

TE KOOP



Schelpkreek 5, Zwolle

Vraagprijs € 549.000,- K.K.

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Perceeloppervlakte

124m²

Woonoppervlakte

144m²

Inhoud

573m³

Bouwjaar

1973

> Omschrijving

Een speelse woning met verrassend veel ruimte en een eigen karakter!

Een woning die nét even anders is dan anders! Welkom aan de Schelpkreek 5 in Zwolle. Met drie woonlagen, een vide die de woonkeuken en woonkamer met elkaar verbindt en balkons aan zowel de voor- als achterzijde heeft deze woning een indeling die je niet iedere dag tegenkomt. De vernieuwde keuken uit eind 2024, de pvc-vloer door de hele woning en de airconditioning op de begane grond en eerste verdieping maken het plaatje compleet!

Ook de ligging maakt deze woning bijzonder. Je woont hier in de Kregenbuurt, in de Zwolse wijk Aa-landen. De woningen in deze buurt hebben een eigenzinnige opzet, waardoor de wijk net even anders is dan anders. En dat past eigenlijk wel bij deze woning! Tegelijkertijd woon je hier met verschillende voorzieningen binnen bereik. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum Aa-landen en ook scholen, sportvoorzieningen en groen vind je in de wijk. Wil je met de auto op pad? Via de uitvalswegen ben je zo onderweg richting de A28. Zo combineer je een karakteristieke woonomgeving met de voorzieningen die je dagelijks nodig hebt.

Welkom!

Via de entree kom je binnen in de hal. Hier vind je het toilet met fonteintje, de praktische wasruimte en het trappenhuis. Vanuit hier kun je verder naar de verschillende woonlagen, maar op de begane grond valt er al genoeg te ontdekken!

De woonkeuken is eind 2024 vernieuwd en heeft een frisse uitstraling en een praktische indeling. Met volop kastruimte, een stoomoven, Quooker, een vierpits inductiekookplaat met BORA-afzuigstelsel en een vaatwasser heb je hier alles bij de hand om lekker te koken. Ook aan een fijne plek om samen te eten is gedacht. Het eetgedeelte is vergroot door een deel van de garage bij de woning te betrekken. Hierdoor is er ruimte voor een gezellige eethoek, waar je uitgebreid kunt tafelen.



Vanuit de keuken stap je via een deur de tuin in. Bij het eetgedeelte zorgen de openslaande deuren voor een tweede toegang naar buiten. De airconditioning zorgt op warmere dagen voor extra comfort.

De tuin ligt op het westen, waardoor je hier op zonnige dagen fijn kunt genieten van de middag- en avondzon. Er is ruimte voor een tuinmeubelset en je kunt de tuin verder naar eigen wens inrichten. Of je nu graag buiten zit met een kop koffie, een boek erbij pakt of gewoon even van de zon geniet: hier kun je alle kanten op.

Het resterende gedeelte van de garage is in gebruik als inpandige berging. Handig voor het stallen van fietsen, het opbergen van gereedschap of andere spullen die je liever niet in huis bewaart. De berging is zowel van buitenaf via de garagedeur als vanuit het eetgedeelte bereikbaar.

Via het trappenhuis kom je op de eerste verdieping, waar de woonkamer zich bevindt. Wat deze ruimte bijzonder maakt, is de vide. Hierdoor sta je vanuit de woonkamer in open verbinding met de woonkeuken beneden. Zo staan de verschillende woonlagen op een speelse manier met elkaar in contact. De woonkamer is ook bereikbaar via de trap vanuit de woonkeuken.

In de woonkamer zorgt de houtkachel voor extra sfeer op koudere dagen. En wordt het juist wat warmer? Dan biedt de airconditioning uitkomst. Ook fijn: aan zowel de voor- als achterzijde van de woning bevindt zich een balkon. Zo heb je twee plekken om even buiten te zitten, een kop koffie te drinken of gewoon lekker van het moment te genieten.

Op de tweede verdieping kom je uit op de overloop, die toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. Of je nu extra slaapkamers nodig hebt, een thuiswerkplek zoekt of graag ruimte overhoudt voor je hobby's: je kunt de kamers op verschillende manieren gebruiken.

De badkamer is voorzien van een toilet, een wastafel met meubel en een douchehoek. Daarnaast is er een separaat cv-hok met extra opbergruimte. Handig voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt, maar wel graag een eigen plek geeft.

Door de hele woning ligt een nieuwe pvc-vloer, die zorgt voor mooie, doorlopende basis. De woning beschikt verder over houten kozijnen met dubbel glas, tien zonnepanelen en energielabel B. Ook heeft de woning een plat dak.

Hoewel er al verschillende zaken zijn aangepakt, is de afwerking op sommige punten nog niet helemaal compleet. Je kunt bepaalde details dus nog naar eigen smaak aanpassen en de woning op die manier verder eigen maken.

Alle bijzonderheden op een rij:

- 144m² woonoppervlakte
- 124m² perceeloppervlakte
- Balkons aan zowel de voor- als achterzijde (van de woning)
- Tuin op het westen
- In 2024 vernieuwde keuken met stoomoven, Quooker, inductiekookplaat met BORA-afzuigstelsel en vaatwasser
- Drie slaapkamers
- Airconditioning op de begane grond en eerste verdieping
- Houtkachel in de woonkamer
- Nieuwe pvc-vloer door de hele woning
- Inpandige berging met garagedeur
- 10 zonnepanelen
- Energielabel B

Kortom: een woning met een eigen karakter, een verrassende indeling en een woonkeuken waar je graag samenkomt. Met de vide, de balkons aan beide zijden en de tuin op het westen heeft Schelpkreek 5 genoeg eigenzinnige kenmerken.

Ben je op zoek naar een woning die nét even anders is en waar je hier en daar nog je eigen draai aan kunt geven? Dan is Schelpkreek 5 zeker een kijkje waard!







“Kom binnenkijken!”





De eetkamer is vergroot en biedt alle ruimte om gezellig samen te komen. Zie jij jezelf hier al genieten met je vrienden en/ of gezin?





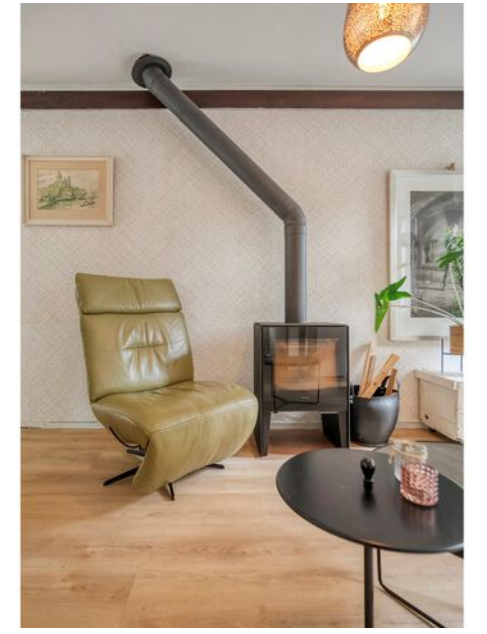
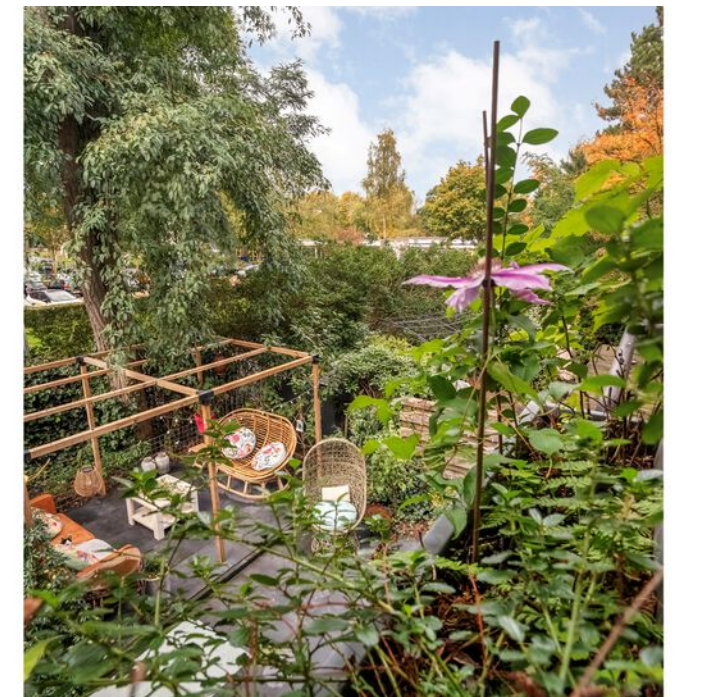
**Hier wordt
koken een
feestje!**



**Een fraaie,
nieuwe keuken
uit 2024!**



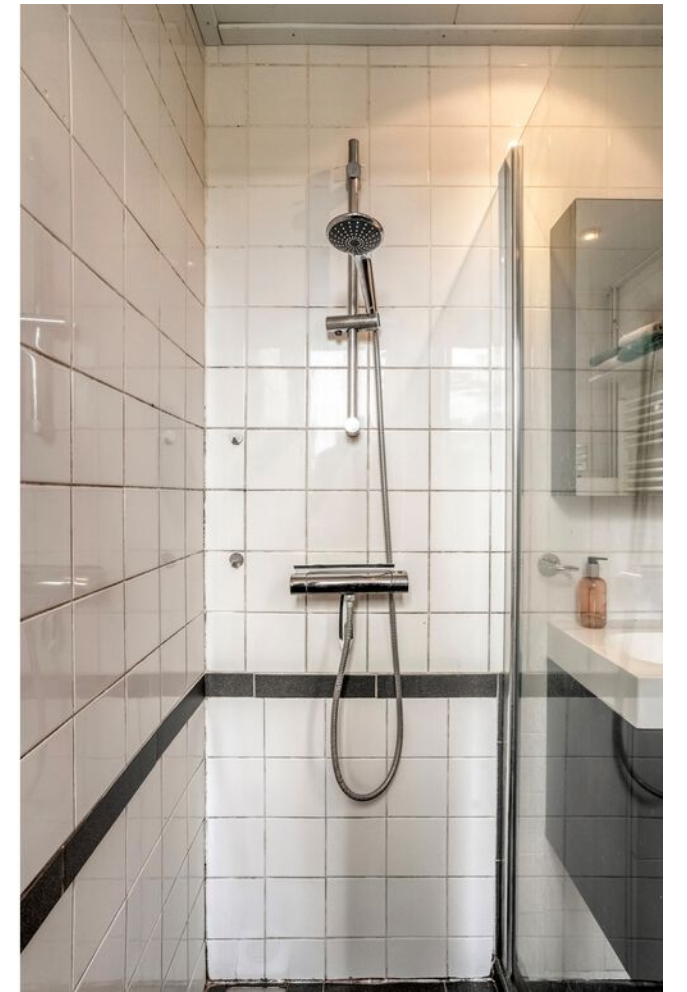






Lekker alles bij elkaar: drie slaapkamers en de badkamer! Allemaal gelegen op de 2e verdieping.







> Plattegrond

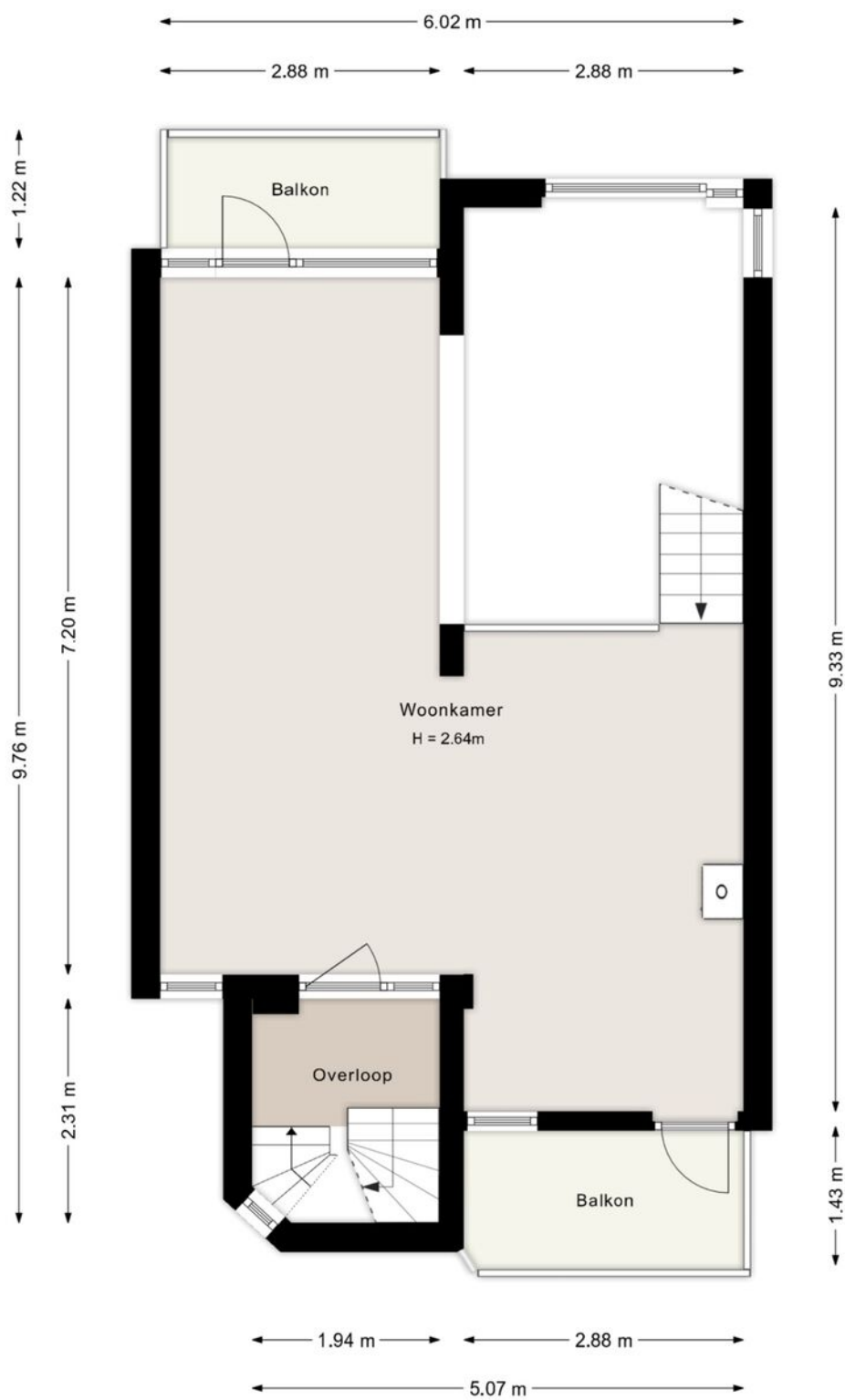
Ontdek de begane grond



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

> Plattegrond

Ontdek de eerste verdieping



Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

> Plattegrond

Ontdek de tweede verdieping

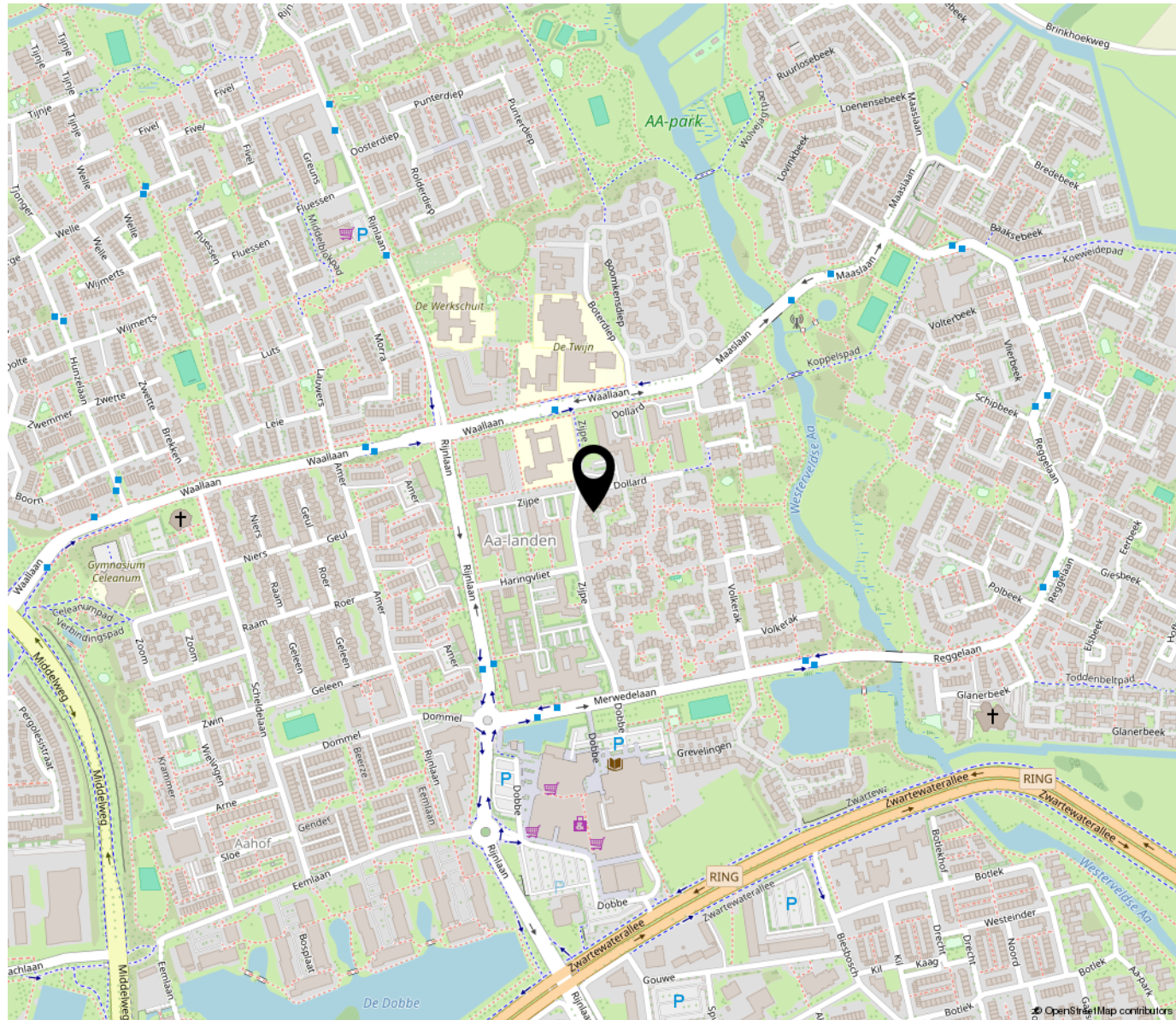


Deze plattegronden zijn indicatief. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
© Homevisuals

> Kadaster

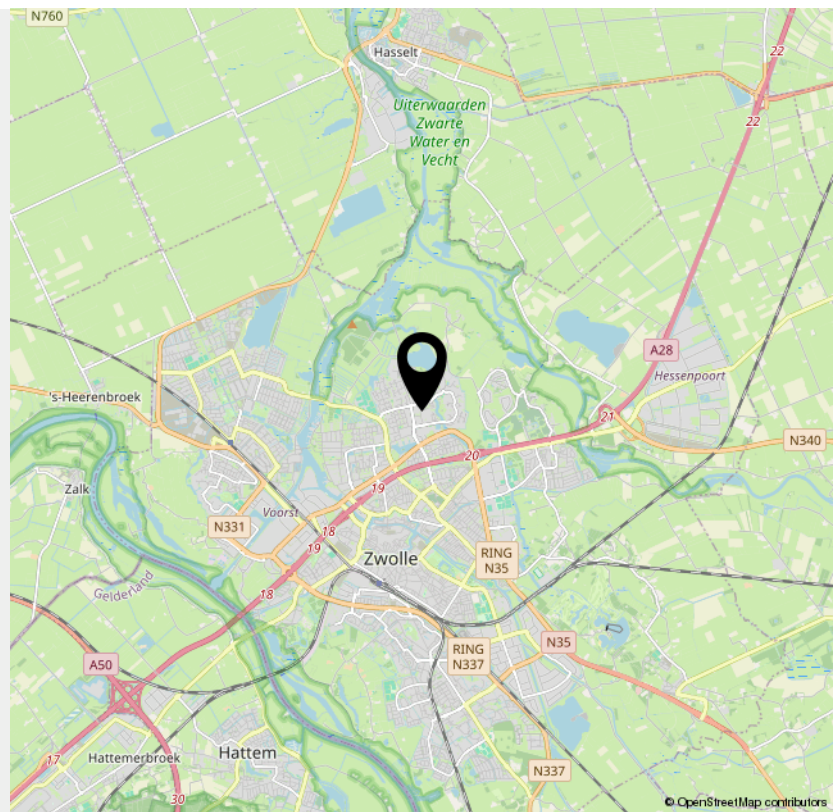
Ontdek het perceel...
van Schelpkreek 5





“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

In de Aa-landen woon je in een groene omgeving, met allerlei voorzieningen dichtbij. Voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht bij winkelcentrum De Dobbe. Ook scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen vind je in de buurt. En wil je er even op uit? In de omgeving zijn volop mogelijkheden om te wandelen en te genieten van het groen. Ook de binnenstad van Zwolle en de A28 zijn goed bereikbaar. Zo woon je hier rustig, met alles wat je nodig hebt binnen handbereik.



> Buurt

Buurtinformatie - Zwolle / Aa-landen-Zuid

Leeftijd



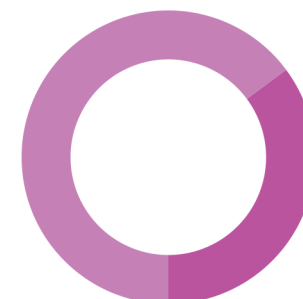
0 - 14: 14% 15 - 24: 12% 25 - 44: 26%
45 - 64: 26% 65+: 23%

Huishoudens



Eenpersoons: 45% Zonder kinderen: 26%
Met kinderen: 28%

Koop / huur



Koop: 35% Huur: 65%



47%



53%



0,8 per huishouden

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

> Notities

Belangrijke zaken...
op een rijtje

> FAQ

Hieronder de meest gestelde vragen aan mij als makelaar, mochten er onduidelijkheden zijn of er is nadere uitleg nodig, neem gerust contact op!

1.Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod, door een tegenbod te doen of expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Als verkopende makelaar moeten we dit wel duidelijk aan alle partijen vertellen. Vaak melden wij aan belangstellenden dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. We doen overigens geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jouw te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een VBO-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan je als verkoper, op advies van mij natuurlijk, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. Wel moeten wij eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken nakomen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd. Dit voorkomt teleurstellingen. Als ik voor je de woning aankoop dan vraag ik hier natuurlijk naar.

7. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd betekent dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer dan drie dagen duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Ik geef precies aan tot wanneer de bedenktijd loopt.

8. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Wanneer de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig om mij als aankoopmakelaar in te schakelen.

10. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor jouw rekening als koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Wij informeren je vooraf duidelijk welke kosten voor rekening van verkoper zijn en welke voor jouw als koper. Zo kom je achteraf nooit voor verrassingen te staan.

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij