

TE KOOP



Almelose Kanaal 47, Zwolle

Vraagprijs € 329.000 K.K.

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij



> Kenmerken

Woonoppervlakte
59m²

Inhoud
199m³

Bouwjaar
1960



> Omschrijving

Bijzonder wonen op het water, midden in Zwolle!

Vrijstaand wonen, midden in het groen én op loopafstand van de binnenstad. Dat kan aan het Almelose Kanaal 47 in Zwolle. Hier ligt woonark 'Bootje' met een heerlijke buitenruimte op het water.

De ligging is misschien wel het meest bijzondere aan deze plek. De woonark ligt aan de rustige en groene kant van het Almelose Kanaal. Een fijne plek waar je in alle rust buiten kunt zitten, terwijl op het water altijd wel iets te zien is. In de ochtend een eend op het terras, een ijsvogeltje dat laag over het water vliegt of, met een beetje geluk, een bever die voorbij komt zwemmen. In de zomer varen er regelmatig bootjes langs. Wil je juist wat meer rust, dan zit je hier heerlijk beschermt op je eigen terras. En dat allemaal op een plek waar je binnen een paar minuten in de binnenstad van Zwolle bent!

Welkom op woonark het 'Bootje'!

Via de loopplank kom je midden in de woonark binnen, in de hal. De woonkamer is een lichte, prettige ruimte en voorzien van een airco. Door de vele ramen heb je veel daglicht en kijk je steeds uit over het water en het groen. Een plek waar je vanzelf even blijft zitten en van het uitzicht geniet. Op mooie dagen kunnen de openslaande ramen open en komt het buitenleven vanzelf naar binnen. De open keuken sluit hier mooi op aan en is voorzien van een gasfornuis, afzuigkap, combi-oven/magnetron en volop kastruimte. Daarnaast zijn er een losse koel-vriescombinatie en vaatwasser aanwezig.

Vanuit de keuken is er toegang tot de badkamer, die is uitgerust met een toilet, douche en een wastafel met meubel.

Terug in de woonkamer leidt de hal naar de twee slaapkamers. De slaapkamers liggen achter elkaar en bieden beide een fijne, rustige plek om te slapen of bijvoorbeeld als werk- of hobbyruimte te gebruiken.



De achterste slaapkamer staat in verbinding met de bijkeuken. Hier bevinden zich de CV-ketel en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Een praktische ruimte die mooi uit het zicht ligt en tevens extra bergruimte biedt.

De ark beschikt over twee terrassen op het water. Aan de rechterzijde bevindt zich een nieuw, met hardhout afgewerkt vlot. Een heerlijke plek om buiten te zitten, uitgebreid te barbecueën met vrienden of op een mooie zomeravond nog even van het water te genieten.

Aan de linkerzijde ligt een (werk)vlot. Dit vlot dient op termijn gerenoveerd of vervangen te worden, maar biedt uiteraard wel de mogelijkheid om hier een tweede terras te realiseren. Vanaf dit (werk)vlot stap je bovendien zo op de sup om even een frisse neus te halen en heerlijk te genieten op het water!

De groene omgeving en het water zorgen ervoor dat je hier echt kunt genieten van het buitenleven. Even een kop koffie in de ochtend, een boek in de zon of 's avonds gezellig buiten eten; het kan hier allemaal!

De woonark ligt op een bijzonder centrale plek in Zwolle. Aan deze zijde van het Almelose Kanaal ligt de wijk Wezenlanden, met fraaie nieuwbouw in de stijl van de oude grachtenpanden. Via de dijk wandel je zo naar het Wezenlandenpark, met onder andere sportveldjes, een kinderboerderij, speeltuin en het gezellige Parkpaviljoen.

Loop je de andere kant op, dan sta je binnen een paar minuten midden in de binnenstad van Zwolle. Ook het station ligt op korte afstand, evenals de verbinding met de A28. Een mooie combinatie dus: rustig wonen aan het water, met het groen om je heen en alle voorzieningen van de stad dichtbij.

De woonark is door de jaren heen op verschillende punten aangepakt. Het dak is in 2020 vervangen en was al geïsoleerd. In 2020 is ook vloerisolatie aangebracht.

De gehele ark is voorzien van HR ++ glas met houten kozijnen, deels uitgevoerd in hardhout. Ook zijn de dorpels aan de waterkant vervangen. In 2024 zijn de meterkast en de buitenkabel van de meterkast naar de woonark vervangen.

Nog een aantal belangrijke 'weetjes' over wonen op het water op een rij:

- De basis van de ark bestaat uit een betonnen bak met een houtskeletbouw opbouw.
- De woonark heet 'Bootje' en beschikt over een brandmerk en een inschrijving in het scheepsregister.
- De ligplaatsvergunning maakt onderdeel uit van de aankoop, is overdraagbaar en bedraagt momenteel € 111,- per kwartaal.
- Het is mogelijk om een hypotheek af te sluiten op een woonark; informeer hiervoor bij je hypotheekadviseur naar de mogelijkheden.
- De woonark heeft Energielabel D.
- Er zijn aansluitingen op riolering, gas, water, elektra.
- Er mag bovendien een klein bootje bij de ark worden gelegd.

Daarnaast zijn er ook een aantal fiscale voordelen:

- Bij de aankoop van een woonark wordt geen overdrachtsbelasting geheven.
- Er is geen WOZ-waarde en daarmee wordt ook geen OZB betaald.

Kortom..

Een bijzondere plek voor wie graag wat anders wil dan een standaard woning. Vrijstaand wonen op het water, met groen en privacy om je heen en de binnenstad van Zwolle op loopafstand.

Benieuwd hoe het hier is? Kom dan gerust kijken.



“Kom binnenkijken!”



**Veel licht, veel ramen en
altijd iets te zien op het
water. Een heerlijke plek om
even weg te mijmeren.**

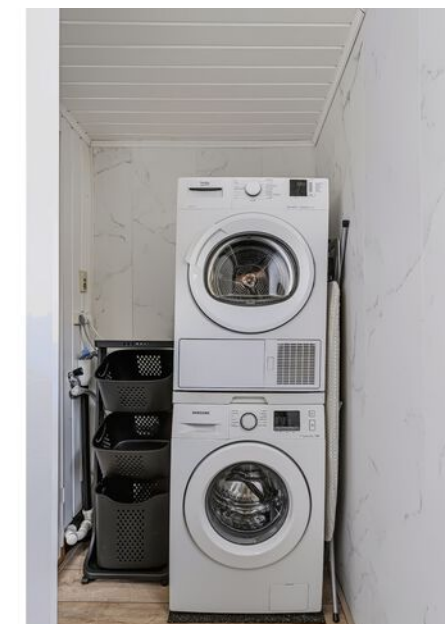




**Koken én dineren met het
water als uitzicht, wie wil
dat nou niet?**







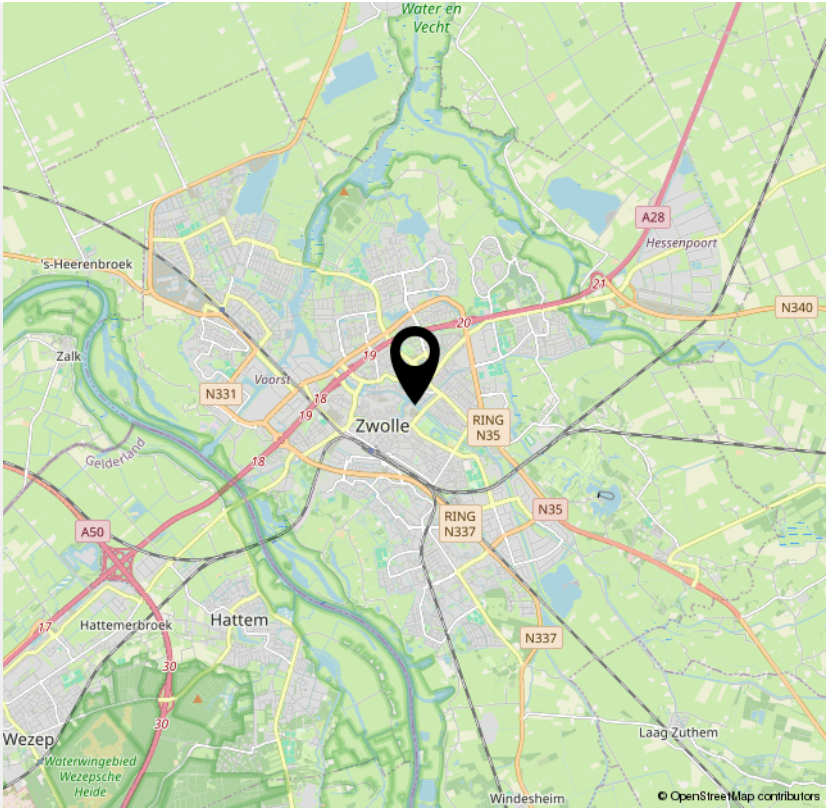
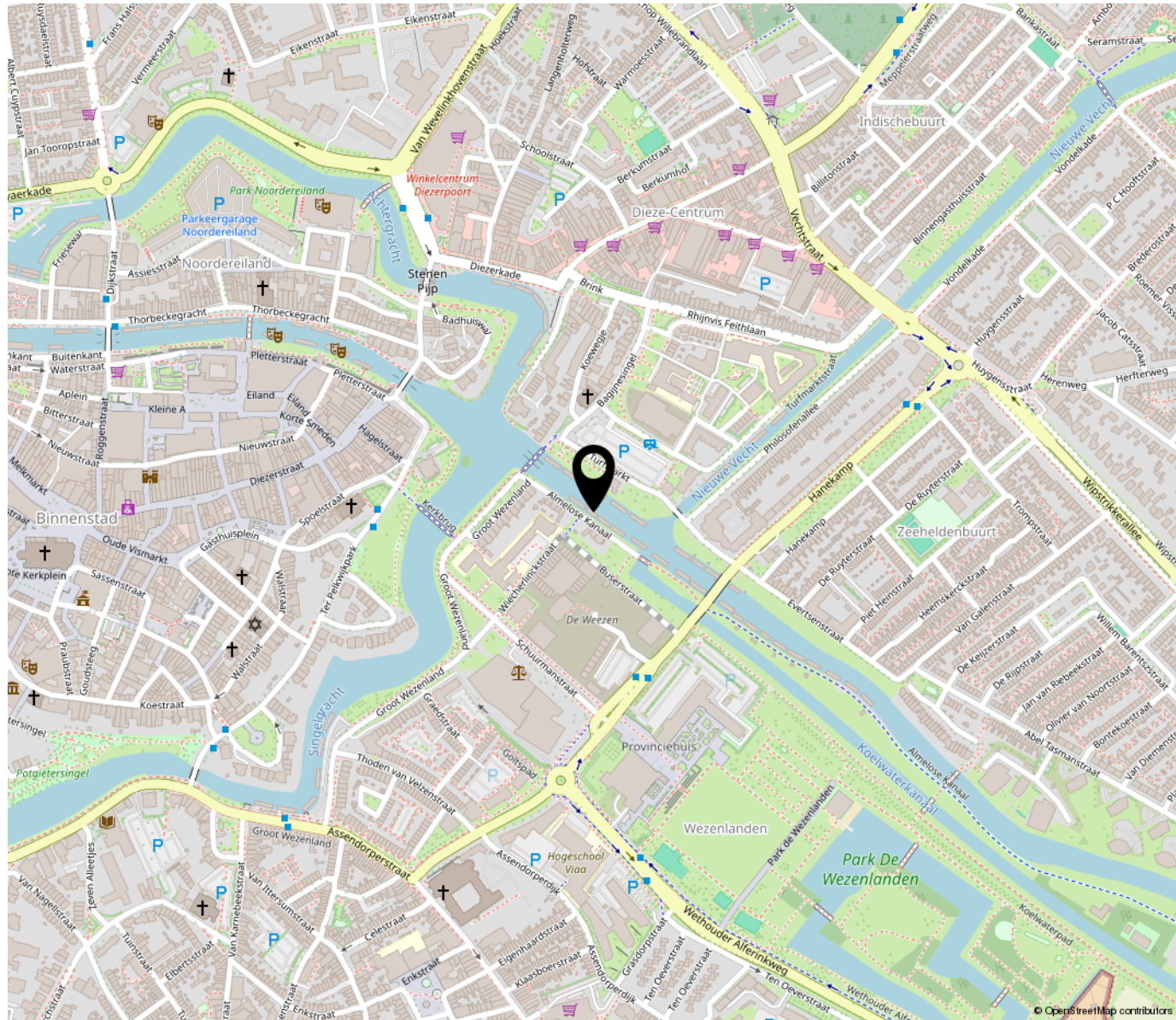
**Een ruime hoofdslaapkamer
met uitzicht op het water,
met de wasruimte
aangrenzend.**





Een heerlijke plek om buiten te zitten, de barbecue aan te steken en samen met vrienden tot in de avond van het water te genieten!





"Woon jij binnenkort op deze locatie?"

De woonark ligt op een bijzonder centrale plek in Zwolle. Aan deze zijde van het Almeloze Kanaal ligt de wijk Wezenlanden. Via de dijk wandel je zo naar het Wezenlandspark, met onder andere sportveldjes, een kinderboerderij, speeltuin en het gezellige Parkpaviljoen. Loop je de andere kant op, dan sta je binnen een paar minuten midden in de binnenstad van Zwolle. Ook het station ligt op korte afstand, evenals de verbinding met de A28.

> Buurt

Buurtinformatie - Zwolle / Wezenlanden

Leeftijd



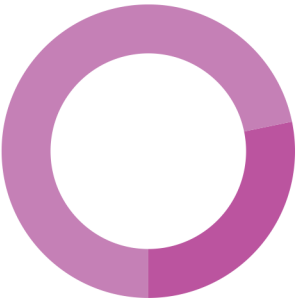
0 - 14: 13%
15 - 24: 13%
25 - 44: 27%
45 - 64: 26%
65+: 21%

Huishoudens



Eenpersoons: 53%
Zonder kinderen: 23%
Met kinderen: 24%

Koop / huur



Koop: 28%
Huur: 72%



47%



53%



0,7 per huishouden

> Plattegrond

Ontdek woonark 'Bootje'



> FAQ

Hieronder de meest gestelde vragen aan mij als makelaar, mochten er onduidelijkheden zijn of er is nadere uitleg nodig, neem gerust contact op!

1.Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod, door een tegenbod te doen of expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Als verkopende makelaar moeten we dit wel duidelijk aan alle partijen vertellen. Vaak melden wij aan belangstellenden dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. We doen overigens geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jouw te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

5. Mag een VBO-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan je als verkoper, op advies van mij natuurlijk, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. Wel moeten wij eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken nakomen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van tevoren naar de verkoopprocedure die wordt gehanteerd. Dit voorkomt teleurstellingen. Als ik voor je de woning aankoop dan vraag ik hier natuurlijk naar.

7. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd betekent dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer dan drie dagen duren als deze eindigt op een zaterdag, zondag of een algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. Ik geef precies aan tot wanneer de bedenktijd loopt.

8. Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, deze courtage zit er niet in. Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting en notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het Kadaster. Naast bovengenoemde kosten kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte. Wanneer de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

9. Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd jouw belangen behartigen. Als je dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig om mij als aankoopmakelaar in te schakelen.

10. Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Vrij op naam wil zeggen dat de kosten voor het overdragen van de woning voor rekening van de verkoper komen. Hierbij kun je denken aan de overdrachtsbelasting en notariskosten. De notariskosten voor het vestigen van een hypotheek vallen hier niet onder; die zijn voor jouw rekening als koper. Vaak worden nieuwbouwwoningen v.o.n. te koop aangeboden. Wij informeren je vooraf duidelijk welke kosten voor rekening van verkoper zijn en welke voor jouw als koper. Zo kom je achteraf nooit voor verrassingen te staan.

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact op

en ik help je verder!

Passie Makelaardij
0529-850788
info@passiemakelaardij.nl

Passie 
makelaardij