



Vraagprijs:

€ 635.000 k.k.

Ien Dalessingel 35
ZUTPHEN


deBos
makelaardij og



www.debos.nl



Kenmerken

Fijn dat u belangstelling heeft voor deze woning. Lees de brochure op uw gemak door. Heeft u vragen of wilt u een bezichtiging afspreken, neem gerust contact met ons op. Wilt u (eerst) meer weten over uw financiële mogelijkheden, laat u dan vrijblijvend door onze onafhankelijke Erkende Hypotheekadviseurs informeren.

Algemene gegevens

Soort	: eengezinswoning	Perceelopp.	: 328 m ²	Garage	: geen garage
Type	: tussenwoning	Inhoud	: 887 m ³	Verwarming	: warmtepomp
Kamers	: 9	Bouwjaar	: 1996	Energie label	: A++
Woonopp.	: 212 m ²	Tuin	: achtertuin, voortuin	Isolatie	: dak, muur en vloerisolatie

Ien Dalessingel 35 ZUTPHEN

Heerlijk en heel bijzonder wonen op een prachtige en verrassend 'groene' locatie.

Deze comfortabele en ecologisch gebouwde tussenwoning is de ruimste eengezinswoning binnen het bijzonder gewilde woonproject De Groene Marke. Het geheel is zeer goed onderhouden en daarnaast uitstekend verduurzaamd. Dankzij het uitstekende isoleren en het gebruik van moderne technieken werd deze bijzonder ruime woning beloond met een Energielabel A++. De extra diepe op het zuidwesten gelegen achtertuin grenst aan de gezamenlijke eveneens ecologisch beheerde binnentuin van circa 6000 m² (gedeeltelijk gezamenlijk eigendom en gedeeltelijk gemeentelijk). Deze verrassende binnentuin met 'Het Middenhuis' als middelpunt is werkelijk een oase van rust en groen. Een uniek speelgebied voor kinderen en een heerlijke plek om fijn te ontspannen!

Deze ruime woning binnen het project heeft maar liefst 7 slaapkamers en is grotendeels onderkelderd. Deze forse kelderruimte van bijna 40 m², geheel op sta hoogte, is voorzien van een raam voor daglicht en de mogelijkheid om te ventileren. Een uitstekende gebruiksruimte voor berg- of hobbyruimte en geschikt voor 'werken aan huis'.



Ien Dalessingel 35

ZUTPHEN

Indeling:

entree, hal met vaste kast en trapopgang. Ruime en licht woonkeuken met ruimte voor een grote eettafel en voorzien van een goede keukeninrichting. De keukeninrichting is geplaatst in een hoekopstelling en onder andere voorzien een gaskookplaat met rvs afzuigschouw, oven, vaatwasser en composiet werkblad. Aan de keuken grenst de praktische bijkeuken met opstelruimte voor apparatuur en er is een uitstortgootsteen. Toilet met fontein waarbij opgevangen regenwater gebruikt kan worden als spoelwater. Het regenwater wordt opgevangen in een grote ondergrondse waterkelder welke gesitueerd is onder de berging in de achtertuin. Ruime en lichte doorzonwoonkamer met fijne houtkachel en openslaande tuindeuren naar het overdekte terras en de grote op het zuid-westen gelegen achtertuin met vrijstaande berging en overkapping.

Eerste verdieping: overloop en vier ruime slaapkamers van circa 11, 12, 16 en 20 m². Elke slaapkamer heeft een vaste kast. Lichte en complete badkamer met ligbad, toilet, douchehoek en 2 wastafels.

Vaste trap naar de tweede verdieping:

ruime overloop met stook- en bergruimte. Daarnaast zijn er op deze verdieping nog eens drie slaapkamers van ca. 10, 12 en 13 m² waarvan twee met een dakkapel en vaste kasten.

Bouwjaar 1996, gebruiksoppervlakte wonen maar liefst 212 m², gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (kelder/souterrain) 39 m², externe bergruimte 7 m² en bruto inhoud 887 m³. Buitenkozijnen, ramen en deuren zijn recent door een schildersbedrijf geschilderd. Volledig geïsoleerd en v.v. diverse zonnepanelen met een opbrengst van ca. 3000 KW per jaar. Warmwater middels een zonneboiler (2025). De woning neemt samen met drie burens deel aan een gezamenlijk warmtepompsysteem (2024). Deze verduurzaming werd beloond met een prachtig A++ Energielabel!

Meer informatie over "De Groene Marke" kunt u vinden in de bijgevoegde brochure: "Een schets van De Groene Marke".





Hoe klanten ons
beoordelen

9,5





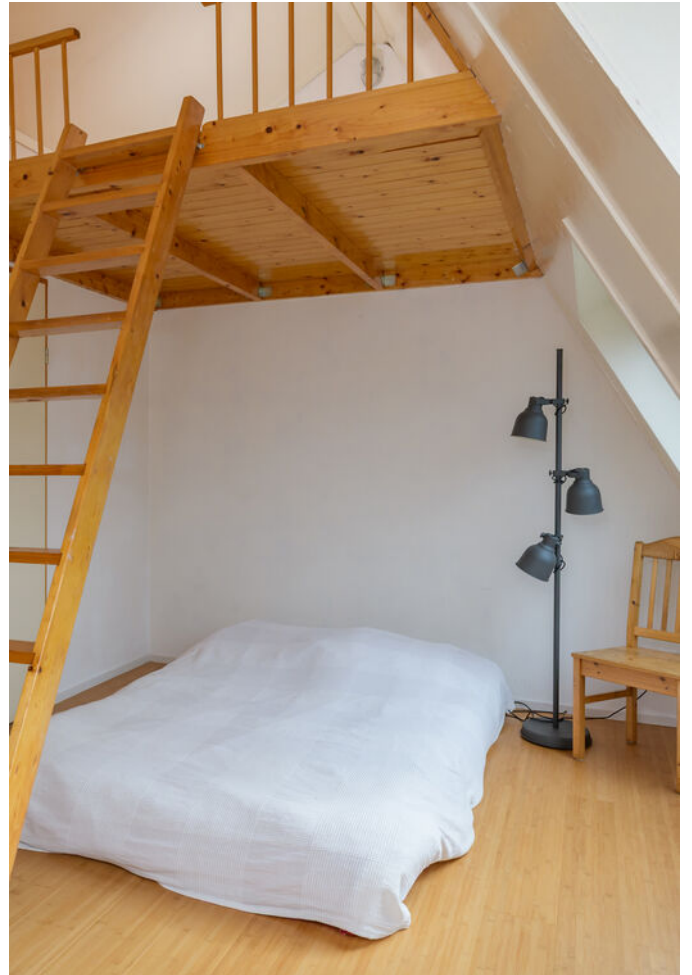




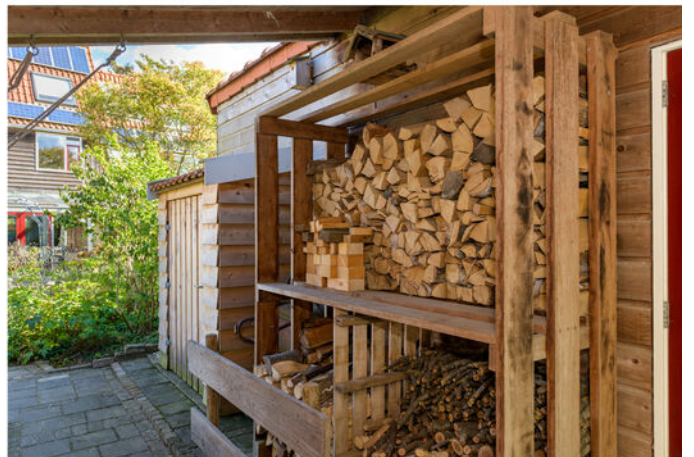
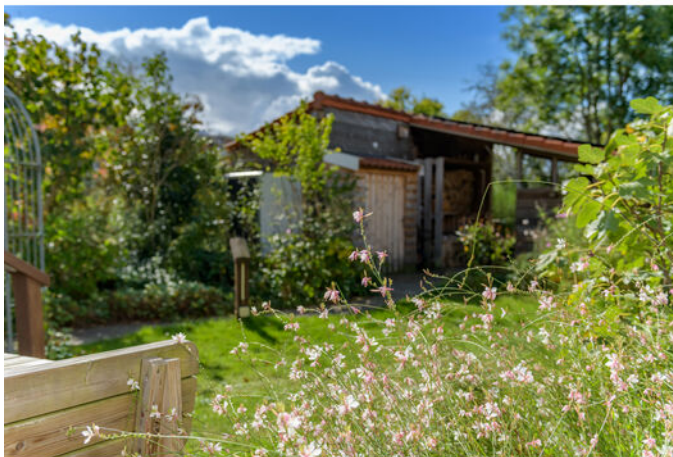
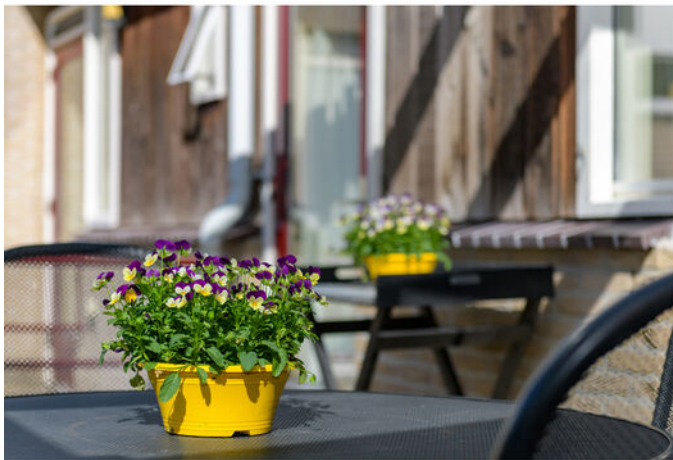










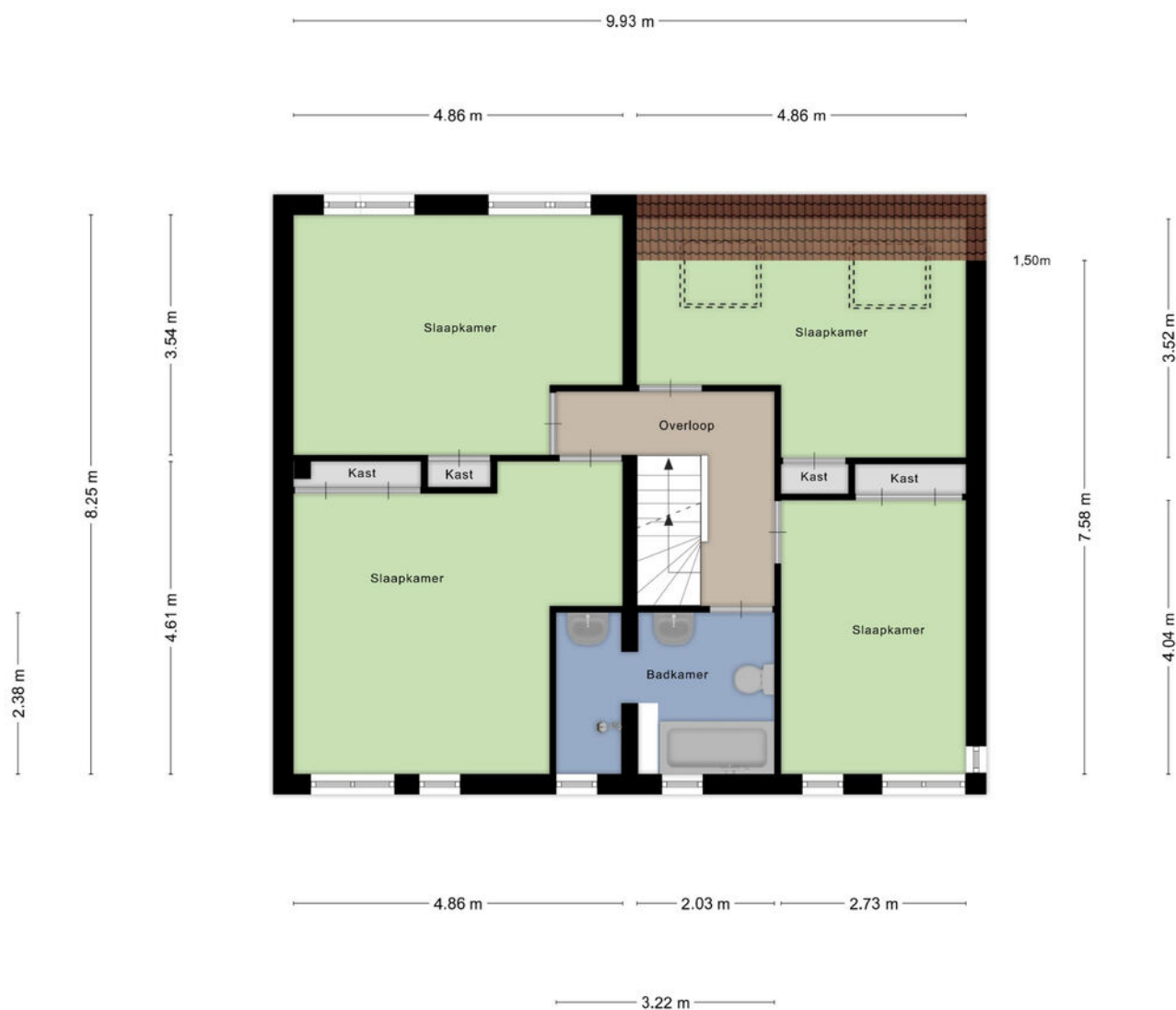


Plattegronden



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

Plattegronden



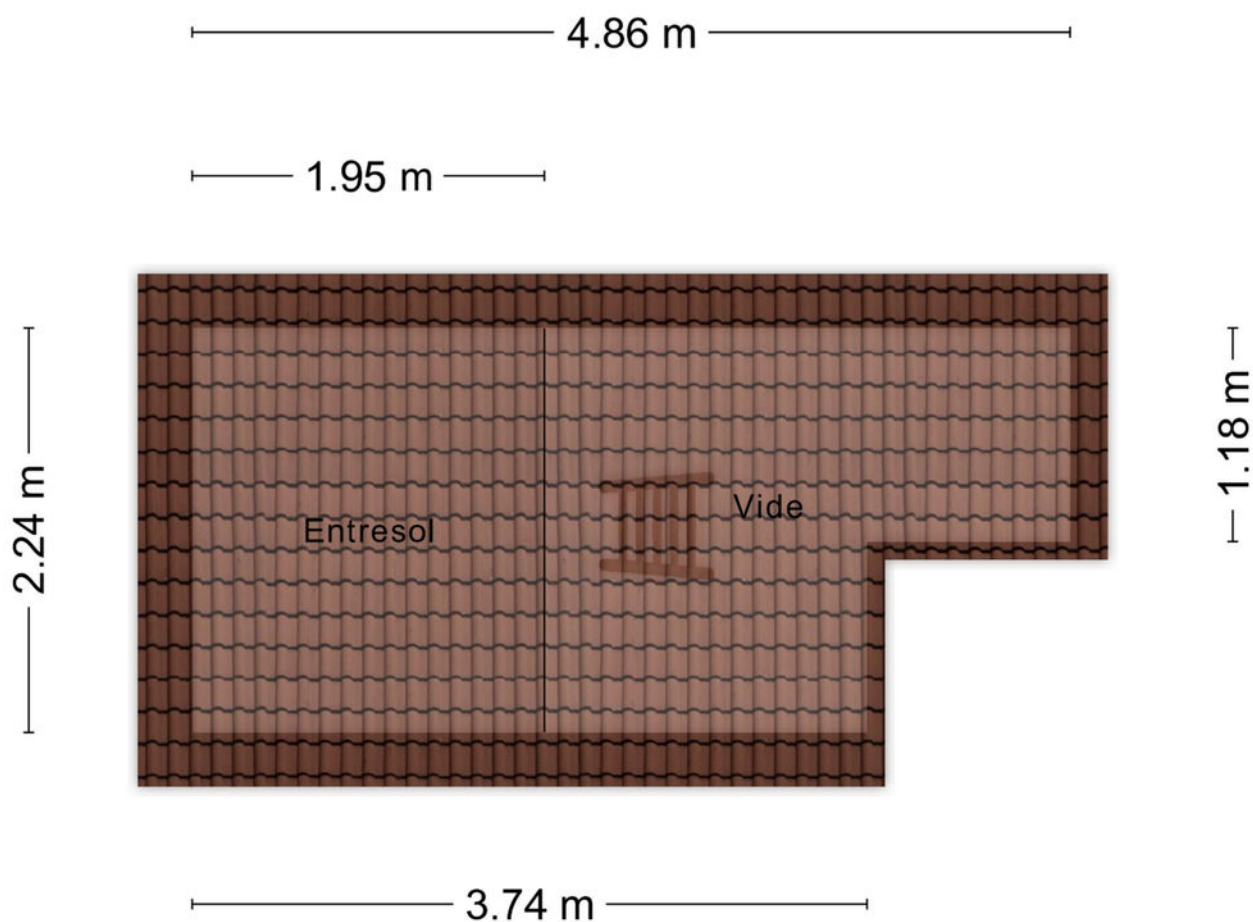
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



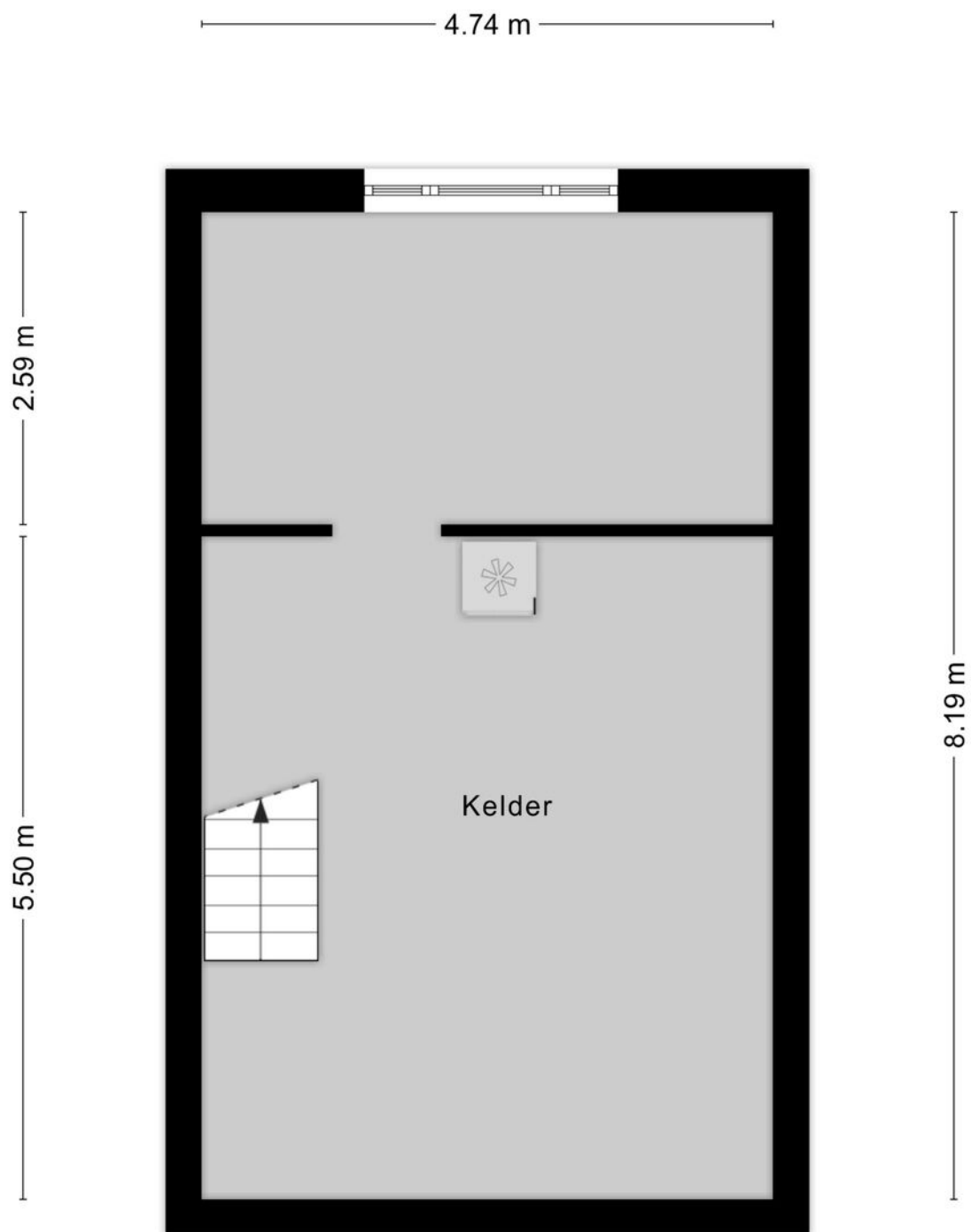
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

Plattegronden



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Pepijn



12345

25

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zutphen
Sectie	O
Perceel	4783

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



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten en planken in de kelder (deels); spiegelkastje badkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- marmoleum op begane grond en zolder	X		
- trapbekleding en overloop 1e verdiep[ing]	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
rietmatjes aan buitenzijde achtergevel begane grond	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
sedum op dakkapellen	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
warmtepomp kast + buitenunit	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Algemene aanvullende relevante informatie

Onderzoeksplicht koper

De in deze verkoopbrochure vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook de aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover aan verkoper bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Bouwkundige risico's/asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode van ca. 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en evt. bewapening kan aantasten. Indien de woning gebouwd is voor 1985 zijn er mogelijkwerwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. De koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw-) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend

Onderhandeling

Mocht u belangstelling hebben voor de woning dan kunt u naar aanleiding van de bezichtiging en ontvangen verkoopdocumentatie een bieding uitbrengen.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Aan een bieding kunt u als koper een aantal (ontbindende) voorwaarden koppelen zoals; financiering, Nationale Hypotheek Garantie, bouwkundige keuring, etc.

Waarborgsom

In alle koopovereenkomsten die door De Bos Makelaardij o.g. b.v. worden gesloten zal standaard een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Naast de waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. Dit kunt u regelen via uw bank of geldverstrekker voor de financiering van uw woning.

Financiering

Het is van groot belang dat u zich goed oriënteert op de financieringsmarkt. Er zijn veel geldverstrekkers en veel financieringsvormen met verschillende voorwaarden en condities. Hiernaast dient u voor de eventuele onderstaande ontbindende voorwaarde welke u heeft opgenomen duidelijkheid te krijgen over de mogelijkheden. Ontbindende voorwaarde financiering: Hiervoor staat een termijn van 6 weken nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom. Dit houdt in dat u vanaf dat moment zes weken de tijd heeft om bij het niet verkrijgen van een financiering tegen normaal geldende voorwaarden en tarieven, de koop op grond daarvan te ontbinden. U heeft echter als koper tot aan de datum van eigendomsoverdracht de tijd om de passende financiering aan te gaan bij een geldverstrekker welke voor u de beste condities en voorwaarden heeft.

De Bos Makelaardij o.g. b.v. kan u uitstekend informeren op het gebied van hypotheek. De Bos is Erkend Hypotheek Adviseur en werkt strikt onafhankelijk van welke geldverstrekker dan ook. Wij kunnen u naast een degelijk en weloverwogen advies de laagste rente van Nederland bieden! Maakt u gerust een vrijblijvende afspraak om de mogelijkheden te bespreken. Heeft u al een offerte van een andere marktpartij, vraag bij ons een gratis "second-opinion"



Ontbindende voorwaarde van Nationale Hypotheek Garantie:

Sluit u een hypotheek af met NHG, dan loopt u als woningeigenaar minder risico en profiteert u van een rentekorting. Als u bijvoorbeeld uw maandlasten niet meer kan betalen omdat u werkloos of arbeidsongeschikt bent geworden, dan moet u uw huis verkopen. Als de opbrengst niet voldoende is om de restschuld af te lossen, betaalt het Waarborgfonds Eigen Woningen het verschil aan de bank. Om hier recht op te hebben, moet u gebruik maken van de Nationale Hypotheek Garantie, afgekort NHG. NHG biedt voor de hypotheekverstrekker dus een extra zekerheid dat de hypotheek wordt terug betaald.

Wist u dat wij werken met onafhankelijke adviessoftware, voor vergelijking en berekening van hypotheeken van vrijwel alle geldverstrekkers? Het moet dus wel heel vreemd zijn als we niet de voordeligste aanbieding kunnen doen!

“Er mag met meerdere geïnteresseerden tegelijkertijd onderhandeld worden”

De Bos Verzekeringen

Bij goed wonen hoort een gevoel van zekerheid. En ook dat kunnen wij u bieden! Wij hebben contacten met een groot aantal verzekeringsmaatschappijen en adviseren u graag onafhankelijk en kosteloos. Of het nu gaat om de verzekering van uw huis, uw auto, inboedel, arbeidsongeschiktheid, of uw ziektekosten, wij zoeken graag de beste aanbieding voor u uit.

Uw voordeel?

- lage premies
- uitstekende voorwaarden
- korte lijnen en persoonlijke aanpak
- maandbetaling zonder opslag

Als De Bos Verzekeringen zijn we het aanspreekpunt voor u. Met één telefoontje heeft u alles geregeld. En dat is wel zo gemakkelijk. Wij zijn aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) en hebben de nodige vakdiploma's en de wettelijk vereiste vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Notariskeuze

De koper betaalt de kosten voor overdracht van de woning (kosten koper/k.k.) hieronder vallen de overdrachtsbelasting, de kosten voor het notarieel transport, kadastrale recherche e.d. Omdat de kosten betaald worden door de koper heeft deze de keuze bij welke notaris het transport gaat plaatsvinden. Een uitzondering hierop geldt in principe alleen bij verkoop uit een boedel en bij nieuwbouwprojecten, respectievelijk

boedelnotaris en projectnotaris. De tarieven van de notarissen zijn vrijgegeven en daarom is onderhandeling of het maken van afspraken mogelijk.

De Bos Makelaardij o.g. b.v. informeert u wanneer u dit wenst graag omtrent uw notariskeuze. Wanneer u een notaris kiest verder dan 25 kilometer buiten Zutphen of verder dan 25 kilometer vanaf het gekochte pand, dan kunnen er extra kosten door ons en de verkopende partij in rekening worden gebracht. Dit i.v.m. bijvoorbeeld een op te maken volmacht.

In onze akten wordt de volgende clause opgenomen:

Indien de kosten die door de notaris in rekening worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingslening (en) en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypotheek/hypotheeken en/of beslagen die op het verkochte rust (en), meer bedragen dan € 205,= per akte van gehele doorhaling (inclusief kosten inschrijven Kadaster en inclusief BTW), dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening worden gebracht.

Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan de genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

Feitelijke overdracht

De sleuteloverdracht vindt in de meeste gevallen plaats op de datum van eigendomsoverdracht. Voordat het transport plaatsvindt zal er indien u dit wenst een inspectie plaatsvinden in de door u gekochte woning. Hierbij mogen alle partijen aanwezig zijn en heeft u als koper de gelegenheid de woning te inspecteren en te controleren of alle (on)roerende zaken aanwezig zijn zoals overeengekomen. Tezamen met de koper(s) en verkoper (s) zullen door de makelaar de meterstanden worden opgenomen en kunt u zich als nieuwe bewoner aanmelden bij de nutsbedrijven. Denk er aan dat uw nieuwe woning op de dag van eigendomsoverdracht verzekerd is (opstal en brandverzekering). Indien wenselijk kunnen wij u ook hierbij adviseren.

Algemeen

Indien deze woning toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij voor u op zoek gaan naar een woning in het NVM-uitwisselingssysteem. Wij kennen het unieke De Bos Aankoopcourtage Plan, waarbij u verrast zult zijn over de diverse aankoop mogelijkheden en de daarbij behorende (lage) kosten! Op ons kantoor bespreken wij graag de mogelijkheden met u. Als u op dit moment eigenaar bent van een woning dan geven wij u graag een indicatie van de te verwachten opbrengst en een inzicht in de verkoopmogelijkheden. Buiten deze brochure doen wij nog veel meer om een woning te verkopen. Ook hierover informeren wij u graag.

START

HOE NU VERDER...? STAP VOOR STAP!

Heeft u belangstelling voor deze woning?

Nee ➡

We horen graag uw reactie zodat we die de verkoper kunnen melden. Ook zijn wij u graag van dienst met het zoeken naar een andere woning. Vraag naar het unieke **De Bos Courtage Aankoop Plan!**

Ja

Weet u uw hypotheekmogelijkheden?

Nee ➡

Voor een hypotheekgesprek met onze onafhankelijke Erkend Hypotheekadviseur kunt u een vrijblijvende afspraak maken.

Ja

Wilt u een Second-Opinion van een onafhankelijke Erkend Hypotheekadviseur?

Ja

Nee

Brengt u een bod uit op deze woning?

Nee ➡

Ook dan zijn wij u graag van dienst met het zoeken naar een andere woning. Vraag naar het unieke **De Bos Courtage Aankoop Plan!**

Ja

- U bent in onderhandeling als verkoper een reactie op uw bod geeft.
- Denk eraan om ontbindende voorwaarden in uw bod te betrekken.
- Let erop dat u onderzoeksplicht heeft.
- Denk vast na over uw notariskeuze.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Gefeliciteerd! Wij leggen de gemaakte afspraken vast in de NVM koopakte. De verkoper ondertekent eerst deze akte. Daarna kunt u de akte tekenen en gaat de wettelijke bedenktijd in. Na het verstrijken van de bedenktijd zenden wij de akte naar de notaris van uw keuze en zorgen wij voor de verdere afwikkeling.

SUCCES MET UW AFWEGINGEN!

De Bos Makelaardij en Hypotheken

De Bos Makelaardij is een no-nonsense makelaars- en hypotheekadvieskantoor. Duidelijke informatie en een persoonlijke benadering. Uw woongeluk en een heldere financieel plan staat voorop, dus geen flitsende praatjes, maar interesse en aandacht. Wij hebben ondertussen samen ruim 40 jaar ervaring en weten precies hoe de markt werkt.

Wij staan bekend om onze duidelijke afspraken en de uitstekende resultaten die wij, zowel als makelaar als hypotheekadviseur, voor onze cliënten weten te behalen. De Bos Makelaardij en Hypotheken is opgericht in 1988.



Harold Achterkamp

Eigenaar/directeur, Erkend Hypotheekadviseur, Erkend Financieeladviseur

Harold is een sociaal persoon, onafhankelijk, objectief, vakkundig, betrouwbaar en maakt graag tijd voor klanten, ook 's avonds wanneer het nodig is.



Greta van Petersen

Office-manager

Greta is al jaren lang de spil in onze binnendienst. Zij is verantwoordelijk voor alle zaken die op kantoor moeten worden geregeld en weet dan ook alles als het gaat om makelaardij, hypotheeken en verzekeringen. Uiteraard beschikt Greta over alle benodigde vakdiploma's.



Martijn Nieuwenhuis

NVM Makelaar o.g., NRV Taxateur

Martijn is een zeer integer persoon met veel aandacht voor zijn cliënten. Persoonlijk contact en aandacht zijn de steekwoorden die bij hem passen.



Wouter Oude Veldhuis

Erkend Hypotheekadviseur

Wouter is al sinds 1998 werkzaam als financieel adviseur en erkend hypotheek adviseur. Inlevingsvermogen, nauwkeurig, doortastend, een mensenmens, kortom dat is Wouter.



Silvia Dusebout

Commercieel administratief medewerker

Silvia werkt al sinds 2004 bij ons kantoor en is van alle markten thuis. Naast assurantiadviseur, verzorgt zij ook alle voorkomende administratieve zaken op het gebied van makelaardij, verzekeringen en hypotheeken. Uiteraard heeft ook zij alle benodigde vakdiploma's.



Paulien van Raay-Maalterink

Commercieel medewerker binnendienst

Paulien komt uit de hotelwereld en weet als geen ander wat klantvriendelijkheid en gastvrijheid is. Paulien zorgt op kantoor voor de ontvangst van onze klanten, is onze telefoniste en zorgt ervoor dat onze database op orde blijft. Daarnaast is ze verantwoordelijk voor het koppelen van het juiste aanbod aan de juiste zoekers, voor agendabeheer en social media.



Pepijn Frenks

Commercieel medewerker buitendienst

Pepijn is sinds eind 2023 werkzaam bij De Bos Makelaardij o.g. en volgt momenteel de opleiding tot Kandidaat-Makelaar Wonen. Na jarenlange ervaring in de horeca weet hij als geen ander wat gastvrijheid betekent. Met zijn ontzettende positieve mind-set en oprechte interesse zorgt hij voor een prettige sfeer – zowel op kantoor als bij bezichtigingen.



Makelaardij - Hypotheken - Verzekeringen

Rijkenhage 12 / 7201 LP Zutphen

(0575) 51 66 35 / info@debos.nl

www.debos.nl



De Groene Marke Zutphen


deBos
makelaardij og



www.debos.nl

Een schets van "De Groene Marke"

In de wijk Leesten-West in Zutphen bevindt zich woonproject de Groene Marke. Een kring van 50 milieuwoningen gebouwd in 1996 rond een groen binnenterrein, het zgn. Middengebied. In het centrum van het Middengebied is in 2002 een gemeenschapshuis gebouwd, het zgn. Middenhuis. De Groene Marke is ontstaan als bewonersinitiatief. In mei 1991 is "Vernieuwend Wonen Zutphen" opgericht, kortweg VWZ. Een coöperatieve bewonersvereniging met als doel om idealen te realiseren van samen wonen, spelen en werken op een mens- en milieuvriendelijke wijze.

Toen na enkele jaren in Leesten-Oost een tweede project tot stand kwam, VWZ Woonderij Eos, is er voor gekozen het oorspronkelijke VWZ in Leesten West 'woonproject De Groene Marke' te gaan noemen.

Belangrijke uitgangspunten van de vereniging zijn:

- gezamenlijke deelname van de leden aan het woonproject, invloed op en verantwoordelijkheid voor de directe leefomgeving
- gezond wonen en werken met hart voor het milieu
- het woonproject is toegankelijk voor bewoners met diverse inkomens, leeftijden en samenlevingsvormen; daarom zijn er huur-, senioren- en koopwoningen
- vermenging van de functies wonen, spelen en werken en gemeenschappelijke activiteiten tot een organisch, levend geheel.





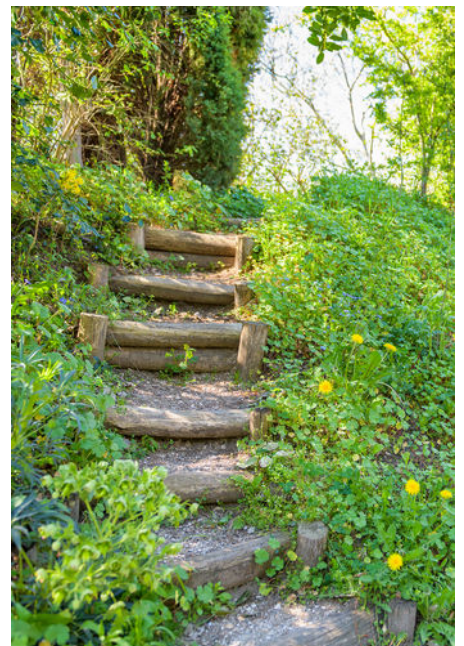
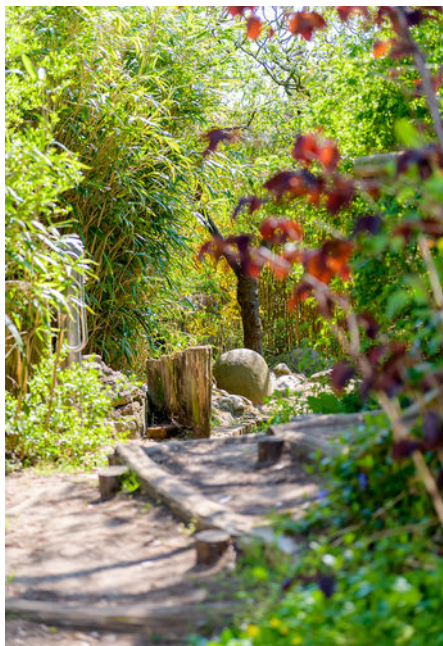
Duurzaam wonen op een bijzondere locatie!

Duurzaamheid is een kernbegrip van de Groene Marke en de basis voor het wonen en werken. Milieubewustzijn wordt bij de bewoners zoveel mogelijk in de praktijk nageleefd en overgedragen aan de kinderen. Dat uit zich in de bouw van de huizen, welke nagenoeg volledig uit milieuvriendelijke bouwmaterialen bestaan, maar ook in de omgeving.

In 1997 kreeg de bewonersvereniging (toen nog onder de naam VWZ) een prijs als voorbeeldproject voor duurzaam en energiezuinig bouwen.

Later wonnen ze nog meer prijzen: de “Kern-met-pit” wedstrijd voor sociale initiatieven en tweemaal de Toekomstprijs van de gemeente Zutphen.

Als pioniers op het gebied van duurzaam bouwen hebben zij gaandeweg de Groene Marke gemaakt tot een mooi sociaal en ecologisch wijkje.







Milieumaatregelen

Bij de bouw zijn onderstaande milieubewuste en mensvriendelijke materialen toegepast in alle woningen:

- * wanden en muren zijn geconstrueerd middels houtskeletbouw:
 - vuren houten draagconstructie met betonnen kanaalplaatvloeren
 - binnenzijde: beplating met 15 mm. gipskartonplaten
 - gevelbekleding met red cedar onbehandeld en gele baksteen
 - tussenlaag: isolatie met cellulose-snipper (Isofloc; voor- en achtergevel) en steenwol (overige wanden); plus leidingen
- * naden en kieren met PE -schuimband; PE -folie of EPDM -folie
- * stukadoorswerk met Norgipspoeder; spackspuitwerk (plafonds)
- * beglazing met dubbel, film-coated "HR+"-glas; gemonteerd in EPDM-volrubber profielen
- * natuurlijke verf op lijnoliebasis
- * zonneboilers voor warmwater-voorziening
- * baden en douchen met kraan- en douchespaarkop
- * ruimteverwarming met VR- en HR-combi ketels
- * elektrische bedrading langs de wanden en geen centrale contactdozen aan plafonds (ter vermijding van schadelijke elektrische velden)
- * dakpannen in keramische uitvoering
- * dakbedekking van aanbouwen en dakkapellen uitgevoerd als sedumdak
- * dakgoten / hemelwaterafvoer in plaats van zink: gecoat staal (lindab)
- * buitenriolering tot aan hoofdriool uitgevoerd met keramische buizen
- * binnenriolering met PE- of PP
- * regenwaterinstallatie (RWI) voor opvang hemelwater in kelders onder buitenbergingen voor toiletspoeling en buitenkranen.
- * enkele huizen hebben warmte-terugwininstallatie

Bij verbouwingen en wijzigingen aan of in particuliere woningen na 1996 is de vereniging niet meer betrokken geweest. Enkele huizen zijn voorzien van warmtewanden (in leem) en andere vormen van lage temperatuurverwarming. De afgelopen jaren zijn veel huizen voorzien van zonnepanelen. In 2020 starten enkele pilots in het kader van de (verdere) energietransitie naar 'nul op de meter'

Ruimte voor natuur, sociale
contacten en speelgelegenheid
voor kinderen

Bouwproces

Bij het hele bouwproces, van planning tot en met afwerking, zijn de leden van de bewonersvereniging nauw betrokken geweest.

Om de woningen te kunnen realiseren is indertijd een samenwerking aangegaan met Woningstichting Hanzewonen, tegenwoordig 'Woonbedrijf ieder1' geheten. Najaar 1996 zijn de laatste huizen opgeleverd.



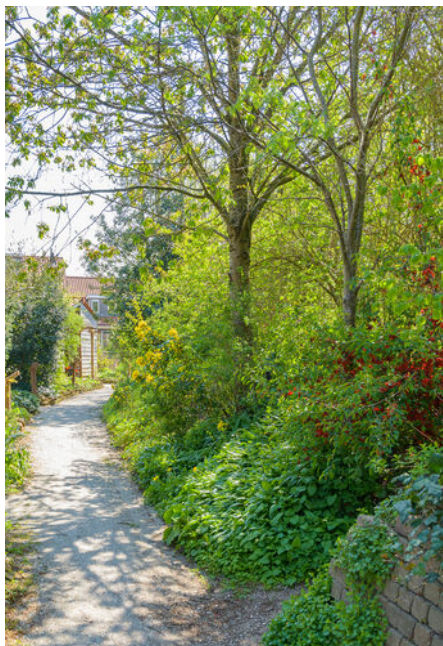


Energiezuinig wonen en milieubewust leven

Middenhuis

Een bijzonder initiatief binnen De Groene Marke is het zgn. Middenhuis. In 1995 kochten de huiseigenaren en de Woningstichting Hanzewonen in mandeligheid 1.000 m² grond in het Middengebied om daarop het Middenhuis te bouwen. In 2003 werd dit gebouw na een intensieve voorbereidingsperiode met veel zelfwerkzaamheid van de bewoners gerealiseerd en in gebruik genomen.

Het is een ontmoetingsplek voor de direct omwonenden en biedt mogelijkheden voor werk en ontspanning. Het Middenhuis heeft een mooie grote zaal, een foyer, een keuken en enkele werkruimten die gehuurd kunnen worden door mensen van binnen en buiten De Groene Marke als therapie-, cursus-, stilte-, vergader- en muziekrumte.



Het middengebied is voor iedereen toegankelijk

Middengebied

Het hart van De Groene Marke wordt gevormd door het gemeenschapshuis, het zgn. Middenhuis en het groen daaromheen van het binnenterrein, het zgn. Middengebied. Daar bevinden zich het rondpad met de buffers, een heemtuin, een bloementunnel, bloemenmuren en een begroeide heuvel met waterwerk, afgewisseld met zitjes, schelpenpaden, speelplekken en solitaire bomen. Aanleg en onderhoud worden door de bewoners zelf gedaan. De woningen zijn gebouwd in een 'woonlint' rond dit Middengebied, waardoor het geheel een enigszins besloten karakter heeft. Dit Middengebied is voor het grootste deel gemeentegrond en is voor iedereen, dus ook voor buurtbewoners buiten het project, vrij toegankelijk.

Met de gemeente Zutphen is een samenwerkingsovereenkomst gesloten over de inrichting en het beheer van het Middengebied. De Groene Marke draagt hier zorg voor, in nauw overleg met de gemeente.

De gemeente betaalt de vereniging het bedrag dat naar gemeentenormen nodig is voor de inrichting en het onderhoud van een gebied van deze omvang.





Vereniging en Stichting

De Groene Marke heeft de bewonersvereniging als centraal orgaan. De bewonersvereniging heeft bestuursleden en statuten. De algemene ledenvergadering wordt enkele keren per jaar gehouden en is het hoogste besluitvormende orgaan. Bij alle besluitvorming is het consensus-principe leidend.

Voor de bouw van het Middenhuis is indertijd een nieuwe rechtspersoon in het leven geroepen: een stichting, formeel eigenaar van het Middenhuis en aansprakelijk voor onderhoud en beheer. Hoewel er twee rechtspersonen zijn, zijn ze beiden in het leven geroepen voor en door de bewoners van de Groene Marke en vallen ze sinds begin 2018 onder één bestuur.

Bewoners

Er wonen gezinnen, alleenstaanden, senioren en 1-ouder gezinnen. Met elkaar werken zij samen in/aan het Middenhuis, het groen in het Middengebied, de regenwaterinstallatie en andere taken binnen de vereniging. Balancerend tussen behoefte aan privacy, laagdrempelige contacten en gezamenlijke activiteiten; een zelf gekozen vorm van modern "naoberschap".

Alle bewoners zijn lid van de vereniging. Er zijn regelmatig algemene ledenvergaderingen en werkbijeenkomsten, Naast het formele bestuur van de vereniging zijn er verschillende taakgroepen actief binnen de vereniging. Van de bewoners wordt gevraagd om op basis van vrijwilligheid daaraan deel te nemen.

Laagdrempelige contacten

Ongeveer de helft van de bewoners is actief binnen één van deze taakgroepen en daarnaast zijn vrijwel alle bewoners actief bij ad hoc activiteiten.



Mogelijkheden voor
werk en ontspanning





Taakgroepen

Het Bestuur van De Groene Marke, zowel van de bewonersvereniging als van de stichting SPH, heeft een voorzitter, penningmeester, secretaris en enkele leden. Zij dragen zorg voor de algemene gang van zaken, regelen vergaderingen en zijn formele verantwoording verschuldigd. De Groenkerngroep draagt zorg voor het beheer en de inrichting van het Middengebied.

Twee keer in de maand wordt er door vele leden op zaterdag gewerkt in de tuin, hierin aangestuurd door de groenkerngroep.

De Regenwaterinstallatiegroep (RWI-groep) draagt zorg voor het functioneren van de regenwaterinstallatie.

Mien Naaber is de kwartaal-nieuwsbrief die berichten van allerlei aard bevat, voor en door de bewoners.

De Huurderscommissie draagt zorg voor de belangenbehartiging van de huurders, verzorgt het beheer van de wachtlijsten en geeft toewijzingsvoorstellen bij vrijkomende woningen.

De Middenhuisbeheer-groep draagt zorg voor het beheer van het Middenhuis. Dit omvat taken als : verhuur (deze taak ligt bij één vaste persoon), gastvrouwschap (m/v), onderhoud, was en schoonmaak.

De Cultuurgroep verzorgt culturele evenementen in de vorm van bijvoorbeeld concerten (ook bedoeld voor mensen van buiten De Groene Marke).

Wat betekent wonen in De Groene Marke ?

* Als bewoners staat men ingeschreven als lid van de bewonersvereniging en onderschrijft men de doelstelling en uitgangspunten van de vereniging. Ieder huishouden betaalt daarvoor een inkomensafhankelijke contributie.

Toegankelijk voor bewoners met
diverse inkomens

* Iedereen is aangesloten op de regenwaterinstallatie. Jaarlijks wordt de onderhoudsbijdrage per huishouden vastgesteld in de Algemene Leden Vergadering. In 2019 bedroeg deze € 20.





Afspraken over Middengebied

Het grootste deel van het Middengebied is openbaar groen dat door de bewoners van De Groene Marke wordt onderhouden. Hiervoor is met de gemeente een samenwerkingsovereenkomst afgesloten.

Het gebied is indertijd ingericht volgens een door enthousiaste en deskundige leden gemaakt plan. De Groenkerngroep beslist aan de hand van dat plan welk onderhoud wanneer zal worden gepleegd.

Afspraken over parkeren

Op dringend verzoek van de bewonersvereniging zijn indertijd in de straten rondom onze woningen minder parkeerplaatsen aangelegd dan gebruikelijk is (normaal 1,2 plek per woning; bij ons 0,6).

In de Fien de la Marstraat heeft dat echter problemen met de overburen gegeven.

Binnen de Groene Marke geldt de afspraak dat daar door bewoners van De Groene Marke alleen geparkeerd wordt aan de "eigen" kant van de straat en als daar geen plaats meer is om de hoek in de Fie Carelsenstraat of op de Ien Dalessingel.

Afbakening van tuinen

Met betrekking tot afbakening van tuinen zijn de volgende afspraken gemaakt: bij voorkeur géén schuttingen plaatsen; liever gebruik maken van struiken, heggen, hagen of heuveltjes of in ieder geval plantaardige afscherming. Als toch gekozen wordt voor schutting, dan max. tot 5 meter uit de gevel, en niet hoger dan 2 meter.

Duidelijke afspraken over
Middengebied

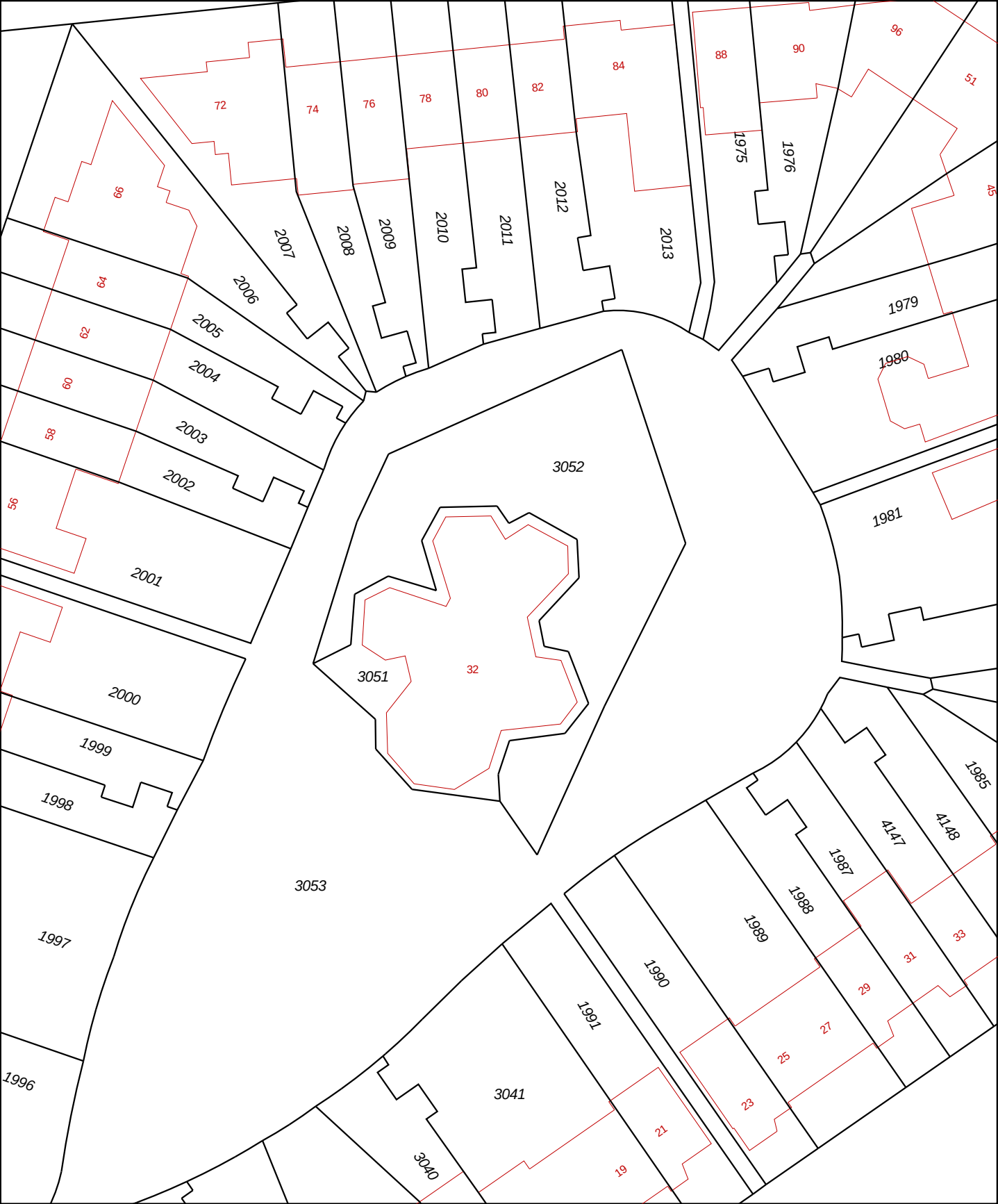


Afspraken regenwaterinstallatie:

Regen valt kosteloos uit de hemel, maar wordt niet kosteloos naar onze huizen getransporteerd.

In de ALV van 28 februari 2003 is daarom besloten per woning een vaste bijdrage te berekenen voor gebruik van de regenwaterinstallatie. Het bedrag wordt ook in de ALV vastgesteld.

Leden met een pomp in de schuur krijgen een vergoeding voor de verbruikte stroom.



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 januari 2020

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zutphen

O

3052

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.

De bewonersvereniging en de bewoners van het unieke woonproject “De Groene Marke” hechten veel waarde aan het in stand houden van de in deze brochure omschreven idealen en de bijzonder prettige woonsfeer.

Zij zijn er als vereniging van overtuigd dat een “verenigingsmakelaar” hieraan een belangrijke bijdrage kan leveren. In januari 2020 is er voor gekozen om De Bos Makelaardij o.g. b.v. te Zutphen als verenigingsmakelaar op te laten treden. De Bos Makelaardij o.g. is een bijzonder ervaren makelaarskantoor en al vele jaren gevestigd in het monumentale centrum van Zutphen. De Makelaars van dit kantoor zijn uitstekend op de hoogte van alle facetten van het woonproject en kunnen u hierover uitstekend en volledig informeren.

Wilt u een informatief gesprek met een makelaar van De Bos Makelaardij? De Bos Makelaardij kan u informeren over aan- en verkoop. Zij zijn daarnaast deskundig op het gebied van hypotheeken en verzekeringen. Neem gerust contact met hen op voor een informatief gesprek.

De Bos Makelaardij o.g. b.v.

Adres :Rijkenhage 12, 7201 LP Zutphen
Telefoonnummer :0575-516635
E-mailadres :info@debos.nl
Website :www.debos.nl



Martijn Nieuwenhuis

Functie NVM Makelaar o.g., NRVT Taxateur

Martijn is een zeer integer persoon met veel aandacht voor zijn cliënten. Persoonlijk contact en aandacht zijn de steekwoorden die bij hem passen.



Job de Bos

Functie NVM Makelaar o.g., NRVT Taxateur, Erkend Hypotheekadviseur, directeur

Job in een paar woorden: onafhankelijk, vakkundig, betrouwbaar, creatief, maatwerk en het belangrijkste: samenwerken!



Wouter Oude Veldhuis

Functie Erkend Hypotheekadviseur

Wouter is al sinds 1998 werkzaam als financieel adviseur en erkend hypotheek adviseur. Inlevingsvermogen, nauwkeurig, doortastend, een mensenmens, kortom dat is Wouter.

De in deze brochure opgenomen tekst is samengesteld door “De Groene Marke”. Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

