

Tesjeslaan 18 ZWOLLE



Van harte welkom aan de Tesjeslaan 18

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 Tesjeslaan 18 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.



UITGEBOWDE GEZINSWONING MET EEN GROTE WOONKEUKEN EN VRIJ UITZICHT AAN DE ACHTERZIJDE



Deze woning heeft aan de binnenkant veel meer ruimte dan je vanaf de straat misschien verwacht. Aan de Tesjeslaan 18 in Westenholte is de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in de woning. Vooral de uitbouw aan de achterzijde maakt hier echt het verschil. In 2020 is de woning flink uitgebreid en is er een grote woonkeuken met kookeiland gemaakt. Ook zijn er onder andere vloerverwarming, 10 zonnepanelen, grotendeels HR++ glas en airconditioning aanwezig. Een fijn familiehuis met veel ruimte én een vrije ligging aan de achterzijde.

Westenholte heeft een dorps karakter, terwijl je ook zo in de stad bent. Scholen, een supermarkt, gezondheidszorg en sportvoorzieningen vind je in de buurt. Ook de IJssel, de Vreugderijkerwaard en het buitengebied liggen dichtbij. Een verrassend ruime gezinswoning, waarbij vooral de grote woonkeuken en de vrije ligging aan de achterzijde eruit springen.

Indeling

Beneden verrassend veel ruimte

De woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning. De Tesjeslaan heeft hier een rustige parallelweg zonder doorgaand verkeer, waardoor je aan de voorkant prettig en rustig woont.

Aan de achterzijde zie je direct wat de uitbouw uit 2020 met de woning heeft gedaan. Hier is een ruime woonkeuken ontstaan met een grote kastenwand, kookeiland en diverse inbouwapparatuur. Er is volop plek voor een grote eettafel, waardoor dit echt een fijne plek is om samen te eten of uitgebreid te tafelen. Tijdens de verbouwing is ook vloerverwarming aangelegd en is de meterkast voorzien van een nieuwe groepenkast. De grote ramen aan de achterzijde zorgen voor veel licht en geven mooi zicht op de tuin.

Een fijne tuin zonder directe achterburen

De achtertuin is netjes aangelegd en achter in de tuin staan een berging en een overkapping. Zo heb je ook een fijne plek om beschut buiten te zitten.

Wat deze plek extra leuk maakt, is de speelweide direct achter de woning. Je hebt hierdoor geen directe achterburen en kijkt vanuit de tuin vrij weg. Zeker voor een gezin met kinderen is dat een mooie aanvulling.

Meer slaapruimte dan je denkt

Op de eerste verdieping zijn op dit moment twee ruime slaapkamers. Door het plaatsen van een dakkapel en het gedeeltelijk betrekken van de kleinste slaapkamer is een grote hoofdslaapkamer ontstaan. Hier is ook plek voor bijvoorbeeld een kledingruimte, thuiswerkplek of sportruimte. Wie liever drie slaapkamers op deze verdieping heeft, kan de oorspronkelijke indeling weer terugbrengen.

De slaapkamers zijn voorzien van rolluiken. Op de eerste verdieping is airconditioning aanwezig die kan koelen en verwarmen.

Ook de badkamer ligt op deze verdieping. Deze is netjes en functioneel, maar niet recent vernieuwd en biedt de mogelijkheid om hem op termijn helemaal naar eigen smaak aan te passen. De bubbel functie van het bad werkt niet meer. Op de overloop is daarnaast een handige bergkast.

Op de tweede verdieping vind je nog een ruime slaapkamer en een voorzolder met de aansluiting voor de wasmachine, de cv-ketel en extra bergruimte.



KEUKEN

Uitgebouwde woonkeuken



TESJESLAAN 18 ZWOLLE

WOONKAMER





EERSTE VERDIEPING

Twée slaapkamers



TESJESLAAN 18 ZWOLLE

BADKAMER *& toilet begane grond*



TWEEDE VERDIEPING

Één slaapkamer

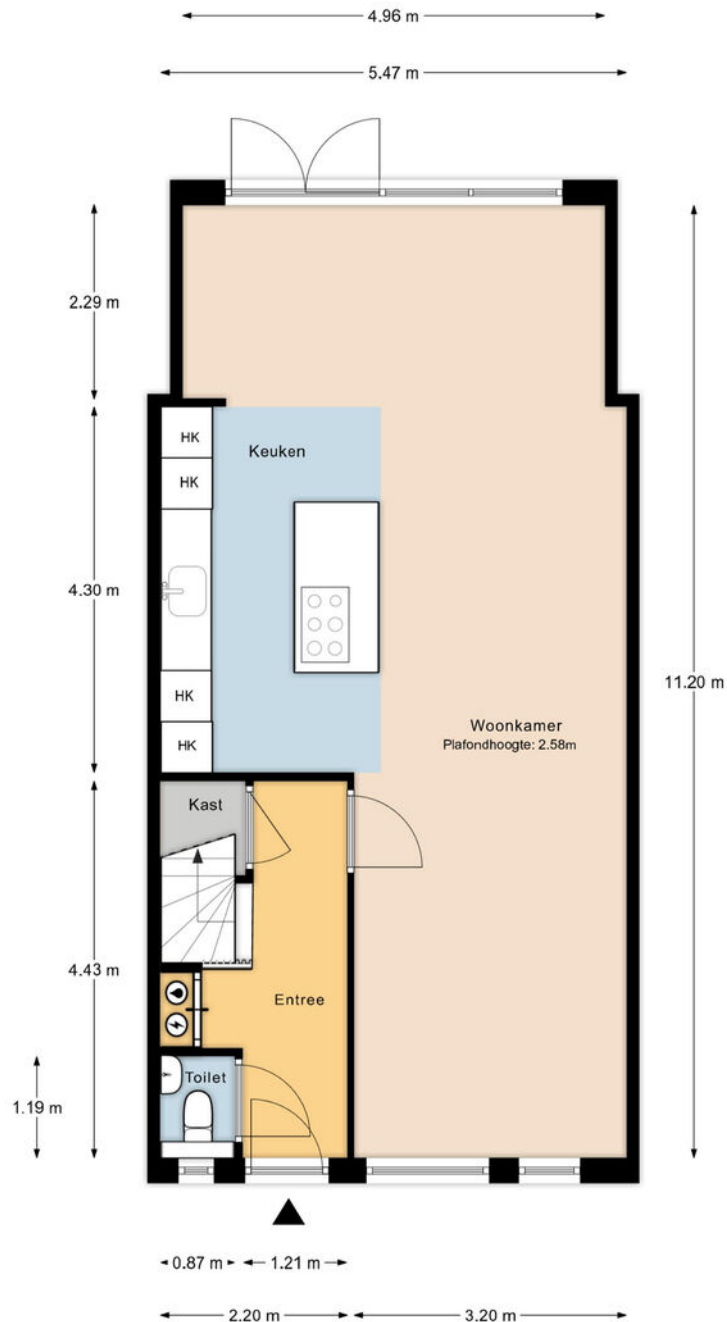


ACHTERTUIN & omgeving



PLATTEGROND

Begane grond

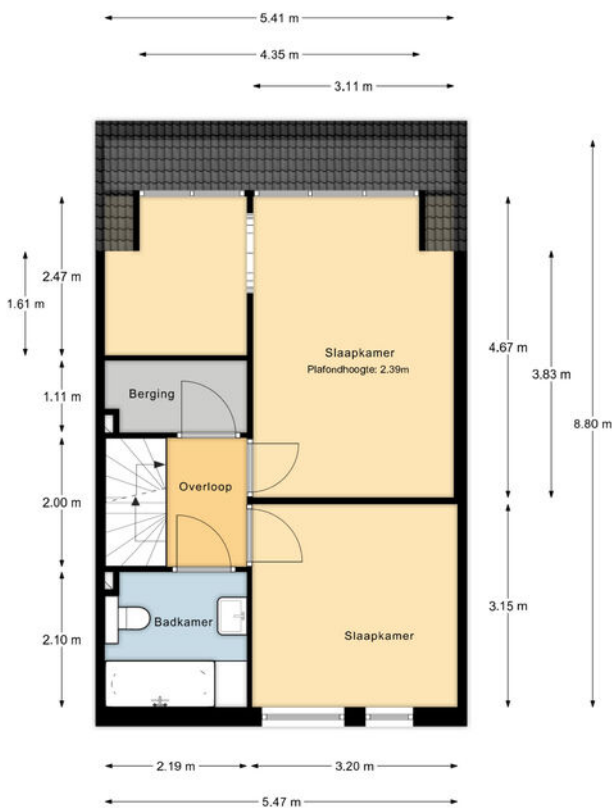


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

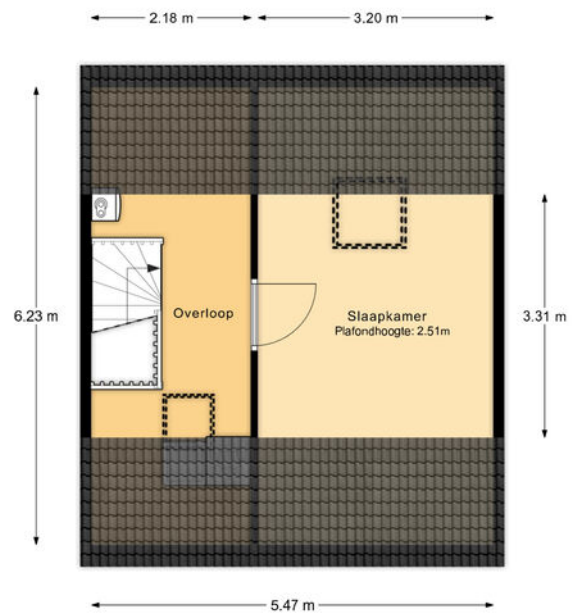
Deze tekening is verschaald; er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

PLATTEGROND

Eerste 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	1981

MATEN OBJECT

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	420 m ³
Perceel oppervlakte	162 m ²
Gebruiksoppervlakte	120,4 m ²

DETAILS

Ligging	In woonwijk
Verwarming	C.v.-ketel, Intergas 2013
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie en HR++ glas
Berging	Vrijstaand steen
Energielabel	A

TUIN GEGEVENS

Diep	Circa 14 m
Breed	Circa 5,5 m
Ligging	Noordwest
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

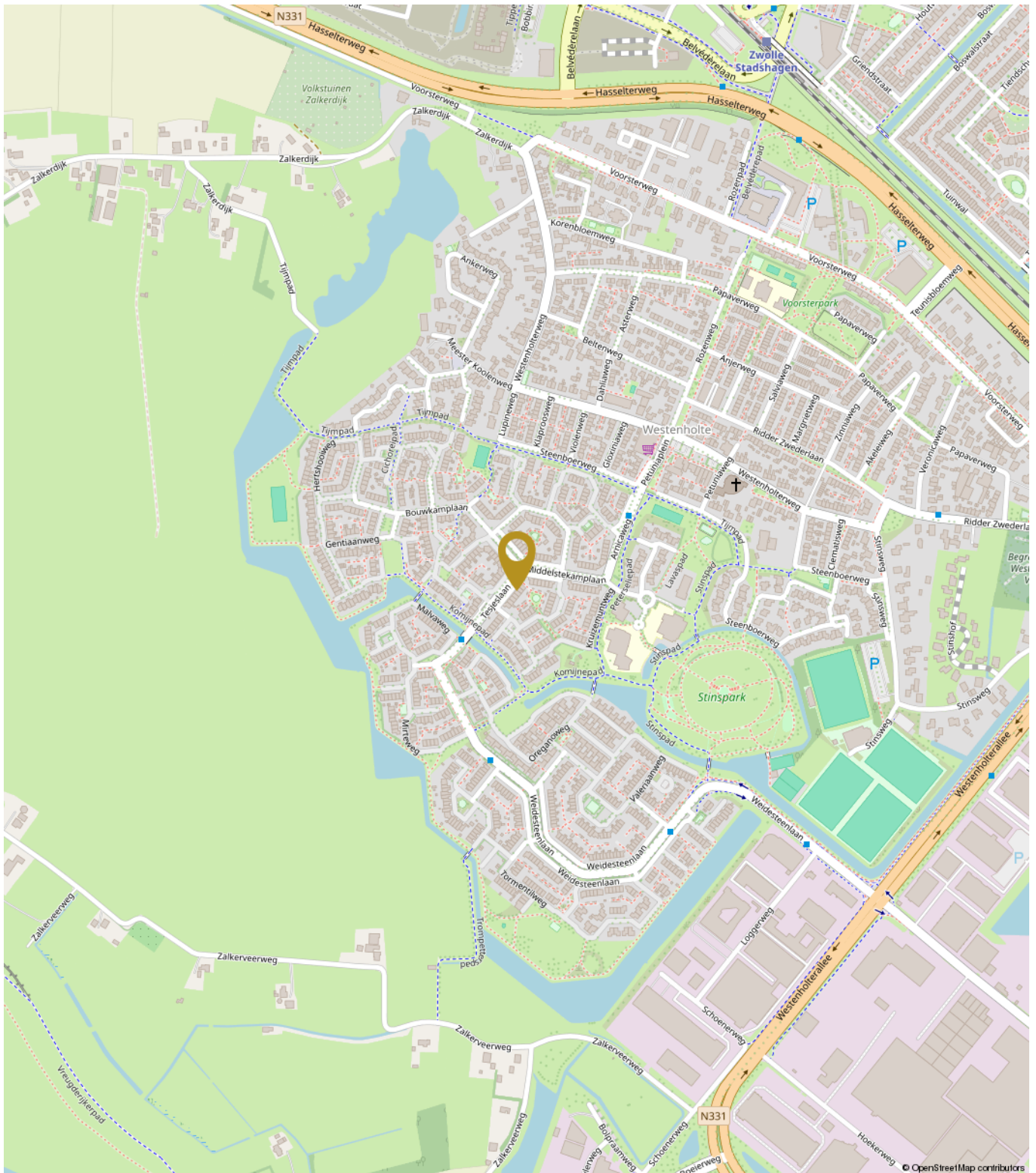
Uw referentie: tesjeslaan 18



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Zwolle
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	R
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1313
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 11 augustus 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



TESJESLAAN 18 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.”

