

Vraagprijs € 500.000 k.k.



WEERDSLAG

123

7206 BW ZUTPHEN



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

1-2-3 en je bent verkocht!

Sommige huizen kloppen meteen. Niet alleen op papier, maar vooral in gevoel. Weerdslag 123 is daar zo één van: logisch opgebouwd, verrassend ruimtelijk en met nét die extra's die je niet verwacht maar wel wilt hebben. Wat te denken van bijvoorbeeld een hybride warmtepomp, 10 zonnepanelen en zelfs een praktijk/thuiswerkruimte!

Welkom in deze comfortabele patiowoning, waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Je komt (aan de lage zijde) binnen via de overdekte entree met gang, alwaar uitgebreide meterkast (met 3-faseaansluiting). Door de uitbouw is een extra ruime berging gerealiseerd, alles praktisch en overzichtelijk. Dan de vernieuwde toiletruimte, luxe badkamer met wastafel, douche, duo-bad en zelfs een sauna voor je eigen wellnessmomenten!

De meest bijzondere ruimte is misschien wel de praktijkruimte waar de huidige eigenaren sinds een aantal jaren een massagepraktijk hebben. Deze kamer is maar liefst 22,5 m² en is heerlijk licht. Uitermate geschikt als praktijkruimte maar ook (thuis)werken, muziekkamer, hobbyruimte of het realiseren van een extra slaapkamer is een mogelijkheid. Aan deze zijde van de woning bevindt zich ook de slaapkamer van 13,8 m²

Onder het hogere dak zijn een aantal speelse ruimtes aanwezig: een keuken met een opstelling in U vorm die is voorzien van een neutrale inrichting met onder andere een vaatwasser, koelkast, vriezer en een kookplaat. Aansluitend het eetgedeelte met toegang tot de patio/tuin. Vanuit het eetgedeelte naar enerzijds de verdiepte woonkamer en anderzijds de vide met toegang tot het balkon. De glazen tussenwand geeft een ruimtelijke werking en laat het licht in de woning vrijuit stromen. Hierdoor voelt deze ruimte als 1 geheel met de woonruimte op de begane grond, maar er is toch voldoende privacy voor bijvoorbeeld (thuis)werken.

Buitenruimte: Aan de achterzijde van de woning een patio: heerlijk beschut en privé maar zeker niet opgesloten. Zon en schaduw zijn hier zeker aanwezig. Ook is er een stenen fietsenberging aanwezig. Aan de voorzijde van de woning een eigen oprit. Een oplader voor een elektrische auto is eenvoudig realiseerbaar. Verder is deze gewilde wijk heerlijk groen.

Toekomst: We kunnen wel zeggen dat het huis klaar is voor de toekomst! Het mag dan wel energielabel B hebben maar na afgifte zijn er nog diverse maatregelen getroffen. Vink maar af: 10 zonnepanelen, (hybride) warmtepomp, airconditioning, lage-temperatuur radiatoren, vloerverwarming, spouwmuur (na) isolatie, dakisolatie, regenwaterbuffervat, op de raampjes in de voordeur na volledig hr++ glas en vloerisolatie.



Omschrijving

Kortom: Weerdslag 123 is geen gewoon huis, maar een compleet verhaal. Alles klopt, alles is doordacht – en toch voelt het vooral vrij, licht en ontspannen.

Een woning waar je niet alleen woont, maar ook moeiteloos leeft.

Vraagprijs: € 500.000,- k.k.

Aanvaarding: in overleg



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



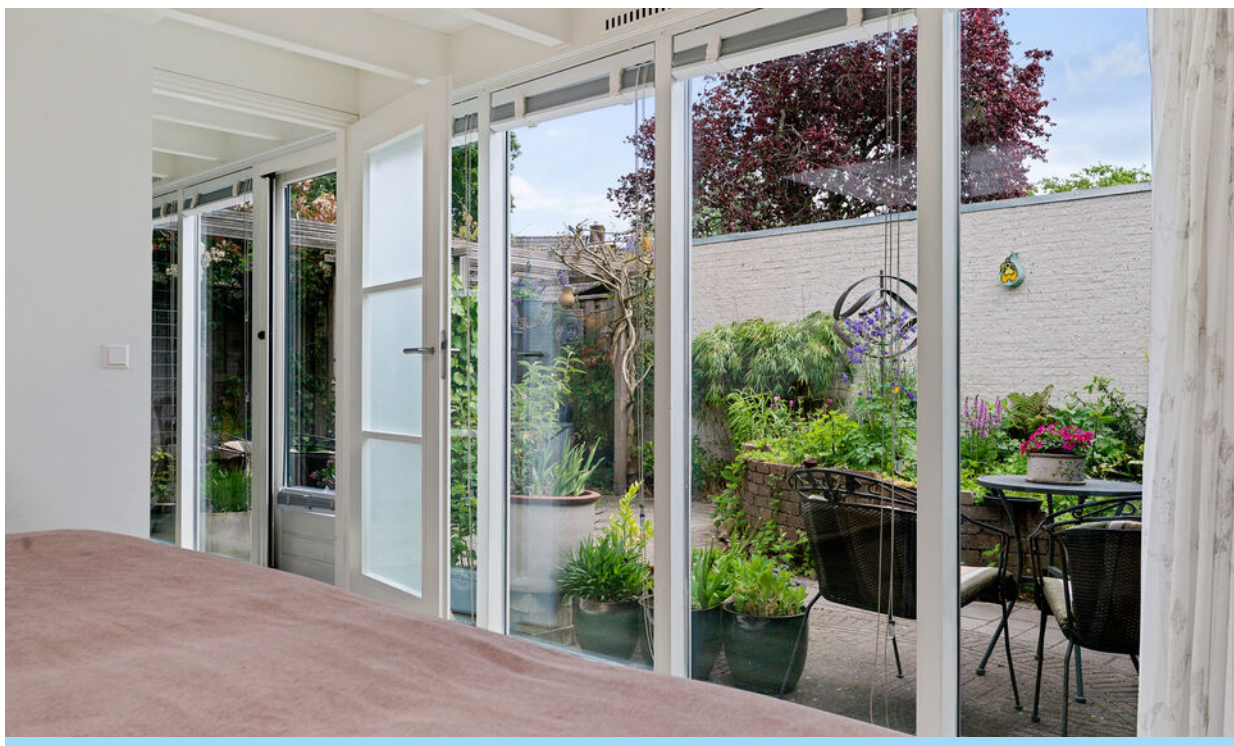
Foto's



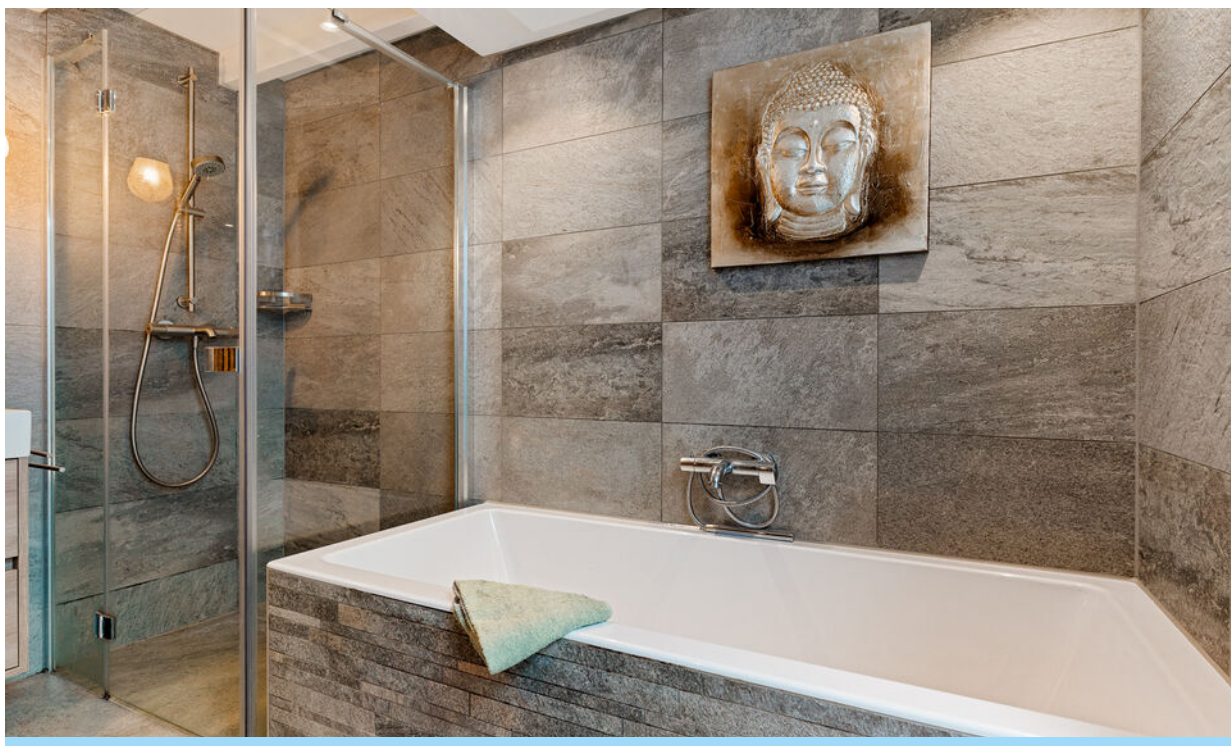
Foto's



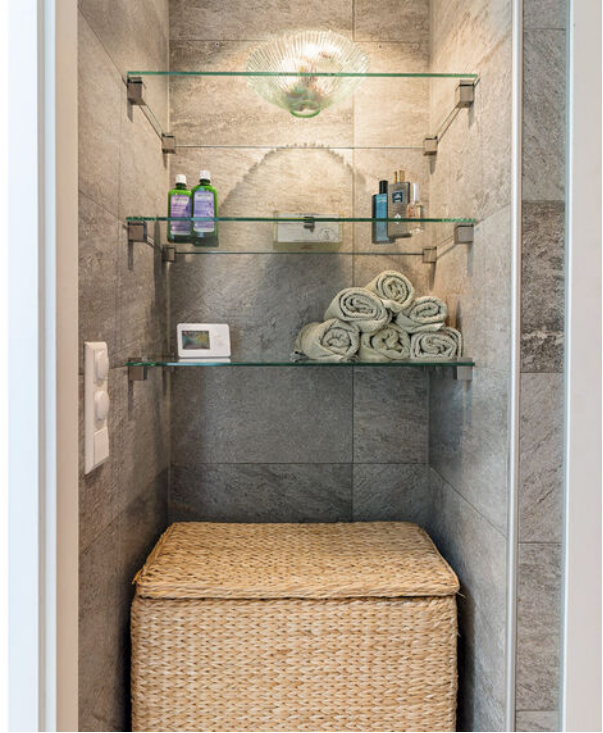
Foto's



Foto's



Foto's



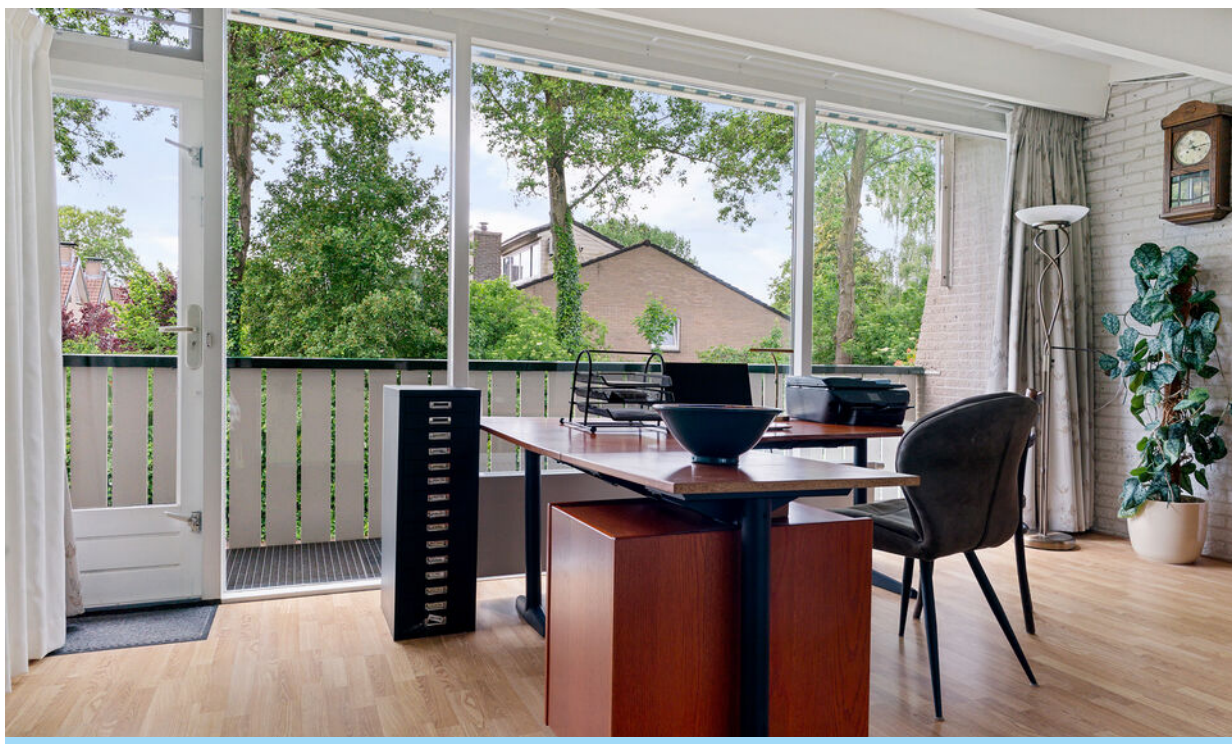
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond

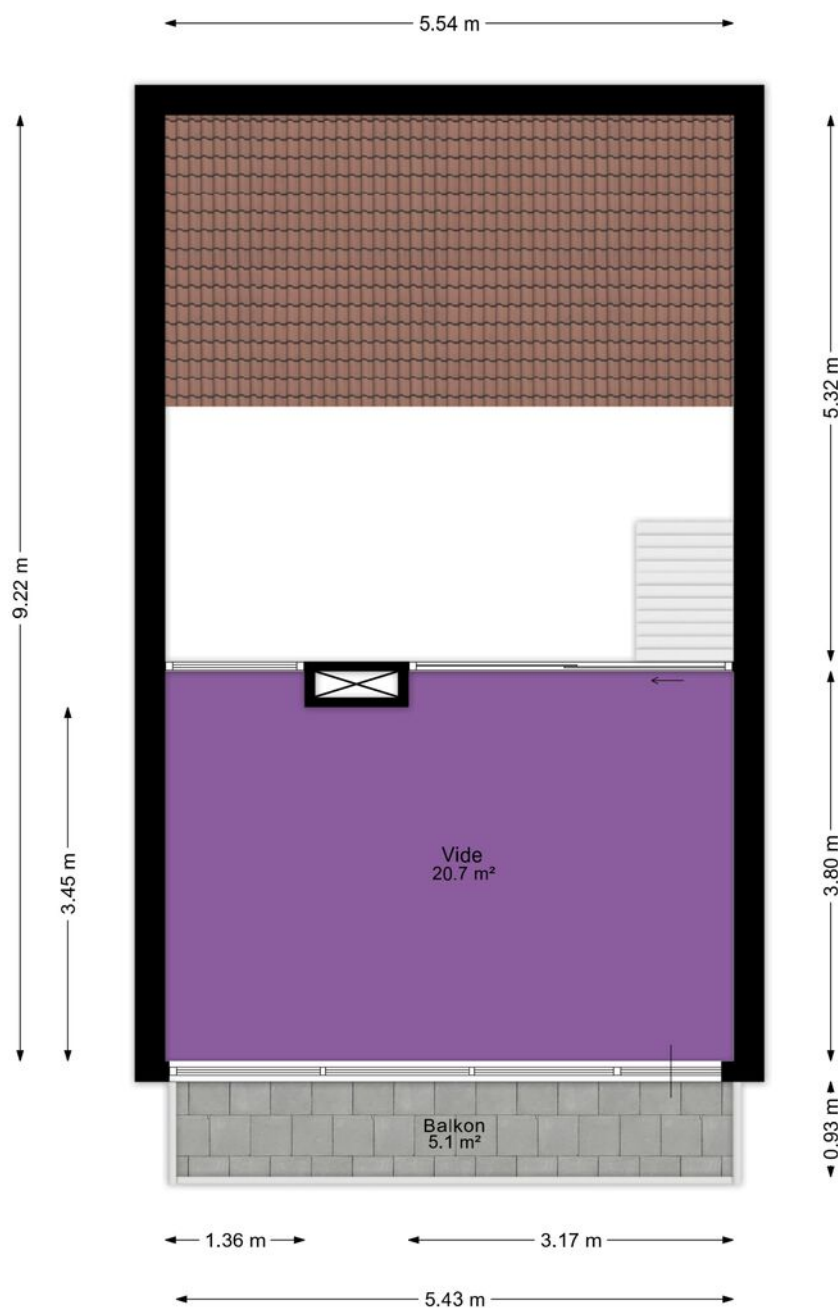


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



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




KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart

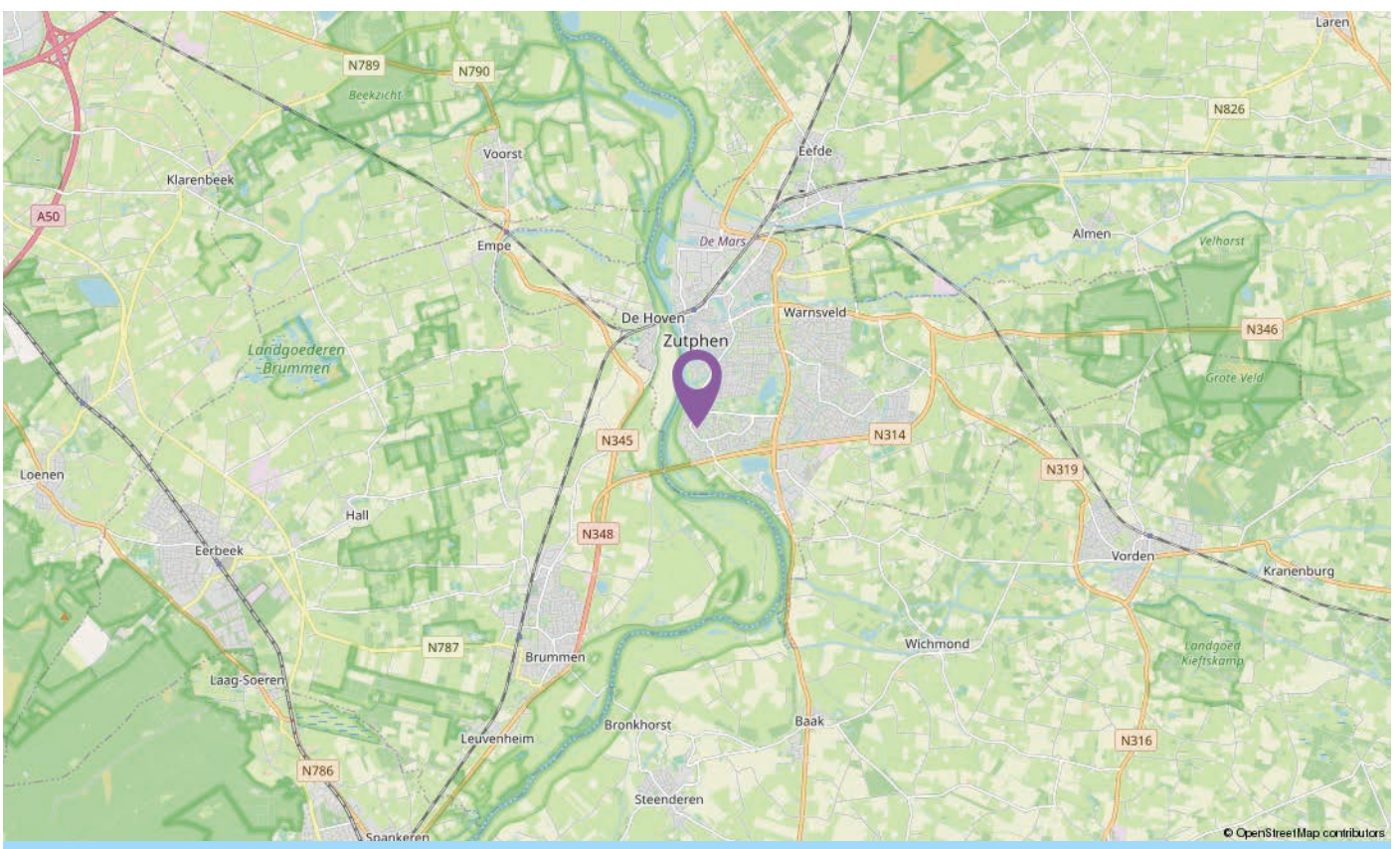
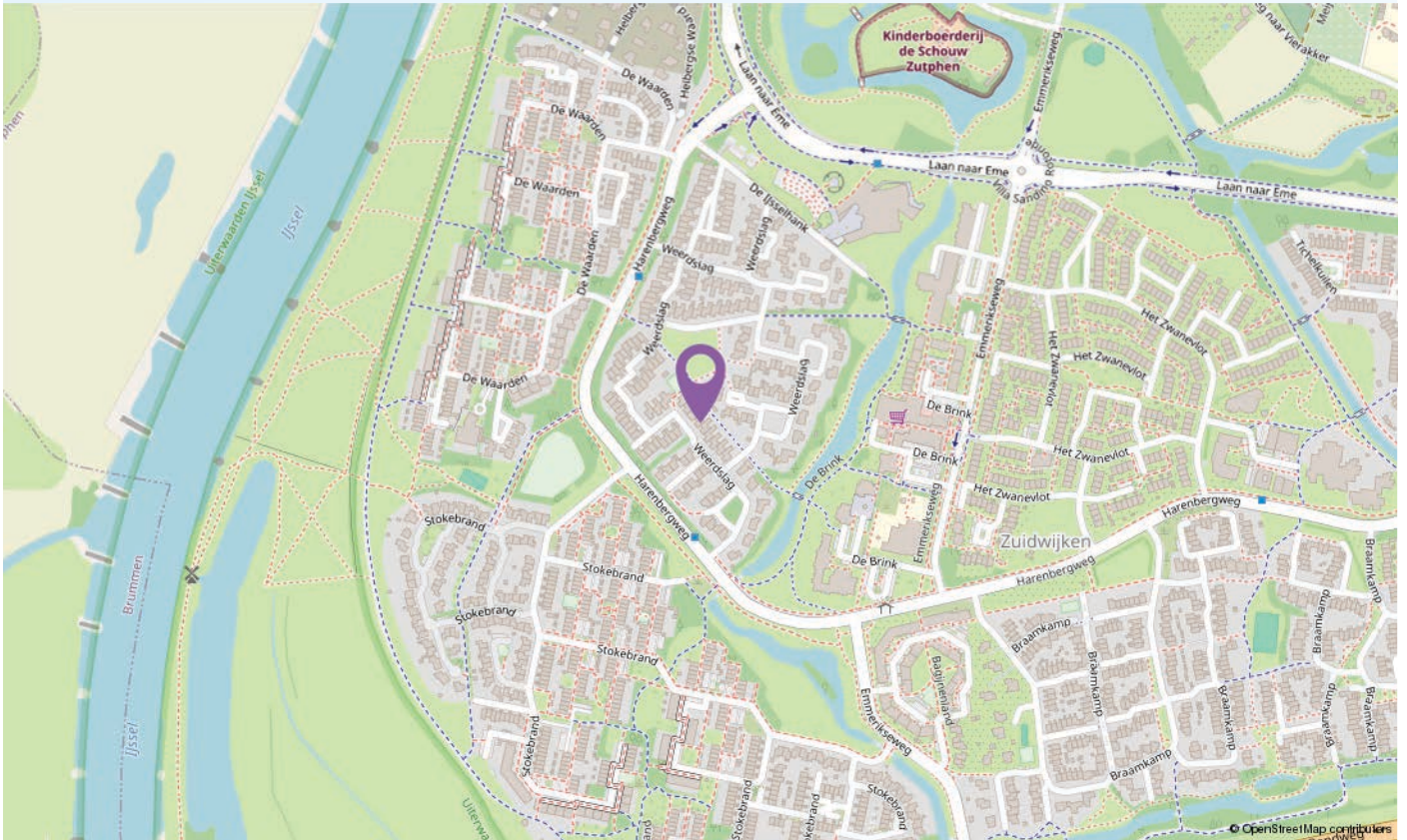
Kadastrale kaart

Uw referentie: Weerdsлаг 123



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
Perceelnummer	— 25 —	Huisnummer		Kadastrale gemeente Zutphen
Vastgestelde kadastrale grens	— 25 —	Voorlopige kadastrale grens		Sectie N
Administratieve kadastrale grens	— 25 —	Bebouwing	Perceel 603	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 februari 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

- inbouwspots/dimmers X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- boekenkasten vide + gordijn X

- dressoir massage kamer X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails X

- gordijnen X

- overgordijnen X

- vitrages X

- jaloezieën X

- Rolgordijnen automatisch + hand X

- (Losse) horren/rolhorren 3 hordeuren X

Vloerdecoratie, te weten

- Plavuizen badkamer + wc X

- PVC X

Overig, te weten

- Spiegel met houten omlijsting slaapkamer X

- Houten bankje slaapkamer X

- Radiator ventilatoren X

- Gashaard X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten) X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- kookplaat X

- (gas)fornuis X

- afzuigkap X

- oven X

- koelkast X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Elektrische bovenlichten keuken + vide	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Metalen plankje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- Infrarood paneel boven bad	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Zonwering buiten elektrisch, vide	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Hybride warmtepomp	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Ondergrondse watertank + pomp	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuinslang	X		
Kasten + planken	X		

Informatieformulier

Adres: Weerdslog 123

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	Zeepbakje vaatwasser
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Ja, in de slaapkamer
3	Is de bedrading vernieuwd?	Ja, deels + nieuwe groepenkast
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	10 + kookgroep + zonnepanelengroep
5	Is er een aardlekschakelaar?	Ja
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?	2019 + hybride warmtepomp 2021
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	2025
9	Is er een schoorsteenkanaal? Zo ja, wanneer is die voor het laatst geveegd?	Ja, niet nodig
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak? Zo ja, wanneer is de dakbedekking hiervan vernieuwd?	Ja, schuine deel 2020. Platte deel niet bekend.
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Niet bekend
12	Is het huis geïsoleerd?	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Geheel isolerend glas (behalve voordeur)
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	- Diverse verduurzamingsmaatregelen - Nieuwe balken onder balkon - Boeidelen vervangen hoge deel (er is een lijst met specificaties in bezit van makelaar)
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Jaartal: 2020 + bijgewerkt in 2026 Zelf uitgevoerd
15	Lopen er nog garanties op bijvoorbeeld apparatuur of andere onderdelen die overdraagbaar zijn aan de koper?	Niet bekend
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?	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?	Gebruikelijke bouwkundige bepalingen
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 burens?	Links: stel. Rechts: stel
25	Zijn er afspraken gemaakt met de burens? Zo ja, welke?	Nee

26	Zijn er bepaalde ontwikkelingen of veranderingen in de buurt bekend die belangrijk zijn voor de koper om te weten ?	Niet bekend
27	Kloppen de feitelijke erfgrenzen 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?	372 kWh normaal, 1896 dal Electra teruglevering normaal 996, dal 436 552 M ³
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Ja
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 440,38 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?	Aangezien er in het huis een massagepraktijk was gevestigd, is het energieverbruik veel hoger dan gebruikelijk voor 2 personen
35	Wat is het energielabel?	Energielabel B, geldig tot: 29-12-2030
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, 10 stuks
38	Toe te voegen clausules:	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 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