

**TE KOOP**

# Melatensteeg 5

Zutphen



Vraagprijs

**€ 415.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

<b>Omschrijving van de woning</b>	<b>3</b>
<b>Foto's</b>	<b>5</b>
<b>Plattegrond</b>	<b>15</b>
<b>Kenmerken</b>	<b>19</b>
<b>Zakenlijst</b>	<b>23</b>
<b>Algemene informatie</b>	<b>24</b>
<b>Bijzondere bepalingen</b>	<b>24</b>
<b>Informatie voor kopers</b>	<b>25</b>



Woningbrochure: Melatensteeg 5, Zutphen

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Tussen de kronkelende straatjes van de oude binnenstad van Zutphen, verscholen achter eeuwenoude gevels en op loopafstand van de iconische Berkelpoort, ligt een plek waar geschiedenis niet alleen zichtbaar is, maar voelbaar wordt. Welkom aan de Melatensteeg 5!

OPEN HUIS DONDERDAG 28 MEI 16:00 - 17:00 UUR

De naam van deze bijzondere steeg voert terug naar de middeleeuwen. Hier stond ooit een 'melatenhuis'; een plek waar mensen met lepra buiten de stadsmuren werden opgevangen. Door de eeuwen heen groeide de Melatensteeg uit tot een karaktervolle volksbuurt, vol verhalen, eenvoud en leven. Onder de straat liggen nog altijd sporen van een rijk archeologisch verleden verscholen. Iedere steen ademt hier historie.

Toen in 1874 de Vestingwet werd aangenomen, kreeg Zutphen letterlijk meer ruimte om te ademen. De oude



**Woningbrochure: Melatensteeg 5, Zutphen**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

verdedigingswerken, ooit essentieel voor de bescherming van de stad, maakten langzaam plaats voor nieuwe woonstraten, bedrijvigheid en leven. Toch bleef de ziel van de stad behouden. Juist dat voel je hier nog iedere dag.

Op deze historische plek bevindt zich een voormalige herberg. Eeuwenlang kwamen reizigers hier binnen voor warmte, rust en verhalen. Mensen ontmoetten elkaar, paarden stonden in de koetsstal, glazen werden geheven en nieuwe plannen ontstonden bij het haardvuur. Vandaag de dag leeft die sfeer nog altijd voort in het pand.

In 2020 werd de herberg met veel zorg gerenoveerd en opnieuw ingedeeld. Achter de karaktervolle gevel ontstonden twee zelfstandige appartementen aan de Melatensteeg, waarvan nummer 5 nu beschikbaar komt. Een bijzonder object van circa 136 m<sup>2</sup>, plus de voormalige koetsstal van ongeveer 18m<sup>2</sup> op de begane grond.

Wat direct opvalt, is de rust. De Melatensteeg is een stille, doodlopende wandel- en fietssteeg midden in de historische binnenstad. Een plek waar het stadsleven dichtbij is, maar waar tegelijkertijd een bijna dorpse stilte hangt.

Het appartement op de eerste verdieping voelt licht en open. Vanuit de ramen kijk je uit over de historische steeg, waar de tijd soms vertraagt. De karakteristieke kozijnen met het bijpassende dikkere glas herinneren subtiel aan de beschermde status van dit bijzondere stadsdeel. Om de hoek ligt de Paardenmarkt, met parkeermogelijkheden via vergunning of openbare plaatsen.

De tweede verdieping heeft misschien wel de mooiste verrassing van het huis. Dankzij de grote raampartij van de dakkapel aan de zuidzijde stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen. Vanuit hier ontvouwt zich een uitzicht dat iedere Zutphen-liefhebber zal raken: de torens van de Walburgiskerk aan de ene zijde en de markante watertoren aan de andere. Een uitzicht dat met de seizoenen mee verandert, maar nooit verveelt.

Beide verdiepingen beschikken momenteel over één slaapkamer, maar door de royale afmetingen zijn er volop mogelijkheden om extra kamers te realiseren. Ook biedt de voormalige koetsstal beneden kansen: denk aan een atelier, werkruimte of lekkere opslagruimte.

Technisch is het pand goed onderhouden. Dankzij de renovatie beschikt het over dubbel glas en extra dik monumentenglas en dakisolatie, met een gezonde VvE als solide basis voor de toekomst.

Maar uiteindelijk is dit vooral een huis met een ziel. Een plek die generaties heeft zien komen en gaan. Waar voetstappen van reizigers, bewoners en bezoekers zich door de eeuwen heen hebben vermengd met nieuwe herinneringen.

Nu breekt opnieuw een nieuw hoofdstuk aan.

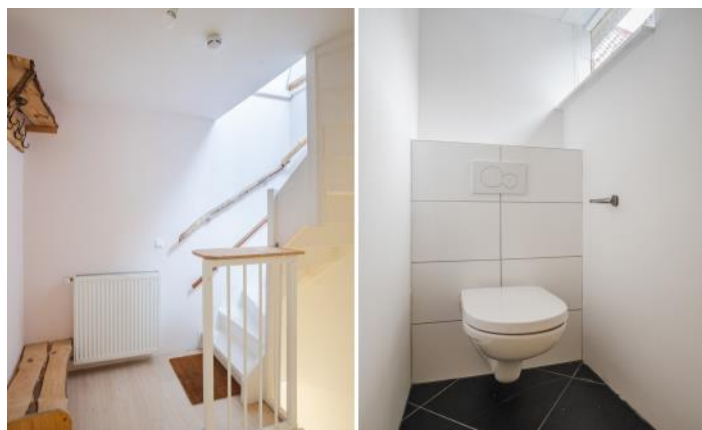
Na een dierbare periode dragen de huidige bewoners deze bijzondere plek over aan iemand die de historie waardeert, de sfeer voelt en hier zijn of haar eigen verhaal wil schrijven. Want sommige huizen bieden meer dan alleen woonruimte. Sommige huizen geven het gevoel onderdeel te worden van iets dat al eeuwen voortleeft.

Kies jij ervoor om hier samen te wonen met elk een eigen verdieping of heb je liever een grotere woning met twee verdieping. Er ligt een positief advies van de gemeente om het appartement te splitsen in 2 woningen.





# FOTO'S



Woningbrochure: Melatensteeg 5, Zutphen

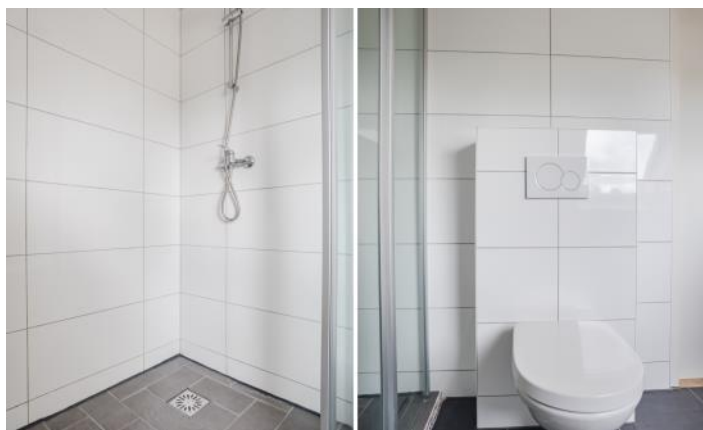
[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)



# FOTO'S







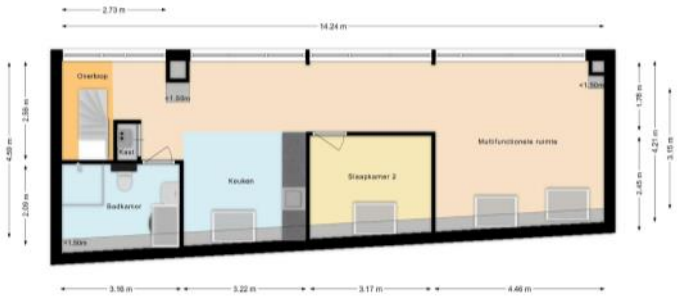
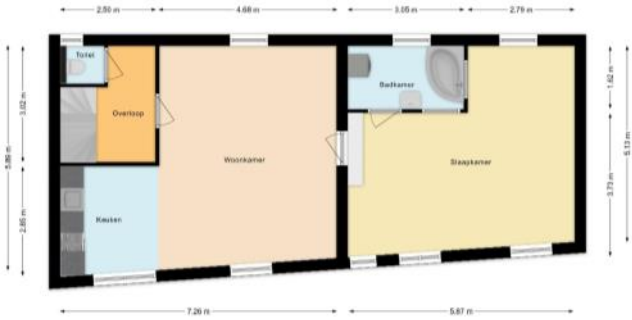
# FOTO'S



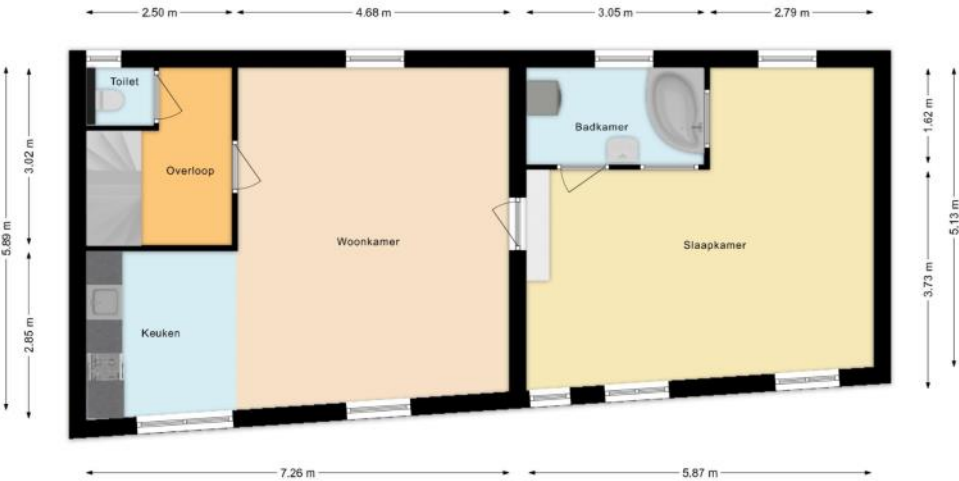
# FOTO'S



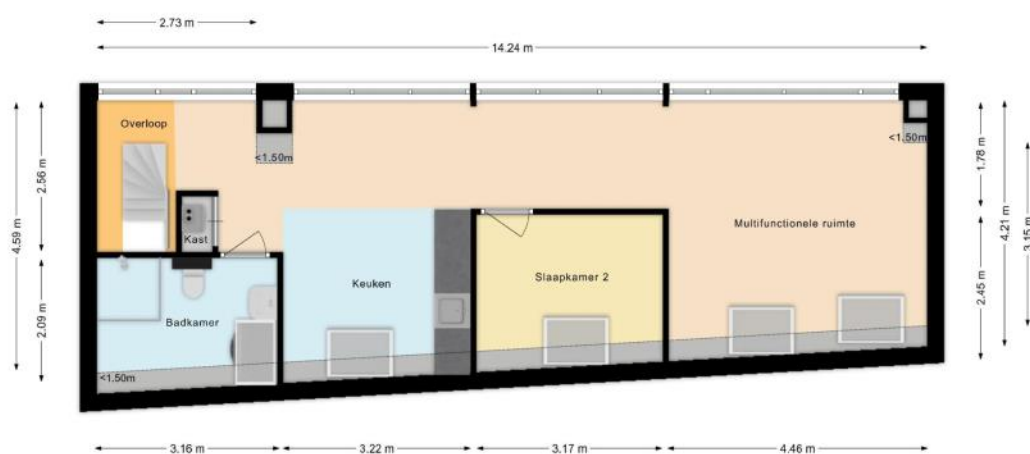
# FOTO'S



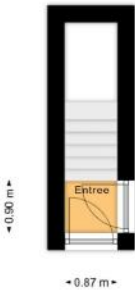
# PLATTEGROND



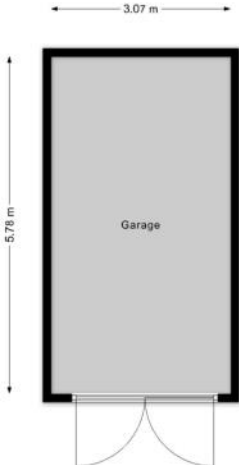
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort appartement	<b>Bovenwoning, Appartement</b>
Bouwworm	<b>Bestaande bouw</b>
Bouwjaar	<b>1910</b>
Specifiek	<b>Besch. stads- of dorpsgezicht</b>
Soort dak	<b>Zadeldak</b>
Materiaal dak	<b>Pannen</b>

## Oppervlakten en inhoud

Inhoud	<b>477 m<sup>3</sup></b>
--------	--------------------------

### **Gebruiksoppervlakten \***

Wonen (= woonoppervlakte)	<b>136 m<sup>2</sup></b>
Externe bergruimte	<b>18 m<sup>2</sup></b>

#### **\* 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	<b>5 kamers (waarvan 2 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>2 badkamers en 1 apart toilet</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Ligbad, toilet, douche, 2 wastafels</b>
Aantal woonlagen	<b>3 woonlagen</b>
Gelegen op woonlaag	<b>2</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam</b>

## Energie

Energielabel	<b>C</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Muurisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Remeha. Avanta 35C</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2018</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In centrum</b>
---------	------------------------------------

# KENMERKEN

## Garage

Soort	Inpandige garage
-------	------------------

Voorzieningen	Verwarming
---------------	------------

## Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	---

## Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 220 per maand
--------------	-----------------

## Kadastrale gegevens

### Zutphen F 11804 3

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

### Zutphen F 11804 6

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

# KENMERKEN

## Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Beschermd stadsgezicht

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Deur tussen 2 kamers 1e woonlaag gaat mee.

# 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](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](http://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.