



ZUTPHEN
Ien Dalessingel 193

Vraagprijs
€ 415.000,- k.k.



026-2053000 | info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1995

Soort:
eengezinswoning

kamers:
5

Inhoud:
429 m³

Woonoppervlakte:
123 m²

Perceeloppervlakte:
150 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
10 m²

Externe bergruimte:
8 m²

Energie label
B



Omschrijving

Instapklare eengezinswoning met uitbouw, veel licht en fijne tuin

Deze keurig onderhouden en uitgebouwde tussenwoning is een comfortabel familiehuis met volop leefruimte. De woning beschikt over drie slaapkamers en biedt op de tweede verdieping de mogelijkheid om eenvoudig een vierde slaapkamer te realiseren. De achtertuin is praktisch ingericht, onderhoudsarm en voorzien van een houten berging en een achterom.

Ligging

De woning is gelegen in de geliefde wijk Leesten in Zutphen, een rustige en groene woonomgeving met alle voorzieningen in de directe nabijheid. Basisscholen, speelplekken en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand. Voor de dagelijkse boodschappen zijn diverse winkelcentra snel bereikbaar.

Ook natuurliefhebbers komen hier volop aan hun trekken: het uitgestrekte buitengebied ligt op slechts enkele minuten afstand. De N314 zorgt voor een snelle verbinding richting de A1 en A50. Het historische centrum van Zutphen, winkels en openbaar vervoer zijn eenvoudig bereikbaar. Een bushalte richting het centrum en het NS-station bevindt zich op circa vijf minuten loopafstand. Winkelcentra Dreiumme in Warnsveld en Leesten Oost zijn beide binnen ongeveer tien minuten te bereiken.

Begane grond

De entree geeft toegang tot de hal met garderobe, toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken in hoekopstelling met uitzicht op de straat. De uitgebouwde woonkamer ligt aan de achterzijde en is dankzij lichtkoepels aangenaam licht. De schuifpui zorgt voor een mooie verbinding met de tuin.

Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De moderne badkamer is uitgerust met een inloopdouche, extra breed wastafelmeubel, toilet, designradiator en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

Zolder

De zolder is bereikbaar via een vaste trap en bestaat uit een ruime open verdieping die uitstekend geschikt is als vierde slaapkamer, werk- of hobbyruimte. Deze verdieping beschikt tevens over een dakterras/balkon, aansluitingen voor wasmachine/droger en de cv-installatie.

Buitenruimte

De achtertuin is gelegen op het noorden en aangelegd met een terras, borders en schuttingen. Achterin de tuin staat een houten berging voor extra opslagruimte. De tuin is bereikbaar via een achterom, wat praktisch is voor fietsen en tuinonderhoud.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 123 m²
- Berging : 8 m²
- Balkon: 10 m²
- Inhoud woning: 429 m³
- Perceeloppervlakte: 150 m²
- Bouwjaar: 1995
- Energielabel B

Bijzonderheden:

- Volledig geïsoleerd
- Houten kozijnen (geschilderd in 2023)
- Dubbele beglazing, HR (woonkamer), HR++ (badkamer, zolder en voordeur)
- Vloerverwarming in woonkamer (tot de uitbouw), keuken en hal
- Glasvezelaansluiting aanwezig
- Mechanische ventilatie
- Keuken en badkamer vernieuwd in 2017
- Uitbouw met lichtkoepels gerealiseerd in 2020
- Atag cv-combiketel (eigendom, 2012)
- Fraaie, groene woonomgeving

Aanpassingen uitgevoerd in 2023

- Volledige pui op zolder vernieuwd, inclusief HR++ glas en deur
- Badkamerraam en voordeur vernieuwd en voorzien van veiligheidssloten
- Extra isolatie aangebracht aan de onderzijde buitenkant van de keukenpui
- Rolluiken geplaatst bij slaapkamers; overige ramen voorzien van screens (met uitzondering van de badkamer)





















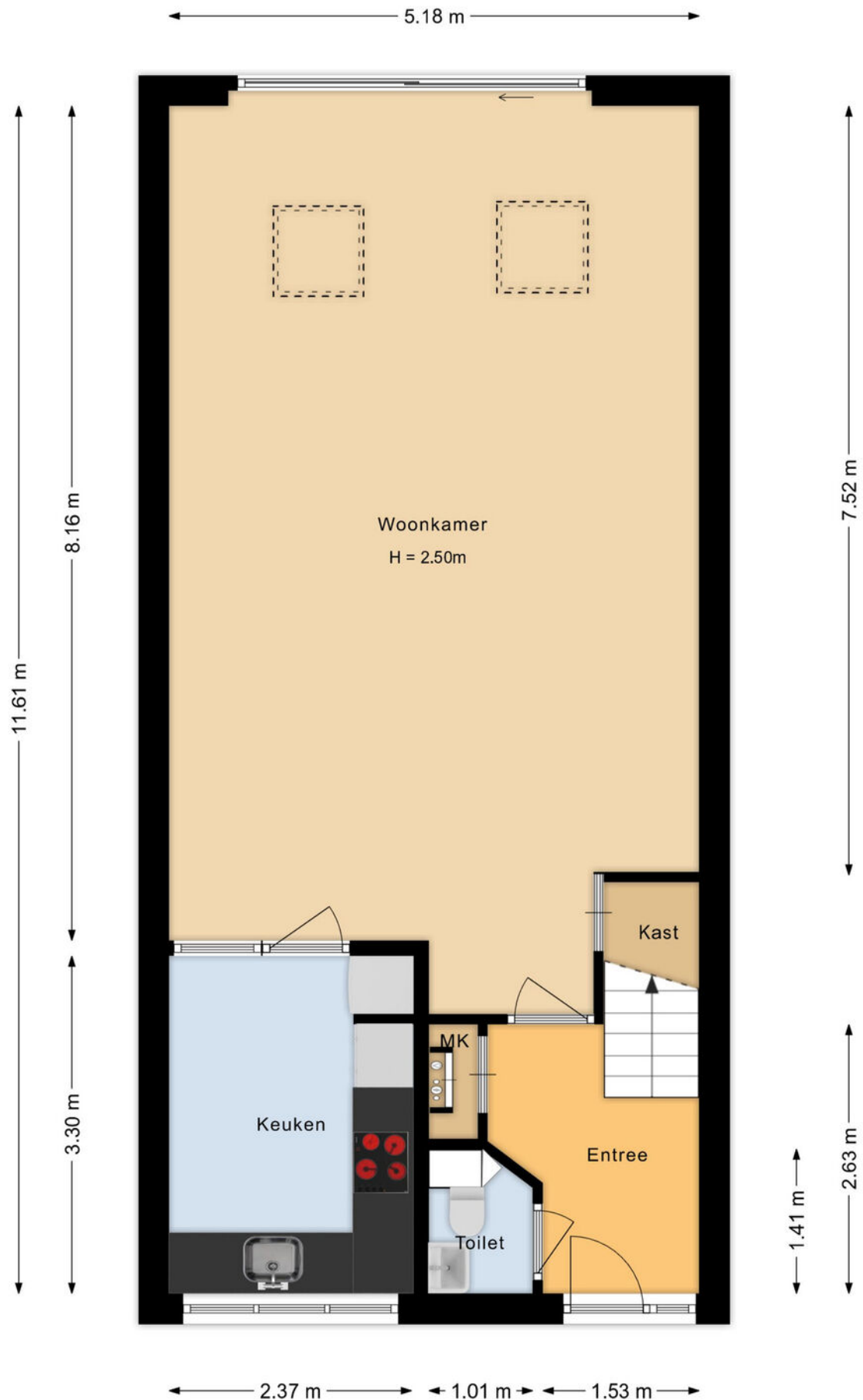




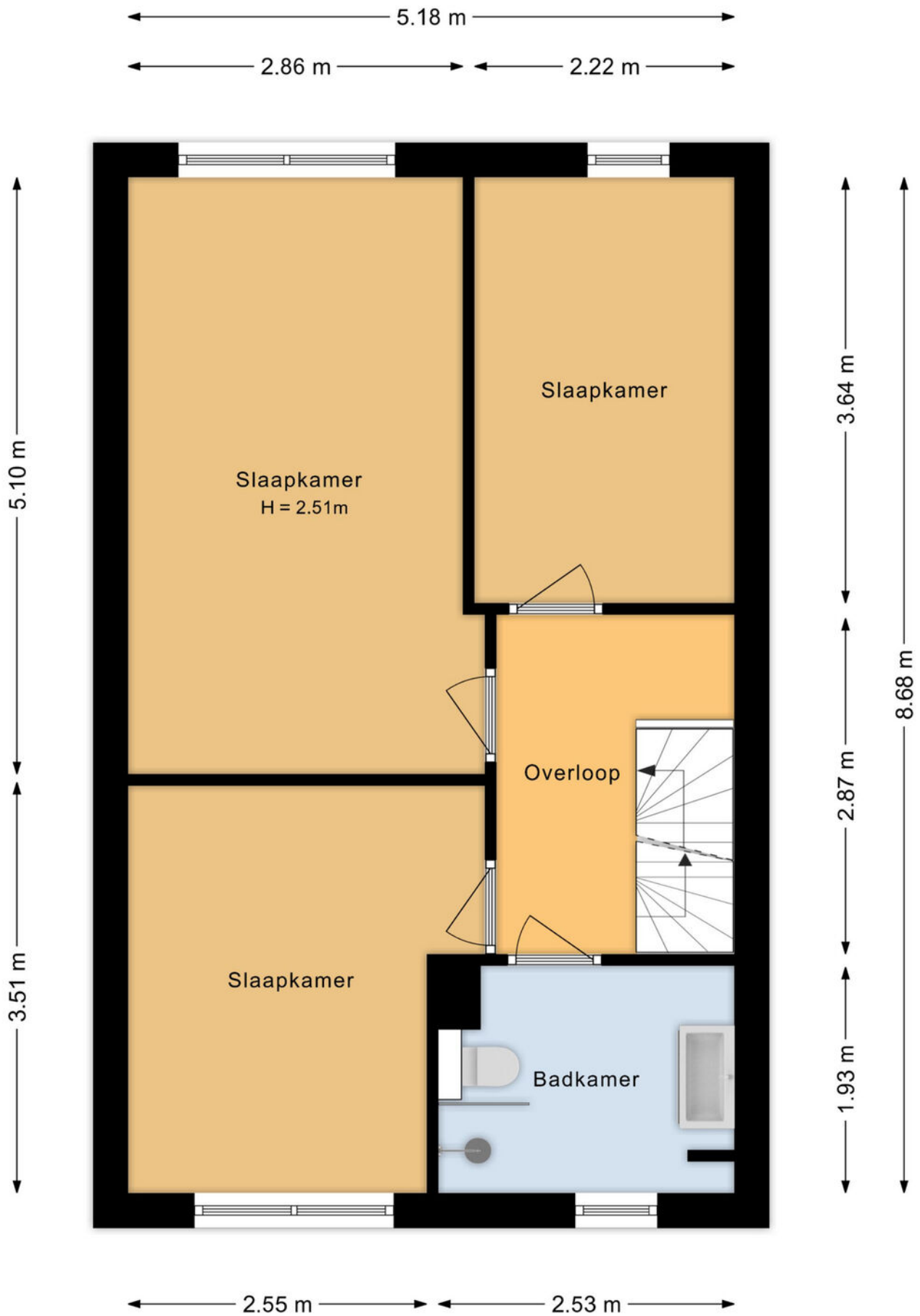




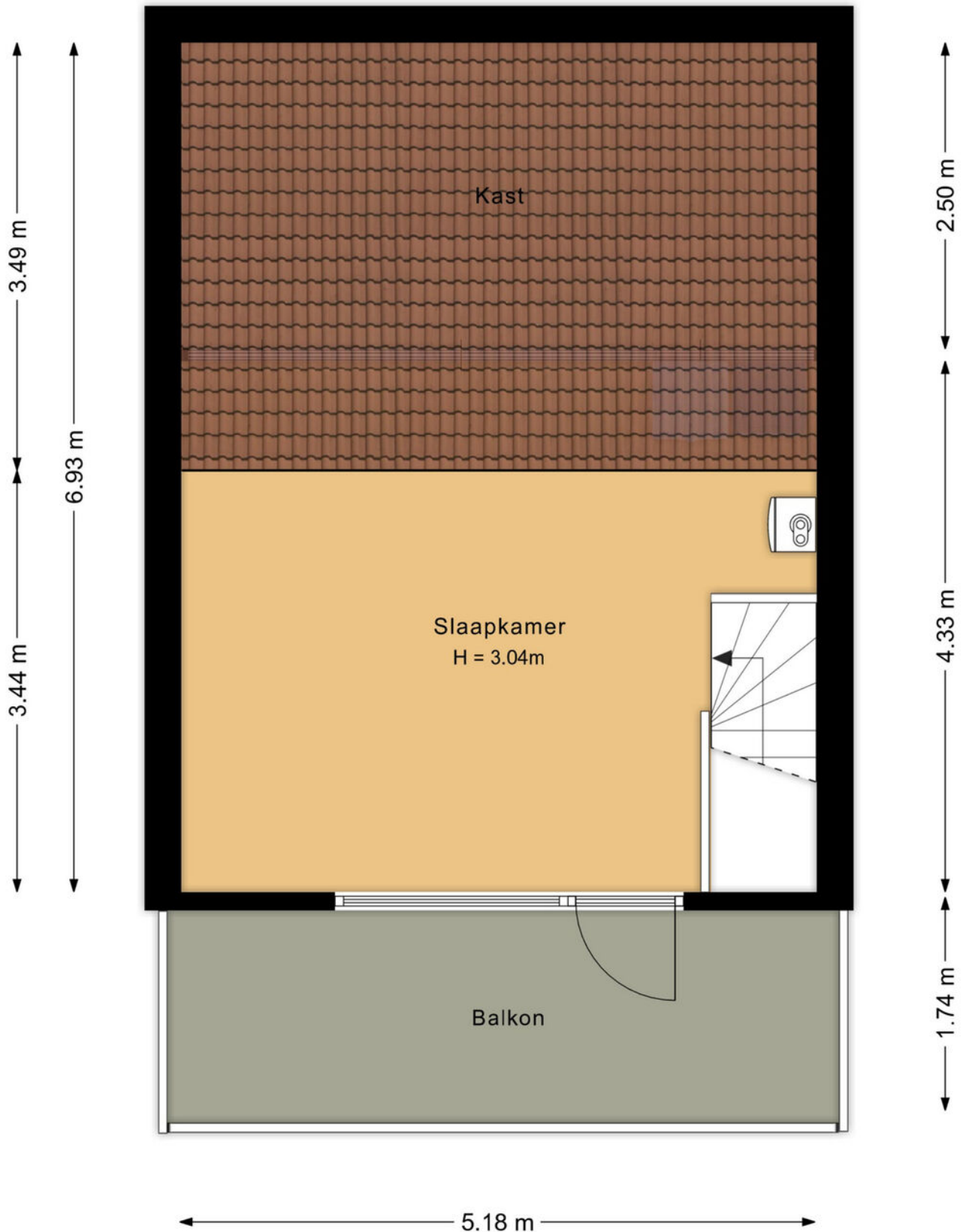
Plattegrond



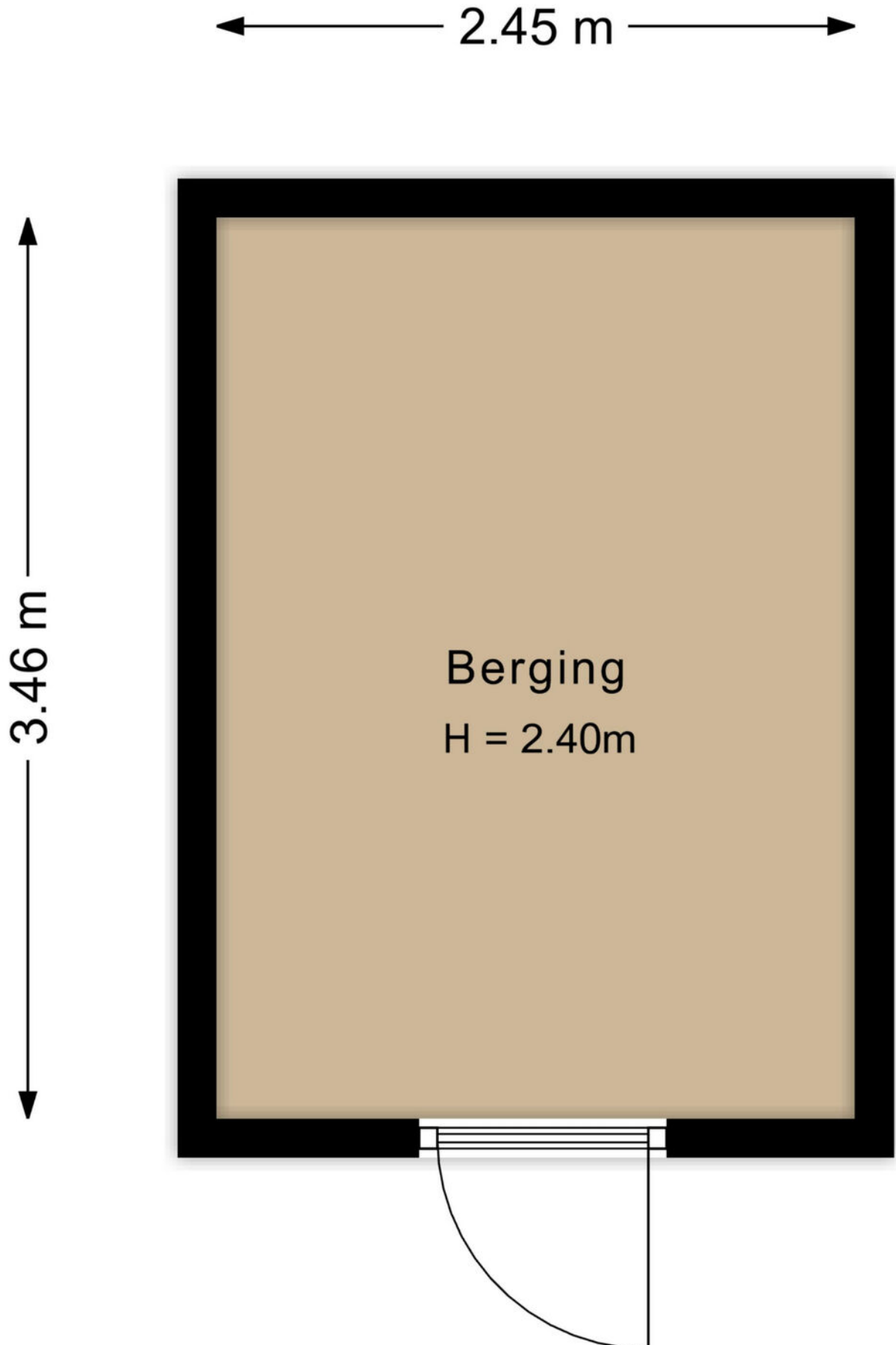
Plattegrond



Plattegrond



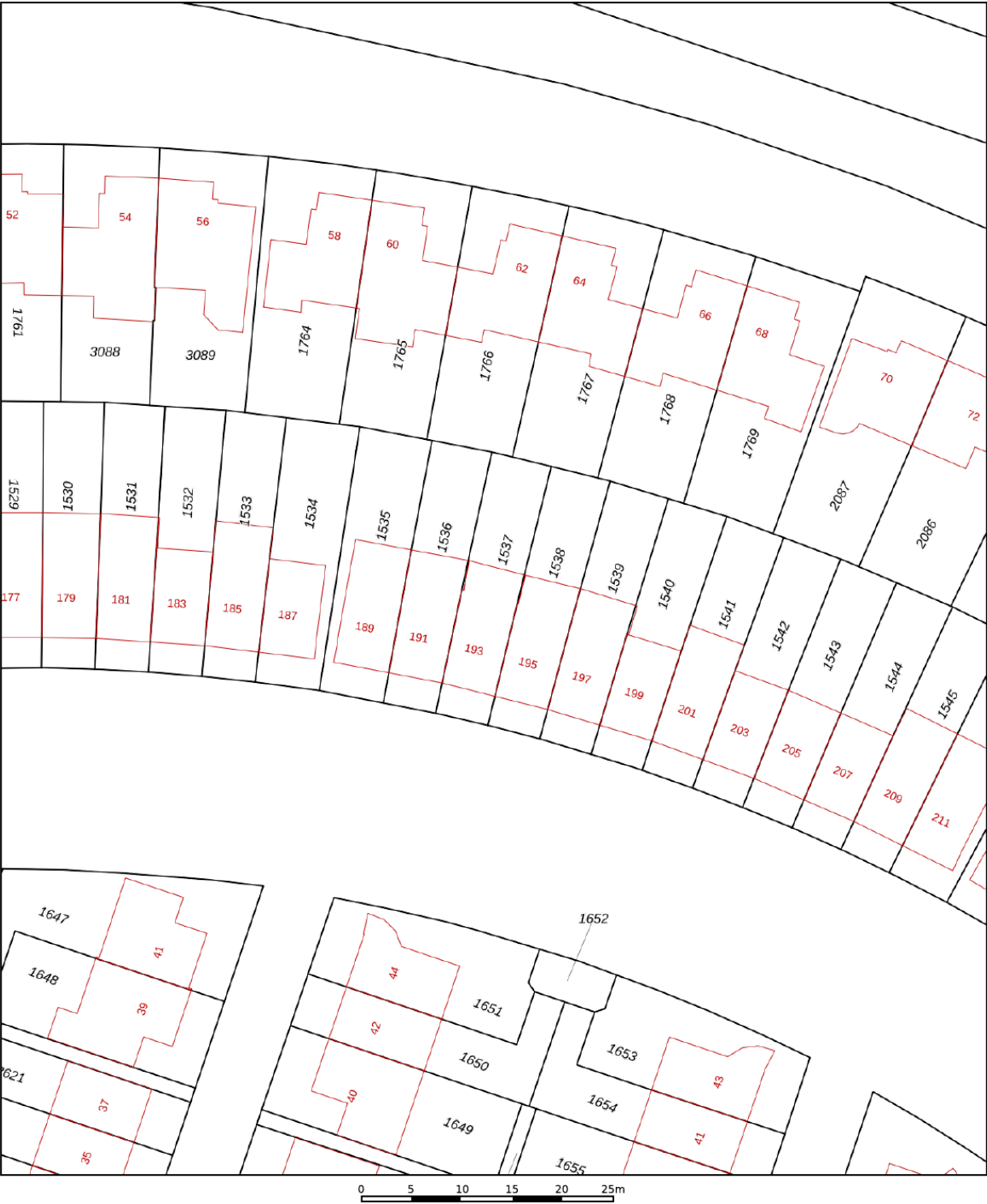
Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ien Dalessingel 193



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zutphen

O

1537

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

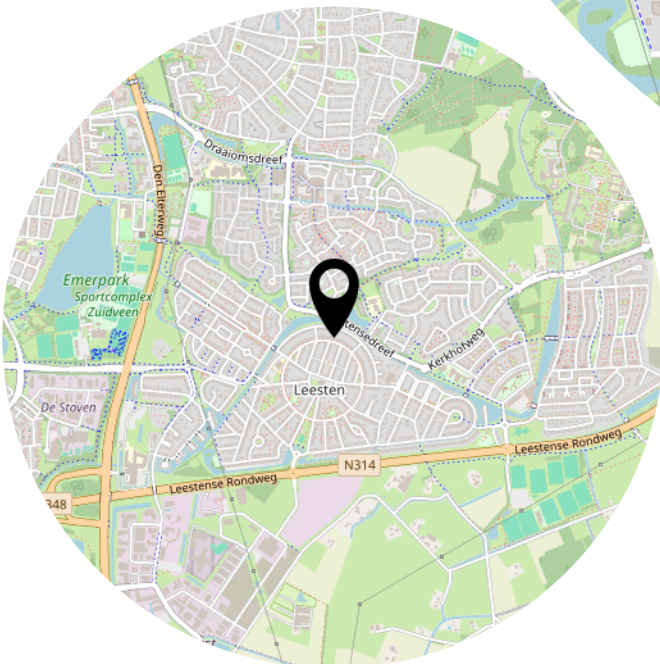
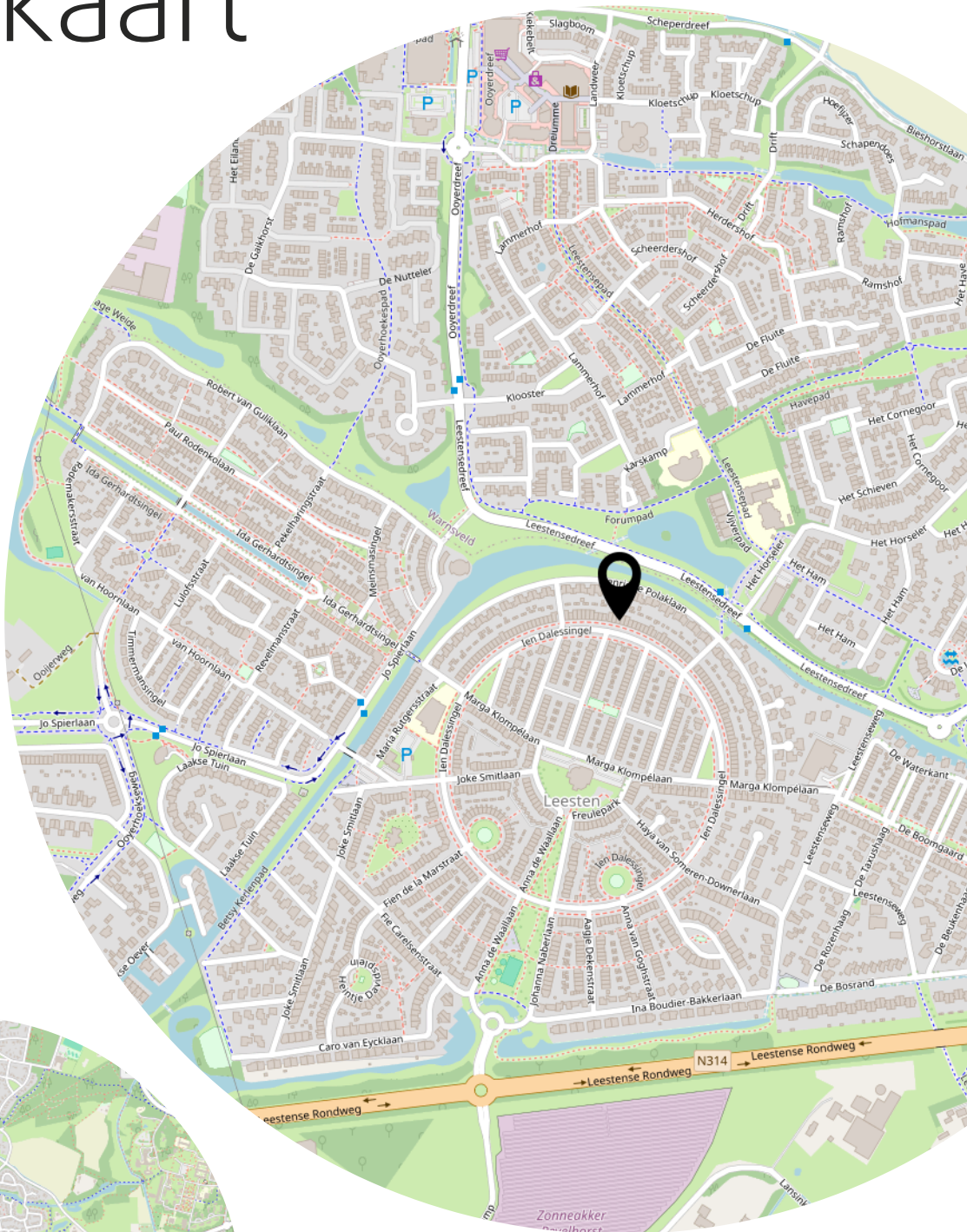
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Barplank keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- PVC-vloeren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vier zelf opgekweekte planten / struikjes		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

Aanvullende clausules op koopovereenkomst

De koopovereenkomst is een standaard akte, die is opgesteld door Vereniging Eigen Huis, De Consumentenbond en de NVM. Als aanvulling op deze koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen worden toegevoegd:

Notariskosten

Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving, binnen 20 kilometer, van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris elders dan komen de kosten voor een eventuele volmacht voor rekening van koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007.

De woonoppervlakte en inhoud e.d. van het object genoemd in teksten, brochure en deze koopovereenkomst zijn naar beste kennis en wetenschap berekend. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van deze koopovereenkomst accepteert de koper de metingen en ziet af van aansprakelijkheid voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

Aanvulling artikel 15.3

Indien sprake is van 1 of meer kopers, dienen deze kopers alle, redelijkerwijs mogelijke, inspanningen te verrichten om – op eventueel beider c.q. alle inkomens – de benodigde financiering te verkrijgen. Indien financiering op basis van de inkomensgegevens niet haalbaar blijkt, dient men dit – binnen de gestelde termijn - goed gedocumenteerd/ onderbouwd schriftelijk kenbaar te maken. Onder “goed gedocumenteerd” wordt verstaan dat koper(s) minimaal van 1 bank of erkende geldinstelling afwijzingen dienen te overleggen.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

In afwijking van artikel 6.3 van deze overeenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom voor rekening en risico van koper.

Machtiging notaris

Verkoper machtigt hiermee de notaris, voornoemd, aan Loft Makelaars te Arnhem, welke optreedt voor verkoper, een conceptakte alsmede een afrekening te zenden. Verkoper machtigt de aangewezen notaris onherroepelijk het aan de makelaar verschuldigde totale courtagebedrag en alle overige door de verkoper aan de makelaar volgens bemiddelingsopdracht verschuldigde kosten bij het passeren van de leveringsakte uit te betalen aan Loft Makelaars te Arnhem.

Heeft u interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

026-2053000
info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl