

Vraagprijs € 535.000 k.k.



WATERSTRAAT

9

7201 HM ZUTPHEN



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

In het historische centrum van Zutphen gelegen uiterst charmante stadswoning met zonnige tuin, schuur en achterom. Er is altijd met veel zorg en aandacht in dit huis gewoond en gewerkt door de huidige bewoner. Uiteraard is het ook goed onderhouden.

Indeling

Begane grond: entree, hal, aan de voorzijde een erker en een moderne strakke keuken voorzien van inbouwapparatuur (inductiekookplaat, combi oven/magnetron, koelkast en afwasmachine). Aan de achterzijde het zitgedeelte met zicht op de tuin. De begane grond is voorzien van mooie brede eikenplanken vloer, een balken plafond en inbouw boekenkasten. Via een luik is de provisiekelder te bereiken, ideaal voor voorraad en als wijnkelder.

Vanuit de woonkamer loop je zo de zonnige tuin in. De tuin, gelegen op het westen, is mooi aangelegd met veel groen, heeft een achterom en een praktische schuur voor fietsen en tuinspullen.

Er is veel privacy, een heerlijke plek om van het zonnetje te genieten.

1e Verdieping: overloop, ruime slaapkamer met grote vaste kastenwand en de originele houten vloer, prachtig ossenbloedrood geschilderd. Er is op deze verdieping een 2e slaapkamer die nu in gebruik is als kastenkamer. De badkamer is voorzien van een ligbad, ruime inloofdouche met hardglazen wand en wastafelmeubel. Het toilet is separaat en is op de overloop.

2e Verdieping: wat een ruimte en wat een licht. Deze verdieping is nu in gebruik als werkruimte/atelier. Plafond tot in de nok met het takelwiel en de oude gebinten in het zicht, een inspirerende ruimte. Naast het atelier nog een slaapkamer, af te sluiten met dubbele schuifdeuren. Boven de slaapkamer een vide met nog een slaapkamer, ideaal als logeerkamer.

Dit leuke en ruime stadspand is voorzien van dakisolatie, vloerisolatie en gedeeltelijk dubbel glas en uiteraard is het een Beschermd Stadsgezicht.

Woonoppervlak: 114 m²

Inhoud: 403 m³

Kaveloppervlak: 78 m²

De Waterstraat is een rustige staat met om de hoek de markten met de gezellige horeca, 2 keer per week markt en vele gespecialiseerde winkels. Het treinstation is op loopafstand en aan de andere kant de IJssel met de boulevard en heerlijk wandelgebied.

Een super plek om te wonen en wellicht ook te werken!

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 535.000,= k.k.

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



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



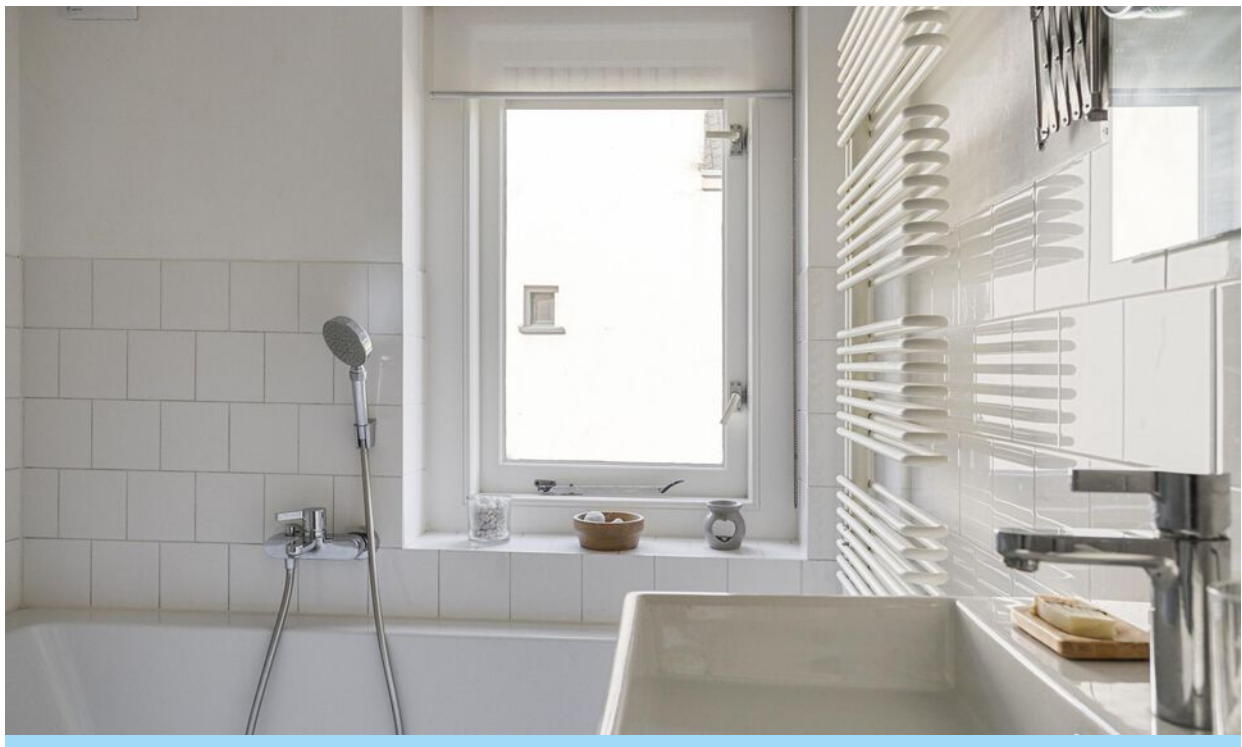
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



Foto's



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

Foto's



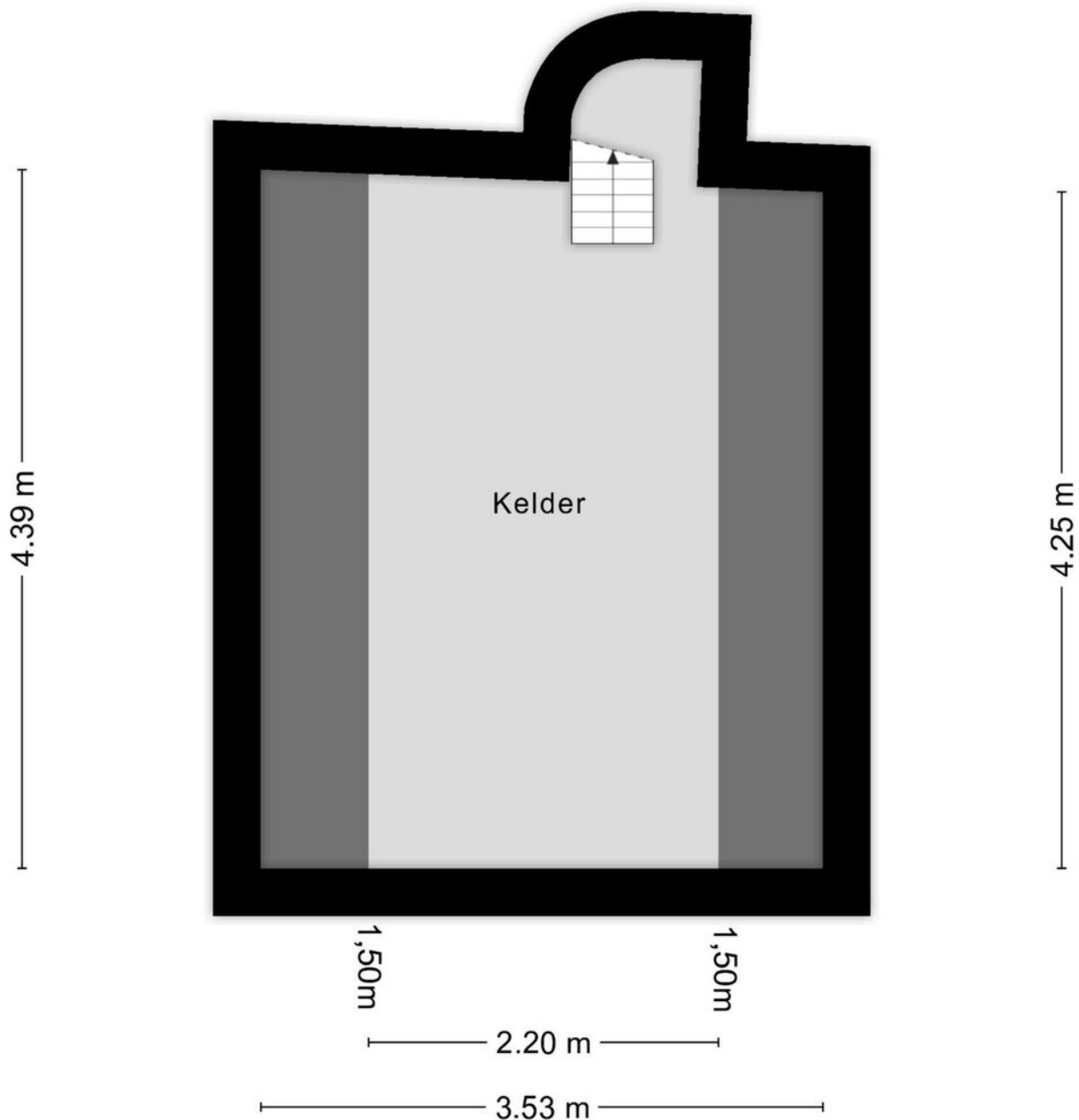
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



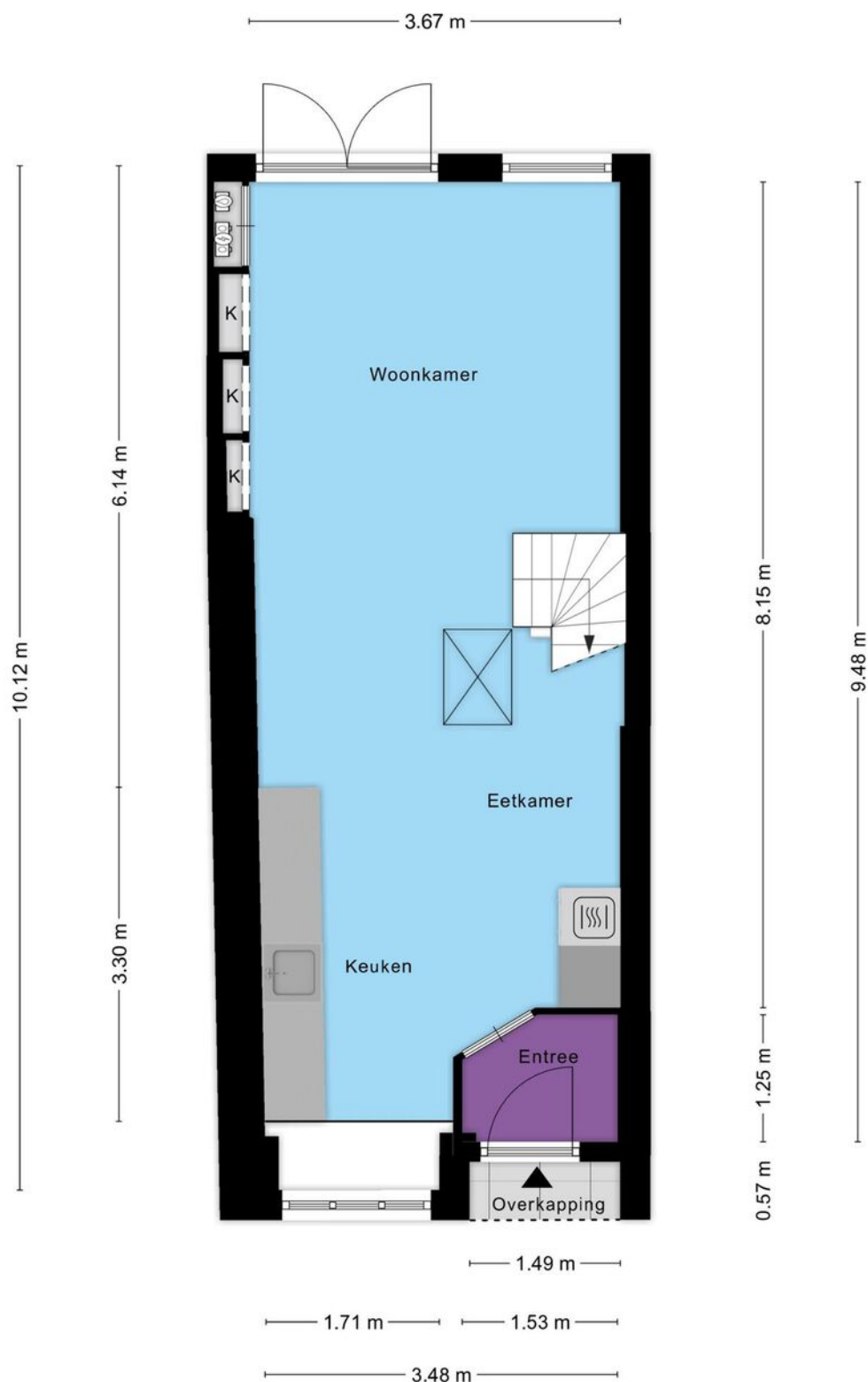
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



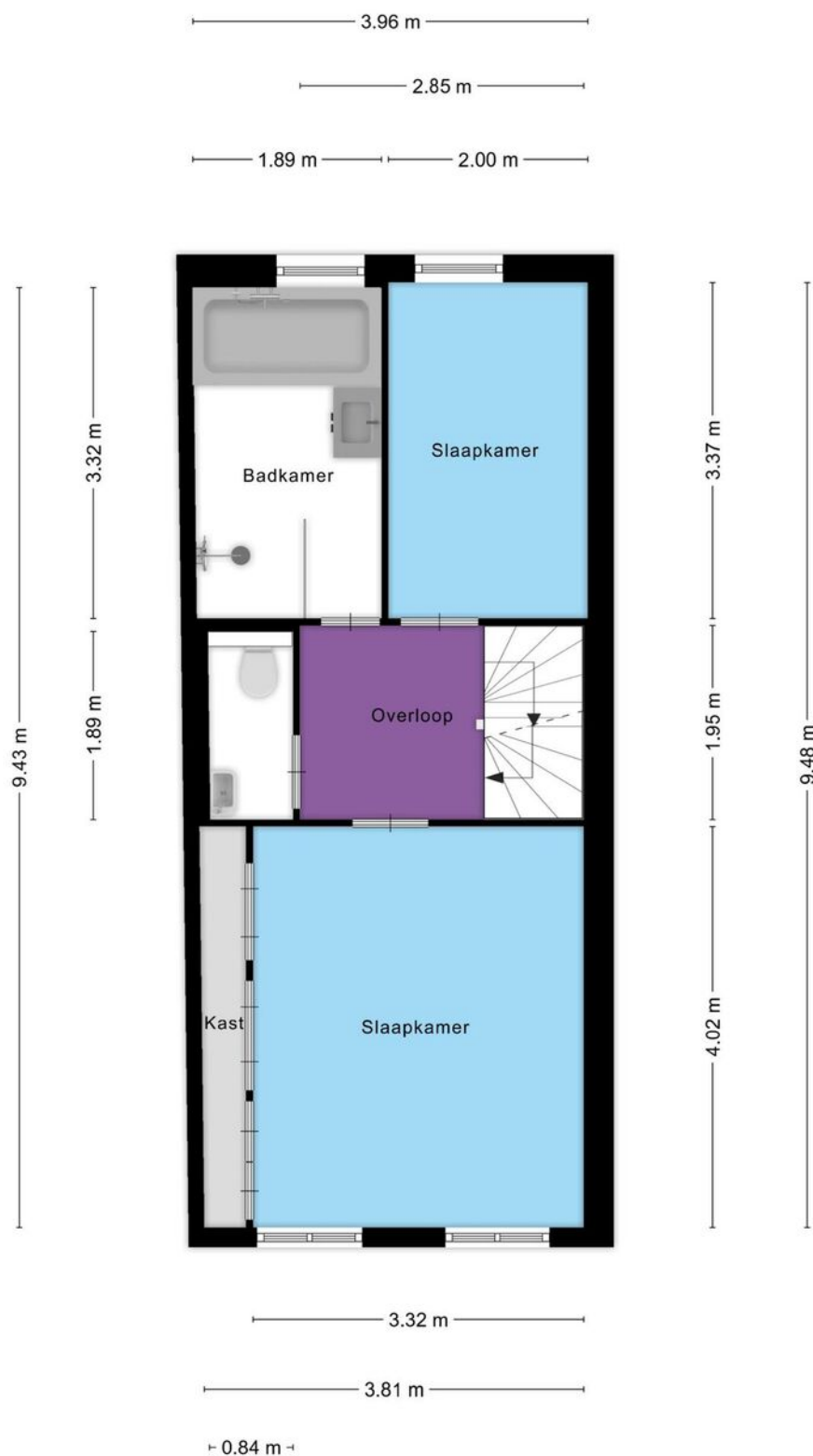
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

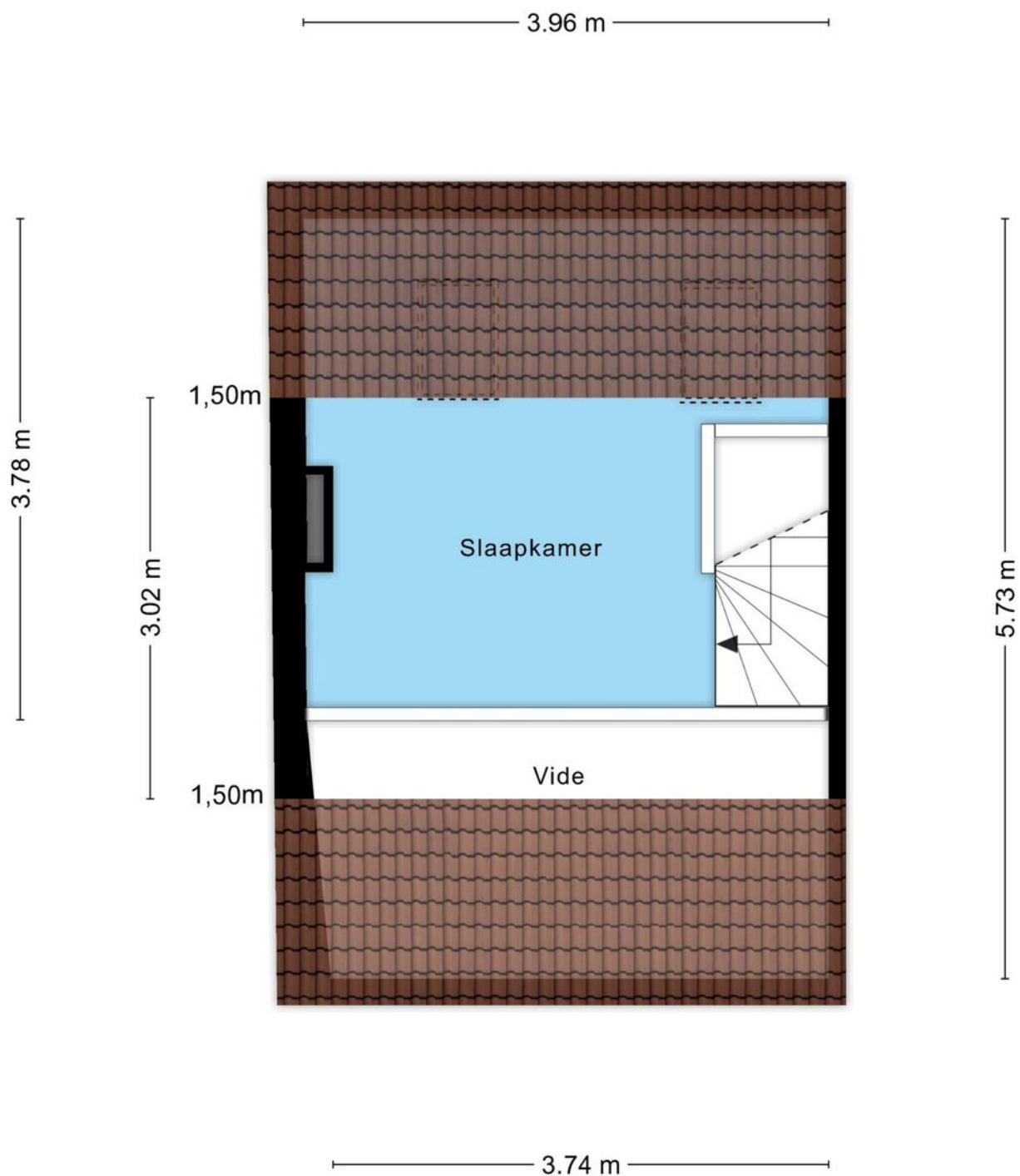


The floor plan shows a rectangular building with a total width of 4.13 m and a total depth of 9.48 m. The layout includes:

- Slaapkamer (Bedroom):** Located at the top, measuring 3.25 m in width and 3.28 m in depth. It has a width of 0.62 m from the left wall and a depth of 1.50 m from the top wall.
- Atelier (Studio):** Located below the bedroom, measuring 3.87 m in width and 6.00 m in depth. It has a width of 0.61 m from the left wall and a depth of 1.50 m from the bottom wall.
- Staircase:** Situated between the bedroom and the studio, with a width of 0.68 m.
- Storage:** Three units labeled "Kast" (Chest) are located along the left wall of the studio, each with a width of 0.61 m.

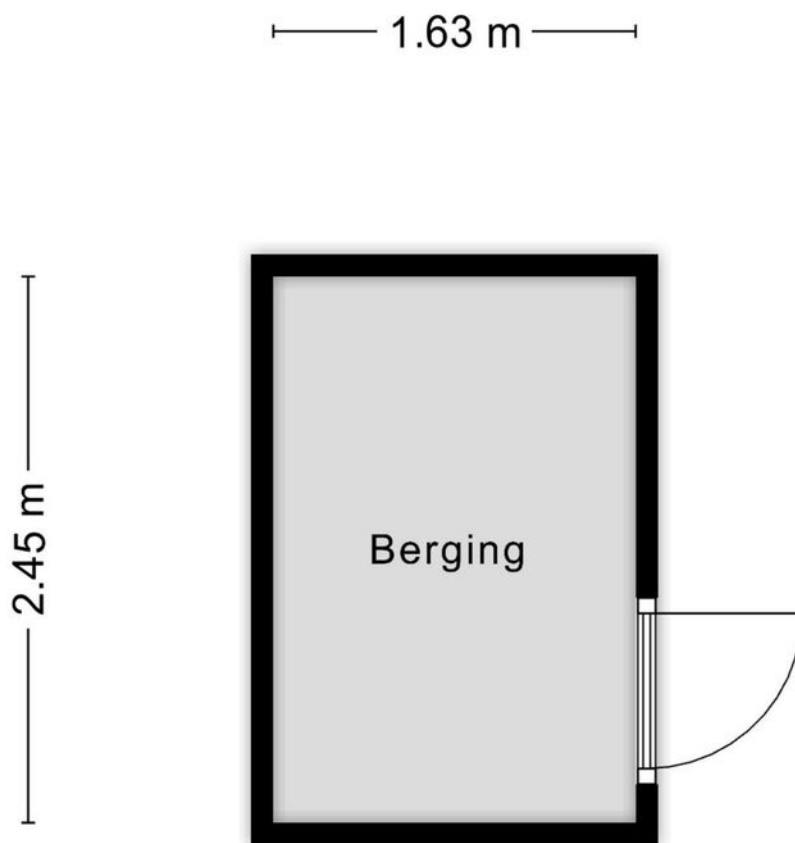
Additional dimensions shown include a total width of 3.87 m for the main living area and a total depth of 8.39 m for the combined living and studio spaces.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

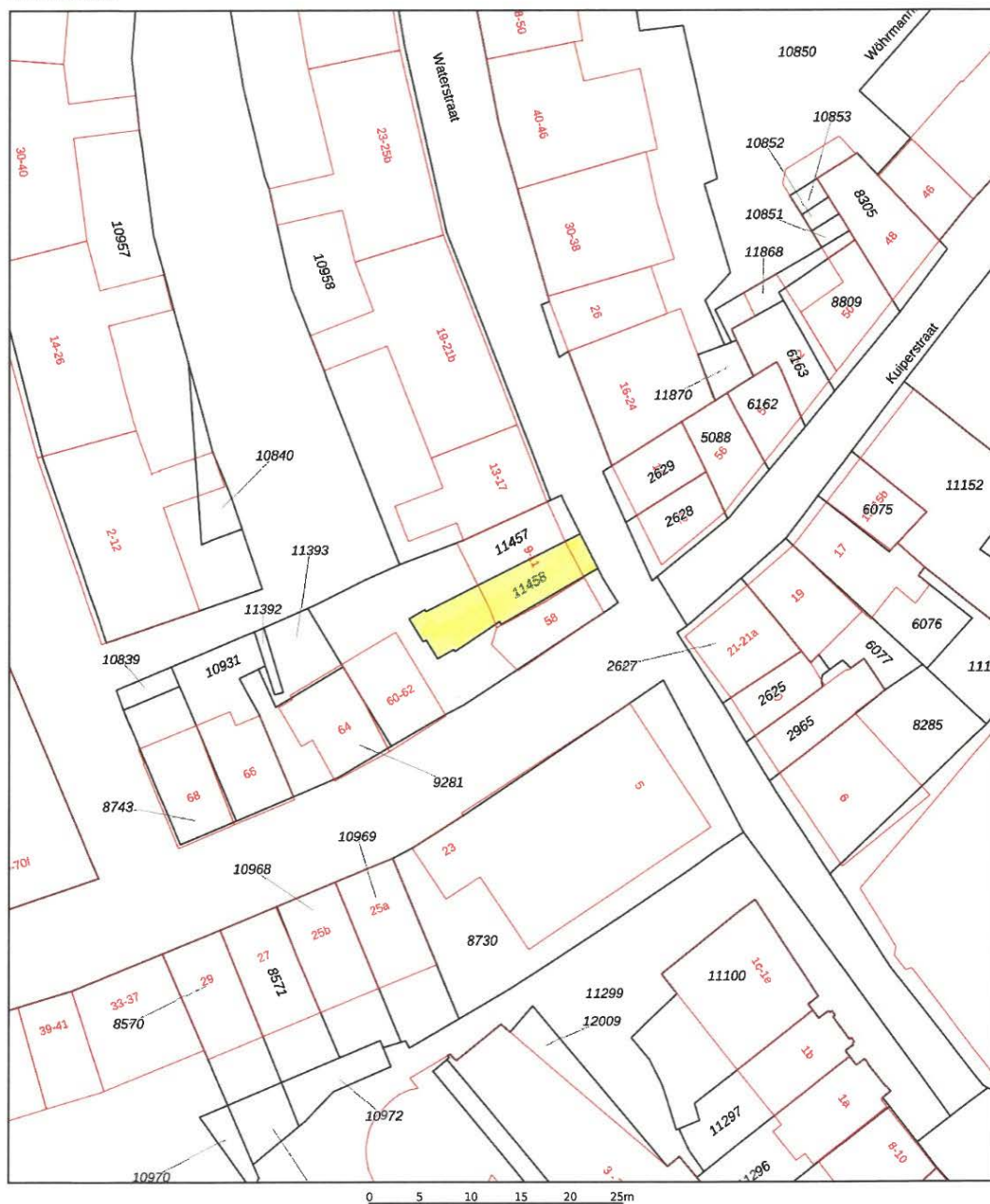


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

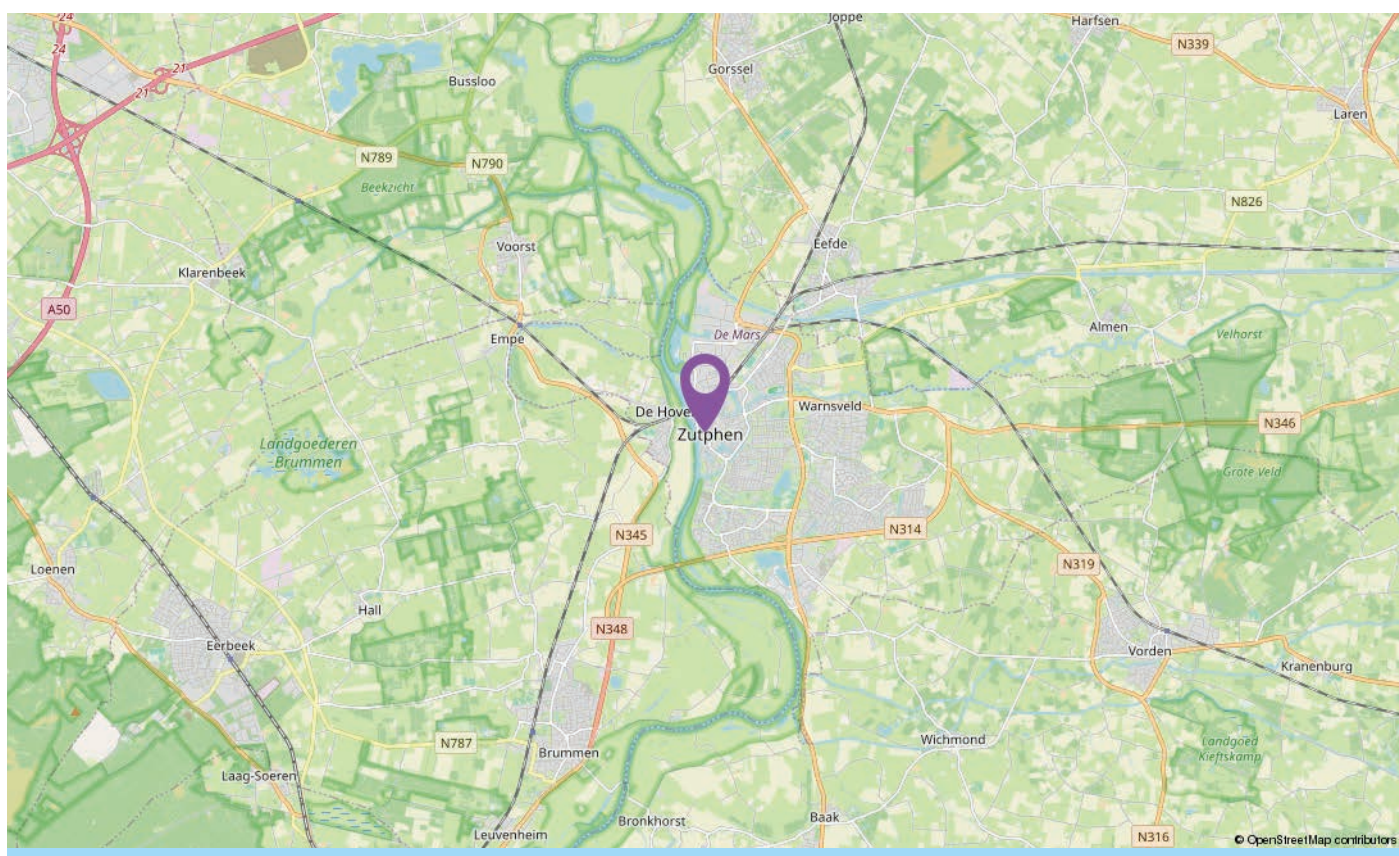
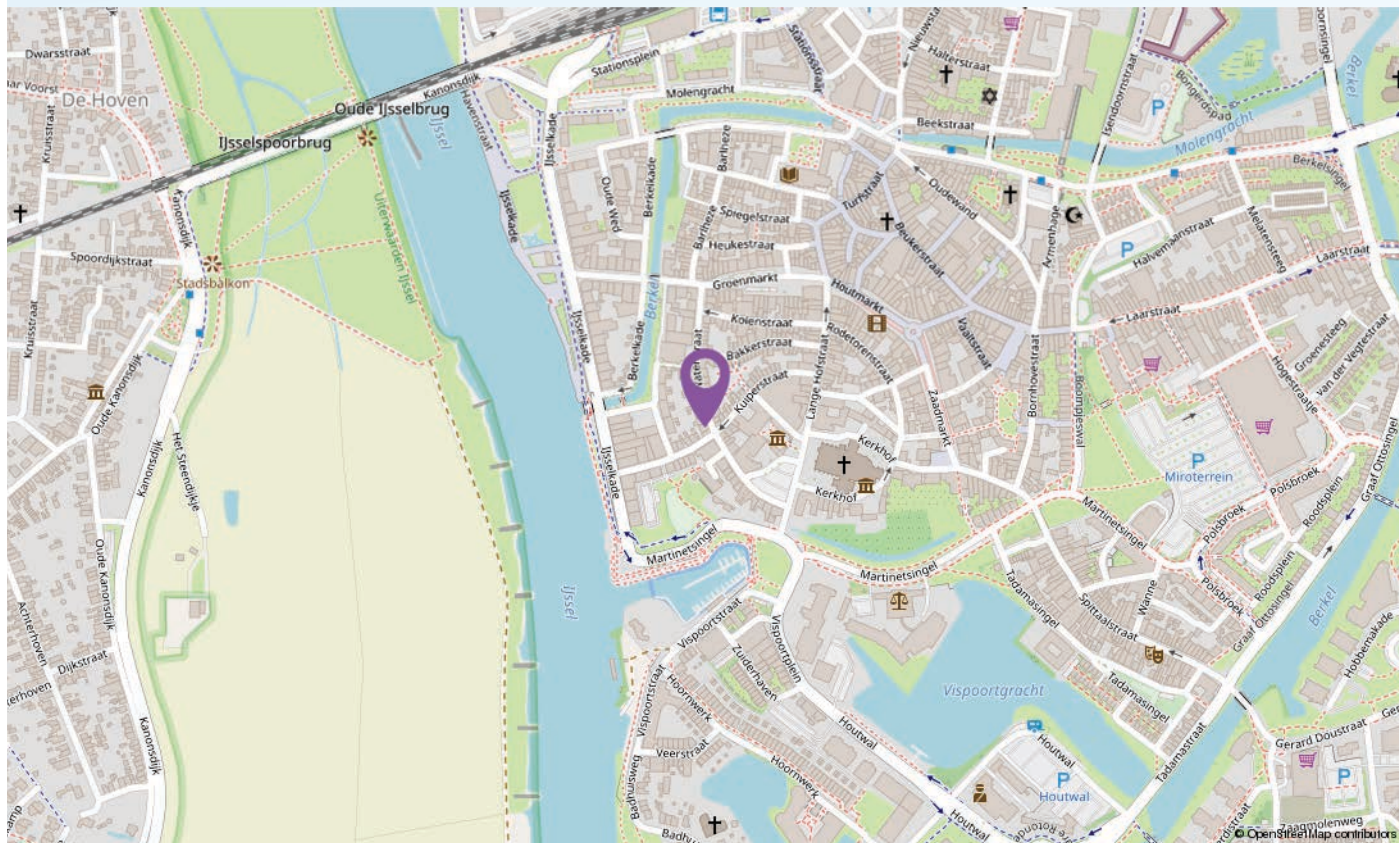
Uw referentie: Waterstraat 9



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Zutphen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	11458
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 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.			



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken kelder + schuur	X		
- 2 Kasten in kastenkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- Velux raambekleding (waarvan 2 niet helemaal in orde)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- Zeil	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Informatieformulier

Adres: Waterstraat 9

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	Nee, niet bekend
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Nee, er is een kelder
3	Is de bedrading vernieuwd?	Ja
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	Ca. 7 groepen + kookgroep
5	Is er een aardlekschakelaar?	Ja
6	Zijn er in het huis zaken zoals bijv. een geiser of cv-ketel die gehuurd/geleased worden?	Nee
7	Wat is het bouwjaar van de c.v.-ketel?	2014
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	2024
9	Is er een schoorsteenkanaal?	Nee
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak?	Nee
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Ja, voorzijde 2020, achterzijde niet bekend
12	Is het huis geïsoleerd?	Dak- en vloerisolatie en gedeeltelijk isolerend glas
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Keukenapparatuur vervangen en verder normaal onderhoud
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	2020 geheel geschilderd, 2024 alles nagelopen
15	Lopen er nog garanties op bijvoorbeeld apparatuur of andere onderdelen die overdraagbaar zijn aan de koper?	Nee
16	Zijn er gegevens bekend over eventuele grondvervuiling van het perceel of de naaste omgeving?	Nee
17	Is er een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd?	Nee
18	Is het huis aangesloten op de riolering?	Ja
19	Is er in het huis asbesthoudend materiaal zoals bijv. zeil, afvoeren, dakbeschot e.d. aanwezig?	Wellicht het dakje van de schuur
20	Rusten er op het perceel erfdienstbaarheden, kettingbedingen, belemmeringenwet privaatrecht of andere bijzondere bepalingen?	Ja, pad
21	Is er sprake van erfpacht, antispeculatiebeding, ruilverkaveling of andere voorkeursrechten?	Nee
22	Welke bestemming(en) rust(en) er op het perceel?	Wonen
23	Is er beslag op het huis gelegd?	Nee
24	Wat is de gezinssamenstelling van de burens?	Beide kanten oudere stellen
25	Zijn er afspraken gemaakt met de burens? Zo ja, welke?	Nee
26	Zijn er bepaalde ontwikkelingen of veranderingen in de buurt bekend die belangrijk zijn voor de koper om te weten (bijv. bestemmingsplan-wijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituatie)?	Nee
27	Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja

28	Is er verbouwd of gebouwd zonder de vereiste vergunningen?	Nee
29	Wat is het jaarverbruik voor gas en elektra?	Elektra 1.649 kWh Gas 818 m ³
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Nee
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 395,28 Afvalstoffenheffing € 229,00 + diftar Rioolrecht € 154,13
32	Zijn er extra kosten zoals bijv. servicekosten, VvE-bijdrage, e.d.?	Nee
33	Zijn er aanschrijvingen voor verbeteringen aan het huis of installaties (gemeente of nutsbedrijven)?	Nee
34	Zijn er nog verdere bijzonderheden te melden?	Nee
35	Wat is het energielabel?	C (geldig tot 12-6-2035)
36	Is het huis een monument en/of is het gelegen binnen een gebied van beschermd stads-/dorpsgezicht?	Beschermd stadsgezicht
37	Zijn er zonnepanelen? Zo ja, hoeveel? Is de BTW in aftrek gebracht?	Nee
38	Toe te voegen clausules:	Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.



INTERESSE IN DIT LEUKE STADSPAND?

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