

# Rossinistraat 46 ZWOLLE





# Van harte welkom aan de Rossinistraat 46

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 Rossinistraat 46 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.



## Tussenwoning met vrij uitzicht en alle voorzieningen dichtbij!



Ben je starter, alleenstaand of samen op zoek naar een woning op een fijne plek in Zwolle, waar je nog je eigen smaak en ideeën in kunt verwerken? Dan is Rossinistraat 46 zeker een bezichtiging waard. Deze tussenwoning ligt in een rustig deel van Holtenbroek, met vrij uitzicht over het park aan de voorzijde en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. De woning is gebouwd in 1996, voorzien van 5 zonnepanelen en beschikt over een energielabel A.

### Indeling

#### Praktische indeling op de begane grond

Via de entree kom je in de hal met toilet, trapopgang en toegang tot de inpandige berging. Deze berging is zowel van binnenuit als van buitenaf bereikbaar.

De leefruimte op de begane grond is speels ingedeeld. De keuken ligt centraal in de woning en vormt de verbinding tussen de eetkamer aan de voorzijde en de woonkamer aan de achterzijde.

Aan de voorzijde is plek voor een eettafel, waar je tijdens het eten vrij en groen wegkijkt. Aan de achterzijde bevindt zich de woonkamer met uitzicht op de tuin. Dankzij de grote raampartijen valt hier veel daglicht naar binnen en voelt de ruimte prettig licht en open aan.

#### Drie slaapkamers en badkamer op de eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers en de badkamer. De badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafel en een tweede toilet (sanibroyeur). De basis is aanwezig, met mogelijkheden om het geheel naar eigen wens te moderniseren.

#### Zonnige achtertuin op het westen

De achtertuin ligt op het westen. Dat betekent dat je hier vanaf de middag tot in de avond van de zon kunt genieten. Een fijne plek om buiten te zitten, te ontspannen of samen met vrienden te borrelen op een zomerse avond.

#### Dit moet je weten over de Rossinistraat 46

Bouwjaar: 1996  
Dubbel glas door de gehele woning  
5 zonnepanelen 2023  
Energietabel A  
Volledig geïsoleerd  
Cv-ketel Remeha uit 2007  
Vrij uitzicht op park aan de voorzijde

#### Wonen nabij winkelcentrum en binnenstad

Je woont hier op loopafstand van het winkelcentrum van Holtenbroek, heel praktisch voor de dagelijkse boodschappen. De binnenstad van Zwolle bereik je in circa 10 minuten fietsen. En wie graag buiten is, woont hier prettig. De dijk en de uiterwaarden van het Zwarte Water liggen op korte afstand en bieden volop ruimte voor een fijne wandeling.

**ROSSINISTRAAT 46 ZWOLLE**



## BEGANE GROND

*Woonkamer*



ROSSINISTRAAT 46 ZWOLLE



## BEGANE GROND

*Keuken en eetkamer*





## EERSTE VERDIEPING

*Drie slaapkamers*



ROSSINISTRAAT 46 ZWOLLE



## EERSTE VERDIEPING

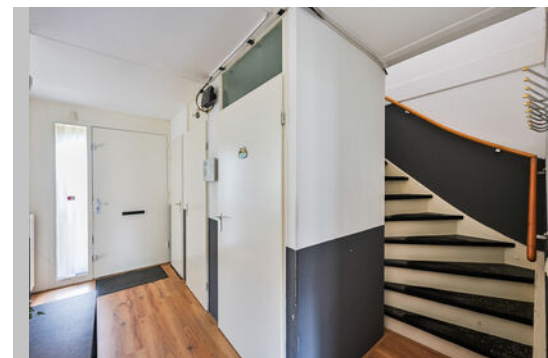
*Badkamer en overloop*





## BEGANE GROND

*Entree & omgeving*



ROSSINISTRAAT 46 ZWOLLE



## **BUITEN**

*Achtertuint en omgeving*



# PLATTEGROND

*Begane grond*



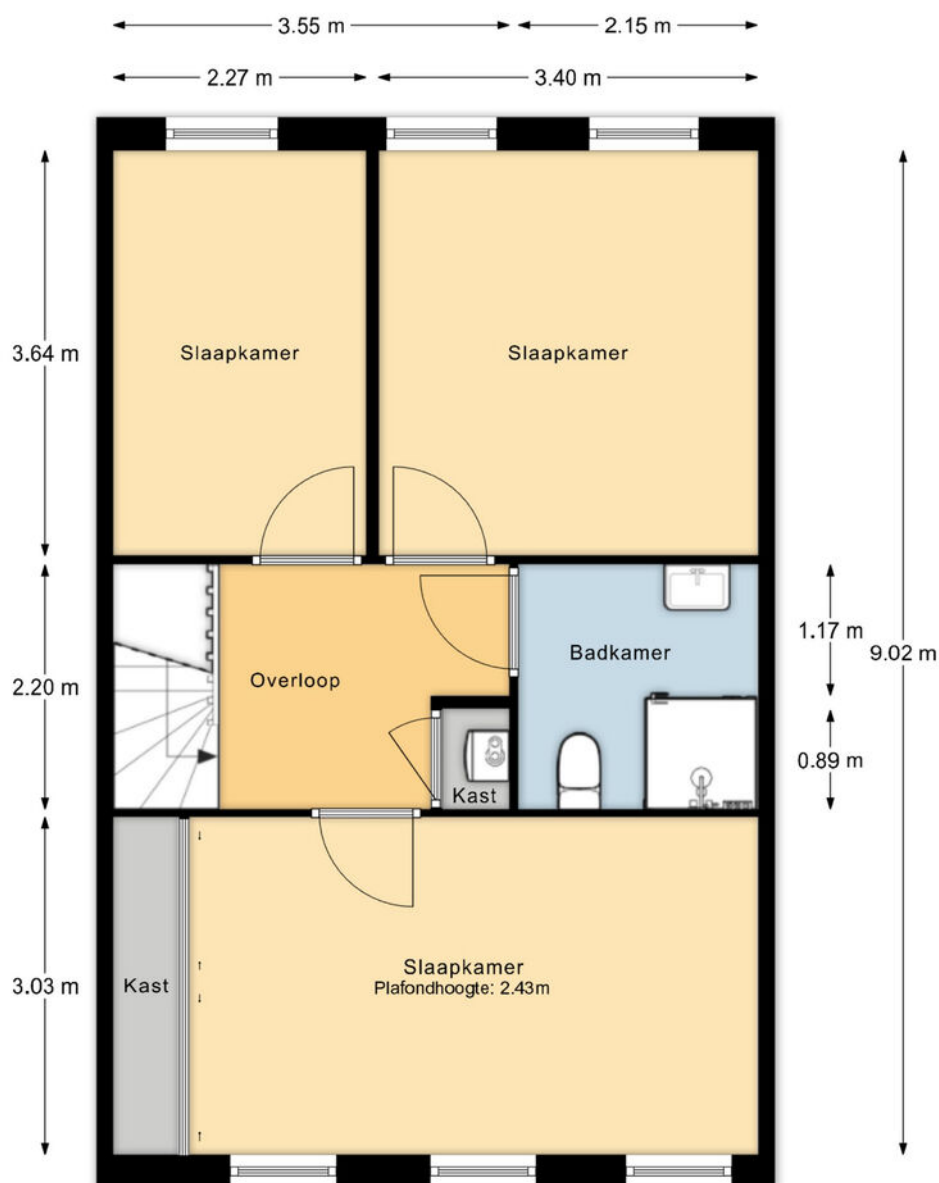
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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.*

**ROSSINISTRAAT 46 ZWOLLE**



## KENMERKEN

### OBJECT GEGEVENS

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning  | Tussenwoning    |
| Bouwjaar     | 1996            |

### MATEN OBJECT

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Aantal kamers       | 4                  |
| Aantal slaapkamers  | 3                  |
| Inhoud woning       | 337 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte | 91 m <sup>2</sup>  |
| Gebruiksoppervlakte | 94 m <sup>2</sup>  |

### DETAILS

|              |                                           |
|--------------|-------------------------------------------|
| Ligging      | Aan park, in woonwijk                     |
| Verwarming   | C.v.-ketel, Remeha 2007                   |
| Isolatie     | Dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas |
| Berging      | Inpandig                                  |
| Energielabel | A                                         |

### TUIN GEGEVENS

|           |             |
|-----------|-------------|
| Diep      | Circa 6,5 m |
| Breed     | Circa 6,5 m |
| Ligging   | Zuidwest    |
| Kwaliteit | Redelijk    |

---

**Aanvaarding:** In overleg / kan snel

*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.*

ROSSINISTRAAT 46 ZWOLLE



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

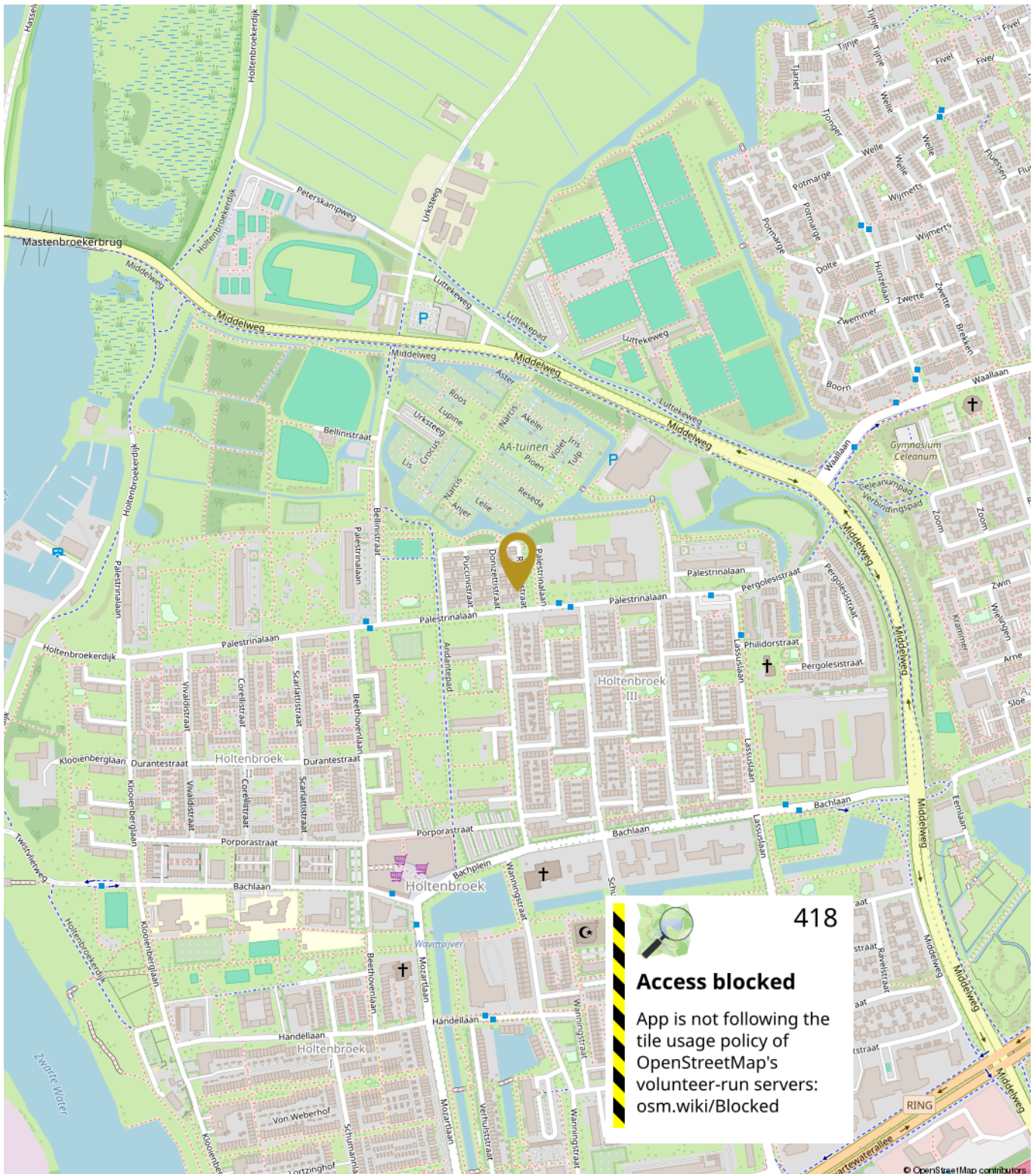
Uw referentie: Rossinistraat 46



|                                                               |                                  |                                                                                                                                                              |        |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 12345                                                         | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                                                                                                                                                |        |
| 25                                                            | Perceelnummer                    |                                                                                                                                                              |        |
|                                                               | Huisnummer                       | Kadastrale gemeente                                                                                                                                          | Zwolle |
|                                                               | Vastgestelde kadastrale grens    | Sectie                                                                                                                                                       | H      |
|                                                               | Voorlopige kadastrale grens      | Perceel                                                                                                                                                      | 1500   |
|                                                               | Administratieve kadastrale grens |                                                                                                                                                              |        |
|                                                               | Bebouwing                        |                                                                                                                                                              |        |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 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







## 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, notariskosten, 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.

### **Bedenktijd**

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.”

