

TE KOOP

Noorderhavenstraat 311



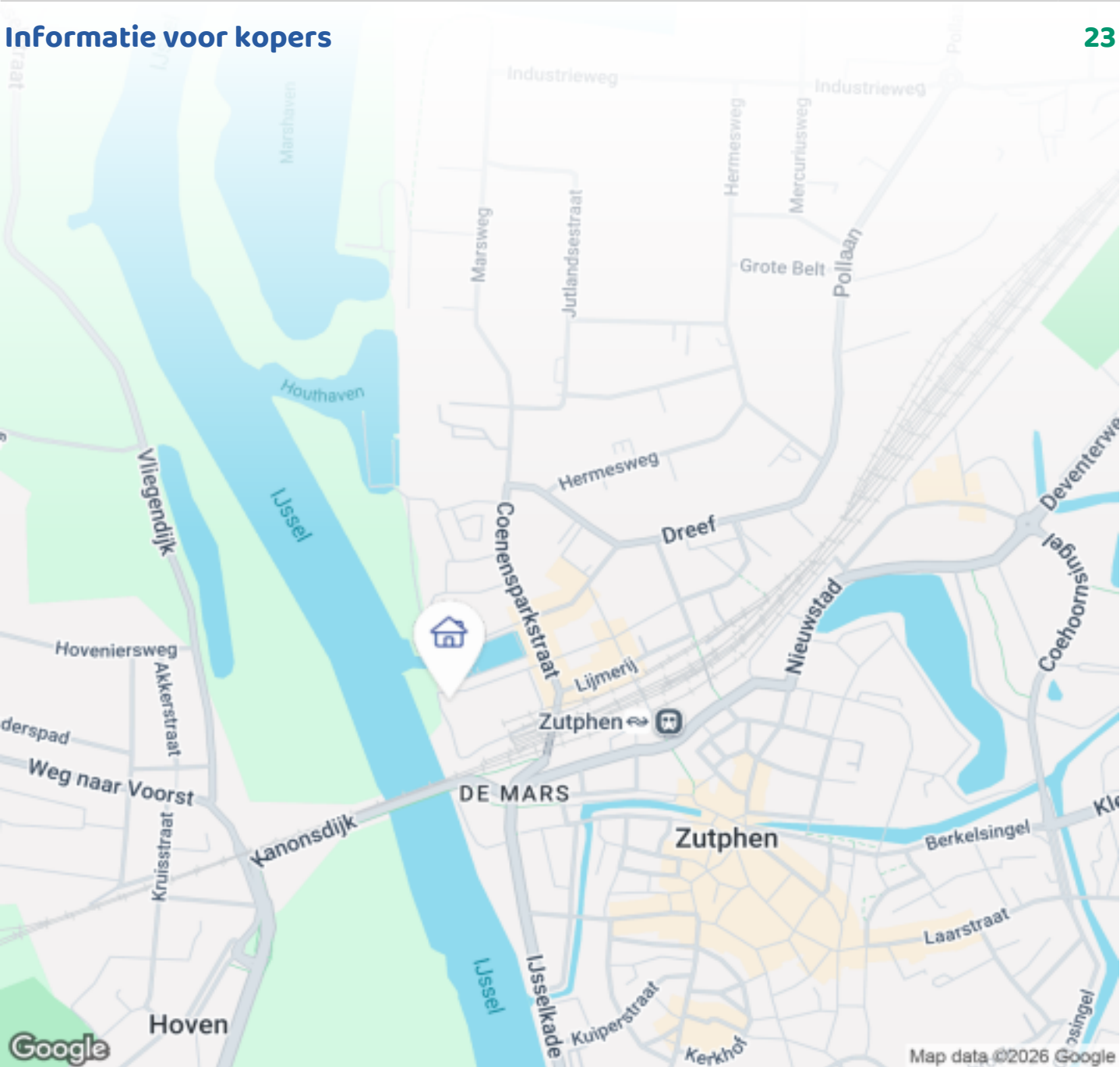
Vraagprijs

€ 985.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Kenmerken	16
Zakenlijst	20
Algemene informatie	22
Informatie voor kopers	23



Woningbrochure: Noorderhavenstraat 311, Zutphen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Luxe, royale leefruimtes en een fenomenaal uitzicht over de IJssel en de Veluwe.

Dit lichte en moderne 4-kamer appartement uit 2023 ligt op de vierde verdieping en heeft een oppervlakte van 181 m².

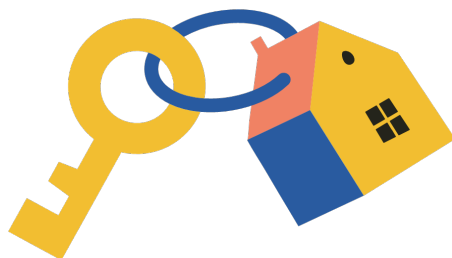
.Energiezuinig, gasloos, in geliefde nieuwe woonwijk Noorderhaven

.Eigen parkeerplaats met mogelijkheid voor laadpaal in parkeergarage

.5 minuten lopen van de historische Hanzestad en NS station

.Directe toegang tot de gezellige boulevard en de jachthaven

Met een royale woonkamer, open keuken, drie slaapkamers, een luxe badkamer en een halfopen balkon op het westen, woont u hier op topniveau. Hier ervaart u het licht, de lucht en 'n weids uitzicht. Deze woning combineert rust, ruimte en comfort met alle voorzieningen binnen handbereik.



Woningbrochure: Noorderhavenstraat 311, Zutphen

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Entree:

De stijlvolle centrale entree met video-intercom biedt toegang tot de woonlagen, en tevens naar een eigen berging en parkeerplaats onder het gebouw. Het appartement is bereikbaar met de lift of het trappenhuis.

Indeling:

Aangekomen bij de ingang van de woning zet de royale ontvangthal direct de toon. Dankzij de dubbele glazen deuren valt het daglicht rijkelijk naar binnen en ontstaat een ruimtelijke, uitnodigende sfeer. De hal geeft toegang tot alle vertrekken:

De indrukwekkende lichte woonkamer met open keuken vormt het hart van het appartement. Deze oppervlakte van 65m² is een heerlijke leefruimte met grote ramen die reiken tot aan de vloer en een schuifpui naar het terras. Vanuit de zit- annex leeshoek geniet u van een weids panorama over de IJssel, de iconische spoorbrug en de voorbijvarende schepen. De woonkamer is uitgerust met elektrische screens.

De luxe open keuken is ontworpen voor liefhebbers van koken en gezelligheid. Er is hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een Quooker, vaatwasser, stoombakoven en een ruime koel- en biofresh koelkast. Het grote kookeiland biedt volop verdere werk- en bergruimte en is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een wijn koelkast.

Grenzend aan de ontvangthal is er een toiletruimte met Geberit douchetoilet en fonteintje. Verder een flinke bergruimte met garderobe.

Via een lange gang komt u bij drie ruime slaapkamers met uitzicht op de achter het gebouw gelegen grote tuin. De tuin is exclusief toegankelijk voor bewoners en daarom een oase van rust; bovendien staat ook de perfecte isolatie van de ramen garant voor een ongestoorde nachtrust.

De ruime badkamer is zeer stijlvol afgewerkt en voorzien van sfeervolle mediterrane betegeling met inloopdouche, urinoir en dubbel wastafelmeubel. Het raam in de badkamer is in deze woningen 'n zeldzaam pluspunt.

In de technische ruimte die slim is ingericht vindt u de Warmte-Koude pomp en de WTW installatie, wasmachine en droger en een tweede bergruimte. Aan het eind van de gang is nog een derde berging met voorbereiding voor een eventueel tweede toilet.

Balkon:

Adembenemend mooi! Het is niet voor niets dat de appartementen aan de kant van de IJssel heel populair zijn, want het uitzicht verveelt nooit. Het halfopen balkon op het westen is een heerlijke plek om te ontspannen. Vanaf het begin van de middag tot zonsondergang geniet u hier van de zon en een voortdurend veranderend uitzicht over de IJssel. Binnenvaartschepen, plezierjachten en roeiers zorgen iedere dag voor een levend decor dat nooit hetzelfde is. Dit terras is dé plek om optimaal te genieten van het buitengebeuren en de unieke ambiance.

Heemtuin:

De verrassend grote heemtuin met pergola en vijver is ca 6500 m² groot. Een actieve tuincommissie zorgt voor de bijzondere planten en dieren die nu al te vinden zijn en doet het onderhoud met een hoveniersbedrijf.

Duurzaam en comfortabel

Het appartement is volledig gasloos en voorzien van een duurzaam WKO- energie systeem met warmtepomp en aardwarmte. De warmte-koude pomp zorgt voor warmte in de winter en koelte in de zomer en daarmee het hele jaar voor een constant en zeer aangenaam binnenklimaat met lage energielasten.

De omgeving:

Noorderhaven is een nieuwe wijk aan de oevers van de rivier, een van de meest gewilde woonwijken van Zutphen. Voormalige fabrieken hebben plaats gemaakt

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voor aantrekkelijke ontmoetingsplekken en horeca. De architectuur van de wijk is een combinatie van moderne elegantie en industriële elementen.

Het is heerlijk flaneren langs de onlangs gerenoveerde IJssel boulevard naar de historische binnenstad van Zutphen met karakteristieke panden en hofjes, kleurrijke straatjes met poëtische teksten en gezellige terrassen.

Leuke winkels, restaurants, bioscoop, museum, schouwburg, sportscholen en de sfeervolle jachthavens zijn het bezoeken waard.

Het NS station bevindt zich op slechts enkele minuten lopen.

Een uitgestrekt netwerk wandel- en fietspaden nodigt uit tot activiteit in een omgeving vol prachtige natuur.

Interesse? Neem contact op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen.

Bijzondere kenmerken:

Goed geïsoleerd, onderhoudsarm,

levensloopbestendig appartement

Gasloos - Duurzaam WKO energiesysteem. Vastrecht €166 per maand

Een prettig woonklimaat gedurende het hele jaar dankzij vloerverwarming en -koeling in het gehele appartement

Screens in de woonkamer (elektrisch)

Energielabel A+++

Lage energiekosten €37 per maand

Uitstekende isolatie

Aluminium kozijnen met HR+++ glas

Actieve, professionele en gezonde VvE, lage maandelijks VvE kosten €215

Drie zeer ruime slaapkamers

Vaste parkeerplek en prive-berging.

Grote gemeenschappelijke heemtuin.

Zonnig balkon met zonsondergang

Kortom, voor zeer lage energie- en onderhoudslasten woont u in de prachtige Hanzestad Zutphen aan de IJssel in de gewilde wijk Noorderhaven. Een unieke mix van historie, modern comfort, duurzaamheid en een levendige sfeer laat jong en oud zich hier thuis voelen. Comfortabel-levensloopbestendig-gelijkvloers-modern-energiezuinig-instapklaar.

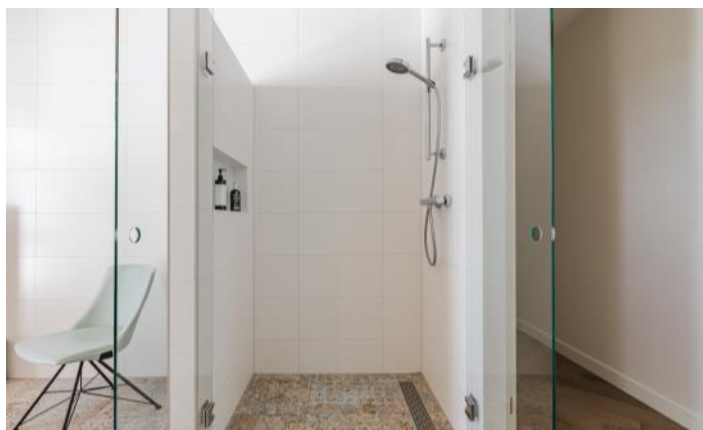


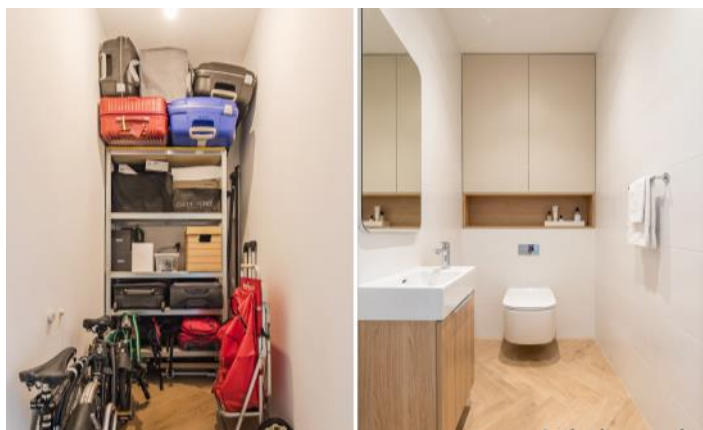


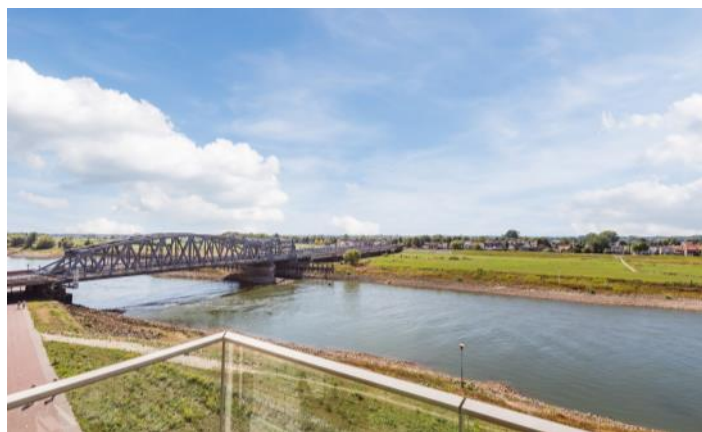










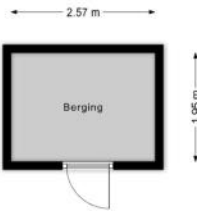




PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	Portiekflat, Appartement
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2023
Specifiek	Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	589 m ³
--------	--------------------

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	182 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²
Externe bergruimte	5 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Douche, urinoir, dubbele wastafel, wastafelmeubel, vloerverwarming
Aantal woonlagen	1 woonlaag
Gelegen op woonlaag	4
Voorzieningen	Balansventilatie

Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp
Warm water	Elektrische boiler huur

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, Vrij uitzicht, Aan vaarwater
---------	---

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Box
----------------	-----

Garage

Soort	Parkeerkelder
-------	---------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Betaald parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	------------------------------------

Servicekosten

Bijdrage VvE	€ 215 per maand
--------------	-----------------

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Zutphen F 12187 112

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Zutphen F 12187 131

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Zutphen F 12187 319

Eigendomssituatie	Volle eigendom
-------------------	----------------

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Plafond spotjes en plafonnières in de gang blijven achter.
Grote witte schuifdeuren kast en slaapkamer kast ter overname.
Wasmachine en droger ter overname.
Spiegelkast badkamer gaat mee met verhuizing.
Stellingkast en witte open opberg rekken gaan mee met verhuizing.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

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

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

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.