



## Beethovenlaan 476 - Zwolle

Vraagprijs € 250.000,00 kosten koper

## Omschrijving

PER DIRECT BESCHIKBAAR: APPARTEMENT MET WERKRUIMTE, GELEGEN IN HET GROEN EN OP UITSTEKENDE LOCATIE

Drie minuten lopen naar Winkelcentrum Holtenbroek. Zes minuten fietsen naar de binnenstad en 14 naar het station. Drie autominuten naar de snelweg. Ideaal is de ruime verwarmde berging van maar liefst 16m<sup>2</sup>, eventueel bruikbaar voor beroep aan huis!

### LIGGING

Het appartement is gelegen op de eerste woonlaag van een complex met drie woonlagen. U hoeft dus maar één trap op. Aan de voorzijde van het complex kijkt u op een boomrijke speelweide. Aan de achterzijde heeft u heerlijk vrij zicht op het park. Parkeren doet u gratis aan de voorzijde van het complex. Er zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

### STAAT

Onder het appartement heeft u toegang tot uw eigen afgesloten berging die is voorzien van verwarming en elektriciteit. Het gehele appartement is voorzien van kunststofkozijnen met dubbele beglazing. Het appartement is goed onderhouden. De woonkeuken is gerealiseerd in 2016. De huidige badkamer stamt uit 2012.

### INDELING

De afgesloten entree geeft toegang tot de hal, met intercom en brievenbussen, waar u de trapopgang vindt naar het appartement.

U betreedt het appartement rechtstreeks in de royale woonkeuken. De keuken bestaat uit een hoekopstelling met inbouwapparatuur zijnde een gaskookplaat en een afzuigkap. Er is verder ruimte voor een vaatwasser (kan gratis worden overgenomen) en een koelvriescombinatie. De doucheruimte grenst aan de keuken. Vanuit de keuken heeft u toegang tot een heerlijk balkon met een fantastisch uitzicht op het park. Hier geniet u van het ochtendzonnetje!

Vanuit de woonkeuken heeft u toegang tot de slaapkamer aan de voorzijde en de woonkamer met balkon. Het balkon aan de voorzijde heeft de avondzon. De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. Eén van de kamers is natuurlijk ook prima bruikbaar als werk- of logeerkamer. In de woonvertrekken ligt een laminaatvloer.

De unieke plus aan dit appartement is de royale berging van 16m<sup>2</sup>. Deze was volledig ingericht als praktijkruimte (voorbeeldfoto's bijgevoegd). De CV-ketel (Remeha Avanta 2008) staat hier opgesteld en er is warm water en elektriciteit aanwezig. Een keurig afgewerkte ruimte die voor diverse doeleinden geschikt is!

### VVE

- Actieve en gezonde Vereniging Van Eigenaars (VVE). De maandelijkse bijdrage bedraagt € 178,-
- Binnen de VVE is een plan aangenomen om het gebouw verder te verduurzamen door het beter te isoleren. Dit wordt betaald uit de huidige maandelijkse bijdrage. In de toekomst gaan de energiekosten nog wel omlaag en verbetert het energielabel van het appartement.

### SAMENVATTING

Wonen in een toekomstbestendig appartement. Op een ideale locatie, praktisch ingedeeld en voorzien van werkruimte. Direct beschikbaar.

### KIJKDAGEN EN BIEDEN

Vrijdagochtend 21 juni en zaterdagochtend 22 juni op afspraak.



----

## AVAILABLE IMMEDIATELY: FLAT WITH WORKSPACE, LOCATED IN GREEN SURROUNDINGS AND EXCELLENT LOCATION

Three minutes' walk to Shopping Centre Holtenbroek. Six minutes cycling to the city centre and 14 to the railway station. Three car minutes to the motorway. Ideal is the spacious heated storage room of no less than 16m<sup>2</sup>, possibly usable for home occupation!

### LOCATION

The flat is located on the first floor of a complex with three floors. So you only have to climb one staircase. At the front of the complex, you overlook a wooded playground. At the rear, you have a lovely view of the park. Parking is free at the front of the complex. There are plenty of parking spaces available.

### STATE

Beneath the apartment you have access to your own enclosed storage room which is equipped with heating and electricity. The entire flat has plastic window frames with double glazing. The flat is well maintained. The living kitchen was realised in 2016. The current bathroom dates from 2012.

### DESCRIPTION

The closed entrance gives access to the hall, with intercom and mailboxes, where you will find the staircase to the flat.

You enter the apartment directly into the spacious living kitchen. The kitchen consists of a corner unit with built-in appliances being a gas hob and an extractor hood. There is also room for a dishwasher (can be taken over for free) and a fridge-freezer. The shower room is adjacent to the kitchen. From the kitchen, you can access a lovely balcony with fantastic views of the park. Here you can enjoy the morning sun!

From the kitchen, you have access to the front bedroom and the living room with balcony. The balcony at the front has the evening sun. The second bedroom is at the rear. Of course, one of the bedrooms can also be used as a work or guest room. The living areas have laminate flooring.

The unique plus to this apartment is the spacious storage room of 16m<sup>2</sup>. This was fully equipped as a practice room (sample photos attached). The central heating boiler (Remeha Avanta 2008) is located here and there is hot water and electricity available. A nicely finished space that is suitable for various purposes!

### VVE

- Active and healthy Owners' Association (VVE). The monthly contribution is € 178.
- Within the VVE, a plan has been adopted to make the building more sustainable by insulating it better. This will be paid from the current monthly contribution. In the future, energy costs do go down and the energy label of the apartment improves.

### SUMMARY

Living in a future-proof flat. In an ideal location, practically laid out and equipped with workspace. Available immediately.

### VIEWING DAYS AND BIDDING

Friday morning 21 June and Saturday morning 22 June by appointment.





## Kenmerken

Vraagprijs	: € 250.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 235 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 71 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Portiekflat
Bouwjaar	: 1960
Ligging	: Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Verwarming	: C.V.-Ketel

## Locatie

Beethovenlaan 476  
8031 CG ZWOLLE















































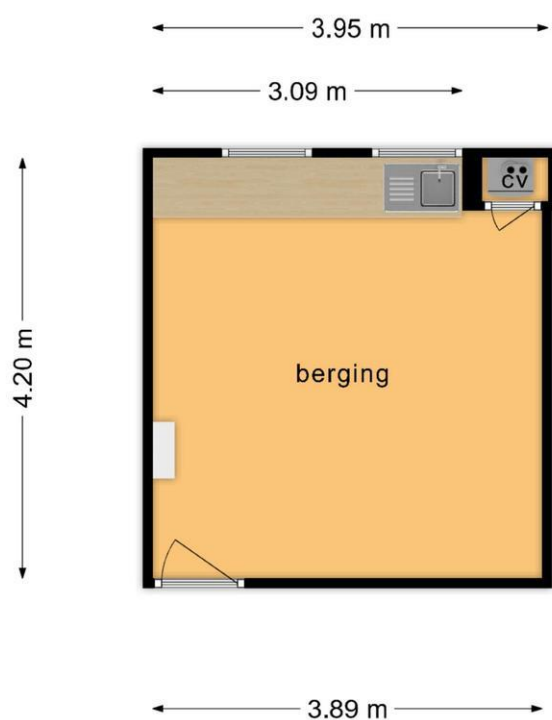








Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

## Verkoopinformatie



telefoon 088 2350 100 | E-mail [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl)  
[www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)





## Woning bezichtigen

Een bezichtiging kun je op verschillende manieren aanvragen:

- Via [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl). In de woningpresentatie zelf staat een tab 'bezichtigen'.
- Door een mail te sturen naar [bezichtiging@zelfverkopen.nl](mailto:bezichtiging@zelfverkopen.nl). Vermeld daarbij het adres van de woning en jouw contactgegevens.
- Door te bellen met **088 235 0111**.

De aanvraag voor de bezichtiging zetten we door naar de verkoper. Wij vragen hem contact op te nemen voor het maken van een afspraak. Zo krijg je het beste beeld van de woning. Want niemand kent de woning en de omgeving beter dan de verkoper zelf.

Doordat de verkoper niet gebonden is aan kantooruren, kunnen bezichtigingen ook 's avonds of in het weekeinde plaats vinden.

## Een bod uit brengen

Je hebt een woning bezichtigd en wilt een bod uitbrengen. Dit kan op verschillende manieren:

- In de woningpresentatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl) is de tab 'bod' opgenomen. Hier kun je eenvoudig een bod uit brengen,
- Een mail sturen naar [info@zelfverkopen.nl](mailto:info@zelfverkopen.nl) kan ook. Vermeld daarbij het adres van de woning, jouw contactgegevens, de hoogte van het bod. Desgewenst kun je ook de eventuele ontbindende voorwaarden en de gewenste overdrachtsdatum vermelden.

Zelfverkopen.nl stemt het bod af met de verkoper en neemt hierna contact met je op. Het spreekt voor zich dat ieder uitgebracht bod vertrouwelijk wordt behandeld en alleen aan de verkoper kenbaar wordt gemaakt. Het bod kan worden geaccepteerd, afgewezen of er wordt een tegenbod gedaan.

## Koopovereenkomst

Zodra een bod is geaccepteerd stelt Zelfverkopen.nl de koopovereenkomst op conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Deze dient zo snel mogelijk door beide partijen te worden ondertekend. Hiertoe maak je een afspraak met de verkoper.

Op de dag waarop de woning wordt geleverd (transportdatum) ga je met de verkoper naar de notaris, waar de 'akte van levering' (het eigendomsbewijs) wordt getekend. De notaris maakt deze akte op. Als koper geef jij aan bij welke notaris de uiteindelijke eigendomsoverdracht zal plaatsvinden.

Voor woningen in Amsterdam geldt dat ook het koopcontract wordt opgesteld door de notaris en dat deze daar wordt ondertekend. Dit conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Ring Amsterdam Notarissen. Als koper wijs jij na het bereiken van de overeenkomst de notaris aan.

## Ontbindende voorwaarde financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering voor de woning, hanteren we bij Zelfverkopen.nl een termijn van 5 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van overeenstemming).

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of

bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt hiertoe 6 weken de tijd (te rekenen vanaf het moment van bereiken overeenstemming).

## **Eigendomsoverdracht**

Op de overeengekomen overdrachtsdatum ga je met de verkoper naar de notaris. Daar wordt de akte van levering getekend, op voorwaarde dat de koopsom is bijgeschreven op de rekening van de notaris. De woning is nu officieel in jouw eigendom.

## **Verkoopprocedure**

Alle door Zelfverkopen.nl en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg tot het uitbrengen van een bod.

De verkoper acht zich gerechtigd tot het aanhoren van meerdere biedingen. Indien er min of meer tegelijkertijd door meerdere geïnteresseerden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd om met één van hen een verkoopovereenkomst te sluiten. In de praktijk betekent dit, dat het voor potentiële kopers in dergelijke gevallen raadzaam is om direct een zo goed mogelijke bieding voor wat betreft prijs en voorwaarden te doen.

De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop niet eerder tot stand komt dan nadat niet alleen over de hoofdzaken (prijs object) maar ook over de details (zoals datum van oplevering, roerende zaken etc.) overeenstemming is bereikt.

## **Onderzoeksplicht koper**

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang (kunnen) zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Te denken valt aan de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning en/of het perceel rusten (zgn. erfdienstbaarheden) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen etc. Een eigen NVM-makelaar kan hier ondersteuning en advies in geven.

## **Meldingsplicht verkoper**

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.

## **Voorbehouden brochure**

Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard voor de onjuistheid van de vermelde gegevens. De tekeningen in deze brochure geven vaak de standaardsituatie van de woning weer. Het kan zijn dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, zodat de maten van diverse ruimten niet meer kloppen. Door Zelfverkopen.nl wordt geen aansprakelijkheid aanvaard, behalve waar de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidverzekering in voorkomend geval aanspraak geeft op uitkering.

## **Bijzondere bepalingen**

## **Asbestclausule**

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu -



wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

## Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

## Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

## Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

## Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

## Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)

## Bijzondere bepalingen

### Asbestclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen / materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de milieu - wetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en/of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

### Ouderdomsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Koper verklaart ermee bekend te zijn dat indien de woning ouder dan 30 jaar is, de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden anders kunnen zijn dan bij nieuwe woningen. Tevens kunnen in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat voor verwijdering van asbesthoudende materialen aanvullende milieumaatregelen vereist zijn.

### Energielabel

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Verkoper beschikt niet over een energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en verkoper zal deze documenten voor levering ook niet aanvragen.

Koper stemt ermee in dat hem bij het ondertekenen van de leveringsakte geen energieprestatiecertificaat, dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen zal worden overhandigd.

Zelfverkopen.nl adviseert wel een energieprestatiecertificaat.

### Niet eigen bewoningsclausule

In de koopakte *kan* de volgende clausule worden opgenomen:  
Koper is bekend met het feit dat verkoper het verkochte niet recent zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn. Partijen zijn overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening koper komen en dat bij vaststellen van de koopsom hiermee rekening is gehouden.



## Over Zelfverkopen

Zelfverkopen.nl: jij kent je huis, wij de woningmarkt!

### Goed

Zelfverkopen.nl levert kwaliteit. Wij zijn een NVM makelaar en werken volgens de voorwaarden en richtlijnen die de NVM aan ons stelt. Zelfverkopen.nl ondersteunt en adviseert je zo goed mogelijk gedurende het hele proces. Onze dienstverlening is zeer uitgebreid en met vragen kun je altijd bij ons terecht. Klanttevredenheid staat bij ons bovenaan.

### Goedkoop

Doordat jij zelf de bezichtigingen begeleidt, houden we onze kosten laag en kunnen we onze dienstverlening voor slechts € 1.098,- incl. btw aanbieden. Daarvoor ontvang je een zeer uitgebreide dienstverlening, inclusief een professionele fotoreportage van jouw huis.

### Eenvoudig

Met Zelfverkopen.nl verkoop je jouw huis eenvoudig in **3 stappen**. Ingewikkelde zaken nemen we uit handen. We begeleiden je tijdens iedere stap. En mocht je ergens niet uitkomen, dan kun je ons altijd bellen op 088-2350100 .

Kijk voor meer informatie op [www.zelfverkopen.nl](http://www.zelfverkopen.nl)

