

# TE KOOP



**Laarstraat 57 b**  
**Zutphen**

**Vraagprijs € 375.000 k.k.**

  
**Pikeur**  
MAKELAARS

*Alles in huis*



# OMSCHRIJVING

## **Modern en luxe afgewerkt appartement in het centrum met heerlijk royaal dakterras**

Dit volledig gerenoveerde appartement bevindt zich in een gezellige straat van het centrum van Zutphen. Uitgevoerd met 2 slaapkamers, lichte woonkamer, luxe inbouwkeuken en badkamer, heerlijk dakterras en inpandige berging. Dit op de 1e verdieping gelegen appartement is in 2006 gebouwd, volledig geïsoleerd en in 2016 nog v.v. luxe inbouwkeuken, badkamer en nieuwe vloeren! Het privacy volle dakterras van 32 m² is op het noordwesten gelegen en beschikt over een heerlijke overkapping voor schaduw.

### **Indeling**

#### **Begane grond:**

De afgesloten entree is v.v. brievenbus en intercominstallatie alsmede de gemeenschappelijke fietsenberging.

#### **1e verdieping:**

Entree, verzorgde hal met plavuizen vloer, garderobe en modern toilet met fonteintje. De royale woonkamer is v.v. een lichte, eikenhouten parketvloer in visgraatmotief gelegd. Bij de open keuken is gekozen voor een ruimtelijke indeling met luxe inbouwkeuken zonder bovenkasten, v.v. composiet aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur. Lekker licht, ruim, veel werkblad en ook nog een leuk bargedeelte. De hoge ramen zorgen voor veel lichtinval, uitzicht op de gezellige winkelstraat en aan deze zijde bevindt zich tevens een vaste kast. Vanuit de hal is de luxe badkamer bereikbaar met inloopdouche, wastafel met meubel en designradiator, tevens zijn in de hal de CV-installatie en wasmachine mooi weggewerkt in dubbele vaste kasten. De 2 lichte en ruime slaapkamers hebben beide vaste kasten en er is een buitendeur naar het royale dakterras.

### **Kenmerken:**

- Goed geïsoleerd, geheel gerenoveerd en v.v. isolerende HR++ beglazing (2006)
- Luxe inbouwkeuken, badkamer en vloeren uit 2016
- Energielabel A
- Dakterras van 32 m² op het noordwesten gelegen
- Verwarming en warm water middels CV-Combiketel (Remeha, HR, 2006)
- Bouwjaar: 2006, woonoppervlakte: 90 m², gebouwgebonden buitenruimte: 32 m²
- Inhoud: 303 m³, overige inpandige ruimte: 5 m²
- Bijdrage VVE: € 65,- per maand.

### **Aanvaarding: in overleg**









## Welkom in de gezellige Laarstraat!

Kom binnen en laat je verrassen door de ruimte en het licht in dit appartement.

De entree is afgesloten, heeft een gezamenlijke berging voor de fietsen en het appartement is op de eerste verdieping gelegen.





### Licht en ruim

De royale woonkamer is in 2016 v.v. een lichte, eikenhouten parketvloer in visgraatmotief gelegd. Toen werd ook de luxe inbouwkeuken geplaatst, mooi op elkaar afgestemd in kleuren en materialen.









### Veel lichtinval!

In de voorgevel zorgen de hoge ramen voor veel lichtinval, je hebt uitzicht op de gezellige winkelstraat en aan deze zijde van de woonkamer bevindt zich tevens een handige vaste kast.





### Praktisch en luxe afgewerkt

Bij de open keuken is gekozen voor een ruimtelijke indeling met luxe inbouwkeuken zonder bovenkasten, v.v. composiet aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur. Lekker licht, ruim, veel werkblad en ook nog een leuk bargedeelte.





**Luxe badkamer in 2016 gerealiseerd.**

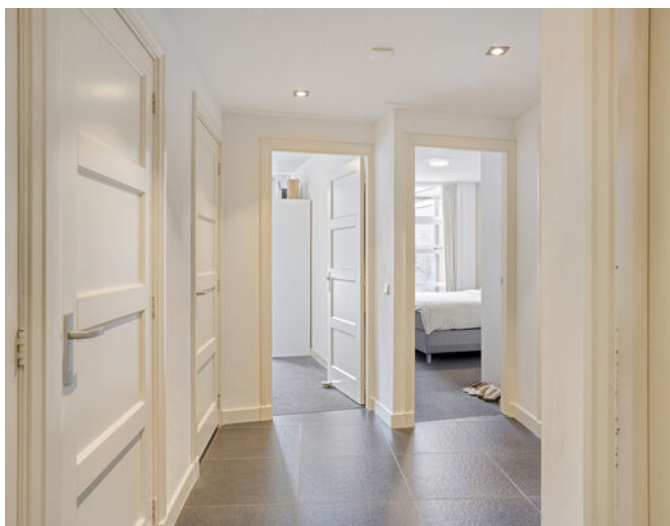
Vanuit de hal is de luxe badkamer bereikbaar met inloopdouche, wastafel met meubel en designradiator, tevens zijn in de hal de CV-installatie en wasmachine mooi weggewerkt in dubbele vaste kasten.















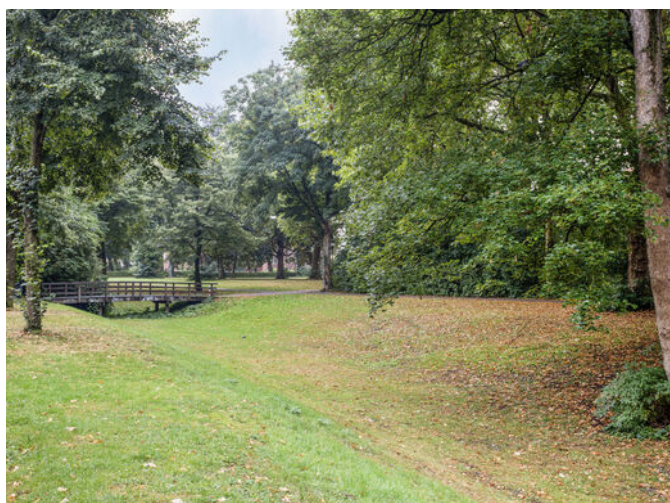


### Heerlijk dakterras

Het privacy volle dakterras van 32 m<sup>2</sup> is op het noordwesten gelegen en beschikt over een heerlijke overkapping voor schaduw.

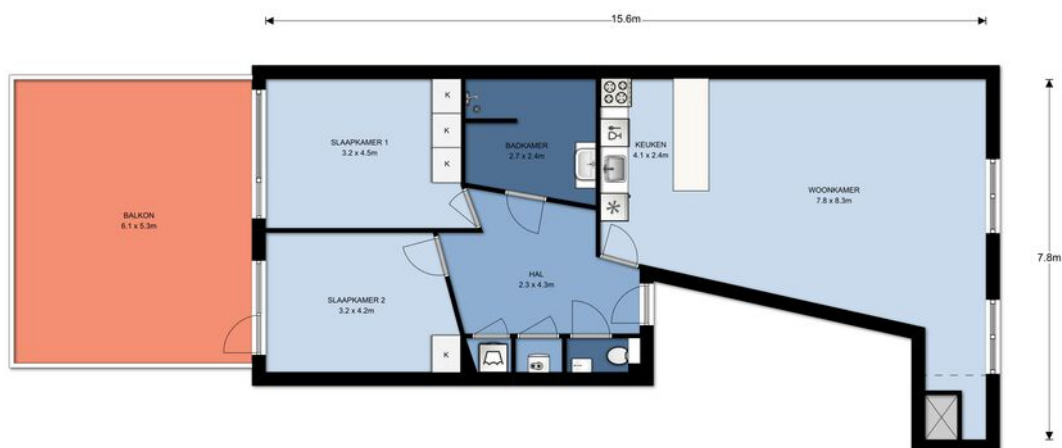




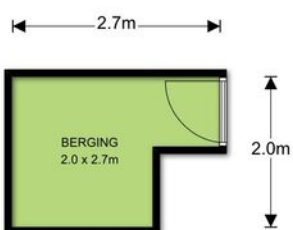




# PLATTEGRONDEN



1e Verdieping, Laarstraat 57B te Zutphen  
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl



Begane grond, Laarstraat 57B te Zutphen  
De plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © topr.nl



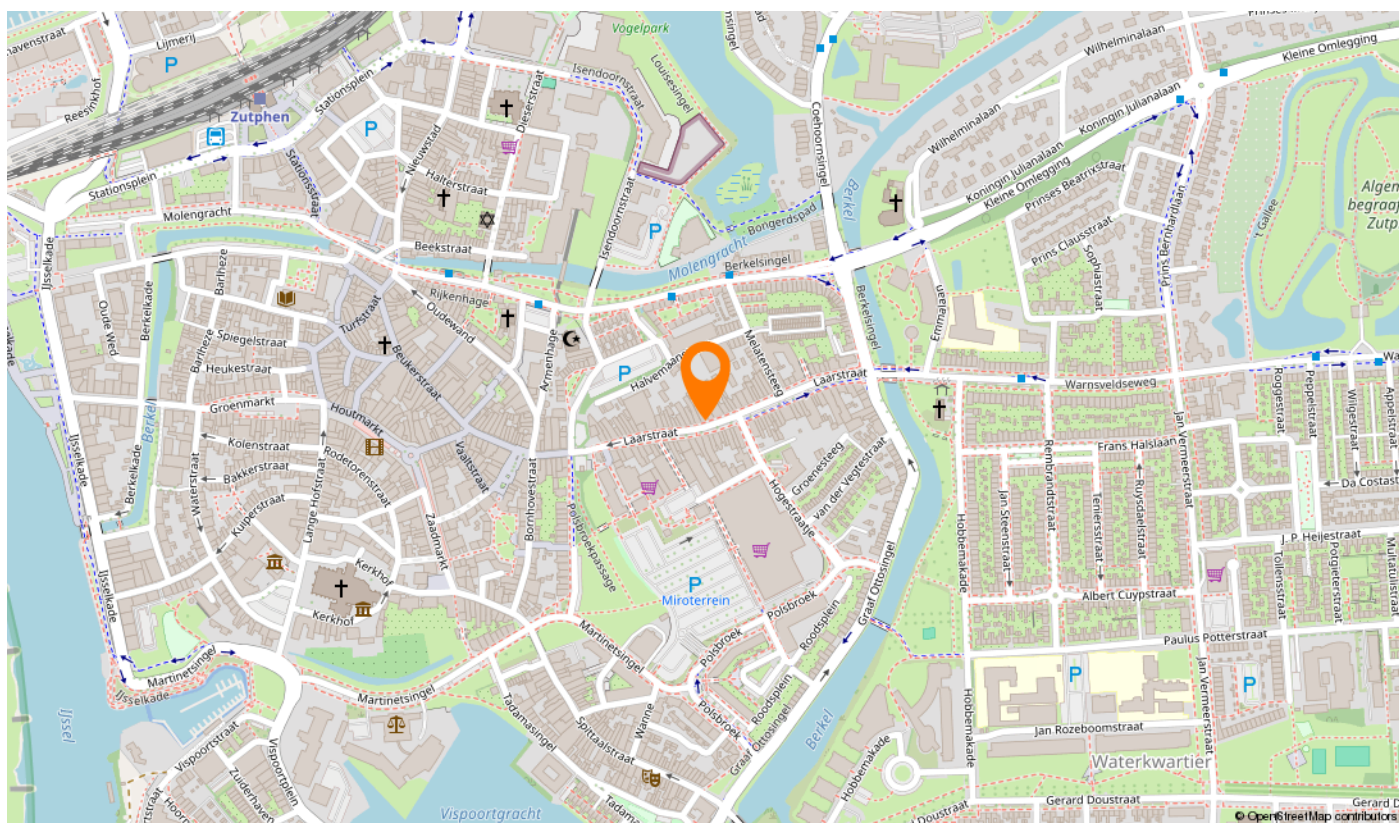
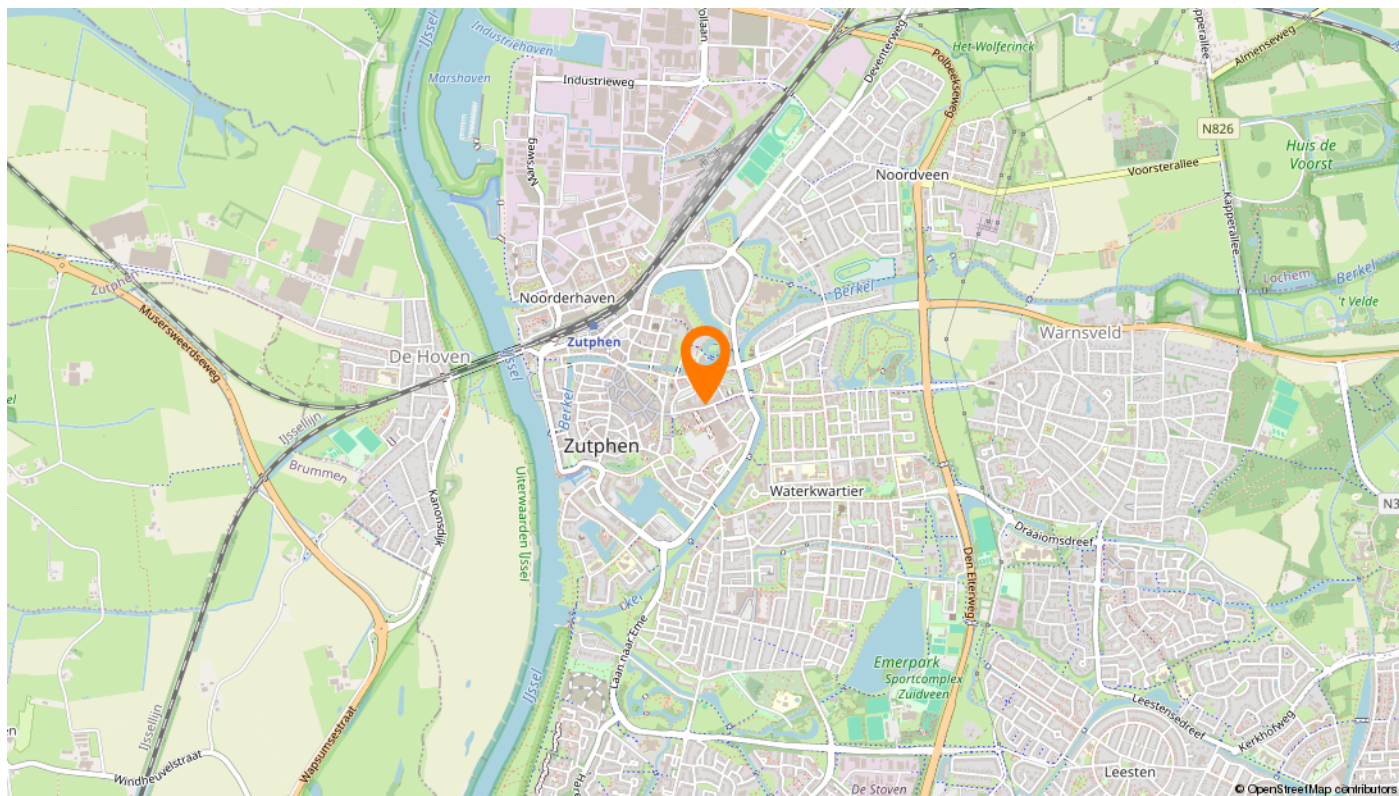


# KADASTRALE KAART





# LOCATIE





# LIJST VAN ZAKEN

| OMSCHRIJVING                             | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                       |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     | X             |          |              |
| - Lamp zithoek woonkamer                 |               | X        |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Inbouwkasten slaapkamers               | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - houten vloer(delen)                    | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - Kapstok                                | X             |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| Keukenaccessoires, te weten              |               |          |              |
| - Wandplank boven aanrecht               | X             |          |              |





# LIJST VAN ZAKEN

| OMSCHRIJVING  | BLIJFT ACHTER | GAAT MEE | TER OVERNAME |
|---|---------------|----------|--------------|
| Woning - Sanitair/sauna                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                           |               |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                     | X             |          |              |
| - fontein   | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                         |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                    | X             |          |              |
| - wastafel  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel  | X             |          |              |
| - Design radiator   | X             |          |              |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing |               |          |              |
| Brievenbus  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |
| Rookmelders   | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                     | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                              |               |          |              |
| - CV-installatie  | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting   |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                       | X             |          |              |
| Beplanting  |               | X        |              |
| Pergola   | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties                             |               |          |              |
| Buitenverlichting   | X             |          |              |





# OVER ONS

Huis kopen of verkopen? Dat betekent een verandering in uw leven. Een spannende en drukke tijd breekt aan. Veel om over na te denken, of u nu gaat kopen of verkopen. Het is belangrijk dat u niets over het hoofd ziet, want dat kan grote gevolgen hebben. Hulp komt daarbij dan zeker goed van pas.

Want waar moet u precies op letten? Welke prijs is in deze tijd reëel? Hoe brengt u uw huis zo goed mogelijk in beeld, juist terwijl er nu zoveel aanbod is? Wie maakt potentiële kopers enthousiast of wijst u op belangrijke details als u wilt kopen? Ieder zijn vak!

Misschien wilt u een deel van het werk zelf doen, maar graag met de expertise van een specialist bij de hand? Of wilt u een full service dienstverlening met volledige begeleiding? Alles is mogelijk en bespreekbaar bij Pikeur Makelaars. Onze passie voor het maken van de beste deal voor beide partijen gecombineerd met onze jarenlange ervaring als NVM makelaar, zorgt gegarandeerd voor service op maat. Uw zoektocht naar een nieuw thuis, of naar een geschikte koper voor uw huis, wordt vanaf nu vooral een spannende én leuke fase!

Wilt u zorgeloos een huis kopen of verkopen? Neem dan contact met ons op!





# DE 10 MEEST GESTELDE VRAGEN

Vanaf het moment dat jouw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop jij het contract van jouw nieuwe huis tekent, loop je tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doe je niet elke dag. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat jij weet waar je staat wanneer je op zoek gaat naar dat huis van jouw dromen.

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Je bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij jouw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag je dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met je in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij jouw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kun je als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen jouw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk jouw eerder gedane bod.

## 5. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te ver- kopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening.

## 6. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Je krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop.

## 7. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

## 8. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 9. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koop- overeenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

## 10. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Heb je serieuze belangstelling, vraag de makelaar dan wat jouw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.





# AANTEKENINGEN



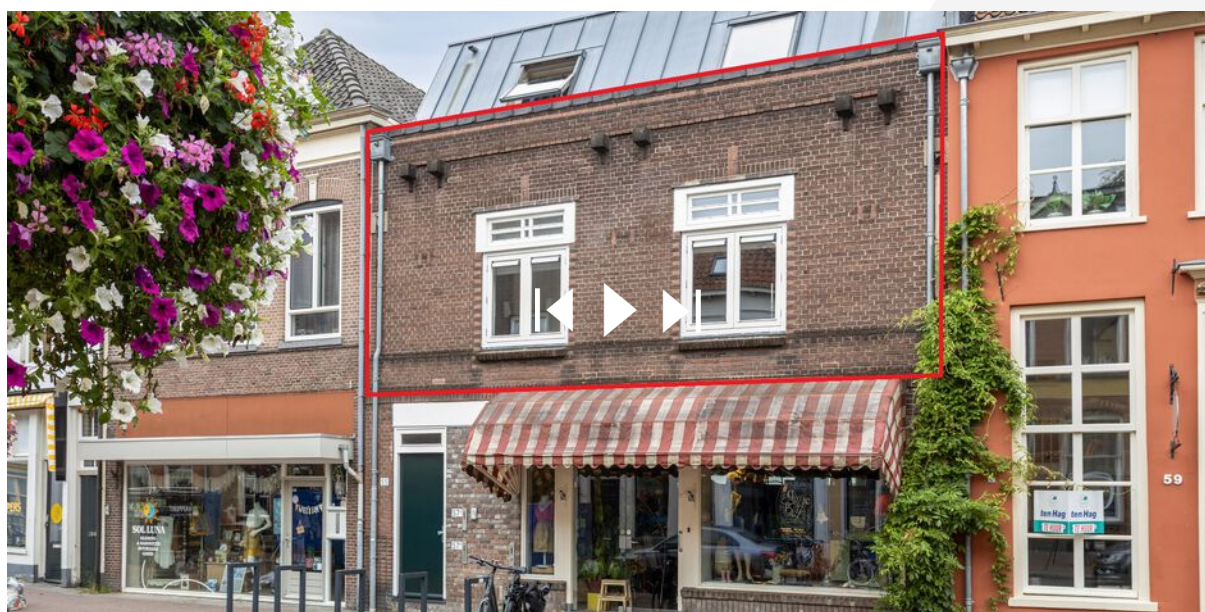


# BEKIJK DEZE WONING OOK ONLINE!

[www.laarstraat57b.nl](http://www.laarstraat57b.nl)

**Pikeur**  
MAKELAARS

Laarstraat 57b, Zutphen





# INTERESSE

IN DEZE WONING?



  
**Pikeur**  
MAKELAARS

*Alles in huis*

