

ONTDEK^{de}

WARNSVELDSEWEG 18 in **ZUTPHEN**



Gelegen nabij het oude
stadscentrum van Zutphen

Sfeervolle jaren 30 woning
met ruime tuin op het zuiden

Vraagprijs
€ 525.000,- k.k.



INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Begane grond
- 10** Eerste verdieping
- 14** Tweede verdieping
- 16** Buiten
- 21** Plattegronden
- 27** Kadastrale kaart
- 28** Lijst van zaken



"Verhuizen doe
je niet alleen,
dat doen we
samen!"



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 525.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

150 m²

BOUWJAAR

1930

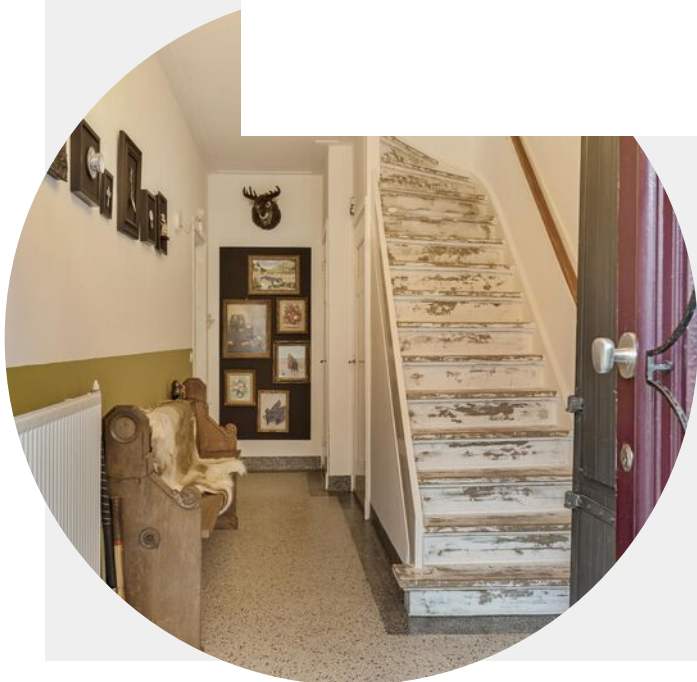
PERCELOPPERVLAKE

169 m²

INHOUD

595 m³

SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
WOONLAGEN	3
KAMERS	8
ENERGIELABEL	C
VERWARMING	C.V.-ketel
WARM WATER	C.V.-ketel
PARKEREN	Openbaar parkeren



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Voordeur voorzien van origineel glas-in-lood raam
- De hal beschikt over een authentieke granitovloer
- Via de Laarstraat binnen 1 minuut in het centrum
- Sfeervolle tuin gelegen op het zuiden
- Met maar liefst vijf ruime slaapkamers
- Voorzien van vier zonnepanelen

WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Post Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, Midden-Nederland en in het westen van het land.

Onze makelaars staan voor je klaar

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfs-makelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

Jouw makelaar

Dennis Smit

Register Makelaar Taxateur

Tel. 0575 - 51 54 04

Mobiel: 06 - 43 27 69 21

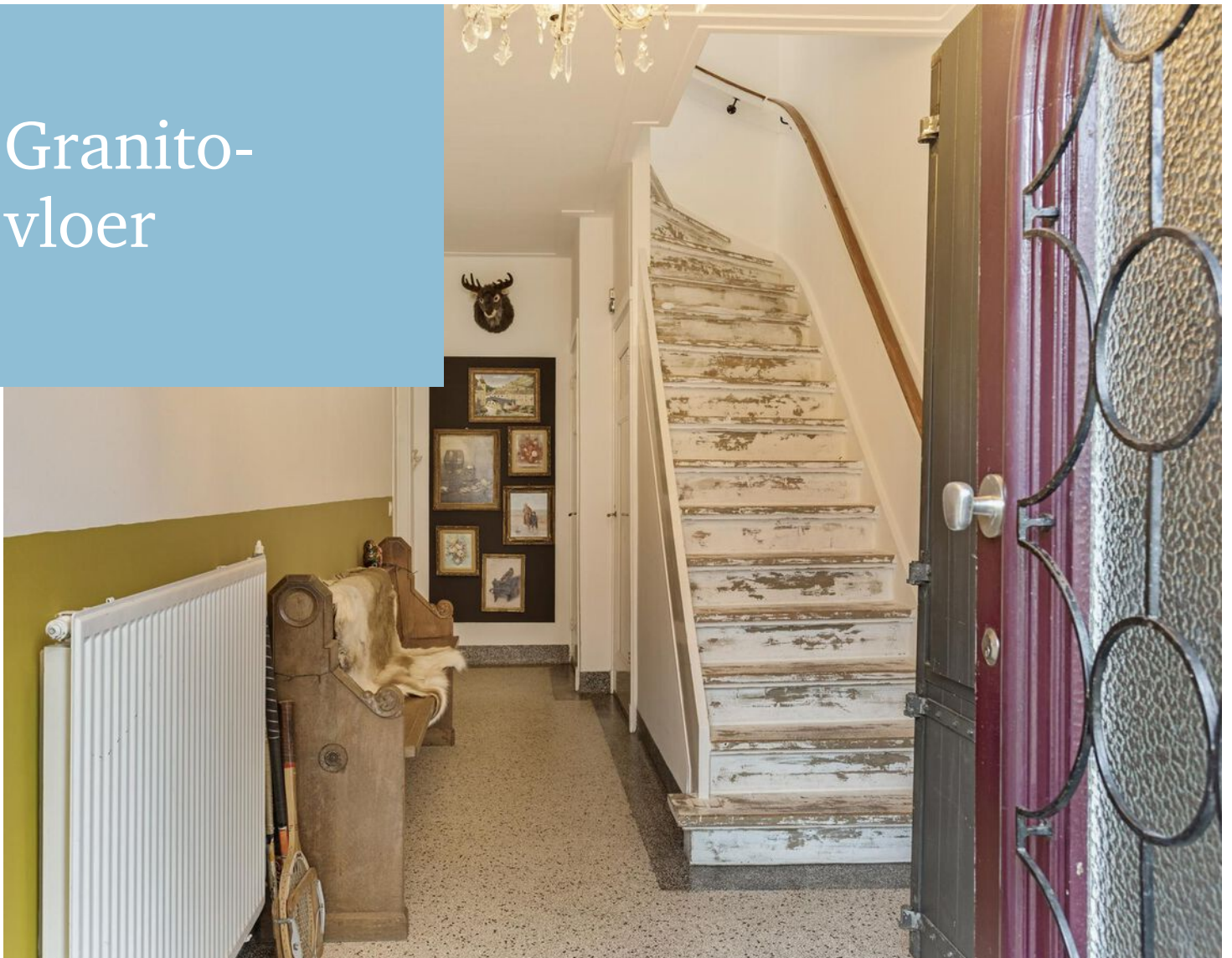
dennismit@thomapost.nl



KIJK EENS ROND OP DE **BEGANE GROND**

Deze schitterende jaren 30 woning staat aan het einde van de Warnsveldseweg en loopt direct over in de Laarstraat waarmee u rechtstreeks de monumentale binnenstad van Zutphen binnen loopt. Indeling: mooie ruime hal met uiteraard een granitovloer in zeer goede staat. Trap met vintage look naar de eerste verdieping. Toilet met hangcloset en fonteintje, toegang tot de woonkamer en de kelder met voldoende sta hoogte.

Granito-
vloer





De zitkamer is aan de voorzijde gelegen en wordt gescheiden middels en suite deuren en is voorzien van 2 vaste kasten.

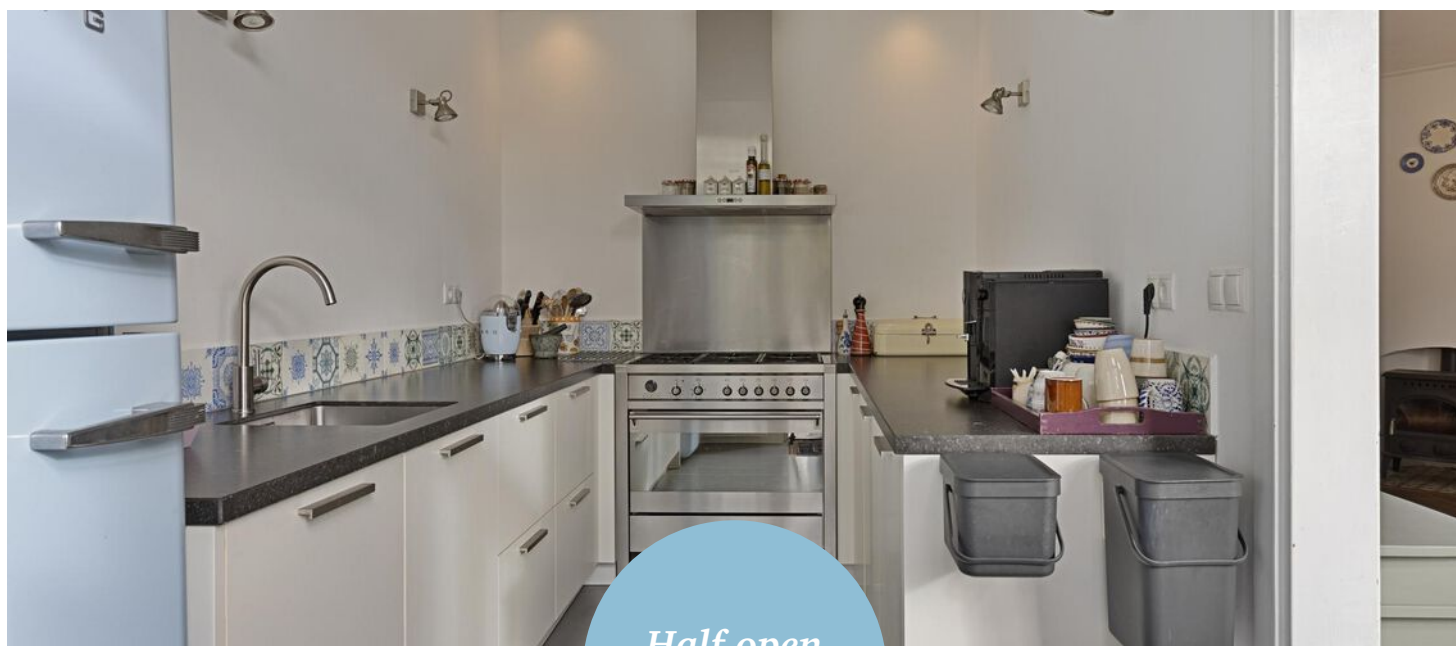




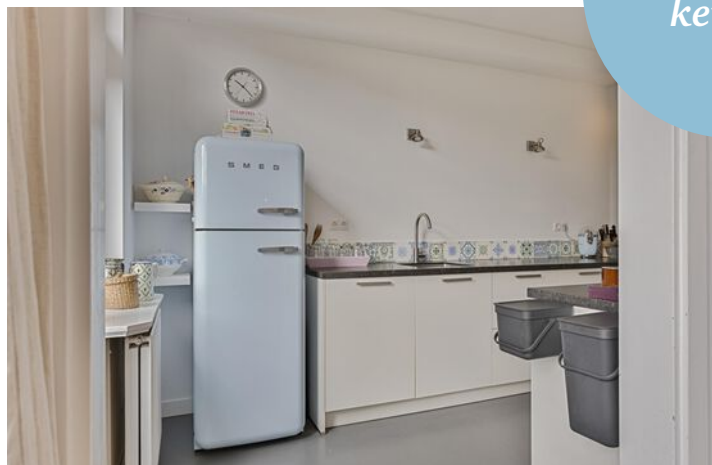
*Riante eetkamer
met uitzicht*



De riante eetkamer biedt voldoende ruimte voor een grote familietafel, waar u samen kunt genieten van gezellige maaltijden. Voor extra sfeer kunt u de houtkachel aansteken en genieten van het rustgevende vlammen spel. Vanuit de eetkamer heeft u toegang tot de halfopen keuken, die is uitgevoerd met een composieten werkblad, biedt voldoende werk- en bergruimte, en is voorzien van een 6-pits RVS kooktoestel met oven.



*Half open
keuken*





*Drie ruime
slaapkamers*

Eerste **VERDIEPING**

Overloop met vaste trap naar de zolder en toegang tot de drie slaapkamers en badkamer. De ouder slaapkamer met 2 vaste inbouwkasten is aan de achterzijde gelegen alwaar u geniet van een heerlijke nachtrust.. De grote slaapkamer aan de voorzijde heeft naast 1 vaste inbouwkast ook nog een vaste wastafel met spiegel. Alle slaapkamers hebben een wit geschilderde originele houten vloer. Via de vaste trap bereikt u de zolder.



Slaapkamer met balkon







Complete badkamer voorzien van een ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel.



Tweede **VERDIEPING**

Ruime overloop met opstelplaats voor de witgoed apparatuur. Hier zijn tevens de omvormers van de 4 zonnepanelen gemonteerd. Aan de voor- en achterzijde zijn nog twee volwaardige slaapkamers met dakkapel gelegen waarmee u totaal over 5 slaapkamers beschikt. Daarnaast is er op de overloop ruim genoeg om allerlei spullen op te kunnen bergen.

Twee ruime
slaapkamers





*Slaapkamer
met dakkapel*





BUITEN

De op het zuiden gelegen achtertuin kent een klein niveau verschil wat zorgt voor een speels effect. De tuin is bijzonder sfeervol met diverse bloemen, planten en een gazon. In de achtertuin zit u helemaal vrij: rust en privacy om heerlijk te genieten en spelen. Op het terras is plek voor een fijne eettafel. Achter in de tuin is een stenen schuur gelegen met plek voor alle tuinaccessoires.





De tuin is tevens toegankelijk via een afgesloten poort die uitkomt op een gemeenschappelijk padje.



Dit deel van de Warnsveldseweg is éénrichtingverkeer en daarmee erg rustig. Via de Laarstraat loopt u binnen 1 minuut het centrum van Zutphen binnen terwijl u wel rustig woont. Parkeren kan op openbaar terrein. Goede voortuin met mooie groene haag welke het hele jaar blad houdend is.



Omgeving



OVER ZUTPHEN



Een veelzijdige stad

Hanzestad Zutphen, gelegen aan de IJssel, telt bijna 50.000 inwoners en kreeg stadsrechten in de 12e eeuw. Heden ten dage is het een veelzijdige stad met vele voorzieningen. Enkele hiervan zijn het station, het ziekenhuis, het theater en het brede aanbod van scholen, zoals de 'Vrije School'.

Er is genoeg te beleven!

In de eeuwenoude Hanzestad Zutphen is genoeg te beleven en te doen! Kunst en cultuur vind je in een van de musea of in de diverse galleries. Voor de ontspanning kan je terecht bij de bioscoop, recreatieplas Bronsbergenmeer, in een van de restaurants of de vele terrasjes op de markt. Het maken van een stadswandeling, fietstocht of rondvaart is zeker de moeite waard om zo de stad nog beter te leren kennen! Daarnaast vind je in het sfeervolle centrum genoeg winkels en unieke boetiekjes waar je heerlijk rond kunt dwalen.

Kijk je ogen
uit!



Sfeervol centrum



PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



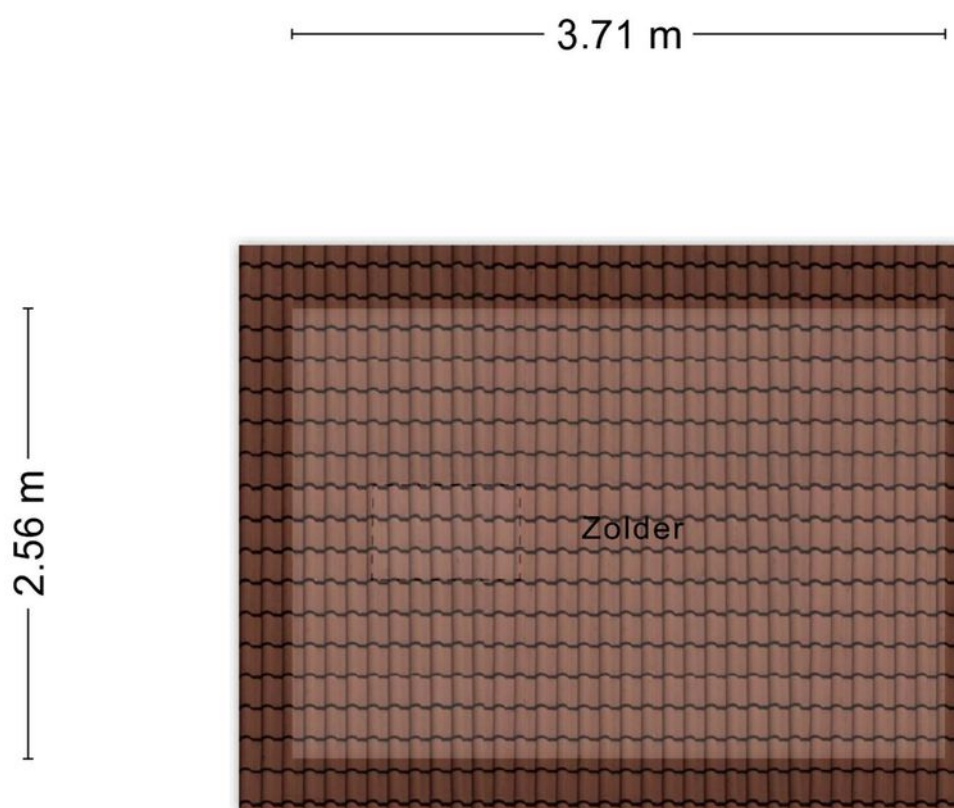
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



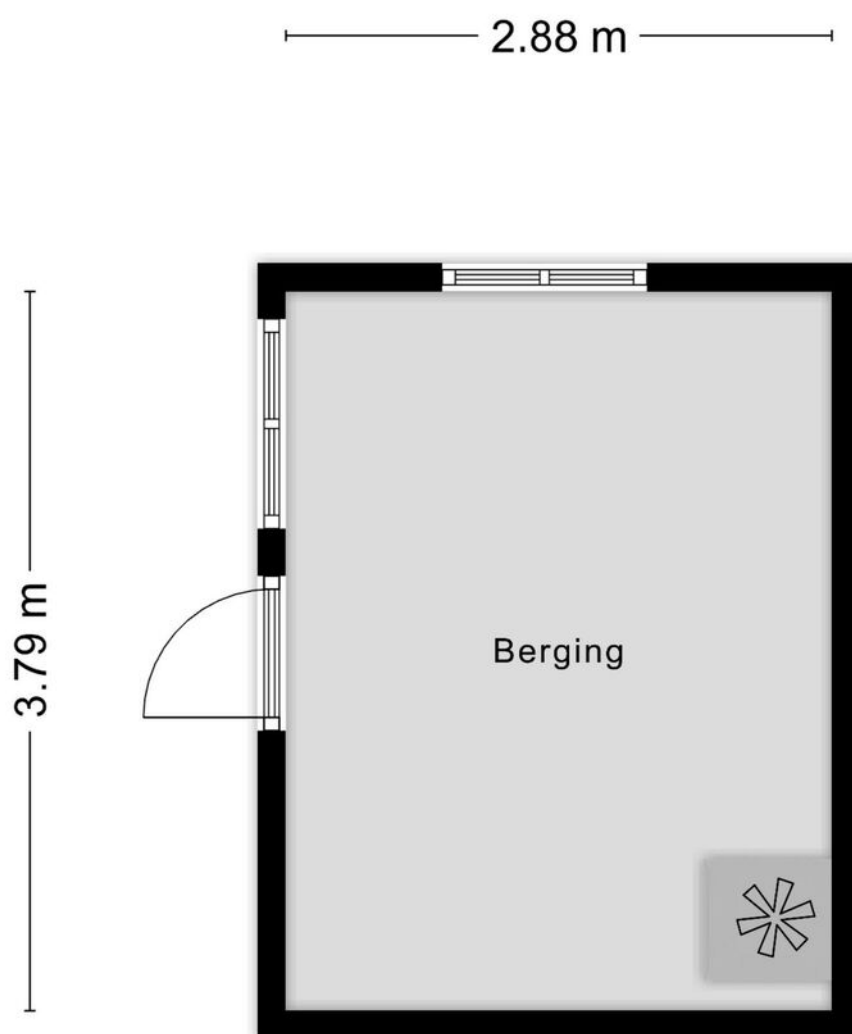
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



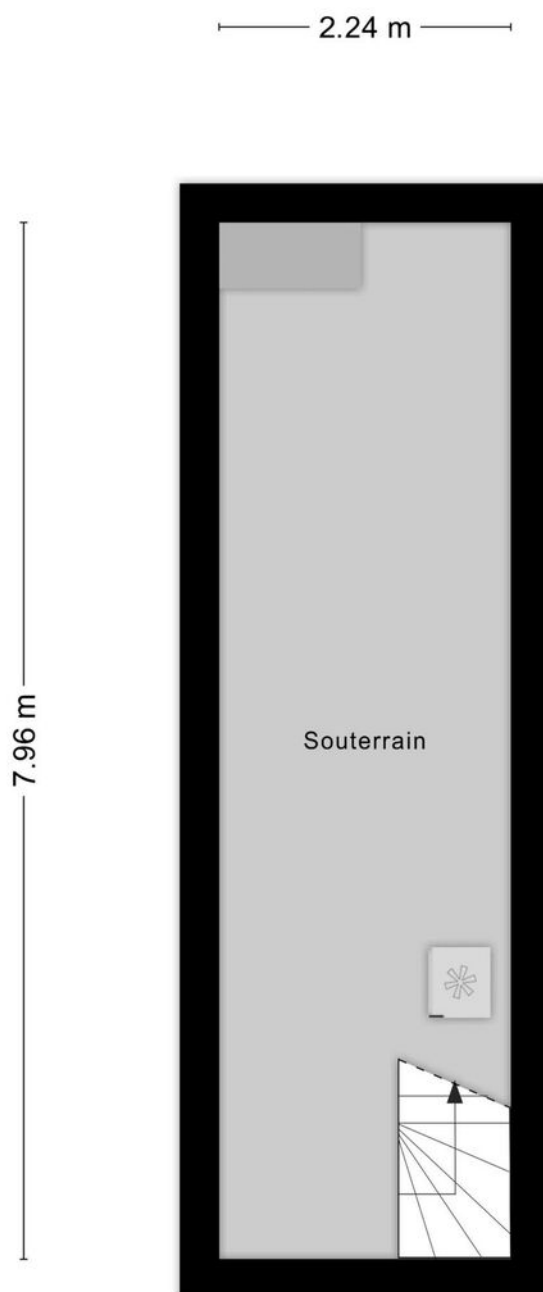
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zutphen	
	Huisnummer	Sectie C	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1321	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			●
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
- M.u.v. opbouwspot gang en boven wastafel slaapkamer voor		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken met steigerbuizen slaapkamer voor			●
- Steigerhouten bedomkastingen incl. lattenbodems 3x			●
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen		●	
- (losse) horren/rolhorren	●		
- rolgordijnen erker			●
- Plisségordijn zolderkamer achter	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	●		
- Zeil overloop 1e en 2e verdieping	●		
Overig, te weten			
- Stellingkasten kelder en keukenblokje	●		
Woning - Keuken			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- magnetron		●	
- oven	●		
- vriezer		●	
- koel-vriescombinatie		●	
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- planchet	●		
- toilet	●		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	●		
Rookmelders	●		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Waterslot wasautomaat	●		
Zonnepanelen	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- boiler	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Parasol met ingegraven voet			●
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		●	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	●		
- Regenton 2x	●		

OVER ONS

Hallo! Wij zijn Thoma Post Makelaars. Met negen vestigingen in verschillende regio's mogen we ons de trotse marktleider van Oost-Nederland noemen.

Marktleider word je niet zomaar. Daar doen we met +- 80 medewerkers van Thoma Post iedere dag ons best voor.

Je vindt onze negen woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen. Dankzij de samenwerking tussen deze regionale kantoren en binnen ons grote netwerk, behalen we altijd het maximale verkoopresultaat voor onze klanten. Daarnaast volgen we voortdurend de nieuwste trends en ontwikkelingen, binnen en buiten onze branche. We kunnen hierdoor altijd actueel advies en innovatieve oplossingen bieden die perfect aansluiten op jouw woonwensen.

*We helpen je
graag verder!*



ONZE VOORDELEN OP EEN RIJTJE

1.

We zijn marktleider van Oost-Nederland. Wij kennen de markt als geen ander en daar profiteer jij van.

2.

Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

3.

We weten alles over wonen en verhuizen én kunnen ook al jouw vragen over bijvoorbeeld financieringen beantwoorden.

4.

We bieden innovatieve oplossingen om jouw woning optimaal aan de markt te presenteren.



THOMA POST **HYPOTHEKEN**

Advies dat nooit stopt.



Wij als Thoma Post Hypotheken adviseren niet vanuit de uitgangspunten van de bank, maar juist vanuit jouw wensen en mogelijkheden. Met een ruime keuze in hypotheekverstrekkers vinden wij altijd de juiste deal.

Niet alleen op het gebied van rente, maar ook op het gebied van voorwaarden. Wij vergelijken daarbij een groot aantal aanbieders, waaronder ook jouw eigen bank. Met ervaren en gediplomeerde hypotheekadviseurs voorzien wij je van een goed advies, afgestemd op jouw specifieke en persoonlijke situatie.



Ben je benieuwd naar de mogelijkheden?
Wij kunnen je snel helpen!

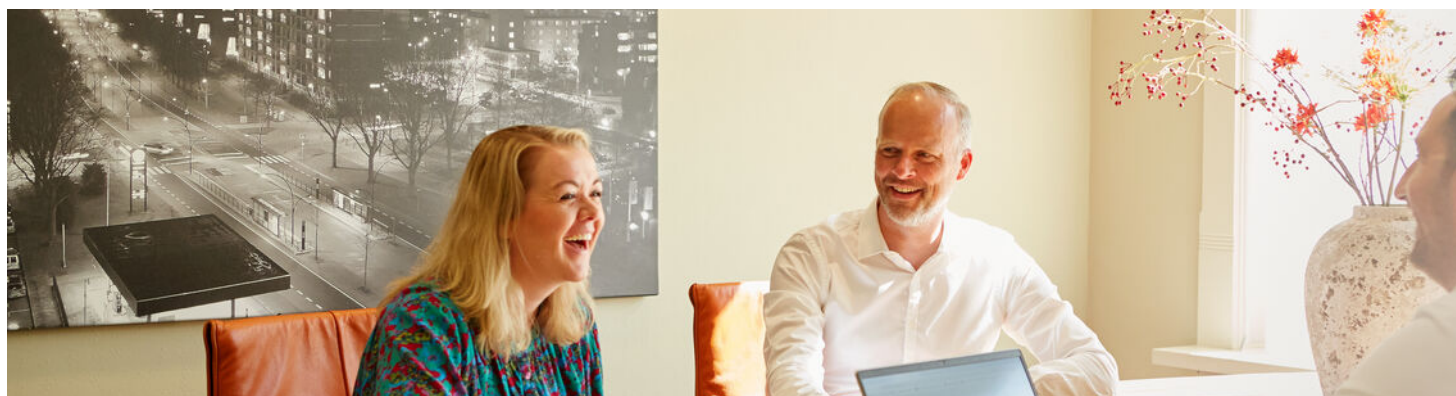
Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **085 - 203 0143**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.



PLAN EEN
AFSPRAAK

Team Hypotheken

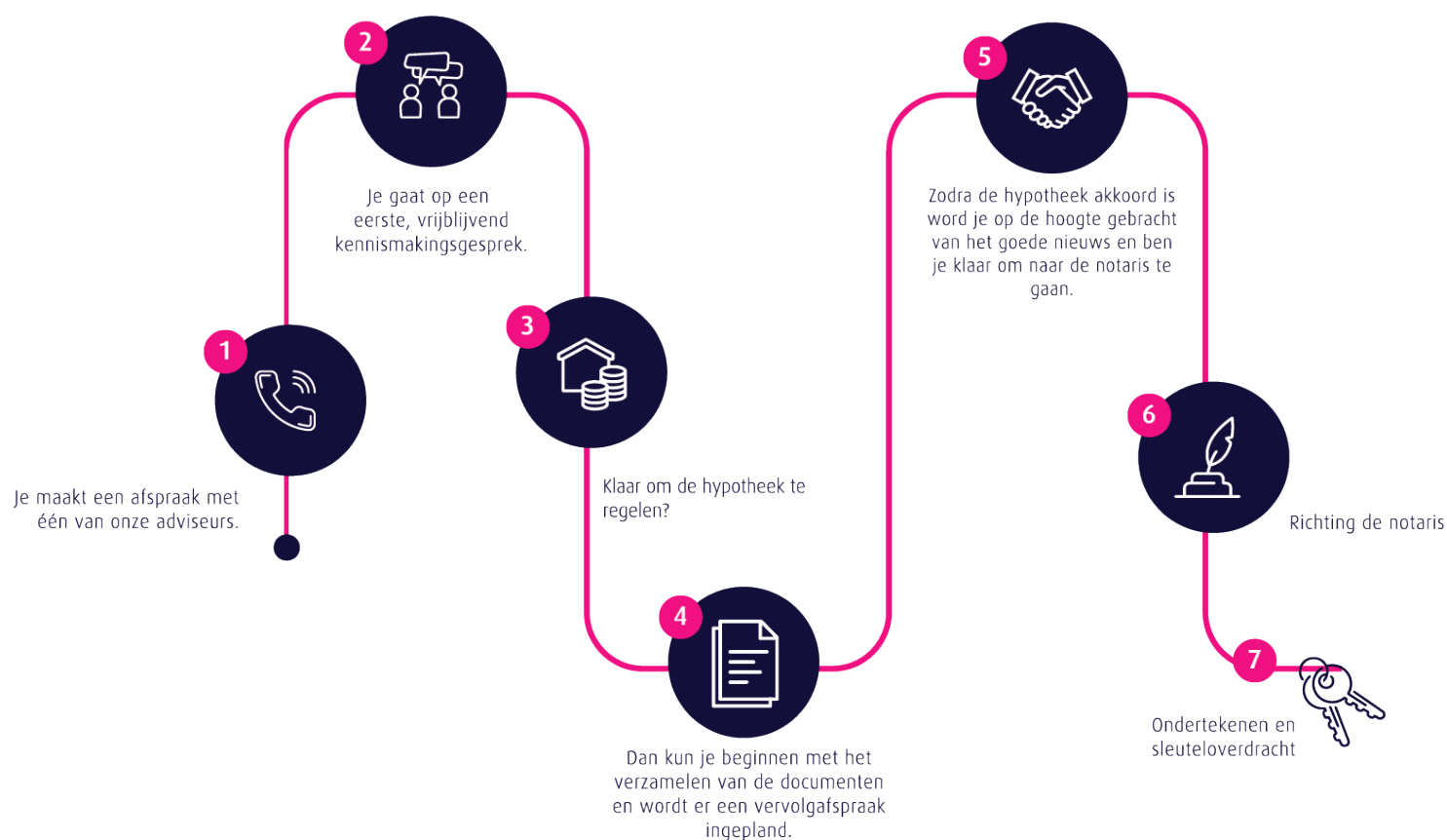
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



STAPPENPLAN

Op weg naar een advies op maat

Wij staan je graag bij gedurende het hele hypotheekproces en geven je de extra persoonlijke aandacht die jij verdient!



Persoonlijk

Extra persoonlijke aandacht

Flexibel

In meedenken en tijd vrij maken voor jou

Onafhankelijk

En daardoor altijd het beste advies

Ruime keuze

Groot aantal hypotheekverstrekkers

Verduurzaming

Zowel met de hypotheek als de uitvoering kunnen wij je helpen.

 **Thoma Post Hypotheken**

 085 - 203 0143

 hypotheken@thomapost.nl

*Advies dat
nooit stopt*

ALGEMENE INFORMATIE

Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de ko-pende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hier-aan te conformeren.

Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar / verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mo-gelijkheid dat er fouten en /of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kan-toor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informa-tie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een biding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gun-ning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maat-voering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen.



Gratis waardebepaling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Post Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



 **Thoma Post Makelaars**
 0575 515 404
 zutphen@thomapost.nl

 Thoma Post makelaars Zutphen
 [Thomapost.nl](https://www.instagram.com/thomapost.nl)
 Thoma Post Makelaars

Stationsplein 37
7201 MH Zutphen
[thomapost.nl](https://www.thomapost.nl)