



KRAMMER 23

ZWOLLE



Vraagprijs
€ 275.000,- k.k.



ALGEMENE INFORMATIE

ROYALE GEZINSWONING met maar liefst 5 (slaap-)kamers op een schitterende vrije locatie in de wijk Aa-landen. Zoek je een ruime woning, alle voorzieningen binnen handbereik maar ook een heerlijke rustige en vrije woonlocatie? Dan zit je hier helemaal op je plek!

De woning staat op een perceel van 170 m2 en grenst aan de achterzijde aan een klein parkje met veel groen en boompartijen. Ook aan de voorzijde geniet je van veel privacy en is er o.a. een speelplaats voor de kinderen.

Voor je dagelijkse boodschappen, scholen en sportmogelijkheden kun je in de buurt goed terecht. De voorzieningen in de wijk zijn uitstekend. En wil je even de natuur in, dan zijn het Westerveldse bos en de Wijde Aa op korte afstand te vinden. Hier kun je heerlijk wandelen of hardlopen!

De achtertuin biedt je veel privacy, is gelegen op het zuidwesten en heeft ook een achterom. De vrijstaande stenen berging is ruim en ideaal voor het bergen van fietsen en gereedschap etc. Er is over de gehele breedte van de woning een grote overkapping geplaatst (2018). Hierdoor kun je bijna het hele jaar door genieten in de tuin. Deze tuinkamer is voorzien van een zonnescherm en screens zodat het in zomer en winter aangenaam is.

Indeling:

Begane grond: entree/ hal met meterkast, toilet en trapopgang, grote woonkamer met veel lichtinval en vrij uitzicht aan zowel de achterzijde en aan de voorzijde, dichte keuken met rechte keukenopstelling met inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en oven (apparatuur 2016). Vanuit de keuken kun je de achtertuin en de tuinkamer bereiken.

1e Verdieping:

Overloop met grote bergkast, drie prima slaapkamers, allen voorzien van isolerende beglazing en waarbij twee kamers zijn uitgevoerd met een vaste schuifwandkast. De nette badkamer is uitgerust met een douche, toilet, vaste wastafel en is geheel betegeld in een lichte kleurstelling.



2e Verdieping:

Deze verdieping is bereikbaar middels een vaste trap. Op de grote overloop met aansluiting voor CV (Nefit HR 2016), wasmachine- en drogeraansluiting is een wastafel en volop bergruimte.

De fraaie zolderkamer bestaat uit twee (slaap)vertrekken met twee dakkapellen. Ook hier is alles netjes afgewerkt.

Wetenswaardigheden:

Bouwjaar ca. 1971

Woonoppervlakte ca. 130 m²

Inhoud ca. 378 m³

Perceeloppervlakte 170 m² (excl. mandelig perceel aan de achterzijde)

Verwarming/ warmwater: CV-combiketel Nefit HR 2016

Isolatie: Muur-, dakisolatie en geheel voorzien van dubbel glas

Verschillende vertrekken zijn voorzien van rolluiken/ screens (elektrisch of op afstand bedienbaar)

Platte dak schuur 2016

Vrije locatie, veel groen, ruim opgezet en kindvriendelijk

Energie label B



KENMERKEN

Soort woning:	eengezinswoning
Bouwjaar:	1971
Perceeloppervlakte:	170 m ²
Woonoppervlakte:	130 m ²
Inhoud:	378 m ³
Aantal slaapkamers:	4
Overige inpandige ruimte:	-
Schuur/berging:	vrijstaand steen

Warm water:	C.v.-ketel Nefit HR 2016
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming:	C.v.-ketel Nefit HR 2016
Energie label:	B
Tuinligging:	zuidwest
Tuin soort:	achtertuin, voortuin





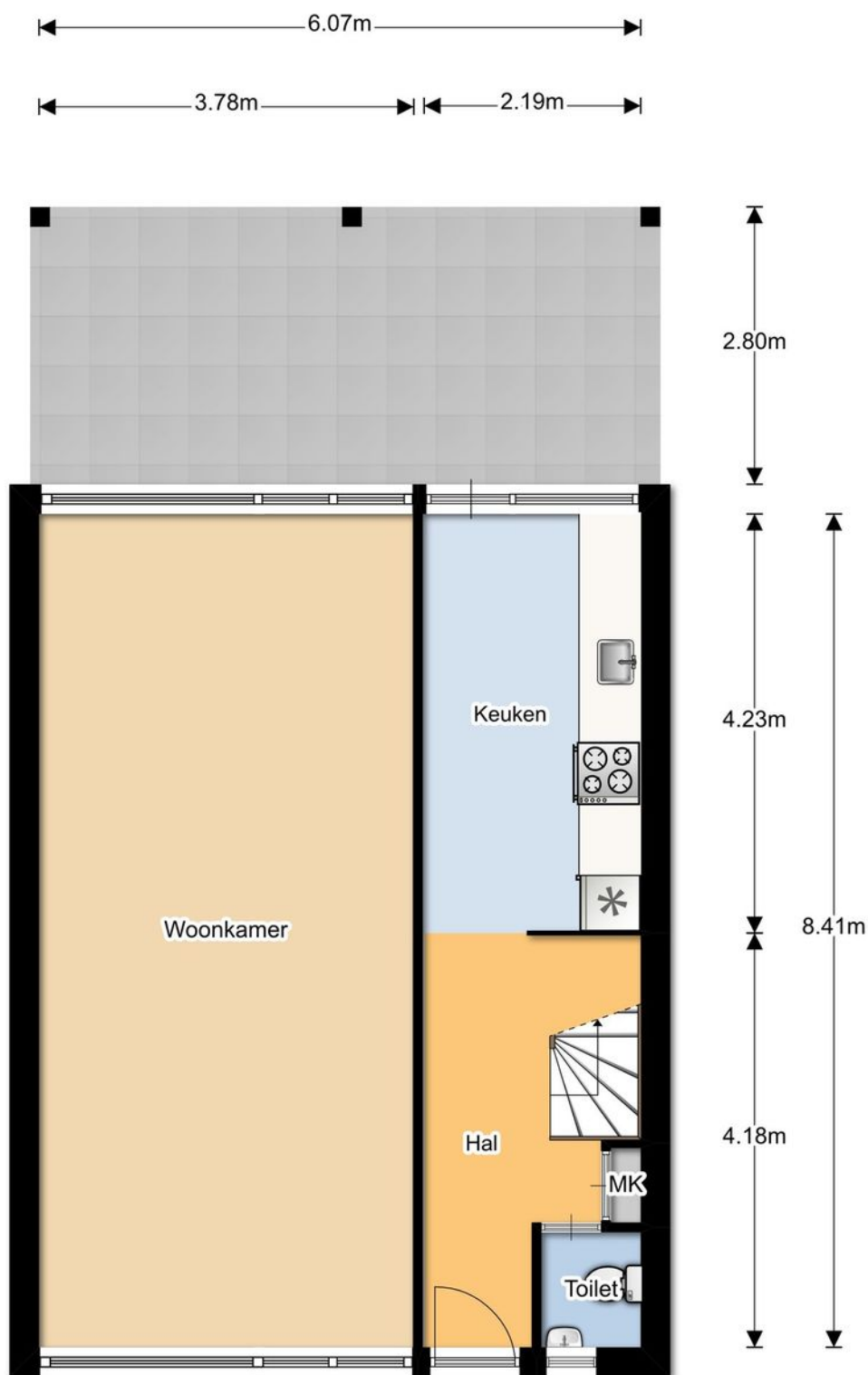






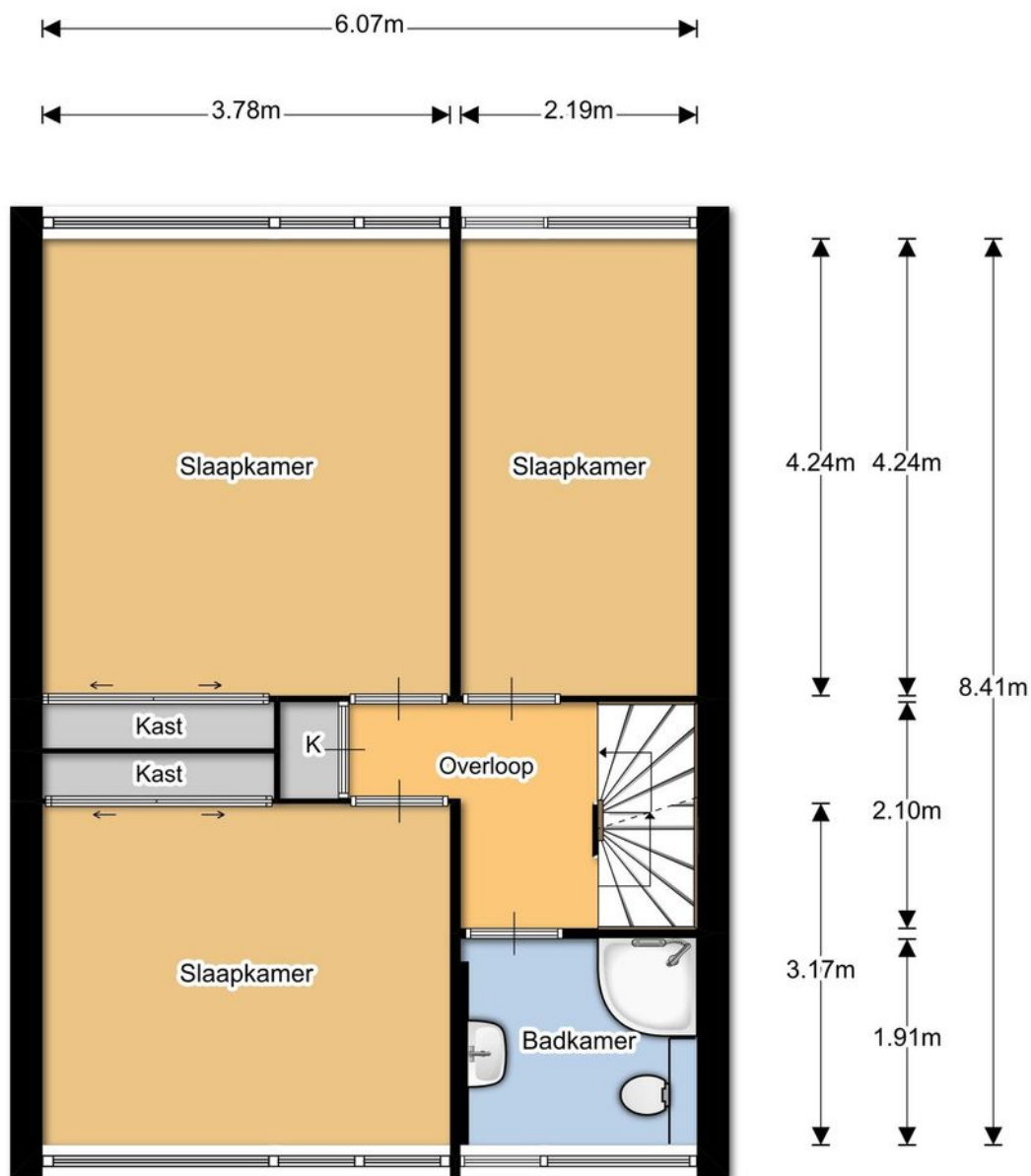


PLATTEGROND



Begane grond

PLATTEGROND



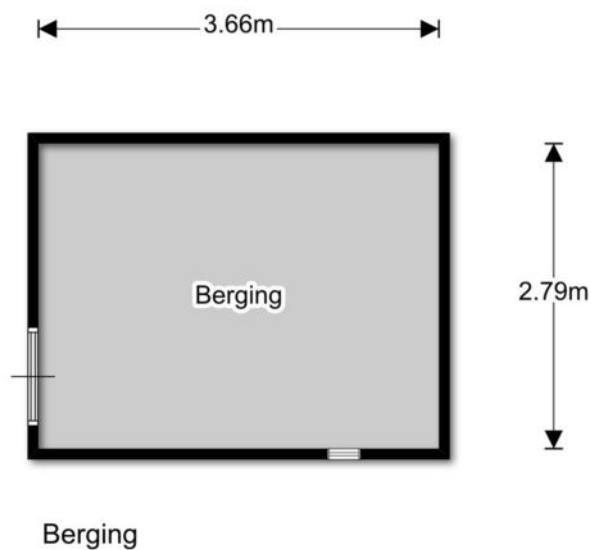
1e verdieping

PLATTEGROND



2e verdieping

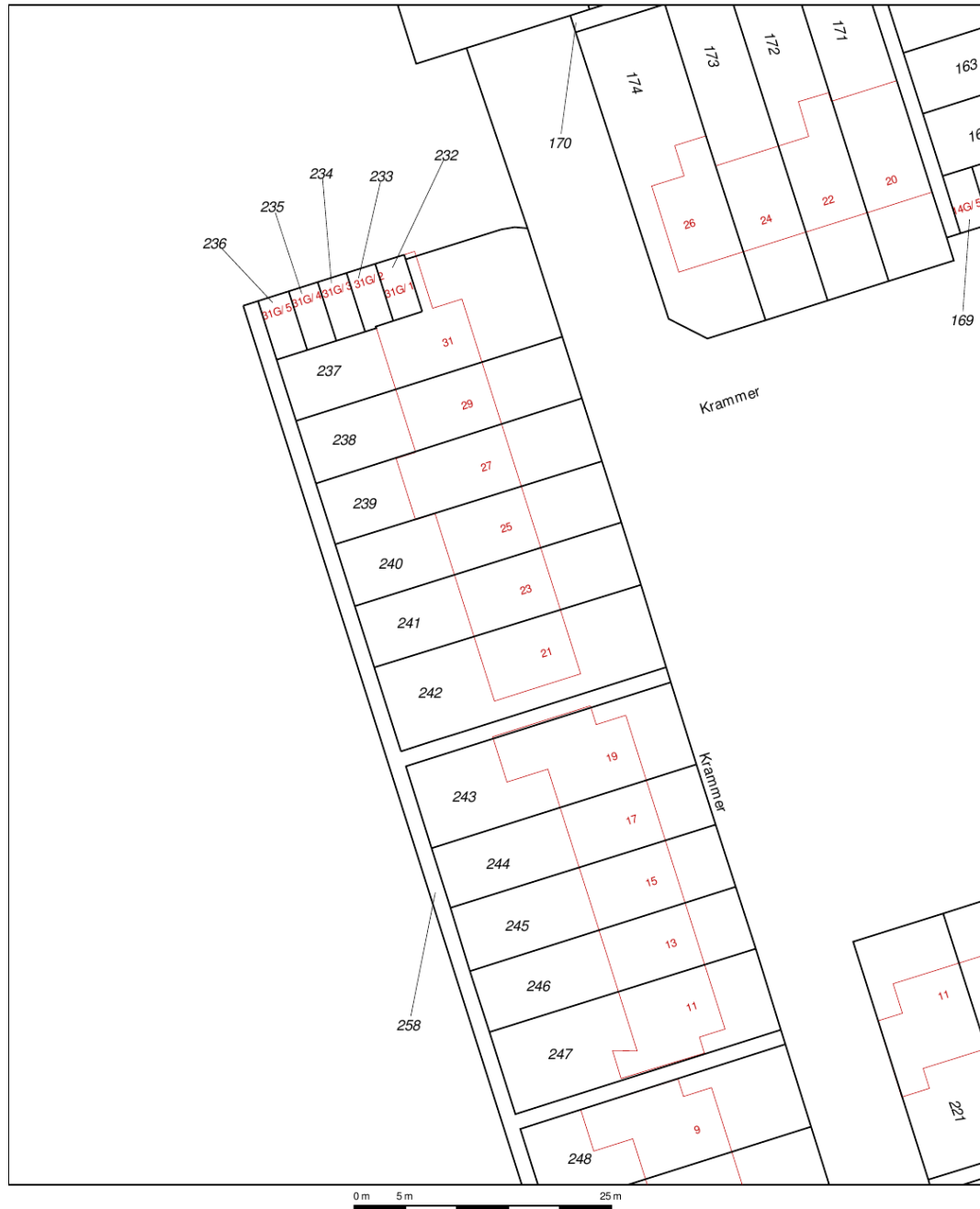
PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Krammer



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Zwolle
	Huisnummer	Sectie		I
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		241
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensduidelijk uittreksel, Y. 8 januari 2019		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.		
De bewaarder van het kadastraal register		De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor vast onroerend goed en het dienstbankrecht.		

Voor een eensluidend uittreksel, Y, 8 januari 2019
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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Voet droogmolen				X
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Woning				
Brievenbus				X
Rookmelders				X
Schotel/antenne				X
Rolluiken/Zonwering buiten	X			
Vliegenhorren	X			
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X			
Zonwering binnen				X
Vlaggenmast				X
Raamdecoratie				
Gordijnrails		X		
Gordijnen/vitrages		X		

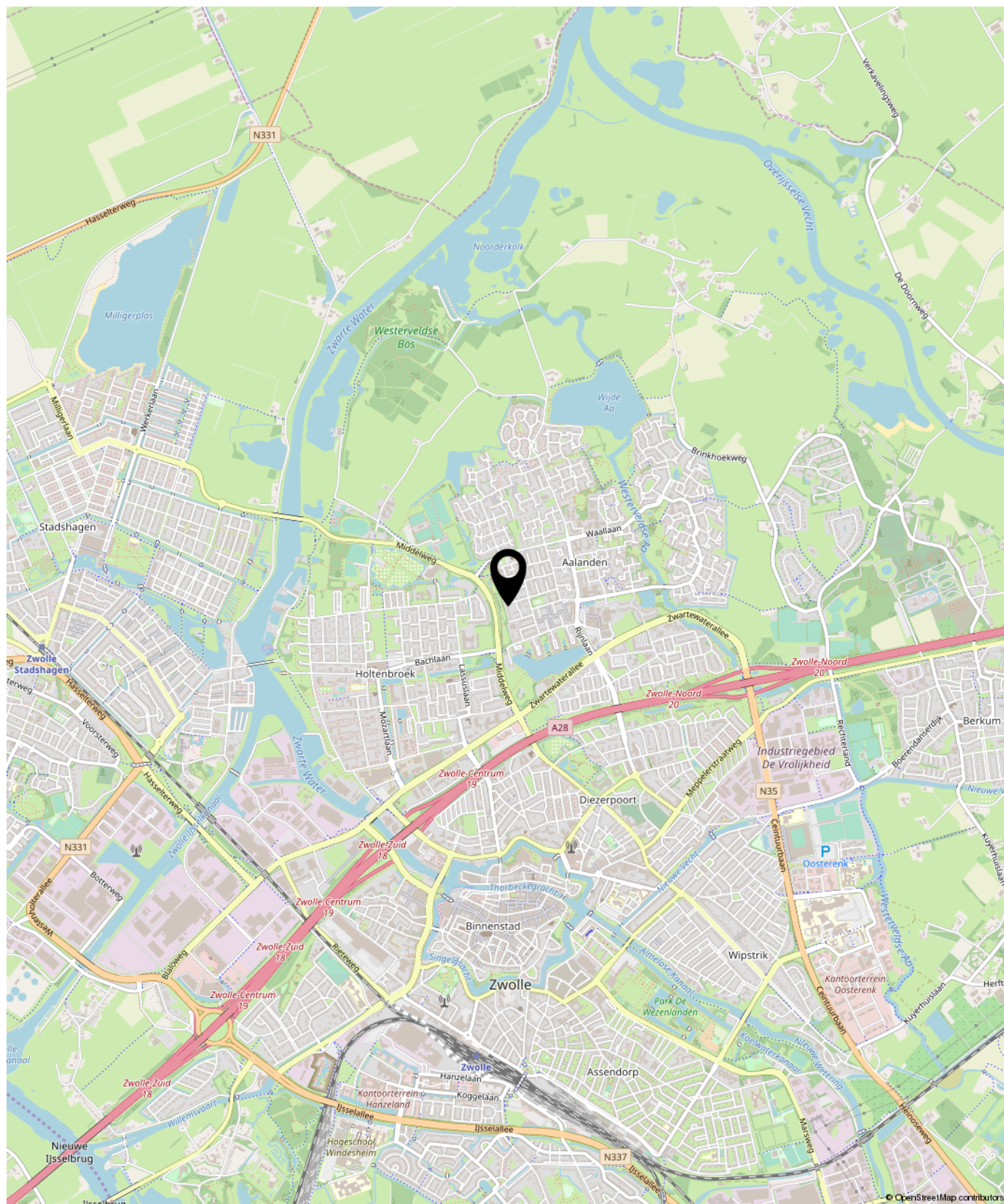
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Losse horren/rolhorren	X			
Rolgordijnen	X			
Vloerdecoratie				
Plavuizen				X
Vloerbedekking	X			
Parketvloer/laminaat	X			
Warmwatervoorziening				
CV met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Kachels				X
Open haard met toebehoren				X
Thermostaat	X			
Airconditioning				X
Isolatievoorzieningen	X			
Mechanische ventilatie				X
Keukenapparatuur				
Vaatwasser	X			
Afzuigkap	X			
Inductie kookplaat	X			
Combi oven	X			
Verlichting				
Inbouwspots tuinkamer	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Inbouwspots badkamer	X			
Inbouwspots keuken	X			
Toilet accessoires				
Radio	X			
Badkamer accessoires				
Radio	X			
Overige zaken				
Elektrische raamopener met afstandsbediening woonk	X			
Algemeen				
Radiatorafwerking				X
Schilderijophangstelsysteem				X
Keukenblok met bovenkasten	X			
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Wastafels met accessoires	X			
Sauna met toebehoren				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X

LOCATIE



BUURTINFORMATIE

Leeftijd



0 - 14: 17%

15 - 24: 12%

25 - 44: 17%

45 - 64: 34%

65+: 20%

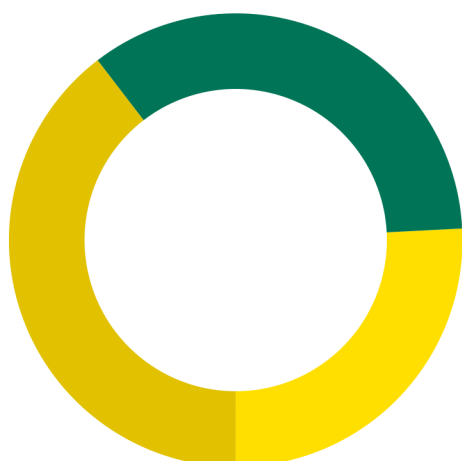
Koop / huur



Koop: 72%

Huur: 28%

Huishoudens



Eenpersoons: 26%

Zonder kinderen: 35%

Met kinderen: 40%



49%



51%



1,3 per huishouden

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning? **Nee** → We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend? **Nee** → Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit? **Nee**

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming? **Nee**

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie. Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht.

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

DE ACHT MEEST GESTELDE VRAGEN

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

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

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende

partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toe-komen' in het bieding proces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollega, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als 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.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan

doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

OVERIGE INFORMATIE

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars).

Baten, lasten en verschuldigde canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van kopende partij vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten (met uitzondering van de onroerende - zaakbelasting wegens het feitelijk gebruik) zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Waarborgsom

Om er zeker van te zijn dat de koper zijn verplichtingen nakomt wordt uiterlijk binnen 4 weken, na mondelinge overeenstemming, een waarborgsom gestort bij de notaris. Dit is een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan de koper ook een schriftelijke bankgarantie afgeven, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte

CLAUSULES

Zonder dat wij dit tijdens het onderhandelingsproces specifiek benoemen informeren wij je dat o.a. de volgende clausules in de koopovereenkomst opgenomen zullen worden:

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland echter verboden. Woningen die voor die datum zijn gebouwd kunnen dus nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopakte zal dan ook bij woningen van voor 1994 een clausule worden opgenomen waarin koper verklaart verkoper vrij te waren van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Indien het een woning van of voor het bouwjaar 2000 betreft, zal in de NVM koopovereenkomst de zogenaamde 'ouderdomsclausule' worden opgenomen.

Algemene Verordening Gegevensbescherming en Wwft

In verband met de wetswijziging op het gebied van de AVG worden er in de koopakte twee artikelen opgenomen waarin zowel verkoper als koper verklaren akkoord te gaan met het doorsturen van de gegevens aan notaris en taxateur voor de verdere afwikkeling van de verkoop en voor de financiering. Zie verder ook onze privacyverklaring die te vinden is op onze website www.keizergarantiemakelaars.nl. Daarnaast moet wij voldoen aan onze Wwft-verplichtingen.



WELKOM BIJ KEIZER GARANTIEMAKELAARS

Wij zijn een dynamisch, actief en full service opererend makelaarskantoor. Je bent bij ons voor de aan- en verkoop van woningen, maar ook voor taxaties aan het juiste adres. Door onze jarenlange ervaring op de woningmarkt van Wezep, Zwolle, Hattem en omliggende plaatsen zijn wij van vele markten thuis. Wij kennen de markt én de mensen en kunnen zo dé perfecte match maken.

Niet voor niets heeft Keizer Garantiemakelaars een goede naam opgebouwd in Wezep, Zwolle en omstreken. No nonsens, eerlijk, persoonlijk en effectief, dat is waar wij voor staan en voor gaan. Onze aanpak is creatief en krachtig. Ondanks dat we af en toe lekker gek doen, zijn we vooral lekker normaal. We helpen onze klanten zoals we zelf ook geholpen willen worden. Goede kwaliteit is en blijft belangrijk en dat is ook het enige waar we geen concessies in doen. Als Garantiemakelaar bieden wij je ook nog eens vijf keiharde garanties!

Hierdoor onderscheiden wij ons van de andere makelaarskantoren. Daarom zijn we er trots op dat wij twee keer op rij uitgeroepen zijn tot de Garantiemakelaar met de hoogste klanttevredenheid.

Wil je kennismaken of heb je verhuisplannen? Kom eens gezellig aan op ons kantoor! Je bent van harte welkom aan de Stationsweg 31 in Wezep. Bellen kan natuurlijk ook altijd 038-3761782. We staan 24 uur per dag voor je klaar!

Adresgegevens:

Keizer Garantiemakelaars
Stationsweg 31
8091 AA WEZEP

Tel. 038-3761782
info@keizergarantiemakelaars.nl
www.keizergarantiemakelaars.nl



Bel voor meer informatie 038-3761782 of kijk op www.keizergarantiemakelaars.nl.





Keizer Garantiemakelaars
Stationsweg 31
8091 AA Wezep

Tel. 038-3761782
info@keizergarantiemakelaars.nl
www.keizergarantiemakelaars.nl

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen u in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw)tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dient u in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid. Bekijk hoe we omgaan met uw persoonsgegevens. Wij verwijzen u graag naar onze privacyverklaring op onze website.