TE KOOP

Verdistraat 179



Vraagprijs

€ 570.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	12
Kenmerken	15
Zakenlijst	19
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22

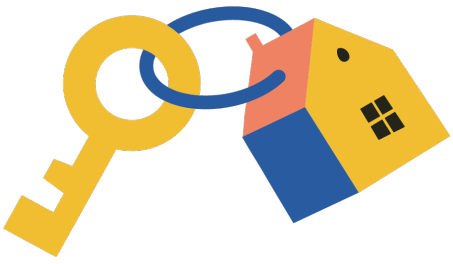


OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Licht, comfortabel en rustig wonen met alles binnen handbereik
Bent u op zoek naar een comfortabel appartement waar u gelijkvloers kunt wonen, met een mooi uitzicht en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij? Dan is dit ruime appartement op de derde woonlaag van appartementencomplex Bolero precies wat u zoekt.

Hier woont u in alle rust, terwijl u vanuit de woonkamer uitkijkt over de Berkel en de Vispoortgracht. De levendigheid van de historische binnenstad van Zutphen ligt op enkele minuten lopen en er bevindt zich een supermarkt direct naast het complex. Een ideale combinatie van gemak, comfort en een fijne woonomgeving.



Wonen met uitzicht
De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt een vrij uitzicht over het water en het groen. Vanuit de woonkamer loopt u zo het ruime balkon op. De open keuken staat in directe

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

verbinding met de woonkamer. De keuken is netjes onderhouden en praktisch ingericht.

Comfortabel en praktisch ingedeeld
Het appartement beschikt over twee ruime slaapkamers en een complete badkamer met douche, ligbad, wastafel en een toilet. Daarnaast is er een seperaat tweede toilet met fonteintje, een praktische inpandige berging met aansluitingen voor de wasmachine en er is een extra bergruimte met CV-opstelling.

Dankzij de gelijkvloerse indeling en de lift is het appartement uitstekend geschikt voor comfortabel wonen, nu én in de toekomst.

Alles dichtbij
De ligging is bijzonder aantrekkelijk voor wie graag alles binnen handbereik heeft. Steek de straat over voor uw dagelijkse boodschappen of wandel via de Spittaalstraat zo de sfeervolle binnenstad van Zutphen in. Hier vindt u gezellige terrassen, restaurants, winkels, het theater en diverse culturele voorzieningen. Ook het NS-station, de huisarts en andere voorzieningen zijn eenvoudig bereikbaar.

Het appartement maakt deel uit van het verzorgde appartementencomplex Bolero, dat beschikt over een afgesloten entree met intercom en een lift. In de beveiligde onderbouw heeft u de beschikking over een eigen parkeerplaats en een berging.
Bovendien beschikt het appartement over energielabel A, een moderne Remeha Avanta Ace HR-combiketel uit 2024 en een glasvezelaansluiting.

Bijzonderheden
* Gelegen op de derde woonlaag van appartementencomplex Bolero.
* Uitzicht over de Berkel en de Vispoortgracht.
* Ruime en lichte woonkamer met open keuken.
* Zonnige balkon op het zuidoosten met volop ruimte om buiten te zitten.
* Gelijkvloers wonen met lift.
* Eigen parkeerplaats en berging in de beveiligde onderbouw.
* Energielabel A.
* HR-combiketel (Remeha Avanta Ace, 2024).

Een comfortabel appartement op een prachtige locatie, waar rust, uitzicht en het gemak van de stad op een unieke manier samenkomen. Hier kunt u zorgeloos genieten van alles wat Zutphen te bieden heeft. Makelaarsland Agent Frank Huibers laat u het appartement graag zien!



FOTO'S





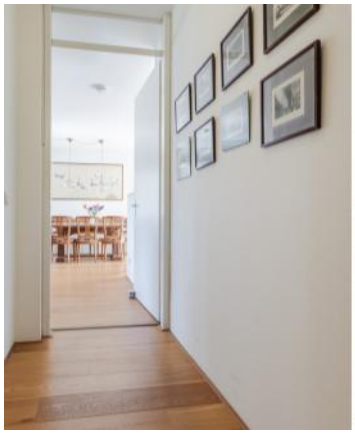






FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S


Miele

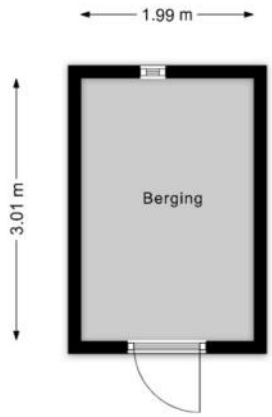







Balkon
Keuken
Slaapkamer 2
Slaapkamer 1
Berging
Toilet
Berging
Woonkamer
Badkamer
Entree

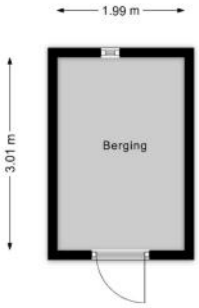
FOTO'S



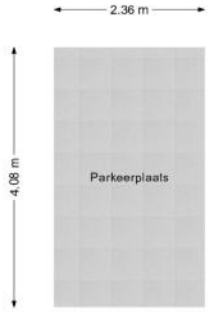
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Portiekflat, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2007**
Specifiek	**Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**408 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**120 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**11 m²**
Externe bergruimte	**16 m²**

*** 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	**3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, douche, wastafel**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**3**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Lift, Glasvezel kabel**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Remeha Avanta Ace 28c**
Bouwjaar cv-ketel	**2023**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk**
Balkon/Dakterras	**Balkon aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Box**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Garage

Soort	**Parkeerkelder**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Parkeergarage, Op eigen terrein**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 230 per maand**

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Zutphen D 1240 138

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Zutphen D 1240 126

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Zutphen D 1240 87

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:
> Verkoper niet zelf bewoond
Servicekosten vanaf 2027 €275

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Brievenbus	●		

ZAKENLIJST

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



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 welover-wogen 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

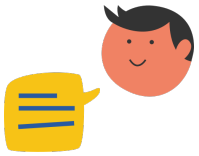
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.

Energielabel

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