



GRIETE WOLFSSTRAAT 8 ZUTPHEN



Vraagprijs
€ 200.000,- k.k.





KENMERKEN

Soort	eengezinswoning
Type	tussenwoning
Kamers	5
Woonoppervlakte	118 m ²
Perceeloppervlakte	139 m ²
Inhoud	424 m ³
Bouwjaar	1995
Tuin	achtertuin, voortuin
Verwarming	CV-ketel
Isolatie	volledig geïsoleerd

ALGEMENE INFO & INDELING

In het verlengde van de Ien Dalessingel vind je de Griete Wolfsstraat; een rustige plek in Leesten waar het fijn wonen is voor jong en oud. Recht tegenover de woning is een plantsoen met speeltoestellen en in de straat kun je prima parkeren. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd met een serre; daarnaast zijn er vier (slaap)kamers, een nette badkamer en een in 2018 opnieuw aangelegde, onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin.

We noemden al de rustige straat en het plantsoen maar toch woon je lekker centraal in Leesten; een basisschool, huisartsenpraktijk en buurthuis zijn vlak om de hoek. Ken je deze buurt al dan weet je dat het Gelre Ziekenhuis, openbaar vervoer, winkels en een supermarkt lopend of met de fiets goed te bereiken zijn.

Indeling:

Begane grond:

Via de voortuin kom je bij de entree van de woning; vanuit de aansluitende hal heb je toegang tot de woonkamer, toiletruimte met fonteintje, meterkast en de gestoffeerde trap naar de eerste verdieping. De nette laminaatvloer ligt op bijna de gehele begane grond en zorgt voor een gezellige, huiselijke sfeer. Aan de tuingerichte woonkamer is een serre aangebouwd; hierdoor is de leefruimte aanzienlijk. De woonkamer is goed in te delen met een zit- en een eethoek en via een schuifpui kom je in de serre; thans het speeldomein van de kinderen. De vele ramen, zonwering en de brede schuifpui naar de tuin maken de serre tot een fijne ruimte. Onder de trap is een diepe, praktische bergkast; het zorgt in de woning voor een opgeruimde blik.

De open keuken is aan de voorzijde en heeft een hoekopstelling voorzien van een ingebouwde gaskookplaat met afzuigkap en combimagnetron. Het uitzicht vanuit de keuken is fraai; op het speelpleintje en de hoge bomen aan de overzijde van de rustige straat.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn de overloop, drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers hebben net als de overloop een prima vloerafwerking met laminaat en de wanden zijn deels geschilderd, deels voorzien van behang. Op de ouderslaapkamer hangt net als in de woonkamer een airco-unit; ideaal tijdens een zwoele zomeravond.

De badkamer is in 2009 vernieuwd en ingedeeld met een douche, tweede toilet, wandradiator en een wastafel met een grote spiegel, verlichting en flink veel bergruimte. In de afgelopen jaren is de badkamer keurig onderhouden en dat zie je; hier kun je nog veel doucheplezier beleven.

ALGEMENE INFO & INDELING

Tweede verdieping:

Via een vaste trap kom je in een grote open ruimte met veel bergruimte en een dakraam aan de achterzijde. Op deze verdieping hangt de cv-ketel en zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Nu is hier een werk-/sportruimte gemaakt maar een vierde slaapkamer kan ook; een grote verbouwing is niet noodzakelijk.

Exterieur:

De voortuin is in 2018 opnieuw aangelegd en grotendeels bestraat met grote betontegels en in de twee vierkante plantvakken kun je naar eigen wens bloemen, planten, struiken of twee lage bomen zetten. Net als de voortuin is ook de achtertuin in 2018 aangepakt; de ruimte is merendeels bestraat. De houten schuttingdelen (2016) met betonnen pilaren vragen geen onderhoud. Achter in de tuin zijn de poort naar de gemeenschappelijke achterom en de houten berging; een prima plek voor je fiets(en) en gereedschap.

Bijzonderheden:

- De woning heeft dak-, spouwmuur- en vloerisolatie;
- Houten kozijnen voorzien van isolatieglas;
- Verwarming en warm water via een cv-ketel;
- De bestratingen in de tuin zijn in 2018 vernieuwd;
- Mooie aangebouwde serre met zonwering.









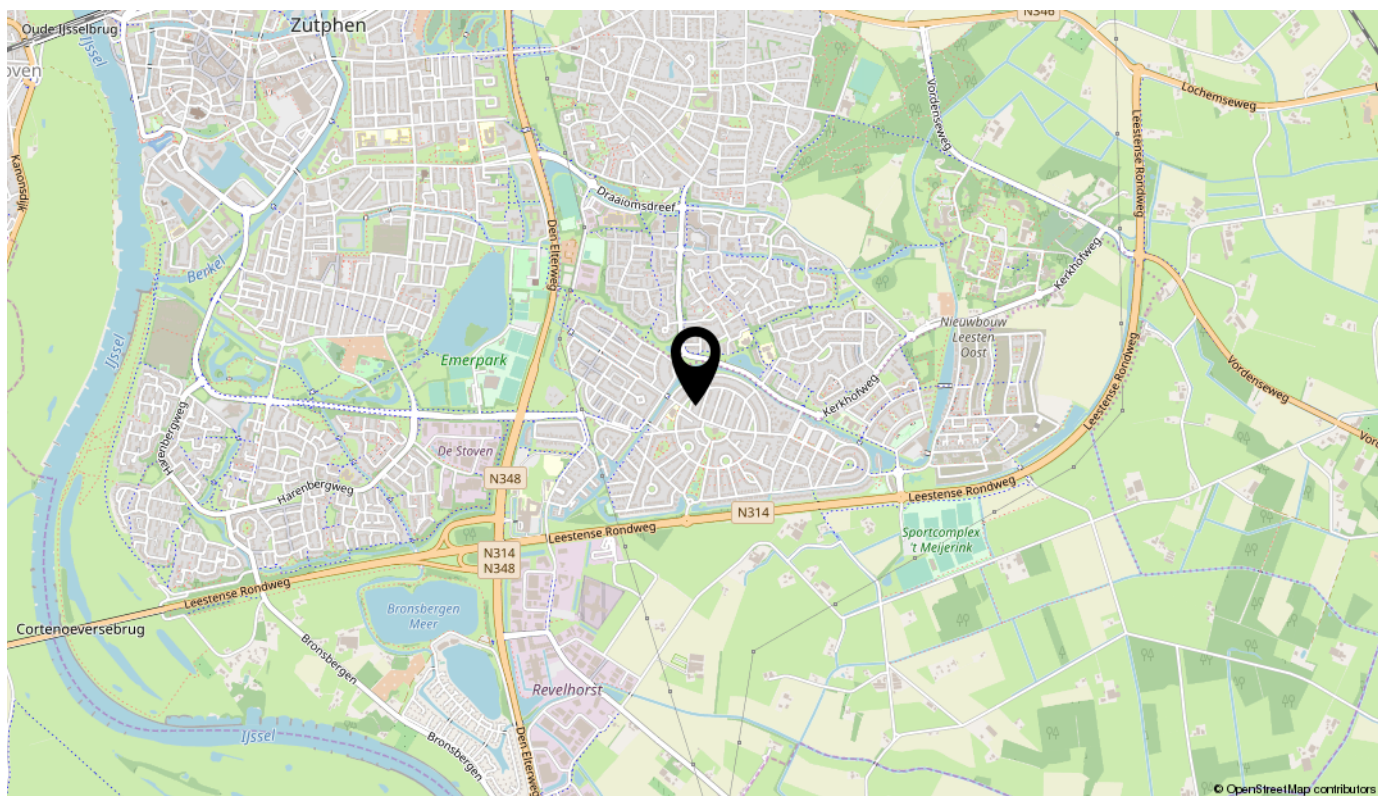
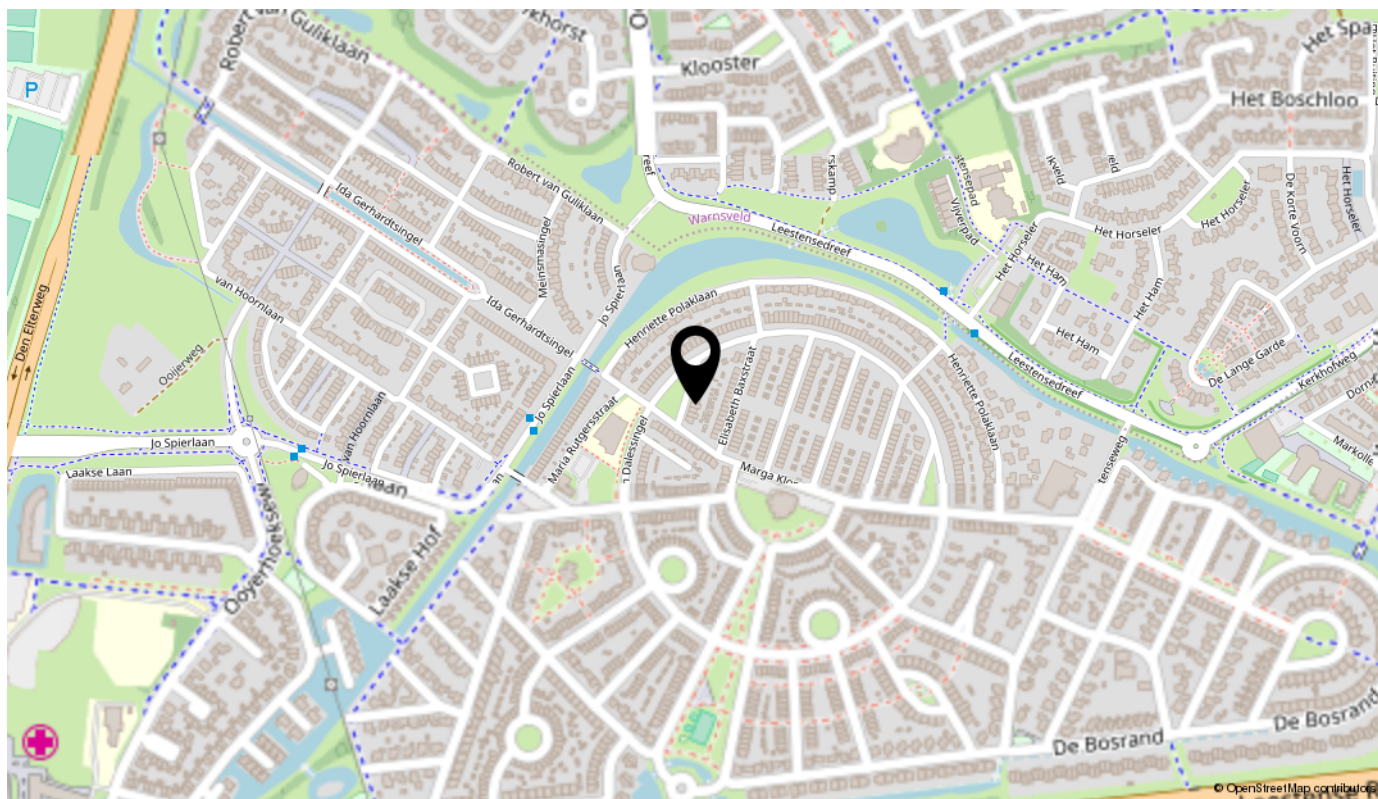




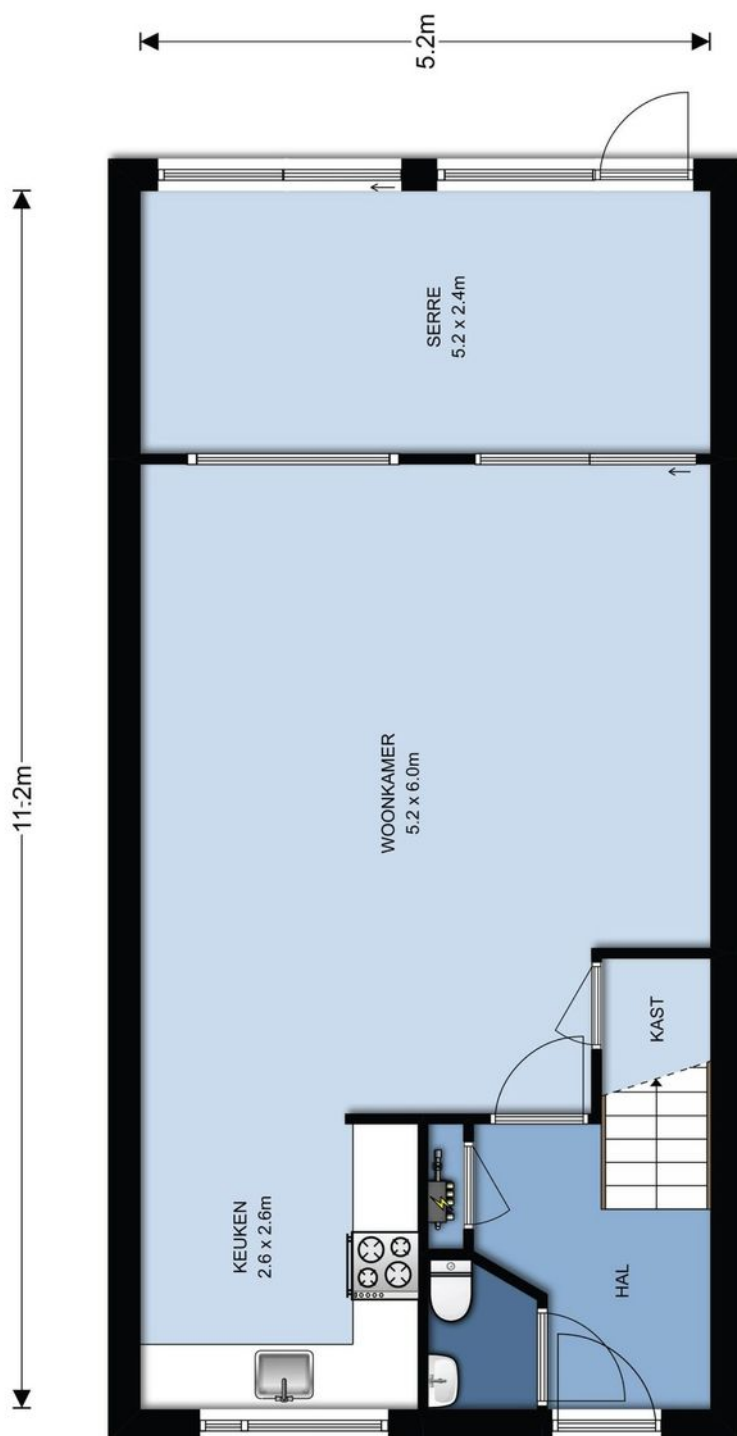




LOCATIE OP KAART



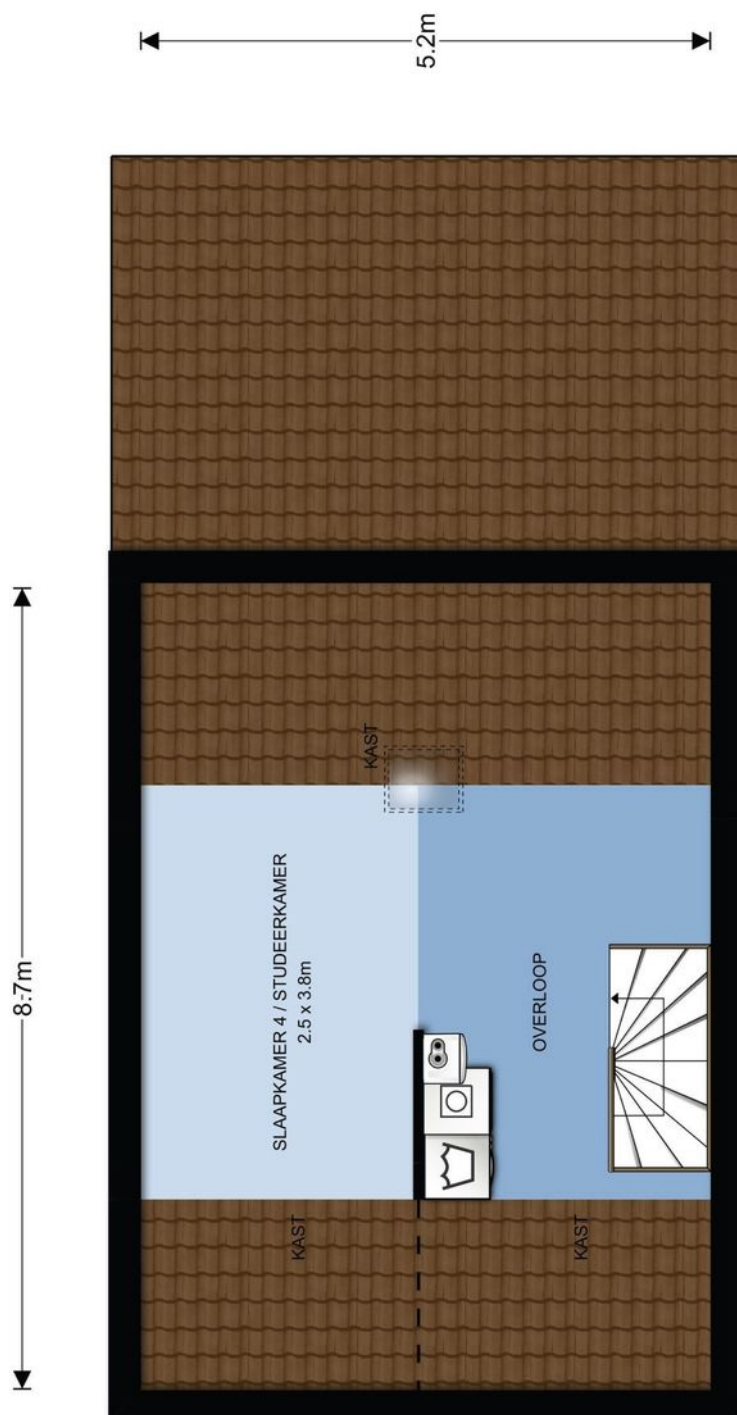
BEGANE GROND



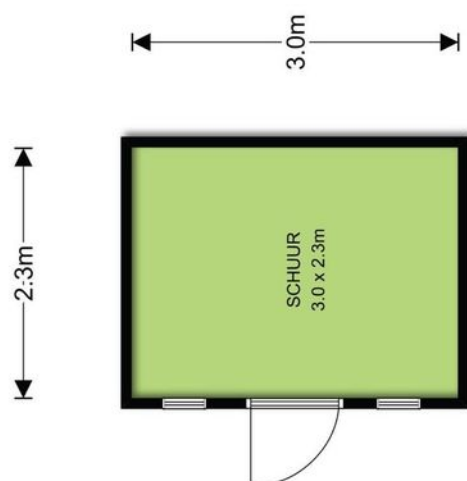
1E VERDIEPING



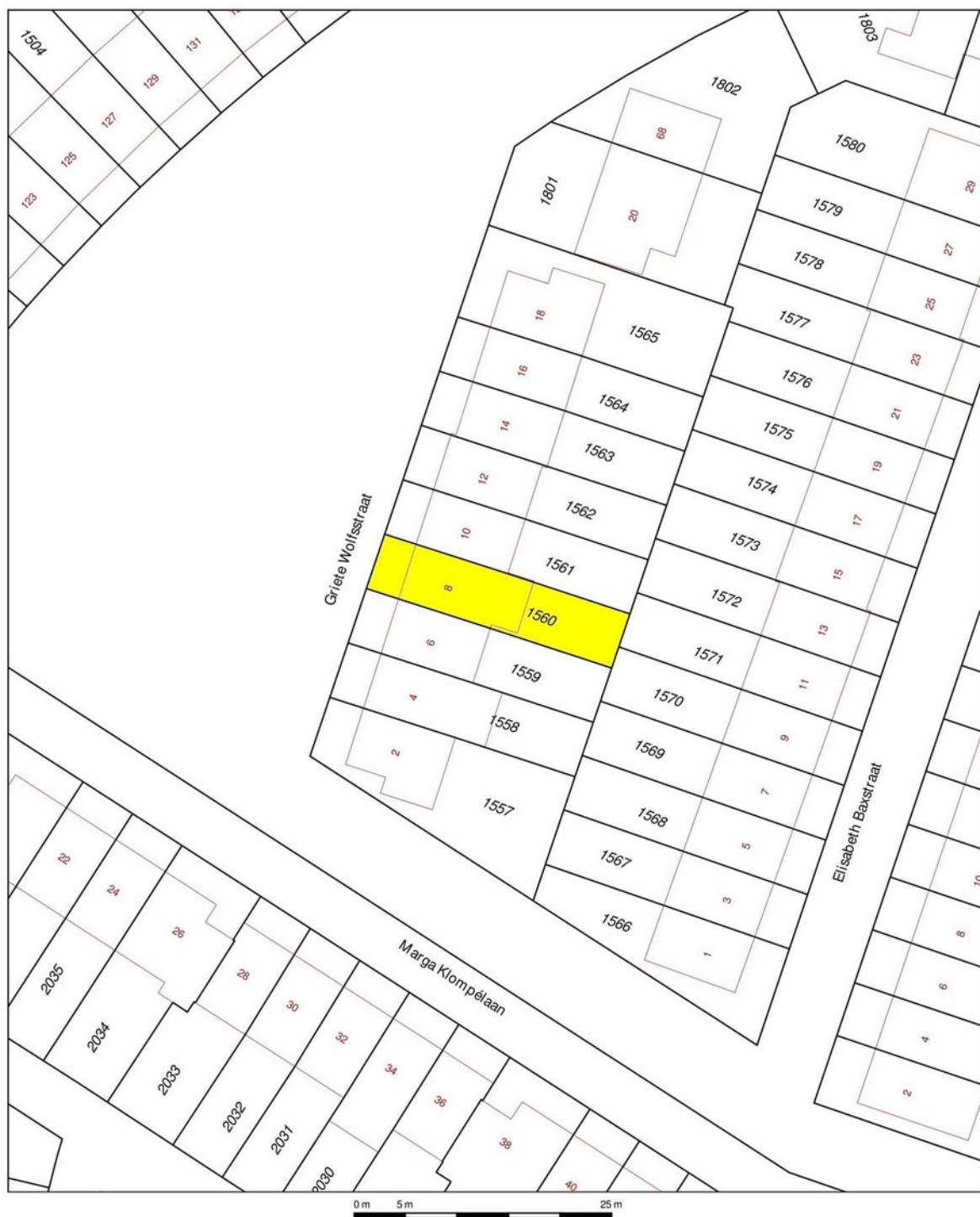
2E VERDIEPING



BERGING



KADASTRALE KAART



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Overige topografie Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 8 november 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Zutphen Sectie O Perceel 1560 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			
Afzuigkap	X			
Combioven	X			
Vaatwasser	X			
Verlichting				
Rest verlichting			X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Zolder	X			
Toilet accessoires				
Accessoires	X			
Badkamer accessoires				
Accessoires	X			
Algemeen				
Gordijnen serre	X			
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.)

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?	Ja
Zo ja, toelichting:	In 2014

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.

NVM VRAGENLIJST

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?	Nee
--------------------------------	-----

Dak(en) 3 A.

Overige daken:	1995
----------------	------

Dak(en) 3 B.

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

NVM VRAGENLIJST

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

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?

2010

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

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

NVM VRAGENLIJST

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?	Nefit Smartline 2005
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 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
---	-----

NVM VRAGENLIJST

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? 1995

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.

NVM VRAGENLIJST

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?	Ja
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?	Schutting aan beide kanten
Zo ja, in welk jaartal?	2016
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	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?	Ja
Zo ja, welke label?	D

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting?	215,80
Belastingjaar	2017

Vaste lasten 10 B.

NVM VRAGENLIJST

Wat is de WOZ-waarde?	171000
Peiljaar?	2017

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	267,82
Belastingjaar?	2017

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?	102,20
Belastingjaar?	2017

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	120,- 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
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee

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)
 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