

# Meester Koolenweg 29 ZWOLLE



# Van harte welkom aan de Meester Koolenweg 29

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 Meester Koolenweg 29 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.





## RUIME GEZINSWONING MET GARAGE EN TUIN OP HET ZUIDEN



Veel ruimte, vier slaapkamers, een garage én een tuin op het zuiden. Aan de Meester Koolenweg 29 in Westenholte vind je het allemaal.

De woning is sinds de bouw in 1979 bewoond door de eerste bewoners en door de jaren heen goed onderhouden. De afwerking is op onderdelen gedateerd, dus hier kun je helemaal je eigen draai aan geven. Aan ruimte in ieder geval geen gebrek. Je hebt een ruime woonkamer, vier slaapkamers op de eerste verdieping, een hobbykamer met dakkapel, een extra kamer op zolder, veel bergruimte en een inpandige garage. Buiten zijn er een eigen oprit met carport en een achtertuin op het zuiden.

De ruimte is er, de woning is goed onderhouden en een aantal praktische zaken is al aangepakt. Met een modernisering van de afwerking kun je van deze woning weer helemaal een huis van nu maken.

### Indeling

#### Wonen in Westenholte

Westenholte heeft een prettig dorps karakter met winkels, basisscholen, kinderopvang en openbaar vervoer dichtbij. Via de tunnel ben je zo in Stadshagen voor meer winkels en het treinstation. Ook de binnenstad, A28 en het buitengebied richting de IJssel en Vreugderijkerwaard zijn goed bereikbaar.

#### Veel licht en ruimte beneden

Je komt binnen in de hal met plek voor de garderobe, de meterkast, het toilet en de trap naar boven. In de woonkamer is volop plek voor een fijne zithoek bij de schuifpui en een grote eettafel. Het zijraam en de brede schuifpui brengen veel licht naar binnen en geven zicht op de achtertuin. De gehele begane grond is voorzien van plavuizen met vloerverwarming en voor de schuifpui bevindt zich een convectorput met een nieuwe lage temperatuur convector. De keuken ligt aan de voorzijde en is uitgevoerd in een oudere opstelling, waardoor je deze helemaal naar eigen smaak kunt vernieuwen. Het grote raam aan de voorzijde en het kleine zijraam zorgen voor prettig daglicht en zicht op de straat. De keuken is nu afgesloten van de woonkamer, maar kan eventueel bij de leefruimte worden betrokken. Vanuit de woonkamer loop je via een tussenruimte rechtstreeks naar de garage, handig voor fietsen, opslag of hobby's. Voor de woning heb je daarnaast een eigen oprit met carport.

#### Vijf slaapkamers en een hobbykamer

Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers. Fijn voor een gezin, maar ook als je een kamer wilt gebruiken als werk- of logeerkamer. De badkamer is ruim en voorzien van een inloopdouche, wastafel, tweede toilet en aansluiting voor de wasmachine. Daarnaast is er een aparte hobbykamer met een dakkapel en veel glas rondom. Een praktische extra ruimte die bijvoorbeeld ook goed als werkplek kan worden gebruikt. Hier hangt ook de Intergas cv-ketel uit 2024. Alle kozijnen aan de achterzijde zijn uitgevoerd in kunststof. Ook de boeidelen aan deze zijde zijn vervangen door kunststof.

#### Een extra slaapkamer op zolder

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping. Hier vind je een extra slaapkamer met dakraam. Door de beperkte hoogte telt deze niet mee in het woonoppervlak, maar als werk-, hobby- of logeerkamer is het een fijne extra ruimte. Daarnaast is er nog een ruime berging.

#### Tuin op het zuiden

Via de schuifpui loop je zo de achtertuin in. De tuin ligt op het zuiden en heeft ruimte voor verschillende zitplekken. Achter in de tuin staat een overkapping waar je beschut kunt zitten. Ook vanuit de garage kun je rechtstreeks de tuin in.

**MEESTER KOOLENWEG 29 ZWOLLE**



## WOONKAMER



MEESTER KOOLEN WEG 29 ZWOLLE

## KEUKEN *hal en toilet*



MEESTER KOOLENWEG 29 ZWOLLE



## EERSTE VERDIEPING

*Vier slaapkamers*



MEESTER KOOLENWEG 29 ZWOLLE

## EERSTE VERDIEPING

*Extra kamer & badkamer*





## TWEEDE VERDIEPING

*Twee extra kamers*



MEESTER KOOLENWEG 29 ZWOLLE

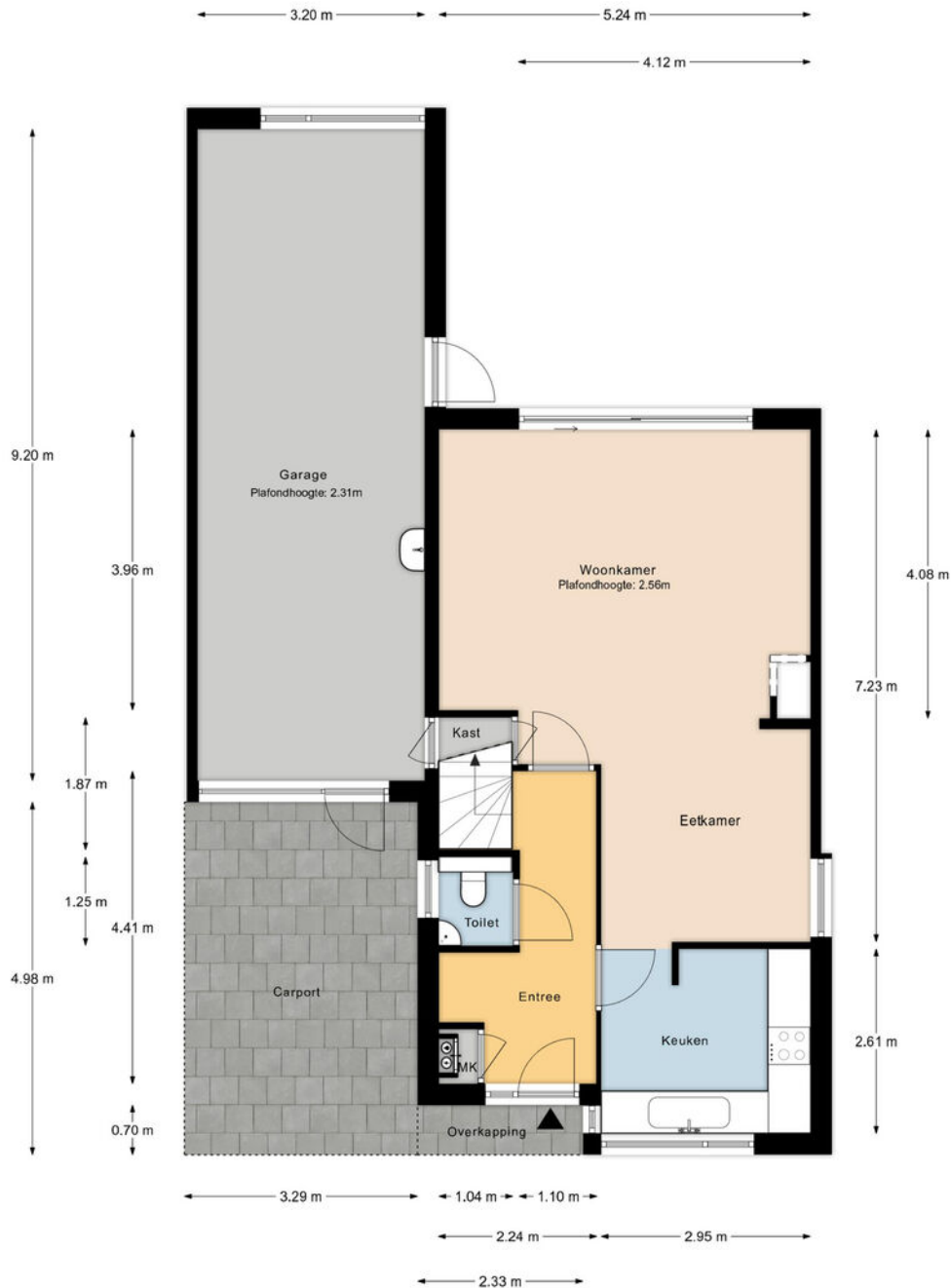
## ACHTERTUIN EN GARAGE & omgeving



MEESTER KOOLEN WEG 29 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.*

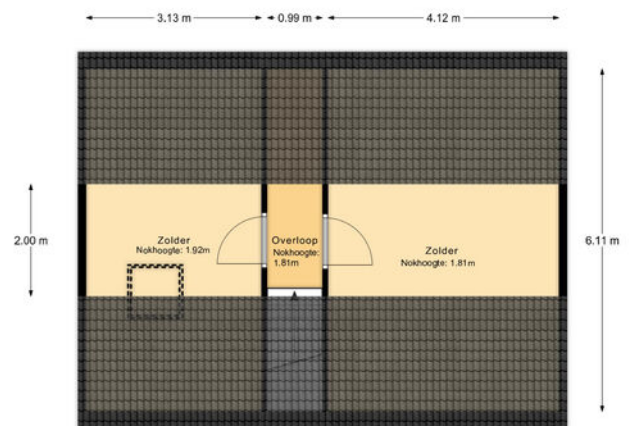
**MEESTER KOOLENWEG 29 ZWOLLE**

# PLATTEGROND

## Eerste en tweede verdieping



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



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  | Tussenwoning    |
| Bouwjaar     | 1979            |

### MATEN OBJECT

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Aantal kamers       | 7                  |
| Aantal slaapkamers  | 5                  |
| Inhoud woning       | 580 m <sup>3</sup> |
| Perceel oppervlakte | 220 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte | 118 m <sup>2</sup> |

### DETAILS

|              |                                                     |
|--------------|-----------------------------------------------------|
| Ligging      | Aan rustige weg, in woonwijk                        |
| Verwarming   | C.v.-ketel, Intergas 2024                           |
| Isolatie     | Muur- en vloerisolatie, dubbel glas                 |
| Garage       | Dak- en muurisolatie, voorzien van elektra en water |
| Energielabel | A                                                   |

### TUIN GEGEVENS

|           |             |
|-----------|-------------|
| Diep      | Circa 11 m  |
| Breed     | Circa 8,5 m |
| Ligging   | Zuid        |
| Kwaliteit | Normaal     |

---

**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

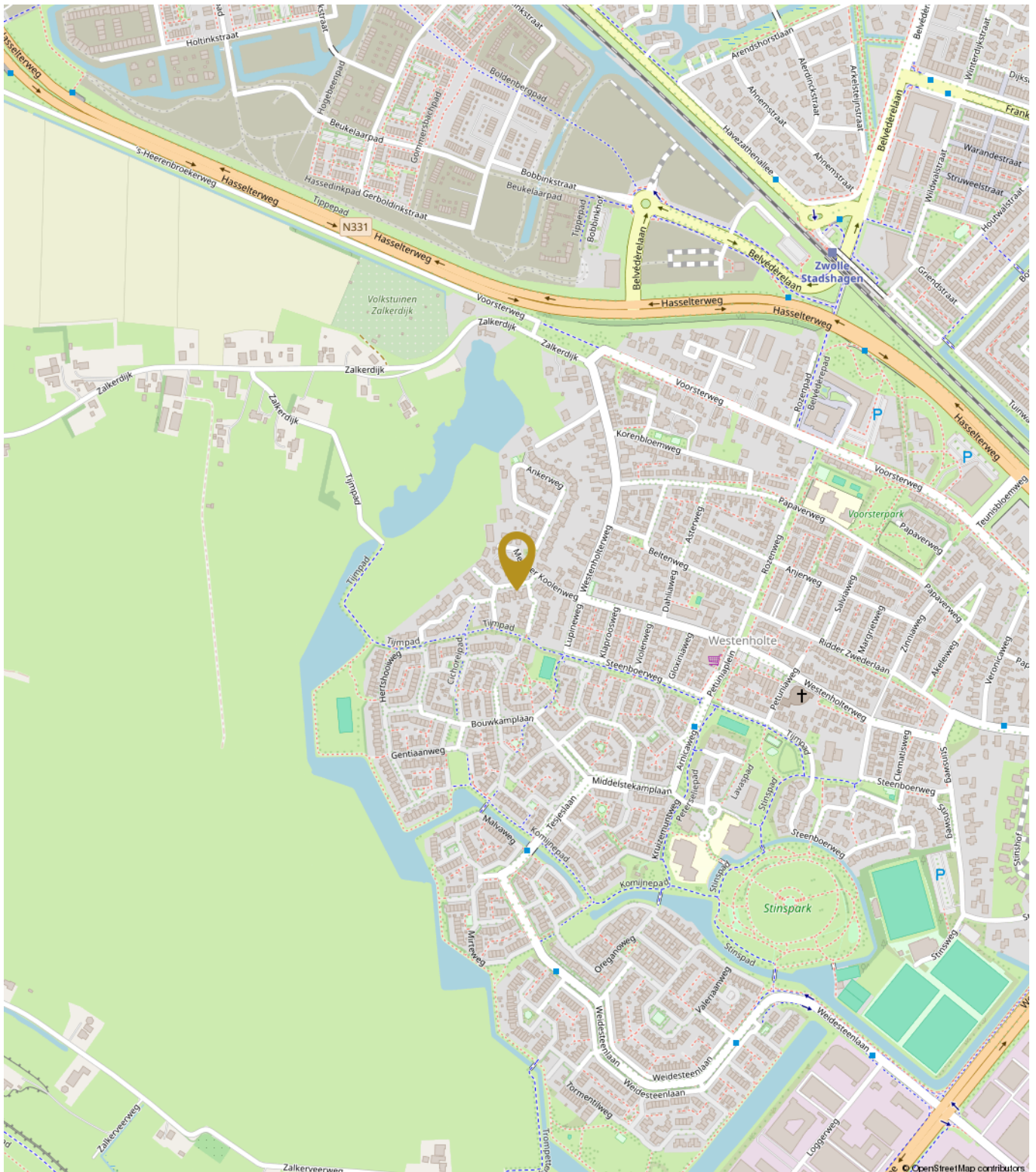
Uw referentie: Meester Koolenweg 29



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |                     |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|--------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |        |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Zwolle |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Huisnummer                       | Sectie              | R      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 96     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Voorlopige kadastrale grens      |                     |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Administratieve kadastrale grens |                     |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Bebouwing                        |                     |        |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2026</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                     |        |



## OMGEVINGSKAART



MEESTER KOOLENWEG 29 ZWOLLE



## 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.”

