

**TE KOOP**

# Mombaerstraat 162

Zwolle



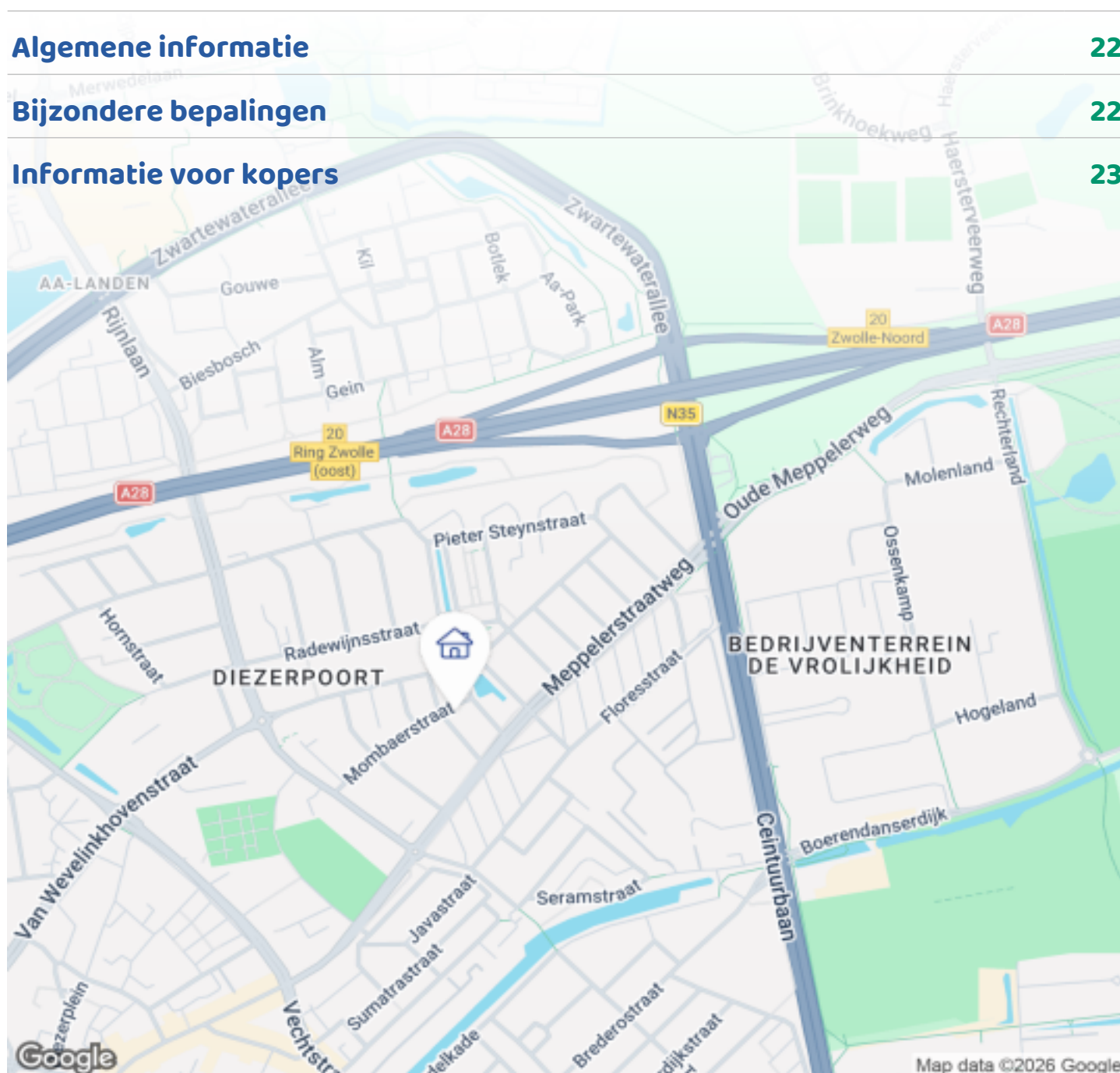
Vraagprijs

**€ 475.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Mombaerstraat 162, Zwolle

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op een centraal gelegen locatie staat deze instapklare energiezuinige gezinswoning in de geliefde wijk Diezerpoort. Deze volledig gemoderniseerde woning met vijf kamers en zonnige tuin biedt comfort, ruimte en duurzaamheid. Ben je op zoek naar een woning in een rustige en groene omgeving vlakbij het centrum van Zwolle waar je zó in kunt? Dan is dit jouw perfecte huis!

De woning ligt verscholen in het groen met een zonnige achtertuin gelegen op het zuidoosten met achterom. Bij binnenkomst valt direct de lichte woonkamer op met modern ingerichte open keuken. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier de hele dag van natuurlijke lichtinval en een groen uitzicht. Op de eerste en tweede etage zijn 5 kamers voor een groot gezin, opslag- en/of kantoorruimte.

De woning is recent geheel vernieuwd met onder andere een nieuwe keuken en badkamer, nieuw stucwerk, nieuwe stijlvolle binnendeuren etc.



**Woningbrochure: Mombaerstraat 162, Zwolle**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Technische installaties zoals de CV, elektra, dakgoten en riolering zijn daarbij ook vernieuwd en ook verduurzaming heeft de nodige aandacht gekregen. M.u.v. de de originele voordeur is de gehele woning voorzien van HR++ glas. Daarnaast zijn dak-, vloer- en muurisolatie en zonnepanelen geïnstalleerd.

## LOCATIE

In de straat en in de buurt zijn veel groenvoorzieningen met hoge bomen in de straat, vijvers en groenstroken rondom de woningen. Voorzieningen zoals een winkel- en gezondheidscentrum, kinderopvang en sportscholen zijn op loopafstand beschikbaar in de wijk. Het centrum van Zwolle en vele andere voorzieningen zijn binnen 15 minuten lopen of 5 minuten fietsen te bereiken. Met de auto ben je binnen enkele minuten op de ring en snelweg A28 en om de hoek (140 meter) is een bushalte voor de stadsbus naar het treinstation en het centrum. Voor de woning en in de buurt is ruim gratis parkeergelegenheid.

## INDELING

**BEGANE GROND:** via de diepe groene voortuin betreed je de woning in de hal met toegang tot de kelderkast en WC met fonteintje. Lichte woonkamer met directe toegang naar de zonnige tuin met achterom. De open keuken is voorzien van een inductiekookplaat met ingebouwde afzuiging, vaatwasser, combi-oven en een ruime koelkast. De vernieuwde geïsoleerde bijkeuken met eigen tuindeur heeft ruimte voor een wasmachine, droger, vriezer en biedt daarnaast veel werk- en bergruimte.

**1e VERDIEPING:** overloop met toegang tot drie kamers (ingericht als twee slaapkamers en een walk-in closet) en stijlvolle badkamer. De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel met verwarmde spiegel, WC, bad en regendouche.

**2e VERDIEPING:** overloop met dakraam en ruimte voor extra opslag. Royale slaapkamer met dakkapel en dakraam en kleinere slaapkamer. Middels een knieschot is er extra bergruimte gecreëerd. Met een simpele ingreep zou hier desgewenst nog een zesde

kamer gerealiseerd kunnen worden.

## BIJZONDERHEDEN:

- Instapklaar
- Energielabel A
- Volledig gemoderniseerd
- Zeer lichte woonkamer
- Open keuken met bijkeuken uit 2021
- Ruime badkamer uit 2021 met dubbele wastafel, regendouche én bad
- Dakkapel vernieuwd in 2019
- 5 kamers, desgewenst uit te breiden met nóg een zesde kamer
- Omringd door groen
- Zonnige tuin met eigen achteringang
- Overdracht in overleg, snelle overdracht mogelijk

Kortom: een comfortabele, instapklare en moderne woning op een fijne locatie. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en wie weet wordt dit binnenkort jouw nieuwe huis!



# FOTO'S



# FOTO'S

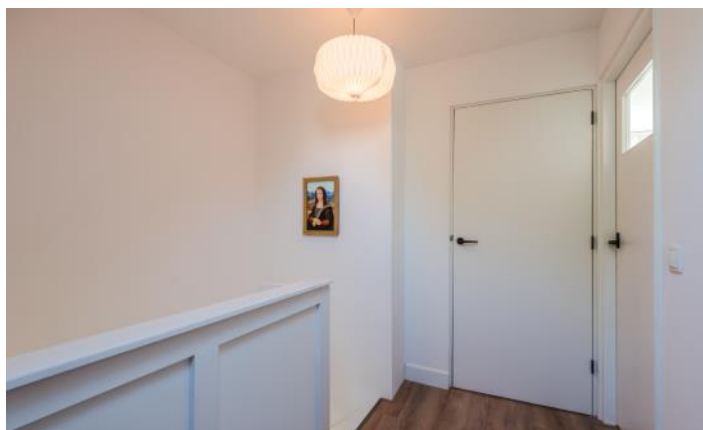








# FOTO'S





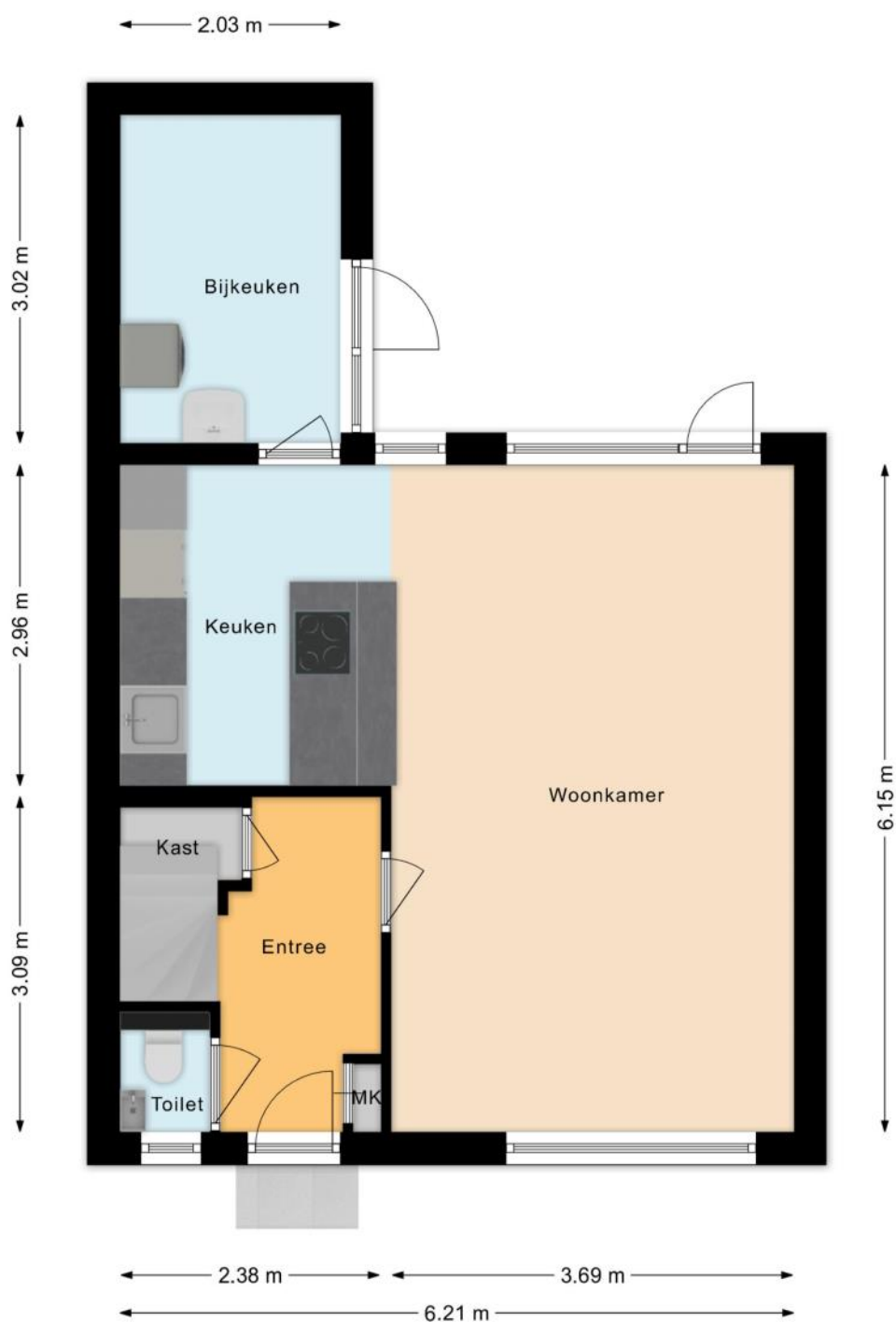
# FOTO'S



Woningbrochure: Mombaerstraat 162, Zwolle

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

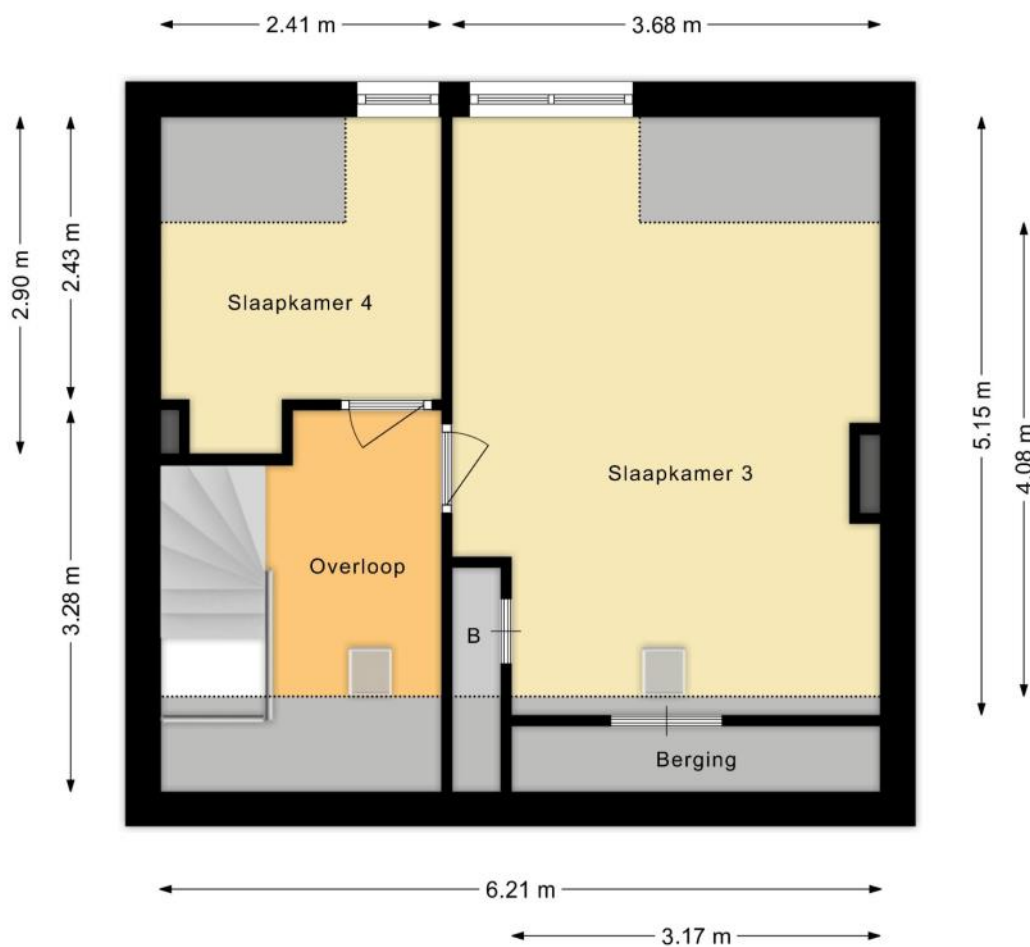
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1964
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	156 m <sup>2</sup>
Inhoud	392 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	111 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m <sup>2</sup>

#### \* 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 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Tzerra Ace
Bouwjaar cv-ketel	2021
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin
Achtertuintuin	55 m <sup>2</sup> (8,2m diep en 6,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

---

## Kadastrale gegevens

### Zwolle A 6979

---

Oppervlakte	156 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

---

## Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Horren	●		
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Vriestkast			●
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires			●
Toiletaccessoires			●
Badkameraccessoires			●
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

# ZAKENLIJST

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

## Overige zaken

Voor gemak voor zowel verkoper als koper is de verkoper bereid alle in en rondom de woning aanwezige meubels, apparaten en verlichting te verkopen aan koper. M.u.v:

- Tuintafel
- Antiek kastje
- Wasmachine/droger



*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



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zwolle</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6979</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	--

# 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?

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## 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](http://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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.