



Vraagprijs:

€ 525.000 k.k.

Warnsveldseweg 12
ZUTPHEN


makelaardij og



www.debos.nl



Kenmerken

Fijn dat u belangstelling heeft voor deze woning. Lees de brochure op uw gemak door. Heeft u vragen of wilt u een bezichtiging afspreken, neem gerust contact met ons op. Wilt u (eerst) meer weten over uw financiële mogelijkheden, laat u dan vrijblijvend door onze onafhankelijke Erkende Hypotheekadviseurs informeren.

Algemene gegevens

Soort	: herenhuis	Perceelopp.	: 267 m ²	Garage	: vrijstaand steen
Type	: hoekwoning	Inhoud	: 746 m ³	Verwarming	: c.v.-ketel
Kamers	: 7	Bouwjaar	: 1930	Energie label	: D
Woonopp.	: 199 m ²	Tuin	: achter-, voor-, zijtuin	Isolatie	: dakisolatie, HR glas

Warnsveldseweg 12

ZUTPHEN

Zeer royaal 'dertiger jaren' herenhuis op een fantastische en gewilde locatie. Gelegen nabij De Berkel, het stadspark en met zicht op het monumentale centrum van Zutphen. Alle voorzieningen van het centrum zijn op loopafstand. Deze forse eindwoning, gelegen op de hoek van de Warnsveldseweg en de Hobbemakade heeft naast een prachtig uitzicht een stenen garage op het eigen perceel. Aan de achterzijde is de woning fors uitgebouwd met een extra grote keuken en een forse slaap- of werkkamer met een eigen entree aan de Hobbemakade. Een ruim en fraai geheel op een toplocatie.

Indeling begane grond: entree, vestibule, hal, toegang tot de ruime kelderruimte, toilet met inbouwreservoir. Ruime en lichte woonkamer met erker en een fijne lichtinval. Toegang tot een aangebouwde kantoor/werkkamer met een eigen entree. Deze kamer is ook uitermate geschikt als slaapkamer of hobbyruimte. Dichte keuken met een goede en lichte inrichting. De vernieuwde keuken is onder andere voorzien van een inductiekookplaat met afzuigschouw en combi-oven. Vanuit de keuken en de 2e hal aan de achterzijde heeft u toegang tot het terras en de op het zuiden gelegen achtertuin.

1e verdieping: overloop, drie slaapkamers van circa 7, 16 en 17 m². Twee slaapkamers hebben een vaste kast waarvan één slaapkamer toegang heeft tot het op het zuiden gelegen dakterras. Recent (2023) keurig gemoderniseerde badkamer met douchehoek en een wastafelmeubel. Daarnaast is er een separaat toilet met inbouwreservoir. Vaste trap naar

2e verdieping: overloop, berg- en stookruimte. Daarnaast zijn er twee ruime en lichte slaapkamers van beide circa 12 m².

Bouwjaar 1930, gebruiksoppervlakte wonen 199 m², inhoud 746 m³, externe bergruimte 21 m², perceeloppervlak 267 m². Voorzien van isolatieglas en dakisolatie. De werkkamer op de begane grond is voorzien van airconditioning. Energielabel D. In tegenstelling tot de meeste percelen in de straat is de voortuin vol eigendom.

Ruime en statige hoekwoning met garage op een steenworp afstand van De Berkel en het prachtige monumentale centrum van de stad!





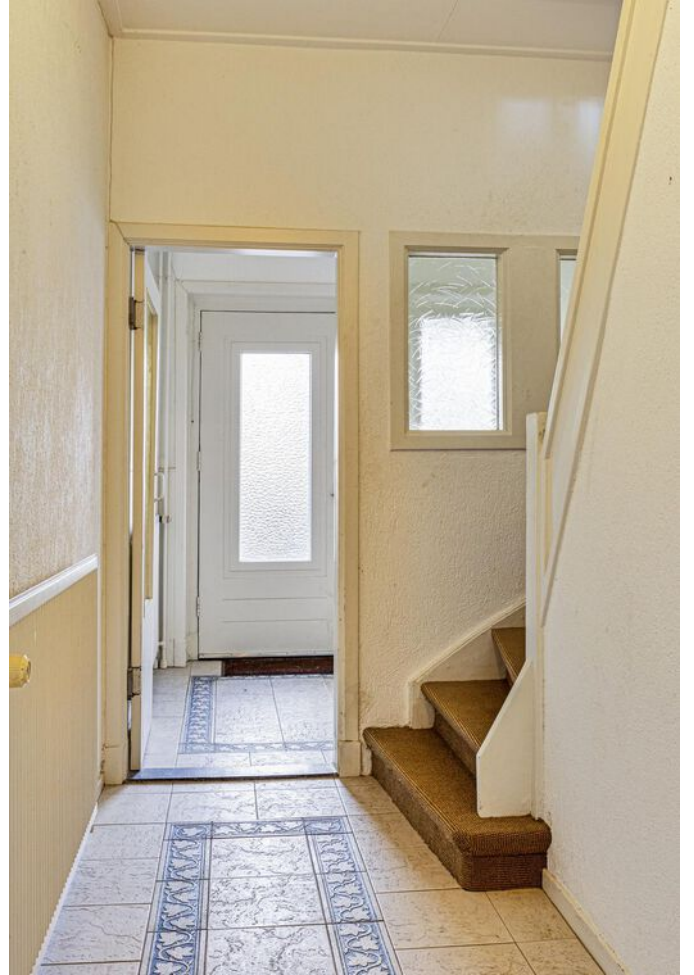
Hoe klanten ons
beoordelen

9,5



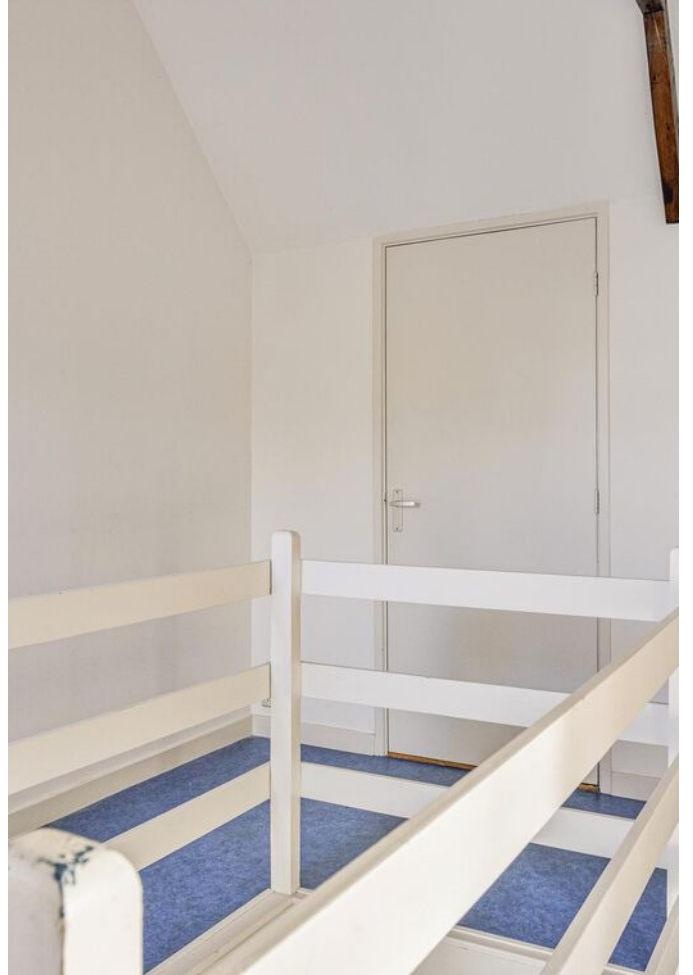






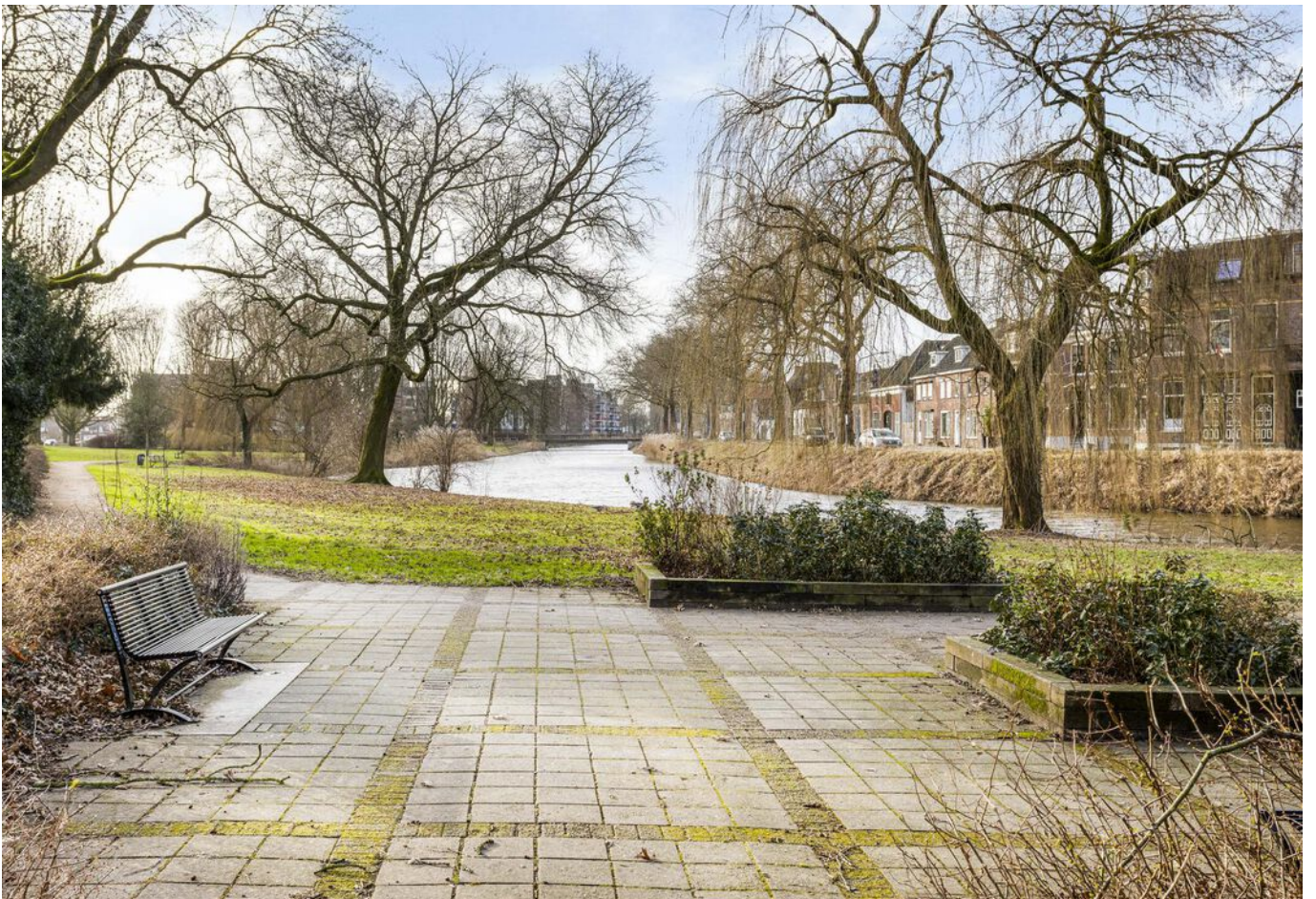












Plattegronden



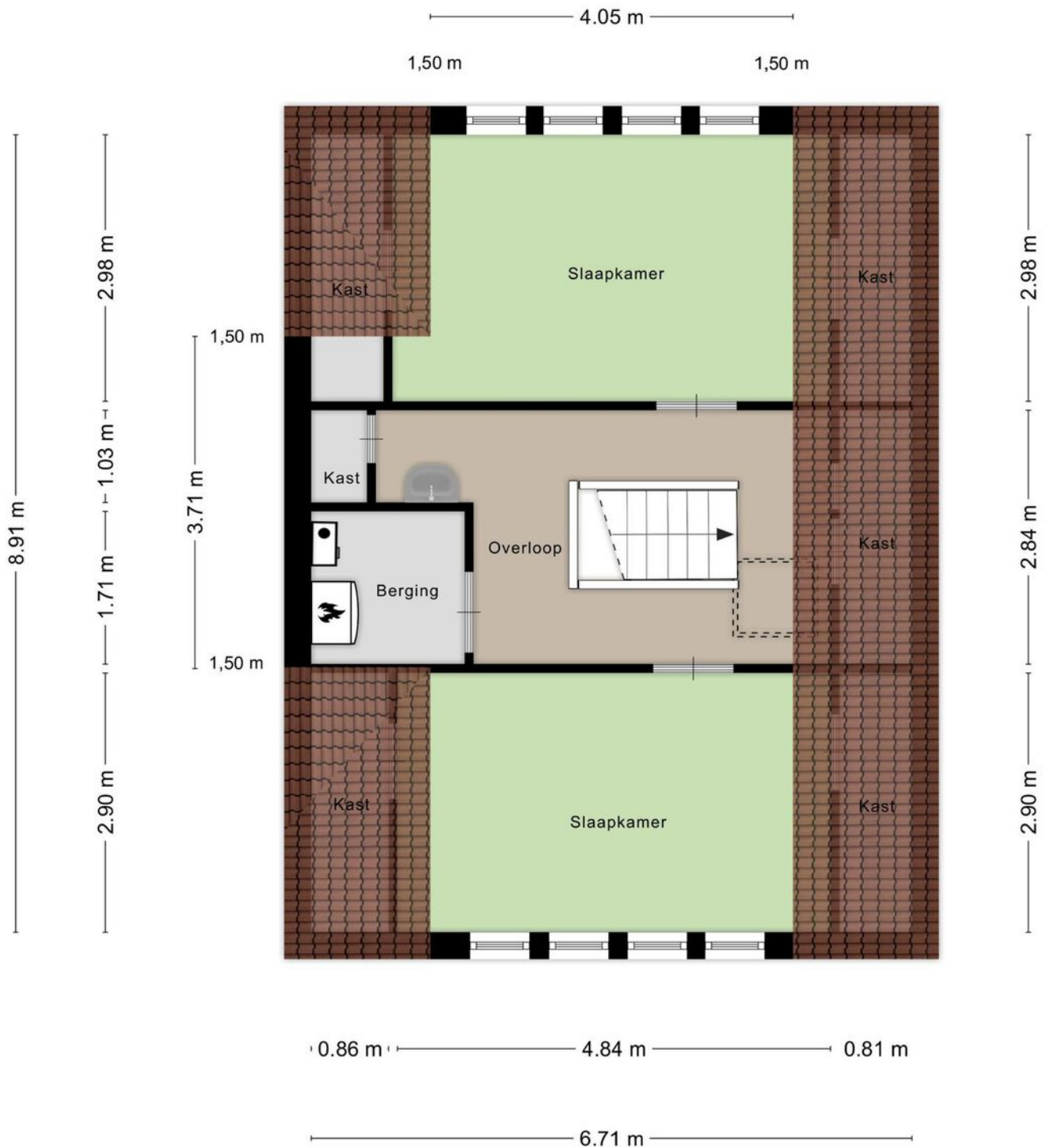
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



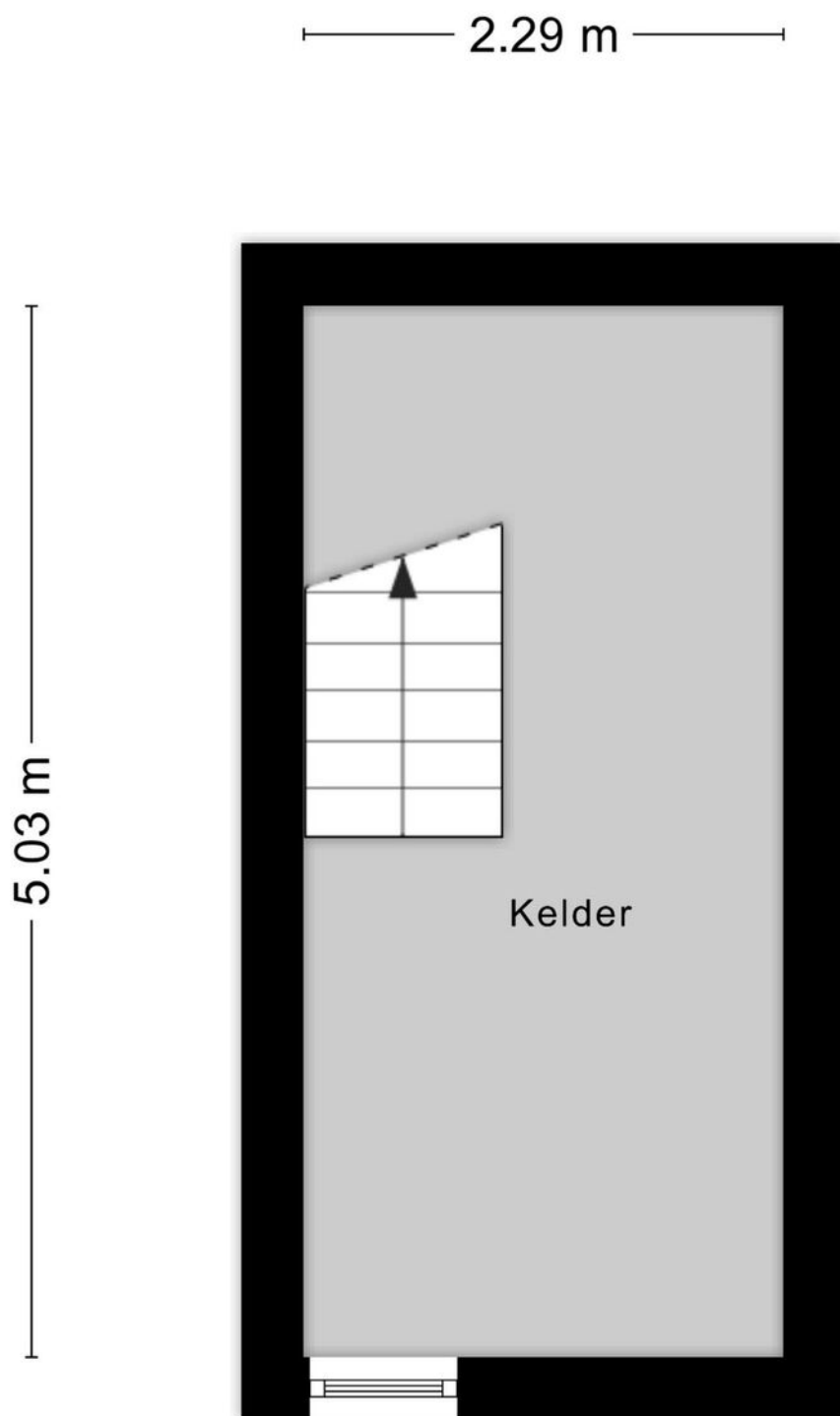
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



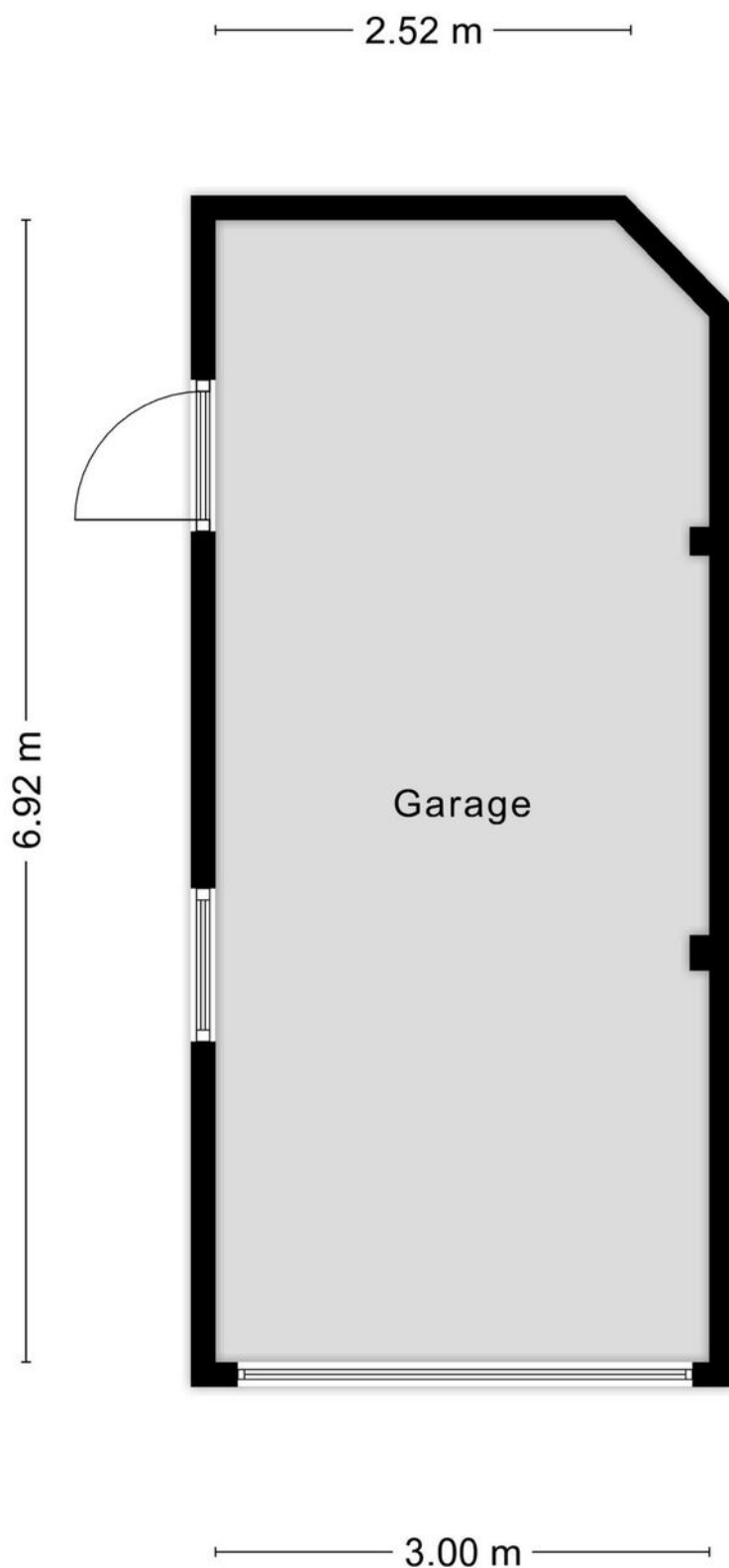
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden



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

Plattegronden

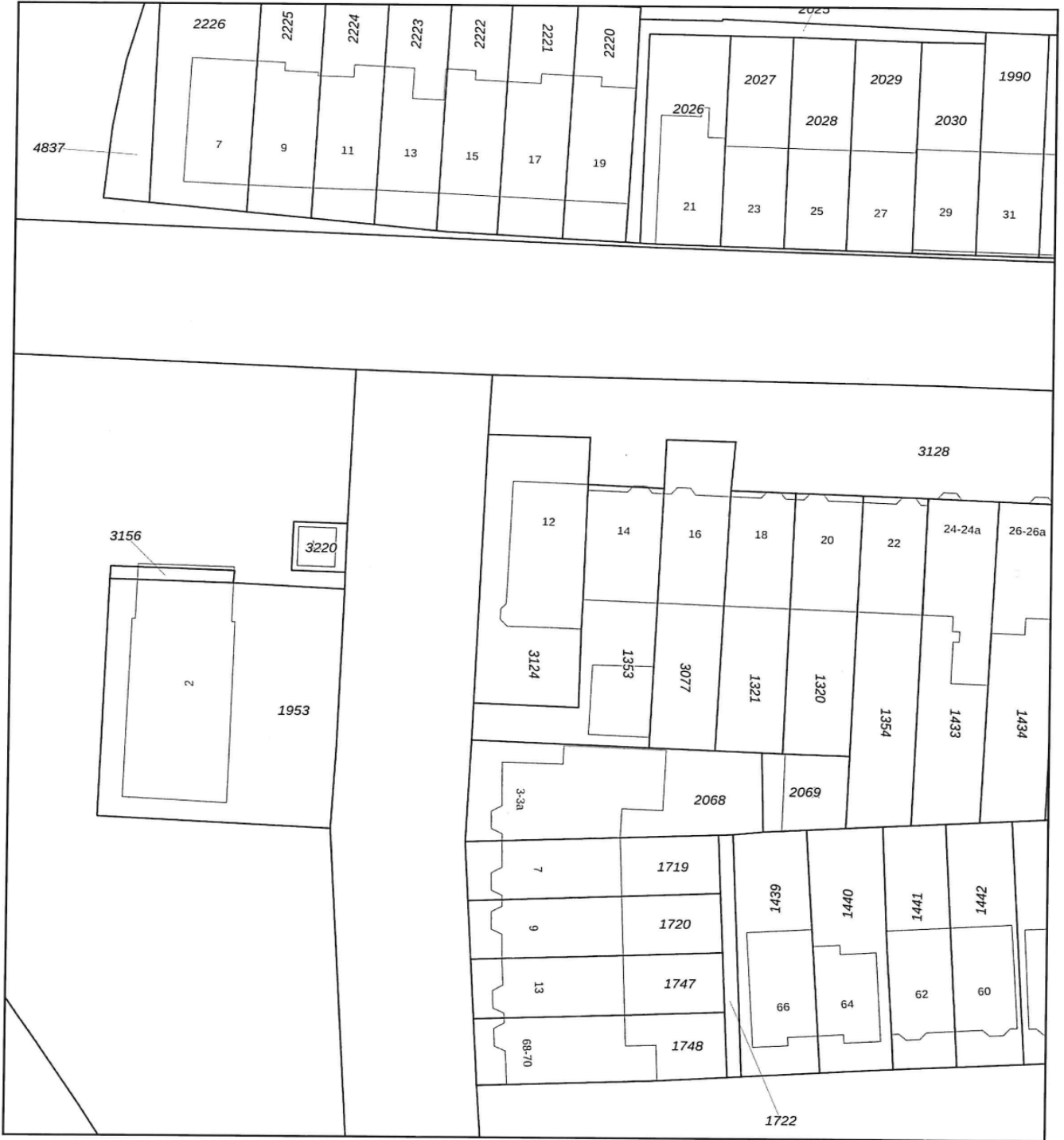



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Martijn



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zutphen</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 3124</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

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 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 aan 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 (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende 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 voor 1985 zijn er mogelijkwijs 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.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt? Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.

Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken. Aan een bieding kunt u als koper een aantal (ontbindende) voorwaarden koppelen zoals; financiering, Nationale Hypotheek Garantie, bouwkundige keuring, etc.

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.

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 6 weken nadat er overeenstemming is bereikt over de koopsom. Dit houdt in dat u vanaf dat moment zes 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.

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"



Ontbindende voorwaarde van Nationale Hypotheek Garantie:

Sluit u een hypotheek af met NHG, dan loopt u als woningeigenaar minder risico en profiteert u van een rentekorting. Als u bijvoorbeeld uw maandlasten niet meer kan betalen omdat u werkloos of arbeidsongeschikt bent geworden, dan moet u uw huis verkopen. Als de opbrengst niet voldoende is om de restschuld af te lossen, betaalt het Waarborgfonds Eigen Woningen het verschil aan de bank. Om hier recht op te hebben, moet u gebruik maken van de Nationale Hypotheek Garantie, afgekort NHG. NHG biedt voor de hypotheekverstrekker dus een extra zekerheid dat de hypotheek wordt terug betaald.

Wist u dat wij werken met onafhankelijke adviessoftware, voor vergelijking en berekening van hypotheeken van vrijwel alle geldverstrekkers? Het moet dus wel heel vreemd zijn als we niet de voordeligste aanbieding kunnen doen!

“Er mag met meerdere geïnteresseerden tegelijkertijd onderhandeld worden”

De Bos Verzekeringen

Bij goed wonen hoort een gevoel van zekerheid. En ook dat kunnen wij u bieden! Wij hebben contacten met een groot aantal verzekeringsmaatschappijen en adviseren u graag onafhankelijk en kosteloos. Of het nu gaat om de verzekering van uw huis, uw auto, inboedel, arbeidsongeschiktheid, of uw ziektekosten, wij zoeken graag de beste aanbieding voor u uit.

Uw voordeel?

- lage premies
- uitstekende voorwaarden
- korte lijnen en persoonlijke aanpak
- maandbetaling zonder opslag

Als De Bos Verzekeringen zijn we het aanspreekpunt voor u. Met één telefoontje heeft u alles geregeld. En dat is wel zo gemakkelijk. Wij zijn aangesloten bij het Klachteninstituut Financiële Dienstverlening (Kifid) en hebben de nodige vakdiploma's en de wettelijk vereiste vergunning van de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

Notariskeuze

De koper betaalt de kosten voor overdracht van de woning (kosten koper/k.k.) hieronder vallen de overdrachtsbelasting, 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. De tarieven van de notarissen zijn vrijgegeven en daarom is onderhandeling of het maken van afspraken mogelijk.

De Bos Makelaardij o.g. b.v. informeert 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.

In onze akten wordt de volgende clausule opgenomen:

Indien de kosten die door de notaris in rekening worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingslening (en) en/of aflossing en doorhaling van verkopers hypotheek/hypotheeken en/of beslagen die op het verkochte rust (en), meer bedragen dan € 205,= per akte van gehele doorhaling (inclusief kosten inschrijven Kadaster en inclusief BTW), dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening worden gebracht.

Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan de genoemde bedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

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 kunt u zich als nieuwe bewoner aanmelden 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-uitwisselingssysteem. 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.

START

Heeft u belangstelling voor deze woning?

Nee .. ►

We horen graag uw reactie zodat we die de verkoper kunnen melden. Ook zijn wij u graag van dienst met het zoeken naar een andere woning. Vraag naar het unieke **De Bos Courtage Aankoop Plan!**

Ja

Weet u uw hypotheekmogelijkheden?

Nee .. ►

Voor een hypotheekgesprek met onze onafhankelijke Erkend Hypotheekadviseur kunt u een vrijblijvende afspraak maken.

Ja

Wilt u een Second-Opinion van een onafhankelijke Erkend Hypotheekadviseur?

Ja

Nee

Brengt u een bod uit op deze woning?

Nee .. ►

Ook dan zijn wij u graag van dienst met het zoeken naar een andere woning. Vraag naar het unieke **De Bos Courtage Aankoop Plan!**

Ja

- U bent in onderhandeling als verkoper een reactie op uw bod geeft.
- Denk eraan om ontbindende voorwaarden in uw bod te betrekken.
- Let erop dat u onderzoeksplicht heeft.
- Denk vast na over uw notariskeuze.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Gefeliciteerd! Wij leggen de gemaakte afspraken vast in de NVM koopakte. De verkoper ondertekent eerst deze akte. Daarna kunt u de akte tekenen en gaat de wettelijke bedenktijd in. Na het verstrijken van de bedenktijd zenden wij de akte naar de notaris van uw keuze en zorgen wij voor de verdere afwikkeling.

SUCCES MET UW AFWEGINGEN!

De Bos Makelaardij en Hypotheken

De Bos Makelaardij is een no-nonsense makelaars- en hypotheekadvieskantoor. Duidelijke informatie en een persoonlijke benadering. Uw woongeluk en een heldere financieel plan staat voorop, dus geen flitsende praatjes, maar interesse en aandacht. Wij hebben ondertussen samen ruim 40 jaar ervaring en weten precies hoe de markt werkt.

Wij staan bekend om onze duidelijke afspraken en de uitstekende resultaten die wij, zowel als makelaar als hypotheekadviseur, voor onze cliënten weten te behalen. De Bos Makelaardij en Hypotheken is opgericht in 1988.



Harold Achterkamp

Eigenaar/directeur, Erkend Hypotheekadviseur, Erkend Financieeladviseur

Harold is een sociaal persoon, onafhankelijk, objectief, vakkundig, betrouwbaar en maakt graag tijd voor klanten, ook 's avonds wanneer het nodig is.



Greta van Petersen

Office-manager

Greta is al jaren lang de spil in onze binnendienst. Zij is verantwoordelijk voor alle zaken die op kantoor moeten worden geregeld en weet dan ook alles als het gaat om makelaardij, hypotheken en verzekeringen. Uiteraard beschikt Greta over alle benodigde vakdiploma's.



Martijn Nieuwenhuis

NVM Makelaar o.g., NRVV Taxateur

Martijn is een zeer integer persoon met veel aandacht voor zijn cliënten. Persoonlijk contact en aandacht zijn de steekwoorden die bij hem passen.



Wouter Oude Veldhuis

Erkend Hypotheekadviseur

Wouter is al sinds 1998 werkzaam als financieel adviseur en erkend hypotheek adviseur. Inlevingsvermogen, nauwkeurig, doortastend, een mensenmens, kortom dat is Wouter.



Silvia Dusebout

Commercieel administratief medewerker

Silvia werkt al sinds 2004 bij ons kantoor en is van alle markten thuis. Naast assurantieadviseur, verzorgt zij ook alle voorkomende administratie zaken op het gebied van makelaardij, verzekeringen en hypotheken. Uiteraard heeft ook zij alle benodigde vakdiploma's.



Paulien van Raay-Maolderink

Commercieel medewerker binnendienst

Paulien komt uit de hotelwereld en weet als geen ander wat klantvriendelijkheid en gastvrijheid is. Paulien zorgt op kantoor voor de ontvangst van onze klanten, is onze telefoniste en zorgt ervoor dat onze database op orde blijft. Daarnaast is ze verantwoordelijk voor het koppelen van het juiste aanbod aan de juiste zoekers, voor agendabeheer en social media.



Makelaardij - Hypotheken - Verzekeringen

Rijckenhage 12 / 7201 LP Zutphen

(0575) 51 66 35 / info@debos.nl

www.debos.nl