

ONTDEK^{de}

OUDE KANONSDIJK 84 in **ZUTPHEN**



Charmante hoekwoning
uit het jaar '1925'

Voorzien van uitzicht richting
de IJssel en de uiterwaarden

Vraagprijs
€ 282.000,- k.k.



Omgeving

INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Begane grond
- 08** Eerste verdieping
- 10** Tweede verdieping
- 12** Achtertuin
- 16** Plattegronden
- 22** Kadastrale kaart
- 23** Lijst van zaken



Thoma Post Makelaars

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



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 282.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

76 m²

BOUWJAAR

1925

PERCELOPPERVLAKE

252 m²

INHOUD

350 m³



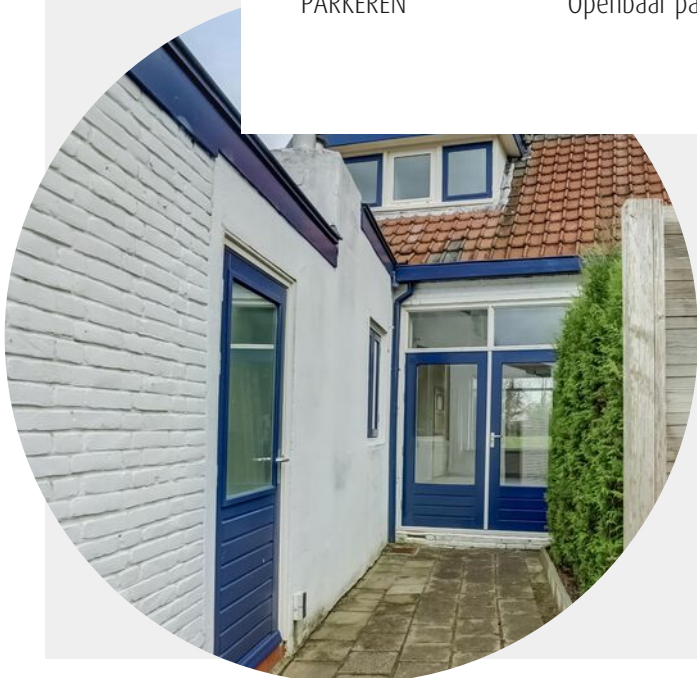
SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	3
KAMERS	4

ENERGIELABEL	F
ISOLATIE	Dakisolatie, vloerisolatie, gedeeltelijk dubbel glas
VERWARMING	C.V.-ketel
WARM WATER	C.V.-ketel (huur), Intergas, 2022

PARKEREN	Openbaar parkeren
----------	-------------------

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Verrassend diepe achtertuin op het zuidwesten
- Fantastisch geïsoleerd tuinhuis van ruim 18 m²
- Mooie ligging aan de rand van De Hoven
- Uitzicht richting IJssel en uiterwaarden
- Woning met karakter en potentie



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 bedrijfsmakelaars 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 kantoor

Thoma Post Makelaars Zutphen

Tel. 0575 - 51 54 04

Zutphen@thomapost.nl

Stationsplein 37, 7201 MH Zutphen



Kijk eens rond op de **begane grond**

Je komt binnen in de entree met toegang tot de lichte woonkamer met openslaande deuren naar het terras. De keuken is voorzien van enige apparatuur en beschikt over een praktische voorraadkast. Vanuit hier heb je toegang tot de badkamer met ligbad/douche en wastafel, het separate toilet, de kelder, de opstelplaats van de (huur) cv-ketel en het terras. Via een pad langs de zijkant en achterkant van het huis is de achterzijde bereikbaar.



*Lichte
woonkamer*





*Keuken &
badkamer*



Eerste verdieping

De eerste verdieping is voorzien van een ruime overloop en biedt toegang tot twee slaapkamers, beiden voorzien van een dakkapel.





Tweede verdieping

Via een vaste smalle trap bereik je de verrassend ruime zolder met groot dakraam en dakkapel, ideaal geschikt als hobby-/werkruimte of om te slapen.. Vanaf hier geniet je van een fraai uitzicht over de uiterwaarden, onder andere in de richting van de IJssel en Zutphen. Inclusief het vloeroppervlak van de zolder bedraagt het oppervlak van de woning 85 m², zonder de zolder bedraagt dit 76 m².



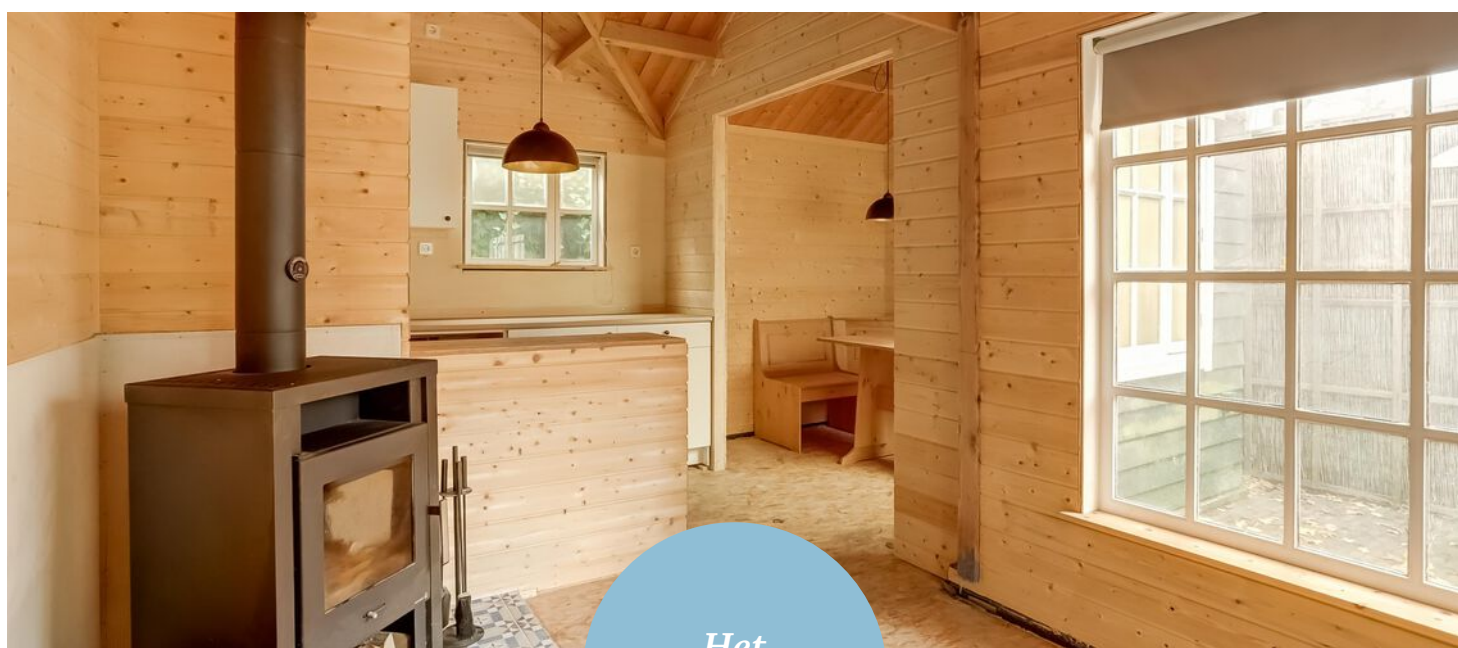


Achtertuin met extra's

Achter het huis ligt het terras. Via het achterpad kom je eerst langs een ruime stenen schuur en vervolgens in de diepe, zonnige achtertuin op het zuidwesten. Hier staan fruitbomen en het absolute hoogtepunt van dit perceel: het tuinhuis. Het tuinhuis is geïsoleerd, voorzien van elektriciteit, een gezellige houtkachel, keukenblokje, ingebouwde zitbank met tafel en openslaande deuren naar de tuin. Er is geen water aanwezig, maar dat is wellicht te realiseren.





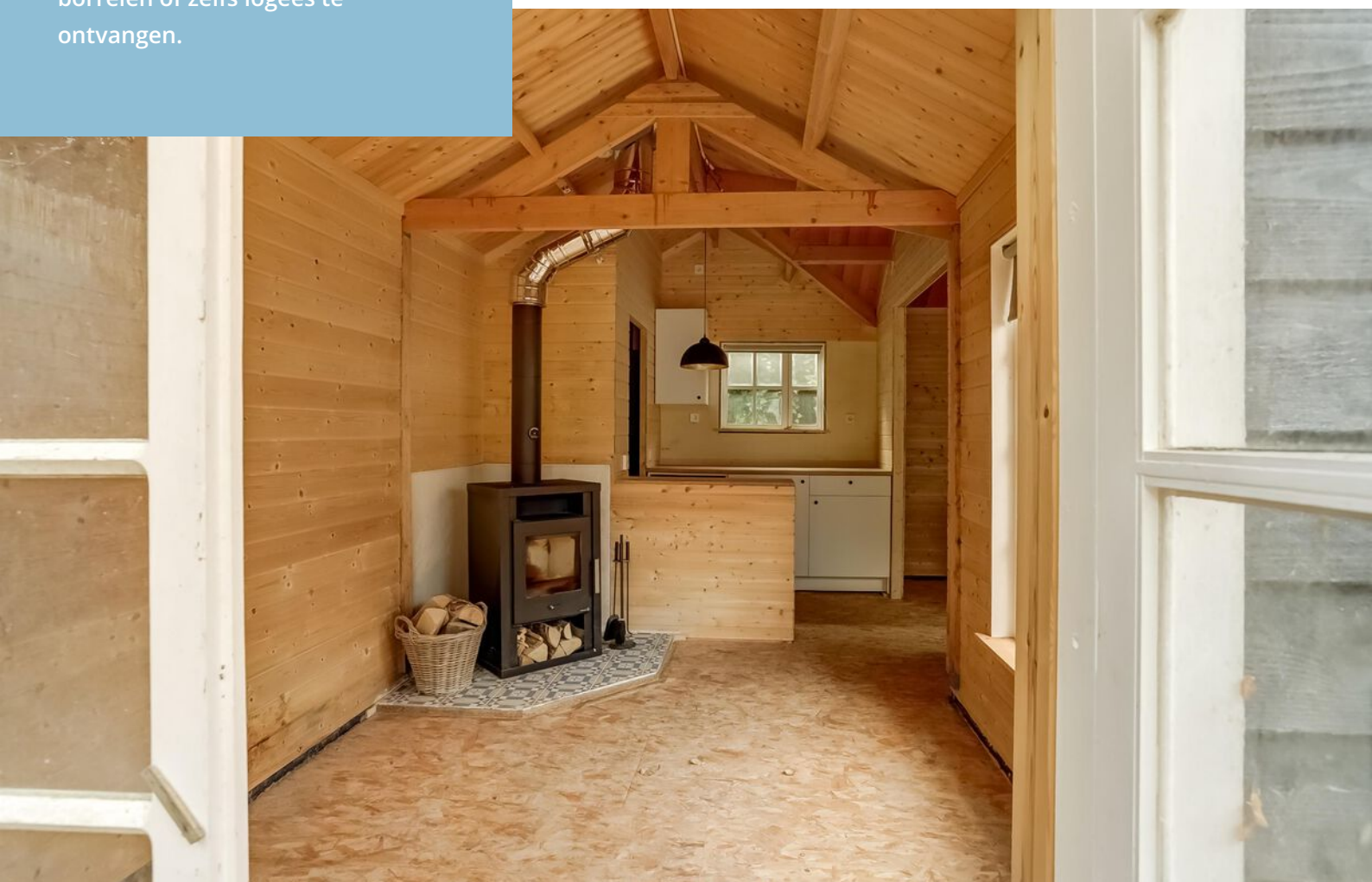


*Het
tuinhuis*

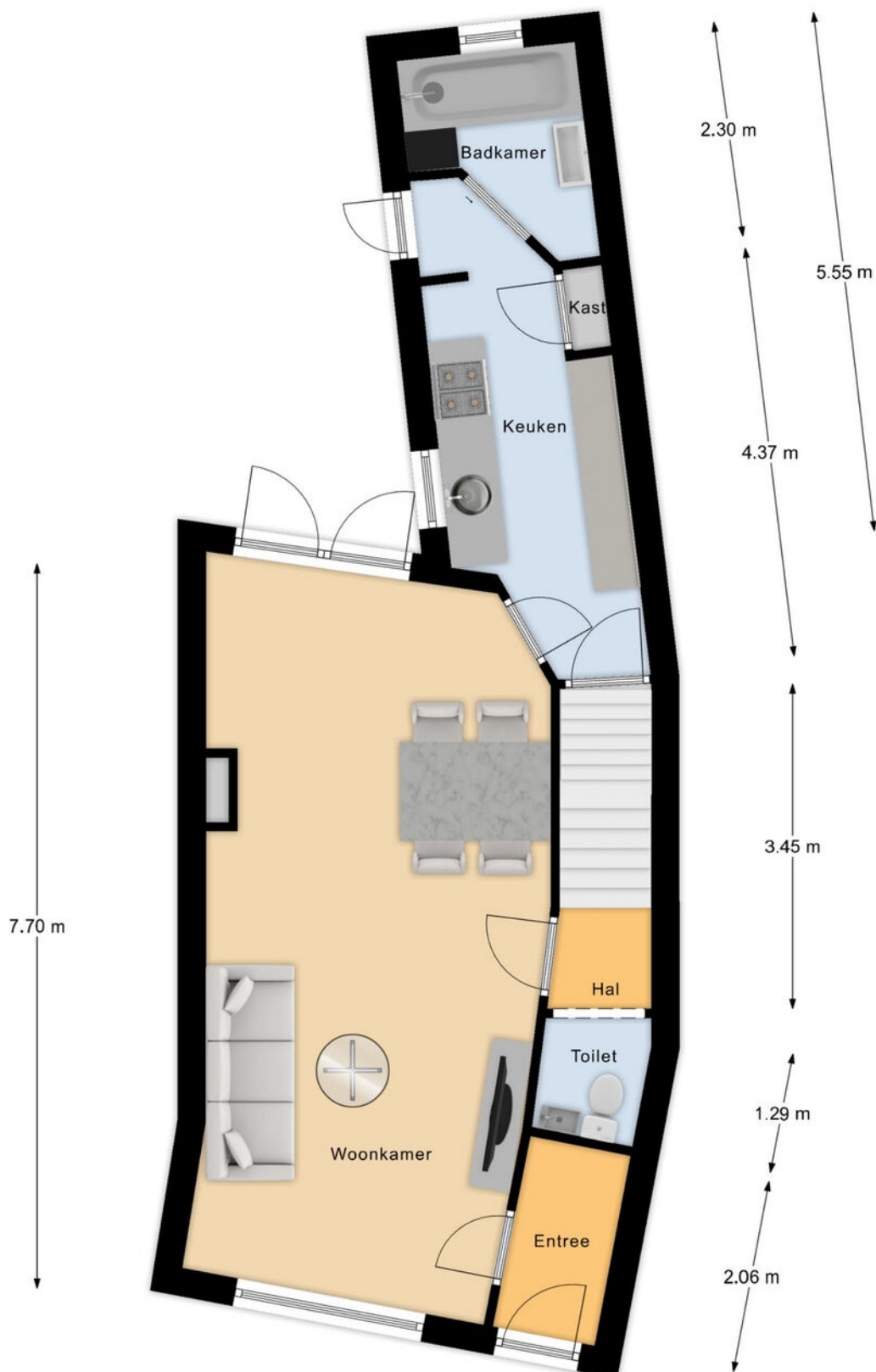




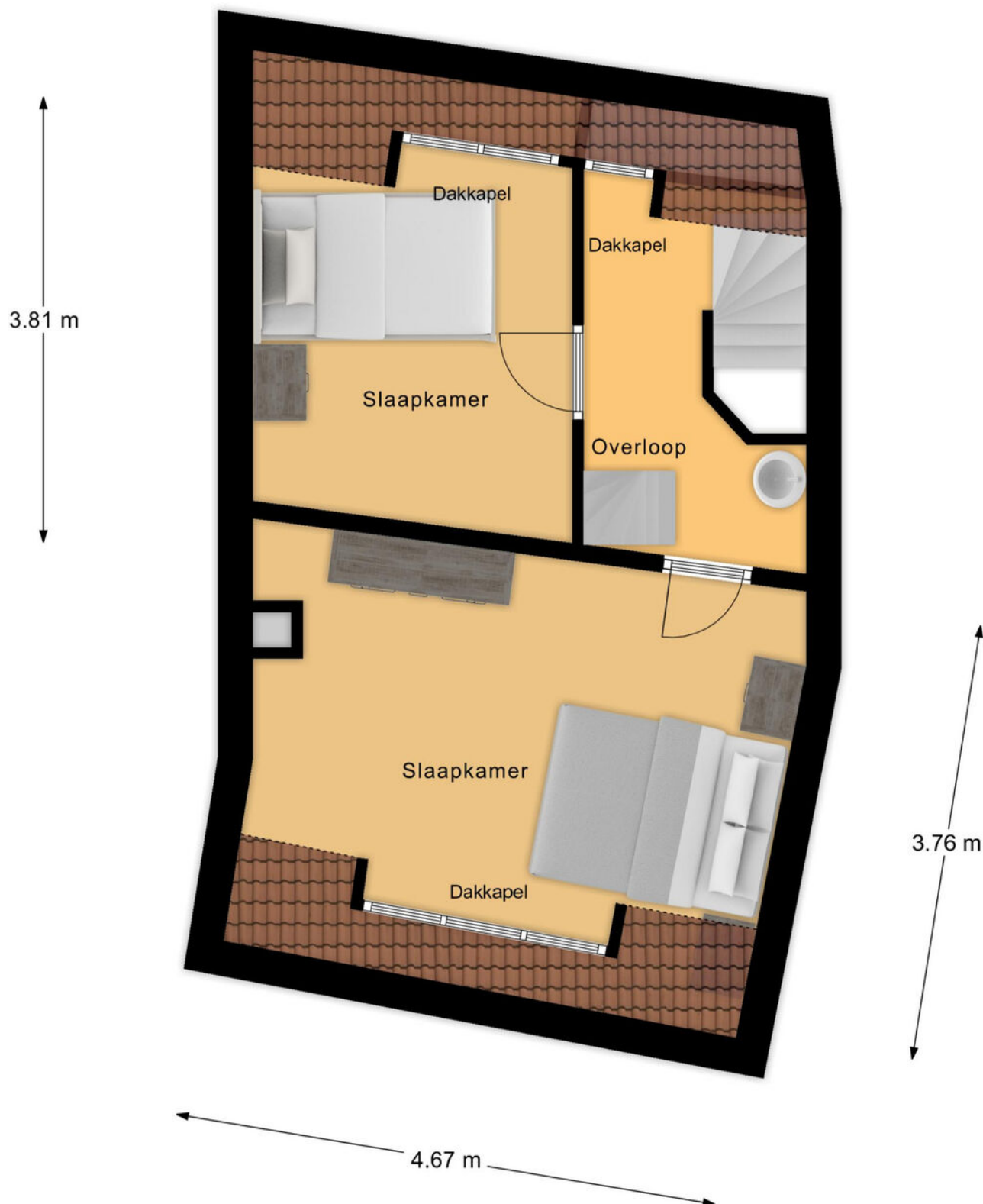
Een geweldige plek om te werken, ontspannen, schrijven, hobbyen, borrelen of zelfs logees te ontvangen.



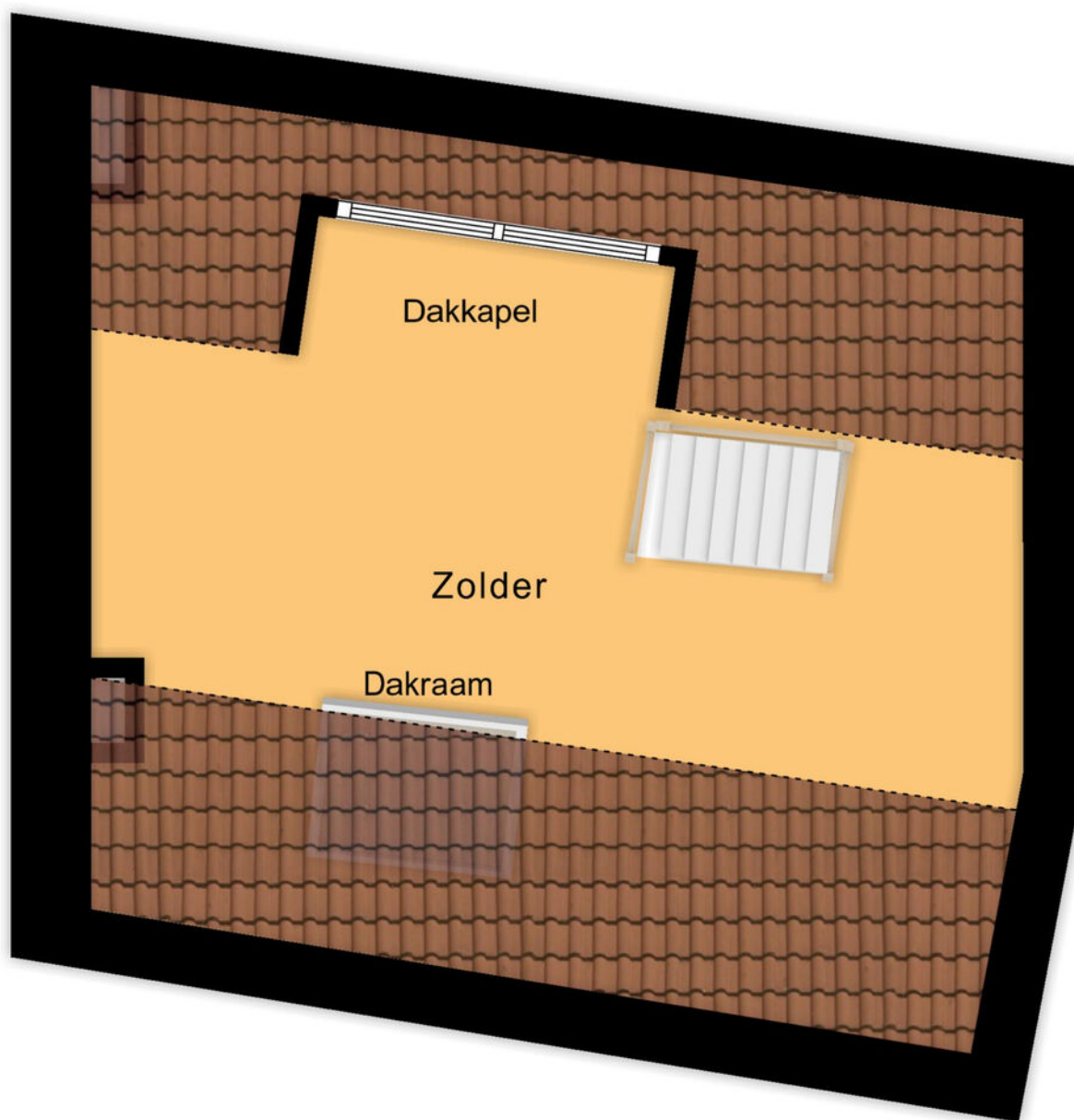
PLATTEGROND



PLATTEGROND



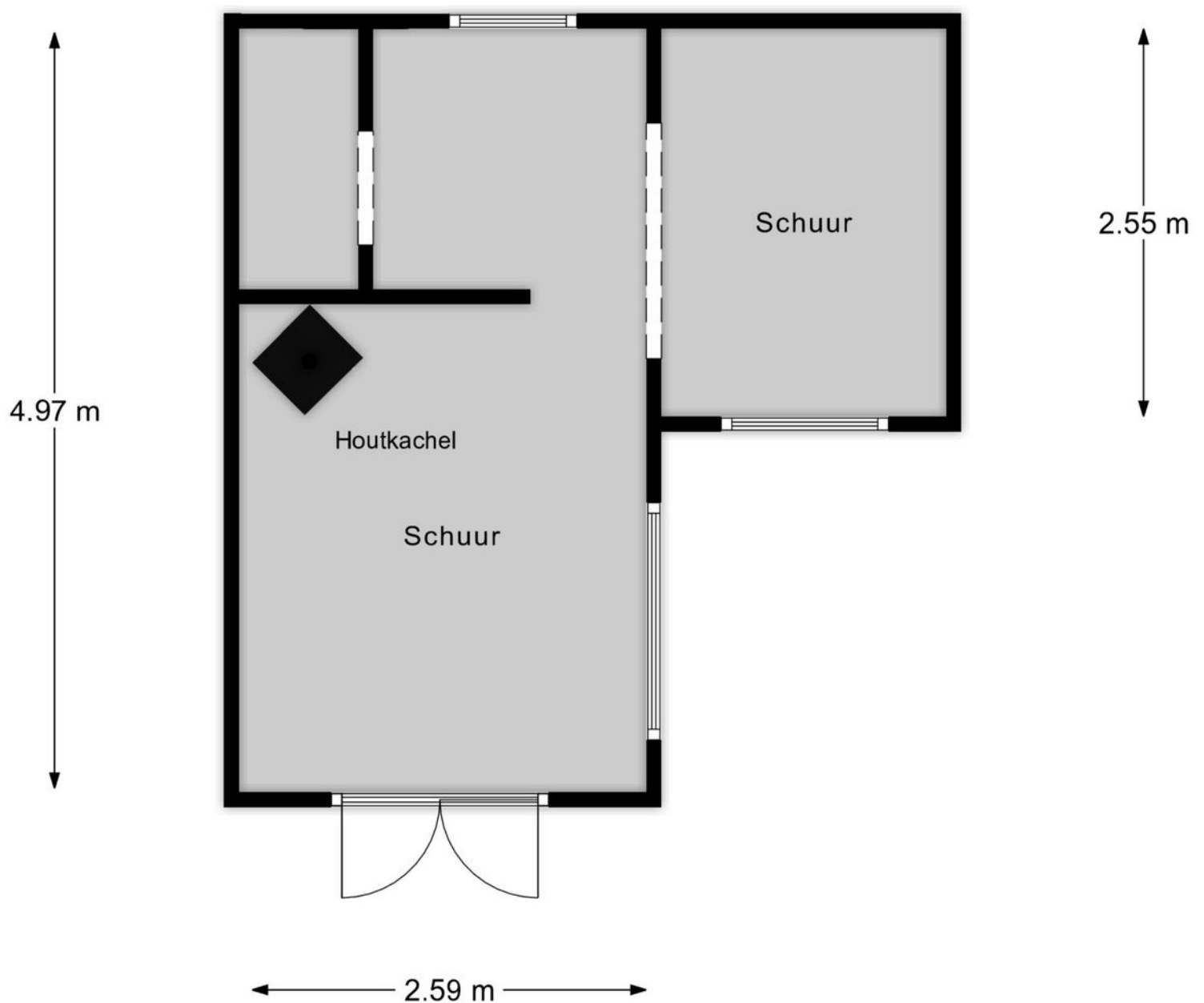
PLATTEGROND



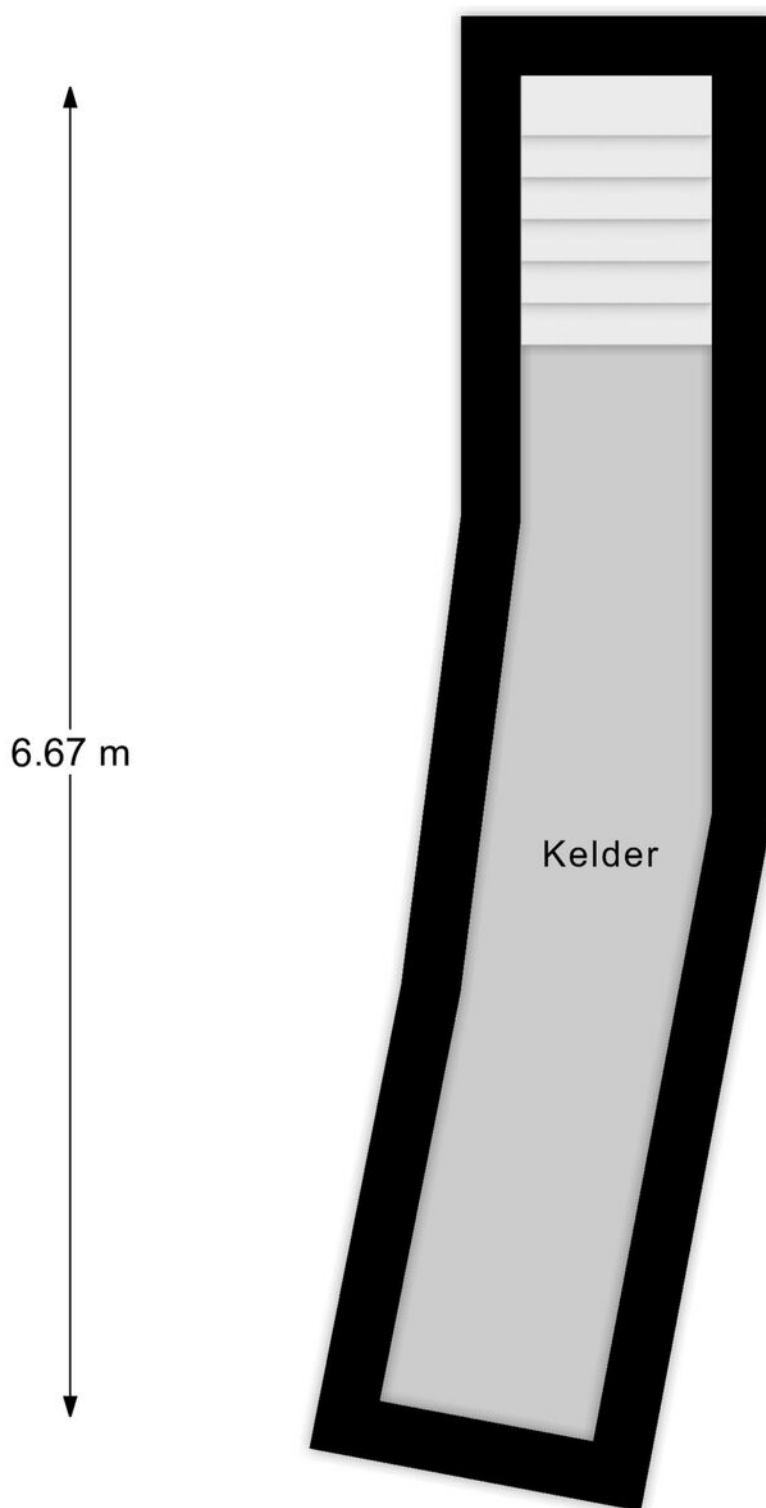
4.17 m

4.38 m

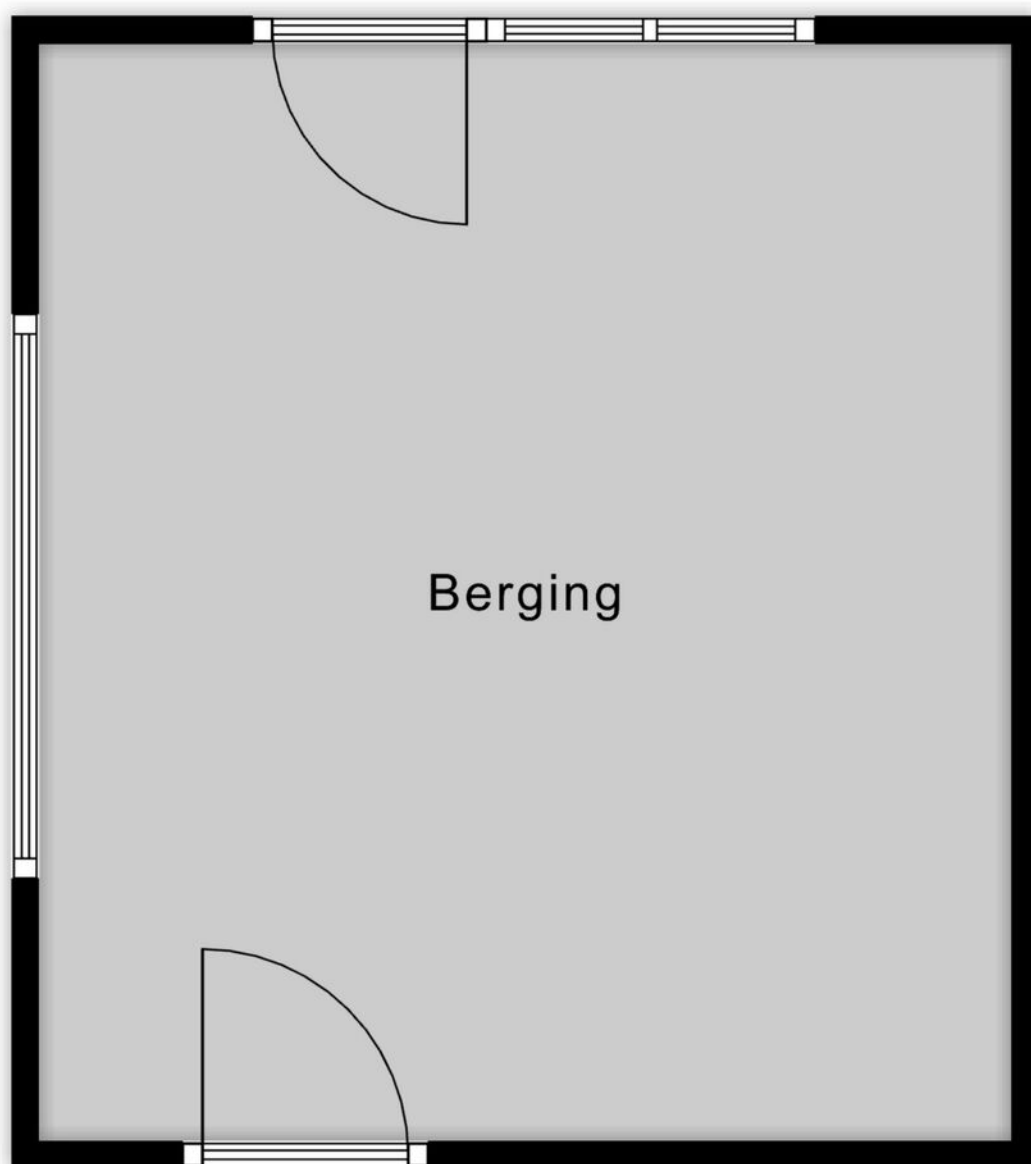
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



3.89 m

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kanonsdijk 84 Zutphe



12345 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Zutphen Sectie G Perceel 1469 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 
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	●		
-	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- vitrages	●		
- rolgordijnen	●		
- jaloezieën	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- parketvloer	●		
- houten vloer(delen)	●		
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	●		
(Klok)thermostaat	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			●
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

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



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.

Onzewooncoach 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.

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





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

f Thoma Post makelaars Zutphen
@ [Thomapost.nl](https://www.thomapost.nl)
in Thoma Post Makelaars

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