

Vraagprijs € 375.000 k.k.



MARIA RUTGERSSTRAAT

47

7207 GX ZUTPHEN



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

Charmant grachtenpand met verrassend veel ruimte, eigen garage, tuin én twee balkons!

Wonen aan het water met volop ruimte, licht en mogelijkheden? Deze keurig onderhouden en complete woning met maar liefst vier woonlagen combineert comfort, flexibiliteit en een unieke ligging op een prachtige manier. Of u nu zoekt naar een ruim gezinshuis, een combinatie van wonen en werken, of gewoon wilt genieten van een bijzonder ingedeeld huis: dit is zo'n woning die u gezien móét hebben!

Indeling

Op de begane grond de entree en hal met toegang tot de inpandige garage. Daarnaast bevindt zich hier een royale multifunctionele ruimte die perfect geschikt is als slaapkamer, werkruimte of hobbykamer. Dankzij de grote glaspartijen is dit een heerlijk lichte plek, met als extra pluspunt een balkon direct aan het water, gelegen op het noordwesten – ideaal voor de avondzon.

De eerste verdieping is zowel via de begane grond als via een praktische buitentrap vanuit de tuin bereikbaar, wat deze woning uitermate geschikt maakt voor bijvoorbeeld een kantoor of praktijk aan huis. Hier vindt u de entree, een hal, een halfopen keuken in hoekopstelling met inbouwapparatuur en een dubbele deur naar het zonnige balkon op het zuidoosten. De lichte woonkamer vormt een fijne leefruimte. Verder zijn er een halletje met trapopgang en een toilet met fontein aanwezig.

Op de tweede verdieping bevinden zich twee comfortabele slaapkamers en een complete badkamer met duo-ligbad, douchecabine, hangend toilet, wastafelmeubel en radiator.

De derde verdieping verrast met een royale overloop voorzien van de CV-opstelling en aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals een vierde (slaap)kamer.

Buitenruimte & ligging

De woning beschikt over een tuin én twee balkons, waardoor u op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden. Gelegen in de rustige en wijk Leesten De Enk, met volop sportfaciliteiten, een basisschool op loopafstand en het gezellige centrum en station van Zutphen op slechts 15 fietsminuten afstand.

Specificaties:

Bouwjaar 1998

Woonoppervlakte: 131 m²

Perceeloppervlakte 139 m²

Energie label: A

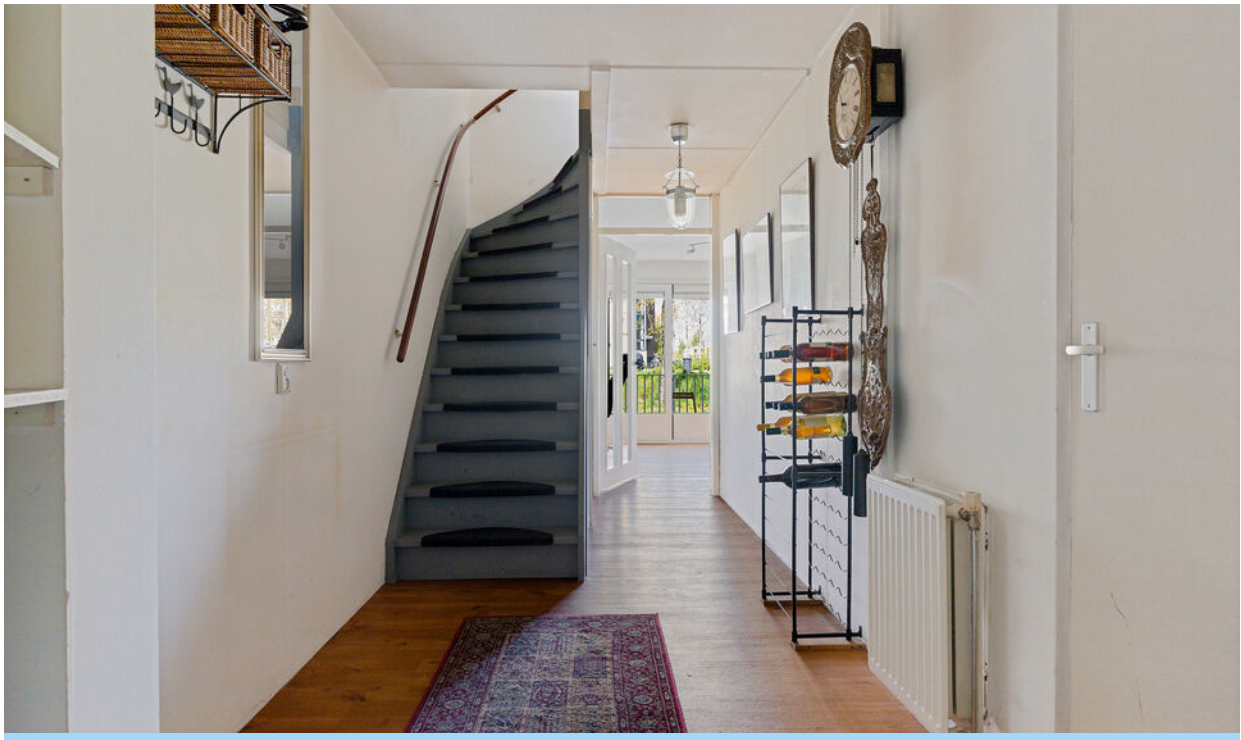
Kortom: een verrassend ruime en veelzijdige woning op een prima locatie.
Een bezichtiging zal u zonder twijfel overtuigen!

Aanvaarding: in overleg

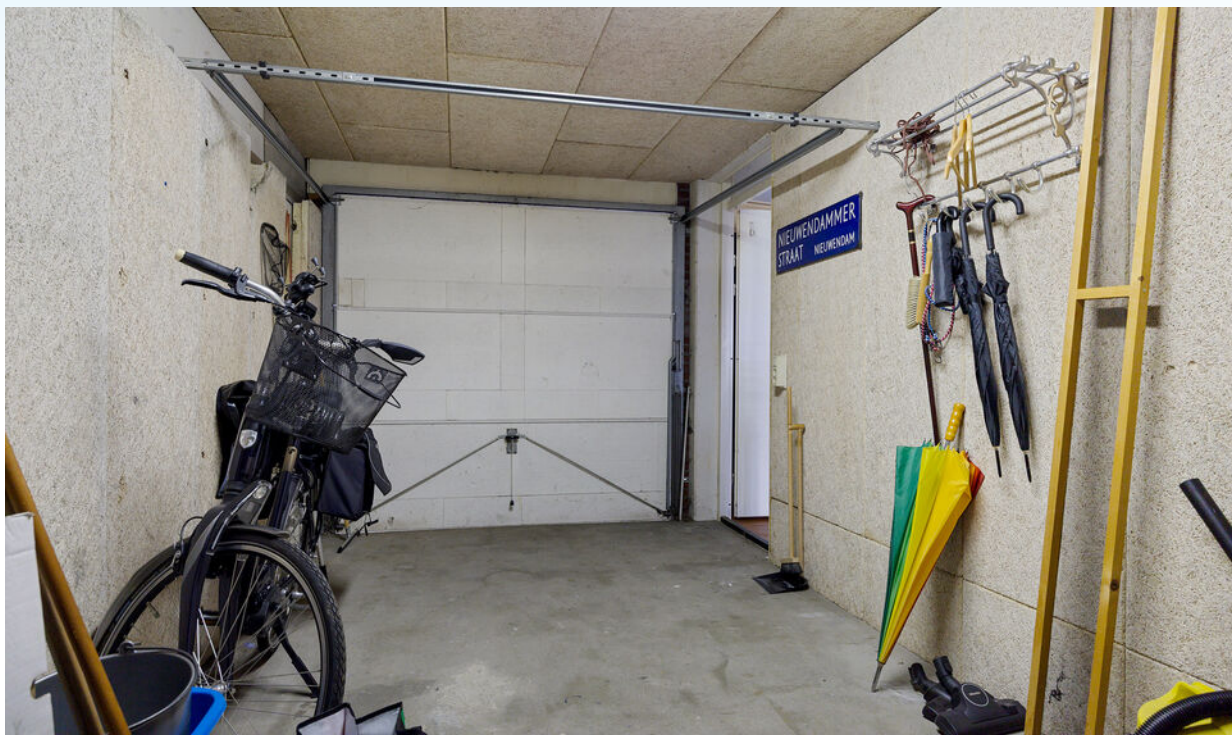
Vraagprijs: € 375.000,= k.k.



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



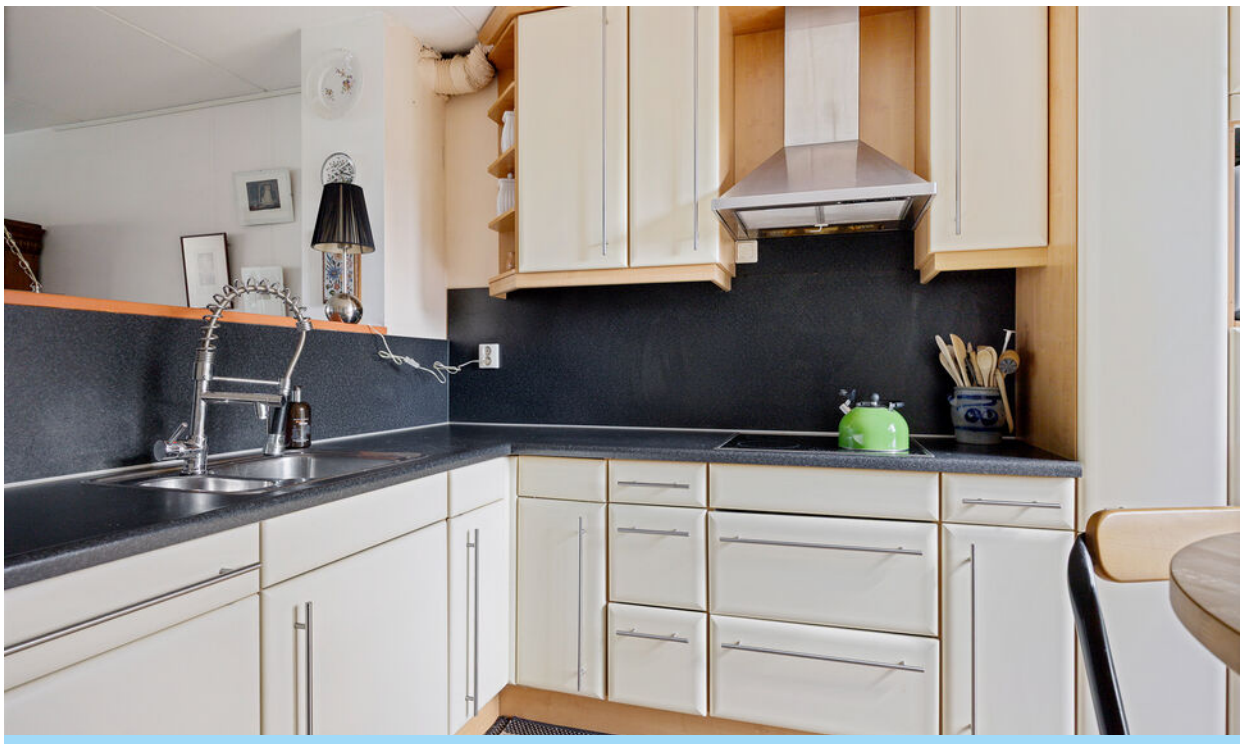
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



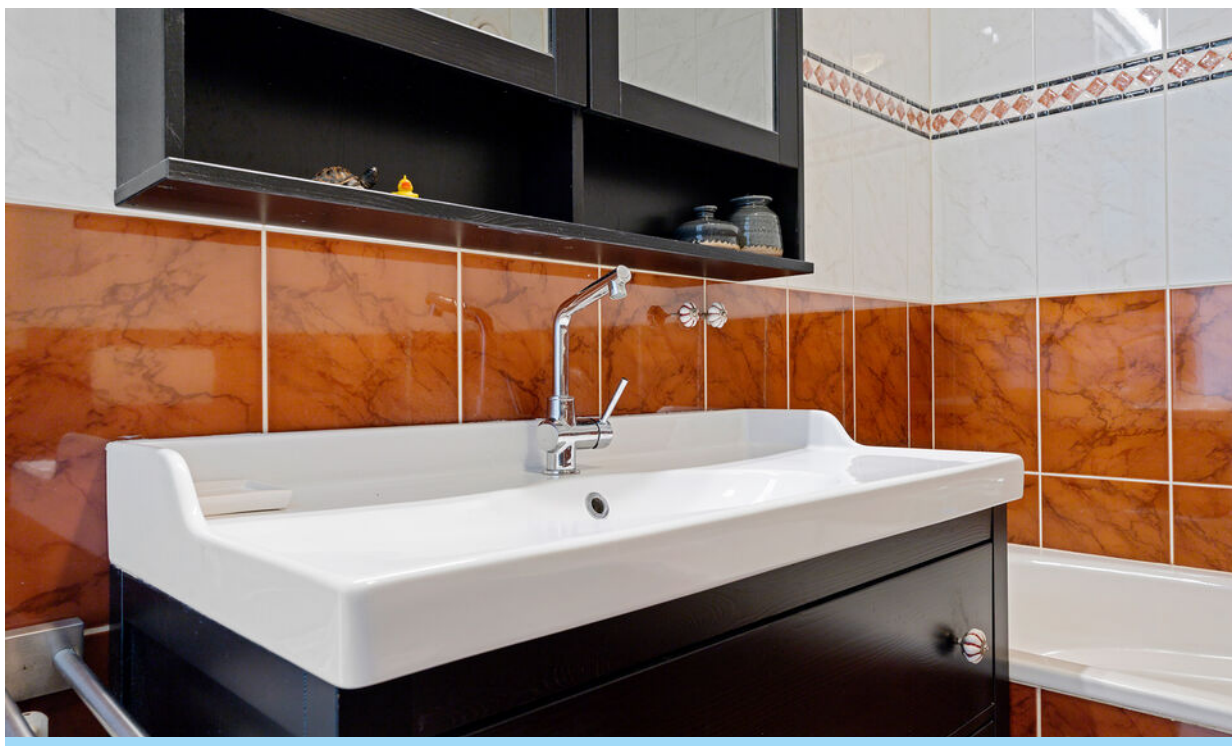
Foto's



Foto's



Foto's



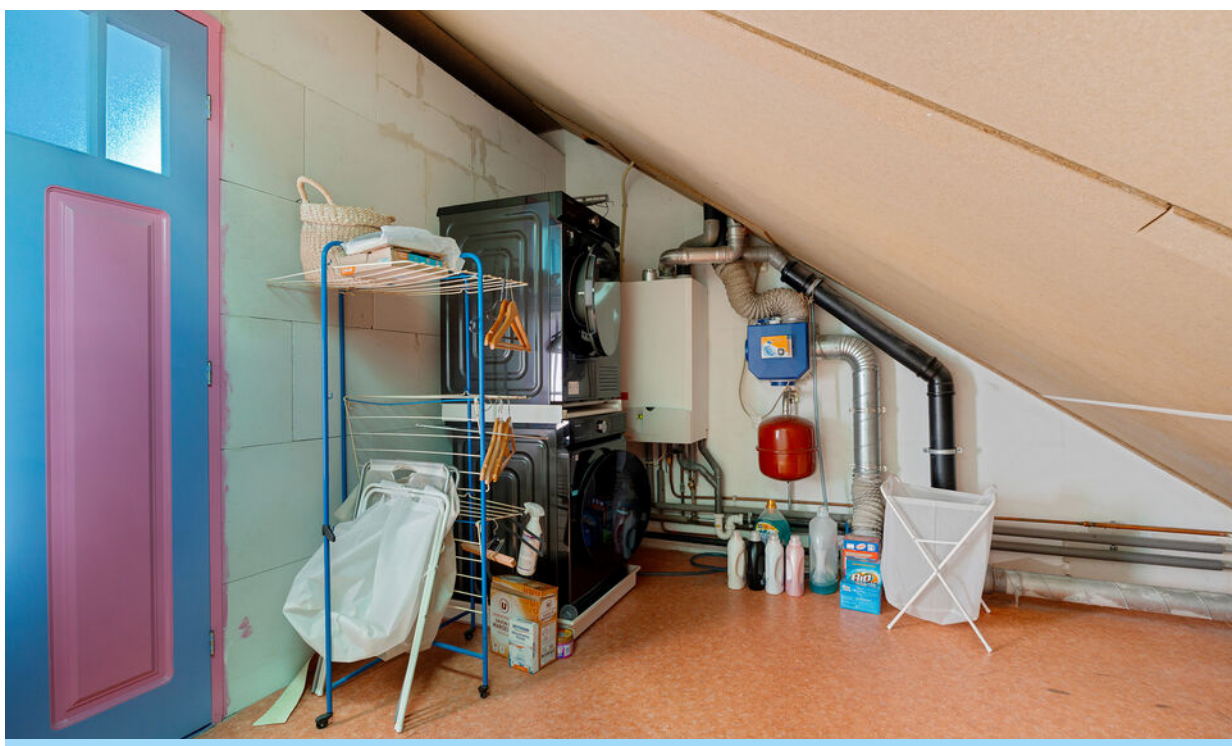
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



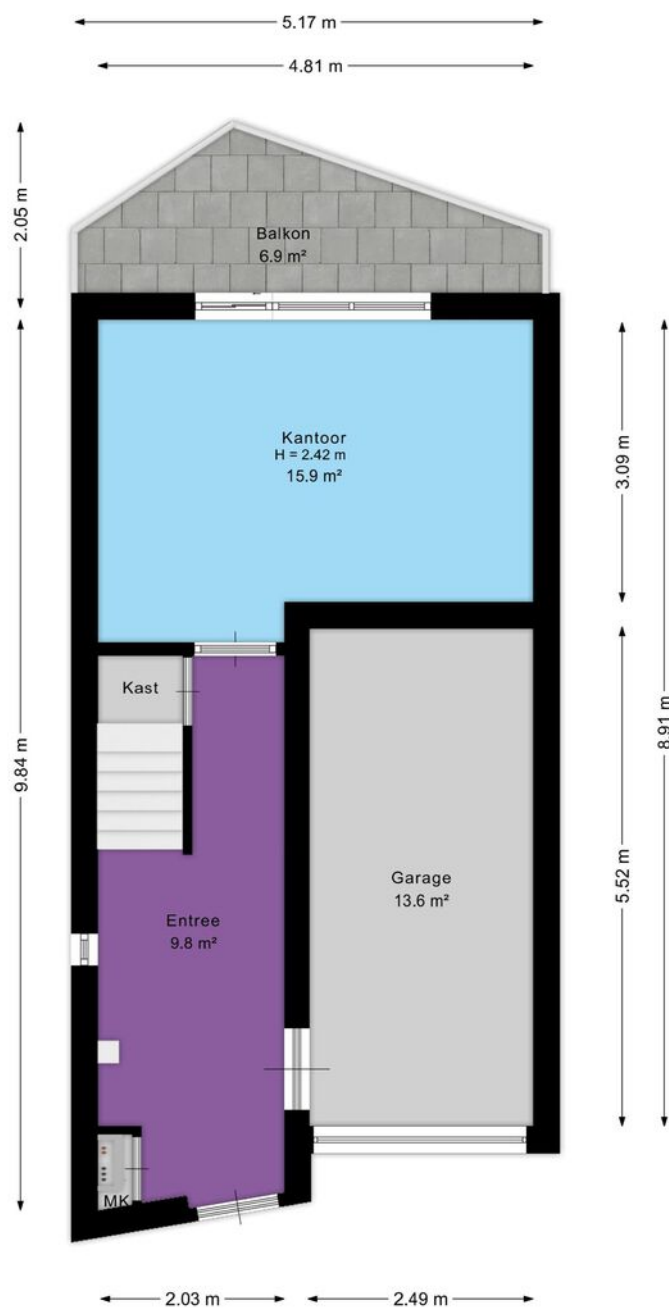
Foto's



Foto's



Plattegrond

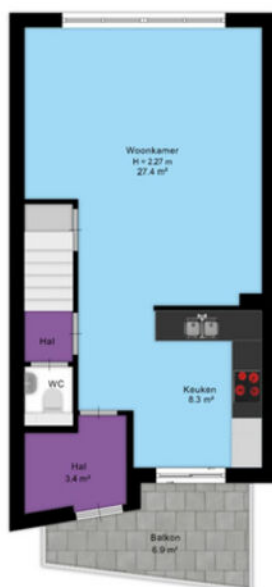


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

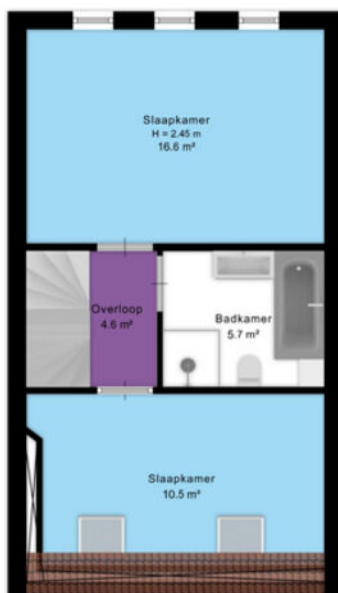


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

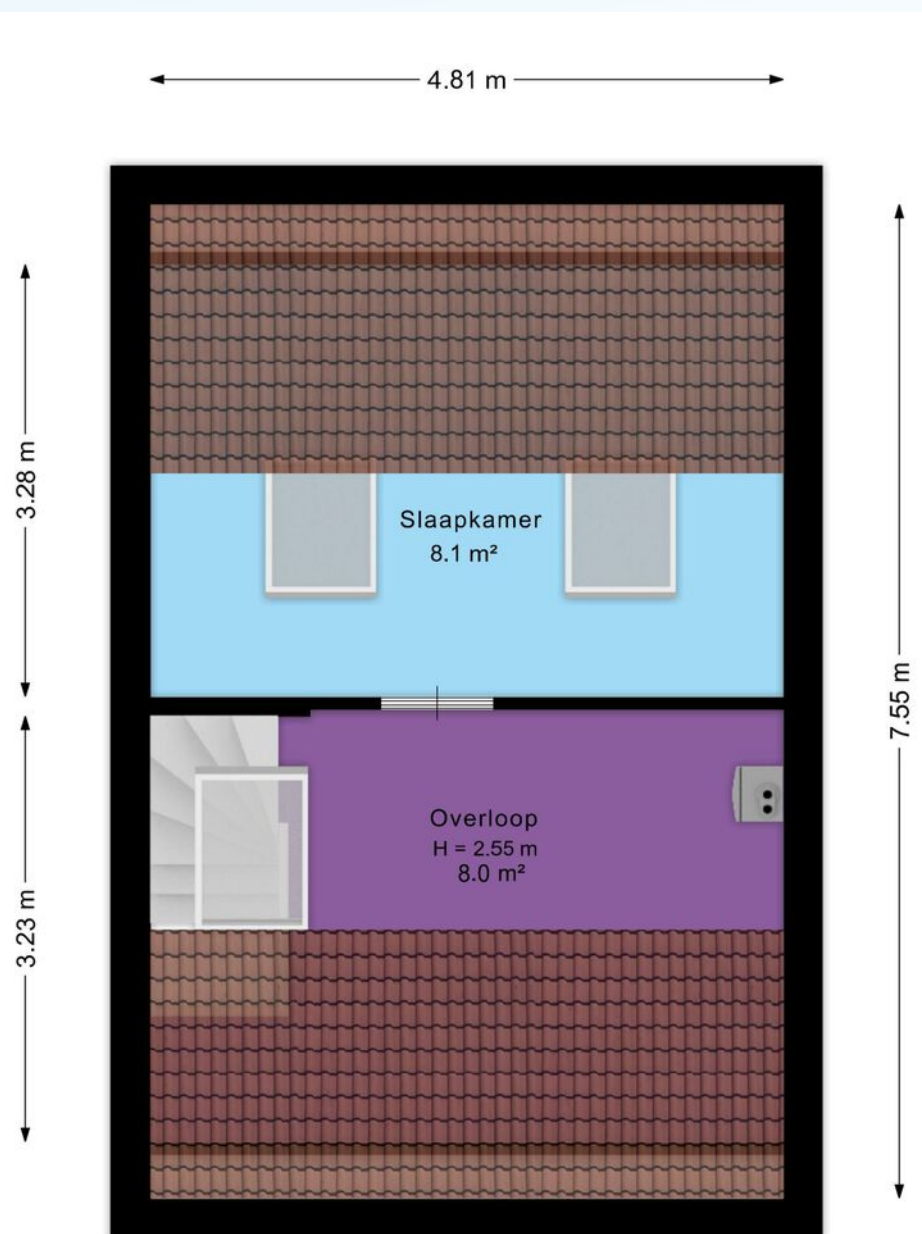


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

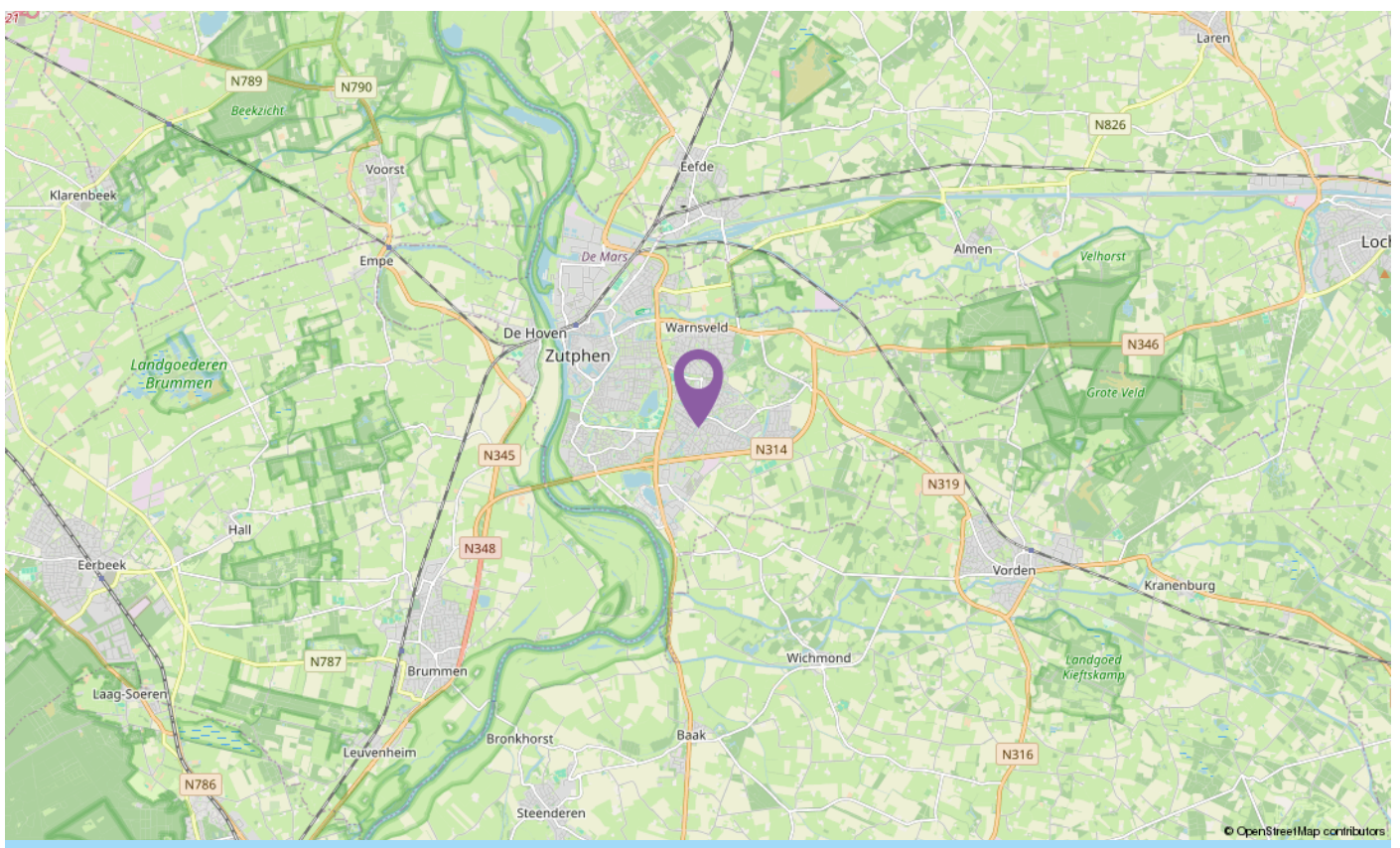
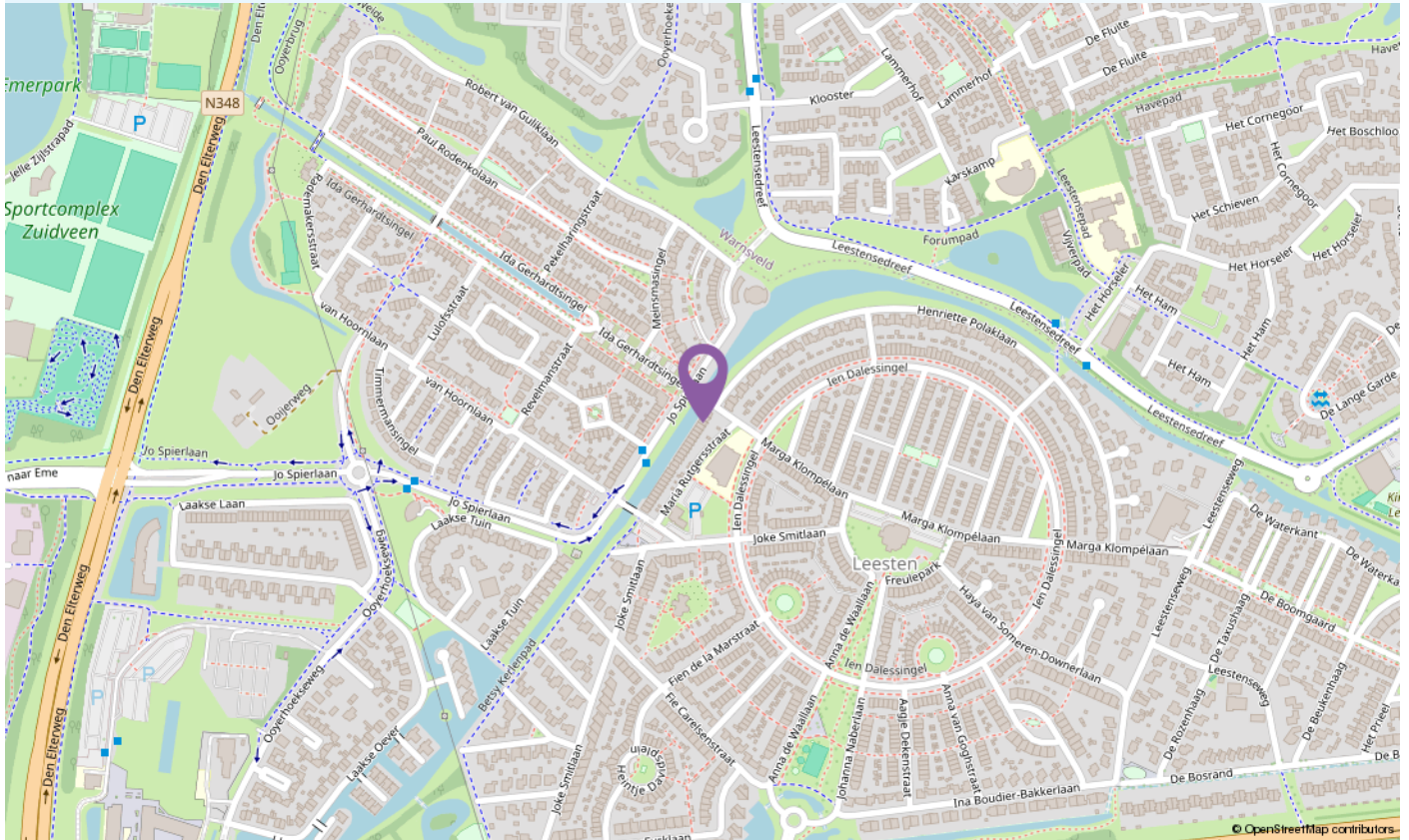
Uw referentie: Maria Rutgersstraat



0 5 10 15 20 25m

| | | | |
|--|----------------------------------|---|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| Perceelnummer | | Kadastrale gemeente Zutphen | |
| 25 | Huisnummer | Sectie O | |
| — | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 2646 | |
| — | Voorlopige kadastrale grens | | |
| — | Administratieve kadastrale grens | | |
| — | Bebouwing | | |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 maart 2026 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

- losse (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- kast ouderslaapkamer

X

- kasten algemeen

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- rolgordijnen

X

- lamellen

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- plavuizen

X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsel

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat

X

- afzuigkap

X

- combi-oven/combimagnetron

X

- koelkast

X

- vaatwasser

X

Keukenaccessoires, te weten

- bar + krukken

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - toilethouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toilethouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - Ligbad (duo) | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Rolluiken (totaal 5, waarvan 2 elektrisch)) | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Bewegingsmelder | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------|---------------|----------|--------------|
| - (sier)hek | X | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |
| | | | |

Informatieformulier

Adres: Maria Rutgersstraat 47

| | | |
|----|---|--|
| 1 | Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke? | Bel werking onbekend, 1x flusch badkamer werkt niet, rolluik kamer aan water gaat niet helemaal naar onder |
| 2 | Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar? | Ja, bij voordeur beneden |
| 3 | Is de bedrading vernieuwd? | Nee |
| 4 | Hoeveel elektragroepen zijn er? | 2 + 3 + kookgroep + pv |
| 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? | 2009 |
| 8 | Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd? | niet bekend |
| 9 | Is er een schoorsteenkanaal? | Nee |
| 10 | Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak? | Nee |
| 11 | Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer? | Nee |
| 12 | Is het huis geïsoleerd? | Dak- Vloer- en Muurisolatie, geheel isolerend glas |
| 13 | Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht? | pomp (riool) (2026) |
| 14 | Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd? | Jaartal: onbekend Professioneel uitgevoerd |
| 15 | Lopen er nog garanties op bijvoorbeeld apparatuur of andere onderdelen die overdraagbaar zijn aan de koper? | Mogelijk zonnepanelen |
| 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, via pomp |
| 19 | Is er in het huis asbesthoudend materiaal zoals bijv. zeil, afvoeren, dakbeschot e.d. aanwezig? | Nee 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? | Ja/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? | Rechts: gezin met twee kinderen |
| 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)? | Niet bekend |
| 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? | Gas: 999 M ³ Elektra verbruik: 2450 kWh Elektra opgewekt: 2482 kWh |
| 30 | Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting? | Ja, beide |
| 31 | Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar? | OZB eigenaar € 387,03 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? | Niet bekend |
| 35 | Wat is het energielabel? | Energietabel: A Geldig tot: 25-03-2036 |
| 36 | Is het huis een monument en/of is het gelegen binnen een gebied van beschermd stads-/dorpsgezicht? | Nee |
| 37 | Zijn er zonnepanelen? Zo ja, hoeveel? | Ja, 8 stuks |
| 38 | Toe te voegen clausules: | 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 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. |

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken van het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.



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