



Spitaalstraat 108 a, 7201 EG Zutphen

Vraagprijs € 327.500,00 kosten koper



Omschrijving

Spitaalstraat 108 a, 7201 EG Zutphen

YES, ik heb een woning! Wie wil dat nou niet kunnen zeggen? En dan ben je eigenaar van deze ruime bovenwoning met tal van indelingsmogelijkheden. Je maakt er je eigen paleisje van met wat voor jou belangrijk is om lekker te kunnen wonen.

Aan de rand van het levendige en historische centrum van Zutphen, staat dit ruime bovenhuis, verdeeld over de eerste en tweede verdieping. De begane grond is verhuurd en maakt geen deel uit van de verkoop – je koopt dus het zelfstandige appartement met eigen ingang naar de bovengelegen verdiepingen.

Met een woonoppervlakte van ca. 136 m² biedt deze woning een speelse indeling met maar liefst 4 slaapkamers, een aparte keuken en een badkamer. Ideaal voor wie op zoek is naar ruimte in een levendige en tevens rustige omgeving.

INDELING

Via een eigen voordeur en trapopgang stap je je eigen woning binnen. Op de 1ste verdieping bevindt zich aan de voorzijde een ruime woonkamer met grote raampartijen en uitzicht op de sfeervolle straat. Aansluitend bevindt zich de dichte keuken met daarnaast een multifunctionele ruimte. Op deze verdieping bevinden zich ook de badkamer met douche, wastafel en wasmachine-aansluiting alsmede een separate toilet.

Loop je verder de trap op naar de 2de verdieping dan tref je daar 3 (slaap)kamers met grote raampartijen aan, de CV-ruimte en een ruime overloop.

LOCATIE

De Hanzestad Zutphen is een stad vol geschiedenis, cultuur en gezelligheid – en jij zit er middenin. Of je nu houdt van het stadsleven, cultuur, natuur, horeca, gewoon gemak of rust in eigen huis, de ligging van deze woning zorgt er voor dat dit allemaal binnen handbereik is.

De Spitaalstraat is één van de sfeervolste straten van Zutphen, op steenworp afstand van het NS-station en de IJssel.

KADASTRALE GEGEVENS

Appartementsrecht gemeente Zutphen, sectie F, nummer 11203- A2, uitmakende het 171/308e onverdeeld aandeel in het pand met ondergrond en erf ten tijde van de splitsing kadastraal bekend als gemeente Zutphen F, nr. 7483 groot 93 m².

OPPERVLAKTE

Totaal: ca. 136 m² GBO, inhoud ca. 468 m³.

FJ Makelaars

Piet Heinstraat 5

7204 JN, ZUTPHEN

Tel: 0575 - 848586 / 026 - 200 11 33

E-mail: info@fjmakelaars.nl

www.fjmakelaars.nl

AANVAARDING

In huidige staat, vrij van huurcontracten.

OVERIGE

- Bouwtechnisch keuringsrapport aanwezig
- Meetrapportage is opgemaakt (maten zijn "circa maten")
- Voor erfdienstbaarheden, kettingbedingen ed.: zie akte van levering
- CV- installatie Remeha uit 2020 (voor zowel warm water als verwarmen)
- In 2024 is het pand aan de buitenzijde geschilderd.

KENMERKEN

- Woonoppervlakte: ca. 136 m²
- Bouwjaar: 1908
- Aantal (slaap)kamers: 5 (waarvan 2 kamers op de 1e verdieping en 3 slaapkamers op 2e verdieping)
- Eigen opgang
- Betreft een beschermd stadsgezicht
- VvE is zojuist opgericht voor het uitvoeren van gezamenlijk onderhoud. De bijdrage wordt in onderling overleg afgestemd.

Heb jij ook zin om de sleutels van je nieuwe woning in ontvangst te nemen?

Neem vandaag nog contact met ons op voor een bezichtiging en begin binnenkort met een nieuwe fase van je leven in de sfeervolle Spitaalstraat!

Het is handig om je eigen aankoopmakelaar mee te nemen.

Vraagprijs € 327.500,00 kosten koper

Kenmerken

Object gegevens	
Soort appartement	Bovenwoning
Open portiek	Nee
Bouwperiode	1906-1930

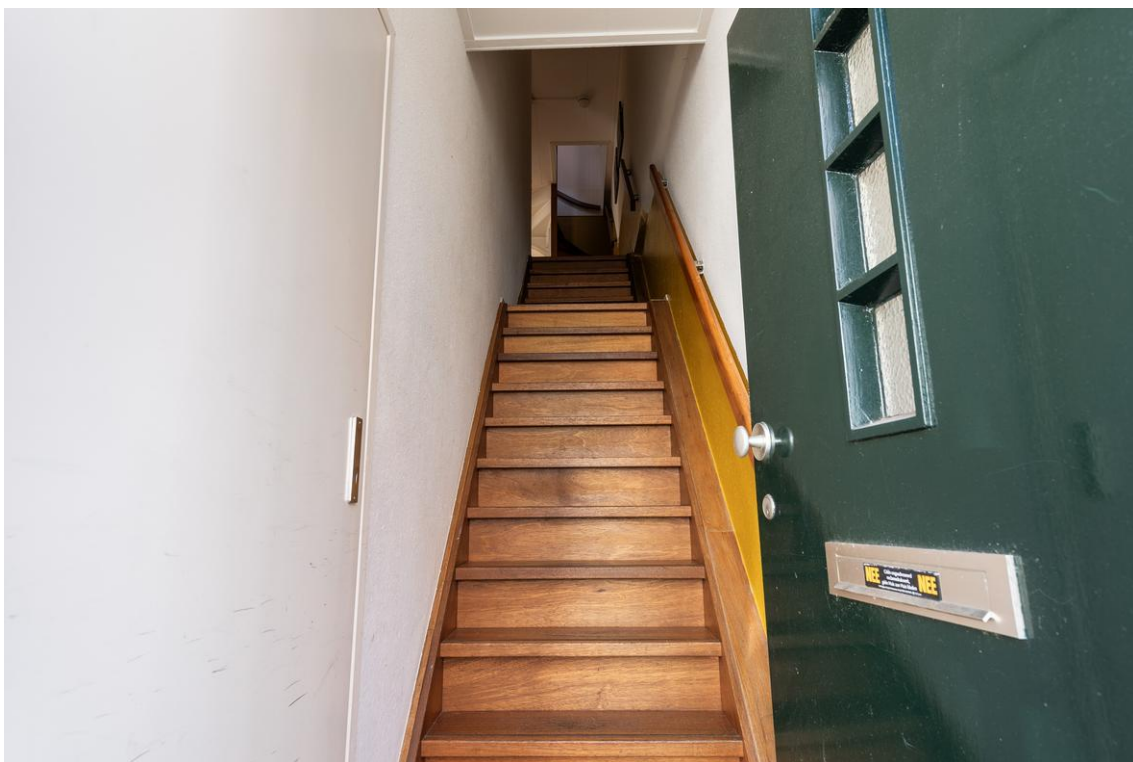
Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	468 m ³
Perceel oppervlakte	93 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	136 m ²
Woonkamer	36 m ²

Details	
Ligging	In centrum, in woonwijk, beschutte ligging
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Dakraam, Natuurlijke ventilatie
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	E
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel, gasboiler eigendom
C.V.-ketel	Remeha Nefit Smartline HR24 (Gas gestookt combiketeleigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin



























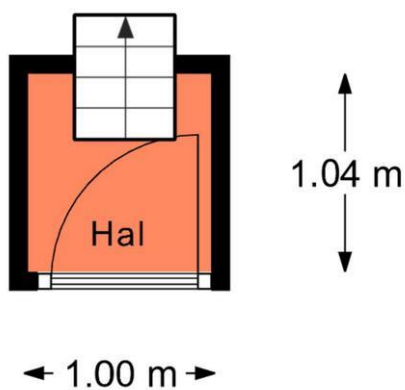






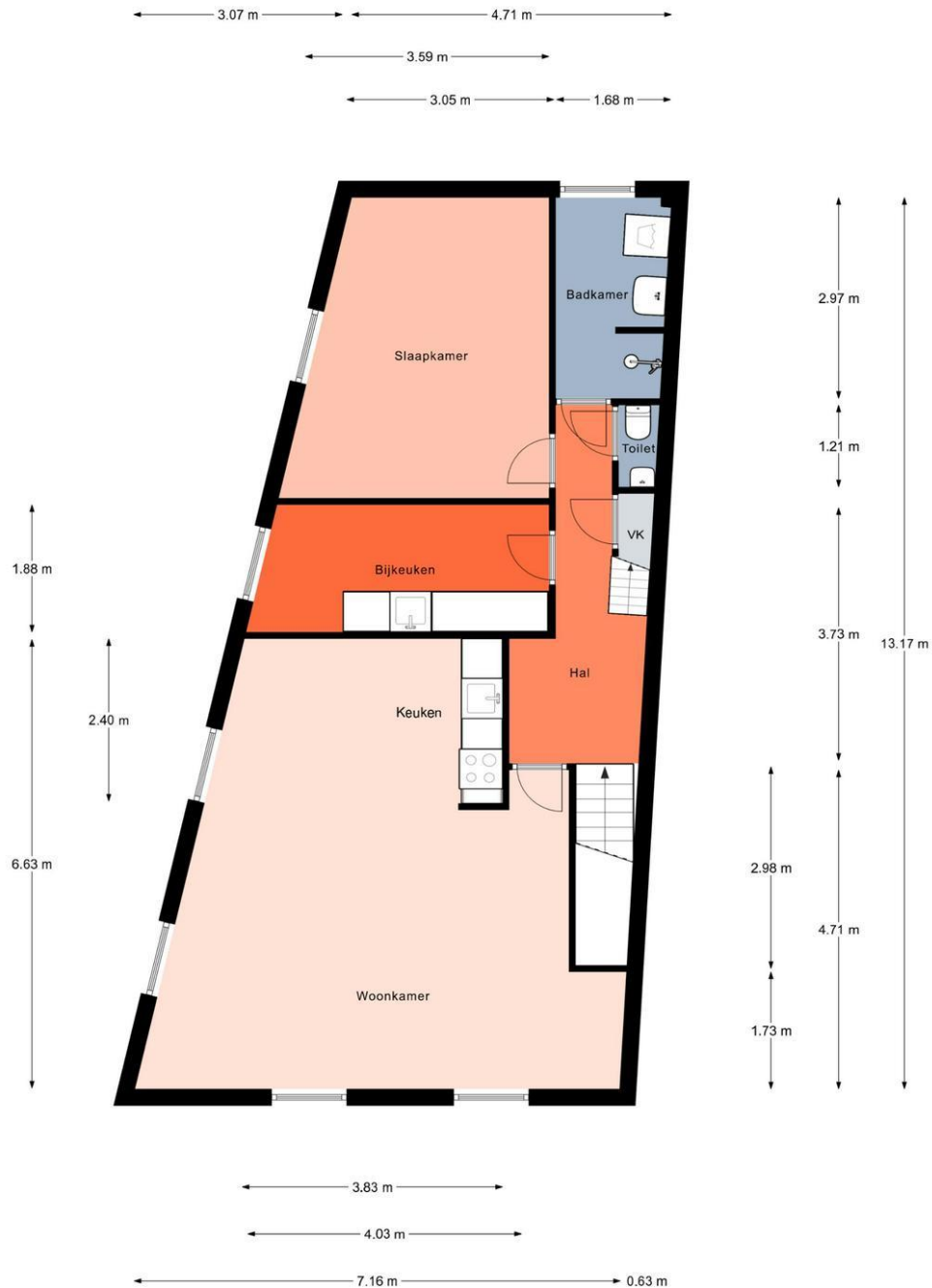


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl

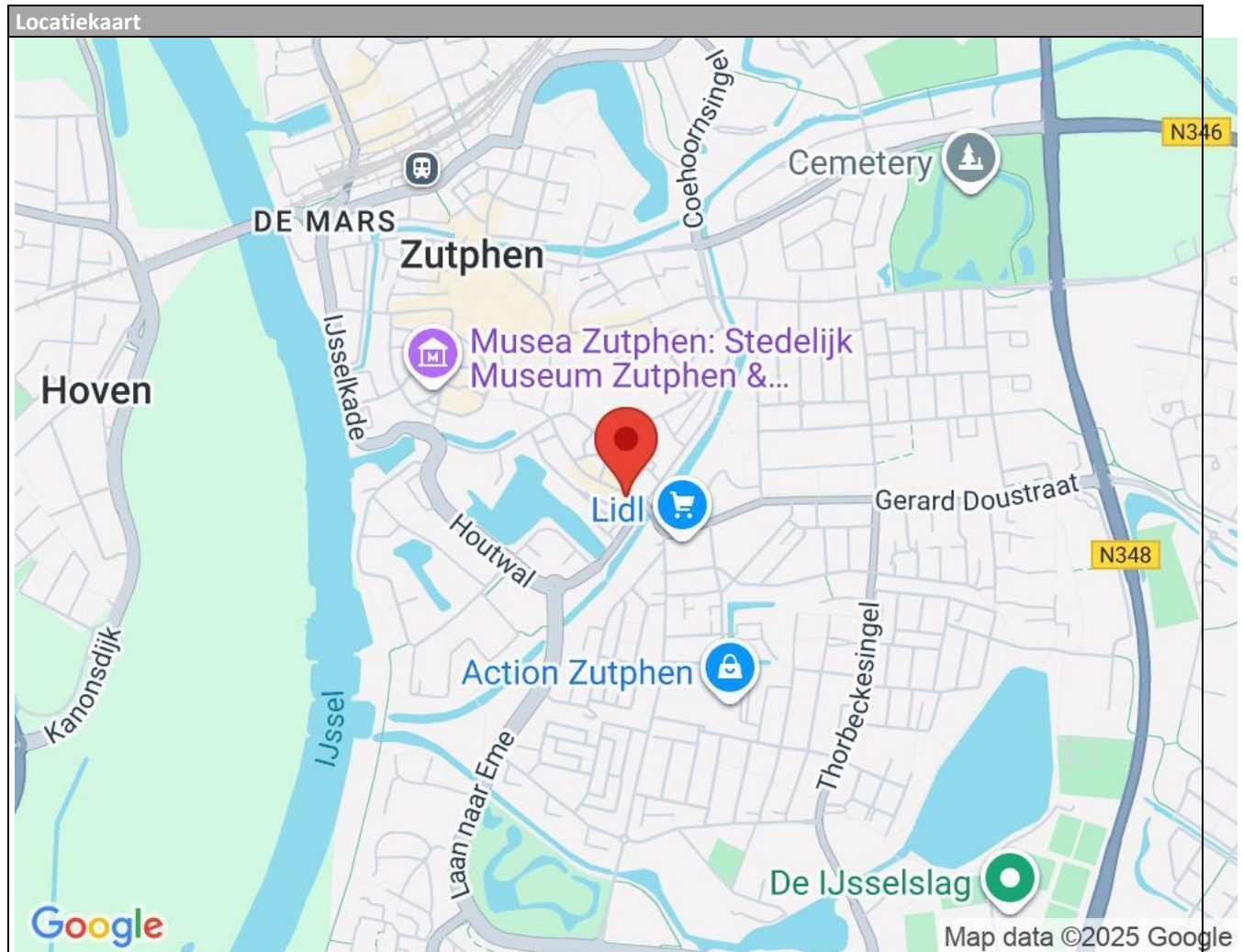
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Spitaalstraat 108 a
Postcode / plaats	7201 EG Zutphen
Provincie	Gelderland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

-	☐	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

FJ Makelaars
Piet Heinstraat 5
7204 JN, ZUTPHEN
Tel: 0575 - 848586 / 026 - 200 11 33
E-mail: info@fjmakelaars.nl
www.fjmakelaars.nl



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement

DEEL B

1 Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
 (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
 Zo ja, welke zijn dat? : _____
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Niet bekend**
 (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
 Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Niet bekend**
 Zo ja, graag nader toelichten: : _____
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
 Zo ja, welke grond? : _____
- f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? **Nee**
 ('Bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing.)
 Zo ja, welke? : _____
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? **Nee**
 Zo ja, hoe lang nog? : _____
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Ja**
 Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Nee**
 Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____

Duur: : _____

k. Is er sprake van onteigening? **Nee**

l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? Ja / Nee

Indien er geen contract of overeenkomst is, : _____

beschrijf hieronder wat (mondeling) met de _____

huurder/ gebruiker is afgesproken: _____

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? : _____

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij : _____

verwijderen bij ontruiming? _____

(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

m. Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook **n.v.t.**

volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? (Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen)

n. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, **Nee**

huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Ja**

Zo ja, toelichting: : _____

p. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
 Zo ja, waarom? : _____
- s. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
 (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
 Zo ja, waarom? : _____
- t. Hoe gebruikt u het appartement nu? : **bewoning**
 (Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)
 Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? **Ja**
 Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**
 Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? **Ja / Nee**
 Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

2 Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
 Zo ja, waar? : **niet bekend, als belegging in gebruik geweest, geen meldingen van huurders gehad.**
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**
 Zo ja, waar? : **niet bekend, wel bestaande oude bouw dus kan maar zo het geval zijn.**
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**
 Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **Ja**
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Geschat wordt dat rond 2003 voorzetwanden zijn geplaatst en is het dak geïsoleerd. Volgens tekening glas- of steenwol. Niet gecontroleerd.**
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**
 Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : _____
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? **Nee**
 Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____
- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : **Niet bekend.**
 Overige daken: : _____

3 Dak(en)

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Ja / Nee**
 Zo ja, waar? : **Niet bekend.**
- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? **Nee**
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Nee**
 Overige daken: **Ja / Nee / Niet bekend**
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: **Ja**
 Overige daken: **Ja / Nee / Niet bekend**
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Geschat rond 2003. Volgens tekening glas- of steenwol.**
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
 Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Nee**
 Overige daken: **Ja / Nee / Niet bekend**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting: : _____
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting: : _____
- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? : **Hout**
 (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? : **2024**

4 Kozijnen, ramen en deuren

- Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? : **Kamphuis**
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? **Ja**
 Zo nee, toelichting: : _____
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja / Nee**
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : **Niet voor alles**

- e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? **Ja**
 Zo ja, welk type glas? : **Dubbelglas.**
 (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de
 glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke
 type glas er is geplaatst)
 Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? **Nee**
 Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : **In de koekoek op de 2e verdieping zit geen isolatieglas.**
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Ja / Nee**
 (Denk aan lekkende ruiten.)
 Zo ja, waar? : **Niet bekend.**

5 Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, **Ja / Nee**
 plafonds en/of wanden?
 Zo ja, waar? : **Niet bekend.**
- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of **Ja**
 wanden?
 Zo ja, waar? : **Ietsje in de douche, bij voldoende ventilatie is dit niet het geval.**
- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan **Ja / Nee**
 vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?
 Zo ja, waar? : **Gezien het jaartal zal dit wellicht het geval zijn.**
- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? **Ja / Nee**
 (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend
 stucwerk, etc)
 Zo ja, waar? : **In de douche is de betegeling hersteld.**
- e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, **Ja / Nee**
 doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?
 Zo ja, waar? : **Niet bekend.**
- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? **Niet bekend**
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer : **Brandwerende scheiding tussen begane grond en 1e**
 plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **verdieping.**
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Ja / Nee /**
Niet bekend
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Niet bekend**
 Zo ja, waar? : _____

6 Kelder, kruipruimte en fundering

- b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? **Ja / Nee**
 Is de kruipruimte droog? **Ja / Nee / Meestal**

Zo nee of meestal, toelichting: : **nvt**

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Ja / Nee / Soms

Zo ja of soms, toelichting: : **nvt**

d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Ja / Nee

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Ja / Nee / n.v.t.

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____

a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in : **CV-ketel**
het appartement?

(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)

7 Installaties

Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**

Zo nee, toelichting: : _____

(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): : _____

Type(nummer) van de installatie(s): : _____

Installatiedatum van de installatie(s): : _____

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **In het voorjaar van 2025. Moet wel eerst ontlucht worden.**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **Kraus.**

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed)

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? Ja / Nee

Zo ja, welke? : **Niet bekend.**

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? Ja / Nee

Zo ja, waar en welke? : **Niet bekend.**

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? Ja / Nee

Zo ja, waar? : **Niet bekend.**

f. Heeft u vloerverwarming in het appartement? **Nee**

Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Ja / Nee

FJ Makelaars

Piet Heinstraat 5

7204 JN, ZUTPHEN

Tel: 0575 - 848586 / 026 - 200 11 33

E-mail: info@fjmakelaars.nl

www.fjmakelaars.nl

Elektrisch:

warm water:

Ja / Nee

overig, namelijk

:

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?

:

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?

:

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?

:

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

Ja / Nee

Zo ja, welke?

:

h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?

Nee

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar:

:

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?

:

(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten)

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige

nvt

schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen :

voor het laatst gebruikt?

:

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?

Ja / Nee / Niet bekend

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)

Nee

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?

:

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

Niet bekend

Zo ja, welke?

:

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

Nee

Zo ja, waar bevindt deze zich?

:

Blijft deze achter?

Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen

m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

Ja

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?

Ja

Zo nee, toelichting:

:

Wanneer is dit systeem voor het laatst

:

FJ Makelaars

Piet Heinstraat 5

7204 JN, ZUTPHEN

Tel: 0575 - 848586 / 026 - 200 11 33

E-mail: info@fjmakelaars.nl

www.fjmakelaars.nl

onderhouden?

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **Geen idee.**

- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) **Nee**

Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Ja / Nee

Zo nee, toelichting: : _____

Hoe oud is dit systeem ongeveer? : _____

- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? : **ca. 10 jaar.**

8 Sanitair en riolering

- a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Ja / Nee

Zo ja, welke? : **Gezien het jaartal zullen er wellicht beschadigingen zijn.**

- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **Van voor aankoop.**

- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? Ja / Nee

Zo nee, welke niet? : **Voor zover bekend wel.**

- d. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**

- e. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Ja / Nee

Zo ja, welke? : **Niet bekend.**

- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? : _____

- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? : **Rond 2000?**

- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **Niet aanwezig.**

Functioneert alle inbouwapparatuur? Ja / Nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? : _____

- i. Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) **Nee**

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? : _____

- a. Wat is het bouwjaar van het appartement? : **1908**

- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.) **Niet bekend**

Zo ja, welke en waar? : _____

- c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen) **Nee**
- f. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Niet bekend**
- g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? **Ja / Nee / Niet bekend**
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport? **Ja / Nee / n.v.t.**
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? **Ja / Nee / n.v.t.**
- h. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Nee**
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? **Ja / Nee / n.v.t.**
 Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : _____
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Ja / Nee / n.v.t.**

9 Diversen

- i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? **Ja / Nee**
 (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)
 Zo ja, waar? : **Niet bekend.**
- j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Niet bekend**
 Zo ja, waar? : _____
 Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? **n.v.t.**
 Zo ja, wanneer? : _____
 Zo ja, door welk bedrijf? : _____
- k. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? **Niet bekend**
 (betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn.)
 Zo ja, waar? : _____
- l. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? **Ja / Nee**
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **Niet door huidige eigenaar.**

Zo ja, in welk jaartal? : _____

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____

- m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Niet bekend**
 Zo ja, welke? : **Niet door huidige eigenaar.**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? Ja / Nee / Niet bekend
 Zo ja, welke? : **Niet door huidige eigenaar.**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **Nee**
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Ja / Nee
 Zo ja, welke label? : **Wordt thans vervaardigd.**
- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 232,20**
 Belastingjaar? : **2025**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 215000,00**
 Peiljaar? : **2024.**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 59,71**
 Belastingjaar? : **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) € _____
 Belastingjaar? : **Afvalstoffenheffing vast: € 229,---. Rioolheffing: € 1654,134.**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 140,00**
 Elektra: **€ 82,67**
 Water: **€ 20,00**
 Stadsverwarming: **€ 0,00**
 Anders: : **Jaar 2024. H**
 Te weten: € _____
 Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **1137**
 Elektriciteit hoog (kWh): **1857**
 Elektriciteit laag (kWh): **2042**
 Elektriciteit totaal (kWh): _____
 Water (m3): **64**
 Stadsverwarming (GJ): _____
 Anders: _____
 Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **5**

10 Vaste lasten

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Nee**
 (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)
 Zo ja, welke? : _____

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom: € _____

Duur: : _____

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____

Heeft u alle canons betaald? Ja / Nee / n.v.t.

Is de canon afgekocht? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, tot wanneer? : _____

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Zo ja, hoe hoog? : _____

Zo ja, waarvoor? : _____

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : **Betaald parkeren. Zie site van gemeente voor kosten vergunning.**

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € _____

11 Garanties

a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Nee

(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? : _____

12 De VvE en onderlinge verhoudingen

Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? Ja

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : **98083295**

b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : **2**

c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? Ja

d. Breukdeel van het aandeel in het : **171/308**

appartementencomplex: Woning:

Berging: : **nvt**

Parkeerplaats: : **nvt**

e. Aantal stemmen voor dit appartement: : **1**

13 De bestuurder(s) ('het bestuur')

a. Is er een professionele bestuurder? Nee

b. Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? n.v.t.

FJ Makelaars

Piet Heinstraat 5

7204 JN, ZUTPHEN

Tel: 0575 - 848586 / 026 - 200 11 33

E-mail: info@fjmakelaars.nl

www.fjmakelaars.nl

14 De vergadering van eigenaars

- a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? **Ja**
- b. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? **Nee**
- c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? **Nee**
 Zo ja, om welke besluiten gaat het? : **Opstalverzekering wordt afgesloten.**

15 Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering? **Ja**
- b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? **Nee**
- c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? **Nee**

16 Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

- a. Is er een reservefonds? **Nee**
 Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: **€ 0,00**
 Datum: _____
- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? **Nee**
 Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke : _____
 periode bestrijkt het plan? Jaar: _____
 Periode: : _____
- c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? : **In onderling overleg nader te bepalen.**
- d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € _____
 Waarvan:
 Exploitatiekosten (servicekosten) € _____
 Reservering voor onderhoud € _____
 Stookkosten (voorschot) € _____
- e. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? **Ja**
 Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer : **Bankkosten.**
 moeten deze worden betaald?
 Bedrag: € _____
 Te voldoen per: _____
- f. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? **Ja**
 Zo nee, welke niet? : _____

- a. Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw : _____
 mening moet weten) _____

Interesse

Bedankt! Namens de verkoper danken wij u hartelijk voor de belangstelling die u heeft getoond voor zijn/haar woning.

Voorbehoud:

Deze brochure is met veel zorg door ons samengesteld en wordt vrijblijvend verstrekt. Ondanks de zorg die er door ons aan besteed is, kan de informatie toch iets afwijken van de realiteit. De maatvoering is indicatief, afwijkingen worden niet verrekend.

Onderzoeksplicht:

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper een meldingsplicht heeft, vermeldt het burgerlijk wetboek ook de onderzoeksplicht van een koper. Dit houdt in dat u als koper uw eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor o.a. datgene dat voor u belangrijk is bij de aankoop. Wij raden u daarom aan zelf ook onderzoek te doen naar zaken waaronder de bestemming en erfdienstbaarheden (zie o.a. aktes(s)). Wij raden aan omgebruik te maken van een aankoopmakelaar.

Onderhoud:

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat is geschiedt op basis van visuele waarneming,

Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoekplicht van de kandidaat-koper(s).

Na de bezichtiging:

Na de bezichtiging heeft u de gelegenheid tot het uitbrengen van een bod. U kunt via uw account in Move.nl een bieding uitbrengen. Als dit voor u niet mogelijk is kunt u ons vragen op welke wijze u een bieding uit kunt brengen. Het is van belang dat u alle voorwaarden zo volledig mogelijk aangeeft. Denk hierbij aan – naast de prijs – een eventueel voorbehoud van financiering, keuring, aanvaardingsdatum etcetera. Verkoper en koper dienen het eens te zijn over alle punten: de prijs, de aanvaardingstermijn, de lijst met roerende zaken, etc.

Onderhandeling/overeenkomst:

U bent pas in onderhandeling nadat verkoper op uw bieding heeft gereageerd en heeft aangegeven in onderhandeling te zijn. De verkoop komt pas tot stand op het moment dat er op alle punten overeenstemming is bereikt. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijk overeenkomst door beide partijen is ondertekend, hiervan een afschrift aan koper is overhandigd en de 3 dagen bedenktijd is verstreken.

De verkoper stelt het zeer op prijs om zo spoedig mogelijk na de bezichtiging een reactie, positief of negatief, van u te vernemen.

In de koopovereenkomst wordt een clause opgenomen betreffende levering conform het zgn. "as is where is" principe alsmede een clause dat het pand als belegging in gebruik is geweest. Binnen 10 dagen na het tekenen van de koopovereenkomst dient een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te worden gesteld. Mocht de waarborgsom dienen te worden

gefinancierd stellen wij het op prijs dat dit bij de bieding aan wordt gegeven.

Gunning:

Verkoper behoudt zich het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn of haar keuze. De overeenkomst is pas bindend als is voldaan aan de in de vorige alinea gestelde voorwaarden.

Voor verdere informatie:



FJ Makelaars
Piet Heinstraat 5
7204 JN, ZUTPHEN
Tel: 0575 - 848586 / 026 - 200 11 33

E-mail: info@fjmakelaars.nl