

TE KOOP

Rozeboomlaan 64

Zwolle



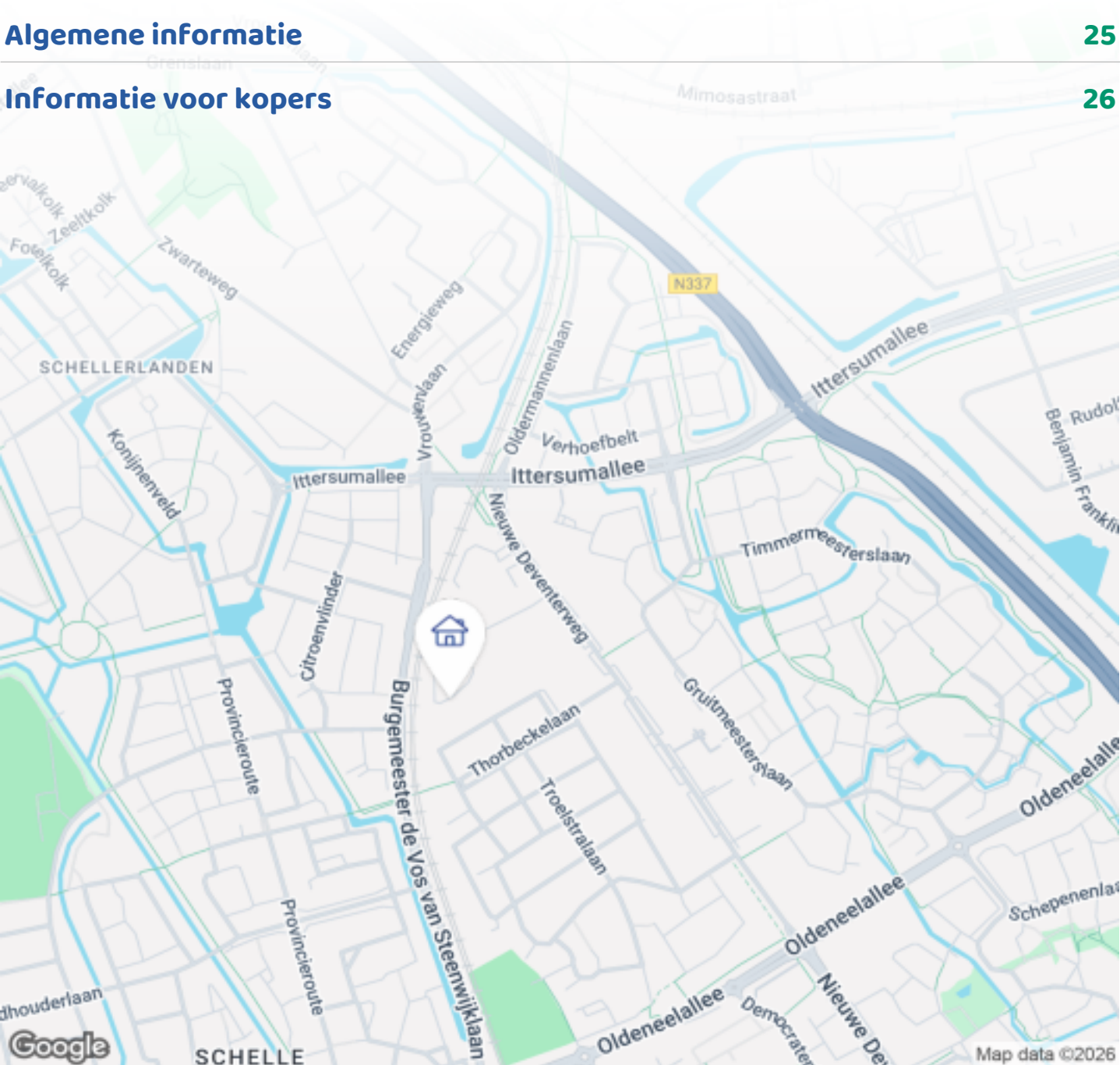
Vraagprijs

€ 769.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Rozeboomlaan 64, Zwolle

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

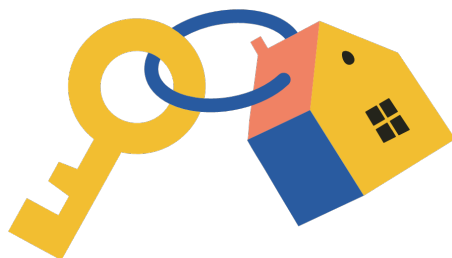


Half vrijstaand wonen in stijl?

Een modern afgewerkte, energiezuinige woning, gelegen op een populaire locatie in Zuiver Zuid, een nieuwe wijk (2018) met een gemoedelijk dorps karakter. In Zuiver Zuid heb je alles dicht bij de hand. Winkelcentrum Zwolle Zuid bijvoorbeeld met supermarkten maar ook speciaalzaken. In de buurt zijn verschillende basisscholen, een buitenschoolse opvang en een kinderdagverblijf.

Ook de nabijheid van het treinstation en middelbare scholen op fiets afstand alsmede het centrum van Zwolle maken deze locatie geschikt. De wijk is kindvriendelijk. Het huis ligt aan het speeltuin waardoor u zich hier snel thuis voelt: rustig wonen, met een prettige sfeer en volop ruimte om veilig buiten te spelen.

Deze in 2019 gebouwde 2-onder-1-kapwoning in jaren '30 stijl die u direct het gevoel geeft: hier hoeft u niets meer aan te doen. Alles klopt. De woning is instap klaar en modern afgewerkt, met een royale leefruimte die



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

uitnodigt om te wonen, te leven en te genieten. Of u nu thuiskomt na een drukke werkdag of juist uitgebreid wilt tafelen met vrienden: de begane grond biedt u de ruimte én het comfort om iedere dag net dat beetje fijner te maken.

Wat direct opvalt is de hoogwaardige afwerking en het prettige binnenklimaat. Twee van de drie verdiepingen zijn voorzien van vloerverwarming, waardoor u in elk seizoen geniet van een gelijkmatige warmte. Daarbij is de woning uitgevoerd met HR++ glas: comfortabel, energiezuinig en klaar voor de toekomst. Extra prettig is de aanwezigheid van een waterontharder, wat niet alleen fijn is voor uw huid en haar, maar ook helpt om apparatuur en kranen langer mooi te houden.

Met maar liefst drie slaapkamers en ruime open zolder is dit een woning die met u meegroeit. Op de eerste verdieping is elke slaapkamer bovendien voorzien van een aparte thermostaat: ideaal als de ruimtes separaat wilt verwarmen. De tweede verdieping is verrassend licht door de vaste dakkapel en dankzij het extra dakraam, waardoor deze etage perfect is als volwaardige (slaap)kamer, werkruimte of hobbyzolder. Of u nu thuiswerkt, een speelkamer voor de kinderen zoekt of logés wilt ontvangen: u heeft hier de flexibiliteit om het precies zo in te richten als bij uw leven past.

Ook buiten is het genieten. U beschikt over 239m² eigen grond en een achtertuin op het zuidoosten, wat betekent: veel zon en een heerlijke plek om tot rust te komen. De overkapping in de achtertuin maakt het extra aantrekkelijk; ook als het wat frisser is of er een buitje valt, zit u hier beschut en comfortabel. Een automatische zonnescrm (6x4m) biedt beschutting bij volle zon.

Praktisch gemak vindt u eveneens terug: er is een garage én een eigen oprit, dus parkeren is altijd eenvoudig en u heeft volop bergruimte voor fietsen, gereedschap of hobbyspullen. Een carport zorgt ervoor dat de fietsen buiten kunnen staan zonder nat te worden. Met 9 zonnepanelen is ook aan de energiekosten gedacht: slim, duurzaam en comfortabel

wonen gaan hier hand in hand.

Kortom: u koopt hier een modern afgewerkte en volledig instapklare 2-onder-1-kapwoning in de populaire jaren '30 stijl met royale leefruimte, vier slaapkamers, vloerverwarming op 2 van 3 verdiepingen, een zonnige tuin op het zuidoosten met overkapping én een garage met eigen oprit—een toekomstbestendig thuis waar u zó in kunt.

Indeling

Begane grond: Entree, hal met trapopgang, meterkast en een toilet voorzien van fonteintje. Je komt binnen in de gezellige woonkamer met aan de voorzijde een moderne open keuken, die voorzien is van Amerikaanse koelkast, inductie kookplaat, (combi) oven en vaatwasser. Tussen de woonkamer en de keuken is genoeg ruimte voor een grote eettafel met stoelen om heerlijk te ontspannen. De woonkamer is ruim en licht (33m²), bovendien tuingericht en voorzien van schuifpui naar de tuin en het terras met de overkapping. De gehele benedenverdieping is voorzien van een PVC vloer.

Eerste verdieping: Vaste trap naar de overloop op de eerste verdieping, met toegang tot drie lichte slaapkamers en een moderne badkamer voorzien van een inloopdouche, een groot bad, een modern dubbel wastafelmeubel met bijpassende spiegel en verlichting, een designradiator en een tweede toilet.

Tweede verdieping: Je komt boven door een vaste trap en staat direct op de grote slaatzolder, een lichte en hoge ruimte voorzien van dakkapel en dakraam die nu in gebruik is als grote logeer/werkkamer, voorzien van vaste kasten met een bureau. De wasmachine en droger staat op praktische vaste verhoging. Op deze verdieping bestaat, indien gewenst, een mogelijkheid om meerdere ruimtes te realiseren.

Voorzieningen en bijzonderheden:

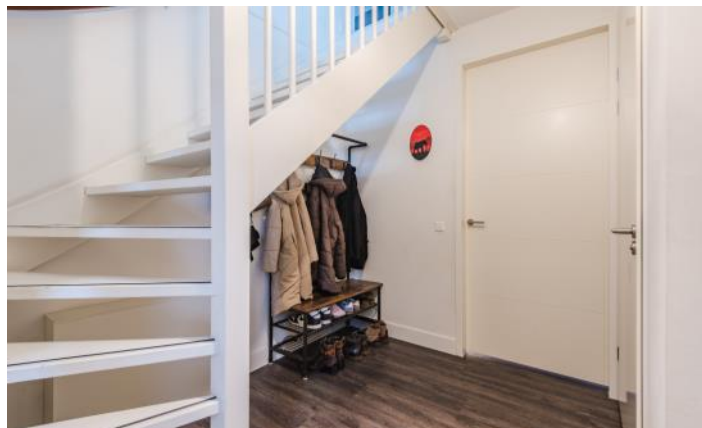
- verwarming via de Cv-ketel (Intergas HR, bj. 2018);
- begane grond, 1e verdieping en badkamer voorzien van vloerverwarming die separaat regelbaar is;

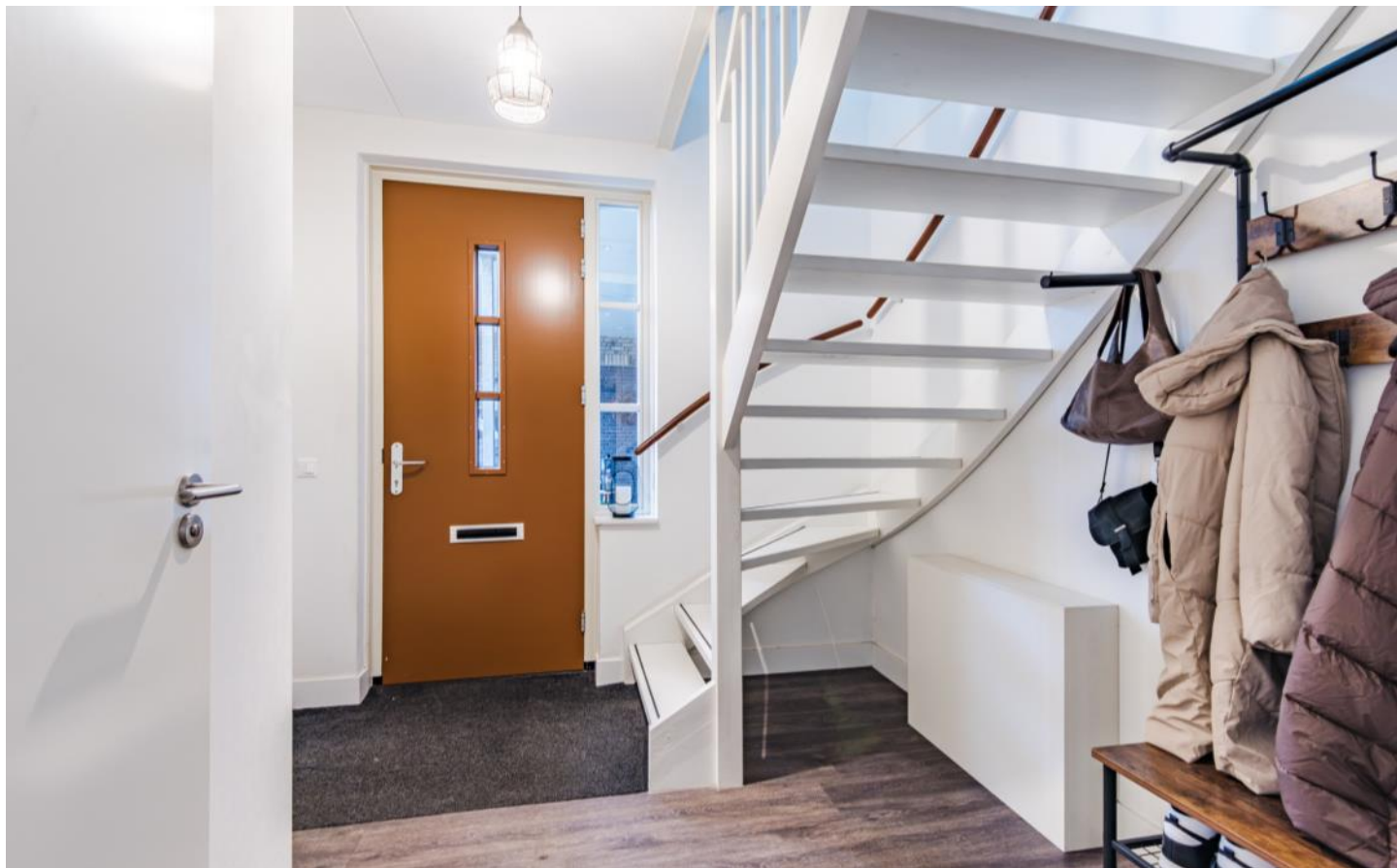
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

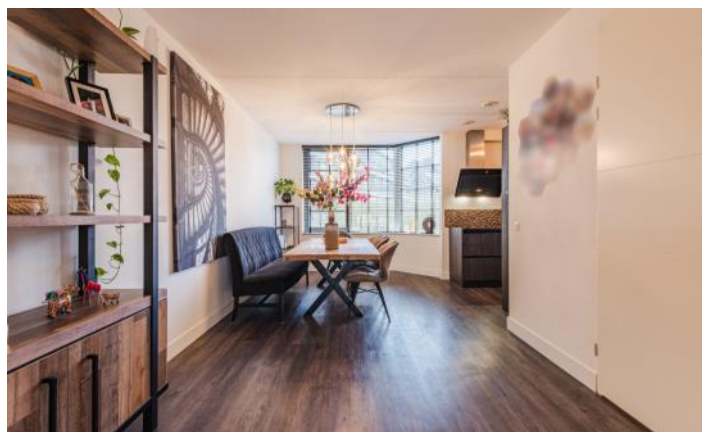
- royale woonkamer van 30m2 met schuifpui naar het terras met overkapping;
- 3 slaapkamers op de 1e verdieping;
- open zolder naar eigen inzicht in te delen op de 2e verdieping;
- achtertuin op het zuidoosten;
- garage met eigen oprit en carport;
- 9 zonnepanelen
- een waterontharder;
- kindvriendelijke wijk;
- bouwjaar 2019;
- 239 m2 eigen grond



FOTO'S

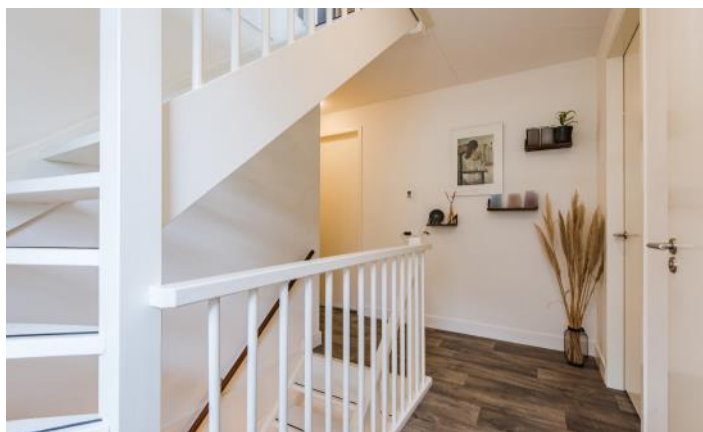
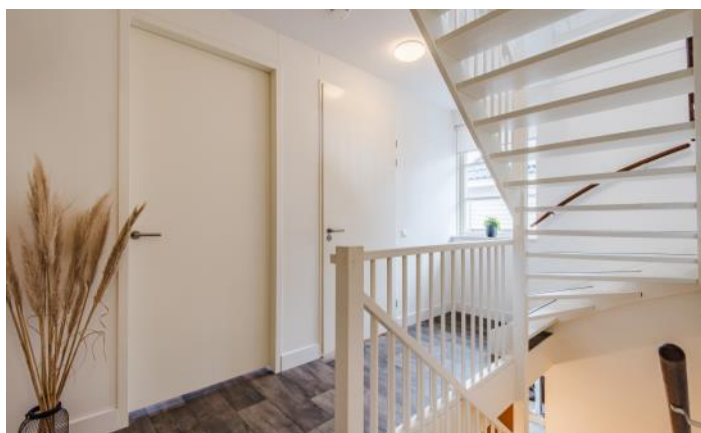








FOTO'S



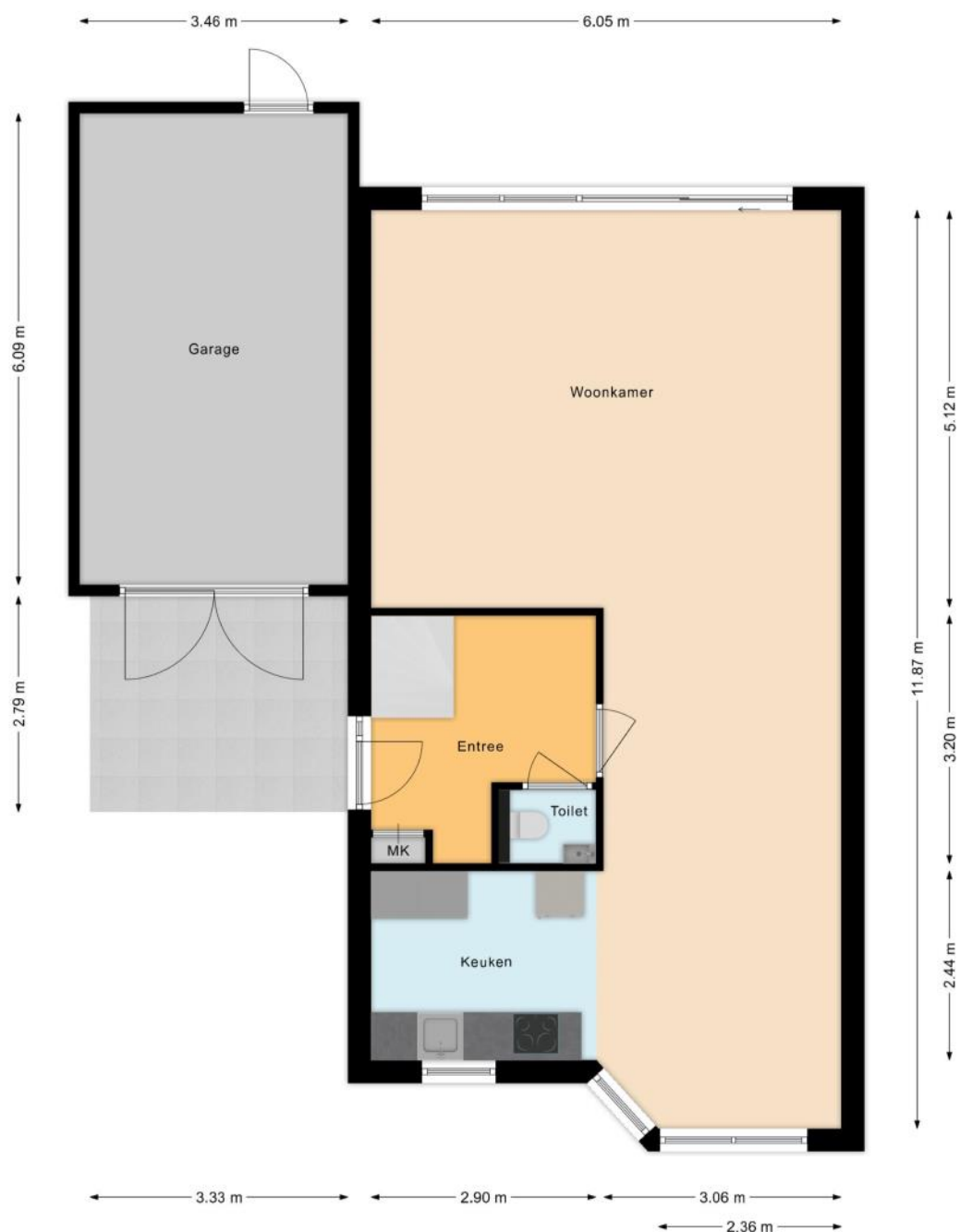




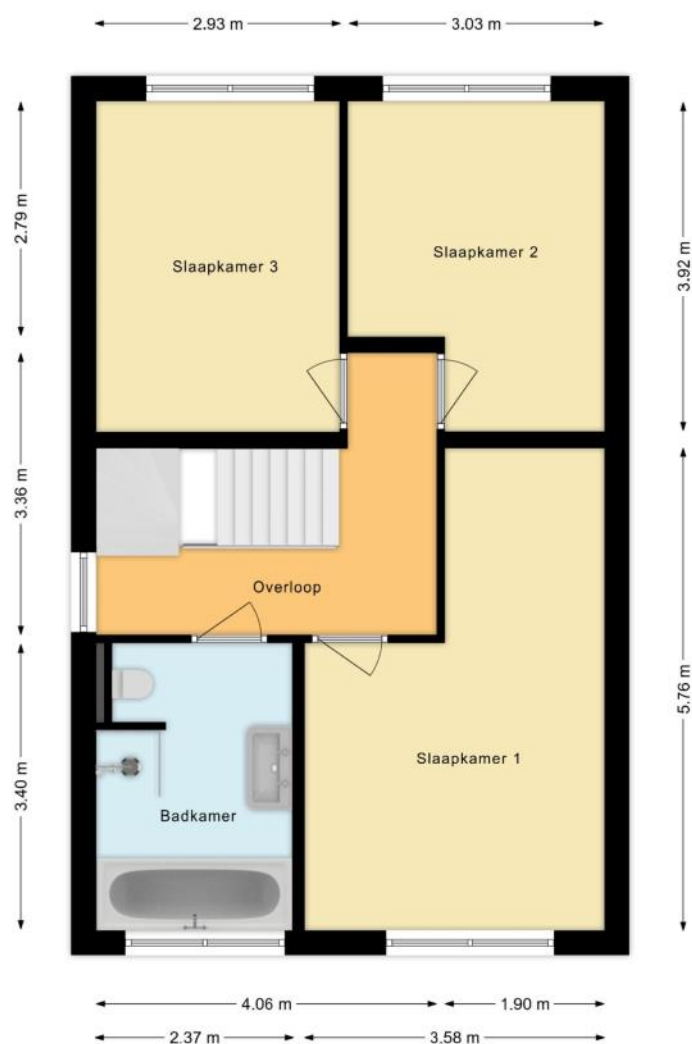




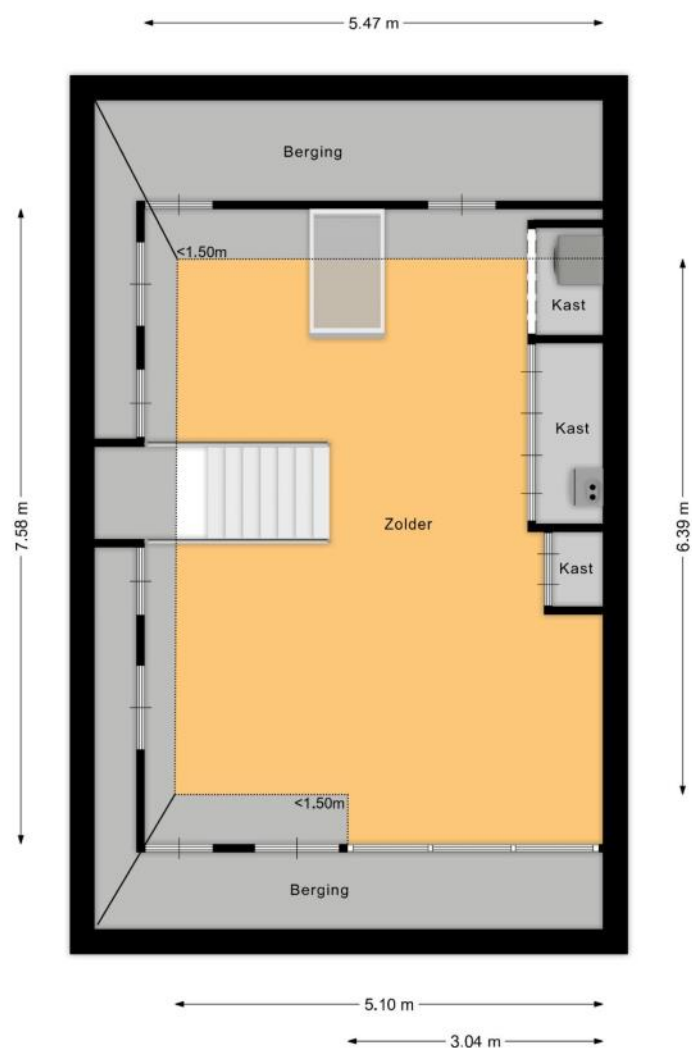
PLATTEGROND



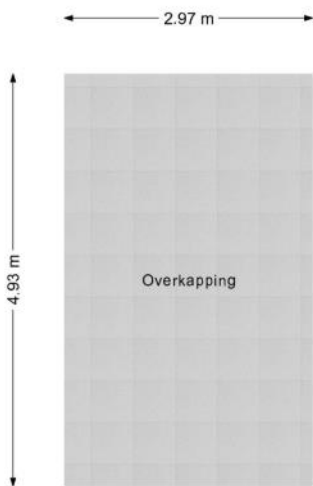
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2019
Soort dak	Schilddak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	239 m ²
Inhoud	593 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	163 m ²
Overige inpandige ruimte	21 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	9 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Kombi HRE
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	89 m ² (8,8m diep en 10,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten

KENMERKEN

Garage

Soort	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Elektra
Isolatie	Vloerisolatie

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Zwollerkerspel M 4649

Oppervlakte	239 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Diverse gebruikelijke bepalingen o.a. licht, uitzicht, overbouw, ...

En ook in stand houden schutting achterzijde

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Buithenhanglamp in de overkapping gaat mee.

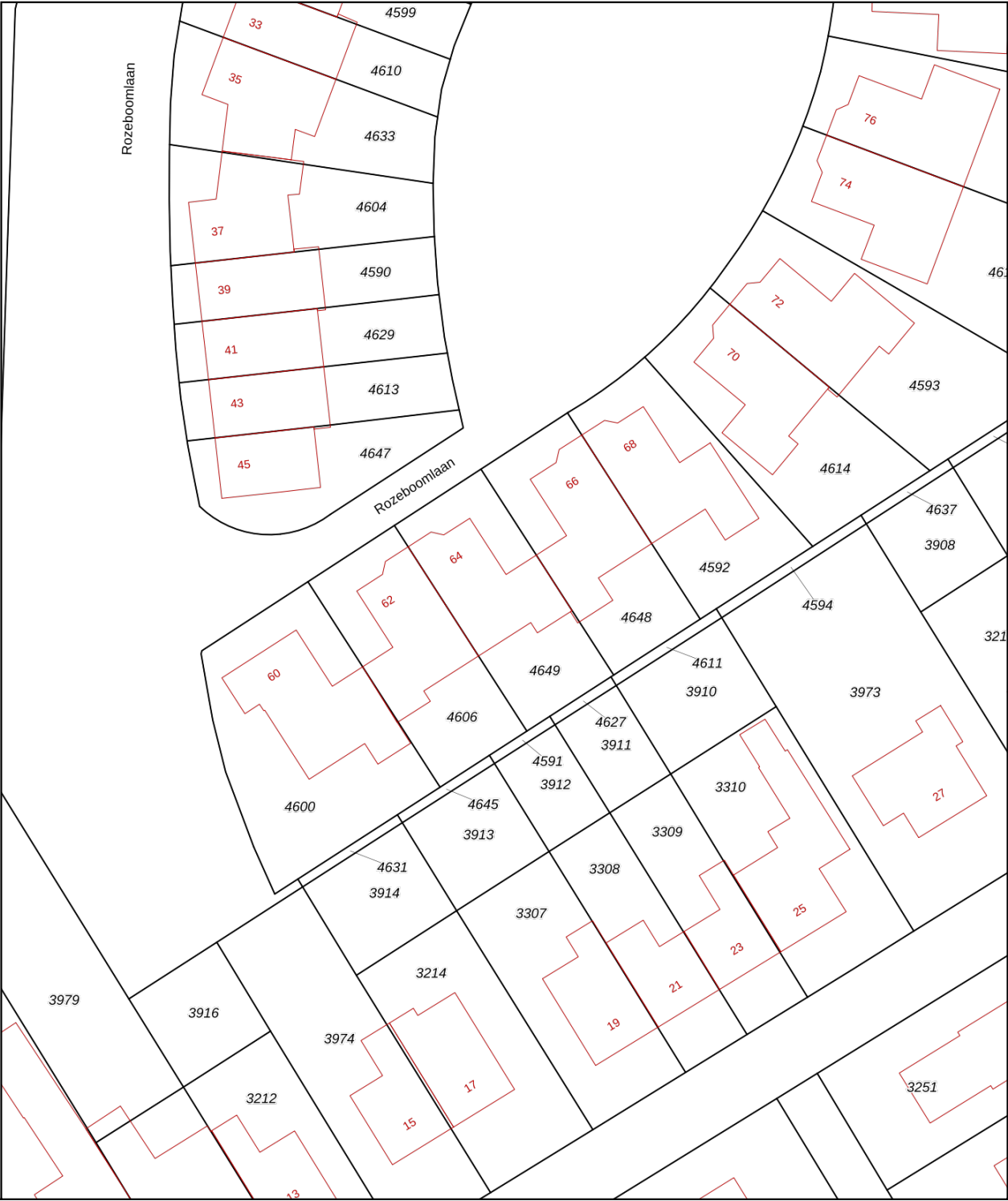


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zwollerkerspel

M

4649

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.