

TE KOOP

Werkerlaan 45

Zwolle



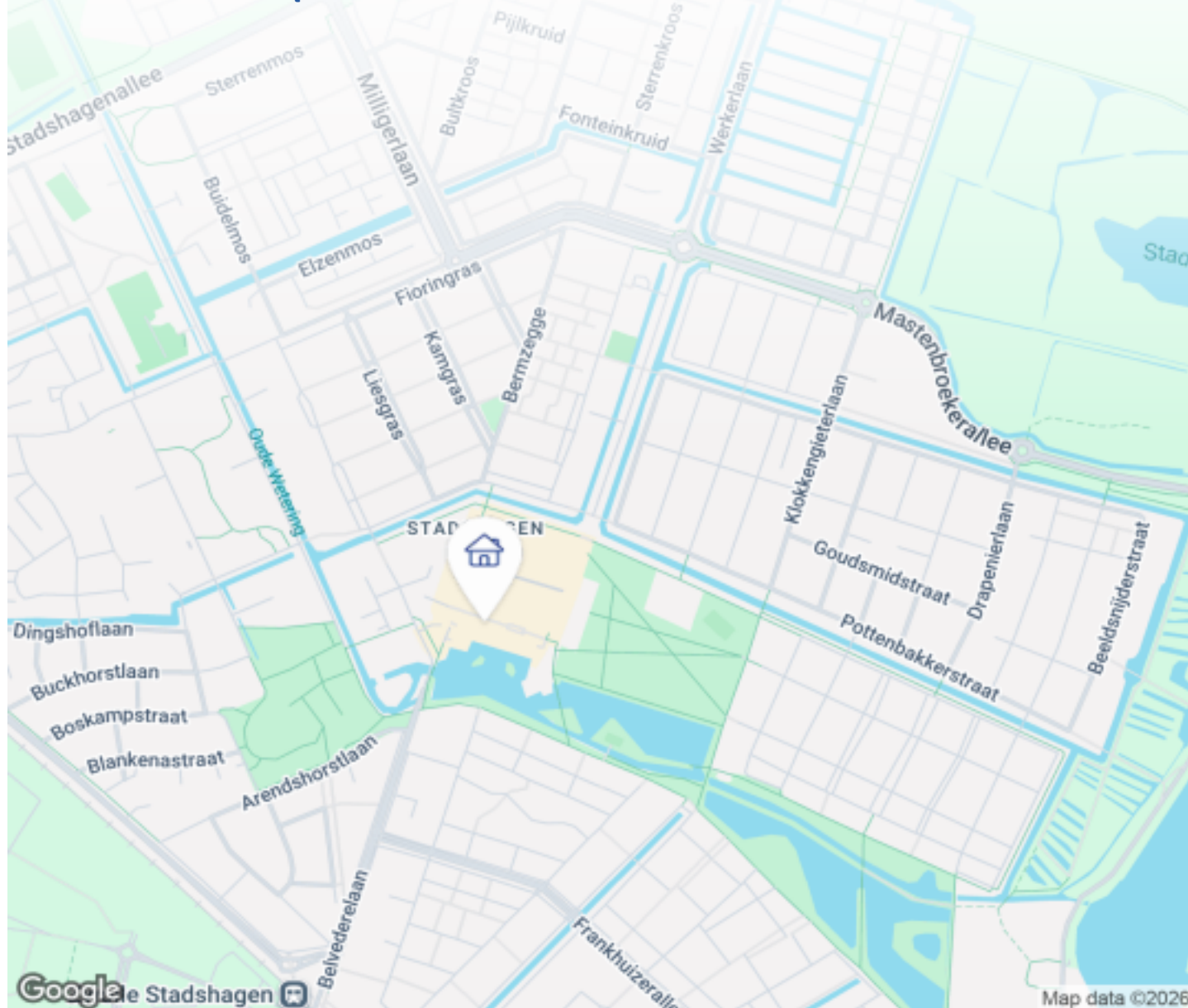
Vraagprijs

€ 725.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	14
Kenmerken	17
Zakenlijst	21
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Werkerlaan 45, Zwolle

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen op niveau in dit 5-slaapkamer appartement van 171 m² met dubbele overdekte parkeerplaats, berging en een fantastisch uitzicht over Zwolle-Stadshagen

Welkom in dit fantastische 5-slaapkamer appartement: een plek waar comfort, licht en een prachtig uitzicht samenkomen. Een woning die rust uitstraalt, zowel voor het hoofd als de portemonnee; in 2024 is namelijk het hele appartement vernieuwd; van de vloer, trap, elektra en de meterkast, tot aan het sanitair en de keuken. Instap klaar dus!

INDELING

Via de verzorgde, gemeenschappelijke entree van appartementencomplex De Amber bereik je dit bijzondere appartement. Een woning die zich onderscheidt door de speelse indeling over meerdere woonlagen, het royale dakterras aan het water en het hoge afwerkingsniveau na een recente, grondige modernisering.



Woningbrochure: Werkerlaan 45, Zwolle

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Bij binnenkomst op de eerste woonlaag tref je de ruime hal, die toegang geeft tot maar liefst drie slaapkamers, waarvan één momenteel is ingericht als gym. Ook bevindt zich op deze verdieping een stijlvolle, moderne badkamer met douche, toilet en wastafelmeubel. Daarnaast is er een praktische kastenruimte met aansluiting voor de wasmachine en droger.

Via de nieuwe trap bereik je de tweede woonlaag. Hier vind je een ruime overloop die zich uitstekend leent als werkplek, hobbyruimte, 2e woonkamer of extra slaapruiimte. Verder beschikt deze verdieping over nog eens twee slaapkamers, een ruim separaat toilet en een tweede moderne badkamer met dubbele douche/stoomcabine, toilet en wastafelmeubel. Ideaal voor een groter gezin, gasten of werken aan huis.

De bovenste woonlaag vormt zonder twijfel het hart van de woning. Hier kom je in de spectaculaire living met luxe open woonkeuken. Grote glaspartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en versterken het ruime gevoel. De open indeling maakt dit een heerlijke plek om te koken, te tafelen en samen te zijn.

DAKTERRAS

Vanuit de woonkamer stap je direct het royale dakterras op. Door de ligging geniet je hier vanaf de ochtend tot in de avond van de zon, met of zonder geautomatiseerde zonwering. Het uitzicht over het water, de watervogels en het ruime zicht over Stadshagen zorgt voor een gevoel van rust en vrijheid, terwijl de beschutte ligging het comfort compleet maakt. Een fantastische plek om te ontspannen of gezellig buiten te zitten.

EIGEN PARKEERPLAATSEN EN BERGRUIMTE

In de afgesloten parkeerkelder beschikt de woning over twee eigen parkeerplaatsen. Daarnaast is er een eigen berging in de onderbouw, ideaal voor fietsen, opslag of andere spullen.

LOCATIE

Het appartement ligt op een uitstekende locatie in het hart van Stadshagen, direct bij het winkelcentrum.

Supermarkten, winkels, horeca en zorgvoorzieningen zoals huisarts, tandarts en apotheek bevinden zich letterlijk om de hoek. Ook recreatie is dichtbij: binnen enkele minuten wandel je naar de Milligerplas, waar je kunt zwemmen, wandelen of genieten op een terras. Sportvoorzieningen, scholen en openbaar vervoer zijn eveneens volop aanwezig in de directe omgeving en binnen enkele minuten bereikbaar.

BEREIKBAARHEID

De bereikbaarheid is uitstekend. Via de parkeergarage rijd je eenvoudig beide kanten van Stadshagen op en ben je snel onderweg richting de A28 naar Zwolle, Groningen of Utrecht. Met de fiets bereik je de binnenstad van Zwolle in circa 12 minuten en ook station Stadshagen ligt op 2 minuten fietsafstand.

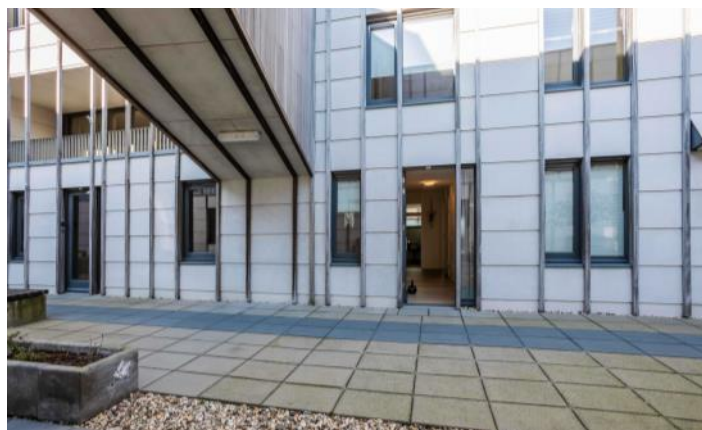
CONCLUSIE: dit is een bijzonder ruim en volledig gemoderniseerd appartement op een unieke locatie, met een zonnig dakterras aan het water, vijf slaapkamers, twee badkamers, 3 toiletten en twee eigen parkeerplaatsen. Een woning met karakter, comfort en volop leefruimte – midden in het levendige Stadshagen.

Wil je deze woning zelf ervaren? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ontdek het zelf!

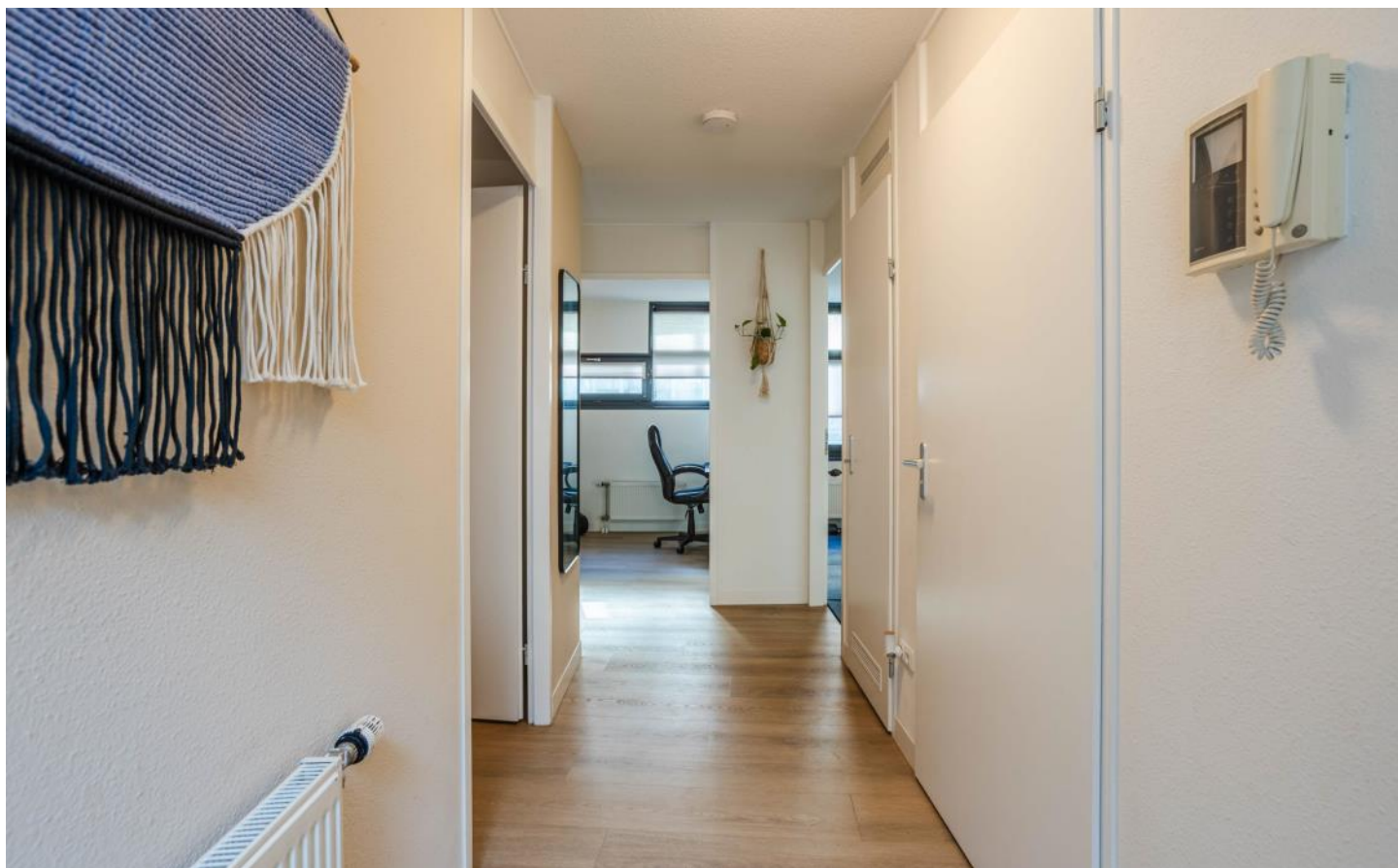
GOED OM TE WETEN:

- Gelegen in het karakteristieke appartementencomplex De Amber
- Uniek appartement met speelse indeling over meerdere woonlagen
- Volledig gemoderniseerd en instap klaar
- Royale living met luxe open woonkeuken
- Vijf slaapkamers
- Twee moderne badkamers en drie toiletten
- Groot, zonnig dakterras met uitzicht over het water
- Twee eigen parkeerplaatsen in de afgesloten parkeerkelder
- Eigen berging in de onderbouw
- Gelegen direct bij winkelcentrum Stadshagen
- Milligerplas, sportvoorzieningen, scholen en openbaar vervoer dichtbij
- Uitstekende verbinding richting binnenstad en A28

FOTO'S

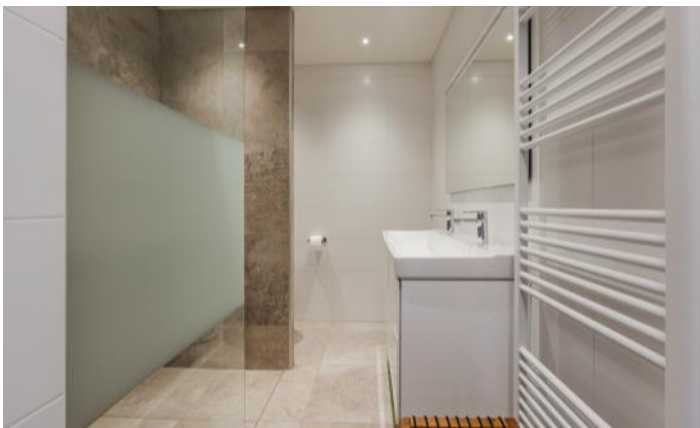


FOTO'S



Woningbrochure: Werkerlaan 45, Zwolle

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl





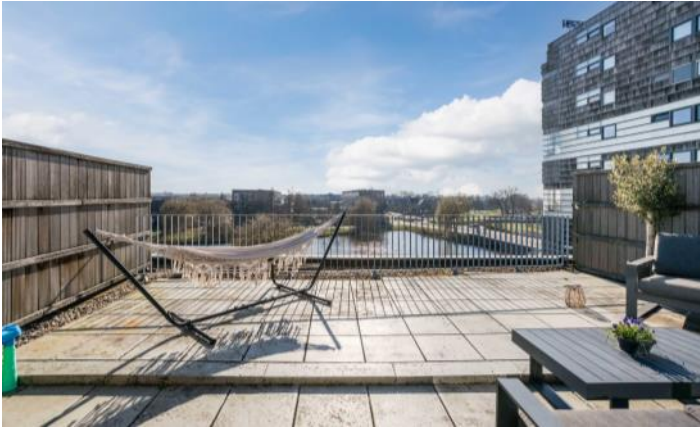
FOTO'S







FOTO'S



FOTO'S



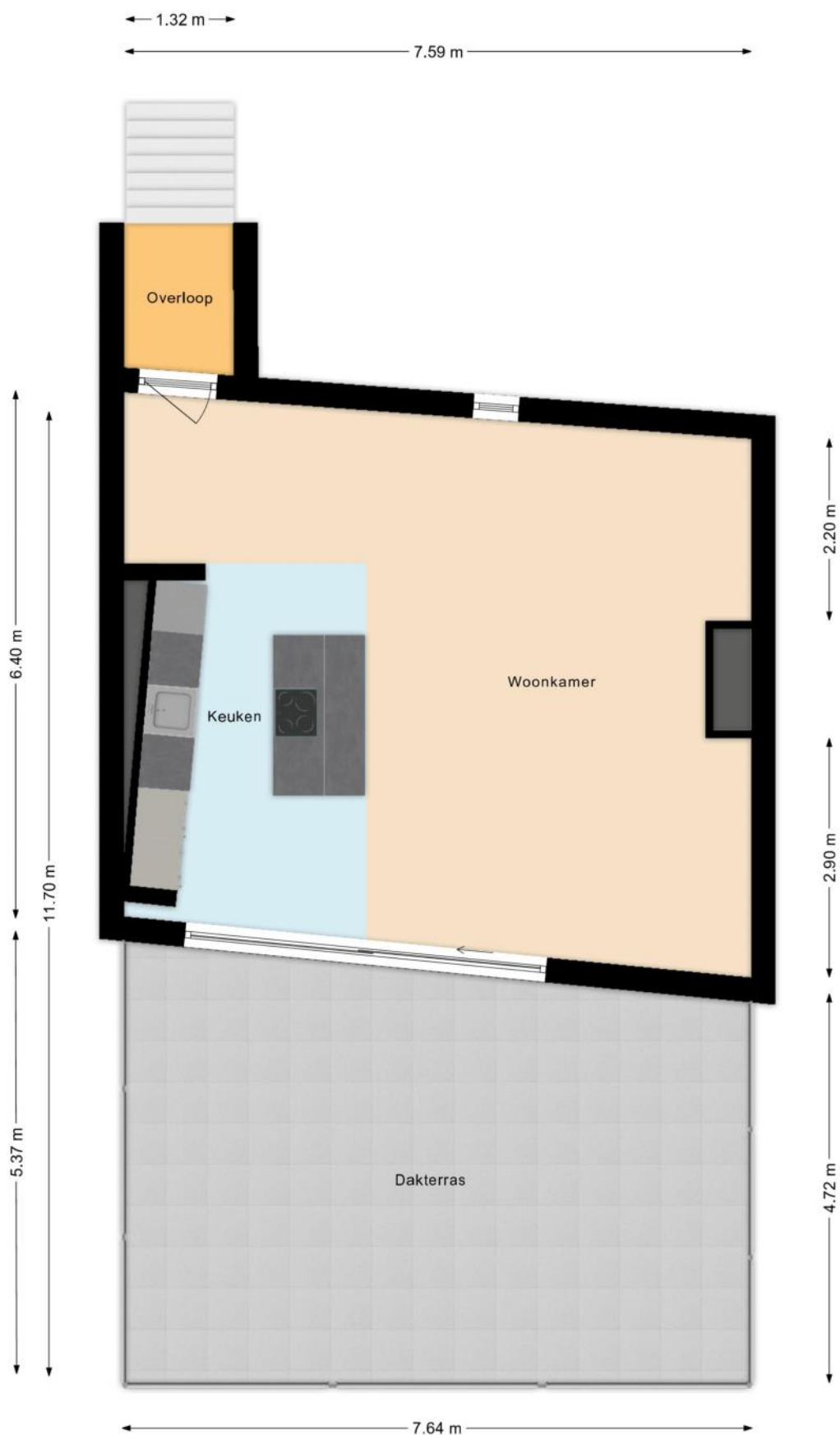
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Maisonnette, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2004
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	564 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	171 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	39 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	7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	2 toiletten, 2 douches, stoomcabine, dubbele wastafel, 2 wastafelmeubels
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Gelegen op woonlaag	1
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Schuifpui, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Stadsverwarming
Warm water	Stadsverwarming

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan water, Aan rustige weg, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Zonneterras
Zonneterras	40 m² (5,2m diep en 7,7m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
----------------	-----

Garage

Soort	Parkeerkelder
-------	---------------

Capaciteit	2 auto's
------------	----------

Parkeergelegenheid

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

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 283 per maand
--------------	-----------------

Kadastrale gegevens

Zwolle S 3102 21

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting		●	
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

De volledige inboedel is nieuw gekocht in 2024/2025 en ter overname beschikbaar.



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

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](https://www.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](https://www.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.