

Karperkolk 39 ZWOLLE



Van harte welkom aan de Karperkolk 39

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 Karperkolk 39 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.



RUIMTE IN HUIS, VRIJ UITZICHT EN HET SCHELLERPARK OM DE HOEK



Op zoek naar ruimte, rust en groen, maar wil je ook alle voorzieningen dichtbij hebben? Aan de Karperkolk 39 woon je aan het laatste deel van een doodlopende weg in Zwolle-Zuid, met vrij uitzicht aan de voorzijde. Hier woon je rustig en groen, terwijl winkels, natuur en de binnenstad dichtbij zijn.

Deze tussenwoning uit 1989 heeft circa 84,5 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een dakkapel en een achtertuin op het zuidoosten. Verder beschikt de woning over energielabel A, HR++ glas op de begane grond, een Nefit cv-ketel uit 2020 en een aangebouwde berging met vliering.

Indeling

Groen wonen met alles dichtbij

Via het Veerpad voor de deur wandel je zo richting het Schellerpark en de uiterwaarden van de IJssel. Ook wijkboerderij de Schellerhoeve ligt op loopafstand en voor kinderen is er een speeltuintje in de straat. Buurtwinkelcentrum Forelkolk ligt om de hoek en binnen nog geen 10 minuten fietsen sta je in hartje Zwolle.

Lichte woonkamer en vrij uitzicht vanuit de keuken

Je komt binnen in de hal met het toilet, de meterkast en de trap naar boven. De woonkamer heeft plek voor een fijne zithoek en een eettafel. Grote ramen zorgen voor veel daglicht en via de loopdeur stap je direct de achtertuin in.

De keuken bevindt zich aan de voorzijde, met vrij uitzicht over het groen en de straat. De keuken is toe aan vernieuwing, waardoor je deze helemaal naar eigen smaak en wensen kunt inrichten.

Drie slaapkamers op de eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Deze is voorzien van een ligbad, een tweede toilet en een wastafel. De badkamer is eenvoudig uitgevoerd en biedt de mogelijkheid om deze naar eigen smaak te vernieuwen.

Op de overloop is een praktische kast met de aansluiting voor de wasmachine.

Nog een slaapkamer op zolder

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dankzij de dakkapel vind je hier een fijne vierde slaapkamer, die ook gebruikt kan worden als werk- of hobbykamer.

Hier bevindt zich ook de Nefit cv-ketel uit 2020 en achter de knieschotten is extra bergruimte aanwezig. Het dakleer van de dakkapel is in 2025 vernieuwd.

Een tuin op het zuidoosten

De achtertuin ligt op het zuidoosten en is een fijne plek om van de zon te genieten. Aan de voorzijde bevindt zich een aangebouwde berging met vliering, handig voor de fietsen en extra spullen. Er is parkeergelegenheid direct voor de woning en in de straat.

Dit wil je weten over de woning:

- Circa 84,5 m² woonoppervlakte
- Energielabel A
- Vier slaapkamers
- Dakkapel, dakleer vernieuwd in 2025
- Achtertuin op het zuidoosten
- HR++ glas op de begane grond
- Nefit cv-ketel uit 2020
- Aangebouwde berging met vliering
- Parkeergelegenheid direct voor de woning en in de straat

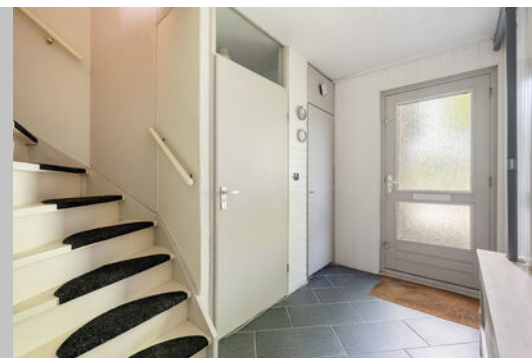


WOONKAMER



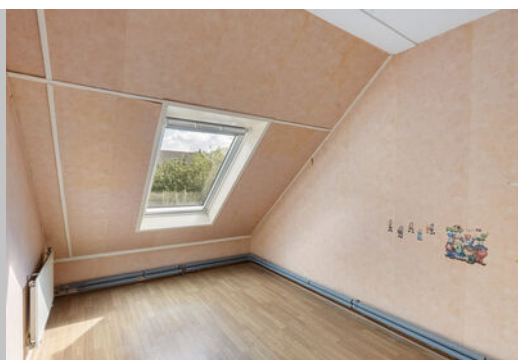
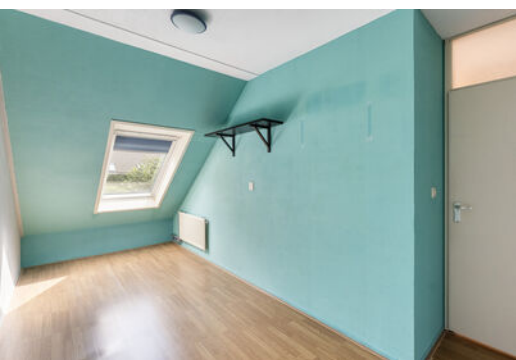
KARPERKOLK 39 ZWOLLE

KEUKEN & entree



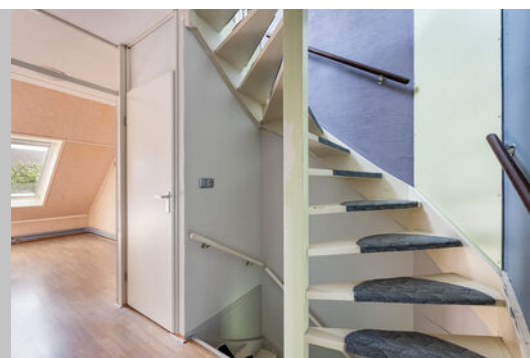
EERSTE VERDIEPING

Drie slaapkamers en badkamer



TWEEDE VERDIEPING

Extra slaapkamer





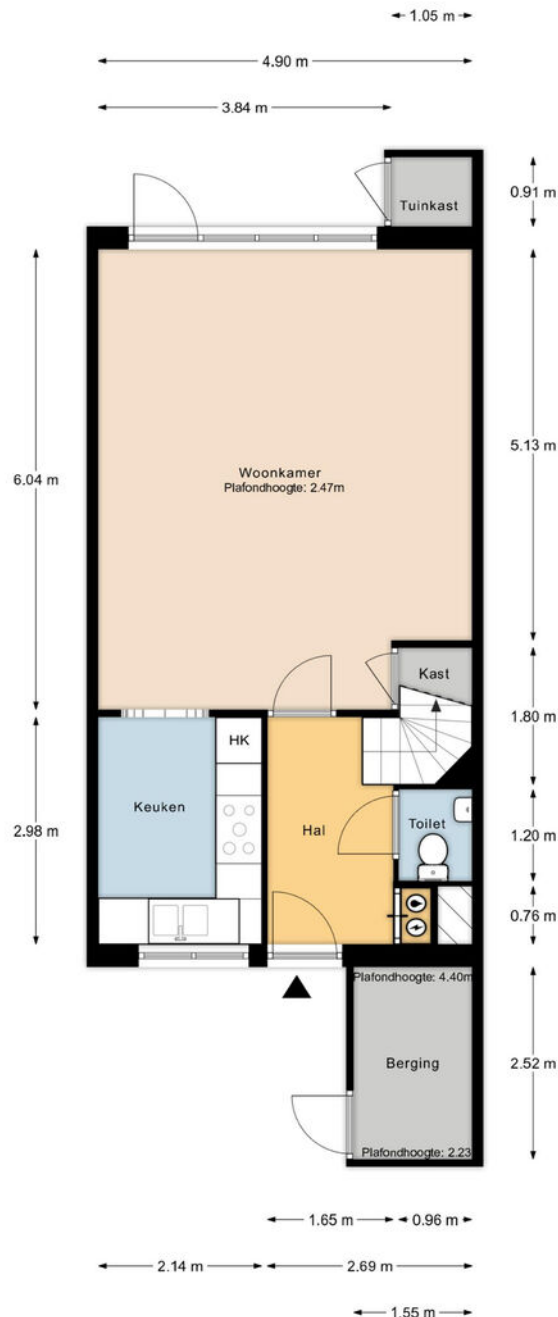
ACHTERTUIN & omgeving



KARPERKOLK 39 ZWOLLE

PLATTEGROND

Begane grond

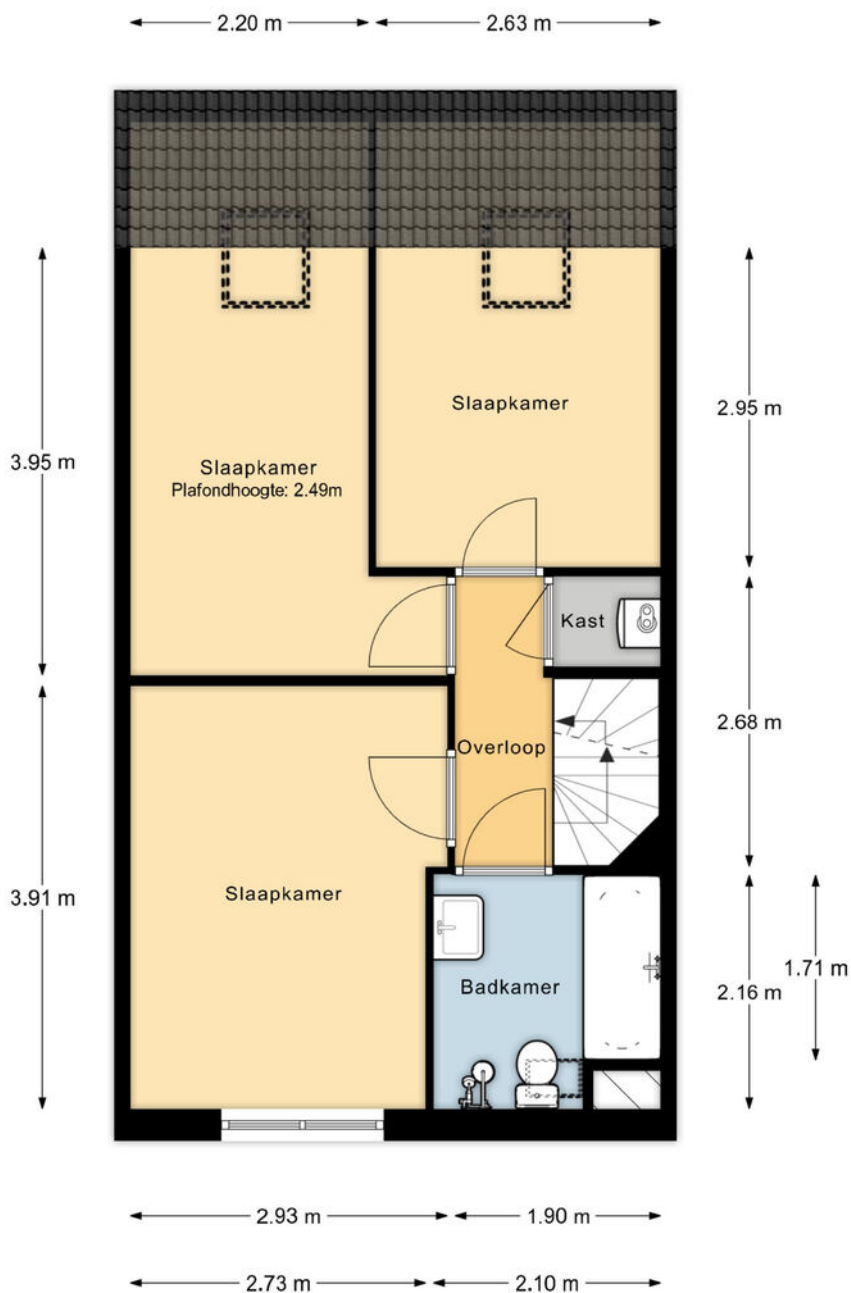


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

PLATTEGROND

Eerste verdieping

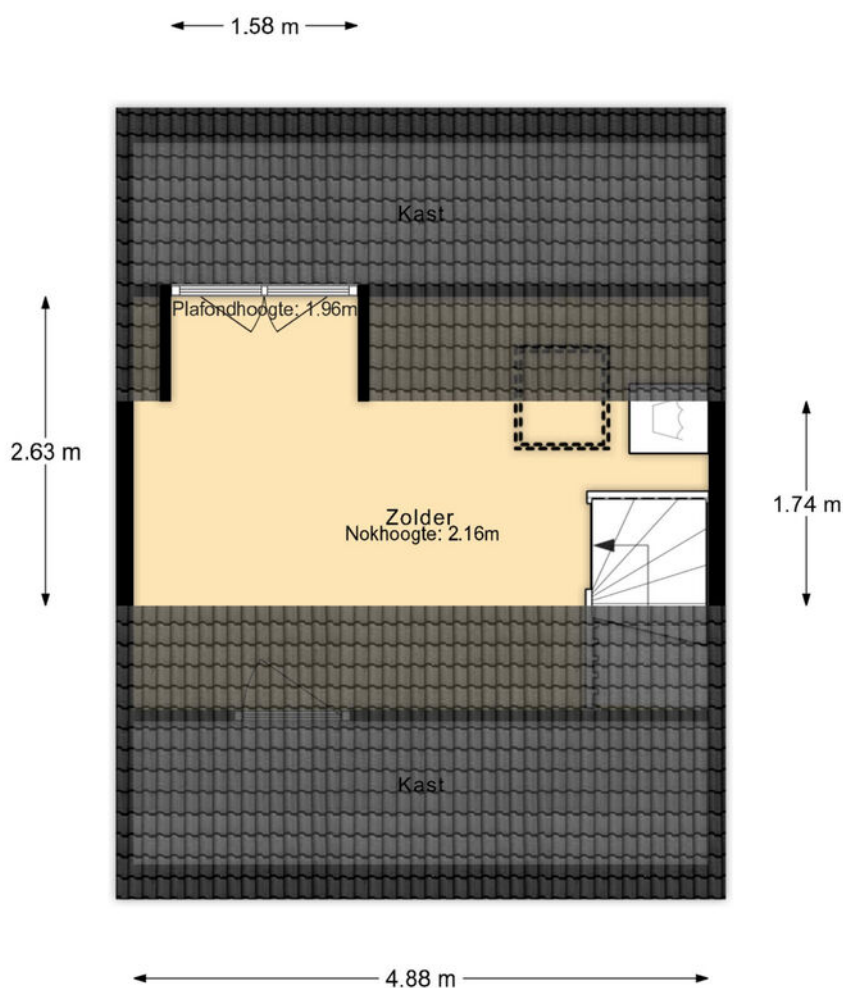


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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.



KENMERKEN

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1989

MATEN OBJECT

Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Inhoud woning	356 m ³
Perceel oppervlakte	145 m ²
Gebruiksoppervlakte	84,5 m ²

DETAILS

Ligging	In woonwijk, nabij park
Verwarming	C.v.-ketel, Nefit 2020
Isolatie	Muur- en vloerisolatie, HR+ glas
Berging	Aangebouwd steen
Energielabel	A

TUIN GEGEVENS

Diep	Circa 10,5 m
Breed	Circa 5 m
Ligging	Zuidoost
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.

KARPERKOLK 39 ZWOLLE

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

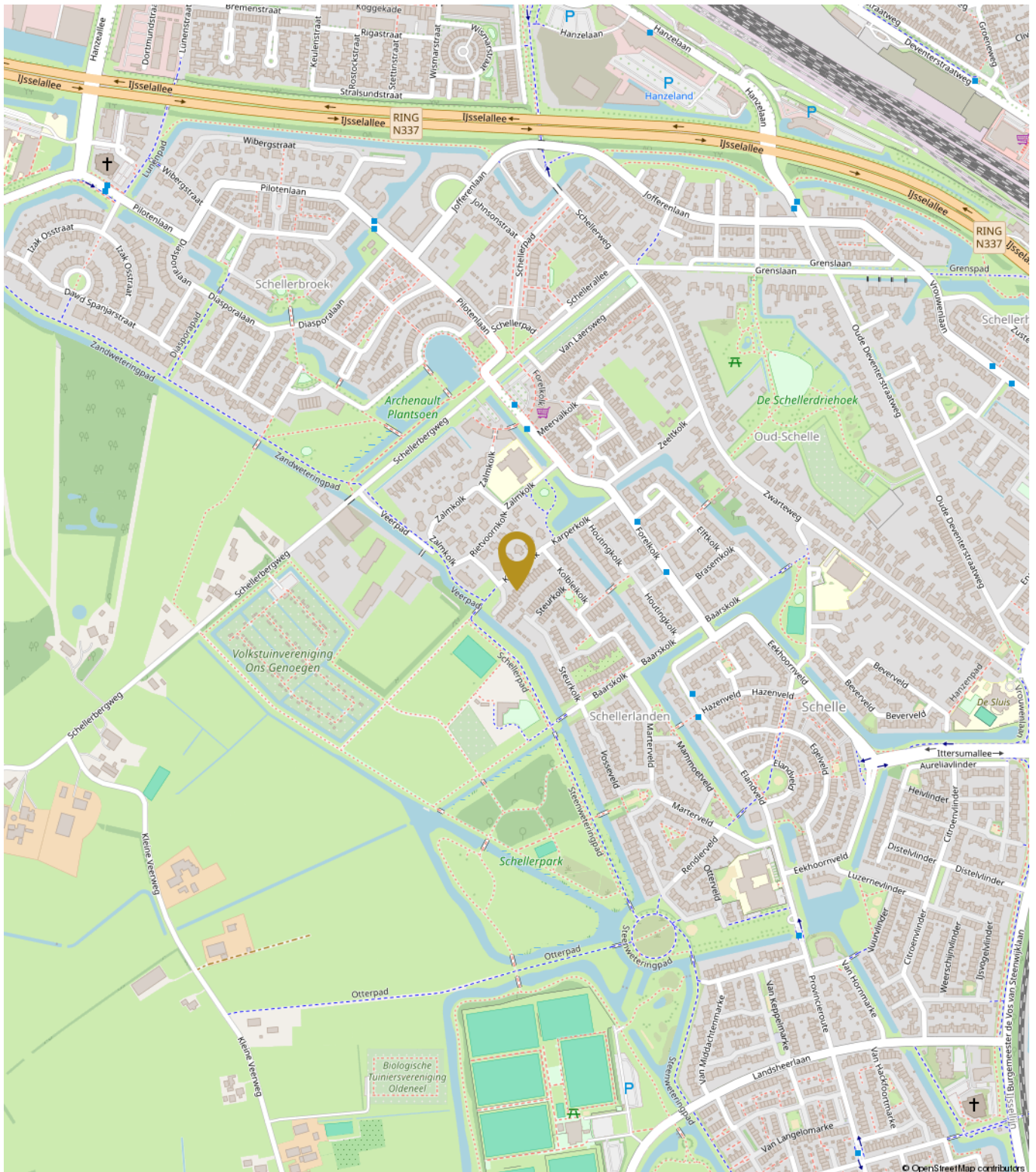
Uw referentie: karperkolk 39



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zwolle
	Huisnummer	Sectie	P
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1364
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 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





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.”

