

# Hoefslagmate 20 ZWOLLE



# Van harte welkom aan de Hoefslagmate 20

Een makelaar die doet wat je verwacht, maar dan nog een stapje extra zet. Dat is hoe velen ons omschrijven. Als makelaar in Zwolle en omliggende regio hebben wij oog voor jou en jouw wensen. Voor ons is een transparant verkoop- proces vanzelfsprekend. Wij vertegenwoordigen de verkopers, maar denken ook graag met jou mee in persoonlijke situaties, wensen en mogelijkheden. We hebben het ten slotte over wellicht jouw toekomstige woning!

Tijdens de bezichtiging aan de Hoefslagmate 20 in Zwolle leiden we je rond door de woning en geven we alle bij ons bekende aanvullende informatie. Stel ons ook gerust al je vragen, we staan graag voor je klaar!

## **Team Voorst Makelaardij** **Eerdere ervaringen met Voorst Makelaardij**

Vorst Makelaardij is aangesloten bij brancheorganisatie NVM. Bovendien staan wij als gecertificeerd makelaar-taxateur ingeschreven in het makelaarsregister VastgoedCert en het Nederlandse Register voor Taxateurs (NRVT). Dit biedt vertrouwen, net als de vele positieve reviews die wij van eerdere kopers en verkopers hebben mogen ontvangen.

***Ons doel is jouw tevredenheid!***



Deze woningbrochure is door Voorst Makelaardij in alle zorgvuldigheid samengesteld. Aan de informatie uit deze brochure kan geen enkel recht worden ontleend. Voorst Makelaardij is niet aansprakelijk voor enige onvolledigheid, onjuistheid of mogelijke gevolgen die uit deze brochure herleidbaar zijn. Het toegevoegde overzicht van de vaste lasten is slechts een indicatie van de woonlasten van de huidige bewoners. Iedere (gezins)situatie is hierin uniek en afhankelijk van verschillende factoren. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Eventuele bouwtekeningen kunnen door de jaren heen aangepast zijn en daardoor afwijken van de huidige situatie. De lijst van zaken is onder voorbehoud van eventuele tussentijdse wijzigingen toegevoegd.





## Een bijzondere plek aan het water aan de rand van Zwolle-Zuid, met vrij uitzicht op het Marsbos



Soms kom je een plek tegen waar alles samenkomt: rust, groen, water en een fijne gezinswoning. Hoefslagmate 20 in Zwolle is zo'n plek. Deze ruime geschakelde woning ligt letterlijk aan de rand van de woonwijk, met vrij uitzicht over het water en het Marsbos direct achter de tuin. Een plek waar je iedere dag geniet van rust, natuur en privacy, terwijl alle voorzieningen verrassend dichtbij zijn.

De woning ligt op een geliefde locatie in Zwolle-Zuid en combineert het gevoel van vrij wonen met het gemak van de stad dichtbij. Vanuit de woonkamer en de achtertuin kijk je uit op het groen van het bos en het water achter de woning. Of je nu onder de veranda zit of een moment neemt op het terras aan het water, het uitzicht en de rust maken deze plek elke dag bijzonder.

### Indeling

#### BEGANE GROND

Via de hal met meterkast en garderobenis heb je toegang tot het toilet, de open keuken en de inpandige garage. De keuken aan de voorzijde is opgesteld in een praktische U-vorm en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

De woonkamer met eethoek en zitkamer ligt aan de tuinzijde en biedt een vrij uitzicht over de tuin en het Marsbos. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en de draaibare design houtkachel geeft extra sfeer. De begane grond is afgewerkt met een eikenhouten vloer. Via de loopdeur stap je onder de overkapping in de achtertuin.

#### EERSTE VERDIEPING

Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een aparte wasruimte. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een ruime inloopkast en kan eenvoudig weer worden opgesplitst in twee kamers. In de slaapkamer aan de voorzijde bevindt zich een infrarood sauna.

#### TWEDE VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met nog twee ruime kamers. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een split-level airco en grote dakramen die zorgen voor veel daglicht.

#### GARAGE EN PARKEREN

De inpandige garage met elektrische overheaddeur is vanuit de hal bereikbaar en beschikt over een loopdeur naar buiten en een aanrecht met kraan. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich een carport en parkeergelegenheid op eigen terrein.

#### RUIMTE, RUST EN UITZICHT

Deze goed onderhouden woning biedt alles wat je van een comfortabele gezinswoning mag verwachten. De woning beschikt over een tuingerichte woonkamer, vier slaapkamers en de mogelijkheid om eenvoudig een vijfde slaapkamer te creëren. Daarnaast is er een moderne badkamer aanwezig.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich een eigen oprit en carport. De zonnige achtertuin ligt op het zuiden en grenst direct aan het water, met een prachtig uitzicht op het Marsbos.

De huidige eigenaren wonen hier al ruim twintig jaar met veel plezier. In de afgelopen jaren is de woning goed onderhouden, met onder andere HR++ glas op de verdieping (2024) en buitenschilderwerk in 2025.

## BEGANE GROND

*Woonkamer*



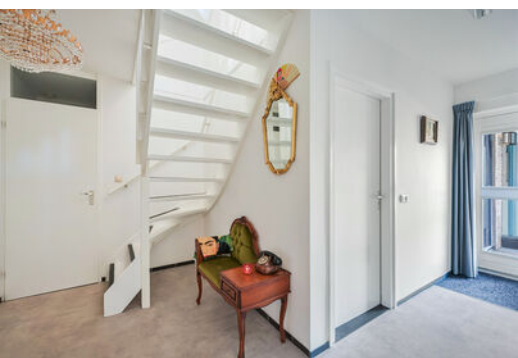
## BEGANE GROND

*Keuken, eetkamer en hal*



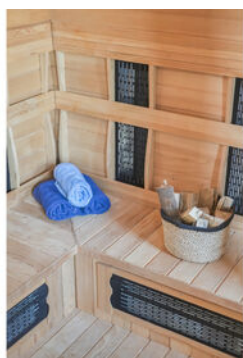
## EERSTE VERDIEPING

*Twee slaapkamers*



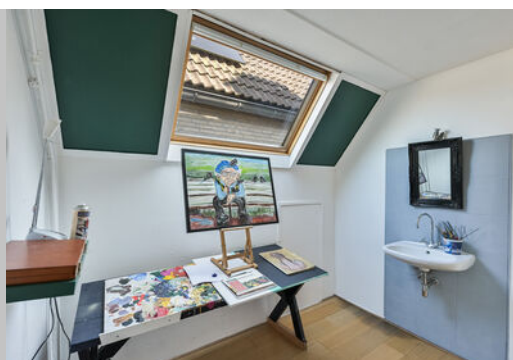
## EERSTE VERDIEPING

*Badkamer, sauna en overloop*



## TWEEDE VERDIEPING

*Twée slaapkamers*





## **GARAGE** *oprit & carport*



**HOEFSLAGMATE 20 ZWOLLE**

## ACHTERTUIN

*met overkapping & terras aan water*



## ACHTERTUIN





## OMGEVING

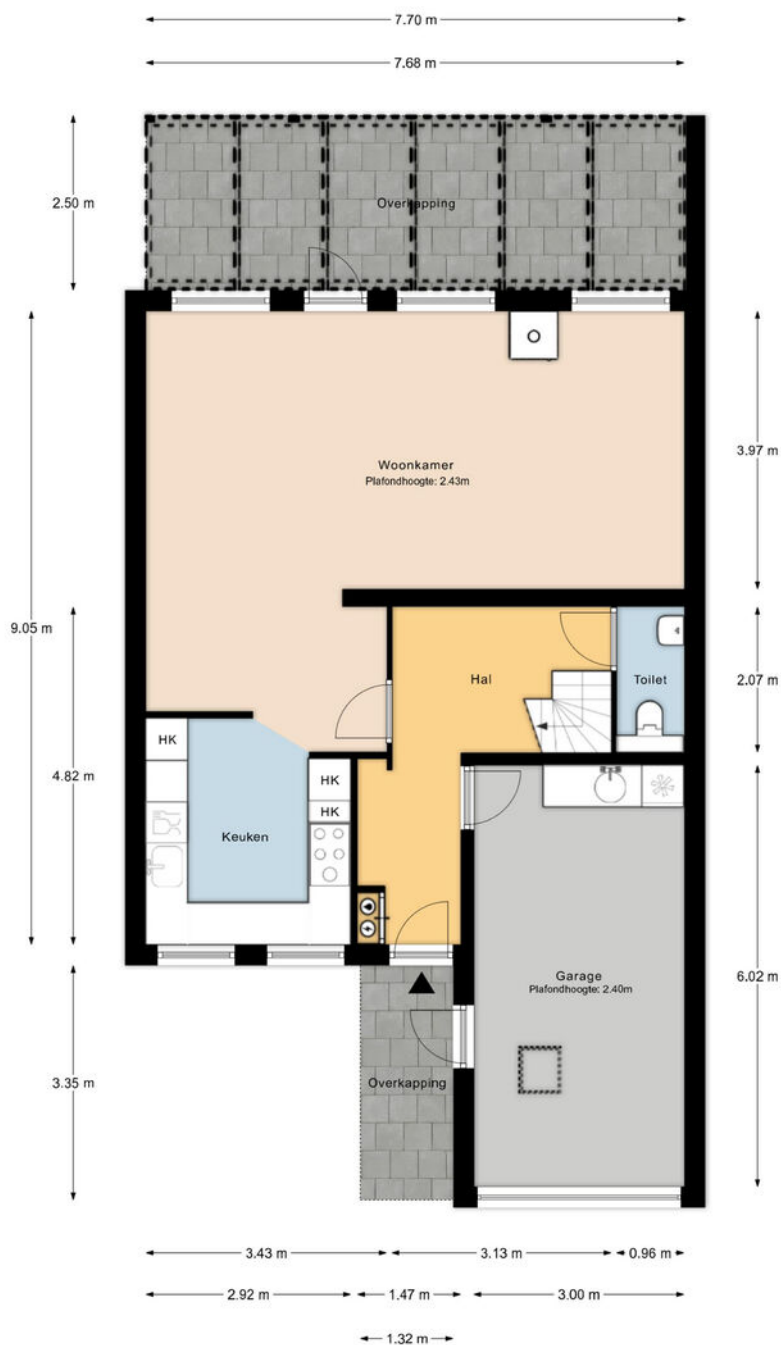
*Uitzicht tuin achterzijde*



HOEFLAGMATE 20 ZWOLLE

# PLATTEGROND

## Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

*Deze tekening is verschaald; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# PLATTEGROND

## Eerste verdieping



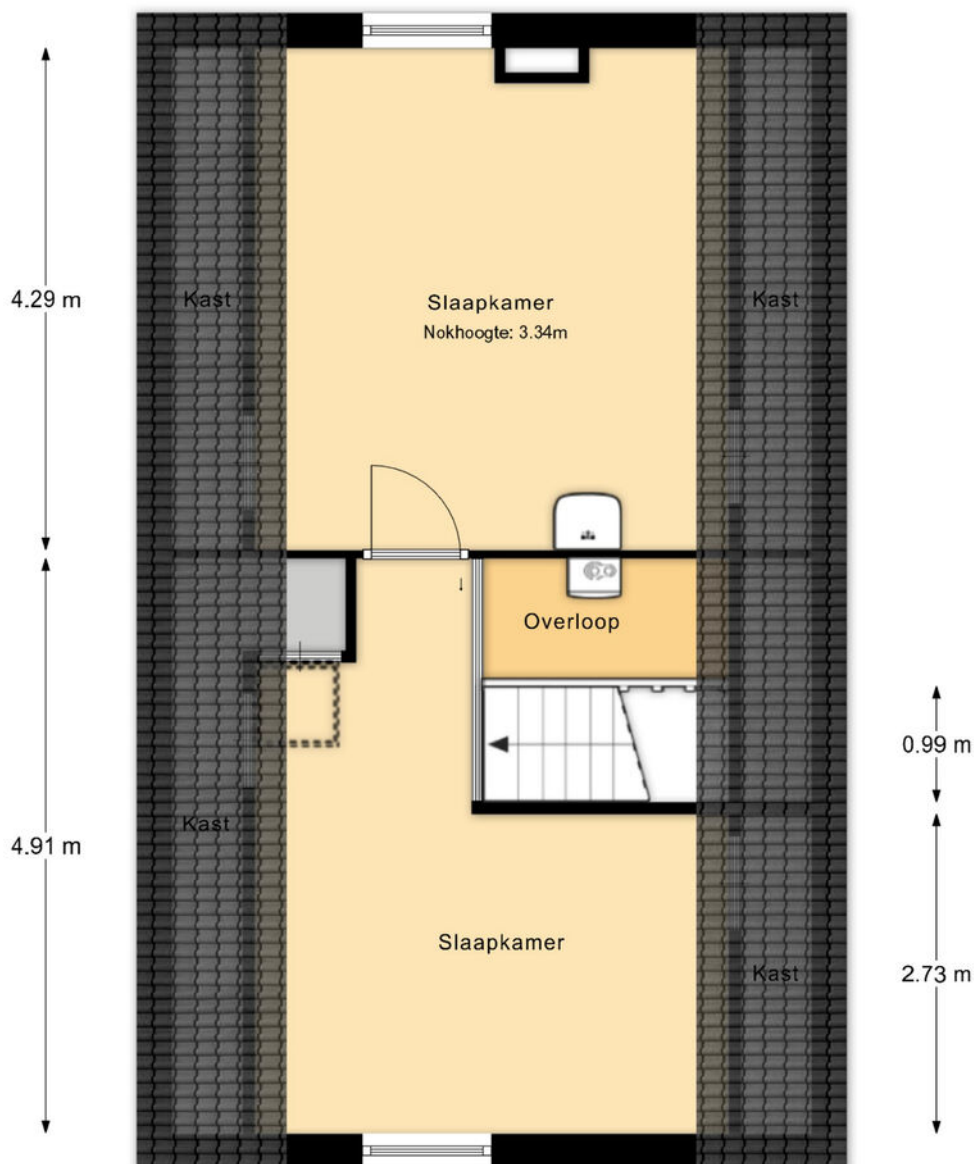
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

*Deze tekening is verschaald; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

# PLATTEGROND

## *Tweede verdieping*

← 3.50 m →



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

*Deze tekening is verschaald; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



## KENMERKEN

### OBJECT GEGEVENS

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| Soort woning | Eengezinswoning    |
| Type woning  | Geschakelde woning |
| Bouwjaar     | 1985               |

### MATEN OBJECT

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Aantal kamers       | 5                  |
| Aantal slaapkamers  | 4                  |
| Inhoud woning       | 581 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte | 248 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte | 156 m <sup>2</sup> |

### DETAILS

|              |                                       |
|--------------|---------------------------------------|
| Ligging      | Aan bosrand, aan water, vrij uitzicht |
| Verwarming   | C.v.-ketel Intergas 2021              |
| Isolatie     | Volledig geïsoleerd, HR++ glas        |
| Berging      | Inpandige garage                      |
| Energielabel | B                                     |

### TUIN GEGEVENS

|           |            |
|-----------|------------|
| Diep      | Circa 14 m |
| Breed     | Circa 8 m  |
| Ligging   | Zuid       |
| Kwaliteit | Verzorgd   |

---

**Aanvaarding:**

**In overleg**

*Deze documentatie is met zorg samengesteld. Mochten er toch onvolkomenheden in voorkomen, dan kunnen daar geen rechten aan worden ontleend. Indien tot koop wordt overgegaan werkt ons kantoor met een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom.*

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

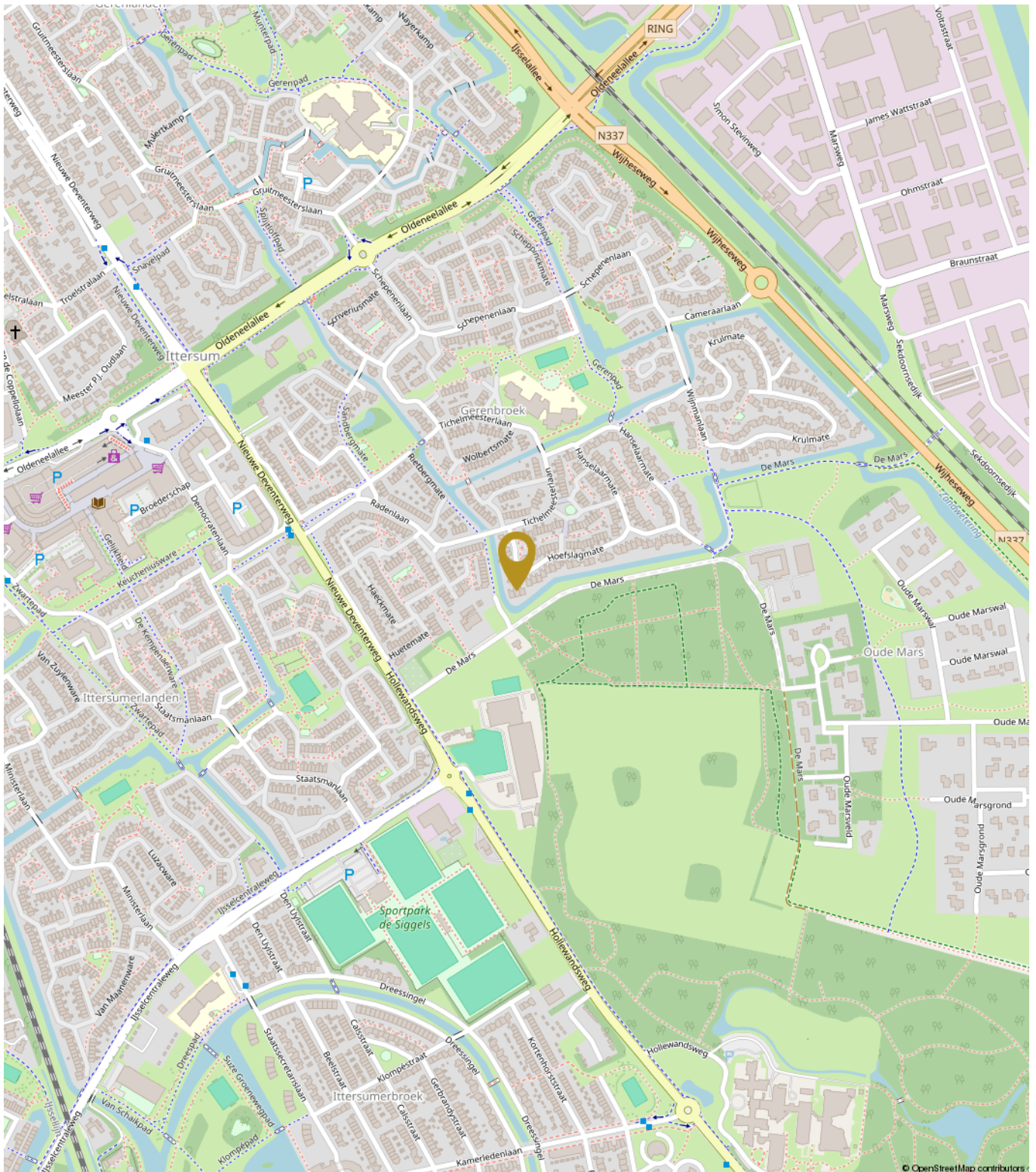
Uw referentie: Hoefslagmate 20



|                                                              |                                  |                                                                                                                                                              |        |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 12345                                                        | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                                                                                                                                                |        |
| 25                                                           | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente                                                                                                                                          | Zwolle |
|                                                              | Huisnummer                       | Sectie                                                                                                                                                       | L      |
|                                                              | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel                                                                                                                                                      | 2111   |
|                                                              | Voorlopige kadastrale grens      |                                                                                                                                                              |        |
|                                                              | Administratieve kadastrale grens |                                                                                                                                                              |        |
|                                                              | Bebouwing                        |                                                                                                                                                              |        |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2026 |                                  | Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.                                                                                            |        |
| De bewaarder van het kadaster en de openbare registers       |                                  | De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |        |



## OMGEVINGSKAART



HOEFSLAGMATE 20 ZWOLLE



## ALGEMENE INFORMATIE

We hopen dat u door deze brochure een goed beeld heeft gekregen van de woning. U krijgt echter pas een complete indruk van een huis tijdens een bezichtiging. Bel of mail gerust om een afspraak te maken om eens te gaan kijken.

### Uw eigen woning verkopen?

Natuurlijk kunt u bij ons ook terecht voor de verkoop van uw huidige woning. Hierbij is een professioneel en persoonlijk advies erg belangrijk. Graag adviseren wij u over hoe uw woning het beste verkocht kan worden. En twijfelt u of u eerst uw huidige woning moet verkopen of toch beter al een andere woning kunt kopen?

Ook daarmee kunnen we u goed verder helpen. Bel gerust voor een vrijblijvende afspraak. Ons advies is altijd gratis.

### Hoe zit het met de financiën?

Wij gaan ervan uit dat u zichzelf, voordat u tot onderhandeling overgaat, goed heeft laten informeren omtrent uw financieringsmogelijkheden. Mocht u op zoek zijn naar een financieel adviseur dan kunnen wij u eventueel in contact brengen met diverse adviseurs.

## KOPERSINFORMATIE

### Uitnodiging

Alle door Voorst Makelaardij en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

### Kosten Koper

Achter de vraagprijs wordt k.k. (kosten koper) vermeld. Deze extra kosten bestaan uit o.a. overdrachtsbelasting, notaris kosten, kadasterkosten, afsluitprovisie, taxatiekosten en eventueel borgstellingsprovisie (geldt bij NHG).

### Het uitbrengen van een bod

Voordat u een bod uitbrengt, is het verstandig onderzoek te verrichten naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw beslissing. De verkoper heeft een meldingsplicht. Als koper heeft u een onderzoeksplicht. Zo kunt u onderzoek verrichten naar bijvoorbeeld de bouwkundig staat van de woning, de haalbaarheid van eventuele gewenste verbouwingen en mogelijke planologische ontwikkelingen in de omgeving van de woning. Bij het bieden dient u zich, naast het uitbrengen van het bod, ook uit te spreken over: de datum van aanvaarding, eventuele ontbindende voorwaarde(n) en eventuele overname roerende zaken. Alsieder krijgt u niet automatisch de door u gewenste ontbindende voorwaarde(n); u moet dit expliciet bij uw bod vermelden.

Uw bod wordt door Voorst Makelaardij aan de verkoper overgebracht en daarop kan een tegen-voorstel van de verkoper volgen. De verkoper kan het bod ook afwijzen of direct accepteren. Brengt u een bieding uit, dan is het goed om te weten dat u pas in onderhandeling bent als de verkoper reageert op uw bod. Dus als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar nadrukkelijk 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 bespreken. Ook is het mogelijk dat een woning wordt verkocht met een gesloten inschrijving. Bij veel animo krijgen dan alle kijkers die in de woning zijn geweest de mogelijkheid om voor een bepaalde dag en tijdstip een eindbod te doen. De verkoper kan dan d.m.v. gunning de woning aan één van de biedende partijen verkopen.

### Ontbindende Voorwaarden

De termijn die wordt opgenomen voor de eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarde van financiering is over het algemeen gesteld op uiterlijk 6 weken, ingaande vanaf het moment van de mondelinge overeenkomst. Dit betekent dat de koper de overeenkomst uiterlijk 6 weken na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst kan ontbinden als hij voor de financiering geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekende instelling heeft gekregen.

Ook een bouwkundige keuring als voorbehoud behoort tot de mogelijkheden. U kunt dan een keuring laten uitvoeren waarbij er een keuringsrapport kan worden opgemaakt. Dit rapport geeft inzicht in de bouwtechnische- en onderhoudsstaat van een woning en is voorzien van een kostenraming. De uitkomsten hiervan kunnen dan aanleiding zijn om opnieuw te onderhandelen of de koop te ontbinden, afhankelijk van wat er is afgesproken over de werking van dit voorbehoud.

### Extra clauses in de koopovereenkomst

Als een woning wordt verkocht door eigenaren die er zelf niet hebben gewoond, denk bijvoorbeeld aan erfgenamen, zullen we een 'niet zelfbewoningsclausule' in de koopakte opnemen. Een verkoper kent een woning natuurlijk niet zo goed als hij zou hebben gedaan wanneer hij er zelf zou hebben gewoond.

Bij woningen ouder dan 40 jaar zetten wij standaard een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst. Dat houdt in dat er aan een oude woning niet dezelfde eisen kunnen worden gesteld m.b.t. de bouwkundige staat als bij een nieuwere woning.

### Afronding Bieding

Belangrijk voor u om te weten dat een mondelinge overeenkomst niet rechtsgeldig is. De koopovereenkomst komt pas tot stand als koper én verkoper de koopakte hebben ondertekend en u als koper een door beider partijen ondertekende kopie heeft ontvangen. Aan een andere vorm van vastlegging van gemaakte afspraken of een mondeling akkoord kunnen koper en verkoper derhalve geen rechten ontleen.

### Bedenktime

Sinds 1 september 2003 heeft de koper een bedenktijd van drie dagen. De termijn van drie dagen begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld.

### Koopakte

Als de verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Deze dient u bij de bieding duidelijk mee te nemen. Over eventuele aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden dienen partijen het eens te zijn, voordat de koopakte wordt opgemaakt. De koopakte wordt opgemaakt volgens een standaard model. Hierin wordt o.a. opgenomen dat koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een bankgarantie / waarborgsom stelt van 10% van de koopsom. Dit is een gebruikelijke bepaling en wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

“DOEN WAT  
JE VERWACHT,  
MAAR DAN NOG  
EEN STAPJE MEER.”

