

# ONTDEK<sup>de</sup>

## DE EIKEN 31 in **STEENDEREN**



Gelegen op een fijne locatie  
in het rustige Steenderen

Vrijstaande woning  
met tuin rondom

Vraagprijs  
€ 785.000,- k.k.



# INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Begane grond
- 08** Eerste verdieping
- 11** Tuin rondom
- 14** Garage
- 16** Plattegronden
- 22** Kadastrale kaart
- 23** Lijst van zaken



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



# SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 785.000 K.K.

## GEbruiksoppervlakte

220 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

2001

## PERCELOPPERVlakte

404 m<sup>2</sup>

## INHOUD

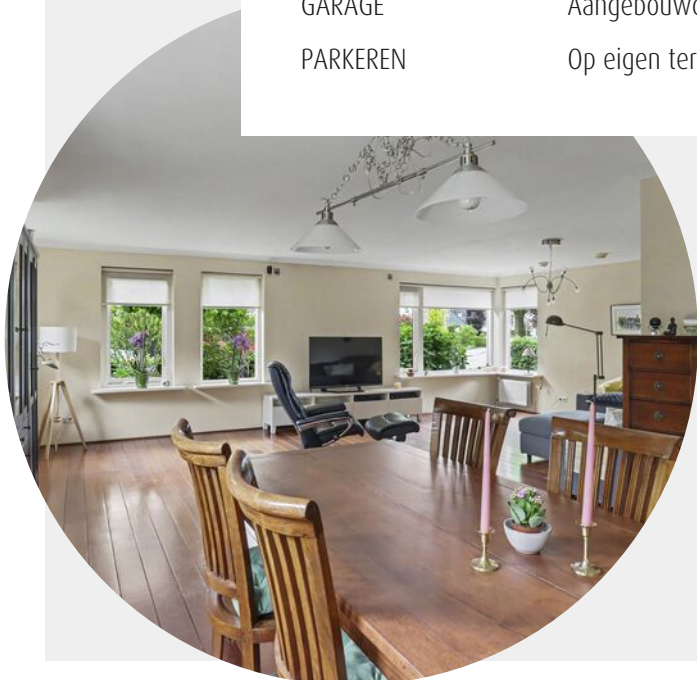
936 m<sup>3</sup>



|                |   |
|----------------|---|
| SOORT WOONHUIS | Eengezinswoning<br>Bestaande bouw           |
| WOONLAGEN      | 3   |
| KAMERS         | 5   |
| ENERGIELABEL   | A   |
| ISOLATIE       | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie    |
| VERWARMING     | C.V.-ketel                                  |
| WARM WATER     | C.V.-ketel, ATAG, 2026                      |
| GARAGE         | Aangebouwd met verwarming, elektra en water |
| PARKEREN       | Op eigen terrein, openbaar parkeren         |

## BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Gelegen aan een rustige weg in een fijne woonwijk
- Veel rust, privacy en ruimte rondom de woning
- Woonkeuken met directe verbinding naar de tuin
- Voorzien van vier ruime slaapkamers



# 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

### Ingeborg Swarts

Register Makelaar Taxateur

Tel.: 0575 - 51 54 04

Mobiel: 06 - 18 90 40 13

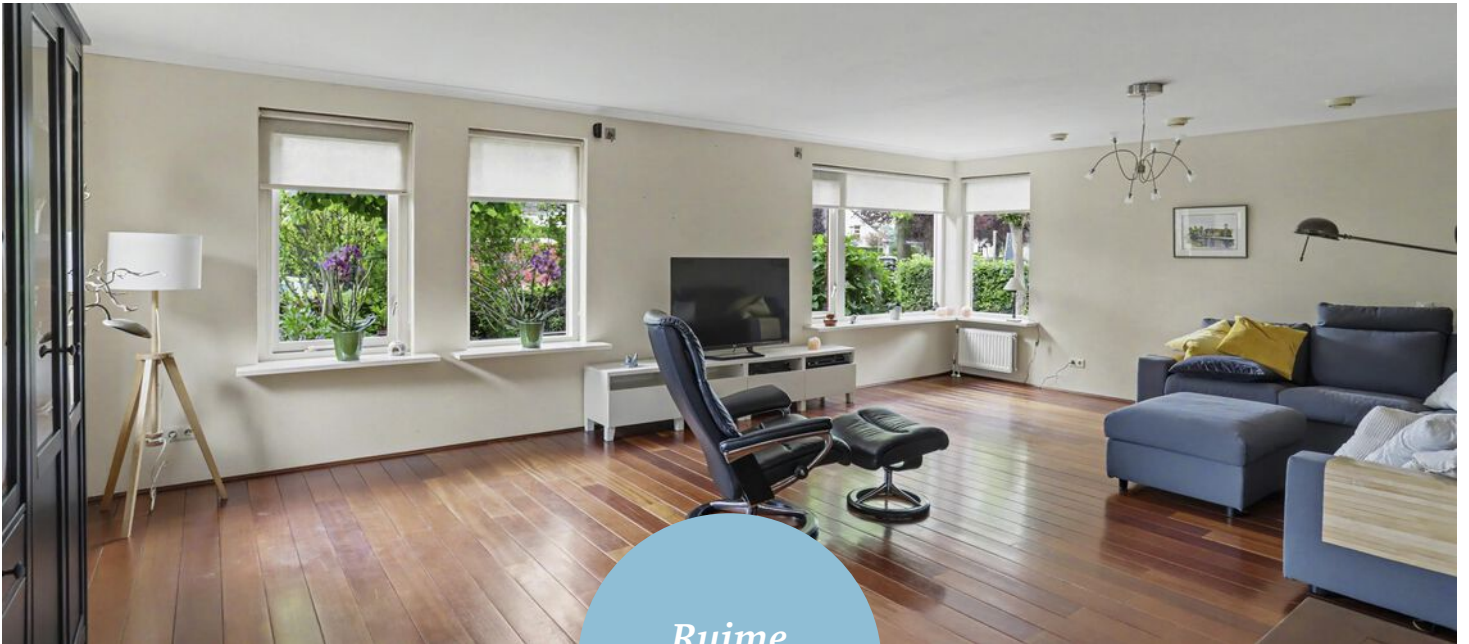
[ingeborgswarts@thomapost.nl](mailto:ingeborgswarts@thomapost.nl)



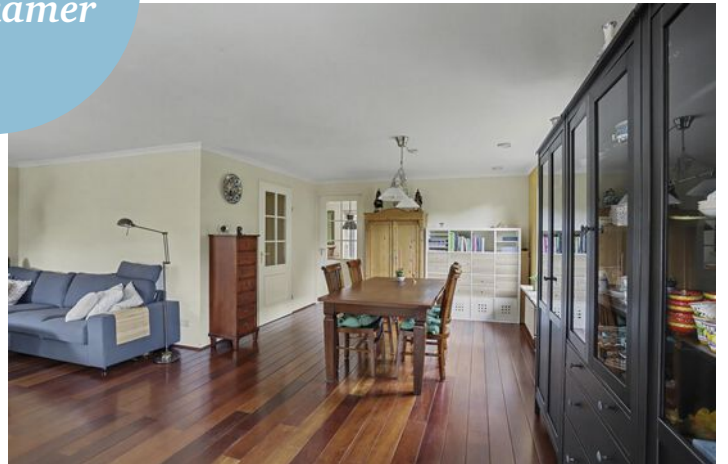
# Kijk eens rond op de **begane grond**

De royale L-vormige woonkamer vormt echt het hart van het huis en sluit mooi aan op de woonkeuken. Dankzij de schuifpui ontstaat er een fijne verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten in de zomer perfect in elkaar overlopen.





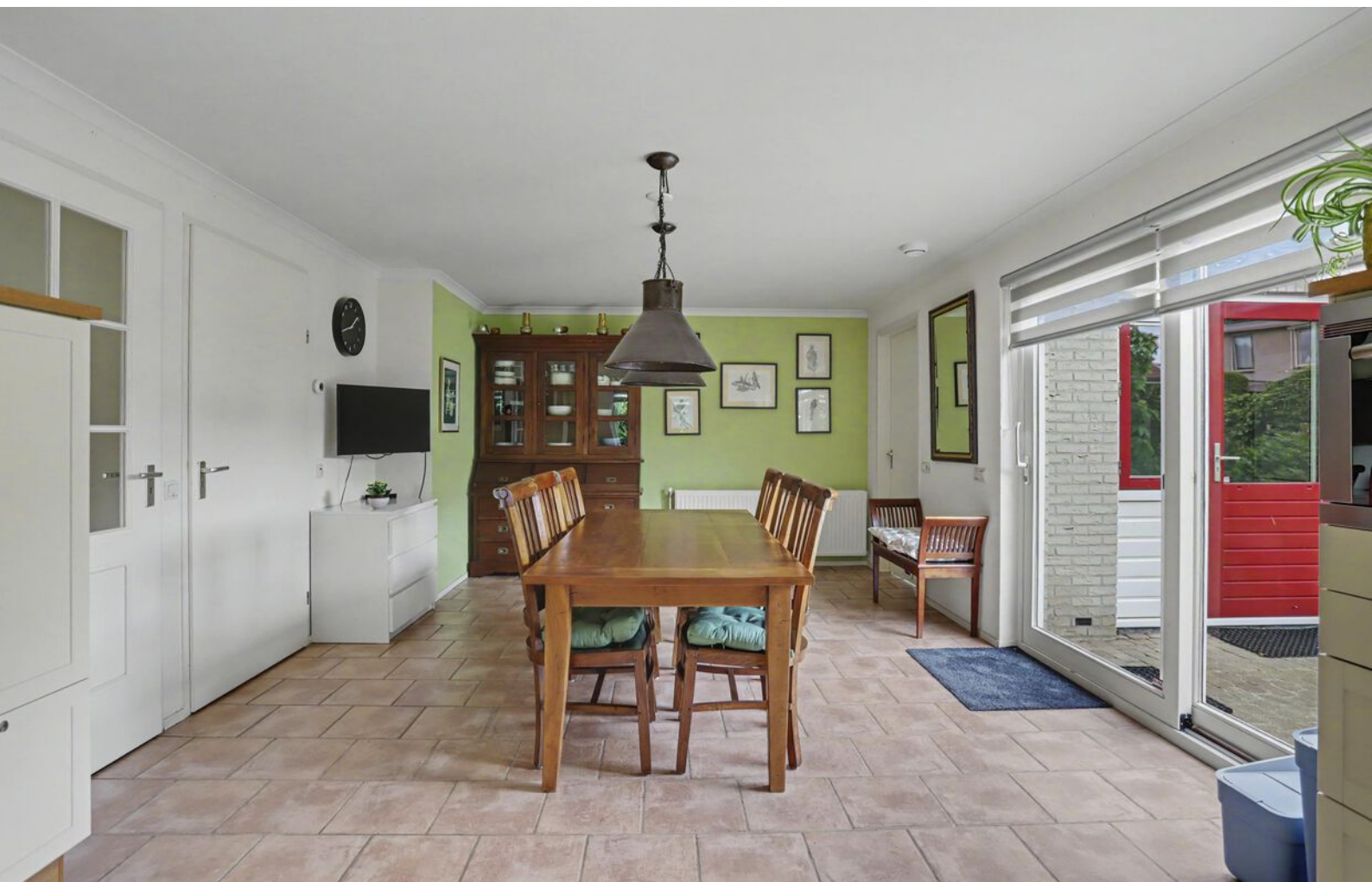
*Ruime  
woonkamer*





# Ruime keuken

Heerlijke nette woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur met toegang naar de tuin. Vanuit de keuken bereikt u ook de bijkeuken.





Kantoor

# Eerste verdieping

Overloop, 4 ruime slaapkamers, badkamer. De grote badkamer is voorzien van dubbele wastafels, ligbad, douche en 2de toilet. Extra kamer voorzien van dakraam, CV ketel (ATAG 2026), wasmachine aansluiting, verwarming en vlizotrap naar de eerste zolderberging. Op de overloop is er nog een tweede vlizotrap naar nog een zolder! Aan opbergruimte geen gebrek.





Voorzien van  
4 slaapkamers







# Tuin rondom

De tuin rondom de woning biedt volop privacy en ruimte om te genieten van lange zomerdagen. Een gezellige overkapping waar u heerlijk kunt vertoeven. Of het nu gaat om een gezellige etentje, een kop koffie in de ochtendzon of ontspannen avonden buiten. Hier kan het allemaal.

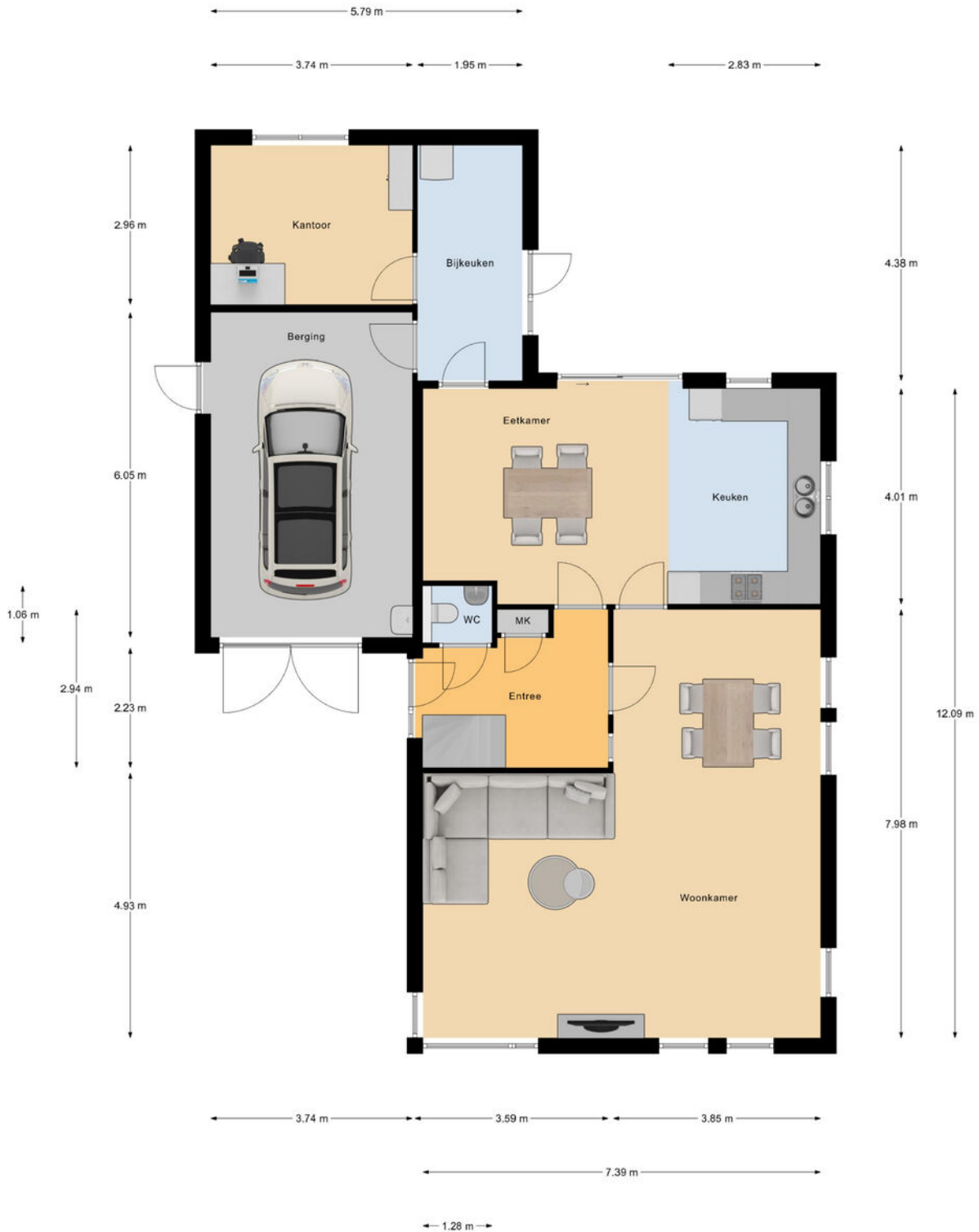


# Ruime Garage

De in pandige garage en parkeergelegenheid op eigen terrein maken het geheel compleet.

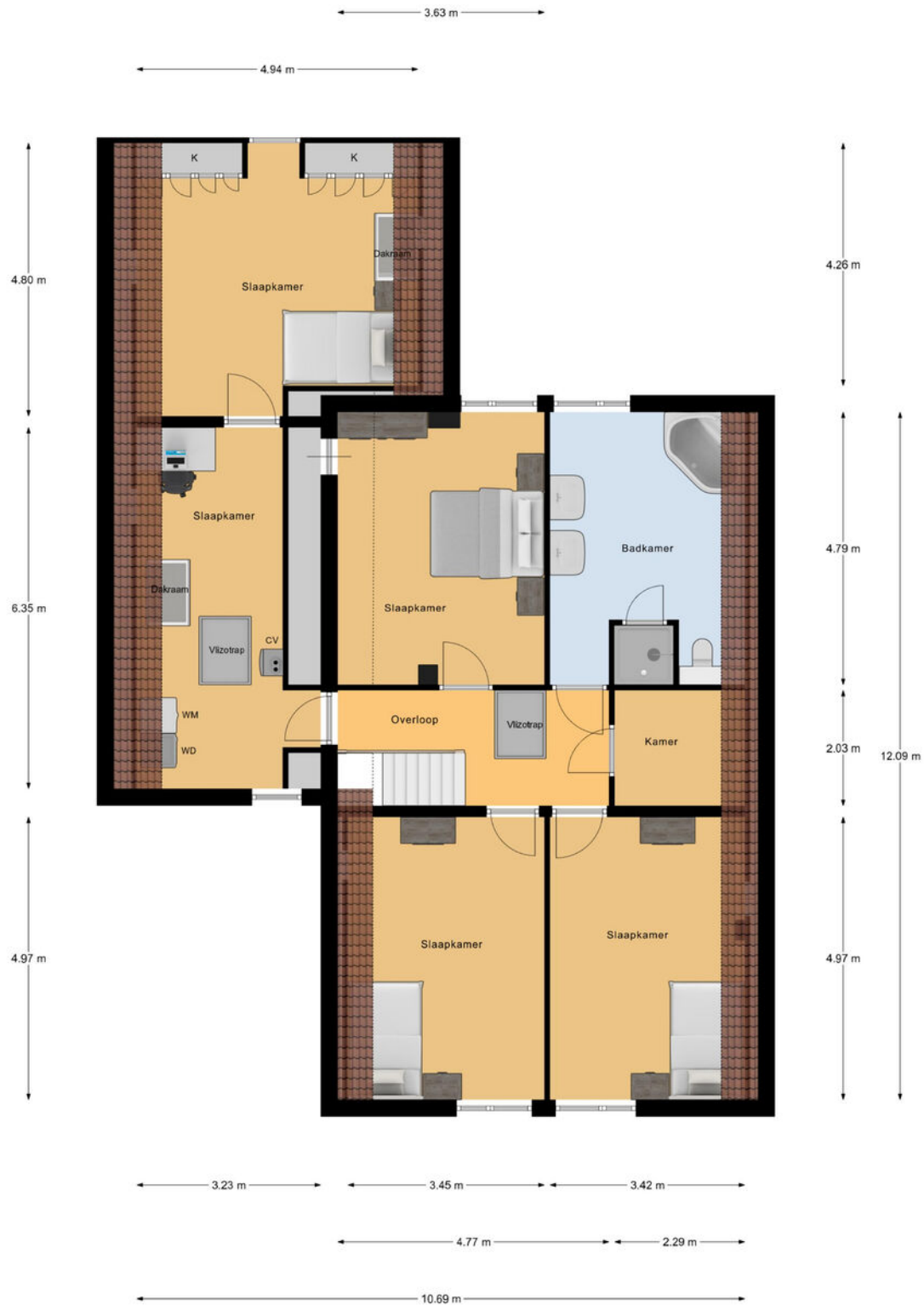


# PLATTEGROND



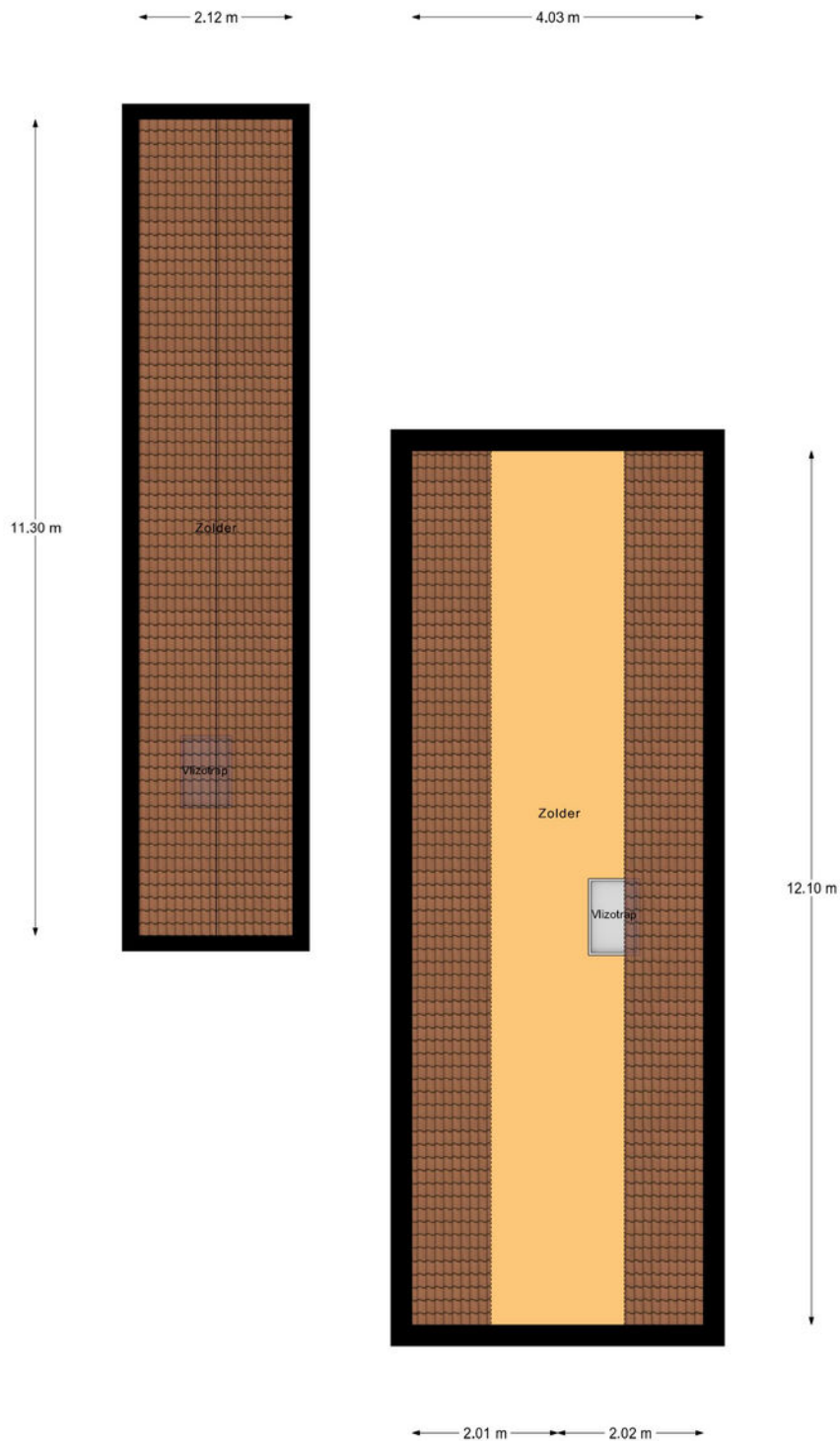
Begane Grond

# PLATTEGROND



1e Verdieping

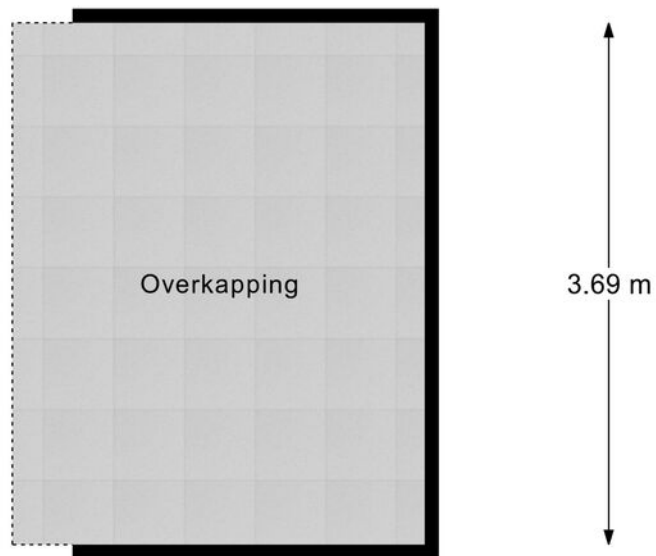
# PLATTEGROND



2e Verdieping

# PLATTEGROND

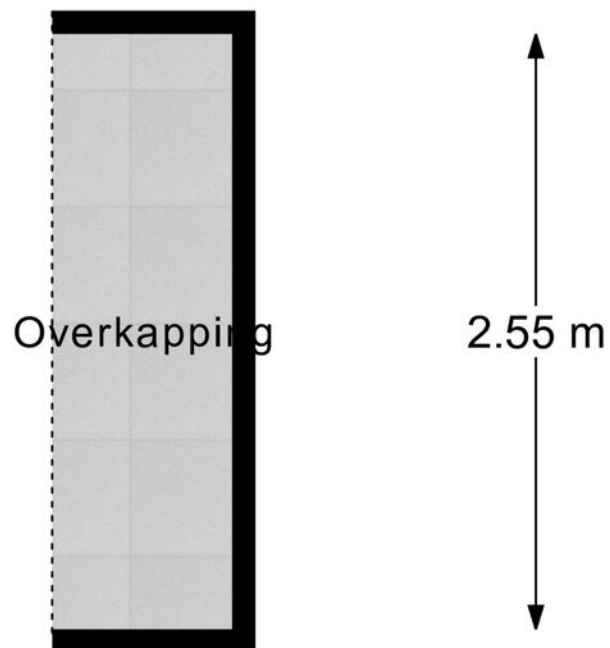
← 2.91 m →



Overkapping 1

# PLATTEGROND

· 0.77 m ·



## Overkapping 2


# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zutphen



0 5 10 15 20 25m

|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 april 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Steenderen</p> <p>Sectie U</p> <p>Perceel 487</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|--|---|---|

# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>  |                  |             |                 |
| Verlichting, te weten  |                  |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers  | ●                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |                  |             | ●               |
| - losse (hang)lampen   |                  |             | ●               |
| - Buitenlampen   | ●                |             |                 |
|  |                  |             |                 |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten  |                  |             |                 |
| - Vaste kastenwand Slaapkamer  | ●                |             |                 |
| - Zwarte kasten IKEA in de kamer, Kasten kantoor, Kasten Garage, Houten kast kamer, Houten kast berging, Kledingkast logeerkamer, Kast in inloopkast, Dubbel bed in slaapkamer links |                  |             | ●               |
|  |                  |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten   |                  |             |                 |
| - rolgordijnen   | ●                |             |                 |
| - jaloezieën   | ●                |             |                 |
| - (losse) horren/rolhorren   | ●                |             |                 |
|  |                  |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten   |                  |             |                 |
| - vloerbedekking   | ●                |             |                 |
| - parketvloer  | ●                |             |                 |
| - laminaat   | ●                |             |                 |
| - plavuizen  | ●                |             |                 |
|  |                  |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>   |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)   | ●                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten  |                  |             |                 |
| - kookplaat  | ●                |             |                 |
| - afzuigkap  | ●                |             |                 |

# LIJST VAN ZAKEN

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|
| - combi-oven/combimagnetron   | ●                |             |                 |
| - koelkast  | ●                |             |                 |
| - vriezer   |                  |             | ●               |
| - koel-vriescombinatie  |                  |             | ●               |
| - vaatwasser  | ●                |             |                 |
| - koffiezetapparaat   |                  | ●           |                 |
|   |                  |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>  |                  |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |             |                 |
| - toilet  | ●                |             |                 |
| - toiletrolhouder   | ●                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)   | ●                |             |                 |
| - fontein   | ●                |             |                 |
|   |                  |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 |
| - jacuzzi/whirlpool   | ●                |             |                 |
| - douche (cabine/scherf)  | ●                |             |                 |
| - wastafel  | ●                |             |                 |
| - planchet  | ●                |             |                 |
| - toilet  | ●                |             |                 |
| - toiletrolhouder   | ●                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)   | ●                |             |                 |
| - Ladekasten badkamer   |                  |             | ●               |
|   |                  |             |                 |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Brievenbus  | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel   | ●                |             |                 |
| Alarminstallatie  | ●                |             |                 |

# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--|------------------|-------------|-----------------|
| Rookmelders                                | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                          | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten                           | ●                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting    | ●                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten             |                  |             |                 |
| - CV-installatie                           | ●                |             |                 |
|  |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                   |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                      | ●                |             |                 |
| Beplanting                                 | ●                |             |                 |
|  |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                          | ●                |             |                 |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | ●                |             |                 |
|  |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                    |                  |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging                     | ●                |             |                 |
|  |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |                  |             |                 |
| Overige tuin, te weten                     |                  |             |                 |
| - Pizza oven                               |                  |             | ●               |

# 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!

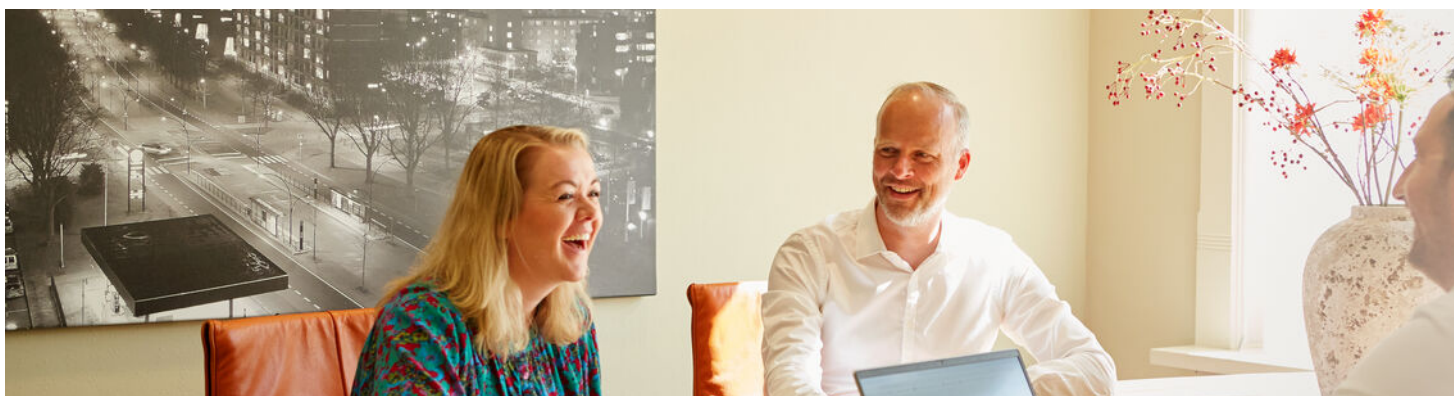
Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **085 - 203 0143**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.



PLAN EEN  
AFSPRAAK

### Team Hypotheken

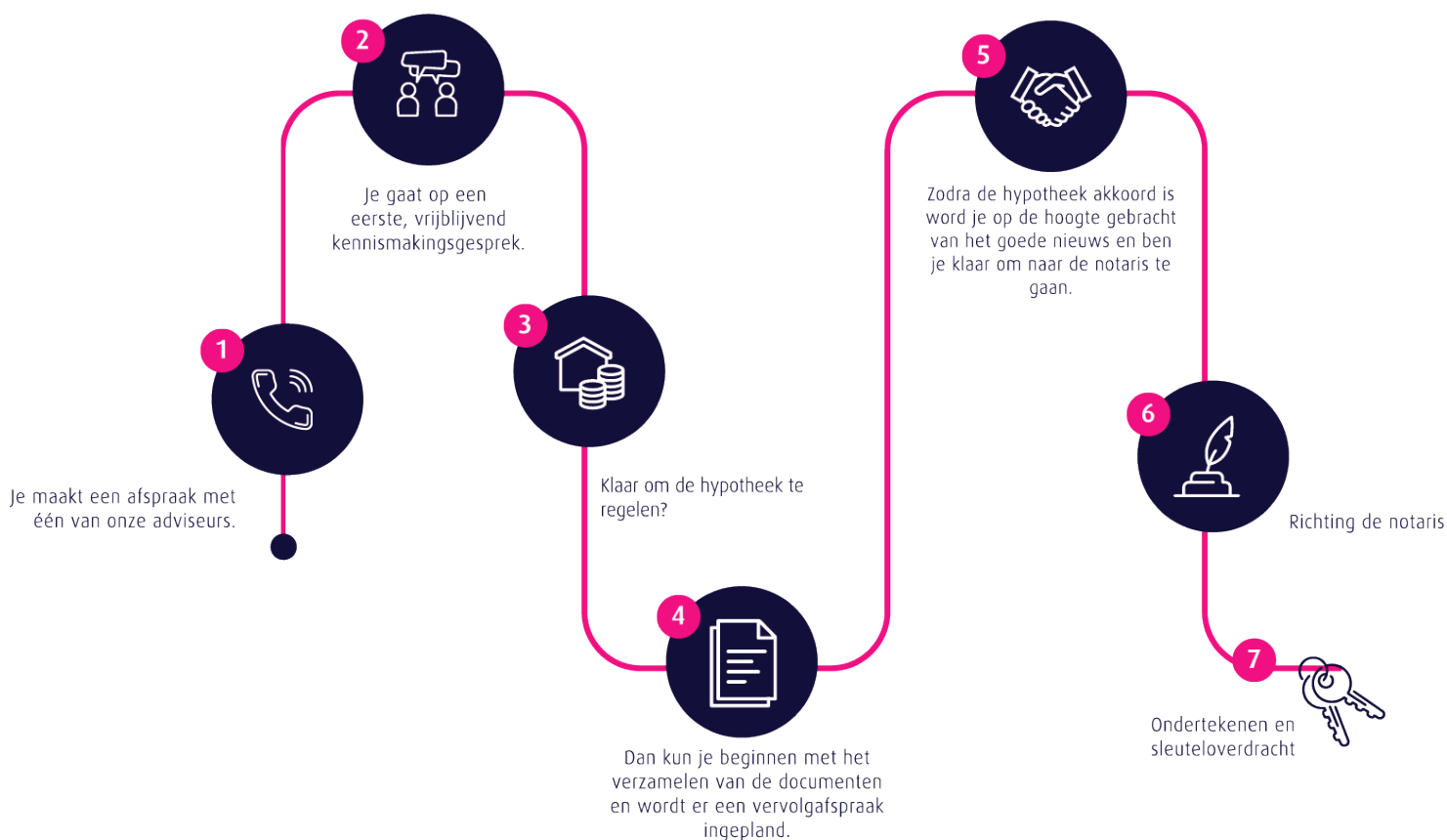
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



# 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

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 bieding 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 ontlennen.

### **Toelichtingsclausule Meetinstructie**

Toelichtingsclausule Meetinstructie

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaars, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De NVM ziet, op grond van haar Erecode en uit oogpunt van transparantie, het als een belangrijke taak consumenten juiste en volledige informatie te verschaffen.

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

### **Ouderdomsclausule**

Bij Thoma Post Makelaars nemen wij altijd standaard de ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst. Voor meer informatie over de ouderdomsclausule verwijzen we je door naar de website van de NVM: [www.nvm.nl/wonen/kopen/ouderdomsclausule/](http://www.nvm.nl/wonen/kopen/ouderdomsclausule/)








## 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)