

# Te koop



## Hobbemakade 432 te Zutphen

**Vraagprijs: € 235.000,= k.k.**



---

Rijkenhage 12, 7201 LP Zutphen, Postbus 4012, 7200 BA Zutphen  
telefoon (0575) 51 66 35 telefax (0575) 54 66 14 e-mail [info@debos.nl](mailto:info@debos.nl) internet [www.debos.nl](http://www.debos.nl)



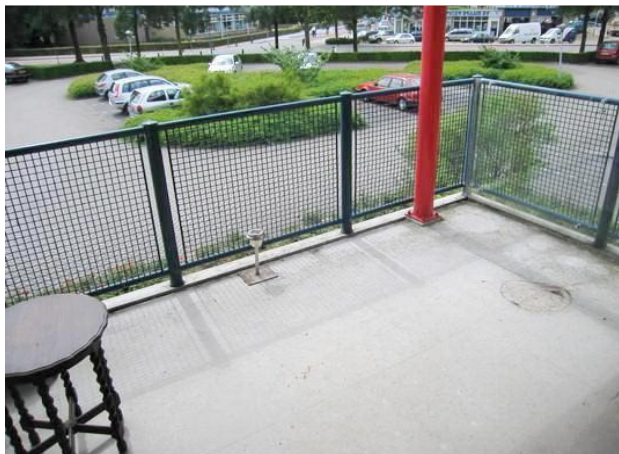
**Entree**



**Woonkamer**



**Keuken**



**Balkon**



**Slaapkamer**

## Hobbemakade 432 te Zutphen

IN EEN PRIMA WOONOMGEVING NABIJ HET CENTRUM VAN ZUTPHEN GELEGEN, RUIM 3 KAMER APPARTEMENT OP DE EERSTE VERDIEPING EN MET EIGEN PARKEERPLAATS.

### Indeling:

- Afgesloten hal met videocom
- Lift
- Centrale fietsenberging

### Appartement:

- Hal
- Garderobe
- 2 Slaapkamers (16 en 18 m<sup>2</sup>)
- Toilet
- Badkamer met douche, wastafel en aansluiting wasapparatuur
- Berging met CV en (vaat)wasmachine aansluiting
- Half open keuken in hoekopstelling (kleurstelling crème) met afzuigkap en deur naar berging
- Flinkke lichte woonkamer (36 m<sup>2</sup>) met schuifpui
- Groot balkon (9 m<sup>2</sup>)

Het pand is volledig geïsoleerd, voorzien van verwarming en warm water middels CV combiketel AWB 1995. Afsluitbare eigen parkeerplaats.

De servicekosten bedragen ca. € 134,= per maand.

De mogelijkheid is aanwezig om gebruik te maken van de zorgfaciliteiten van het Bornhof.

### **AANVAARDING IN OVERLEG**

Vraagprijs: € 235.000,= k.k.

Ofschoon deze informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld kunt u hieraan geen rechten ontfen!



Nederlandse Vereniging van Makelaars  
in onroerende goederen en Vastgoeddeskundigen NVM

## Lijst van zaken

Lijst van zaken behorende bij het perceel:

Hobbemakade 432  
7204 TG Zutphen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

| ZAKEN  | blijft<br>achter                    | gaat<br>mee              | kan<br>worden/is<br>over-<br>genomen | niet van<br>toe-<br>passing         |
|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| - tuinaanleg / (sier-)bestrating / beplanting / erfafscheiding | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - buitenverlichting  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - tuinhuisje / buitenberging                                   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - broeikas   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - vlaggenmast  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - voet droogmolen  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - antenne  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - brievenbus   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - (voordeur)bel  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input type="checkbox"/>            |
| - veiligheidssloten  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input type="checkbox"/>            |
| - alarminstallatie   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - rolluiken / zonwering buiten                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input type="checkbox"/>            |
| - zonwering binnen   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - gordijnrails   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input type="checkbox"/>            |
| - gordijnen  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| - vitrages   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| - losse horren / rolhorren                                     | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - rolgordijnen   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - vloerbedekking / linoleum                                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input type="checkbox"/>            |
|  |                                     |                          |                                      |                                     |
| - parketvloer / kurkvloer                                      | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - warmwatervoorziening, te weten                               | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - c.v. met toebehoren  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input type="checkbox"/>            |
| - Klokthermostaat, te weten                                    | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input type="checkbox"/>            |

| ZAKEN  | blijft achter                       | gaat mee                 | kan worden/is overgenomen | niet van toepassing                 |
|--|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| -  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| - (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:                      |                                     |                          |                           |                                     |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - kachels  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) te weten: |                                     |                          |                           |                                     |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting                   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| - keuken (inbouw)apparatuur, te weten:                               |                                     |                          |                           |                                     |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - inbouwverlichting / dimmers, te weten:                             |                                     |                          |                           |                                     |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - opbouwverlichting, te weten:                                       |                                     |                          |                           |                                     |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - kasten   | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - spiegelwanden  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - losse kasten, boeken-, legplanken                                  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - wastafels met accessoires  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| - toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| - badkameraccessoires (spiegel, kranen, douchescherm etc.)           | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| - sauna met toebehoren, te weten:                                    |                                     |                          |                           |                                     |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| - (huis)telefoon toestellen  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - witte kast slaapkamer  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input type="checkbox"/>            |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/>            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>  | <input checked="" type="checkbox"/> |

| ZAKEN  | blijft<br>achter         | gaat<br>mee              | kan<br>worden/is<br>over-<br>genomen | niet van<br>toe-<br>passing         |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| - zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers): |                          |                          |                                      |                                     |
| -  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| -  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/>             | <input checked="" type="checkbox"/> |
| - bijzondere opmerkingen:  |                          |                          |                                      |                                     |

Voor akkoord,

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

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

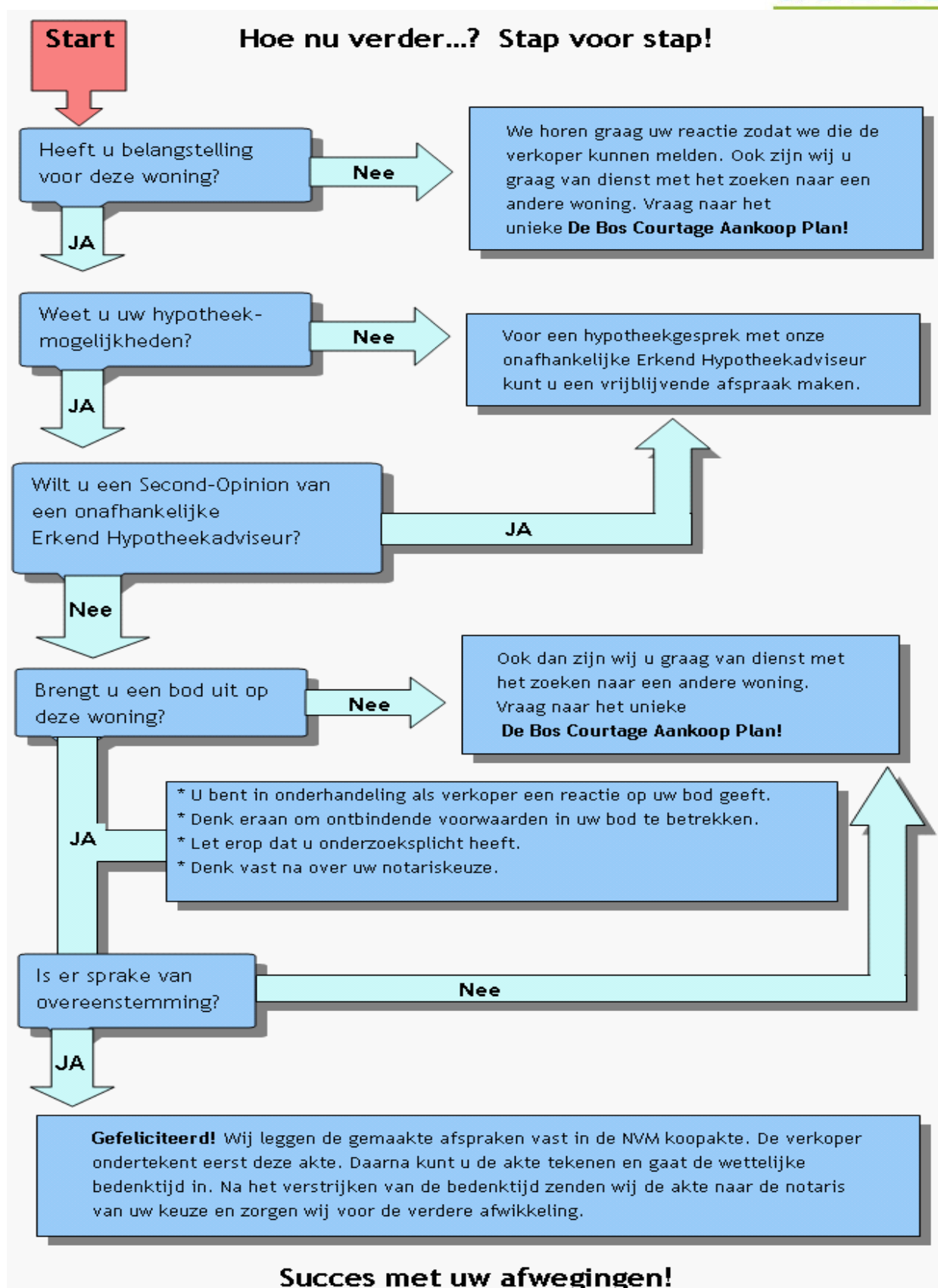
plaats en datum:

plaats en datum:





|   |                    |   |   |         |
|---|--------------------|---|---|---------|
| Deze kaart is noordgericht  |                    | Schaal 1:500  |  |         |
| 12345   | Perceelnummer      | Kadastrale gemeente   |   | ZUTPHEN |
| 25  | Huisnummer         | Sectie  |   | C       |
| —   | Kadastrale grens   | Perceel   | 3201  |         |
| —   | Voorlopige grens   |   |   |         |
| —   | Bebouwing          |   |   |         |
| —   | Overige topografie |   |   |         |
| <p>Voor een eensluitend uittreksel, ARNHEM, 10 juni 2010<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> |                    | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.</p> |   |         |



## Algemene aanvullende relevante informatie

### Onderzoeksplicht koper

De in deze verkoopbrochure vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook de aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

### Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

Er is door de verkoper geen onderzoek verricht naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover aan verkoper bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

### Bouwkundige risico's/asbest

Indien de woning gebouwd is in de periode van ca. 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en evt. bewapening kan aantasten. Indien de woning gebouwd is in de periode tussen ca. 1963 en 1985 zijn er mogelijkwerwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. De koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

### Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw-) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

### Onderhandeling

Mocht u belangstelling hebben voor de woning dan kunt u naar aanleiding van de bezichtiging en ontvangen verkoopdocumentatie een bieding uitbrengen. De makelaar zal tijdens de bezichtiging aangeven of deze vrij is om met u in onderhandeling te treden. Indien de makelaar voor de verkoper reeds in onderhandeling is dient men eerst met de betreffende partij overeenstemming te bereiken. Indien deze overeenstemming niet wordt bereikt, is de makelaar weer vrij om in onderhandeling te treden met derden. Aan een aanbieding kunt u als koper een aantal (ontbindende) voorwaarden koppelen zoals; financiering, Nationale Hypotheek Garantie, bouwkundige keuring, inzage stukken VVE.

### Financiering

Het is van groot belang dat u zich goed oriënteert op de financieringsmarkt. Er zijn veel geldverstrekkers en veel financieringsvormen met verschillende voorwaarden en condities. Hiernaast dient u voor de eventuele onderstaande ontbindende voorwaarde welke u heeft opgenomen duidelijkheid te krijgen over de mogelijkheden.

Ontbindende voorwaarde financiering: Hiervoor staat een termijn van 3 weken nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom. Dit houdt in dat u vanaf dat moment drie weken de tijd heeft om bij het niet verkrijgen van een financiering tegen normaal geldende voorwaarden en tarieven, de koop op grond daarvan te ontbinden. U heeft echter als koper tot aan de datum van eigendomsoverdracht de tijd om de passende financiering aan te gaan bij een geldverstrekker welke voor u de beste condities en voorwaarden heeft.

Ontbindende voorwaarde van Nationale Hypotheek Garantie: Is alleen van toepassing wanneer de gemeente waarin de woning is gelegen deelneemt aan deze regel en dat zijn in onze omgeving alle gemeenten. De Bos Makelaardij o.g. b.v. kan u uitstekend informeren op het gebied van hypotheek. De Bos is Erkend Hypotheek Adviseur en werkt strikt onafhankelijk van welke geldverstrekker dan ook. Wij kunnen u naast een degelijk en weloverwogen advies de laagste rente van Nederland bieden! Maakt u gerust een vrijblijvende afspraak om de mogelijkheden te bespreken. Heeft u al een offerte van een andere marktpartij ..... vraag bij ons een gratis "second-opinion".

Wist u dat wij werken met het Nationale Woonpakket, onafhankelijk Hypotheek Software, voor vergelijking en berekening van hypotheek van meer dan

### 50 geldverstrekkers ?



Het moet dus wel heel vreemd zijn als we niet de voordeligste aanbieding kunnen doen!

### Notariskeuze

De koper betaalt de kosten voor overdracht van de woning (kosten koper/k.k.) hieronder vallen de overdrachtsbelasting 6%, de kosten voor het notarieel transport, kadastrale recherche e.d. Omdat de kosten betaald worden door de koper heeft deze de keuze bij welke notaris het transport gaat plaatsvinden. Een uitzondering hierop geldt in principe alleen bij verkoop uit een boedel en bij nieuwbouwprojecten, respectievelijk boedelnotaris en projectnotaris. Vanaf 1 januari 2001 zijn de tarieven van de notarissen vrijgegeven en is onderhandeling of het maken van afspraken mogelijk. De Bos Makelaardij o.g. b.v. adviseert u wanneer u dit wenst graag omtrent uw notariskeuze. Wanneer u een notaris kiest verder dan 25 kilometer buiten Zutphen of verder dan 25 kilometer vanaf het gekochte pand, dan kunnen er extra kosten door ons en de verkopende partij in rekening worden gebracht. Dit i.v.m. bijvoorbeeld een op te maken volmacht.

### **Waarborgsom**

In alle koopovereenkomsten die door De Bos Makelaardij o.g. b.v. worden gesloten zal standaard een waarborgsom ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Naast de waarborgsom is het stellen van een bankgarantie ook mogelijk. Dit kunt u regelen via uw bank of geldverstrekker voor de financiering van uw woning.

### **Feitelijke overdracht**

De sleuteloverdracht vindt in de meeste gevallen plaats op de datum van eigendomsoverdracht. Voordat het transport plaatsvindt zal er indien u dit wenst een inspectie plaatsvinden in de door u gekochte woning. Hierbij mogen alle partijen aanwezig zijn en heeft u als koper de gelegenheid de woning te inspecteren en te controleren of alle (on)roerende zaken aanwezig zijn zoals overeengekomen. Tezamen met de koper(s) en verkoper (s) zullen door de makelaar de meterstanden worden opgenomen en wordt u als nieuwe bewoner aangemeld bij de nutsbedrijven. Denk er aan dat uw nieuwe woning op de dag van eigendomsoverdracht verzekerd is (opstal en brandverzekering). Indien wenselijk kunnen wij u ook hierbij adviseren.

### **Algemeen**

Indien deze woning toch niet datgene is wat u zoekt, kunnen wij voor u op zoek gaan naar een woning in het NVM-uitwisselingsstelsel. Wij kennen het unieke **De Bos Aankoopcourtage Plan**, waarbij u verrast zult zijn over de diverse aankoop mogelijkheden en de daarbij behorende (lage) kosten! Op ons kantoor bespreken wij graag de mogelijkheden met u. Als u op dit moment eigenaar bent van een woning dan geven wij u graag een indicatie van de te verwachten opbrengst en een inzicht in de verkoopmogelijkheden. Buiten deze brochure doen wij nog veel meer om een woning te verkopen. Ook hierover informeren wij u graag in een vrijblijvend gesprek.