

Vraagprijs € 365.000 k.k.



HET ZWANEVLOT
155

7206 CJ ZUTPHEN



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

Wat een fijne plek, wat een ruimte, wat een woongeluk!

Ruime, recent van binnen gerenoveerde tussenwoning met maar liefst 4 slaapkamers en een 2e verdieping met mogelijkheden. Gelegen in de royaal opgezette woonwijk "Het Zwanevlot", een prettige, ruime, groene en kinderrijke woonomgeving met op loopafstand een prachtig wandelgebied langs de IJssel. Winkelcentrum "De Brink" is op 2 minuten loopafstand te vinden. Scholen liggen in de directe omgeving en u fietst in 10 minuten naar het centrum van Zutphen.

Begane grond: entree, hal, nieuw toilet, ruime tuingerichte woonkamer, vaste kast onder de trap en een deur naar de achtertuin (noordoost) en aan de voorzijde een half open keuken. De keukeninrichting is recent (2025) geplaatst en is voorzien van een vaatwasser, koelkast, inductie kookplaat en oven.

1e Verdieping: overloop, 4 ruime slaapkamers groot circa 13, 11, 10 en 9 m², recent vernieuwde badkamer met wastafel, toilet en inloopdouche in neutraal kleurenschema.

2e Verdieping: ruime verdieping met opstelplaats c.v. ketel en de mogelijkheid om eenvoudig een 5e slaapkamer te realiseren.

De ruime, circa 10 meter diepe, achtertuin is gelegen op het noordoosten en heeft een fietsenschuur en een achterom. Aan de voorzijde van het huis is onder de carport plek voor de auto.

De woning is recent aan de binnenzijde gerenoveerd. De badkamer, het toilet en de keuken zijn vervangen. Ook zijn de wanden glad gemaakt en is de woning van binnen geschilderd c.q. gesausd. De 1e verdieping is voorzien van een mooie pvc vloer. Als klap op de vuurpijl is er een nieuwe groepenkast geplaatst en is de wasmachine aansluiting verplaatst naar de 2e verdieping.

Woonoppervlak: 133 m²

Inhoud: 476 m³

Perceeloppervlak: indicatie 170 m² (het perceel dient nog kadastraal ingemeten te worden)

Energie label: C

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 365.000,= k.k.



Foto's



Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



Foto's



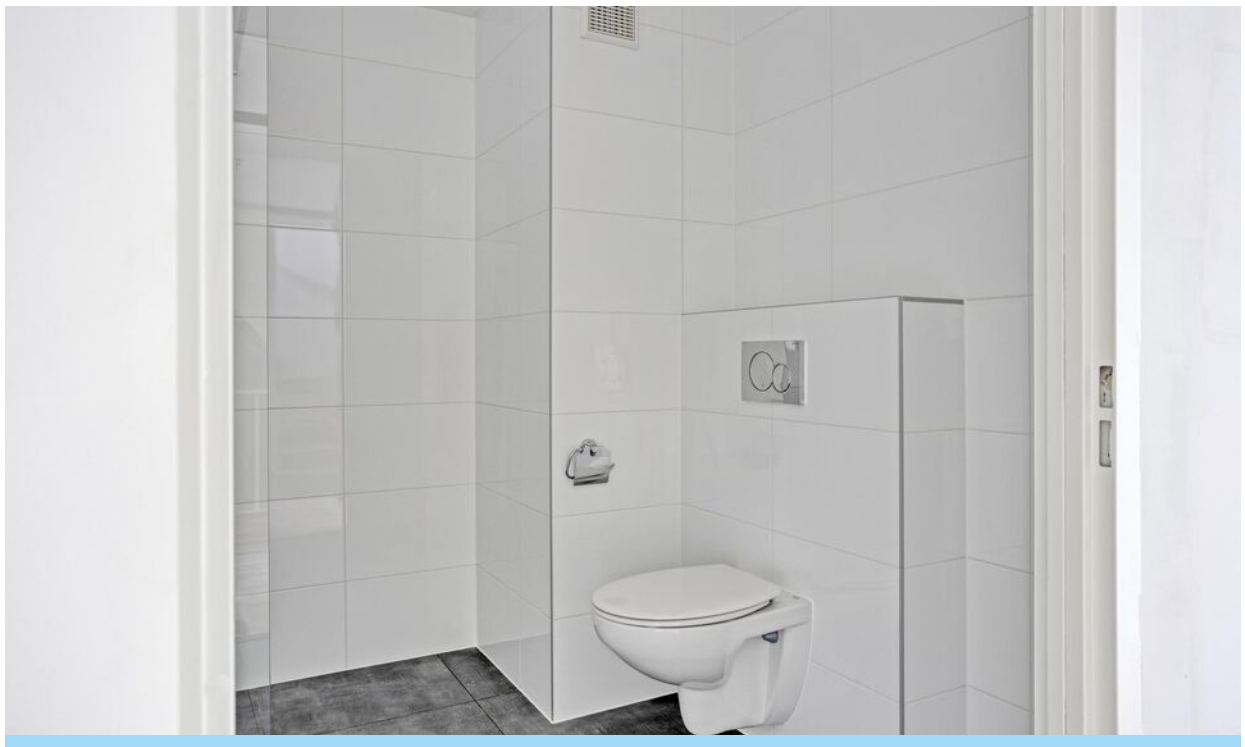
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



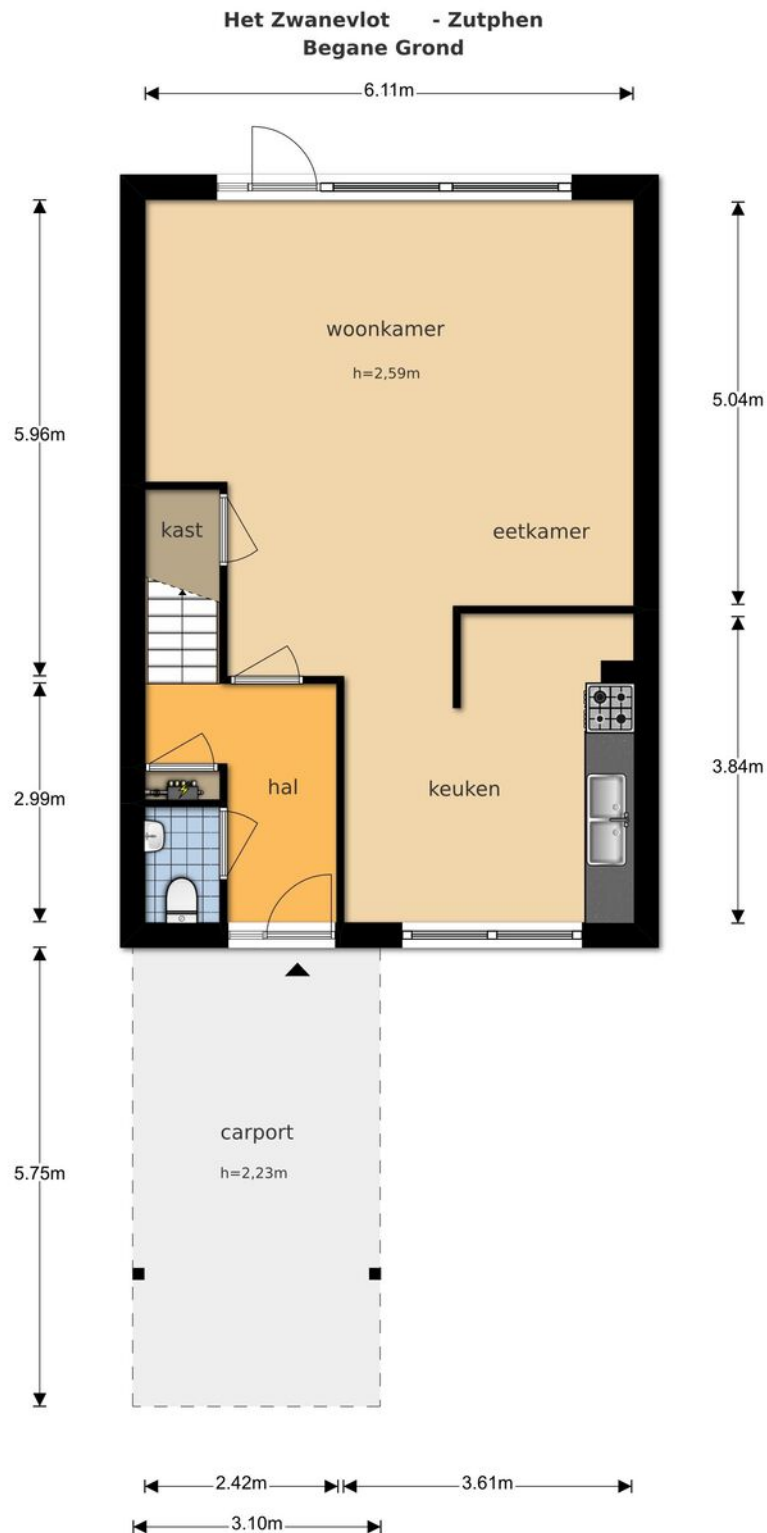
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



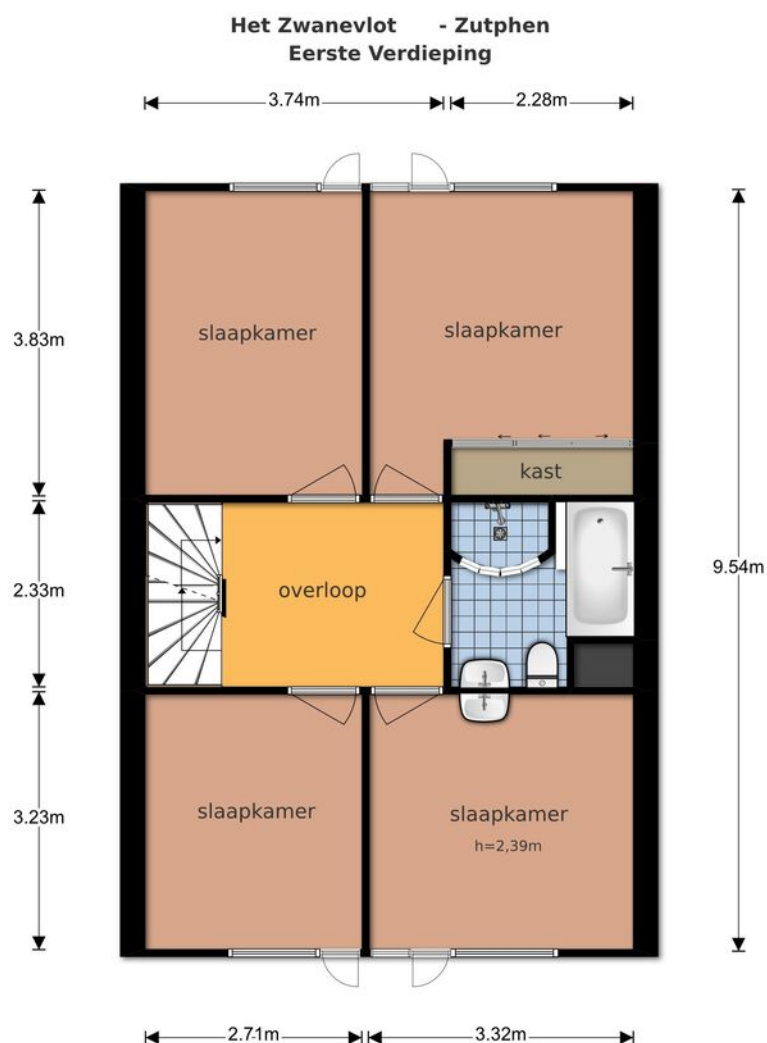
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



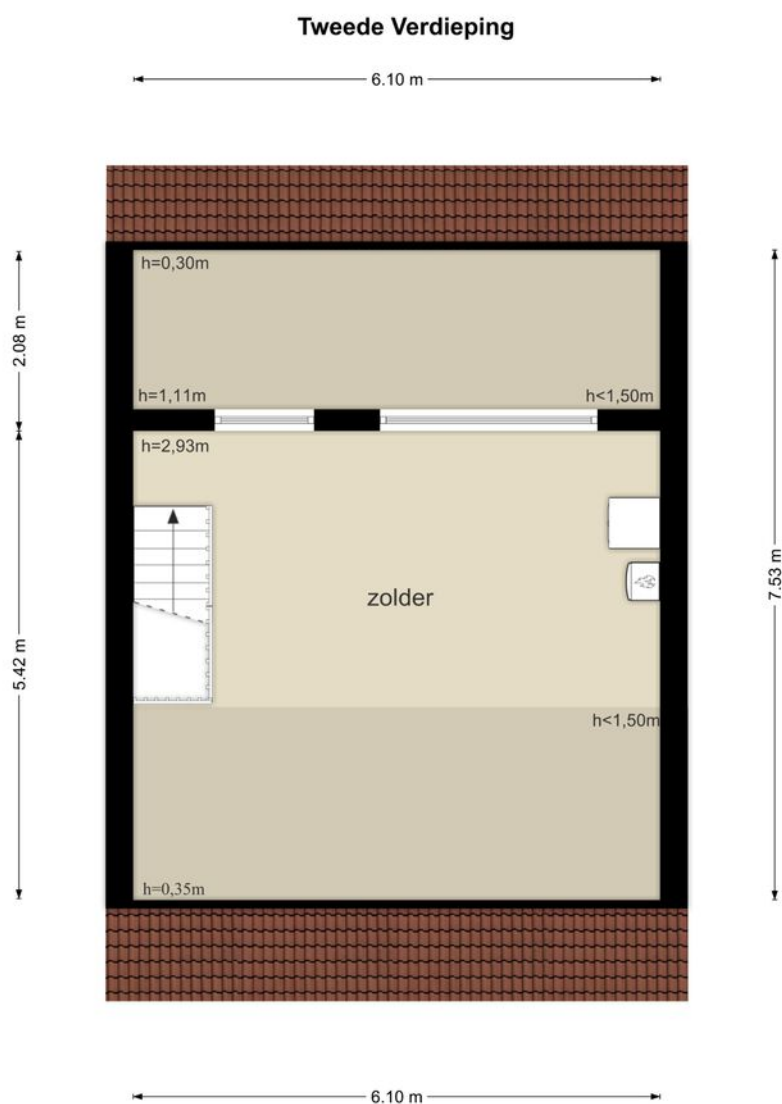
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Het Zwanevlot 155

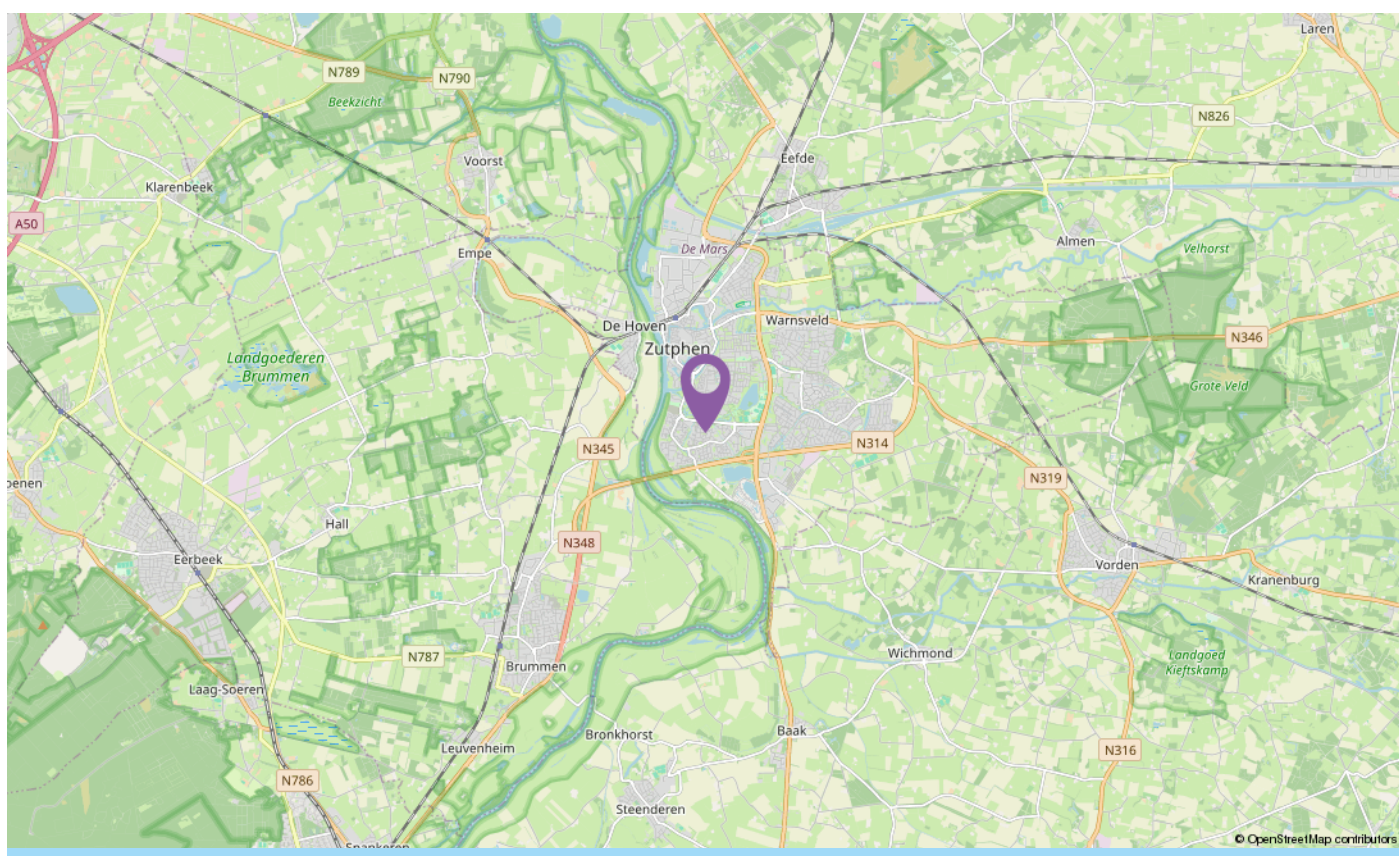
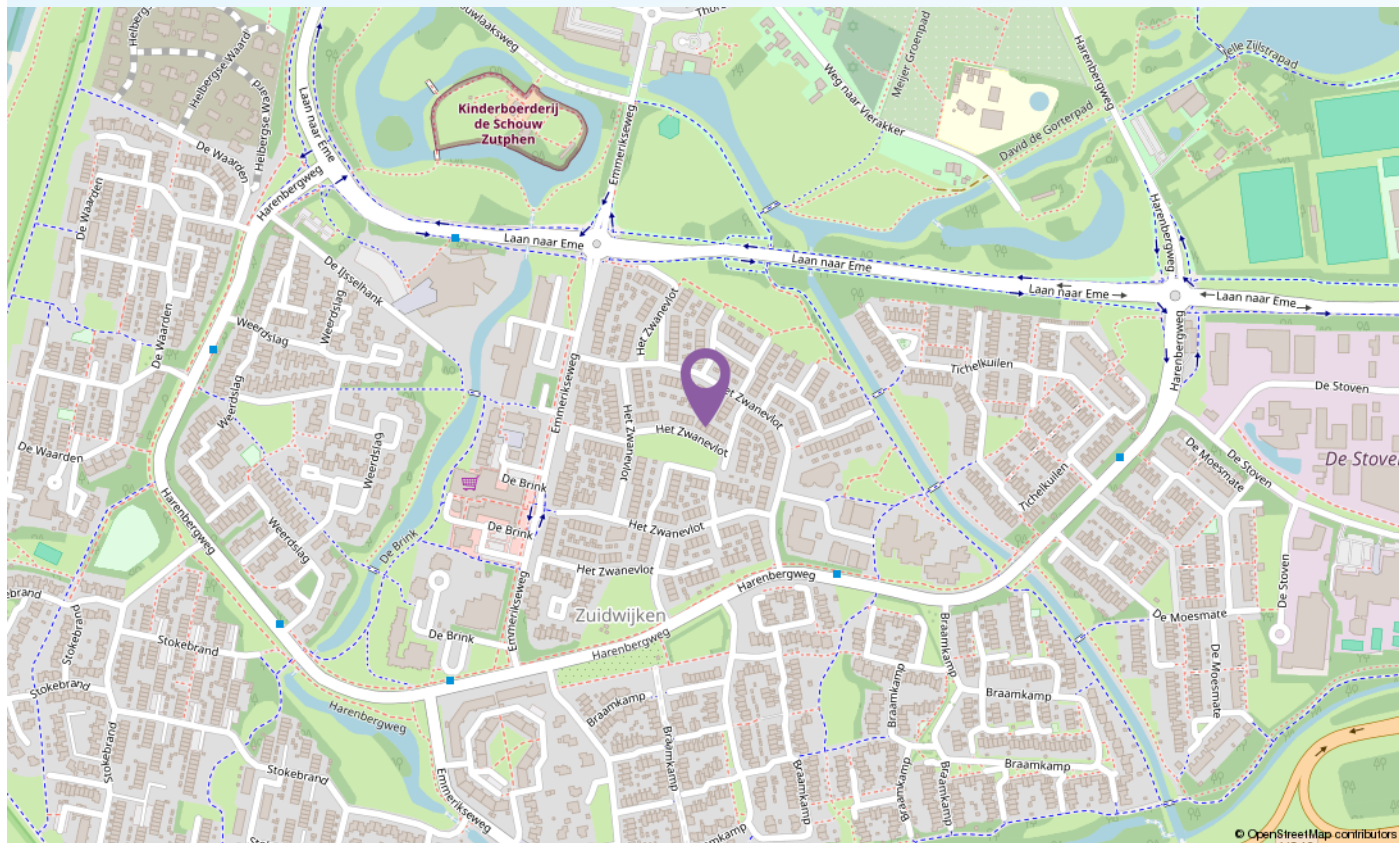


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zutphen
	Huisnummer	Sectie	N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3850
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2025			
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.			

kadaster



Locatie op de kaart



Aanvullende informatie ten behoeve van de verkoop van Het Zwanevlot 155 in Zutphen:

- Er zal geen lijst van roerende zaken worden opgemaakt. De woning zal verkocht worden inclusief de eventueel aanwezige zaken ten tijde van de verkoop.
- Koper is verplicht de akte van levering te laten passeren ten overstaan van de door verkoper aangestelde projectnotaris, te weten Westvaer Notarissen te Utrecht. De notariskosten zijn op te vragen bij de makelaar.
- Aan de modelkoopovereenkomst voor bestaande eengezinswoning (model 2023) zullen de navolgende artikelen worden toegevoegd:

artikel 20.1 Onderhoudstoestand woning/niet-zelfbewoning clause

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt (voormalige huurwoning) en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken van het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/geen gebruik gemaakt. Verkoper heeft uitdrukkelijk vermeld dat door huurders diverse soorten vloerbedekking (waaronder al dan niet asbesthoudend linoleum, vinyl enz.) gebruikt kunnen zijn, waarvan de soort of de samenstelling aan verkoper niet bekend zijn. Eventueel aanwezige vloerbedekking behoeft niet door verkoper te worden verwijderd; verwijdering komt voor rekening en risico van koper.

artikel 20.2 Rente vergoeding

Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad 6% per jaar verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. Vorenomschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van de verkoper ligt.

artikel 20.3 Kadastrale uitmeting

Het perceel dient nog kadastraal te worden uitgemeten. De kosten voor het kadastraal uitmeten van het hierbij verkochte zijn voor rekening van de koper.

artikel 20.4 Asbest clause

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte het normaal was asbest c.q. asbestcement houdende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte meer asbestcement houdende materialen zijn verwerkt dan ten algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte. Indien de in het verkochte aanwezige asbest(houdende stoffen/materialen) dienen te worden verwijderd, dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de alsdan geldende (publiekrechtelijke) regelgeving voorschrijft.

Koper verklaart daarmee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid - uit welken hoofde dan ook - die uit de aanwezigheid en/of de verwijdering van de asbest(houdende stoffen/materialen) kan voortvloeien.

artikel 20.5 Ouderdomsclause

1. Het is koper bekend dat de woning gebouwd is omstreeks 1972 hetgeen betekent dat de eisen welke aan de bouw kwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat verkoper niet in voor:

- de kwaliteit van de fundering, de vloeren, de gevel(s), het/de dak(en), de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, (het hang- en sluitwerk van) ramen en deuren en het daarbij behorende kozijnwerk, eventuele (elektro)technische installaties en -mede met inachtneming van het in artikel 20 van de onderhavige koopovereenkomst bepaalde-gebruikte materialen; en

- de afwezigheid van ongedierte casu quo schimmels (houtworm, boktor, zwam, etc) alsmede de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht.

Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 omschreven gebruik van de woning.

2. Partijen verklaren verder ermee bekend te zijn wanneer het hierbij verkochte en/of het complex waarvan het verkochte deel uitmaakt is gebouwd en/of gerenoveerd in de periode 1960-1985 er in het verkochte vloeren van het type/merk Kwaaitaal, Manta, Dato, Flevo en/of Pakka kunnen zijn toegepast. Koper is bekend dat bij vloeren van dit type/merk er sprake kan zijn van calciumchloride aantasting waardoor de draagkracht van een dergelijke vloer op lange termijn niet kan worden gegarandeerd. De eventuele aanwezigheid van dergelijke vloeren wordt niet geacht in de weg te staan aan het door koper voorgenomen gebruik van het verkochte en wordt evenmin geacht afbreuk te doen aan de eigenschappen die koper op grond van de overeenkomst ten aanzien van het verkochte mag verwachten. Verkoper is jegens koper op geen enkele wijze aansprakelijk - uit welken hoofde dan ook – verband houdende met de aanwezigheid en/of herstel van eventuele aanwezige Kwaaitaal, Manta, Dato, Flevo en/of Pakka vloeren.

artikel 20.6 Anti-speculatiebeding

1. Het is koper zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verkoper niet toegestaan het verkochte te vervreemden gedurende een termijn ingaande heden en eindigend zeven (7) maanden na de datum van juridische levering. Onder “vervreemden” wordt in deze overeenkomst verstaan:

a. verkoop (daaronder begrepen: vrijwillige openbare verkoop);

b. levering;

c. huurkoop;

d. vestigen van een beperkt genotsrecht;

e. opheffen van enige onverdeeldheid, waartoe het verkochte op enig moment behoort, met toedeling aan een ander dan koper;

f. inbreng in een rechtspersoon of personenvennootschap;

g. het sluiten van overeenkomsten en het verrichten van rechtshandelingen, die er op gericht zijn, respectievelijk waarbij koper verplicht is/wordt, tot vervreemden in de zin van deze overeenkomst;

h. iedere handeling, zowel mondeling als schriftelijk, die leidt of kan leiden tot de vervreemding van het verkochte in de zin van deze overeenkomst, ongeacht het moment waarop de feitelijke en/of juridische levering zal plaatsvinden.

Bij overtreding of niet-nakoming van het vorenbepaalde verbeurt koper ten behoeve van verkoper een onmiddellijke opeisbare boete gelijk aan 20% van de genoemde koopsom, zonder dat een ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Een eventuele latere ontbinding of vernietiging van de overeenkomst tot vervreemding laat de verschuldigdheid van de boete onverlet (boete blijft in stand), nu de boete is verbeurd op het moment dat de niet toegestane handeling heeft plaatsgevonden.

2. Het in lid 1 gestelde is niet van toepassing in geval van:

a. executoriale verkoop op grond van artikel 3:268 van het Burgerlijk Wetboek;

b. overlijden van de koper of diens echtgeno(o)t(e) casu quo geregistreerd partner of partner met wie koper een notariële samenlevingsovereenkomst heeft gesloten;

c. ontbinding van het huwelijk casu quo geregistreerd partnerschap van de koper door echtscheiding, beëindiging geregistreerd partnerschap dan wel opzegging/ontbinding van een notariële samenlevingsovereenkomst.

3. Een verzoek om toestemming als bedoeld in lid 1 dient schriftelijk bij verkoper te worden ingediend. Verkoper kan aan een door haar te verlenen toestemming nadere voorwaarden

verbinden. Verkoper zal de toestemming, eventueel onder nadere voorwaarden, in beginsel verlenen in geval van:

a. verandering van werkkring van koper op grond waarvan redelijkerwijs verhuisd dient te worden;

b. noodzaak van verhuizing op grond van de gezondheid van koper of van een van zijn gezinsleden.

4.a. Ingeval van vervreemding door koper van het verkochte binnen de bovengenoemde termijn, verleent koper hierbij een onherroepelijke volmacht zoals bedoeld in artikel 3:74 van het Burgerlijk Wetboek aan de behandelend notaris om de benodigde schriftelijke toestemming van verkoper te vragen.

b. Koper verklaart hierbij zich te realiseren dat ingeval van het ontbreken van de benodigde schriftelijke toestemming van verkoper de notariële overdracht geen doorgang mag vinden.

5. Het in artikel 20.6 bepaalde zal ten behoeve van de kenbaarheid woordelijk in de akte van levering worden geciteerd.

artikel 20.7 Vestiging erfdienstbaarheden.

Verkoper en koper komen hierbij overeen dat in de leveringsakte erfdienstbaarheden zullen worden gevestigd, onder andere zijnde:

1. een mandeligheid, indien van toepassing

2. een erfdienstbaarheid van voetpad, indien van toepassing;

3. diverse erfdienstbaarheden om te dulden dat de toestand, waarin het verkochte zich ten opzichte van de aangrenzende woningen bevindt blijft gehandhaafd, in het bijzonder voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels, filters, peilbuizen ten behoeve van telefoon, centraal antennesysteem, water, elektriciteit, afvoer van hemelwater, gootwater, fecaliën, eventuele inbalking, inankering, over-, onder- en inbouw, toevoer van licht en lucht, het hebben van ramen en vensters e.d.

artikel 20.8 Energielieferanciers

Verkoper en koper zijn bekend met het feit dat uiterlijk twee weken voor eigendomsoverdracht de energiemaatschappijen op de hoogte dienen te zijn van een opzegging c.q. een aanvraag van de energielieferantie. Verkoper en koper dienen dit zelf aan te geven bij de energiemaatschappijen.

artikel 20.9 Energielabel.

Aan deze koopovereenkomst is een kopie van het energielabel gehecht. Koper stemt hiermee uitdrukkelijk in en zal verkoper in dit verband nimmer aanspreken.

artikel 21 Verbod Airbnb, Short Stay, Kamerverhuur etc.

Partijen komen bij dezen ten aanzien van het verkochte een beding met kwalitatieve werking in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek overeen met de volgende inhoud:

1. Koper verbindt zich jegens verkoper om het verkochte niet kamergewijs te verhuren, dan wel dienovereenkomstig te bewonen, zulks op straffe van een boete ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.

2. Koper verbindt zich jegens verkoper om het verkochte niet te verhuren middels Airbnb, of vergelijkbare aanbieders, zulks op straffe van een boete ter grootte van tien procent (10%) van de koopprijs, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.

3. De onder 1. en 2. omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

4. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de onder 1. en 2. omschreven verplichtingen gebonden.

artikel 22 Compliance

1. Koper verklaart tot op de datum van ondertekening van de onderhavige akte geen onderwerp te zijn (geweest) van negatieve publicaties dan wel zich op zodanige wijze te

hebben gedragen in die zin dat de onderhavige Koop het imago van Verkoper kan schaden op welke manier dan ook.

2. Koper verklaart dat met betrekking tot zijn persoon geen faillissement is aangevraagd of uitgesproken, noch surseance van betaling is aangevraagd of verleend dan wel dat een dergelijk verzoekschrift is ingediend door een of meerdere schuldeisers van Koper.

3. Koper verklaart voorafgaand aan de Koop niet bij een rechterlijke uitspraak veroordeeld te zijn voor een delict dat de professionele integriteit van Koper raakt en/of aantast en is in ieder geval niet bij een rechterlijke uitspraak veroordeeld om een of meer van de hieronder voormelde redenen:

- deelneming aan een criminele organisatie;
- omkoping;
- fraude; en/of
- witwassen van gelden.

Voorts verklaart Koper ook niet te zijn betrokken in een lopend onderzoek en/of lopende procedure in verband met de delicten zoals bedoeld in dit lid.

4. Koper verklaart de transactie te financieren met rechtmatig verkregen vermogen en zal te allen tijde betalingen doen en dienen te verrichten in het kader van de Koop via rekeningen die worden aangehouden bij (een) financiële instelling(en) die een vergunning bezit(ten) van de Nederlandsche Bank.

artikel 23 Uitwisseling persoonsgegevens

Verkoper en koper verklaren hierbij in het kader van de AVG tevens toestemming te geven aan de bij deze (ver)koop en levering betrokken makelaar(s) en notaris om te communiceren met de bij deze (ver)koop en levering betrokken partijen. Hieronder wordt verstaan het verzenden en ontvangen van voor verkoper en koper bestemde documenten, inclusief de daarin vermelde persoonsgegevens en eventuele opgenomen privacygevoelige informatie.



INTERESSE IN DIT HUIS?

Bel ons! 0575 - 523343

De bouwkundige keuring [indien aanwezig] ligt ter inzage op ons kantoor. Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens en tekeningen geen rechten worden ontleend. Bij het tot stand komen van de koopovereenkomst vragen wij ter zekerheidsstelling conform artikel 5 van de dan op te maken koopakte een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de uiteindelijke koopsom.



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

www.kdwmakelaardij.nl

Rijksstraatweg 130 | 7231 AK Warnsveld
0575-523343 | mailons@kdwmakelaardij.nl