



Vispoortstraat 24 Zutphen

© 2026 OpenDeur - Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



OpenDeur®

Karaktervolle stadswoning met souterrain en tuinhuis

Een huis vol karakter

Stap binnen en de originele granitvloer verwelkomt je meteen. Je blik glijdt omhoog, naar de plafondornamenten op maar liefst ruim 3,5 meter hoogte, en je voelt het: dit huis heeft een ziel. In de woonkamer aan de voorzijde brandt straks de houtkachel, terwijl het licht door de paneeldeuren naar binnen valt. Precies het soort plek waar je op een zondagochtend met je koffie blijft hangen. In het hart van de begane grond vind je de moderne keuken uit 2020, uitgerust met een combi-oven, stoomoven, koelkast, vriezer, vaatwasser, kokendwaterkraan en een ingebouwde wasmachine. Loop je door, dan kom je in de eethoek met ruimte voor een grote eettafel. Hier loop je op een visgraat houten vloer, met elektrische

vloerverwarming. Via de openslaande tuindeuren stap je zo de achtertuin in. Verder vind je hier een ruime hal, een badkamer met wastafelmeubel, douche en toilet, en een trap naar de opkamer.

Slim ingedeeld souterrain

Daal af naar het souterrain en je merkt een groot voordeel: hier blijft het zelfs op de warmste zomerdagen aangenaam koel. De betonnen vloer met vloerverwarming zorgt in de winter dan weer voor knusse warmte onder je voeten. Het souterrain telt twee slaapkamers, waaronder een master bedroom met vaste kastenwand. Via de andere slaapkamer loop je zo de achtertuin in.



Verder zijn er een ruime hal met separaat toilet, een inloopkast en een berging met een wasmachineaansluiting. Twee badkamers maken het compleet. De eerste met wastafelmeubel en douche, de tweede met een dubbel wastafelmeubel en douche.

Werken of wegdromen in de tuin

Stel je voor: een zwoele zomeravond, de drie openslaande vouwdeuren van het tuinhuis volledig opengevouwen over ruim zes meter, en ineens heb je een veranda. De op het zuidoosten gelegen achtertuin vangt heerlijk de zon. Het tuinhuis is multifunctioneel. Geïsoleerd, voorzien van verwarming en een keukenblok. Voor de fietsen is er een houten berging, en via de achterom kom je makkelijk weg. De

woning is onderdeel van een kleine VvE, met een bijdrage van € 200,- per maand.

De ideale locatie

Ideaal gelegen op loopafstand van het centrum van Zutphen, met uitzicht op de Vispoorthaven en de IJssel met haar groene, ruime uiterwaarden. Binnen een paar minuten lopen sta je in het historische hart van de stad, met karakteristieke gebouwen, leuke winkels en gezellige eetgelegenheden. Zutphen bruist het hele jaar door: van de Nationale Bokbierdag tot het Chocoladefestival en de jaarlijkse Boekenmarkt. En mocht je er toch even op uit willen, dan ben je in ruim twintig minuten in Deventer of Apeldoorn en rijd je net zo snel de A1 of A50 op.

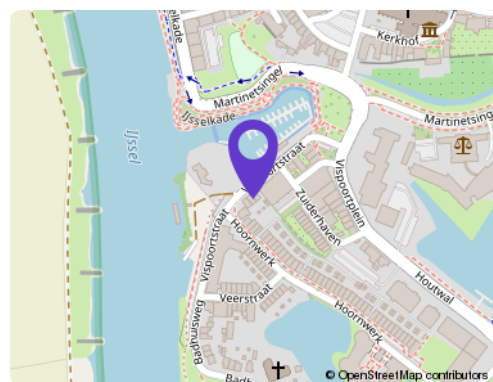




Kenmerken

Vispootstraat 24
7201 GV Zutphen

Type woning	Benedenwoning
Bouwjaar	1908
Inhoud	413 m ³
Woonoppervlakte	112 m ²
Aantal kamers	4
Slaapkamers	3
Verdieping	Begane grond



Buitenruimte

Tuin	Achtertuint
Ligging	Zuidoost
Oppervlakte	78 m ²
Achterom aanwezig	Ja

Energie

Energie label	C
Verwarming	CV-ketel, houtkachel en vloerverwarming (gedeeltelijk)
Warmwater	CV-ketel
Isolatie	Vloerisolatie en grotendeels dubbel glas

Berguimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van water en elektra
Isolatie	Dak-, muur- en vloerisolatie

Parkeergelegenheid

Soort	Parkeervergunningen
-------	---------------------

Voorzieningen

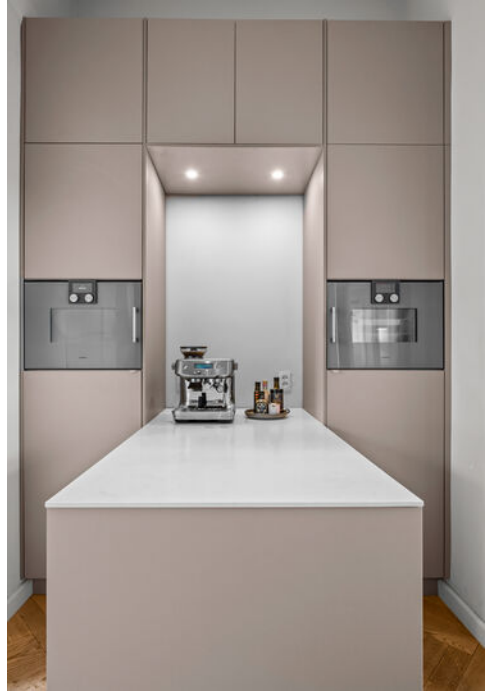
Soort	Tv-kabel en glasvezelkabel
-------	----------------------------



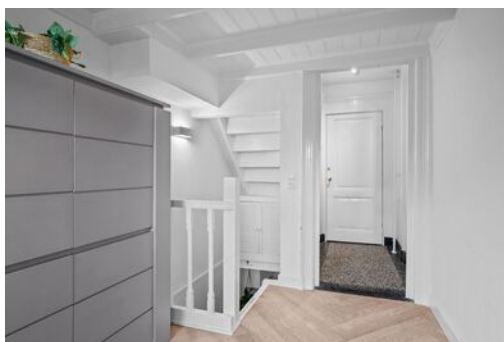
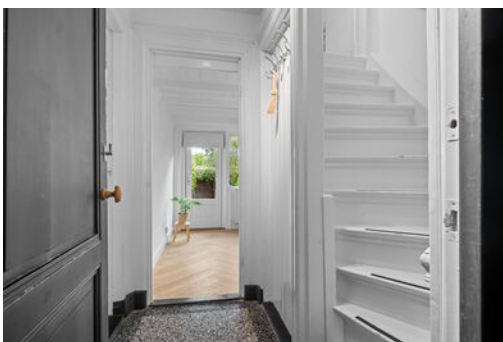
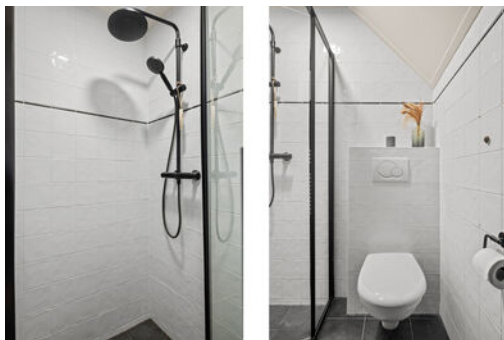
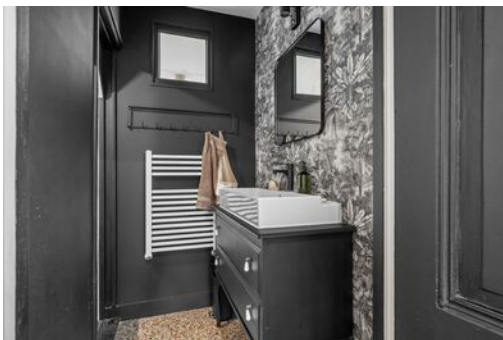
SFEERVOLLE
WOONKAMER



**MODERNE
KEUKEN**















**MASTER
BEDROOM**







**MULTIFUNCTIONEEL
TUINHUIS**

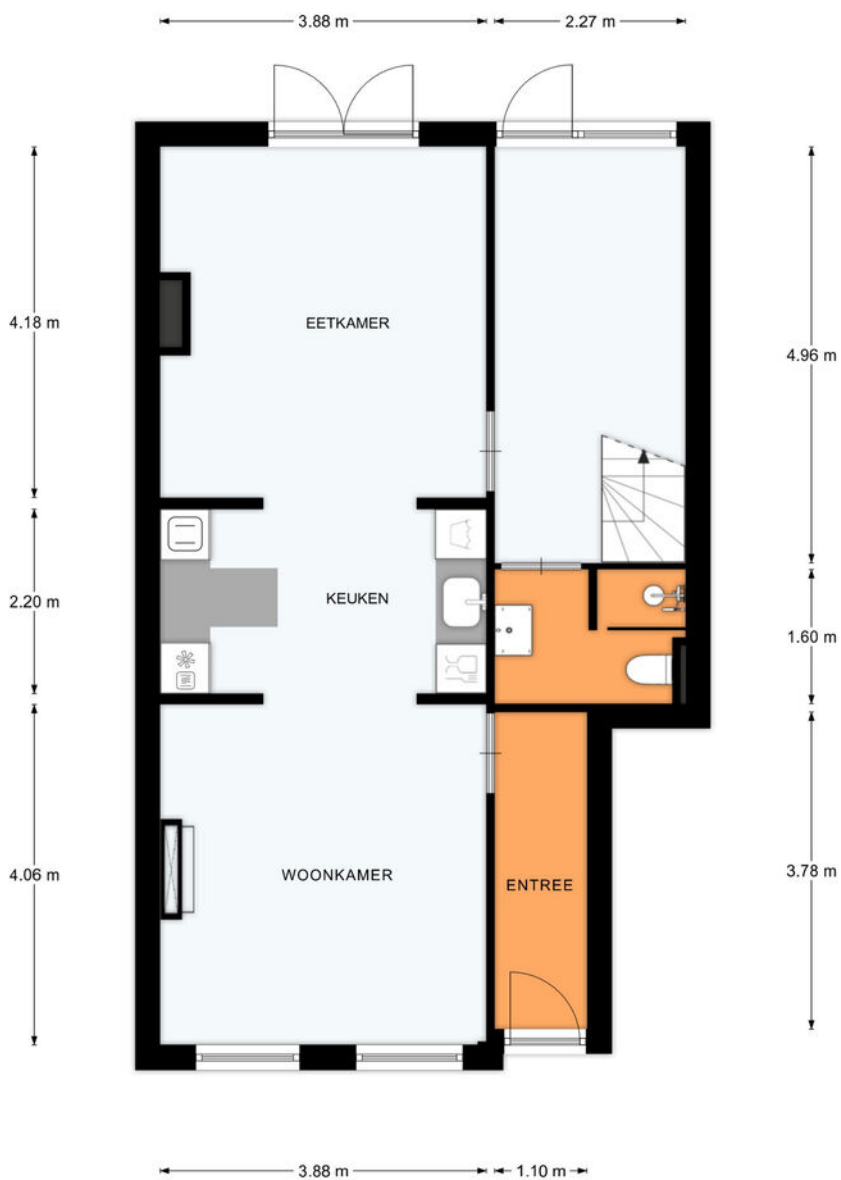






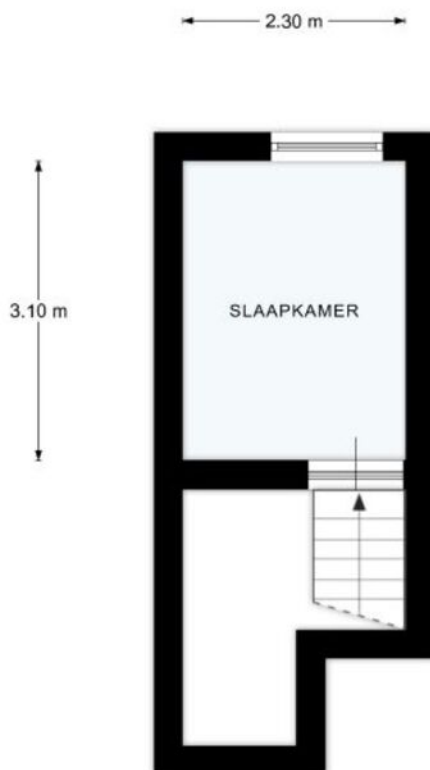
Plattegrond

Begane grond



Plattegrond

Tussenverdieping



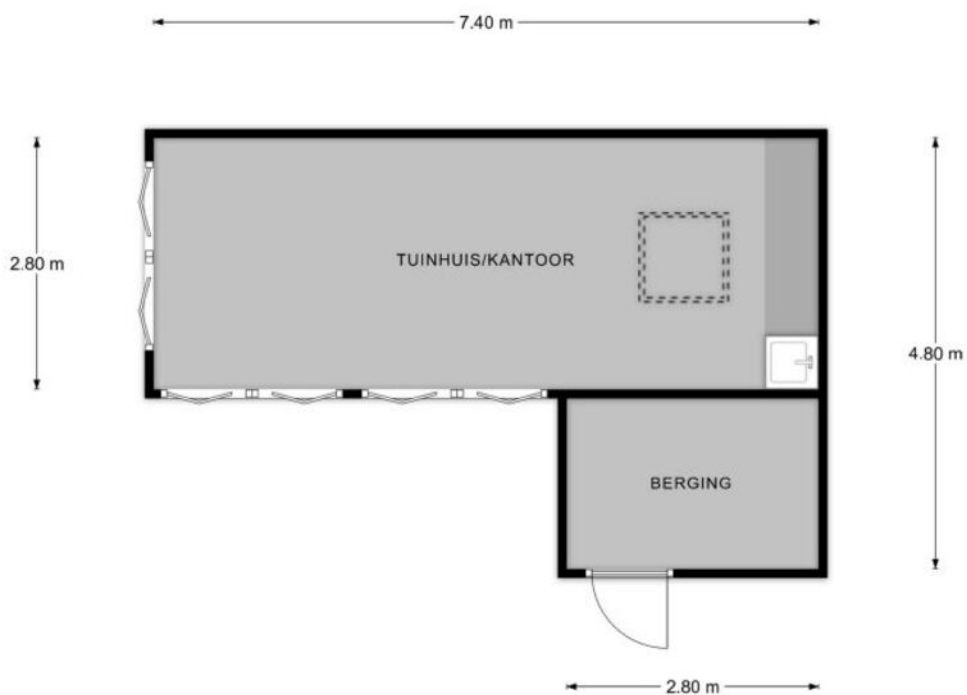
Plattegrond

Souterrain



Plattegrond

Tuinhuis



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
Verlichting			
- Dimmers	✓		
- Inbouwspots	✓		
- Losse (hang)lampen		✓	
Raamdecoratie/Zonwering			
- Gordijnen			✓
- Gordijnrails			✓
- Rolgordijnen			✓
Vloerdecoratie			
- Houten vloer(delen)	✓		
- Parketvloer	✓		
Verwarming			
- Houtkachel	✓		
- Verwarming tuinhuis elektrisch	✓		
Overig			
- Legplanken	✓		
- Vaste kasten	✓		
Keuken			
Keuken en (inbouw)apparatuur			
- (Combi)magnetron	✓		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- (Combi)oven	✓		
- Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
- Koelkast	✓		
- Stoomoven	✓		
- Vaatwasser	✓		
- Vriezer	✓		
- Kokendwaterkraan	✓		
Sanitair en wellness			
Toilet			
- Sanibroyeur	✓		
- Toilet	✓		
- Toilethouder	✓		
Badkamer			
- Douche (cabine/scherm)	✓		
- Sanibroyeur	✓		
- Toilethouder	✓		
- Wastafelmeubel(s)	✓		
- Wastafel(s)	✓		
Installaties			
Verwarming			
- CV met toebehoren	✓		
- (Klok)thermostaat	✓		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Warmwatervoorziening			
- Via CV-installatie	✓		
Ventilatie			
- Mechanische ventilatie	✓		
Communicatie			
- Internetaansluiting	✓		
- Telefoonaansluiting	✓		
Exterieur en veiligheid			
Exterieur			
- (Voordeur)bel	✓		
Veiligheid			
- Rookmelders	✓		
Tuin			
Inrichting			
- Speeltoestellen			✓
- Beplanting	✓		
- (Sier)hek	✓		
Bijgebouwen			
- Tuinhuis / buitenberging	✓		

Zoek jij een makelaar met een moderne en krachtige aanpak? Wij gaan een paar stappen verder door de inzet van slimme software en moderne marketing. Het resultaat is een soepel (ver)koopproces, waarmee we de belangrijkste transactie in het leven van onze klanten simpel en transparant maken. Dus of je nou een huis wil verkopen of juist op zoek bent naar je droomhuis, als verkoop- en aankoopmakelaar halen we altijd het maximale eruit voor jou!



Waarom OpenDeur?



Bereik meer kopers door heel Nederland

Door de inzet van onze slimme technologie bereiken we door heel Nederland meer kopers voor jouw woning.



Onovertroffen woningpresentatie

Laat je woning eruit springen met een onovertroffen woningpresentatie. Je kunt maar één keer een eerste indruk geven.



Een bezichtiging en bieding voor iedereen

Dit lijkt logisch, maar veel makelaars bieden dit niet. Bij ons mag iedereen bezichtigen en bieden. Zo krijg jij gegarandeerd het beste bod.



Je bent verkocht voor de beste prijs

Van bezichtigingen tot onderhandelingen, onze makelaars halen op elk moment het maximale uit de verkoop van jouw woning.

Haal het maximale uit de verkoop van je woning

Bekijk onze pakketten op OpenDeur.nl

Gevalideerde taxaties (NWWI)

Snel, voordelig en accuraat € 674,-

- Snelle woningopname
- Uitgewerkt binnen enkele werkdagen
- Erkend door alle geldverstrekkers
- Lokale NVM taxateur

Stuur een mail naar taxatie@opendeur.nl

Bezichtiging plannen?

Een bezichtiging plannen kan gemakkelijk via ons online platform



Stap 1

Ga naar OpenDeur.nl en klik op 'Woningaanbod'



Stap 2

Selecteer de woning en plan een bezichtiging



Stap 3

Na de bezichtiging kun je de verkoper en ons eenvoudig via het platform laten weten wat je van de woning vindt

Bieding doen?

Ook een bieding doen is simpel via ons online platform

Stap 1

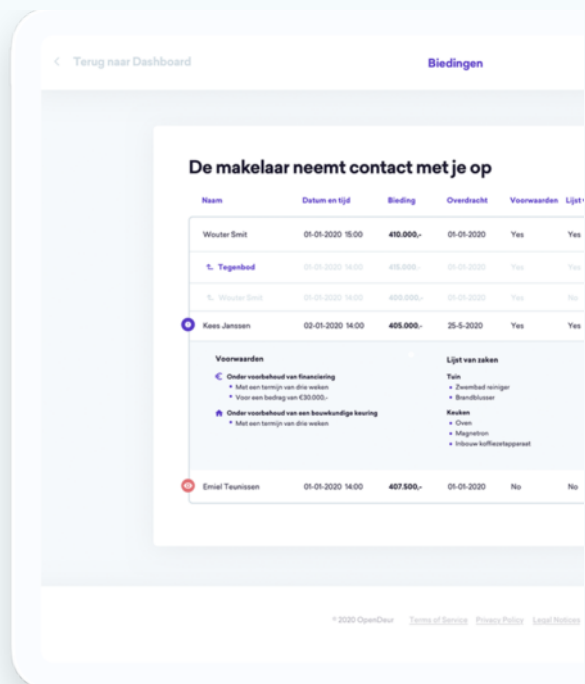
Log in op ons platform en klik op 'Woningaanbod'

Stap 2

Selecteer de woning en klik op 'Doe een bieding'

Stap 3

Via het online formulier kan je gemakkelijk de bieding doen



Je droomwoning gevonden? Gefeliciteerd!

Wil je snel duidelijkheid?
Plan een gratis gesprek bij jou thuis.

Wij helpen je met het financiële plaatje

Je hebt een huis gevonden waar je je nieuwe thuis van wilt maken. Wat een geweldig vooruitzicht! Maar voordat je kunt gaan klussen en inrichten, moet eerst de hypotheek worden geregeld. Daar helpt Driehoek Advies bij.

Heb je de woning gekocht?

Een woning kopen gaat niet over één nacht ijs, zeker als jouw hypotheek zorgt voor een nieuw financieel plaatje. We kijken naar je maandlasten, of deze passen bij je levensstijl en uitgavenpatroon. Een hypotheek afsluiten gaat namelijk niet alleen over je woning en je woonwensen; het gaat om jouw financiën en hoe jij je leven kunt leiden. Nu én later.

Gratis berekening

Je wilt duidelijkheid hoeveel je kunt lenen en wat de maandelijkse kosten zijn? Maak een vrijblijvende afspraak met een van onze hypotheekadviseurs voor een gratis berekening. Zij komen graag bij jou thuis voor een persoonlijk gesprek.

De adviseurs van Driehoek Advies



Mark
Bruins



Bjorn
Harleman



Dennis
Klein Hegeman

Wil je een afspraak maken of heb je een vraag?

Op werkdagen zijn we telefonisch bereikbaar van 8.30 tot 22.00 uur op 085 - 06 05 337. Stuur je ons een bericht per e-mail? Dan ontvang je binnen één werkdag een reactie van ons.



Goed om te weten

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop gelden de hieronder opgenomen verkoopvoorwaarden. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst gaan we er van uit dat je deze verkoopvoorwaarden hebt gelezen en aanvaard.

Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Notaris

De keuze van de notaris ligt meestal bij de koper, behalve als de verkoper voor het sluiten van de koopovereenkomst aangeeft de keuze voor de notaris te willen reserveren.

Bedenktijd

Een aspirant-koper krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur nadat de tussen beide partijen opgemaakte en ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper gegeven is, waarvoor aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt om 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. 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

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clause in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond. Bij het vaststellen van de verkoopprijs is hiermee rekening gehouden en eventuele gebreken komen voor rekening en risico van koper.

Voorbehoud en onderzoeksplicht

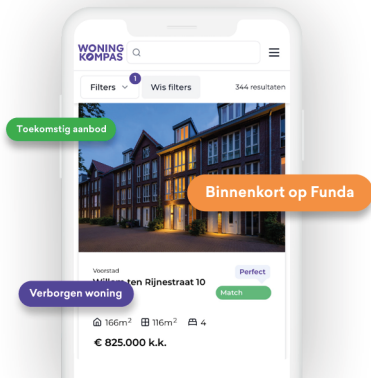
Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie en visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of je eigen aankoopmakelaar kan je hierover informeren.

Disclaimer

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



OpenDeur®



WONING
KOMPAS



Als eerste toegang tot het meest uitgebreide
woningaanbod, én extra functies waarmee je
andere woningzoekers altijd een stap voor bent.

Registreer je nu via woningkompas.nl



Vragen?

Je kan altijd even appen met één van onze makelaars op 085 303 48 63