

Warmoesstraat 71 ZWOLLE



Van harte welkom aan de Warmoesstraat 71

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 Warmoesstraat 71 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.





EEN HUIS VOL SFEER OM VERLIEFD OP TE WORDEN, OP LOOPAFSTAND VAN DE BINNENSTAD



Een huis waar je binnenstapt en meteen de sfeer voelt. Deze karakteristieke woning aan de Warmoesstraat 71 is netjes afgewerkt en goed onderhouden en combineert authentieke details met een moderne woonkeuken en badkamer. Het hoge plafond op de begane grond zorgt voor een verrassend ruimtelijk gevoel en de gezellige achtertuin maakt het plaatje compleet.

En de ligging? Die is minstens zo fijn. Vanuit huis wandel je in ongeveer 5 minuten naar de binnenstad van Zwolle en ook de supermarkt ligt op een paar minuten lopen. Het station bereik je in circa 7 minuten op de fiets en met de A28 en verschillende uitvalswegen in de buurt ben je ook met de auto snel onderweg.

Indelin

Begane grond

Je komt binnen in de hal met een lichte, nette tegelvloer. Vanuit de hal is een verrassend ruime bergkast bereikbaar, die doorloopt richting de woonkamer. Hierdoor is er binnen praktische ruimte voor bijvoorbeeld tuinkussens, voorraad en andere spullen die je graag uit het zicht opbergt. Aan de straatzijde ligt de moderne woonkeuken. Hier is voldoende plek voor een grote eettafel, waardoor dit een fijne plek is om samen te eten of uitgebreid te tafelen. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en vanuit hier is ook de kelder bereikbaar.

De ensuite deuren verbinden de woonkeuken met de woonkamer en zijn samen met de vaste boekenkast een mooi detail in huis. De woonkamer ligt aan de tuinzijde en is verrassend ruim. Het hoge plafond met houten balken en inbouwspots geeft hier veel sfeer én een ruimtelijk gevoel. Door de openslaande deuren is er een fijne verbinding met de achtertuin. De speelse trap in de woonkamer brengt je naar de eerste verdieping en past helemaal bij het karakter van het huis. Aansluitend is er een praktische bijkeuken met de aansluitingen voor de wasapparatuur.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers en de moderne badkamer. De ruime slaapkamer aan de voorzijde heeft twee ramen met shutters en een ruime inbouwkast. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en heeft eveneens een ruime inbouwkast. Een fijne kamer die zeer geschikt is als tweede slaapkamer, kinderkamer of werkkamer.

De moderne badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een douche, wastafelmeubel en tweede toilet.

Ruime bergzolder

Via een vlizotrap bereik je de grote bergzolder. Hier is volop ruimte voor het opbergen van spullen en ook de cv-ketel bevindt zich op deze verdieping. De zolder biedt daarnaast mogelijkheden om de ruimte verder te benutten, bijvoorbeeld met een dakkapel. Verschillende woningen in de straat zijn op deze manier al uitgebreid.

Knusse achtertuin

De achtertuin ligt op het noordwesten, is netjes aangelegd en heeft een knusse uitstraling. Vanuit de woonkamer zet je de openslaande deuren open en loop je zo de tuin in. Een gezellige plek om buiten te zitten en van de middag- en avondzon te genieten.

WARMOESSTRAAT 71 ZWOLLE

WOONKAMER



KEUKEN



TUIN & bijkeuken



WARMOESSTRAAT 71 ZWOLLE

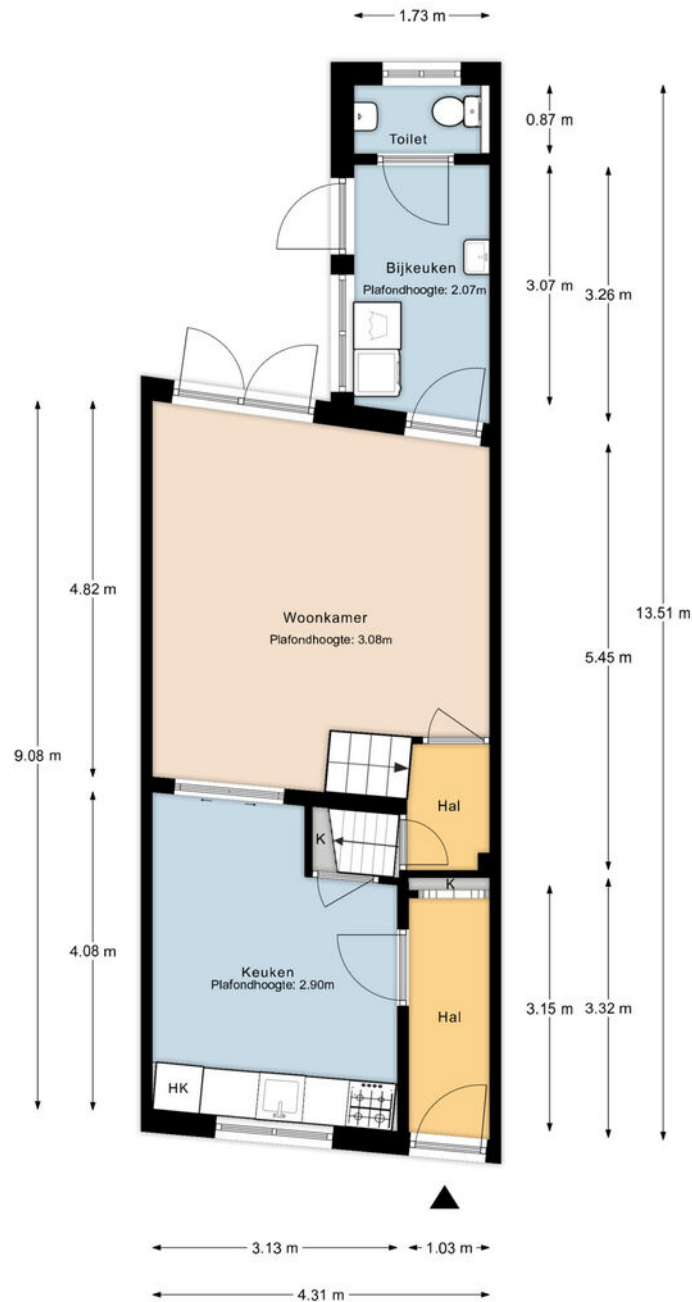
EERSTE VERDIEPING

Twee slaapkamers & badkamer



PLATTEGROND

Begane grond

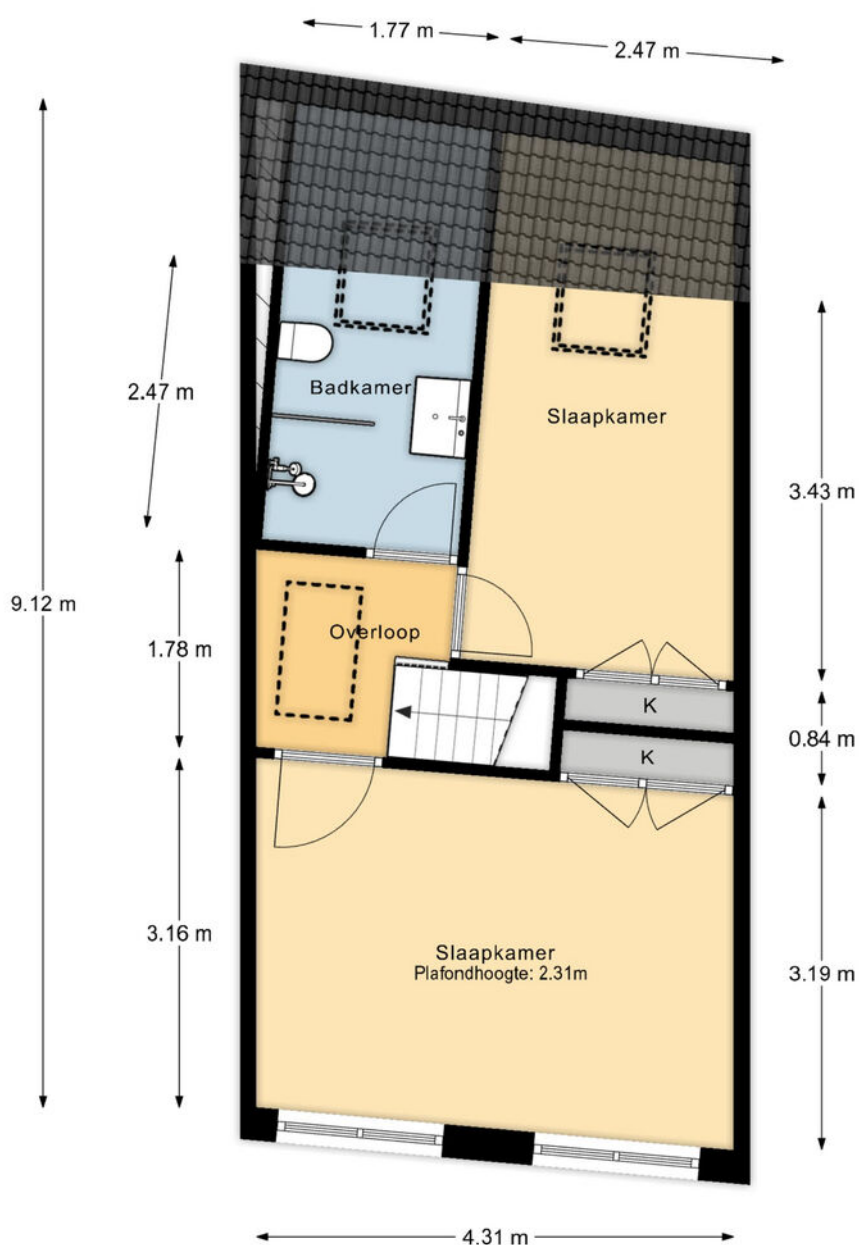


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

PLATTEGROND

Eerste verdieping

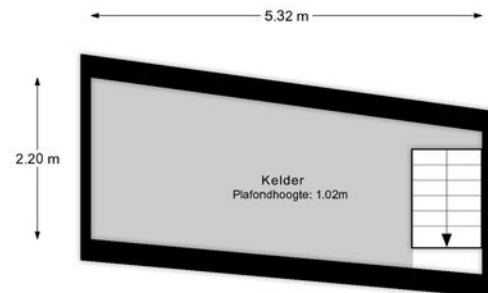
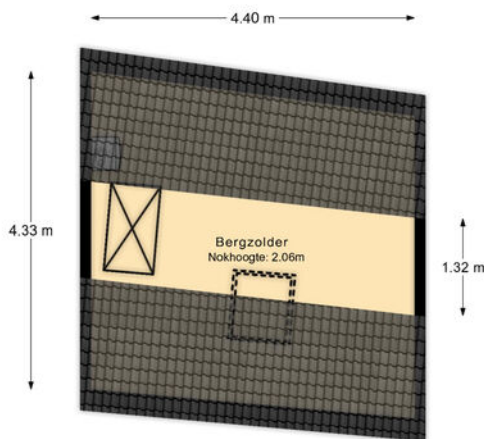


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

PLATTEGROND

Zolder en kelder



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.

WARMOESSTRAAT 71 ZWOLLE



KENMERKEN

OBJECT GEGEVENS

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1910

MATEN OBJECT

Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Inhoud woning	343 m ³
Perceel oppervlakte	89 m ²
Gebruiksoppervlakte	79,1 m ²

DETAILS

Ligging	In woonwijk, dichtbij centrum
Verwarming	C.v.-ketel, Remeha 2011
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel	C

TUIN GEGEVENS

Diep	Circa 9,5 m
Breed	Circa 4,5 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.

WARMOESSTRAAT 71 ZWOLLE

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

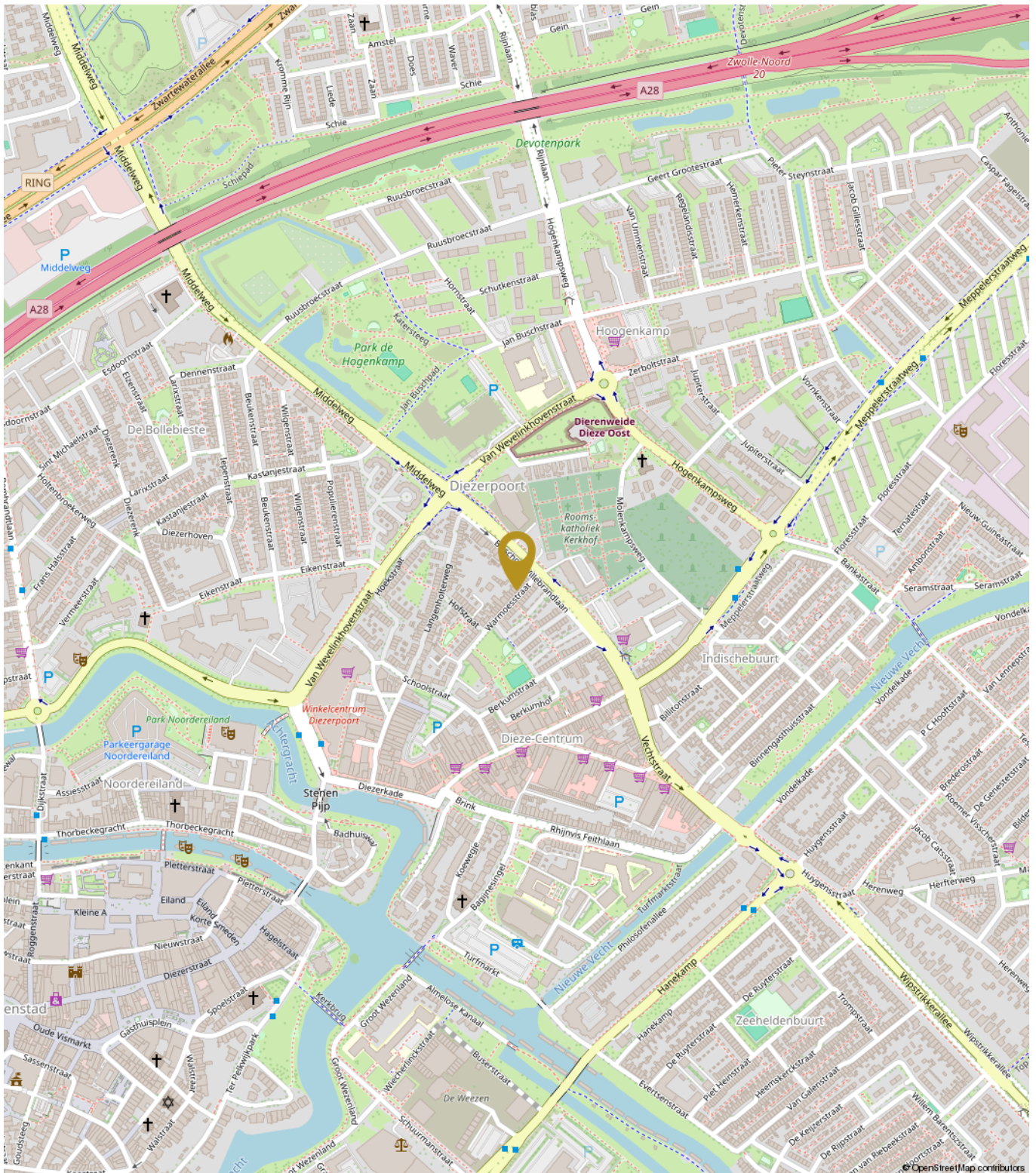
Uw referentie: Warmoesstraat 71



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Zwolle
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	A
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	3981
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 september 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



WARMOESSTRAAT 71 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.



This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

WARMOESSTRAAT 71 ZWOLLE

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

