



MARGA KLOMPELAAN 156

ZUTPHEN



Vraagprijs
€ 275.000,- k.k.





KENMERKEN

Soort	eengezinswoning
Type	geschakelde woning
Kamers	5
Woonoppervlakte	135 m ²
Perceeloppervlakte	224 m ²
Inhoud	518 m ³
Bouwjaar	1998
Tuin	achtertuin, voortuin, zonneterras
Verwarming	c.v.-ketel (2006)
Isolatie	volledig geïsoleerd

ALGEMENE INFO & INDELING

Op een rustige locatie in de wijk Leesten, staat deze verrassende gezinswoning met een op het zuiden gelegen tuin. De woning onderscheidt zich door haar moderne bouwstijl, riante kamers, heerlijke tuin én dakterras met een omvang van maar liefst 68 m². Dit dakterras biedt een fraai uitzicht over de wijk Leesten.

De verkoper vertelt: "Het is een heerlijke, ruime woning die veel comfort en woongemak biedt. De grote raampartijen en de gunstige ligging op het zuiden maken de kamers licht en zonnig. Door de riante tuin en het grote dakterras is er ook buiten bijzonder veel leef- en speelruimte. De tuin biedt een heerlijke plek om met het gezin te barbecueën terwijl je op het dakterras in alle privacy van de zon kunt genieten. De woning is uitstekend onderhouden en vrijwel zonder klussen te betrekken."

Begane grond:

Via de oprit bereik je de hoofdentree van de woning. De ontvangsthall met meterkast en toiletruimte biedt toegang tot de lichte woonkamer en een schuur met externe entree (voorzijde). De royale woonkamer is licht en ruimtelijk. De kamer is voorzien van een plavuizen vloer, strak gestuukte wanden en een open trapopgang naar de verdieping. Een schuifpui laat de zomer binnen terwijl grote raampartijen zorgen voor uitstekende lichtinval en een fraai uitzicht bieden op de tuin.

De open keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning. De keukeninstallatie is geplaatst in praktische hoekopstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur waaronder een vaatwasser, koelkast, vriezer, combi-magnetron, 4-pits keramische kookplaat en afzuigkap.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn een drietal ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een praktische berging gesitueerd. In de berging vind je een witgoedaansluiting en opstelling van de CV. De kamers zijn alle keurig afgewerkt en voorzien van een nette laminaatvloer.

De badkamer is betegeld in neutrale kleurstelling en beschikt over een ligbad, inloopdouche met glazen spatwand, wandcloset en wastafelmeubel.

Tweede verdieping:

Een vaste trap biedt toegang tot een riant dakterras van ca. 68m². De ruimte is voorzien van een houten terras, een schutting en diverse charmante pergola's. Een fantastische plek om in volle privacy te genieten van de zon en het uitzicht over de groene wijk.

Tuin:

Naast een riant dakterras beschikt de woning over een voortuin met oprit en een grote, zonnige, op het zuiden gelegen achtertuin. De tuin is fraai aangelegd en voorzien van een terras, groenblijvende hagen en plantenborders met een diversiteit aan beplanting. Een groene oase van rust!







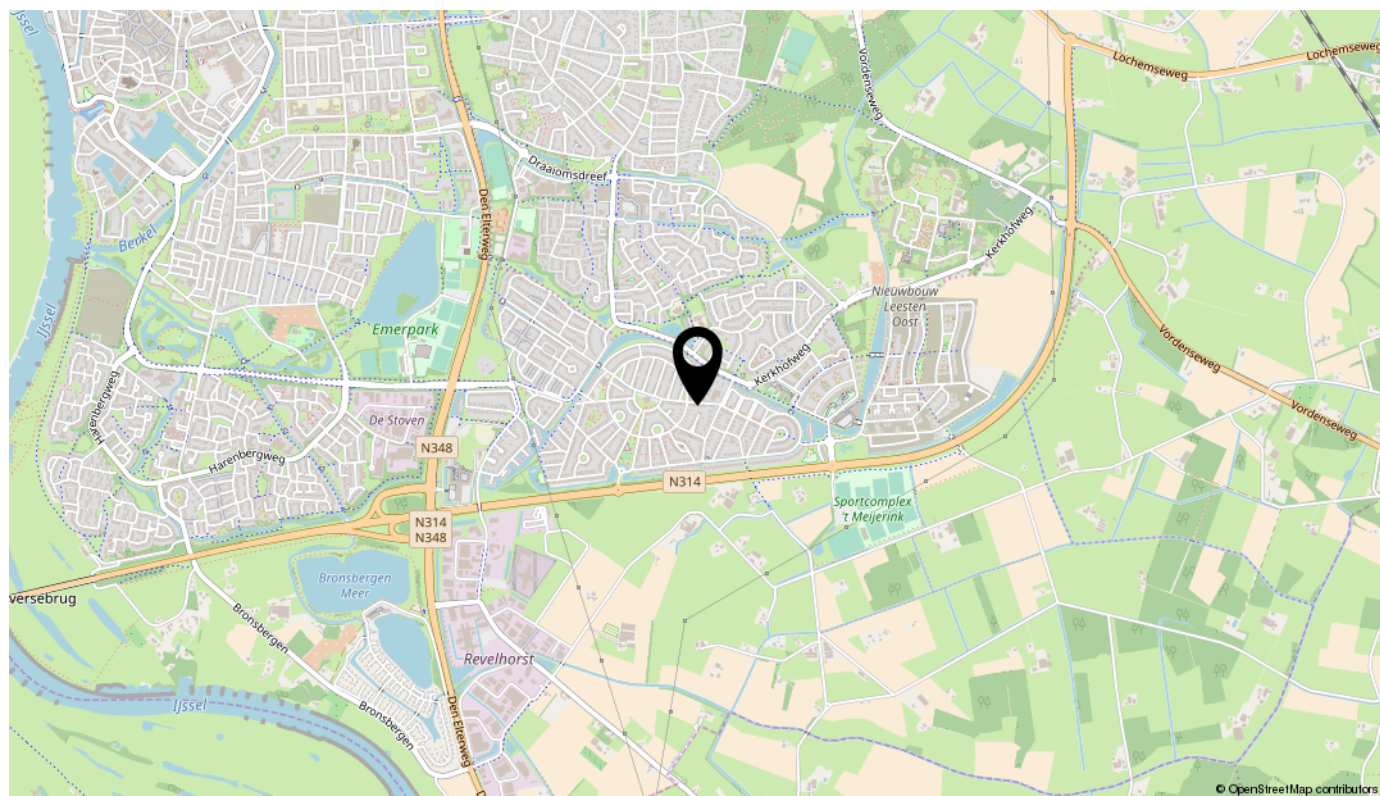
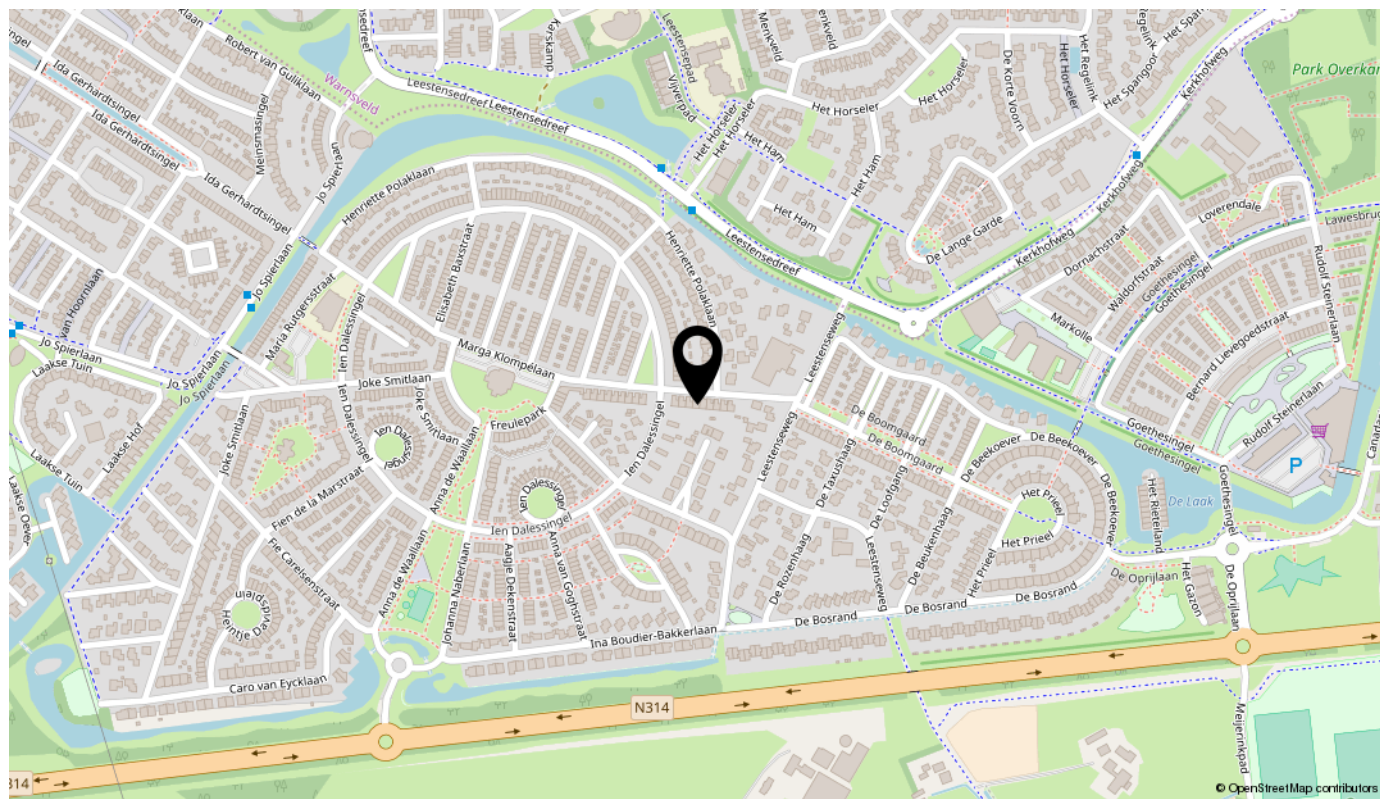








LOCATIE OP KAART



BEGANE GROND



1E VERDIEPING



2E VERDIEPING / DAKTERRAS



KADASTRALE KAART



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		ZUTPHEN
	Huisnummer	Sectie		O
		Perceel		2480
	Vastgestelde kadastrale grens			
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 5 juli 2017 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

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuin				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder				X
Voet droogmolen				X
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X			
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
Tuin overige				
Divers tuingereedschap symbolisch bedrag			X	
Koi Karpers blijven achter	X			
Hartmantuinset blijft achter	X			
Woning				
Brievenbus				X
Rookmelders				X
Schotel/antenne				X
Rolluiken/Zonwering buiten	X			
Vliegenhorren				X
(Voordeur)bel				X
Alarminstallatie				X
Veiligheidssloten/inbraakpreventie				X
Zonwering binnen				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Vlaggenmast				X
Raamdecoratie				
Gordijnrails	X			
Gordijnen/vitrages		X		
Losse horren/rolhorren	X			
Rolgordijnen				X
Vloerdecoratie				
Plavuizen				X
Vloerbedekking				X
Parketvloer/laminaat				X
Warmwatervoorziening				
CV met toebehoren				X
Allesbrander				X
Kachels				X
Open haard met toebehoren				X
Thermostaat				X
Airconditioning				X
Isolatievoorzieningen				X
Mechanische ventilatie				X
Algemeen				
Shades keukenramen	X			
Radiatorafwerking				X

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Schilderijophangstelsysteem				X
Keukenblok met bovenkasten				X
Vast bureau				X
Spiegelwanden				X
Wastafels met accessoires				X
Sauna met toebehoren				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		

NVM VRAGENLIJST

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

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er voor zover u bekend 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

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u 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

Bijzonderheden 1 D.

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

Nee

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.?
(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)

Nee

Bijzonderheden 1 G.

Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?

Nee

NVM VRAGENLIJST

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpgezicht?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument?	Nee
Is er sprake van een beeldbepalend object?	Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake van ruilverkaveling?	Nee
-----------------------------------	-----

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening?	Nee
-------------------------------	-----

Bijzonderheden 1 L.

Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
--	-----

Bijzonderheden 1 M.

Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burenen.)	Nee
---	-----

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
---	-----

Bijzonderheden 1 O.

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

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
--	-----

Bijzonderheden 1 Q.

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
--	-----

NVM VRAGENLIJST

Bijzonderheden 1 R.

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

Bijzonderheden 1 S.

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

Bijzonderheden 1 T.

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?	Ja
--	----

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
---	-----

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
---	-----

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
--	----

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
--------------------------------	-----

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken? Platte daken:	1998
--------------------------------------	------

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
---------------------------------------	-----

Dak(en) 3 C.

NVM VRAGENLIJST

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
---	-----

Dak(en) 3 D.

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

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
--	----

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren in orde?	Ja
-------------------------------------	----

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten in orde? (Bijvoorbeeld lekkage.)	Nee
---	-----

Zo nee, toelichting:	Geen dakgoten aanwezig ivm plat dak.
----------------------	--------------------------------------

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2016
--	------

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
--	-----

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
--	----

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Zijn alle sleutels aanwezig?	Ja
------------------------------	----

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
--	----

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee
---	-----

NVM VRAGENLIJST

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

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

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

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
--	-----

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

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

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
---------------------------------	----

Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.

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

Installaties 7 A.

Is er een CV-installatie aanwezig?	Ja
Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?	Remeha Quinta 28 C uit 2006
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	Periodiek contract

Installaties 7 B.

Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk?	Nee
---	-----

NVM VRAGENLIJST

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden? Nee

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Nee

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Nee

Installaties 7 F.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? Nee

Installaties 7 J.

Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? Nee

Installaties 7 K.

Zijn er andere installaties met gebreken? Nee

Sanitair en riolering 8 A.

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

Sanitair en riolering 8 B.

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

Sanitair en riolering 8 C.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

Sanitair en riolering 8 D.

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

Sanitair en riolering 8 E.

NVM VRAGENLIJST

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

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?	1998
------------------------------------	------

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?	Nee
--	-----

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
--	-----

Diversen 9 E.

Is de grond voor zover bekend verontreinigd?	Nee
--	-----

Diversen 9 F.

Is er voor zover bekend een olietank aanwezig?	Nee
--	-----

Diversen 9 G.

Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning? (Muizen, ratten, kakkerlakken etc.)	Nee
---	-----

Diversen 9 H.

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

Diversen 9 I.

Is er voor zover bekend 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 betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn.)	Nee
--	-----

NVM VRAGENLIJST

Diversen 9 J.

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

Diversen 9 K.

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

Diversen 9 L.

Zo ja, welke label? Ja, label B.

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? 263,63
Belastingjaar 2017

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 212000
Peiljaar? 2017

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 263,04
Belastingjaar? 2017

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? 172,00
Belastingjaar? 2017

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? 170,-
Gas:

Vaste lasten 10 F.

Zijn er leasecontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.) Nee

Vaste lasten 10 H.

NVM VRAGENLIJST

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

Vaste lasten 10 I.

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

VAN BEZICHTIGING TOT AANKOOP

Heeft u belangstelling voor de woning? **Nee** → We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee → Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

De notaris. De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

De hypotheek. De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

Laatste inspectie. Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

De overdracht. U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris. Gefeliciteerd!

Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder Stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

Garantiemakelaars Aankoopzekerplan:

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken



WELKOM BIJ EGGINK MAALDERINK



Team Zutphen:

Hans Nijland - Directielid makelaardij
 Martin Koopmans - NVM Makelaar (RMT)
 Marcel Bourgonje - Kandidaat makelaar (KRMT)
 Hans van Reen - Kandidaat makelaar (KRMT)
 Thijs Pasman - Assistent makelaar (ARMT)
 Maureen Leemrijse - Assistent makelaar (ARMT)
 Bas Simon - Vastgoedadviseur
 Marieke Veenink - Commercieel medewerker
 Esther Greene - Commercieel medewerker



Eggink Maalderink Garantiemakelaars

Aalten
Dijkstraat 26
7121 EV Aalten
0543 - 492 000
aalten@egginkmaalderink.nl

Terborg
Hoofdstraat 102
7061 CM Terborg
0315 - 395 424
achterhoek@egginkmaalderink.nl

Zutphen
Lokenstraat 6 - 8
7201 MP Zutphen
0575 - 514 124
zutphen@egginkmaalderink.nl