

Wordt dit uw droomhuis?



De Mars 11 B

Zwolle

In het centrum van de ruim opgezette woonwijk Zwolle-Zuid is deze vm. boerenhoeve bewaard gebleven en geschikt gemaakt voor bewoning door meerdere gezinnen

Wat leuk dat u interesse hebt in deze woning!

De woning nr. 11-B is gebouwd in de vm. deel en het voorhuis en beschikt over > 250 m² woonoppervlak en een berging/carport en een vrijstaand tuinhuisje/prieeltje, gelegen in de fraaie, geheel besloten tuin.

De toegangsweg en het binnenterrein met oude klinkers, worden gedeeld (zgn. mandelig eigendom) door de eigenaren van 11A en 11B.

Koopsom € 725.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	1896
Woonoppervlakte	241 m ²
Perceeloppervlakte	736 m ²
Tuin oppervlakte	450 m ²
Energie label	D
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4



Omschrijving van de woning

In het centrum van een ruim opgezette woonwijk (Zwolle-Zuid) is deze vm. boerenhoeve bewaard gebleven en geschikt gemaakt voor bewoning door een meerdere gezinnen, met behoud van voldoende privacy in en om de hoeve.

De woning nr. 11-B is gebouwd in de vm. deel en het voorhuis en beschikt over > 250 m2 woonoppervlak en een berging/carport en een vrijstaand tuinhuisje/prieeltje, gelegen in de fraaie, geheel besloten tuin. De toegangsweg en het binnenterrein met oude klinkers, worden gedeeld (zgn. mandelig eigendom) door de eigenaren van 11A en 11B.

De hoeve dateert uit 1894 maar is vanaf de jaren 80 verbouwd, gerenoveerd en voorzien van nieuwe installaties, nieuwe inrichting van sanitair, keuken en toilet, deels geïsoleerd en voorzien van 16 zonnepanelen.

De ligging is uniek: sport, spel en ontspanning in de uiterwaarden van de IJssel op loopafstand; winkels, scholen en zorg en het levendige centrum van Zwolle met divers aanbod van cultuur, musea en horeca, bevinden zich op fietsafstand.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Middels de grote staldeuren komt u in het atelier (ca. 50 m2) met harde vloer en vloerverwarming en veel daglicht door de vensters; aansluitend bevindt zich de bijkeuken met opstelplaats voor een wasmachine en droger, koel- en vrieskast, een pantry en ingebouwde kasten met vrolijke accenten en een praktische indeling. naast de bijkeuken bevindt zich een complete badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel. de gang leidt naar de sfeervolle woonkamer met massief houten vloer en een houtkachel; door het hoge plafond en de grote ramen heeft de kamer veel licht en uitzicht op de besloten voortuin.

in de gang is een gastentoilet, een meterkast en een kast voor jassen. De royale woonkeuken met speelse inrichting en originele kleuren is ruim en heeft een grote eettafel; met uitzicht op de tuin met diverse terrassen en het fraaie tuinhuisje.

de gang met hal en dakramen is gescheiden van de ruime ouderslaapkamer met vaste kasten en een wastafel; er zijn twee vriendelijke kinderkamers, waarvan een met een slaapzolder en een grote hobby/speel/studeerkamer met veel daglicht en een wastafel. .

Vliering:

middels een vlizotrap is de vliering bereikbaar met een ruimte voor de c.v. ketel en bergruimte voor huisraad.

Algemeen:

*bijzondere woning met veel ruimte en mogelijkheden

*niet alledaagse indeling

*veel praktische leefruimte

*grotendeels dubbel glas

*deels vloer verwarming

*ideaal combinatie wonen/werken

*fraaie tuin met borders en gazon

*sproei-installatie

*bouwtechnische keuring

*Energie label: D

*Meetrapport

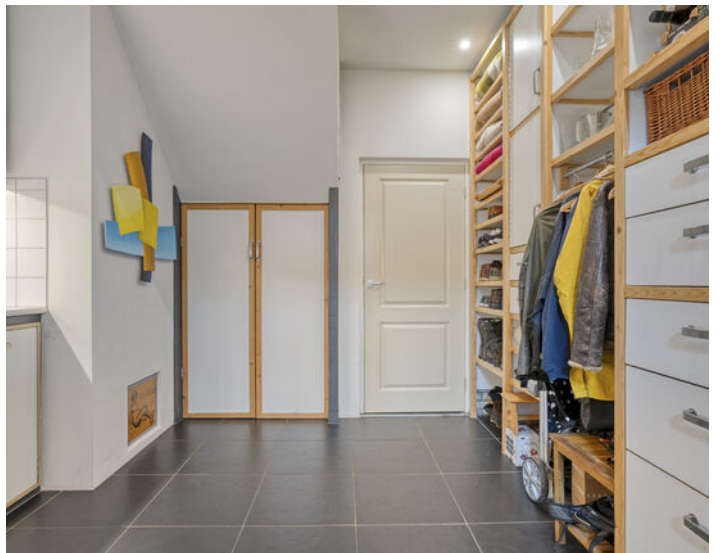
Aanvaarding: in overleg

Richtprijs € 725.000,= k.k.

Verdieping:





















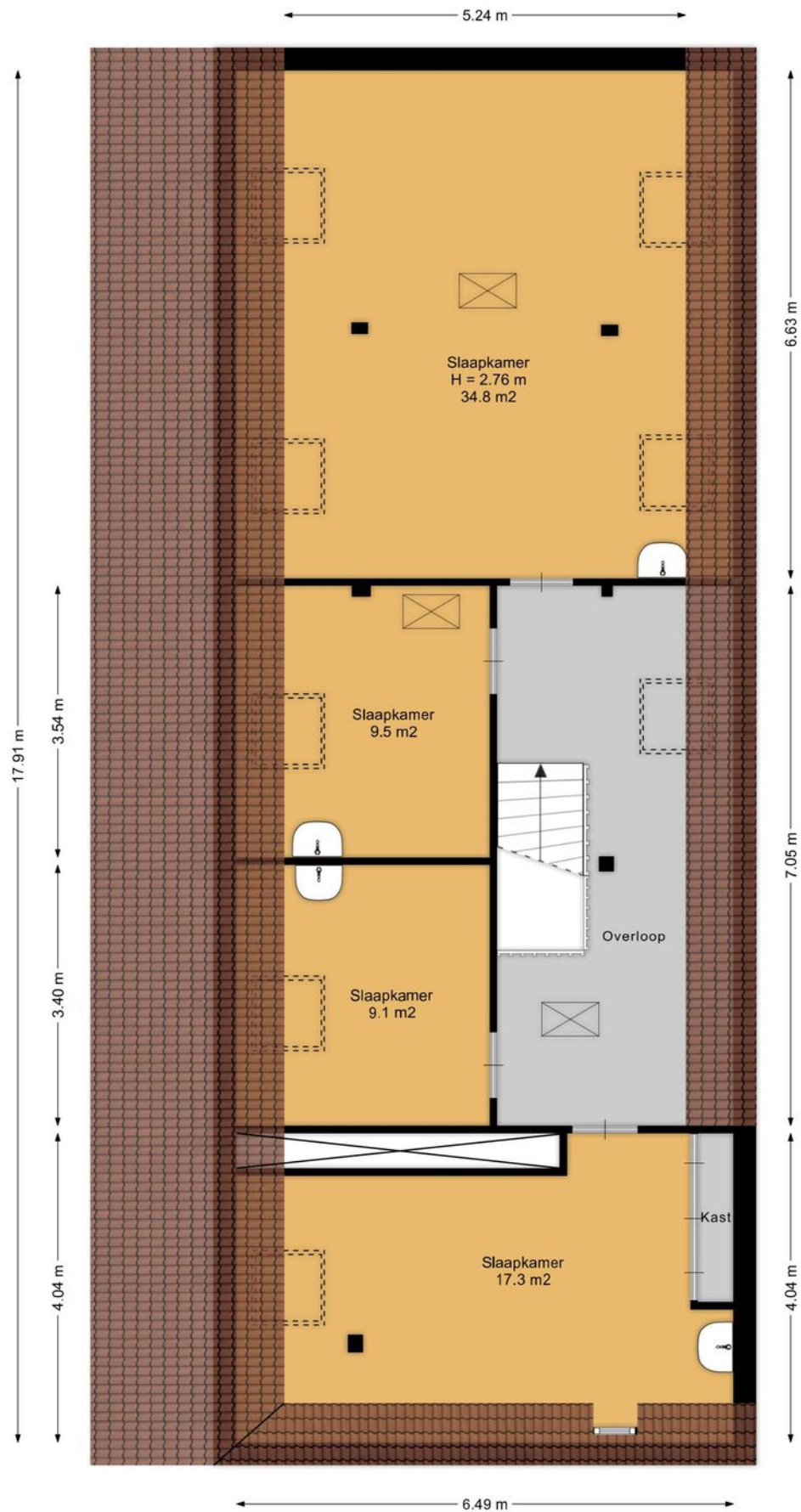


Plattegrond



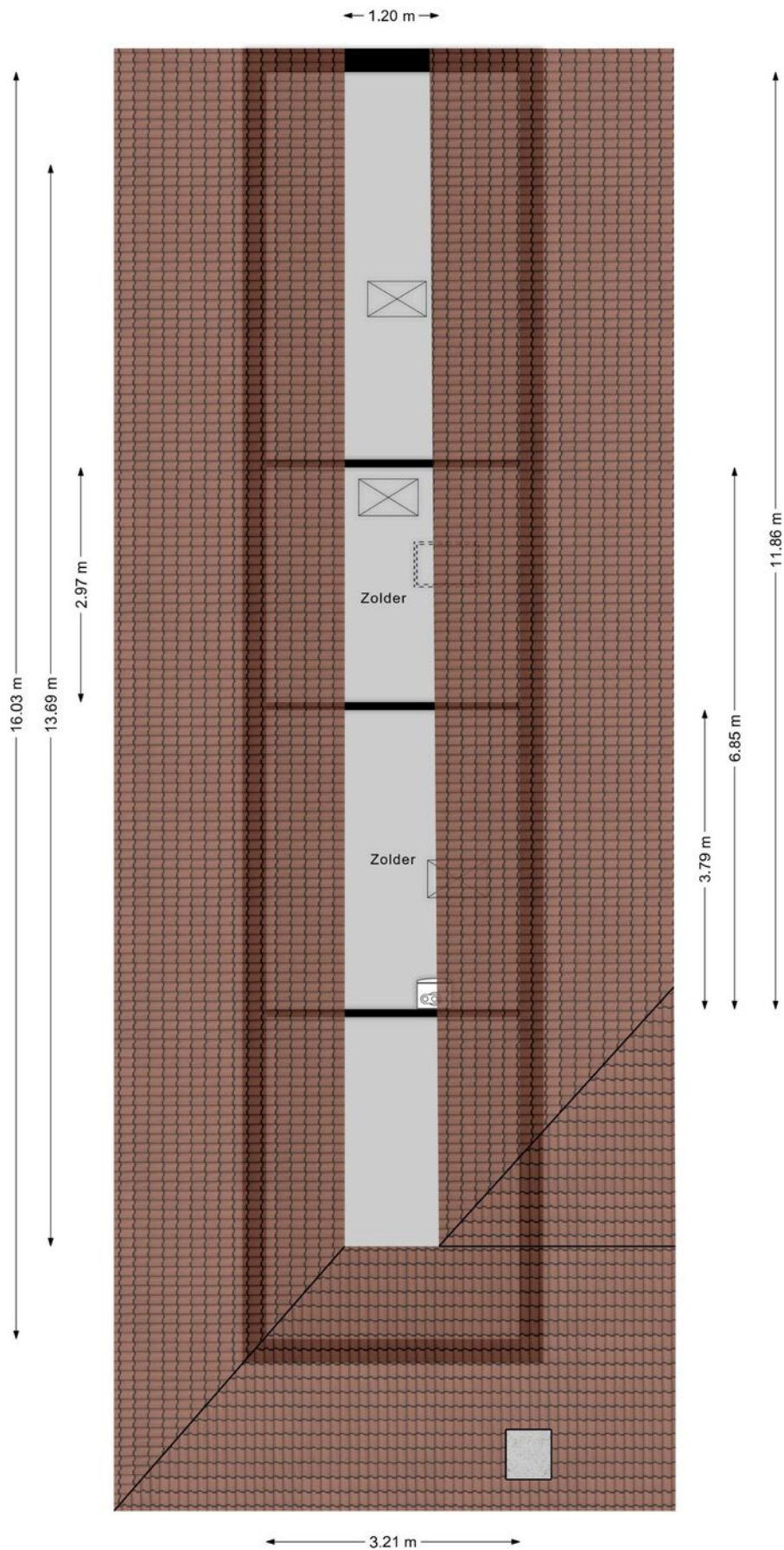
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



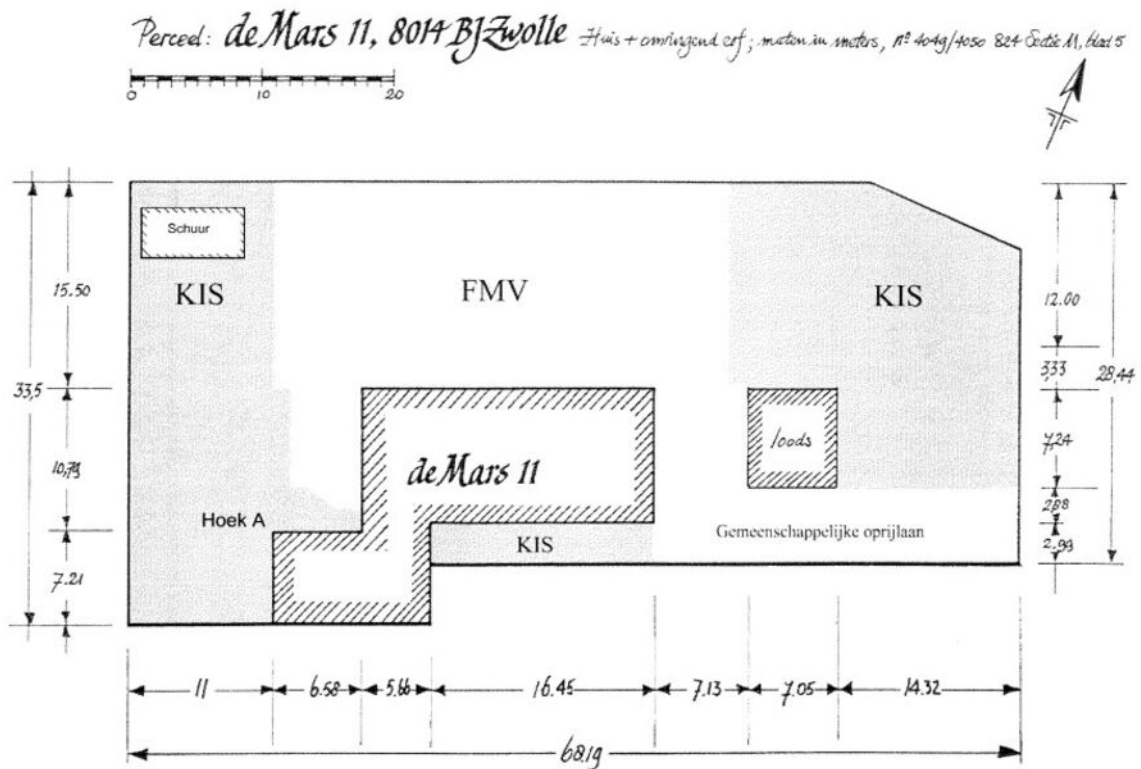
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond



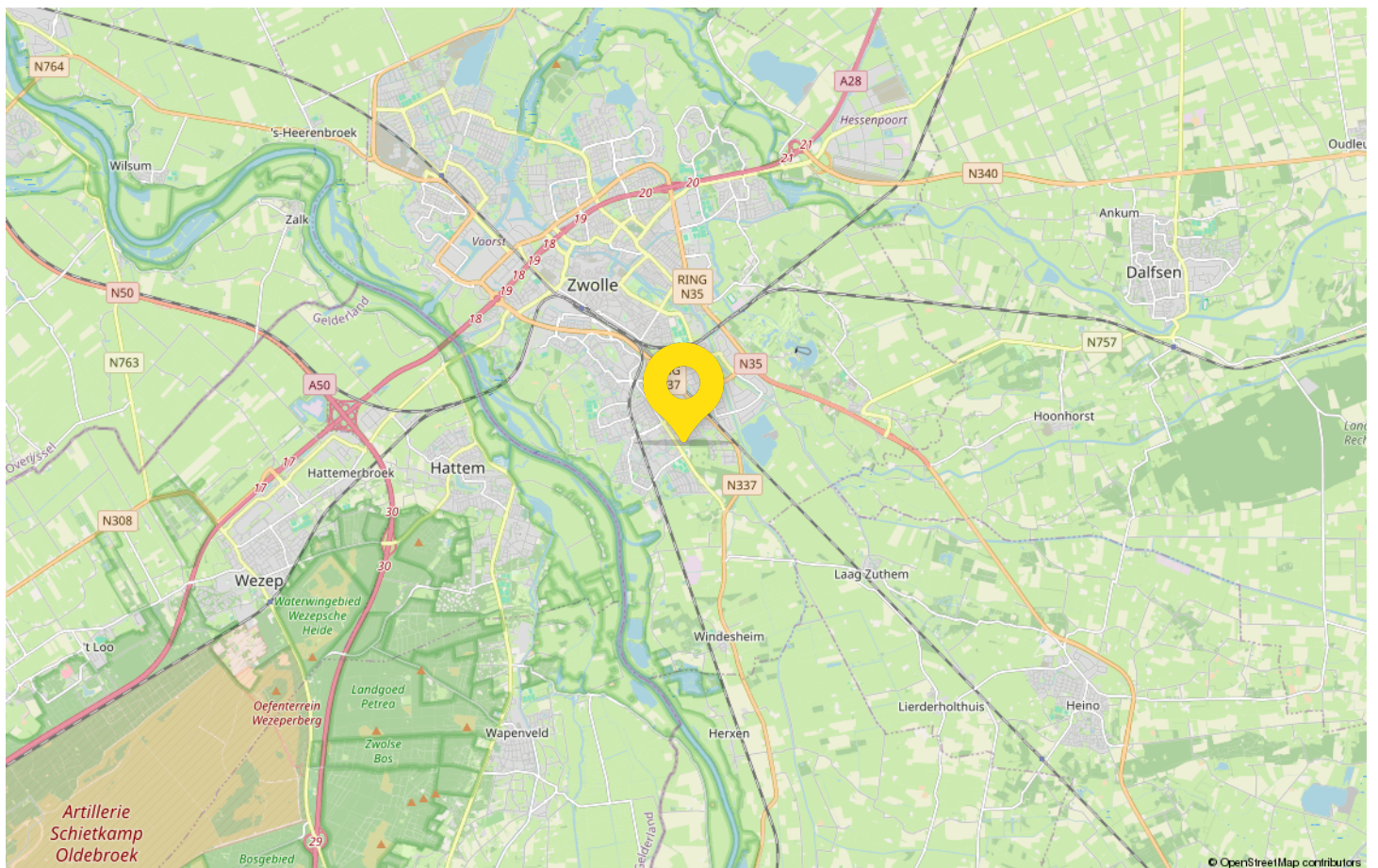
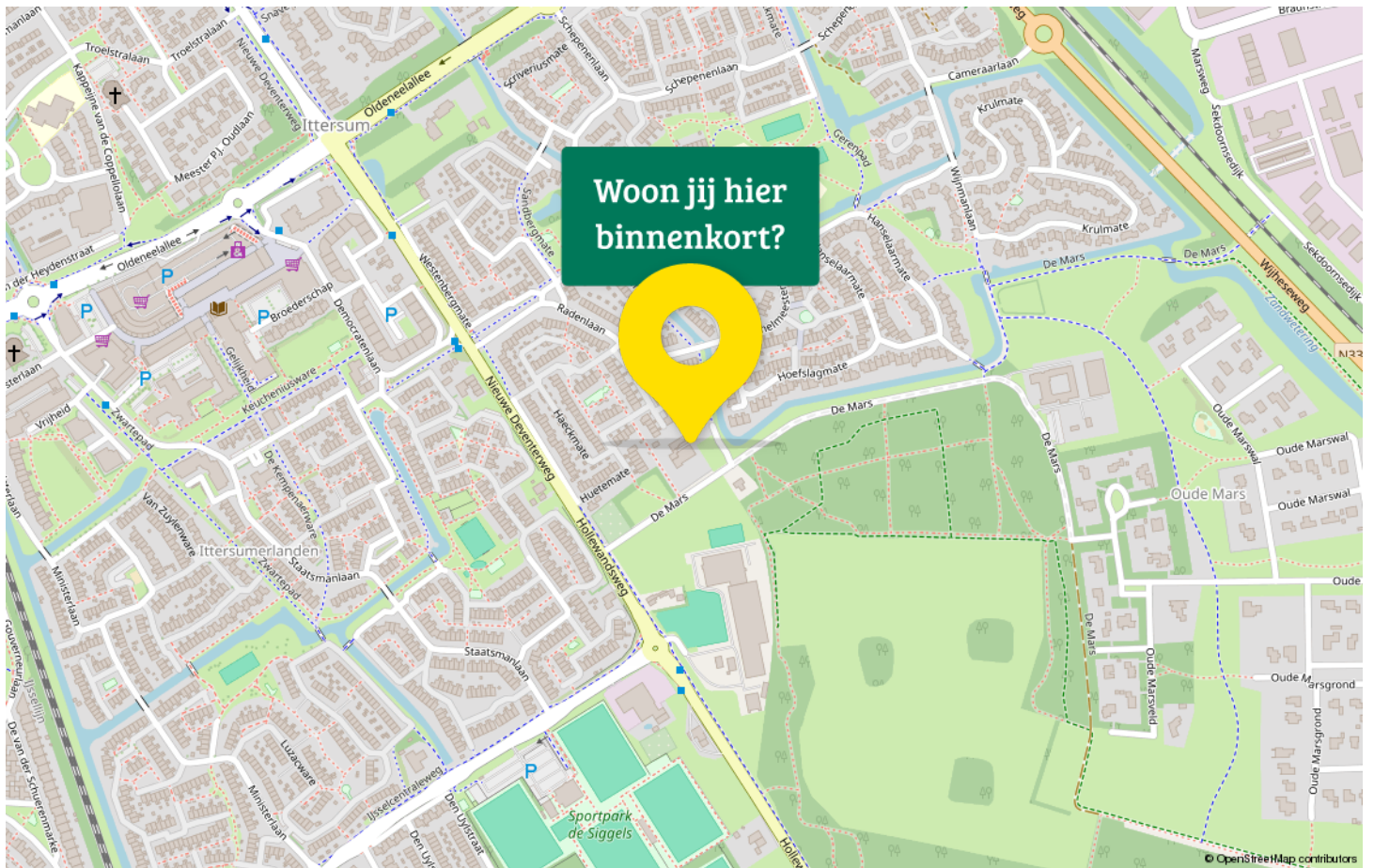
Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: de Mars 11b



Locatie op de kaart





De Graaf van Vilsteren

jouw Garantiemakelaar

Bij De Graaf van Vilsteren ben je aan het juiste adres!

Welkom bij De Graaf van Vilsteren Garantiemakelaars Zwolle, jouw deskundige makelaar in Zwolle en omgeving. Als erkende Garantiemakelaar onderscheiden wij ons niet alleen door onze uitgebreide kennis van de lokale markt, maar ook door onze persoonlijke en servicegerichte aanpak. Of je nu je woning wilt verkopen, kopen of juist op zoek bent naar je droomhuis, ons team staat altijd klaar om je met precisie en persoonlijke aandacht te begeleiden bij elke stap.

Bij De Graaf van Vilsteren Garantiemakelaars Zwolle geloven we in een nauwe samenwerking met onze klanten. Wij nemen de tijd om je wensen grondig te begrijpen en werken samen aan de beste resultaten. Onze klanten waarderen ons om deze persoonlijke benadering en de inzet die wij tonen in elk traject. Onze toewijding zorgt ervoor dat wij net dat stapje extra zetten dat nodig is om succes voor jou te behalen!

Ben je benieuwd naar ons actuele woningaanbod of wil je meer weten over onze diensten? Neem dan een kijkje op onze site of neem contact met ons op.

Wij zijn bereikbaar op 038 – 422 72 29 of via info@degraafvanvilsteren.nl. Graag nodigen we je uit voor een persoonlijk gesprek met een kop koffie, waarbij we samen kunnen verkennen wat De Graaf van Vilsteren Garantiemakelaars Zwolle voor jou kan betekenen. Ons team helpt je graag bij het realiseren van jouw woonwensen!



Adresgegevens

Eekwal 31
8011 LB, Zwolle

Wij zijn bereikbaar via:

038 – 422 72 29
info@degraafvanvilsteren.nl
www.degraafvanvilsteren.nl

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je 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 bidder 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 toekomen' in het biedingproces, 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 verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw 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 rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je 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 jouw 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.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

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 kun je 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 verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je 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 dien je 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.



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

038 - 422 72 29

info@degraafvanvilsteren.nl

www.degraafvanvilsteren.nl