

TE KOOP

Laakse Dam 9

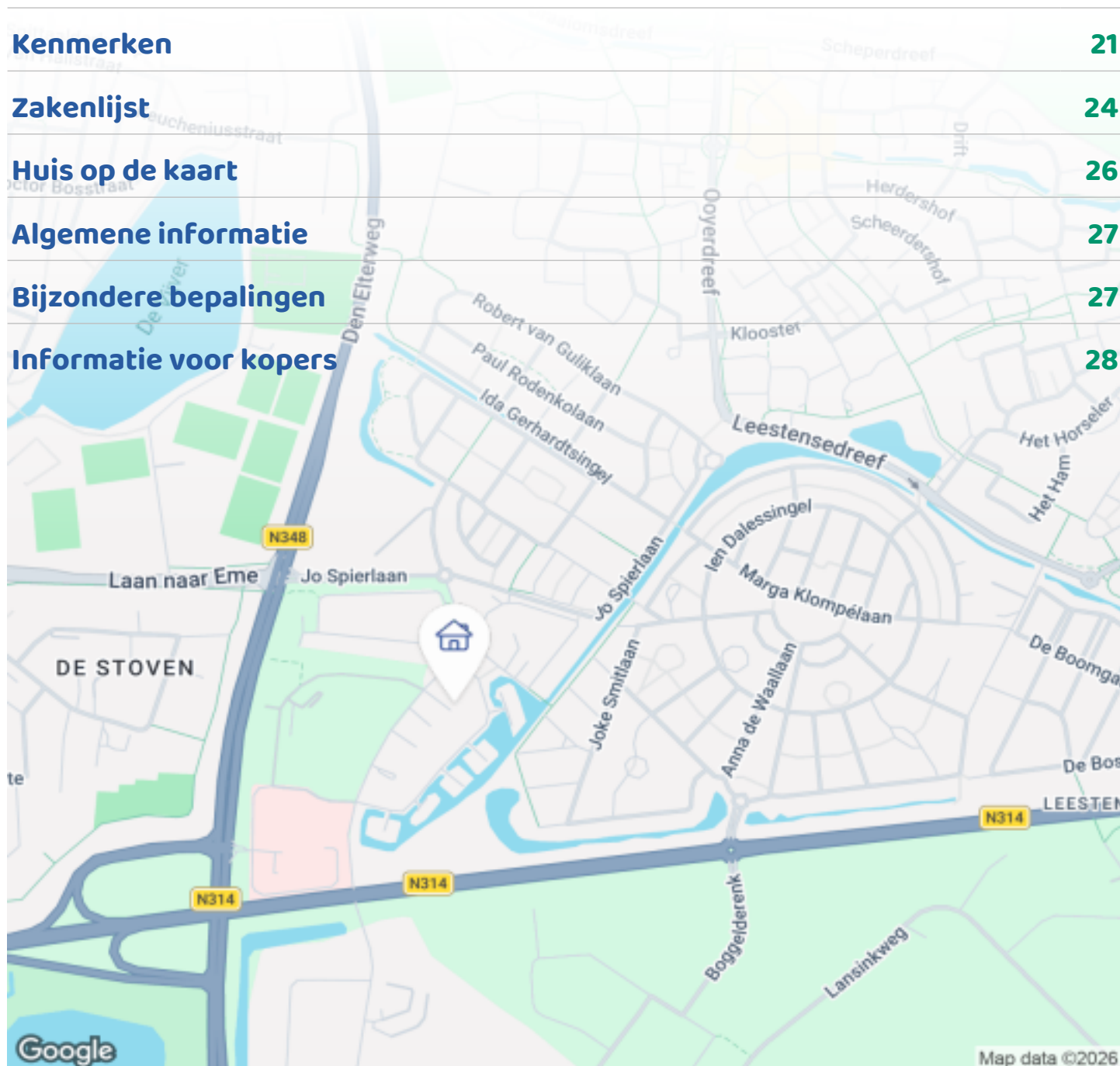
Zutphen



Vraagprijs
€ 450.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	17
Plattegronden	18
Plattegronden	19
Plattegronden	20
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Laakse Dam 9, Zutphen

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Verrassend ruime split-level woning op een rustige en groene locatie

Aan een groen hofje in een rustige woonwijk staat deze goed onderhouden split-level woning met dakopbouw, carport, berging, tuinhuis met veranda en een ruime achtertuin op het noordoosten. De sfeervolle tuin beschikt over een vijver, diverse fruitbomen en meerdere plekken om van het buitenleven te genieten. Dankzij de praktische indeling, vier slaapkamers en de rustige ligging is dit een ideale woning voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die op zoek is naar ruimte en comfort.

Indeling

Begane grond

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal met meterkast en toiletruimte met fonteintje. De lichte woonkamer is verdeeld in een gezellig woon- en eetgedeelte en heeft openslaande deuren naar het



Woningbrochure: Laakse Dam 9, Zutphen

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

terras en de achtertuin. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en vormt een fijne verbinding met de leefruimte. Op deze verdieping bevindt zich tevens een extra slaap-, werk- of studeerkamer. Onder de trap is een praktische bergkast aanwezig met de cv-opstelling en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, beide voorzien van rolluiken. Daarnaast bevindt zich hier een tweede toiletruimte en een volledig betegelde badkamer met wastafelmeubel, douchecabine, opbergkast en designradiator.

Tweede verdieping

Op de bovenste verdieping bevindt zich een royale slaapkamer met veel bergruimte, mede dankzij de gerealiseerde dakopbouw.

Buitenruimte

De verzorgde achtertuin op het noordoosten biedt volop privacy en sfeer. De combinatie van een vijver, fruitbomen, een tuinhuis en een veranda maakt dit een heerlijke plek om te ontspannen, te tuinieren of gezellig buiten te zitten met familie en vrienden.

Omgeving

De Laakse Dam is een rustig zijstraatje van de Ooyerhoekseweg en wordt uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer. In de directe omgeving zijn extra openbare parkeerplaatsen aanwezig. Op slechts enkele minuten lopen bevindt zich een bushalte met een goede verbinding naar het centrum. Daarnaast liggen het Gelre ziekenhuis, basisscholen, sportvoorzieningen en een winkelcentrum op korte afstand. Ook het centrum van Zutphen is eenvoudig per fiets bereikbaar.

Kortom: een verrassend ruime en veelzijdige woning op een rustige locatie, met volop wooncomfort binnen én buiten.



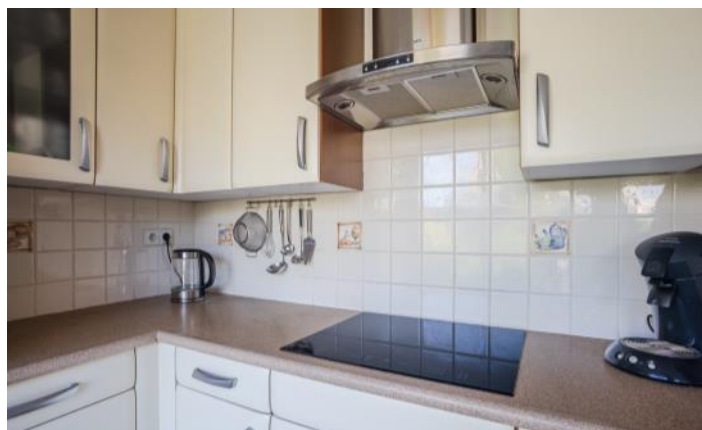
FOTO'S



FOTO'S

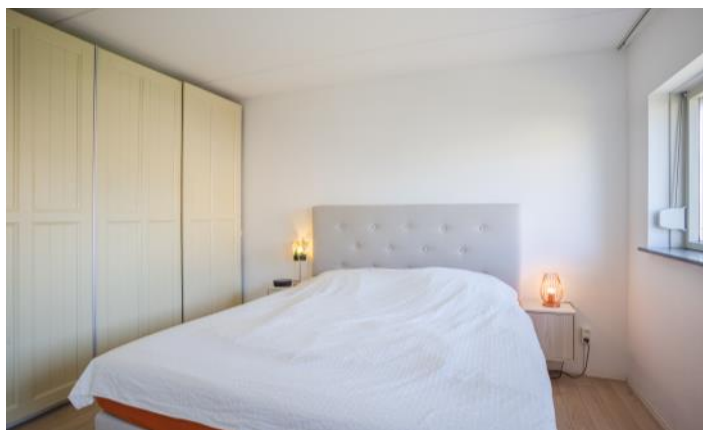


FOTO'S



FOTO'S









FOTO'S





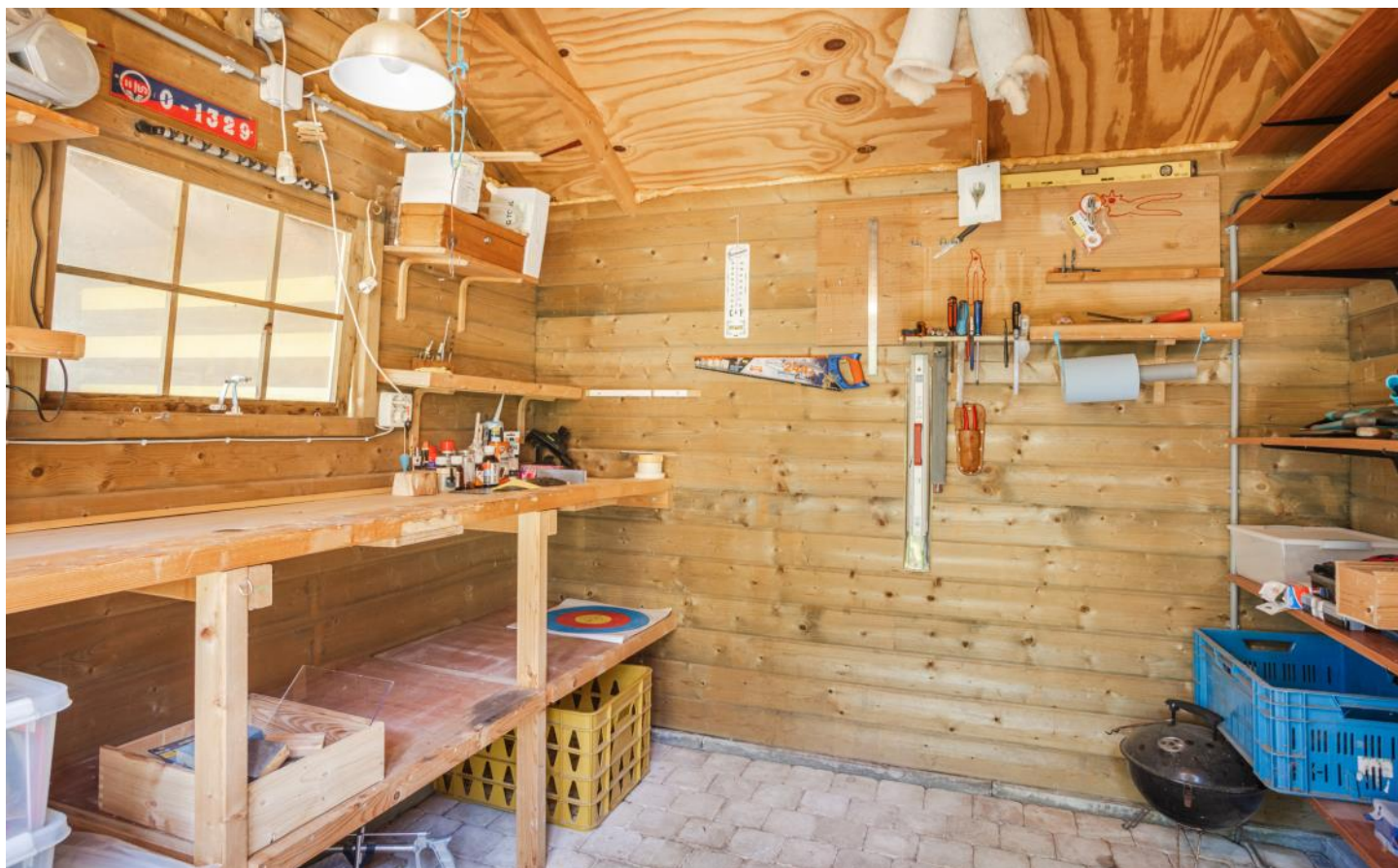
FOTO'S



Woningbrochure: Laakse Dam 9, Zutphen

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

FOTO'S



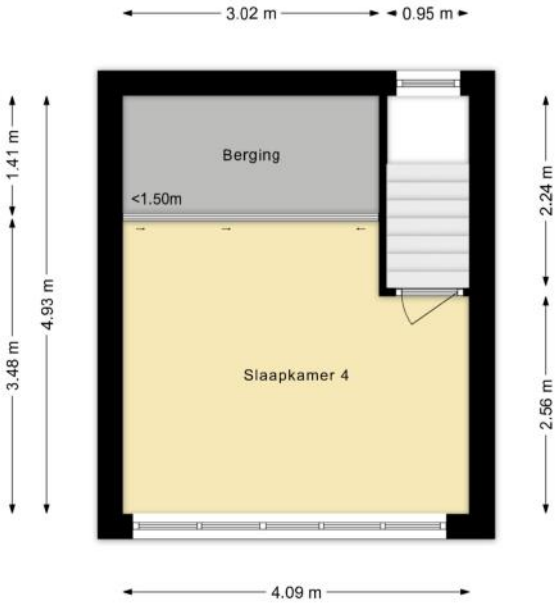
Woningbrochure: Laakse Dam 9, Zutphen

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

FOTO'S



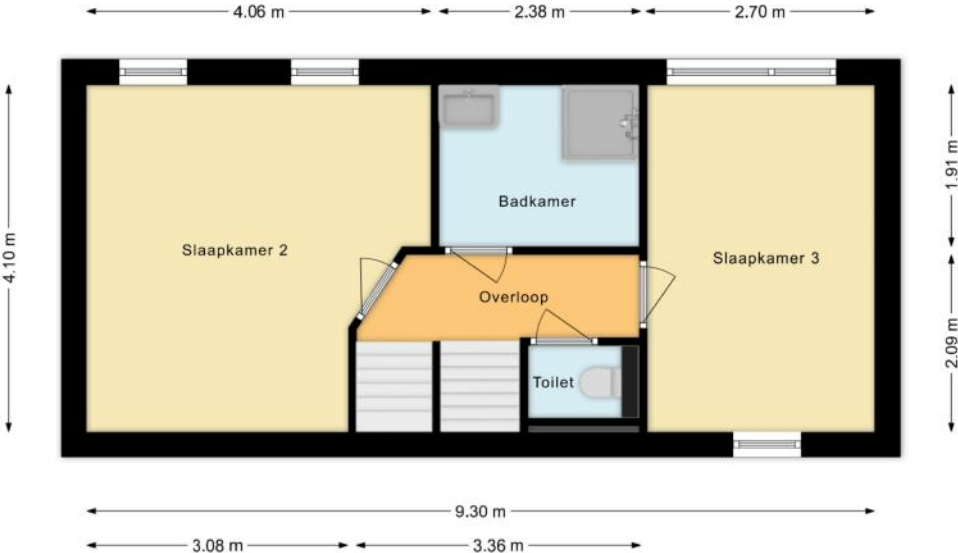
PLATTEGRONDEN



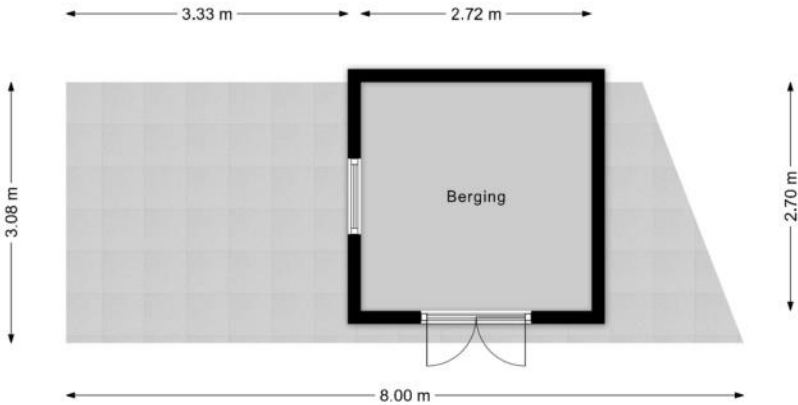
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Geschakelde woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2001
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	242 m ²
Inhoud	477 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	113 m ²
Overige inpandige ruimte	6 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	19 m ²
Externe bergruimte	7 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	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta 28C
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	114 m ² (12m diep en 9,5m breed)
Ligging tuint	Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging

Aangebouwd steen

Voorzieningen

Voorzien van elektra

Garage

Soort

Carport

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid

Openbaar parkeren, Op eigen terrein

Kadastrale gegevens

Zutphen N 3295

Oppervlakte

242 m²

Eigendomssituatie

Volle eigendom

Bijzonderheden

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

> Zie eigendomsbewijs

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

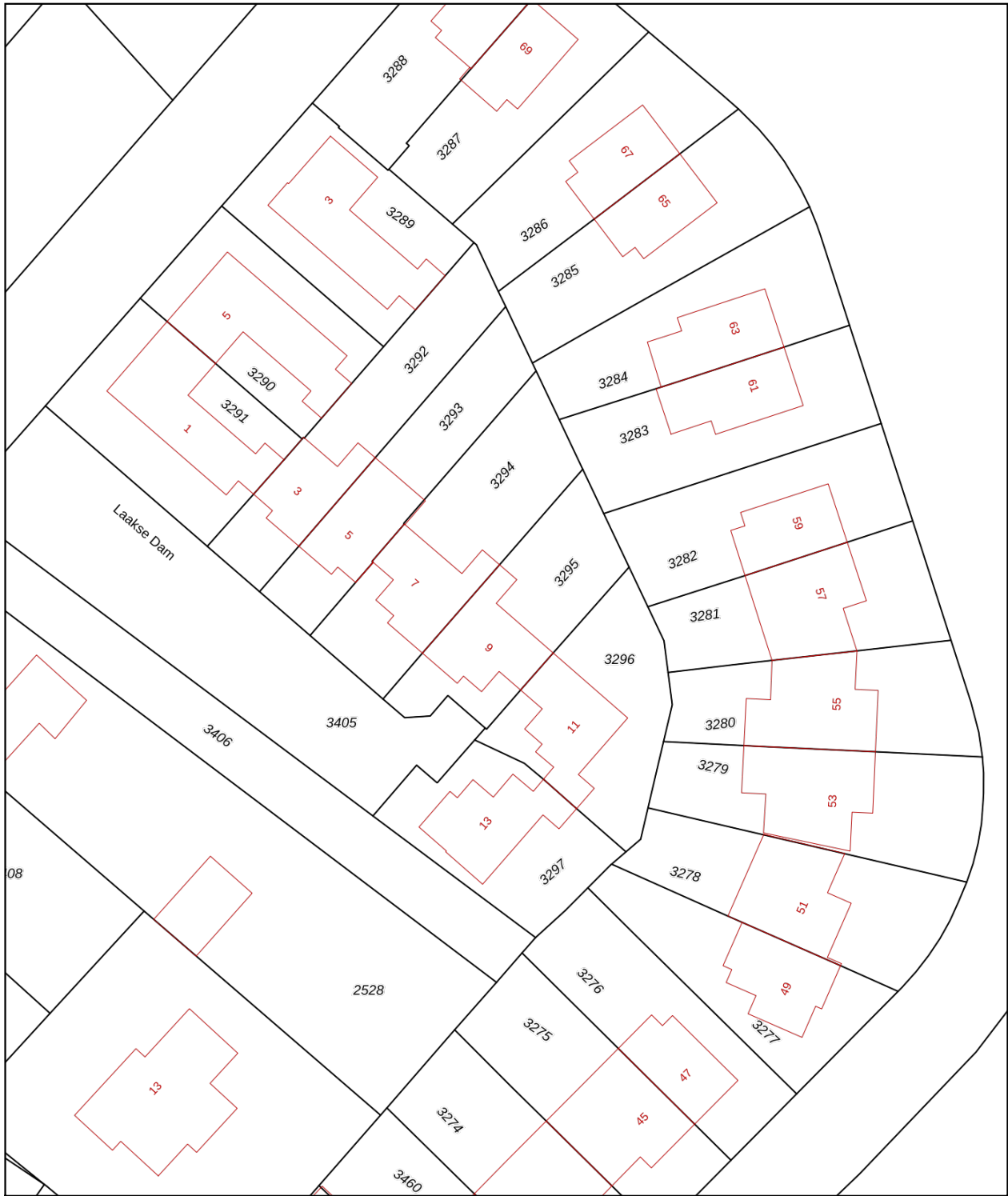
overig blijft achter:


inbouw kledingkast in hoofd slaapkamer
hangkasten in entree woning
legplanken/kasten in schuur
werkbank en schappen in tuinhuis
lounge set bij tuinhuis
regenton en nestkasten aan tuinhuis
buitenverlichting met bewegingssensor
water pomp met schoonmaak set vijver
intrekbare waslijn
slang voor bijvullen cv ketel
tuinslang met toebehoren
tuingereedschap

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zutphen</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 3295</p> <p><small>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.</small></p>	
---	--	---

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.