



LIJNBAANSTRAAT 28

ZUTPHEN



Vraagprijs
€ 225.000,- k.k.





KENMERKEN

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	4
Woonoppervlakte	100 m ²
Perceeloppervlakte	130 m ²
Inhoud	335 m ³
Bouwjaar	1942
Tuin	achtertuin, zijtuin
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas

ALGEMENE INFO & INDELING

Heerlijk wonen nabij het landelijke leven, de IJssel en uiterwaarden, maar toch leunend tegen de bruisende Hanzestad Zutphen. Dit is de woning die u wil bezichtigen!

Perfekte ligging tussen Brummen, Voorst, Apeldoorn, Zutphen en omgeving. Voorzieningen zoals het NS-station, scholen of winkels zijn op loopafstand of binnen enkele minuten per fiets te bereiken. De autowegen (A1, A12 of A50) en steden als Arnhem, Apeldoorn of Zutphen zijn eenvoudig en snel te bereiken.

Indeling:

Begane grond:

Entree, hal, meterkast, garderobe en toilet met fontein.

Vanuit de hal naar de woon- en eetkamer. Vanuit de eethoek aan de voorzijde heeft u een bijzonder vrij uitzicht. De woning biedt verder een ruime en gezellige woonkamer.

De dichte keuken is gesitueerd aan de achterzijde en is voorzien van veel lichtinval. De hoekopstelling heeft een lichte kleurstelling met natuurstenen werkblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten een combimagnetron, vaatwasser, keramische kookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

Middels vaste trap naar de eerste verdieping waar zich een overloop, drie slaapkamers en de badkamer bevinden.

Op de centrale overloop zijn de drogeraansluiting en de CV-ketel gesitueerd. De masterbedroom bevindt zich aan de voorzijde.

Moderne badkamer van deze tijd met een inloopdouche, wastafelmeubel met spiegel, designradiator en tweede toilet (wandcloset). De badkamer is geheel betegeld en afgewerkt in een grijs/witte kleurstelling.

Vliering:

Op deze vliering zijn nog genoeg mogelijkheden voor het opbergen van spullen. Een vlizotrap zal nog worden gemonteerd.

Tuin:

De woning is voorzien van een heerlijke op het oosten gelegen achtertuin.

VERVOLG ALGEMENE INFO & INDELING

De volgende werkzaamheden zullen door verkoper nog worden uitgevoerd:

- Het perceel zal nog kadastraal worden gesplitst.
- Het dak van de woning wordt vernieuwd, inclusief de dakisolatie.
- Het zwembad wordt uit de tuin verwijderd.
- Aan de achterzijde van de komt een toegang tot het achterpad.
- Er wordt een schutting geplaatst tussen de woningen met nummer 26 & 28.
- In de tuin zal een houten berging geplaatst worden (koper heeft hierin nog zeggenschap).
- Aanvaarding mogelijk vanaf eind november 2018.



BEGANE GROND

Entree, hal, meterkast, garderobe en toilet met fontein.

Vanuit de hal naar de woon- en eetkamer. Vanuit de eethoek aan de voorzijde heeft u een bijzonder vrij uitzicht. De woning biedt verder een ruime en gezellige woonkamer.

De dichte keuken is gesitueerd aan de achterzijde en is voorzien van veel lichtinval. De hoekopstelling heeft een lichte kleurstelling met natuurstenen werkblad en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten een combimagnetron, vaatwasser, keramische kookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de tuin.







1E VERDIEPING

Middels vaste trap naar de eerste verdieping waar zich een overloop, drie slaapkamers en de badkamer bevinden.

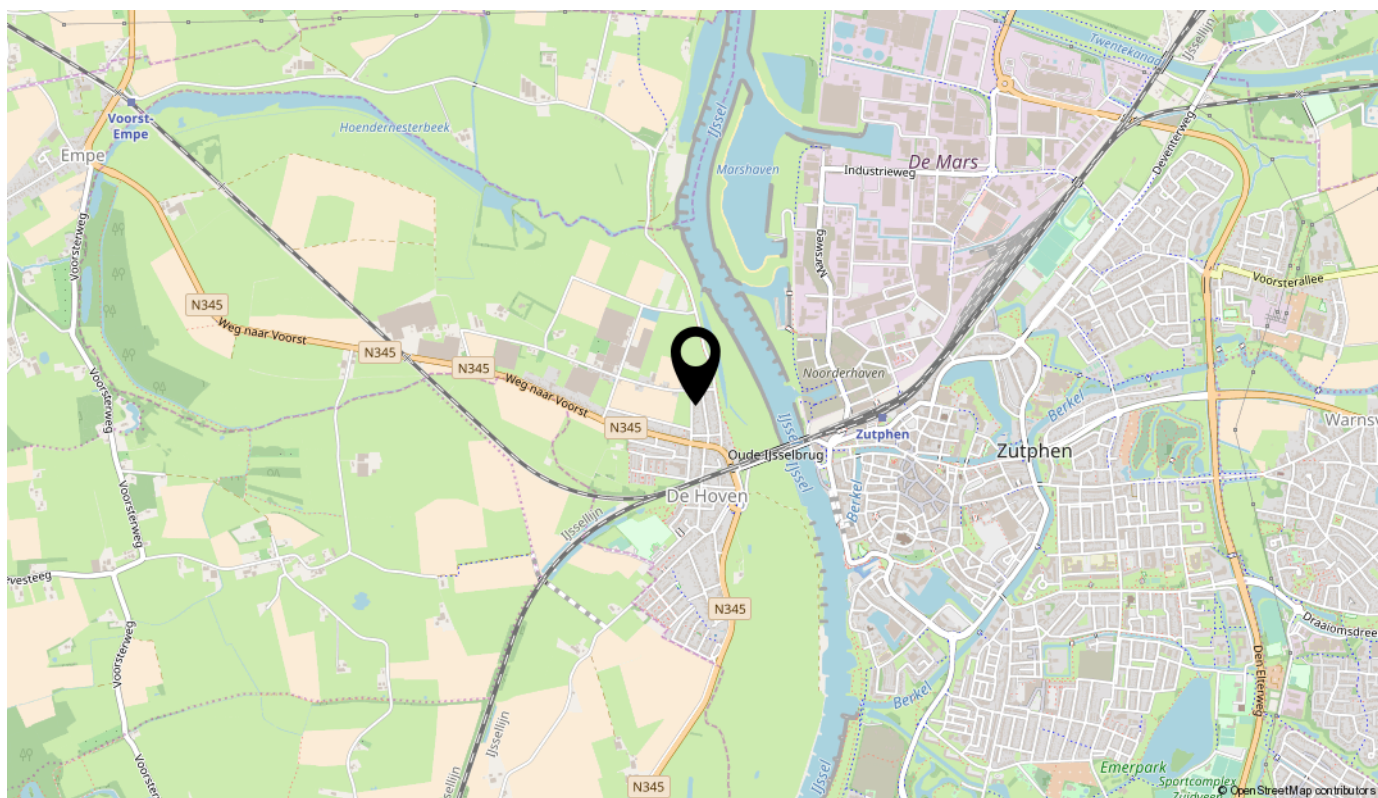
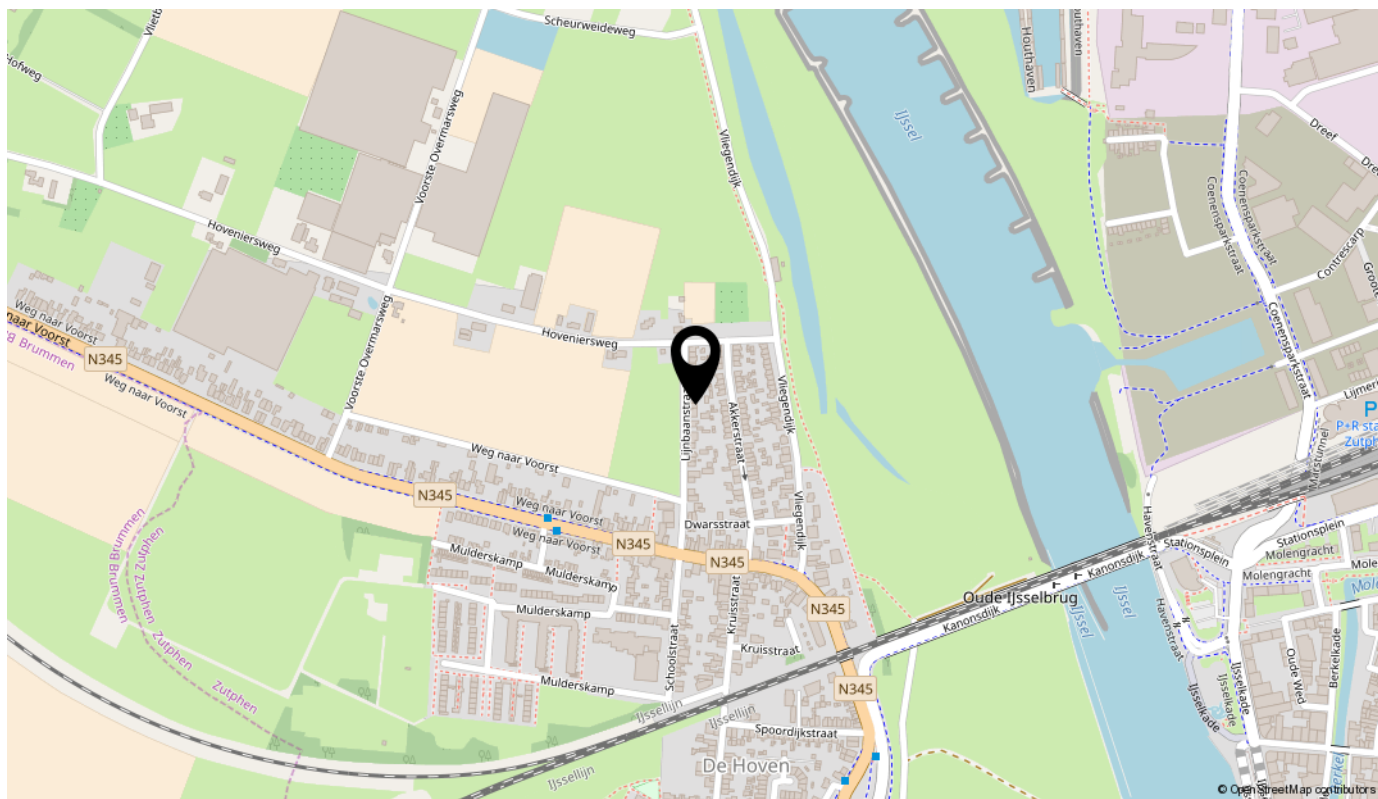
Op de centrale overloop zijn de drogeraansluiting en de CV-ketel gesitueerd. De masterbedroom bevindt zich aan de voorzijde.

Moderne badkamer van deze tijd met een inloofdouche, wastafelmeubel met spiegel, designradiator en tweede toilet (wandcloset). De badkamer is geheel betegeld en afgewerkt in een grijs/witte kleurstelling.





LOCATIE OP KAART



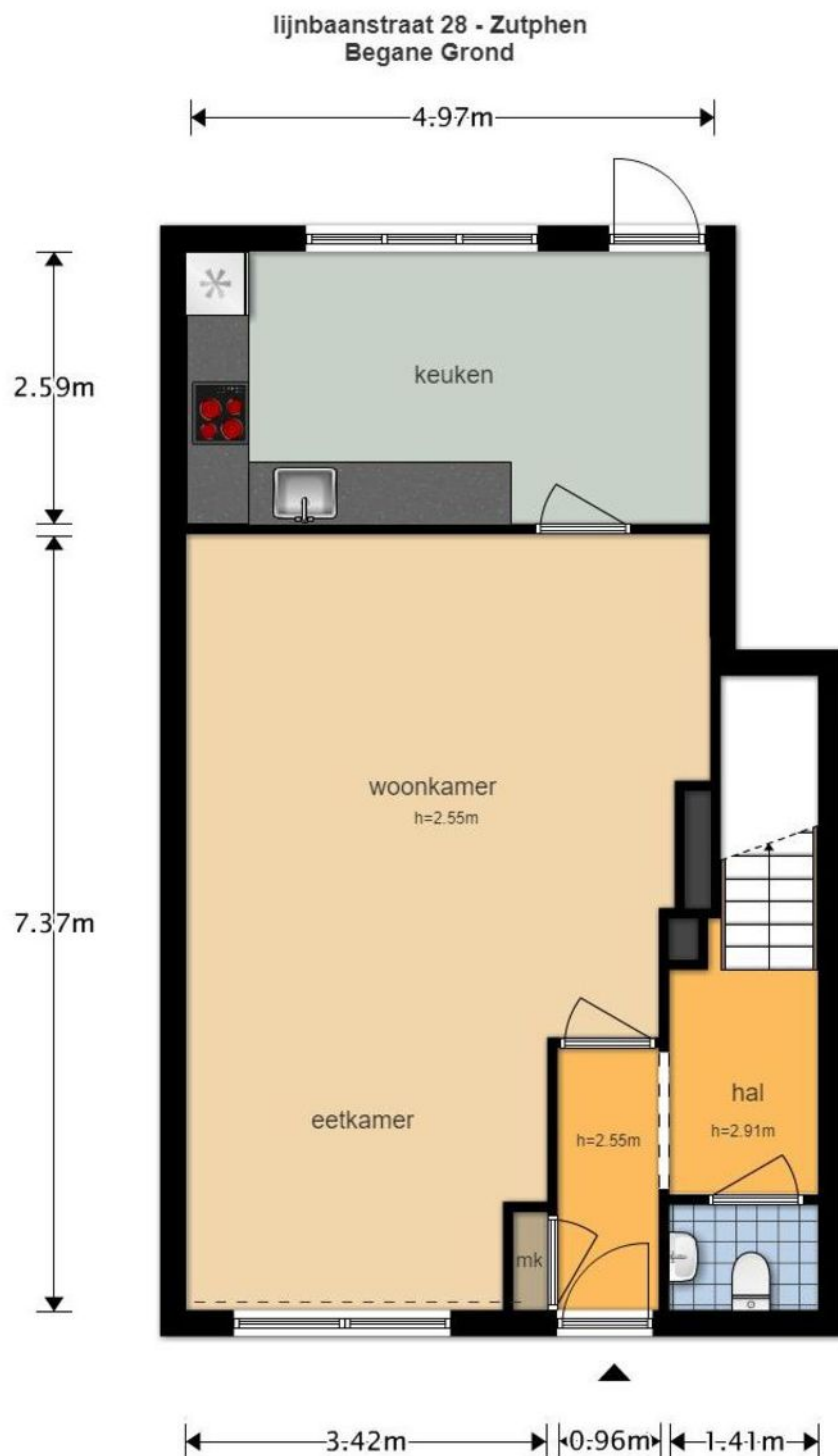
KADASTRALE KAART



12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	ZUTPHEN	
	Huisnummer	Sectie	G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1666	
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Overige topografie				
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.				

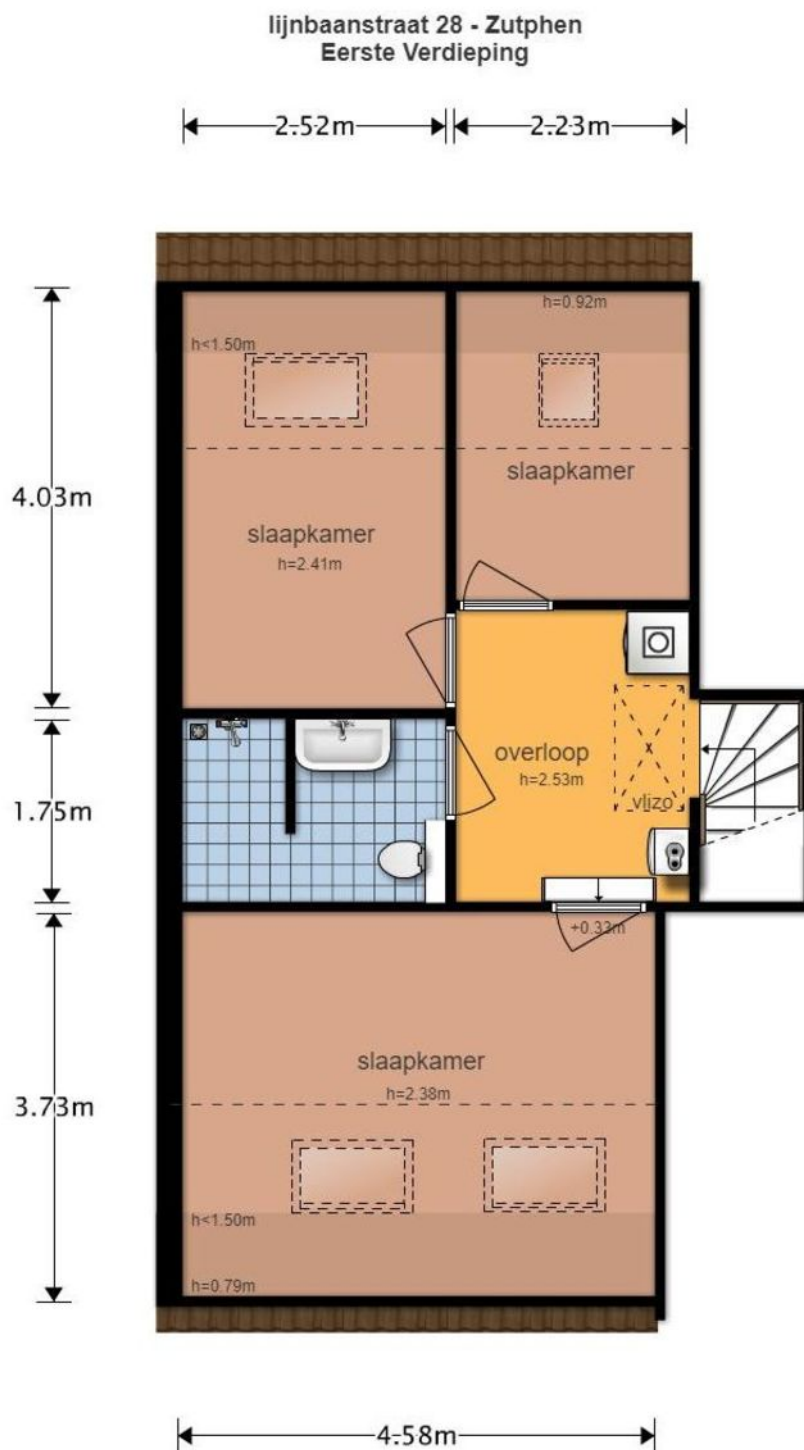
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 19 april 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

BEGANE GROND



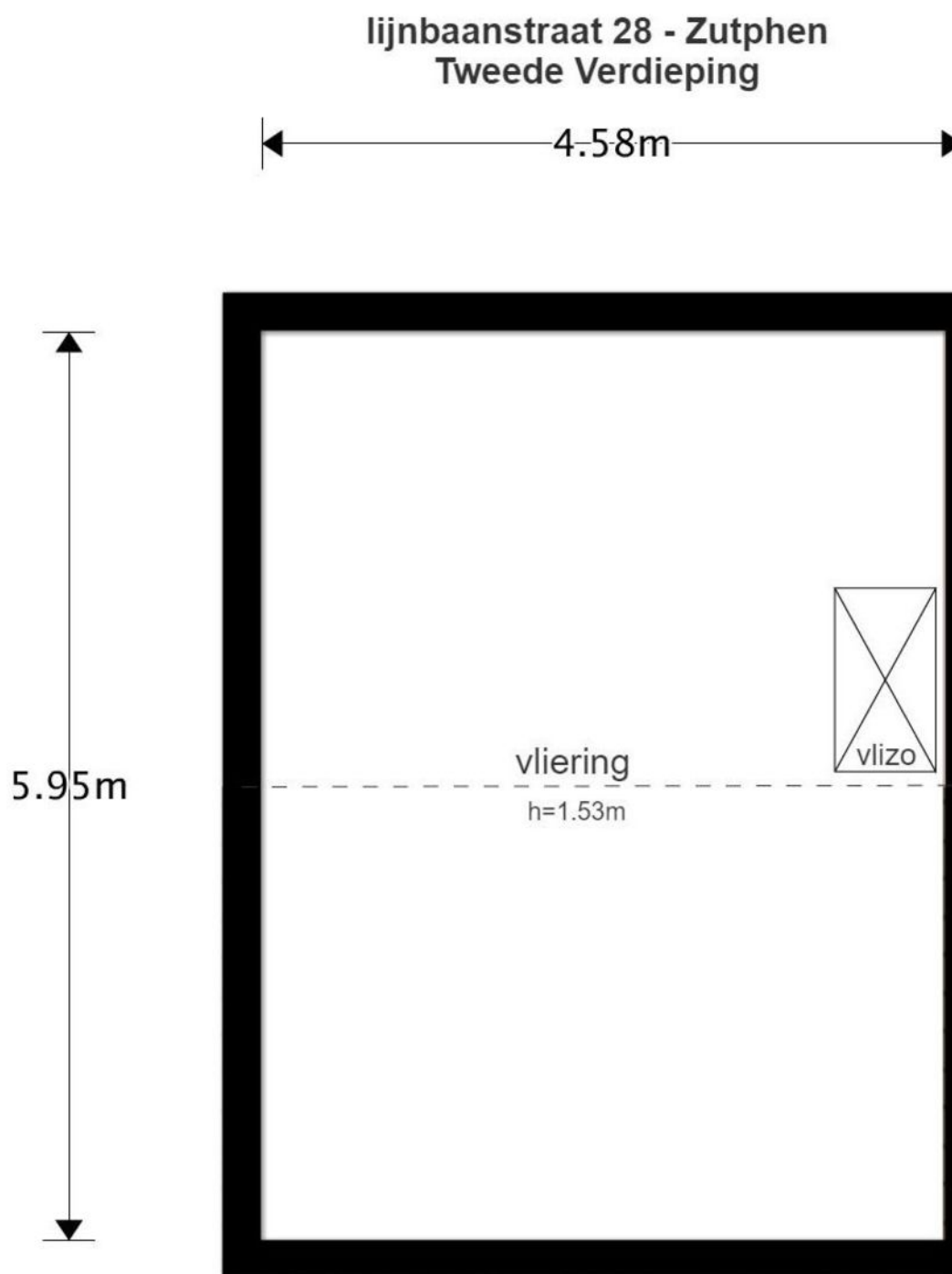
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

1E VERDIEPING



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

VLIERING



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

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
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			
Vlaggenmast	X			
Raamdecoratie				
Gordijnrails				X
Gordijnen/vitrages	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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
Keukenapparatuur				
Magnetron/oven	X			
Vaatwasser	X			
Koelkast	X			
Keramische kookplaat	X			
Verlichting				
Plafonniere	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Spots woonkamer			X	
Algemeen				
Radiatorafwerking	X			
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.)

Ja

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bij het zwembad tot de muur.
Onder de goot is van de burens.

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?

Ja

Zo ja, welke?

Klein stuk bij het zwembad.

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

NVM VRAGENLIJST

Bijzonderheden 1 H.

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

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht?	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
--	-----

NVM VRAGENLIJST

Bijzonderheden 1 Q.

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

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? Ja

Zo ja, volgens welke methode? Zandstralen en opnieuw gevoegd.

Dak(en) 3 A.

Overige daken: Mansarde dak +/- 1970

Dak(en) 3 B.

NVM VRAGENLIJST

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

Voor en achter, gerepareerd.

Dak(en) 3 C.

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?

Ja

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.)

Ja

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

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

2004, tussendoor bijgewerkt.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

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

NVM VRAGENLIJST

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

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

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? Ja

Zo ja, waar? Ouderslaapkamer, gerepareerd.

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

Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Nee

Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

NVM VRAGENLIJST

Is de kruipruimte droog?	Meestal
--------------------------	---------

Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Soms
--	------

Kelder, kruipruimte en fundering 6 E.

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

Installaties 7 A.

Is er een CV-installatie aanwezig?	Ja
Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?	Bosch 35 HRC Basic 2009
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	Er zit een contract op, elk jaar.

Installaties 7 B.

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

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 G.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Niet van toepassing.
--	----------------------

Installaties 7 I.

Is de elektrische installatie vernieuwd?	Nee
--	-----

NVM VRAGENLIJST

Installaties 7 J.

Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties?	Ja
Zo ja, welke?	Lamp afzuigkap

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.

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

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?	1890
------------------------------------	------

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?	Ja
Zo ja, welke en waar?	Dakbeschot

Diversen 9 C.

NVM VRAGENLIJST

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
--	-----

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.

Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?	Nee
---	-----

NVM VRAGENLIJST

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? 211,24

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde? 192.000,-

Peiljaar? 2017

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? 235,27

Belastingjaar? 2015

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: 200 samen

Vaste lasten 10 F.

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

Vaste lasten 10 H.

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

Garanties 11

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc.? Ja

Zo ja, welke? Ketel (servicecontract)

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:

Cor den Daas - NVM Makelaar (RMT)
 Martin Koopmans - NVM Makelaar (RMT)
 Marcel Bourgonje - Makelaar (KRMT)
 Thijs Pasman - Assistent makelaar (ARMT)
 Hans Nijland - Directielid makelaardij
 Louise Kruyssen - Nieuwbouwcoördinator
 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