

TE KOOP

Dijkmate 2

Zutphen



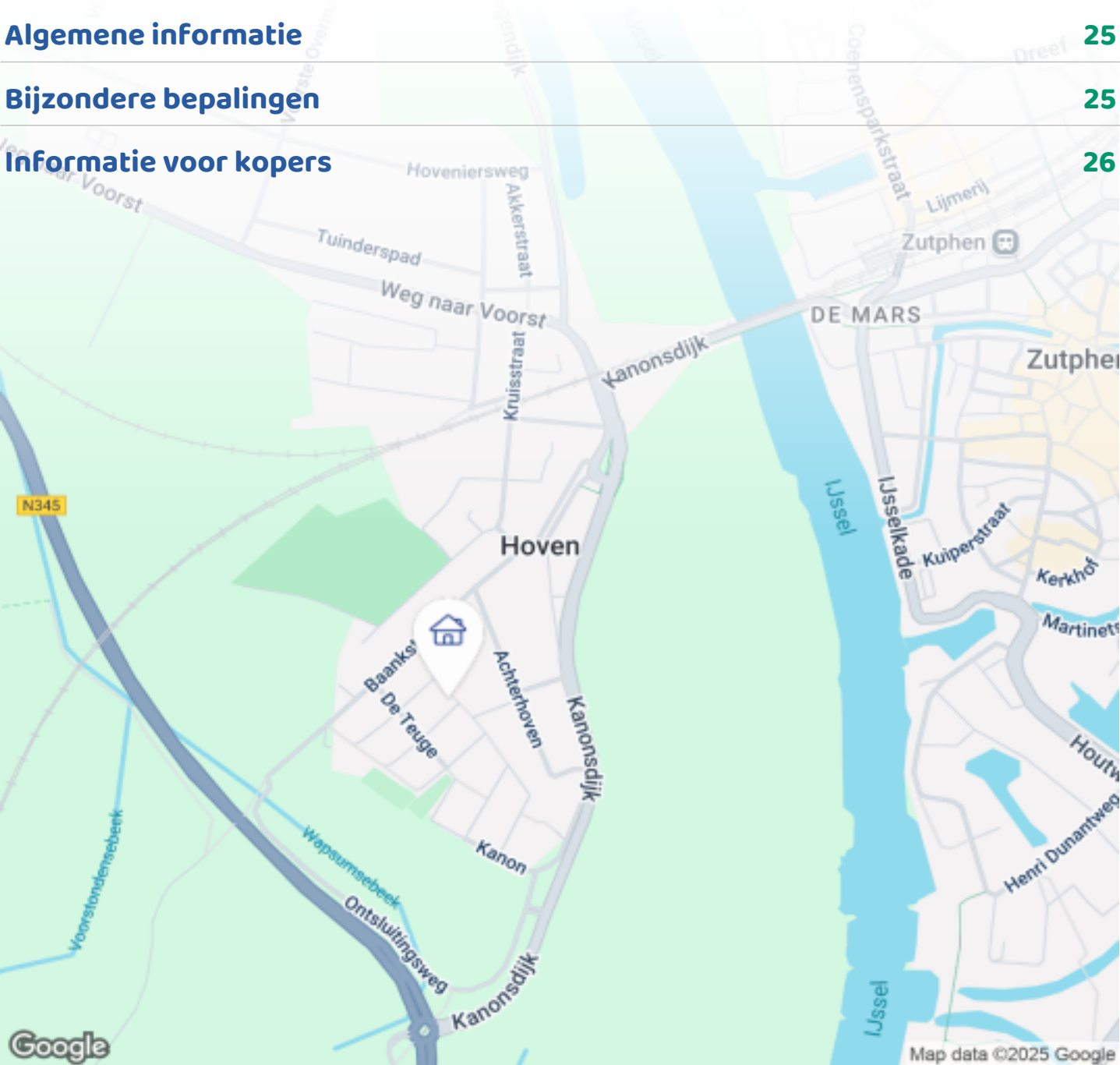
Vraagprijs

€ 635.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	16
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Dijkmate 2, Zutphen

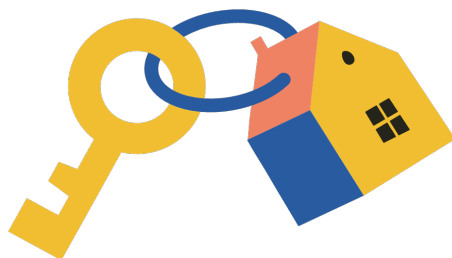
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Sfeervolle en energiezuinige gezinswoning op een ruim hoekperceel.

Ben je op zoek naar ruimte, comfort én een groene, rustige woonomgeving? Deze goed geïsoleerde hoekwoning met zonnepanelen en een energielabel A heeft het allemaal. Gelegen aan het eind van een rustige, doodlopende straat in de geliefde wijk De Hoven, biedt deze woning volop leefruimte met maar liefst vijf slaapkamers, een royale badkamer en een zeer ruime en lichte woonkeuken. De woning staat op een fraai aangelegd perceel van 370 m² met een brede tuin rondom, veel privacy én meerdere zonneterrassen. Parkeren doe je voor de deur of in de inpandige garage, die nu als berging in gebruik is.

Deze 2-onder-1-kapwoning is in 2004 onder architectuur gebouwd, volledig geïsoleerd en op de benedenverdieping en in de badkamer voorzien van vloerverwarming. In 2023 is de gehele benedenverdieping gestuct, voorzien van een gietvloer



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

en een nieuwe keuken met eikenhouten werkblad en inbouwapparatuur.

Indeling:

Begane grond:

Enigszins verscholen achter de leilindes en hortensia's bevindt zich de overdekte entree van deze ruime woning. Vanuit de bijna 5 meter lange hal zijn de woonkeuken, garage en de toiletruimte met fonteintje te bereiken. Op de begane grond, met uitzondering van de garage, ligt een gietvloer met vloerverwarming. De originele binnendeuren zijn vervangen door paneeldeuren, wat de woning een luxe uitstraling geeft.

De tuingerichte woonkamer is maar liefst 8.20 breed en biedt dankzij de grote ramen en openslaande deuren mooi uitzicht op de lucht en de tuin. Bijzonder detail is de driehoekige erker in de zijgevel.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een moderne, nieuwe woonkeuken met een groot raam. In de ochtend geniet je van een kopje koffie in de zon aan de eettafel. tijdens het koken en eten geniet je van het groene uitzicht op de bomen en de hortensia's. De open keuken heeft een prachtig eikenhouten werkblad, veel bergruimte en bevat diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, oven en ruime koelkast, allen van Bosch.

De inpandig te bereiken garage heeft een breedte van bijna 3 meter en is circa 6.5 meter diep. Openslaande deuren geven toegang tot de oprit en in de zijgevel bevindt zich een deur naar de tuin. De garage biedt thans ruimte aan de cv-ketel, wasmachine en een vriezer.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bereik je via de ruime overloop de vier slaapkamers, die allen ruim en licht zijn dankzij de brede dakkapellen. Op de vloer ligt laminaat en ook hier zijn de binnendeuren vervangen door paneeldeuren.

De hoofdslaapkamer bevat een ruim 4 meter brede, op maat gemaakte kastenwand met schuifdeuren.

De badkamer met vloerverwarming is ingedeeld met een ligbad, grote inloopdouche, twee wastafels, een zwarte handdoekenradiator en een wandtoilet.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping die is verdeeld in een overloop, slaapkamer en een berging. De knieschotten bieden veel extra bergruimte en ook op deze verdieping ligt laminaat. De overloop is heel licht dankzij het grote raam in de zijgevel, de slaapkamer heeft twee dakramen aan de achterzijde van de woning.

Tuin:

De woning staat op een perceel van 370m² met aan de voorzijde een mooi aangelegde tuin met een ligusterhaag, leibomen en hortensia's met grote witte bloemen. Via de voortuin kun je langs de beukenhaag de zij- en achtertuin bereiken. De in 2024 onder architectuur ontworpen zijtuin heeft een terrasje met ochtendzon, verschillende beplanting, een speelhuisje met glijbaan en een trampoline. De brede achtertuin is ingedeeld met twee grote terrassen, gras, een moestuin en gevarieerde beplanting in de borders. Onder de pergola met druivenstruik geniet je volop van de zon. Dankzij de groene hagen en houten schuttingen biedt de tuin optimale privacy.

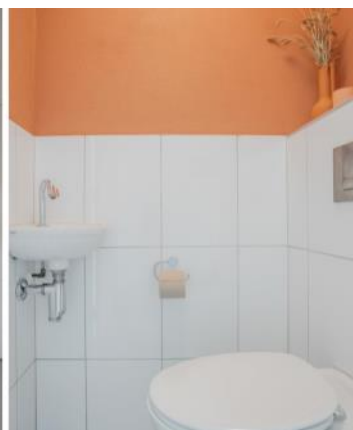
Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd, energielabel A
- 16 zonnepanelen (2019)
- Houten kozijnen voorzien van isolerende beglazing
- Buitenschilderwerk is in 2021 gedaan
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Remeha Calenta, 2015)
- Vloerverwarming op de begane grond en in de badkamer
- Moderne, nieuwe open keuken (2023)

Makelaarsland Agent Frank Huibers laat je de woning met veel plezier zien!







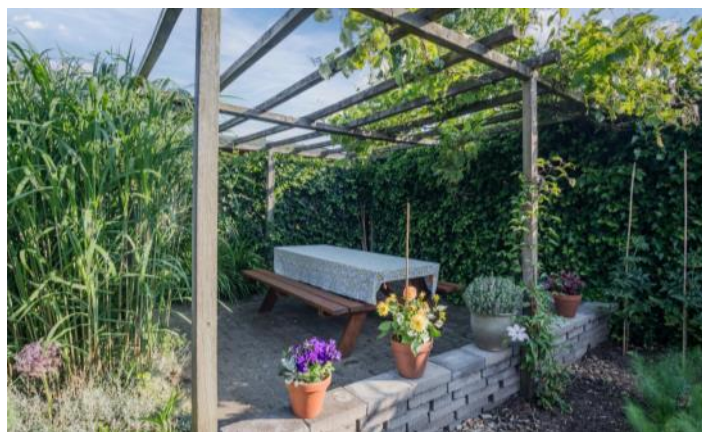
















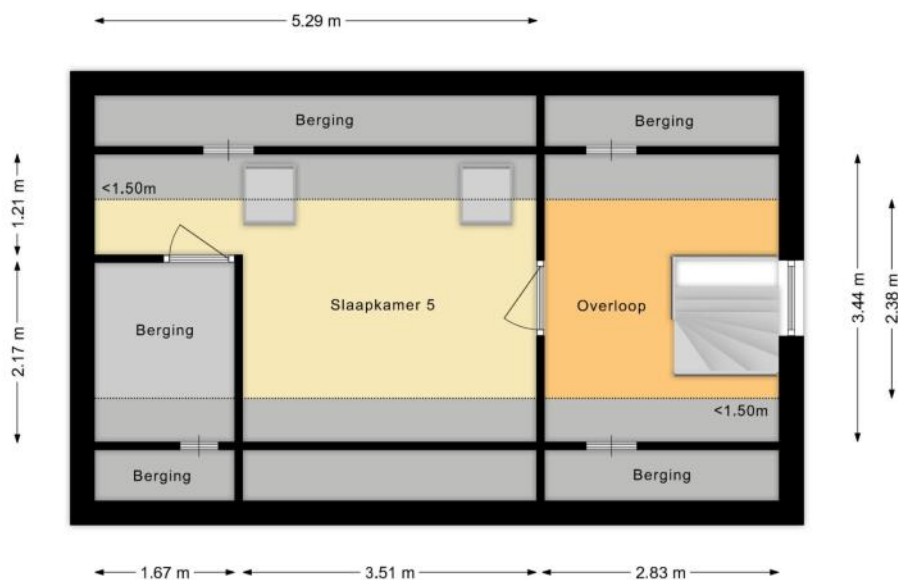
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2004
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	370 m ²
Inhoud	632 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	160 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Calenta 40c
Bouwjaar cv-ketel	2015
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	151 m² (10,8m diep en 14m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordwesten

KENMERKEN

Garage

Soort	Inpandige garage
Voorzieningen	Verwarming, Elektra, Water

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Zutphen G 1834

Oppervlakte	370 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent gebruiks- en/of verkoop belemmerende bepalingen en/of vestigingseisen.

> Gebruikelijke bepalingen vanuit de nieuwbouw

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Verdiepingen geen radiatoren (afgedopt)

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails			●
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig		●	
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Toiletaccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel		●	
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

Speelhuisje - ter overname

Trampoline - ter overname

Grondwaterpomp tuin - ter overname

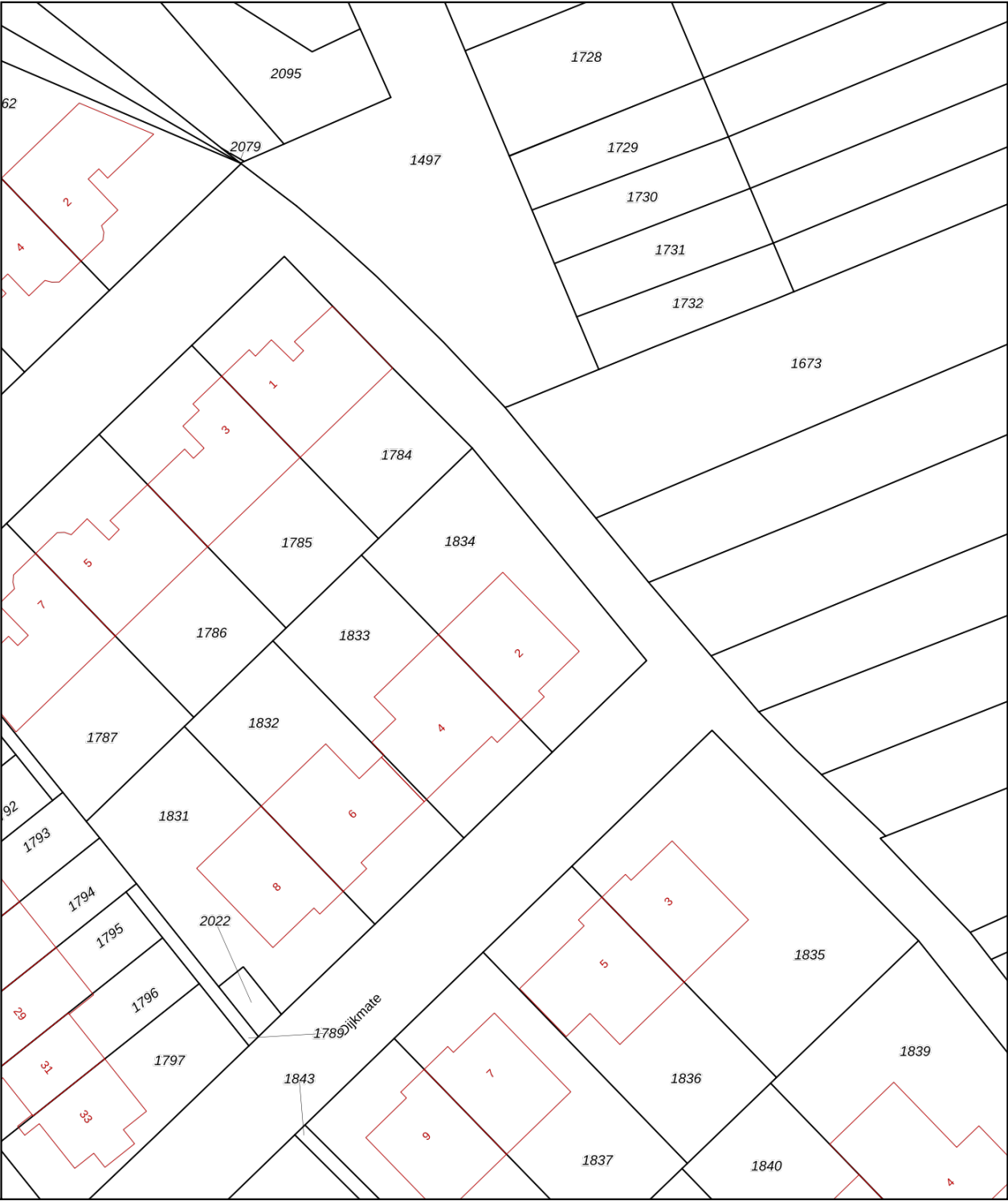


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 mei 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zutphen

G

1834

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

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.