



# NMG

Wonen

## ZUTPHEN CANADASINGEL 10



# Welkom!

Voor elke woonwens hebben wij een passende oplossing. Of je nu wil huren of kopen, je huis wil verhuren of verkopen, bij NMG Wonen ben je aan het juiste adres. Wij maken graag jouw woonreis met je mee, van je eerste huurappartement naar een nieuwbouwhuurwoning, naar een koopwoning en dan misschien weer naar een luxe huurappartement? Wij hebben het in huis en onze ervaren makelaars reizen graag met je mee.

## Robin Groenhuis RM RT



NVM makelaar

06-31 94 77 01 [robin.groenhuis@nmg.nl](mailto:robin.groenhuis@nmg.nl)

Kopers en verkopers begeleiden in een bijzondere periode, Een mooi resultaat boeken voor alle partijen. Zorg ervoor dragen dat er geen misverstanden ontstaan en er een veilige transactie tot stand komt.

In de makelaardij werk je met passie, een heerlijk beroep en zo leuk om te doen!



# Canadasingel 10: de belangrijkste kenmerken

## Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	2011

## Maten object

Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamers
Inhoud woning	485 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	105 m <sup>2</sup>
Vloeroppervlakte	circa 137 m <sup>2</sup>

## Details

Ligging	Aan water, in woonwijk
Parkeren	Openbaar parkeren
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, tv-kabel, dakraam, glasvezel kabel, 8 zonnepanelen, natuurlijke ventilatie

## Tuin gegevens

Tuin	Voor- en achtertuin
Hoofdtuin	Achtertuint
Schuur / berging	Vrijstaand hout, voorzien van elektra

A+

## Energie label A+

Geldig tot en met 26 maart 2035

## Isolatie

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

## Verwarming/ warm-water

Cv-ketel Intergas HR 107 uit 2011 (combiketel)

## Let op!

Laminaat vloer is niet bij de koop inbegrepen, maar kan tegen een kleine prijs worden overgenomen.





## Welkom!

Aan een brede, groene straat in de geliefde wijk 'Leesten' staat deze royale eengezinswoning. Een uitgelezen kans om jouw droomhuis te realiseren!

De woning heeft een frisse, eigentijdse uitstraling met grote ramen en een zonnige tuin waar je heerlijk kunt ontspannen. Binnen is het licht en ruim, met genoeg plek voor het hele gezin.

De voorzijde is voorzien van een royaal kozijn op de eerste verdieping dat tot aan de grond reikt, waardoor de woning een lichte en open uitstraling krijgt. leefomgeving met volop groen om je heen



## Kom binnen!

Parkeren kan eenvoudig aan de voorzijde van de woning. Daarnaast bevinden zich in de straat ook een aantal elektrische laadpalen.

Via de entree kom je in de hal, waar voldoende ruimte is voor een garderobe.

Het nette toilet met wandcloset is gunstig geplaatst, wat zorgt voor meer privacy en minder geluidsoverlast en de trap naar de bovenverdieping bevindt zich eveneens in de hal.





## De ruime woonkamer

De riante woonkamer biedt verschillende indeelmogelijkheden. Wegens de grote ramen, komt er voldoende natuurlijk licht binnen. In de kamer is er voldoende ruimte voor een uitgebreide zithoek, waar je gemakkelijk een royale loungebank kunt plaatsen en met vrienden en familie kunt genieten van gezellige avonden.

Vanaf je favoriete plek kijk je vrijuit weg langs de andere woningen wat een open en vrij gevoel geeft. De praktische trapkast biedt voldoende ruimte voor bijvoorbeeld je schoonmaakspullen of voorraad. Tussen de keuken en de woonkamer is een mooie plek voor een grote eettafel waar je uitgebreid kunt dineren.







## De keuken

De keuken is voorzien van apparatuur zoals een oven, 4-pits kookplaat met afzuigkap, vaatwasser en een koel- en vrieskast.

Er is voldoende plek op het keukenblad om heerlijke maaltijden te bereiden, terwijl je vanuit de keuken fijn contact hebt met de straat.

De vele kasten zorgen ervoor dat je je keukengerei gemakkelijk en overzichtelijk kunt opbergen.





## De achtertuin

Via de deur in de woonkamer stap je de zonnige achtertuin in; een fijne plek waar je lekker comfortabel buiten kunt zitten.

De tuin biedt volop ruimte om meerdere zitplekken te creëren.

Daarnaast is er een praktische houten berging, ideaal voor het opbergen van fietsen, gereedschap en tuinspullen. Dankzij de achterom is deze eenvoudig bereikbaar.





## De riante slaapkamers

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime en lichte slaapkamers, perfect in te richten als ouderslaapkamer, kinderkamer, thuishkantoor of logeerkamer. Dankzij de royale afmetingen is er moeiteloos plek voor een tweepersoonsbed, bureau én een ruime garderobekast.

De slaapkamer aan de voorzijde is een echte blikvanger: met een grote raampartij tot aan de vloer geniet je hier van een prachtig, weids uitzicht over het water.

Elke ochtend een uitzicht om blij van te worden!







## De badkamer

De ruime badkamer is voorzien van een wastafel met spiegel, tweede toilet, ligbad en een douchegelegenheid.

Daarnaast zorgt het raam in de badkamer voor genoeg daglicht en ventilatie.





## De veelzijdige zolder

De verrassend ruime zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt volop mogelijkheden.

De ruimte(s) zijn ideaal voor het creëren van een thuiswerkplek, fitnessruimte of hobbyruimte. Door het plaatsen van dakramen zijn hier bovendien eenvoudig nog mooi afgewerkte extra kamers te realiseren met veel licht en comfort.

Hier vind je tevens de aansluitingen voor de wasmachine.

Daarnaast zijn in deze ruimte ook de technische installaties geplaatst, zoals de cv-ketel, de omvormer voor de zonnepanelen en de ventilatie-unit.



## In de buurt

Canadasingel ligt aan de oostkant van de stad, in een fijne, kindvriendelijke woonwijk vol groen en rust. Hier woon je op korte fietsafstand van zowel het gezellige Warnsveld als het prachtige buitengebied.

De straat kenmerkt zich door een brede stoep en het vele groen voor de woningen. In de directe omgeving zijn er meerdere speelplekken, ideaal voor jonge gezinnen.

Ook dagelijkse voorzieningen liggen om de hoek. Binnen 300 meter bereik je het winkelcentrum waar: Jumbo, Trekpleister, Primera en bloemist gevestigd zijn.

De bushalte is eveneens gemakkelijk te voet bereikbaar.





## Zutphen

Zutphen is een historische stad met een rijke cultuur en een bruisend stadscentrum.

Hier vind je een breed scala aan winkels, horecagelegenheden en culturele voorzieningen.

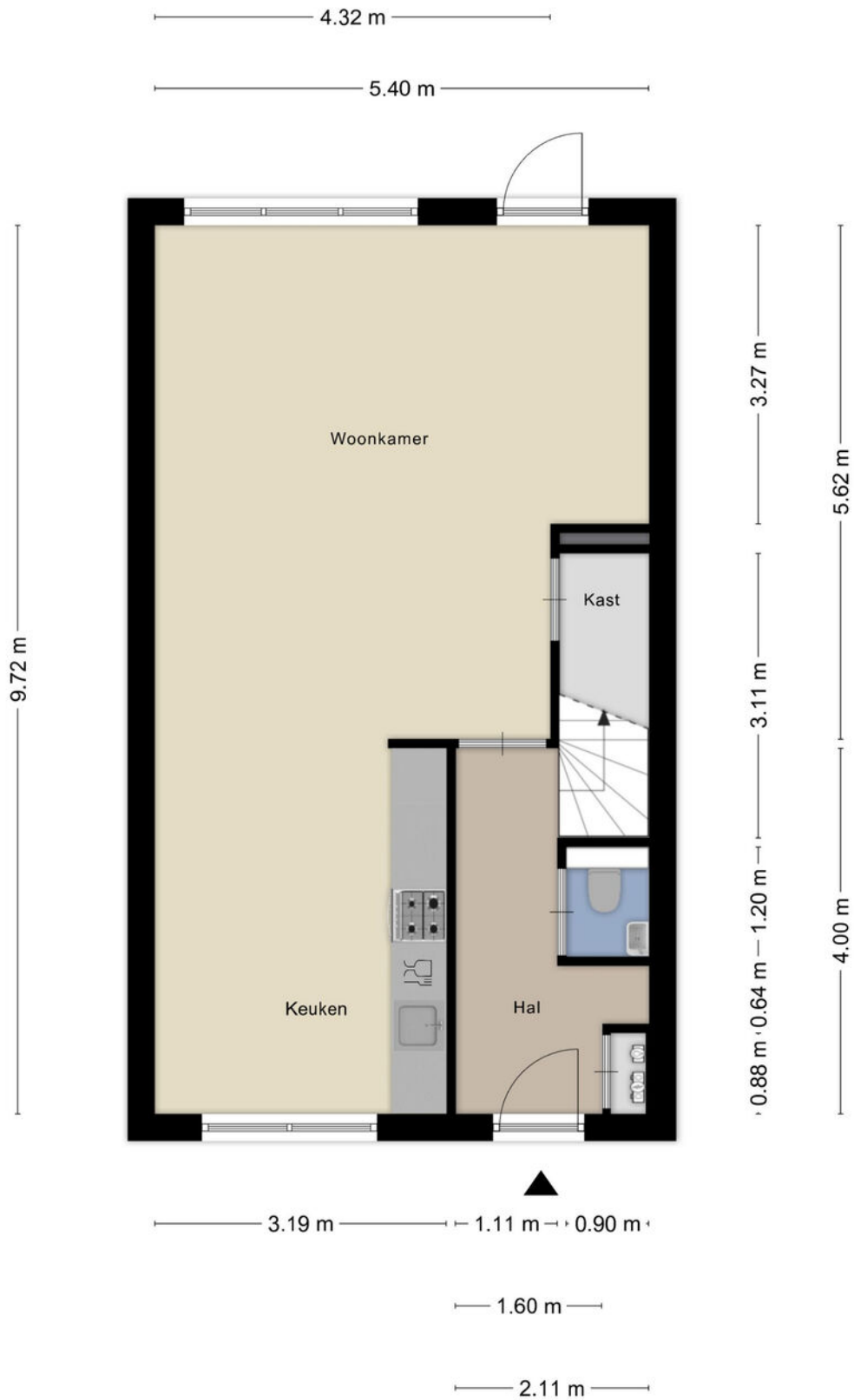
De stad beschikt bovendien over uitstekende faciliteiten, waaronder diverse scholen, en voor dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkten en andere winkels, hoef je de stad niet ver uit.

Zutphen biedt daarmee het beste van twee werelden: de charme van een historische stad, gecombineerd met alle moderne gemakken.





# De begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

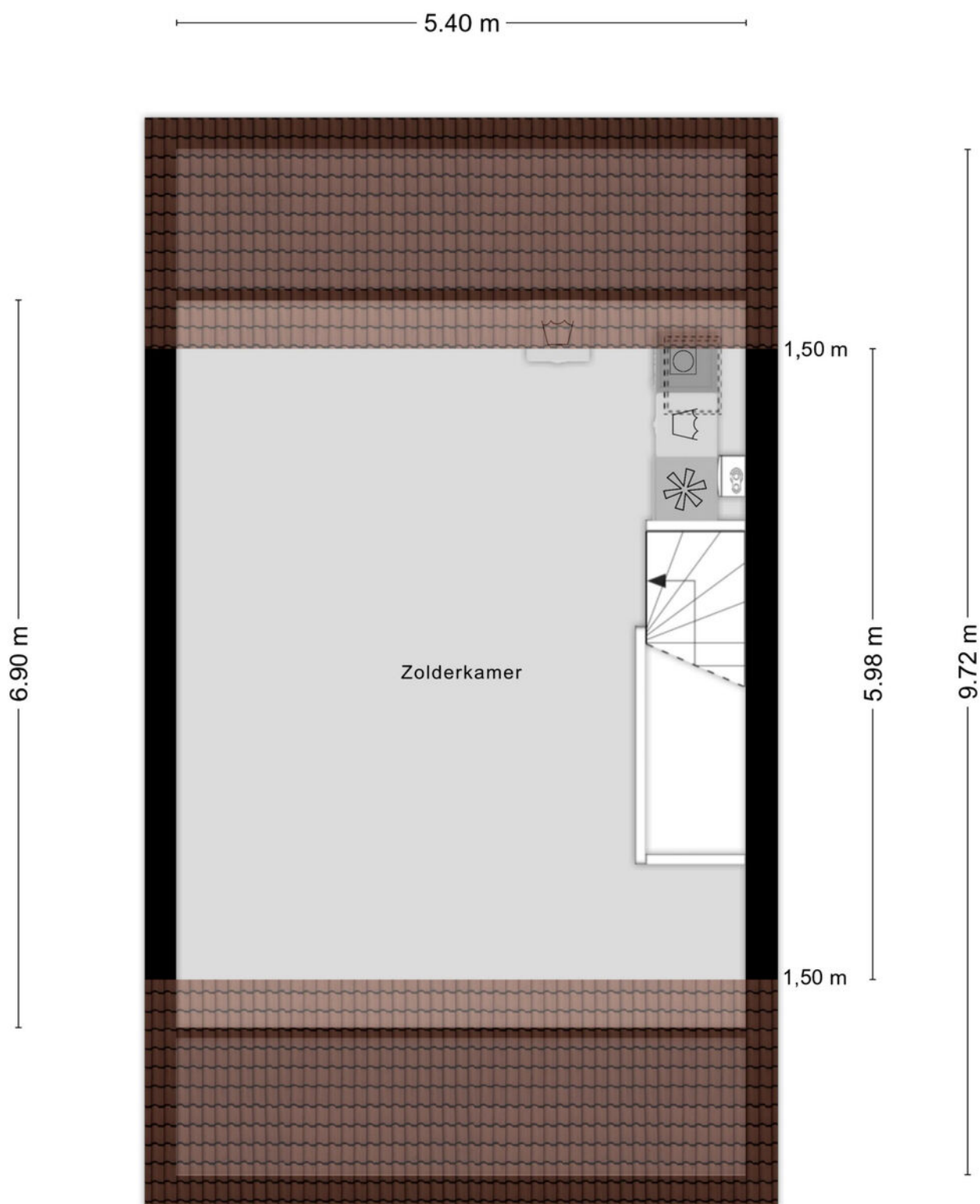


# De eerste verdieping

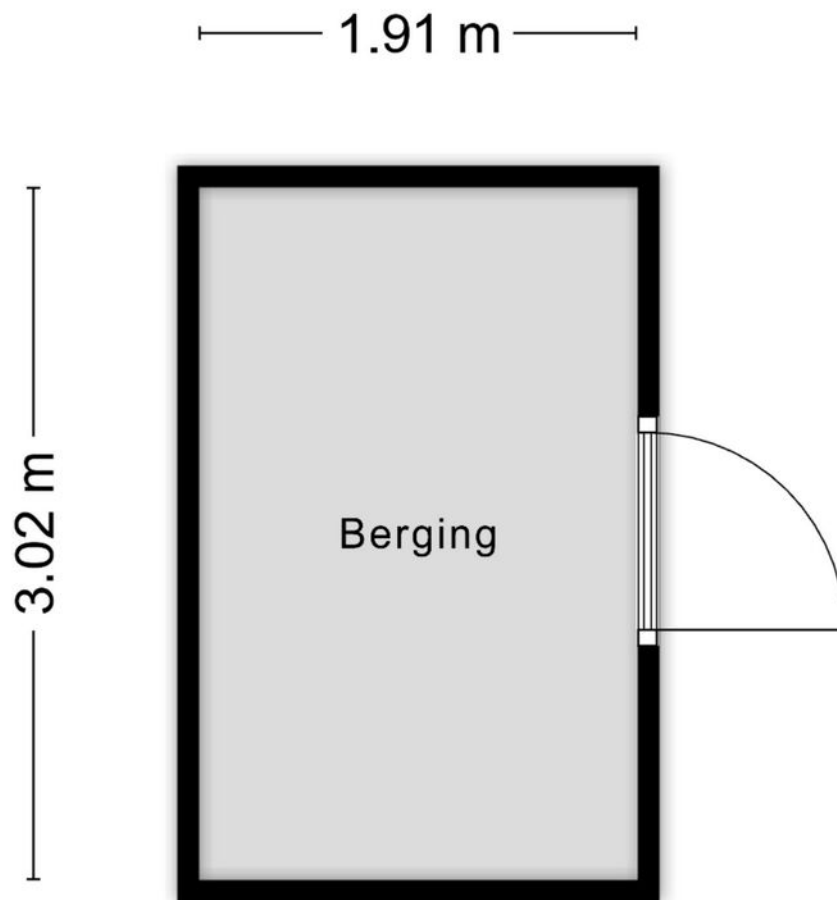




## De zolder



## De berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</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: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Zutphen</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 3753</p>	
--	---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2025  
 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.



Energie label woningen

Registratienummer  
744732670

Datum registratie  
07-04-2025

Geldig tot  
26-03-2035

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# A<sup>+</sup>



Isolatie		Installaties	
1 Gevels	++	7 Verwarming	HR-107 ketel <span>Verbeteradvies</span>
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel <span>Verbeteradvies</span>
3 Daken	++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler <span>Verbeteradvies</span>
4 Vloeren	++	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging <span>Verbeteradvies</span>
5 Ramen	++	11 Koeling	Geen koeling
6 Buitendeuren	+	12 Zonnepanelen	2240 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

<b>Warmtebehoefte in de wintermaanden</b> Laag <b>Gemiddeld</b> Hoog	<b>Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden</b> Laag <b>Hoog</b>	<b>Aandeel hernieuwbare energie</b> <b>13,8 %</b>
---	---	--

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

**Adres**  
Canadasingel 10  
7207RP Zutphen  
BAG-ID: 0301010000031552

### Detailaanduiding

**Bouwjaar** 2011  
**Compactheid** 1,30  
**Vloeroppervlakte** 137m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Tussenwoning



### Opnamedetails

**Naam** A Lubbers **Examnummer** 7358.9644.8556

**Certificaathouder**  
Nibag Groep B.V.

**Inschrijfnummer** K107381 **KvK-nummer** 08194420

**Certificerende instelling**  
Kiwa N.V.

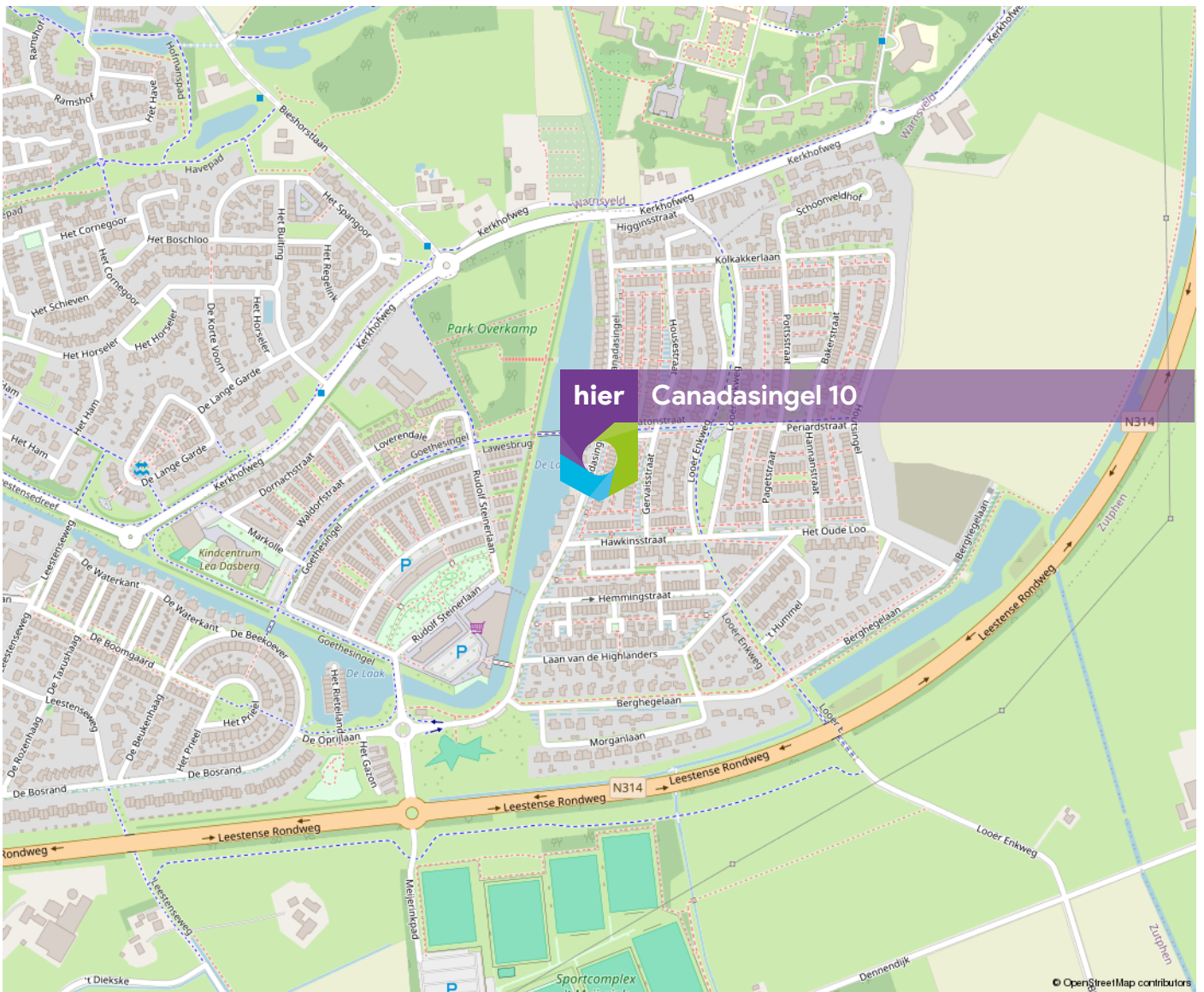
**Soort opname**  
Basisonname



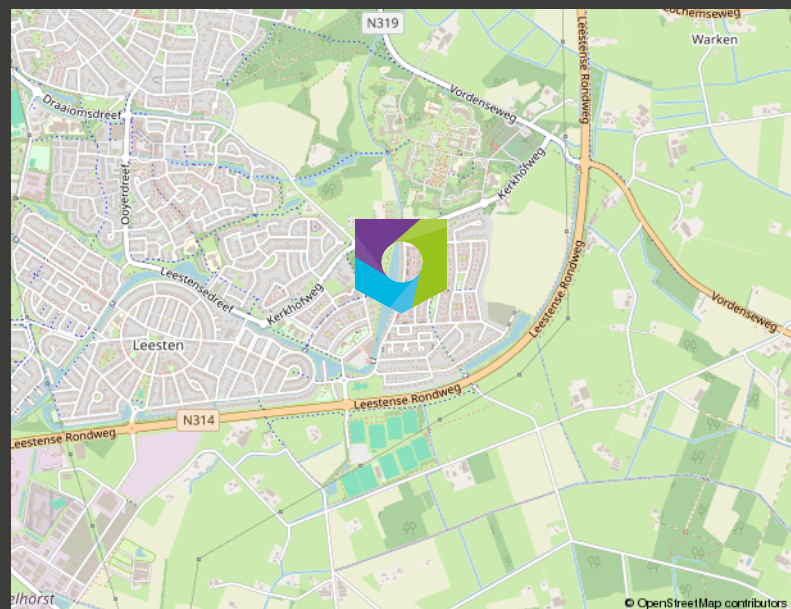
U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)



# De woning bevindt zich...



Woon jij hier binnenkort?



Heb je interesse in deze  
woning? Neem contact op!  
**088-2007010**

**Wij zijn NMG Wonen Nijmegen**



**ONZE  
VESTIGINGEN**

**NIJMEGEN**  
Takenhofplein 1  
6538 SZ Nijmegen

**GRONINGEN**  
Winschoterdiep 50  
9723 AB Groningen

**AMSTERDAM**  
Bijlmerdreef 101 / 3e etage  
1102 BP Amsterdam

**VENLO**  
Hogeschoorweg 98  
5914 CH Venlo

**HEERLEN**  
Euterpelaaan 10  
6411 BH Heerlen

**EINDHOVEN**  
Phililtelaan 65  
5651 GW Eindhoven

**RIJSSSEN**  
Reggesingel 2  
7461 BA Rijssen

