

Speldenmakerstraat 36, 8043 CG Zwolle

Vraagprijs € 550.000,00 kosten koper

Omschrijving

Luxe en vrij wonen op een toplocatie in Stadshagen!

Deze compleet verbouwde HALF VRIJSTAANDE WONING heeft het grote rietpark als 'achtertuin'. Hoe vrij wil je wonen? Het uitgestrekte park, centraal in Stadshagen heeft mooie afwisselende begroeiing, waterpartijen met wuivend riet en open grasvelden. Een echte genietplek. De locatie heeft dan ook geen verdere aanbeveling nodig.

Compleet verbouwd en hoogwaardig uitgevoerd met o.m. een gave woonkeuken! Het huis is een aantal jaren geleden compleet verbouwd waarbij de indeling op de begane grond verassend is gewijzigd. Een deel van de garage is bij de woning betrokken, waardoor een luxe woonkeuken is ontstaan die grenst aan de achtertuin; aan de voorzijde is op de plek van de voormalige keuken een ruime werkkamer gerealiseerd. Daarnaast zijn de sanitaire voorzieningen geheel vernieuwd en zijn vloeren, wanden en plafonds strak afgewerkt. Hier kan wat betreft de gebruikte materialen en apparatuur slechts in superlatieven worden gesproken. Er zijn uitsluitend hoogwaardige materialen toegepast.

Energie label A

Het huis is uiteraard volledig geïsoleerd, voorzien van een moderne HR cv-ketel en inmiddels geheel uitgevoerd met HR++ glas. In het kader van energiebesparing en duurzaamheid is er in 2019 tevens nog een uitgebreide installatie met 13 zonnepanelen aangebracht. Met al deze voorzieningen beschikt het huis dan ook over een energielabel A.

Een fijne achtertuin op het zuid-westen met een grote veranda.

In de achtertuin tegen de achterzijde is in 2019 over de volledige 9 meter breedte van de woning een grote veranda gerealiseerd. Professioneel en degelijk uitgevoerd met glazen lichtstraten en inbouwspots. Een heerlijke plek om lekker lang te loungen en tevens voldoende ruimte voor een forse eettafel. De tuin is verder ingericht met gazon en rondom een beukenhaag waardoor er veel privacy is gecreëerd.

Aan de zijkant van het huis is een grote houten berging gerealiseerd met royaal plek voor het stallen van fietsen en bergen van allerhande spullen. Aan de voorzijde van het huis is er parkeergelegenheid voor 3 auto's op eigen terrein.

Mooie centrale plek in Stadshagen.

Op loopafstand ligt het centrum van Stadshagen met winkels, gezondheidshuis (huisartsen, apotheek, fysiotherapie etc.), fitness en cultuurhuis (o.a. bibliotheek). Met de fiets ben je zo bij de Twistvlietbrug en dus snel in de binnenstad van Zwolle. Tevens zijn speelvoorzieningen, sportfaciliteiten, zoals sportpark, scholen, het Zwarte Water en recreatieplas de Milligerplas vlakbij en er zijn goede uitvalswegen richting Hasselt en Kampen en naar de snelweg A-28.

Indeling:

Entree; hal met toilet, luxe uitgevoerd met wandcloset, binnendoor toegang naar de berging (met plavuizen en vaste kastenwand).

De woonkamer is aan de tuinzijde, uitgevoerd met massief wengé vloerdelen en een schuifpui naar het terras onder de veranda.

Aansluitend aan de woonkamer afgescheiden met een moderne zwart staal schuifwand, ligt eveneens aan de tuinzijde de woonkeuken. Vanuit deze woonkamer is er via dubbele openslaande deuren eveneens toegang tot het terras onder de veranda. De vloer is afgewerkt met een groot formaat natuursteen tegels.

De keukeninrichting bestaat uit een kookeiland met een massief granieten werkblad en een grote kastenwand.

Wat betreft apparatuur is de keuken voorzien van Gaggenau gaskookplaat en grill, afzuigkap, quooker, vaatwasser, koelkast, vriezer, koffiemachine, combi-oven en magnetron.

1e Verdieping:

Nieuwe trap naar royale overloop met veel daglicht. Op deze verdieping een grote hoofdslaapkamer aan de tuinzijde en een zeer royaal uitgevoerde badkamer aan de voorzijde van het huis.

De hoogwaardig en luxe uitgevoerde badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche met rainshower en floordrain, wastafelmeubel, design radiator, 2e toilet en een grote vaste kastenwand. Tevens is er een deur met een zgn. Frans balkon.

Nieuwe open trap naar

2e Verdieping:

Ruime overloop met ook hier veel daglicht. Drie slaapkamers op deze verdieping en een ruime berging voorzien van c.v. -ketel en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Algemeen:

- De woning heeft verrassend veel te bieden, zoals een breedte van 9 meter, een royale living, bijzondere woonkeuken, 4 slaapkamers en grote werkkamer!!!
- Woonoppervlak ca. 168 m²;
- Inhoud ca. 550 m³;
- Luxe en duurzame sanitaire voorzieningen;
- Begane grond o.a. wengé vloerdelen en grote hardstenen tegels;
- Oppervlakte woonkamer en keuken ca. 60 m²;
- Ankerloze spouwmuren;
- Hoogwaardige afwerking;
- Energielabel A.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1997

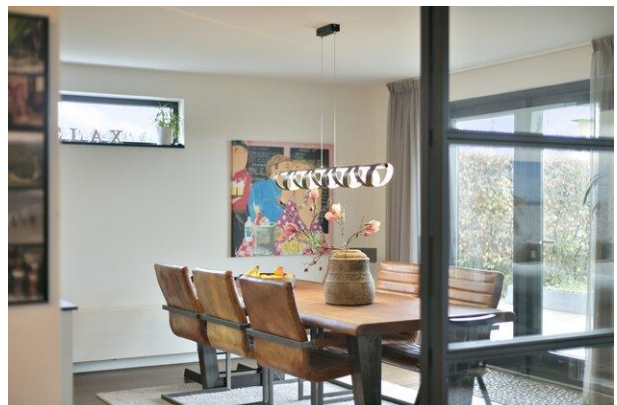
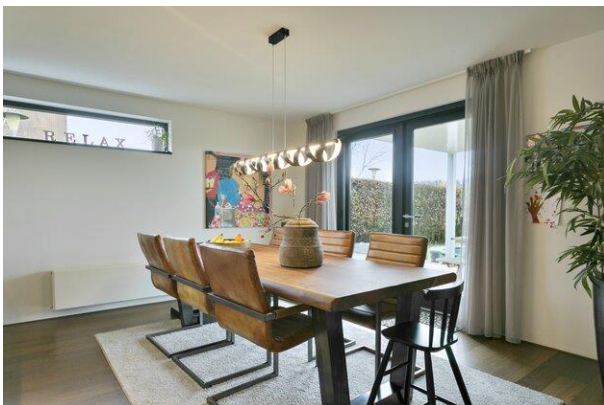
Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	614 m ³
Perceel oppervlakte	352 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	168 m ²

Details	
Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
Schuur / berging	Aangebouwd hout
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Gas gestookt uit 2013, eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Verzorgd

Foto's



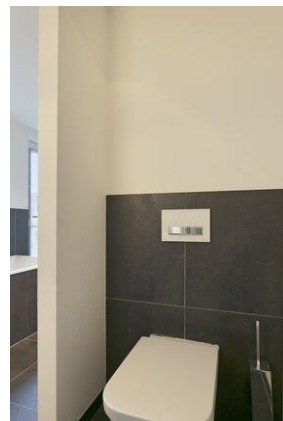
Speldenmakerstraat 36 - 8043 CG Zwolle

Margadant Makelaardij B.V.
Nieuwe Markt 15
8011 PE, ZWOLLE
Tel: 038-4224333
E-mail: makelaardij@margadant.nl
www.margadant.nl

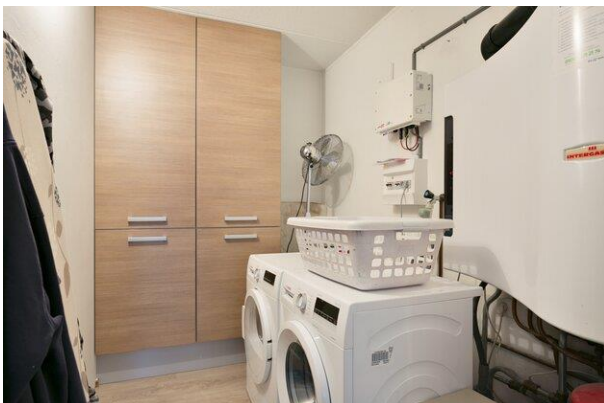
Foto's



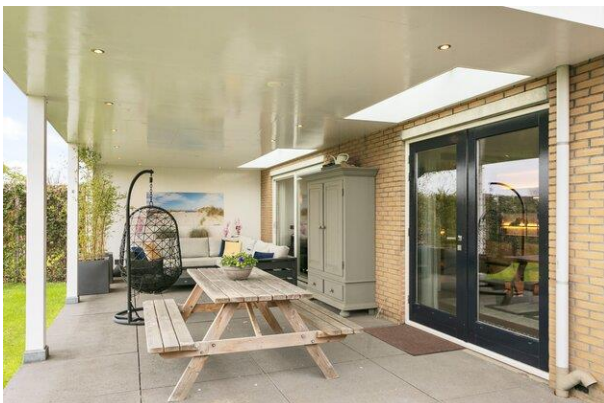
Foto's



Foto's



Foto's



Speldenmakerstraat 36 - 8043 CG Zwolle

Margadant Makelaardij B.V.
Nieuwe Markt 15
8011 PE, ZWOLLE
Tel: 038-4224333
E-mail: makelaardij@margadant.nl
www.margadant.nl

Foto's

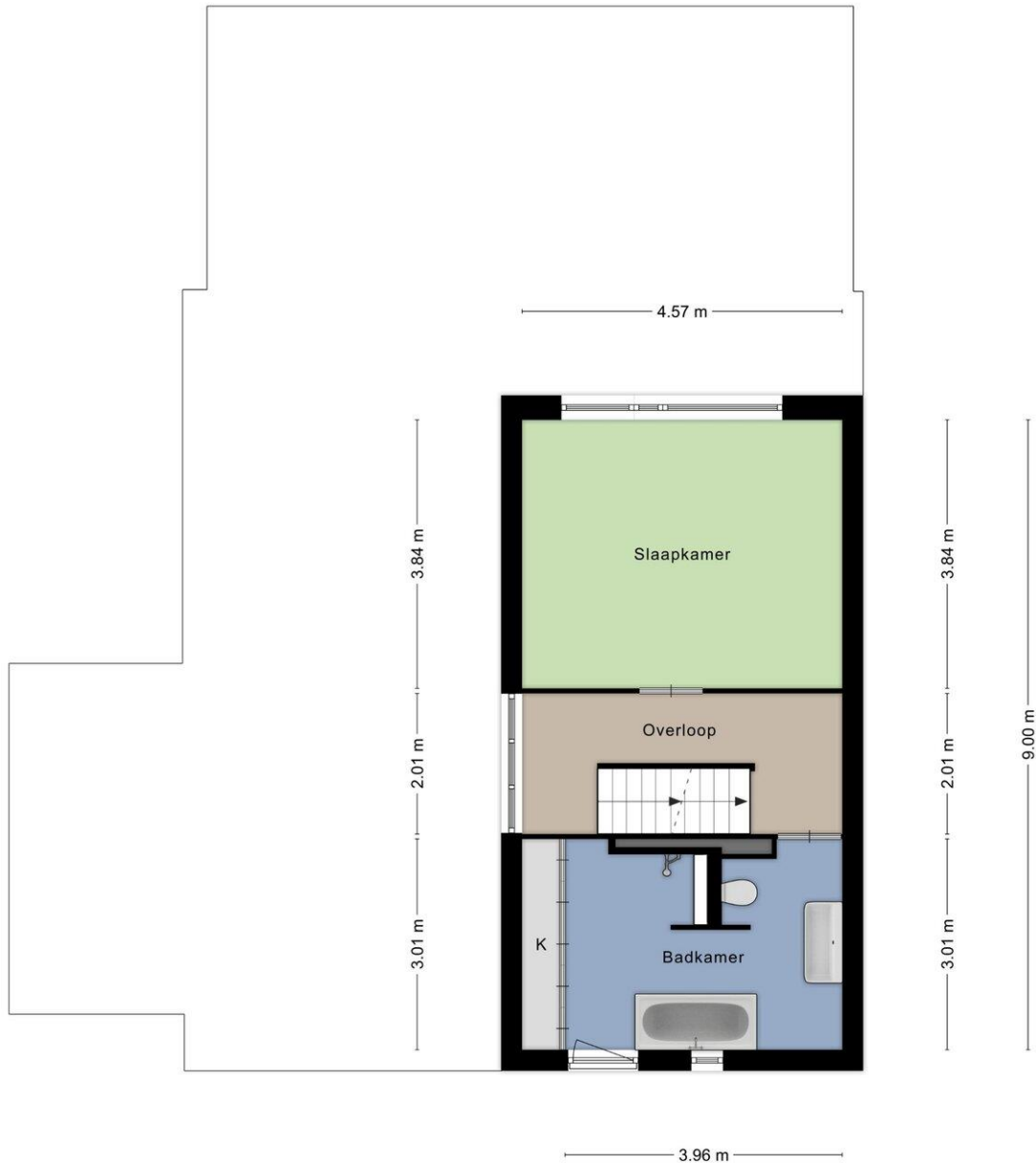


Plattegrond



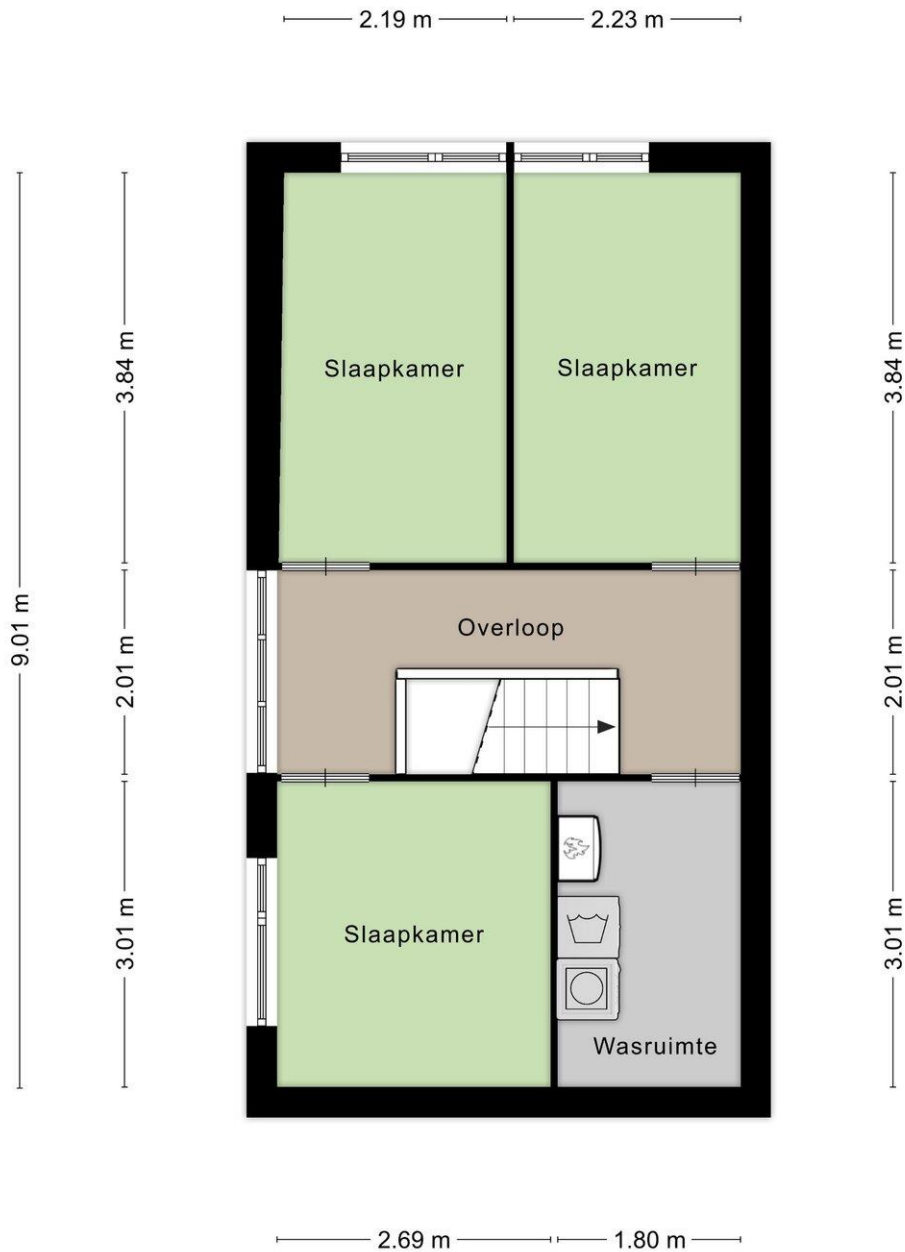
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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

Kadastrale gegevens

Adres	Speldenmakerstraat 36
Postcode / Plaats	8043 CG Zwolle
Gemeente	Zwolle
Sectie / Perceel	S / 626
Oppervlakte	352 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart

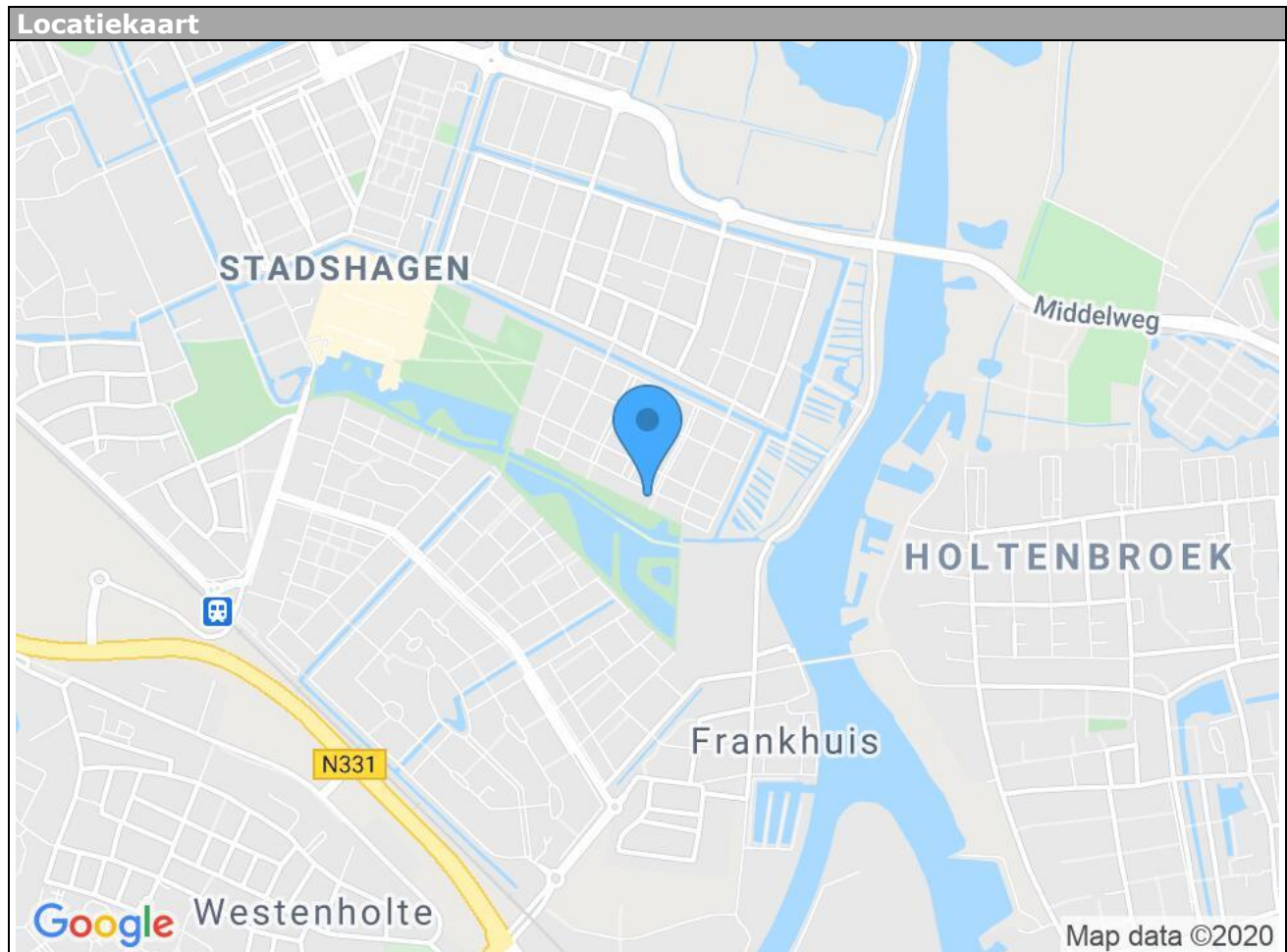


Speldenmakerstraat 36 - 8043 CG Zwolle

Margadant Makelaardij B.V.
Nieuwe Markt 15
8011 PE, ZWOLLE
Tel: 038-4224333
E-mail: makelaardij@margadant.nl
www.margadant.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Speldenmakerstraat 36
Postcode / plaats	8043 CG Zwolle
Provincie	Overijssel



Speldenmakerstraat 36 - 8043 CG Zwolle

Margadant Makelaardij B.V.
Nieuwe Markt 15
8011 PE, ZWOLLE
Tel: 038-4224333
E-mail: makelaardij@margadant.nl
www.margadant.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Kast in kantoor	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- Shutters kantoor	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC vloer boven	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(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	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒

- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
Screens/rolluiken	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Airconditioning met toebehoren (aantal:)	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Speldenmakerstraat 36 - 8043 CG Zwolle

Margadant Makelaardij B.V.

Nieuwe Markt 15

8011 PE, ZWOLLE

Tel: 038-4224333

E-mail: makelaardij@margadant.nl

www.margadant.nl

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Trampoline	☒	☐	☐	☐
- Rekstok	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
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 bieder 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: 038-4224333

E-mail: makelaardij@margadant.nl