

Vraagprijs € 400.000 k.k.



KOLENSTRAAT

23

7201 HR ZUTPHEN



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

In één van de meest idyllische straatjes in het centrum van Zutphen ligt dit pareltje. Een goed onderhouden, sfeervol stadspand met tuintje en dakterras.

Indeling: fijne lichte ruimte met voldoende plaats voor een grote eettafel en een gezellige zithoek, karakter door de houten vloeren, balken plafonds en muur nissen. Aan de achterzijde van het huis de keuken met vaste kast, 4-pits gasfornuis, afzuigkap met schouw, combi oven/magnetron, koelkast en afwasmachine. In de keuken het luik naar de provisiekelder. Vanuit de keuken is het tuintje bereikbaar die in open verbinding staat met de tuin van de buurvrouw.

1e Verdieping: overloop, kast, aan de voorzijde de grote slaapkamer met vaste kast en schouw, badkamer met ligbad, douche met glazen wand, wastafel en aansluiting voor de wasmachine. Het toilet is separaat. Aan de achterzijde de 2e slaapkamer met kast met c.v. ketel.

2e Verdieping: grote open ruimte, uitermate geschikt als atelier, hobbyruimte of als slaapkamer. Deze ruimte heeft openslaande deuren naar het zonnige dakterras (9 m²). Aan de voorzijde van het huis de 4e slaapkamer met vaste kasten.

3e Verdieping: middels steektrap te bereiken vliering.

Geheel voorzien van dubbele beglazing (2024).

Woonoppervlak: 81 m²

Inhoud: 319 m³

Kaveloppervlak: 49 m²

De Kolenstraat ligt in het hart van het centrum van Zutphen. Letterlijk om de hoek de bakker en de biologische supermarkt. Het treinstation en de rivier de IJssel liggen op slechts vijf minuten lopen. Het centrum van Zutphen biedt een rijk aanbod aan terrassen, restaurants en gespecialiseerde winkels. Daarnaast zijn er diverse musea, een filmhuis, een bioscoop en een breed scala aan onderwijsvoorzieningen, waaronder tweetalig onderwijs en de Vrije school.

Vraagprijs: € 400.000,= k.k.

Aanvaarding: in overleg



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's

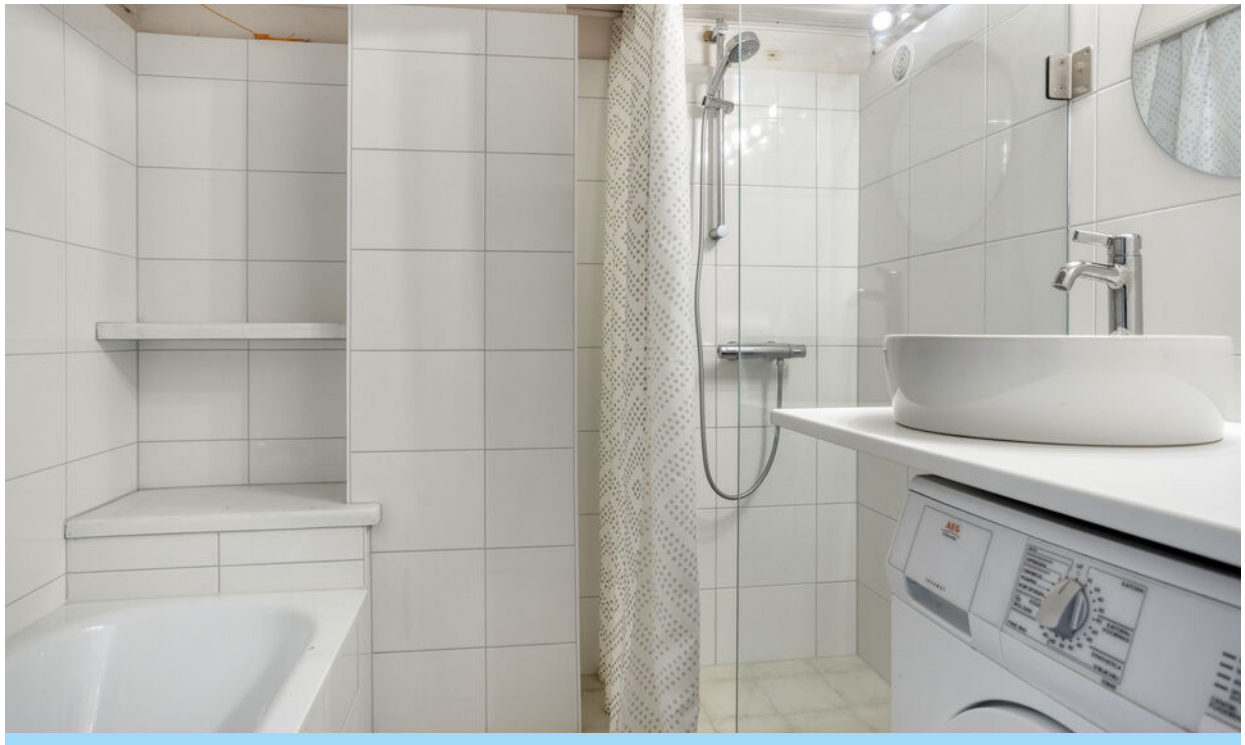


Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



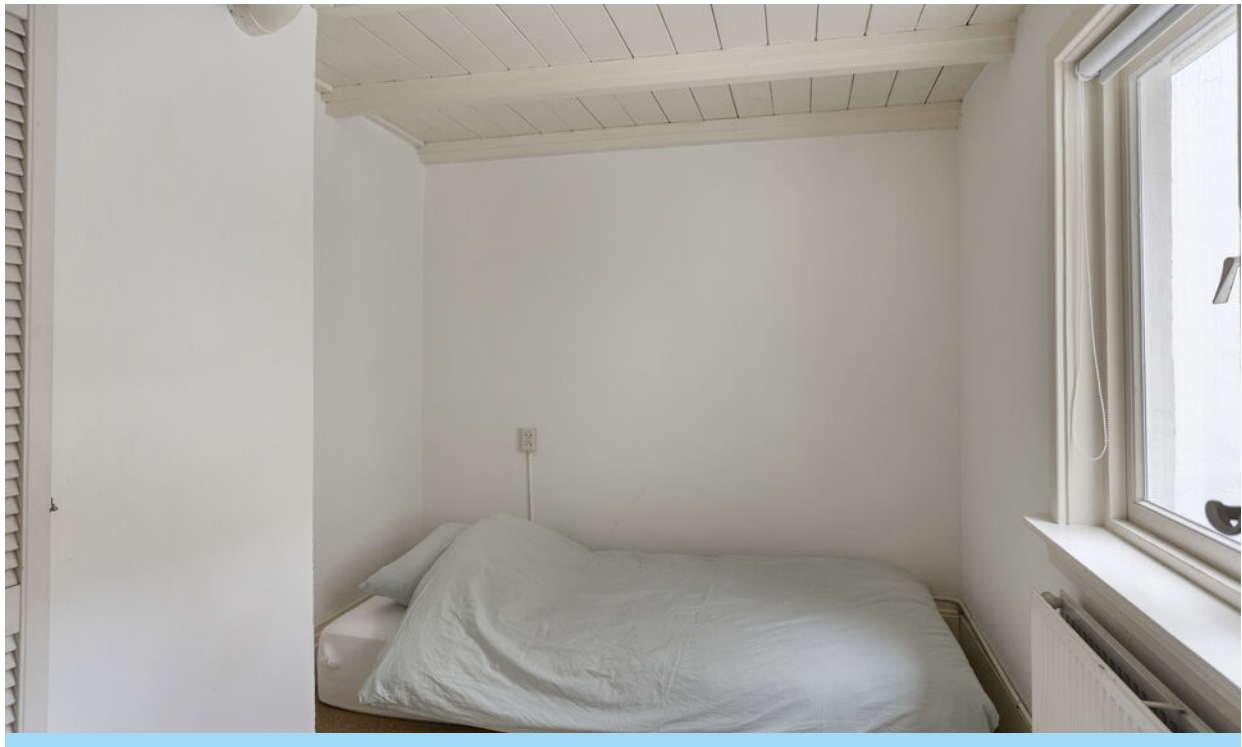
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



Foto's



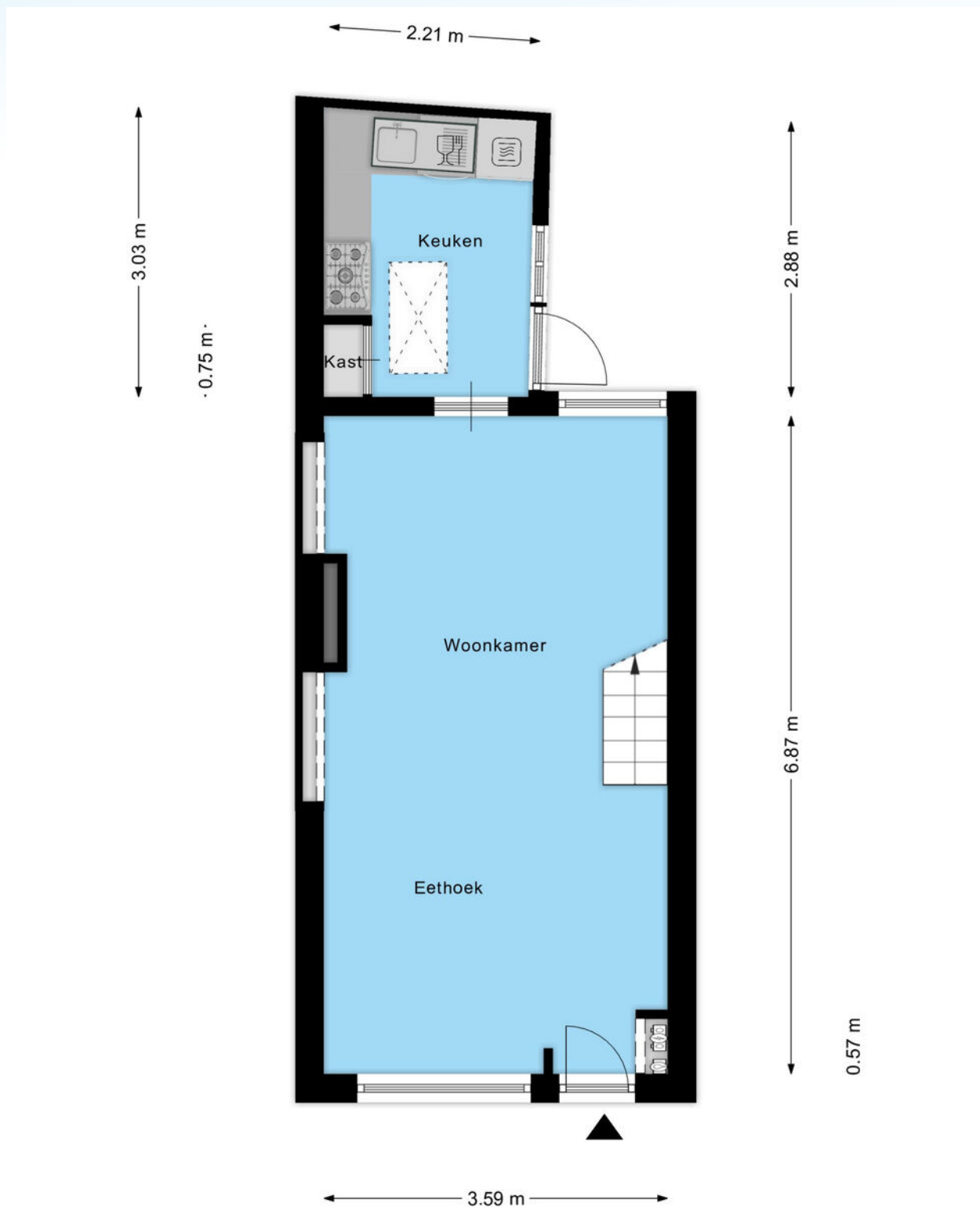
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

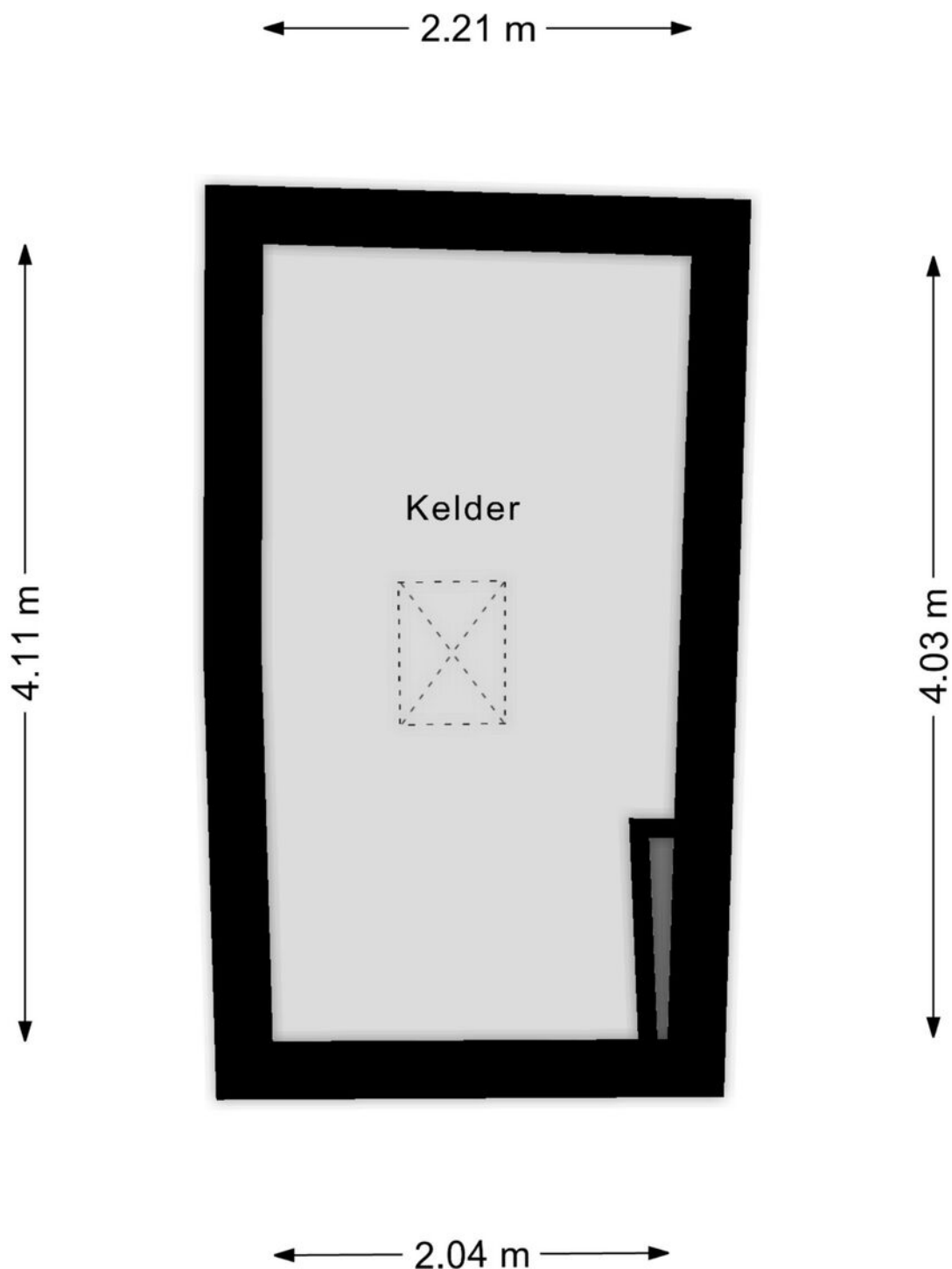


Plattegrond



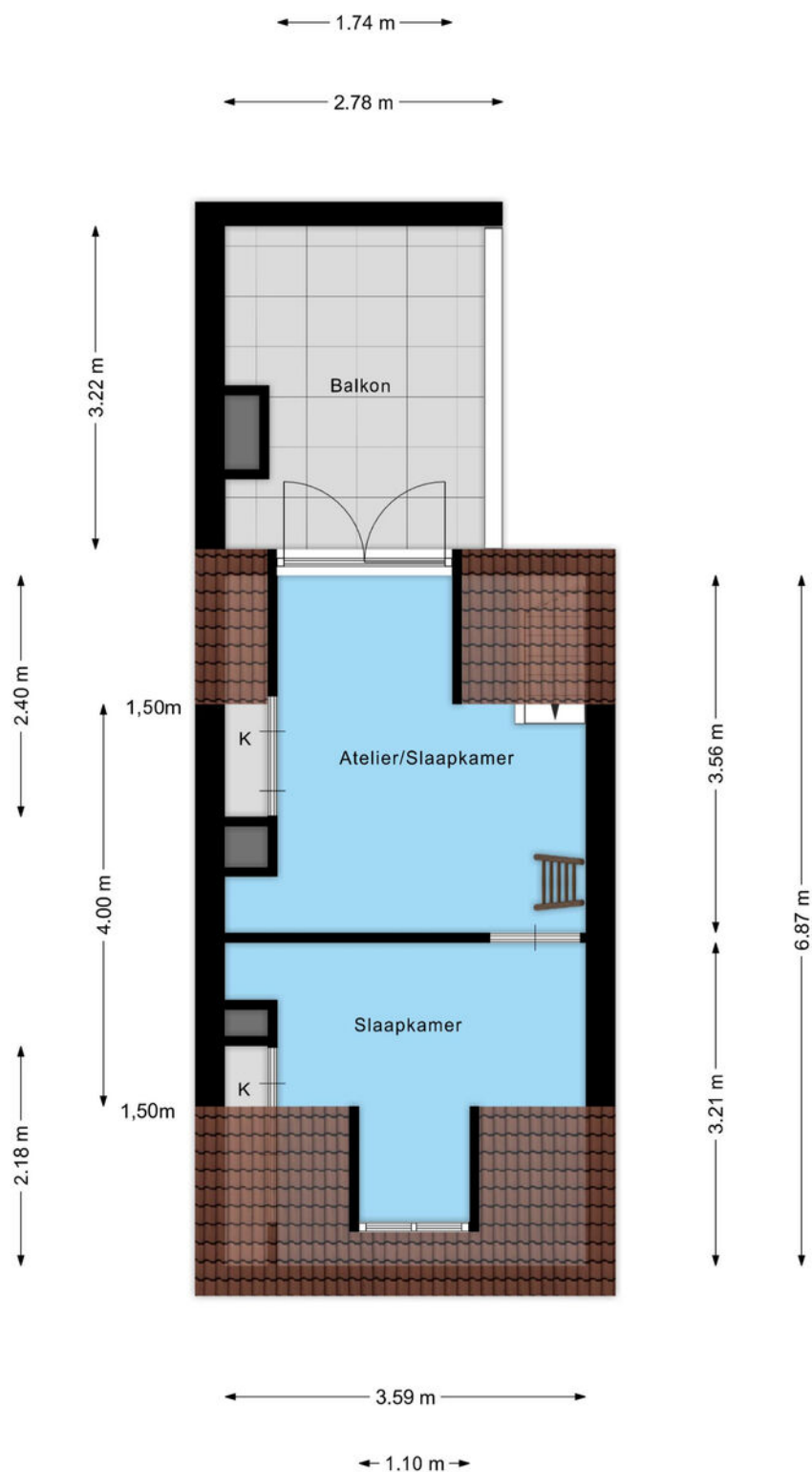
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kolenstraat 23

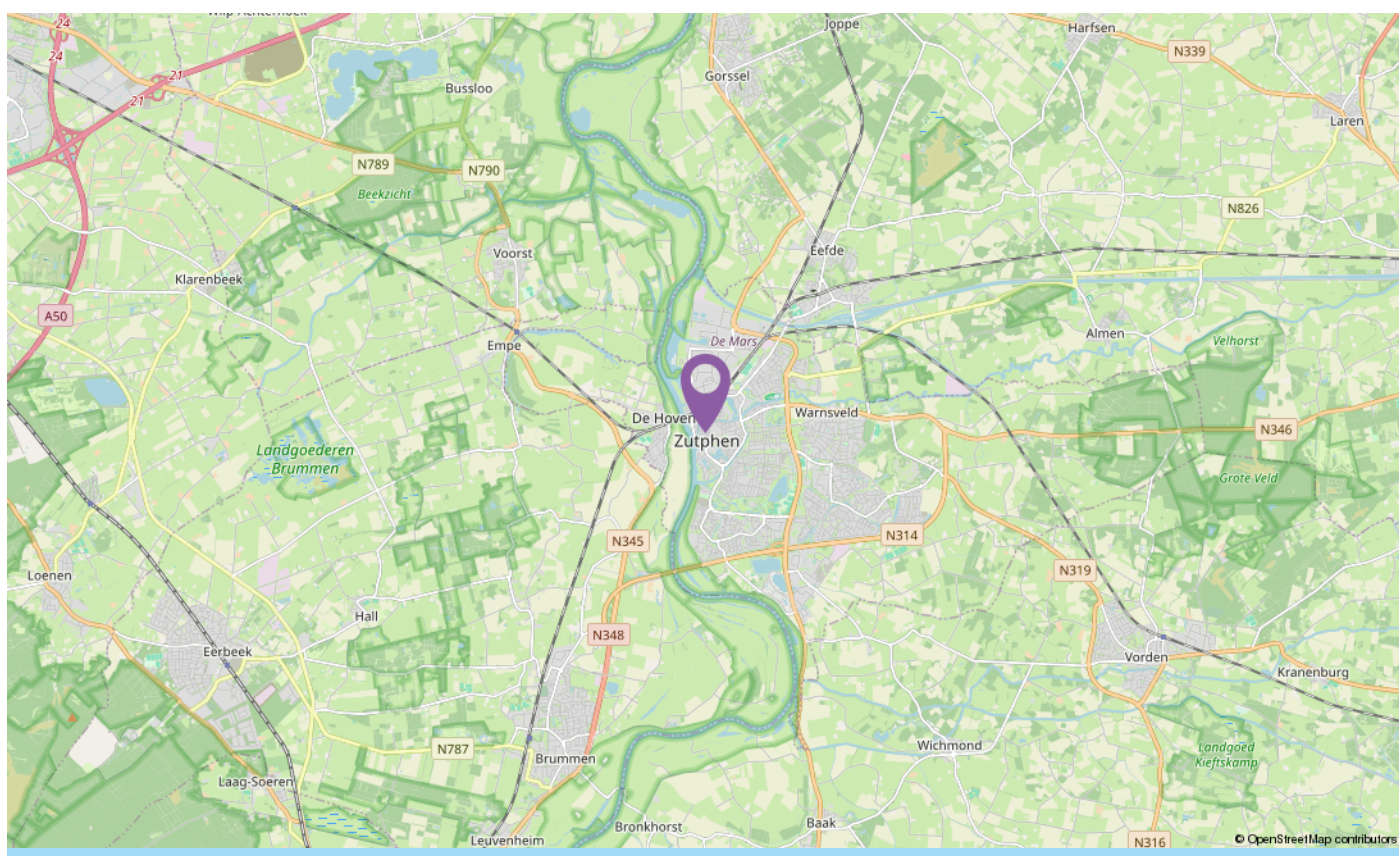
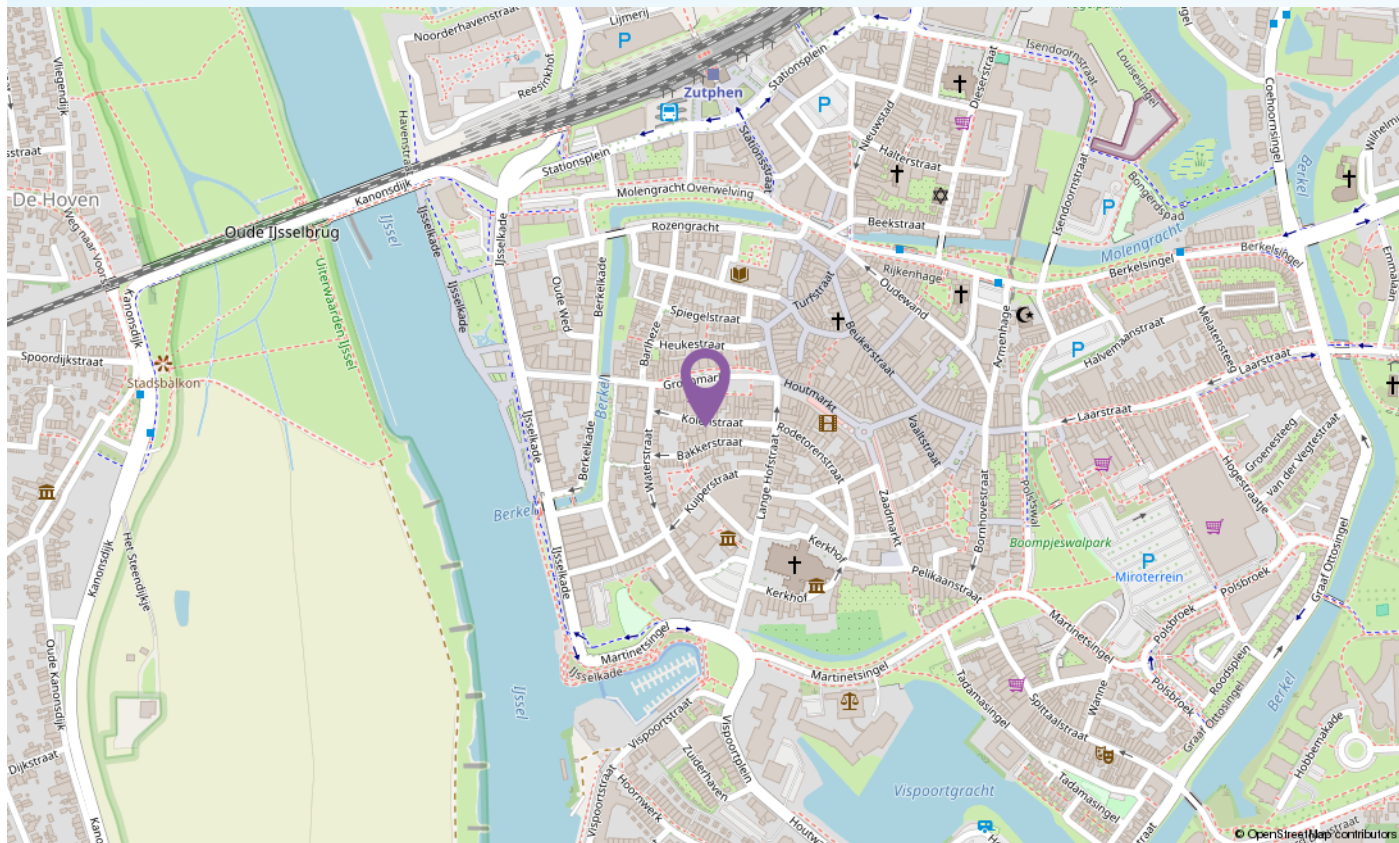


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zutphen	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2695	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Interieur

Verlichting, te weten

- Spots keuken (defect)

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- vitrages

X

- rolgordijnen

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- houten vloer(delen)

X

- Marmeleum

X

Woning - Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vaatwasser

X

Keukenaccessoires, te weten

- Plankjes

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad

X

- douche (cabine/scherf)

X

- wastafel

X

- Wasmachine

X

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus

X

(Voordeur)bel

X

(Klok)thermostaat

X

Warmwatervoorziening, te weten

- CV-installatie

X

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating

X

Beplanting

X

Plantenbak voorzijde

X

Tuin - Verlichting/installaties

Buitenverlichting (voor)

X

Informatieformulier

Adres: Kolenstraat 23

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	Nee, niet bekend
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Nee, wel kelder
3	Is de bedrading vernieuwd?	Ja
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	6 + 2
5	Is er een aardlekschakelaar?	Ja, 2x
6	Zijn er in het huis zaken zoals bijv. een geiser of cv-ketel die gehuurd/geleased worden?	Nee
7	Wat is het bouwjaar van de c.v.-ketel?	2016
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	2025
9	Is er een schoorsteenkanaal? Zo ja, wanneer is die voor het laatst geveegd?	Ja, niet in gebruik
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak? Zo ja, wanneer is de dakbedekking hiervan vernieuwd?	Ja, het dakterras, niet bekend
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Niet bekend
12	Is het huis geïsoleerd?	Geheel isolerend glas
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Dubbelglas in 2024
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Jaartal: 2025 Professioneel uitgevoerd
15	Lopen er nog garanties op bijvoorbeeld apparatuur of andere onderdelen die overdraagbaar zijn aan de koper?	Nee
16	Zijn er gegevens bekend over eventuele grondvervuiling van het perceel of de naaste omgeving?	Nee
17	Is er een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd?	Nee
18	Is het huis aangesloten op de riolering?	Ja
19	Is er in het huis asbesthoudend materiaal zoals bijv. zeil, afvoeren, dakbeschot e.d. aanwezig?	Ja, voor zover bekend dakbeschot Gezien het bouwjaar kan de aanwezigheid van (meer) asbest niet worden uitgesloten.
20	Rusten er op het perceel erfdienstbaarheden, kettingbedingen, belemmeringenwet privaatrecht of andere bijzondere bepalingen?	Nee
21	Is er sprake van erfpacht, antispeculatiebeding, ruilverkaveling of andere voorkeursrechten?	Nee
22	Welke bestemming(en) rust(en) er op het perceel?	Wonen
23	Is er beslag op het huis gelegd?	Nee
24	Wat is de gezinssamenstelling van de bureu?	25, dame 27, De Hand
25	Zijn er afspraken gemaakt met de bureu? Zo ja, welke?	Nee
26	Zijn er bepaalde ontwikkelingen of veranderingen in de buurt bekend die belangrijk zijn voor de koper om te weten (bijv. bestemmingsplan-wijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituatie)?	Nee
27	Kloppen de feitelijke erfgrnzen met de kadastrale grenzen?	Ja

28	Is er verbouwd of gebouwd zonder de vereiste vergunningen?	Nee
29	Wat is het jaarverbruik voor gas en elektra?	Elektra: 612 kWh Gas: 950 M ³
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Nee
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 308,46 Afvalstoffenheffing € 237,= + diftar Rioolrecht € 156,48
32	Zijn er extra kosten zoals bijv. servicekosten, VvE-bijdrage, e.d.?	Nee
33	Zijn er aanschrijvingen voor verbeteringen aan het huis of installaties (gemeente of nutsbedrijven)?	Nee
34	Zijn er nog verdere bijzonderheden te melden?	Nee
35	Wat is het energielabel?	Energielabel: F Geldig tot: 09-10-2027 (dubbelglas niet meegenomen in energielabel)
36	Is het huis een monument en/of is het gelegen binnen een gebied van beschermd stads-/dorpsgezicht?	Beschermd stadsgezicht
37	Zijn er zonnepanelen? Zo ja, hoeveel?	Nee
38	Toe te voegen clausules:	Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.



INTERESSE IN DIT HUIS?

Bel ons! 0575 - 523343

De bouwkundige keuring [indien aanwezig] ligt ter inzage op ons kantoor. Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens en tekeningen geen rechten worden ontleend. Bij het tot stand komen van de koopovereenkomst vragen wij ter zekerheidsstelling conform artikel 5 van de dan op te maken koopakte een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de uiteindelijke koopsom.



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

www.kdwmakelaardij.nl

Rijksstraatweg 130 | 7231 AK Warnsveld
0575-523343 | mailons@kdwmakelaardij.nl