



Boswalstraat 40, 8043 VJ Zwolle

Vraagprijs € 500.000,00 kosten koper

Omschrijving

Heerlijk wonen in royale 2-onder-1 kapwoning (herenhuis) met carport en aangebouwde garage; fraaie architectuur, stijlvol modern met een klassieke jaren '30 belijning.

Dit comfortabele en uitstekend afgewerkte huis is in 2005 opgeleverd. Gelegen op een aantrekkelijk plekje in Stadshagen aan een singel met water en bomen waaraan vooral twee-onder-één kapwoningen zijn gelegen.

Woonoppervlakte 165 m²/ Inhoud ca. 665 m³/ Perceel 249 m²

Een prachtig ontwerp

Het ontwerp van deze bijzondere en uiterst royale woning is geïnspireerd op de Amsterdamse School. Gevels opgetrokken in een rode baksteen met terug liggende voegen, rode dakpannen, royale dakoverstekken en fraaie detailleringen.

De indeling op de begane grond bestaat uit een halfopen keukenruimte aan de voorzijde en een plezierig ruime woonkamer aan de tuinzijde. Al tijdens de bouw is de woning aan de achterzijde over de volledige breedte 2.40 m uitgebouwd.

Verdeeld over de 1e en 2e verdieping zijn er 4 slaapkamers en het is eenvoudig mogelijk om een 5e kamer te realiseren op de 2e verdieping.

Aantrekkelijke ligging met voorzieningen onder handbereik

De woning is gerealiseerd op een bijzonder markante plek aan een fraaie singel met water en bomen. Vanuit de woning is er een heerlijk vrij en ruim uitzicht.

De voorzieningen, zoals het uitgebreide centrum van Stadshagen met een ruim winkelaanbod, het gezondheidshuis, fitness en cultuurhuis alsmede diverse scholen, kinderopvang en sportaccommodaties bevinden zich allen op korte afstand.

Er zijn dichtbij recreatiemogelijkheden door het polderlandschap, het Zwarte water en de Milligerplas met zijn gezellige strandje, paviljoen met terras en boulevard. De woning ligt gunstig ten opzichte van de fietsroute naar de binnenstad van Zwolle. Een bushalte bevindt zich op loopafstand, en het treinstation Stadshagen om de hoek. De uitvalswegen en de A28 zijn met de auto binnen enkele minuten bereikbaar.

Voortuin, oprit met carport en grote achtertuin

Aan de voorzijde ligt een ruime oprit met carport en toegang tot de garage.

De kavel is circa 10 meter breed en daardoor heeft de achtertuin een mooie maat. De tuin is onderhoudsarm aangelegd met mooie terrassen, moderne pergola, groot formaat tegels en makkelijk te onderhouden groen. Er is een achterom. In de tuin kan vooral van de middag en avondzon worden genoten.

Indeling:

De entree van het huis is uitnodigend. De trapopgang is uitgevoerd met een schalmgat waardoor dit een prachtige blikvanger is. De hal biedt verder ruimte aan garderobe, trapkast

en toilet met vrijhangend wandcloset.

De bijzonder sfeervolle leefruimte is opgedeeld in een mooie, halfopen keukenruimte aan de voorzijde met royaal plek voor een forse eettafel en een grote woonkamer aan de tuinzijde. In de royale woonkamer is een moderne, strak uitgevoerde gashaard geplaatst en de dubbele openslaande deuren geven toegang tot de tuin.

De keukeninrichting is geplaatst in hoekopstelling, uitgevoerd met hardstenen blad en voorzien van inbouwapparatuur.

1e Verdieping:

De royale overloop geeft toegang tot 3 ruime kamers. De hoofdslaapkamer is voorzien van een vaste schuifwandkast.

De badkamer is royaal en licht; er is een bad, douche, toilet, kastruimte en 2 wastafels. Verder beschikt de badkamer over een raam voor daglicht en de mogelijkheid van extra ventilatie.

Bijzonder praktisch is tevens de afzonderlijke was- en cv-ruimte met opstelling cv-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Geen gesleep met was door het huis!

2e Verdieping:

Bereikbaar via een vaste trap. De overloop is voorzien van een deur naar het platte dak (mogelijkheid dakterras).

Tevens is hier op een fraaie wijze een zeer grote 4e kamer gerealiseerd, ook hier een grote vaste schuifwandkast. Het is eenvoudig mogelijk deze kamer op te delen zodat er ook een 5e kamer ontstaat.

Via een vlizotrap is er nog een vliering/bergzolder toegankelijk.

Algemeen:

- Prachtig gezinshuis!;
- Bouwjaar 2005;
- Cv-ketel en mechanische ventilatie vernieuwd in 2014;
- Voorzien van zonnescherm (tuinzijde) en rolluiken (slaapkamer voorzijde);
- Volledig geïsoleerd;
- Energielabel ...

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	2005

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	665 m ³
Perceel oppervlakte	249 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	165 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel
Garage	Aangebouwd steen
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Remeha (Gas gestookt uit 2014, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	875
Tuin breedte (cm)	950
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Foto's



Foto's



Boswalstraat 40 - 8043 VJ Zwolle

Margadant Makelaardij B.V.
Nieuwe Markt 15
8011 PE, ZWOLLE
Tel: 038 422 4333
E-mail: makelaardij@margadant.nl
www.margadant.nl

Foto's



Foto's



Boswalstraat 40 - 8043 VJ Zwolle

Margadant Makelaardij B.V.
Nieuwe Markt 15
8011 PE, ZWOLLE
Tel: 038 422 4333
E-mail: makelaardij@margadant.nl
www.margadant.nl

Foto's



Boswalstraat 40 - 8043 VJ Zwolle

Margadant Makelaardij B.V.
Nieuwe Markt 15
8011 PE, ZWOLLE
Tel: 038 422 4333
E-mail: makelaardij@margadant.nl
www.margadant.nl

Foto's



Boswalstraat 40 - 8043 VJ Zwolle

Margadant Makelaardij B.V.
Nieuwe Markt 15
8011 PE, ZWOLLE
Tel: 038 422 4333
E-mail: makelaardij@margadant.nl
www.margadant.nl

begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

1e verdieping



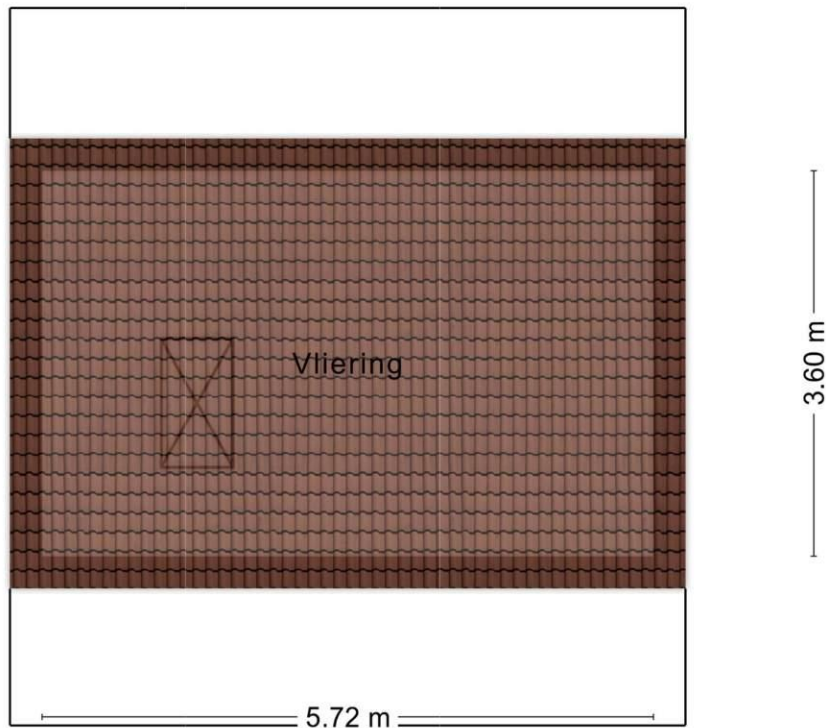
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

vliering

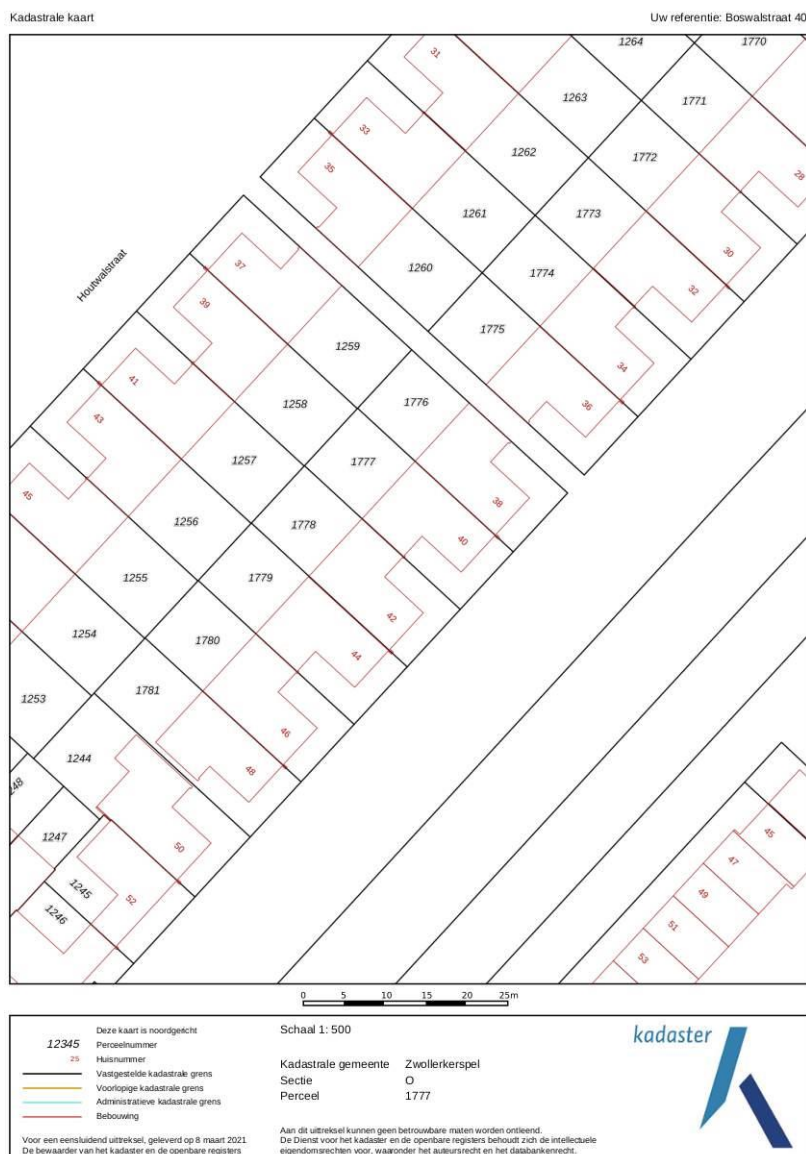


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale gegevens

Adres	Boswalstraat 40
Postcode / Plaats	8043 VJ Zwolle
Gemeente	Zwollerkerspel
Sectie / Perceel	O / 1777
Oppervlakte	249 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart



Boswalstraat 40 - 8043 VJ Zwolle

Margadant Makelaardij B.V.
Nieuwe Markt 15
8011 PE, ZWOLLE
Tel: 038 422 4333
E-mail: makelaardij@margadant.nl
www.margadant.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Boswalstraat 40
Postcode / plaats	8043 VJ Zwolle
Provincie	Overijssel



Boswalstraat 40 - 8043 VJ Zwolle

Margadant Makelaardij B.V.
Nieuwe Markt 15
8011 PE, ZWOLLE
Tel: 038 422 4333
E-mail: makelaardij@margadant.nl
www.margadant.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- losse kast op overloop zolder blijft achter	☒	☐	☐	☐
- legplanken garage gaan mee	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Vitrages	☐	☒	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC vloer (beneden verdieping)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- hangende kast	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

-	☐	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Boswalstraat 40 - 8043 VJ Zwolle

Margadant Makelaardij B.V.
Nieuwe Markt 15
8011 PE, ZWOLLE
Tel: 038 422 4333
E-mail: makelaardij@margadant.nl
www.margadant.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
NB. 1 magnoliastruik gaat mee, de rest blijft achter	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
losse tuinverlichting	☐	☒	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Overige voor u belangrijke informatie

Een huis kopen doet u niet elke dag

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze informatie, het eventueel inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Verzekert u zich ervan dat alle voor u belangrijke zaken ter sprake komen. Schroomt u niet om ons om tekst en uitleg te vragen over de woning en de te volgen procedure.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige onderzoek te doen.

Vragenlijst

De verkoper heeft in het kader van zijn informatieplicht een vragenlijst ingevuld, welke lijst aan de koopakte zal worden gehecht. Deze lijst zal bij de bezichtiging van de woning met u worden besproken. Een exemplaar kan u eventueel na de bezichtiging ter hand worden gesteld.

Lijst van zaken

Bij de koopakte behoort een lijst waarop zaken staan die bij de koop zijn inbegrepen. Voor zover deze lijst bij deze documentatie is gevoegd, is deze onder voorbehoud van tussentijdse wijzigingen.

Ná de bezichtiging

Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:

- de datum van aanvaarding;
- eventuele overname roerende zaken;
- eventuele ontbindende voorwaarde(n).

N.B. Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop. Als bidder krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Koopovereenkomst

Een verkoop komt alleen tot stand indien volledige overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken. De gemaakte afspraken worden schriftelijk vastgelegd in een koopakte.

Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Margadant Makelaardij conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

In de koopovereenkomst worden de volgende voorwaarden opgenomen:

*** Bankgarantie/Waarborgsom**

Tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen dient koper voor zijn rekening uiterlijk binnen vijf weken na datum mondelinge koop, een bankgarantie af te geven bij de notaris dan wel een waarborgsom te storten op de bankrekening van de notaris ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom.

*** Ontbinding koopovereenkomst bij niet verkrijgen hypotheek**

Indien door koper een ontbindende voorwaarde wordt bedongen in verband met het niet kunnen verkrijgen van de hypotheek zal het volgende van toepassing zijn.

De koper kan de koop ontbinden wegens het niet verkrijgen van de benodigde hypotheek tot uiterlijk vier weken na datum mondelinge koop. Indien koper de koopovereenkomst wenst te ontbinden wegens het niet verkrijgen van de benodigde hypotheek, is dit slechts rechtsgeldig indien koper als bewijs de originele verklaring van tenminste één erkende geldverstrekken instelling bijvoegt waaruit de afwijzing van de hypotheek aanvraag blijkt.

*** Staat van het verkochte**

Het verkochte wordt door koper aanvaard in de feitelijke en juridische staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van de overeenkomst bevond, met alle daarbij behorende rechten, plichten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare, feitelijke en juridische gebreken. Op deze exoneratie kan ook een beroep worden gedaan door een door de verkoper ingeschakelde hulppersoon.

Margadant Makelaardij B.V.

Nieuwe Markt 15

8011 PE, ZWOLLE

Tel: 038 422 4333

E-mail: makelaardij@margadant.nl