



Vliegendijk 2 en 4, 7205 CJ Zutphen

Vraagprijs € 545.000,00 kosten koper

Omschrijving

Vrijstaande (dubbele)woning op bijzondere locatie aan de IJssel! Dit ruime dubbele woonhuis aan Vliegendijk 2 en 4 in de Hoven verdient het gerenoveerd te worden, maar zit boordevol potentie! Op dit moment bestaat het uit twee wooneenheden waarvan één met woonkamer, dichte keuken, slaap/studeerkamer en compacte badkamer op de begaande grond en twee slaapkamers en open zolderruimte op de 1e verdieping. De tweede wooneenheid bestaat uit een woonkamer, keuken, berging/wasruimte en compacte badkamer op de begane grond, één ruimte slaapkamer op de 1e verdieping en vanuit de keuken te bereiken provisiekelder. Dit alles staat op een riant perceel van 645 m², wat verder is ingericht met meerdere aangebouwde bergingen, een riante overkapping/carport en grote garage. De totale inhoud is 655 m³ en het totale woonoppervlak is 135 m².

Deze bijzondere locatie in De Hoven biedt prachtig uitzicht richting de (nieuwe) Noorderhaven van Zutphen en over rivier de IJssel. De Hoven kenmerkt zich als een wijk met dorps karakter en beschikt over een eigen basisschool en sportverenigingen. Voor andere faciliteiten kan je terecht in het gezellige oude centrum van Zutphen. Hiervoor hoeft je slechts de brug over te wandelen! Ook ben je binnen enkel minuten middenin de natuur bij de uiterwaarden. Nieuwsgierig geworden naar Zutphen en haar omgeving? Informeer bij ons op kantoor!

Wooneenheid Vliegendijk 2:

Begane grond: lange hal met meterkast, trapopgangen naar de 1e verdieping, toilet met fonteintje en compacte badkamer met douche, wastafel en wasmachine-aansluiting. Woonkamer aan de voorzijde voorzien van schouw met sfeerhaard. Dichte keuken met 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en oven. Slaap/studeerkamer aan de achterzijde ter grootte van circa 8 m².

1e Verdieping: overloop met berging t.b.v. de cv-installatie. Twee slaapkamers ter grootte van circa 8 m² en 10,5 m², waarvan de grote slaapkamers is voorzien van dakkapel en ruime vaste kast/berging. Middels eigen trapopgang te bereiken op zolderruimte met dakraam.

Wooneenheid Vliegendijk 4:

Kelder: vanuit de keuken te bereiken provisiekelder.

Begane grond: hal met groepenkast. Woonkamer aan de voorzijde ter grootte van circa 17,5 m². Keuken met toegang tot de kelder en keukenblokje voorzien van spoelbak. Berging/bijkeuken met achterdeur en toegang tot de compacte badkamer voorzien van toilet, douche en wastafel. Ruime tussenhall met trapopgang naar de 1e verdieping.

1e Verdieping: overloop. Slaapkamer ter grootte van circa 9,5 m² met dakkapel, dakraam en inbouwkasten.

Riant perceel achter en naast de woning met meerdere (aangebouwde) schuren, riante overkapping/carport en garage. Dit erf biedt veel mogelijkheden voor een onderneming aan huis of een andere ludieke invulling!

Er is een bouwkundige keuring aanwezig.

Kortom: ben jij op zoek naar kluswoning op een bijzondere plek in omgeving Zutphen? Kom dan snel kijken bij Vliegendijk 2 en 4!

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1941

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	655 m ³
Perceel oppervlakte	645 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	135 m ²
Woonkamer	21 m ²

Details	
Ligging	Aan water, in woonwijk
Bijzonderheden	Kluswoning
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Rookkanaal
Keurmerken	Bouwkundige Keuring
Schuur / berging	Aangebouwd steen
Garage	Vrijstaand steen 57 m ² (1.089 bij 539 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	E
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.v.-ketel
C.V.-ketel	Gas gestookt combiketel uit 2020, eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, zijtuin
Tuin diepte (cm)	2.950
Tuin breedte (cm)	1.700
Hoofdtuin	Achtertuint
Kwaliteit	Normaal

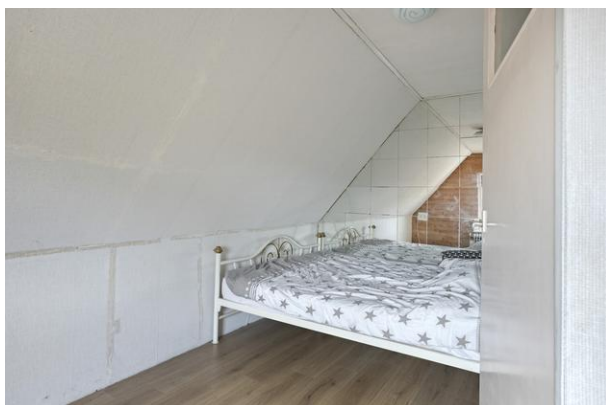
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

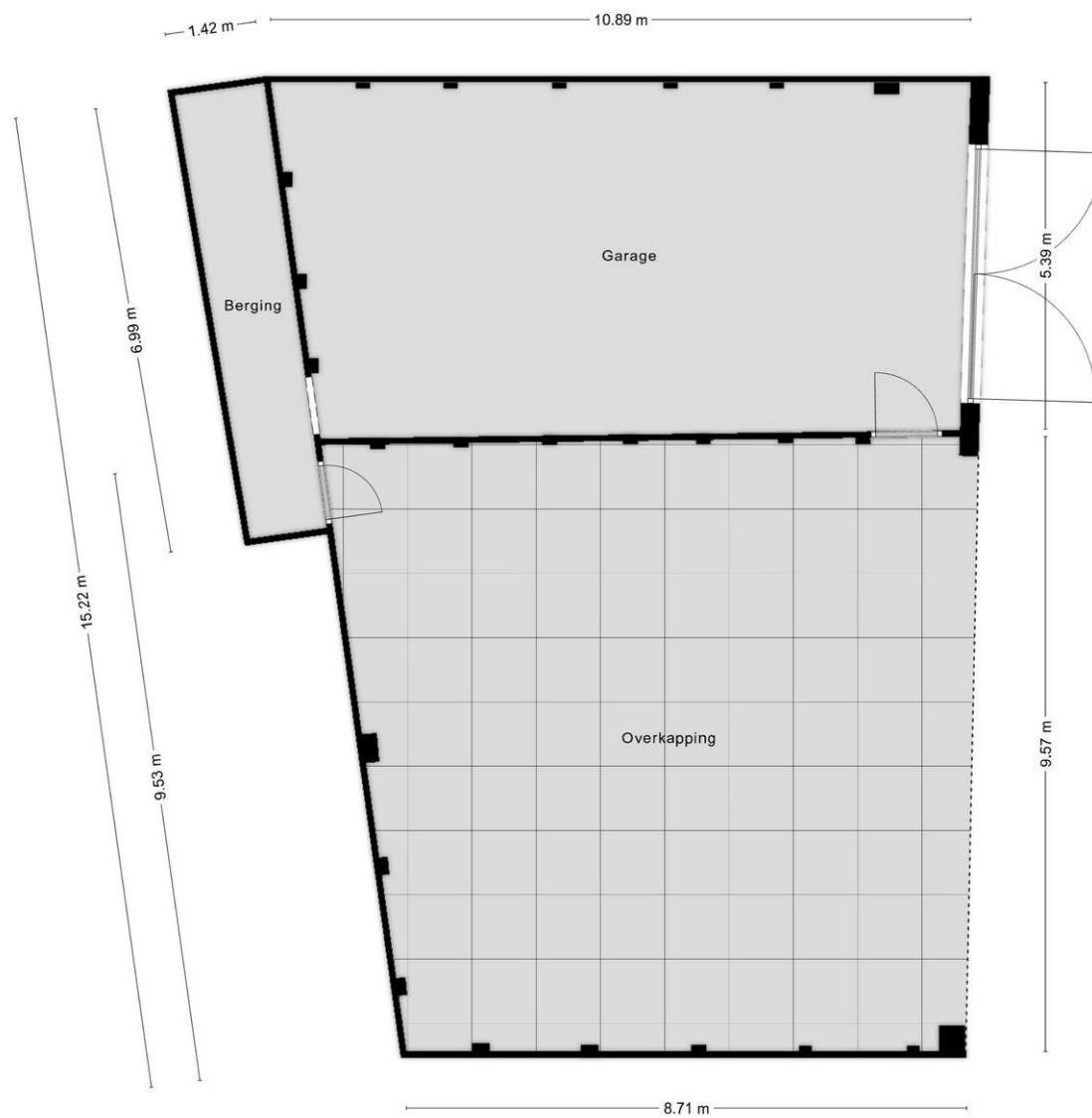


Plattegrond



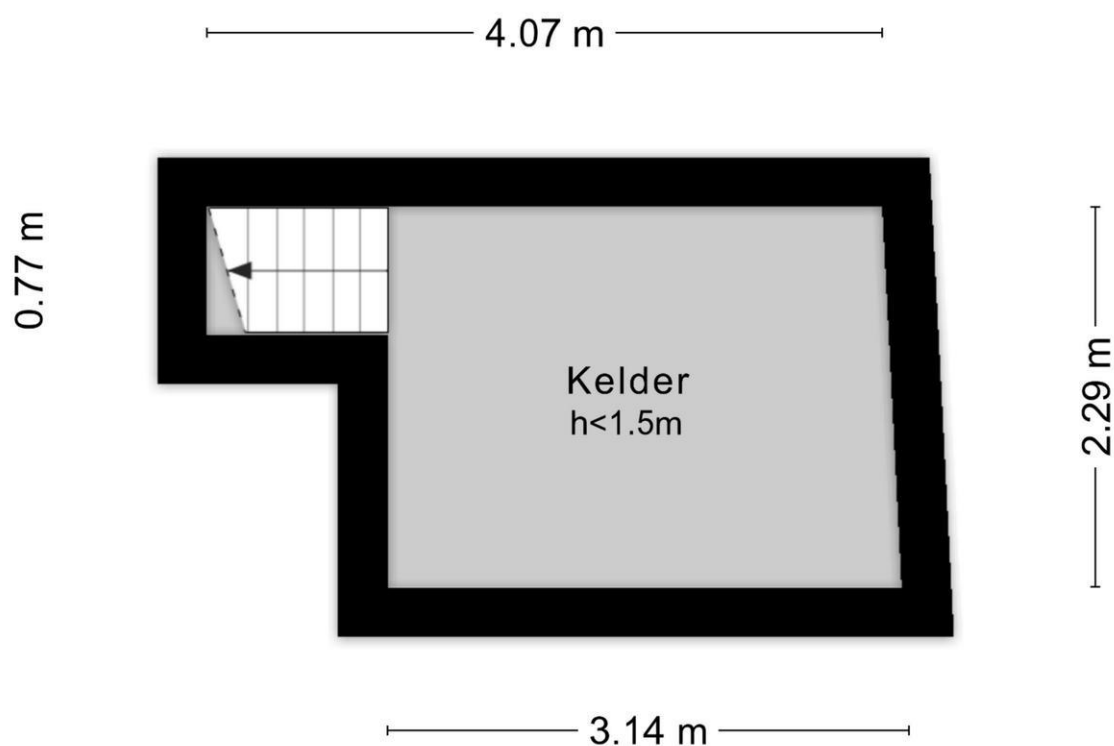
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale gegevens

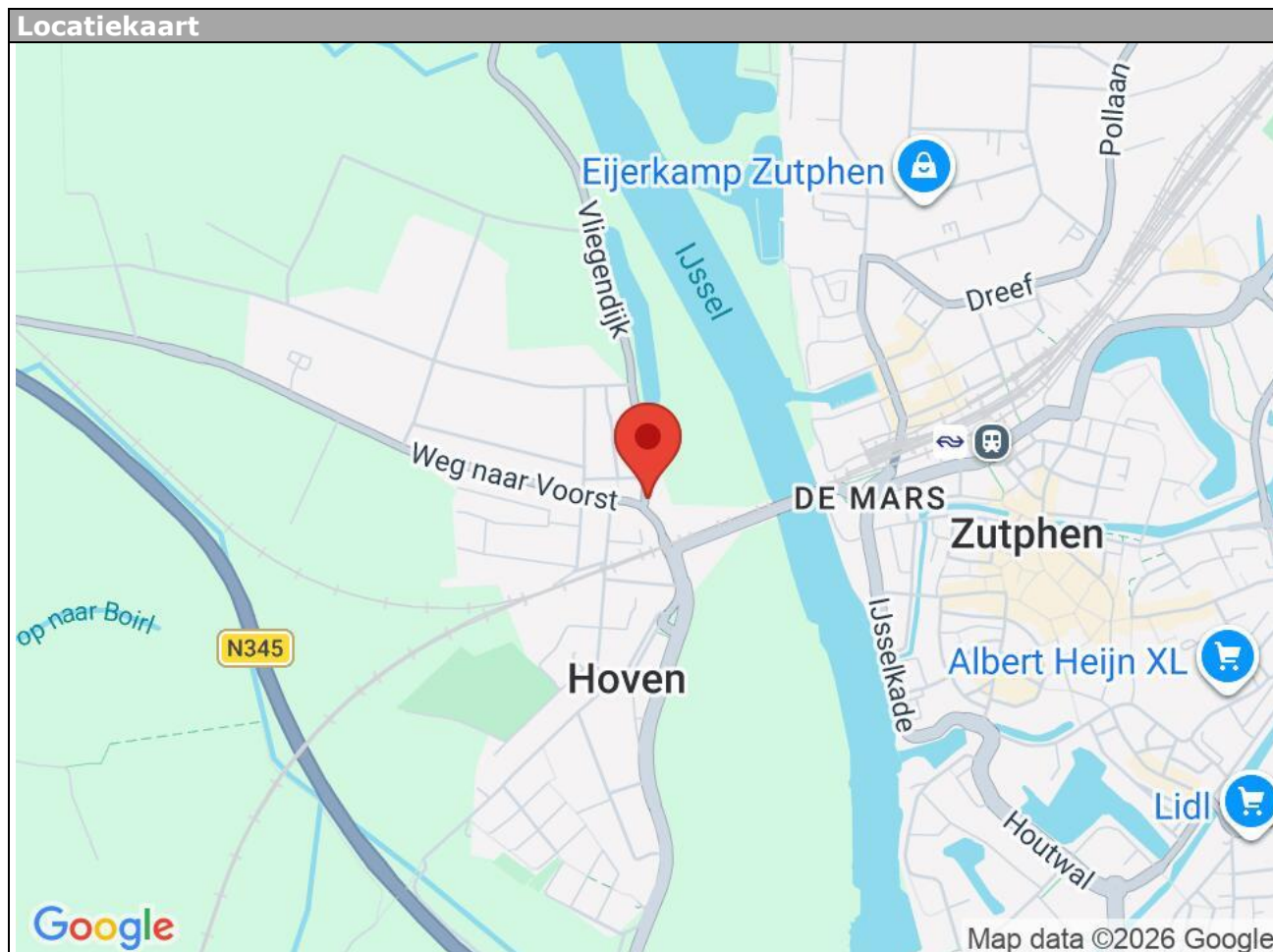
Adres	Vliegendijk 2
Postcode / Plaats	7205 CJ Zutphen
Gemeente	Zutphen
Sectie / Perceel	G / 1649
Oppervlakte	645 m ²
Soort	Volle eigendom

Kadastrale kaart

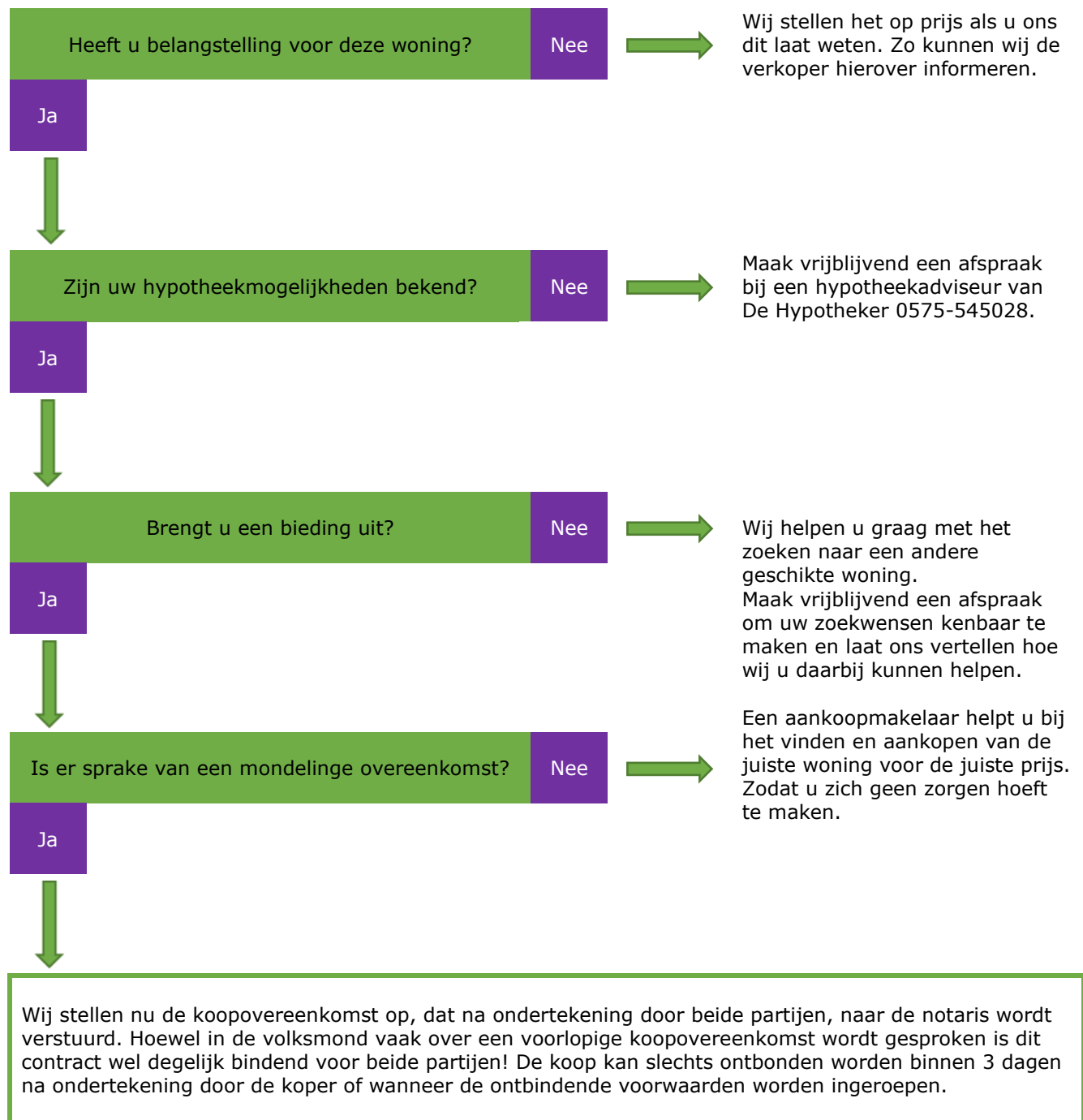


Locatie

Adres gegevens	
Adres	Vliegendijk 2
Postcode / plaats	7205 CJ Zutphen
Provincie	Gelderland



Van bezichtiging tot aankoop



LAATSTE INSPECTIE: op de dag van de overdracht bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om de woning te inspecteren. Tevens worden de meterstanden genoteerd en een inspectierapport opgemaakt.

DE OVERDRACHT: U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de leveringsakte te ondertekenen. Ruim voor de overdracht ontvangt u een nota van afrekening en een concept akte van levering.

Algemene informatie

ASBEST

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Als dit bij de verkoper bekend is, zal dit door Hemeltjen makelaardij worden gemeld.

In de koopakte zal bij oudere woning altijd de onderstaande clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen er gezien het bouwjaar 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/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Indien het een oudere woning betreft zullen wij in de koopakte altijd de volgende clausule opnemen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte meer dan ... jaar oud is, wat betekend dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopovereenkomst, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de onroerende zaak in verband met de ouderdom daaraan dient aan te passen.

BOUWKUNDIGE KEURING

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wilt laten uitvoeren dient u dit voor of tijdens de onderhandelingen aan te geven.

Indien er al een bouwkundige keuring is gedaan ligt deze ter inzake op ons kantoor.

OVEREENKOMST

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke overeenkomst door beide partijen is ondertekend, hiervan een afschrift aan koper is overhandigd en de 3 dagen bedentijd is verstreken.

BROCHURE

Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens en tekeningen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN

Het verkochte is ingemeten volgens de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in uitkomst niet volledig uit.

ONDERZOEKSP LICHT

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper een meldingsplicht heeft, vermeldt het burgerlijk wetboek ook de onderzoeksplicht van een koper. Dit houdt in dat e koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor o.a. datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

WAARBORG SOM

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

Gratis waardebepaling

Wilt u uw eigen huis verkopen? Of overweegt u dat? Hemeltjen Makelaardij kan met goede tips en een concreet stappenplan de verkoop van uw huis sneller en efficiënter laten verlopen. Onze dienstverlening gaat verder dan het plaatsen van een 'Te koop bord'. Om u een indruk te geven van onze aanpak hebben we een 5 stappenplan voor u opgesteld. In 5 stappen werken we toe naar het door u gewenste resultaat: de verkoop van uw huis.

Uw huis verkopen in 5 stappen



KENNISMAKING OF INTAKE Tijdens een kennismakingsgesprek leert u ons kennen en vertellen wij graag wat we voor u kunnen betekenen en wat onze manier van werken is. Maar bovenal willen we het nodige van u en over uw huis weten.

WAARDEBEPALING VAN UW HUIS Bij de verkoop van uw huis hoort een waardebepaling. Hemeltjen Makelaardij is daarbij eerlijk en realistisch. Zorgvuldig stellen wij de waarde van uw huis vast, zodat uw huis met een goede vraagprijs de huizenmarkt op gaat. Waarom eerlijk en realistisch? Ten eerste omdat wij zo zijn. Is de vraagprijs te laag, dan doet u zichzelf te kort. Vragen we teveel geld voor uw huis? In het ergste geval prijst u zichzelf uit de markt en is de kans op een soepele en snelle verkoop klein.

DE PROMOTIE Voor de verkoop van uw huis is een goede promotie nodig, want uw huis moet opvallen op de huizenmarkt. Dat doen we onder andere door een goede presentatie. Professionele foto's, 360° foto's, een bezichtigingsfilm, plattegronden in 2D en in 3D en een duidelijke pakkende aanbiedingstekst. Ook uw eigen ideeën om de verkoop van uw huis te versnellen zijn welkom. Samen gaan wij voor het gewenste resultaat!

DE VERKOOP Zodra er interesse is in uw huis, kan het snel gaan. Dit zijn vaak spannende momenten. Er volgen bezichtigingen. Dit regelen wij voor u en wij houden u op de hoogte van de voortgang. Wanneer er biedingen worden uitgebracht bepalen wij in samenspraak met u de onderhandelingsstrategie. Wij zetten onze kennis en ervaring in tijdens de onderhandeling om tot een goede verkoopprijs te komen. Huis verkocht? Gefeliciteerd!

HET RESULTAAT We hebben het gewenste resultaat bereikt. Uw huis is verkocht en overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Hopelijk met wederzijdse tevredenheid. Om onze dienstverlening te blijven verbeteren evalueren we samen het afgelegde verkooptraject. Want wie weet wat we in de toekomst nog voor elkaar kunnen betekenen?



Team Hemeltjen makelaardij

- * Jan Willem Hemeltjen
- * Melanie Leijenaar
- * Dunja Muetstege
- * Sandra Christiaans
- * Cochillo Timmerije

Nieuwstad 33
7201 NL Zutphen
0575-746013
WhatsApp +31 575 746013
info@hemeltjenmakelaardij.nl
www.hemeltjenmakelaardij.nl