Royaal wonen in de Wipstrik







H Roland Holststraat

8023 CJ ZWOLLE

VRAAGPRIJS € 895.000 K.K.

BAKKER VAN DUREN
MAKELAARDIJ

038-4550266
info@bakkervanduren.nl
www.bakkervanduren.nl



H Roland Holststr 32

8023 CJ ZWOLLE

Woonoppervlakte	171 M²
Perceeloppervlakte	270 M²
Inhoud	673 M³
Bouwjaar	1965
Energielabel	A+

Vraagprijs **€ 895.000 K.K.**

Heerlijk zitten bij de haard



Omschrijving

RUIME 2-ONDER-1-KAPPER MET GARAGE, ZONNIGE ACHTERTUIN en A+ LABEL IN DE WIJK WIPSTRIK
Dit goed onderhouden, royale herenhuis is in de loop der jaren goed en stijlvol gemoderniseerd. Het huis heeft maar liefst 171 m² gebruiksoppervlakte wonen, 5 slaapkamers en lekker veel ruimte rondom. De garage is ook royaal bemeten met zo'n 30 m². De 2 jaar geleden nieuw aangelegde achtertuin ligt op het zuidwesten. Daarnaast staat het huis aan het laatste en rustige deel van de H. Roland Holststraat, met uitzicht op een plantsoen.

LUCHT EN LICHT
De gehele begane grond is voorzien van een prachtige visgraat PVC-vloer. De open keuken (2022) is mooi strak en ingericht met kwaliteitsapparatuur. Keuken en eetgedeelte vloeien prachtig in elkaar over. Op een mooie zomerdag zet je hier de openslaande deuren naar de tuin lekker open. En op een herfst- of winteravond kun je fijn genieten van de gezellige houthaard.

WIPSTRIK, 1 VAN DE FIJNSTE WIJKEN VAN ZWOLLE
De wijk Wipstrik ligt op zo'n 10 fietsminuutjes vanaf het centrum. Uitvalswegen en het Isala ziekenhuis zijn om de hoek te vinden. De Wipstrik is bovendien een gemoedelijke wijk met een mix van jaren '30 en '60 huizen, plantsoenen, het Openluchtbad, een buurtsuper, meerdere scholen en kinderopvang.

INDELING
BEGANE GROND:
* Entree/hal met industriële deuren.
* Gang, toiletruimte met hangende wc en fonteintje, stook-/bergruimte en industriële deur naar de woonkamer.
* Prachtige, lichte woonkamer met een haardpartij en openslaande deuren naar de achtertuin.
* Open keuken met dun composiet werkblad, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, wijnkoelkast, Quooker, vaatwasser, combi-oven en oven, grote koelkast en vrieslades.
* De hele begane grond heeft een mooie lichte PVC-visgraatvloer.

1E VERDIEPING:
* Royale trapopgang met zijraam (hout en beglazing recent vervangen).
* Overloop.
* 3 slaapkamers, waarvan 2 met balkon. 1 van de slaapkamers is voorzien van airco.
* Badkamer met ligbad (met jetstreams), inloopdouche (met regendouche), dubbel wastafelmeubel en hangende wc.

2E VERDIEPING:
* Overloop met dakraam en bergruimte achter de knieschotten.
* 2 slaapkamers met beide een dakkapel.

KENMERKEN:
* Bouwjaar: 1965
* Gebruiksoppervlakte wonen: 171 M²
* Inhoud: 673 M³
* Perceeloppervlakte: 270 m²
* Warm water en verwarming: Quooker (2022) en Intergas HRE combiketel (2024), hybride warmtepomp, airconditioning Daikin Altherma (2024) en houthaard
* 10 zonnepanelen (Solaredge, geïnstalleerd in 2020, 340 Wp per panneel)

Genieten aan een XXL-tafel



* Energielabel A+ (geldig tot 23-10-2036)
* Groepenkast volledig vervangen in 2021
* Tuin: voortuin; achtertuin op het zuidoosten; met achterom/zij-ingang
* Grote garage van circa 10 meter lang en 3 meter breed
















SIEMENS




AEG




























YOU
ME





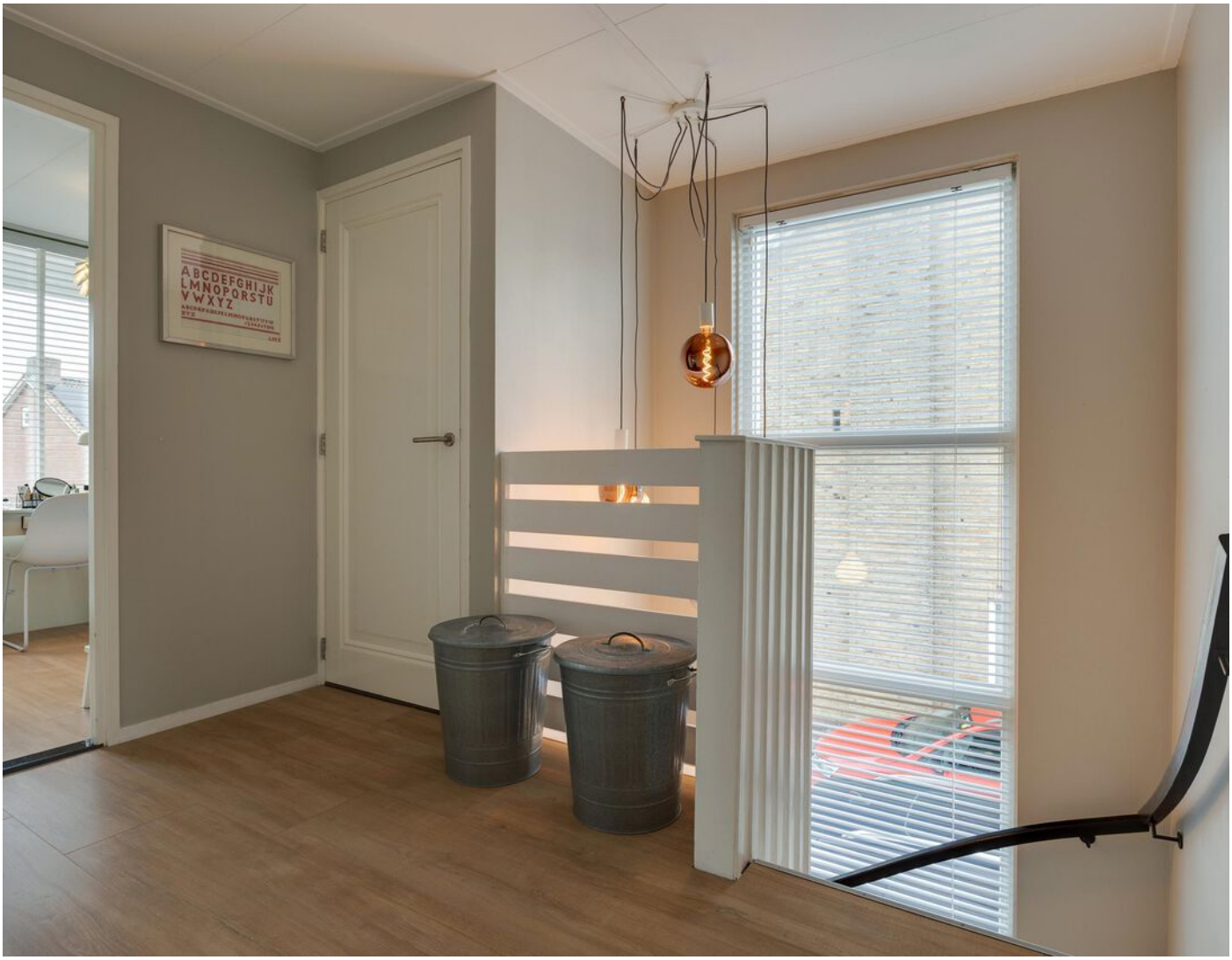











ABCDEFGHIJK
LMNOPQRSTU
VWXYZ


COCO


COCO






MADISON SQUARE GARDEN
ADELE VS ED SHEERAN
ROBBIE WILLIAMS
STING
PHIL COLLINS
QUEEN
HARRY STYLES
COLDPLAY











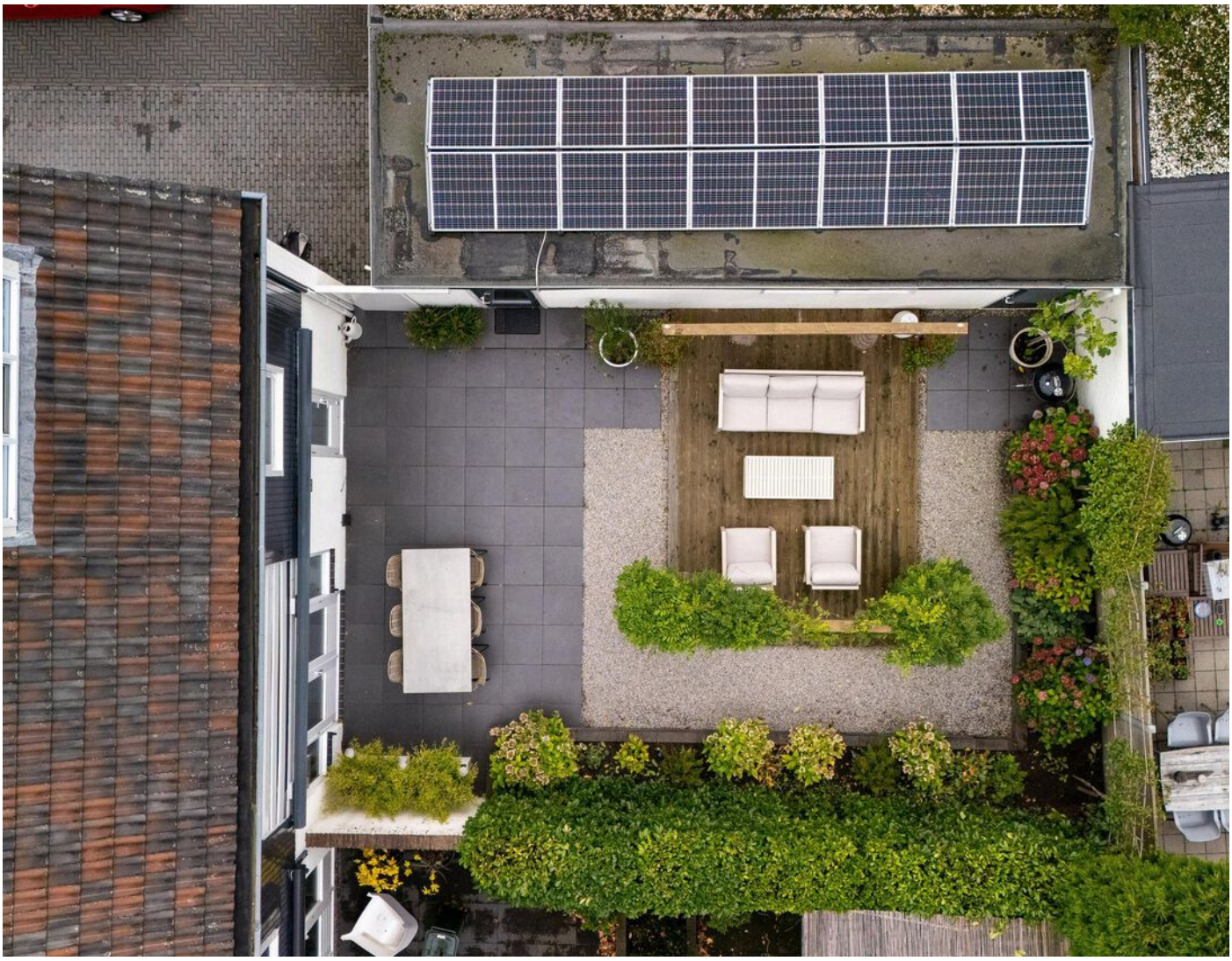















32













Plattegrond begane grond



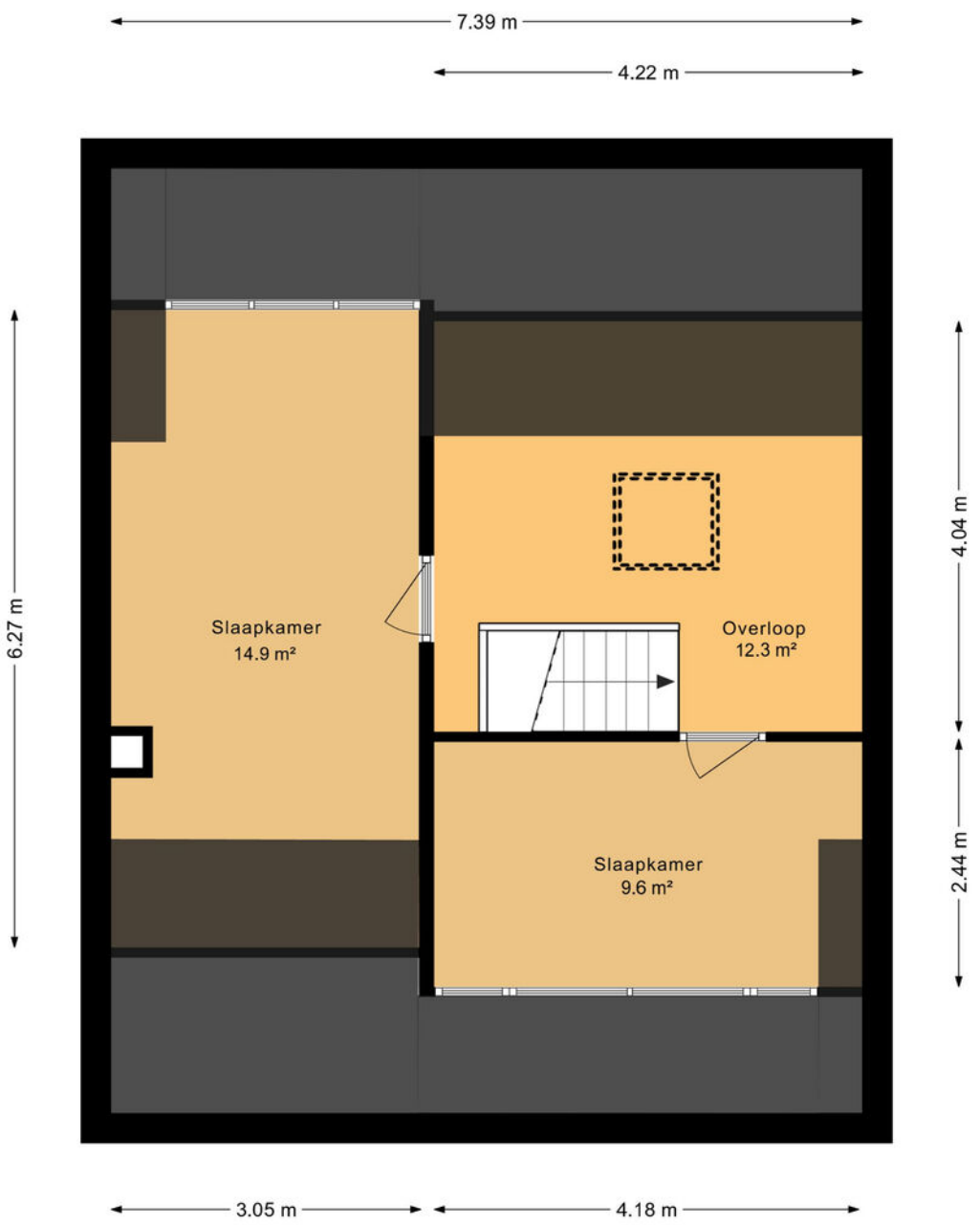
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 1e verdieping



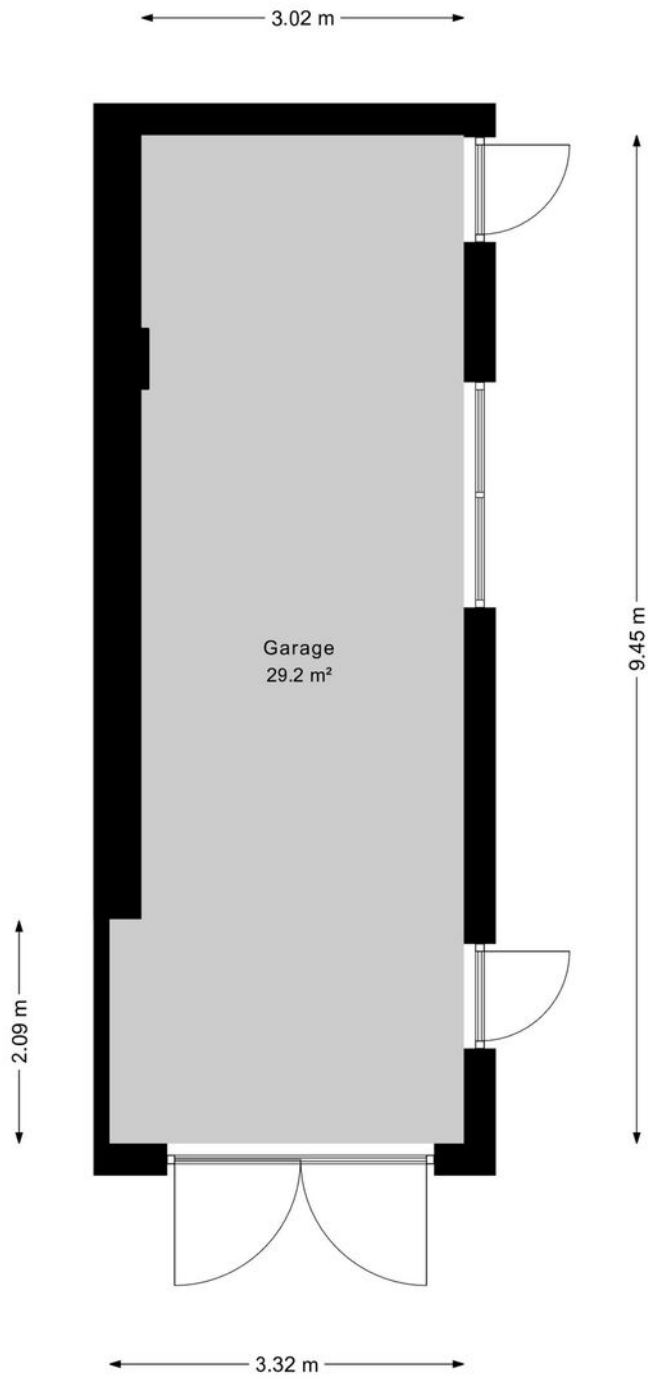
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond zolder



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond garage



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

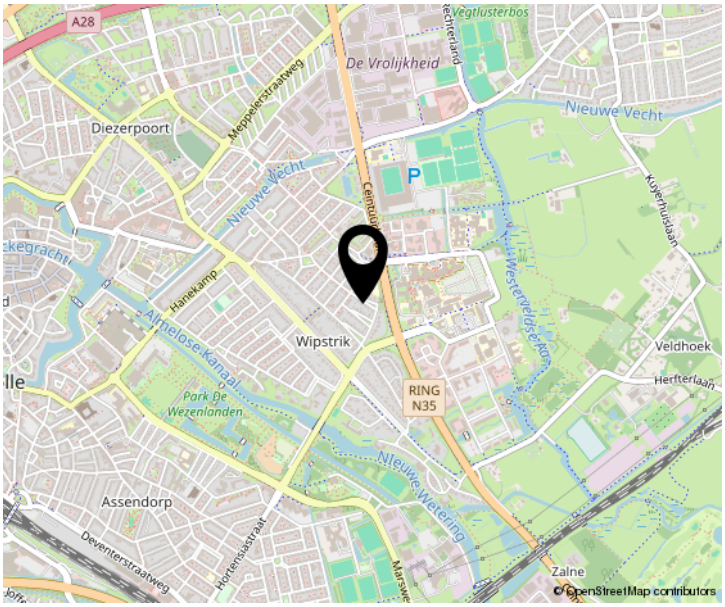
Kadastrale kaart

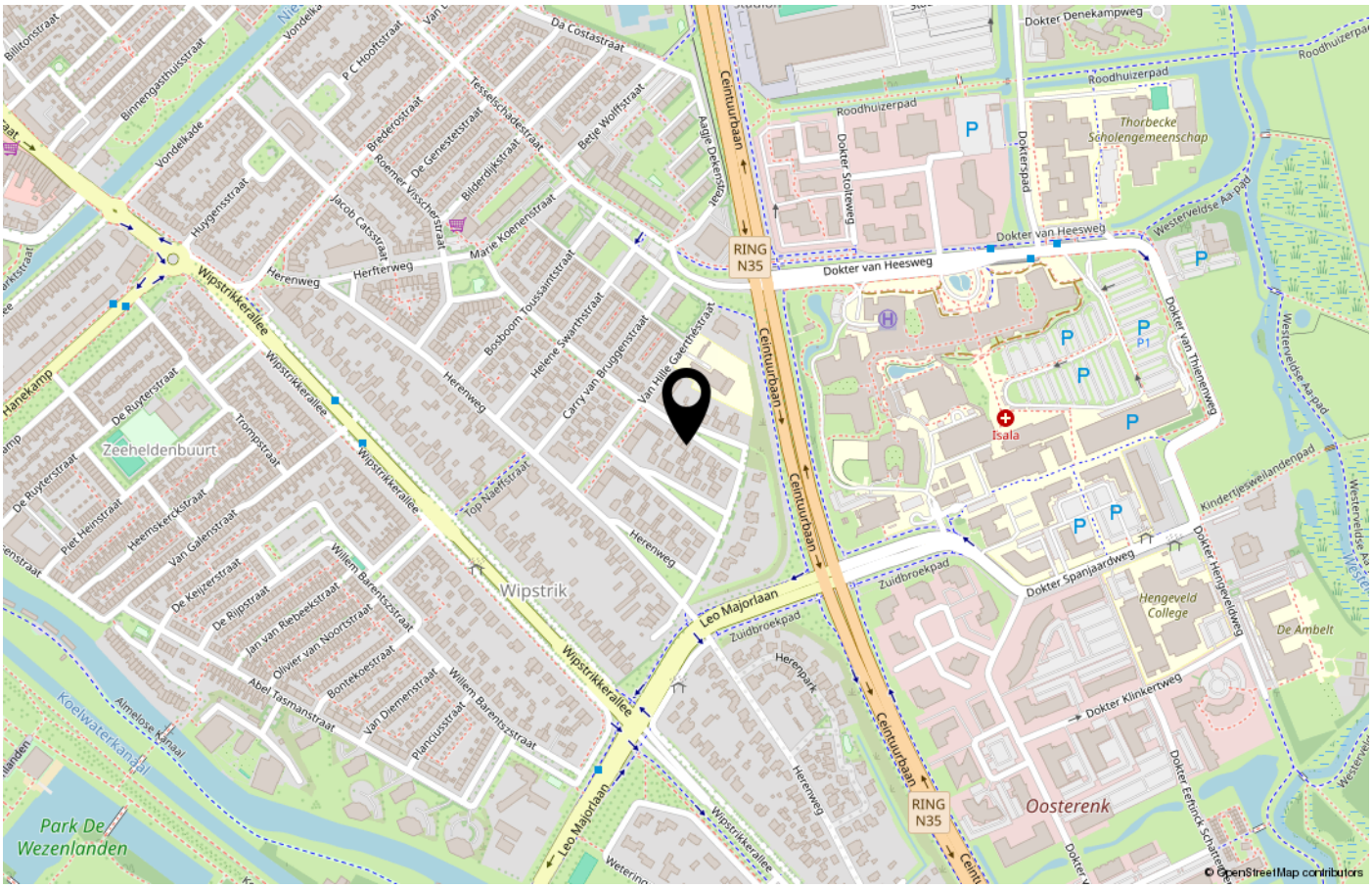
Uw referentie: Roland Holst 32



Locatie op de kaart







Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Hanglampen gang beneden en gang boven			X	
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen	X			
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën			X	
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
- PVC vloer	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap				X
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat		X		
- Wijnklimaatkast	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel			X	
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
- Hybride warmtepomp	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Olijfboom/ vijg/ bamboe			X	
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X			
Eufy camera garage			X	
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Vlaggenmast	X			
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

EN DAN NOG EVEN DIT…….

OVEREENSTEMMING

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, zoals het aankoopbedrag, de leveringsdatum, de ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan noem je dat de overeenstemming. De overeenstemming legt de verkopende makelaar vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. De ontbindende voorwaarden zijn daarbij een belangrijk aandachtspunt. De koper en de verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

KOOPOVEREENKOMST

Na de overeenstemming worden alle afspraken vastgelegd in de model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2021). Deze is vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM, Vastgoed Nederland, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de aan- en verkoop van een huis via ons kantoor gelden de algemene voorwaarden van NVM. Lees voor het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst deze voorwaarden goed door.

BEDENKTIJD

Als de verkoper en koper hebben getekend en de koper de kopie daarvan heeft ontvangen, heeft de koper wettelijk 3 dagen bedenktijd. De koper heeft dus 3 dagen de tijd om nog eens rustig te overdenken of hij of zij de aankoop definitief wil maken. In deze dagen is de koper vrij om nog af te zien van de aankoop van het huis, zonder opgaaf van redenen. De bedenktijd begint de dag nadat de koper een kopie ontvangt van de koopovereenkomst, die door de verkoper als de koper ondertekend is. De bedenktijd kan langer duren dan 3 dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld in de algemene termijnenwet.

WAARBORGSOM/BANKGARANTIE

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst, een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd. Doorgaans wordt de bankgarantie gesteld binnen enkele dagen na het verloop van het financieringsvoorbehoud. Indien er geen financieringsvoorbehoud is opgenomen, wordt de datum voor het storten van de waarborgsom, of stellen van de bankgarantie op ongeveer 4 weken gezet. Voor een garantieverklaring berekent de bank een vergoeding.

ONDERZOEKSPLICHT

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.

BOUWTECHNISCHE KEURING

De koper kan het huis laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau en/of aanvullend onderzoek te laten uitvoeren, om eventuele bouwkundige gebreken te laten vaststellen. De kosten hiervoor komen voor rekening van de koper.

NIET ZELF-BEWONINGSCLAUSULE

Als een verkoper de woning niet zelf heeft bewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan het huis. Bijvoorbeeld als het huis door erfgenamen wordt verkocht. In dat geval wordt er in de koopovereenkomst daarom een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.

ASBESTCLAUSULE

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden. Verkoper is gevrijwaard voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien. Dit zal ook worden vermeld in de koopovereenkomst, door middel van een zogenaamde asbestclausule, als het een huis betreft dat is gebouwd voor 1994.

ERFDIENSTBAARHEDEN

Indien er op het object erfdienstbaarheden of kettingbedingen rusten, gaan deze over op de koper en worden aan de koopovereenkomst gehecht, meestal in de vorm van een eigendomsbewijs.

'AS IS WHERE IS' CLAUSULE

In sommige gevallen wordt er in een koopovereenkomst een zogenaamde 'As is Where is' clausule opgenomen. De 'As is Where is' clausule betekent, dat je het huis koopt, zoals het op dat moment is; zonder garanties van de verkoper. Eventuele gebreken aan het huis worden jouw verantwoordelijkheid. Deze clausule wordt vaak gebruikt bij oudere woningen, of klushuizen, waarbij de verkoper zich wil vrijwaren van aansprakelijkheid voor mogelijke verborgen gebreken

OUDERDOMSCLAUSULE

Bij huizen ouder dan 25 jaar zal in de koopovereenkomst een zogenaamde ouderdomsclausule worden opgenomen. Het is mogelijk dat er ten tijde van de bouw van het huis minder strenge bouwkundige normen golden. En daarom de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

NOTARISKEUZE

De keuze van de notaris ligt doorgaans bij de koper. Tenzij van tevoren anders aangegeven. Kies jij als koper een notaris buiten de straal van 15 km rondom Zwolle? Dan zijn de extra kosten, die de verkoper hiervoor moet maken voor jouw rekening.

DISCLAIMER

Deze brochure is een vrijblijvende aanbieding. Hiermee word je uitgenodigd om een bieding uit brengen. De brochure is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Toch kan er in de verstrekte informatie een afwijking ten opzichte van de werkelijke situatie zijn opgetreden. Het huis is ingemeten, maar de opgegeven woonoppervlakte en inhoud blijft indicatief. Er kunnen dus geen rechten aan worden ontleend. Vóór het aangaan van de koopovereenkomst heeft koper gelegenheid gehad de verstrekte gegevens op juistheid te controleren, eventueel bijgestaan door een deskundige. Bij het ondertekenen van een koopovereenkomst door koper worden eventuele onjuistheden in de verstrekte gegevens/informatie door koper uitdrukkelijk aanvaard en wordt ten aanzien hiervan Bakker Van Duren Makelaardij en verkoper, door koper volledig gevrijwaard van enige aansprakelijkheid.

Jouw makelaar

Westerlaan 46
8011 CC ZWOLLE

038-4550266
info@bakkervanduren.nl
www.bakkervanduren.nl



BAKKER VAN DUREN
MAKELAARDIJ