# Pimpernelweg 8
# ZWOLLE

SINDS 2016
Voorst
MAKELAARDIJ




NVM

# Van harte welkom aan de Pimpernelweg 8

**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 Pimpernelweg 8 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!***

*Scan me*




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.

# Verzorgde tussenwoning met uitbouw, moderne afwerking en een fijne ligging in Westenholte!!



**Op een fijne plek in Westenholte staat deze goed onderhouden tussenwoning aan de Pimpernelweg 8. De woning valt direct op door het karakteristieke puntdak en heeft binnen verrassend veel te bieden. Zo is de begane grond aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor er een ruime woonkamer met een gezellige eethoek, een nette keuken en een praktische bijkeuken is ontstaan. De gestucte wanden en pvc-visgraatvloer geven de begane grond een moderne uitstraling. Ook buiten is alles netjes verzorgd, met een vernieuwde voor- en achtertuin. Tel daar de prettige ligging, zeven zonnepanelen(2023) en een cv-ketel uit 2026 bij op en je hebt een fijne woning op een mooie locatie!**

## Locatie en indeling

De Pimpernelweg ligt in een rustig en groen deel van Westenholte, met karakteristieke woningen en een speeltuintje in de directe omgeving. Aan de voorzijde kijk je uit over de tuinen van de woningen die haaks op de straat staan, waardoor er geen woningen direct tegenover je staan. Westenholte is een wijk met een dorps karakter, waar veel voorzieningen dichtbij zijn. Voor de dagelijkse boodschappen kun je terecht bij het winkelcentrum en ook basisscholen, sportvoorzieningen en wijkcentrum 't Anker liggen op korte afstand. Het Stinspark en de Vreugderijkerwaard zijn fijne plekken om te wandelen of te fietsen. Daarnaast ben je met de fiets binnen ongeveer 15 minuten in de Zwolse binnenstad en zijn station Stadshagen en de A28 goed bereikbaar.

BEGANE GROND
Via de entree kom je binnen in de hal met toegang tot de woonkamer. Wat direct opvalt, is de prettige ruimte die door de uitbouw aan de achterzijde is ontstaan. De woonkamer ligt aan de voorzijde en heeft dankzij de grote raampartij veel lichtinval. Doordat er geen woningen direct tegenover staan, heb je hier een prettige doorkijk. De begane grond is netjes afgewerkt met gestucte wanden en een pvc-visgraatvloer, wat zorgt voor een rustige en moderne uitstralining.De keuken bevindt zich aan de achterzijde en kijkt uit op de tuin.

Deze is uitgevoerd in een neutrale kleurstelling en beschikt over voldoende kastruimte en werkblad. Ook bevindt zich hier de praktische bijkeuken, waar ruimte is voor de wasmachine en extra bergruimte. Via de tussenhal met trapopgang bereik je de eerste verdieping.

EERSTE VERDIEPING
Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de moderne badkamer. De badkamer is netjes afgewerkt en voorzien van een douche, wastafelmeubel en een tweede toilet.

TWEEDE VERDIEPING
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier kom je op de voorzolder met de cv-installatie (Atag, 2026). Daarnaast bevindt zich hier nog een ruime slaapkamer, die ook prima te gebruiken is als werk- of hobbykamer.

TUIN
Niet alleen binnen, maar ook buiten is de woning goed verzorgd. Zowel de voor- als achtertuin is vernieuwd en netjes aangelegd. De achtertuin beschikt over een fijn terras en biedt voldoende plek voor een gezellige zithoek. Achterin de tuin staat een vrijstaande houten berging en via de achterom is de tuin ook gemakkelijk bereikbaar.

# WOONKAMER
*& Eethoek*









**PIMPERNELWEG 8 ZWOLLE**

# KEUKEN









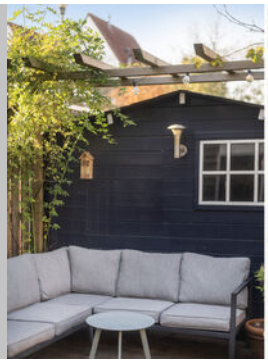


**PIMPERNELWEG 8 ZWOLLE**

# TUIN











PIMPERNELWEG 8 ZWOLLE

# EERSTE VERDIEPING

*Twee slaapkamers*









**PIMPERNELWEG 8 ZWOLLE**

# BADKAMER

*Toilet & Overloop*











**PIMPERNELWEG 8 ZWOLLE**

# TWEEDE VERDIEPING

*Ruime slaapkamer & voorzolder*





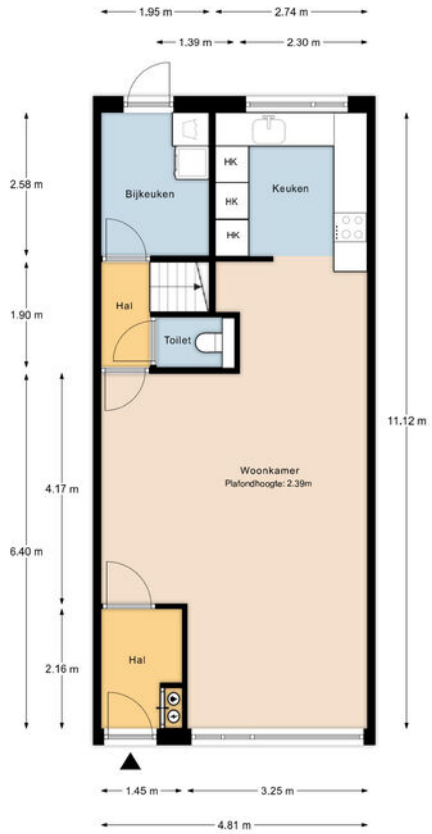


**Extra ruimte, volop mogelijkheden!**

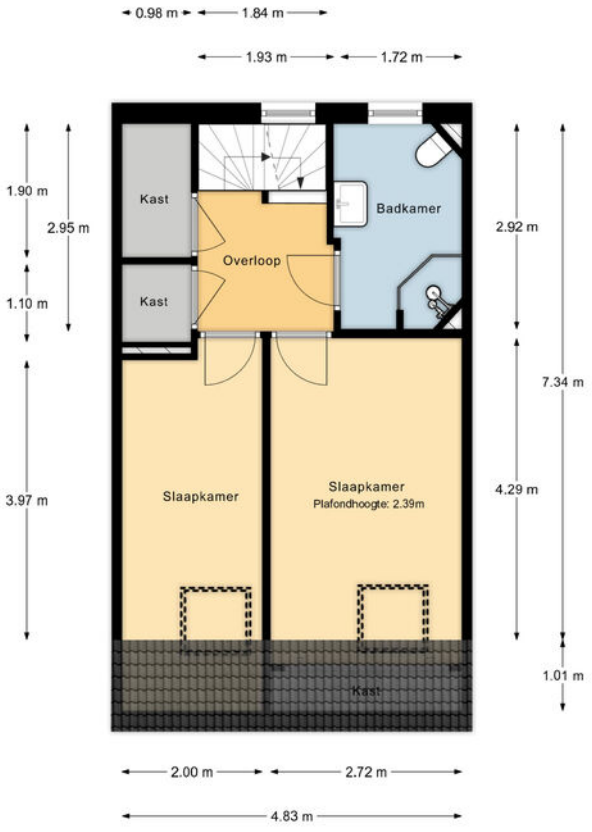
PIMPERNELWEG 8 ZWOLLE

# PLATTEGROND

*Begane grond en eerste verdieping*




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



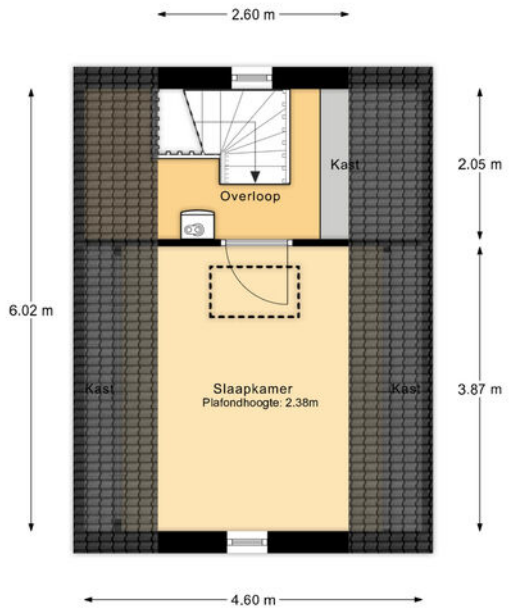

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

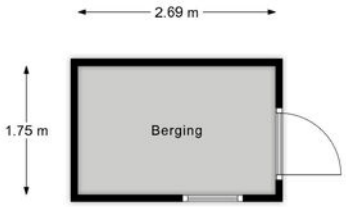
**PIMPERNELWEG 8 ZWOLLE**

# PLATTEGROND

*Tweede verdieping en berging*




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 | 1984 |

| MATEN OBJECT | |
|---|---|
| Aantal kamers | 4 |
| Aantal slaapkamers | 3 |
| Inhoud woning | 353 m³ |
| Perceel oppervlakte | 114 m² |
| Gebruiksoppervlakte | 104,5 m² |

| DETAILS | |
|---|---|
| Ligging | In woonwijk op korte afstand van voorzieningen |
| Verwarming | C.v.-ketel Atag 2026 |
| Isolatie | Dak-, muur- en vloerisolatie, deels HR++ glas |
| Berging | Vrijstaand hout |
| Energielabel | A |

| TUIN GEGEVENS | |
|---|---|
| Diep | ca. 750 cm |
| Breed | ca. 500 cm |
| Ligging | noordwest |
| Kwaliteit | normaal |

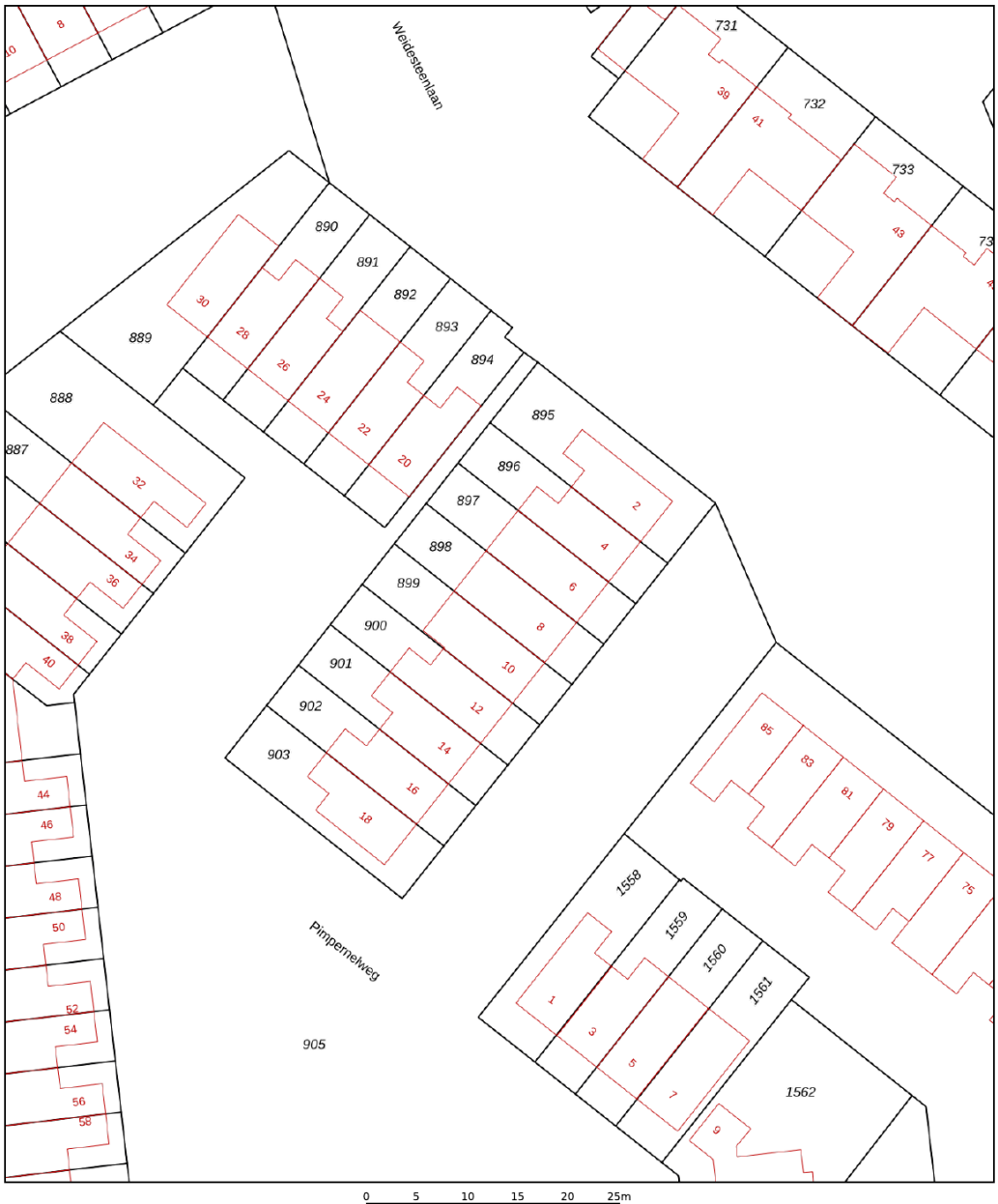
**Aanvaarding:** **In overleg**

*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: Pimpernelweg 8




12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Deze kaart is noordgericht
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Zwolle |
| Sectie | R |
| Perceel | 898 |

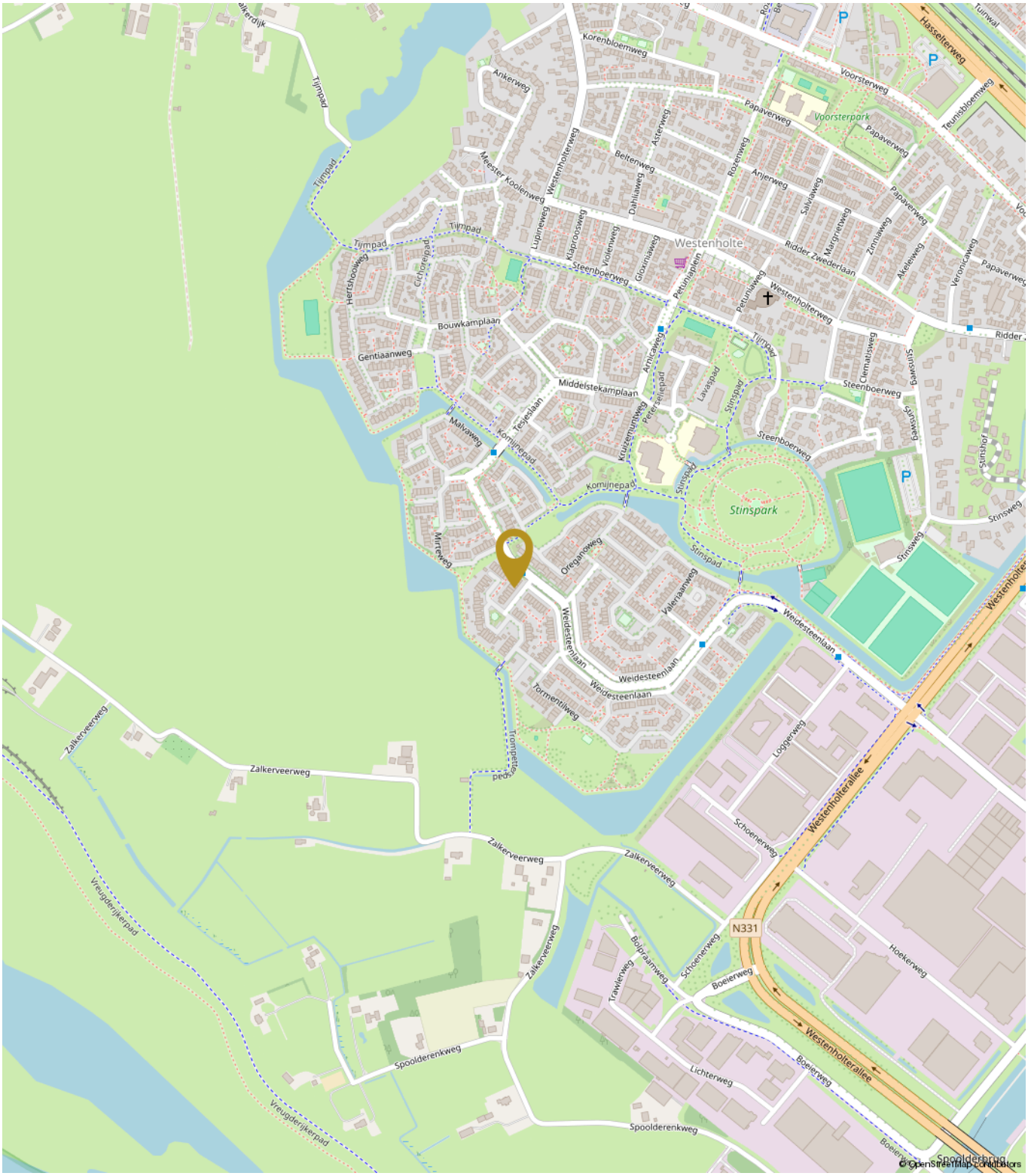
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

## PIMPERNELWEG 8 ZWOLLE

# OMGEVINGSKAART




**PIMPERNELWEG 8 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 ontlenen.

### 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.

Botterweg 12A • 8042 PA Zwolle • 038 453 7339 • info@voorstmakelaardij.nl

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

Voorst MAKELAARDIJ

WWW.VOORSTMAKELAARDIJ.NL | NVM | funda