

TE KOOP

Noorderhavenkade 27

Zutphen



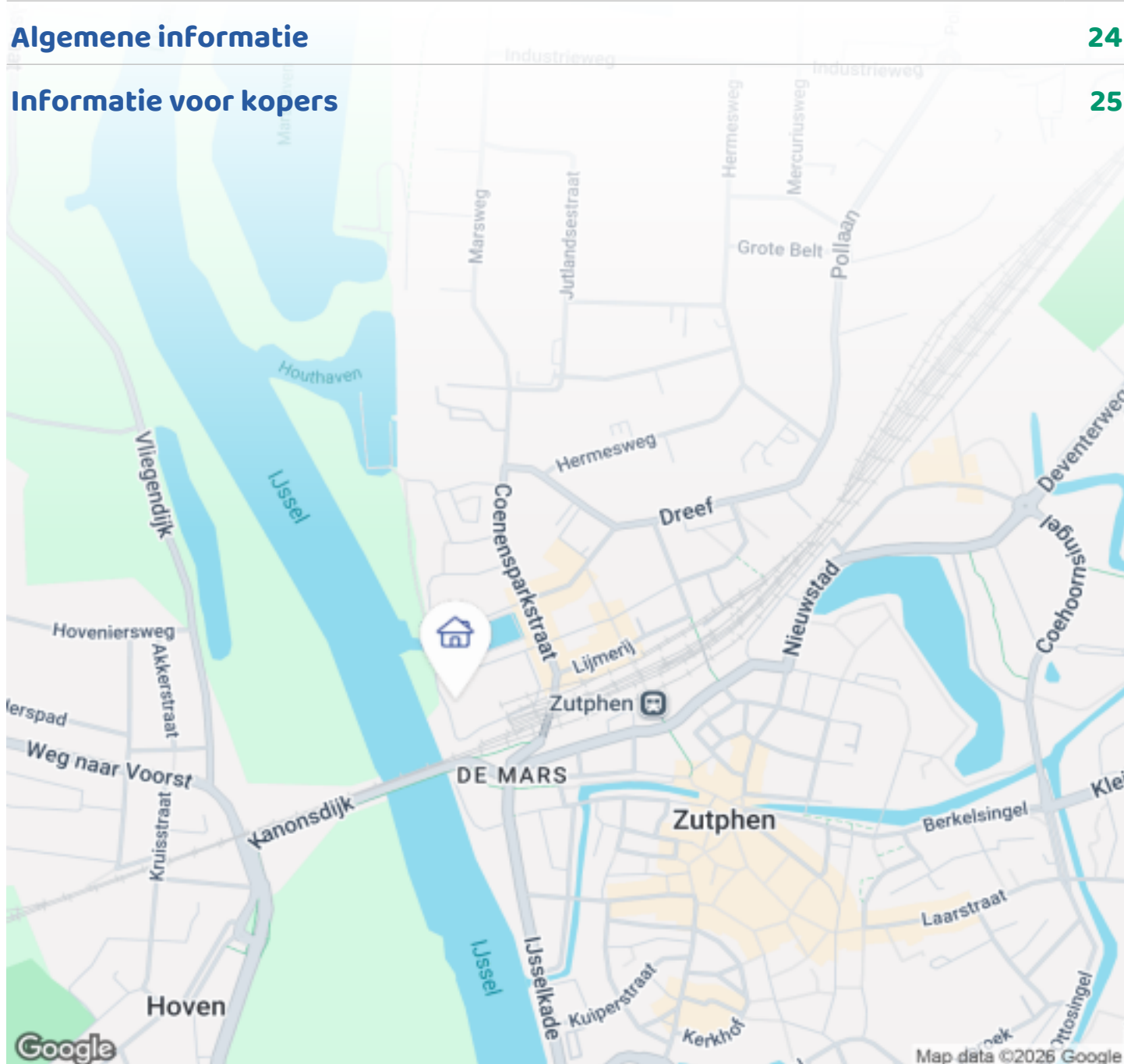
Vraagprijs

€ 765.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	15
Kenmerken	17
Zakenlijst	21
Huis op de kaart	23
Algemene informatie	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Noorderhavenkade 27, Zutphen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Omschrijving

Luxe, licht en modern ingericht 3-kamerappartement uit 2023 met panoramisch uitzicht over de IJssel!

- Doordachte, functionele indeling en hoogwaardige afwerking
- Energiezuinig in gewilde nieuwe woonwijk Noorderhaven
- 10 minuten lopen van historische centrum Zutphen en NS-station
- Eigen parkeerplek met laadpaalvoorziening in de parkeergarage

Dit appartement is een parel in de populaire Hanzestad Zutphen. Zodra u de voordeur binnenstapt op de vierde verdieping, ervaart u het licht, de lucht en de weidse blik over IJssel en Veluwe. Met zijn hoogwaardige afwerking, royale leefruimtes en een inpandig balkon is dit moderne energiezuinige appartement een van de mooiste plekjes in de gewilde nieuwe stadswijk Noorderhaven.



Woningbrochure: Noorderhavenkade 27, Zutphen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Entree:

De entree van het gebouw aan de Noorderhavenkade is stijlvol vormgegeven. Buiten zijn de brievenbussen, het bellentableau en de video-intercom geïntegreerd. De centrale hal biedt toegang tot de parkeerkelder, de bergingen en de woonlagen boven. De verschillende woonlagen zijn zowel bereikbaar via het trappenhuis als met de lift.

Indeling:

Bij binnenkomst in het appartement wordt meteen duidelijk hoe stijlvol, praktisch en ruim de indeling is. Vanuit de entreehal met daglicht en sfeervolle verlichting, heeft u direct uitzicht op de omgeving. De gestucte plafonds met sierlijst, de keramische vloertegels van 120x120 en de stompe deuren ademen een sfeer van luxe comfort, rust en ruimte. De centrale hal geeft toegang tot alle vertrekken. Van hieruit betreedt u de royale woonkamer met open keuken en eetgedeelte. Met een oppervlakte van ruim 55 m² geniet u hier van een heerlijke leefruimte, voorzien van grote ramen die reiken tot aan de vloer en een deur naar het terras. Vanuit het royale zit- en eetgedeelte kunt u volop genieten van het mooie uitzicht, de voorbijvarende schepen en de overvloedige lichtinval.

De open keuken met keukeneiland is modern en bijzonder praktisch ingericht. Met veel opbergruimte en inbouwapparatuur zoals een inductie kookplaat met verzonken afzuigkap, Quooker kraan, vaatwasser, inbouw-oven en een grote koel- vrieskast. Hier zijn alle elementen aanwezig om te koken en bakken, met genoeg ruimte om vrienden of familie aan tafel uit te nodigen.

Het appartement beschikt daarnaast over twee ruime slaapkamers, die dankzij de vloerhoge ramen een prachtige lichtinval hebben en nèt weer een andere blik op de omgeving bieden. De master bedroom is ruim van opzet en kent een ruime inloopkast. De andere slaapkamer is momenteel ingericht als een fijne werkplek annex logeerkamer met een leeshoek, waar u tijdens het werken geniet van het prachtige uitzicht.

Aan de hal bevinden zich de overige ruimtes, waaronder de badkamer, een separate toiletruimte met fonteintje, een inpandige berging en de technische ruimte.

De ruime badkamer is zeer stijlvol afgewerkt en voorzien van een inloopdouche en een Alape wastafel met Emco inbouwspiegelkast. De Dornbach kranen en accessoires maken het tot een luxe Spa. Dezelfde afwerking en materialen vindt u terug in de separate toiletruimte in de gang. In de technische ruimte die slim is ingericht vindt u de Warmte-Koude pomp en de WTW installatie, alsmede extra ruimte voor berging. Daarnaast is er een separate bergingsruimte voor de wasmachine en droger.

Energiezuinig:

De woning is voorzien van een duurzaam WKO energiesysteem (gasloos) door middel van een warmtepomp (eigendom) en aardwarmte. De warmte-koude pomp, die zorgt voor warmte in de winter en koelte in de zomer, is in eigendom en zorgt door het jaar heen voor een constant en zeer aangenaam binnenklimaat. Daarnaast is de volledige woning uitgerust met elektrische screens. Kortom, dit appartement biedt een perfect samenspel van comfort, stijl en functionaliteit.

Balkonterras:

Vanuit alle kamers is het prachtige inwendig gelegen balkon te bereiken. Door de beschutte ligging gelegen op het zuidwesten is deze loggia optimaal te gebruiken van het vroege voor- tot het late najaar. Vanaf het balkon heeft u een adembenemend uitzicht op de IJssel, de spoorbrug, de uiterwaarden en de weidse omgeving tot aan de Veluwe. Stelt u zich voor: een gezellig drankje en wegdromen bij voorbijvarende boten en een prachtige zonsondergang. Als een levend schilderij is elke dag zo weer een andere beleving. En op deze verdieping houdt u zicht op het groen en het water rondom het gebouw. Dit terras is dé plek om optimaal te genieten van het buitenleven en de unieke ambiance van deze bijzondere locatie!

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De heemtuin:

Aan de binnenzijde van het complex is een bijzondere heemtuin gerealiseerd van meer dan 3000 m². Deze tuin is alleen toegankelijk voor bewoners en een actieve tuincommissie verzorgt de informatie over de bijzondere planten en dieren die nu al te vinden zijn en (een deel van) het onderhoud.

De omgeving:

De wijk Noorderhaven is een unieke plek waar de stad Zutphen, het landschap en de IJssel elkaar ontmoeten. De moderne wijk ligt direct aan de oevers van de rivier en biedt een bijzondere combinatie van eigentijdse nieuwbouw en een historisch erfgoed. Noorderhaven ademt het industriële verleden door de herbestemming van karaktervolle oude panden, zoals voormalige opslagplaatsen en fabrieken. Deze gebouwen zijn omgetoverd tot bruisende ontmoetingsplekken, horeca locaties en creatieve ruimtes (zoals de TechniekFabriek en het Koelhuis), waardoor de wijk haar unieke charme heeft behouden.

Het is heerlijk flaneren langs de recent gerenoveerde IJssel boulevard en nog geen 10 minuten lopen naar de historische binnenstad van Zutphen en slechts enkele minuten naar het NS-intercity treinstation. Deze levendige Hanzestad biedt een schilderachtig decor van karakteristieke panden, kleurrijke straatjes en levendige terrassen. Zutphen is met zijn vele winkels, speciaalzaken, restaurants, bioscoop, filmhuis, museum, schouwburg, sportscholen het bezoeken meer dan waard. In Noorderhaven zelf zijn er langs de IJssel prachtige wandel- en fietspaden, een moderne jachthaven en diverse groene recreatieplekken om heerlijk tot rust te komen.

De omliggende natuur is afwisselend en uitnodigend: uiterwaarden langs de IJssel, de bossen richting Warnsveld, Eefde en Gorssel. Bij wijze van spreken de Achterhoek met haar coulisselandschap als achtertuin en de Veluwe als voortuin. Een heerlijke omgeving om te wandelen, fietsen en genieten van rust en ruimte.

Bijzondere kenmerken:

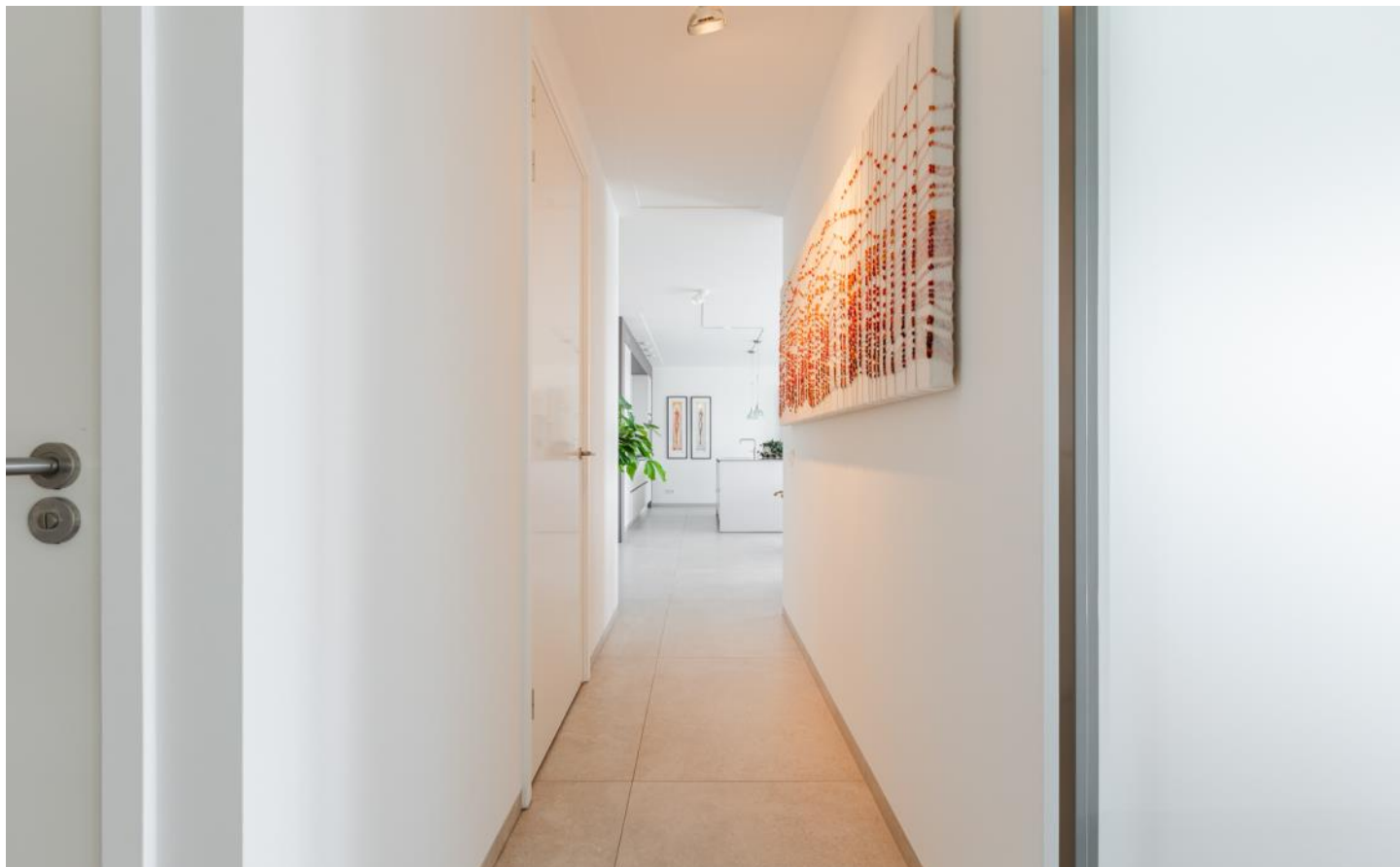
- Vlak bij het historische centrum van Zutphen en NS-station
- Goed geïsoleerd, onderhoudsarm, levensloopbestendig appartement
- Uitgekiende architectonische indeling en zeer luxe afwerking
- Ruime badkamer en toilet met hoogwaardig sanitair (Dornbach kranen en Alape wastafels)
- Actieve, professionele en gezonde VvE, lage maandelijkse VvE-kosten € 187 !!
- Duurzaam WKO energiesysteem (gasloos) door middel van een warmtepomp (eigendom) en aardwarmte. Vastrecht warmte/koude € 58 per maand
- Een prettig woonklimaat gedurende het hele jaar dankzij de vloerverwarming en -koeling in het gehele appartement
- Screens (elektrisch met afstandsbediening) in woonkamer en slaapkamers
- Inpandig balkon
- Energielabel A+++
- Inclusief een berging en vaste parkeerplek met laadpaalvoorziening in de parkeergarage
- Inclusief een grote gemeenschappelijke heemtuin.

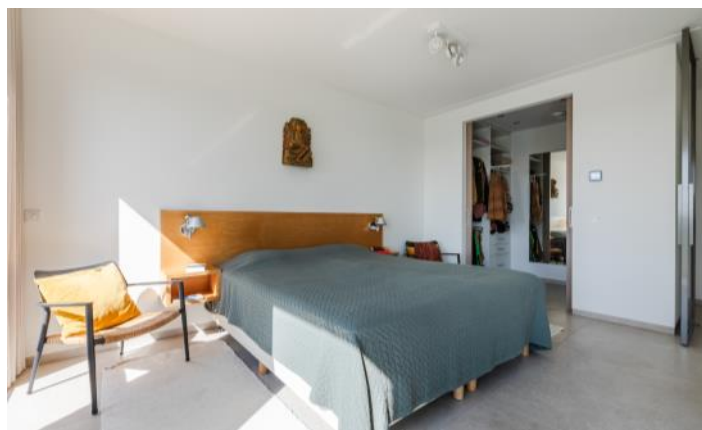
Kortom, voor zeer lage energie- en onderhoudslasten woont u in de prachtige Hanzestad Zutphen aan de IJssel in de gewilde wijk Noorderhaven. Hier kunt u optimaal genieten van een unieke mix van historie, modern comfort, duurzaamheid en een levendige sfeer. Het is een plek waar stad, rivier en natuur samenkomen en waar jong en oud zich thuis voelen. Dit in een comfortabel levensloopbestendig appartement: gelijkvloers, modern, energiezuinig en instapklaar.

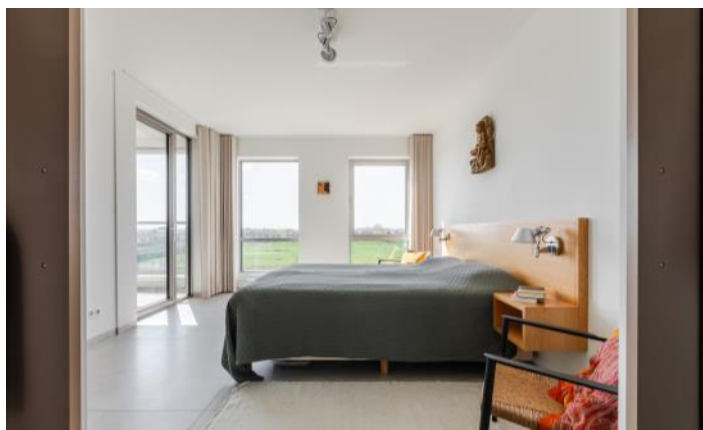
Interesse? Neem contact op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen.



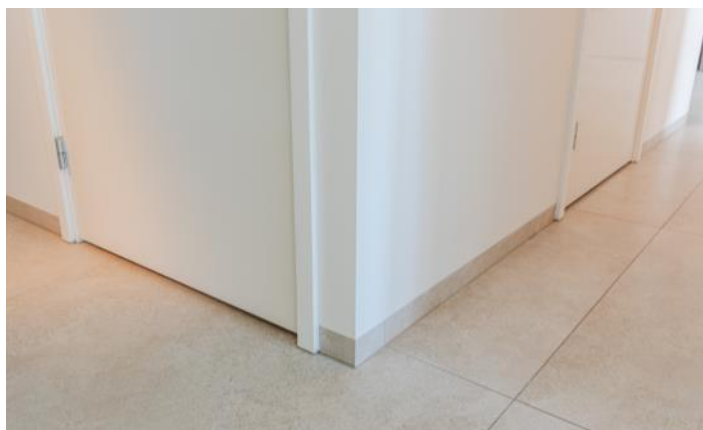
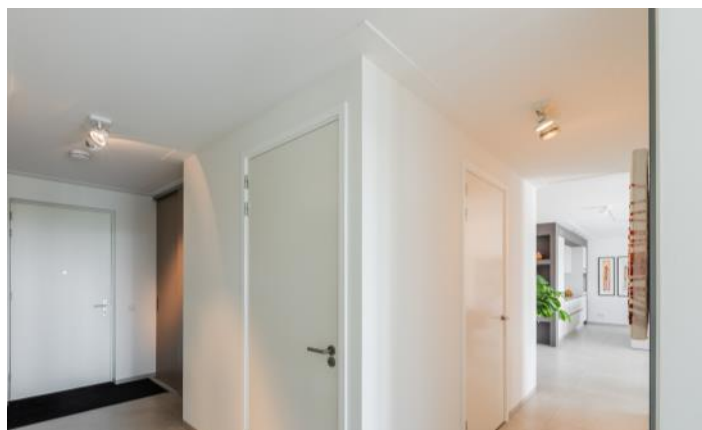
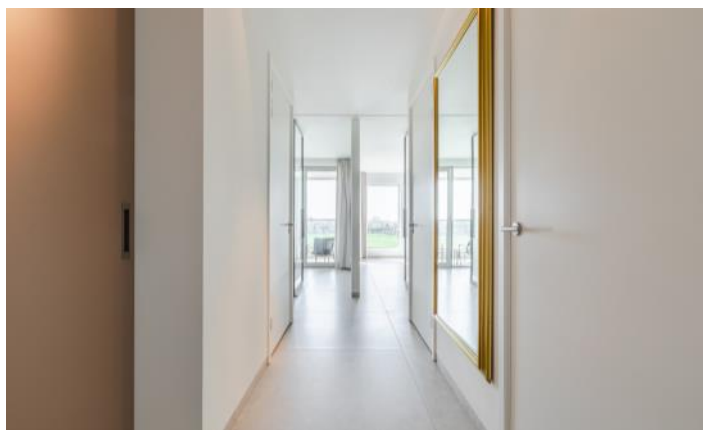
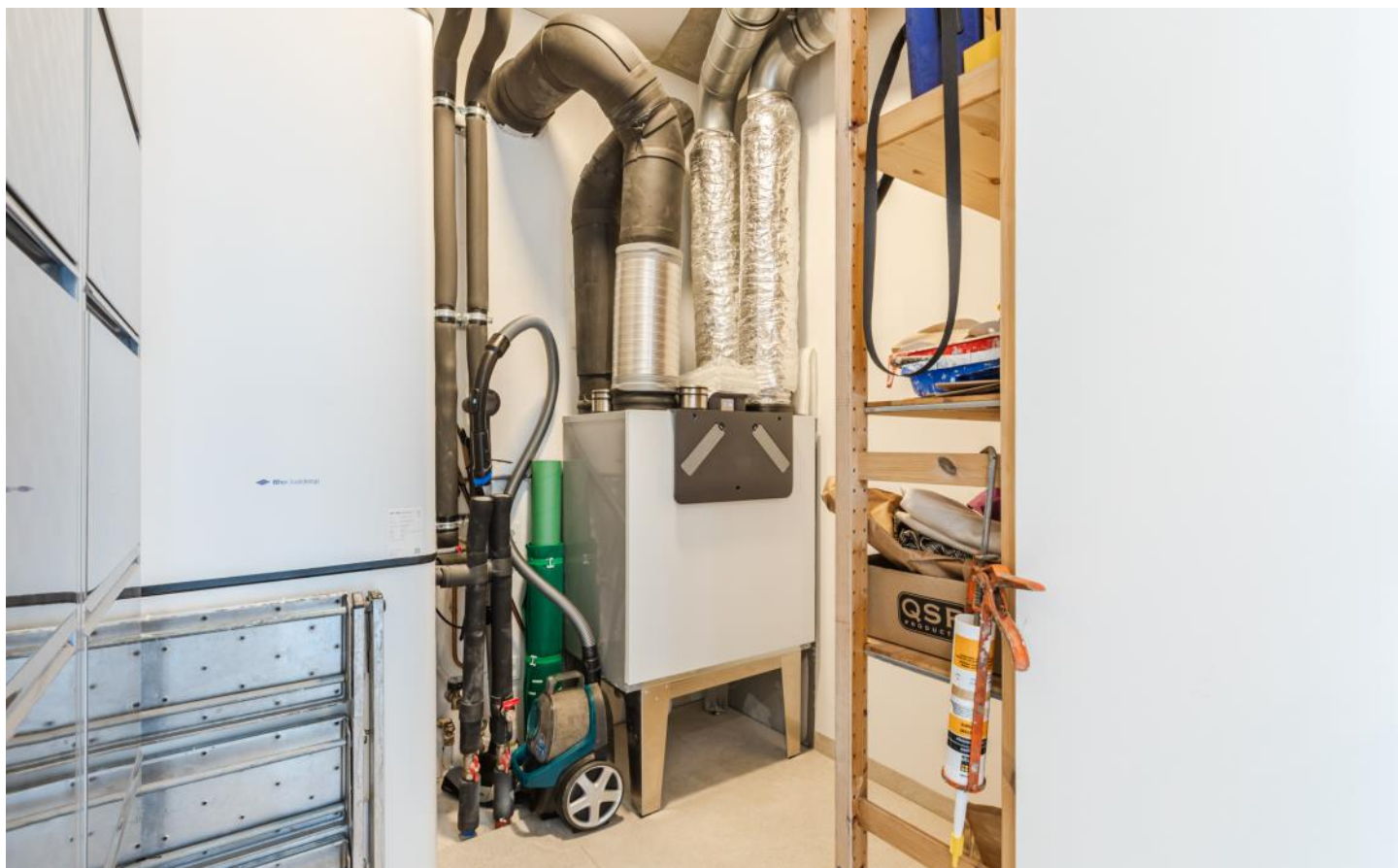












FOTO'S



Woningbrochure: Noorderhavenkade 27, Zutphen

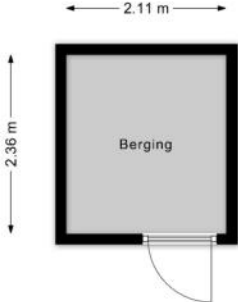
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2023
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	380 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	118 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	7 m ²
Externe bergruimte	5 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	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	4
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Lift, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie

Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Vrij uitzicht, Aan vaarwater
---------	-------------------------------------

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Inpandig

Garage

Soort

Parkeerkelder

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Parkeergarage, Op eigen terrein

Servicekosten

Bijdrage VvE

€ 143 per maand

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Zutphen F 12187 78

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Zutphen F 12187 84

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Zutphen F 12187 301

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Zie eigendomsbewijs, o.a. WKO installatie

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Zonnepanelen tbv algemene ruimte VVE

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Warmwater/verwarmingsunit




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



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Zutphen Sectie F Perceel 12322</p> <p>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.</p>	
---	---	---

Woningbrochure: Noorderhavenkade 27, Zutphen

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

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?

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](https://www.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](https://www.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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.