



Houtmarkt 65, 7201 KL Zutphen

Vraagprijs € 750.000,00 kosten koper

Omschrijving

Monumentaal woon-/winkelpand op prachtige locatie aan de markt in Zutphen! Dit karakteristieke pand, bestaande uit een winkel op de begane grond en royaal bovenhuis, biedt een unieke woonbeleving middenin het stadscentrum van Zutphen.

De winkelruimte met ruime kelder en tuin is in verhuurde staat. Het bovenhuis beschikt o.a. over een ruime woonkamer met afzonderlijke eetkamer, dichte keuken, drie slaapkamers, ruime zolderetage en een riant dakterras ter grootte van maar liefst 72 m²!

Het pand is gelegen in het hart van Hanzestad Zutphen, omringd met historische gebouwen. Houtmarkt 65 is oorspronkelijk gebouwd rond 1560 en in 1939 herbouwd.

Door de ligging zijn alle voorzieningen binnen handbereik. Daarnaast ben je binnen enkele ogenblikken aan de IJsselkade te vinden waar een prachtig uitzicht over de uiterwaarden op je te wachten staat. Het stadscentrum van Zutphen kenmerkt zich als een plek waar altijd wat te beleven is met meerdere terugkerende evenementen zoals De Zomerfeesten, De nationale Bokbierdag en het Chocoladefestival. Daarnaast is er op donderdag en zaterdag markt wat voor veel reuring zorgt en gezelligheid!

Kelder (verhuurd): vanuit de winkel te bereiken provisiekelder/bergruimte ter grootte van circa 76 m².

Begane grond winkelruimte (verhuurd): entree met etalage en verzorgde winkelruimte. Aan de achterzijde zijn de praktijkruimte, kantoren, pantry en het toilet aanwezig. Vanuit het achterste kantoor is de tuin te bereiken middels openslaande deuren. Hier is een houten berging aanwezig.

Begane grond woning: eigen entree, hal waar de fietsen geplaatst kunnen worden en trapopgang naar de 1e woonverdieping.

1e (woon)verdieping: ruime overloop met toilet voorzien van wandcloset en fonteintje en toegang tot het dakterras. Heerlijk lichte woonkamer aan de voorzijde, voorzien van schouw met gashaard, inbouwkasten en toegang tot het balkon aan de voorzijde. Middels en suite deuren te bereiken eetkamer tevens met schouw, gashaard en toegangsdeur naar het grote dakterras. Dichte keuken voorzien van koelkast, vriezer, magnetron en vaatwasser. Het riante dakterras is volledig voorzien van vlonderplanken en biedt een heerlijke buitenruimte midden tussen de mooie gebouwen van de Zutphense binnenstad!

2e (woon)verdieping: ruime overloop met vaste kastruimte en toegang tot het balkon aan de achterzijde. Toilet, drie ruime slaapkamers ter grootte van circa 10,5 m², 12 m² en 16 m². De kleinste kamer beschikt over een eigen wastafel. De andere kamers beschikken over vaste kastruimte. De badkamer voorzien van ligbad, aparte douche en dubbel- wastafelmeubel.

3e (woon)verdieping: overloop/open zolderruimte met warmwaterinstallatie en wasmachine/droger- aansluiting.

Kortom: op zoek naar een fraai bovenhuis in combinatie met beleggingspand middenin de Zutphense binnenstad? Kom snel kijken bij Houtmarkt 65!

HOUTMARKT 65



gemeentelijk monument opgenomen op de
 gemeentelijke monumentenlijst ingevolge artikel 6
 van de Monumentenverordening Gemeente Zutphen
 2006

datum aanwijzing

object nummer

omvang bescherming

datum opname

plaatselijke aanduiding

kadastrale aanduiding

geheel

7 maart 2006

Houtmarkt 65 7201 KL

sectie F nr. 8556 ged.



Smalle en diepe winkel met bovenwoning, in 1939 geheel nieuw opgetrokken in traditionalistische stijl met invloeden van het functionalisme naar een ontwerp van G.J. Jacobs. De oudere kelder bleef hierbij gespaard.

Opbouw

Pand opgetrokken op een in hoofdopzet rechthoekige plattegrond met een kelder, drie bouwlagen en een zolder onder een dwars geplaatst zadeldak. Aan de achterzijde is een uit de bouwtijd daterende aanbouw onder een plat dak. Oudere kelder met een hoog tongewelf met lage aanzet die aan de voorzijde beëindigd is met een kwartrond gewelf. Een dichtgemetselde trap naar de straat. De kapconstructie bestaat uit verbeterde Hollandse kapsanten.

Exterieur

De voorgevel is een in schoon metselwerk opgetrokken lijstgevel, aan de bovenzijde afgesloten met een overstekende gootlijst ondersteund door geprofileerde consoles. De begane grond wordt over de gehele breedte ingenomen door een uit 1965 daterende niet beschermingswaardige winkelpui met links een diepe portiek. De gevelindeling is asymmetrisch, alle kozijnen zijn uitgevoerd in stalen profielen. Op de eerste verdieping is links een gedeeltelijk uitspringende loggia, afgezet met een eenvoudig stalen spijlenhek. De loggia is voorzien van een glaspui met dubbele deuren en bovenlichten. Het rechter deel wordt ingenomen door een vierledig samengesteld venster met een indeling met kleinere boven- en onderramen. De tweede verdieping is ingedeeld met drie vensters die gezamenlijk afgesloten zijn met een licht overstekende betonnen latei. De vensters zijn voorzien van stolpramen en bovenlichten. In het dakvlak staat een lage langgerekte dakkapel met een plat dak en vier ramen.

De achtergevel is een in schoon metselwerk opgetrokken lijstgevel, aan de bovenzijde afgesloten met een overstekende gootlijst ondersteund door geprofileerde consoles. De gevel is symmetrisch ingedeeld en heeft op de tweede verdieping over de gehele breedte een balkon dat afgezet is met een eenvoudig stalen spijlenhek. De kozijnen zijn uitgevoerd in stalen profielen. Beide verdiepingen zijn voorzien van een glaspui die afgesloten is met een licht overstekende betonnen latei. De drieledige puien zijn ingedeeld met aan weerszijde van een glasdeur een venster boven een gemetselde borstwering en bovenlichten.

De aanbouw is opgetrokken in schoon metselwerk en aan de bovenzijde afgesloten met een overstekende gootlijst ondersteund door geprofileerde consoles. De met betonnen lateien afgesloten vensters in de symmetrisch ingedeelde achtergevel zijn gemoderniseerd met houten kozijnen. In de zijgevel zijn boven elkaar

Bij dit blad behoort één vervolgblad

HOUTMARKT 65

vervolgblad

twee ronde vensters met roedeverdeling geplaatst, met links daarvan op de eerste en tweede verdieping een houten glasdeur.

Het dak is gedekt met gesmoorde opnieuw verbeterde holle pannen.

Interieur

Het interieur uit 1939 bleef vrijwel gaaf bewaard. De trappen zijn voorzien van traphekken met platte ballusters en trappalen waarop de leuningen in geometrische vormen doorlopen. Op de tweede verdieping is een aantal 19^{de} eeuwse deuren en kozijnen hergebruikt. De eerste verdieping is aan de voorzijde ingedeeld met een brede woonkamer en een achterkamer, gescheiden door suitedeuren. Beide kamers zijn voorzien van een met ceramische tegels strak vormgegeven schouw. De plafonds zijn van zachtboardplaten. In de uitbouw op de verdieping een keuken met granito aanrecht, keukenschouw en bijbehorende kasten.

Pand van algemeen belang voor de gemeente Zutphen vanwege de architectuurhistorische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde.

Het huis is cultuurhistorisch van belang als typologisch voorbeeld van een uit 1939 daterende winkel met bijbehorende bovenwoning.

Het huis is architectuurhistorisch van belang vanwege het bijzonder gaaf bewaard gebleven en zeldzame in- en exterieur. Het is verder van belang voor het oeuvre van architect G.J. Jacobs.

Het huis is stedenbouwkundig van belang vanwege de bijdrage aan de lokaal topografische ontwikkeling.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwperiode	-1906

Maten object	
Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.000 m ³
Perceel oppervlakte	255 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	198 m ²

Details	
Ligging	In centrum
Bijzonderheden	Monument, beschermd stads- of dorpsgezicht
Voorzieningen	TV kabel
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Geen garage
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Gaskachels
Warmwater	Elektrische boiler eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Plaats
Tuin diepte (cm)	874
Tuin breedte (cm)	821
Hoofdtuin	Plaats
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Normaal

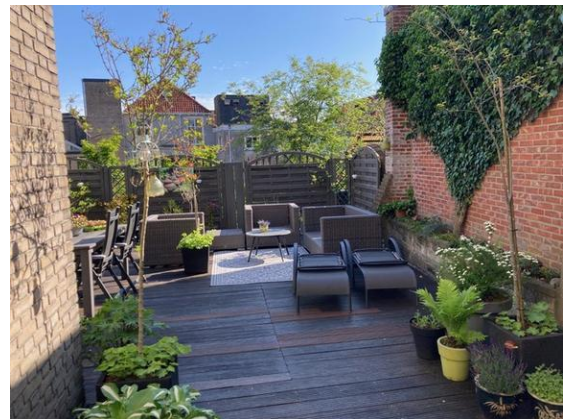
Foto's



Foto's



Foto's



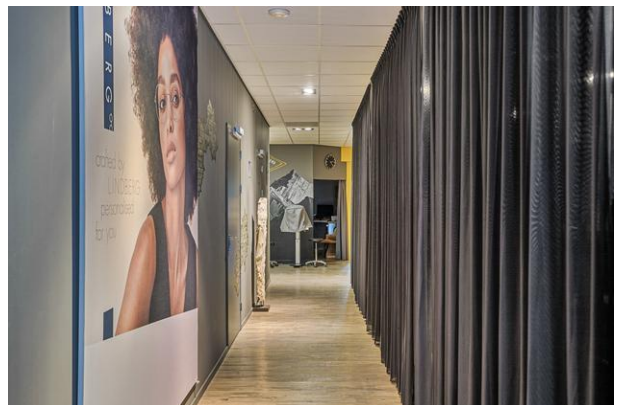
Foto's



Foto's



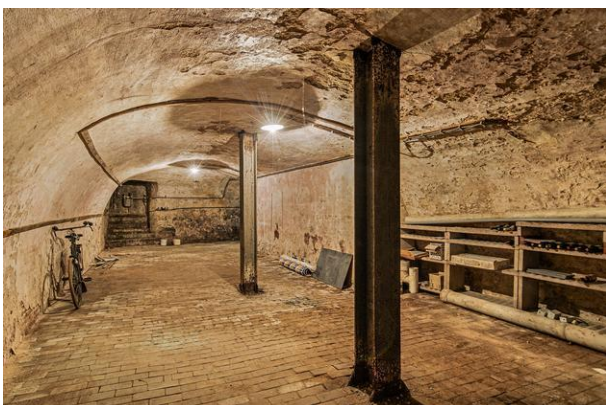
Foto's



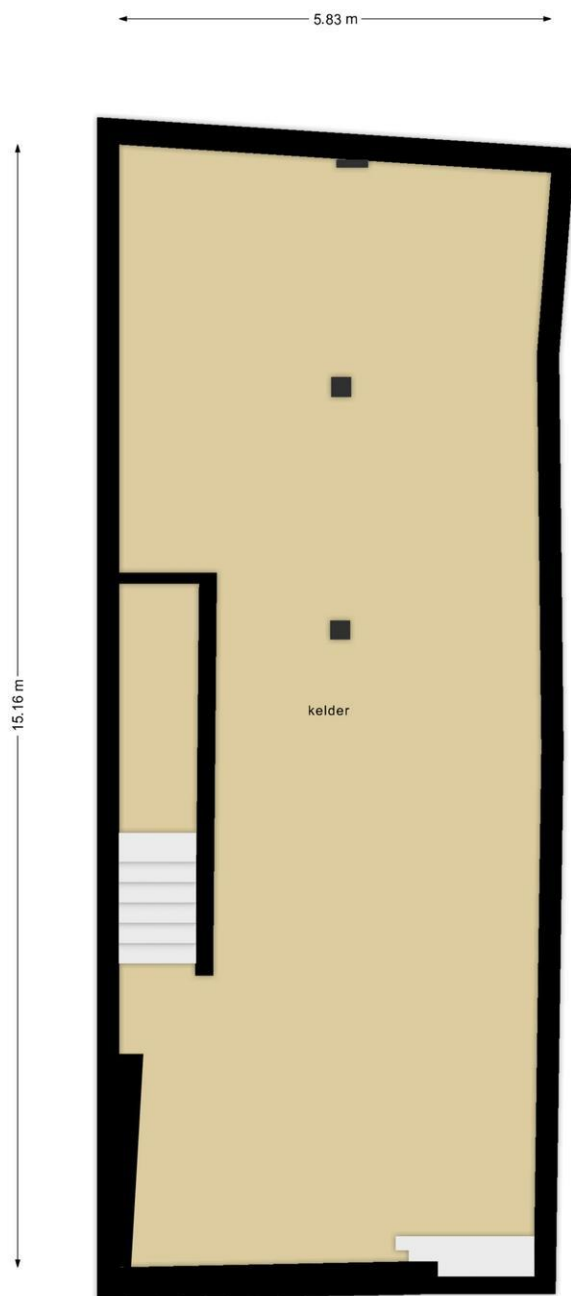
Foto's



Foto's



Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



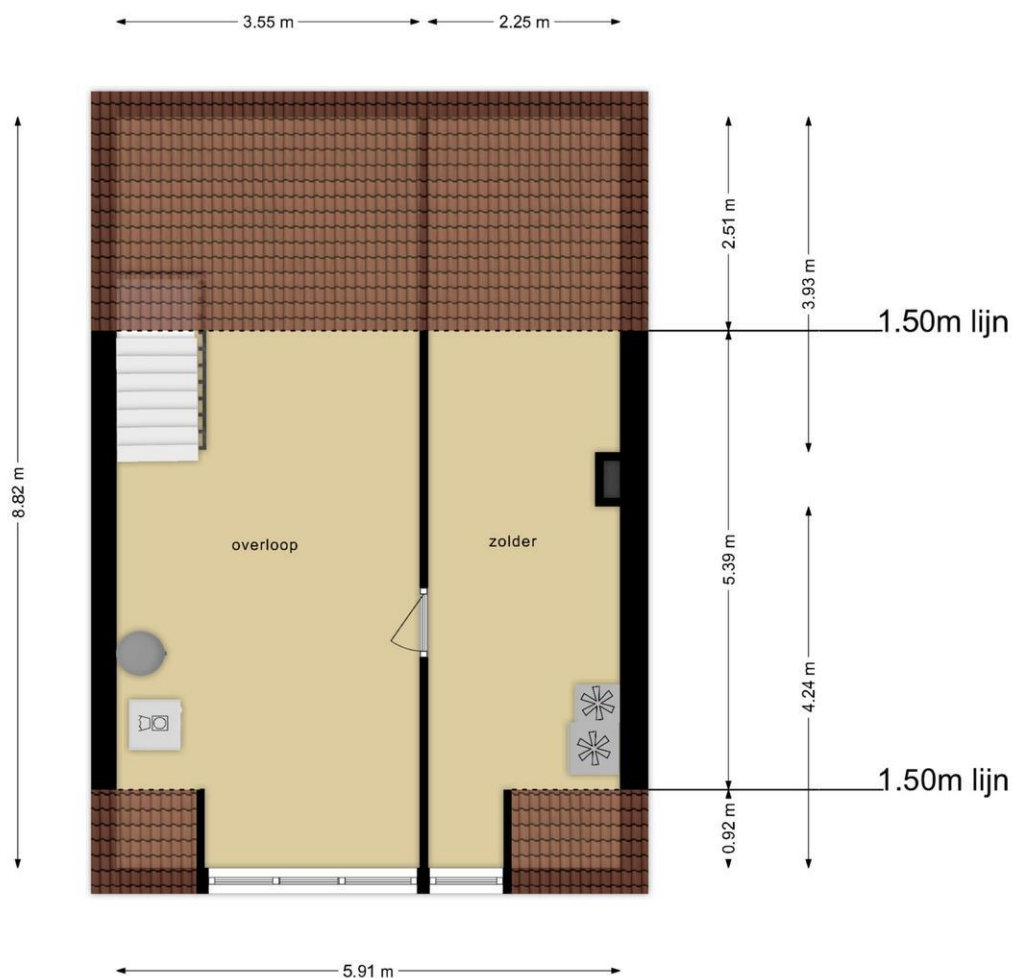
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

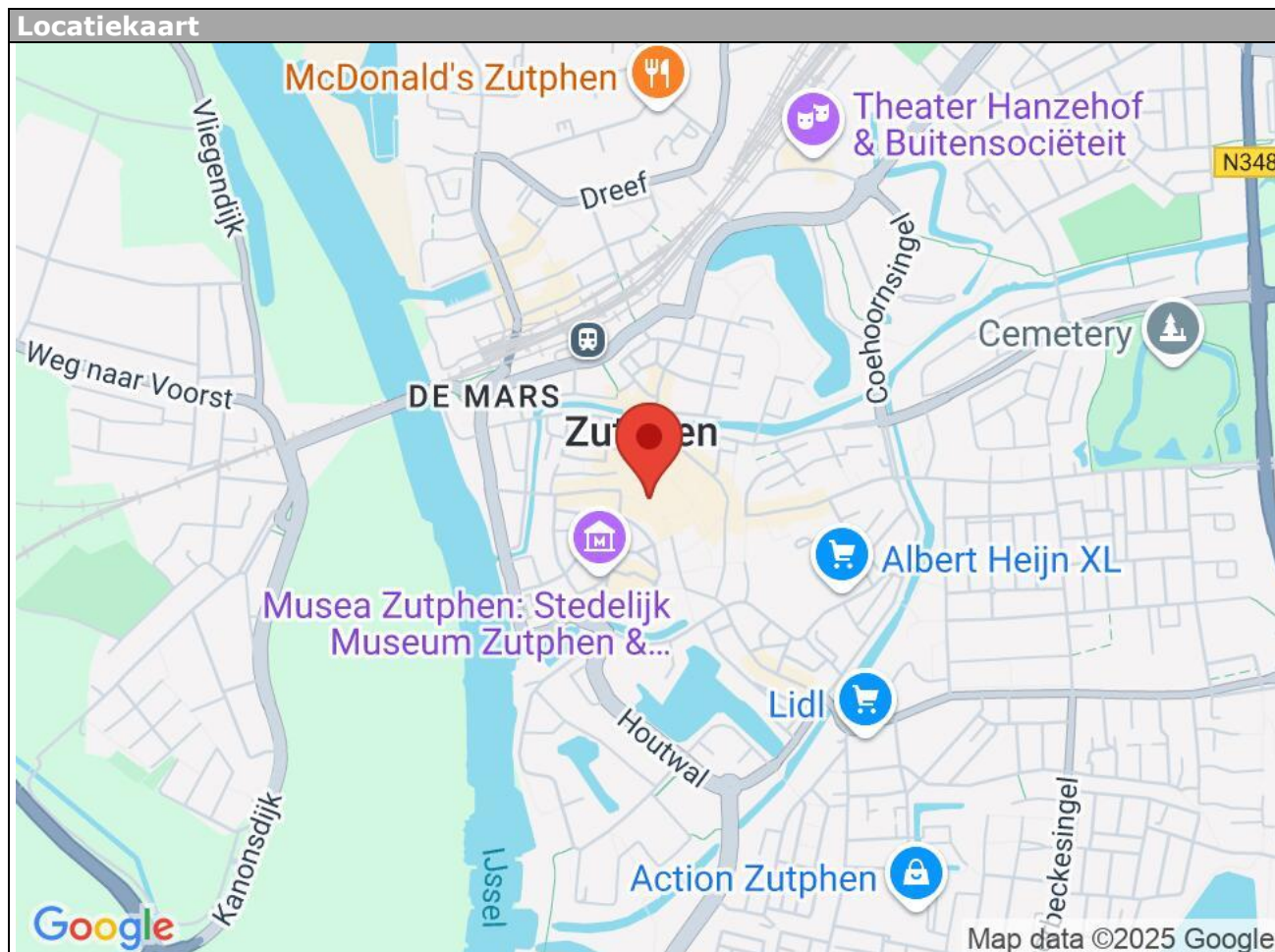
Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Houtmarkt 65
Postcode / plaats	7201 KL Zutphen
Provincie	Gelderland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Alle losse kasten 1e en 2e verdieping. Grote linnenkast zolder	☐	☒	☐	☐
-	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☐	☒
- Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- hordeur naar dakterras, rolhor kleine slaapkamer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
- vloerkleden woonkamer en slaapkamer voorzijde	☐	☒	☐	☐
- pvc vloeren winkel, kamer, keuken, gang en kleine slaapkamer	☒	☐	☐	☐
(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	☐	☒	☐	☐
- Boretti fornuis met 4 gaspitten	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
- roestvrijstalen lepelstang	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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)	☐	☐	☐	☒
- elektrische wandkachel	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☐	☐	☐	☒
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
- keukenboiler	☒	☐	☐	☐
- boiler in keukentje winkel	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	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	☒	☐	☐	☐
alle losse planten in potten dakterras	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
solarlampjes op schutting	☒	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
tuinbanken/ loungset met kussens en kussenbox	☐	☐	☒	☐
eettafel met 4 stoelen	☐	☐	☒	☐

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 woning

DEEL B

1 Bijzonderheden

- | | | |
|----|--|------------|
| a. | Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? | Nee |
| b. | Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.) | Nee |
| c. | Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.) | Nee |
| d. | Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? | Nee |
| e. | Heeft u grond van derden in gebruik? | Nee |
| f. | Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?
(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) | Nee |
| g. | Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? | Nee |
| h. | Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? | Nee |
| 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? | Ja |
| | Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? | Nee |

- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
- k. Is er sprake van onteigening? **Nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Ja**
- Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? **Ja**
- Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven? : **Begane grond, tuin en kelder**
- Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : **Niet**
- Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.) : **Inrichting begane grond is van huurder.**
- Heeft de huurder een waarborgsom gestort? **Nee**
- Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? **Nee**
- m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) **Nee**
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Ja**
- Zo ja, welke? : **vervangen van gasmeter. Liander neemt contact op.**
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**
- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.) **Nee**
- s. Hoe gebruikt u de woning nu? : **beneden winkel (verhuurd), boven woonhuis**
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)
- Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

2 Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Ja**
- Zo ja, waar? : **zolder en ouder slaapkamer**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja**
- Zo ja, waar? : **m.n. zolder en buiten bij balkon ouderslaapkamer.**
- c. Zijn de gevels 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? : **2010 keukenwand. extra wand met isolatie**
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**
- Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
- Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : **alle andere**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Niet bekend**

3 Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: : **platte dak dakterras 1e verdieping 32 jaar**
platte dak 2e verdieping 12 jaar
- Overige daken: : **84 jaar**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**
- Zo ja, waar? : **zolder en ouder slaapkamer**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Ja**
- Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : **pannen i.v.m lekkage door kapotte pannen**
platte dak 1e verdieping vernieuwd 12 jaar geleden
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Nee**
- Overige daken: **Nee**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: **Nee**

Overige daken: **Nee**

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Nee**

Overige daken: **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **alle**

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

4 Kozijnen, ramen en deuren

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen : **hout, staal** gemaakt?
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **2021 voorzijde ca. 2018 achterzijde**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **voorzijde niet, achterzijde wel, maar vergeten wie het was**

c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Nee**

Zo nee, toelichting: : **slaapkamer voorzijde en woonkamer uitzetijzers kapot/sluiten niet goed overloop ronde raam sluit niet goed openslaande deur voorzijde sluit niet goed**

d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**

e. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**

Zo ja, welk type glas? : **dubbel glas**
(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 de gehele woning? **Nee**

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : **woonkamer, gang, overloop, slaapkamer voor, badkamer**

- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Nee**
(Denk aan lekkende ruiten.)

5 Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Ja**

Zo ja, waar? : **zolder wanden en dak. Ouderslaapkamer muur**

- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Ja**

Zo ja, waar? : **zolder wanden en ouder slaapkamer in kast**

- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar? : **zolder wanden buiten balkon ouderslaapkamer**

- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? **Ja**
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Zo ja, waar? : **zolder en ouderslaapkamer lambrizing overloop gerepareerd met behang**

- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**

- f. Is er sprake van vloerisolatie? **Nee**

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **Nee**

Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **alle behalve keukenwand**

6 Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Niet bekend**

Zo ja, waar? :

b. Is de kruipruimte toegankelijk? **Nee**

Is de kruipruimte droog? Ja / Nee / Meestal

Zo nee of meestal, toelichting: :

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Ja**

Zo ja of soms, toelichting: : **iets vochtdoorslag voorzijde, kelder is droog**

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

7 Installaties

a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) : **Gaskachels woonkamer elektrische boiler (op zolder en in de keuken) plintverwarming (elektrisch) keuken ingebouwd gevelkachel (elektrisch) achterste slaapkamer elektrische douchekachel**

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): : **Gaskachels Dru voorkamer, achterkamer Dru Maestro Boiler zolder Daalderop Boiler inbouw keuken Inventum Modesto Plintverwarming Kickspace Gevelkachel achterste slaapkamer Douchekachel**

Type(nummer) van de installatie(s): : **boiler zolder 07-14-18-053**

Installatiedatum van de installatie(s): : **kachel voorkamer weet niet meer hoe oud? Kachel achterkamer 1997 boiler zolder ongeveer 2022, keuken 2010 gevelkachel achterste slaapkamer 1997 Plintverwarming keuken 2010 douchekachel ong. 2020**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) : **2023 boiler zolder 2019 kachels**
voor het laatst onderhouden?

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

Zo ja, door wie? : **Wiltink installatiebedrijf Vorden Wichink
Kruit Boco keukens ism Kraus installatie**

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 bijgevuld worden
of de installatie functioneert niet goed)

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

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

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

f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**

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

Zo ja, welke? : **gang, overloop, slaapkamers en zolder**

h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Nee**

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **Nee**

i. In welk jaar zijn voor het laatst de : **2024 (steeds jaarlijks)**
aanwezige
schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren
geveegd/gereinigd?

j. Wanneer heeft u de aanwezige : **vanaf de winter**
schoorsteenkanalen voor het laatst
gebruikt?

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**

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

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : **meterkast augustus 2024 ivm verhuur
winkel vanaf september 2024 een aantal
stopcontacten/ schakelaars in huis**

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **Nee**

Zo ja, welke? :

- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Nee**
- 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 : **niet**
 onderhouden?
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? : **ongeveer 10 jaar**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch) **Nee**
- o. Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? **Ja**
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders : **1 jaar**
 ongeveer?

8 Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
 Zo ja, welke? :
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? : **32 jaar m.u.v. wastafelmeubel (2016) , kranen en douchecabine**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
 Zo nee, welke niet? :
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Ja**
 Zo ja, welke? : **in de winkel riolering vernieuwd 2022**
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling: **2010**
 ongeveer?

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? : **2010 koelkast juni 2021**

Functioneert alle inbouwapparatuur? **Ja**

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

9 Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1939**

b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) 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**

c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Nee**

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Niet bekend**

e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de 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. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **Nee**

g. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Nee**

h. Is de grond verontreinigd? **Niet bekend**

i. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Nee**

j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) **Nee**

k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**

l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen 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) **Nee**

m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **dakterras gemaakt met vlonderhout**

Zo ja, in welk jaartal? : **ongeveer 2002**

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **ja dakbedekking, Wagemakers vlonders zelf gelegd**

n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Ja**

Zo ja, welke? : **raamkozijn slaapkamer achterzijde ong. 1997 raamkozijn keuken**

o. Is er sprake van glasvezel internet? **Nee**

p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Nee**

10 Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 1607,00**

Belastingjaar? : **2024**

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 298000**

Peiljaar? : **01-01-2023 WOZ waarde winkel € 180.000,- (peildatum 01-01-2023)**

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 580**

Belastingjaar? : **2024**

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 375**

Belastingjaar? : **2024**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 175**

Elektra: **€ 543**

Water: € _____

Anders: : **Gasverbruik: 175 m3 Elektraverbruik: ca. 18.000 kWh (woning en winkel)**

Te weten: € _____

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **175**

Elektriciteit hoog (kWh): _____

Elektriciteit laag (kWh): _____

Elektriciteit totaal (kWh): **18000**

Water (m³): _____

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **2**

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

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

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

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

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

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er : **1**
maximaal worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? **€ 192**

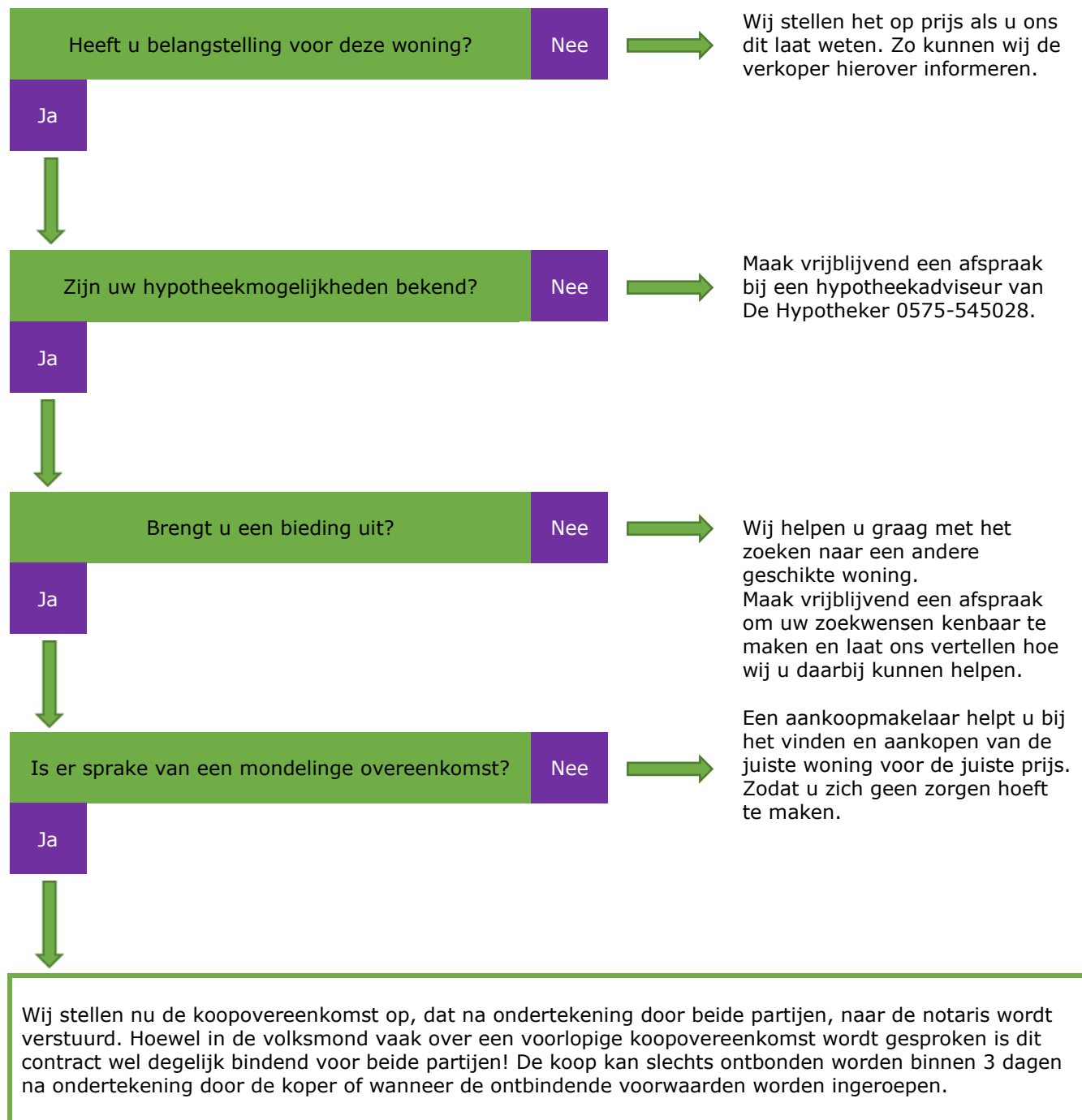
11 Garanties

a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Nee**
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

12 Nadere informatie

Overige zaken(Overige zaken die de :
koper naar uw mening moet weten)

Van bezichtiging tot aankoop



LAATSTE INSPECTIE: op de dag van de overdracht bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om de woning te inspecteren. Tevens worden de meterstanden genoteerd en een inspectierapport opgemaakt.

DE OVERDRACHT: U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de leveringsakte te ondertekenen. Ruim voor de overdracht ontvangt u een nota van afrekening en een concept akte van levering.

Algemene informatie

ASBEST

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Als dit bij de verkoper bekend is, zal dit door Hemeltjen makelaardij worden gemeld.

In de koopakte zal bij oudere woning altijd de onderstaande clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen er gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Indien het een oudere woning betreft zullen wij in de koopakte altijd de volgende clausule opnemen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte meer dan ... jaar oud is, wat betekend dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopovereenkomst, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de onroerende zaak in verband met de ouderdom daaraan dient aan te passen.

BOUWKUNDIGE KEURING

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wilt laten uitvoeren dient u dit voor of tijdens de onderhandelingen aan te geven.

Indien er al een bouwkundige keuring is gedaan ligt deze ter inzake op ons kantoor.

OVEREENKOMST

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke overeenkomst door beide partijen is ondertekend, hiervan een afschrift aan koper is overhandigd en de 3 dagen bedentijd is verstreken.

BROCHURE

Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens en tekeningen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN

Het verkochte is ingemeten volgens de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in uitkomst niet volledig uit.

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 e koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor o.a. datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

WAARBORGsOM

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

Gratis waardebepaling

Wilt u uw eigen huis verkopen? Of overweegt u dat? Hemeltjen Makelaardij kan met goede tips en een concreet stappenplan de verkoop van uw huis sneller en efficiënter laten verlopen. Onze dienstverlening gaat verder dan het plaatsen van een 'Te koop bord'. Om u een indruk te geven van onze aanpak hebben we een 5 stappenplan voor u opgesteld. In 5 stappen werken we toe naar het door u gewenste resultaat: de verkoop van uw huis.

Uw huis verkopen in 5 stappen



KENNISMAKING OF INTAKE

Tijdens een kennismakingsgesprek leert u ons kennen en vertellen wij graag wat we voor u kunnen betekenen en wat onze manier van werken is. Maar bovenal willen we het nodige van u en over uw huis weten.

WAARDEBEPALING VAN UW HUIS

Bij de verkoop van uw huis hoort een waardebepaling. Hemeltjen Makelaardij is daarbij eerlijk en realistisch. Zorgvuldig stellen wij de waarde van uw huis vast, zodat uw huis met een goede vraagprijs de huizenmarkt op gaat. Waarom eerlijk en realistisch? Ten eerste omdat wij zo zijn. Is de vraagprijs te laag, dan doet u zichzelf te kort. Vragen we teveel geld voor uw huis? In het ergste geval prijst u zichzelf uit de markt en is de kans op een soepele en snelle verkoop klein.

DE PROMOTIE

Voor de verkoop van uw huis is een goede promotie nodig, want uw huis moet opvallen op de huizenmarkt. Dat doen we onder andere door een goede presentatie. Professionele foto's, 360° foto's, een bezichtigingsfilm, plattegronden in 2D en in 3D en een duidelijke pakkende aanbiedingstekst. Ook uw eigen ideeën om de verkoop van uw huis te versnellen zijn welkom. Samen gaan wij voor het gewenste resultaat!

DE VERKOOP

Zodra er interesse is in uw huis, kan het snel gaan. Dit zijn vaak spannende momenten. Er volgen bezichtigingen. Dit regelen wij voor u en wij houden u op de hoogte van de voortgang. Wanneer er biedingen worden uitgebracht bepalen wij in samenspraak met u de onderhandelingsstrategie. Wij zetten onze kennis en ervaring in tijdens de onderhandeling om tot een goede verkoopprijs te komen. Huis verkocht? Gefeliciteerd

HET RESULTAAT

We hebben het gewenste resultaat bereikt. Uw huis is verkocht en overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Hopelijk met wederzijdse tevredenheid. Om onze dienstverlening te blijven verbeteren evalueren we samen het afgelegde verkooptraject. Want wie weet wat we in de toekomst nog voor elkaar kunnen betekenen?



Team Hemeltjen makelaardij

- * Jan Willem Hemeltjen
- * Lontine Berghorst
- * Melanie Leijenaar
- * Dunja Muetstege
- * Mariska Bril
- * Cochillo Timmerije

Nieuwstad 33
7201 NL Zutphen
0575-746013

WhatsApp +31 575 746013

info@hemeltjenmakelaardij.nl

www.hemeltjenmakelaardij.nl