

Wordt dit jouw droomhuis?



Rozenhoflaan 14

Zutphen

Op een van de mooiste locaties van Zutphen staat dit zeer ruime herenhuis uit 1892. Een huis met karakter, volop ruimte om vanuit huis te werken en met een diepe tuin op het zuidwesten.

Wat leuk dat je interesse hebt in deze woning!

Het huis heeft vele originele elementen en een mooie basis om verder te transformeren in het ultieme droomhuis voor een gezin. De buitengevels en het dak zijn gerenoveerd, net als de badkamer en toiletruimtes. Tijdens een bezoek zie je en-suite deuren, sierlijke schouwen, paneeldeuren, hoge stijlplafonds en nog veel meer moois...

Vraagprijs € 895.000,- k.k.





Kenmerken van deze woning

Soort woning	Herenhuis
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1892

Inhoud	1122 m ³
Woonoppervlakte	284 m ²
Perceeloppervlakte	324 m ²
Tuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	241 m ²

Energie label	C
Aantal kamers	12
Aantal slaapkamers	6

Omschrijving van de woning

Op een van de mooiste locaties van Zutphen staat dit zeer ruime herenhuis uit 1892. Een huis met karakter, volop ruimte om vanuit huis te werken en met een diepe tuin op het zuidwesten. Het huis heeft vele originele elementen en een mooie basis om verder te transformeren in het ultieme droomhuis voor een gezin. De buitengevels en het dak zijn gerenoveerd, net als de badkamer en toiletruimtes. Tijdens een bezoek zie je en-suite deuren, sierlijke schouwen, paneeldeuren, hoge stijlplafonds en nog veel meer moois...

Het herenhuis is gebouwd op de plek waar lang geleden landgoed 'De Rozenhof' was, aangelegd door baron Frans Jan van Heeckeren. Het was een fraai buitengoed van ongeveer 200 are met een buitenhuis, moestuin, siertuinen en een theekoepel. Het is nu een zeer gewilde plek om te wonen, mede dankzij de statige herenhuizen met veelal diepe tuinen.

Alle dagelijkse voorzieningen voor jong en oud zijn binnen handbereik: basis- en middelbaar onderwijs, het trein-/busstation en diverse sportvoorzieningen waaronder voetbal, tennis en indoorsporten. Theater de Hanzehof ligt om de hoek en na een korte wandeling door dit mooie stukje Zutphen staat u midden in de binnenstad.

Indeling:

Begane grond:

De statige entree, met een brede trap en een dubbele voordeur, laat goed de grandeur van dit herenhuis zien. Via de rechterdeur loopt u de ontvangsthall in, met een hoog plafond en een marmeren vloer. In het linkerdeel van de hal is de trap naar de eerste verdieping en aan het einde is de vernieuwde toiletruimte. Naast deze ruimte is een werkkamer, met een mooi doorkijkje naar de tuin.

In de woonkamer wordt de sfeer bepaald door de sierlijke schouwen, hoge stijlplafonds en de en-suite verdeling met schuifdeuren. De voorkamer is in gebruik als eetkamer en de achterkamer, met dubbele deuren naar de serre, als zit- en tv-kamer. Naast de serre is een multifunctionele kamer, die als sportruimte in gebruik is. Dat is nog eens sporten met mooi uitzicht...

Souterrain:

Zowel in de hal als de eetkamer is een trap naar het ruime souterrain. Aan de voorzijde zijn de wasruimte en de eetkeuken, waar een massief houten hoekopstelling uit lang vervlogen tijden staat.

De rest van het souterrain is ingedeeld met een dubbele hal,

een bijkeuken, een multifunctionele ruimte en een dubbele overkapping met toegang tot de tuin. In de bijkeuken staat een felrood keukenblok met een dubbele spoelbak en in de vernieuwde wasruimte staat de apparatuur op een fijne hoogte. De multifunctionele ruimte wordt nu gebruikt om te tafeltennissen, maar een invulling als kantoor of gameroom is ook mogelijk.

Eerste verdieping:

Op de overloop ziet u, net als beneden, sierlijke paneeldeuren met hang- en sluitwerk uit dezelfde periode. Achter deze deuren zijn drie slaapkamers, de badkamer en een aparte toiletruimte.

De master bedroom, aan de achterzijde, geeft toegang tot een lichte serre en een kleedruimte met grote garderobekasten. Naast de master bedroom is de tweede slaapkamer, met een inbouwkast en wastafel. Aan de voorzijde is de derde slaapkamer, die net als de master bedroom een fraaie schouw heeft. Ook zie je de originele en-suite verdeling, waarvan de schuifdeuren zijn afgewerkt met hout.

Naast de toiletruimte is de badkamer, uitgevoerd in dezelfde stijl. Grote, donkere vloertegels zijn gecombineerd met strak sanitair. Met een ligbad, douche met een glazen deur en een dubbele wastafel is deze ruimte goed ingevuld.

Tweede verdieping:

Nog meer ruimte is er op de tweede verdieping, waar een multifunctionele ruimte met (slaap)vide en een zeer ruime slaapkamer zijn. Hier is ook nog een aparte berging aanwezig. Een deel van de houten dakconstructie is zichtbaar en het uitzicht is ongekend mooi.

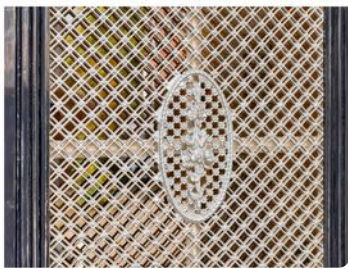
Tuin:

De voortuin, met grind en beplanting, wordt aan drie kanten omringd door een sierlijk hekwerk dat perfect past bij dit klassieke herenhuis. Via het balkon op de begane grond is de diepe achtertuin te bereiken, met een uitstekende zonligging en veel groen. Volg het pad, richting de prachtige boom en de overkapping aan de achterzijde. Daar is ook een poort die toegang geeft tot een achterom: "Het Zwart Pad". Je kunt hier met de auto en uiteraard ook met de fiets komen.

Omschrijving van de woning

Bijzonderheden:

- Gevelrenovatie in 2002, met knipvoegen aan de voorzijde en platvolvoegen aan de achterzijde;
- Dakrenovatie in 2023 inclusief isolerende folie, drie nieuwe dakgoten en hemelwaterafvoeren;
- Dakisolatie binnenzijde, uitgevoerd in 2002;
- Houten kozijnen, merendeels met enkel glas;
- HR-ketel (Remeha, 2014, eigendom);
- Aanwezige gaskachels zijn al lange tijd niet meer in gebruik;
- Het herenhuis verdient op meerdere punten aandacht (o.a. kozijnen, sommige plafonds en souterrain);
- Diepe achtertuin (zuidwest) met een overkapping en achterom;
- Energielabel C





















Souterrain met tuin



Souterrain



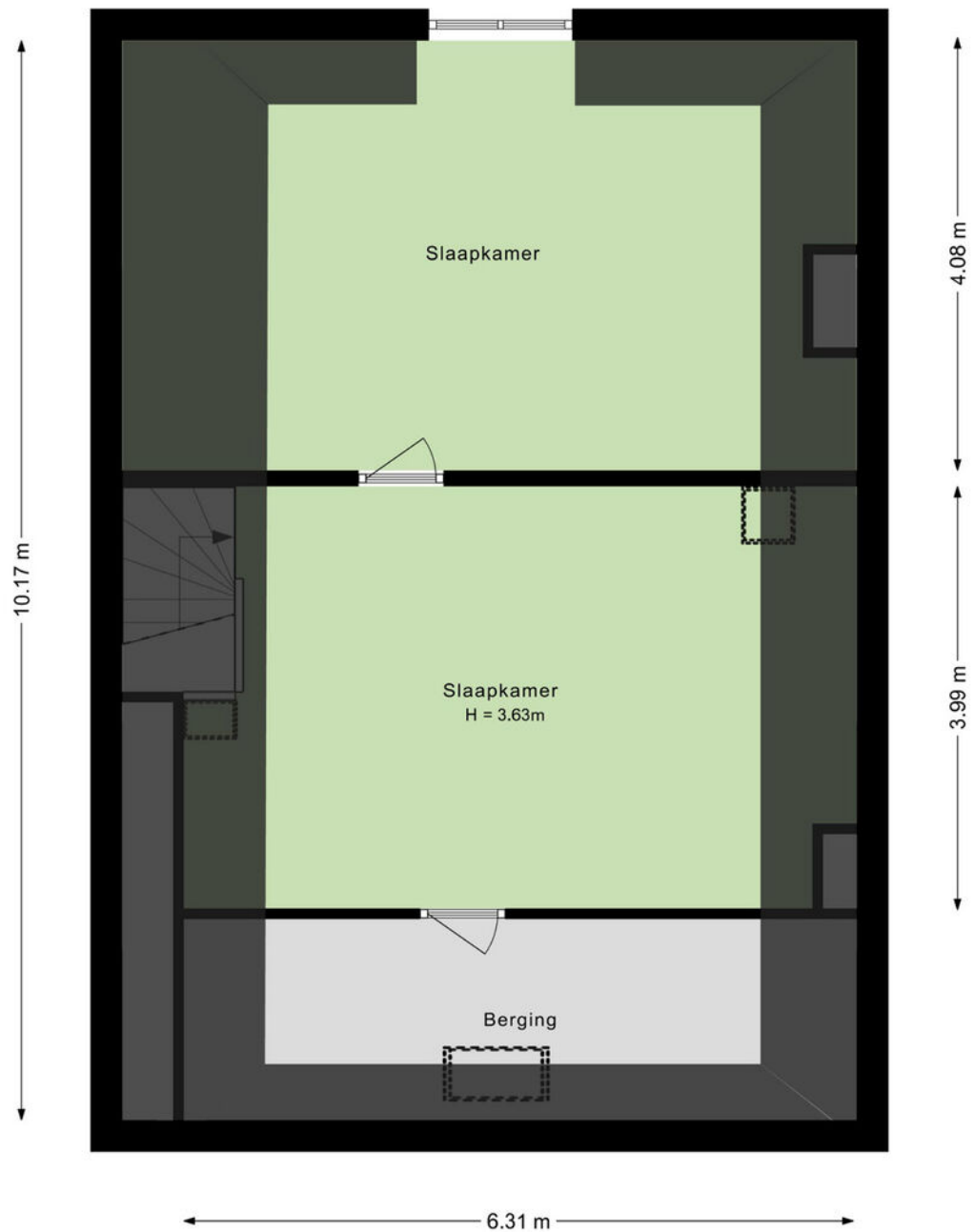
Begane grond



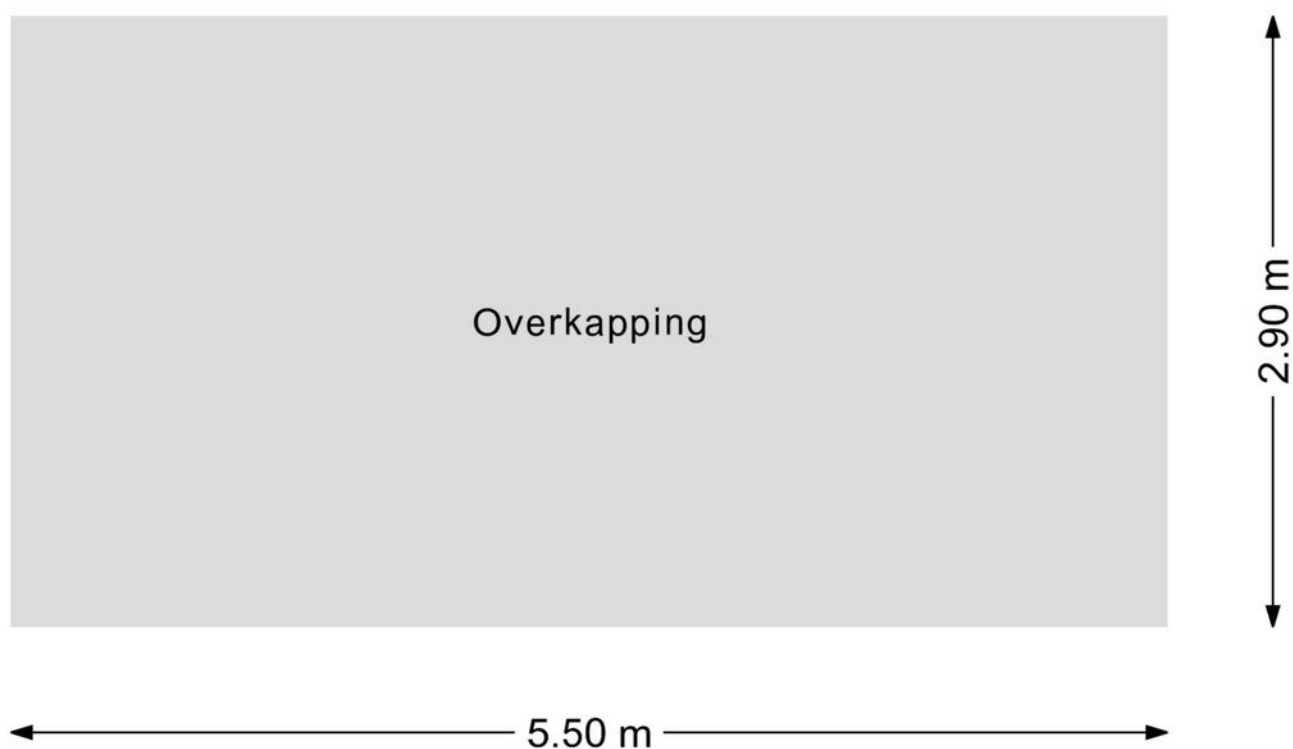
Eerste verdieping



Tweede verdieping



Overkapping



Kadastrale kaart



930	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Zutphen	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 03-08-2026 om 13:39.
14	Huisnummer	Gemeentecode:	ZPN00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	B	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	930	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	324	
	Bebouwing			

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- gaat om 4 metaalkleurige hanglampen, en 1 uit plastic flapjes bestaande lamp en 2 keer opbouwspots.	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- stapelbed(staat nu los) hoogslaper met bureau, kipplan banken, bureau studeerkamer kunnen worden overgenomen.			X
- Schuifdeurkast studeerkamer, oranje schuifdeurkast kleedkamer (ingebouwd) en de meeste witte kasten (met zwarte deuren).kasten in de re-trapkast souterrain(wijnrek gaat mee), kledingkast slaapkamer voor .	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
- keukenboilers	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		

Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Bijzonderheden 1 A.	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 B.	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Ja
Zo ja, welke zijn dat?	afvoer hemelwater nr. 16 en nr. 14 (Gedeeltelijk gezamenlijk en gedeeltelijk no 16) achterzijde loopt uit in de tuin en dus losgekoppeld van de riolering, Dit omdat bij hevige regen het water naar boven komt in bad en keuken souterrain burens nr.16. Door loskoppeling is dit probleem verholpen.
Bijzonderheden 1 C.	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? (Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
Bijzonderheden 1 E.	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
Bijzonderheden 1 F.	
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingsbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een inschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 G.	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
Bijzonderheden 1 H.	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
Bijzonderheden 1 I.	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Ja
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Ja
Bijzonderheden 1 J.	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	
Duur:	
Bijzonderheden 1 K.	
Is er sprake van onteigening?	Nee
Bijzonderheden 1 L.	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming? (Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 M.	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
Bijzonderheden 1 N.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Bijzonderheden 1 O.	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
Bijzonderheden 1 Q.	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
Bijzonderheden 1 R.	

Vragenlijst

VRAAG

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom?

ANTWOORD

Nee

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?

Ja

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?

Ja

Zo ja, waar?

Achter regenpijp voorzijde. Nieuwe Regenpijp in 2002.
Overloop goot nr.12 dicht gemaakt toen de burens hun dak renoveerden (± 2016)
2023 nieuwe bredere zinken hemelafvoer om ingespeeld te zijn op toename hevige buien.
Achtergevel bij hemelafvoer met nr. 16.
Inmiddels verholpen door bredere zakgoot en bredere hemelafvoer.
De voor en achter gevel zijn in 2002 opnieuw gevoegd, voor met knip voeg en achter platvol.

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?

Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?

Nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?

Nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?

gevels zijn niet geïsoleerd

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd?

Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

bitumendak plat 2023 vernieuwd,

Overige daken:

bitumendak schuin voorjaar 2023 vernieuwd.
buitendak: voorjaar 2023 vernieuwd: nieuwe tengels en panlatten; isolerende folielaag (superquilt breather; isolatie waarde 2,7);nieuwe dakpannen, nieuwe ruitelrat op de hoekkepers en nok; ,ventilerende ondervorst en nieuwe nokvorsten. Zink van de dakgoten is hoger aangebracht, zodat water er niet onderslaat.
Binnendak: 2002.

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	zijmuur met no 16. tgv lekke V-goot. badkamer. kleine slaapkamer eerste verdieping, rechter bovenhoek studeerkamer. 1 keer bij hevige sneeuwval tgv onderslaand smeltwater. Slaapkamer voor . Goten voor en achter vernieuwd in 2023. V-goot met burens nr 16 vervangen door nieuwe zakgoot(breder en voorzichtig beloopbaar) Zink ook aan deze 3 zijden hoger aangebracht. Goot Met burens nr. 12 nagelopen en pannen ingekort zodat je er nu doorheen kunt om schoon te vegen
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Ja
Zo ja, waar?	Dak uit 1892. Was aan vervanging renovatie toe. Constructie en dakbeschot in 2023 in goede staat bevonden
Dak(en) 3 D.	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	in 2002 zijn de oude dakpannen, nagelopen op nieuw gelegd en waar nodig vervangen of aangevuld en de nokvorsten vastgemaakt. Schoorsteen voor is toen opnieuw opgemetseld. In 2023. dak vernieuwd zoals hierboven beschreven.
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Isolatie van binnen uit in 2002: rockwool en gipsplaten. Rc 2,5 Isolatie van buiten: 2023 : isolerende folielaag superquilt breather. Rc 2,7
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	schuine bitumen dak
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Ja
Zo ja, toelichting:	alle regenafvoeren vernieuwd en werken prima. Alleen de regenpijp van het afdakje onder het achteronder bij de buitentrapp is niet aangesloten op riolering en stopt een klein stukje onder de grond
Dak(en) 3 G.	

Vragenlijst

VRAAG

ANTWOORD

Zijn de dakgoten lek of verstopt?

Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?

hout

(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

Te lang geleden ± 2014
Raam en kozijn kleine slaapkamer eerste etage is rot. metselwerk onder de vensterbank behoeft aandacht. rechter raam aankleedkamer gelijmd (was stuk gewaaid door storm, stond open.) Houtwerk moet sowieso goed nagelopen worden.
Balk schuifdeuren serre beneden slecht. (was al zo toen we het huis kochten.) binnen ramen naar de beide serres vertonen barstjes.

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Henk Valkeman

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?

Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?

Nee

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

schuifdeur serre beletage kan niet op slot met sleutel
deur van hal naar zitgedeelte is op slot

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?

Ja

Zo ja, welk type glas?
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

HR ++ Ramen voor.
velux ramen op zolder

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?

alleen de 2 voorramen in de woonkamer zijn dubbel glas en de veluxramen op zolder, merendeel enkel glas.

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.)

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Ja

Zo ja, waar?

souterrain

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Ja

Zo ja, waar?

souterrain

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Ja
Zo ja, waar?	geen gerepareerde of verborgen scheuren voor zover wij weten stucplafond op riet beschadigingen: in achterkamertje uitbouw bel etage, kleine slaapkamer eerste verdieping, scheuren in stucplafond woonkamer al toen we het kochten. zowel boven als beneden scheuren in overgang naar serre. Ook al vanaf dat we het kochten. niet erger geworden. scheurtje in wand inbouwkast voorkamer beletage. Ook vanaf aankoop niet erger geworden scheur opening bij deurpost naar achterkamertje idem Scheuren in stucwerk muren achterkamertje uitbouw beletage kapot stucwerk tafeltenniskamer. scheuren links van voordeur. overall wel loszittend stuc/verf zijwanden met burens nr 16 ,linkerhoek bij linker raam plafond woonkamer voor, muur/ plafond grote slaapkamer voor bij linker raam, badkamer, trapgat naar zolder 9 beetje in de hoek, kleine slaapkamer 1e verdieping, rechterhoek studeerkamer hebben beschadigingen tgv vocht. Sinds reparatie dak geen nieuwe waterschade. Souterrain kan vochtig zijn Laminaat zolder vertoont kleine beschadigingen.
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)	Ja
Zo ja, waar?	loszittend stucwerk. marmeren drempels
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie?	Nee
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	huis staat op zand.
Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Zo ja, waar?	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	
Zo nee of meestal, toelichting:	
Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Soms
Zo ja of soms, toelichting:	Zie hieronder.
Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Ja
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	Nee
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	souterrain in 2006 opgeknapt en geschilderd. Dat gaat dan een hele tijd prima, maar het is en blijft een souterrain, dus ongeveer 6 jaar geleden komt toch het weer, spocht ed. Bij hevige buien, kan het achteronder onderlopen en loopt soms de overloop van de boiler in de voorraadkeuken over. Oplossing moet gezocht worden in het aanbrengen van een flinke draingoot en het veranderen van de regenpijpafvoer. Buitenkranen niet gebruiken. Toen wij het huis kochten zat er een afvoerput in het achteronder, links van de opening naar de tuin. Deze hebben we dicht laten maken omdat daar steeds het water omhoog kwam. Van oudsher zit er in deze huizen een opstaande hoge dorpel in de opening. Waarschijnlijk ooit aangepast om de fietsen makkelijker naar buiten te krijgen.
Installaties 7 A.	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie)	Cv installatie Gaskachels niet gebruiken.
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)	
Merk van de installatie(s):	Remeha Hoog rendements-gaswandketel: Calenta 40 C
Type(nummer) van de installatie(s):	1410609035420
Installatiedatum van de installatie(s):	radiatoren studeerkamer/kleine slaapkamer, grote slaapkamer voor 1e verdieping en badkamer al aanwezig toen wij het kochten. najaar 2001 verwarming aangelegd in overige ruimtes souterrain, bel etage, eerste verdieping en in 2002 verwarming op de zolderkamers. voorraadkeuken en washok overloop en bergzolder hebben geen radiatoren. Cv ketel is van 2014.

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	16 juli 2026
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Firma Kraus, Pollaan 46,7202 BX Zutphen, 0575-513931
Installaties 7 B.	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Ja
Zo ja, waar en welke?	lekt niet maar de buis links van de radiator in de gang van het souserrain heeft roest.
Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
Installaties 7 F.	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Nee
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	
warm water:	
overig, namelijk	
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 H.	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	n.v.t.
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	nvt
Functioneren alle zonnepanelen?	
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	nvt
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	nvt
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	nvt
Installateur:	nvt

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	nvt
Aantal kWh:	nvt
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	nvt
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	niet sinds wij er wonen. Ons werd afgeraden de gaskachels te gebruiken.
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	nooit gebruikt
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Niet bekend
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	leidingen en stoppenkast nieuw aangelegd door onze voorgangers. Dus voor 2001
	Gasmeter en slimme meterkast uit 2017
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 L.	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	
Installaties 7 M.	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 N.	
Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	
Installaties 7 O.	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2022
Sanitair, riolering en keuken 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Ja

Vragenlijst

VRAAG

Zo ja, welke?

ANTWOORD

klepje mengkraan douche is er af, metalen sierplaatje linker wasbak is eraf. afvoer rechter wasbak lekt soms druppels. sierplaat stop bad is eraf. letwat speling bril wc boven

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

2007

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?

Niet bekend

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

Riolering loopt via de achtertuin naar het zwarte pad. Terugslagklep zit onder de vloer in het hoekje links van de voorraadkeuken naast het rode keukenblok. er is een houten luikje onder het marmoleum.

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

niet bekend

kast tegen buiten wand is een oude kast uit een schilderswinkel.

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

nvt

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

geen inbouwapparatuur aanwezig

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

1892

Diversen 9 B.

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)

Ja

Zo ja, welke en waar?

overkapping in tuin bestaat uit asbest golfplaten

Diversen 9 C.

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
Diversen 9 D.	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 E.	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)	Ja
Diversen 9 F.	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Niet bekend
Diversen 9 G.	
Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)	Nee
Diversen 9 H.	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
Diversen 9 I.	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	Nee
Diversen 9 J.	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 K.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
Diversen 9 L.	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)	Nee
Zo ja, waar?	
Diversen 9 M.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja

Vragenlijst

VRAAG

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

ANTWOORD

2002: aanleg trap voorgevel als historisch, voegwerk voor en achtergevel, zolderverbouwing, nieuwe hemelafvoeren, dakherstel: nieuwe schoorsteen voor, dakpannen opnieuw gelegd, plat dak nieuw bitumen, nieuwe ramen serre slaapkamer kleedkamer en bovenraam kleine slaapkamer, vervangen bossingpanelen historische profilering, stucwerk herstel achteronder en achtergevel.
2006/2007: badkamer, toiletten, washok en souterrain.
2023: nieuw daken, hemelafvoeren en 3 nieuwe goten.

Zo ja, in welk jaartal?

2002
2006/2007
2023

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Verbouwingen door Firma De Haan uit Twello.
Dak: Firma Cramer uit Twello.

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Nee

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?

Nee

Zo ja, welke label?

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

969

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

999000

Peljaar?

1-1-2025

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

667

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

435

Belastingjaar?

2026

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:

0

Elektra:

0

Water:

22

Stadsverwarming:

0

Anders:

gas en elektra

Vragenlijst

VRAAG	ANTWOORD
Te weten:	257
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³):	1148
Elektriciteit hoog (kWh):	
Elektriciteit laag (kWh):	
Elektriciteit totaal (kWh):	3399
Water (m³):	92
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	nu nog 2 voorheen met 6
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
Vaste lasten 10 G.	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	
Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
Garanties 11 A.	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Nee
Zo ja, welke?	
Nadere informatie 12 A.	

Vragenlijst

VRAAG

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

ANTWOORD

-De tuin is 1 van de lager gelegen tuinen in de Rozenhoflaan. Zeker to.v de burens van nr 12 is er een hoogte verschil. Dit heeft extra aandacht bij bijv het plaatsen van een nieuwe schutting.

- ook op de eerste verdieping is een kamer en suite. De schuifdeuren zijn er nog(tussen het roze wandje en de prikborden) aldus de vorige bewoners. De handgrepen zijn nog aanwezig. Wel is er in ieder geval 1 stuk.

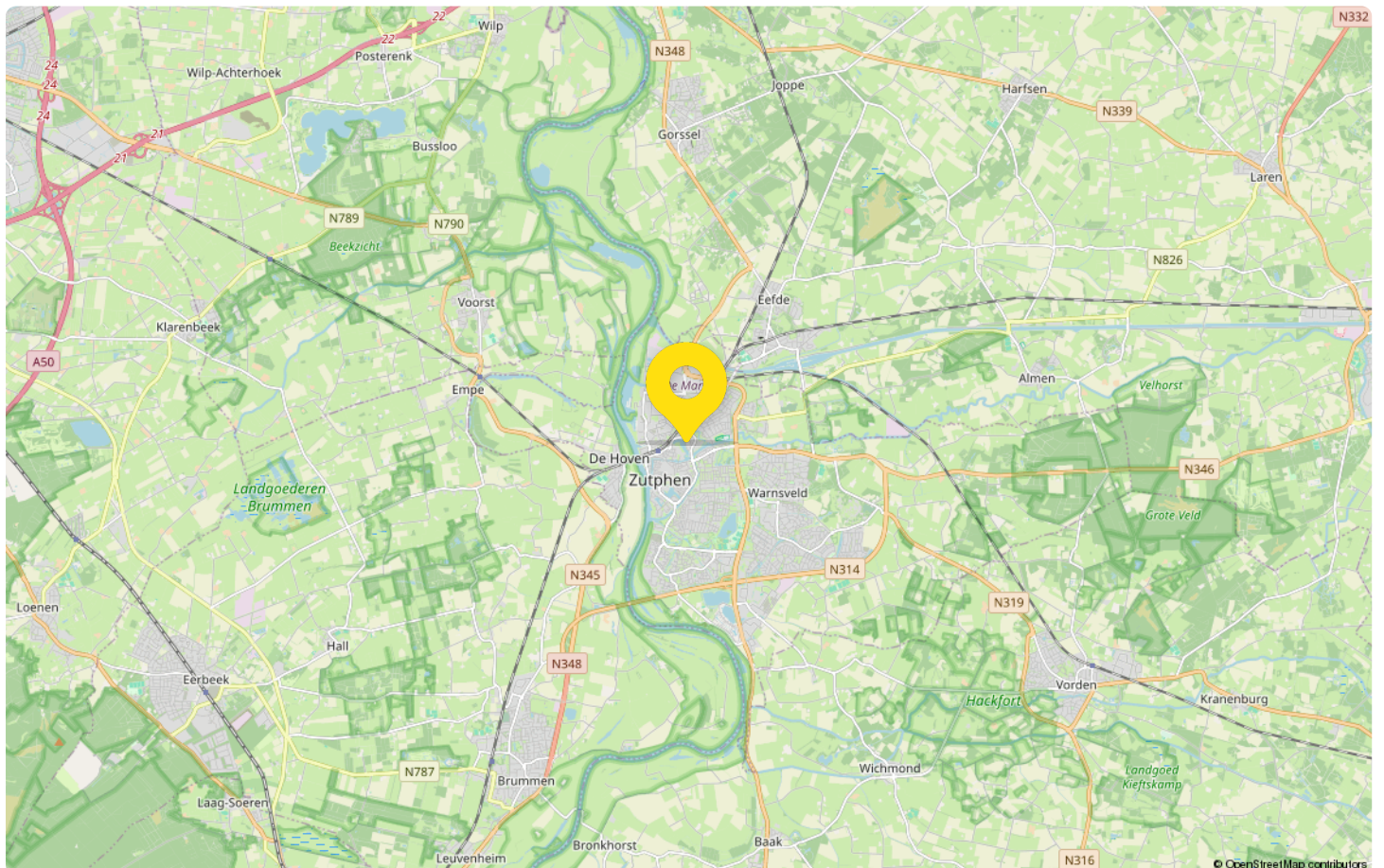
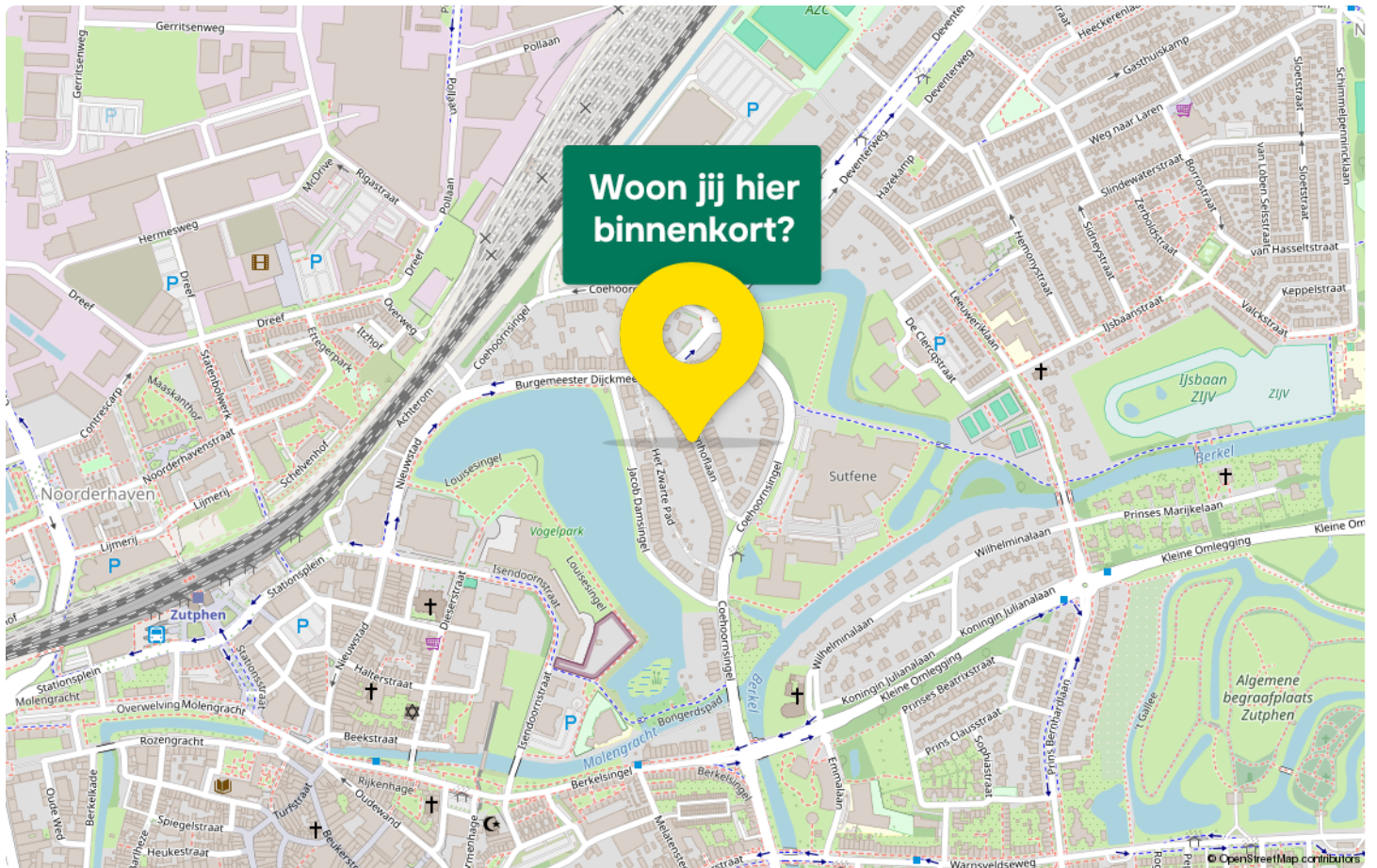
- schuifdeur woonkamer: linker (vanuit voorkamer gezien) loopt zeer stroef en rechter moet je er niet te ver eruit trekken, dan kans dat hij eruitvalt.

-Trap van kamer naar keuken heeft 1 ondersteunde trede.

-In de tuin zijn op 2 locaties stengels aanwezig van Japanse duizendknoop. Deze worden kort gehouden en waar mogelijk verwijderd. Het is onder controle maar wel blijven bijhouden.

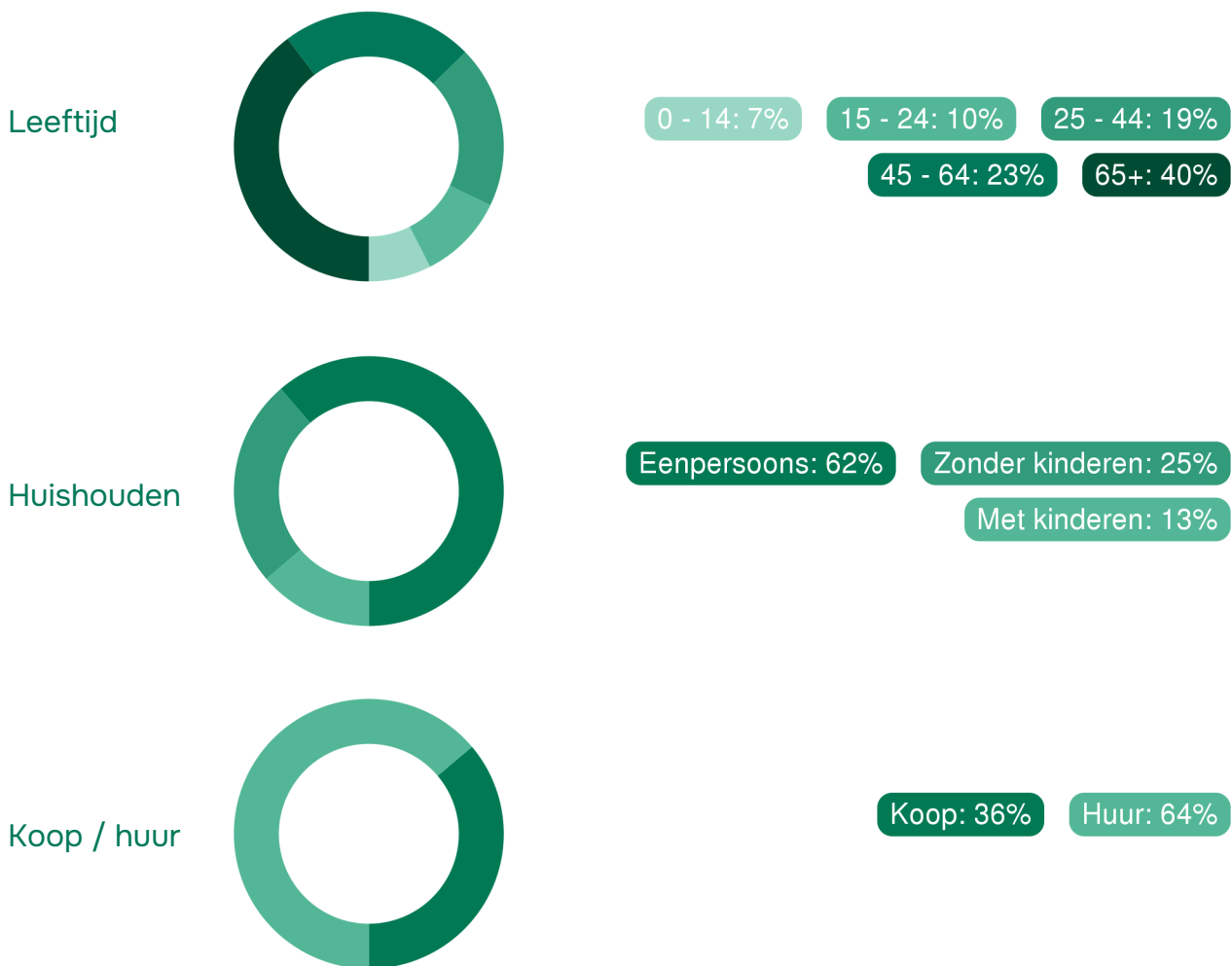
-Balkon is aan vervanging toe.

Locatie op de kaart



Statistieken

Buurtinformatie - Zutphen / Nieuwstad en



48%
man

52%
vrouw



0,8 per huishouden

Gemiddelde woningwaarde:
€ 325.000

Maak kennis met Zutphen

De geschiedenis van Zutphen bestrijkt meer dan 1700 jaar. In die tijd is Zutphen uitgegroeid van een Germaanse nederzetting via een belangrijk machtscentrum rond 1000 en een succesvolle handelsstad rond 1300 tot een middelgrote stad anno nu. De stad kreeg stadsrechten aan het einde van de 12e eeuw en trad toe tot de Hanze. Het Wapen van Zutphen draagt nog altijd de symbolen van een Hanzestad.

De gemeente Zutphen heeft 48.746 waarvan de stad Zutphen er 39.705 telt.

In 2005 is de voormalige naastgelegen gemeente Warnsveld gefuseerd met Zutphen.



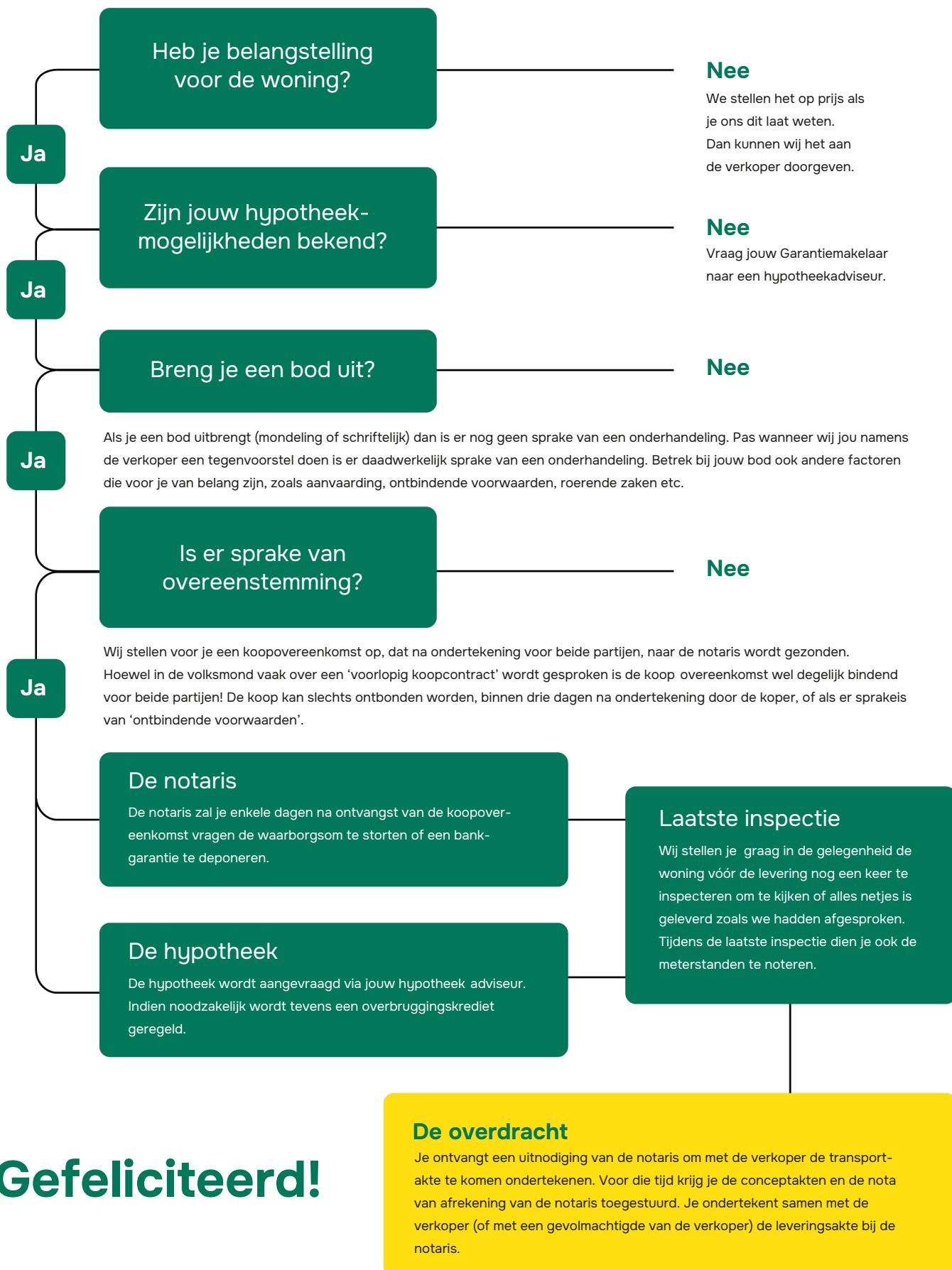
In het sfeervolle centrum vind je unieke winkels. Tijdens een dagje winkelen in Zutphen trekken de met zorg samengestelde etalages ongetwijfeld je aandacht. Let ook op de gevels in de straten en steegjes. De historische binnenstad contrasteert met de moderne winkels en dat maakt een dagje Zutphen tot een beleving waar je niet uitgekeken raakt. Je vindt hier eigentijdse shops, originele boetiekjes en galerieën.

Elke donderdagochtend en zaterdag is er een grote markt.

Ontdek Zutphen met een rondleiding of rondvaart. Met de fluisterboten is het mogelijk om mooie vaartochten te maken op de Berkel en de Zutphense grachten. In ruim een uur geniet je van de historische stad en mooie natuur. De schippers staan te trappelen om hierover mooi verhalen te vertellen. Kies je voor een stadswandeling langs de cultuurhistorie van Zutphen of voor één van de wandelroutes in de groene omgeving rond de Hanzestad? Of plan je fietstocht de Achterhoek in of de Veluwe op, langs Berkel en IJssel geniet je volop van het moois dat de omgeving te bieden heeft.

Van bezichtiging tot aankoop

Volg de route met de vragen



Gefeliciteerd!

Veelgestelde vragen

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op jouw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat je in onderhandeling bent.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het bidingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende

voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet je melden bij het uitbrengen van jouw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als je de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, je dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij jouw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

Algemene informatie

Uw mening

De verkoper is benieuwd naar uw mening. We stellen het dan ook bijzonder op prijs, indien u op zo kort mogelijk termijn uw reactie aan ons kenbaar maakt. Ook als u geen belangstelling meer heeft

.Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

Meetinstructie NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op NEN2580 en is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel de woning zorgvuldig door Zibber is ingemeten, wordt noch door Eggink Maalderink noch door de verkoper enige aansprakelijkheid aanvaard voor afwijkingen in de opgegeven maten. Koper verklaart in de gelegenheid te zijn gesteld om de opgegeven maten te (laten) controleren.

Onderzoeksplicht

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

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd of verbouwd is in de periode tot 1993 zijn er mogelijk anderszins asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Voorwaarden bij aankoop van de woning

Zodra er overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleverdatum en eventuele andere voorwaarden zal er door Eggink Maalderink een koopovereenkomst conform het NVM model worden opgemaakt. De koop komt tot stand op het moment dat beide partijen deze schriftelijke overeenkomst hebben getekend. Na ontvangst van de door beide partijen getekende koopakte heeft koper een wettelijke bedenktijd van drie (werk-)dagen. Tenzij anders is aangegeven is de keuze van de notaris voorbehouden aan de koper. In de koopovereenkomst wordt verder de verplichting voor koper opgenomen tot het stellen van een bankgarantie of waarborgsom te grootte van 10% van de koopsom, te deponeren of te storten bij de notaris.

Overdrachtsbelasting artikel 13 WBR

(Eventueel voordeel voor verkoper)

Indien van toepassing, zal voor de vaststelling van de overdrachtsbelasting in de koopovereenkomst worden opgenomen dat de heffingsgrondslag van de overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 Wet op de Belastingen (WBR). Koper zal aan verkoper wel het verschil uitkeren (artikel 2.2 van de NVM koopovereenkomst).

Financieringsvoorbehoud

Indien overeengekomen kan in de koopovereenkomst voor de koper een voorbehoud ten behoeve van het verkrijgen van een hypotheek worden opgenomen.

Algemene informatie

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 oftijdens de onderhandelingen aan te geven.

Onderzoeksplicht

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

De kosten koper

De kosten koper zijn de kosten die de koper voor de overdracht van de woning dient te betalen. Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, notariskosten voor de opmaak van de akte van levering en de kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (koopakte)

Ouderdomsclausule

Wanneer 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 betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Verkoper staat niet in voor fundering, vloeren, leidingen van elektriciteit, water en gas, riolering en de afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht.

Bouwkundige gebreken worden niet geacht belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik en met ingang van de datum van de eigendomsoverdracht vrijwaart de koper de verkoper voor bekende en onbekende, zichtbare en onzichtbare gebreken".

Brochure

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



Zorgeloos van je nieuwe woning genieten

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om

een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kun je niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoop-procedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting je daarover te informeren. Het is verstandig als je serieus belangstelling hebt de NVM-makelaar te vragen wat jouw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar je een toezegging, dan dient hij die na te komen.

Deze informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij niet altijd voorkomen dat de informatie enigszins afwijkt van hetgeen je in of rond de woning ziet of heeft gezien. Dit kan met name gelden voor (bouw) tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Door ons wordt geen aansprakelijkheid aanvaard behoudens voor zover

de door ons verplicht afgesloten beroepsaansprakelijkheidsverzekering in voorkomend geval aanspraak op een uitkering geeft. Vraagprijzen zijn kosten koper. Alle verstrekte informatie dien je in het kader van het BW niet te beschouwen als een aanbod, doch als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Voor een eventuele vermelding van onjuiste gegevens aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid.

[illegible]



Eggink Maalderink

jouw Garantiemakelaar

Aangenaam:

Eggink Maalderink, full-service makelaarskantoor.

We ondersteunen je in het hele verkoop- of aankooptraject. Van kennismaking tot overdracht: je kunt alles aan ons overlaten. Zo weet je zeker dat je niks over het hoofd ziet. En, nog belangrijker: je weet zeker dat je geen juridische fouten maakt of geld laat liggen.

Kansrijk in de hele Achterhoek én overig Nederland.

Onze dienstverlening houdt niet op bij de gemeentegrens. Met kantoren in Aalten, Terborg én Zutphen kennen we de hele Achterhoekse huizenmarkt als onze binnenzak.

Op ons kantoor werkt een team van gemotiveerde en enthousiaste medewerkers die kennis hebben van de lokale en regionale onroerend goed markt. Allen hebben ervaring én een gedegen opleiding in de makelaardij, wat maakt dat zij u op een professionele en klantgerichte manier begeleiden bij de aankoop of verkoop van uw woning.

We begeleiden de koop en verkoop van onroerend goed, zodat jij geruisloos een van de belangrijkste keuzes in je leven kunt maken: het (ver)kopen van je huis, bedrijfspand of boerderij.

Wil je een keer kennismaken? Heb je een vraag? Wees welkom en neem contact op voor een kop koffie en een vrijblijvend adviesgesprek.

Gecertificeerd en aangesloten bij:

NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs)

NWWI (valideert taxatierapporten)

NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g.)

Stichting VastgoedCert (kwaliteitsregister van makelaars en taxateurs)



Adresgegevens

Lokenstraat 6-8

7201 MP Zutphen

Wij zijn bereikbaar via:

0575-514124

zutphen@egginkmaalderink.nl

www.egginkmaalderink.nl



Interesse in deze woning?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

(0575) 514 124

zutphen@egginkmaalderink.nl

www.egginkmaalderinkzutphen.nl