

# Wordt dit jouw droomwoning?



**Warnsveldseweg 31**

**Zutphen**

Aan de prachtige Warnsveldseweg, op korte afstand van de Watertoren, staat dit stijlvolle herenhuis uit 1917.



Eggink Maalderink  
Garantiemakelaars  
Lokenstraat 6-8  
7201 MP Zutphen

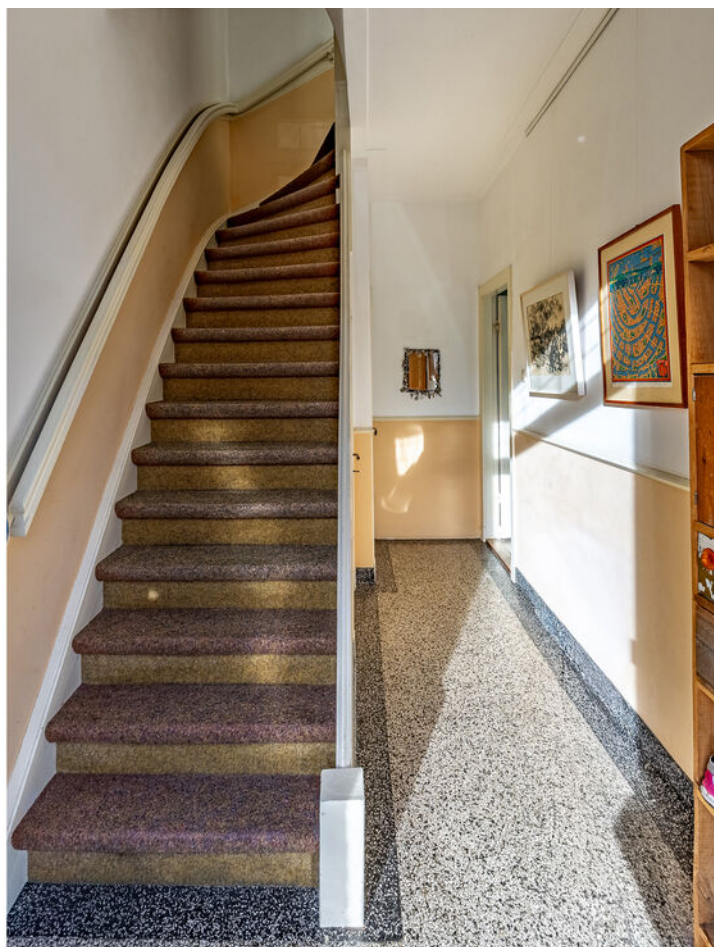
0575-514124  
zutphen@egginkmaalderink.nl  
egginkmaalderinkzutphen.nl

# Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Achter de indrukwekkende voorgevel gaat een fraaie woning verborgen met vier (mogelijk voor een 5e slaapkamer op 3e verdieping) slaapkamers, een groot souterrain en een verrassend ruime woonkamer. In huis zijn diverse originele elementen behouden, die dit fijne huis heel aantrekkelijk maken. Het balkon en de fraaie stadstuin bieden een heerlijke plek om buiten te zitten, in de zon en schaduw.

Vraagprijs € 455.000,- k.k.





## Kenmerken van deze woning

|                           |                    |
|---------------------------|--------------------|
| <b>Soort woning</b>       | Eengezinswoning    |
| <b>Type woning</b>        | Tussenwoning       |
| <b>Bouwjaar</b>           | 1917               |
| <b>Inhoud</b>             | 545 m <sup>3</sup> |
| <b>Woonoppervlakte</b>    | 117 m <sup>2</sup> |
| <b>Perceeloppervlakte</b> | 138 m <sup>2</sup> |
| <b>Tuin</b>               | Achtertuint        |
| <b>Tuinligging</b>        | noord              |
| <b>Tuin oppervlakte</b>   | 76 m <sup>2</sup>  |
| <b>Energie label</b>      | A                  |
| <b>Aantal kamers</b>      | 5                  |
| <b>Aantal slaapkamers</b> | 4                  |

# Omschrijving van de woning

Aan de prachtige Warnsveldseweg, op korte afstand van de Watertoren, staat dit stijlvolle herenhuis uit 1917. Achter de indrukwekkende voorgevel gaat een fraaie woning verborgen met vier (mogelijk voor een 5e slaapkamer op 3e verdieping) slaapkamers, een groot souterrain en een verrassend ruime woonkamer. In huis zijn diverse originele elementen behouden, die dit fijne huis heel aantrekkelijk maken. Het balkon en de fraaie stadstuin bieden een heerlijke plek om buiten te zitten, in de zon en schaduw.

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 loopafstand. Via de Laarstraat loop je zo het centrum in met vele winkels, terrassen, restaurants en andere voorzieningen. Het spreekt vanzelf dat de vertrekpunten van het openbaar vervoer hier in het centrum van Zutphen niets te wensen overlaten.

## Indeling:

### Begane grond:

Dit herenhuis heeft een mooie uitstraling. In de hal is de originele terrazzovloer behouden, wat zorgt voor een ontvangst in stijl. Andere fraaie elementen zijn de originele bel en het hoge plafond met de stucplinten benadrukken de authenticiteit. Een van de prachtige deuren geeft toegang tot de toiletruimte, met dezelfde vloer als de hal.

De woonkamer heeft, inclusief de aanbouw aan de achterzijde, een lengte van bijna 10 meter. Het hoge plafond en de grote ramen versterken het gevoel van ruimte in deze aangename plek, die wordt gekenmerkt door een goede indeling. Het zitgedeelte is aan de voorzijde, bij de houtkachel, en het eetgedeelte bevindt zich vlak naast de keuken. De aanbouw is een aantrekkelijke plek voor een tweede zithoek, een thuiswerkplek of als speelplek van de kinderen. Naast de woonkamer is de keuken, die in 2012 is vernieuwd. De wandopstelling is uitgevoerd in een donkere houtkleur, gecombineerd met een licht aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur: een gaskookplaat, afzuigkap, en een vaatwasser. Aan de andere kant is het tweede deel van de keukenopstelling, met een ingebouwde koelkast en een combi-oven.

### Souterrain:

Achter een van de deuren in de hal is een trap naar het souterrain, dat uit drie ruimtes bestaat. In een van de ruimtes aan de achterzijde hangt de keukenboiler en de grootste ruimte heeft een deur naar de tuin.

### Eerste verdieping:

Volg de fraaie trap naar de overloop, waaraan drie slaapkamers en de badkamer grenzen. Fraaie elementen zijn de paneeldeuren en de grote ramen waardoor veel licht naar binnen valt.

Er zijn twee slaapkamers aan de voorzijde, ingericht als master bedroom en werkkamer. De slaapkamer aan de achterzijde, een ruime tweepersoonskamer, wordt nu als muziekkamer gebruikt. Inbouwkasten in de twee grootste slaapkamers bieden ruimte voor kleding, schoenen en andere spullen.

In 1998 is de badkamer vernieuwd, met behoud van karakter. Bij het raam staat het ligbad, dat tevens als douche wordt gebruikt. Verder zijn er een wastafel, toilet, handdoekenradiator en de wasmachineaansluiting in deze ruimte.

### Tweede verdieping:

Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping, met een goede stahoogte en een royale vloeroppervlakte. Op de overloop hangt de HR-ketel en de aangrenzende slaapkamer, met twee dakramen, biedt de mogelijkheid om te splitsen in twee (kinder)kamers. Erg handig, in de schuinen van het dak is veel bergruimte.

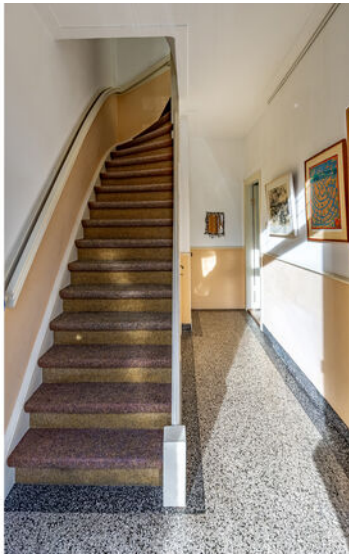
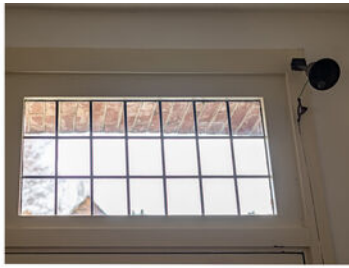
### Balkon en tuin:

Openslaande deuren in de woonkamer geven toegang tot het balkon, via een trap verbonden met de tuin. Naast het balkon is een overkapping, vlak naast de keuken. Zo is er genoeg plek om lekker buiten te zitten, binnen handbereik van de keuken. De tuin is een oase van groen, met een pad dat leidt naar een terras met een goede zonligging. Een achterom is er ook, waardoor je zo met de fiets op pad kunt.

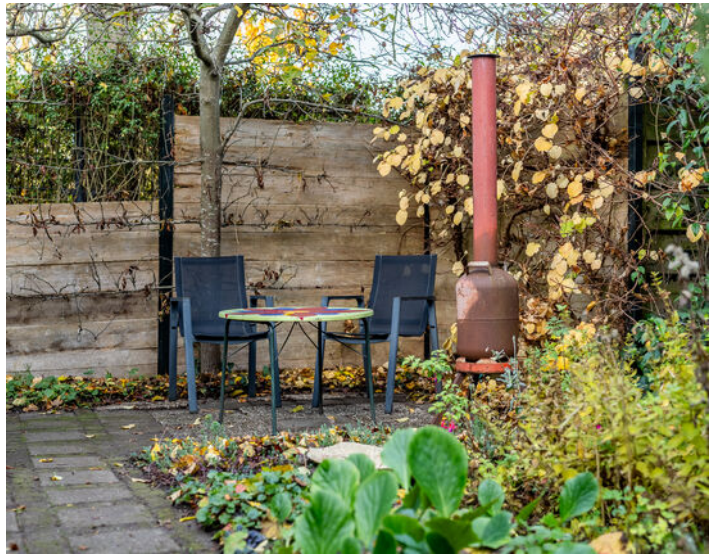
# Omschrijving van de woning

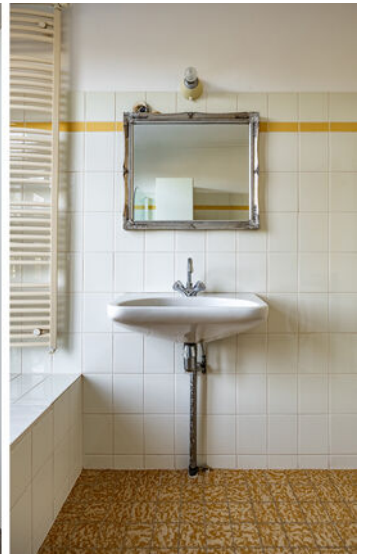
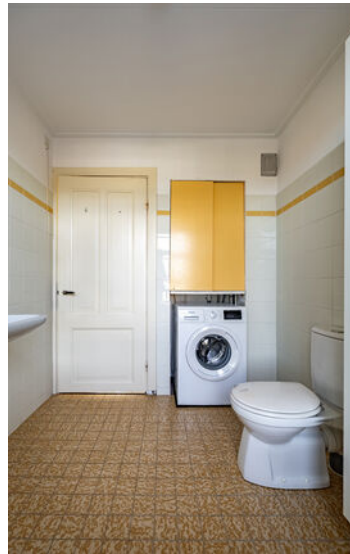
Bijzonderheden:

- Eeuwigdurende erfpacht, thans canon € 33,81,- per jaar.
- Er is een pad aan de achterzijde variërend van 1.25 tot 1.45 meter, in stand te houden en te onderhouden door aanliggende percelen (zie eigendomsbewijs);
- Deels vloer-, dak- en gevelisolatie;
- Merendeels kunststof kozijnen met HR++ glas;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Remeha Tzerra, 2017);
- Daalderop boiler (10 liter) t.b.v. de keuken;
- 6 zonnepanelen van 275 Wp, geplaatst in 2018;
- Extra wasmachine aansluiting op overloop 2e verdieping;
- Aanbouw aan de achterzijde;
- Groot souterrain met toegang tot de tuin;
- Vier (mogelijk vijf) slaapkamers;
- Energielabel A.









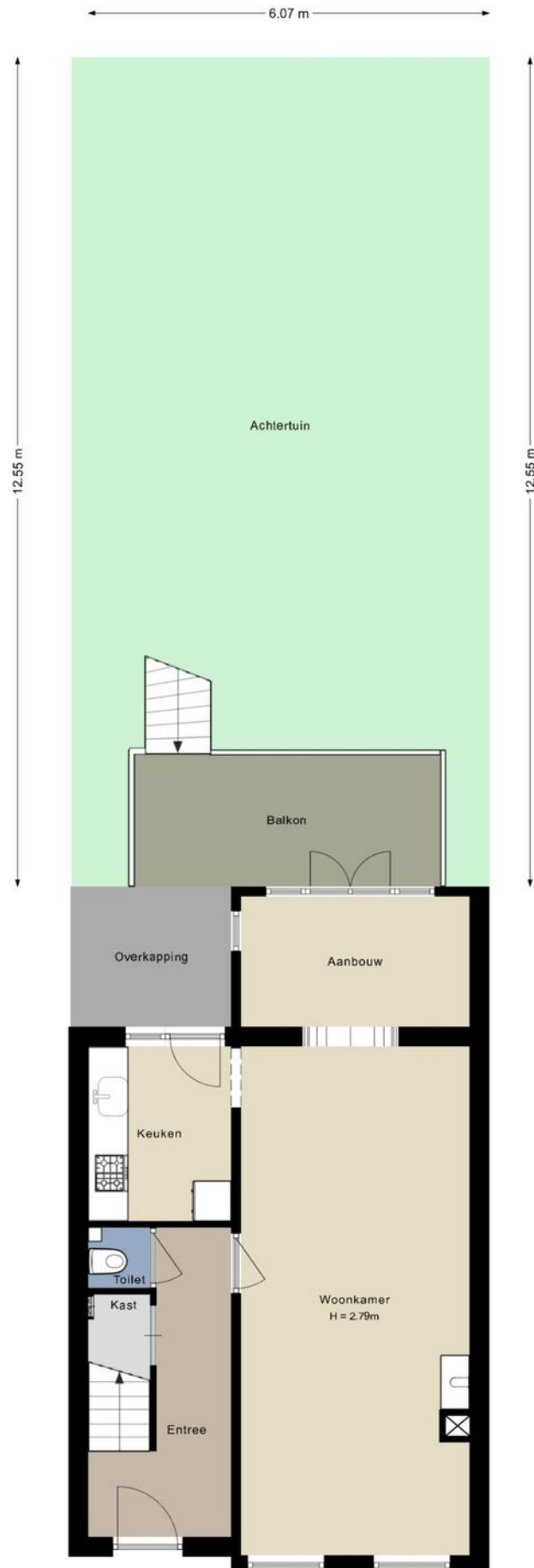








# Plattegrond



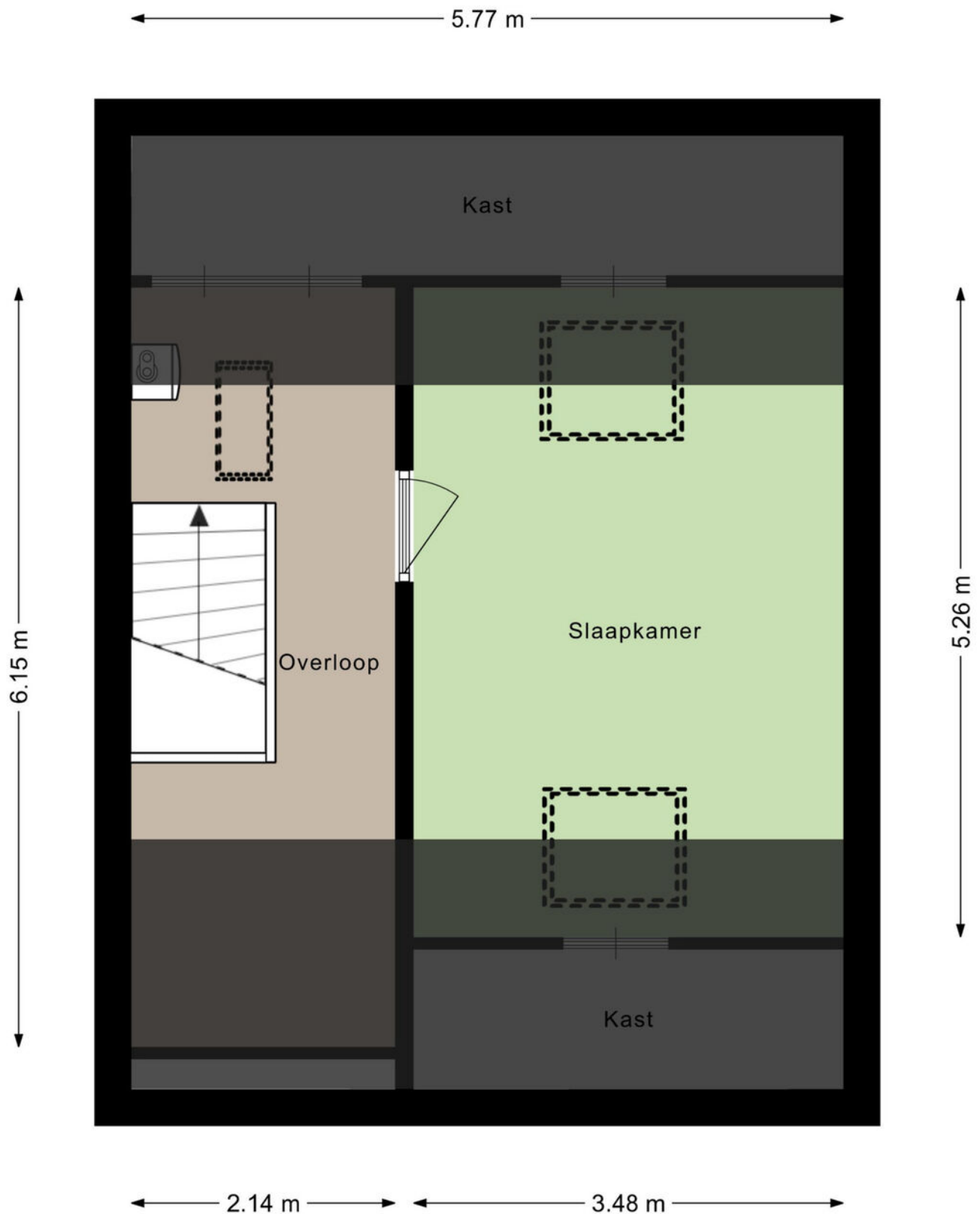
# Plattegrond



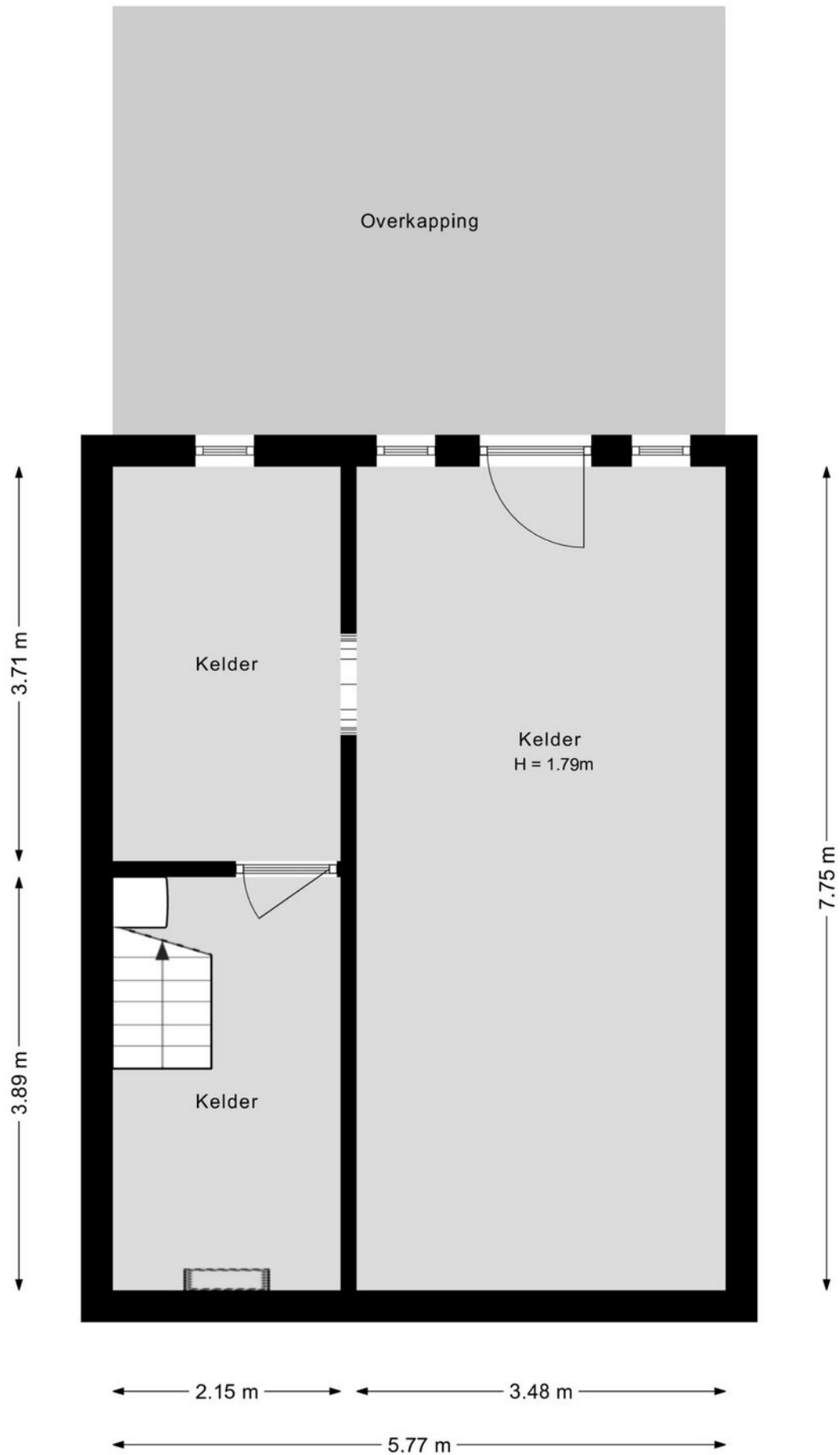
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadastrale kaart



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zutphen

B

1990

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 december 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                                                       | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                                          |               |          |              |
| Houtkachel                                                         | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                              |               |          |              |
| - losse (hang)lampen                                               |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                |               |          |              |
| - werkbank kelder                                                  |               | X        |              |
| - lage opbergkast in kelder                                        |               | X        |              |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b>                    |               |          |              |
| - gordijnrails                                                     | X             |          |              |
| - gordijnen                                                        |               | X        |              |
| - jaloezieën                                                       | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                                         | X             |          |              |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>                                    |               |          |              |
| - vloerbedekking                                                   | X             |          |              |
| - laminaat                                                         | X             |          |              |
| <b>Overig, te weten</b>                                            |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel                                         | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                             |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                |               |          |              |
| - (gas)fornuis                                                     | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                        | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                        | X             |          |              |
| - koelkast                                                         | X             |          |              |
| - vriezer                                                          |               | X        |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| <b>Toilet met de volgende toebehoren</b>                           |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toilethouder                                                     |               | X        |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/schermbord)                                       | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       |               | X        |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                              | X             |          |              |

# Lijst van zaken

| BESCHRIJVING                               | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Zonnepanelen                               | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten             |               |          |              |
| - CV-installatie                           | X             |          |              |
| - Boiler keuken                            | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                          |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                      | X             |          |              |
| Beplanting                                 | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties            |               |          |              |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                           |               |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               | X        |              |
| Tuin - Overig                              |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - (sier)hek                                | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                      | X             |          |              |

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Bijzonderheden 1 A.

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Nee

Zo ja, welke zijn dat?

### Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Nee

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

### Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

### Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

### Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Ja

Zo ja, welke?

Erfpacht en 1/5 onverdeeld aandeel in het pad kadastraal nummer sectie B 2025

### Bijzonderheden 1 G.

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                     | ANTWOORD |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?                                                                        | Nee      |
| Bijzonderheden 1 H.                                                                                                       |          |
| Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?                                    | Nee      |
| Zo ja, hoe lang nog?                                                                                                      |          |
| Bijzonderheden 1 I.                                                                                                       |          |
| Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?                   | Nee      |
| Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal- of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?       | Nee      |
| Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?                                  | Nee      |
| Bijzonderheden 1 J.                                                                                                       |          |
| Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?                                                                               | Nee      |
| Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?                                                                     |          |
| Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:                                                                                  |          |
| Duur:                                                                                                                     |          |
| Bijzonderheden 1 K.                                                                                                       |          |
| Is er sprake van onteigening?                                                                                             | Nee      |
| Bijzonderheden 1 L.                                                                                                       |          |
| Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?                                       | Nee      |
| Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?                                                                      |          |
| Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken: |          |
| Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?                                                                            |          |
| Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?                                                                             |          |
| Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)             |          |
| Heeft de huurder een waarborgsom gestort?                                                                                 |          |
| Zo ja, hoeveel?                                                                                                           |          |
| Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?                                                                     |          |
| Zo ja, welke?                                                                                                             |          |

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Bijzonderheden 1 M.

Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

### Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?

Ja

Zo ja, toelichting:

In 2024 niet toegekend daarvoor wel

### Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?

Nee

Zo ja, welke?

### Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Nee

Zo ja, waarom?

### Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                             | ANTWOORD                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gevels 2 A.</b>                                                                                                                                |                                                                                                                                    |
| Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?                                                             | Nee                                                                                                                                |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                                                                                    |
| <b>Gevels 2 B.</b>                                                                                                                                |                                                                                                                                    |
| Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?                                                                         | Nee                                                                                                                                |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                                                                                    |
| <b>Gevels 2 C.</b>                                                                                                                                |                                                                                                                                    |
| Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?                                                                                                        | Nee                                                                                                                                |
| Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?                                                                                                 | Ja                                                                                                                                 |
| Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?                                                      | In 2004 de ramen vervangen en de resterende gevel geïsoleerd met glaswol en afdekking gipsplaat/wandpaneel, woning in zijn geheel. |
| Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?                                                                                            | Nee                                                                                                                                |
| Is er sprake van volledige isolatie?                                                                                                              | Nee                                                                                                                                |
| Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?                                                                                        | Bij de voordeur en bij de keukendeur niet                                                                                          |
| <b>Gevels 2 D.</b>                                                                                                                                |                                                                                                                                    |
| Zijn de gevels ooit gereinigd?                                                                                                                    | Nee                                                                                                                                |
| Zo ja, volgens welke methode en wanneer?                                                                                                          |                                                                                                                                    |
| <b>Dak(en) 3 A.</b>                                                                                                                               |                                                                                                                                    |
| Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:                                                                                                     | Platte uitbouwdakje is in 2008 opnieuw bekleed                                                                                     |
| Overige daken:                                                                                                                                    | Zadeldak: Dakpannen/latten en velux ramen zijn in 2017 helemaal vernieuwd.                                                         |
| <b>Dak(en) 3 B.</b>                                                                                                                               |                                                                                                                                    |
| Heeft u last van daklekkages (gehad)?                                                                                                             | Nee                                                                                                                                |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                                                                                    |
| <b>Dak(en) 3 C.</b>                                                                                                                               |                                                                                                                                    |
| Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | Nee                                                                                                                                |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                      |                                                                                                                                    |

# Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Ja

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

Helemaal zie vorige opmerking

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Nee

Overige daken:

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Voor aankoop in 1998 is er tussen de balken glaswol aangebracht en met gipsplaten afgewerkt

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

nvt

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Ja

Zo ja, toelichting:

Op dit moment en al 25 jaar geen lekkage meer, maar bij ingebruikname van het huis bleek er lekkage in de douche door dakgoot. Dir zie je nog in het plafond boven de douche. Die hebben we opnieuw laten bekleden toen. Boven op zolder achter het schot voor lijkt er ook lekkage. Die is echter ook van voor de koop van 1998

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Kunststof met uitzondering van Voordeur, keukendeur, keukenraam en kozijnen in de kelder.

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

# Vragenlijst

## VRAAG

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

## ANTWOORD

Kunststof kozijn (dus niet het raam) van de beneden verdieping aan de voorkant, voordeur, aanbouw en keukendeur/raam is in 2024 geschilderd. Behalve de dakgoten.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Nee

Zo ja, door wie?

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?  
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

HR++ in kunststof kozijnen en velux ramen.

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

Voordeurraampje, keukendeur/raam en kelderramen niet

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?  
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Ja

Zo ja, waar?

In de kelder

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/ aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

Maar gewoon oud huis scheuren. In woonkamer, gang en op de eerste verdieping een binnenmuur in de grote slaapkamer aan de voorkant

### Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

### Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Ja

Zo ja, waar?

Bij aankoop van het huis in 1998 constateerden wij dat bij de kelderdeur achter heeft een balk rookschade (?) heeft

### Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

De kelderplafond is in 2010 geïsoleerd met glaswol en gipsplaat tussen de balken van de kelder met de woonkamer

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

De keukenvloer en gangvloer (niet mogelijk) zijn niet geïsoleerd

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Niet bekend

Zo ja, waar?

### Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Ja

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Ja

Zo ja of soms, toelichting:

Aan de voorkant is dit het geval. De gemeente heeft de stoep enigszins aangepast. Zou nog beter kunnen

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?

Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

CV voor douche en verwarming en een boiler voor snel warm water in de keuken

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

Ja

Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/ leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

Remeha Tzerra Plus 28c CW4 met I-Sense kamerthermostaat  
Daalderop 10l close-in boiler

Type(nummer) van de installatie(s):

zie boven

Installatiedatum van de installatie(s):

2017

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

20 oktober 2025

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Cv- en Loodgietersbedrijf Lochem

Installaties 7 B.

Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

# Vragenlijst

| VRAAG                                                                                                                                                          | ANTWOORD                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Installaties 7 D.</b>                                                                                                                                       |                               |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?                                                                                                             | Nee                           |
| Zo ja, waar en welke?                                                                                                                                          |                               |
| <b>Installaties 7 E.</b>                                                                                                                                       |                               |
| Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?                                                                                                 | Nee                           |
| Zo ja, waar?                                                                                                                                                   |                               |
| <b>Installaties 7 F.</b>                                                                                                                                       |                               |
| Heeft u vloerverwarming in de woning?                                                                                                                          | Nee                           |
| Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:                                                          |                               |
| warm water:                                                                                                                                                    |                               |
| overig, namelijk                                                                                                                                               |                               |
| Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?                                                                                                              |                               |
| Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?                                                                                                           |                               |
| Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?                                                                                                                  |                               |
| <b>Installaties 7 G.</b>                                                                                                                                       |                               |
| Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?                                                                                                                | Nee                           |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                  |                               |
| <b>Installaties 7 H.</b>                                                                                                                                       |                               |
| Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?                                                                                                             | Ja                            |
| Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?                                                                                                   | Nee                           |
| Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?<br>Zo ja, dan overnamecontract opvragen.                                                    |                               |
| Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:                                                                                                                 | 6                             |
| Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?                                                                                                                         | Ja                            |
| Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?<br>(De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp).<br>Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp. | 275 Wp per stuk               |
| Functioneren alle zonnepanelen?                                                                                                                                | Ja                            |
| Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?                                                                                                                     | Canadian Solar Fullblack 275M |
| Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?                                                                                   | Nee                           |
| Zo ja, welke?                                                                                                                                                  | nvt                           |

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

2018

Installateur:

Energiewonen te Almere

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Ja

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

in 2025 tot 30 oktober: 658 kWh Stroom – 1341 kWh Teruglevering – 683 kWh Netto verbruik

Aantal kWh:

1341

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

nvt

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Nee

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

### Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

nov 2024

### Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?

2024, ivm gezondheid van medemens wordt het niet meer gebruikt.

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja

### Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Ja

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

Nieuwe keuken en installatie zonnepanelen

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?

Nee

Zo ja, welke?

### Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

Blijft deze achter?

### Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 N.

Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)

Nee

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Zo nee, toelichting:

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

van 10 (kelder) tot 3 jaar (1ste verdieping en zolder). Op begane grond zijn er geen rookmelders.

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

1998

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

# Vragenlijst

## VRAAG

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

## ANTWOORD

Nee

### Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

2012

### Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

2012

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

### Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

### Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

ongeveer 1920

### Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

### Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

### Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 E.

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)

Nee

### Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Nee

### Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Nee

### Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

### Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?

Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?

N.v.t

### Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?

Nee

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

### Diversen 9 L.

# Vragenlijst

## VRAAG

Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)

## ANTWOORD

Nee

Zo ja, waar?

### Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

De al genoemde onderdelen van nieuw dak, nieuwe keuken, nieuwe ramen  
Maar ook veranda aangebouwd

Zo ja, in welk jaartal?

Veranda 2008

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Bloemen Thuis in klussen

### Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Niet bekend

Zo ja, welke?

### Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Nee

### Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?

Ja

Zo ja, welke label?

A

### Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

362

Belastingjaar?

2025

### Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

336000

Peiljaar?

2025

### Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

277

Belastingjaar?

2025

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

### Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

154

Belastingjaar?

2025

### Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

74

Elektra:

0

Water:

10

Stadsverwarming:

0

Anders:

nvt

Te weten:

0

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):

420

Elektriciteit hoog (kWh):

415

Elektriciteit laag (kWh):

326

Elektriciteit totaal (kWh):

741

Water (m³):

25

Stadsverwarming (GJ):

nvt

Anders:

nvt

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:

1

### Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?

Afkoopsom:

Duur:

### Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

63

Heeft u alle canons betaald?

Ja

Is de canon afgekocht?

Nee

# Vragenlijst

## VRAAG

## ANTWOORD

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?  
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Ja

Zo ja, welke?

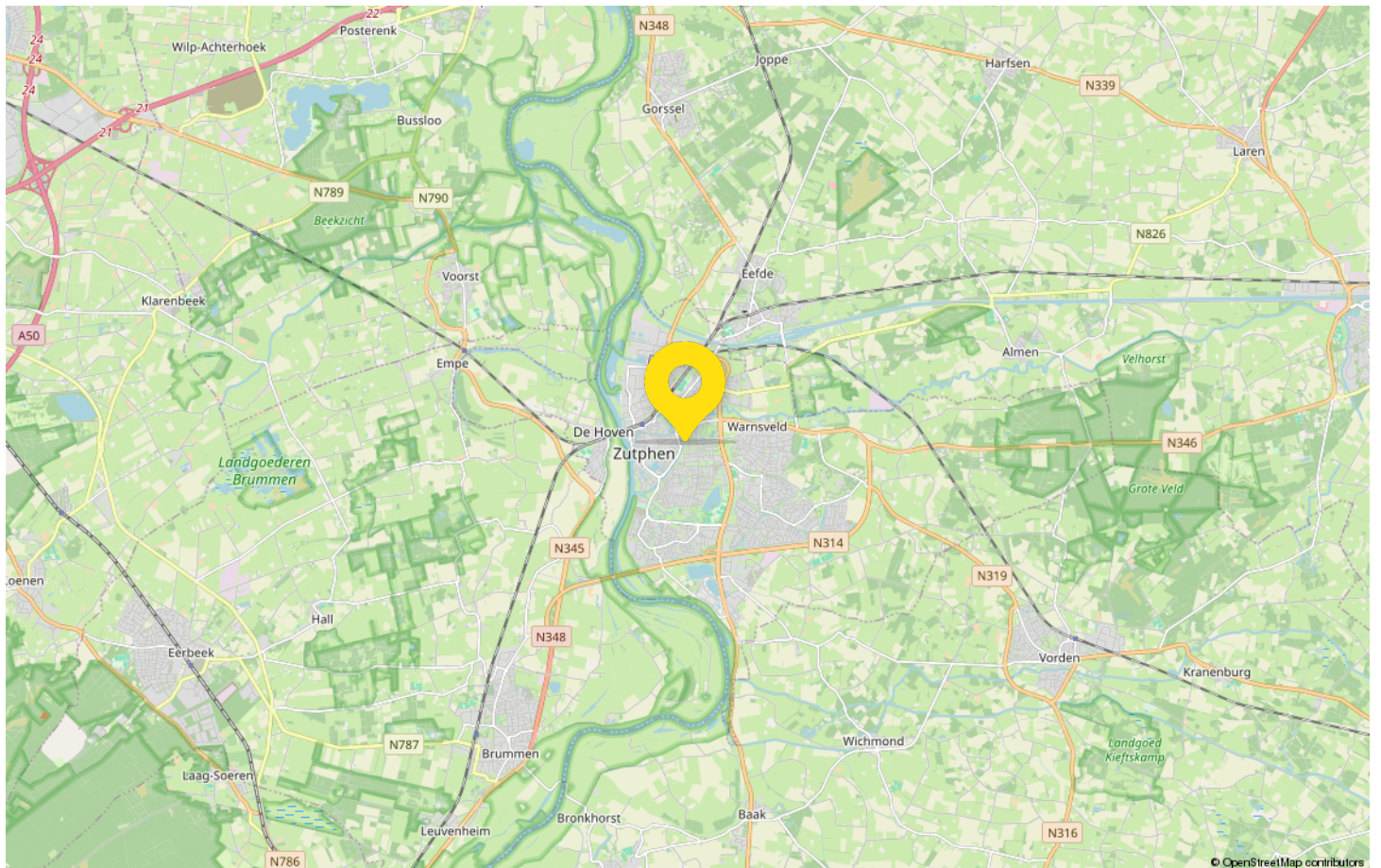
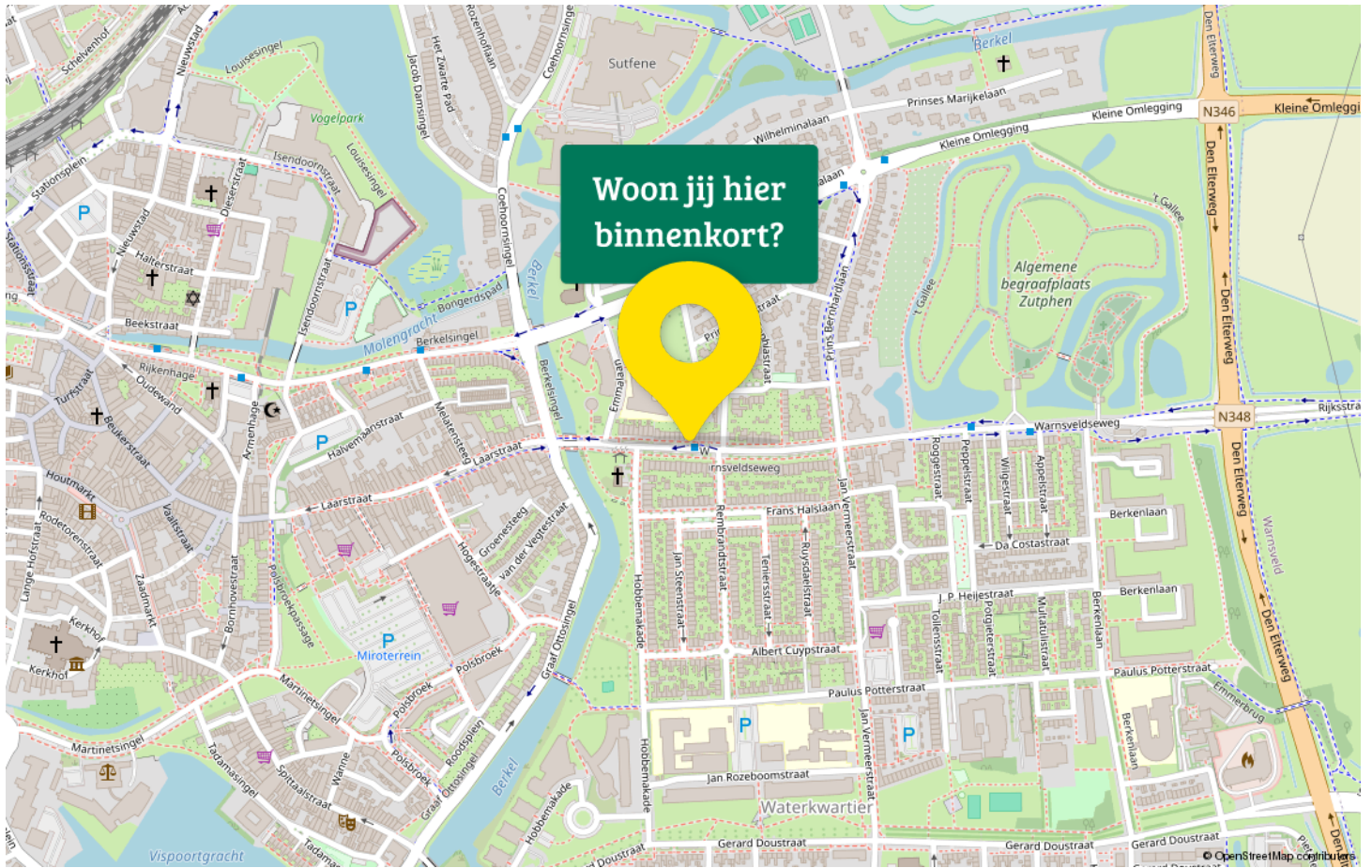
CV onderhoudscontract a 9,50 per maand

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

-Bij aankoop van huis in 1998 is er behandeling in de kelder geweest tegen houtworm  
- 1 velux raam op zolder gaat moeizaam op slot  
- op een slaapkamer vocht te zien, dit is van nog voor dat ik het huis kocht.  
- op zolder vocht te zien op schoorsteenkanaal

# Locatie op de kaart



# Statistieken

Buurtinformatie - Zutphen / Warnsveldsewegkwartier-Noord

Leeftijd



0 - 14: 13%

15 - 24: 11%

25 - 44: 22%

45 - 64: 33%

65+: 22%

Huishouden



Eenpersoons: 47%

Zonder kinderen: 26%

Met kinderen: 27%

Koop / huur



Koop: 59%

Huur: 41%

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.

## This image shows a single sheet of white paper with horizontal green ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



# 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)