

Elsbeek 33 te Zwolle



Elsbeek 33, 8033 BC te Zwolle

Aan de rand van de Aa-landen gelegen kapitaal HERENHUIS, thans in gebruik als praktijkwoning met diepe garage, carport en fraai aangelegde, geheel besloten tuin met gazon, terrassen en borders op een fors perceel (cq. 900 m2)

Indeling

Begane grond:

royale entree met hal, garderobe en toilet; provisiekelder; sfeervolle living met open haard en toegang tot loggia en prachtige besloten tuin; half-open woonkeuken met luxe kersenhouten (Siematic) inrichting en apparatuur; bijkeuken met was- en droogruimte, berging/schuur en toegang tot diepe garage (ca. 22 m2), ouderslaapkamer met toegang tot terras, vaste kasten en eigen badkamer met ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel; separaat entree met toegang tot praktijkruimte met hal, toilet, wachtkamer, 2 behandelkamers, laboratorium- en techniekruimte en toegang tot tuin; de praktijkruimte is ook binnendoor bereikbaar en geschikt voor meerdere doeleinden, zoals hobby/werk/studeer/muziekkamer of logeerkamer (B&B) . nagenoeg de gehele vloer is voorzien van een unieke, kleurrijke natuurstenen vloer met luchtverwarming.

Verdieping:

grote overloop/hal met hobbyruimte en biljart; inpandig balkon met maximale privacy;; badkamer met ligbad/douche en wastafel; separaat toiletruimte; 4 royale slaapkamers; pantry ;

wenteltrap naar grote zolder met hal, twee ruime slaapkamers met dakvensters, zolderberging en stookruimte.

Algemeen

Het pand is goed onderhouden en gebouwd van duurzame en degelijke materialen en wordt verwarmd middels luchtverwarming waarbij een ketel is voorzien van topkoeling t.b.v. de vm. praktijkruimte; het glas is geïsoleerd. De woning is schitterend en centraal gelegen t.o.v. scholen, winkels, buitengebied, sport en ontspanning en de uitvalswegen naar het historische en levendige stadscentrum en alle doorgaande (snel)wegen. De omgeving bestaat uit (half)vrijstaande woningen rondom een woonerf in een besloten deel van de populaire en aantrekkelijke woonwijk Aa-Landen met veel groen, rust en ruimte.

Het pand is voor zeer veel doeleinden geschikt: combinatie van wonen en praktijk/kantoor aan huis; villa voor een groot gezin of als zgn. kangoeroewoning.

Vraagprijs € 695.000,= k.k.

Aanvaarding: in overleg

Door de verkoper wordt een waarborgsom / bankgarantie verlangd van 10% van de koopsom.

In/bij oudere woningen kunnen asbesthoudende materialen, loden leidingen en/of een ondergrondse (olie)tank aanwezig zijn. Bovendien kunnen aan dergelijke panden ten aanzien van de bouwkwaliteit e.d. minder eisen gesteld worden dan aan nieuwe(re) woningen. Indien hierover bij potentiële kopers twijfel bestaat, dienen zij nader onderzoek te (laten) verrichten. Wij trachten altijd zo duidelijk en volledig mogelijk te zijn met het verstrekken van informatie. Aangezien wij tevens afhankelijk zijn van informatie van derden kunnen aan deze gegevens geen rechten worden ontleend. Gegevens zijn verkregen van verkoper. Deze door verkoper verstrekte informatie is niet geverifieerd door de makelaar. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De makelaar aanvaardt voor de onjuistheid, onvolledigheid, dan wel de gevolgen daarvan geen enkele aansprakelijkheid.

Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.



Woonkamer



Woonkamer



Eetkamer/ keuken



Keuken



Slaapkamer begane grond met
aangrenzend badkamer



Badkamer begane grond voorzien van
ligbad, dubbele wastafel, toilet en
douche



Badkamer begane grond voorzien van
ligbad, dubbele wastafel, toilet en
douche



Entree



Overloop 1^e verdieping



Keukenblok 1^e verdieping



Slaapkamer 2



Slaapkamer 4 met wastafel



Slaapkamer 3 met balkon



Badkamer 1^e verdieping voorzien van lig-/zitbad, douche en wastafel



Badkamer 1^e verdieping voorzien van lig-/zitbad, douche en wastafel



Overloop 2^e verdieping



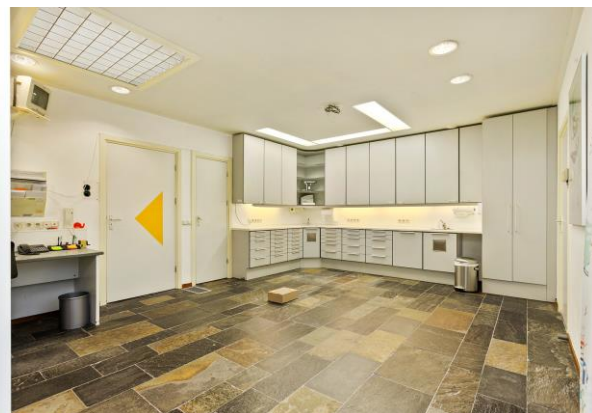
Slaapkamer 5



Hobby-/ Slaapkamer



Entree praktijkruimte



“Grote” Behandelunit



Behandeunit



Technische ruimte



“Kleine” Behandelunit



Zijtuin



Achter- en zijtuin



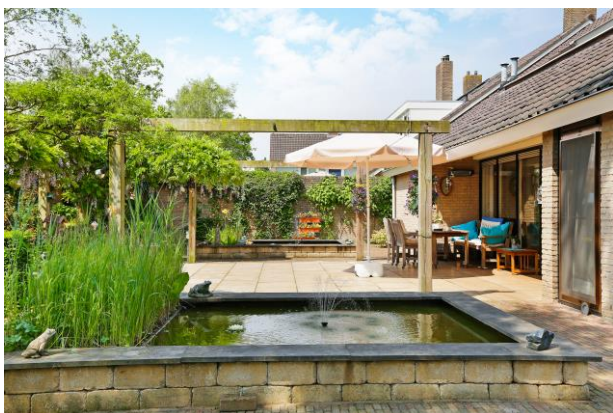
Fraai aangelegde achtertuin



Achter- en zijtuin



Zijgevel



Terras met vijverbakken en pergola's



Gazon



Terras



Tuin met diverse terrassen



Elsbeek 33



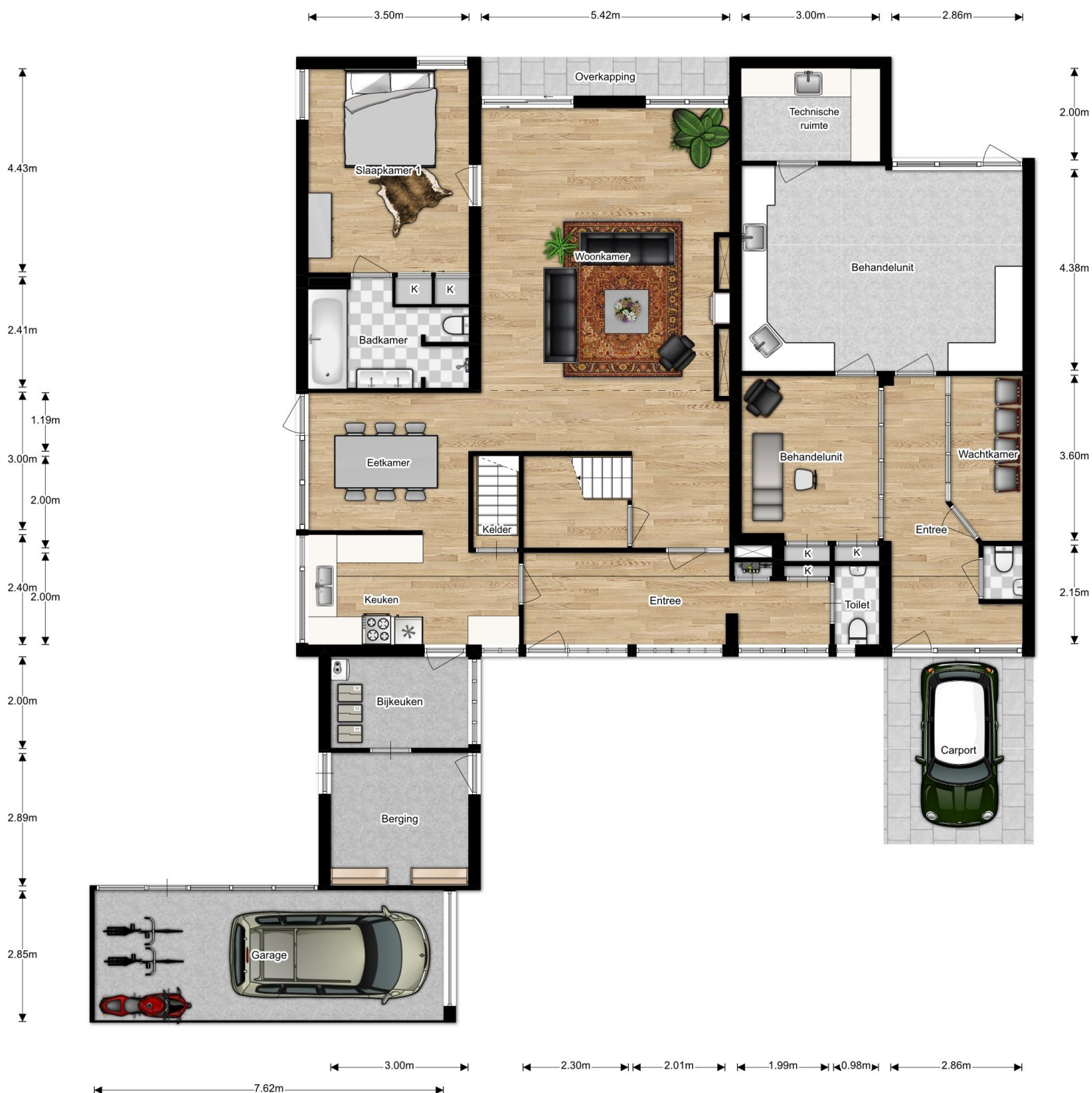
Achteringang praktijkruimte en terras

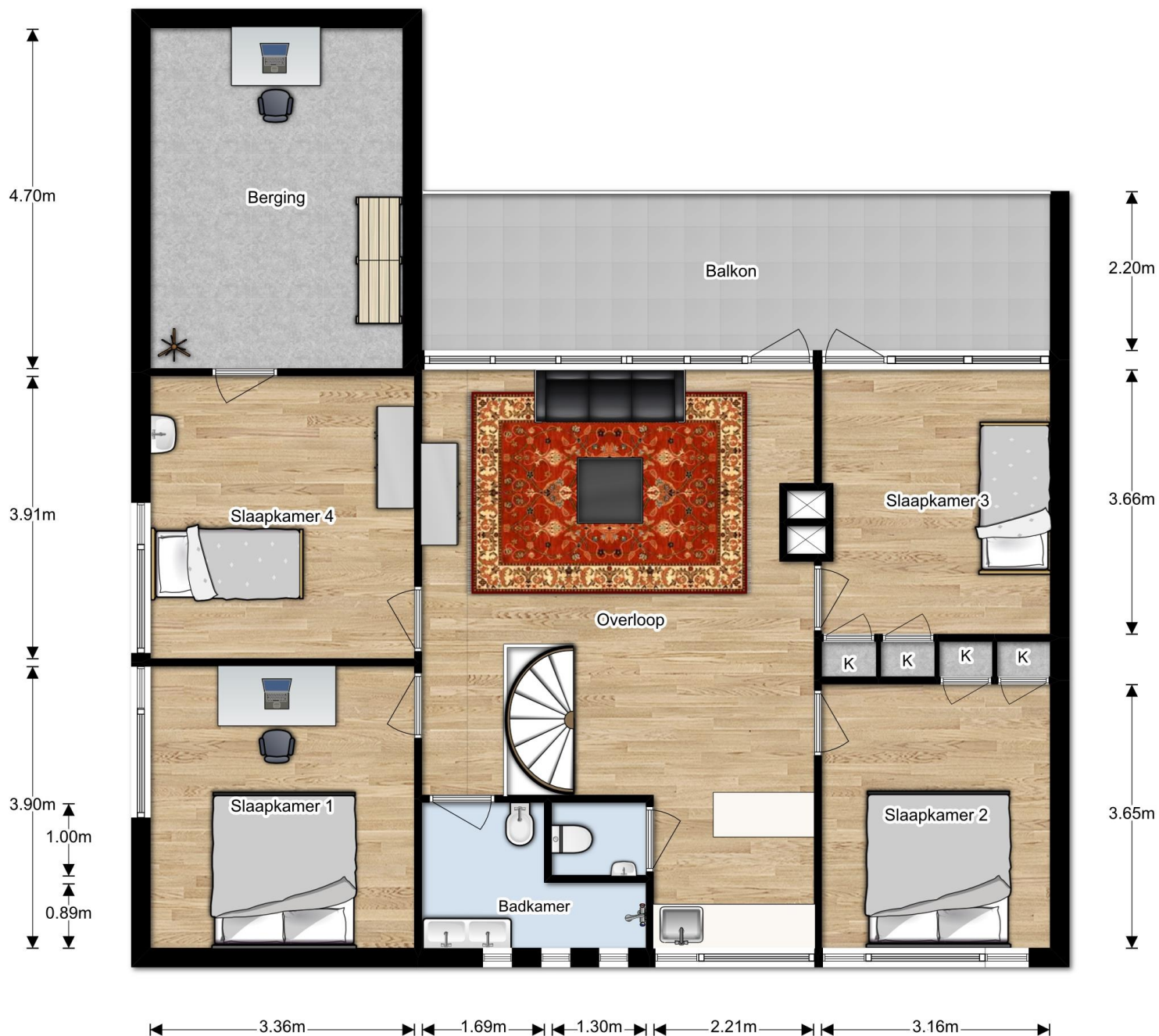


Carport en parkeerruimte



Speeltuintje / omgeving









Nederlandse Vereniging van Makelaars
in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

Lijst van zaken

Betreffende het perceel: Elsbeek 33, 8033 BC Zwolle

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
- tuinaanleg / (sier) bestrating / beplanting / erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
- buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
- tuinhuisje / buitenberging	☐	☐	☒	☐
- broeikas	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast	☐	☐	☐	☒
- voet droogmolen	☒	☐	☐	☐
- antenne	☐	☐	☐	☒
- brievenbus	☒	☐	☐	☐
- (voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
- veiligheidssloten	☒	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
- rolluiken buiten	☐	☐	☐	☒
- zonwering binnen en/ of buiten	☒	☐	☐	☐
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- losse horren / rolhorren	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vloerbedekking / linoleum	☒	☐	☐	☐
- natuurstenen (Noorse lei)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- parketvloer / kurkvloer	☐	☐	☐	☒
- warmwatervoorziening, te weten				
- Close-in boiler werkruimte; huurboiler	☒	☐	☐	☐
- Coocker	☒	☐	☐	☐
- c.v. met toebehoren hete luchtverwarming 3x	☒	☐	☐	☐
- klokthermostaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:				
-	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- kachels	☐	☐	☐	☒
- isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
– keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	☒	☐	☐	☐
– keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– combi-oven / magnetron Siemens	☒	☐	☐	☐
– Koelkast + vrieskast Siemens	☒	☐	☐	☐
– Afwasmachine Bosch	☒	☐	☐	☐
– inbouwverlichting / dimmers, te weten:				
– keuken	☒	☐	☐	☐
– woonkamer / eetkamer	☒	☐	☐	☐
– doorloop	☒	☐	☐	☐
– hal	☒	☐	☐	☐
– werkruimten	☐	☐	☐	☐
– Opbouwverlichting/ plafondverlichting, te weten:				
– keuken, badkamer, woonkamer, eetkamer	☐	☐	☒	☐
– slaapkamer, keukenbar	☐	☐	☒	☐
– werkruimte	☐	☒	☐	☐
– kasten	☒	☐	☐	☐
– spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– losse kasten, boeken, legplanken privé hal en hal werkruimte	☒	☐	☐	☐
– wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
– toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
– badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.)	☒	☐	☐	☐
– sauna met toebehoren, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
– veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
– (huis)telefoon toestellen werkruimte (centrale)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
– zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
– huurboiler	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
– bijzondere opmerkingen:				

Gegevens

Adres te verkopen perceel : Elsbeek 33, 8033 BC Zwolle

1 Bijzonderheden

- a** Zijn er nadat u het huis in eigendom heeft gekregen nog andere eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand? ☐ ja ☒ nee
- b** Is dat eventueel het geval met aangrenzende percelen? ☐ ja ☒ nee
(denkt u hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen)
- c** Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?
- d** Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ ja ☒ nee
- e** Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ ja ☒ nee
- f** Zijn er noodzakelijk te vermelden bijzonderheden rond uw object bekend, zoals erfdienstbaarheden, erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke bijzonderheden?
(Bijv: recht van overpad, 1^e recht van koop verstrekt aan derden, anti-speculatiebeding, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur etc.).
Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht, hoe hoog is de canon per jaar? €
- g** Zijn er leasecontracten of huurcontracten voor bijvoorbeeld keuken, kozijnen, c.v.-ketel, warmwatervoorziening etc.? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke? CV-ketel
Hoe lang lopen deze contracten nog?
- h** Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ ja ☒ nee
- i** Is er een anti-speculatiebeding of voorkeursrecht gemeenten van toepassing op uw woning? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoe lang nog?
Is er sprake van beschermd stads- of dorpsgezicht? ☐ ja ☒ nee
Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument? ☐ ja ☒ nee
- j** Is er sprake van ruilverkaveling? ☐ ja ☒ nee
- k** Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l** Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven? ☐ ja ☒ nee
Zo ja: is er een huurcontract? ☐ ja ☒ nee
Zo ja: wat is de kale huurprijs per maand?
Zo ja: is er verhuurd middels de Leegstandswet? ☐ ja ☒ nee
Welk gedeelte is verhuurd?
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (b.v. geiser, keuken, lampen)?
Heeft de huurder een waarborgsom gestort? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, hoeveel? €
Heeft u nog andere afspraken met huurders gemaakt? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?

- m** Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (bijv. onteigening)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke is/zijn dat?
- n** Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstelwerkzaamheden voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☐ ja ☒ nee
- o** Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☐ ja ☒ nee
- p** Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ ja ☒ nee
- q** Is er bij verkoop sprake van een omzetbelasting? ☐ ja ☒ nee
- r** Hoe gebruikt u het huis nu (bijv. woning, praktijk, winkel, etc.)? **woning met praktijk**
Is dat volgens u en/of de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee
- s** Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen?
- onroerende zaak belasting (onroerend goed belasting):
 - eigenaarsdeel: € 763,58
 - belastingjaar: 2016
 - waterschapslasten: € 104,42
 - belastingjaar: 2016
 - baatbelasting/bouwgrondbelasting/verontreinigingsheffing:
 - rioolrecht: € 105,18
 - afvalstoffenheffing € 269,72
 - zuiveringsheffing € 161,91
 - belastingjaar: 2016
 - WOZ-waarde: € 582.000,=
 - jaar: 2016
- t** Welke voorschotbedragen betaalde u maandelijks aan de nutsbedrijven: gas, water en elektra (tevens de naam v/h nutsbedrijf vermelden)?
- NLE € 410,=
- u** Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, toelichting:
Zo ja, is er al een nieuwe WOZ-waarde bekend en is deze nieuwe waarde ook al toegekend?:
- v** *(indien uw pand geen appartement ("flat") is kunt u deze vraag overslaan.)*
- Is er een actieve Vereniging van Eigenaren? ☐ ja ☐ nee
Is er een gezamenlijke opstalverzekering? ☐ ja ☐ nee
Wie is de administrateur of secretaris/penningmeester van de vereniging?
Is deze bijdrage incl. of excl. stookkosten? ☐ incl. ☐ excl.
Zijn er bijzonderheden te verwachten ten aanzien van onderhoud of servicekosten? ☐ ja ☐ nee
Zijn er afspraken gemaakt of besluiten genomen door de VvE over vernieuwing of onderhoud, die voor de koper van belang zijn? ☐ ja ☐ nee

2 Gevels

- a** Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of aanhoudende vochtige plekken op de gevels? ☐ ja ☒ nee
- b** Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar? westgevel / oostgevel
- c** Is er sprake van gevelisolatie? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
Welk isolatiemateriaal is toegepast (indien bekend)?
- d** Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ ja ☒ nee

3 Dak(en)

- a** Indien er sprake is van platte daken (dus ook uitbouwen, garages, bergingen, etc.), van welk jaar is het dak? 1994
- b** Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- c** Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan dakconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☐ ja ☒ nee
- d** Heeft het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welk deel en wanneer?
- e** Is er sprake van dakisolatie? Volgens bouwtechnorapport ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar?
Welk isolatiemateriaal is toegepast (indien bekend)?
Eventuele toelichting
- f** Hoe wordt het regenwater afgevoerd? ☒ goed ☐ niet goed
- g** In welke staat bevinden zich de dakgoten? (bijv. lekkage) ☒ goed ☐ niet goed
Eventuele toelichting

4 Kozijnen, ramen en deuren

- a** Wanneer zijn de buitenkozijnen voor het laatst geschilderd? 2014
Wanneer zijn de binnenkozijnen voor het laatst geschilderd? 2014
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?
Zo ja, door welk bedrijf? Henk Brem ☒ ja ☐ nee
- b** Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee
- c** Zijn alle sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- d** Is er overal sprake van dubbelglas: ☒ ja ☐ nee
☐ gedeeltelijk
Zo ja, welk type beglazing is er aangebracht?
dubbelglas / ~~voorzetramen~~ / thermopane beglazing / HR + glas / HR ++ glas? Dakramen en loggia-ramen HR++; rest thermopane
Eventuele toelichting, in welke vertrekken is welk type beglazing aangebracht:
- e** Is er bij dubbelglas sprake van lekke ruiten? ☐ ja ☒ nee
Zo ja waar en eventuele toelichting:

5 Vloeren, plafonds en wanden

- a** Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of optrekkend vocht op de vloeren en/of plafonds?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- b** Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- c** Zijn er (gerepareerde of verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan de vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?
Zo ja, waar? Verdieping noordzijde ☒ ja ☐ nee
- d** Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen, bijv. loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- e** Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- f** Is er sprake van vloerisolatie? Volgens bouwtechnorapport gedeeltelijk
Zo ja, waar? ☒ ja ☐ nee
Welk isolatiemateriaal is toegepast (indien bekend)?
Eventuele toelichting

6 Kelder, kruipruimte en fundering

- a** Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?
Zo ja, waar? ☐ ja ☒ nee
- b** Is de kruipruimte toegankelijk?
Zo ja, waar bevindt zich het luik om onder de vloer te komen? Trappaal / voordeur praktijk en werkruimte praktijk ☒ ja ☐ nee
- c** Is de kruipruimte droog?
Heeft u wel een last (gehad) van vocht of water in de kelder of kruipruimte? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, waar? ☐ soms ☐ ja ☒ nee
- d** Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?
☐ ja ☒ nee
☐ soms
- e** Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd?
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid? ☐ ja ☒ nee
Eventuele toelichting ☐ niet bekend ☐ ja ☐ nee

7 Installaties

- a** Is er een c.v.-installatie aanwezig?
Zo ja, van welk jaar is deze installatie? ☐ ja ☐ nee
Hete luchtverwarming praktijk 1994; privé beneden 2016; privé boven 2016;
Merk Furora en Allure
Welk merk én type cv-ketel heeft u? ☐ ja ☐ nee
Is dit een combiketel?
Is dit een VR / HR / of ander type?
Is deze cv-ketel: een huurtoestel / eigendomstoestel / leasetoestel?

Maakt u gebruik van stadsverwarming (dit is een centrale ketel in de wijk) / heteluchtverwarming of gaskachels?

☐ ja ☐ nee

In welk jaar is deze voor het laatst onderhouden?

Door welk bedrijf is/wordt deze onderhouden? **Onderhoud Comfort Expert**

Is er vloerverwarming / muurverwarming / of aardwarmte aanwezig?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, wat is er aanwezig en in welke vertrekken?

Is er een warmwater voorziening aanwezig?

☐ ja ☒ nee

Vindt dit plaats via een ~~geiser~~ / gasboiler / ~~elektrische boiler~~ / ~~zonneboiler~~ / ~~zonnecollectoren~~?

Close-in boiler praktijk en Coocker privé

Is deze warmwatervoorziening: een huurtoestel / eigendomstoestel / leasetoestel?

Bij een huur- of een leasetoestel, wat is het bedrag dat u hiervoor maandelijks betaald?

(Het huur- of leasecontract van deze maatschappij graag bijvoegen ivm de daarin opgenomen voorwaarden bij verkoop).

Maakt u gebruik van glasvezel / kabel / satellietischotel / wijkantenne of evt anders?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar maakt u gebruik van? **Kabel Ziggo**

Heeft u zonnepanelen (hoeveel stuks) / zonnecollectoren / zonneboiler / warmte terugwininstallatie / warmtepomp?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar maakt u gebruik van?

Heeft u hiervoor ook subsidie of een andere tegemoetkoming ontvangen?

☐ ja ☒ nee

Toelichting:

(Wanneer u bv subsidie heeft ontvangen, dient u er rekening mee te houden dat deze subsidie op de woning is verstrekt en de zonnepanelen veelal achter moeten blijven bij het te verkopen object).

b Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de c.v.-installatie noodzakelijk?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, hoe vaak?

c Zijn er radiatoren die niet warm worden?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

d Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

☐ ja ☐ nee

e Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar?

f Zijn er vertrekken die niet goed warm worden?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

g In welk jaar zijn voor het laatst de rookgasafvoeren gereinigd?

h Heeft u een openhaard / ~~houtkachel~~ / ~~gas~~haard / ~~elektrische~~ haard?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke heeft u en wat is het merk? **Bellfire**

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

☒ ja ☐ nee

In welk jaar zijn deze voor het laatst geveegd? **2017**

i Is de elektrische installatie vernieuwd?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer? **1994 en 2004**

Zo ja, wat is er precies vernieuwd? **Uitbreiding groepen en 3 fasen**

j Zijn u gebreken bekend aan technische installaties?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

(denkt u daarbij aan de leidingen voor gas, water en elektriciteit, geiser, c.v., mechanische installatie, niet goed werkende apparatuur (keukenapparatuur), deurbel, deurtelefoon, ventilator, zonnescherm, thermostaat, kachels.)

Eventuele toelichting

8 Sanitair en riolering

- a** Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☐ ja ☒ nee
- b** Lopen de afvoeren goed door van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? ☒ ja ☐ nee
- c** Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? ☐ ja ☒ nee
- d** Zijn alle aansluitingen op het hoofdriool aangesloten? ☒ ja ☐ nee
- e** Is er een septic tank of beerput aanwezig? ☐ ja ☒ nee

9 Diversen

- a** Wat is het bouwjaar van de woning? **1976**
- b** Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- c** Is er sprake van loden leidingen in uw woning? ☐ ja ☒ nee
- d** Is de grond, voor zover beken, verontreinigd?
Zo ja, is er een onderzoeksrapport ☐ ja ☐ nee
Zo ja, heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? ☐ ja ☐ nee
- e** Is er, voor zover bekend, een olietank aanwezig?
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? ☐ ja ☒ nee
Is er een Kiwa certificaat? ☐ ja ☐ nee
(Een kopie van dit certificaat graag bijvoegen).
- f** Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1960 en 1982? ☐ ja ☒ nee
- g** Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)? ☐ ja ☒ nee
- h** Is het pand aangetast door houtworm, boktor, of ander ongedierte/zwam?
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? ☐ ja ☐ nee
Waar heeft deze behandeling plaats gevonden? (Een kopie van het bewijs van behandeling graag bijvoegen).
- i** Is er sprake van geluidsoverlast? ☐ ja ☒ nee
- j** Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?
Zo ja, welke ver-/bijbouw, door welk bedrijf heeft de uitvoering plaatsgevonden (evt. door zelfwerkzaamheid) en in welk jaartal?
1. ☐ ja ☒ nee
- k** Zijn er voor ver- en /of aanbouwingen vergunningen afgegeven?
Zo ja, welke? **N.v.t.** ☐ ja ☒ nee
- l** Bent u op de hoogte van lopende bouwvergunningaanvragen of recent verleende bouwvergunningen van woningen in uw huidige woonomgeving? ☐ ja ☒ nee
Welke bijgebouwen heeft u (garage / houten schuur / stenen schuur / inpandige garage / veranda / overig)?
Wat zijn de maten (lengte x breedte) van de bijgebouwen?
Van welke parkeerfaciliteiten kunt/moet u in uw straat gebruik maken (openbaar parkeren / parkeervergunning / parkeergarage / overig).

10 Garanties

- a** Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper, zoals van de dakbedekking, c.v.-installatie, GIW-garantie, keukenapparatuur, overige apparatuur etc.? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke? **Onderhoudscontract hete lucht installatie**
- b** Zijn u onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee mogen worden verkocht? ☐ ja ☒ nee

Adresgegevens			
Adres	Elsbeek	Huisnummer + toevoeging	33
Postcode	8033 BC	Plaats	ZWOLLE
Provincie	Overijssel	Land	Nederland

Algemeen			
Aanmelding	In verkoop genomen	Woonoppervlakte	380 m ²
Vraagprijs	€ 695.000,00	Inhoud woning	1.100 m ³
Koop conditie	Kosten koper	Perceel oppervlak	888 m ²
Aanvaarding	In overleg	Overige inpandige ruimte	9 m ²
WOZ-waarde	€ 582.000,00 (01-01-2016)	Gebouwgebonden buitenruimte	40 m ²
		Externe bergruimte	22 m ²
Soort woning	Herenhuis		
Type woning	Vrijstaande Woning	Bouwworm	Bestaande bouw
Kwaliteit woning	Normaal	Bouwjaar	1976

Kadastrale gegevens	
Gemeente	Zwolle
Sectie	O
Perceelnummer	298
Oppervlakte	743 m ²
Omvang	Geheel perceel
Soort	Volle eigendom
Gemeente	Zwolle
Sectie	O
Perceelnummer	2141
Oppervlakte	145 m ²
Omvang	Geheel perceel
Soort	Volle eigendom

Details	
Woning	11 kamer(s) waarvan 8 slaapkamer(s)
Bijzonderheden	toegankelijk voor gehandicapten
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging
Onderhoud woning	Binnen Goed veel natuurlijke materialen
	Buiten Goed
Keurmerken	Bouwkundige Keuring
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
	Oppervlakte 320 m ² (1.000 bij 3.200 cm)
	Positie Oost, Zuid
	Achterom ja
	Kwaliteit fraai aangelegd

Details (vervolg)

Warmwater	C.V.-Ketel, Gasboiler huur, Elektrische boiler eigendom		
Verwarming	C.V.-Ketel, Hete lucht verwarming, Open haard		
C.V. ketel	Fuore en Allure		
	Bouwjaar	2016	
	Eigendom	Eigendom	

Indeling

BEGANE GROND	5 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)	
	Woonkamer	woonkamer, studeerkamer, werkkamer
	Keuken	Woonkeuken, Inbouwapparatuur, Half open keuken
	Badkamer	Ligbad, Toilet, Douche, Dubbele wastafel
	Indeling	Bijkeuken, Toilet, Tochtportaal, Hal, Stookruimte, Loggia, Provisieruimte, Berging, Wasruimte
EERSTE VERDIEPING	4 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)	
	Keuken	Half open keuken
	Badkamer	Ligbad, Douche, Wastafel
	Indeling	Toilet, Hal, Balkon, Berging, Overloop
ZOLDER	2 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)	
	Indeling	Hal, Berging, Overloop
Dak	zadeldak (pannen)	
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Dakraam, TV kabel, Schuifpui, Rookkanaal	

Garage

Soort garage	Aangebouwd steen, Garagebox, Carport, Parkeerplaats	Capaciteit	1 auto(s)
Voorzieningen	Voorzien van elektra, Voorzien van water	Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie
Oppervlakte	22 m ² (762 bij 285 cm)	Totaal aantal	1

Parkeren

Parkeer faciliteiten	openbaar parkeren
----------------------	-------------------

Schuur / Berging

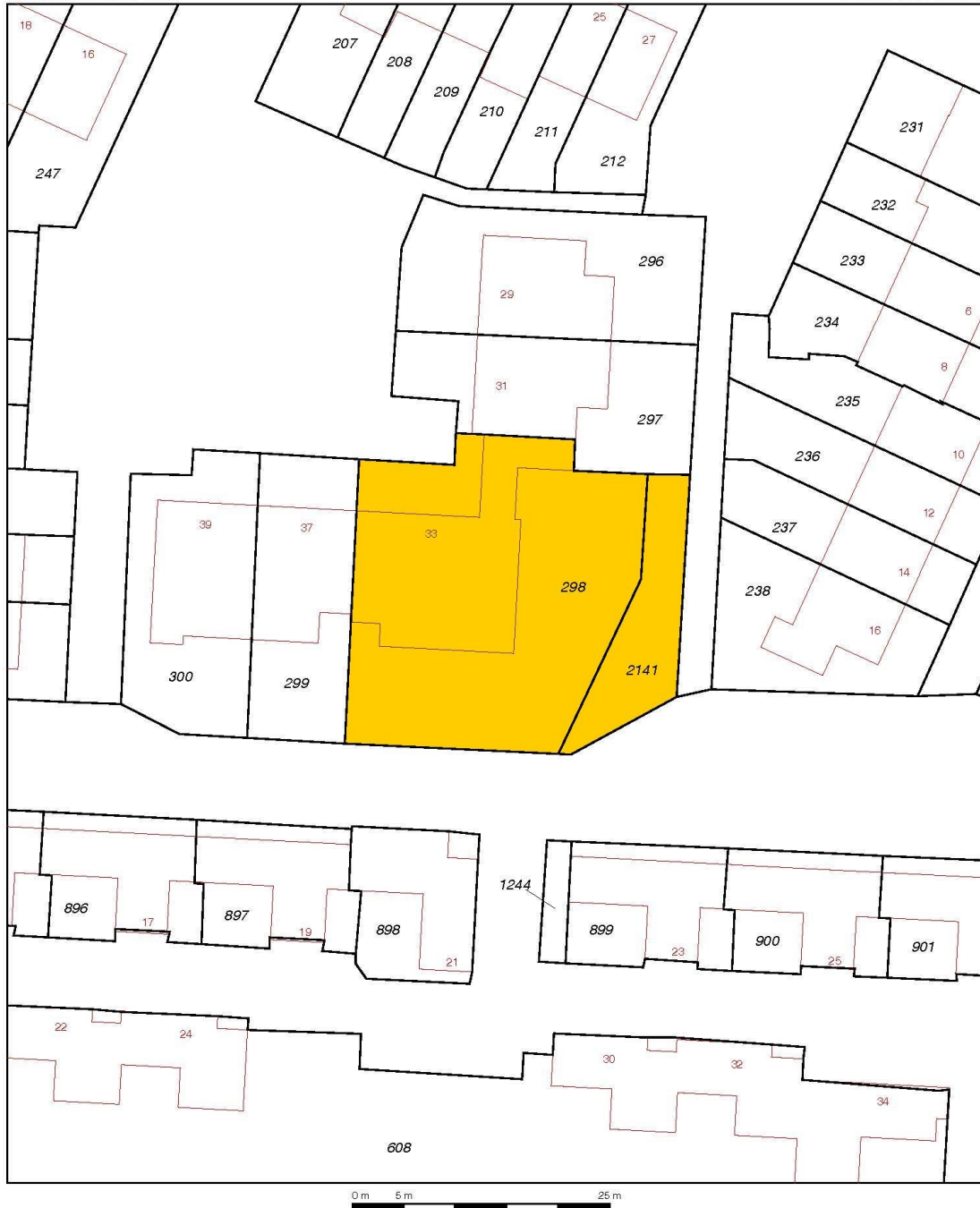
Soort schuur	aangebouwd steen	Totaal aantal	1
Voorzieningen	Voorzien van elektra	Isolatie	

Combinatieobject

Soort	BOGObject	Object ID	
Type	praktijkruimte	Status	aanwezig
Situatie	aangebouwd	Oppervlakte	60 m ²

Uittreksel Kadastrale Kaart

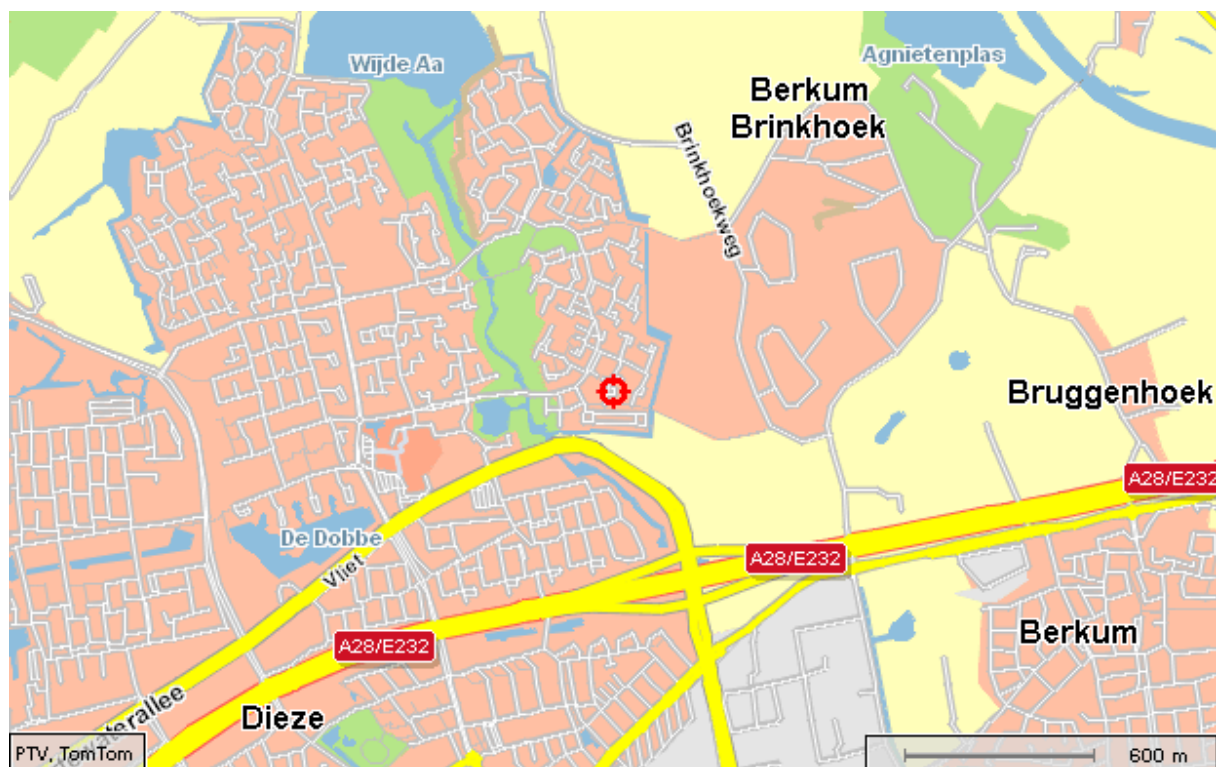
Uw referentie: Elsbeek



12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie	Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Sectie Perceel	ZWOLLE O 298	
--	--	--------------------	---

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 17 februari 2016
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.



Wat is de meerwaarde van de Garantiemakelaar?

Zo'n 85 geselecteerde NVM-makelaars hebben zich georganiseerd in Stichting de Garantiemakelaar. Een organisatie die samen met alle aangesloten makelaars service biedt op een hoog niveau, waarbij kwaliteit, openheid, zekerheid en duidelijkheid voor de klant centraal staan.

Kwaliteit

De Garantiemakelaar is al enige jaren met succes actief als NVM-makelaar. Door zijn gedegen vakkenis en ruime ervaring kan hij u uitstekend adviseren bij het nemen van een juiste aan- of verkoopbeslissing en tijdens het onderhandelingstraject geld voor u besparen of juist verdienen.

Openheid

Kenmerk van een Garantiemakelaar is onder meer, dat u stap voor stap wordt geïnformeerd over de totstandkoming van de waarde van de woning waardoor er voor uw woning een juiste vraagprijs kan worden bepaald om zodoende een zo'n hoog mogelijk rendement te realiseren. Daarnaast worden afspraken over de aan- of verkoopdienstverlening vastgelegd waardoor u weet wat u kunt verwachten en weet waarvoor u betaalt.

Zekerheid

De Garantiemakelaar werkt met de **BouwTechnoeking** waardoor u als koper wordt geïnformeerd over de bouwkundige staat van de woning en wordt geadviseerd over het nemen van de juiste koopbeslissing. Voor u als verkoper betekent de BouwTechnoeking dat u weet wat u verkoopt waardoor u sterk staat tijdens het traject van onderhandelen. Daarnaast voldoet u als koper en verkoper voor een deel aan uw wettelijke onderzoeksplicht c.q. informatieplicht. Als Garantiemakelaar kunnen wij u adviseren om eventueel een **Garantieverzekering** af te sluiten. Als koper bent u dan maximaal 1 jaar na transport verzekerd tegen schade door verborgen gebreken aan belangrijke bouwkundige onderdelen van de woning. Voor u als verkoper betekent de Garantieverzekering dat u er na transport verzekerd van bent dat er bij schade geen rompslomp ontstaat omdat de Garantiemakelaar voor u de schadeclaim met de koper afhandelt.

Duidelijkheid

Werken als Garantiemakelaar, betekent werken met een uitgebreide brochurelijn waardoor u wordt geïnformeerd over wat er komt kijken bij het kopen of verkopen van een woning. Daarnaast wordt u tijdens de dienstverlening voortdurend op de hoogte gehouden van uw aankoop- of verkoopopdracht zodat u weet waar u als koper of verkoper aan toe bent. Kortom, bent u op zoek naar een woning of wilt u uw woning verkopen, neemt u dan contact op met een Garantiemakelaar.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als men in onderhandeling is?

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. De makelaar mag doorgaan met bezichtigen tot het moment dat de koop is gesloten. De makelaar is wel verplicht te melden dat de verkopende partij in onderhandeling is.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de vraagprijs is alleen een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen. De verkoper kan ook besluiten de vraagprijs te verhogen. Als de verkopende partij een bod aanvaardt, dan is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet, kan de koper door dit te aanvaarden de koop tot stand brengen.

Wanneer komt de koop tot stand?

De koop komt tot stand wanneer verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (zoals prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden). De verkopende makelaar legt de koop schriftelijk vast in een koopakte. Daarin staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Ontbindende voorwaarden zijn geldige redenen om de koop van een woning te annuleren, deze zijn in het koopcontract vastgelegd. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering, en (indien van toepassing) voor een huisvestingsvergunning of Nationale Hypotheek Garantie.

Drie dagen bedenktijd voor koper van een woning

De nieuwe Wet Koop Onroerende Zaken is sinds 1 september 2003 van kracht. Meest in het oog springend is de invoering van een bedenktijd van minimaal drie dagen voor de koper van een woning. De belangrijkste veranderingen op een rij.

Waarom bedenktijd?

Een consument die een woning koopt (of een koop/aannemingsovereenkomst voor een woning sluit), krijgt drie dagen bedenktijd. Daarin kan hij de overeenkomst alsnog ongedaan maken. Hij krijgt zo de gelegenheid om deskundigen te raadplegen en om onder een overhaast gesloten koopovereenkomst uit te komen. De bedenktijd begint zodra de koper de getekende akte of een kopie daarvan krijgt overhandigd.

Begin/einde bedenktijd

De bedenktijd begint om 0.00 uur op de dag na de overhandiging van de getekende akte (of kopie) aan de koper. De bedenktijd eindigt tegen middernacht van de laatste dag van de bedenktijd. Het precieze tijdstip waarop de koper het afschrift van de akte ontvangt, is dus niet van belang.

Uitzondering op de regel

De wet kent één uitzondering op de bedenktijdregeling. Als de koper binnen zes maanden dezelfde woning terugverkoopt aan dezelfde verkoper, geldt geen wettelijke bedenktijd.

Hoelang duurt de bedenktijd?

De bedenktijd duurt minimaal drie dagen. In goed overleg met elkaar kunnen de koper en de verkoper een langere bedenktijd afspreken. Ook weekeinden en feestdagen hebben invloed op de lengte van de bedenktijd. Als de bedenktijd drie dagen is, mogen minimaal twee dagen geen zaterdag, zondag of algemene feestdag zijn. Is dat wel het geval, dan wordt de bedenktijd zoveel als nodig verlengd. Bijvoorbeeld, als de koper op woensdag 24 december de koopakte ontvangt, eindigt de bedenktijd pas op dinsdag 30 december om middernacht.

Schriftelijke koopovereenkomst

In de nieuwe wet is de koop pas gesloten als deze schriftelijk is vastgelegd. Zolang geen koopakte is opgemaakt, is er geen rechtsgeldige verkoop. Dit betekent echter niet dat de verkoper na het bereiken van mondelinge overeenstemming met de koper, zich zonder meer mag terugtrekken. De verkoper is verplicht mee te werken aan het tot stand brengen van de koop door het opmaken van de daarvoor vereiste akte.

Huis verkopen?

Wij bepalen gratis de
waarde van uw woning.



Huis verkopen?

Het bepalen van de waarde van uw woning is vaak de eerste stap op weg naar een succesvolle verkoop. Heeft u verkoopplannen? Neem dan eens contact met ons op. Eén van onze makelaars komt graag vrijblijvend bij u langs om een schatting te maken van de waarde van uw woning.



Garantie voor volle tevredenheid

De Graaf van Vilsteren Garantiemakelaars

Eekwal 31, 8011 LB Zwolle

Telefoon: (038) 422 72 29

E-mail: info@degraafvanvilsteren.nl

Kijk op www.degraafvanvilsteren.nl