

Vraagprijs € 342.000 k.k.



DE WAARDEN

233

7206 GE ZUTPHEN



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

Wonen op een plek waar het uitzicht elke dag opnieuw blijft verrassen? Deze aantrekkelijke maisonnette aan de oevers van de IJssel biedt een prachtig panorama over de uiterwaarden met zijn weidevogels en voorbij varende boten. Een unieke woonlocatie aan de rand van Zutphen, in de geliefde Zuidwijken.

Deze goed ingedeelde maisonnette, verdeeld over drie woonlagen, beschikt over een eigen berging en een heerlijk balkon waar u volop kunt genieten van de zon en de prachtige zonsondergangen. Een comfortabel en praktisch appartement met volop mogelijkheden.

Indeling: entree, hal, toiletruimte, meterkast en een ruime woonkamer met toegang tot het balkon van circa 11 m². Vanaf hier geniet u van een schitterend uitzicht over de IJssel en haar omgeving. Aan de voorzijde bevindt zich de nette, functionele keuken, voorzien van een gasfornuis, koel-/vriescombinatie en aansluiting voor een vaatwasser. De woonkamer, keuken en hal zijn afgewerkt met een fraaie laminaatvloer.

1e Verdieping: overloop, bergkast, twee ruime slaapkamers van circa 19,5 m² en 12 m² en een badkamer met douche, toilet en wastafel. De grootste slaapkamer aan de IJsselszijde biedt de mogelijkheid om eenvoudig een derde slaapkamer te realiseren. Daarnaast is dit een ideale ruimte voor een rustige en inspirerende thuiswerkplek.

2e Verdieping: via een vaste trap bereikt u de royale zolderverdieping. Dankzij het grote dakraam beschikt deze ruimte over veel daglicht en zijn er uitstekende mogelijkheden voor het creëren van een extra slaapkamer, hobbyruimte of werkkamer. Hier bevinden zich tevens de aansluiting voor de wasmachine en de cv-ketel uit 2019.

Op de begane grond beschikt het appartement over een eigen fietsenberging.

De woning is vrijwel geheel voorzien van dubbele beglazing, dak- en muurisolatie en heeft energielabel B.

De servicekosten bedragen € 175,- per maand, inclusief water. De actieve en financieel gezonde Vereniging van Eigenaren wordt professioneel beheerd.

Bent u op zoek naar een ruim appartement op een unieke locatie met een werkelijk schitterend uitzicht? Neem dan contact op met ons kantoor voor een bezichtiging en ervaar zelf de rust, ruimte en het bijzondere woongevoel dat deze maisonnette te bieden heeft!

Vraagprijs: € 342.000,= k.k.

Aanvaarding: in overleg



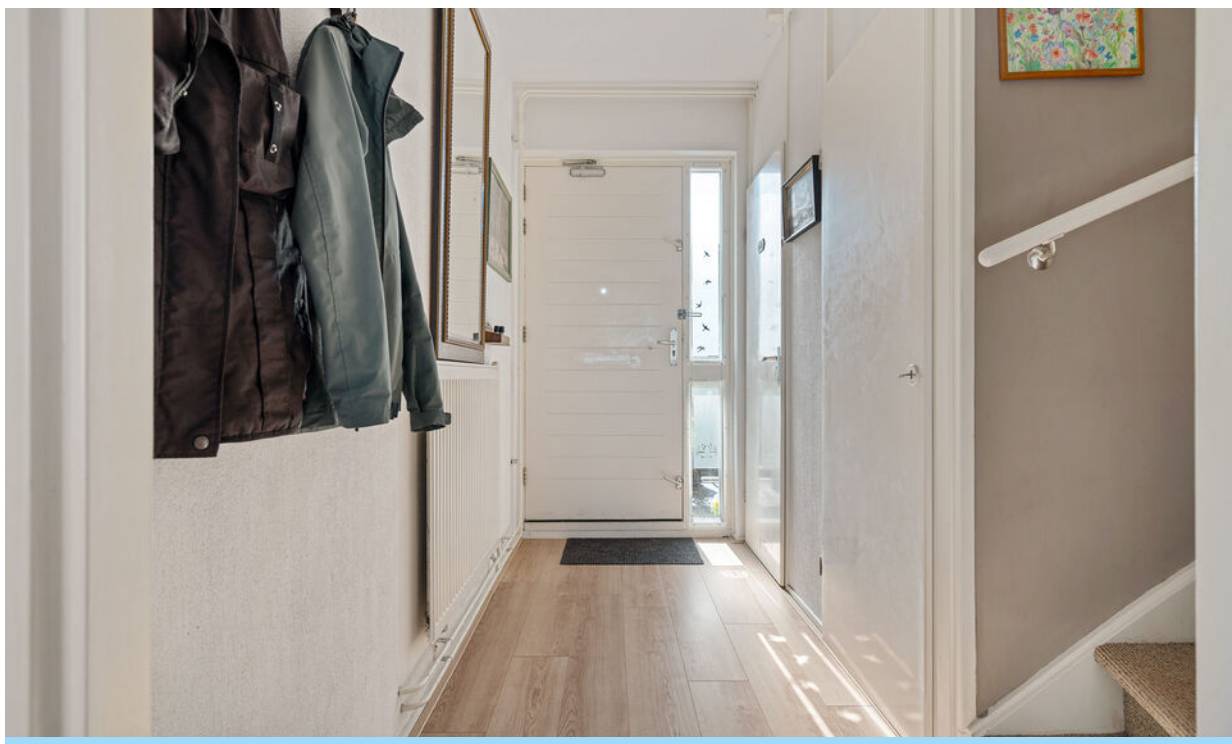
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



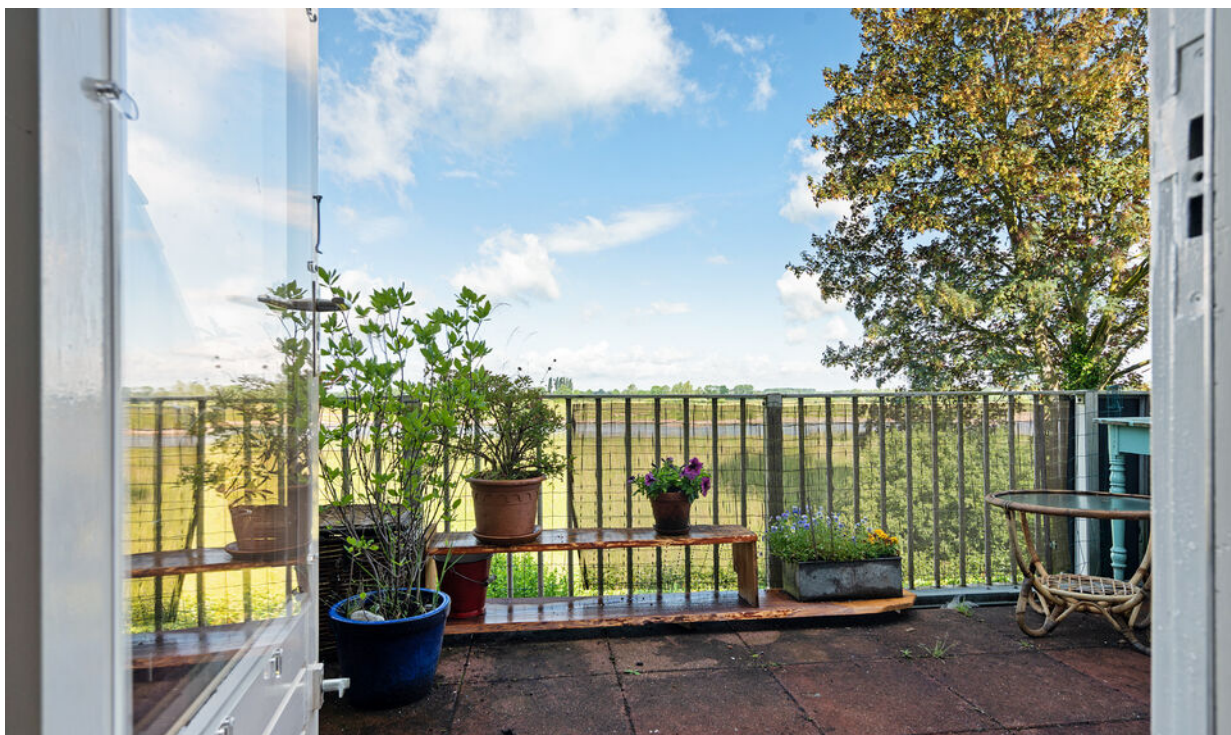
Foto's



Foto's



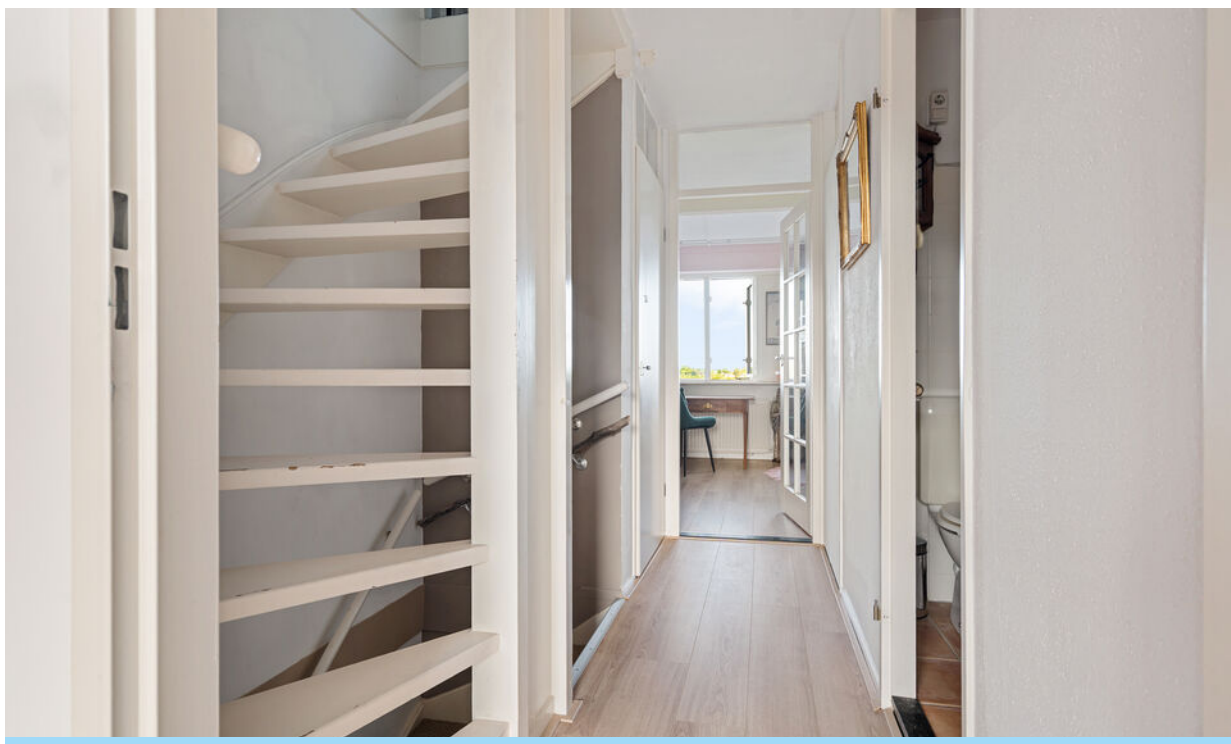
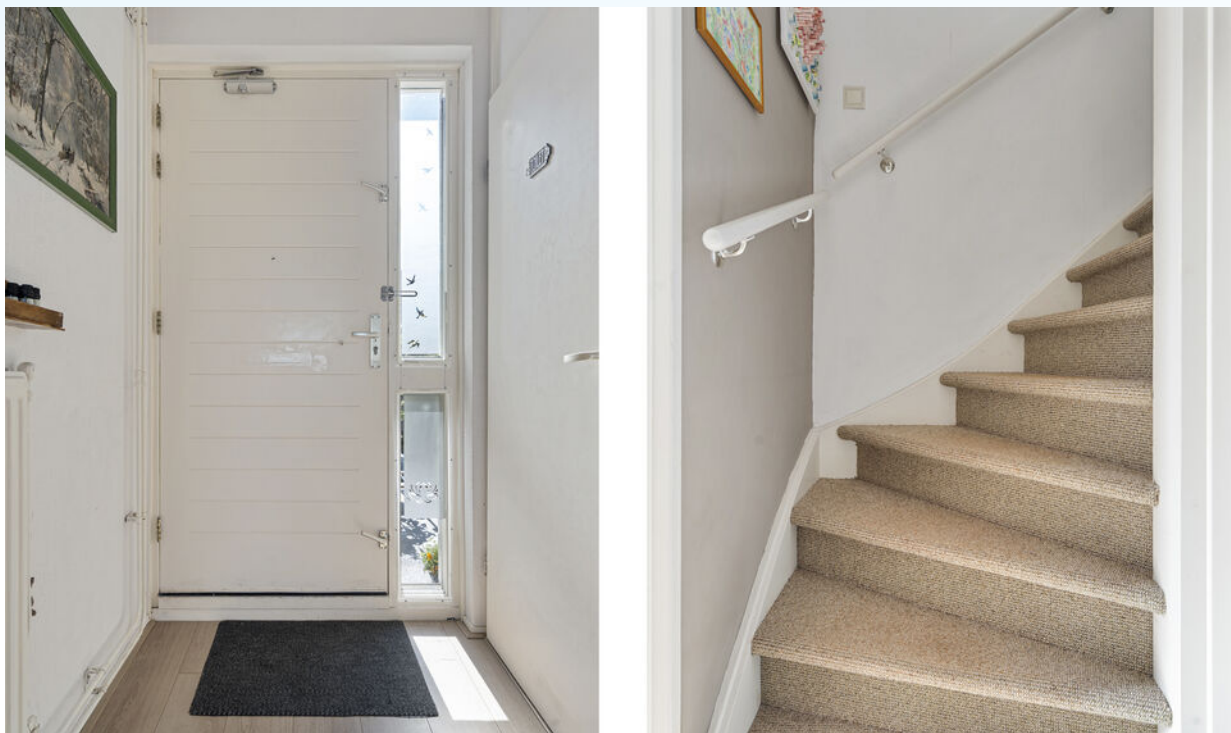
Foto's



Foto's



Foto's



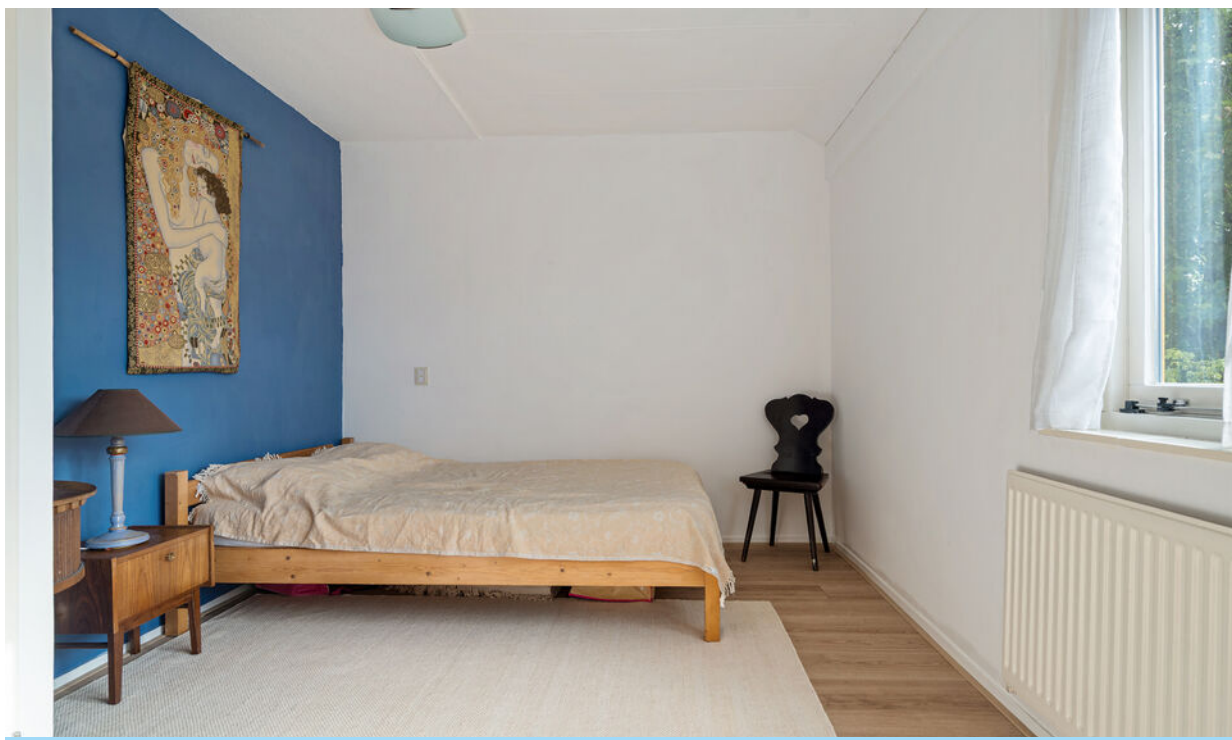
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



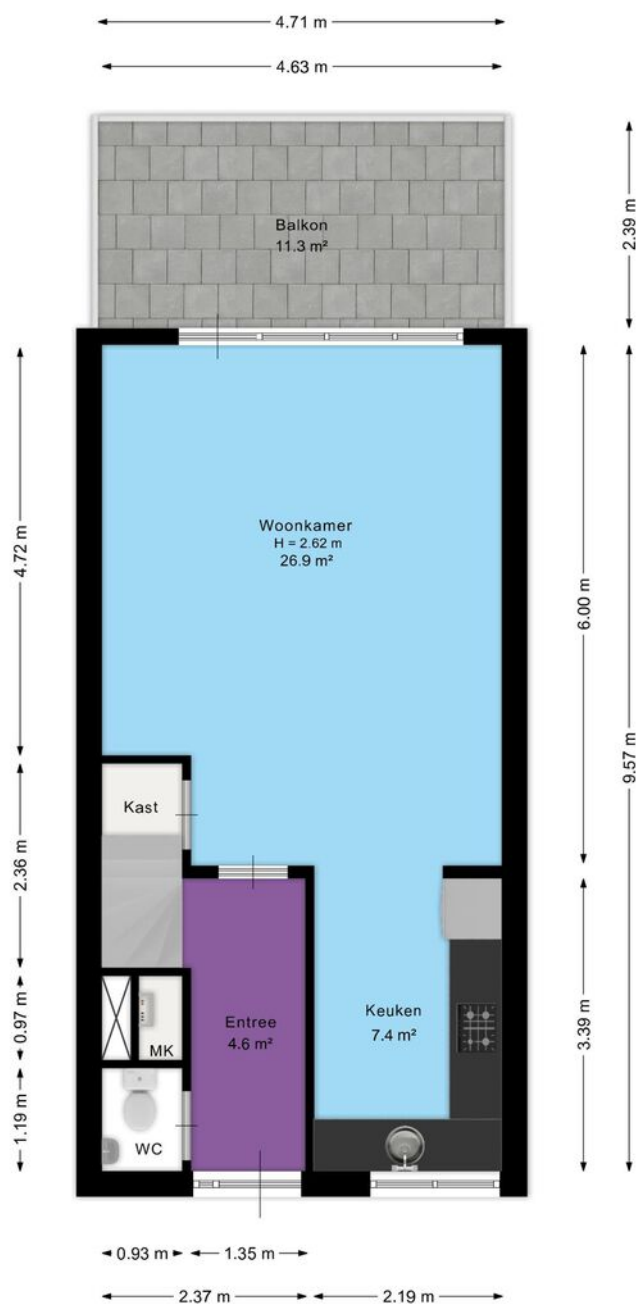
Foto's



Foto's



Plattegrond

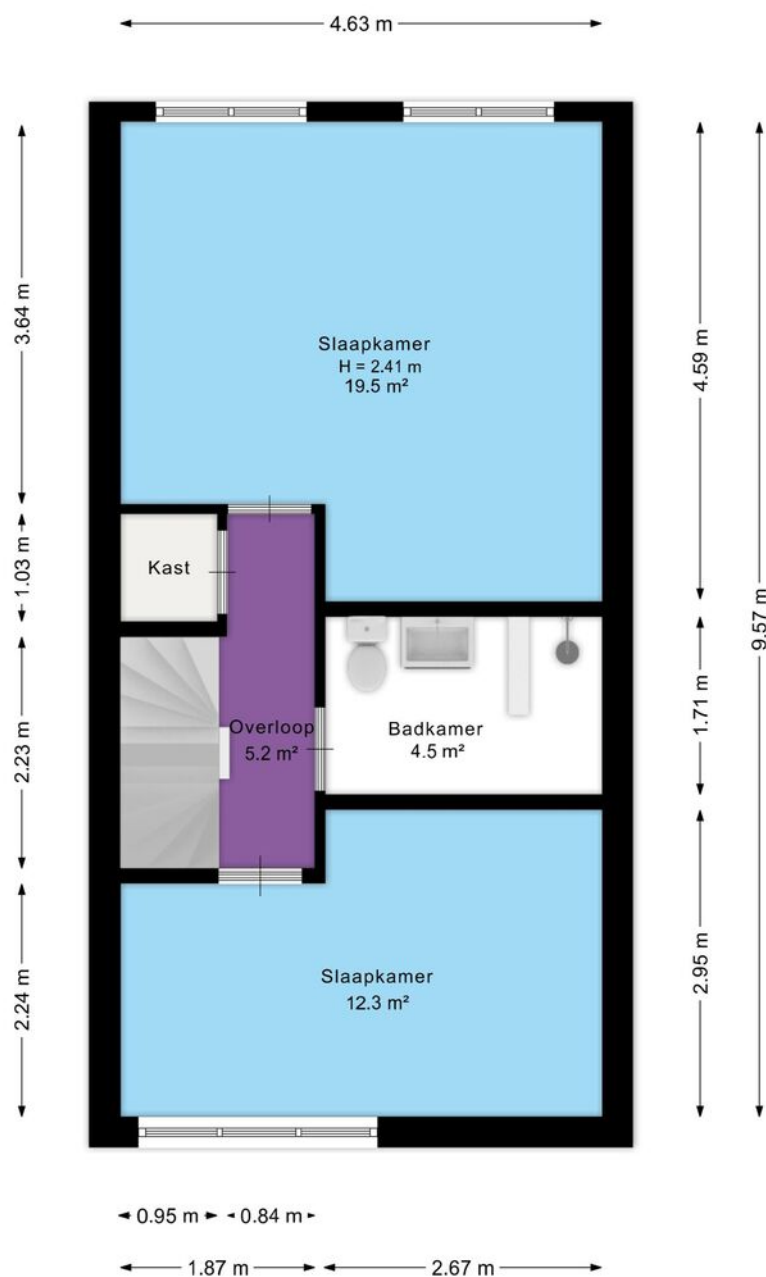


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

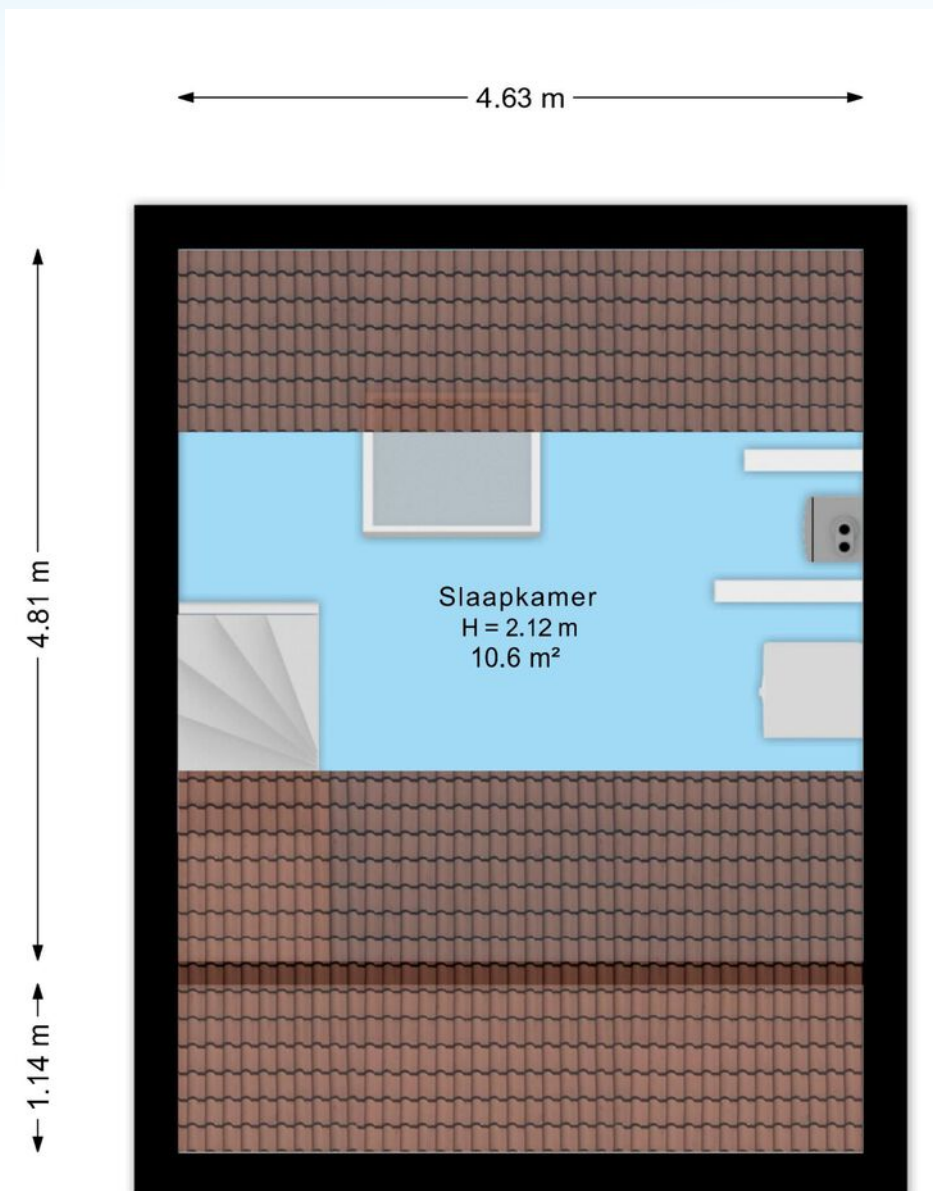


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

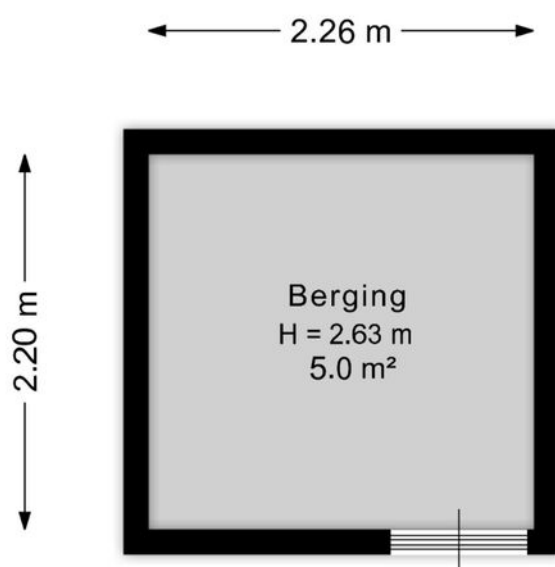


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



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

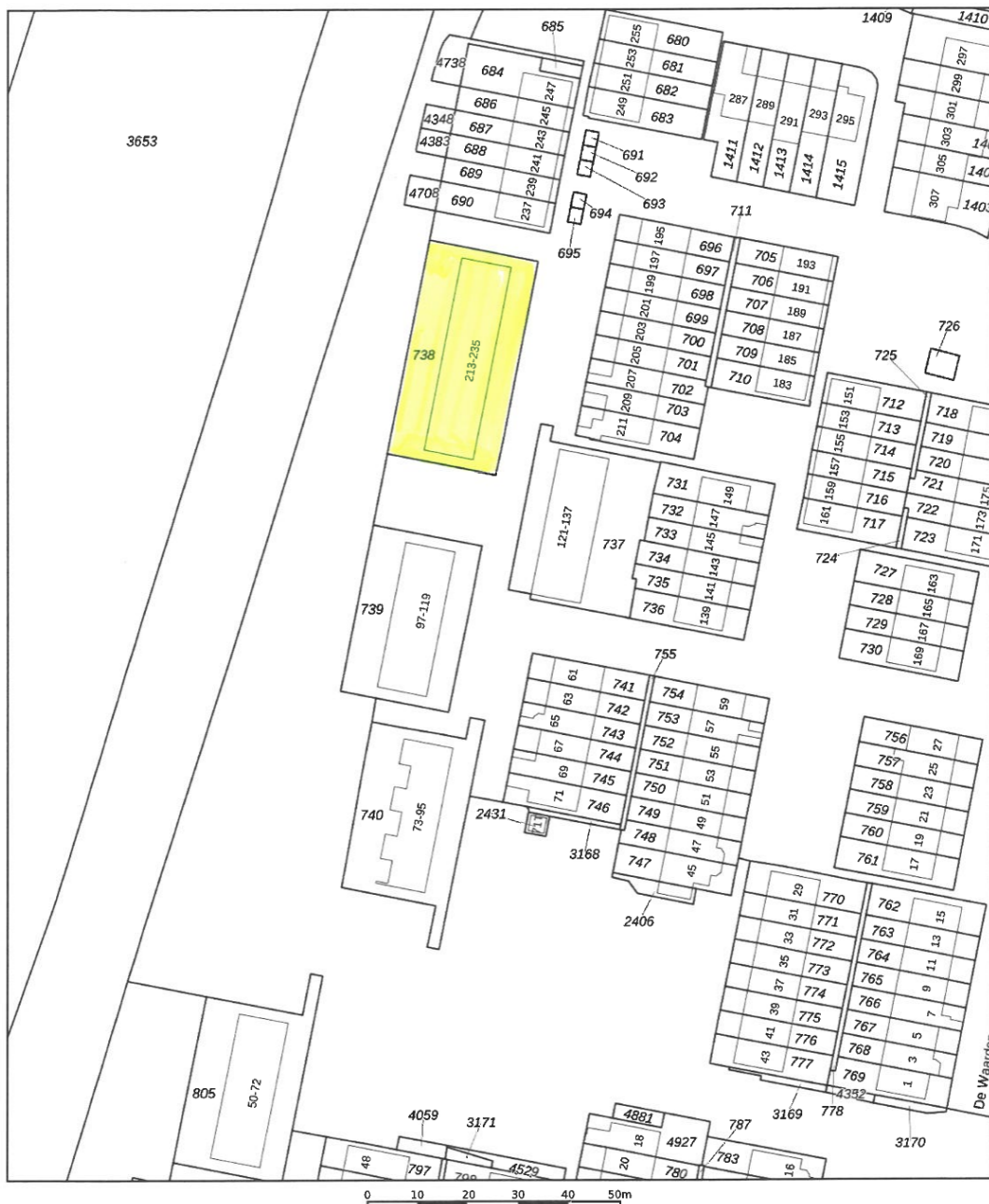



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: De Waarden

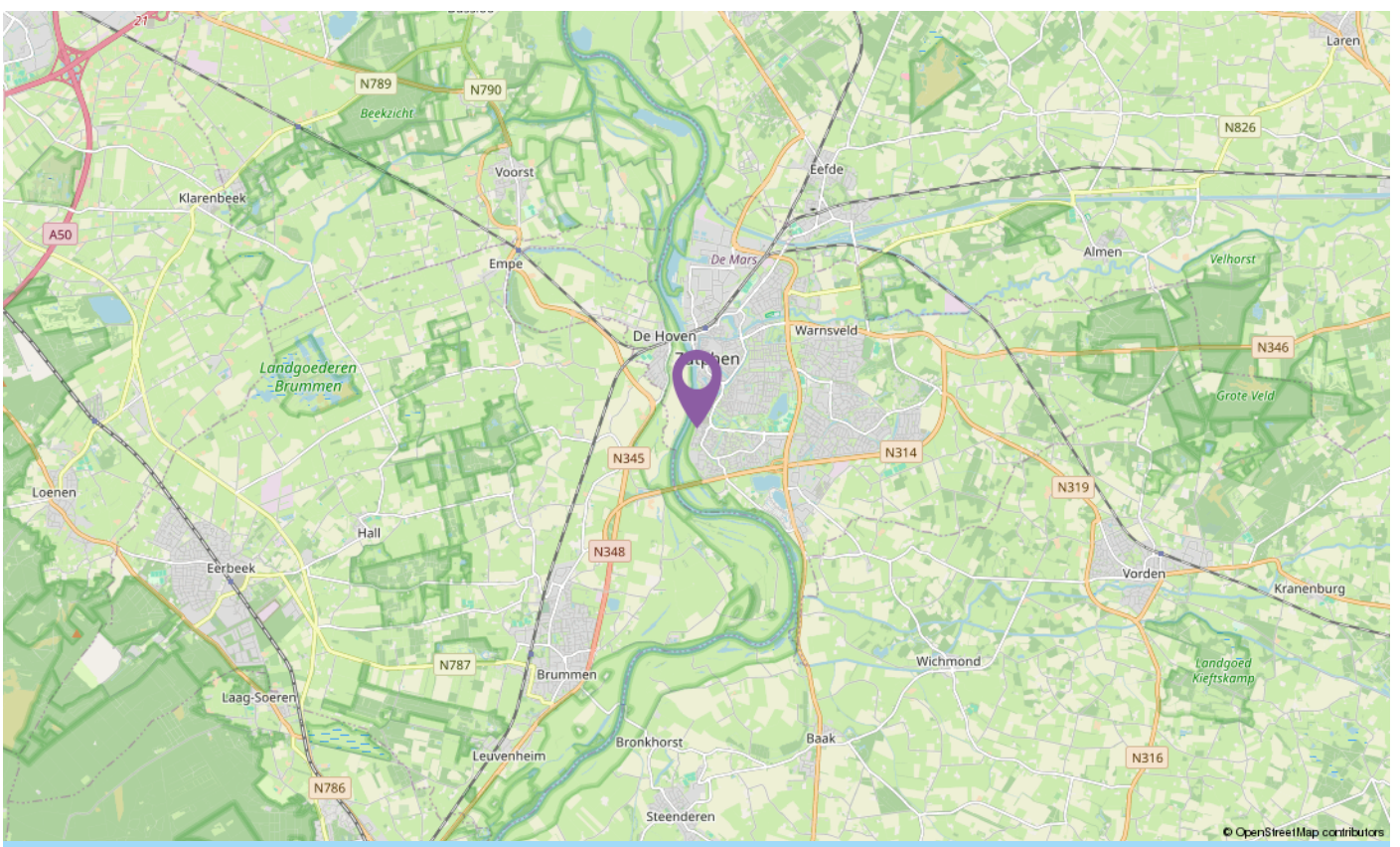
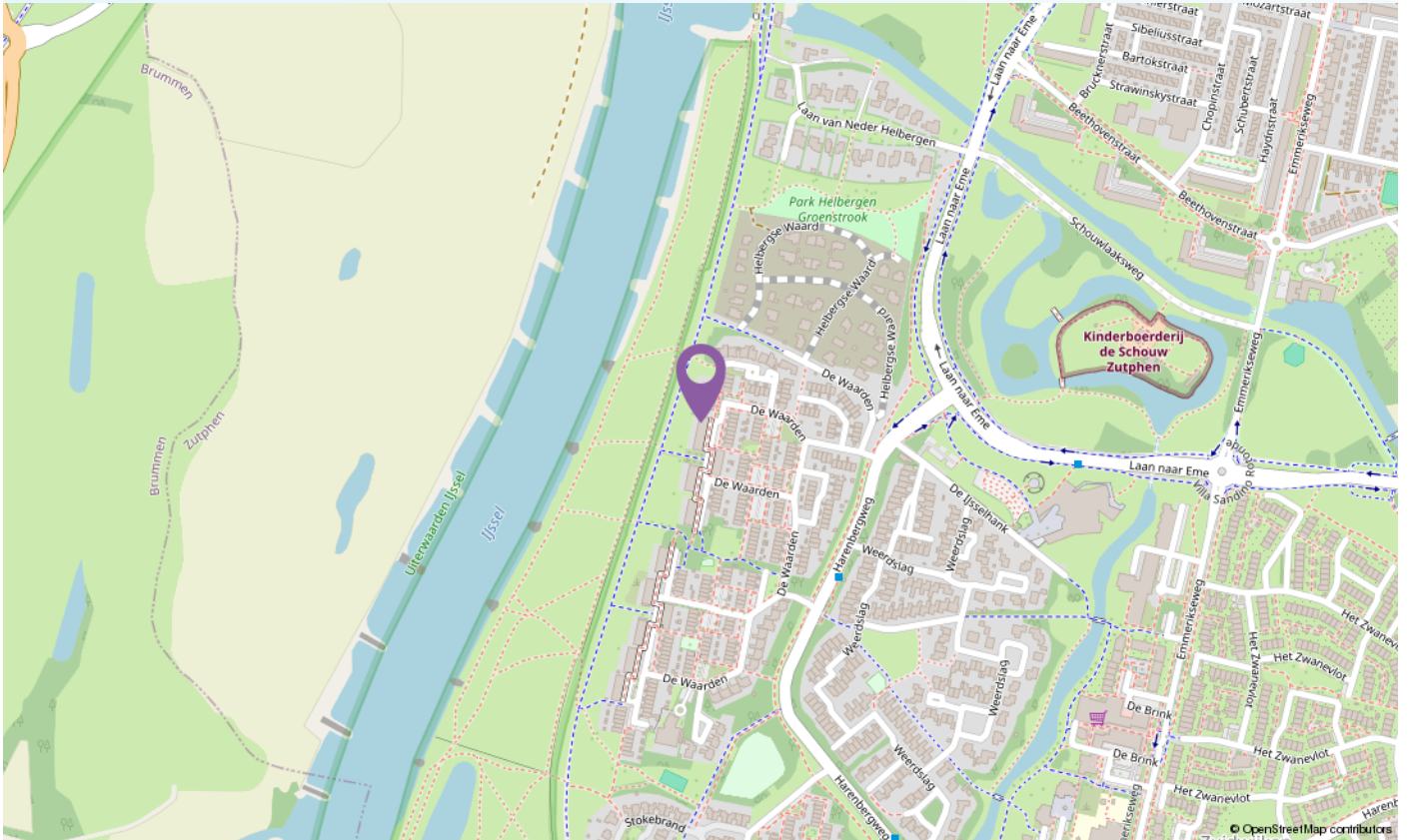


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Zutphen</p> <p>Sectie N</p> <p>Perceel 739</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 mei 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

- kastje trapkast

X

- planken bij wasmachine

X

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten

- gordijnrails

X

- gordijnen

X

- vitrages

X

- Rolgordijnen riet

X

- Luxaflex

X

Vloerdecoratie, te weten

- vloerbedekking

X

- laminaat

X

- plavuizen

X

Woning - Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)

X

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten

- (gas)fornuis

X

- Koel-vriescombinatie los

X

- Aansluiting afwasmachine

X

Woning - Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren

- toilet

X

- fontein

X

Badkamer met de volgende toebehoren

- wastafel

X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- Douche	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten elektrisch	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Berging	X		
Planken in de berging	X		

Informatieformulier

Adres: De Waarden 233

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	Niet bekend
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	n.v.t.
3	Is de bedrading vernieuwd?	Nee
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	4
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
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	Niet bekend
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?	Nee
12	Is het huis geïsoleerd?	Dak- en muurisolatie, nagenoeg geheel dubbel glas
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Normaal onderhoud + onderhoud VvE
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Jaartal: 2025 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?	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
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?	Nummer 231: dame Nummer 235: dame
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: 545 M ³ Elektra: 503 kWh
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Nee Glasvezel: Ja
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 328,83 Afvalstoffenheffing € 237,= + diftar Rioolrecht € 156,48
32	Zijn er extra kosten zoals bijv. servicekosten, VvE-bijdrage, e.d.?	Ja, € 175,= incl. water
33	Zijn er aanschrijvingen voor verbeteringen aan het huis of installaties (gemeente of nutsbedrijven)?	Nee
34	Zijn er nog verdere bijzonderheden te melden?	Nee
35	Wat is het energielabel?	Energietabel: B Geldig tot: 26-04-2032
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?	Nee, dit is wel mogelijk, elke eigenaar heeft hiervoor plek op het dak. Benedenwoningen aan de westkant, maisonnettes aan de oostkant
38	Toe te voegen clausules:	Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 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. Financiële stukken en notulen van de VvE op verzoek beschikbaar bij de makelaar.



INTERESSE IN DIT APPARTEMENT?

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