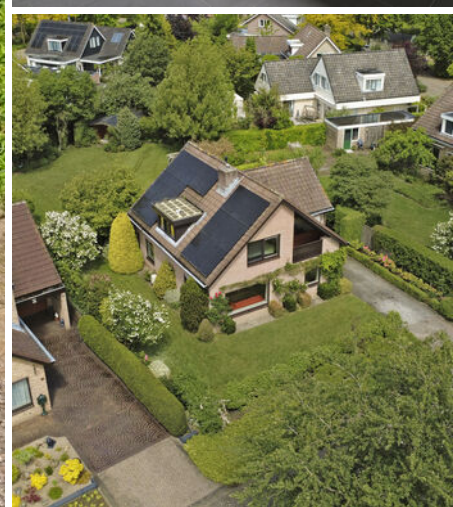


# ONTDEK<sup>de</sup>

GARSENHOF 27 in **WARNSVELD**



Verrassend ruime & vrijstaande  
woning met tuin rondom

Uniek wonen tussen  
bos & binnenstad

Vraagprijs  
€ 848.000,- k.k.



# INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Uniek wonen
- 08** Begane grond
- 13** Eerste verdieping
- 16** Tuin rondom
- 18** Plattegronden
- 22** Kadastrale kaart
- 23** Lijst van zaken



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



# SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 848.000 K.K.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

157 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

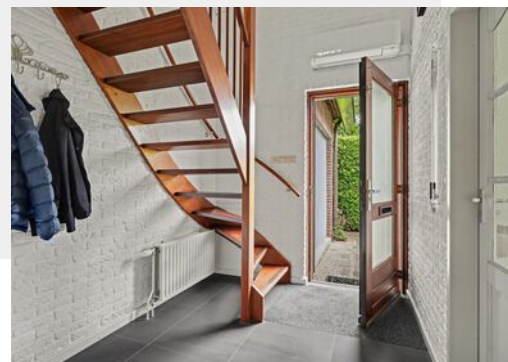
1989

## PERCELOPPERVLAKE

909 m<sup>2</sup>

## INHOUD

659 m<sup>3</sup>



SOORT WOONHUIS	Villa
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	3
KAMERS	6
ENERGIELABEL	B
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
VERWARMING	C.V.-ketel
WARM WATER	C.V.-ketel, Nefit HR Ecomline, 2003
GARAGE	Aangebouwd steen met elektrische garagedeur
PARKEREN	Op eigen terrein

## BIJZONDERHEDEN VAN DE VILLA

- Voorzien van 20 zonnepanelen (2022)
- Met 4 Mitsubishi airco-units (2024)
- Grondwaterpomp voor tuinberegening
- Veel privacy, rust en vrijheid
- Skantherm houtkachel

# WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Lochem, Winterswijk, Zutphen of Hengelo? 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 bedrijfspandmakelaars 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

## Jan-Willem Kloosterboer

Vestigingsmanager / Manager Nieuwbouw

Tel.: 0575 - 51 54 04

Mobiel: 06 - 53 53 59 86

[janwillemkloosterboer@thomapost.nl](mailto:janwillemkloosterboer@thomapost.nl)



# Uniek wonen tussen bos en binnenstad

Op een van de mooiste locaties van Oud-Warnsveld staat deze verrassend ruime vrijstaande woning met inpandige garage, slaap-/werkkamer op de begane grond en een prachtige tuin rondom op een perceel van maar liefst 909 m<sup>2</sup>. Een plek waar rust, groen en ruimte vanzelfsprekend zijn.





*Bijzondere  
ligging*

De ligging is echt bijzonder: vanuit huis loopt je zó het Kapse Bos in voor een wandeling of fiets je tegelijkertijd binnen circa 10 minuten naar het gezellige historische centrum van Zutphen. De ruim opgezette wijk met vrijstaande woningen op royale kavels maakt dit tot een geliefde woonomgeving voor mensen die comfortabel en rustig willen wonen, met alle voorzieningen dichtbij.

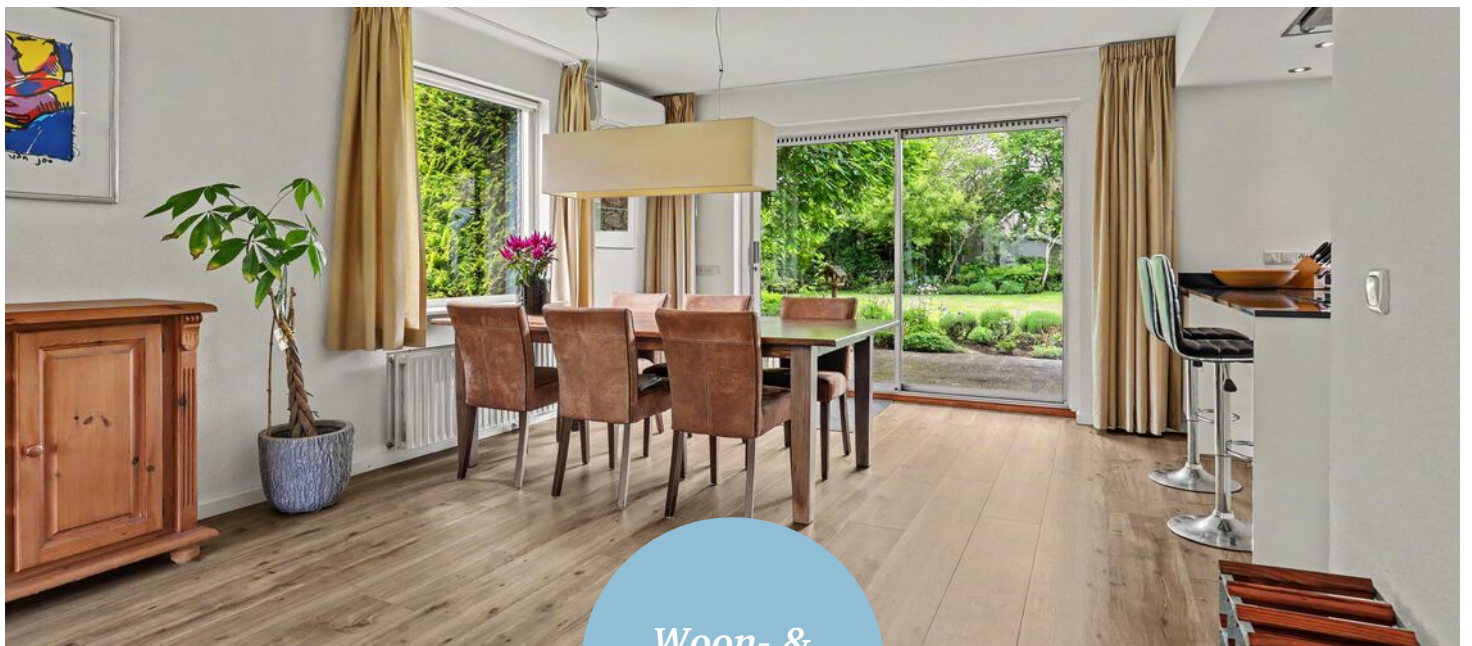
Met een woonoppervlak van 157 m<sup>2</sup>, een gebruiksoppervlak van 183 m<sup>2</sup> en een inhoud van 659 m<sup>3</sup> biedt deze woning volop leefruimte. Daarbij is het huis netjes onderhouden.

Het Garsenshof behoort tot de meest geliefde woonlocaties van Oud-Warnsveld. Groen, rustig en ruim opgezet, met voornamelijk vrijstaande woningen op royale kavels. Vanuit huis wandelt u direct richting het Kapse Bos en tegelijkertijd bevinden winkels, sportvoorzieningen en het gezellige centrum van Zutphen zich op korte afstand.

# Kijk eens rond op de **begane grond**

U komt binnen in een ruime entree met hal en toilet. Aan de voorzijde bevindt zich een extra kamer met wastafel, ideaal als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De woonkamer is heerlijk licht en ruim opgezet. De stijlvolle Skantherm houtkachel (energie efficiency klasse A) vormt een sfeervol middelpunt van de leefruimte.





Woon- & eetkamer



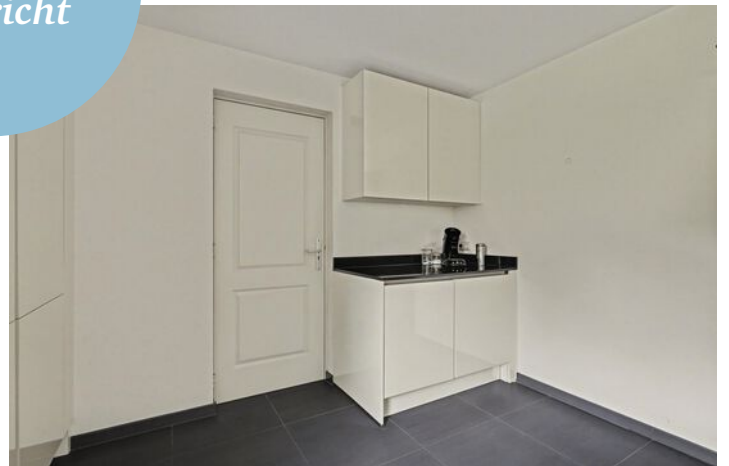


# Open keuken aan de tuinzijde

De open keuken ligt aan de tuinzijde en is voorzien van de benodigde inbouwapparatuur en comfortabele vloerverwarming. Vanuit vrijwel het gehele benedenhuis kijk je prachtig uit over de royale tuin. Via de keuken is de inpandige geïsoleerde garage met elektrische garagedeur bereikbaar.



*Modern  
ingericht*





# Eerste verdieping

De eerste verdieping is voorzien van een ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers. Eén slaapkamer beschikt over een loggia, terwijl een andere kamer toegang geeft tot de praktische bergruimte boven de garage. Daarnaast is er nog een ruime vliering met een stahoogte van circa 1,60 meter, ideaal voor extra opslagruimte. De badkamer met dakkapel is nog origineel uitgevoerd en voorzien van een ligbad, douchecabine, wastafel en tweede toilet.





Voorzien van  
4 slaapkamers

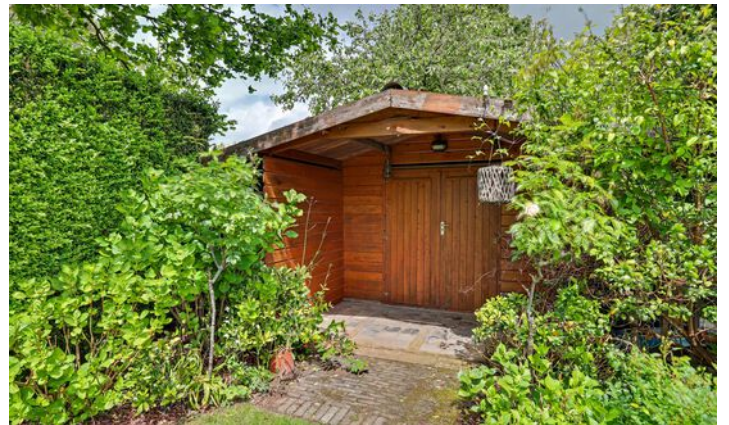




# Groene tuin **rondom**

De tuin rondom is absoluut een van de grote pluspunten van deze woning. Dankzij het royale perceel van 909 m<sup>2</sup> geniet je hier van veel privacy, rust en vrijheid. Of je nu houdt van tuinieren, meerdere terrassen wilt creëren, ruimte zoekt voor hobby's of gewoon heerlijk buiten wilt leven. Hier kan het allemaal. In de tuin staat een ruim tuinhuis en de grondwaterpomp maakt het onderhouden van de tuin extra praktisch.





# PLATTEGROND



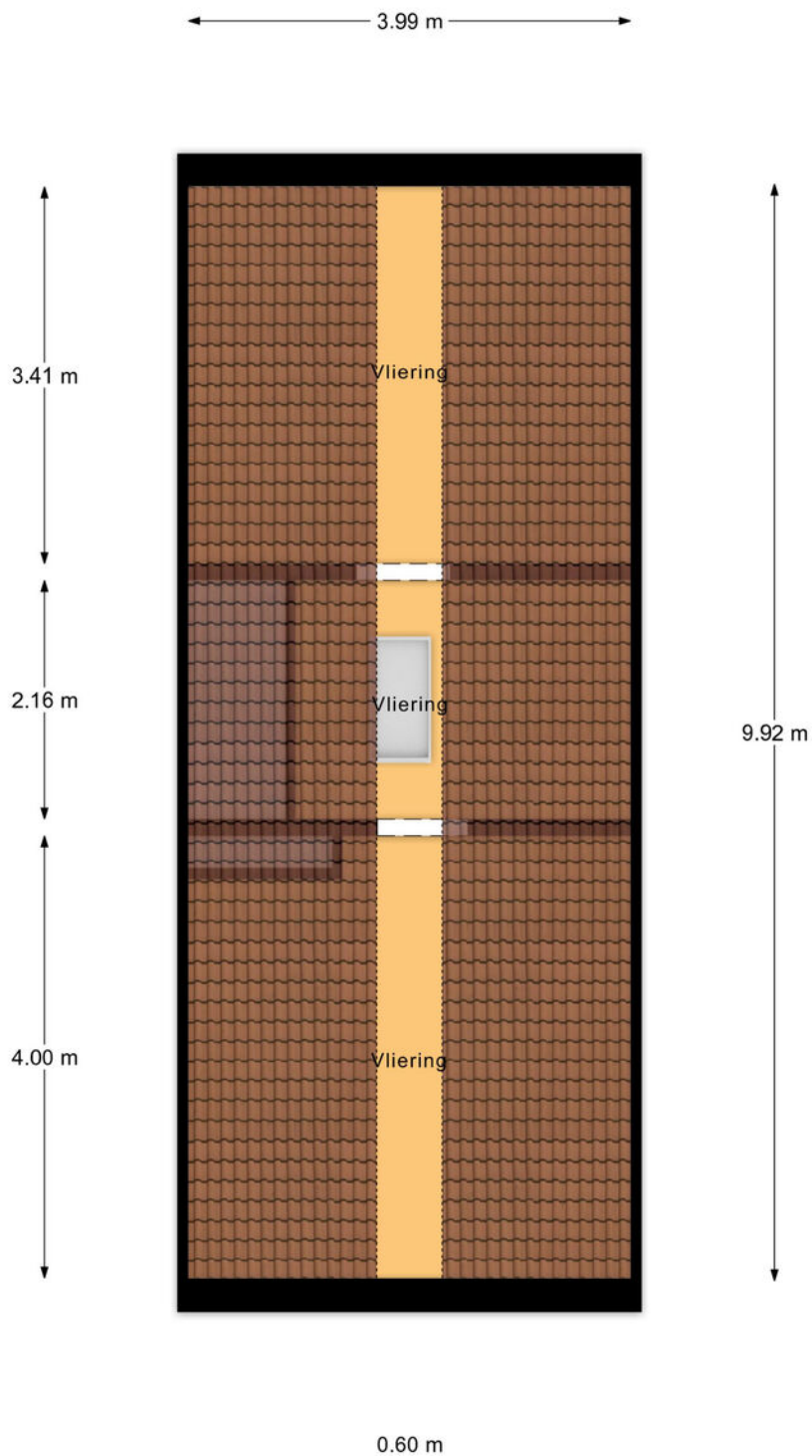
Begane Grond

# PLATTEGROND



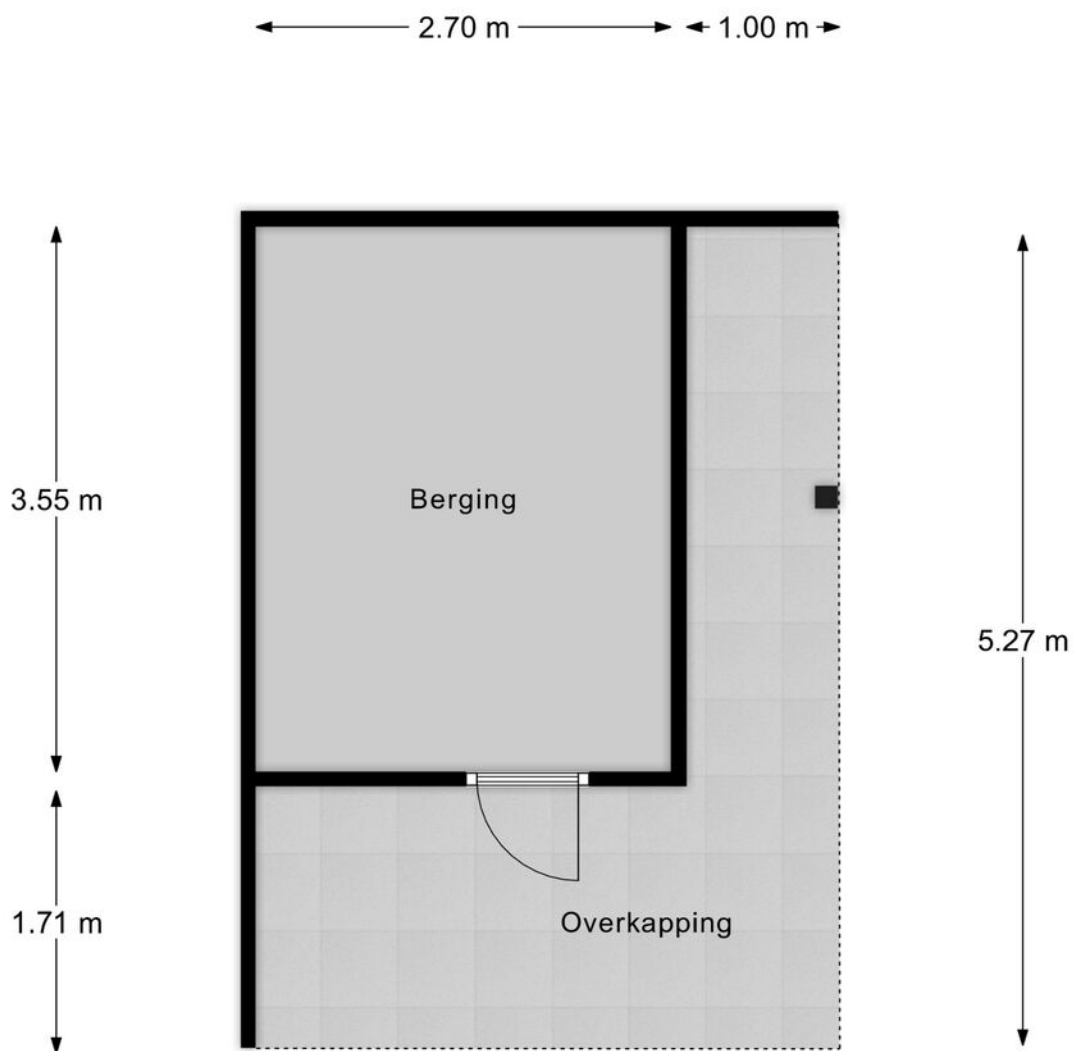
1e Verdieping

# PLATTEGROND



2e Verdieping

# PLATTEGROND




Berging

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zutphen



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Warnsveld	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie I	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3862	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 april 2026  
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
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
- Spotjes slaapkamer, overloop en werkkamer		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer	●		
- Kast garage	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- rolgordijnen	●		
- lamellen	●		
- jaloezieën	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	●		
<b>Woning - Keuken</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- oven	●		
- combi-oven/combimagnetron		●	
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
Keukenaccessoires, te weten			
- 2x barkruk	●		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- planchet	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Airconditioning	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Waterslot wasautomaat		●	
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	●		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	●		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		●	
Tegels, steentjes, reserve voorraad grint en stukken kippengaas	●		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek		●	
- vlaggenmast(houder)		●	
- Compostvat		●	

# 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 galeries. 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

## **Wonen, werken, leven!**

Dit omvat in grote lijnen waar onze dienstverlening al jaren om draait. Samen met onze opdrachtgevers zoeken we altijd naar de beste ruimte om te wonen, werken en leven. Een plek waar we een groot deel van ons leven vertoeven. Daar waar we succesvol kunnen ondernemen of juist inspirerend kunnen werken. Een plek waar we ons zelf kunnen zijn, ons goed en bovenal thuis voelen.

Je vindt onze negen woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen. Daarnaast zijn we actief in de bedrijfsmakelaardij in de regio's Twente, Achterhoek en Stedendriehoek en hebben we een overkoepelende taxatieafdeling en hypotheekafdeling. En alles is erop gericht om jou volledig te ontzorgen.

*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!

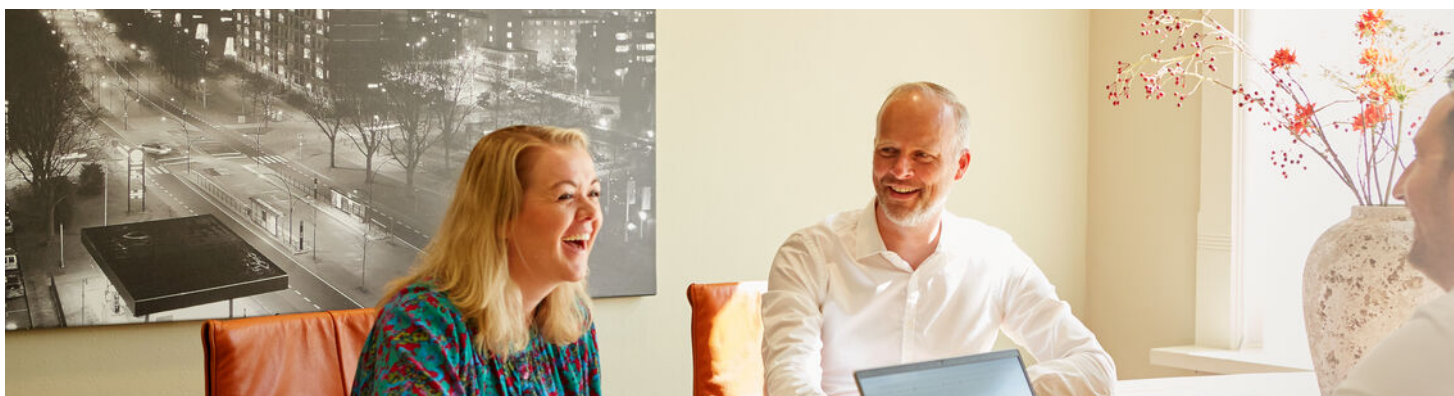
Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **085 - 203 0143**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.



PLAN EEN  
AFSPRAAK

### Team Hypotheken

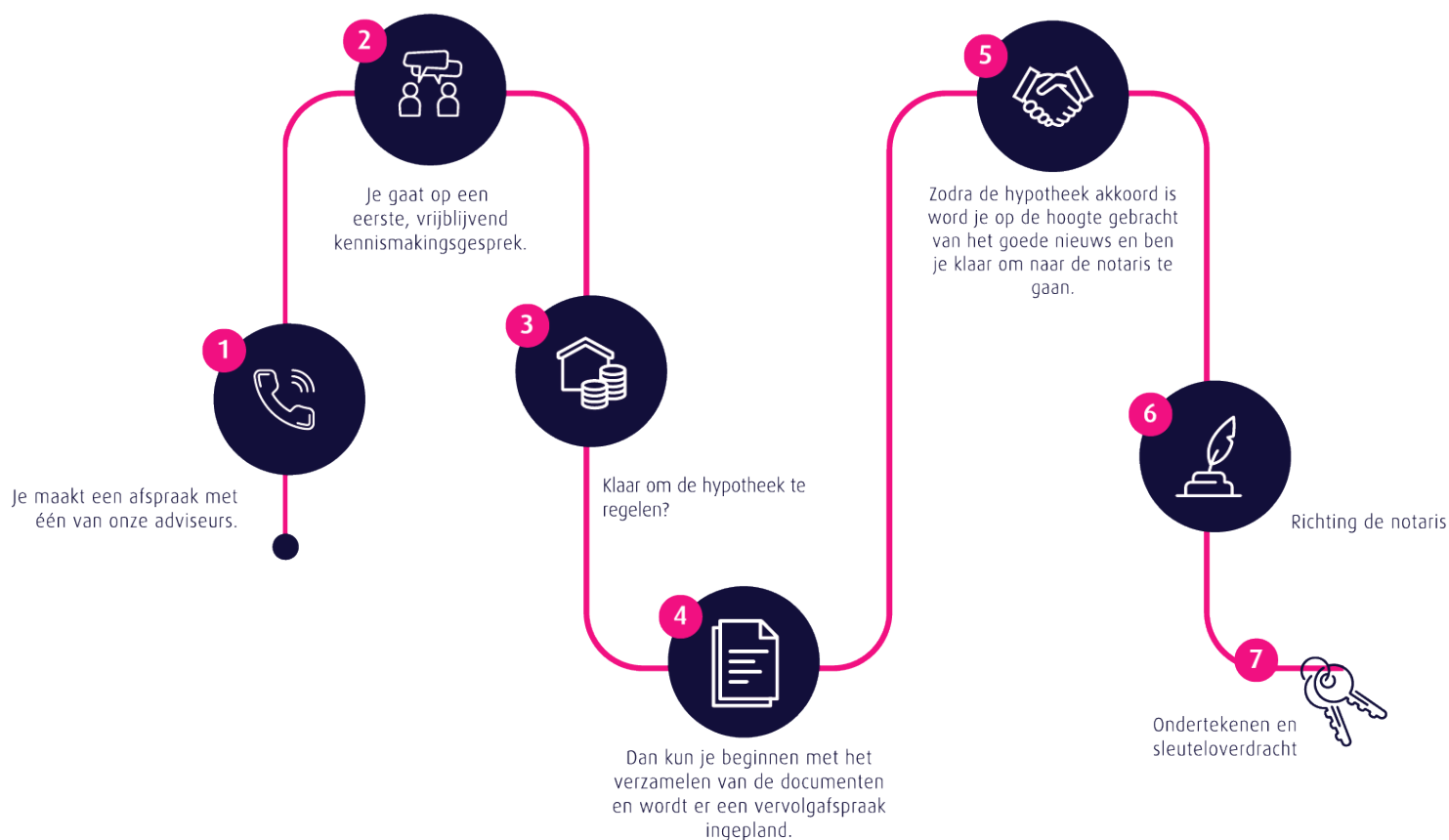
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



# 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

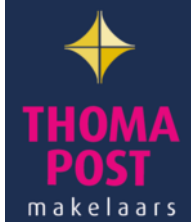
 [hypotheken@thomapost.nl](mailto:hypotheken@thomapost.nl)




*Advies dat  
nooit stopt*



## Gratis waardebeoordeling? 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](mailto: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)