

TE KOOP

Kruisstraat 1

Zutphen



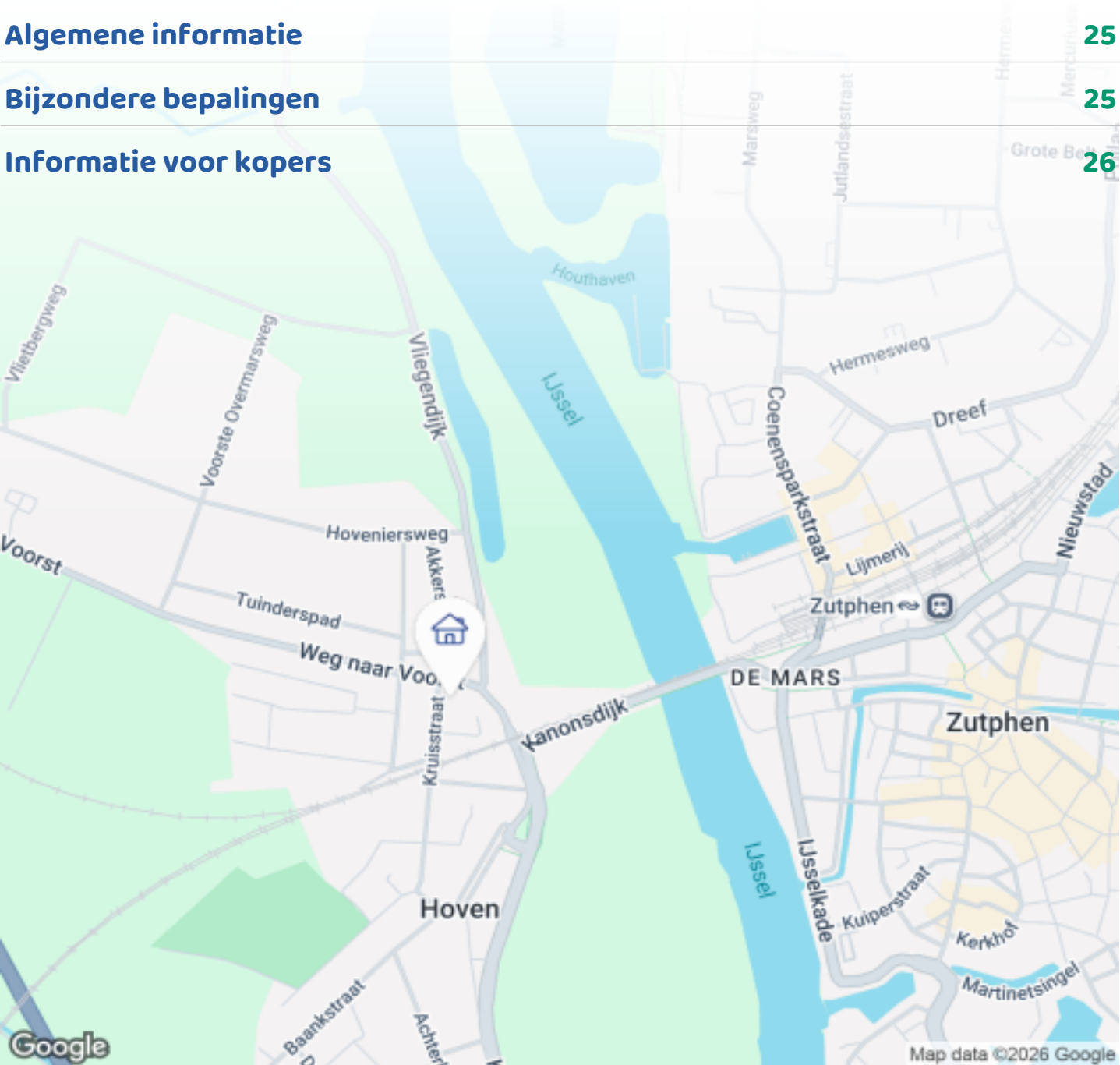
Vraagprijs

€ 585.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	17
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Kruisstraat 1, Zutphen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklaar, volledig vernieuwd met energielabel A en voor vele doeleinden geschikt!

Verrassend ruime stadswoning met 18 zonnepanelen, meerdere airco's, kelder en patiotuin in De Hoven. De woning is nu compleet gasloos.

Hier kunnen je gaan wonen met een groot gezin of met veel hobby's. Of liever werken aan huis, dit kan hier ook goed.

Welkom aan de Kruisstraat 1 in Zutphen. Achter deze karakteristieke gevel schuilt een woning die de afgelopen jaren werkelijk van top tot teen is vernieuwd. Vrijwel alles is aangepakt: de woning is volledig geïsoleerd, voorzien van nieuwe elektra, leidingen en riolering, twee moderne badkamers, drie toiletten, 18 zonnepanelen, meerdere airco's en een energielabel A. Het resultaat is een verrassend ruime, energiezuinige en instapklare woning waar je jarenlang zorgeloos kunt wonen.

Gelegen in de geliefde wijk De Hoven woon je hier met



Woningbrochure: Kruisstraat 1, Zutphen

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

het beste van twee werelden: het rustige, dorpse karakter van de wijk en de historische binnenstad van Zutphen op slechts enkele minuten fietsen of ongeveer tien minuten lopen.

Wonen met ruimte en comfort

De woning beschikt over circa 185 m² woonoppervlakte verdeeld over twee volwaardige woonlagen, een praktische kelder en een heerlijke besloten onderhoudsvriendelijke patio'tuin.

Op de begane grond bevinden zich meerdere multifunctionele ruimtes die ideaal zijn als slaapkamer, werkruimte, praktijk aan huis, hobbyruimte of speelkamer. Dankzij de eigen entree, de badkamer en de deur naar de patio'tuin is deze verdieping ook uitstekend geschikt voor gasten of een inwonend gezinslid.

De eerste verdieping vormt het hart van het huis. Hier vind je een royale en lichte woonkamer met een indrukwekkende lengte en een nette open keuken met inbouwapparatuur. De ruimte is afgewerkt met een strak geïsoleerd kap en kunststof kozijnen en dakramen met HR++ beglazing die zorgen voor veel lichtinval. Op de verdiepingen verder de compleet vernieuwde badkamer en een moderne toilet. De badkamer is uitgevoerd in een eigentijdse stijl en voorzien van een ruime inloopdouche, modern wastafelmeubel en een toilet.

Daarnaast zijn er 3 slaapkamers op verdieping aanwezig. Beide kamers aan de achterzijde hebben toegang tot het balkon.

Energiezuinig en toekomstbestendig

Hier hoef je de komende jaren nauwelijks meer te investeren. De woning is volledig gemoderniseerd en uitstekend geïsoleerd.

Bijzonderheden

- * Energielabel A.
- * Volledig voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie.
- * HR++ beglazing en grotendeels kunststof kozijnen.
- * 18 zonnepanelen met SolarEdge-omvormer.

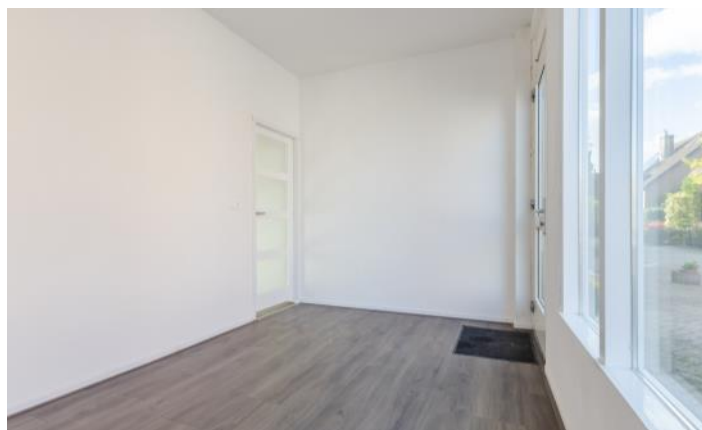
- * Meerdere airco's (verwarmen én koelen) in vrijwel alle belangrijke ruimtes.
- * Nieuwe elektra, waterleidingen en riolering.
- * Drie elektrische boilers voor warm water.
- * Vernieuwd sanitair en moderne afwerking.
- * Praktische kelder voor extra bergruimte.
- * Een woning die klaar is voor de toekomst en zorgt voor lage energielasten.

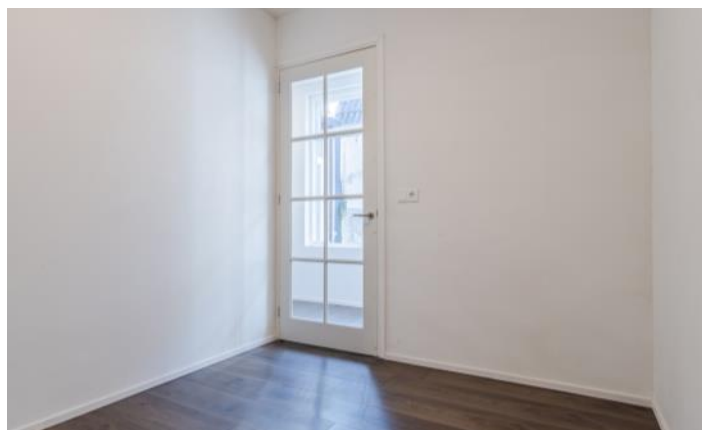
De Hoven: dorps wonen tegenover de historische binnenstad

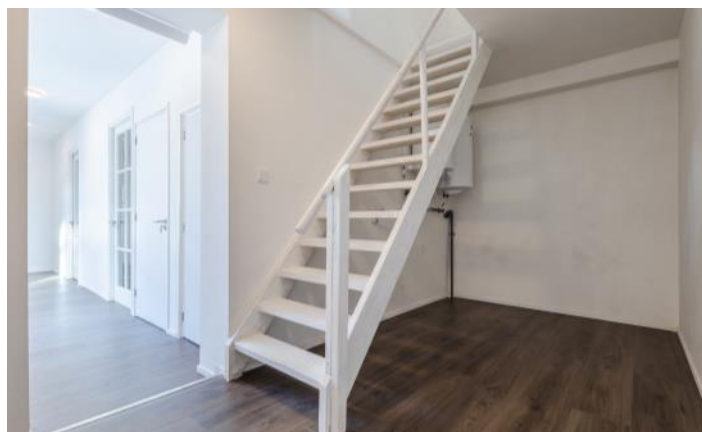
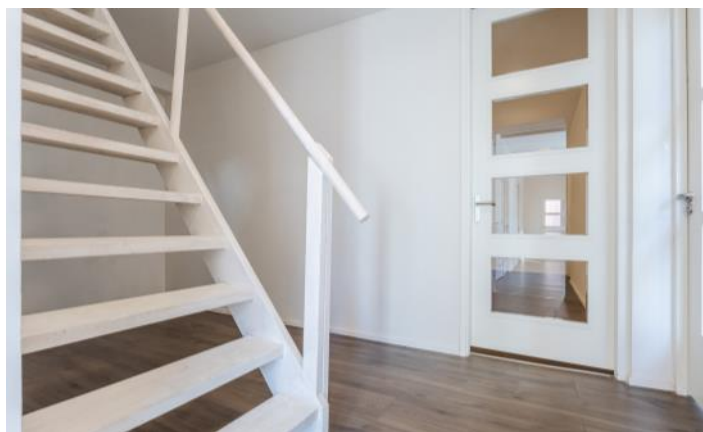
De Hoven is een geliefde wijk aan de westzijde van de IJssel en staat bekend om haar rustige, groene en dorpse karakter. Vanuit huis wandel je zo naar de uiterwaarden van de IJssel en natuurgebied de Tichelbeekse Waard, ideaal voor een wandeling of fietstocht.

In de wijk zijn een basisschool, huisarts, apotheek, voetbal- en tennisvereniging aanwezig. De bushalte ligt op ongeveer 500 meter en het NS-station en de historische binnenstad van Zutphen bereik je in enkele minuten fietsen of circa tien minuten wandelen. Dankzij de recent geopende rondweg is de wijk (volledig 30 km zone) bovendien rustiger en prettiger bereikbaar geworden.

Een woning die je absoluut van binnen moet zien. Achter de gevel van Kruisstraat 1 gaat een verrassend ruime, luxe en energiezuinige woning schuil waar sfeer, comfort en duurzaamheid perfect samenkomen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging met Makelaarsland Agent Frank Huibers en laat je verrassen door de ruimte en de hoogwaardige afwerking.

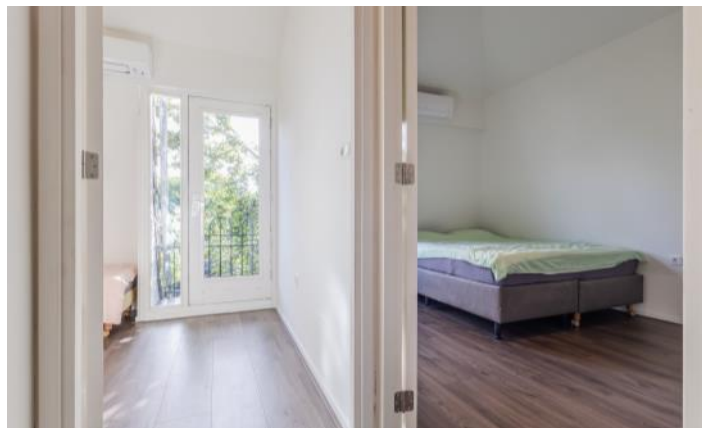


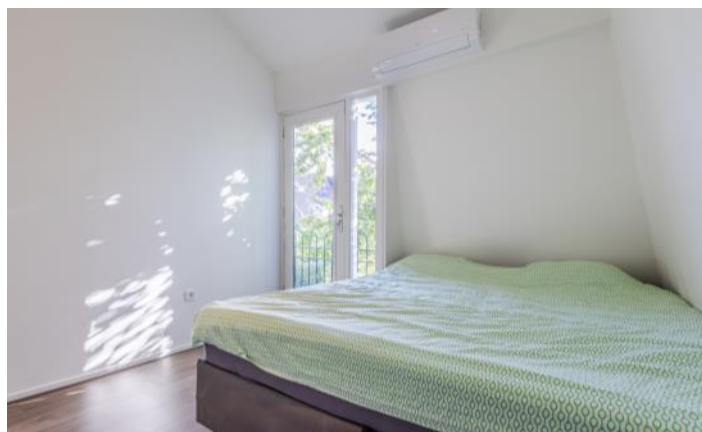














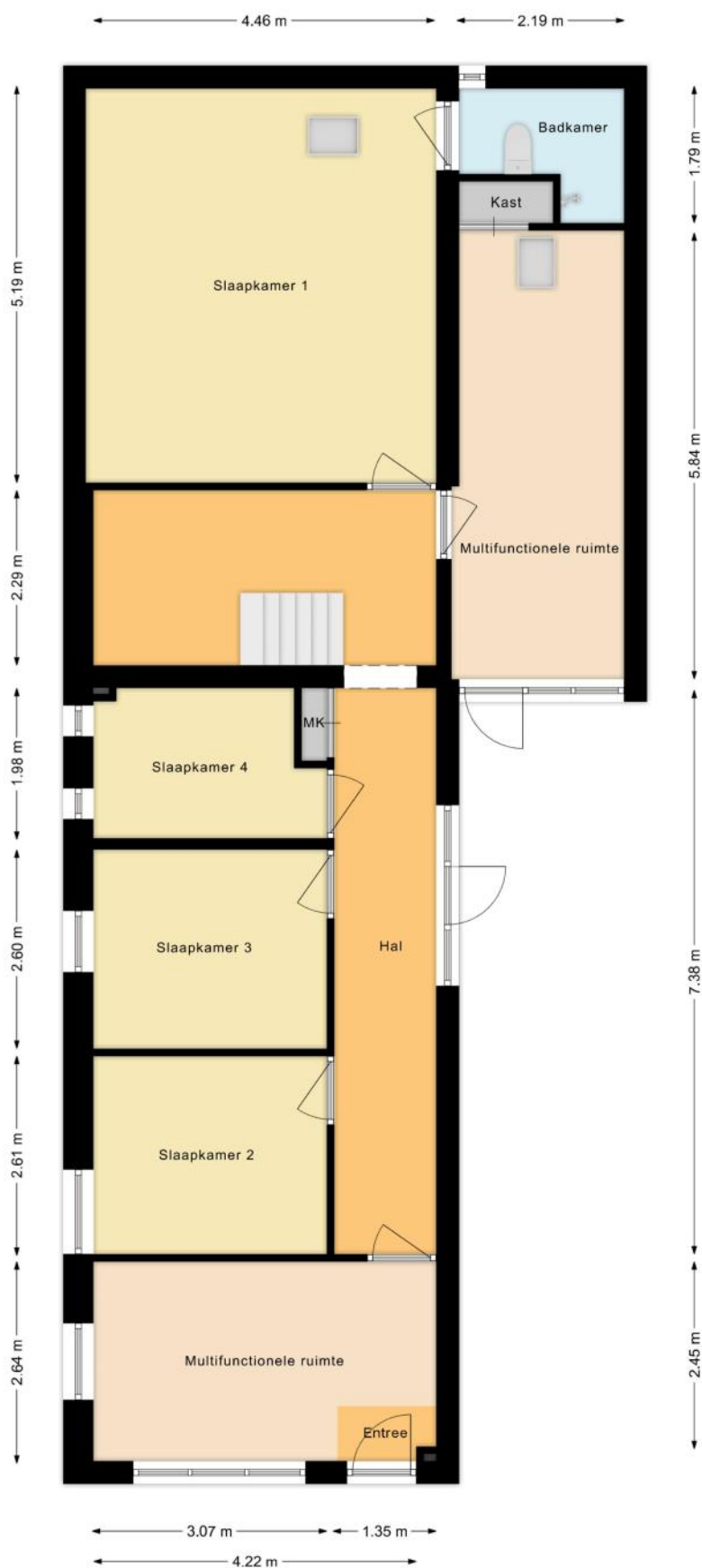








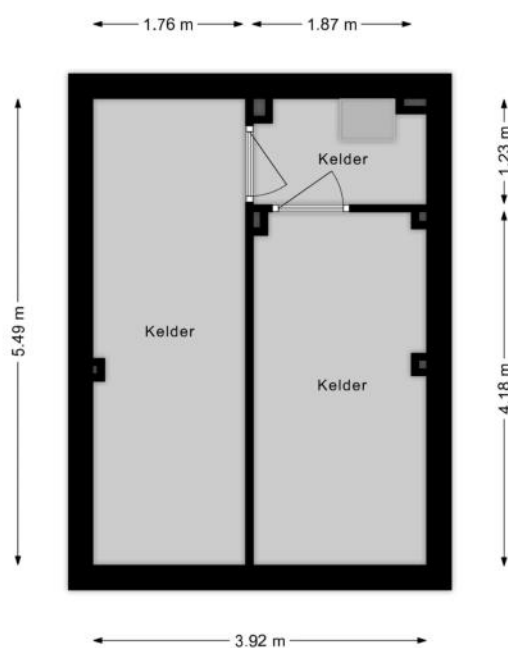
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1964
Soort dak	Mansardedak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	156 m ²
Inhoud	800 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	185 m ²
Overige inpandige ruimte	22 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	2 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	9 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	2 toiletten, 2 douches, wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Hete lucht verwarming
Warm water	Elektrische boiler eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Patio/atrium
Patio/atrium	31 m ² (10,1m diep en 3,1m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

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

Bedrijfsruimte

Type	Praktijkruimte
Situatie	Inpandig
Status	Aanwezig

Kadastrale gegevens

Zupthen G 1510

Oppervlakte	156 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent het bestemmingsplan.

> Volgens het omgevingsplan gemeente Zutphen, deelplan De Hoven rust er een detailhandel functie op de Kruisstraat 1. Op 25 februari 2016 al een vergunning is verleend voor het wijzigen van het gebruik, wonen in het pand Kruisstraat 1 is toegestaan. Op 21 februari 2018 is een vergunning verleend voor het verbouwen.

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

> O.a. :

Ramen met ondoorzichtig glas

Overbouw dak met goot en afvoerpijpen

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonnepanelen	●		
Laminaat	●		
Boiler	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Toiletaccessoires	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		



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

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart Uw referentie: I.W.



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Zutphen
Sectie G
Perceel 1510

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de 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.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen 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 en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

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.