

Lijnbaan 93 F ZWOLLE



Van harte welkom aan de Lijnbaan 93 F

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 Lijnbaan 93 F 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**

Voorst 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.

WONEN MET SFEER, RUIMTE ÉN DE STAD OM DE HOEK



Sommige huizen hebben het meteen. Je stapt binnen, voelt de sfeer, ziet de ruimte en denkt: ja, hier zou ik wel kunnen wonen. En dat terwijl de historische binnenstad van Zwolle gewoon op loopafstand ligt.

Lijnbaan 93-F is zo'n huis. Een moderne hoekwoning uit 2018, verrassend ruim opgezet en sfeervol afgewerkt. Met drie slaapkamers, een grote tweede verdieping vol mogelijkheden en een zonnige tuin op het zuidwesten is er ruimte genoeg.

Ook de ligging is ideaal. Vanuit huis wandel je zo richting de binnenstad met haar winkels, terrassen en restaurants. Het station en de dagelijkse voorzieningen zijn snel bereikbaar en met de auto zit je zo op de A28. Zo woon je dicht bij de stad, maar heb je thuis alle ruimte om prettig te wonen.

Indeling

Licht, sfeer en een prachtige keuken

Via de hal met meterkast, modern toilet en trapopgang stap je door de prachtige kamerhoge taatsdeur de leefruimte binnen. Hier valt direct op hoeveel licht er binnenkomt. De hoge ramen en openslaande tuindeuren zorgen voor veel licht en geven de woonkamer een ruimtelijk gevoel. Voor extra comfort is de woonkamer voorzien van airconditioning. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken met schiereiland. Een heerlijke plek om te koken én om gezellig aan te schuiven. De keuken is compleet uitgevoerd met onder andere een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, Quooker, stoomoven, koelkast en vaatwasser.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Drie slaapkamers en een prachtige badkamer

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De ouderslaapkamer is voorzien van airconditioning, prettig tijdens warme zomerdagen en nachten.

De badkamer is modern en sfeervol uitgevoerd en beschikt over een ruime inloopdouche, toilet en een dubbele wastafel met twee waskommen. Ook hier is vloerverwarming aanwezig. Een complete badkamer die mooi aansluit bij de uitstraling van de rest van het huis.

Een verdieping vol mogelijkheden

En dan is er nog de tweede verdieping. Via een vaste trap bereik je een verrassend grote open ruimte. Hier staan ook de cv-ketel (Intergas, 2018), de wasmachine en droger en de mechanische ventilatiebox opgesteld.

Juist hier liggen volop mogelijkheden. De verdieping kan bijvoorbeeld worden ingedeeld met twee of zelfs drie extra slaapkamers. Ook het realiseren van een extra vliering behoort tot de mogelijkheden. Liever een royale werkplek, sportruimte of hobbykamer? Ook daarvoor is hier voldoende plek.

Zo kun je deze verdieping helemaal indelen op een manier die bij jouw woonwensen past.

Zonnige tuin op het zuidwesten

Ook buiten is het fijn. De verzorgde achtertuin ligt op het zuidwesten, waardoor je hier volop van de zon kunt genieten. En wordt het je even te zonnig? Met de elektrische zonwering creëer je eenvoudig een fijne plek in de schaduw. Via de openslaande deuren vanuit de woonkamer stap je zo de tuin in.

Achterin staat een vrijstaande houten berging voor fietsen en tuinspullen. Ook beschikt de tuin over een praktische achterom.



BEGANE GROND

Woon- & eetkamer



LIJNBAAN 93 F ZWOLLE

BEGANE GROND

Keuken



ACHTERTUIN



EERSTE VERDIEPING

Drie slaapkamers



EERSTE VERDIEPING

Drie slaapkamers



SANITAIR

Badkamer & toilet begane grond



TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping met
mogelijkheden voor
extra slaapkamers



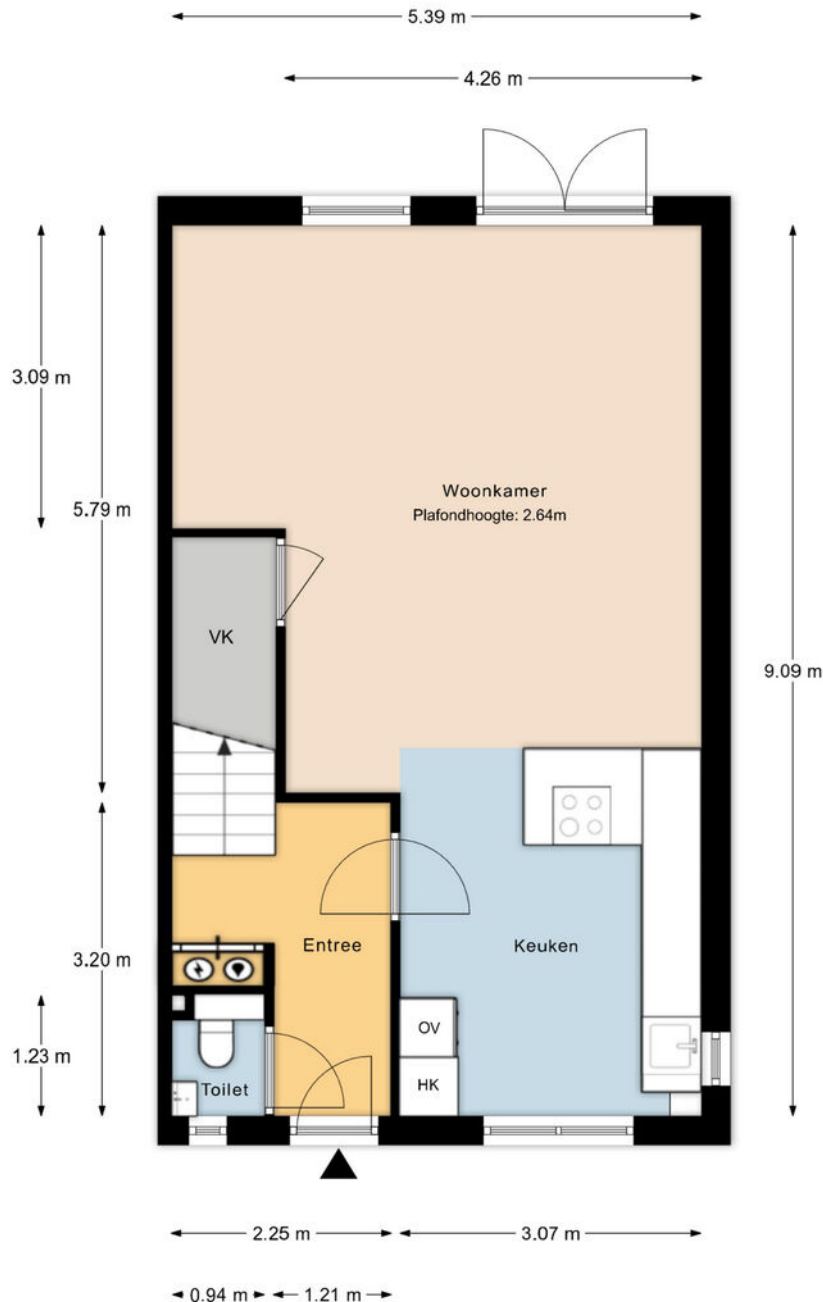
OMGEVING



LIJNBAAN 93 F ZWOLLE

PLATTEGROND

Begane grond

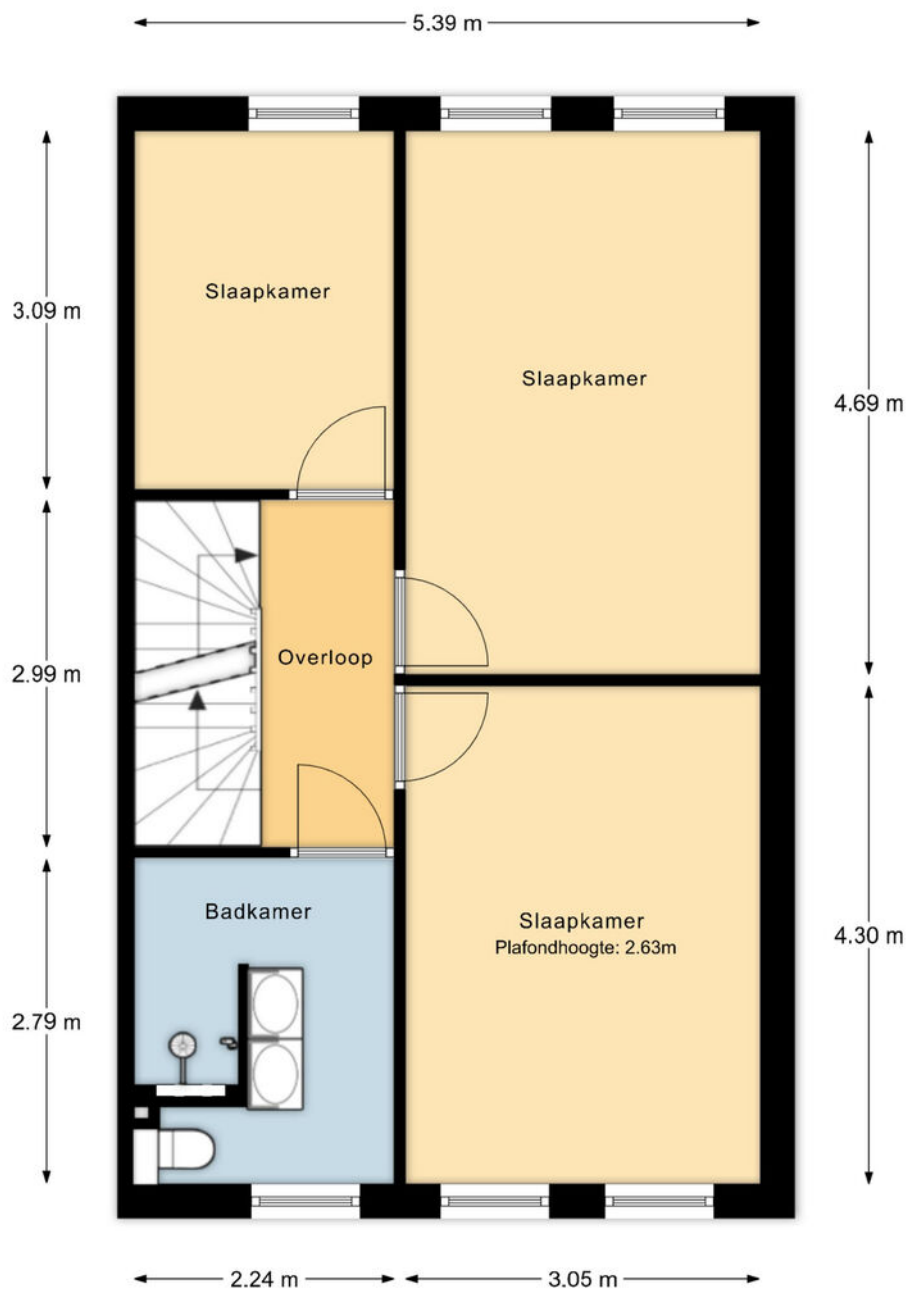


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

PLATTEGROND

Eerste verdieping

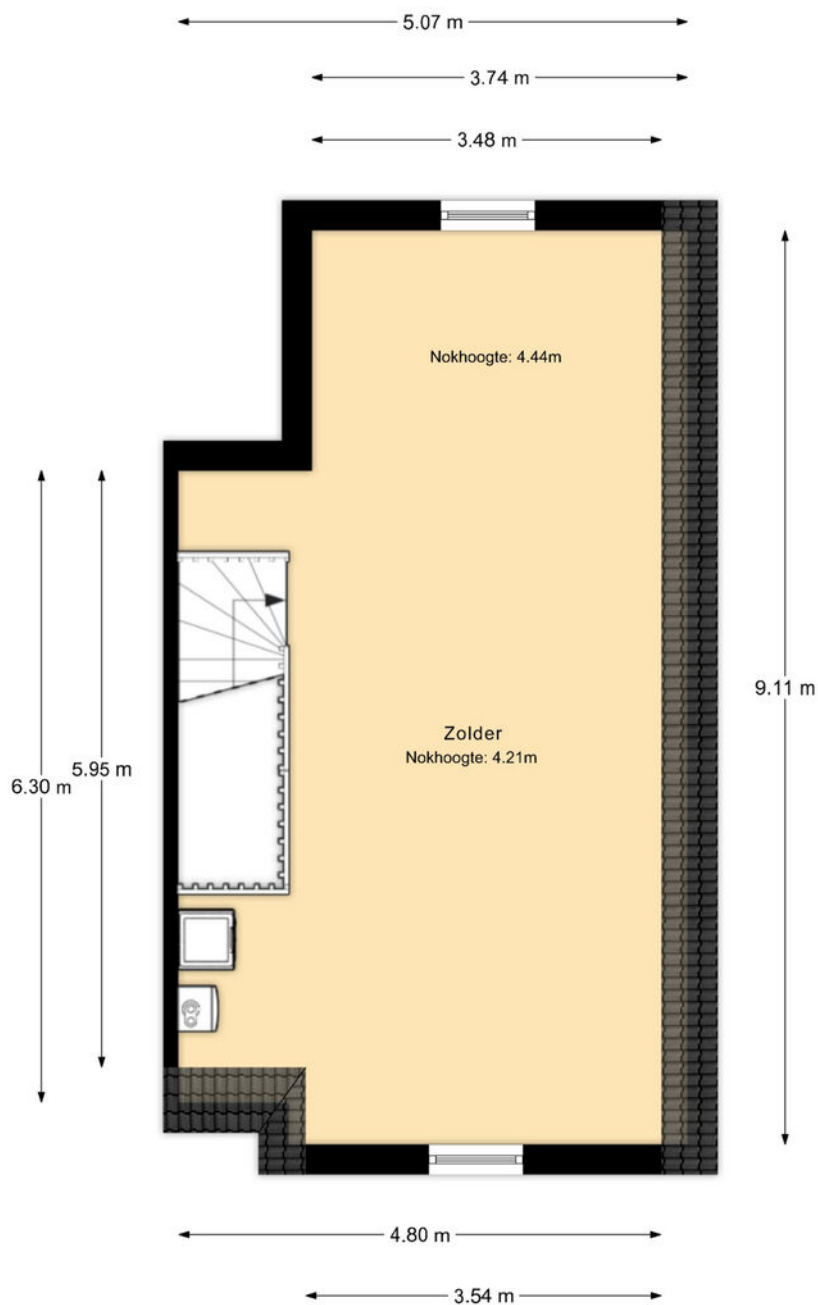


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

PLATTEGROND

Tweede verdieping

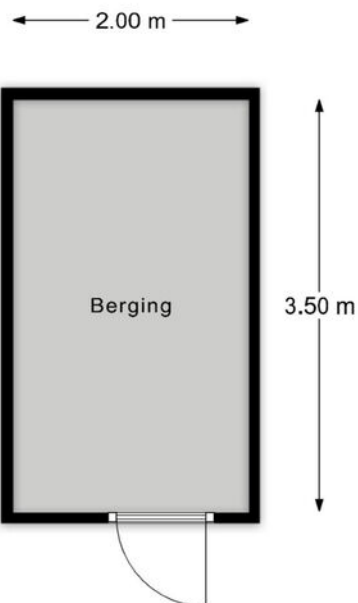


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

PLATTEGROND

Berging



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	Hoekwoning
Bouwjaar	2018

MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	536 m ³
Perceel oppervlakte	138 m ²
Gebruiksoppervlakte	138 m ²

DETAILS

Ligging	In woonwijk, dichtbij centrum
Verwarming	C.v.-ketel (Intergas 2018), vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	Dak-, muur- en vloerisolatie, HR++ glas
Berging	Vrijstaand hout, voorzien van elektra
Energielabel	A

TUIN GEGEVENS

Diep	Circa 11,5 m
Breed	Circa 6,5 m
Ligging	Zuidwest
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

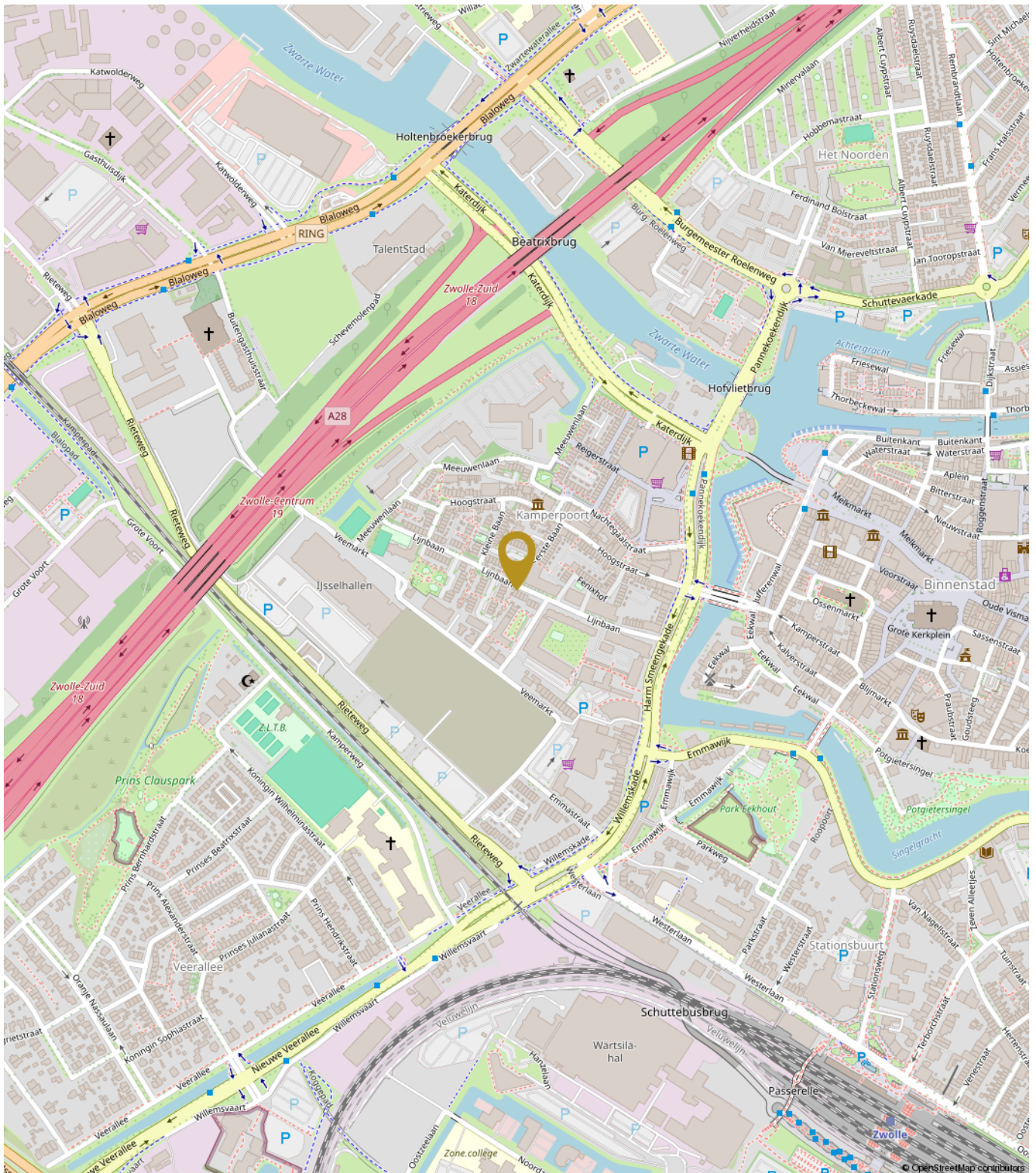
Uw referentie: Lijnbaan 93f



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zwolle
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6121
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	



OMGEVINGSKAART





ALGEMENE INFORMATIE

We hopen dat je een goed beeld hebt gekregen van de woning. Overweeg je een bod uit te brengen? Lees dan de onderstaande kopersinformatie goed door. Hierin vind je belangrijke informatie over het aankoopproces, zodat je goed voorbereid een bod kunt uitbrengen.

Je eigen woning verkopen?

Natuurlijk kan je bij ons ook terecht voor de verkoop van je huidige woning. Persoonlijk en professioneel advies vinden wij daarbij erg belangrijk. We denken graag met je mee over de beste verkoopstrategie voor jouw woning. Twijfel je of je eerst je huidige woning moet verkopen of juist alvast op zoek kunt gaan naar een nieuwe woning?

Ook daarbij adviseren we je graag. Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvende afspraak. Ons advies is altijd gratis.

Hoe zit het met de financiën?

Voordat je een bod uitbrengt, is het belangrijk dat je goed inzicht hebt in je financiële mogelijkheden. Zo weet je waar je financieel aan toe bent en kun je met vertrouwen een bod uitbrengen. Ben je nog op zoek naar een financieel adviseur? Dan brengen we je desgewenst graag in contact met verschillende financieel adviseurs.

KOPERSINFORMATIE

Uitnodiging

Alle door Voorst Makelaardij en de verkoper verstrekte informatie is uitsluitend bedoeld als een uitnodiging tot nader overleg of tot het uitbrengen van een bod.

Kosten Koper

Achter de vraagprijs wordt k.k. (kosten koper) vermeld. Deze kosten bestaan onder andere uit overdrachtsbelasting, notariskosten, kadasterkosten, afsluitprovisie, taxatiekosten en eventueel borgstellingsprovisie (geldt bij NHG).

Het uitbrengen van een bod

Voordat je een bod uitbrengt, adviseren we je de woning goed te onderzoeken. De verkoper heeft een mededelingsplicht, terwijl je als koper een onderzoeksplicht hebt. Denk hierbij aan de bouwkundige staat van de woning, eventuele verbouwingsmogelijkheden en ontwikkelingen in de omgeving.

Bij een bod vermeld je niet alleen de koopsom, maar ook de gewenste opleverdatum, eventuele ontbindende voorwaarden en de eventuele overname van roerende zaken.

Na ontvangst van je bod bespreekt de makelaar dit met de verkoper. De verkoper kan het bod accepteren, afwijzen of een tegenvoorstel doen. Pas als de verkoper een tegenbod doet of aangeeft met je te willen onderhandelen, is sprake van een onderhandeling.

Bij veel belangstelling kan de verkoper kiezen voor een gesloten inschrijving. Alle geïnteresseerden krijgen dan de gelegenheid om vóór een vastgesteld moment een eindbod uit te brengen. De verkoper bepaalt vervolgens aan wie de woning wordt gegund.

Ontbindende Voorwaarden

De termijn voor een overeengekomen ontbindende voorwaarde voor financiering bedraagt meestal maximaal 6 weken vanaf het moment van de mondelinge overeenkomst.

Ook een bouwkundige keuring kan als ontbindende voorwaarde worden opgenomen. Je kunt dan een keuring laten uitvoeren, waarna een keuringsrapport wordt opgesteld.

De voorwaarden waaronder dit geldt, worden vooraf tussen koper en verkoper afgesproken.

Funderingsrisico

Voor iedere woning wordt vooraf een funderingsrisico rapport bekeken. Bij een risicoklasse A, B of C is in principe geen aanvullend onderzoek nodig. Bij een risicoklasse D of E laat de verkoper vooraf een funderings-Quickscan uitvoeren. Zo hebben koper en verkoper vooraf meer duidelijkheid over de staat van de fundering voordat de woning wordt verkocht.

Extra clausules in de koopovereenkomst

Bij woningen die door de eigenaar niet zelf zijn bewoond, bijvoorbeeld bij verkoop door erfgenamen, nemen we een niet-zelfbewoningsclausule op in de koopovereenkomst.

Bij woningen ouder dan 40 jaar nemen wij standaard een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Hiermee wordt vastgelegd dat aan een oudere woning niet dezelfde bouwkundige eisen mogen worden gesteld als aan een nieuwbouwwoning.

Totstandkoming van de koop

Een koop komt pas tot stand nadat zowel koper als verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een door beide partijen ondertekend exemplaar heeft ontvangen.

Aan andere vormen van vastlegging of een mondeling akkoord kunnen koper en verkoper geen rechten ontleen.

Wettelijke bedenktijd

Na ontvangst van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft de koper een wettelijke bedenktijd van 3 dagen. Deze termijn gaat in om 00:00 uur op de dag na ontvangst van de ondertekende koopovereenkomst (of een kopie daarvan).

Koopovereenkomst

Wanneer koper en verkoper overeenstemming hebben bereikt over de koopsom, opleverdatum en eventuele ontbindende voorwaarden, worden de afspraken vastgelegd in een koopovereenkomst volgens het meest recente NVM-model.

Eventuele aanvullende afspraken of voorbehouden moeten vóór het opstellen van de koopovereenkomst zijn overeengekomen. In de koopovereenkomst wordt standaard opgenomen dat de koper een bankgarantie of waarborgsom van 10% van de koopsom stelt. Hiermee wordt zekerheid geboden dat de verplichtingen uit de koopovereenkomst worden nagekomen.

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

