TE KOOP

Het Prieel 23

Zutphen



Vraagprijs

€ 550.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	13
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



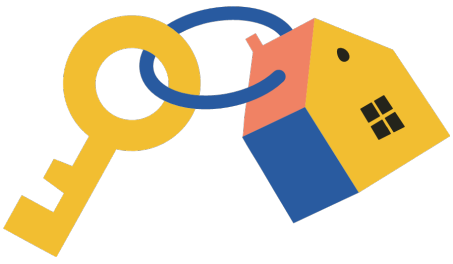
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Levensloopbestendig wonen met verrassend veel ruimte voor het hele gezin!

Op een rustige en groene locatie in de geliefde wijk Leesten staat deze goed onderhouden geschakelde semi-bungalow / eengezinswoning met inpandige garage, carport, ruime achtertuin en een praktische indeling die zowel gezinnen als senioren volop wooncomfort biedt. Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is volledig gelijkvloers wonen mogelijk, terwijl de eerste verdieping met twee extra slaapkamers en een tweede badkamer juist volop ruimte biedt aan een gezin of logerende kinderen en kleinkinderen.

Bij binnenkomst treft u een ruime hal met toiletruimte, meterkast en toegang tot de inpandige garage met elektrisch bedienbare garagedeur. De tuingerichte woonkamer is heerlijk licht en biedt een prettig uitzicht op de achtertuin. Een elektrische sfeerhaard zorgt hier



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

voor extra warmte en gezelligheid. Aan de voorzijde bevindt zich de verzorgde hoekkeuken (2017) welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, keramische kookplaat en koelkast. Vanuit de keuken bereikt u de praktische inpandige wasruimte/bijkeuken.

De begane grond beschikt daarnaast over een ruime slaapkamer met een aangrenzende badkamer. Deze badkamer is gemoderniseerd en voorzien van een royale inloopdouche, wastafelmeubel, tweede toilet en designradiator. Hiermee is de woning uitermate geschikt voor wie toekomstbestendig wil wonen.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, beide voorzien van rolluiken. De slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot een fijn balkon. Tevens is er een tweede badkamer aanwezig met douche, wastafel en toilet. In de technische ruimte bevinden zich de Remeha Avanta HR-combiketel (2017) en het balansventilatiesysteem met warmteterugwinning.

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De brede achtertuin biedt volop privacy en ruimte om te genieten van het buitenleven. Onder de veranda kunt u vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een eenvoudig prieel, een achterom en meerdere mogelijkheden voor speelruimte, tuinieren of ontspannen in de zon.

De ligging is ideaal: rustig wonen tussen prettige buren in een kindvriendelijke omgeving. Winkelcentrum Leesten Oost, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen bevinden zich op korte (loop)afstand. Ook het historische centrum van Zutphen is eenvoudig per fiets bereikbaar.

Kortom: een comfortabele en verrassend ruime woning waar levensloopbestendig wonen en gezinsleven perfect samenkomen. Een ideale plek voor wie gelijkvloers wil wonen zonder concessies te doen aan ruimte, comfort en mogelijkheden voor de toekomst.
Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!

Makelaarsland Agent Frank Huibers laat de woning met veel plezier aan je zien!



FOTO'S



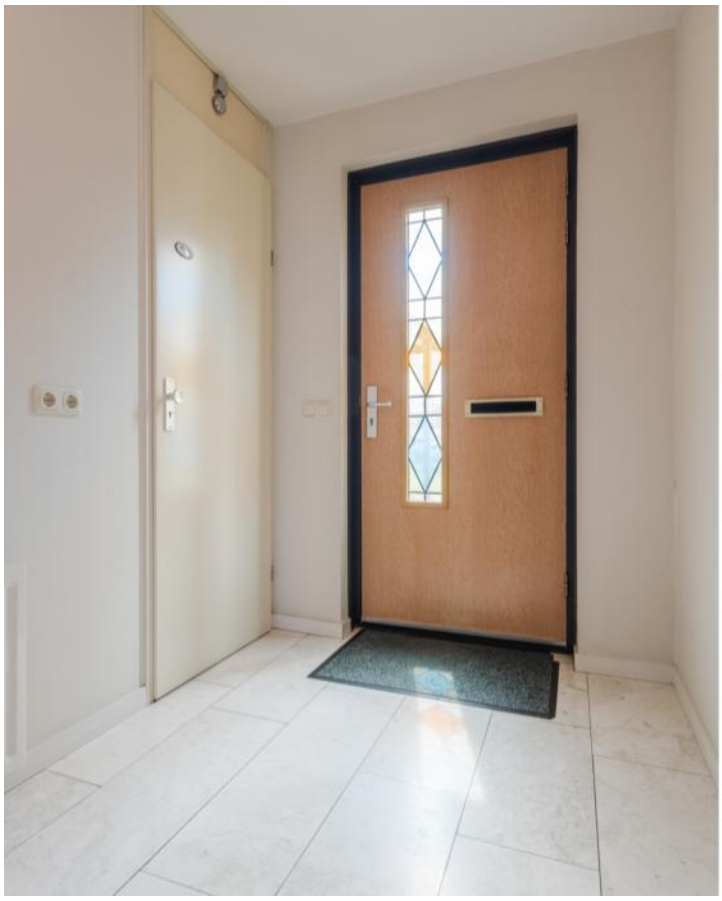








FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S

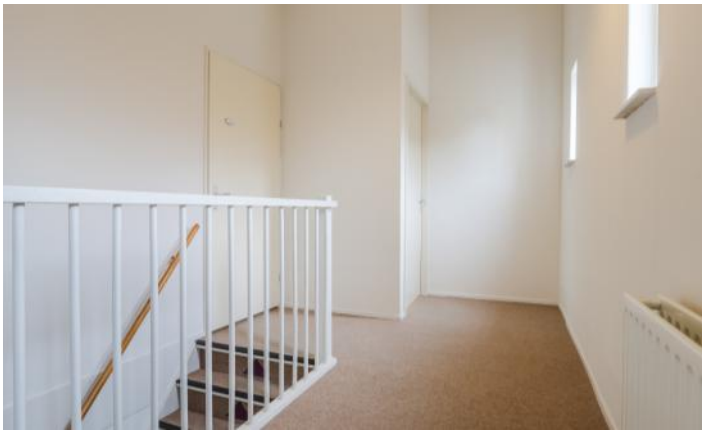












FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S







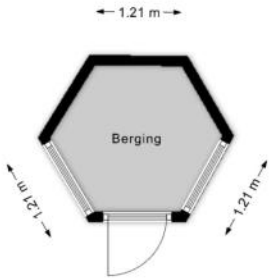
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Bungalow, Geschakelde woning**
Kenmerk woonhuis	**Semi-bungalow**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**2000**
Specifiek	**Toegankelijk voor ouderen, Toegankelijk voor minder validen**
Soort dak	**Samengesteld dak**
Materiaal dak	**Pannen, Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**289 m²**
Inhoud	**537 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**126 m²**
Overige inpandige ruimte	**19 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**37 m²**
Externe bergruimte	**4 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	**4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**2 badkamers en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**2 toiletten, 2 douches, wastafel, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**2 woonlagen**
Voorzieningen	**Glasvezel kabel, Balansventilatie**

Energie

Energielabel	**A**
Isolatie	**Volledig geïsoleerd**
Verwarming	**Cv-ketel, Elektrische verwarming**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Remeha Avanta 28c**
Bouwjaar cv-ketel	**2017**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**117 m² (9m diep en 13m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noordwesten, bereikbaar via achterom**
Balkon/Dakterras	**Dakterras aanwezig**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**

Garage

Soort	**Garage met carport**
Voorzieningen	**Verwarming, Elektra, Water, Elektrische deur**

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Zutphen O 2907

Oppervlakte	**289 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.
> Bepalingen vanuit nieuwbouw, o.a. licht, uitzicht, etc, infiltratie regenwater, achterpad, etc.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		

ZAKENLIJST

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

Overige zaken

in de gang blijft kapstok/plankje en spiegel achter.
in de tuin blijven zes stoelen en tafel, tuinhuisje, fontein, aardewerken vaas, sokkel achter.
alle aanwezige verlichting en planten blijven achter.
in de voortuin blijven 2 stoeltjes en een tafel achter.
in de garage blijft 1 trap en een tuinslang achter.

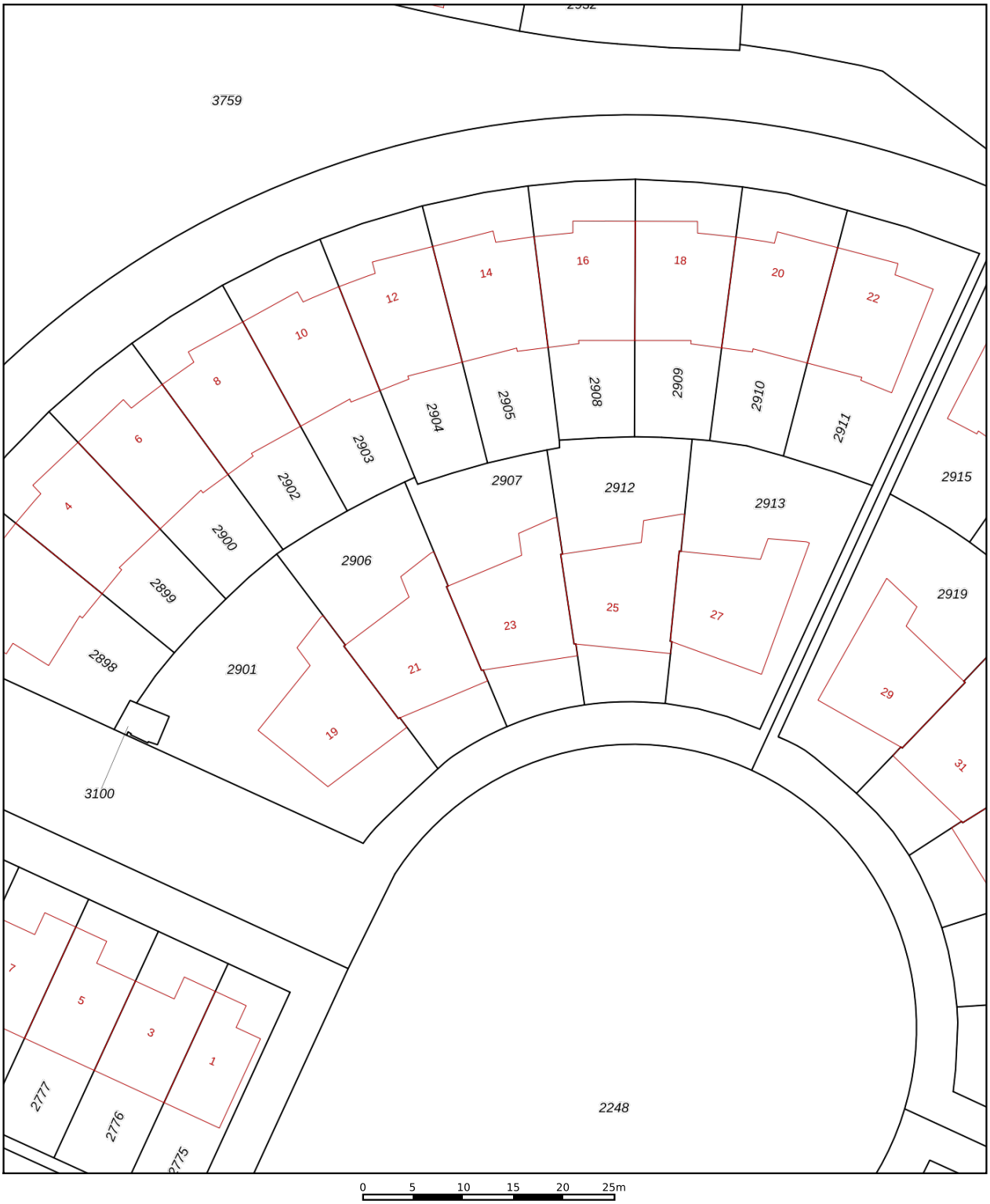


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zutphen
Sectie	O
Perceel	2907

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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.

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

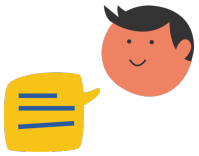
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

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.