamer aan. De keuken is voorzien van veel kasten en inbouwapparatuur zoals een combi-oven/magnetron, een vaatwasser, een koelkast en een vijf-pits gasfornuis met afzuigkap. De woonkamer heeft een eetgedeelte en een zitgedeelte. Het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde en vanaf hier heeft u vrij uitzicht op de voortuin en straat. Vanaf het eetgedeelte kijkt u mooi uit op de zorgvuldig aangelegde achtertuin. Het elektrische zonnescherm zorgt hier voor een aangenaam comfort tijdens de zonnige zomerdagen.

Eerste verdieping

De eerste verdieping heeft een overloop, drie slaapkamers en een badkamer met toilet, douchecabine, wastafelmeubel en een designradiator. Prettig in deze ruimte is ook de aanwezigheid van een raam zodat hier goed geventileerd kan worden.

De drie slaapkamers beschikken allen over een radiator en dubbele beglazing. De twee slaapkamers aan de achterzijde (zuidzijde) zijn voorzien van elektrische sunscreens.

Tweede verdieping

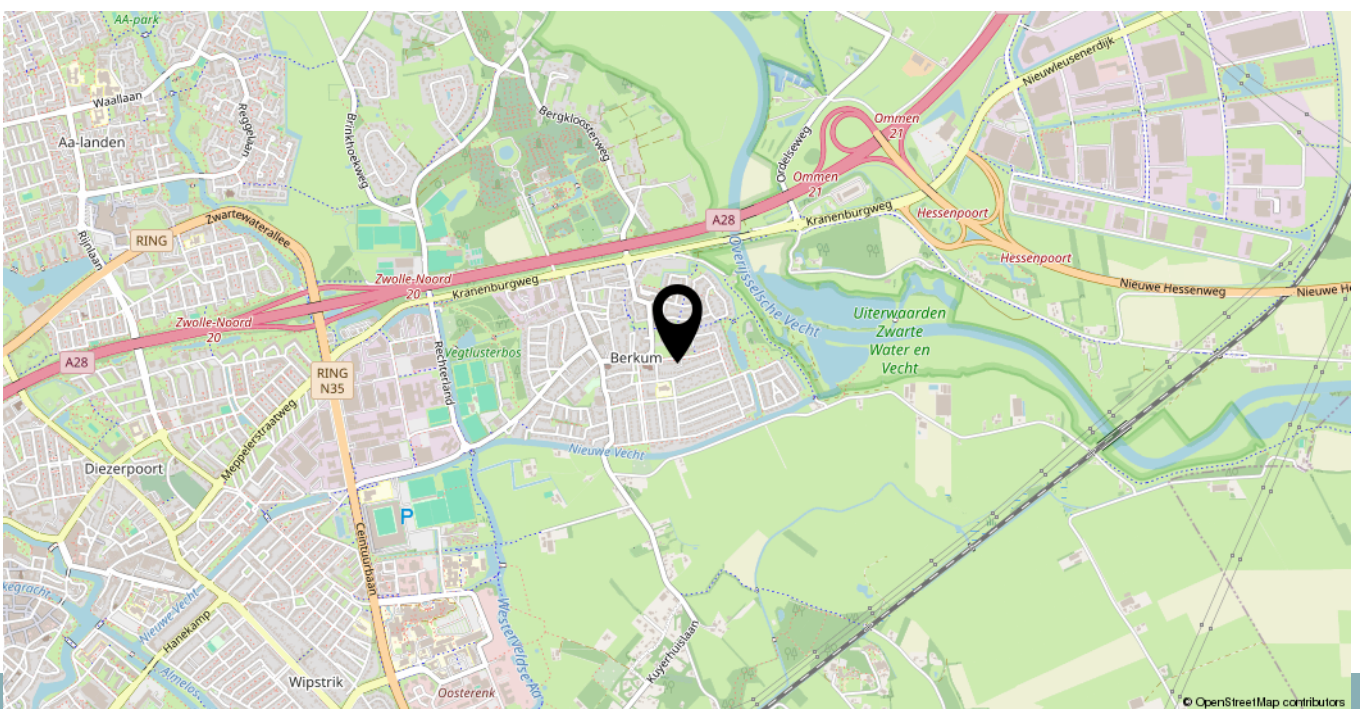
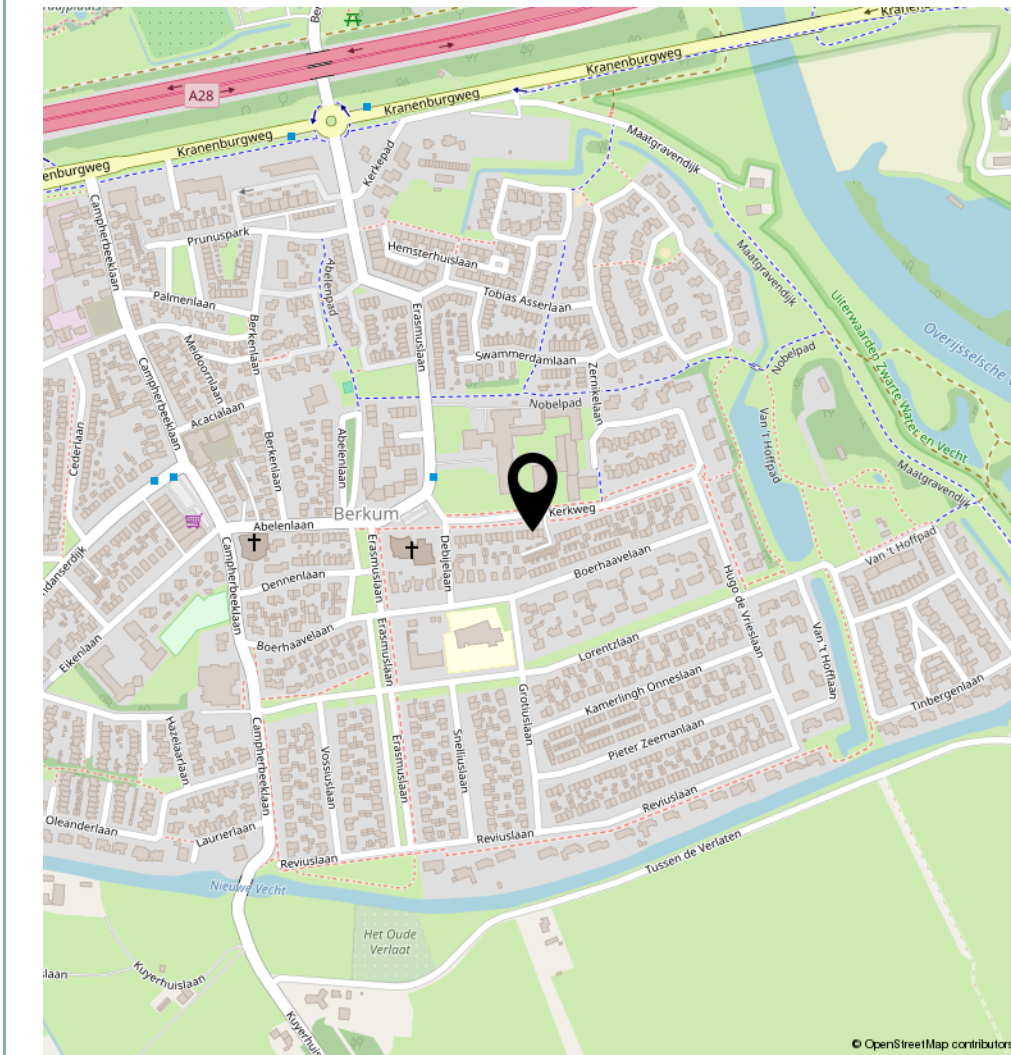
De tweede verdieping is te bereiken via een vaste trap en heeft een voorzolder en een slaapkamer. Op de voorzolder (met klein dakraam) bevinden zich de witgoedaansluitingen en de CV-ketel (Vaillant, 2017). Ook is hier sprake van veel bergruimte. De slaapkamer is erg ruim omdat er aan de achterzijde een groot dakkapel is geplaatst zodat er veel extra ruimte is gerealiseerd. Daarnaast is deze slaapkamer ook erg licht door de aanwezigheid van een dakraam. De twee dakramen op deze verdieping zijn in augustus 2023 geplaatst.

Tuin, berging en garage

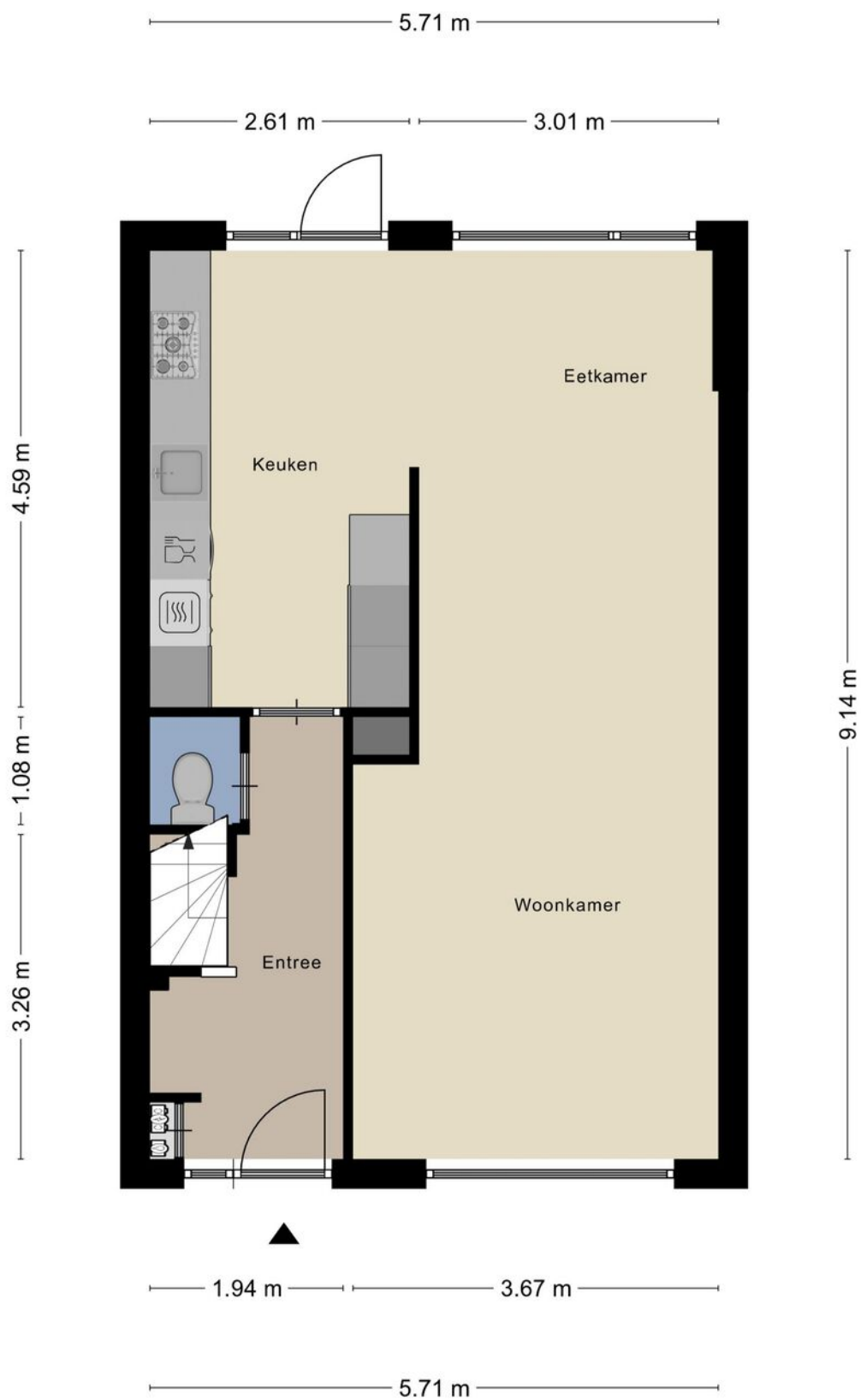
De woning ligt op een perceel van 180 m². Op een achtergelegen perceel (20 m²) bevindt zich de eigen garage. Zowel de voor- als de achtertuin zijn fraai aangelegd en voorzien van kleurrijke struiken en mooie haagjes. In de op het zuiden gelegen achtertuin staat een vrijstaande stenen berging en de tuin wordt fraai omsloten door houten schuttingen een poort. Hier kunt u dus lekker genieten van de zon en van uw privacy.



Locatie op de kaart



Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl









Eerste verdieping



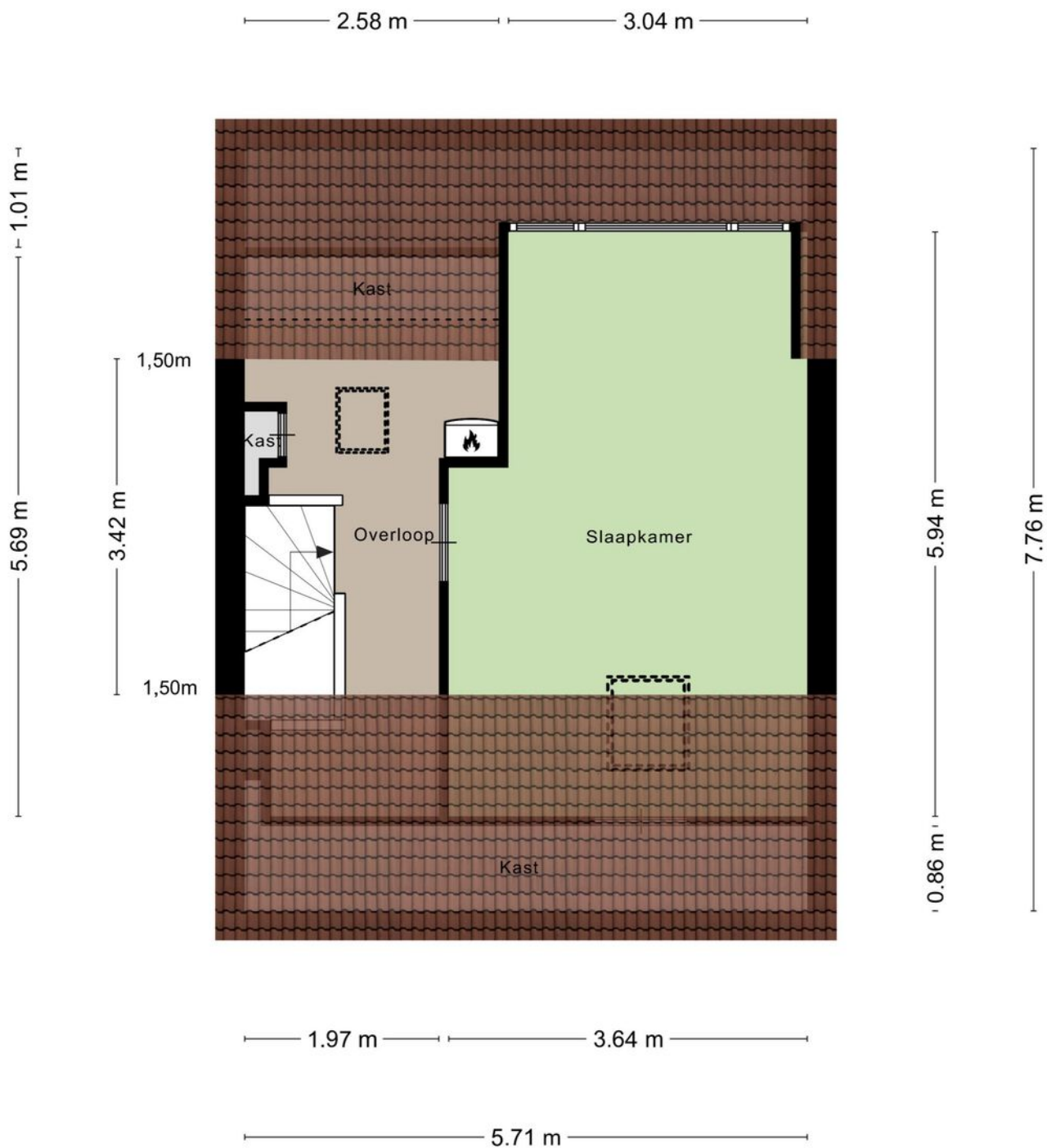
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl







Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

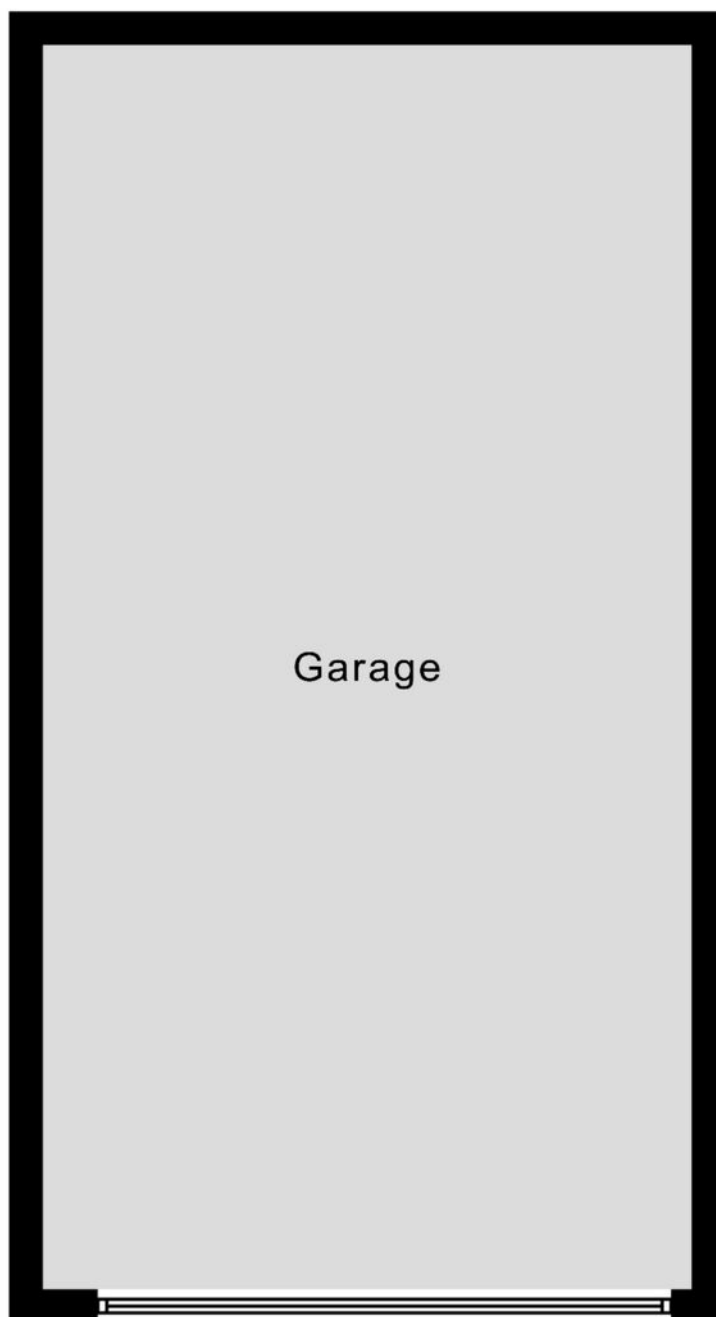










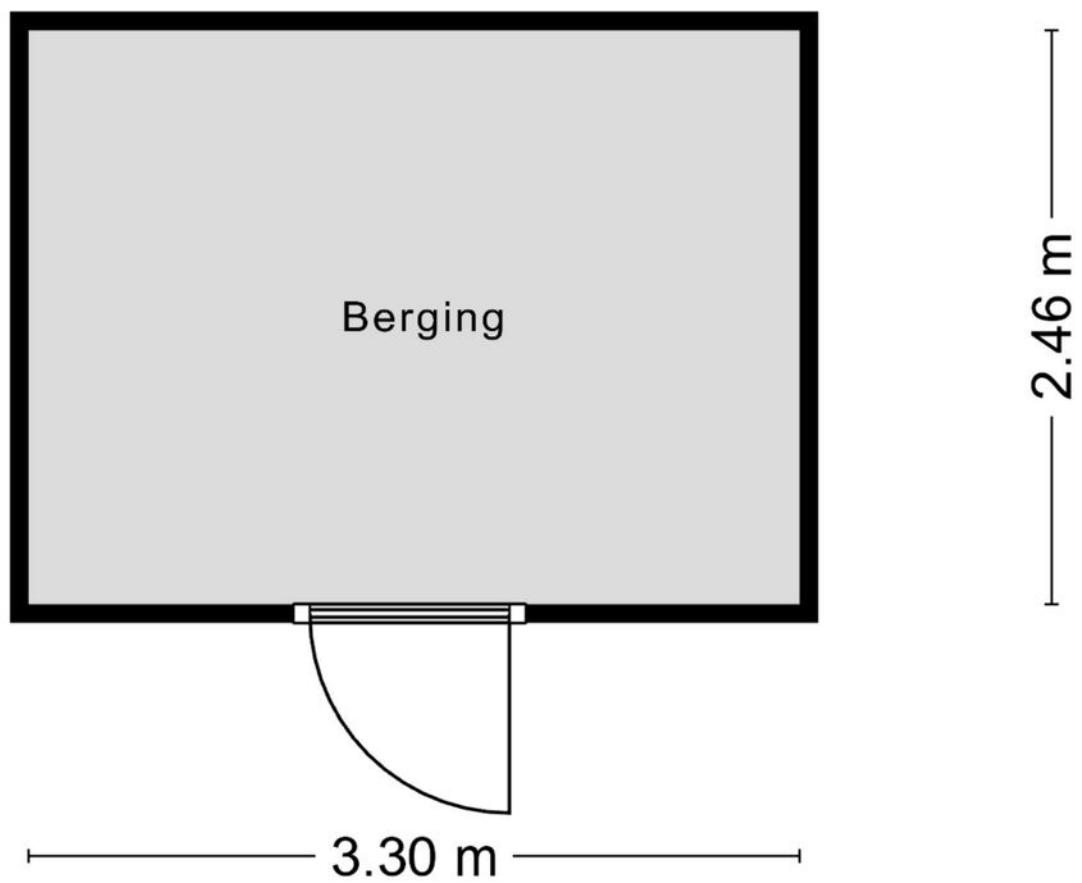


Garage

5.54 m

2.89 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Buiten				
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Zonnepanelen				X
Vlaggenhouder voorgevel	X			
Woning				
Alarminstallatie				X
Brievenbus (in voordeur)	X			
(Voordeur)bel	X			
Rookmelders	X			
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie				X
Screens (achterzijde 1ste verdieping)	X			
Rolluiken				X
Zonnescherm achterzijde	X			
Vliegenhor (keukendeur)	X			
Raamdecoratie, te weten				
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Rolgordijnen	X			
Vitrages	X			
Lamellen	X			
Rolgordijnen dakramen	X			
Vloerdecoratie, te weten				
Vloerbedekking	X			
Parketvloer	X			
Laminaat				X
Linoleum				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Warmwatervoorziening / CV				
CV met toebehoren	X			
Close-in boiler				X
Thermostaat	X			
Mechanische ventilatie				X
Airconditioning				X
Open haard, houtkachel				
(Voorzet) open haard				X
Allesbrander				X
Kachels				X
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
Keukenmeubel	X			
Combi oven-magnetron	X			
Gasfornuis (5-pits)	X			
Vaatwasser	X			
Afzuigkap	X			
Koelkast	X			
Verlichting, te weten				
Inbouwverlichting	X			
Opbouwverlichting		X		
(Losse) kasten, legplanken, te weten				
Losse kast(en)		X		
Vaste kasten/legplanken in woning, berging en garage	X			
Werkbank in garage inclusief bankschroef en slijpmachine	X			
Sanitaire voorzieningen				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Badkameraccessoires	X			
Wastafel(s)	X			
Toiletaccessoires		X		
Overige zaken, te weten:				
Extra dakpannen (in kruipruimte)	X			

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 400.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1969
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Bouwkundige keuring
Isolatievormen	Dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	200 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	120 m ²
Inhoud	426 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	24 m ²

Indeling

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Kenmerken

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Vaillant VHR NL 25-30/5-5 R4
----------	------------------------------

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

Bouwjaar	2017
----------	------

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

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

Uitrusting

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

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

Parkeergelegenheid	Garagebox
--------------------	-----------

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

Heeft een garage	Ja
------------------	----

Aanvullende informatie

Informatieplicht verkoper

Een verkoper van een 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 meedelen. Daartoe is door verkoper een vragenlijst ingevuld waarin allerlei belangrijke informatie aan de koper wordt verstrekt. Eveneens heeft de verkoper een bouwkundige keuring laten verrichten om de koper zo goed mogelijk te informeren over de woning.

Indien u serieuze belangstelling heeft voor deze woning, zal Carien Makelaardij u het rapport van de keuring alsmede de vragenlijst toesturen.

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. Ook dient de koper zelf onderzoek te verrichten naar mogelijke planologische ontwikkelingen in de omgeving. Het verdient aanbeveling om een (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.

Ouderdomsclausule

De woning is ouder dan 50 jaar (bouwjaar 1969). Dit betekent dat de ouderdomsclausule zal worden opgenomen in de koopakte. Deze clausule luidt: "Koper is ermee bekend dat het registergoed ruim 50 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 groot belang zijn, wordt geadviseerd aan koper om deze zelf na te



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 (vloeï-)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.

Niet-zelfbewoningsclausule

Verkoper heeft niet in de woning gewoond, dit betekent dat het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van het registergoed voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van het registergoed aan de overeenkomst, voor rekening en risico van koper zijn. Hierover zal een artikel in de koopakte worden opgenomen.

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. Zowel Carien Makelaardij als ook haar opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onjuistheden in de verstrekte informatie. Tevens kunnen aan deze informatie geen rechten en/of aanspraken worden ontleend.



Heeft u interesse in **Kerkweg 52?**

Wij horen het graag!



Carien Makelaardij

Carien Timmerman - de Boer
Kiekeboslaantje 4
8024 PN Zwolle

TEL. 06-28814689
www.carienmakelaardij.nl
info@carienmakelaardij.nl

