

Eekwal 81 te Zwolle



Eekwal 81, 8011 LC te Zwolle

In hartje van het historische centrum gelegen sfeervolle stadswoning met kantoor/praktijkruimte, vrijstaande schuur en diepe zonnige tuin met terras en achteringang.

De woning ligt aan de voet van de stadswal in een rustige woonomgeving met een diversiteit aan grondgebonden woningen en herenhuizen rondom een vm. Molen.

Indeling:

hal met afgesloten trapopgang naar bovenwoning.

** parterre:*

met wachtkamer/kantoor, pantry, toilet en spreekkamer met kastruimte en zicht op de tuin.

** souterrain:*

met wasruimte, hobby/speelruimte en toegang tot de besloten tuin op het zuiden.

** 1e verdieping:*

hal, toilet; L-woonkamer met laminaat en uniek uitzicht over de wal en de stadsgracht; gedeeltelijk open keuken met moderne inrichting en apparatuur;

** 2e verdieping*

vaste trap naar verdieping met hal en c.v. ketel; dakopbouw waarin ruime ouderslaapkamer, badkamer met ligbad/douche, wastafel; slaapkamer met dakkapel en dakvenster.

Algemeen:

- vriendelijke woning met veel mogelijkheden, wonen en werken of dubbele bewoning.
- parterre ideaal voor kantoor/praktijkruimte (thans verhuurd).
- gedeeltelijk geïsoleerd met dubbel glas en dakisolatie
- goed onderhouden stadswoning
- c.v. gas met radiatoren
- op loopafstand van alle primaire voorzieningen en openbaar vervoer

Vraagprijs: € 460.000,= 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 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.



Souterrain met toegang tot wasruimte
in aangebouwd schuurtje



Souterrain



Hoofdentree



Kantoorruimte begane grond



Keukenblok begane grond



Praktijkruimte begane grond



Praktijkruimte begane grond



Entree



Woonkamer 1^e verdieping



Woonkamer 1^e verdieping



Eetgedeelte 1^e verdieping



Keuken 1^e verdieping



Keuken 1^e verdieping



Overloop 2^e verdieping



Slaapkamer 1 op 2^e verdieping



Badkamer 2^e verdieping



Slaapkamer 2 op 2^e verdieping



Slaapkamer 2 op 2^e verdieping



Wasruimte



Achtertuint met houten berging en
achteringang



Achtergevel



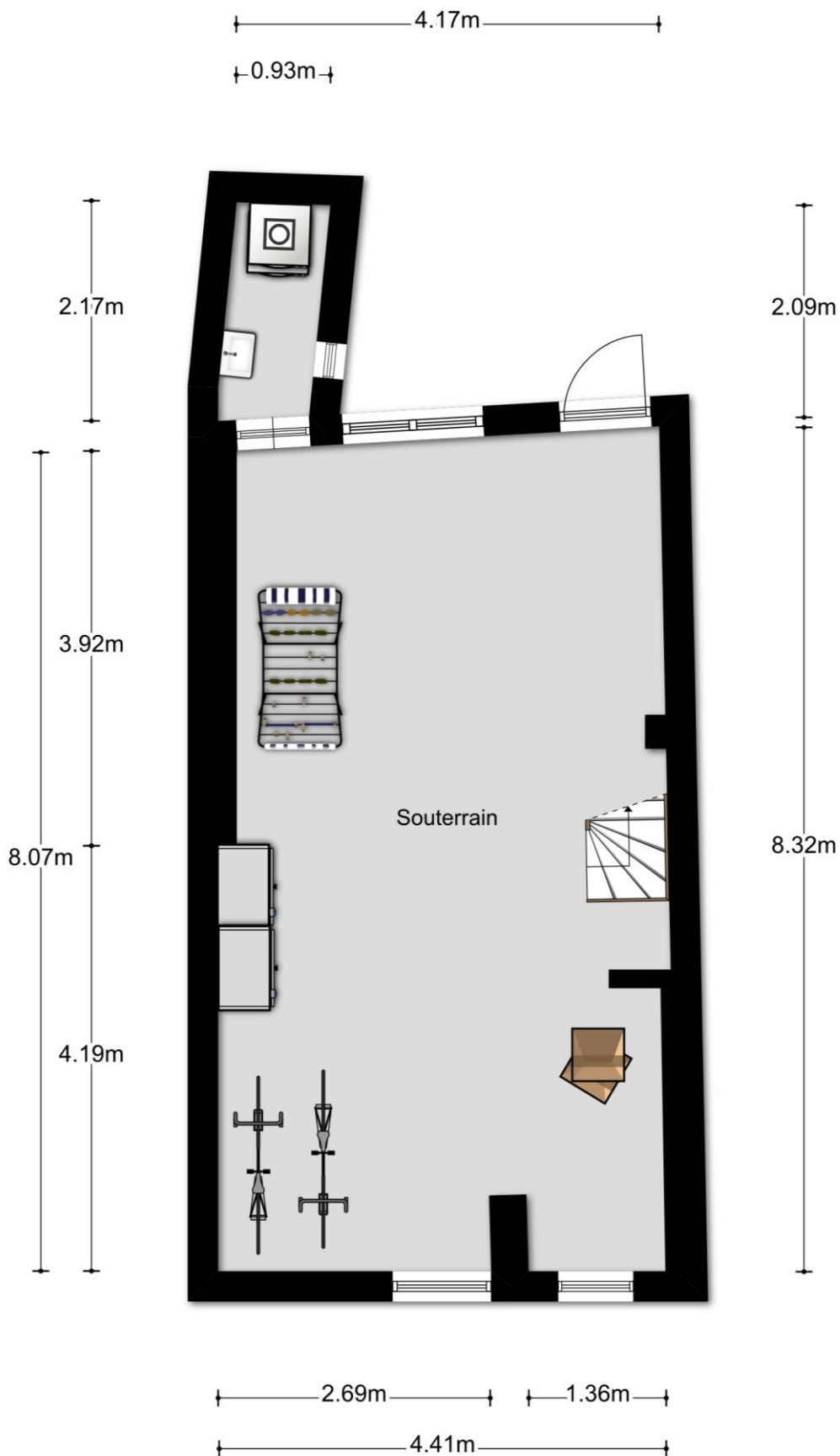
Omgeving



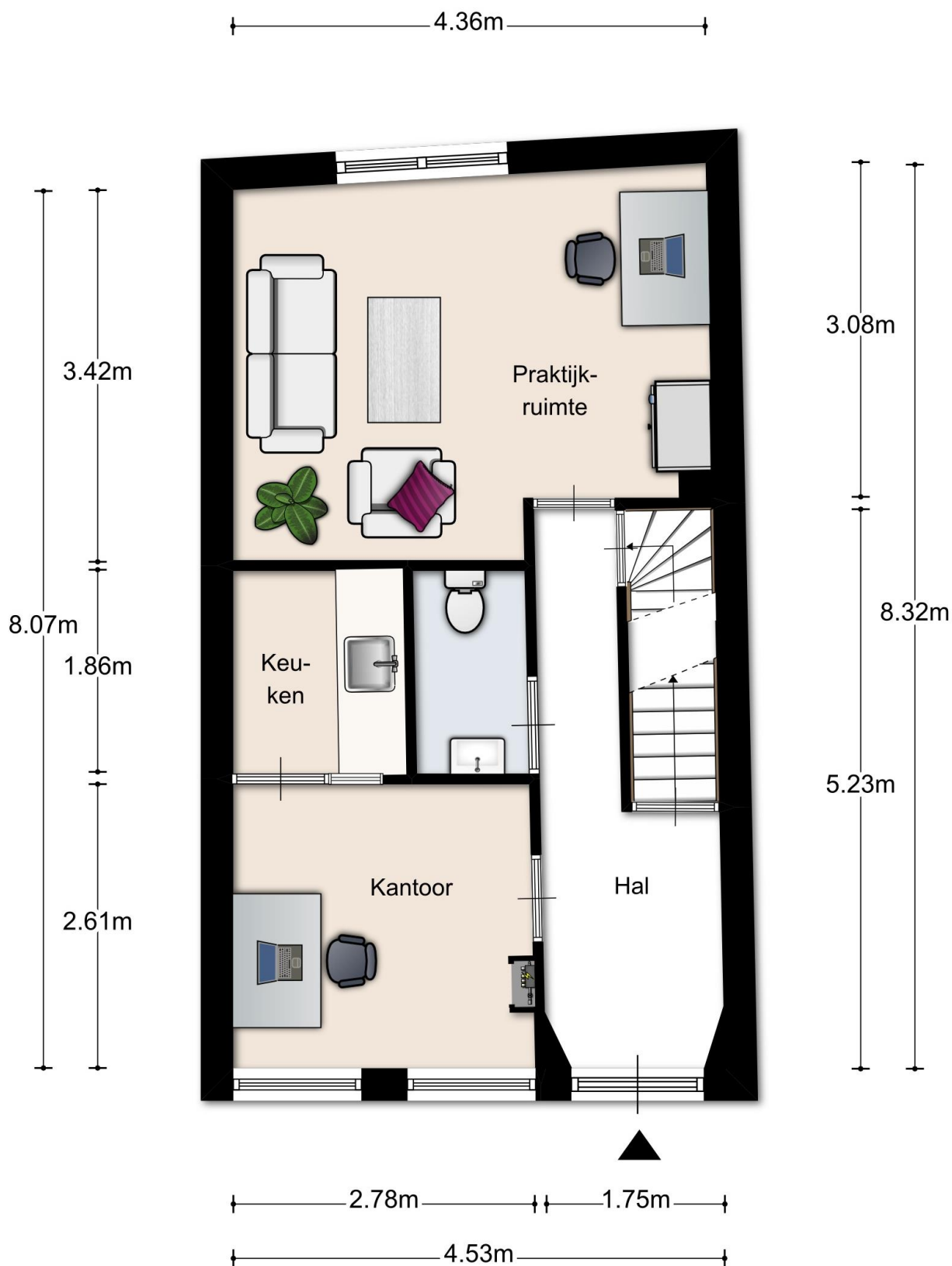
Straatbeeld



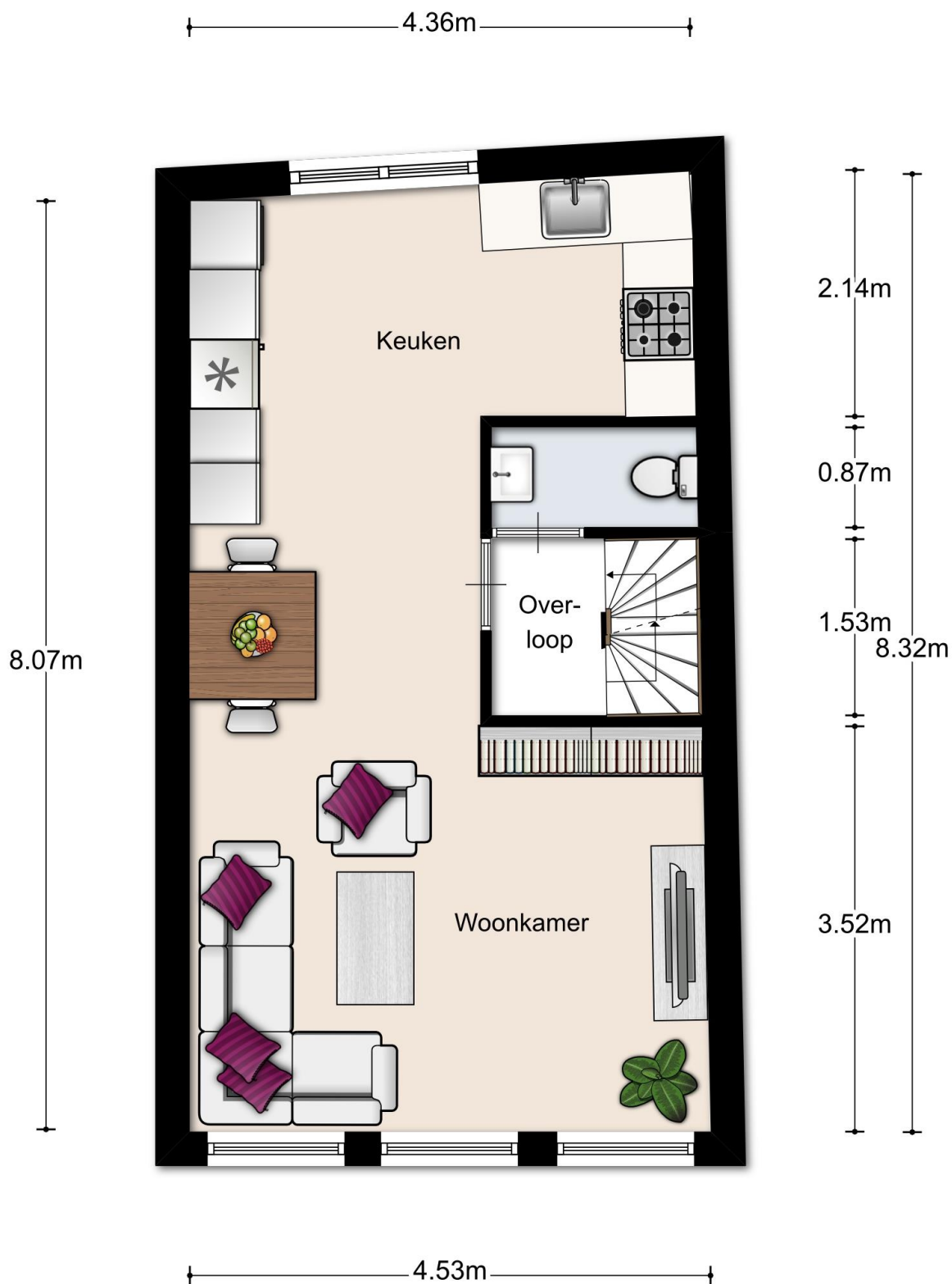
Straatbeeld



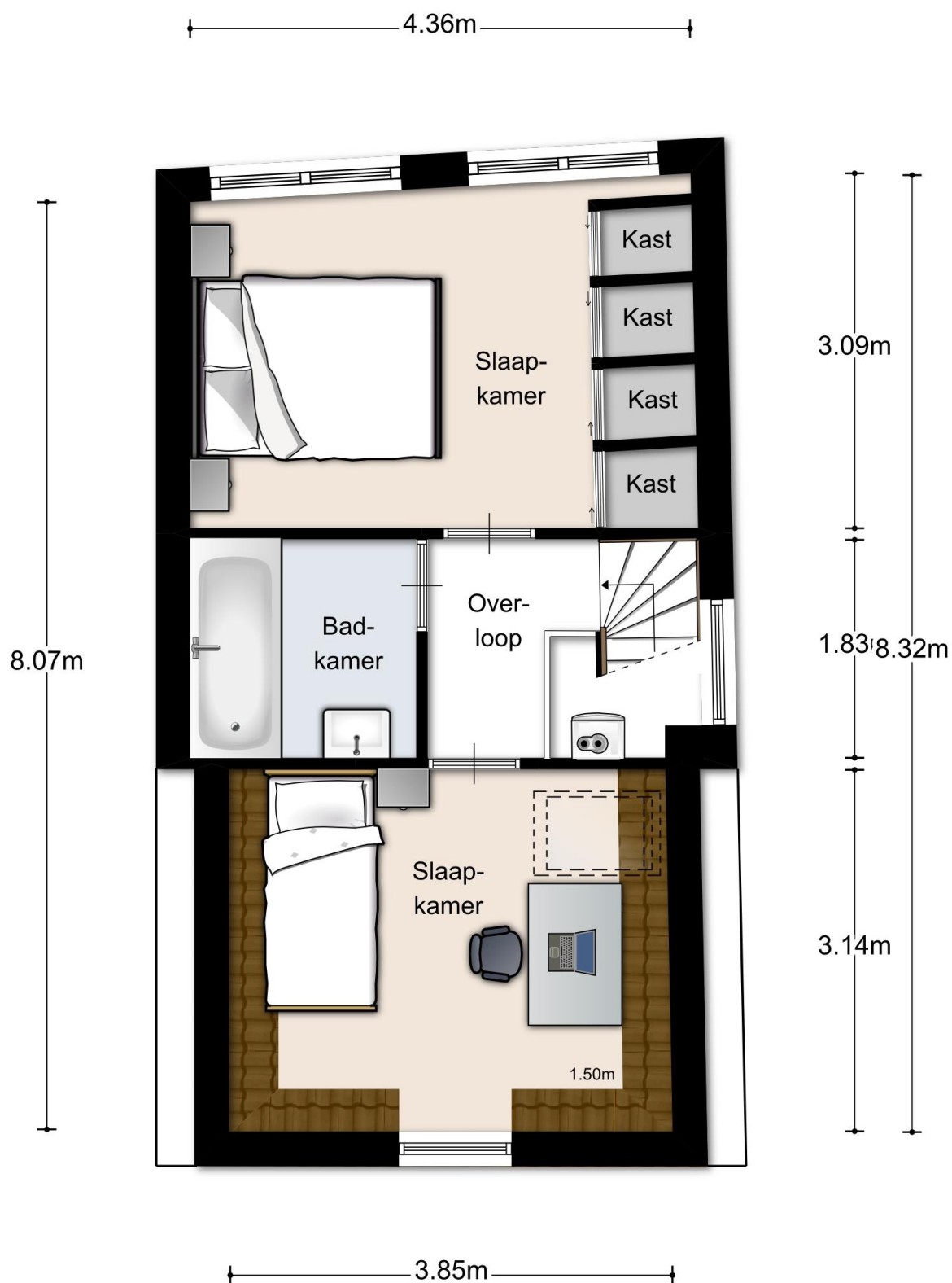
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



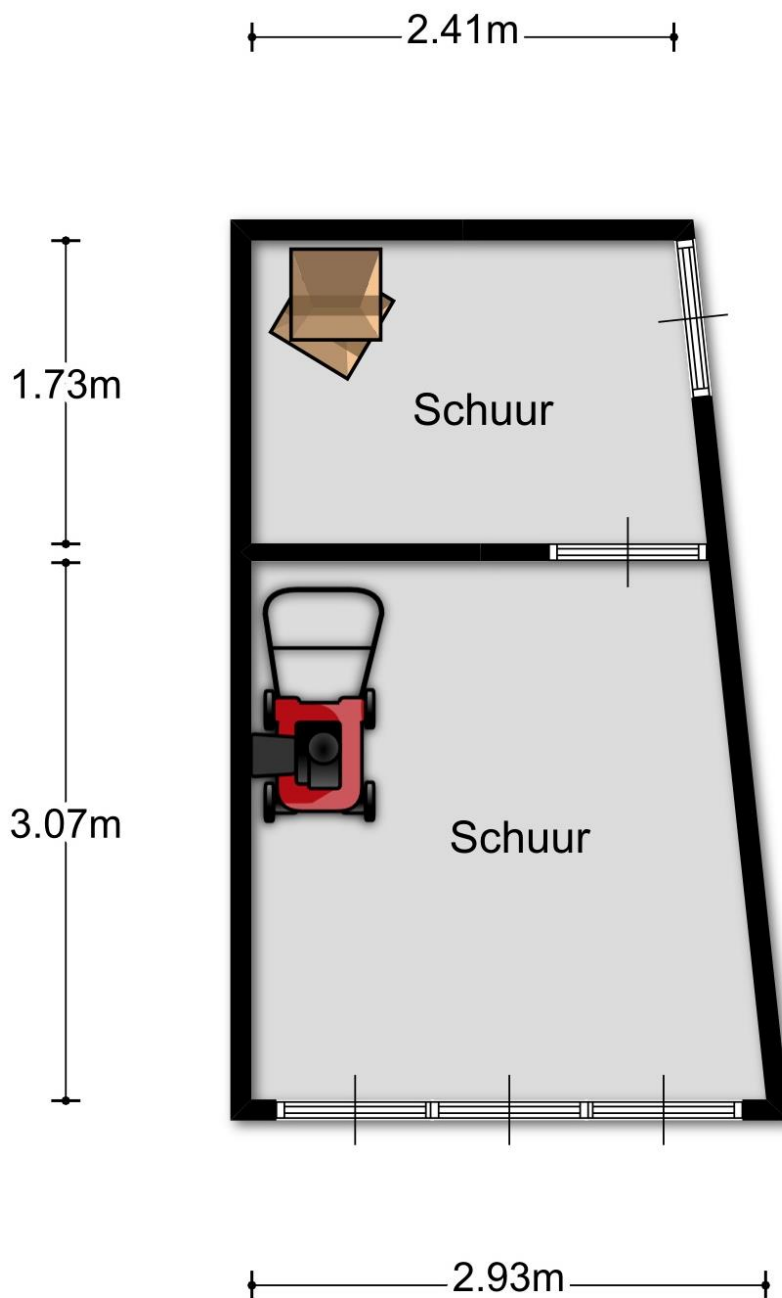
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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



Nederlandse Vereniging van Makelaars
in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

Lijst van zaken

Betreffende het perceel: Eekwal 81, 8011 LC 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. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
Tuin en tuinaccessoires, te weten:				
- Tuinaanleg / (sier) bestrating / beplanting / erfafscheiding	☒	☐	☐	☐
- Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
- Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☐
- Tuinhuisje / buitenberging	☒	☐	☐	☐
- (Broei) kas	☐	☐	☐	☐
- Kasten/werkbank in tuinhuisje/berging	☐	☐	☐	☐
- Sierhek	☐	☐	☐	☐
- Voet droogmolen	☐	☐	☐	☐
- Vlaggenmast / vlaggenstokhouder	☐	☐	☐	☐
- Schotel / antenne	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- Brievenbus	☐	☐	☐	☐
- (Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
- Alarminstallatie	☐	☐	☐	☐
- Rookmelders	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering buiten, te weten:				
- Screens	☒	☐	☐	☐
- Zonnescherm	☐	☐	☐	☐
- Markiezen	☒	☐	☐	☐
- Rolluiken	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
- Lamellen	☐	☐	☐	☐
- (jaloezieën	☐	☐	☐	☐
- luxaflex	☐	☐	☐	☐
- (losse) horren / rolhorren	☐	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☐
- Plis��e gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Anders:	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parket	☐	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- PVC	☐	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☐
- Kurk	☐	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☐
- Novilon/zeil/marmoleum	☐	☐	☐	☐
- Anders:	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Middels de cv-ketel	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☐
- Close-in-boiler	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- C.V. met toebehoren	☒	☐	☐	☐
- (Klok) thermostaat	☒	☐	☐	☐
- Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☐
- Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☐
- Airconditioning met toebehoren (aantal:.....)	☐	☐	☐	☐
- Warmte terugwin installatie	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Haard met toebehoren, te weten:				
- (voorzet) Openhaard	☐	☐	☐	☐
- Allesbrander	☐	☐	☐	☐
- Houtkachel	☐	☐	☐	☐
- Gaskachel(s)	☐	☐	☐	☐
- Gashaard	☐	☐	☐	☐
- Elektrische haard	☐	☐	☐	☐
- Palletkachel	☐	☐	☐	☐
- Anders:	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- Designradiator(en)	☐	☐	☐	☐
- Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
Isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie) te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- Keukenblok met bovenkasten	☐	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☐
- Gasfornuis	☐	☐	☐	☐
- Keramische kookplaat	☒	☐	☐	☐
- Inductie kookplaat	☐	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Combi-magnetron/oven	☐	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-/vriescombinatie	☐	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- (Losse)kasten, boeken-/legplanken, te weten:	☐	☐	☐	☐
- Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toiletpot	☒	☐	☐	☐
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstelhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletbril	☒	☐	☐	☐
- Spiegel	☒	☐	☐	☐
- Fonteintje	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi / whirlpool	☐	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☐
- Wastafel(s)	☒	☐	☐	☐

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden overgenomen	niet van toepassing
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☐
- Spiegel	☒	☐	☐	☐
- (wand) meubel	☐	☐	☐	☐
- Kranen	☒	☐	☐	☐
-				
Sauna met toebehoren, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Diversen, te weten:				
- Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
- Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
- (Huis)telefoontoestellen	☐	☒	☐	☐
- Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
- Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een lease- of huurcontract.				
Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?				
- CV/geiser/boiler	☐	☐	☐	☐
- Keuken/tuin/kozijnen	☐	☐	☐	☐
- Stadsverwarming	☐	☐	☐	☐
- Zonnepanelen	☐	☐	☐	☐
- Intelligente thermostaten e.d.	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Bijzondere opmerkingen:				
-				

Gegevens

Adres te verkopen perceel : Eekwal 81, 8011 LC 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? (de betreffende akte bijvoegen) **recht van overpad**

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? **recht van overpad**

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? **recht van overpad**

(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, zonnepanelen etc.? ☐ ja ☒ nee

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? € 581,=

Zo ja: is er verhuurd middels de Leegstandwet? ☐ ja ☒ nee

Welk gedeelte is verhuurd?

Begane grond (81-A)

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Gang

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? € 1.500,=

Heeft u nog andere afspraken met huurders gemaakt?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke? **lampen en meubilair is van huurder; keuken etc. is van verhuurder/verkoper**

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; begane grond als coachingsbedrijf**

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: € 274,56

– belastingjaar: 2018

▪ waterschapslasten: € 96,37 (ingezetenen) en € 129,26 (gebouwd)

– belastingjaar: 2018

▪ baatbelasting/bouwgrondbelasting/verontreinigingsheffing:

– rioolrecht: € 518,96

– afvalstoffenheffing € 215,77

– zuiveringsheffing € 206,16

– belastingjaar: 2018

▪ WOZ-waarde: € 281.000,=

– jaar: 2018

t Welke voorschotbedragen betaalde u maandelijks aan de nutsbedrijven: gas, water en elektra (tevens de naam v/h nutsbedrijf vermelden)?

– gas/electra Essent € 125,= per maand

– water Vitens € 25,75 per kwartaal

– €

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?

Naam:

Adres:

Telefoonnummer:

Postcode / woonplaats:

Hoeveel bedraagt de maandelijkse VvE-bijdrage?

€ p/maand

€ p/kwartaal

Is deze bijdrage incl. of excl. stookkosten?

☐ incl. ☐ excl.

Zijn er bijzonderheden te verwachten ten aanzien van onderhoud of servicekosten (bv betalen van een extra bijdrage voor onderhoud)?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

Zijn er afspraken gemaakt of besluiten genomen door de VvE over vernieuwing of onderhoud, die voor de koper van belang zijn?

☐ ja ☐ nee

Zo ja, welke?

2 Gevels

a Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of aanhoudende vochtige plekken op de gevels?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

b Zijn er (gerepareerde scheuren/beschadigingen) in/aan de gevels aanwezig?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

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? (factuur met werkzaamheden bijvoegen)

3 Dak(en)

a Indien er sprake is van platte daken (dus ook uitbouwen, garages, bergingen, etc.), van welk jaar is het dak/de dakbedekking? **plat**
dak ca. 1998, voorste deel in 2003 helemaal vernieuwd

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 in welk jaar?

- e** Is er sprake van dakisolatie? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, waar? **gedeeltelijk; nieuwe deel (2003)**
 Welk isolatiemateriaal is toegepast (indien bekend)? **niet bekend**
 Eventuele toelichting
- f** Hoe wordt het regenwater afgevoerd? **wel regelmatig goten legen!** ☒ goed ☐ niet goed
- g** In welke staat bevinden zich de dakgoten? (bijv. lekkage) ☒ goed ☐ niet goed
 Eventuele toelichting
wel regelmatig goten legen!

4 Kozijnen, ramen en deuren

- a** Wanneer zijn de buitenkozijnen voor het laatst geschilderd? **achterkant 2013 / voorkant 2015**
 Wanneer zijn de binnenkozijnen voor het laatst geschilderd? **ca. 2003**
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, door welk bedrijf? **Wind Vollenhove**
- 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? **dubbel glas**
 Eventuele toelichting, in welke vertrekken is welk type beglazing aangebracht:
- e** Is er bij dubbelglas sprake van lekkende ruiten (condens tussen de 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
 Zo ja, waar?
- b** Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, waar?
- c** Zijn er (gerepareerde of verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan de vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, waar?
- 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
 Zo ja, waar?

- e** Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
- f** Is er sprake van vloerisolatie? ☐ ja ☒ nee
Zo ja, waar?
Welk isolatiemateriaal is toegepast (indien bekend)?
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? **n.v.t. er is geen kruipruimte**
- 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? **2008**
Welk merk én type cv-ketel heeft u? ☒ ja ☐ nee
Is dit een combiketel?
Is dit een VR / HR / of ander type? **HR**
Maakt u gebruik van stadsverwarming (dit is een centrale ketel in de wijk) / heteluchtverwarming of gaskachels? ☐ ja ☒ nee
- In welk jaar is de installatie (cv, stads-/heteluchtverwarming, gaskachels e.d) voor het laatst onderhouden? **elk half jaar(contract)**
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?
Is er een warmwater voorziening aanwezig? ☒ ja ☐ nee
Vindt dit plaats via een geiser / gasboiler / elektrische boiler / zonneboiler / zonnecollectoren?
nee, middels CV

Is deze cv-installatie en/of warmwatervoorziening: een huurtoestel / kooptoezel / leasetoezel? **kooptoezel**

Bij een huur- of een leasetoezel, wat is het bedrag dat u hiervoor maandelijks betaald? **n.v.t.**

(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? **glasvezel**

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar maakt u gebruik van?

☐ ja ☒ nee

Heeft u hiervoor ook subsidie of een andere tegemoetkoming ontvangen?

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? **ca. 2 keer**

c Zijn er radiatoren die niet warm worden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

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

☐ ja ☒ nee

Zo ja, waar?

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

☒ ja ☐ nee

Zo ja, waar? **waterleiding van de wasmachine; zodra het gaat vriezen de kraan iets open zetten; dan geen problemen**

f Zijn er vertrekken die niet goed warm worden?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke?

g In welk jaar zijn voor het laatst de rookgasafvoeren/openhaard gereinigd? **n.v.t.**

h Heeft u een openhaard / houtkachel / gashaard / elektrische haard?

☐ ja ☒ nee

Zo ja, welke van bovenstaande 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?

i Is de elektrische installatie vernieuwd?

☐ ja ☒ nee

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

Zo nee, welke niet?

- 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
 Zo ja, waar ligt/liggen deze precies?
 Zo ja, is/zijn deze gelegeerd of volgestort?
 Eventuele toelichting: **niet bekend; volgens gemeente niet**

9 Diversen

- a** Wat is het bouwjaar van de woning? **1843**
- b** Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, welke?
 Zo ja, waar bevinden deze zich in de woning en/of bijgebouwen?
- c** Is er sprake van loden leidingen in uw woning? ☐ ja ☒ nee
 Zo ja, waar?
- 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
 Zo ja, waar?
- 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
 Zo ja, waarvan?
- 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?
- buitenmuren + steunbalken is origineel; rest compleet gerenoveerd**
 door: jaartal:
 - dakopbouw**
 door: jaartal: **2003**
 - Tuinhuis, schuurtje met electra**
 door: jaartal:
 - door: jaartal:

k Zijn er voor ver- en /of bijbouwingen vergunningen afgegeven? ☒ ja ☐ nee
Zo ja, welke? **schuurtje**

l Bent u op de hoogte van lopende bouwvergunningsaanvragen of recent verleende bouwvergunningen van woningen in uw huidige woonomgeving? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? **stadsvilla's plannen herbouwn/nieuwbouw**

Heeft u na april 2007 aan de voorzijde van uw woning, de kozijnen vervangen door hout of kunststof?

☐ ja ☒ nee

(Daar heeft u een omgevingsvergunning voor moeten aanvragen bij de Gemeente. Heeft u deze aangevraagd?

☐ ja ☐ nee

Is deze omgevingsvergunning ook verstrekt door de Gemeente?

☐ ja ☐ nee

(De Gemeentes kunnen daar op handhaven wanneer er geen vergunning is verstrekt).

Welke bijgebouwen heeft u (garage / houten schuur / stenen schuur / inpandige garage / veranda / overig? **Tuinhuis/schuurtje**

Wat zijn de maten (lengte x breedte) van de bijgebouwen? **4,85 x 3**

Van welke parkeerfaciliteiten kunt/moet u in uw straat gebruik maken (openbaar parkeren / parkeervergunning / parkeergarage / overig). **vergunning en betaald parkeren**

Welke kosten moet u hier voor betalen (per maand / per jaar) ? **€ 171,12 per jaar**

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? **CV-ketel**

b Zijn u onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee mogen worden verkocht? ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? **CV-ketel**

Adresgegevens			
Adres	Eekwal	Huisnummer + toevoeging	81
Postcode	8011 LC	Plaats	ZWOLLE
Provincie	Overijssel	Land	Nederland

Algemeen			
Aanmelding	In verkoop genomen	Woonoppervlakte	141 m ²
Vraagprijs	€ 460.000,00	Inhoud woning	449 m ³
Koop conditie	Kosten koper	Perceel oppervlak	127 m ²
Aanvaarding	In overleg	Overige inpandige ruimte	0 m ²
Soort woning	Eengezinswoning	Externe bergruimte	13 m ²
Type woning	Tussenwoning	Bouwworm	Bestaande bouw
Kwaliteit woning	Normaal	Bouwjaar	1843

Kadastrale gegevens	
Gemeente	Zwolle
Sectie	F
Perceelnummer	4316
Oppervlakte	57 m ²
Omvang	Geheel perceel
Soort	Volle eigendom
Gemeente	Zwolle
Sectie	F
Perceelnummer	3899
Oppervlakte	70 m ²
Omvang	Geheel perceel
Soort	Volle eigendom

Details	
Woning	6 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s)
Bijzonderheden	dubbele bewoning mogelijk, beschermd stads- of dorpsgezicht
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Energieklasse	F
	Einddatum 22-11-2028
Ligging	In centrum, In woonwijk, Vrij uitzicht, Beschutte ligging
Onderhoud woning	Binnen Goed zorgvuldig onderhouden Buiten Goed recent geschilderd
Keurmerken	Bouwkundige Keuring
Tuin	achtertuin, zonneterras Oppervlakte 60 m ² (1.500 bij 400 cm) Positie Zuid Achterom ja Kwaliteit verzorgd

Details (vervolg)			
Warmwater Verwarming C.V. ketel	C.V.-Ketel		
	C.V.-Ketel		
		combiketel	
	Bouwjaar	2007	
	Eigendom	Eigendom	

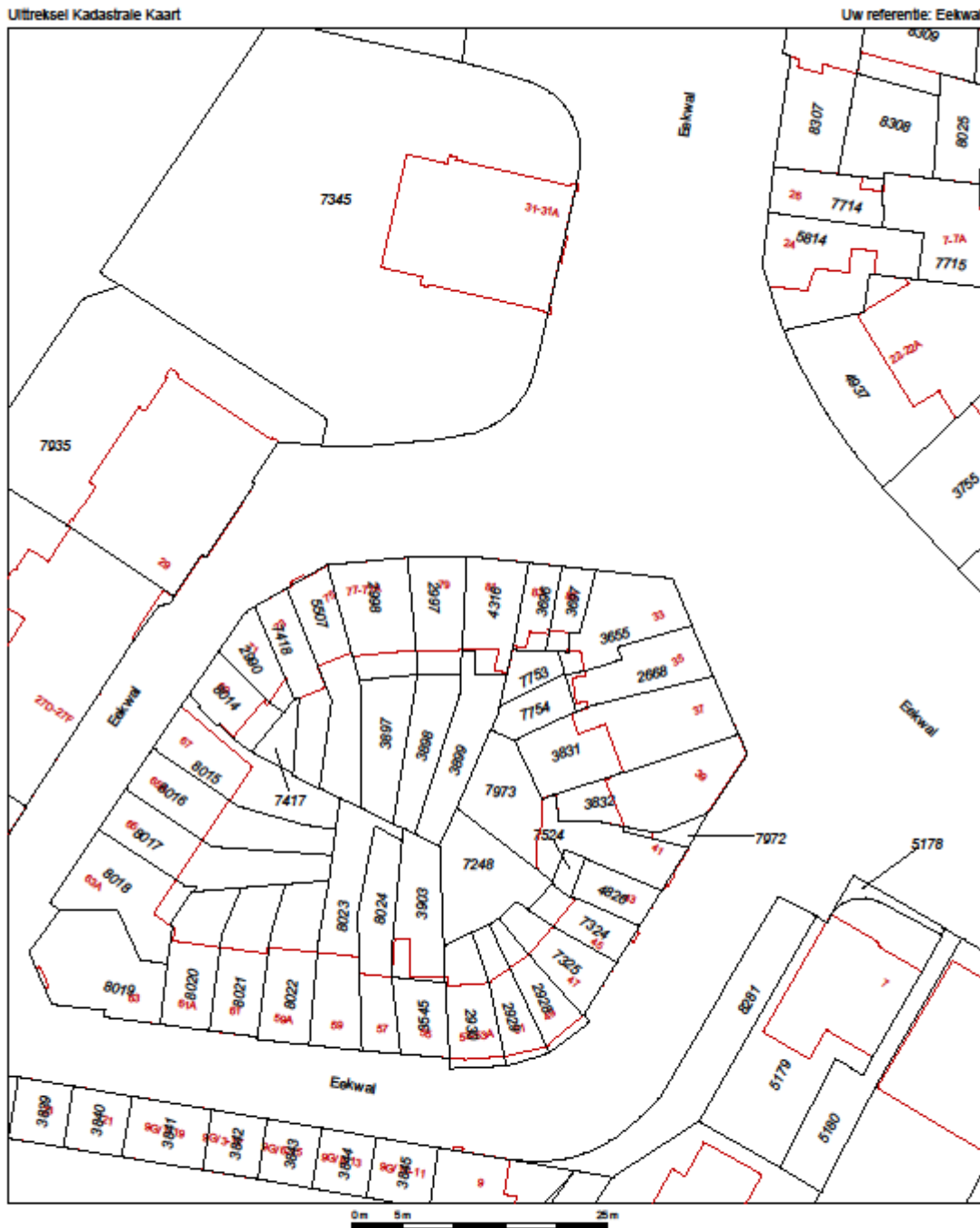
Indeling	
Souterrain	1 kamer(s) waarvan slaapkamer(s) Woonkamer tuinkamer Indeling Berging, Wasruimte
BEGANE GROND	2 kamer(s) waarvan slaapkamer(s) Woonkamer studeerkamer, werkkamer Keuken Dichte keuken Indeling Toilet, Gang, Provisieruimte
1E VERDIEPING	1 kamer(s) waarvan slaapkamer(s) Woonkamer L-kamer Keuken Inbouwapparatuur, Half open keuken Indeling Toilet, Hal, Overloop
2E VERDIEPING	2 kamer(s) waarvan 2 slaapkamer(s) Badkamer ligbad, wastafel Indeling Stookruimte, Dakkapel, Overloop
Dak	zadeldak (pannen)
Toelichting dak	deel plat dak met bitumen
Voorzieningen	Buitenzonwering, Mechanische ventilatie, Dakraam, TV kabel

Garage	
Soort garage	Geen garage

Parkeren	
Parkeer faciliteiten	betaald parkeren, parkeergarage, parkeervergunningen
Toelichting	parkeergarage op ca. 50 m

Schuur / Berging			
Soort schuur	vrijstaand hout	Totaal aantal	1
Voorzieningen	Voorzien van elektra	Isolatie	Geen isolatie

Combinatieobject			
Soort	BOGOobject	Situatie	inpandig
Type	kantoorruimte	Status	aanwezig





Wat is de meerwaarde van de Garantiemakelaar?

Zo'n 61 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 **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 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?

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.

