# Timoteegras 23
# ZWOLLE

SINDS 2016
Voorst
MAKELAARDIJ




NVM

# Van harte welkom aan de Timoteegras 23

**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 Timoteegras 23 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.

# Verrassend ingedeelde en sfeervol afgewerkte woning op een centrale plek in Stadshagen!



**Op een centrale plek in Stadshagen staat deze bijzondere tussenwoning aan de Timoteegras 23. Door de brede opzet heeft de woning een verrassende indeling met een aparte woonkamer en eetkamer, veel lichtinval en een mooie verbinding met de tuin. De woning is op diverse punten gemoderniseerd, met onder andere een moderne keuken, vernieuwd sanitair, gestucte wanden en een fraaie pvc-vloer. Met drie ruime slaapkamers, een sfeervolle achtertuin met overkapping, twintig zonnepanelen en energielabel A heeft deze woning veel te bieden!**

**De woning ligt in de deelwijk Pad en Tuin, midden in Stadshagen. Het winkelcentrum, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen liggen op korte loopafstand. Ook station Stadshagen is dichtbij en de binnenstad van Zwolle is gemakkelijk per fiets bereikbaar.**

## Indeling

**Een verrassende indeling met veel sfeer**
Zodra je binnenkomt, merk je dat dit geen standaard tussenwoning is. De ruime entreehal met het open trappenhuis geeft direct een mooie eerste indruk. De bijzondere breedte van de woning zie je vervolgens terug in de indeling van de begane grond.

De keuken vormt het centrale punt van de woning en verdeelt de ruimte op een natuurlijke manier in een woonkamer en een aparte eetkamer. Door de brede opzet zijn er veel ramen en hebben beide ruimtes een fijne verbinding met de achtertuin. Zowel vanuit de woonkamer als vanuit de eetkamer stap je zo naar buiten.
De keuken is in 2020 vernieuwd en heeft een moderne, lichte uitstraling. De combinatie van de strak gestucte wanden, de mooie pvc-vloer en de stijlvolle glazen deuren zorgt voor een sfeervol geheel. De verschillende ruimtes staan met elkaar in verbinding, maar hebben tegelijkertijd ieder hun eigen karakter.

Verder is er op de begane grond een vernieuwd toilet en beschikt de woning over een praktische inpandige berging. Ideaal voor extra opslagruimte.

**Drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer**
Ook op de verdieping valt de ruimte op. Hier bevinden zich drie ruime slaapkamers, waaronder de ouderslaapkamer met een eigen inloopkast. Eén van de andere slaapkamers is met een tussenwand verdeeld in twee gedeeltes. Handig wanneer je bijvoorbeeld een aparte werk- of hobbyplek wilt creëren. Deze indeling is bovendien eenvoudig weer terug te brengen naar één grote slaapkamer.

De badkamer is in 2022 vernieuwd en sfeervol ingericht met een ruime inloopdouche en een wastafelmeubel. Het tweede toilet is eveneens vernieuwd en bevindt zich in een aparte ruimte op de overloop.
Daarnaast is er een praktische wasruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hier bevindt zich ook de cv-ketel uit 2020.

**Een sfeervolle tuin met gezellige overkapping**
De achtertuin, met een fijne ligging op het zuidoosten, is met zorg aangelegd en vormt een mooie aanvulling op de woning. Door de directe toegang vanuit zowel de woonkamer als de eetkamer lopen binnen en buiten hier prettig in elkaar over.
De gezellige overkapping maakt het mogelijk om ook op minder warme dagen lekker buiten te zitten. Verder beschikt de tuin over een vrijstaande berging en een praktische achterom.

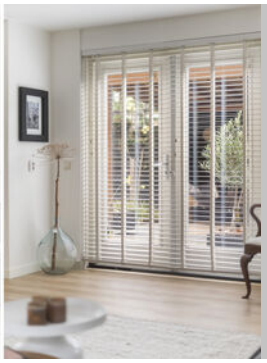
# BEGANE GROND

*Woonkamer & entree*











**TIMOTEEGRAS 23 ZWOLLE**

# BEGANE GROND

*Keuken & eetkamer*












**TIMOTEEGRAS 23 ZWOLLE**

# ACHTERTUIN











TIMOTEEGRAS 23 ZWOLLE

# EERSTE VERDIEPING

*3 slaapkamers*









**TIMOTEEGRAS 23 ZWOLLE**

# EERSTE VERDIEPING

*Badkamer, toilet & overloop*











**TIMOTEEGRAS 23 ZWOLLE**

# OMGEVING





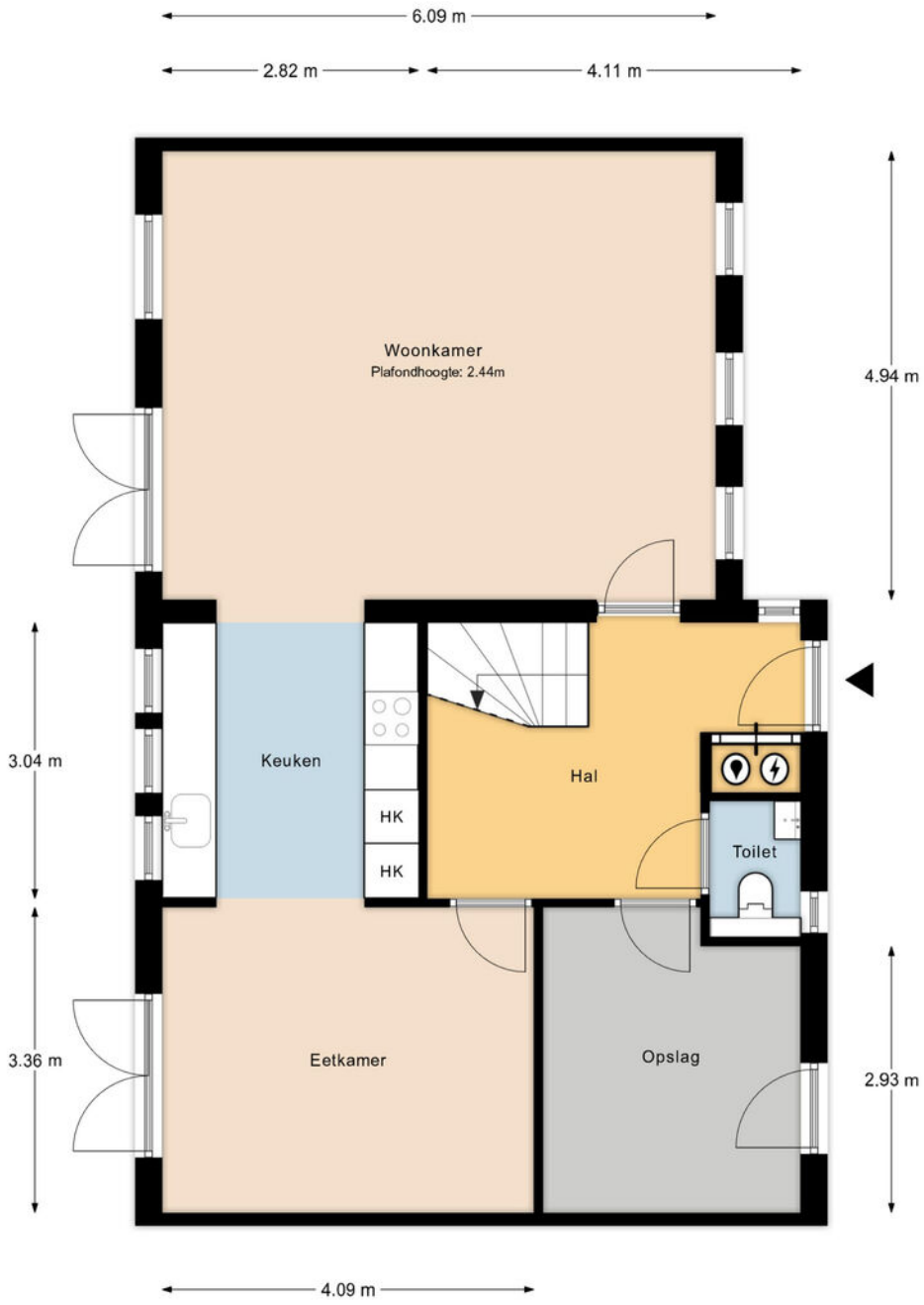




TIMOTEEGRAS 23 ZWOLLE

# PLATTEGROND

*Begane grond*



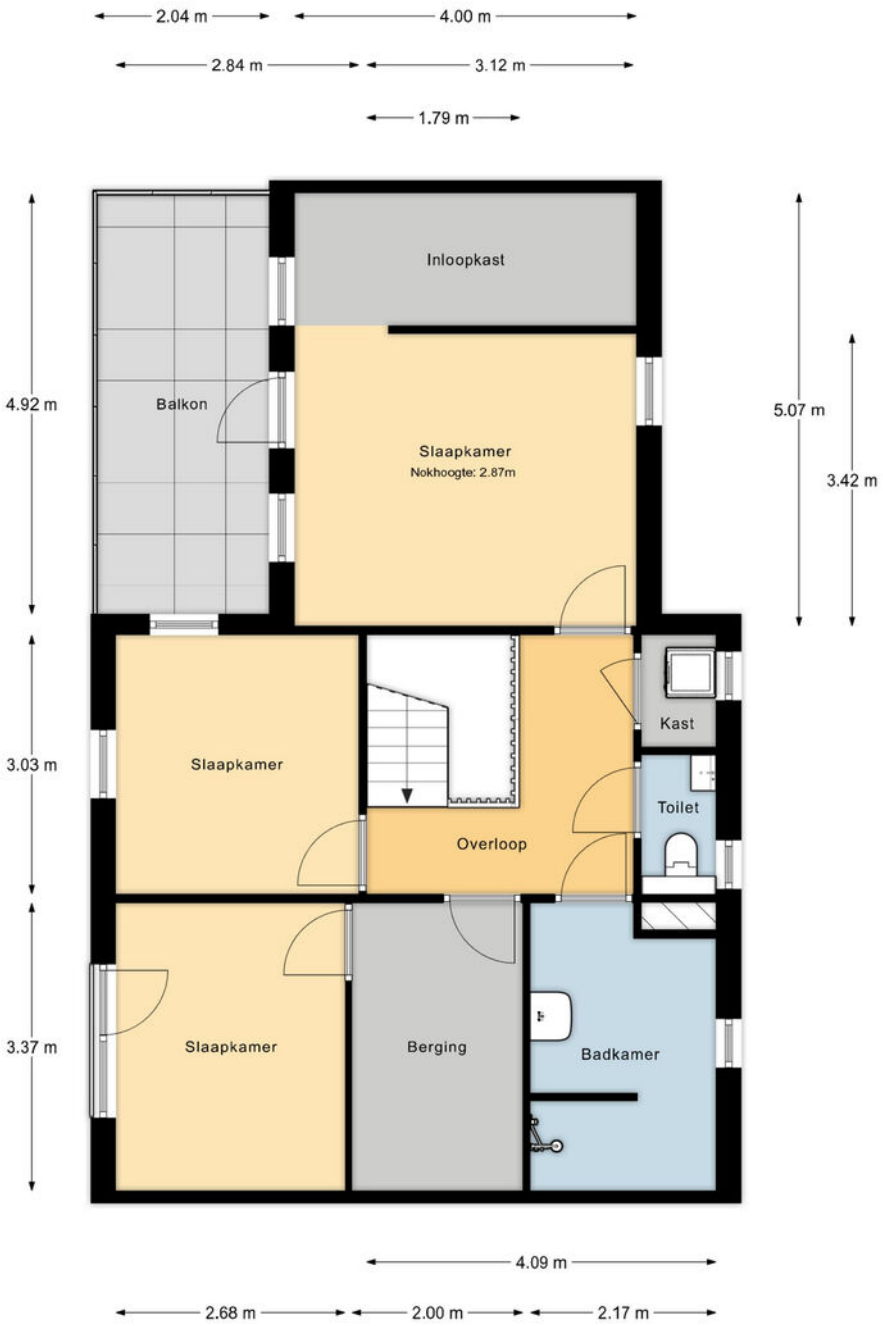

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. @VastgoedfotografieZwolle.nl

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

**TIMOTEEGRAS 23 ZWOLLE**

# 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.*

**TIMOTEEGRAS 23 ZWOLLE**

# KENMERKEN

| OBJECT GEGEVENS | |
|---|---|
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning | Tussenwoning |
| Bouwjaar | 2001 |

| MATEN OBJECT | |
|---|---|
| Aantal kamers | 4 |
| Aantal slaapkamers | 3 |
| Inhoud woning | 492 m³ |
| Perceel oppervlakte | 180 m² |
| Gebruiksoppervlakte | 143,2 m² |

| DETAILS | |
|---|---|
| Ligging | In woonwijk, aan rustige weg |
| Verwarming | C.v.-ketel, Intergas 2020 |
| Isolatie | Dak-, muur- en vloerisolatie, HR-glas |
| Berging | Vrijstaand hout |
| Energielabel | A |

| TUIN GEGEVENS | |
|---|---|
| Diep | Circa 5,5 m |
| Breed | Circa 11,5 m |
| Ligging | Zuidoost |
| Kwaliteit | Normaal |

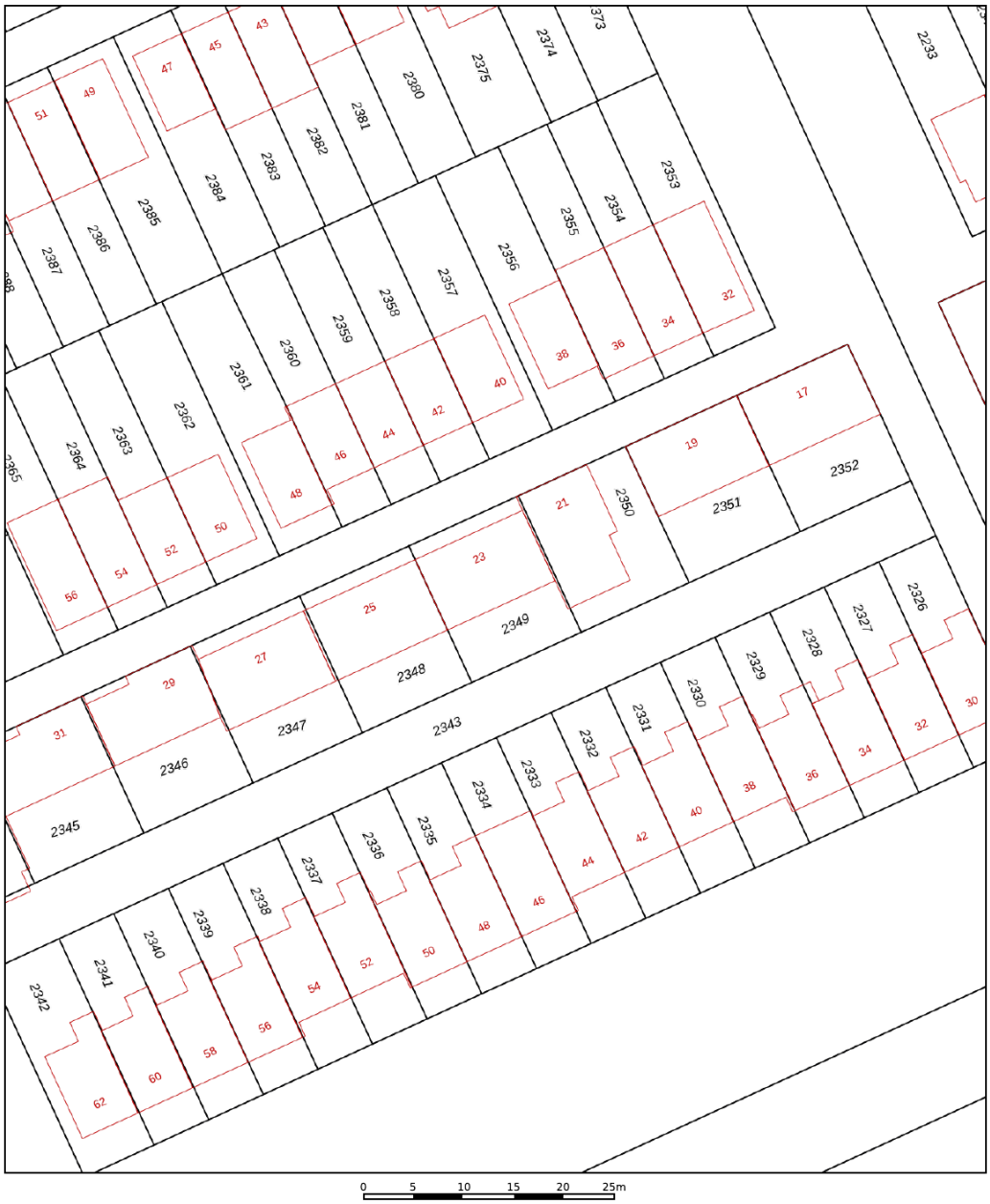
**Aanvaarding:** **In overleg**

*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.*

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Timoteegras 23




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Zwolle |
| Sectie | S |
| Perceel | 2349 |

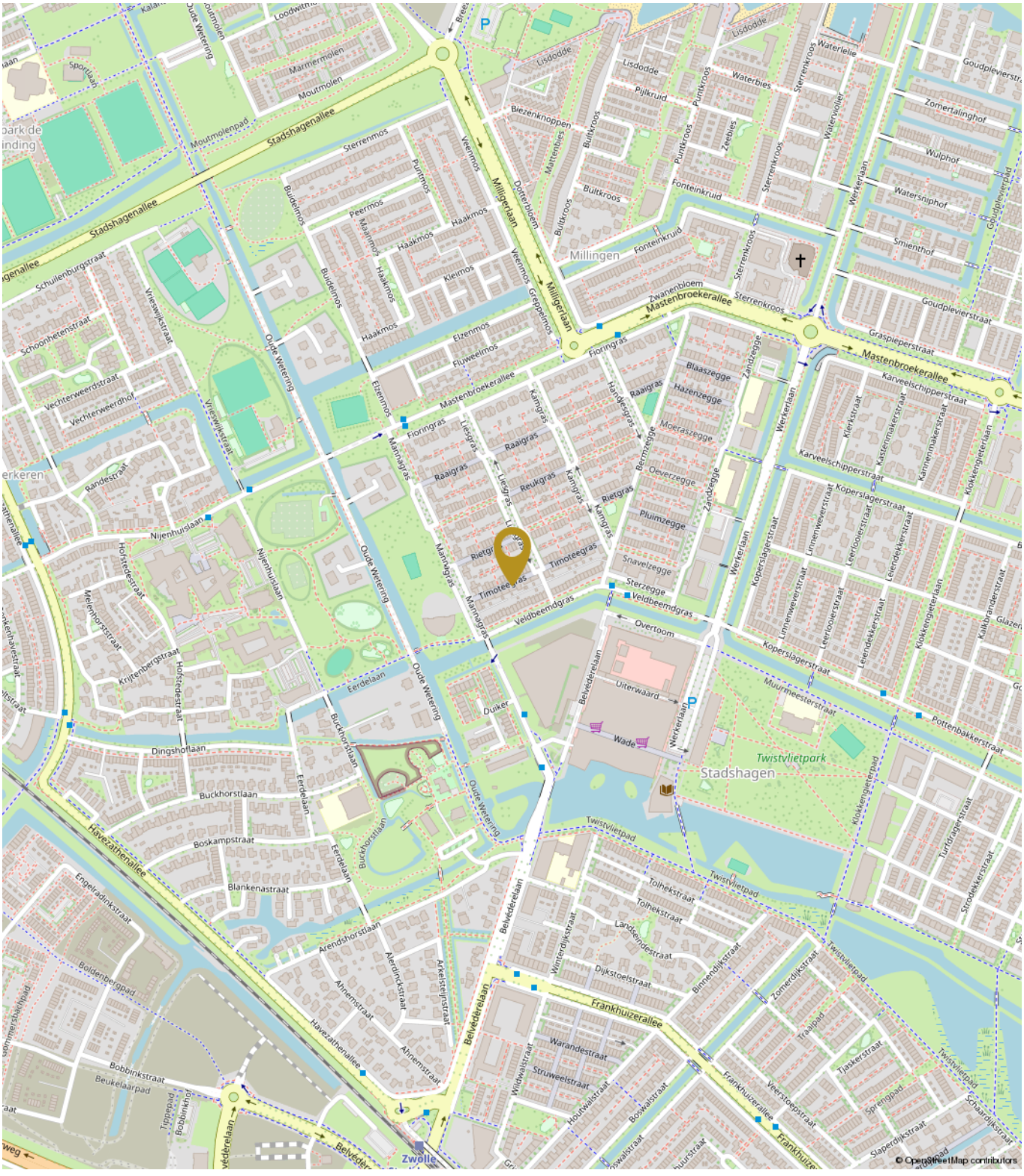
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

## TIMOTEEGRAS 23 ZWOLLE

# OMGEVINGSKAART




**TIMOTEEGRAS 23 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