

Wordt dit jouw droomwoning?



Broederenkerkplein 1

Zutphen

**Stijlvol en duurzaam appartement op
de begane grond met vrij uitzicht,
midden in het historische centrum.**



Eggink Maalderink
Garantiemakelaars
Lokenstraat 6-8
7201 MP Zutphen

0575-514124
zutphen@egginkmaalderink.nl
egginkmaalderinkzutphen.nl

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Ben je op zoek naar een ruim en stijlvol nieuwbouw appartement op een prachtige plek in de binnenstad van het schilderachtige Zutphen? Dan is dit een unieke kans: levensloopbestendig, gasloos én rolstoelvriendelijk!

Wonen op een van de mooiste plekken van Zutphen. De locatie is simpelweg uniek. Gelegen in de historische binnenstad op het Broederenkerkplein.

Vraagprijs € 639.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Benedenwoning
Type woning	Appartement
Bouwjaar	2025

Inhoud	980 m ³
Woonoppervlakte	148 m ²
Tuin	Zonneterras
Tuinligging	noord
Tuin oppervlakte	28 m ²

Energie label	A
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2

Omschrijving van de woning

Uniek & Levensloopbestendig: Nieuwbouwcomfort in het hart van historisch Zutphen

Droomt u van de historische en gezellige sfeer van Hanzestad Zutphen, maar wilt u het comfort en de duurzaamheid van nu? Dit riante appartement (ca. 148 m²) op de begane grond biedt u de exclusieve kans om te wonen op een van de meest iconische plekjes van Zutphen.

Waarom dit uw volgende thuis is:

De locatie is simpelweg uniek. Gelegen in de historische binnenstad op het Broederenkerkplein, met vrij uitzicht naar alle kanten en midden tussen het groen, de historische panden en toch heerlijk rustig. Binnen een paar minuten lopen ben je bij het trein- en busstation en je loopt in 5 minuten naar de gezellige markten van Zutphen met leuke restaurants, terrasjes en bijzondere winkels.

Elke donderdag en zaterdag kun je inkopen doen op de zeer goed gesorteerde markt. En wil je de rust weer opzoeken, dan loop je even naar de IJsselkade met prachtig uitzicht over het water en de uiterwaarden. Fietsen en wandelen in de Achterhoek en de Veluwezoom is sowieso een belevenis. Deventer en Apeldoorn zijn binnen 20 minuten per auto bereikbaar.

Nieuwbouw in een bestaand pand:

Op de begane grond zijn, op de plek van een voormalige fietsenwinkel met werkplaats, twee stijlvolle en duurzame appartementen ontwikkeld. Het pand uit 1954 bestaat nu uit totaal vijf appartementen. Drie daarvan liggen op de eerste en tweede verdieping en de twee nieuwbouw appartementen op de begane grond. Alle appartementen hebben een eigen entree. Er zijn plannen voor een nieuwe VvE, met daarin de vijf appartementsrechten.

Het nieuwe bestuur zal op zo kort mogelijke termijn een beslissing nemen over het meerjarenonderhoudsplan, het reservefonds en de maandelijkse bijdrage. De VvE-bijdrage voor dit ruime appartement zal ongeveer € 250,- per maand bedragen.

Het aangeboden appartement:

Met een indrukwekkende inhoud van 980 m³ en een woonoppervlakte van ca. 148 m² op de begane grond, ervaart u de ruimte van een herenhuis met het gemak van een gelijkvloers appartement. Ideaal voor wie comfortabel ouder wil worden zonder concessies te doen aan ruimte.

Via de voordeur kom je in een ruime hal met het gastentoilet, de meterkast en een doorgang naar de (fietsen) berging en bijkeuken. Stap je door de brede (93 cm) en hoge taatsdeuren de lichte woonkamer binnen, dan valt direct de lichtinval op via de grote ramen en openslaande deuren met vrij uitzicht. Zo kijk je op de Rozengracht met de Berkel, de Broederenkerk met het plantsoen, het Gideon monument en het prachtig gerestaureerde Broederenklooster hotel en exquise restaurant.

Er is meer dan voldoende ruimte voor een grote zitgroep en een grote eettafel, die aansluit op de ruime open keuken waarin prima een kookeiland en kastenwand passen met ovens en alle benodigde keukenapparatuur. De aansluitingen voor de wasmachine en droger, alsmede meer dan voldoende voorraadruimte, zijn te vinden in de aangrenzende bijkeuken.

Toekomstgericht & Duurzaam:

Met een gloednieuw Energielabel A (bouwjaar 2025) bent u voorbereid op de toekomst. Dit betekent niet alleen een lager energieverbruik, maar in 2026 ook ruimere financieringsmogelijkheden. Het appartement is voorzien van nieuwe kozijnen met HR++ glas en luxe glazen taatsdeuren. Het appartement is bijzonder goed geïsoleerd en zonder gasaansluiting. Koken doe je elektrisch en verwarmen door middel van infrarood vloerverwarming. Warm water, voor douchen en in de keuken, wordt verkregen via een elektrische boiler. Ook is er een ventilatie- en circulatiesysteem in het appartement, waarmee warmte teruggewonnen wordt.

Omschrijving van de woning

Uw eigen stempel drukken:

Het appartement wordt casco met een luxe en stijlvolle vloerafwerking en alle installaties aangeboden, wat u de unieke kans biedt om de keuken, badkamer en toilet volledig naar eigen smaak in te richten. Geen concessies aan de stijl van een ander, maar direct uw eigen droominterieur realiseren. Indien gewenst, kan de eigenaar het projectmanagement op zich nemen en u volledig ontzorgen, zodat u binnenkort uw eigen paradijsje kunt betrekken.

Er zijn twee ruime en lichte slaapkamers, waarvan er één prima in te richten is als logeerkamer/kantoorruimte. De aangrenzende badkamer ligt direct tegenover de 'master bedroom'. Vrijwel alle deuren zijn extra breed en goed toegankelijk met een rolstoel.

Van grote meerwaarde, een zeer ruim souterrain:

Dit appartement heeft een mega ruim souterrain. De zeer grote, op stahoogte en kelder (150 m²) kan worden ingericht als werkplaats, hobbyruimte, expositieruimte, fitnessruimte en/of wijnkelder. Er is reeds een Kariboe sauna aanwezig. Alle benodigde aansluitingen zijn aangelegd. Buitenlicht en -lucht in de kelder heb je door een groot aantal kelderramen, zogenaamde koekoeken.

Parkeren is geen probleem:

Aan de zijde van de Rozengracht is een strook tuin gerealiseerd, met een klein terras waar je 's ochtends een heerlijk kopje koffie kunt drinken in de ochtendzon! Parkeren kan op diezelfde Rozengracht, daar is voldoende ruimte voor betaald parkeren en voor vergunninghouders.

Bijzondere kenmerken:

- Zeer ruim en stijlvol appartement (148 m²) op de begane grond;
- Zeer ruim souterrain (totaal 150 m²) met een sauna en aansluitingen voor een TV;
- Lichtinval en openslaande terrasdeuren aan twee zijden;
- Brede en hoge aluminium taatsdeuren;
- Door de brede deuren en het ontbreken van drempels rolstoelvriendelijk;

- Zeer goed geïsoleerd met HR++ glas in nieuwe kozijnen en met voorzetwanden;
- Infraroodvloerverwarming en een walvisgraat pvc afwerkvloer;
- Eigen inpandige (fietsen)berging;
- Eigen buitenruimte met aangelegde tuin en terras;
- Bijdrage VvE ongeveer € 250,- per maand;
- Energielabel A

Bent u klaar voor de volgende stap naar zorgeloos wonen in luxe? Plan een bezichtiging via Eggink Maalderink Garantiemakelaars en laat u verrassen door de allure van het Broederenkerkplein.

























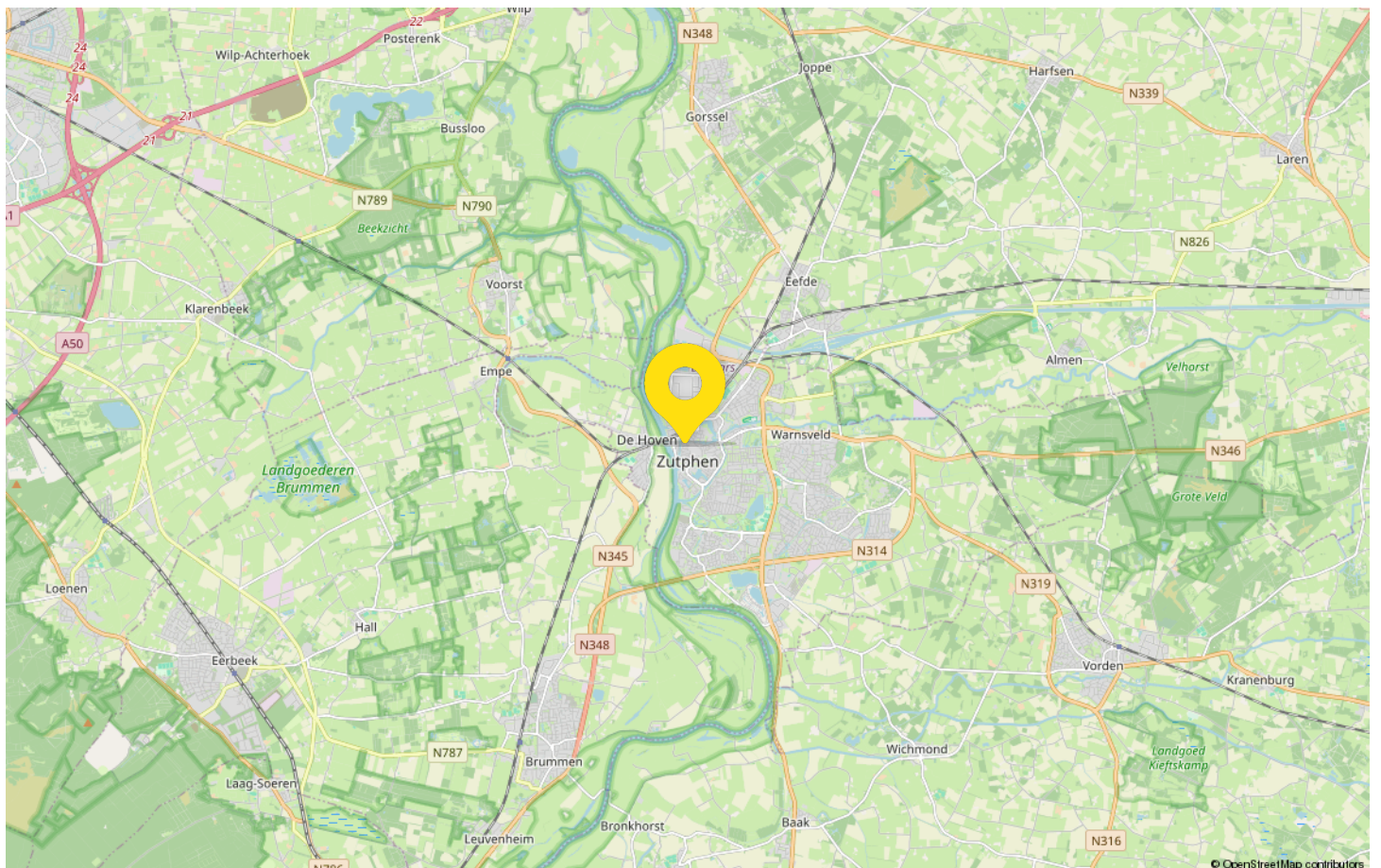
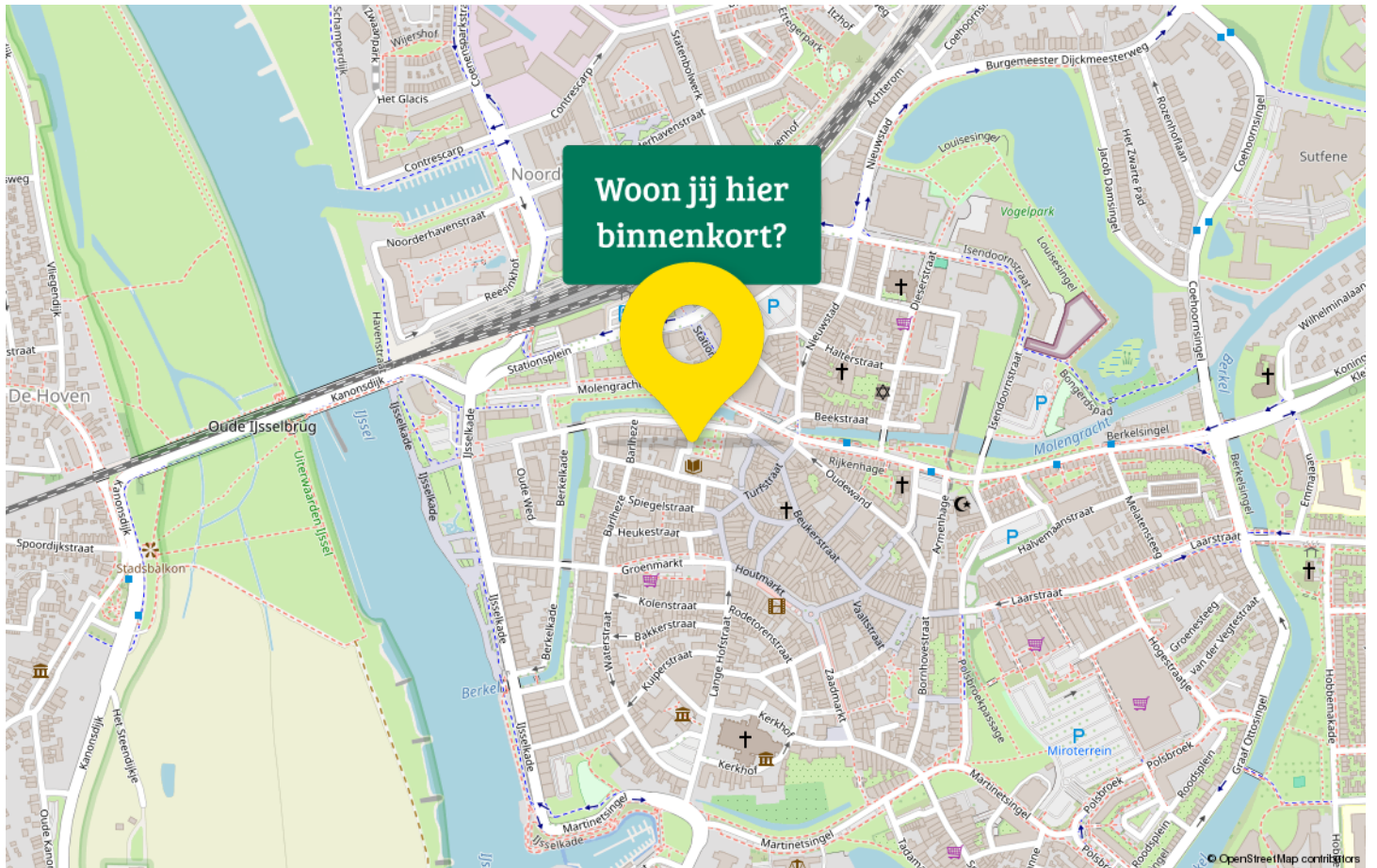
Plattegrond



Plattegrond



Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Zutphen / Stadskern

Leeftijd



0 - 14: 7%

15 - 24: 11%

25 - 44: 20%

45 - 64: 28%

65+: 34%

Huishouden



Eenpersoons: 57%

Zonder kinderen: 29%

Met kinderen: 15%

Koop / huur



Koop: 49%

Huur: 51%

48%
man

52%
vrouw


0,8 per huishouden

Maak kennis met Zutphen

De geschiedenis van Zutphen bestrijkt meer dan 1700 jaar. In die tijd is Zutphen uitgegroeid van een Germaanse nederzetting via een belangrijk machtscentrum rond 1000 en een succesvolle handelsstad rond 1300 tot een middelgrote stad anno nu. De stad kreeg stadsrechten aan het einde van de 12e eeuw en trad toe tot de Hanze. Het Wapen van Zutphen draagt nog altijd de symbolen van een Hanzestad. De gemeente Zutphen heeft 48.746 waarvan de stad Zutphen er 39.705 telt.

In 2005 is de voormalige naastgelegen gemeente Warnsveld gefuseerd met Zutphen.



In het sfeervolle centrum vind je unieke winkels. Tijdens een dagje winkelen in Zutphen trekken de met zorg samengestelde etalages ongetwijfeld je aandacht. Let ook op de gevels in de straten en steegjes. De historische binnenstad contrasteert met de moderne winkels en dat maakt een dagje Zutphen tot een beleving waar je niet uitgekeken raakt. Je vindt hier eigentijdse shops, originele boetiekjes en galerieën.

Elke donderdagochtend en zaterdag is er een grote markt.

Ontdek Zutphen met een rondleiding of rondvaart. Met de fluisterboten is het mogelijk om mooie vaartochten te maken op de Berkel en de Zutphense grachten. In ruim een uur geniet je van de historische stad en mooie natuur. De schippers staan te trappelen om hierover mooi verhalen te vertellen.

Kies je voor een stadswandeling langs de cultuurhistorie van Zutphen of voor één van de wandelroutes in de groene omgeving rond de Hanzestad? Of plan je fietstocht de Achterhoek in of de Veluwe op, langs Berkel en IJssel geniet je volop van het moois dat de omgeving te bieden heeft.

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

De overdracht

Je ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transport-akte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijg je de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. Je ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bidder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet

je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in

zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover de door ons verplicht afgesloten

beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

Algemene Informatie

Asbest

Het kan zijn dat er in oudere woningen asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Als dit bij de verkoper bekend is, zal dit door ons worden gemeld. In de koopovereenkomst zal bij oudere woningen de onderstaande clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Indien het een woning van 50 jaar of ouder betreft zullen wij in de koopovereenkomst de volgende clausule opnemen:

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 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 koopovereenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van de koper.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning.

In dit geval zal de niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst waarbij aan de koper wordt medegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

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 vóór of tijdens de onderhandelingen aan te geven. Indien er al een bouwkundige keuring is opgemaakt ligt deze ter inzage op ons kantoor.

Onderzoeksplicht

Ondanks het feit dat de verkoper een meldingsplicht heeft, vermeldt het burgerlijk wetboek ook de onderzoeksplicht van een koper. Dit houdt in dat de koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor onder andere datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

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.

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 drie dagen bedenktijd zijn verstreken.

Waarborgsom

Bij het tot stand komen van de koop vragen wij ter zekerheidsstelling conform artikel 5 van de dan op te maken koopovereenkomst een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom.

[illegible]



Eggink Maalderink

jouw Garantiemakelaar

Aangenaam:

Eggink Maalderink, full-service makelaarskantoor.

We ondersteunen je in het hele verkoop- of aankooptraject. Van kennismaking tot overdracht: je kunt alles aan ons overlaten. Zo weet je zeker dat je niks over het hoofd ziet. En, nog belangrijker: je weet zeker dat je geen juridische fouten maakt of geld laat liggen.

Kansrijk in de hele Achterhoek én overig Nederland.

Onze dienstverlening houdt niet op bij de gemeentegrens. Met kantoren in Aalten, Terborg én Zutphen kennen we de hele Achterhoekse huizenmarkt als onze binnenzak.

Op ons kantoor werkt een team van gemotiveerde en enthousiaste medewerkers die kennis hebben van de lokale en regionale onroerend goed markt. Allen hebben ervaring én een gedegen opleiding in de makelaardij, wat maakt dat zij u op een professionele en klantgerichte manier begeleiden bij de aankoop of verkoop van uw woning.

We begeleiden de koop en verkoop van onroerend goed, zodat jij geruisloos een van de belangrijkste keuzes in je leven kunt maken: het (ver)kopen van je huis, bedrijfspand of boerderij.

Wil je een keer kennismaken? Heb je een vraag? Wees welkom en neem contact op voor een kop koffie en een vrijblijvend adviesgesprek.

Gecertificeerd en aangesloten bij:

NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs)

NWWI (valideert taxatierapporten)

NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g.)

Stichting VastgoedCert (kwaliteitsregister van makelaars en taxateurs)



Adresgegevens

Lokenstraat 6-8

7201 MP Zutphen

Wij zijn bereikbaar via:

0575-514124

zutphen@egginkmaalderink.nl

www.egginkmaalderink.nl



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

0575-514124

zutphen@egginkmaalderink.nl

[egginkmaalderinkzutphen.nl](https://www.egginkmaalderinkzutphen.nl)