

Vraagprijs € 485.000 k.k.



WALSTRAAT

7

7201 EJ ZUTPHEN



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

Wonen in het hartje van het historische centrum van Zutphen, met het mooiste vrije uitzicht dat je je kunt voorstellen? Dan moet je beslist aan de Walstraat 7 zijn. Het uitzicht vanuit de woonkamer op de Drogenapstoren -een begrip in Zutphen- de middeleeuwse stadsmuur, de Walburgiskerk en dan ook nog die prachtige oude platanen is bijna een sprookje. Binnen drie minuten loop je onder de historische poort naar de gezellige markt, drink je koffie op een terras en ben je bij het gevarieerde winkelaanbod. De biologische winkel is om de hoek, net als de Albert Heijn en diverse restaurants. En toch woon je in het rustigste gedeelte van de stad: wel de lusten, niet de lasten.

Dit pand, 'het rode huis' gebouwd in 1852 ademt zelf ook die oude geschiedenis: hoge plafonds en leuke details. Door het voortuintje, waar je in de zomer lekker kunt zitten, kom je de woning binnen door één van de twee oude originele houten paneeldeuren. Maar er is ook nog een derde deurtje, dat toegang biedt tot een smalle bergruimte waar bijvoorbeeld tuinmeubilair gestald kan worden, oud papier of een fiets.

De twee voordeuren geven beiden toegang tot de woning. De ene deur naar een grote hal en de ruime benedenruimte. Hier zijn hoge plafonds, grote ramen en een eenvoudige keukentje met toilet. Deze ruimte, met prachtige originele tussendeuren, kan dienst doen als werk of televisiekamer, atelier, praktijkruimte, logeerruimte, of kan bijvoorbeeld dubbel bewoond worden (inwoning). Via een binnendeur kun je naar de eerste verdieping. De eerste verdieping kan ook direct van buiten via een mooie houten trap bereikt worden.

Op die eerste verdieping, thans de ruime woonkamer, is het eerste dat opvalt de fantastische lichtinval. Hier kijk je uit op het mooiste stukje van Zutphen. Vanuit je stoel raak je er niet op uitgekeken. De woonkamer heeft een sfeervolle maar eenvoudige open keuken met een vaatwasser, afzuigkap en een sigma fornuis met oven.

Ook op deze verdieping bevindt zich de zeer grote badkamer, met een groot schuifraam en vloerverwarming, in de winter een waar genoegen. Dubbele smaakvolle wastafels en handige kastruimte over de lengte van de zijmuur, waarachter grote bergruimte schuilt. Er is ook nog een hangend toilet.

Via een wenteltrap kom je op de derde verdieping, waar ruimte is voor een wasmachine en een wasdroger. Er zijn drie ruime slaapkamers, twee aan de voorzijde van het huis en één aan de achterzijde, met ook weer volop lichtinval en handige bergruimte. Ook bevindt zich op deze verdieping een toilet.

In de nok van het huis is dan nog de zolderruimte, die ook nog volop bergruimte biedt. Kortom, een huis waar met liefde in gewoond is en wacht op nieuwe, even liefdevolle bewoners.

Woonoppervlak: 152 m²

Inhoud: 595 m³

Vraagprijs: € 485.000,= k.k.

Aanvaarding: in overleg



Foto's



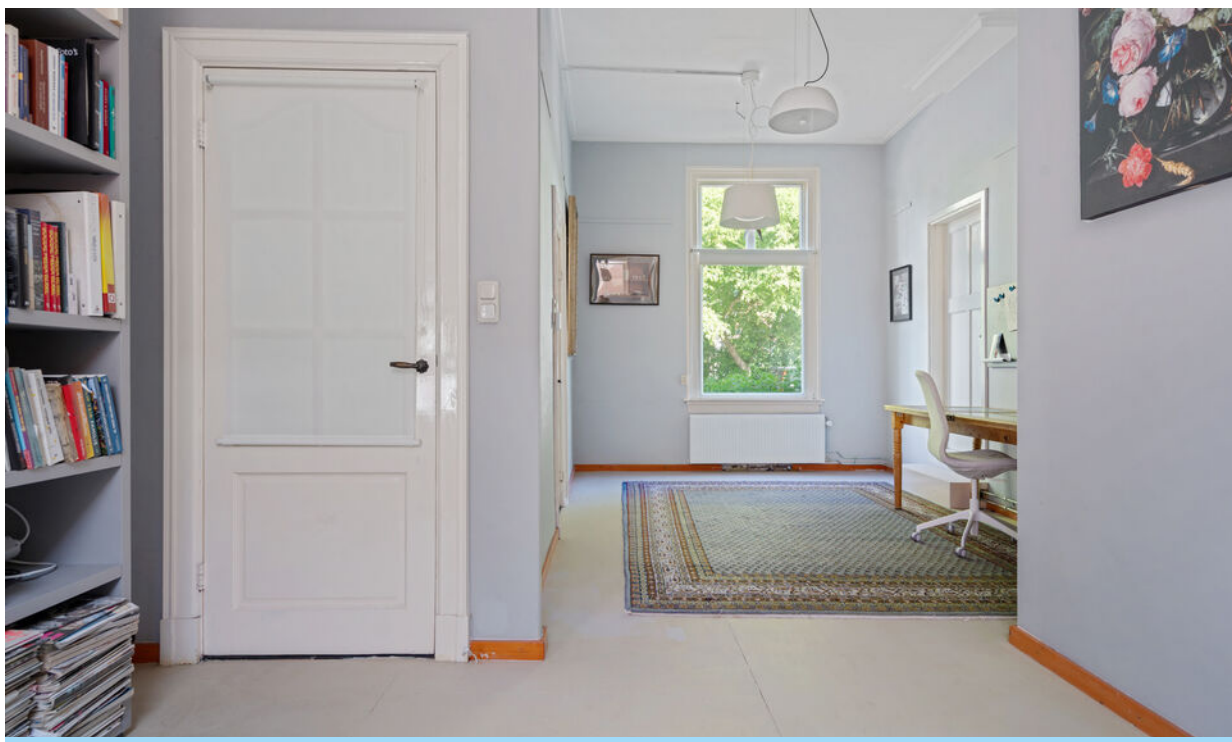
Foto's



Foto's



Foto's



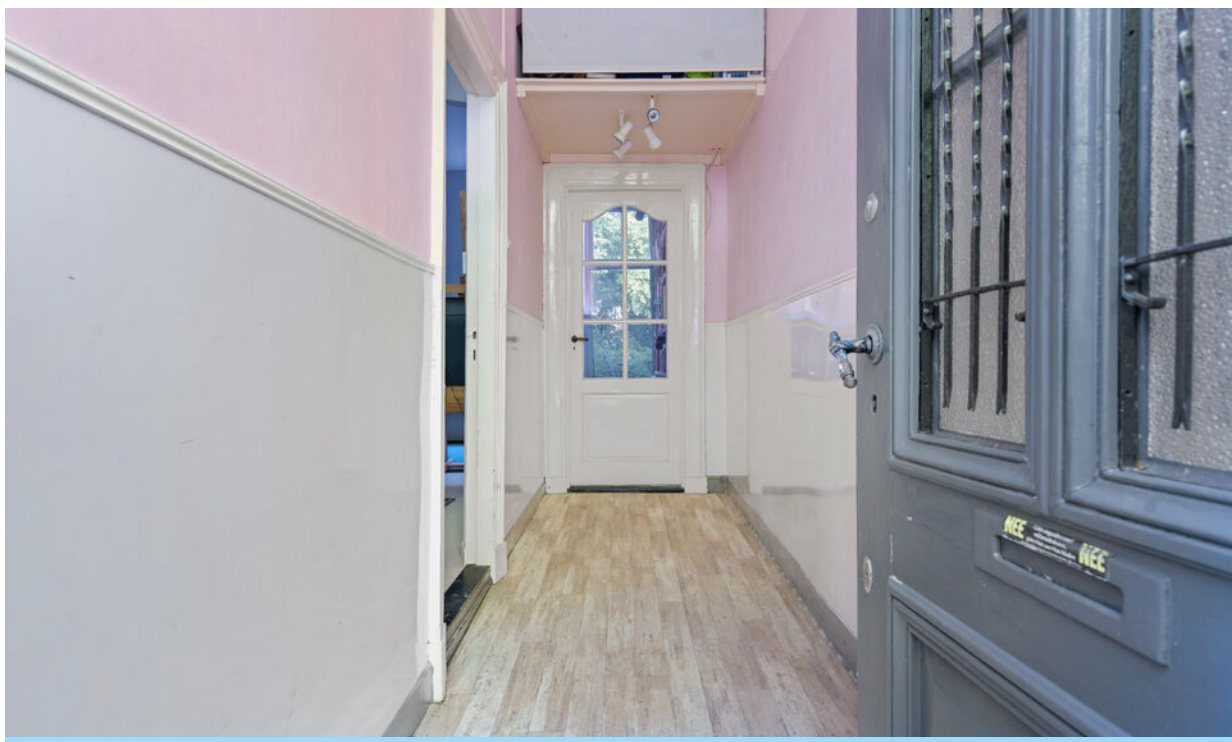
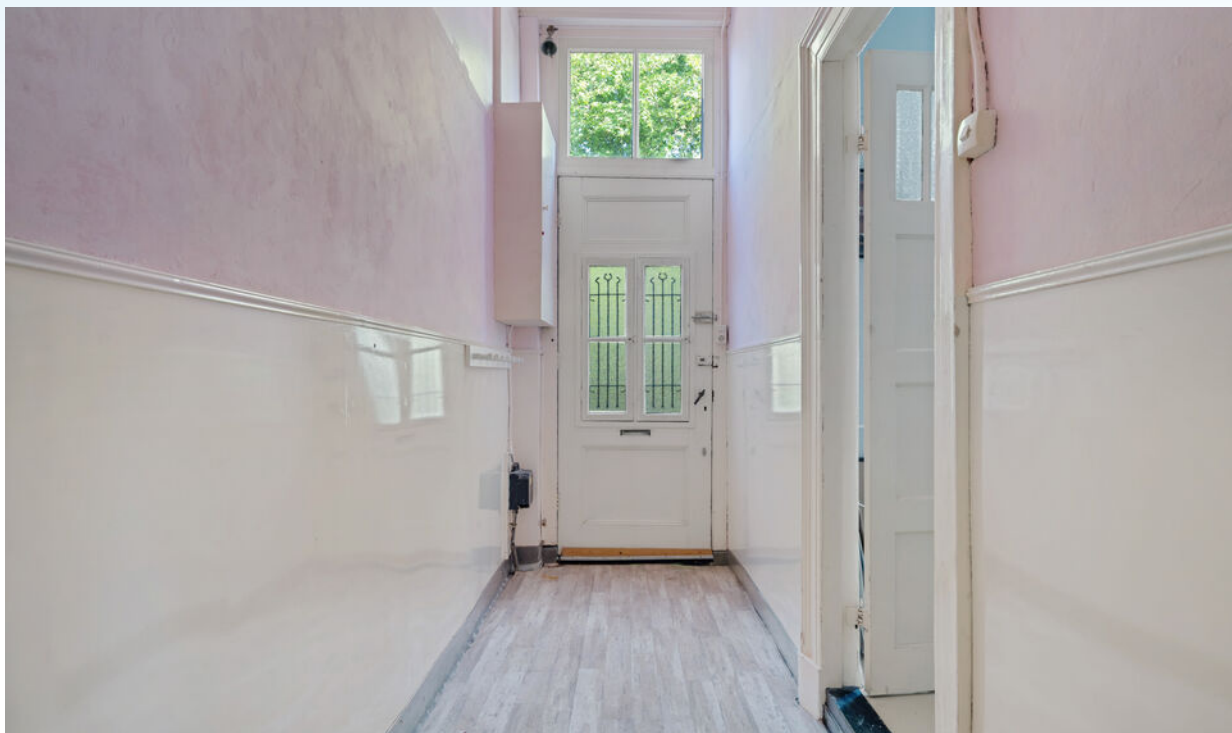
Foto's



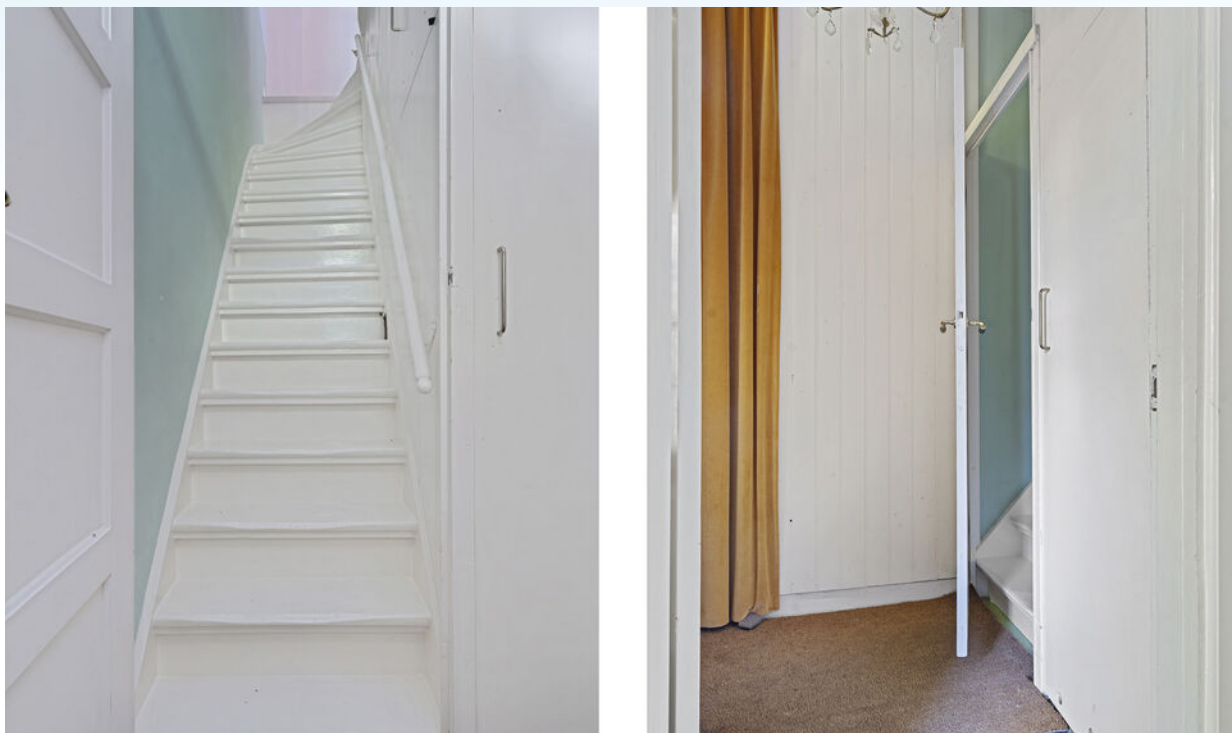
Foto's



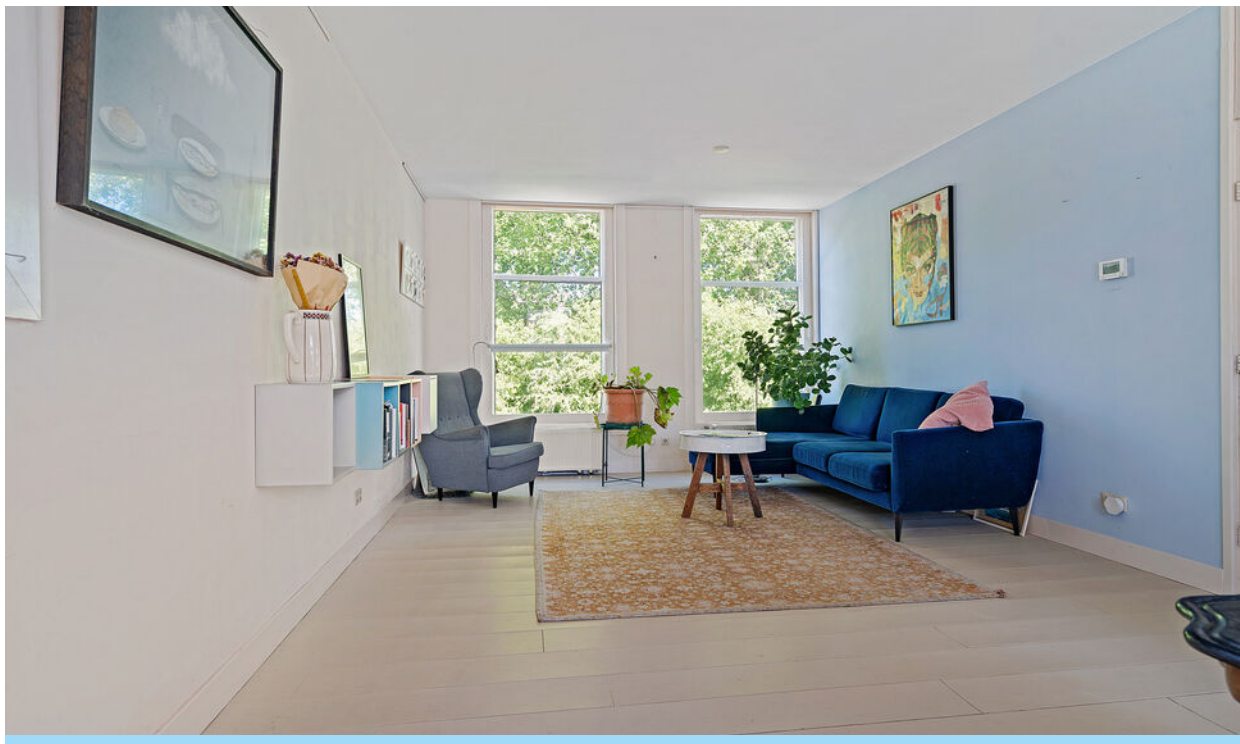
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



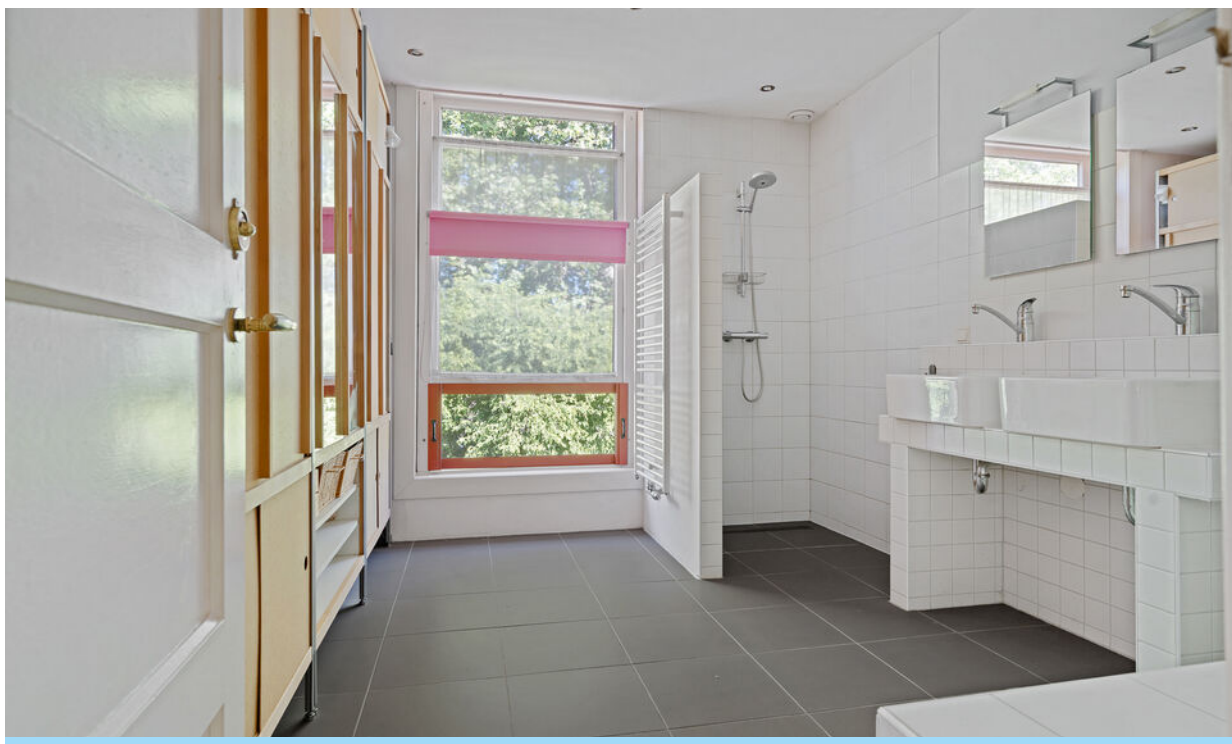
Foto's



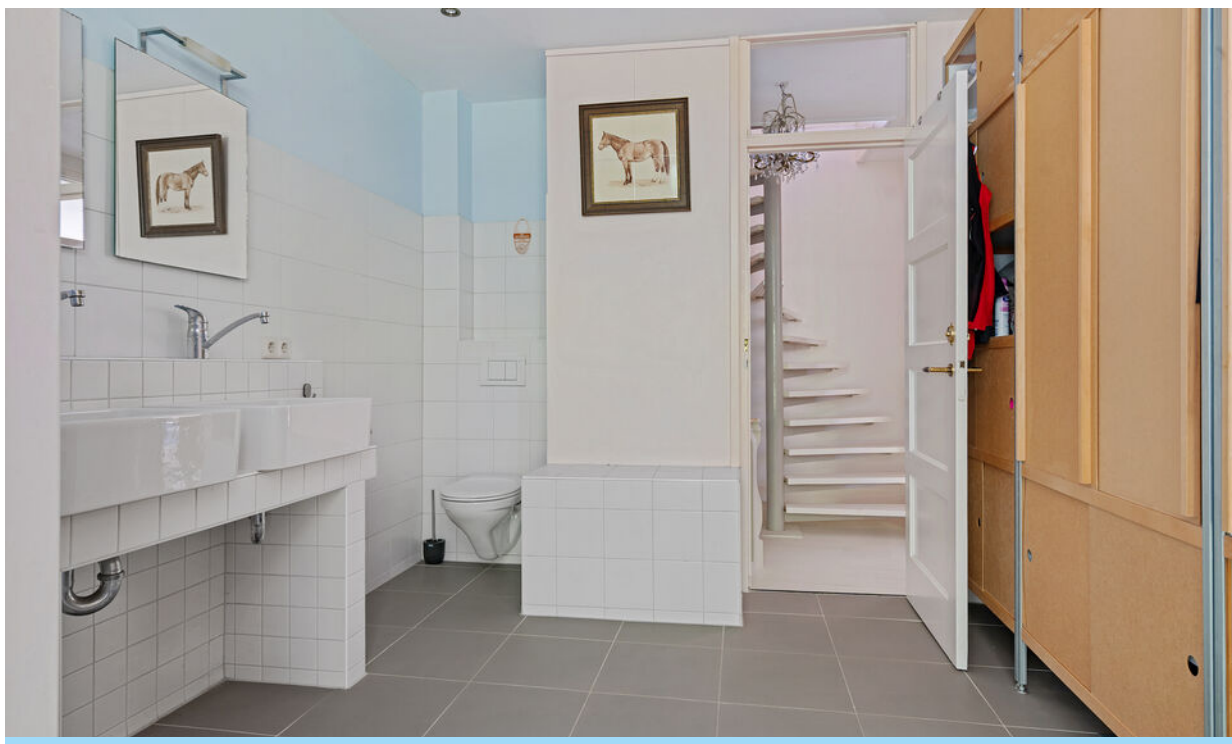
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



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



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

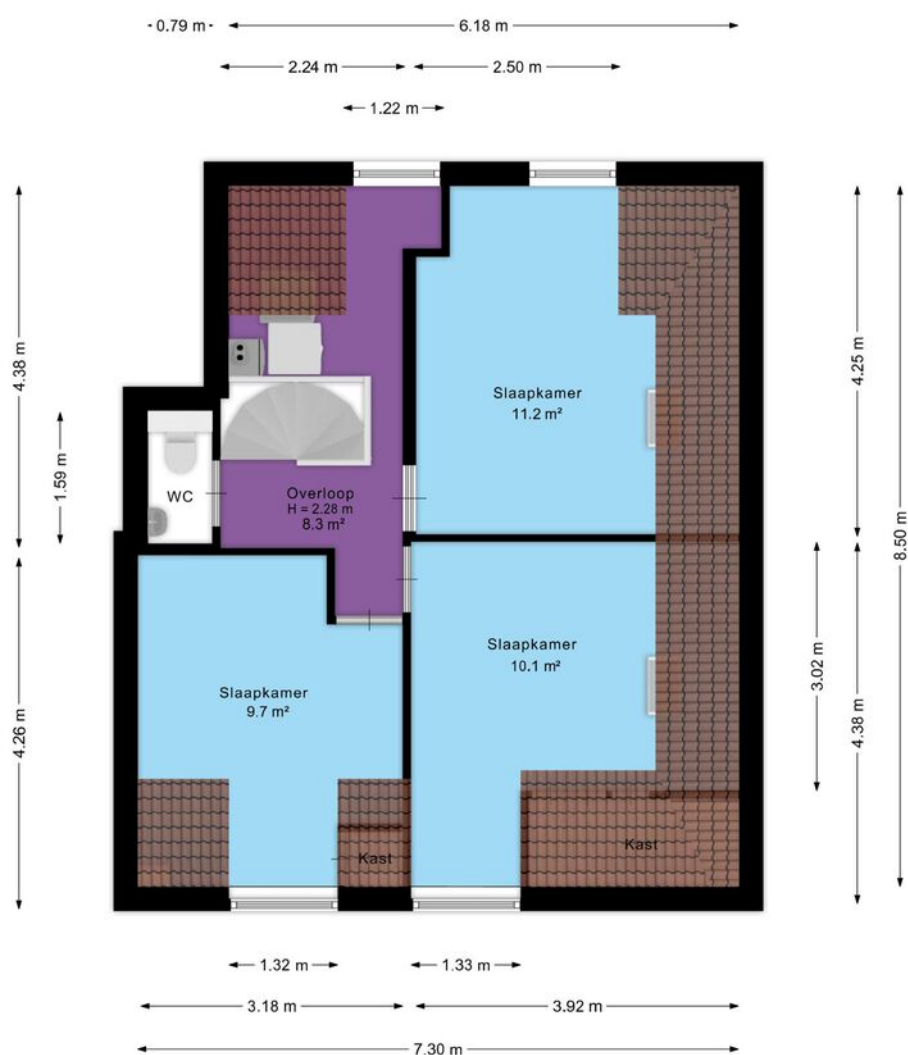


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



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



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Walstraat

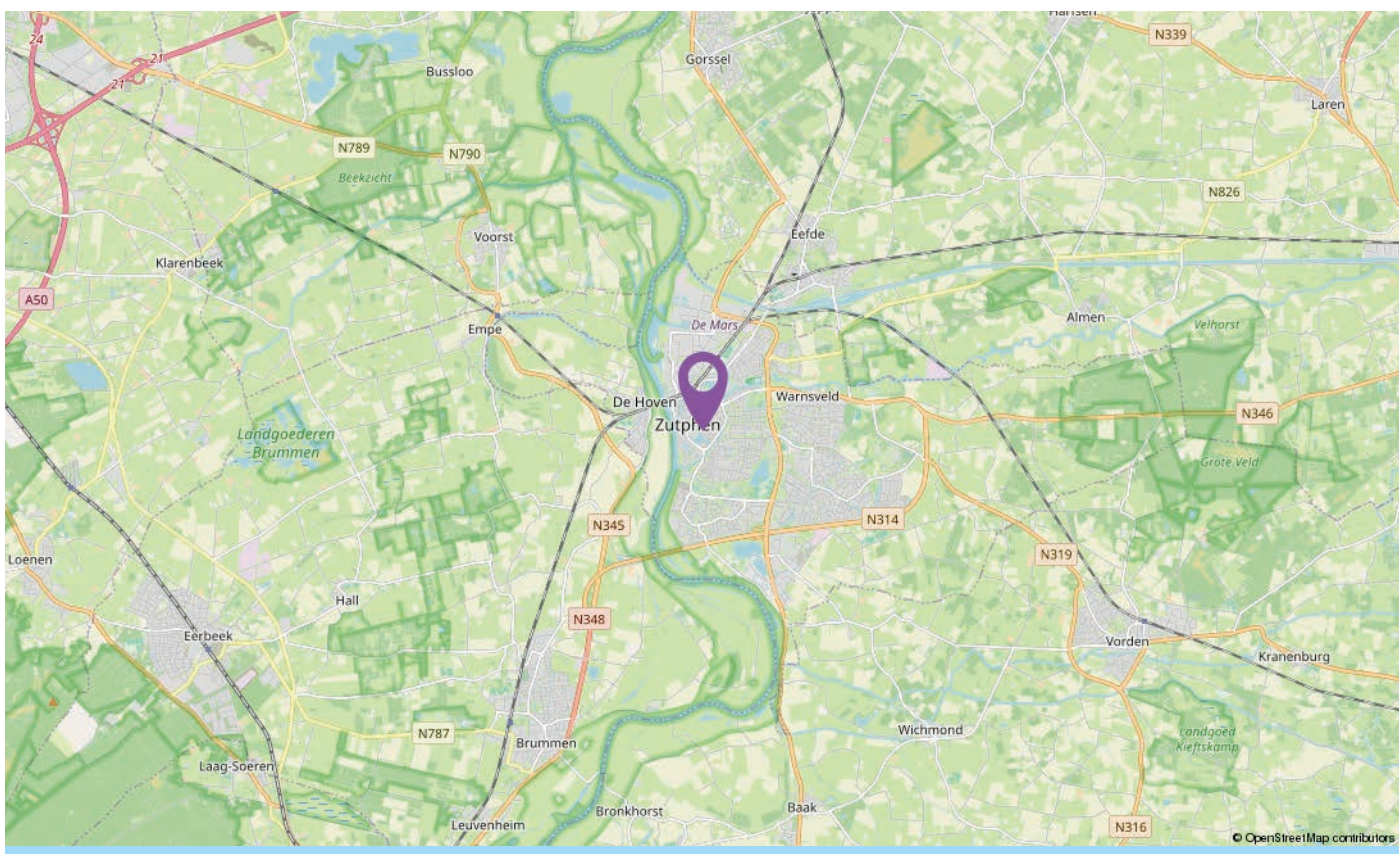
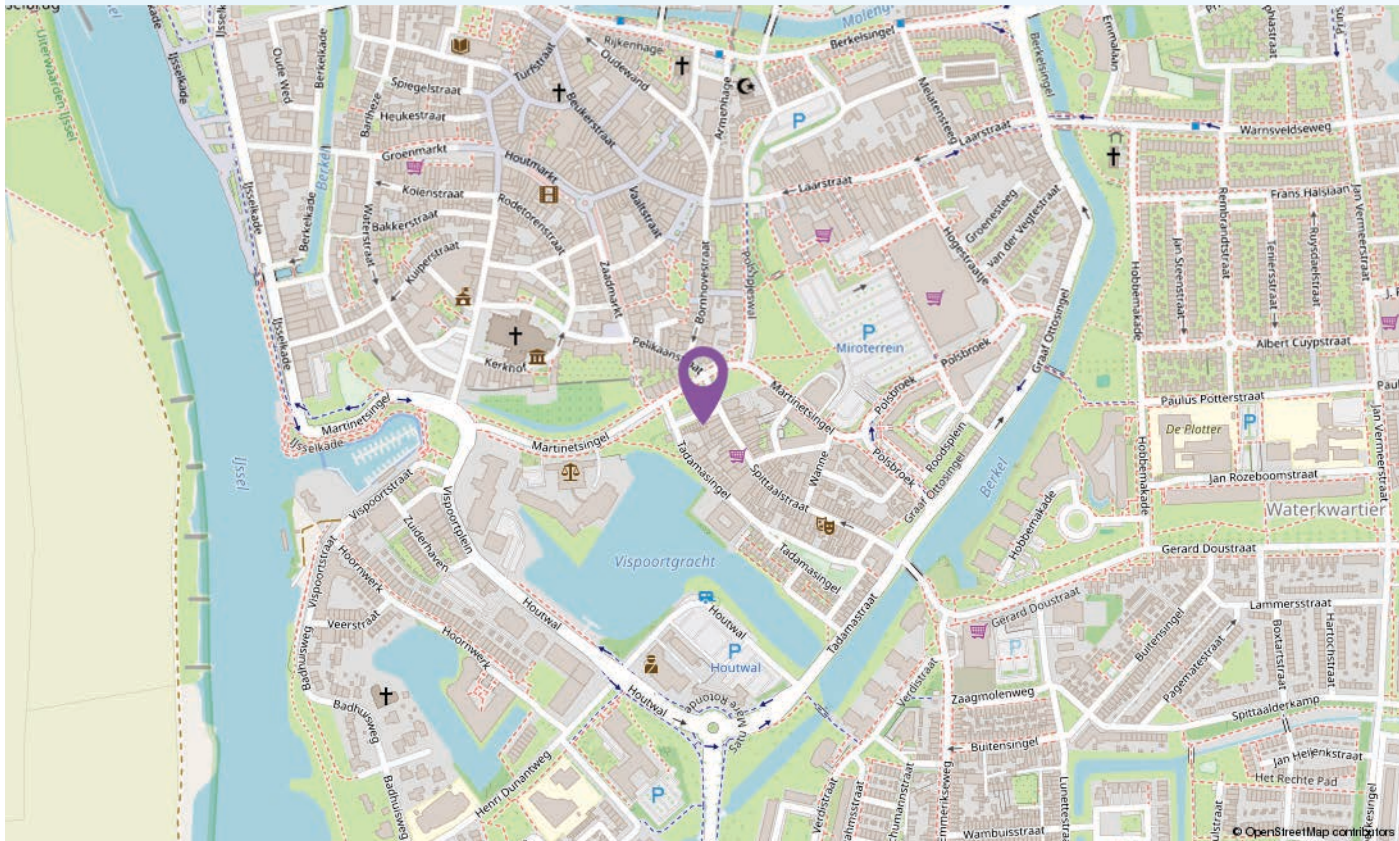


12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Zutphen	
	Voorlopige kadastrale grens	Statie F	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel 6016	
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 juni 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 (hang)lampen

X

(Losse)kasten, legplanken, te weten

- Boekenkast kamer achter b.g.g.

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- rolgordijnen

X

- (losse) horren/rolhorren

X

- Luxaflex

X

Vloerdecoratie, te weten

- houten vloer(delen)

X

- Zeil

X

Overig, te weten

- schilderij ophangstelsel

X

Woning - Keuken

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- afzuigkap

X

- oven

X

- koel-vriescombinatie

X

- vaatwasser

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toiletrolhouder

X

- fontein

X

- Toilet 2x

X

Lijst van zaken

Blijft achter Gaat mee Ter overname

Badkamer met de volgende toebehoren

- douche (cabine/scherm)	X		
- toilet	X		
- Dubbel wastafelmeubel	X		
- Wandkast badkamer	X		

Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Elektrische screens	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Boiler beneden keuken (defect)	X		

Tuin - Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Informatieformulier

Adres: Walstraat 7

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	1 gaspits defect en 1 dakraam slecht
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Nee, 2x kelder
3	Is de bedrading vernieuwd?	Nee
4	Hoeveel elekdragroepen zijn er?	7 + 3 fase
5	Is er een aardlekschakelaar?	Ja, 3x
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?	2011
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	2026
9	Is er een schoorsteenkanaal? Zo ja, wanneer is die voor het laatst geveegd?	Nee
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak? Zo ja, wanneer is de dakbedekking hiervan vernieuwd?	Nee
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Ja, ooit
12	Is het huis geïsoleerd?	Dakisolatie en gedeeltelijk isolerend glas
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Lood bij dakraam in 2022 en achter muur aangepakt in 2021
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Jaartal: 2025 (voorzijde) Professioneel uitgevoerd
15	Lopen er nog garanties op bijvoorbeeld apparatuur of andere onderdelen die overdraagbaar zijn aan de koper?	Nee
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?	Niet bekend, 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?	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 burens?	Aan beide kanten gezinnen
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 (bijv. bestemmingsplan-wijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituatie)?	Nee

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?	Gas: 1118 m ³ Elektra: 2283 kWh
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Nee
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 396,73 Afvalstoffenheffing € 237,00 + 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?	De berging heeft geen kadastraal nummer en dus officieel geen eigenaar. Als jaren in gebruik bij nummer 7. De voortuin is gemeentegrond, al jaren in gebruik door de hele straat, met toestemming van de gemeente.
35	Wat is het energielabel?	Energietabel: F Geldig tot: 08-07-2030
36	Is het huis een monument en/of is het gelegen binnen een gebied van beschermd stads-/dorpsgezicht?	Beschermd stadsgezicht
37	Zijn er zonnepanelen? Zo ja, hoeveel?	Nee
38	Toe te voegen clausules:	Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouw kwaliteit 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