

Spolderbergweg 2 te Zwolle



Spoolderbergweg 2, 8019 BD te Zwolle

Statige en klassieke VILLA met garage/kantoor/showroom, schuur en dubbele carport, gelegen op een unieke locatie tussen de oude stad en de nieuwe uiterwaarden van de IJssel.

De villa ligt enigszins verhoogd en centraal op het perceel, temidden van een onder architectuur aangelegde Engelse landschapstuin met rondom terrassen, borders en een uitgestrekt gazon, omsloten met een varieerde houtopstand met doorkijkjes naar de landerijen en de Willemsvaart.

Indeling:

Begane grond, authentieke voordeur met zijlichten; vestibule; hal met vide en gebrandschilderde ruiten, garderobe, toilet, royale eetkamer/studeerkamer met massief eiken visgraatvloer, stijlvol plafond en veel daglicht.

sfeervolle L-woonkamer met erker, originele schouw en open haard, marmeren vloer met vloerverwarming en deur naar groot terras op westen met uitzicht over de prachtige tuin met groot gazon.

efficiënte en praktische woonkeuken met Poggenpohl inrichting incl. eettafel en alle gangbare apparatuur; toegang tot grote kelder met was- en droogruimte, stookruime en wijnkelder met schappen.

Vanuit de centrale hal met bordestrap bereikt u de vide op de

eerste verdieping met schitterende ouderslaapkamer met op maat ingebouwde kasten en aansluitend een kleedkamer met dubbele wastafel; kinderslaapkamer met vaste kasten en balkon; grote slaapkamer met inbouwkasten en wastafel; praktische badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel; vaste trap naar

2e verdieping met voorzolder, atelier/logeerkamer met dakkapel; hobbyruimte en veel bergruimte.

Algemeen:

met veel liefde, gevoel en aandacht onderhouden Villa op een unieke locatie, op loopafstand van het stadspark Het Engelse Werk, de uiterwaarden van de IJssel en het historische stadscentrum van Zwolle.

Het interieur is stijlvol en beschikt over veel originele details van het oorspronkelijke bouwjaar (1940); tevens zijn veel degelijke en duurzame materialen gebruikt bij de grootschalige renovatie in 1979, waarbij nieuwe installaties zijn aangebracht, waaronder vloerverwarming.

Het exterieur kenmerkt zich door een herkenbare bouwstijl uit de jaren dertig met hoge plafonds, ramen met markiezen rondom brede overstekken en terrassen met tuinmuren en plantenbakken.

In de naastgelegen vm. garage en schuur is een showroom/kantoor met pantry en toilet ingericht; de vloering beschikt over bergruimte; verder is nog aanwezig een schuur voor fietsen en tuingereedschap en een dubbele carport.

De ligging t.o.v. de doorgaande wegen is ideaal, de A-28 en A-50 liggen op korte afstand, evenals het centraal bus- en treinstation en de verbindingswegen naar het oosten.

Alle overige primaire voorzieningen zoals, scholen, winkels, sport en cultuur zijn in Zwolle beschikbaar.

Kortom: een uniek object als garantie voor jaren woongenot.

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs € 1.000.000,= k.k.

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 bestaan, 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



Eetgedeelte



Keuken



Entree



Kelder



Wijnkelder



Showroom/ kantoor met pantry
en toilet



Slaapkamer



Wasgelegenheid en kleedkamer



Badkamer



Badkamer



Zolderverdieping



Terras en achtertuin



Tuin n berging



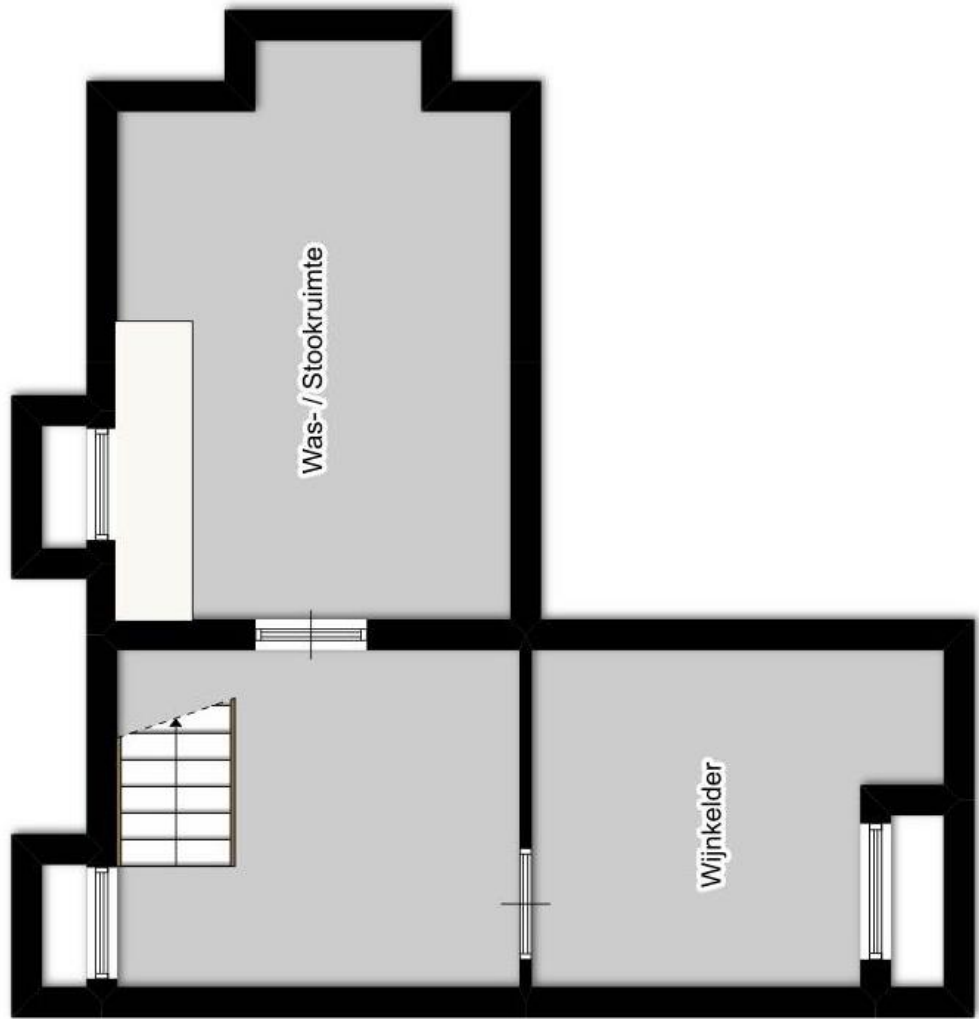
Garage/ kantoorruimte en carport

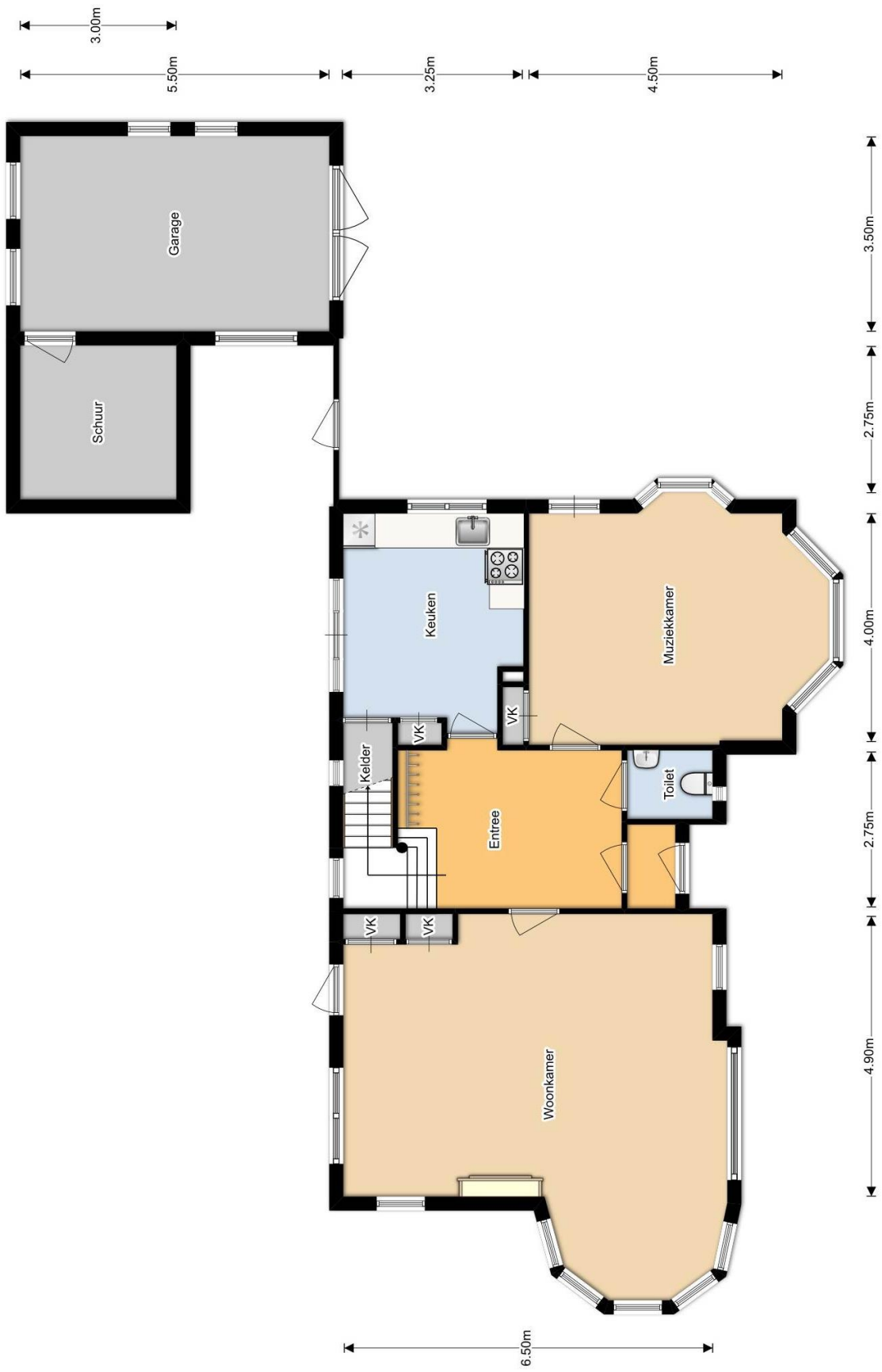


Spolderbergweg 2



Achtertuin











Nederlandse Vereniging van Makelaars
in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

Lijst van zaken

Betreffende het perceel: Spoolderbergweg 2 te 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 inclusief bakken	☒	☐	☐	☐
- tuinhuisje / buitenberging	☒	☐	☐	☐
- broeikas	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast	☒	☐	☐	☐
- voet droogmolen	☐	☐	☐	☒
- antenne	☐	☐	☐	☒
- brievenbus	☒	☐	☐	☐
- (voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
- veiligheidssloten	☒	☐	☐	☐
- alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
- rolluiken buiten	☐	☐	☐	☒
- zonwering binnen en/ of buiten Markiezen	☒	☐	☐	☐
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☒	☐	☐
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- losse horren / rolhorren	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- vloerbedekking / linoleum	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- parketvloer / kurkvloer	☒	☐	☐	☐
- warmwatervoorziening, te weten				
- boiler 2x	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- c.v. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
- klokthermostaat	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:				
- Scherm en lepel	☒	☐	☐	☐
- koperen bak	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- kachels / gas/ gevel kachel	☒	☐	☐	☐
- 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:				
– 4-pits gas+ warmhoudplaat	☐	☐	☐	☐
– Magnetron, elektrische oven, afwasmachine	☐	☐	☐	☐
– Koel/ vriescombinatie	☐	☐	☐	☐
– inbouwverlichting / dimmers, te weten:				
– Spots	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
– opbouwverlichting, te weten:				
–	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
– kasten vaste inbouw	☒	☐	☐	☐
– spiegelwanden -inclusief kast	☐	☐	☐	☐
– losse kasten, boeken-, legplanken	☐	☒	☐	☐
– wastafels met accessoires	☒	☐	☐	☐
– toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
– badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.)	☒	☐	☐	☐
– sauna met toebehoren, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☐
– veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
– (huis)telefoon toestellen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
– 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):				
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
– bijzondere opmerkingen:				

Gegevens

Adres te verkopen perceel : Spoolderbergweg 2, 8019 BD 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
Zo ja, welke?
- 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)
Zo ja, welke?
- 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
Zo ja welke?
Zo ja van wie?
- 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 keukens, kozijnen, c.v.-ketel, warmwatervoorziening etc.? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, welke?
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, keukens, 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.)?		
	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:	€ 994,78,-	
	– belastingjaar:	2018	
	▪ systeemheffing:	€ 96,37 en € 358,34	
	– belastingjaar:	2018	
	▪ baatbelasting/bouwgrondbelasting/verontreinigingsheffing:		
	– rioolrecht:	€ 103,08	
	– afvalstoffenheffing	€ 215,77	
	– zuiveringsheffing	€ 52,87	
	– belastingjaar:	2018	
	▪ WOZ-waarde:	€ 779.000,=	
	– jaar:	2018	
t	Welke voorschotbedragen betaalde u maandelijks aan de nutsbedrijven: gas, water en elektra (tevens de naam v/h nutsbedrijf vermelden)?		
	– Gas/ licht ca	€ 250 p/mnd	
	– Water ca.	€ 30 p/mnd	
	–	€	
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	<i>(indien uw pand geen appartement ("flat") is kunt u deze vraag overslaan.)</i>		
	Is er een actieve Vereniging van Eigenaren?	☐ ja	☒ nee
	Is er een gezamenlijke opstalverzekering?	☐ ja	☒ nee

2 Gevels

a	Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of aanhoudende vochtige plekken op de gevels?	☐ ja	☒ nee
----------	---	-----------------------------	---

- a** Zo ja, waar?
- b** Zijn er (gerepareerde scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☐ ja ☒ nee
- c** Is er sprake van gevelisolatie? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, waar?
- Welk isolatiemateriaal is toegepast (indien bekend)?
- Eventuele toelichting
- d** Zijn de gevels ooit gereinigd? ☐ ja ☒ nee
- Zo ja, volgens welke methode?

3 Dak(en)

- a** Indien er sprake is van platte daken (dus ook uitbouwen, garages, bergingen, etc.), van welk jaar is het dak?
Carport ong. 2006; bitumen dak
- 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
- Zo ja, waar?
- 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? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar?
- Welk isolatiemateriaal is toegepast (indien bekend)? Dak glaswoldekens en MDF
- 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? 2011 en 2015
- Wanneer zijn de binnenkozijnen voor het laatst geschilderd?
- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ ja ☐ nee
- Zo ja, door welk bedrijf? Klappe en zelf
- b** Functioneren alle scharnieren en sloten? ☒ ja ☐ nee
- c** Zijn alle sleutels aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- d** Is er overal sprake van dubbelglas: ☐ ja ☐ nee
- Exclusief 2 kleine ramen dakkapel ☒ gedeeltelijk
- Zo ja, welk type beglazing is er aangebracht?
- dubbelglas / voorzetramen / thermopane beglazing / HR + glas / HR ++ glas?
- 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? ☐ ja ☒ nee

- b** Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
- c** Zijn er (gerepareerde of verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan de vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ 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.? ☐ ja ☒ nee
- e** Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee
- f** Is er sprake van vloerisolatie? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, waar? **Woonkamer begane grond**
- Welk isolatiemateriaal is toegepast (indien bekend)? **Tempex onder vloer**
- Eventuele toelichting

6 Kelder, kruipruimte en fundering

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

7 Installaties

- a** Is er een c.v.-installatie aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, van welk jaar is deze installatie? **2004**
- Welk merk én type cv-ketel heeft u? **ATAG Blauwe Engel**
- Is dit een combiketel? ☒ ja ☐ nee
- Is dit een VR / HR / of ander type? **VR**
- 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? **2015**
- Door welk bedrijf is/wordt deze onderhouden? **Energiewacht**
- Is er vloerverwarming / muurverwarming / of aardwarmte aanwezig? ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, wat is er aanwezig en in welke vertrekken? **Woonkamer Vloerverwarming/ Keuken en hal elektrisch**
- Is er een warmwater voorziening aanwezig? ☐ ja ☐ nee
- Vindt dit plaats via een geiser / gasboiler / elektrische boiler / zonneboiler / zonnecollectoren?
- Is deze warmwatervoorziening: een huurtoestel / eigendomstoestel / leasetoestel? **Eigendom**
- 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 / satellietshotel / wijkantenne of evt anders? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar maakt u gebruik van?

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

c Zijn er radiatoren die niet warm worden?

☐ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

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

☐ ja ☒ nee

f Zijn er vertrekken die niet goed warm worden?

☐ ja ☐ nee

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?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

☒ ja ☐ nee

In welk jaar zijn deze voor het laatst geveegd? **2016** gereinigd

i Is de elektrische installatie vernieuwd?

☒ ja ☐ nee

Zo ja, wanneer? **1978**

Zo ja, wat is er precies vernieuwd? **alles**

j Zijn u gebreken bekend aan technische installaties?

☐ ja ☒ nee

(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

Zo ja, welke?

b Lopen de afvoeren goed door van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke?

c Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

d Zijn alle aansluitingen op het hoofdriool aangesloten? **Via put**

☒ ja ☐ nee

e Is er een ~~septic tank~~ of beerput aanwezig?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, waar ligt/liggen deze precies? **Voorzijde (postbus)**

Zo ja, is/zijn deze geleegd of volgestort?

Eventuele toelichting:

9 Diversen

- a** Wat is het bouwjaar van de woning? 1940
- b** Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welke? Onbekend
Zo ja, waar bevinden deze zich in de woning en/of bijgebouwen? Eventueel in de woning
- c** Is er sprake van loden leidingen in uw woning? ☐ ja ☒ nee
- d** Is de grond, voor zover beken, verontreinigd? ☐ ja ☒ nee
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? ☐ ja ☒ nee
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? ☐ ja ☐ nee
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 bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke ver-/bijbouwing, door welk bedrijf heeft de uitvoering plaatsgevonden (evt. door zelfwerkzaamheid) en in welk jaartal?
1. Algehele renovatie + verbouwing
door: jaartal: 1979
2. Garage
door: jaartal: 2000
3. Carport
door: jaartal: 2006
- k** Zijn er voor ver- en /of bijbouwingen vergunningen afgegeven? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke?
- l** Bent u op de hoogte van lopende bouwvergunningsaanvragen of recent verleende bouwvergunningen van woningen in uw huidige woonomgeving? ☐ ja ☐ nee

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?
- b** Zijn u onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee mogen worden verkocht? ☐ ja ☐ nee
Zo ja, welke?

Adresgegevens			
Adres	Spoolderbergweg	Huisnummer + toevoeging	2
Postcode	8019 BD	Plaats	ZWOLLE
Provincie	Overijssel	Land	Nederland

Algemeen			
Aanmelding	In verkoop genomen	Woonoppervlakte	225 m ²
Vraagprijs	€ 1.000.000,00	Inhoud woning	700 m ³
Koop conditie	Kosten koper	Perceel oppervlak	2.980 m ²
Aanvaarding	In overleg	Gebouwgebonden buitenruimte	4 m ²
		Externe bergruimte	25 m ²
Soort woning	Villa		
Type woning	Vrijstaande Woning	Bouwworm	Bestaande bouw
Kwaliteit woning	Normaal	Bouwperiode	1931-1944

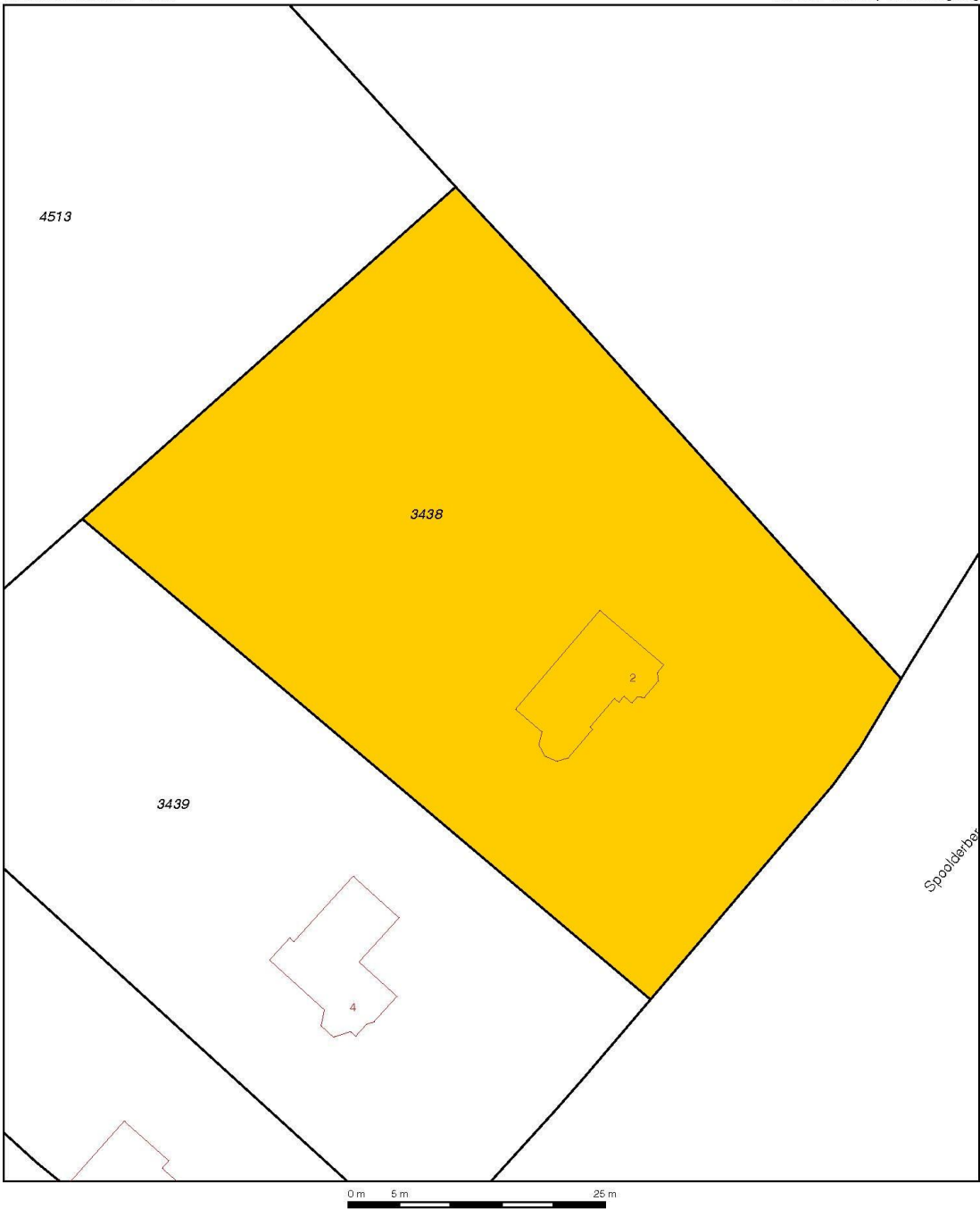
Kadastrale gegevens	
Gemeente	Zwollerkerspel
Sectie	M
Perceelnummer	3438
Oppervlakte	2.980 m ²
Omvang	Geheel perceel
Soort	Volle eigendom

Details	
Woning	8 kamer(s) waarvan 4 slaapkamer(s)
Isolatie	Dakisolatie
Ligging	Aan drukke weg, Vrij uitzicht, Beschutte ligging
Onderhoud woning	Binnen Goed veel originele details
	Buiten Goed
Keurmerken	Bouwkundige Keuring
Tuin	tuin rondom, zonneterras
	Achterom ja
	Kwaliteit aangelegd onder architectuur
Warmwater	C.V.-Ketel
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk
C.V. ketel	Remeha combiketel
	Bouwjaar 2010
	Eigendom Eigendom

Indeling	
was- en provisiekelder	kamer(s) waarvan slaapkamer(s) Indeling Bijkeuken, Hal, Stookruimte, Provisieruimte, Berging
begane grond	2 kamer(s) waarvan slaapkamer(s) Woonkamer L-kamer, studeerkamer Keuken Woonkeuken, Inbouwapparatuur, Dichte keuken Indeling Toilet, Tochtportaal, Hal
1e verdieping	4 kamer(s) waarvan 3 slaapkamer(s) Indeling Hal, Balkon
2e verdieping	2 kamer(s) waarvan 1 slaapkamer(s) Indeling Hal, Dakkapel, Berging
Dak	samengesteld dak (pannen)
Voorzieningen	Alarminstallatie, Mechanische ventilatie, Buitenzonwering, Rookkanaal

Garage			
Soort garage	Vrijstaand steen, Carport	Capaciteit	1 auto(s)
Voorzieningen	Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water, Met vloering	Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas

Schuur / Berging			
Soort schuur	vrijstaand steen	Totaal aantal	1



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1:500		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		ZWOLLERKERSPEL
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie		M
	Administratieve kadastrale grens	Perceel		3438
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 2 mei 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 Garantimakelaar?

Zo'n 61 geselecteerde NVM-makelaars hebben zich georganiseerd in Stichting de Garantimakelaar. 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 Garantimakelaar is al enige jaren met succes actief als NVM-makelaar. Door zijn gedegen vakkennis 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 Garantimakelaar 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 Garantimakelaar werkt met de **BouwTechnokeuring** 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 BouwTechnokeuring 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.

Duidelijkheid

Werken als Garantimakelaar, 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 Garantimakelaar.

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?

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.



WETEN WAT JOUW WONING WAARD IS?

De Graaf van Vilsteren bv
Makelaars & Taxateurs o.z.

Eekwal 31

8011 LB Zwolle

038 - 4 227 229 / info@degraafvanvilsteren.nl



Van een Garantiemakelaar mag je meer verwachten.

