

TE KOOP

Hoornwerk 67

Zutphen



WAAR VIND IK WAT?

| | |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3 |
| Foto's | 5 |
| Plattegrond | 11 |
| Kenmerken | 16 |
| Zakenlijst | 19 |
| Huis op de kaart | 21 |
| Algemene informatie | 22 |
| Bijzondere bepalingen | 22 |
| Informatie voor kopers | 23 |



Woningbrochure: Hoornwerk 67, Zutphen

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

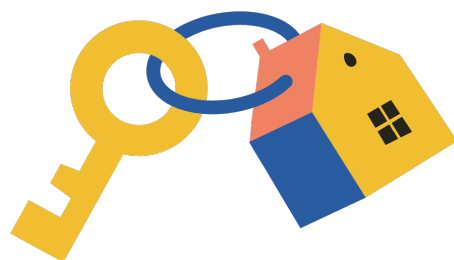


Ruime stadswoning vlakbij de IJssel en de oude stad

Ruime stadswoning te koop aan het Hoornwerk 67. De woning is gebouwd in 2009 en verkeert in goede staat. Het is één van de grotere woningen uit de straat, met de bredere maat en met een volledige tweede verdieping. Alles is ruim van opzet en dat maakt het een ideale woning.

Hoornwerk is een geliefde straat met sprekende voorgevels, allemaal net iets verschillend. Bij nummer 67 vallen de erker en het bloemenvenster op, dus veel lichtinval en brede vensterbanken. De straat is rustig, terwijl de IJssel en het fraaie historische centrum op loopafstand zijn. Ook kinderopvang, scholen, supermarkten en andere voorzieningen zijn dichtbij. Het is echt een fijne plek om te wonen!

De woonkamer is ruim en heeft openslaande tuindeuren. Door de grote ruit lijken binnen en buiten in elkaar over te gaan. Het plafond is glad gestukt. De



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

vloer is sinds 2016 bedekt met getrommeld massief eikenhout, gelegd in visgraat. De gehele benedenverdieping is in dat jaar voorzien van duurzame en comfortabele vloerverwarming.

De open Siematic keuken uit 2016 is modern van opzet met een flink werkblad, een leuke bar, allerlei inbouwapparatuur, voldoende kastruimte en een kooktoestel met wok-brander. Een praktische keuken.

Op de eerste verdieping drie slaapkamers, respectievelijk klein, ruim en zeer ruim. Verder een royale badkamer met toilet, ligbad en inloofdouche. Voor optimaal comfort heeft de badkamer vloerverwarming, een designradiator en regelbare mechanische ventilatie. Tot slot is er op deze verdieping een aparte kast met plek voor de wasmachine en de droger.

De tweede verdieping is eveneens groot te noemen. Zowel vooraan als achteraan een zeer ruime kamer. Te gebruiken als slaapkamer, maar ook als kantoor of atelier. LAN kabels zorgen voor goed internet op alle verdiepingen. Tot slot zijn er op deze verdieping twee bergruimten met onder meer de CV ketel.

De tuin is in 2020 vernieuwd naar het ontwerp van een tuinarchitect. De plantenkeuze is kleurrijk, natuurlijk en afwisselend. Vlinders en vogels vinden er een plekje en het hemelwater kan in de bodem infiltreren. Een fraaie en duurzame tuin waar je graag even buiten zit. Er is een berging voor fietsen, tuingereedschap en dergelijke. Een deel van de berging fungeert als afdak en biedt een mooie plek om buiten te eten. Op het gezamenlijke achterpad is ruimte voor een auto, met de mogelijkheid om op te laden via een eigen laadpunt vanuit de berging. In de straat geldt een blauwe zone. Bewoners kunnen goedkoop parkeren met een ontheffing, gasten gratis met de parkeerschijf.

De woning is goed geïsoleerd, heeft HR++ glas en kreeg in 2022 energielabel A. In 2023 zijn op het dak 9 zonnepanelen geplaatst met veilige micro-omvormers. De opbrengst is ruim 3200 kWh per jaar. Al met al geeft dit lage maandelijkse energielasten. Op het platte dak

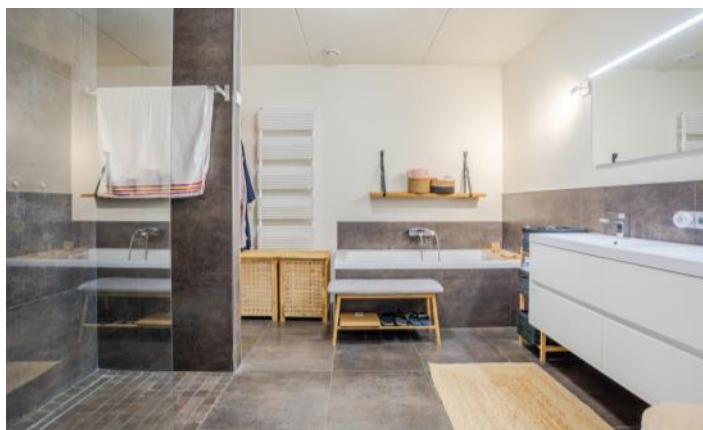
is nog plek voor 6 extra zonnepanelen en voor de buitenunit van een eventuele warmtepomp.

De vraagprijs is scherp voor hetgeen je hier allemaal krijgt.







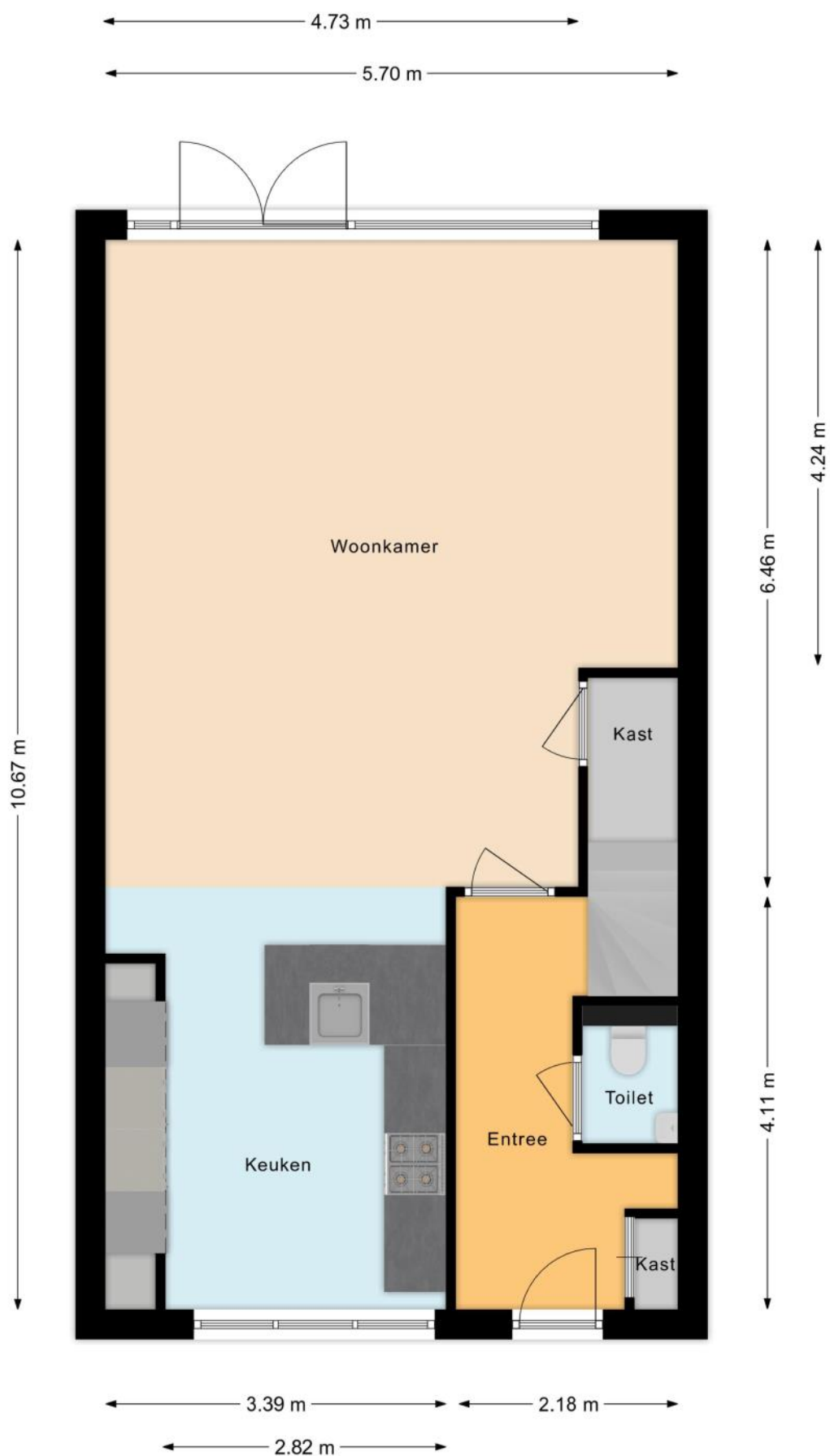




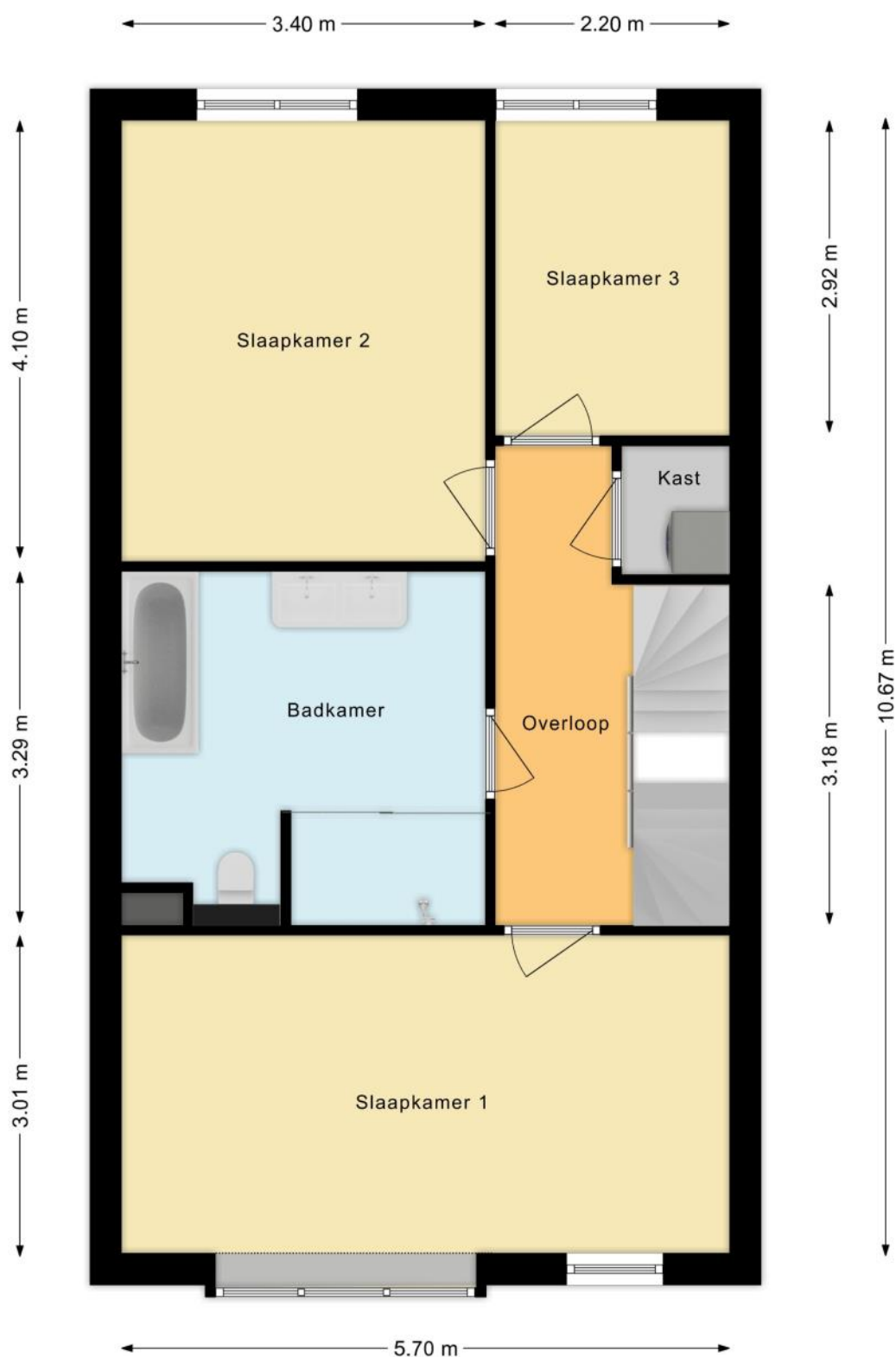




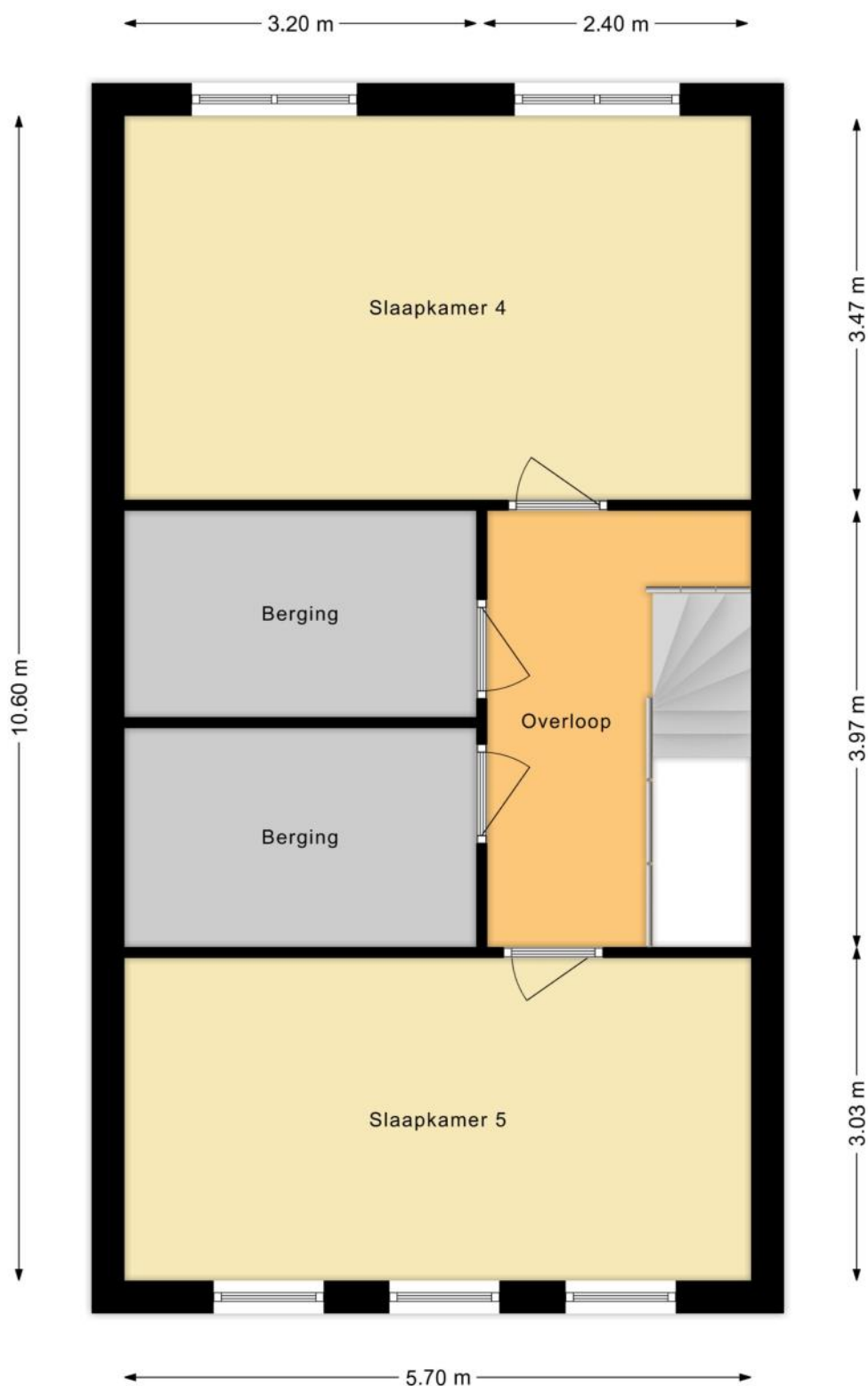
PLATTEGROND



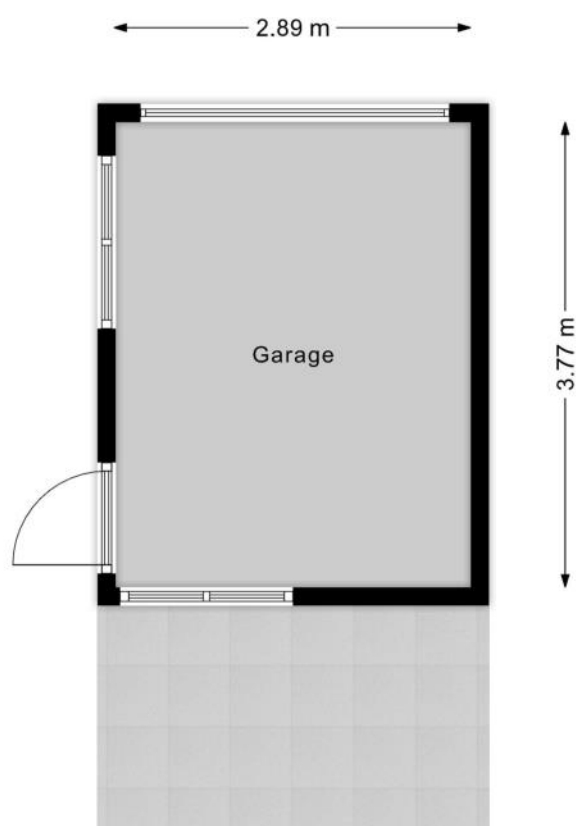
PLATTEGROND



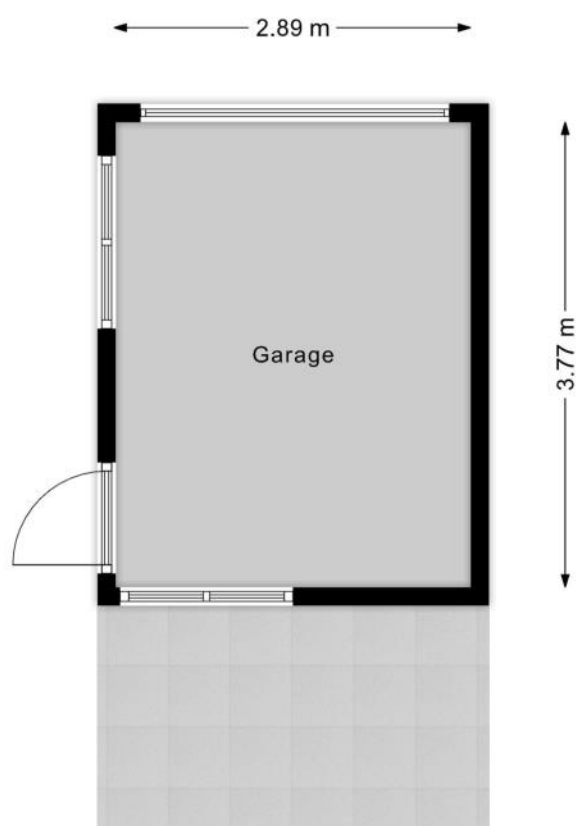
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

| | |
|----------------|-------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Tussenwoning |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 2009 |
| Soort dak | Plat dak |
| Materiaal dak | Bitumineuze dakbedekking |

Oppervlakten en inhoud

| | |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 150 m ² |
| Inhoud | 623 m ³ |

Gebruiksoppervlakten *

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 182 m ² |
| Externe bergruimte | 11 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 | 6 kamers (waarvan 5 slaapkamers) |
| Aantal badkamers | 1 badkamer en 1 apart toilet |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, toilet, dubbele wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche |
| Aantal woonlagen | 3 woonlagen |
| Voorzieningen | Mechanische ventilatie, TV kabel, Zonnepanelen |

Energie

| | |
|--------------------|--|
| Energielabel | A |
| Isolatie | Volledig geïsoleerd |
| Verwarming | Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk |
| Warm water | Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom |
| Merk/type cv-ketel | ATAG |
| Bouwjaar cv-ketel | 2015 |
| Eigendom cv-ketel | Eigendom |

Buitenruimte/omgeving

| | |
|--------------|---|
| Ligging | Aan rustige weg, In woonwijk |
| Tuin | Achtertuint, Voortuin |
| Achtertuint | 71 m² (6,0m diep en 11,9m breed) |
| Ligging tuin | Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom |

KENMERKEN

Bergruimte

| | |
|----------------|----------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand hout |
| Voorzieningen | Voorzien van elektra |

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Zutphen D 1331

| | |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte | 150 m ² |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

Bijzonderheden

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

> Gebruikelijke bepaling waaronder kabels, licht, uitzicht, etc.

En mandelig perceel (pad achterom)

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten | | ● | |
| Buitenverlichting | ● | | |
| Rookmelder | ● | | |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ● | | |
| Zonnepanelen | ● | | |
| Oplaadpunt elektrische auto | | | ● |
| Gordijnrails | ● | | |
| Gordijnen woonkamer | | ● | |
| Gordijnen overig | | ● | |
| Vitrages overig | ● | | |
| Laminaat | ● | | |
| Parket | ● | | |
| Close-in boiler | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Kookplaat | ● | | |
| Koelkast | ● | | |
| Oven | ● | | |
| (combi)Magnetron | | ● | |
| Afzuigkap | ● | | |
| Vrieskast | ● | | |
| Vaatwasser | ● | | |
| Overige inbouwapparatuur | ● | | |
| Binnenverlichting | | ● | |
| Losse kasten | | ● | |
| Boeken-, legplanken | | ● | |
| Wastafelaccessoires | | ● | |

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|
| Toiletaccessoires | | ● | |
| Badkameraccessoires | | ● | |
| Houten vloer(delen) | ● | | |
| Plavuizen | ● | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| Koel-vriescombinatie | ● | | |
| Koffiezetapparaat | | ● | |
| Wastafelmeubel | ● | | |
| (Voordeur)bel | ● | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ● | | |
| CV met toebehoren | ● | | |
| Mechanische ventilatie | ● | | |

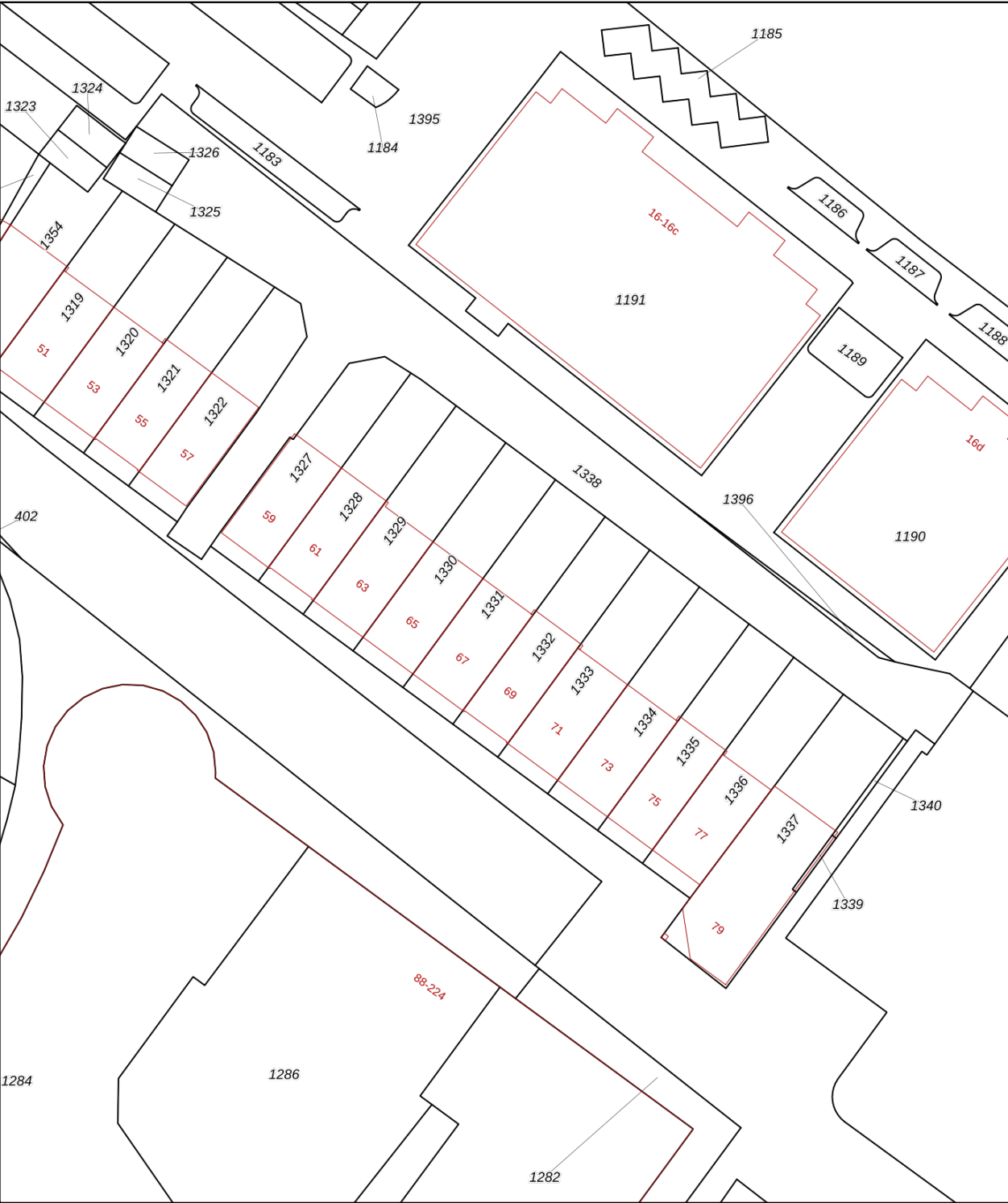


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 januari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zutphen
Sectie D
Perceel 1331

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

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 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.