



MICHIEL DE RUYTERSTRAAT

ZUTPHEN



Vraagprijs
€ 150.000,- k.k.





KENMERKEN

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	4
Woonoppervlakte	82 m ²
Perceeloppervlakte	130 m ²
Inhoud	274 m ³
Bouwjaar	1962
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	dubbel glas

ALGEMENE INFO & INDELING

In de rustige, ruim opgezette Zeeheldenbuurt kun je de trotse eigenaar worden van deze tussenwoning met een vaste trap naar de tweede verdieping, drie slaapkamers op de eerste verdieping en goede uitbouwmogelijkheden op de begane grond. De buitenzijde is onderhoudsvriendelijk; de woning heeft grotendeels kunststof kozijnen met isolatieglas. De voor- en achtertuin zijn keurig verzorgd en de berging is een prima plek voor je fiets en werkbank; in deze woning heb je volop de ruimte. Binnen is de woning cosmetisch gedateerd en heb je de mogelijkheid je eigen woonwensen te realiseren; kom kijken en maak je dromen waar!

De Zeeheldenbuurt is een kindvriendelijke woonwijk aan de zuidoostzijde van het centrum. Diverse voorzieningen zijn in de buurt: meerdere supermarkten, onderwijs en buslijnen die een rechtstreekse verbinding hebben met het NS-station. Via de Gerard Doustraat en de Spitaalstraat fiets je zo het centrum in; aan de andere zijde heb je een snelle aansluiting op de N348.

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin en de mooie voordeur kom je in de hal van deze gezellige woning. Rechts zijn de meterkast en de garderobe; links zijn de toiletruimte, de gestoffeerde trap naar de verdieping en een praktische bergkast. Je merkt direct 'de sfeer van weleer'; gedateerd maar keurig onderhouden en uiterst functioneel.

In deze woonkamer is jarenlang met veel plezier gewoond; opvallend is het vele daglicht dat aan de voor- en achterzijde naar binnen dringt. Vanaf je favoriete bank of stoel kun je genieten van een goede film en heb je uitzicht op de brede, rustige straat. Aan de achterzijde is plek voor een vierpersoons eettafel en kijk je naar de goed onderhouden achtertuin. De dichte keuken heeft een massief houten opstelling met volop bergruimte, een kunststof aanrechtblad en enige apparatuur. Meerdere woningen in de straat hebben de muur tussen de woonkamer en keuken verwijderd; het zorgt voor veel extra lichtinval en optisch voor meer ruimte.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers te bereiken, waarvan één met een vaste trap naar de tweede verdieping. Kunststof kozijnen en de goede maatvoering maken de slaapkamers goed bruikbaar; de derde kamer kan eventueel gebruikt worden als baby-, werk- of kastenkamer. De badkamer ademt de sfeer van vervlogen tijden: de wanden zijn geheel betegeld en hebben enkele details met bloemmotief; daarnaast zijn er een terrazzovloer, douche en een wastafel.

ALGEMENE INFO & INDELING

Tweede verdieping:

Via een open trap in de derde slaapkamer bereik je de zolderverdieping waar je diverse mogelijkheden hebt; een nokverhogende dakkapel plaatsen is het overwegen meer dan waard.

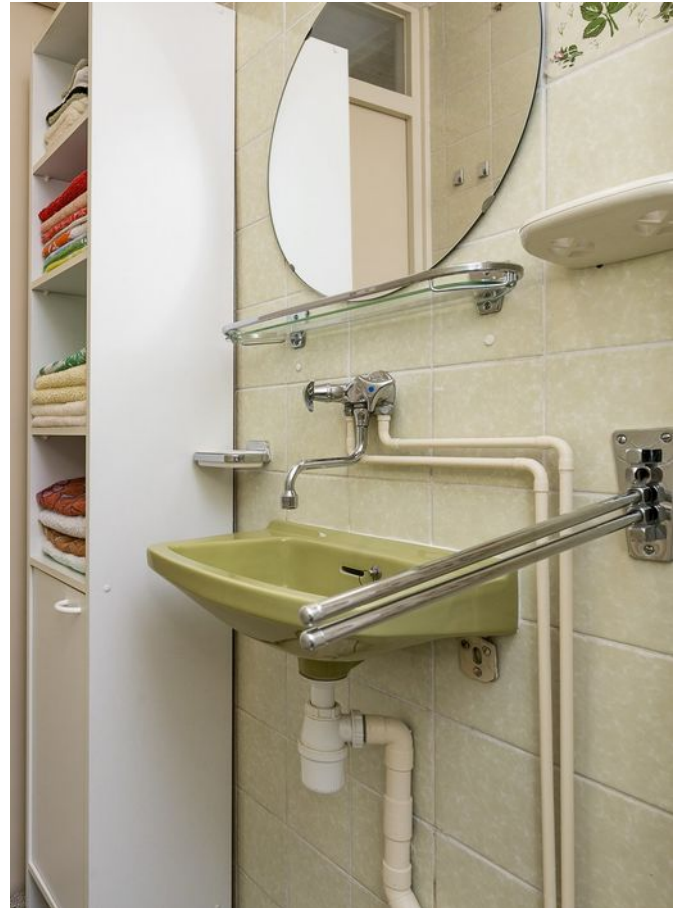
Exterieur:

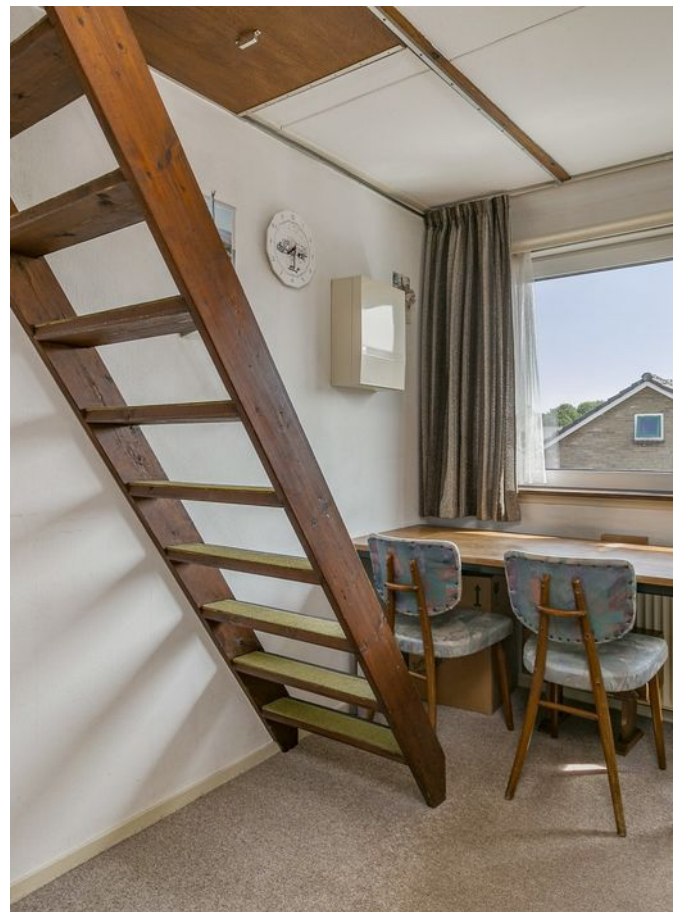
De voortuin is keurig aangelegd en goed onderhouden; de beplanting is divers en heeft mooie kleuren die bijdragen aan de vriendelijke uitstraling. Vanuit de keuken bereik je de zonnige achtertuin met een groot terras, gazon, diverse beplanting en een stenen berging voor fietsen, tuingereedschap en je werkbank.

Bijzonderheden:

- De onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen zijn voorzien van isolatieglas;
- Verwarming en warm water via een cv-ketel (2010);
- Vaste trap naar de tweede verdieping.

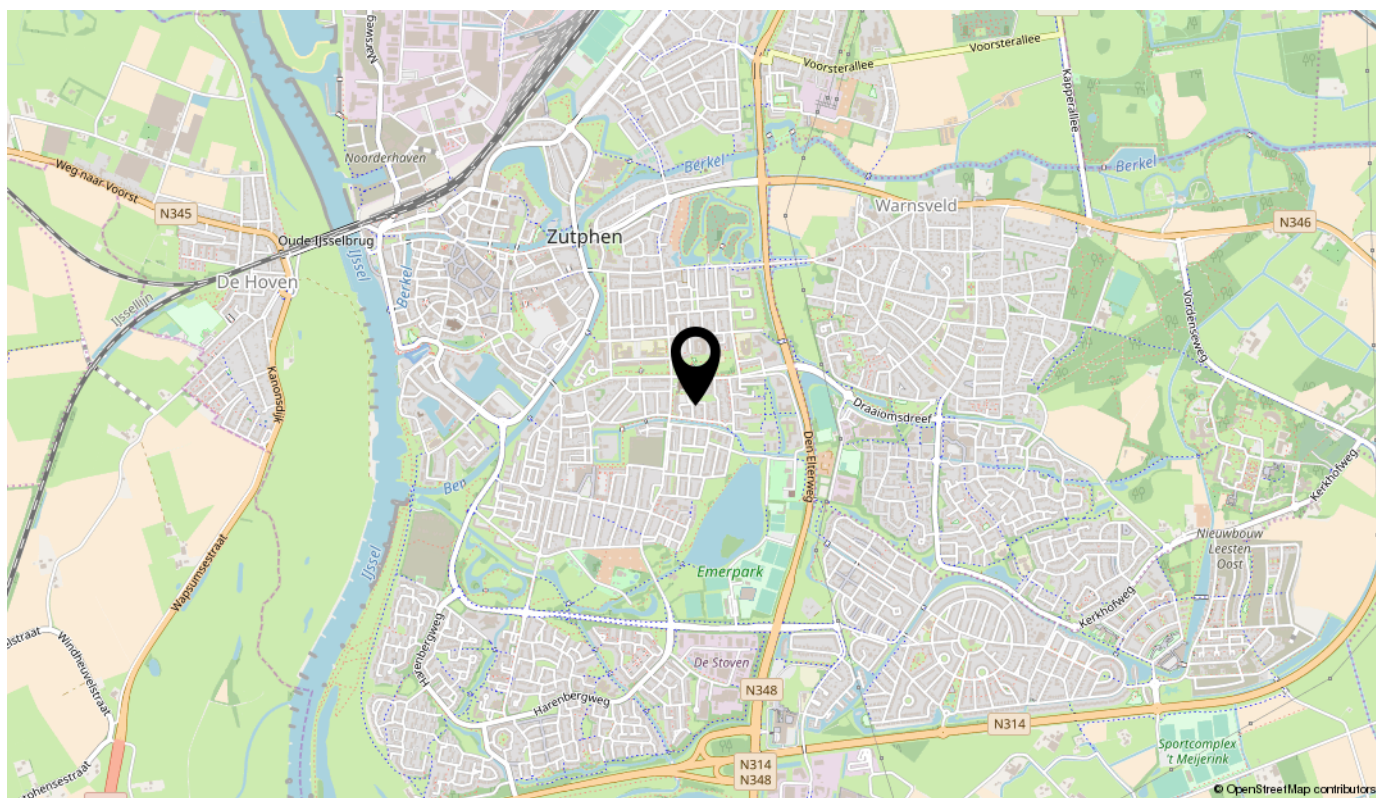
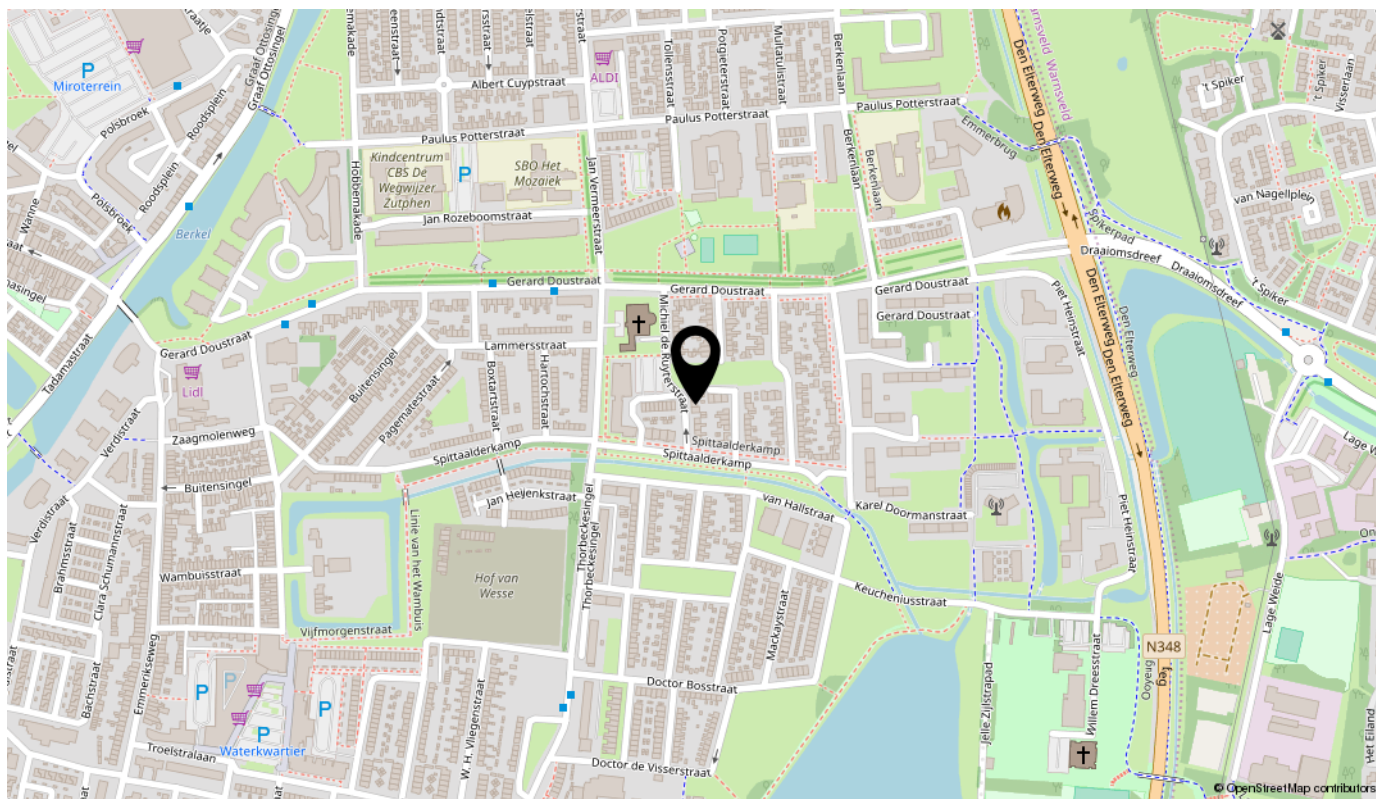




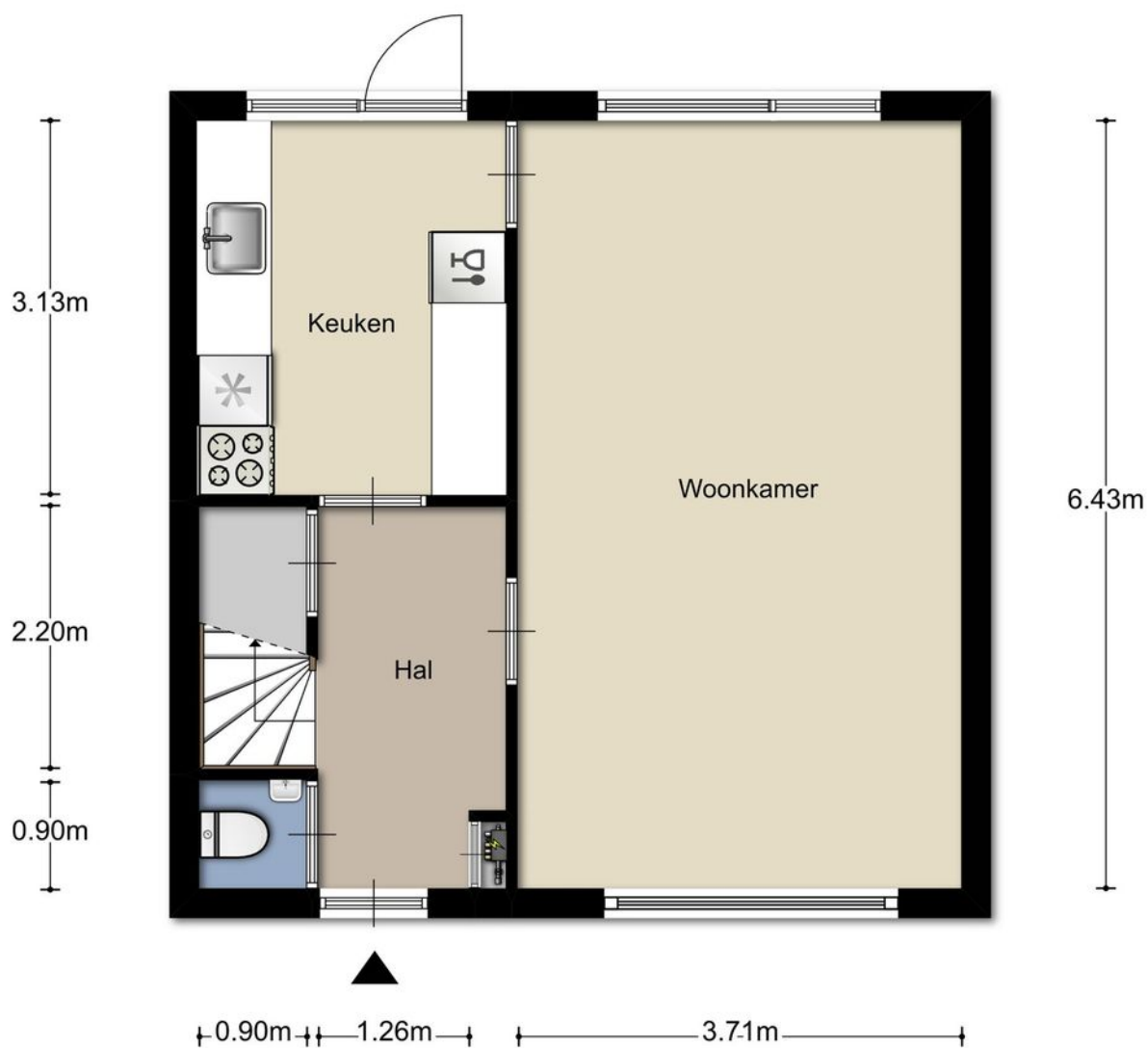




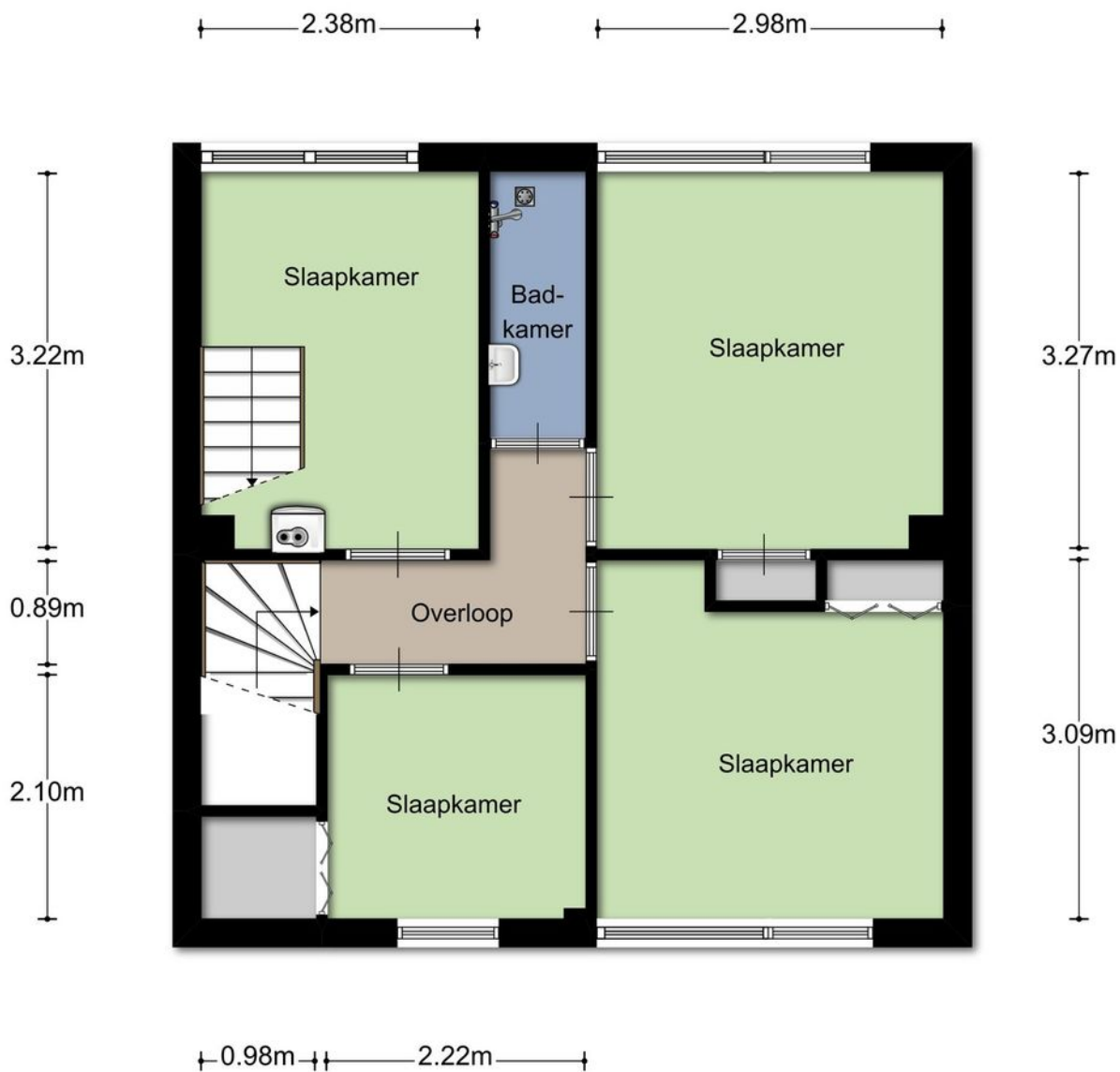
LOCATIE OP KAART



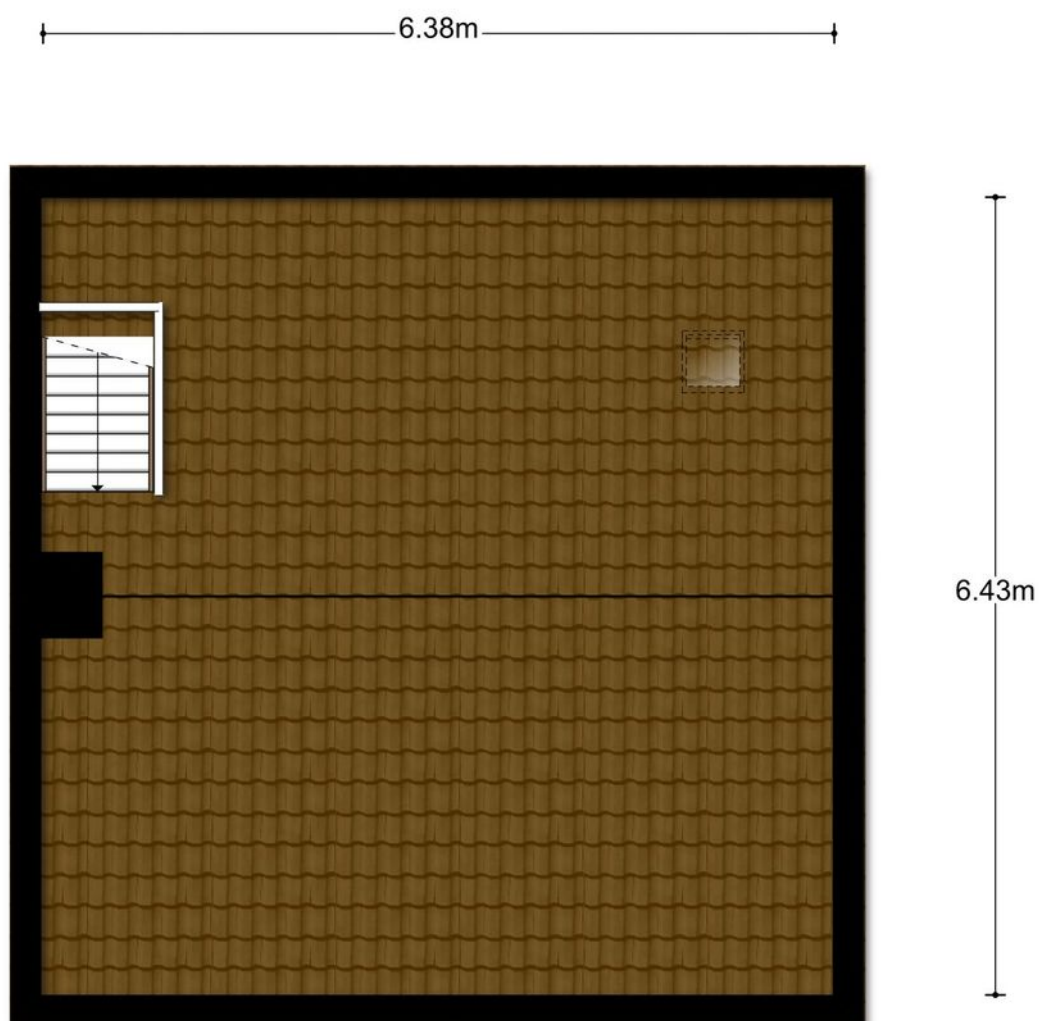
BEGANE GROND



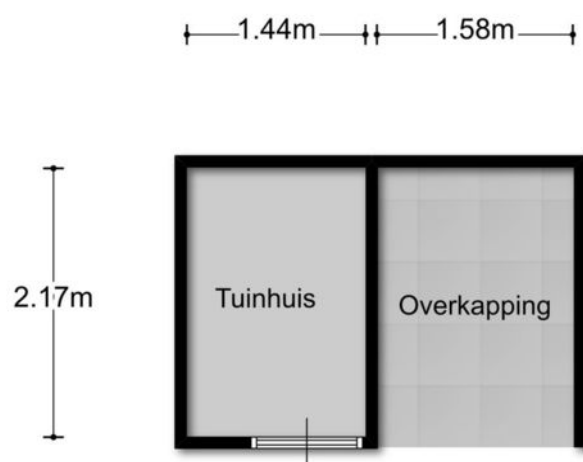
1E VERDIEPING



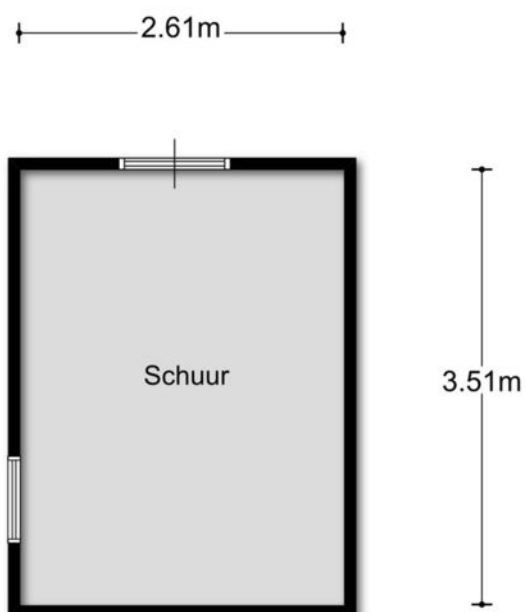
ZOLDER



TUINHUIS



BERGING



KADASTRALE KAART



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1:500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	ZUTPHEN
—	Voorlopige kadastrale grens	Statie	C
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2377
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 10 juli 2018 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
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				
Gaskookplaat	X			
Oven	X			
Algemeen				
Radiatorafwerking				X
Schilderijophangsysteem				X
Keukenblok met bovenkasten	X			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
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

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 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

Bijzonderheden 1 R.

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

Bijzonderheden 1 S.

NVM VRAGENLIJST

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?	Nee
--	-----

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?	Nee
---	-----

Gevels 2 D.

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

Dak(en) 3 A.

Overige daken:	1962
----------------	------

Dak(en) 3 B.

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

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?	Nee
---	-----

NVM VRAGENLIJST

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

Zo nee, toelichting: Enkele jaren geleden vervangen.

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Houten kozijnen worden nog geschilderd.

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

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

NVM VRAGENLIJST

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? Nee

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? Ja

Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.

Is de kruipruimte droog? Ja

Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Nee

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

NVM VRAGENLIJST

Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?	Nefit Smartline (2010)
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	2017

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 meer in gebruik.
--	-----------------------

Installaties 7 I.

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

NVM VRAGENLIJST

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? 1962

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.

NVM VRAGENLIJST

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
---	-----

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting?	163,32
--	--------

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	132000
-----------------------	--------

Peiljaar?	2017
-----------	------

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	240,73
---	--------

Vaste lasten 10 D.

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

NVM VRAGENLIJST

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?	102,00
Gas:	
Elektra:	13,00

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.?	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