

## VERKOOPINFORMATIE



### **Zutphen-Emmerikseweg 121 Baak**

Vraagprijs: € 495.000, - k.k.

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en afbeeldingen kunnen echter geen rechten worden ontleend.

---

**Uniek object met bedrijfsbestemming: vrijstaand wonen en werken op royaal perceel van 1.295 m<sup>2</sup>**

**Deze vrijstaande stijlvolle woning met een ruime werkplaats is een bijzonder object dat zich onderscheidt door de combinatie van wonen, werken en ruimte. Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 1.295 m<sup>2</sup> biedt deze locatie talloze mogelijkheden voor ondernemers, handige kopers en gezinnen die op zoek zijn naar vrijheid en potentie.**

**De woning beschikt over vier slaapkamers en biedt een solide basis voor modernisering en renovatie naar eigen smaak. Daarmee is dit dé kans om een woning volledig naar wens te transformeren tot een comfortabel thuis met karakter en toekomstwaarde.**

**De aanwezige werkplaats vormt een grote meerwaarde en maakt het object bijzonder geschikt voor opslag, ambachtelijke werkzaamheden, praktijkruimte of bedrijfsmatig gebruik (conform bestemming). Daarnaast beschikt het perceel over een ruime oprit met volop parkeergelegenheid voor meerdere auto's, bedrijfswagens, aanhanger of caravan.**

**Een zeldzame kans voor wie wonen en ondernemen wil combineren op een locatie met mogelijkheden.**

**De woning is gunstig gelegen aan de N314, waardoor u profiteert van een uitstekende bereikbaarheid richting de omliggende grotere plaatsen zoals Zutphen en Doetinchem.**

**In de omgeving vindt u de plaatsen Steenderen, Hengelo GLD en Vorden met de diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder winkels, supermarkten, basisscholen en sportvoorzieningen. Hierdoor combineert de locatie het beste van twee werelden: landelijk en rustig wonen met voorzieningen en stedelijke faciliteiten binnen handbereik.**

**Een veelzijdige locatie met ruimte, bereikbaarheid en toekomstpotentie.**

**Kenmerken:**

<b>Type woning:</b>	<b>Vrijstaande woning met bedrijfsruimte</b>
<b>Bouwjaar:</b>	<b>1915</b>
<b>Isolatie:</b>	<b>Bijna volledig dubbele beglazing.</b>
<b>Inhoud:</b>	<b>ca. 1348 m3</b>
<b>Woonoppervlakte:</b>	<b>ca. 133 m2, overig inpandige ruimte 230 m2 en externe bergruimte 45 m2</b>
<b>Perceel grootte:</b>	<b>totaal groot: 1295 m2</b>
<b>Voorzieningen:</b>	<b>Centrale verwarming met een HR-C.V. ketel</b>
<b>Energielabel:</b>	<b>F</b>
<b>Fundering:</b>	<b>Risico-indicator: 0 (bron: Fundermaps)</b>
<b>Aanvaarding:</b>	<b>in overleg</b>

**INDELING WOONRUIMTE:**

<b>Begane grond:</b>	<b>Entree/ hal, ruime woonkamer, gesloten keuken, slaapkamer, kelder, werkkamer, berging en inpandig een bedrijfsruimte.</b>
<b>1<sup>e</sup> verdieping:</b>	<b>Overloop met 3 ruime slaapkamers, doucheruimte en een ruime zolder.</b>

**Bijzonderheden welke worden opgenomen in de koopovereenkomst:**

- **Er is sprake van een niet zelfbewoningsclausule.**
- **De asbestclausule.**
- **De ouderdomsclausule.**

**Extra:**

- **Bouwtechnisch keuringsrapport aanwezig/ ter inzage.**
- **Bodemonderzoeksrapporten aanwezig/ ter inzage.**

**Omschrijving bijgebouwen:**

- **Aangebouwde werkplaats met winkelruimte.**
- **Vrijstaande garage.**

De verkoop geschiedt door Streek Makelaars, Hans Boschloo.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact op met ons kantoor. We staan u graag te woord met nadere informatie.

*Hans Boschloo  
Covikseweg 1a  
7221CM Steenderen  
Mobiel: 06-30543954  
[www.streekmakelaars.nl](http://www.streekmakelaars.nl)  
[hansboschloo@streekmakelaars.nl](mailto:hansboschloo@streekmakelaars.nl)*





















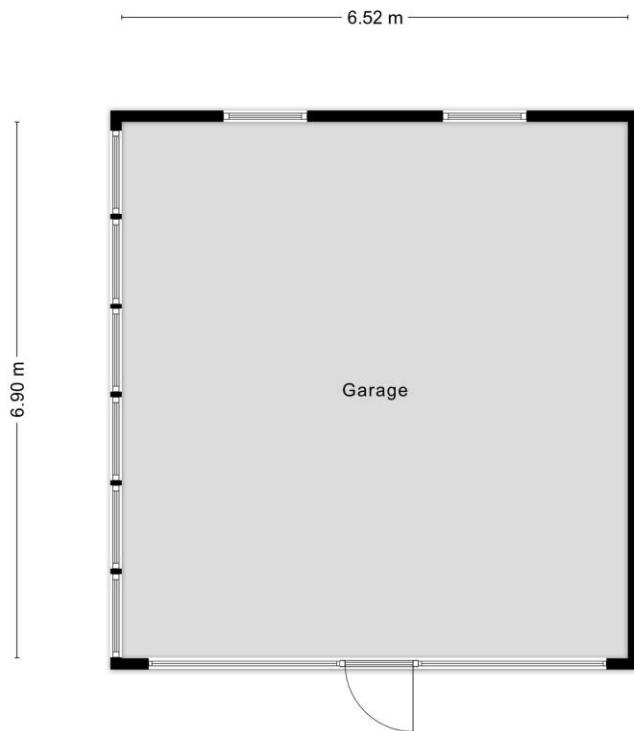




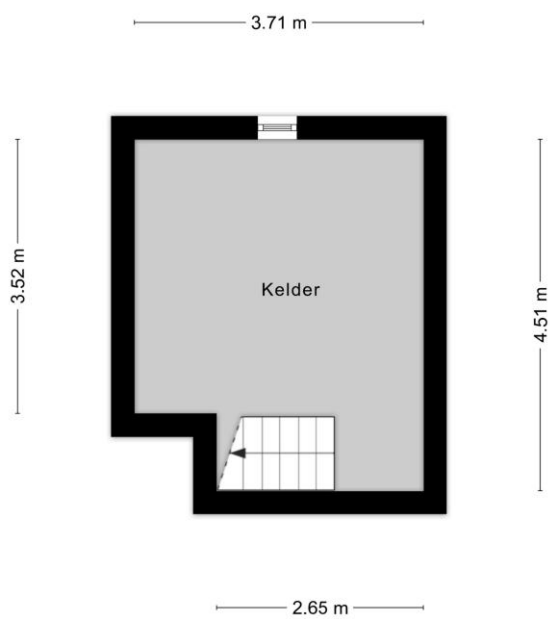
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibor www.zibor.nl



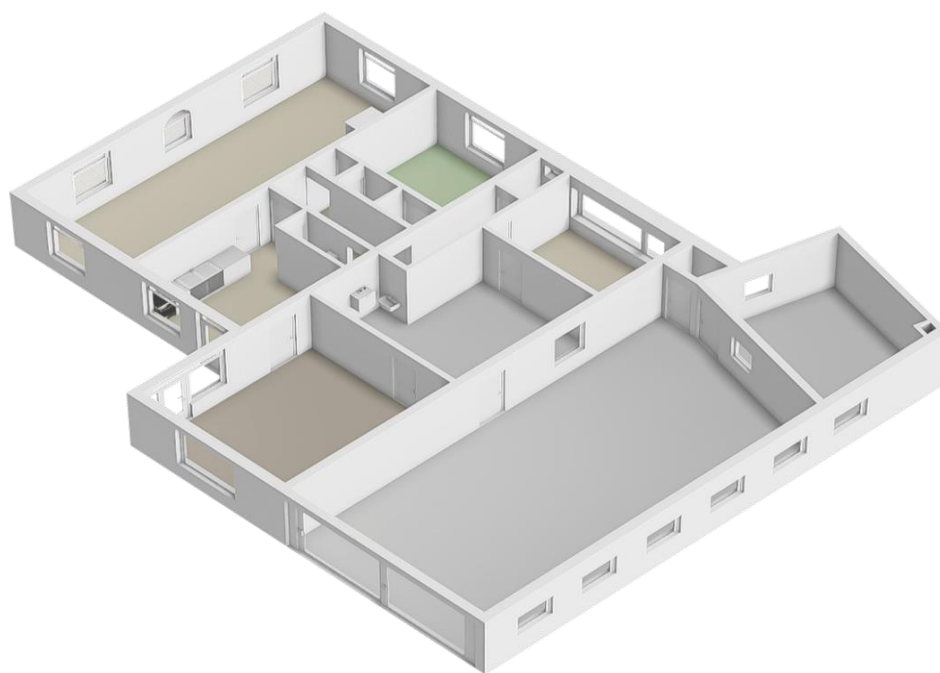
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

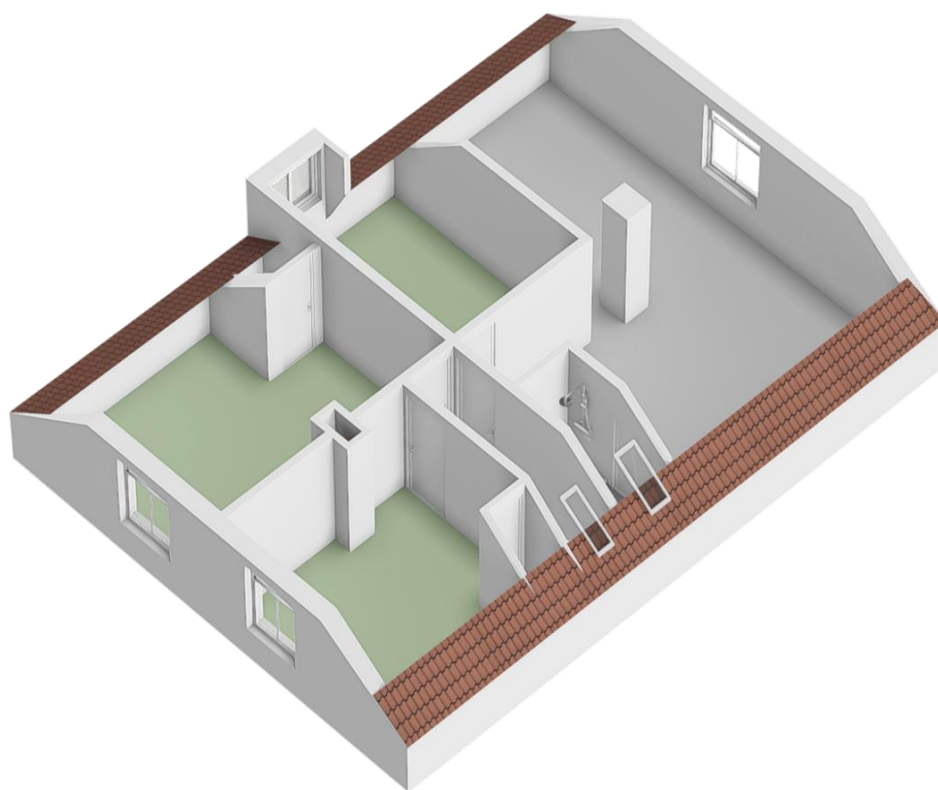


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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






Kadastrale kaart

Uw referentie: baak



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 maart 2025 De bewaarder van het kadastraal en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Steenderen</p> <p>Sectie W</p> <p>Perceel 542</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p>	
--	---	---

## AANVULLENDE INFORMATIE

### Vrijblijvende aanbieding:

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Voor de inhoud van deze brochure en de daarbij opgenomen gegevens en tekeningen kunnen wij echter geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvend aanbod.

### Onderzoeksplicht koper:

De in deze verkoopbrochure vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning of deze de eigenschappen bezit om te voldoen aan het gebruik dat de koper aan de woning wil geven. Het verdient aanbeveling om een ter zake kundige (bouwkundige) in te schakelen. Indien koper besluit bij de aankoop geen deskundigen in te schakelen, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

### Bouwkundige risico's/ asbest:

Wanneer een woning gebouwd is in de periode van ca. 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in de gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventueel bewapening kan aantasten. Wanneer een woning gebouwd is in de periode van ca. 1963-1985 zijn er tevens mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. De koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

### Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

**Er is door verkoper een aanvullend onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is er wel een ondergrondse tank voor de opslag van (vloei-)stoffen in de grond aangebracht en gesaneerd.** Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

### **Onderhandeling:**

Mocht u belangstelling hebben voor de woning, dan kunt u naar aanleiding van de bezichtiging en ontvangen verkoopdocumentatie een bieding uitbrengen. De makelaar zal tijdens de bezichtiging aangeven of deze vrij is om met u in onderhandeling te treden. Indien de makelaar voor de verkoper reeds in onderhandeling is dient men eerst met de betreffende partij overeenstemming te bereiken. Wordt deze overeenstemming niet bereikt, dan is de makelaar weer vrij om in onderhandeling te treden met derden. Aan een bieding kunt u als koper een aantal ontbindende voorwaarden koppelen zoals: financiering, bouwkundig onderzoek enz. Bij uw bod moet u daarvan wel direct melding maken.

### **Financiering:**

Ontbindende voorwaarde financiering: hiervoor staat een termijn van 4 weken nadat overeenstemming is bereikt over de koopsom. Dit betekent dat u vanaf dat moment 4 weken de tijd heeft om bij het niet verkrijgen van een financiering tegen normaal geldende voorwaarden en tarieven, de koop op grond daarvan te ontbinden. U heeft echter als koper tot aan de datum van eigendomsoverdracht de tijd om een meest passende financiering aan te gaan bij een geldverstrekker welke voor u de beste condities en voorwaarden heeft. Er zijn veel geldverstrekkers en veel financieringsvormen met verschillende voorwaarden en condities. Laat u hierover goed informeren.

### **Waarborgsom:**

In alle koopovereenkomsten die door ons worden gesloten zal standaard een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Naast de waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. De notaris zal u vragen de waarborgsom te storten of de bankgarantie te deponeren voor de in de koopovereenkomst vermelde datum.

### **Notariskeuze:**

Omdat de kosten worden betaald door de koper heeft deze in de meeste gevallen de keuze bij welke notaris het transport zal plaatsvinden. Een uitzondering hierop is bijvoorbeeld verkoop uit een boedel en (nieuwbouw)projecten.

### **Feitelijke levering:**

De sleuteloverdracht vindt meestal plaats op de datum van transport. Voordat het transport (juridische levering) plaatsvindt, zal er een inspectie plaatsvinden in de door u gekochte woning. Hierbij mogen alle partijen aanwezig zijn en heeft u als koper de gelegenheid de woning te inspecteren en te controleren of alle roerende en onroerende zaken aanwezig zijn, zoals deze bij de koopovereenkomst zijn overeengekomen. De meterstanden zullen door de makelaar, samen met de verkopers en kopers worden opgenomen. Verkoper moet worden afgemeld en koper aangemeld als nieuwe bewoner bij de Nutsbedrijven.

Let op dat u uw nieuwe woning op de dag van eigendomsoverdracht verzekerd heeft (opstal- en brandverzekering)!

Zijn er nog vragen.....

Uiteraard kunnen er bij u vragen zijn ontstaan na het lezen van de verkoopbrochure, of heeft u na het lezen nog geen antwoord gevonden op uw vragen, dan kunt u altijd contact met ons opnemen.

**Ons telefoonnummer is: 06 305 43 954**

Deze brochure wordt aan meerdere personen en onder voorbehoud van tussentijdse verkoop aan u aangeboden. Indien u verdere belangstelling heeft naar aanleiding van deze brochure, kunt u vrijblijvend contact opnemen met ons kantoor en een afspraak maken voor een bezichtiging. Wanneer u een koopopdracht aan een eigen makelaar heeft verstrekt, adviseren wij u deze in te schakelen.

**Informatie en bezichtigingen via:**

Streek Makelaars, Hans Boschloo

Covikseweg 1a

7221 CM Steenderen

Tel 06 305 43 954

Mail: [hansboschloo@streekmakelaars.nl](mailto:hansboschloo@streekmakelaars.nl)



**Kijk voor ons actuele woningaanbod op:**

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

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

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