

# Wordt dit jouw droomwoning?



**Warnsveldseweg 75**

Zutphen

Deze woning uit het begin van de vorige eeuw, te herkennen aan de lichtgrijze voorgevel en gele voordeur, heeft veel potentie om te verbouwen tot jouw droomhuis.



Eggink Maalderink  
Garantiemakelaars  
Lokenstraat 6-8  
7201 MP Zutphen

0575-514124  
zutphen@egginkmaalderink.nl  
egginkmaalderinkzutphen.nl



# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Het is fijn wonen aan de Warnsveldseweg in het mooie, groene Zutphen. Een speeltuin voor de kinderen en diverse scholen (basis- en middelbaar onderwijs) zijn op fietsafstand. Via de Laarstraat loop je zo het centrum in met vele winkels, terrassen, restaurants en andere voorzieningen. De bushalte stopt om de hoek en met de fiets is het iets meer dan 1 kilometer naar het treinstation. En als je dan thuiskomt, ervaar je rust en geniet je volop van de ruime tuin.

Vraagprijs € 235.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Type woning</b>	Tussenwoning
<b>Bouwjaar</b>	1901
<b>Inhoud</b>	261 m <sup>3</sup>
<b>Woonoppervlakte</b>	64 m <sup>2</sup>
<b>Perceeloppervlakte</b>	389 m <sup>2</sup>
<b>Tuin</b>	Achtertuint
<b>Tuinligging</b>	oost
<b>Tuin oppervlakte</b>	374 m <sup>2</sup>
<b>Energie label</b>	G
<b>Aantal kamers</b>	3
<b>Aantal slaapkamers</b>	1

# Omschrijving van de woning

Vanaf de doorgaande Warnsveldseweg is deze woning niet zichtbaar wat betekent dat je hier heel rustig woont. Tussen huisnummer 63 en 83 zie je een pad met een rij arbeiderswoningen. De vierde woning in de rij staat nu te koop, met een uitzonderlijk grote voor- en achtertuin. Deze woning uit het begin van de vorige eeuw, te herkennen aan de lichtgrijze voorgevel en lichte voordeur, heeft veel potentie om te verbouwen tot jouw droomhuis.

Het is fijn wonen aan de Warnsveldseweg in het mooie, groene Zutphen. Een speeltuin voor de kinderen en diverse scholen (basis- en middelbaar onderwijs) zijn op fietsafstand. Via de Laarstraat loop je zo het centrum in met vele winkels, terrassen, restaurants en andere voorzieningen. De bushalte stopt om de hoek en met de fiets is het iets meer dan 1 kilometer naar het treinstation. En als je dan thuiskomt, ervaar je rust en geniet je volop van de ruime tuin.

Indeling:

Begane grond:

Open de voordeur naar de hal die, net als de rest van de begane grond, een circa 3,10 meter hoog plafond heeft. Aan de achterzijde is de ruime eetkeuken met dezelfde vloerafwerking en een keuken in hoekopstelling, met enige inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de woonkamer toegankelijk met een gaskachel en laminaat op de vloer.

Naast de keuken is een tweede hal met toegang tot de toiletruimte, waar het oude wc-raampje en de stortbak zijn behouden. Ook zijn vanuit de tweede hal de wijn-/provisiekelder (hoogte circa 1,76 meter) en een aangebouwde berging te bereiken. Onder de trap is de aansluiting voor de wasmachine gemaakt.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping is ingedeeld met een ruime overloop, een slaapkamer en de badkamer. Vier dakramen zorgen voor lichtinval op deze verdieping en de badkamer is ingedeeld met een ligbad/douchecombinatie en een wastafelmeubel. Met een andere indeling is het mogelijk om twee tot drie slaapkamers en een badkamer te realiseren.

Exterieur:

Vanuit de aangebouwde berging loop je de zeer diepe achtertuin in, waar een groot deel van de beplanting is verwijderd. Zo kun je goed zien hoe ruim deze tuin met terras is. Aan de voorzijde van de woning loop je naar de tweede tuin van meer dan 200 m<sup>2</sup>, met diverse bomen en een houten berging.

Bijzonderheden:

- Deze kluswoning dient verbouwd en verduurzaamd te worden;
- Totale perceeloppervlakte 389 m<sup>2</sup>;
- Houten kozijnen met enkel glas;
- Met een andere indeling zijn twee slaapkamers en een badkamer op de bovenverdieping te realiseren;
- Rustige ligging aan een autovrij pad;
- Energielabel G



































# Begane grond met tuin



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© 2018 www.ubor.nl



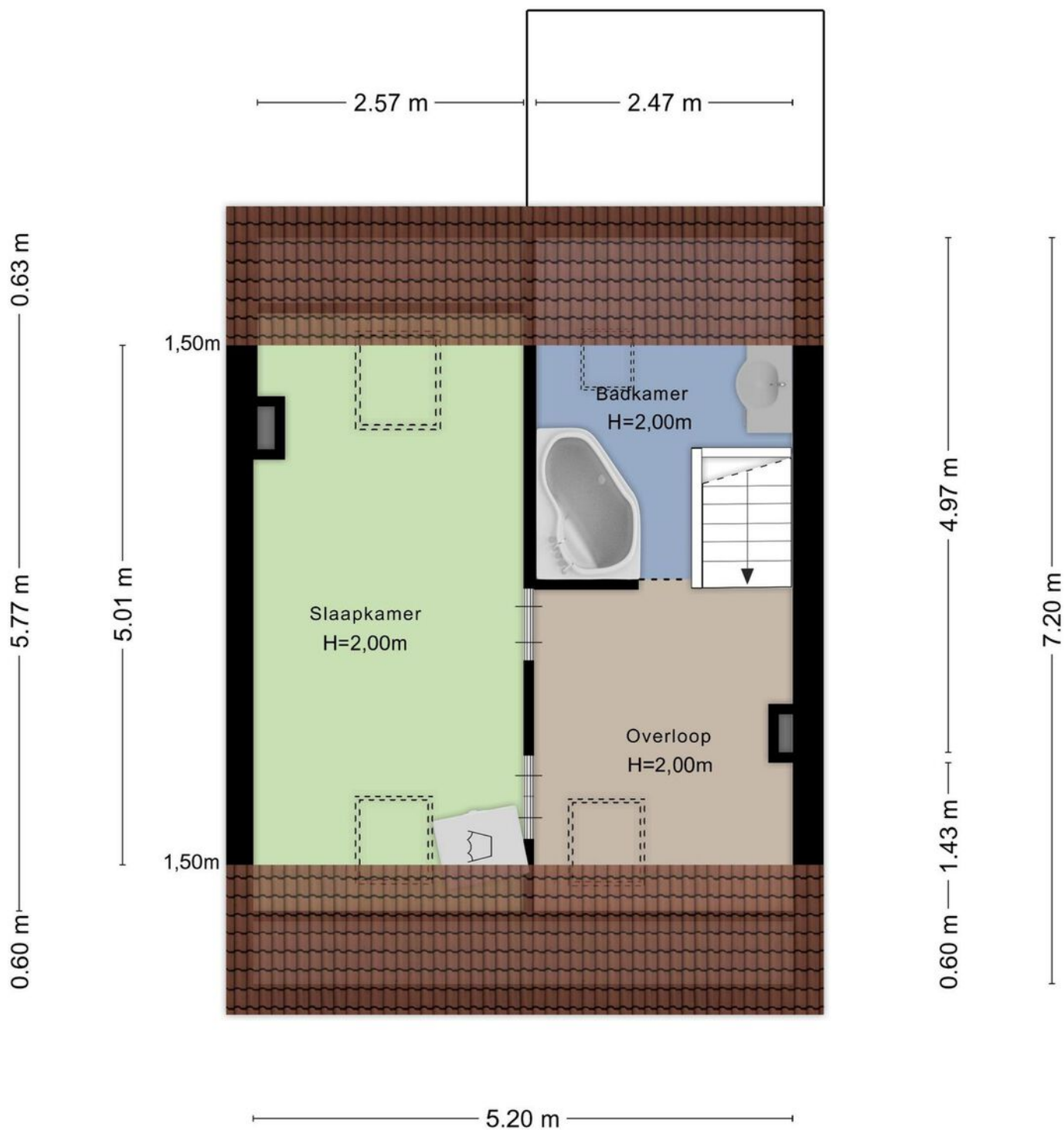
# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Eerste verdieping



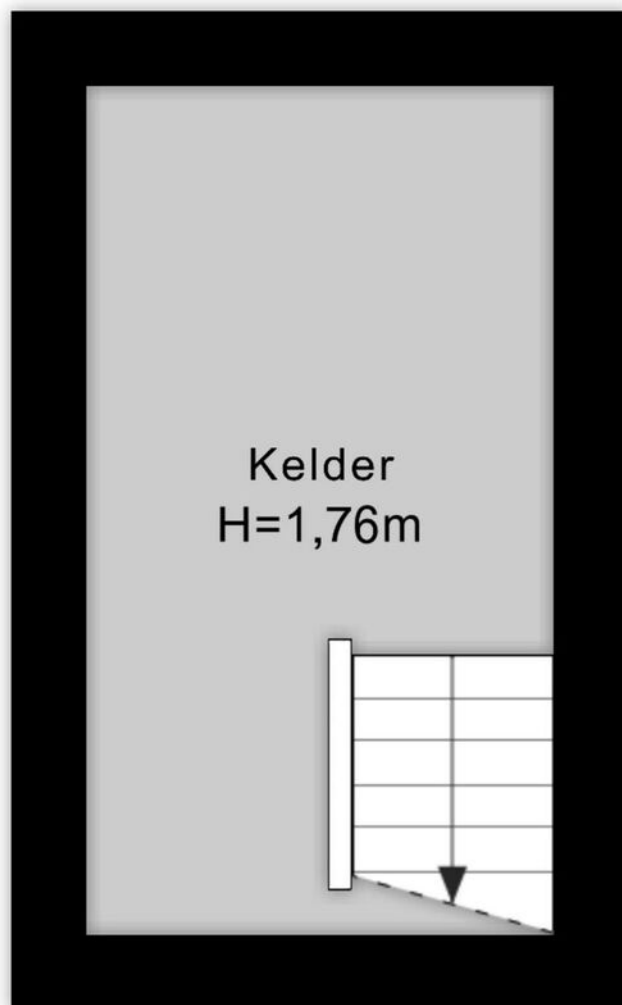
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kelder

1.86 m

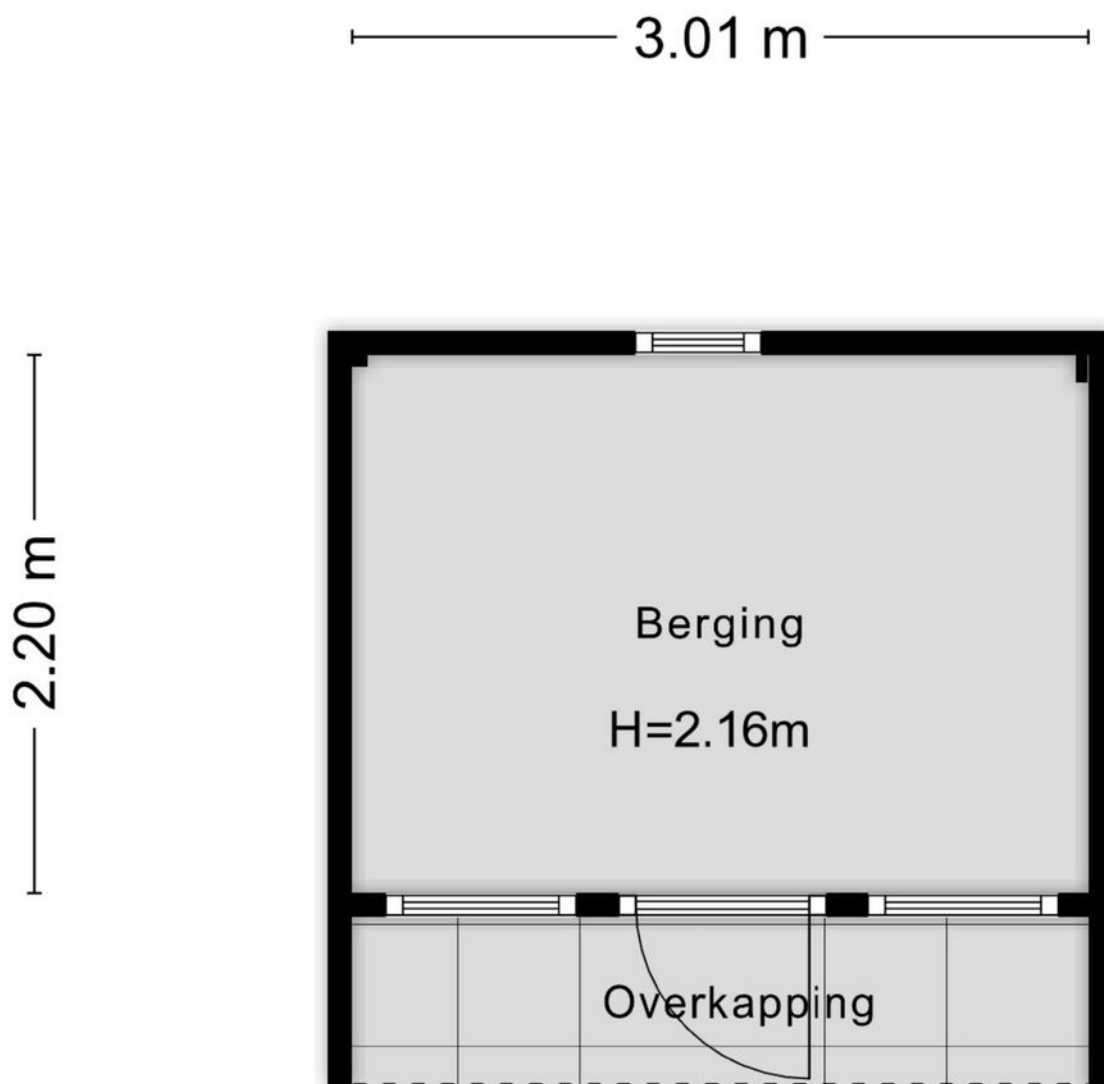
3.38 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Berging




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zutphen</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 4294</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2024  
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.

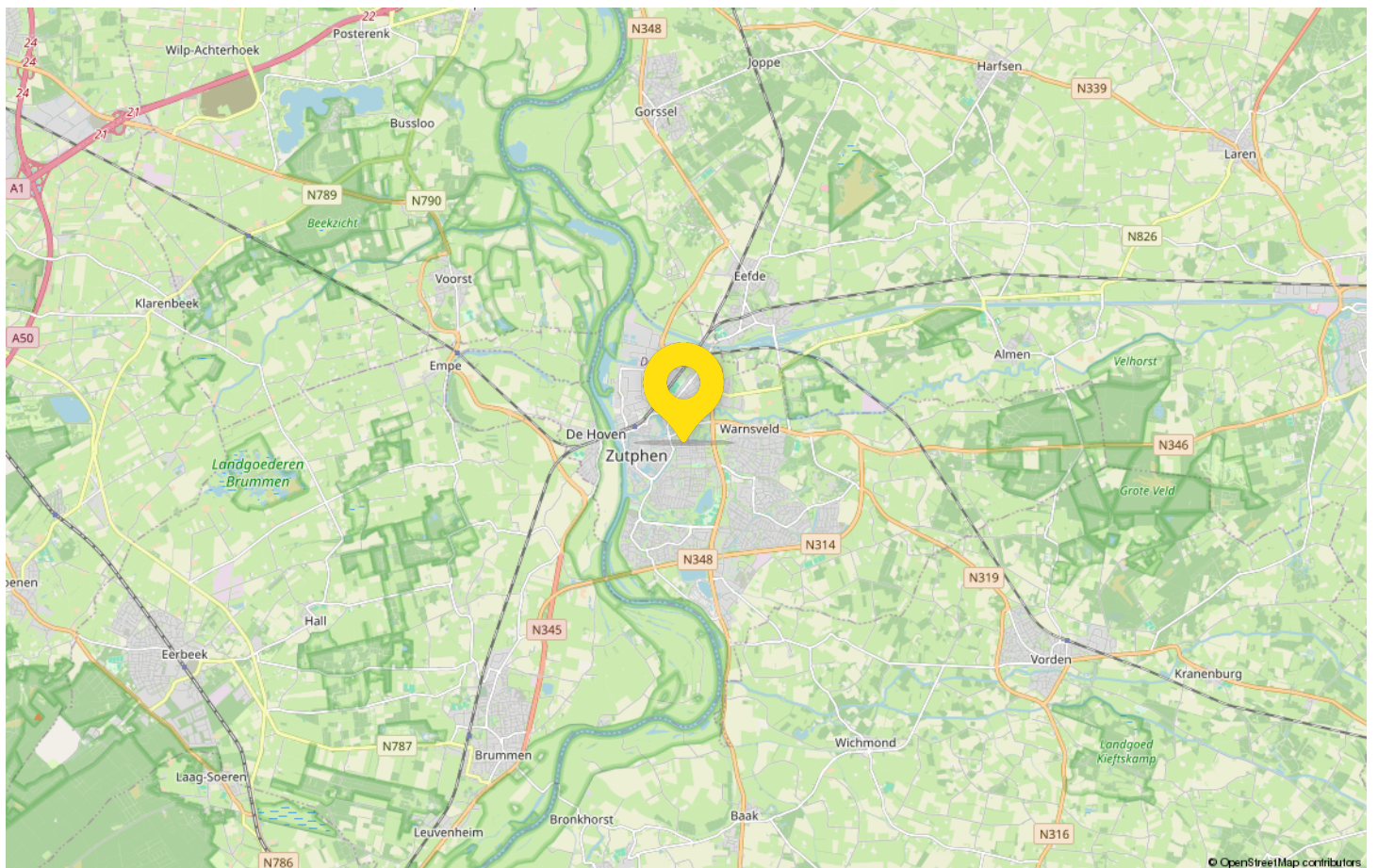
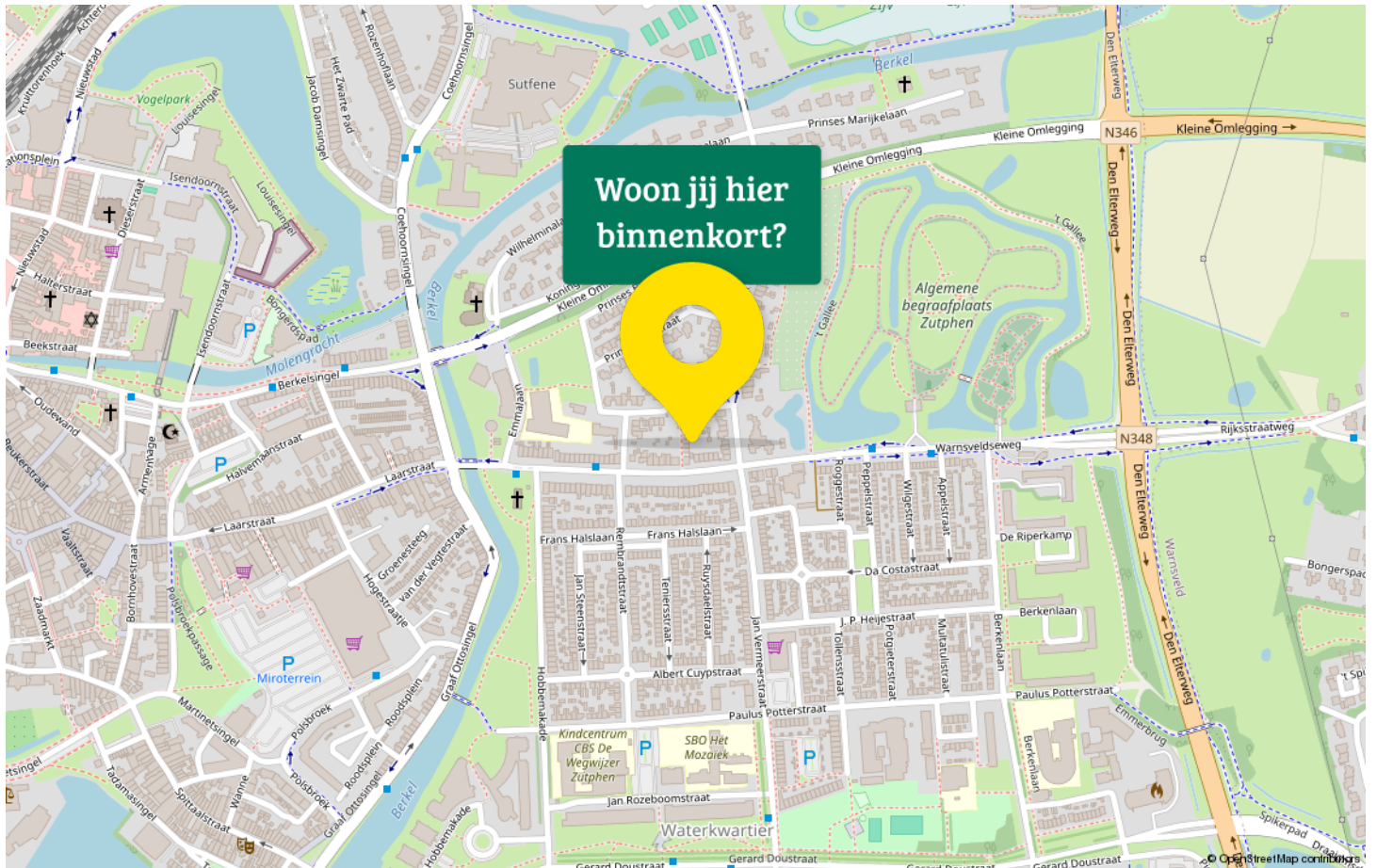


# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
<b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
<b>Vloerdecoratie, te weten</b>			
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
<b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b>			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koel-vriescombinatie		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		



# Locatie op de kaart





# Statistieken

Buurtinformatie - Zutphen / Warnsveldsewegkwartier-Noord



48%  
man

52%  
vrouw



0,9 per huishouden



# Maak kennis met Zutphen

De geschiedenis van Zutphen bestrijkt meer dan 1700 jaar. In die tijd is Zutphen uitgegroeid van een Germaanse nederzetting via een belangrijk machtscentrum rond 1000 en een succesvolle handelsstad rond 1300 tot een middelgrote stad anno nu. De stad kreeg stadsrechten aan het einde van de 12e eeuw en trad toe tot de Hanze. Het Wapen van Zutphen draagt nog altijd de symbolen van een Hanzestad. De gemeente Zutphen heeft 48.746 waarvan de stad Zutphen er 39.705 telt.

In 2005 is de voormalige naastgelegen gemeente Warnsveld gefuseerd met Zutphen.



In het sfeervolle centrum vind je unieke winkels. Tijdens een dagje winkelen in Zutphen trekken de met zorg samengestelde etalages ongetwijfeld je aandacht. Let ook op de gevels in de straten en steegjes. De historische binnenstad contrasteert met de moderne winkels en dat maakt een dagje Zutphen tot een beleving waar je niet uitgekeken raakt. Je vindt hier eigentijdse shops, originele boetiekjes en galerieën.

Elke donderdagochtend en zaterdag is er een grote markt.

Ontdek Zutphen met een rondleiding of rondvaart. Met de fluisterboten is het mogelijk om mooie vaartochten te maken op de Berkel en de Zutphense grachten. In ruim een uur geniet je van de historische stad en mooie natuur. De schippers staan te trappelen om hierover mooi verhalen te vertellen.

Kies je voor een stadswandeling langs de cultuurhistorie van Zutphen of voor één van de wandelroutes in de groene omgeving rond de Hanzestad? Of plan je fietstocht de Achterhoek in of de Veluwe op, langs Berkel en IJssel geniet je volop van het moois dat de omgeving te bieden heeft.



# Van bezichtiging tot aankoop

## Volg de route met de vragen



# Gefeliciteerd!

## De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.



# Veelgestelde vragen

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

## 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

## 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



# Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

## 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

## 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.



# Algemene Informatie

## Asbest

Het kan zijn dat er in oudere woningen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Als dit bij de verkoper bekend is, zal dit door ons worden gemeld. In de koopovereenkomst zal bij oudere woningen de onderstaande clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule

Indien het een woning van 50 jaar of ouder betreft zullen wij in de koopovereenkomst de volgende clausule opnemen:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van de koper.

## Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning.

In dit geval zal de niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst waarbij aan de koper wordt medegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

## Bouwkundige keuring

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wilt laten uitvoeren dient u dit vóór of tijdens de onderhandelingen aan te geven. Indien er al een bouwkundige keuring is opgemaakt ligt deze ter inzage op ons kantoor.

## Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de verkoper een meldingsplicht heeft, vermeldt het burgerlijk wetboek ook de onderzoeksplicht van een koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

## Brochure

Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens en tekeningen geen rechten worden ontleend.

## Plattegronden

Het verkochte is ingemeten volgens de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in uitkomst niet volledig uit.

## Overeenkomst

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke overeenkomst door beide partijen is ondertekend, hiervan een afschrift aan koper is overhandigd en de drie dagen bedenktijd zijn verstreken.

## Waarborgsom

Bij het tot stand komen van de koop vragen wij ter zekerheidsstelling conform artikel 5 van de dan op te maken koopovereenkomst een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom.







# Eggink Maalderink

## jouw Garantiemakelaar

### **Aangenaam:**

#### **Eggink Maalderink, full-service makelaarskantoor.**

We ondersteunen je in het hele verkoop- of aankooptraject. Van kennismaking tot overdracht: je kunt alles aan ons overlaten. Zo weet je zeker dat je niks over het hoofd ziet. En, nog belangrijker: je weet zeker dat je geen juridische fouten maakt of geld laat liggen.

### **Kansrijk in de hele Achterhoek én overig Nederland.**

Onze dienstverlening houdt niet op bij de gemeentegrens. Met kantoren in Aalten, Terborg én Zutphen kennen we de hele Achterhoekse huizenmarkt als onze binnenzak.

Op ons kantoor werkt een team van gemotiveerde en enthousiaste medewerkers die kennis hebben van de lokale en regionale onroerend goed markt. Allen hebben ervaring én een gedegen opleiding in de makelaardij, wat maakt dat zij u op een professionele en klantgerichte manier begeleiden bij de aankoop of verkoop van uw woning.

We begeleiden de koop en verkoop van onroerend goed, zodat jij geruisloos een van de belangrijkste keuzes in je leven kunt maken: het (ver)kopen van je huis, bedrijfspand of boerderij.

Wil je een keer kennismaken? Heb je een vraag? Wees welkom en neem contact op voor een kop koffie en een vrijblijvend adviesgesprek.

### **Gecertificeerd en aangesloten bij:**

NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs)

NWWI (valideert taxatierapporten)

NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g.)

Stichting VastgoedCert (kwaliteitsregister van makelaars en taxateurs)



### **Adresgegevens**

Lokenstraat 6-8

7201 MP Zutphen

### **Wij zijn bereikbaar via:**

0575-514124

[zutphen@egginkmaalderink.nl](mailto:zutphen@egginkmaalderink.nl)

[www.egginkmaalderink.nl](http://www.egginkmaalderink.nl)





## Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

**0575-514124**

[zutphen@egginkmaalderink.nl](mailto:zutphen@egginkmaalderink.nl)

[egginkmaalderinkzutphen.nl](http://egginkmaalderinkzutphen.nl)



Eggink Maalderink  
Garantiemakelaars  
Lokenstraat 6-8  
7201 MP Zutphen

0575-514124

[zutphen@egginkmaalderink.nl](mailto:zutphen@egginkmaalderink.nl)  
[egginkmaalderinkzutphen.nl](http://egginkmaalderinkzutphen.nl)

