

TE KOOP

Michiel de Ruyterstraat 23

Zutphen



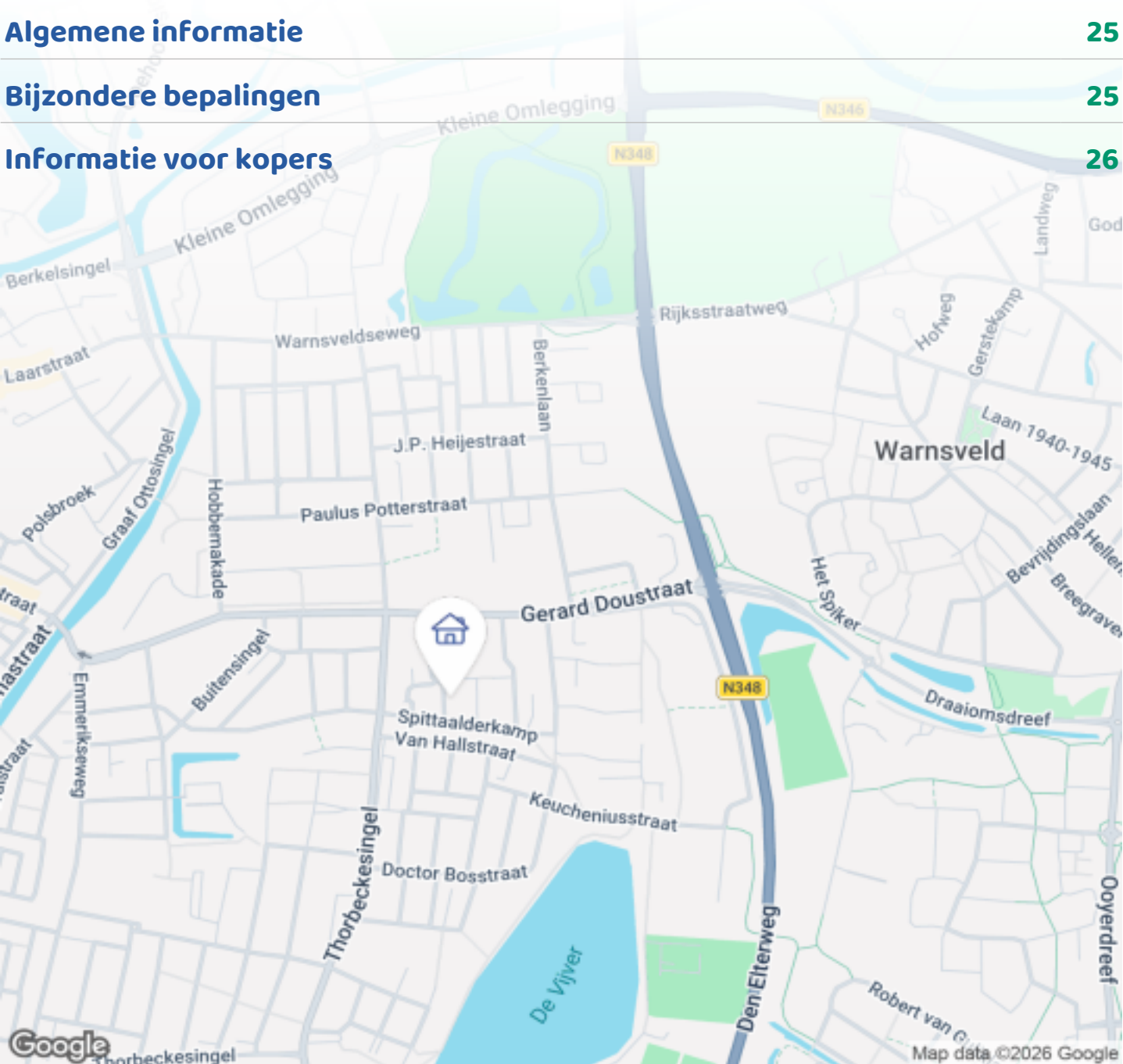
Vraagprijs

€ 475.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	16
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Michiel de Ruyterstraat 23, Zutphen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

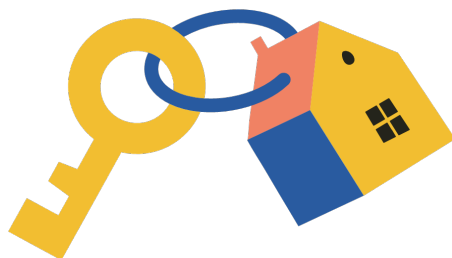


Ook zo toe aan licht, ruimte, vrijheid en privacy? Dit is een unieke kans voor liefhebbers van veel leefruimte en kleurrijke tuinen.

Deze karakteristieke en ruim uitgebouwde hoekwoning ligt in een rustige straat, dichtbij het centrum van Zutphen. Je vindt rondom prachtig aangelegde tuinen, een sfeervolle veranda, en niet alleen een bijzonder lichte woonkamer, maar ook een ruime aanbouw met eetkamer die de tuin naar binnen haalt. Deze woning laat je dromen. Loop je even mee?

Begane grond

Uniek aan dit huis is dat je niet alleen een ruime woonkamer hebt, maar ook een aparte eetkamer. Want dat is wel de absolute woonverrassing van dit huis: hier ligt een klassieke vloer van oude waaltjes met vloerverwarming en openslaande deuren (3 x 2) naar de kleurrijke tuin. Binnen wordt buiten. Puur woongenot om eindelijk te tafelen met 10 man aan een eettafel waar je omheen kunt dansen.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De zitkamer aan de voorkant is bijzonder licht en sfeervol, met een groot formaat houtkachel van Janus en een stevige houten vloer die doorloopt in de keuken. Via de zitkamer bereik je ook de ruime bijkeuken/garage met eigen ingang én een multifunctionele ruimte die nu in gebruik is als werkkamer, maar voorheen ook als logeerkamer. Deze ruimtes zijn volledig geïsoleerd, verwarmd en voorzien van veel bergruimte.

De oorspronkelijke entree bij de voordeur biedt nog een grote garderobekast over de volle lengte van de gang, een (hangend) toilet en handige trapkast. Vanuit hier kom je in de keuken, die ook grenst aan de zit- en eetkamer. Hier vind je alles wat je maar kunt wensen: een vaatwasser, koelkast en als blikvanger een robuust 6-pits fornuis van Smeg met grote oven en RVS afzuigkap.

Tuin met veranda

De idyllische achtertuin (74 m²) ligt op het oosten, kent praktisch geen inkijk van burens, is vakkundig aangelegd en biedt altijd wel een plekje in de zon én in de schaduw. De sfeervolle en ruime veranda met daktuin en natuurstenen vloer maakt het extra fijn om hier het hele jaar door buiten te genieten. Over een paar weken pluk je vijgen en aardbeien uit eigen tuin, en in het voorjaar bloeien er bloesembomen. Tenslotte is er nog de voortuin die al even mooi en kleurrijk is aangelegd. Je eigen bloemen uit de tuin plukken: wie wil dat nou niet? In alle tuinen en ook onder de veranda is sfeervolle tuinverlichting geplaatst wat een extra gevoel van ruimte geeft als je 's avonds naar buiten kijkt.

Boven: alles wat je nodig hebt

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers (circa 9, 9,5 en 7,5 m²) met veel daglicht dankzij de grote raampartijen, een ruime badkamer met douche, hangend toilet, dubbele wastafel en een grote inbouwkast (met optie voor wasapparatuur of bad). Ook is er een walk-in-closet. Die kan natuurlijk ook eenvoudig worden betrokken bij 1 van de slaapkamers. En boven de slaapkamers? Daar vind je nog een zeer ruime bergzolder. Ideaal voor koffers, kerstspullen of andere zaken die je liever uit het zicht bewaart. Zo

houd je de in totaal 140 m² leefruimte op de begane grond en de eerste verdieping lekker opgeruimd.

Duurzaam en comfortabel

Het huis heeft energielabel C. De kozijnen zijn vrijwel geheel van kunststof met HR++ glas, het dak, de vloeren en muren zijn deels geïsoleerd. In 2024 is er een nieuwe cv-ketel geplaatst en is het schilderwerk buiten professioneel verzorgd. Ook zijn er elektrische rolluiken aanwezig voor alle kamers op de eerste verdieping.

Rustig wonen, alles dichtbij

De woning ligt aan een rustige straat met vrij uitzicht aan de voorkant en veel parkeergelegenheid. Liever op eigen terrein parkeren? De oude oprit is eenvoudig te herstellen. Binnen 5 minuten fiets je naar het centrum van Zutphen, of pak je zo de trein. En voor de dagelijkse boodschappen? Er zijn 3 supermarkten vlakbij, net als het wijkcentrum, meerdere scholen en sportvoorzieningen.

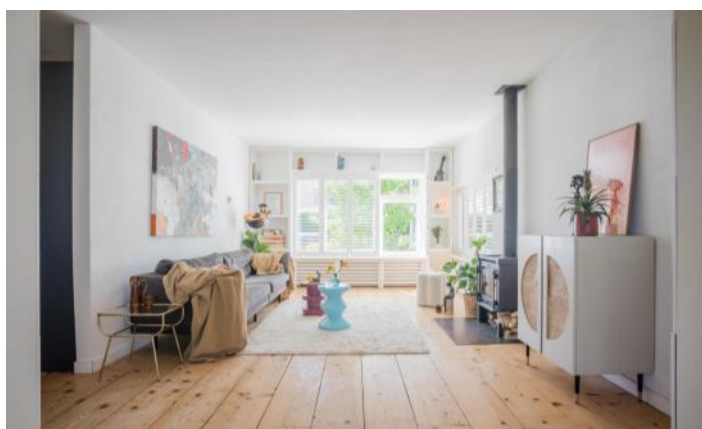
Bijzonderheden:

- hoekwoning met kleurrijke tuinen, liefdevol aangelegd door professionals
- lichte uitbouw aan de achterzijde over de volle breedte, inclusief vloerverwarming
- extra uitbouw aan de zijkant tot in de tuin, inclusief aansluiting om een badkamer te realiseren
- effectief 140 m² leefruimte op een perceel van 246 m²
- groot formaat Janus houtkachel
- 6 pits Smeg fornuis met oven
- nieuwe CV ketel uit 2024
- professioneel schilderwerk aan de buitenzijde van 2024
- kunststof kozijnen HR++
- plat dak uitbouw vernieuwd 2026

Nieuwsgierig geworden?

Zie jij jezelf hier ook al wonen en eindeloos tafelen met je visite? Bel of mail voor een bezichtiging of vraag deze direct online aan. Onze Makelaarsland Agent Frank Huibers laat je het huis met veel plezier zien.









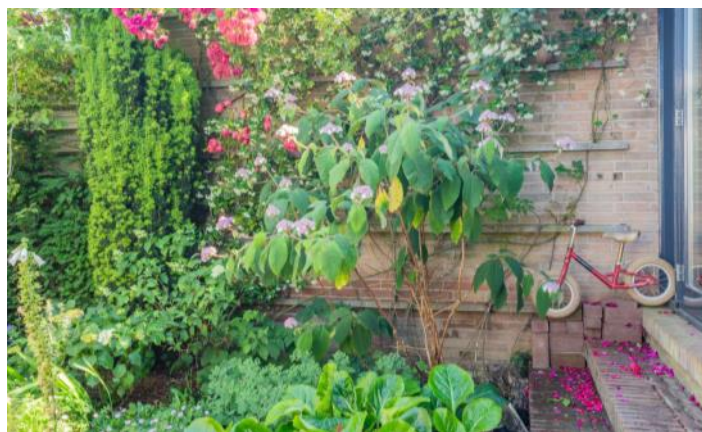






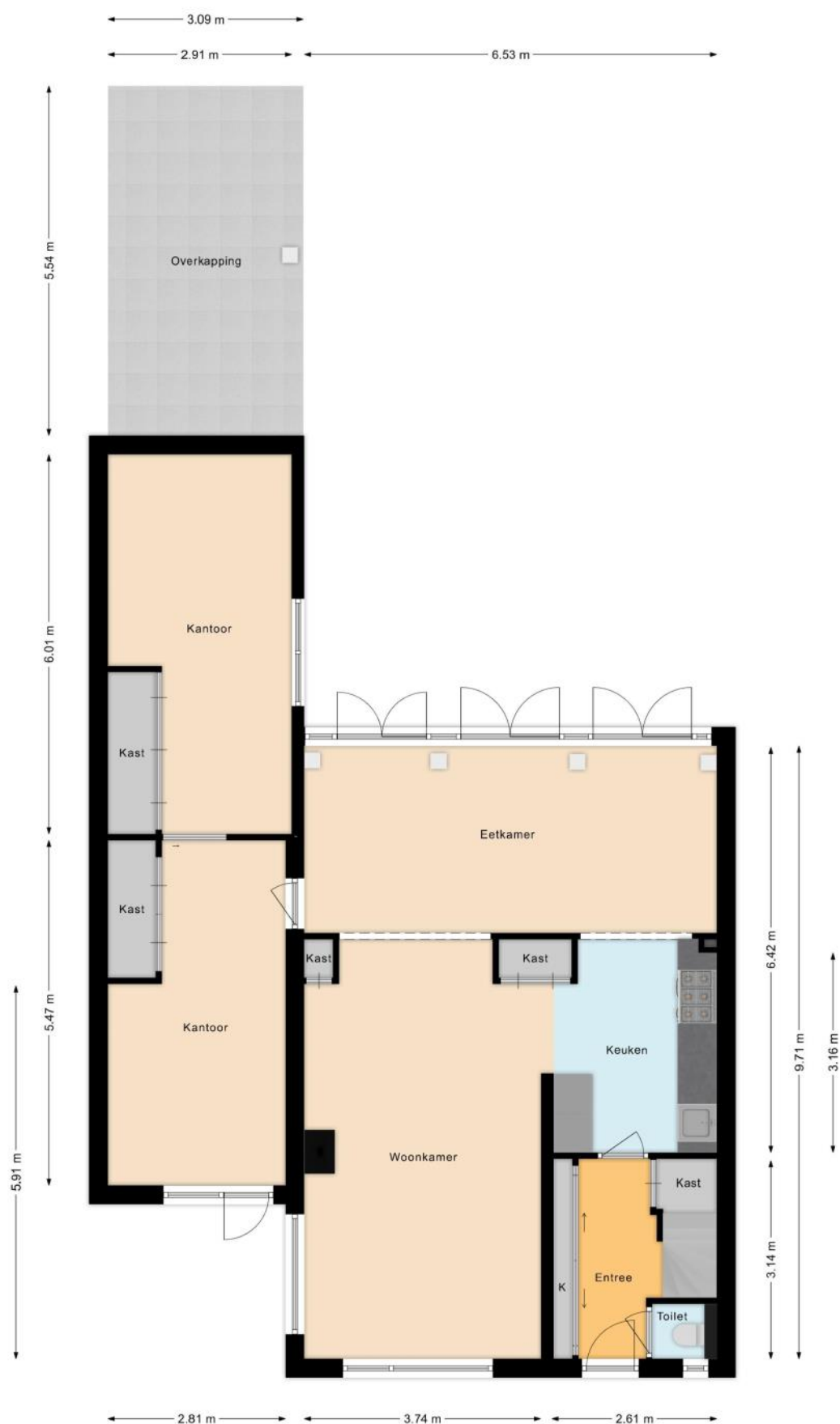




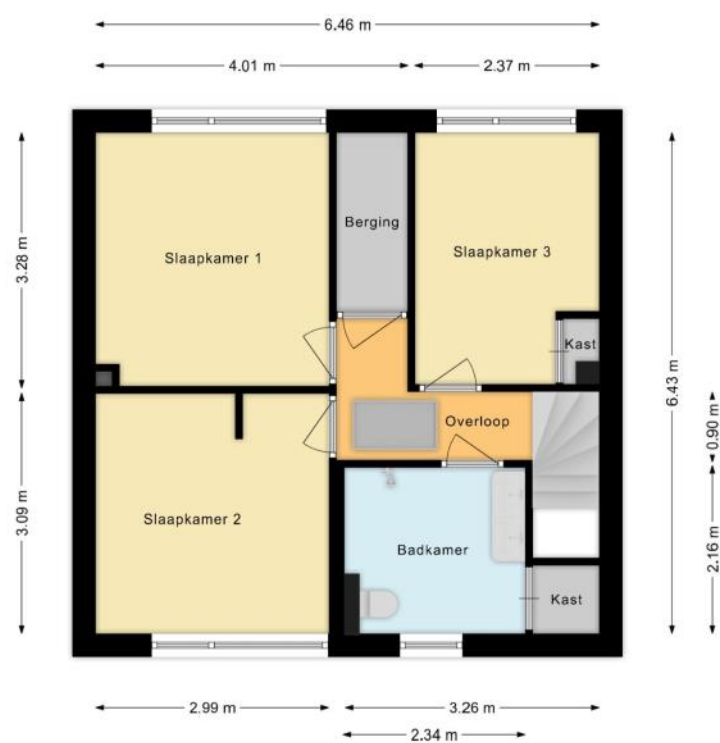




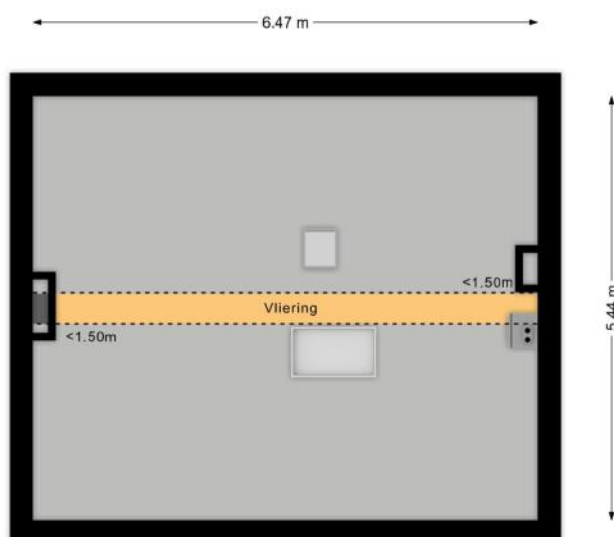
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1962
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	246 m ²
Inhoud	519 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	140 m ²
Overige inpandige ruimte	3 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, dubbele wastafel, wasmachineaansluiting
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	ATAG
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
---------	------------------------------

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

Bedrijfsruimte

Type	Kantoorruimte
Situatie	Aangebouwd
Status	Aanwezig

Kadastrale gegevens

Zutphen C 2379

Oppervlakte	246 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.
> Vensterbank plaatje bij toilet

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder		●	
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zutphen

Sectie C

Perceel 2379

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



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de 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.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen 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 en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.