

Vaaltstraat 21, 7201 DA Zutphen

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

Berghorst Makelaardij
Kerkhof 16
7201 DM, ZUTPHEN
Tel: 0575-725801
E-mail: info@berghorstmakelaardij.nl
www.berghorstmakelaardij.nl

Omschrijving

Een bijzonder royaal bovenhuis (Rijksmonument), met eigen garage, een dakterras van maar liefst 70 m² én volop mogelijkheden!

Sommige panden hebben nét dat beetje extra. Niet omdat alles al perfect is, maar juist vanwege de ruimte, het karakter en de mogelijkheden die ze bieden. Vaaltstraat 21 is zo'n pand!

Midden in de historische binnenstad van Zutphen, bevindt zich dit verrassend ruime bovenhuis met maar liefst 296 m² woonoppervlakte. Een woning die je vanaf de straat niet direct verwacht, met een bijzondere indeling, een eigen garage en een riant dakterras van circa 70 m².

Het pand vraagt om de nodige aandacht en modernisering, maar biedt tegelijkertijd een unieke kans om hier een schitterend en eigentijds bovenhuis te realiseren. Daarnaast zijn er interessante mogelijkheden voor herontwikkeling, uiteraard onder voorbehoud van de benodigde toestemmingen en vergunningen.

Indeling

Begane grond:

Entree en garage

De entree van het bovenhuis bevindt zich aan de Vaaltstraat. Via de eigen toegang bereik je de garage, die niet alleen ruimte biedt voor het stallen van een auto, maar ook beschikt over de trapopgang naar het hoger gelegen dakterras.

Eerste verdieping

Via de trap vanuit de garage bereik je het royale dakterras van circa 70 m². Een heerlijke buitenruimte, midden in de stad en omgeven door de historische bebouwing van Zutphen. Een bijzondere plek waar je in alle rust van het buitenleven kunt genieten, terwijl de levendigheid van de binnenstad zich op korte afstand bevindt.

Vanaf het dakterras bereik je de entree van de woning. Via de hal kom je in de bergruimte en is de trapopgang naar de woonverdieping.

Tweede verdieping

Via de trap bereik je de centrale gang die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Aan de voorzijde bevindt zich de bijzonder ruime woonkamer. Dankzij de grote raampartijen heeft deze kamer van veel daglicht en een mooi uitzicht op de historische binnenstad. De houten vloer, de schouw met open haard en de royale afmetingen geven deze ruimte een eigen karakter.

Aan de andere zijde van de verdieping ligt de eveneens royale eetkamer. De aangrenzende keuken is afzonderlijk gesitueerd en biedt mogelijkheden om, bij een toekomstige verbouwing, een eigentijdse woonkeuken te creëren.

Verder bevinden zich op deze verdieping twee slaapkamers, een badkamer, een afzonderlijk toilet, een overloop en diverse bergruimten.

De indeling biedt volop mogelijkheden om de ruimtes naar eigen inzicht opnieuw vorm te geven. Denk bijvoorbeeld aan een royale woonverdieping met een grote leefkeuken, meerdere zitgedeelten of een combinatie van wonen en werken.

Derde verdieping

Ook de bovenste verdieping heeft verrassend veel te bieden. Via de vaste trap bereik je de royale overloop, die toegang geeft tot twee slaapkamers en een grote bergruimte. Daarnaast zijn er kleinere bergruimten aanwezig.

De omvang van deze verdieping biedt mogelijkheden voor een andere indeling, bijvoorbeeld met extra slaapkamers, een werkruimte, een hobbykamer of aanvullende sanitaire voorzieningen.

De zichtbare historische houtconstructie onder de kap vormt een bijzonder onderdeel van het pand en onderstreept het karakter en de historie van het gebouw.

Vaaltstraat 21 is geen woning waar je alleen de sleutel hoeft om te draaien. Het pand vraagt om een grondige aanpak, maar juist daarin schuilt de kans. Met 296 m² woonoppervlakte, een royaal dakterras, een eigen garage en een bijzondere ligging in het historische centrum zijn de ingrediënten aanwezig om hier een werkelijk schitterend bovenhuis te realiseren.

Maar er is meer mogelijk. Door de omvang en indeling kan het pand ook interessant zijn voor kopers die nadenken over herontwikkeling, bijvoorbeeld door het realiseren van meerdere zelfstandige wooneenheden.

Voor dergelijke plannen zijn op dit moment nog geen vergunningen aangevraagd of verleend. De mogelijkheden dienen door een koper zelf te worden onderzocht en zijn afhankelijk van onder meer het geldende omgevingsplan, eventuele monumentale of cultuurhistorische bescherming en de benodigde gemeentelijke toestemmingen.

Wonen in de historische binnenstad van Zutphen

De ligging maakt het geheel extra bijzonder. Je woont hier midden in het sfeervolle historische centrum van Zutphen, met zijn monumentale panden, gezellige pleinen, bijzondere winkels, restaurants en terrassen. Alles wat de stad zo aantrekkelijk maakt, bevindt zich op loopafstand. Ook het NS-station, de IJssel en de verschillende culturele voorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar.

Locatie

Vaaltstraat 21
7201 DA ZUTPHEN



Foto's













Foto's













Foto's













Foto's









Foto's













Foto's



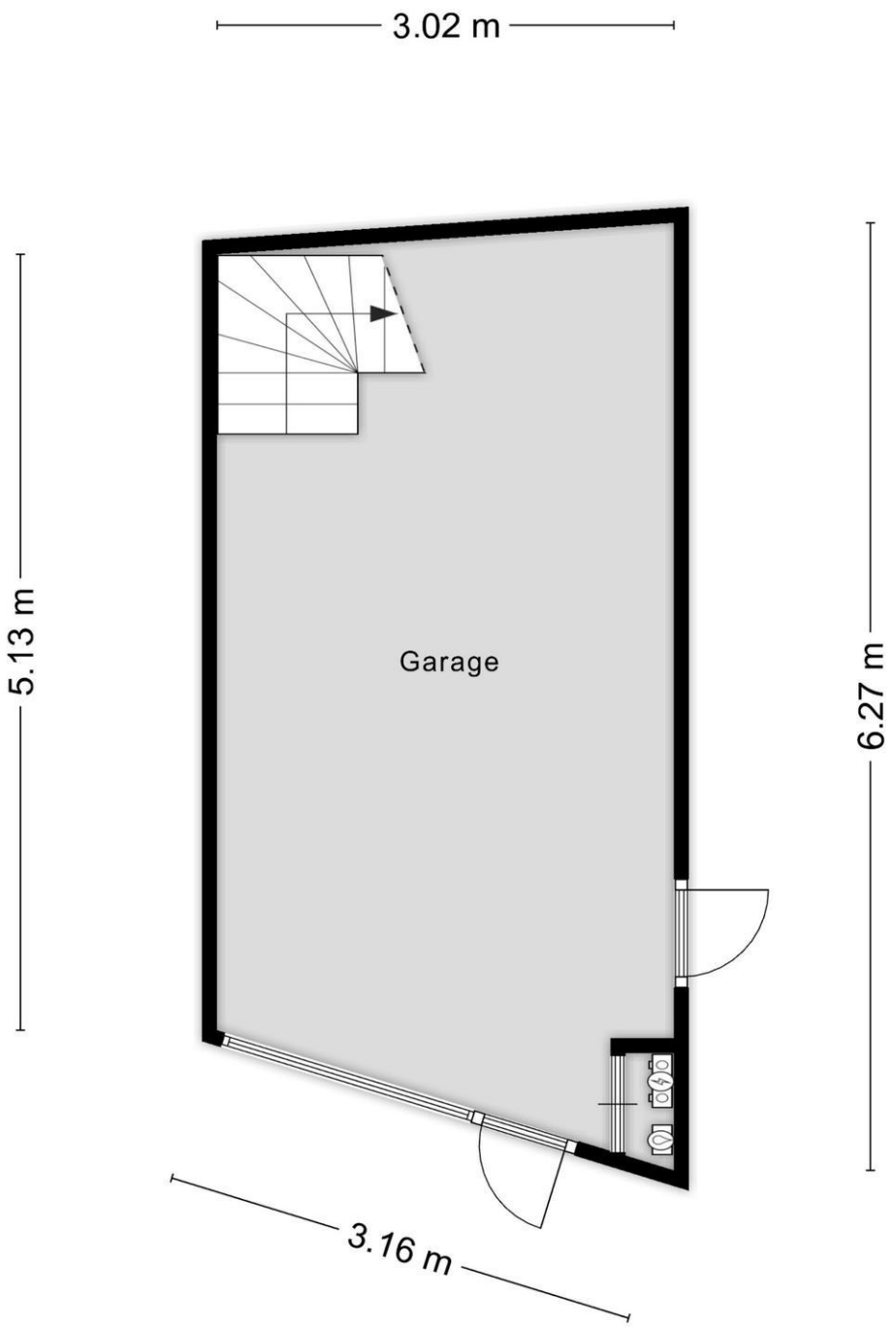






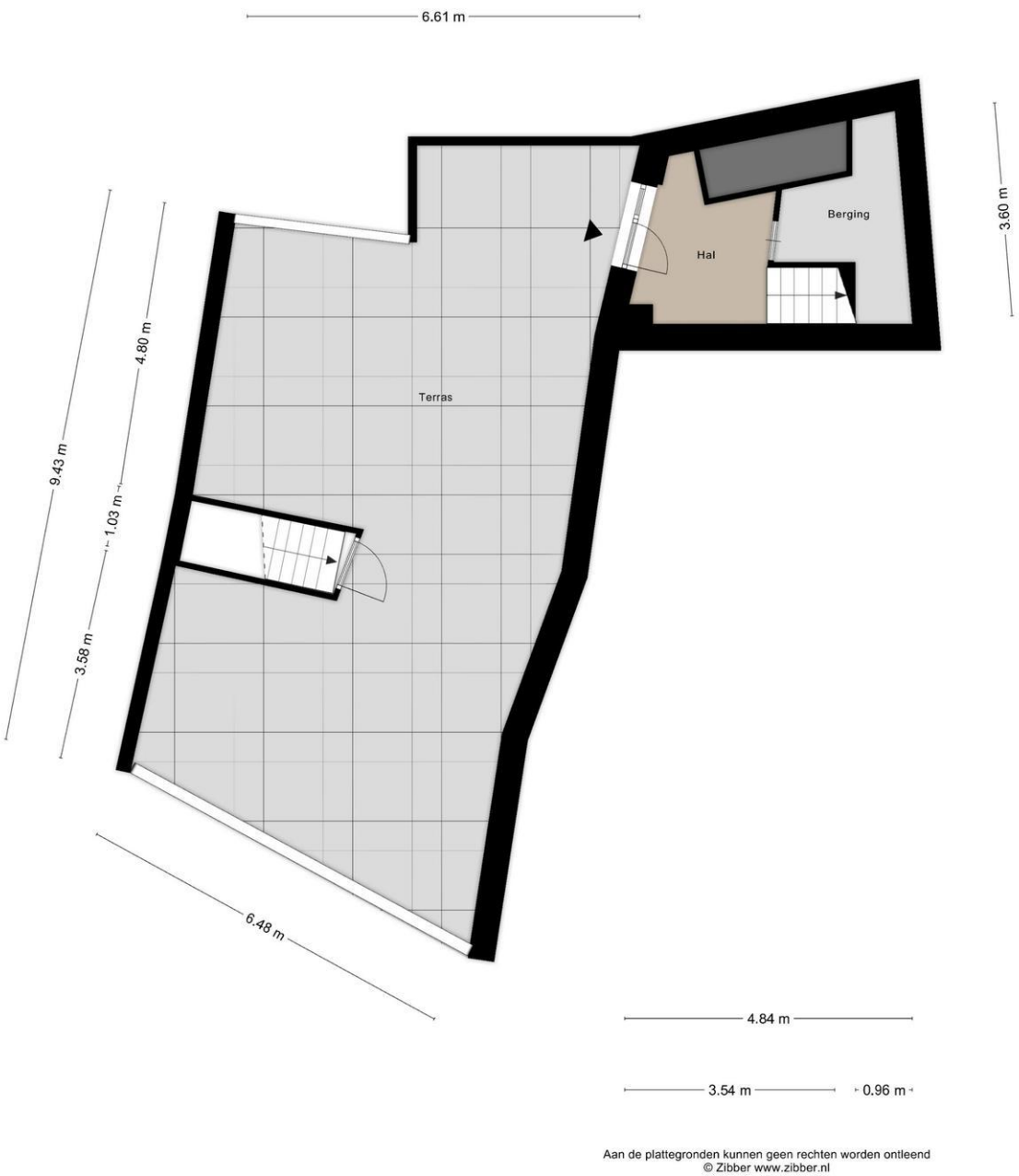


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



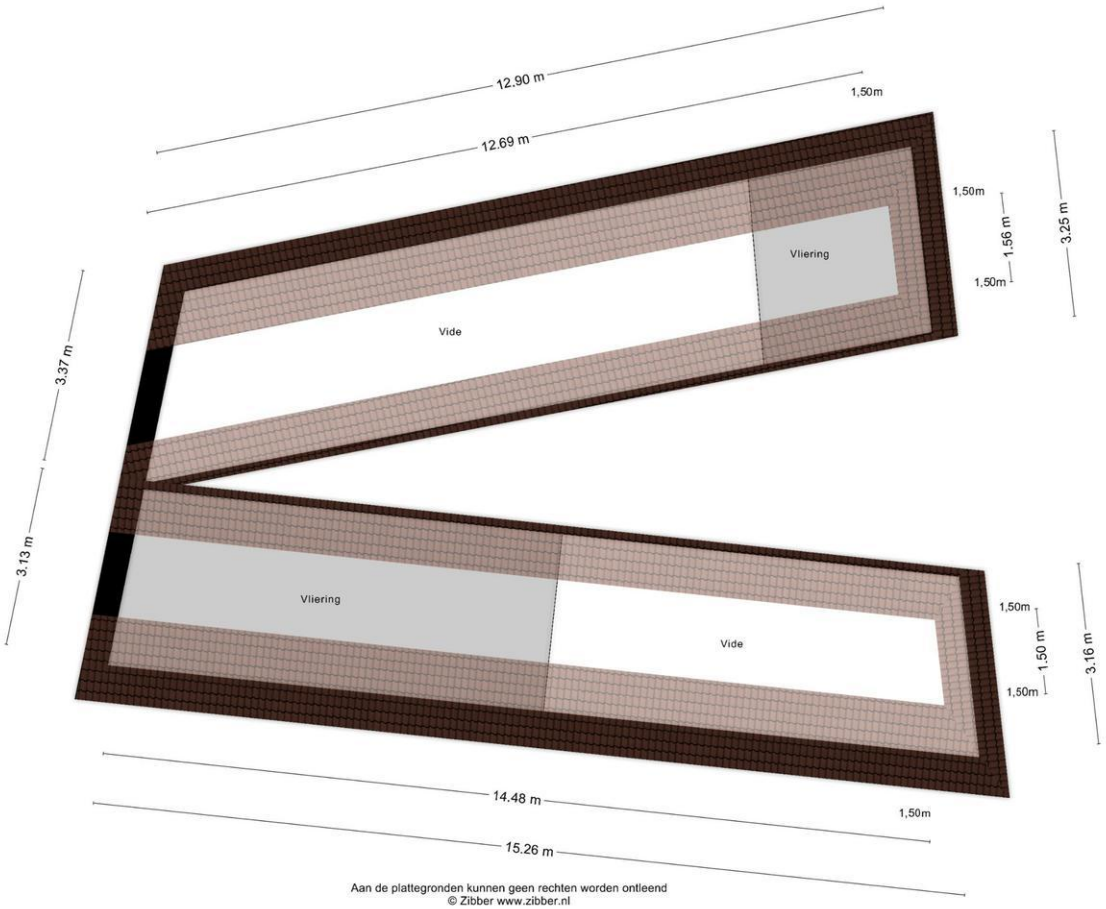
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement

DEEL B

1 Bijzonderheden

a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

_____

b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Ja**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat? : **De woning krijgt water via de watermeter van de winkel (Schupstoel 5). Bij de koop in 2025 is afgesproken dat de waterleiding wordt gesplitst en de woning een eigen watermeter krijgt. Dat is niet uitgevoerd. In de garage zit een deur naar de winkel. Die was dichtgetimmerd toen wij er kwamen wonen. Nu is hij open en zit er een slot op.**

c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de buren.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____

_____

d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? **Niet bekend**

Zo ja, graag nader toelichten: : _____

_____

e. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**

Zo ja, welke grond? : _____

_____

f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? **Ja**
('Bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing.)

Zo ja, welke? : **Het pand is een rijksmonument (Erfgoedwet). Het Kadaster vermeldt een handhavingsbesluit van 14-7-2026 (stuk Hyp4 94301/105) op de woning en de winkel. Bij de splitsing in 2024 zijn over en weer erfdienstbaarheden met de winkel gevestigd, onder meer voor leidingen, afvoer en fundering.**

g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**

h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? **Nee**

Zo ja, hoe lang nog? : _____

_____

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? **Ja**

NVM

funda

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **Ja**

j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____

Duur: : _____

_____

k. Is er sprake van onteigening? **Nee**

l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst? **Nee**

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? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

_____

m. Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? (Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen) **Ja**

n. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) **Nee**

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

_____

o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**

Zo ja, toelichting: : _____

_____

p. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

_____

q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

_____

r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

NVM

funda

Zo ja, waarom? : _____
_____

s. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
Zo ja, waarom? : _____
_____

t. Hoe gebruikt u het appartement nu? : **Bewoning.**
(Bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag.)
Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? **Ja**
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Ja / Nee
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____
_____

2 Gevels

a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Ja**
Zo ja, waar? : **Bij de bouwkeuring van 13-11-2023 is op de woonetage 100% vocht gemeten; de herkomst is toen niet vastgesteld. De dakgoten (zakgoten, inpandig) waren volgens dat rapport verouderd en lek. Achter de voorzetwanden zitten vocht en schimmel. Bij heftige neerslag loopt er water over de binnenmuren.**

b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja**
Zo ja, waar? : **In de buitengevels zitten zettingsscheuren, vastgesteld bij de bouwkeuring van 13-11-2023. Het rapport adviseert ze jaarlijks te controleren. In de binnenmuren zitten kleine scheuren zonder constructieve betekenis.**

c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? **Niet bekend**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Ja / Nee / Niet bekend
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : _____
_____
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Ja / Nee
Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? : **Volgens de bouwkeuring van 2023 zijn de buitengevels van de woning (steens metselwerk met een pleisterlaag) niet geïsoleerd.**

d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? **Niet bekend**
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : _____
_____

a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? Platte daken: : **Niet bekend**
Overige daken: : **Niet bekend**

3 Dak(en)

b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Ja**

NVM
funda

Zo ja, waar? : **Lekkage op zolder boven de cv-ketel, in 2024 nog gemeld. Ruimte met boiler en wasaansluiting. Zolderkamer voorzijde. Bij de bouwkeuring van 13-11-2023 zijn verspreid oude, droge lekkagesporen gezien in het dakbeschot en de kapconstructie, en waren de dakgoten (zakgoten) verouderd en lek.**

c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Ja**

Zo ja, waar? : **Volgens de bouwkeuring van 13-11-2023: lichte doorbuiging van de kapconstructie, houtrot in delen van de kapconstructie, houtvernielers aangetroffen (niet vastgesteld of die nog actief zijn), dakbeschot van eternit (asbestverdacht), geen juiste panligger op het linker dakvlak en gebreken bij de hoekkeper rechts aan de voorzijde.**

d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? **Nee**

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____

e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: **Nee**

Overige daken: **Nee**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken: **Nee**

Overige daken: **Nee**

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? : **Bij ons niet bekend. Volgens de bouwkeuring van 13-11-2023 is het dakbeschot na de bouw na-geïsoleerd; wanneer en met welk materiaal staat er niet in.**

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

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: **Nee**

Overige daken: **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Welke delen precies niet geïsoleerd zijn, weten we niet. Van de platte daken is de isolatie onbekend. Het schuine dak is volgens de bouwkeuring van 13-11-2023 na-geïsoleerd, maar daarbij was niet vast te stellen of dat volledig en goed is gedaan.**

f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting: : _____

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Ja**

Zo ja, toelichting: : **Volgens de bouwkeuring van 13-11-2023 zijn de dakgoten (zinken zakgoten, inpandig) verouderd en lek, met veel begroeiing. De houten bodem onder de goten was aangetast en nat. Het advies was vervangen.**

a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal) : **Hout en aluminium.**

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? : **Niet bekend. Bij de bouwkeuring van 13-11-2023 was het buitenschilderwerk verspreid gebladderd en onthecht; een nieuwe verflaag werd aanbevolen.**

4 Kozijnen, ramen en deuren

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**

NVM
funda

Zo ja, door wie? : **Niet bekend**

c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? **Ja**

Zo nee, toelichting: : _____
_____

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

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : **Verschillende binnendeuren hebben sloten zonder sleutels.**

e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? **Ja**

Zo ja, welk type glas? : **Dees dubbel glas. Type onbekend.**
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? **Nee**

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? : **Zolderramen.**

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

Zo ja, waar? : _____
_____

5 Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Ja**

Zo ja, waar? : **Bij de bouwkeuring van 13-11-2023 is in de binnenwanden op de woonetage 100% vocht gemeten; de herkomst is niet vastgesteld. Achter de voorzetwanden zit vocht. Zoldervloeren, vloer in boilerruimte.**

b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Ja**

Zo ja, waar? : **Zoldervloeren, vloer in boilerruimte.**

c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Ja**

Zo ja, waar? : **Kleine scheuren en krimpnaden in de binnenmuren, volgens de bouwkeuring van 2023 zonder constructieve betekenis.**

d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? **Ja**
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc)

Zo ja, waar? : **Verspreid hol klinkend stucwerk. Oude plavuizen op een houten vloer met losgeraakt voegwerk; volgens de bouwkeuring kan daar water doorlekken naar de winkel eronder.**

e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Ja**

Zo ja, waar? : **Volgens de bouwkeuring van 2023 lopen de zoldervloer en de verdiepingsvloer iets scheef, zonder gevolgen voor de stabiliteit, en is er een hoogteverschil in de zoldervloer. De vloerbalken tussen de winkel en de woning zijn deels verzwakt en aangetast door rot.**

f. Is er in het appartement 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? Ja / Nee

Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : _____
_____

a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Niet bekend**

Zo ja, waar? : _____
_____

6 Kelder, kruipruimte en fundering

b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? **Nee**

Is de kruipruimte droog? **Ja**

Zo nee of meestal, toelichting: : _____
_____

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Nee**

Zo ja of soms, toelichting: : _____
_____

d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Ja / Nee / n.v.t.

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____
_____

a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in het appartement? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, blokverwarming, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) : **Cv-installatie met radiatoren (cv-ketel, geen combiketel). Warm water in keuken en badkamer via een elektrische boiler.**

7 Installaties

Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Nee**

Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden) : **De cv-ketel is gehuurd bij Abel&co (Abel Service BV, Tilburg), contractnummer GNC533939. Ingangsdatum 1-11-2024, looptijd 144 maanden. Huurprijs € 58,02 per maand, inclusief jaarlijks onderhoud. De boiler is eigendom.**

Merk van de installatie(s): : **Cv-ketel: Remeha. Boiler: Itho Daalderop.**

Type(nummer) van de installatie(s): : **Cv-ketel: Remeha Tzerra Ace-Matic 28c. Boiler: Itho Daalderop Mono-Plus Koper 80 liter, type 07.14.28.049.**

Installatiedatum van de installatie(s): : **Cv-ketel: 2024 (huurcontract vanaf 1-11-2024). Boiler: niet bekend.**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? : **Onbekend**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **Kraus**

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) **Ja**

Zo ja, wat is u opgevallen? : **De cv-installatie moet regelmatig worden bijgevuld, voor**

het laatst op 13-10-2026.

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Ja**
Zo ja, welke? : **Zolderkamer voorzijde. Soms wel, soms niet.**

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
Zo ja, waar en welke? : _____
_____

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
Zo ja, waar? : _____
_____

f. Heeft u vloerverwarming in het appartement? **Nee**
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Ja / Nee
Elektrisch:
warm water: Ja / Nee
overig, namelijk : _____
_____

Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? : _____
_____

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? : _____
_____

Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? : _____
_____

g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Ja**
Zo ja, welke? : **Zolderkamer voorzijde.**

h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? **Nee**
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? Jaar: : _____
_____

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt? : _____
(Bijvoorbeeld voor de privé-gedeeltes van de bewoners of voor de gemeenschappelijke ruimten) _____

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **30-10-2024, door Denito Schoorsteentechniek: twee kanalen geveegd, werk aan de schoorsteen (deels verwijderd en geïmpregneerd) en een nieuwe rookgasventilator geplaatst. De schoorsteen op zolder is niet geveegd, omdat daar een asbestbuis in zit.**

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **Vorige winter, sporadisch.**
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**

k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.) **Nee**
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? : _____
_____

Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Niet bekend**
Zo ja, welke? : _____
_____

l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **Nee**
Zo ja, waar bevindt deze zich? : _____
_____

NVM
funda

	Blijft deze achter?		Ja / Nee / n.v.t./Nader overeen te komen
m.	Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?		**Nee**
	Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?		Ja / Nee
	Zo nee, toelichting:	: _____	
	Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	: _____	
	Hoe oud is dit systeem ongeveer?	: _____	
n.	Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)		**Nee**
	Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?		Ja / Nee
	Zo nee, toelichting:	: _____	
	Hoe oud is dit systeem ongeveer?	: _____	
o.	Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?		**Nee**
	Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	: _____	

8 Sanitair en riolering

a.	Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?		**Nee**
	Zo ja, welke?	: _____	
b.	Hoe oud is de badkamer ongeveer?	: **Onbekend maar gedateerd.**	
c.	Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?		**Ja**
	Zo nee, welke niet?	: _____	
d.	Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool?		**Ja**
e.	Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?		**Nee**
	Zo ja, welke?	: _____	
f.	Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?		**Nee**
	Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	: _____	
g.	Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	: **Onbekend, maar gedateerd. Gebruiksschade aan het keukenblok.**	
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	: **Onbekend.**	
	Functioneert alle inbouwapparatuur?		**Nee**
	Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	: **Vaatwasser niet alle programma's werken. Gasfornuis 1 pit is kapot.**	
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	: _____	

NVM

funda

oud is deze kraan ongeveer? _____

a. Wat is het bouwjaar van het appartement? : **Circa 1460 (volgens de bouwkeuring). Rijksmonument nr. 41422, met een lijstgevel uit de 19de eeuw.**

b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement 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? : **Volgens de bouwkeuring van 13-11-2023 asbestverdacht: het eternit dakbeschot onder de pannen en de ventilatiekanalen. In de schoorsteen op zolder zit een asbestbuis; daarom is die niet geveegd. Er is geen asbestinventarisatie gedaan.**

c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Niet bekend**

d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? **Nee**

Zo ja, waar? : _____
_____

e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)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) **Nee**

f. Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) **Ja**

g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? **Niet bekend**

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.

h. Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? **Niet bekend**

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd? : _____
_____

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**

9 Diversen

i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) **Nee**

Zo ja, waar? : _____
_____

j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Ja**

Zo ja, waar? : **Volgens de bouwkeuring van 13-11-2023 zijn in de kapconstructie houtvernielers aangetroffen; niet vastgesteld is of die nog actief zijn. Ook zit er houtrot in delen van de kapconstructie en in kozijnen aan de achterzijde op de tweede verdieping.**

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? **Nee**

Zo ja, wanneer? : _____
_____

Zo ja, door welk bedrijf? : _____
_____

k. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? **Nee**
(betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden 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.)
Zo ja, waar? : _____

l. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? **Nee**
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : _____
Zo ja, in welk jaartal? : _____
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : _____

m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Niet bekend**
Zo ja, welke? : _____

n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? **Niet bekend**
Zo ja, welke? : _____

o. Is er sprake van glasvezel internet? **Nee**

p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
Zo ja, welke label? : **Label G, geldig tot 9-11-2026.**

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 481**
Belastingjaar? : **2026**

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 496000**
Peiljaar? : **Peildatum 1-1-2025 (belastingjaar 2026)**

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 486**
Belastingjaar? : **2026**

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.) **€ 456**
Belastingjaar? : **2026**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: € _____
Elektra: € _____
Water: € _____
Stadsverwarming: € _____
Anders: : **Gas en elektriciteit samen € 285,60 per maand (om | nieuwe energie). Water: de woning heeft geen eigen watermeter; het water loopt via de meter van de winkel (Vitens), voor winkel en woning samen € 19 per maand.**

Te weten: **€ 285**
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): **1440**
Elektriciteit hoog (kWh): **2358**
Elektriciteit laag (kWh): **1847**
Elektriciteit totaal (kWh): **4205**
Water (m3): _____

Stadsverwarming (GJ): _____

Anders: _____

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: **2-3**

10 Vaste lasten

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Ja**
(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)

Zo ja, welke? : **Cv-ketel gehuurd bij Abel&co, contract GNC533939, € 65,28 per maand, looptijd tot 31-10-2036.**

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? **Ja**
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: : **Tot 31-10-2036 (144 maanden vanaf 1-11-2024). Bij verkoop kan de koper het contract voortzetten. Overname van de ketel kan tegen de restwaarde, op te vragen bij Abel&co.**

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____

Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**

Is de canon afgekocht? **n.v.t.**

Zo ja, tot wanneer? : _____
_____

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? : _____
_____

Zo ja, waarvoor? : _____
_____

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Ja**

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? : **Parkeren in de straat is verboden. Er is een garage. Of er vergunningen kunnen worden aangevraagd is niet duidelijk.**

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € _____

11 Garanties

a. Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **Ja**
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? : **Huurcontract cv-ketel bij Abel&co, inclusief service en jaarlijks onderhoud; kan door de koper worden voortgezet (Abel&co mag de koper toetsen).**

12 De VvE en onderlinge verhoudingen

Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? **Ja**

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: : **94053308**

b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE? : **2 (winkel Schupstoel 5 en woning Vaaltstraat 21)**

c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? **Ja**

d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: Woning: : **53/100**

Berging: : _____

NVM
funda

Parkeerplaats: : _____

e. Aantal stemmen voor dit appartement: : **1 (van totaal 2)**

13 De bestuurder(s) ('het bestuur')

a. Is er een professionele bestuurder? **Nee**

b. Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? **Nee**

14 De vergadering van eigenaars

a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? **Nee**

b. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? **Nee**

c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? **Nee**

Zo ja, om welke besluiten gaat het? : _____

15 Verzekeringen

a. Is er een collectieve opstalverzekering? **Ja**

b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? **Ja**

c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? **Ja**

16 Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

a. Is er een reservefonds? **Nee**

Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum? Bedrag: € _____

Datum: _____

b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? **Nee**

Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan? Jaar: : _____

Periode: : _____

c. Zo nee, hoe wordt vastgesteld wat moet worden gereserveerd voor groot onderhoud? : **Er wordt niet gereserveerd. Er is geen actieve VvE, geen bankrekening, geen reservefonds en geen maandelijkse bijdrage. Gezamenlijke kosten, zoals de opstal- en aansprakelijkheidsverzekering en de taxatie, worden per keer verdeeld tussen de twee eigenaars.**

d. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € _____

Waarvan:

Exploitatiekosten (servicekosten) € _____

Reservering voor onderhoud € _____

Stookkosten (voorschot) € _____

e. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? **Ja**

Zo ja, waarvoor, wat is het bedrag en wanneer moeten deze worden betaald? : **Aandeel in de opstal- en aansprakelijkheidsverzekering van de VvE tot 31-12-2026 (€ 662,22), dat met € 25 per week wordt afgelost; op 29-9-2026 stond nog € 337,22 open. Daarnaast de helft van de taxatie van de herbouwwaarde (€ 299,48). Beide bedragen zijn namens de VvE voorgeschoten door Rich-Stones Properties B.V.**

Bedrag: **€ 637**

	Te voldoen per:		_____
f.	Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?		**Nee**
	Zo nee, welke niet?	:	**Restant aandeel verzekeringspremie (€ 337,22 per 29-9-2026, aflossing € 25 per week) en taxatie € 299,48, voorgeschoten door Rich-Stones Properties B.V. namens de VvE.**
a.	Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)	:	**Het pand is een rijksmonument (nr. 41422). Er is een bouwtechnisch rapport van 13-11-2023 (WoningSchouw) beschikbaar. Het dakterras ligt op het platte dak van de winkel. De woning heeft geen eigen watermeter; het water loopt via de meter van de winkel. De cv-ketel is gehuurd bij Abel&co. Het energielabel (G) is geldig tot 9-11-2026.**

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	Vaaltstraat 21, 7201 DA Zutphen
Datum:	25-11-2026

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Woning

Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☒	☐	☐
– Gordijnen	☐	☒	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☐	☐	☐	☒
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☐	☐	☐	☒
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☐	☒	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☒	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☒	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☒	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☒	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:

Koper,
(en echtgeno(o)t(e)/partner)

plaats en datum:



BERGHORST
MAKELAARDIJ

JOUW THUIS, MIJN PASSIE LIONTINE

MAKELAAR/TAXATEUR IN ZUTPHEN, WARNSVELD EN OMGEVING

KERKHOF 16, 7201 DM ZUTPHEN
TEL. 0575 - 725801 / 06 - 515 338 93
INFO@BERGHORSTMAKELAARDIJ.NL
BERGHORSTMAKELAARDIJ.NL

