

MAJOOR & KLUMPER

Makelaars en Taxateurs o.g.



ZUTPHEN
Bakerstraat 27

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2014
Soort:	eengezinswoning
Inhoud:	427 m ³
Woonoppervlakte:	121 m ²
Perceeloppervlakte:	213 m ²
Externe berguimte:	6 m ²
Verwarming:	HR c.v.-ketel Atag 2014
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Ventilatie:	WTW unit balansventilatie
Energielabel:	A+
Vraagprijs	€ 495.000,-- k.k.

Omschrijving

Deze hoekwoning vinkt veel boxen aan: instapklaar, duurzaam, verrassend ruim én een tuin op het zuiden met eigen achterom!

Gelegen aan een groen hofje in de populaire wijk Leesten Oost, met de binnenstad van Zutphen op nog geen 10 minuten fietsen, combineert deze woning comfortabel wonen met een fijne ligging op ideale wijze. In de directe omgeving bevinden zich onder meer basisscholen en een uitgebreid winkelcentrum.

De woning heeft een strak en modern afwerkingsniveau en biedt met de uitbouw van 2,40 meter op de begane grond een royale leefruimte. Via de dubbele tuindeuren loop je zo jouw terras op. De begane grond is voorzien van een moderne PVC-vloer met vloerverwarming. De 20 zonnepanelen op het dak zijn een grote plus voor zowel de portemonnee als het milieu én dankzij de elektrisch bedienbare rolluiken houd je het binnen altijd comfortabel.

Indeling

De overdekte entree aan de zijgevel van de woning geeft toegang tot een ruime hal met toilet. De uitgebouwde woonkamer is tuingericht en licht door de aanwezigheid van de dubbele tuindeuren en hoekraam. Praktisch is de aanwezige trapkast voor extra bergruimte. De open keuken is uitgevoerd in een moderne hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, oven, inductiekookplaat, recirculatiekap en vaatwasser.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers met grote ramen, waardoor alle ruimtes licht en ruim aanvoelen. De badkamer is verzorgd en praktisch ingericht met een ligbad-douche combinatie, wastafel met wandmeubel en tweede toilet.

Ook de tweede verdieping biedt volop mogelijkheden. Deze verrassend ruime zolderverdieping leent zich uitstekend als extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Het grote dakraam zorgt voor veel natuurlijk licht. Daarnaast bevinden zich hier de technische installaties, waaronder de WTW-unit, CV-ketel en de wasmachineaansluiting. Extra bergruimte is eveneens aanwezig.

Buiten

De zonnige achtertuin op het zuiden vormt een fijne plek om de hele dag van de zon te genieten. Er is volop ruimte voor een loungeset, een grote eettafel of speelruimte voor kinderen. De houten berging biedt praktische opslagruimte voor fietsen en tuinspullen. De tuin is bereikbaar via een achterom én via de zijkant van de woning.

Bijzondere kenmerken:

- Bouwjaar: 2014
- Energiezuinig met 20 zonnepanelen en grotendeels triple beglazing
- WTW installatie voor de ventilatie
- Verwarming en warmwater middels CV-ketel HR Atag 2014
- Elektrisch bedienbare rolluiken op de verdieping
- Energielabel A+



























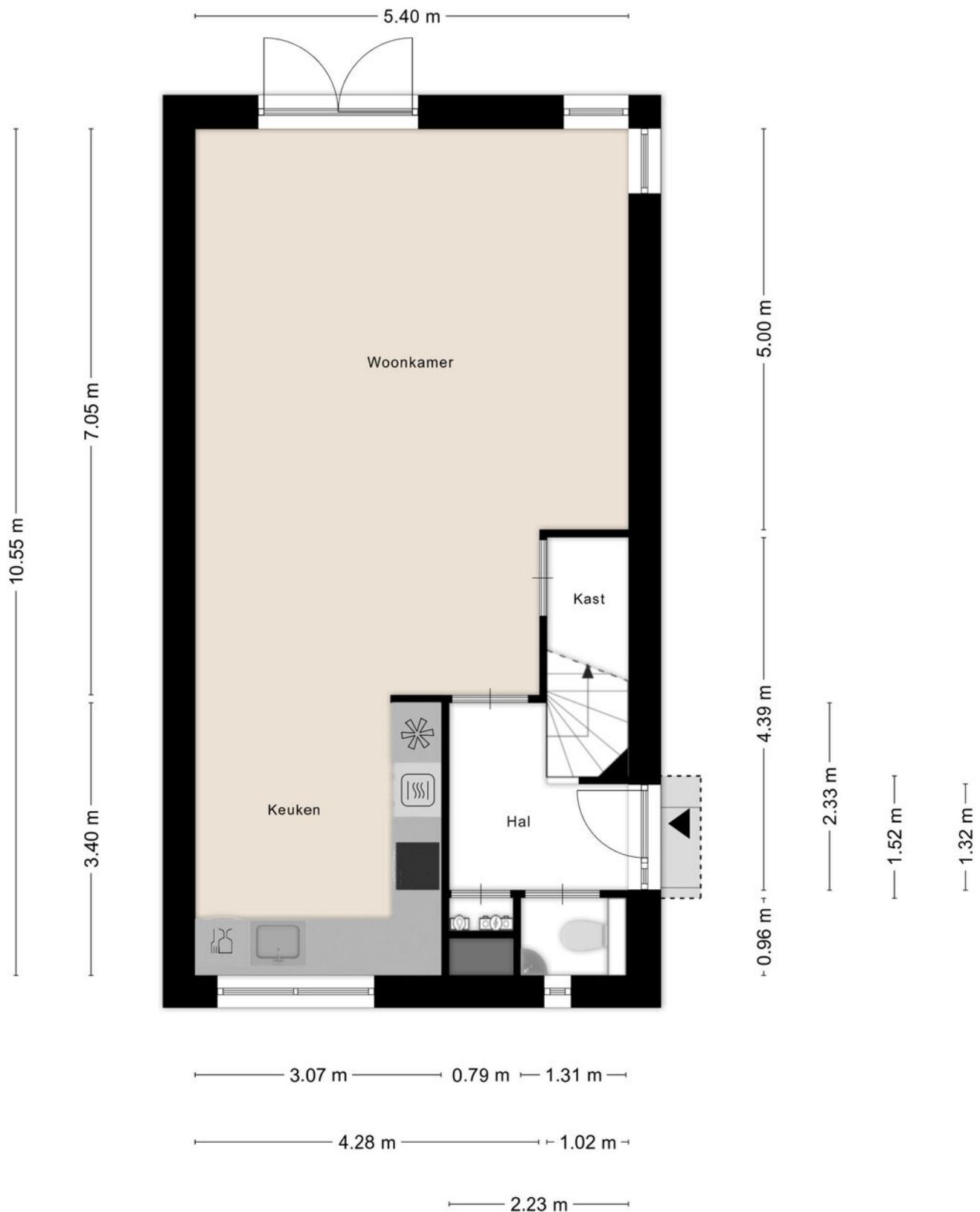




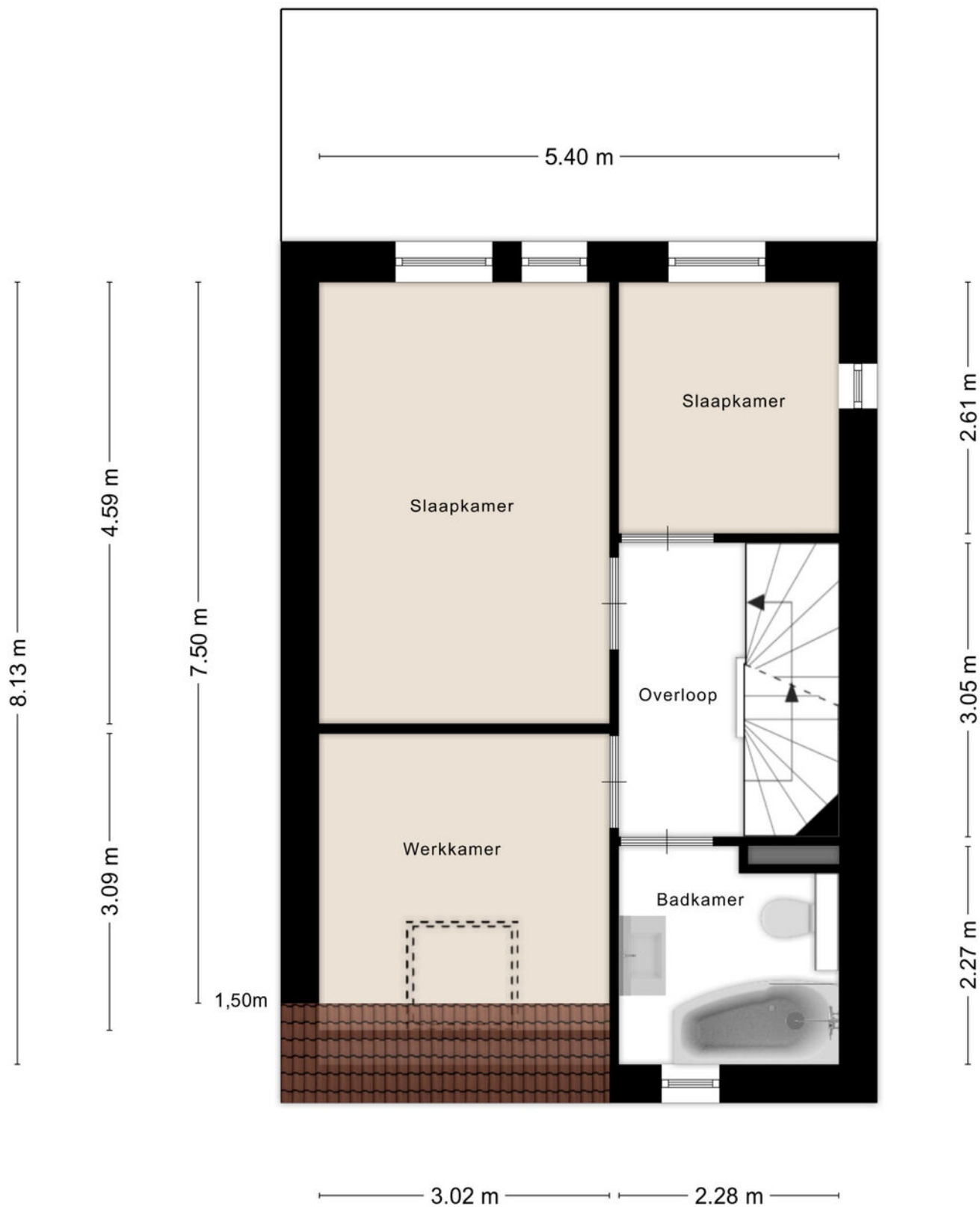




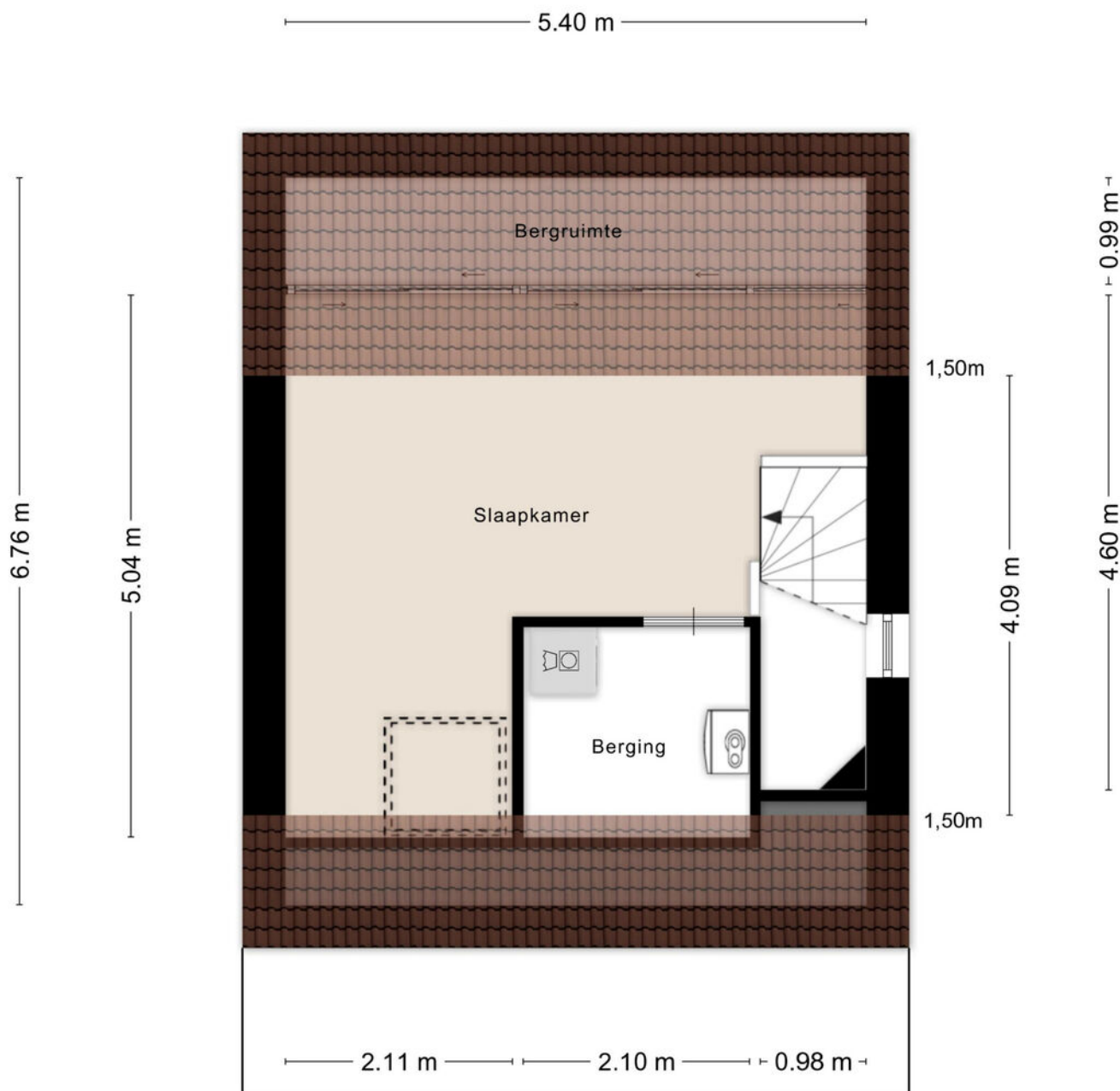
Plattegronden



Plattegronden

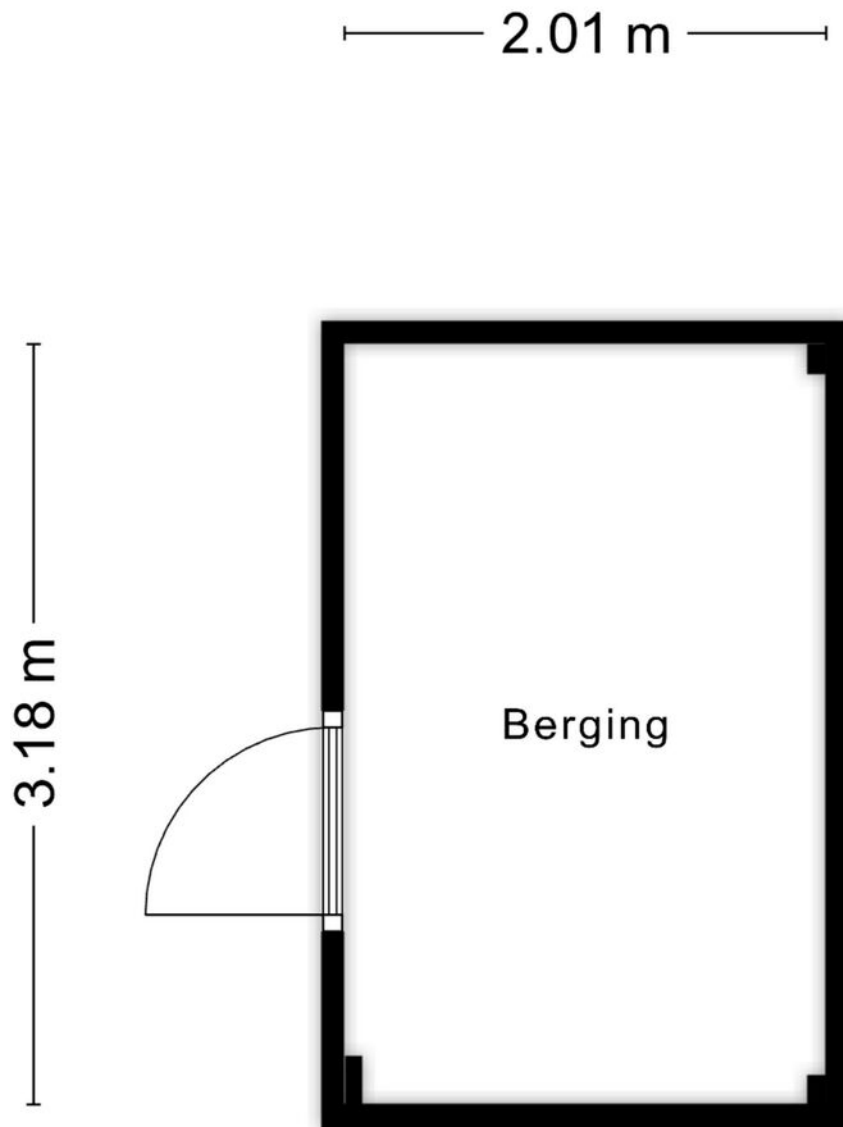


Plattegronden



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

Plattegronden



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


Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bakerstraat 27



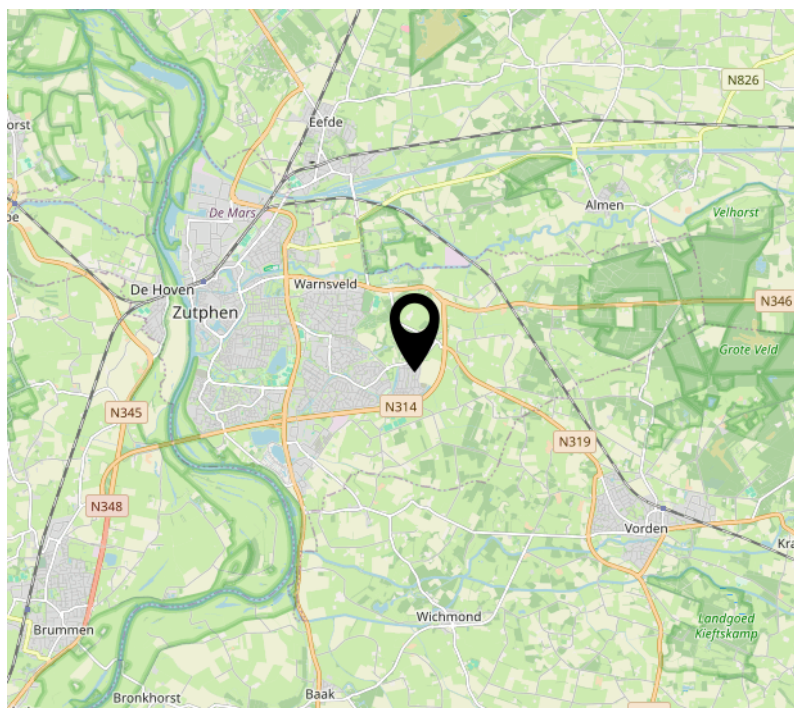
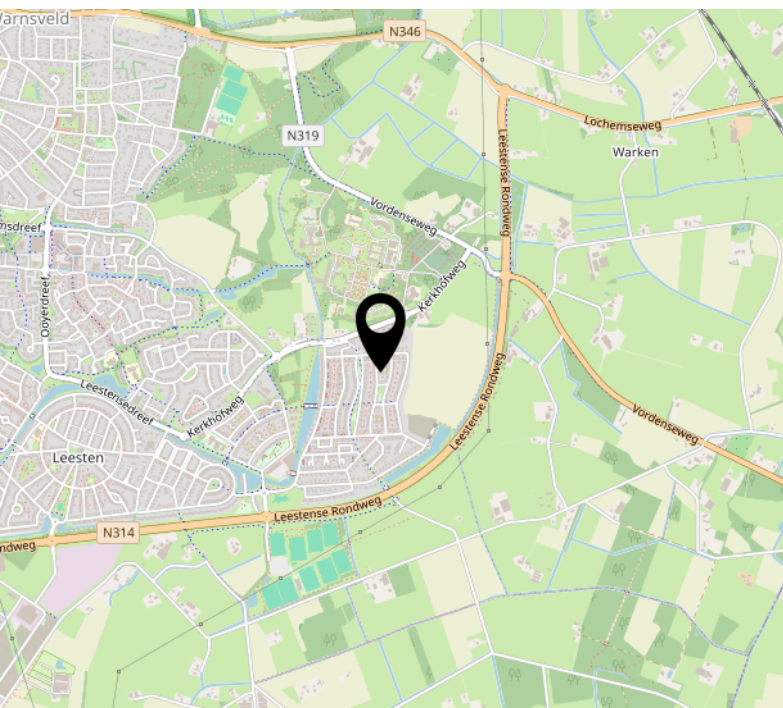
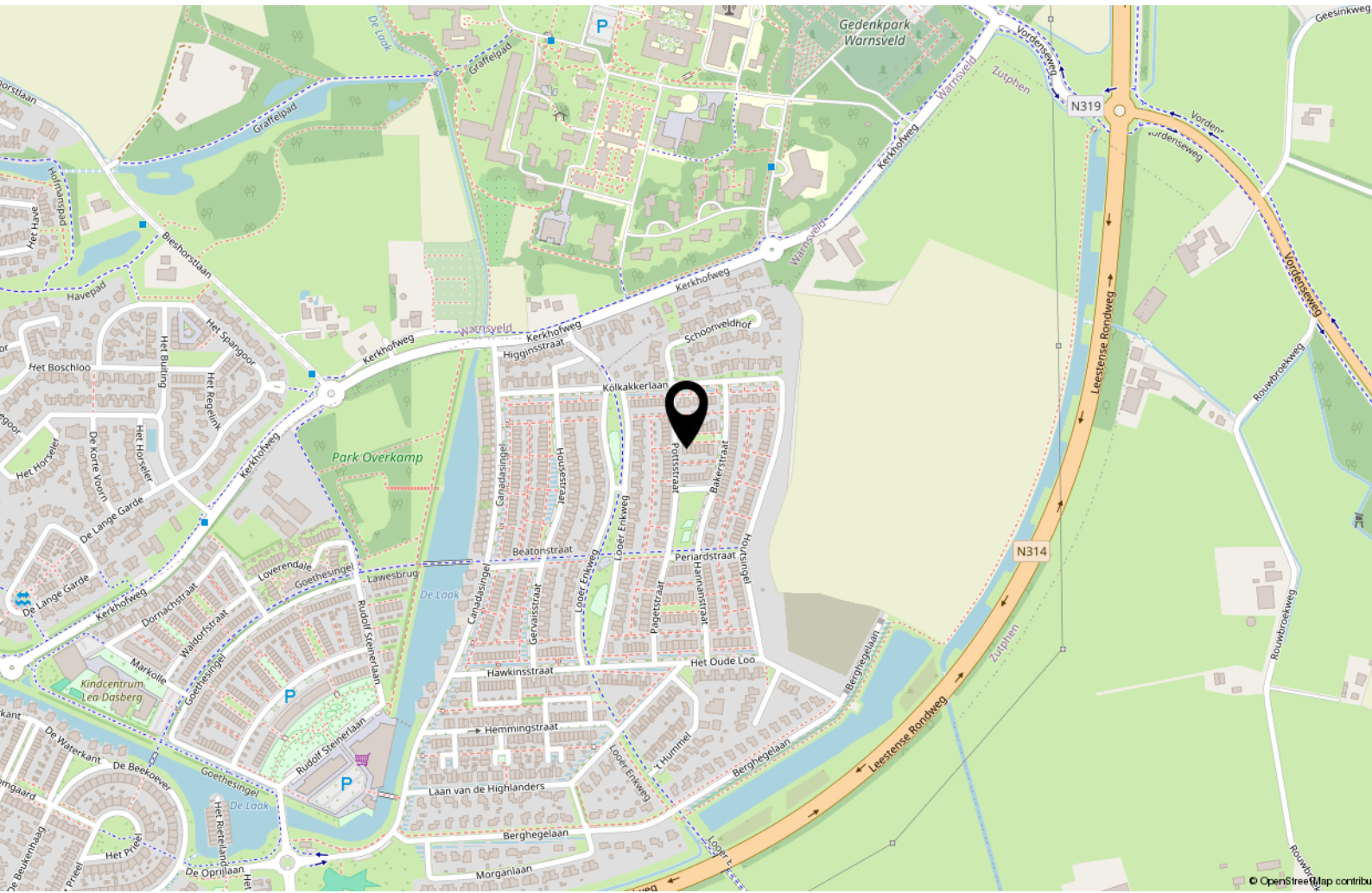
0 5 10 15 20 25m

<p>12345 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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zutphen</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 3815</p>	
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 mei 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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC begane grond	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Deze woning heeft energielabel

A⁺



Isolatie

1 Gevels	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.	
3 Daken	+	++
4 Vloeren	++	
5 Ramen	++	
6 Buitendeuren	-	+/- + ++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3423 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



29,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Bakerstraat 27
7207RE Zutphen

BAG-ID: 0301010000034497

Detailaanduiding

Bouwjaar 2014
Compactheid 2,12
Vloeroppervlakte 116m²

Woningtype

Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

WJS Stegeman

Certificaathouder

E-Label Nederland B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 012197

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

9296.4993.4187

KvK-nummer

65361040



Interesse?

MAJOOR & KLUMPER

Makelaars en Taxateurs o.g.

Coenensparkstraat 10
7202 AN Zutphen

0575-549112
info@majoorenklumpermakelaars.nl
www.majoorenklumpermakelaars.nl