

Vraagprijs € 355.000 k.k.



DE WAARDEN

61

7206 GB ZUTPHEN



KATHALIJNE DE WILDE  
MAKELAARDIJ

# Omschrijving

Jouw eerste eigen huis? Dan is deze verrassend ruime hoekwoning zeker een kijkje waard!

In een rustige, kinderrijke buurt en op steenworp afstand van de IJssel staat deze fijne hoekwoning met eigen parkeerplaats, fietsenberging en een zonnige tuin op het oosten. Een ideale plek voor starters die comfortabel willen wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

## Indeling

### Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast en toilet. De lichte woonkamer beschikt over een praktische trapkast, mooie visgraatvloer en een nieuwe kunststof pui met dubbele deuren naar de achtertuin, het voelt werkelijk alsof je je tuin naar binnen haalt! De open keuken is voorzien van een nagenoeg nieuwe inrichting met een afzuigkap, heetwaterkraan, vaatwasser en fraai fornuis.

### Eerste verdieping

Op deze verdieping vind je drie slaapkamers (respectievelijk groot ca.: 10, 8,5 en 13,8 m<sup>2</sup>) die dankzij de hoge plafonds een ruimtelijk gevoel geven. De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en tweede toilet.

### Tweede verdieping

De overloop biedt ruimte voor de cv-opstelling en de wasmachineaansluiting. Hier is ook de omvormer voor de 8 in 2024 geplaatste zonnepanelen aanwezig. Door het plaatsen van een dakkapel is op deze verdieping extra ruimte gecreeerd en zijn er twee extra (kinder)kamers gerealiseerd. Ideaal als slaapkamers, thuiswerkplek of hobbyruimte.

## Buiten

Aan de voorzijde beschik je over een eigen fietsenberging én een privéparkeerplaats. De beschutte achtertuin ligt op het zuidoosten en biedt volop zon, privacy en een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig met vrienden te barbecueën.

## Duurzaam en praktisch

De woning beschikt over een energielabel C (afgegeven vóór het treffen van diverse energiebesparende maatregelen zoals zonnepanelen, spouwmuurnaisolatie, vloerisolatie en deels kunststof kozijnen en dubbel glas). Tevens is er op de begane grond en de 2e verdieping een airconditioning aanwezig.

## Kenmerken

Woonoppervlakte: 108 m<sup>2</sup>

Inhoud: 398 m<sup>3</sup>

Perceeloppervlakte: 119 m<sup>2</sup>



# Omschrijving

## Locatie

Basisscholen, winkelcentrum De Bink en de IJssel liggen op loopafstand. Het gezellige centrum van Zutphen bereik je al binnen ca. vijf minuten fietsen. Zo woon je rustig, maar heb je alle voorzieningen én de historische binnenstad altijd dichtbij.

Kortom: een verrassend ruime en energiezuinigere hoekwoning met 5 slaapkamers, een zonnige tuin en een uitstekende ligging. Een ideale kans voor starters die op zoek zijn naar een fijne eerste woning met volop mogelijkheden om er hun eigen thuis van te maken. En als klap op de vuurpijl: onder voorwaarden is er zelfs een starterslening van de Gemeente Zutphen mogelijk.

Vraagprijs: € 355.000,= k.k.

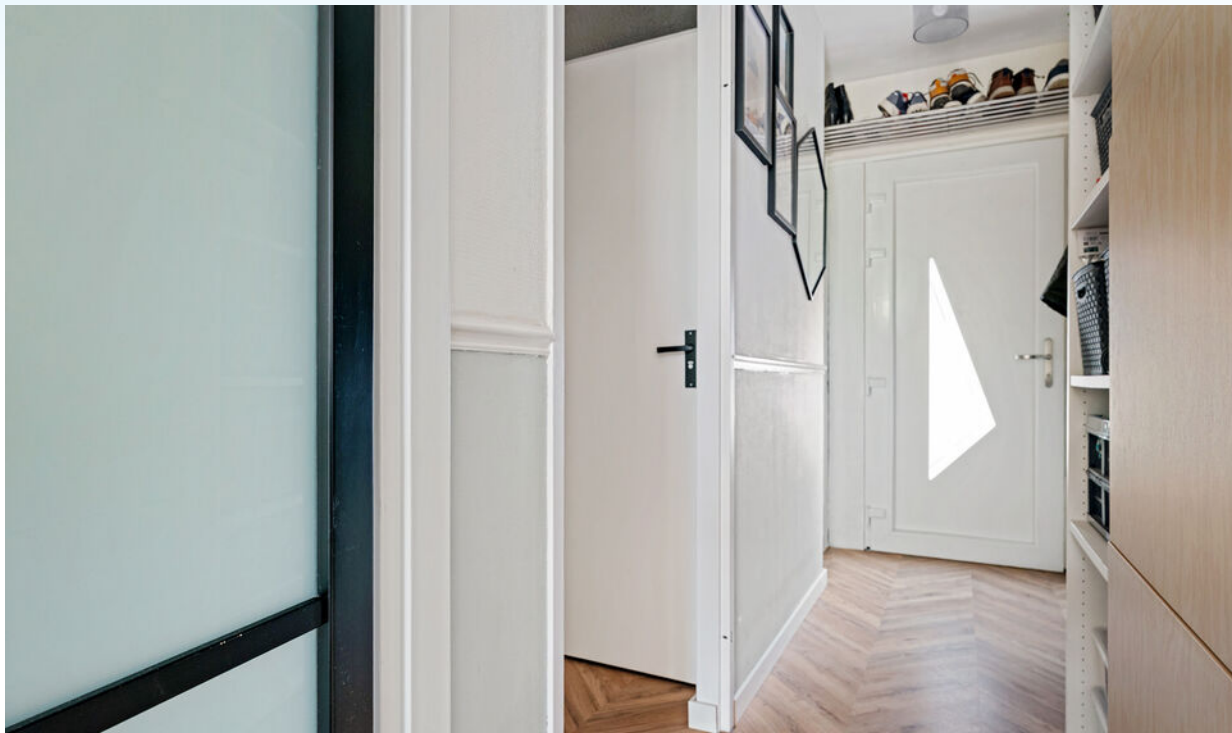
Aanvaarding: in overleg



# Foto's



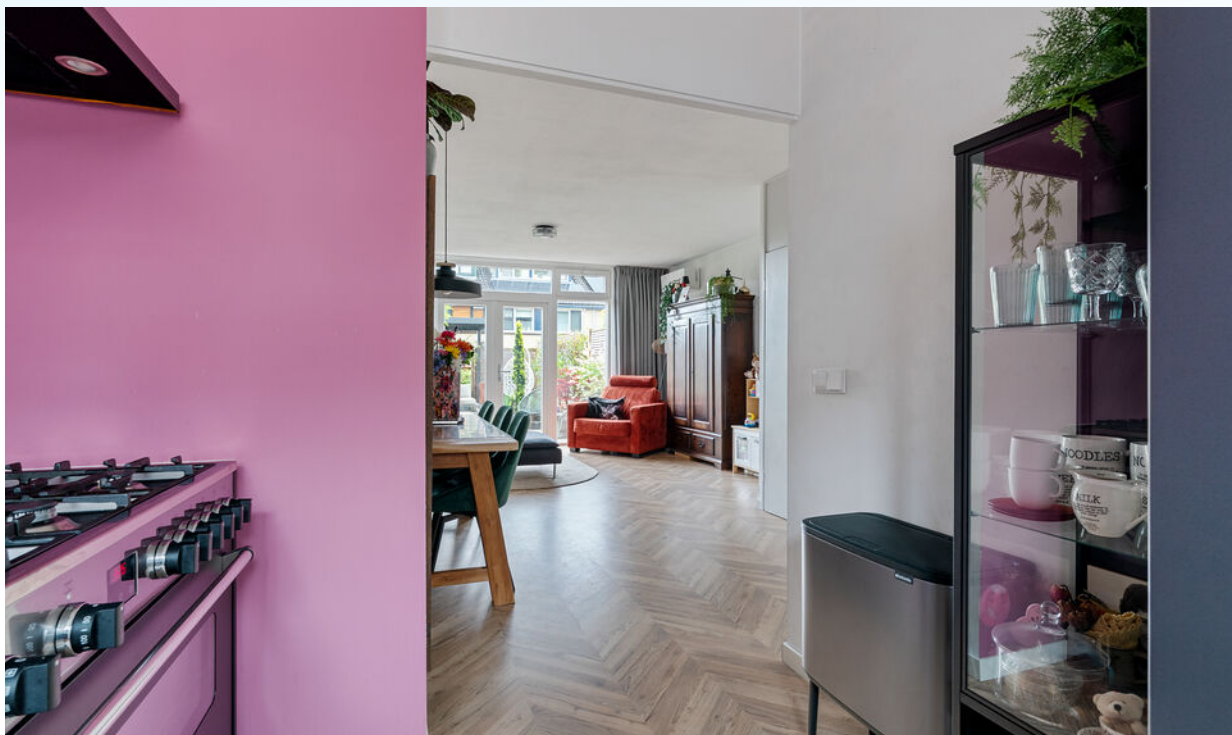
# Foto's



# Foto's



# Foto's



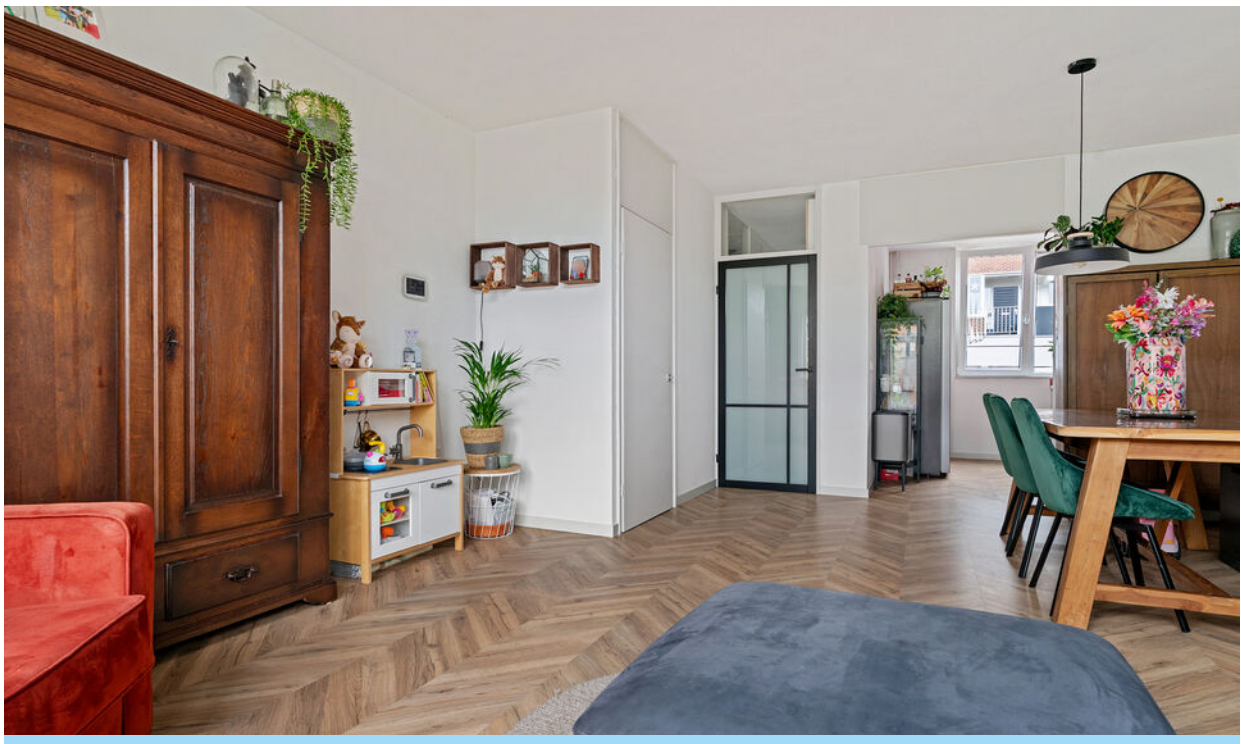
# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



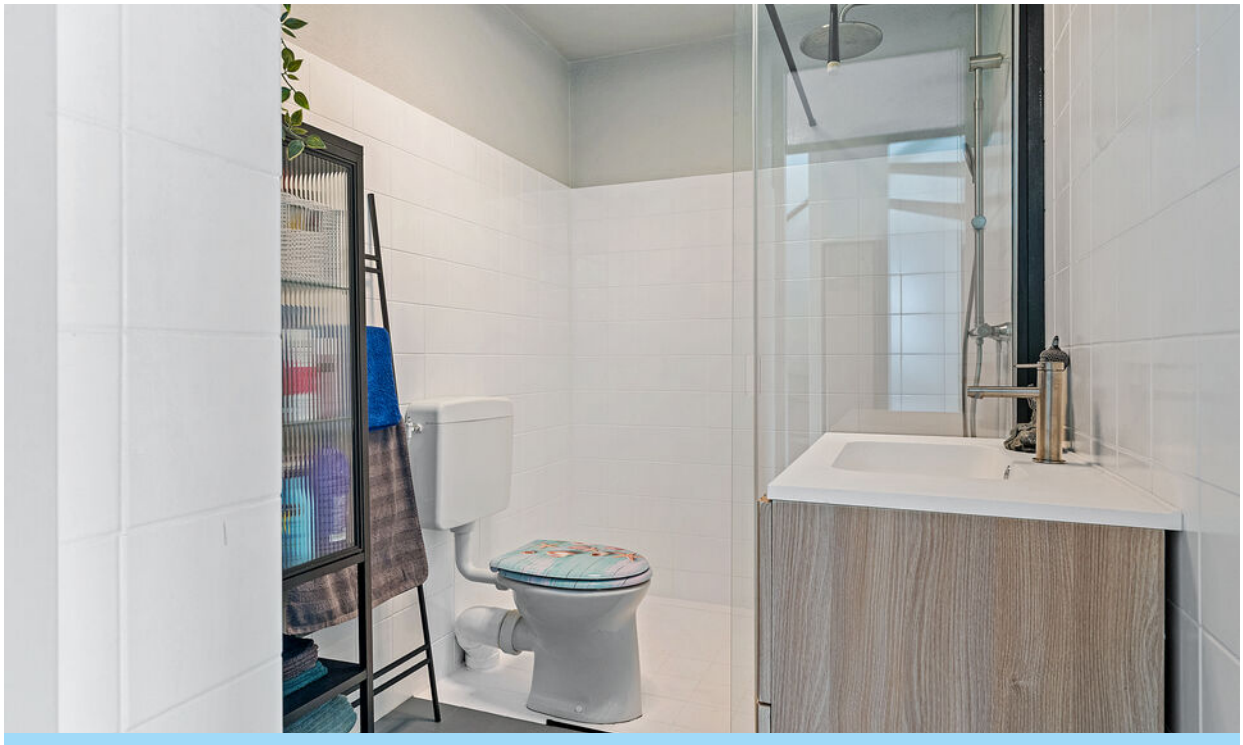
# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



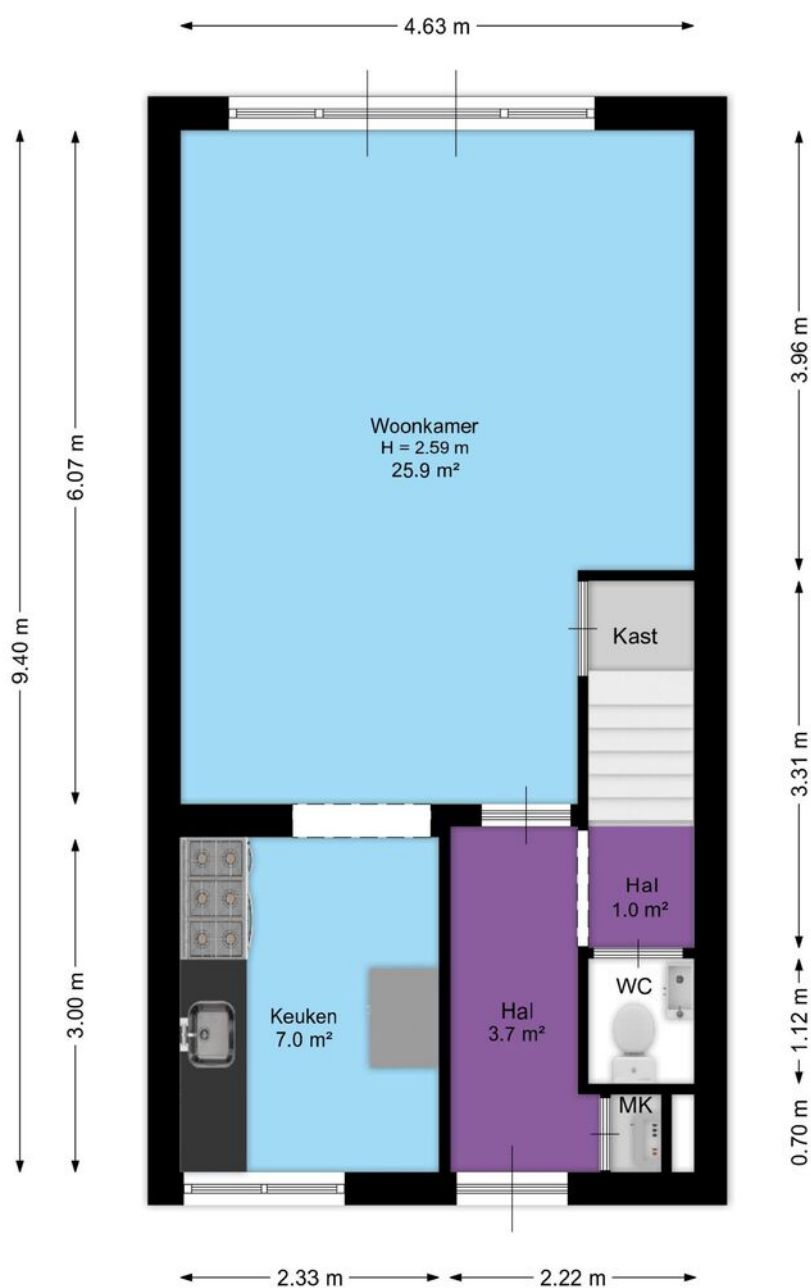
# Foto's



# Foto's



# Plattegrond

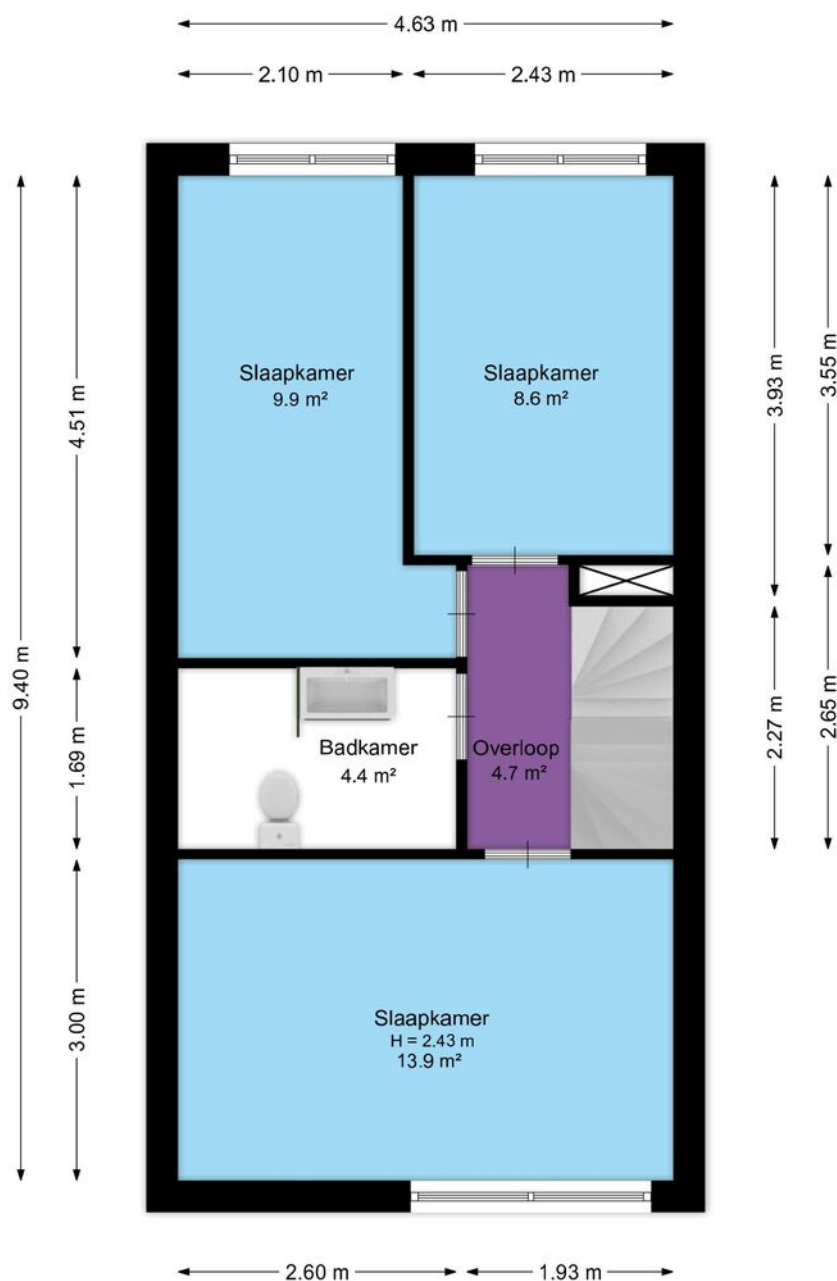


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



KATHALIJNE DE WILDE  
MAKELAARDIJ

# Plattegrond

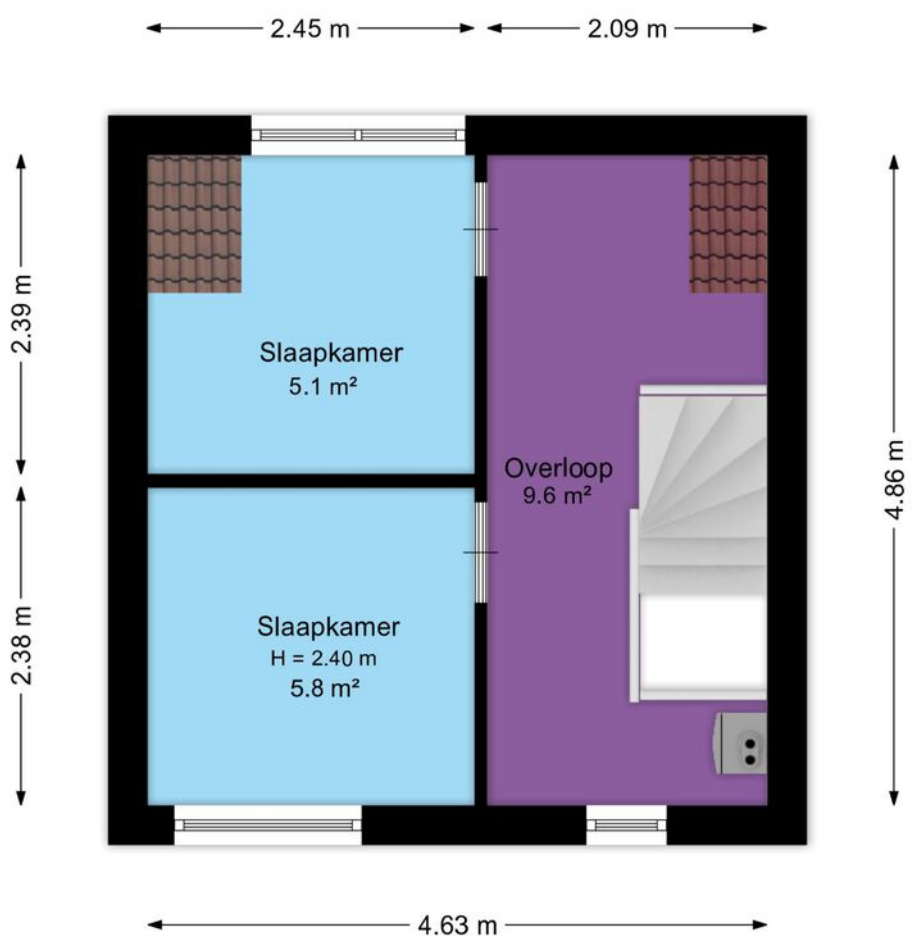


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



KATHALIJNE DE WILDE  
MAKELAARDIJ

# Plattegrond

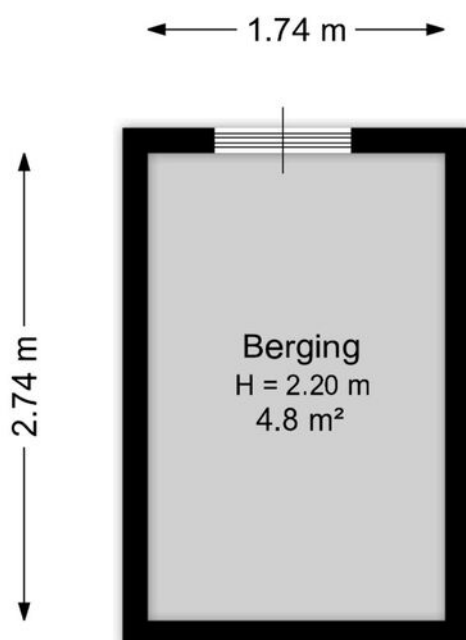


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



KATHALIJNE DE WILDE  
MAKELAARDIJ

# Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.proland.nl](http://www.proland.nl)



KATHALIJNE DE WILDE  
MAKELAARDIJ


# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Waarden 61



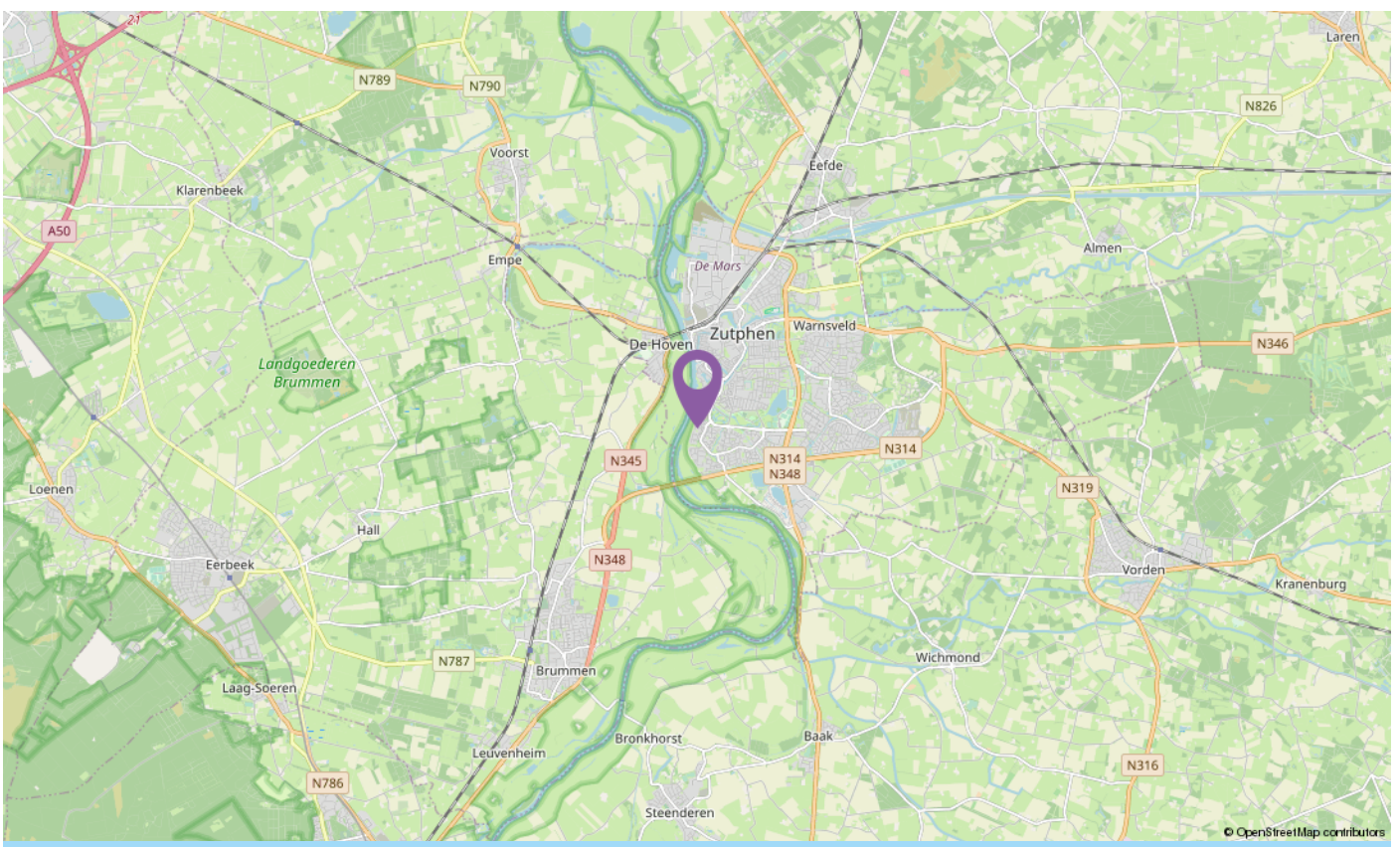
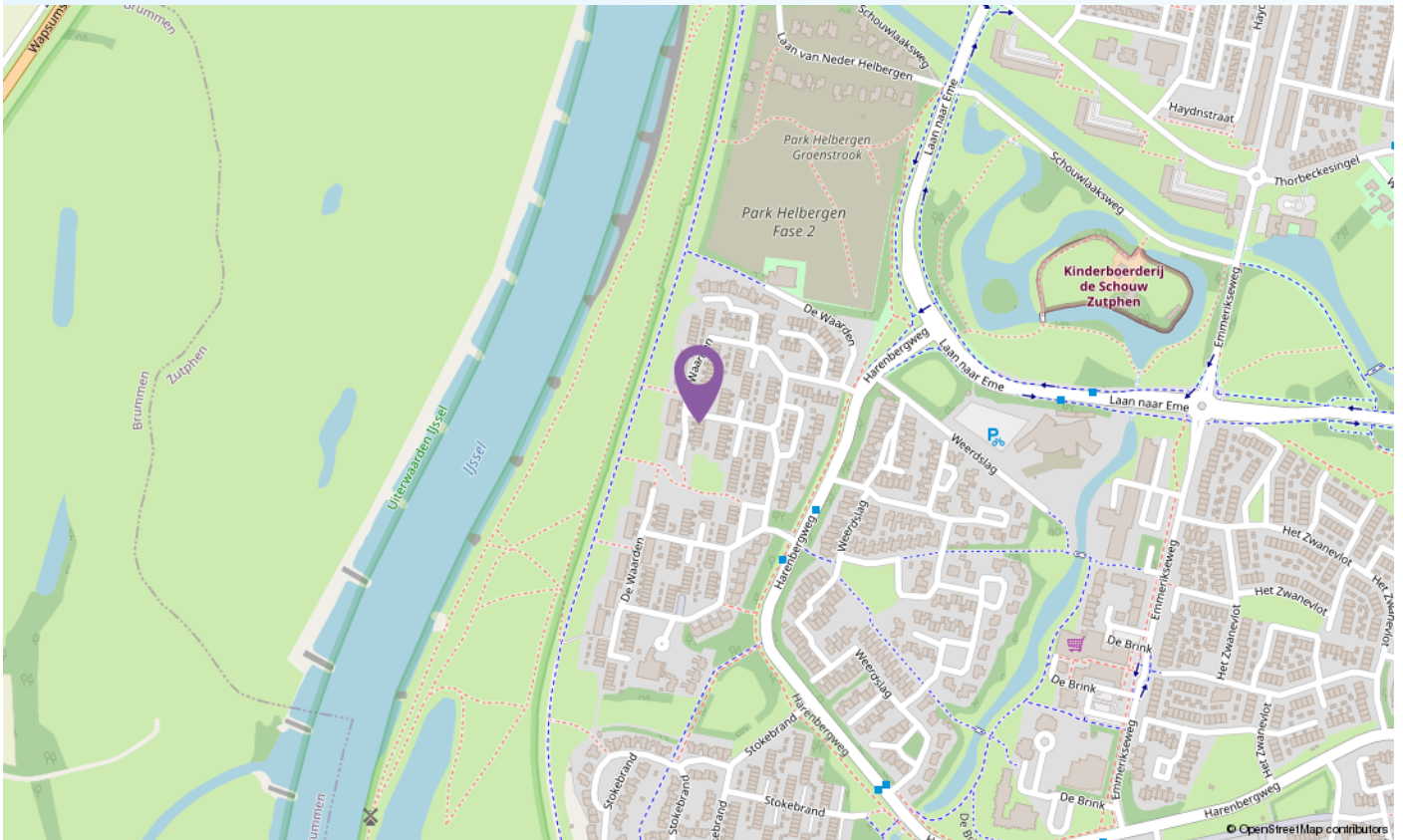
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zutphen</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 741</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Algemeen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Combi-oven/combimagnetron (los)		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Spiegel	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Rolluiken 1x elektrisch	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Pergola			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			

# Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Schappen schuur

X

# Informatieformulier

Adres: De Waarden 61

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	Scheurtje voorgevel: laten onderzoeken bij aankoop > kon geen kwaad en is nog steeds hetzelfde
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Ja, trapkast
3	Is de bedrading vernieuwd?	Nee, meterkast wel uitgebreid voor zonnepanelen
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	4 + 1 (zonnepanelen)
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?	2018
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	Mei 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?	Ja, schuur 2007 en dakkapel 2024
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Nee
12	Is het huis geïsoleerd?	Ja, dakisolatie, muurisolatie (nageïsoleerd), vloerisolatie (nageïsoleerd) en overwegend isolerend glas
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Naisolatie, nieuwe keuken, dakkapel geplaatst en diverse nieuwe kozijnen
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Jaartal: 2026 Zelf uitgevoerd
15	Lopen er nog garanties op bijvoorbeeld apparatuur of andere onderdelen die overdraagbaar zijn aan de koper?	Mogelijk op 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
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, achterpad
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?	Rechts: alleenstaande man

25	Zijn er afspraken gemaakt met de buren? Zo ja, welke?	Nee, schutting is wel samen
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?	Gas: 195 M <sup>3</sup> Elektra verbruik: 3138 kWh Elektra teruglevering: 2221 kWh
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Ja
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 334,65 Afalstoffenheffing € 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?	Fijn huis maar wij groeien eruit!
35	Wat is het energielabel?	Energietabel: C Geldig tot: 14-05-2030
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, 8 stuks uit 2024
38	Toe te voegen clausules:	Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 45 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](http://www.kdwmakelaardij.nl)

Rijksstraatweg 130 | 7231 AK Warnsveld  
0575-523343 | [mailons@kdwmakelaardij.nl](mailto:mailons@kdwmakelaardij.nl)