

ONTDEK

VAN NAGELPLEIN 8 in **WARNSVELD**



Instapklaar, ruim en licht wonen
in Warnsveld!



Volledige HE++ beglazing
Schilderwerk uitgevoerd in 2025

Rustige omgeving
Uitstekend bereikbaar

Vraagprijs
€ 425.000,- k.k.



INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Begane grond
- 09** Eerste etage
- 14** Tweede etage
- 16** Tuin
- 19** Plattegronden
- 25** Kadastrale kaart
- 26** Lijst van zaken



Thoma Post Makelaars

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



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 425.000 K.K.

GEbruiksoppervlakte

126 m²

BOUWJAAR

1974

PERCELOPPERVlakte

171 m²

INHOUD

442 m³



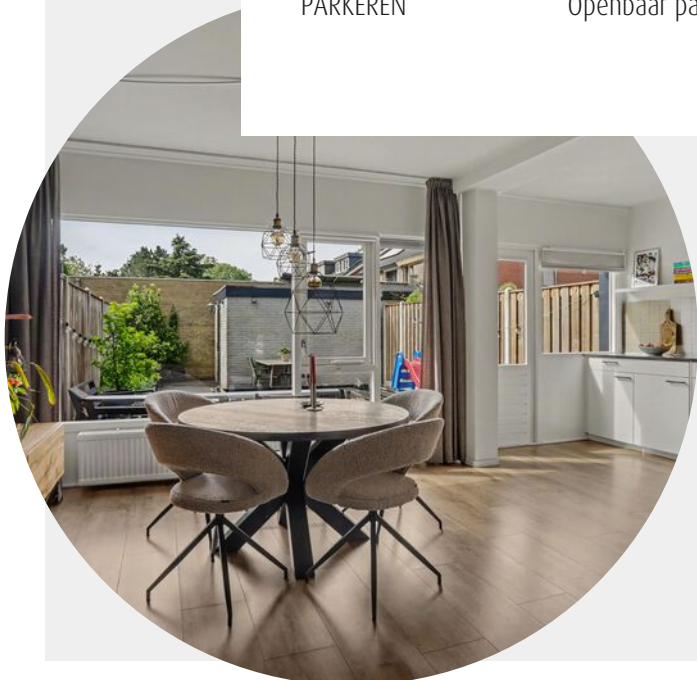
SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	3
KAMERS	5

ENERGIELABEL	B
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie
VERWARMING	C.v.-ketel
WARM WATER	C.v.-ketel

PARKEREN	Openbaar parkeren
----------	-------------------

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Volledige HR++ beglazing
- Nieuwe laminaat vloer
- Nieuwe gevelbekleding
- Schutting recentelijk gedaan
- Schilderwerk voor- en achterzijde uitgevoerd in 2025/ 2026



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 bedrijfsmakelaars 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

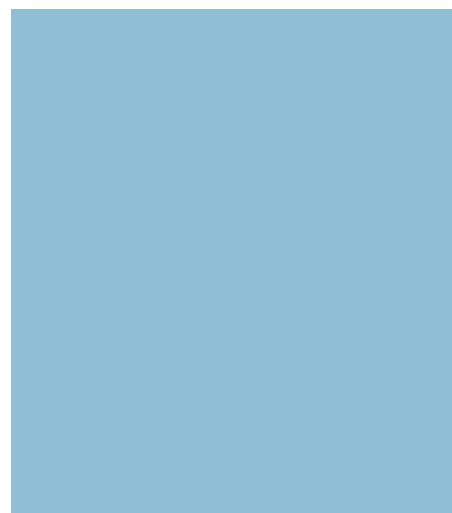


KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

De hal biedt toegang tot het toilet, de meterkast en de trap naar boven. Vanuit hier loopt de ruimte over in de woonkamer. Een echte doorzonkamer want dankzij de grote ramen aan de voor en achterzijde valt veel daglicht naar binnen, wat zorgt voor een prettige en open sfeer. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel.



Dankzij de grote raampartijen geniet de woonkamer van veel natuurlijk licht en een prettig ruimtelijk gevoel. De open leefruimte biedt volop plek voor zowel een gezellige zithoek als een royale eethoek. De warme vloer en stijlvolle afwerking zorgen voor een sfeervolle uitstraling.



EEN KIJKE IN DE KEUKEN

De halfopen keuken sluit mooi aan op het eetgedeelte en is praktisch ingericht met veel bergruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, oven, koelkast, vaatwasser en afzuigkap.





EEN KIJKJE OP DE **EERSTE VERDIEPING**

Hier bevinden zich drie slaapkamers en de moderne badkamer. De badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche, een tweede toilet en een stijlvol wastafelmeubel.

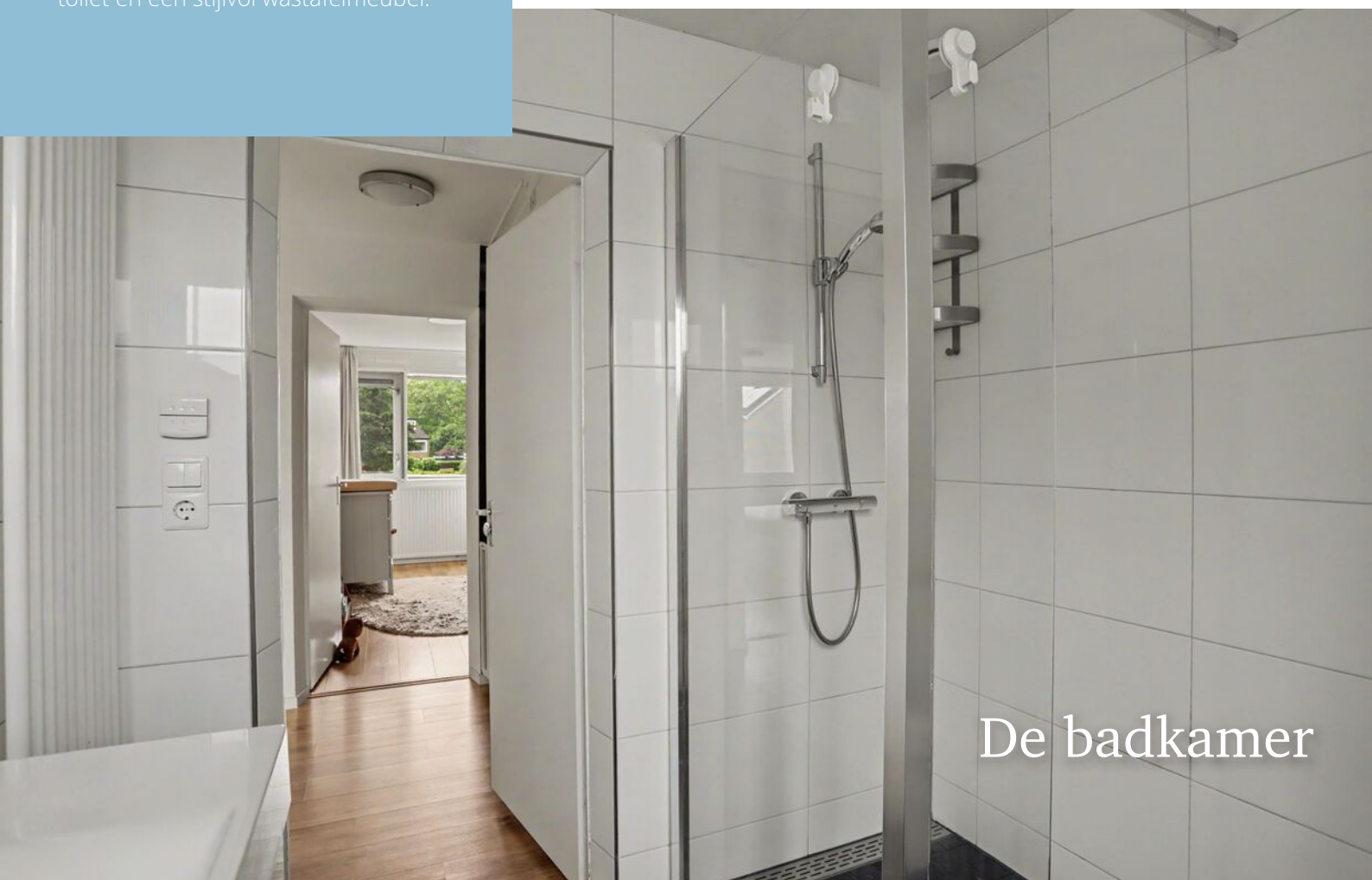








De badkamer is uitgerust met een ruime inloopdouche, een tweede toilet en een stijlvol wastafelmeubel.



De badkamer



EEN KIJKJE OP DE **TWEDE VERDIEPING**

De tweede verdieping beschikt over een ruime voorzolder met aansluitingen voor de wasmachine en droger. Daarnaast bevindt zich hier de vierde slaapkamer. Dankzij de dakramen is ook deze verdieping heerlijk licht. De ruimte leent zich uitstekend als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer.



Deze ruimte leent zich uitstekend als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer.





DE BUITENRUIMTE

De voortuin zorgt voor een prettige afstand tot de straat en extra privacy. De L-vormige achtertuin ligt bijna pal op het zuiden, is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt zowel zonnige als schaduwrijke plekken om buiten te zitten. De aanwezige vijver zorgt voor extra sfeer. Achter in de tuin staat een praktische berging voor fietsen en tuingereedschap. Via de achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar.



OVER WARNSVELD



Groen dorp

Warnsveld is een prachtig groen dorp, aan de oostzijde van Zutphen, het heeft niet alleen een intieme dorpskern, maar ligt ook aan de rand van prachtige natuurgebieden. Kastelen, landgoederen en uitgestrekte bossen liggen vlakbij.

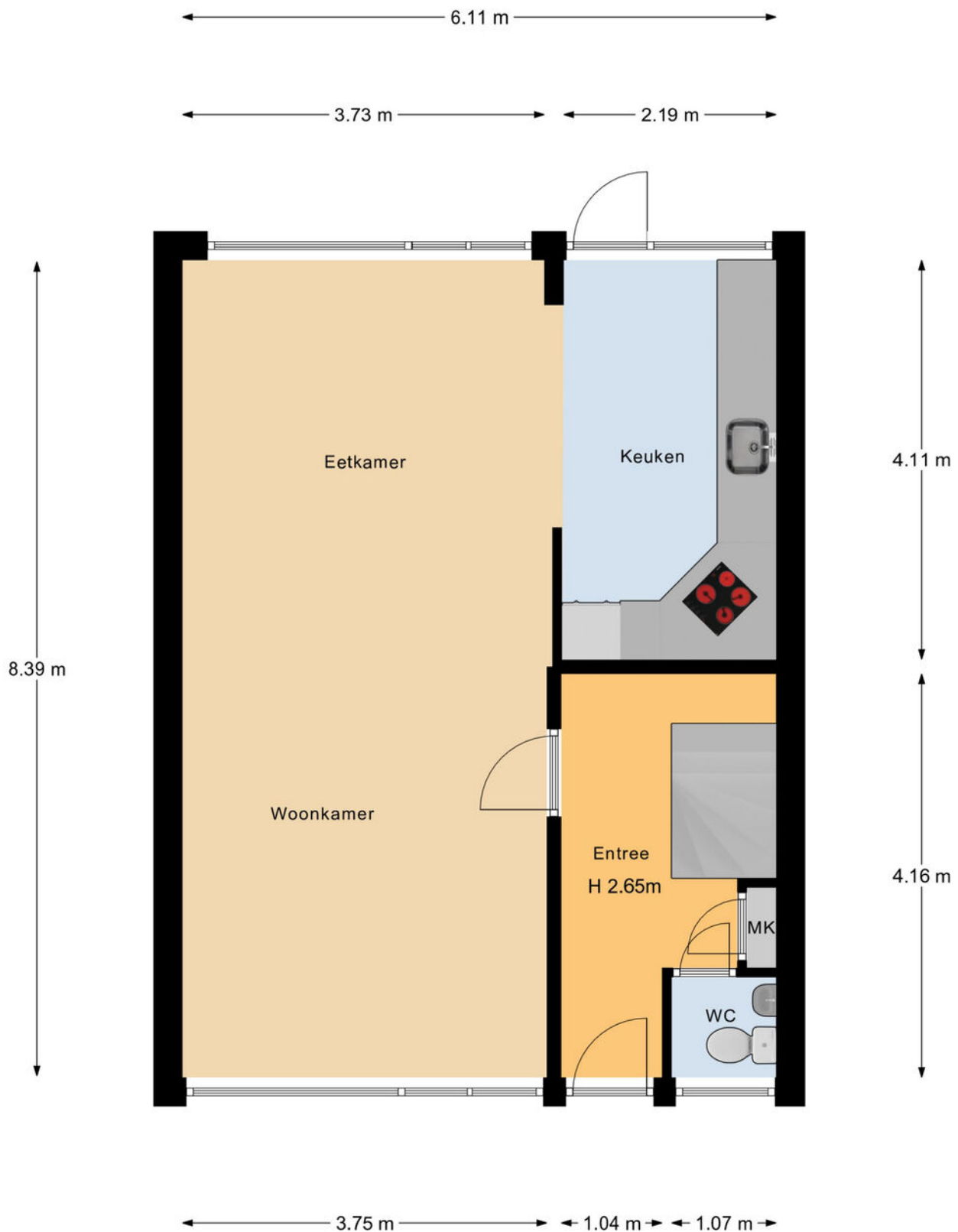
Vele voorzieningen

Buiten dat Warnsveld een prachtig groen dorp is heeft het vele voorzieningen, een nieuw winkelcentrum "de Dreiumme". Verder zijn er diverse sportverenigingen, zoals een voetbalclub, een tennis- en een volleybal vereniging. Ook heeft het dorp verschillende basisscholen en is er een middelbare school aanwezig 'Het Isendoorn College'. Het centrum en het station van Zutphen zijn op 10 fietsminuten bereikbaar.

Oude dorpskern



PLATTEGROND

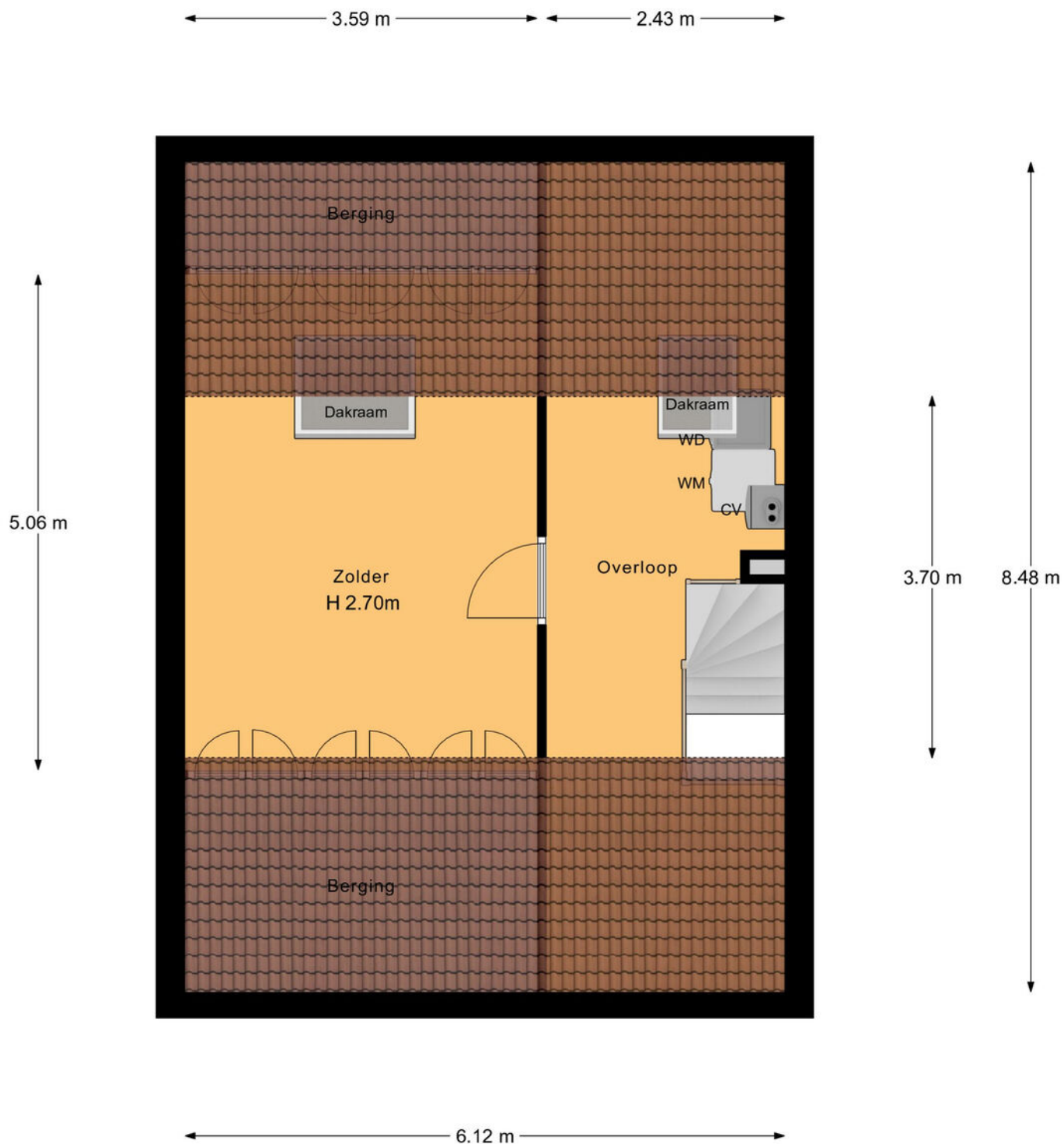


PLATTEGROND



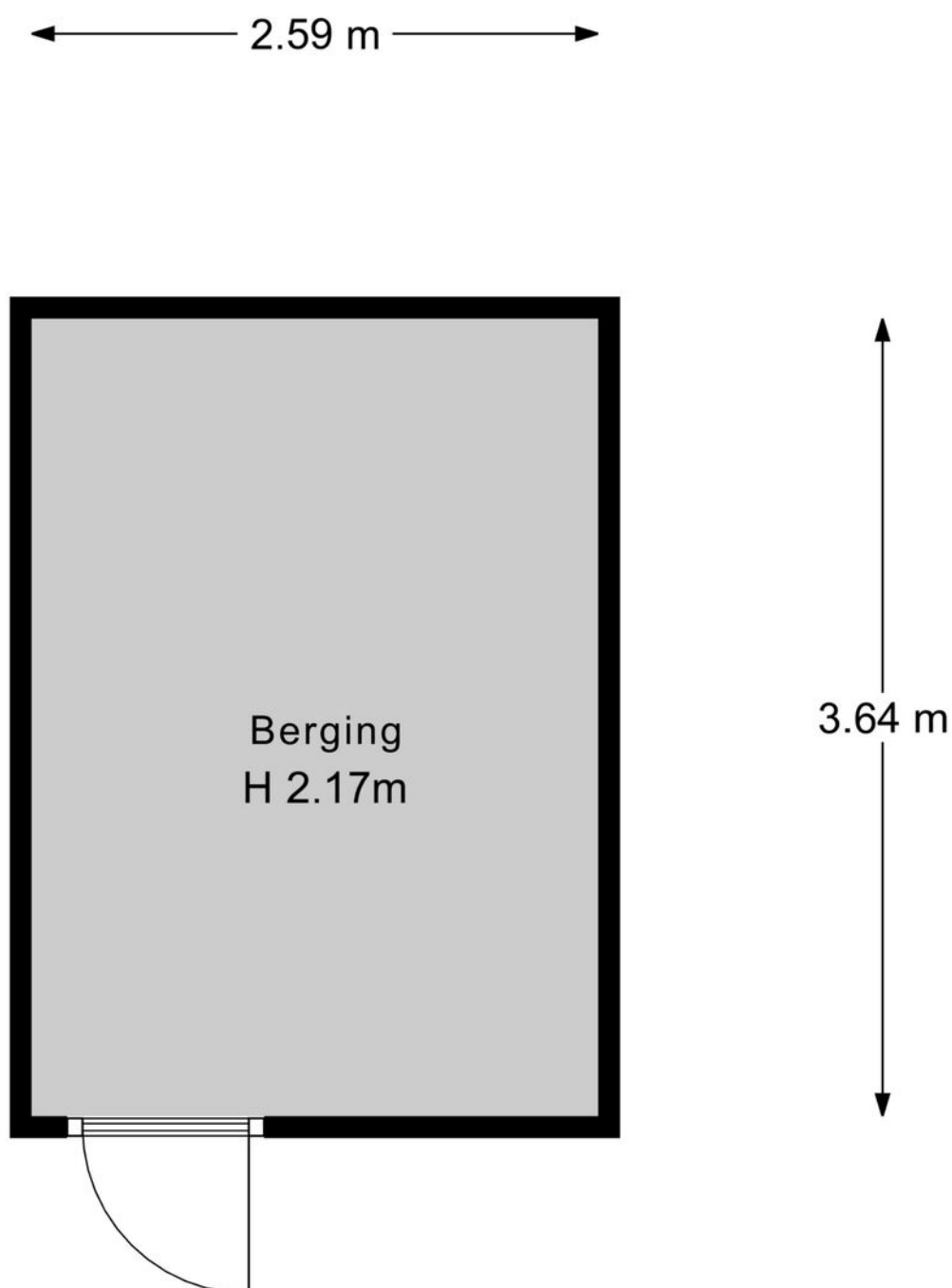
1e Verdieping

PLATTEGROND



2e Verdieping

PLATTEGROND

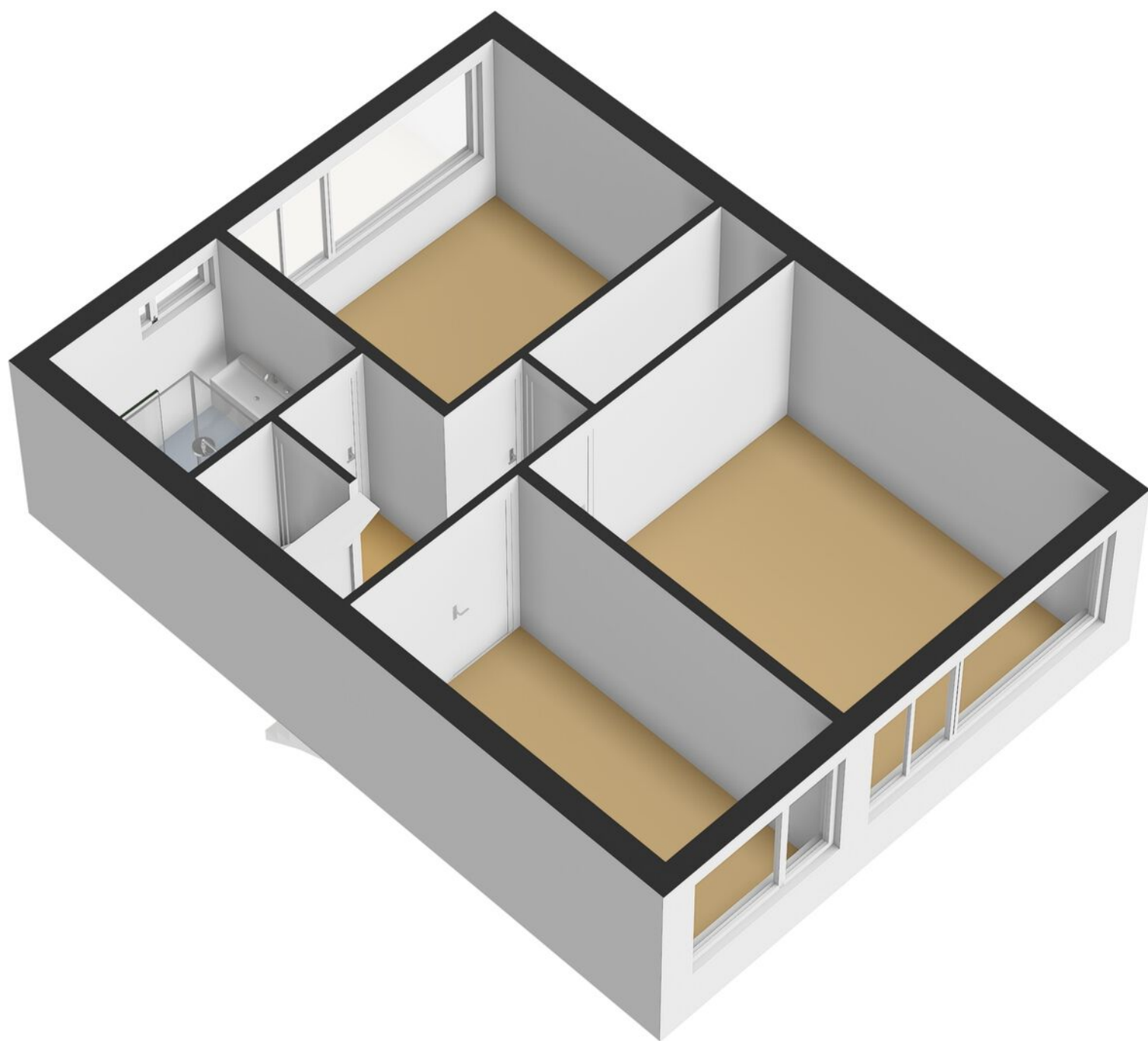


Berging

PLATTEGROND



PLATTEGROND



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Wansveld Sectie L Perceel 392	kadaster 
--	---	--

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen			●
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inrichting inbouwkast verdieping	●		
- Kast hoofdslaapkamer			●
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen		●	
- overgordijnen		●	
- rolgordijnen			●
- (losse) horren/rolhorren		●	
- Luxaflex badkamer	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- laminaat	●		
Overig, te weten			
- Bank			●
- Tv meubel			●
- Eetkamertafel			●
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast	●		
- vriezer	●		
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
Keukenaccessoires, te weten			
- Magnetische messenhouder	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- Spiegel	●		
- Hangend doucherek	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Zonwering buiten	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Buitenlamp voordeur	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Vijver (evt. incl. vissen)	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			●
Schappen in schuur	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	●		

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!*



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!

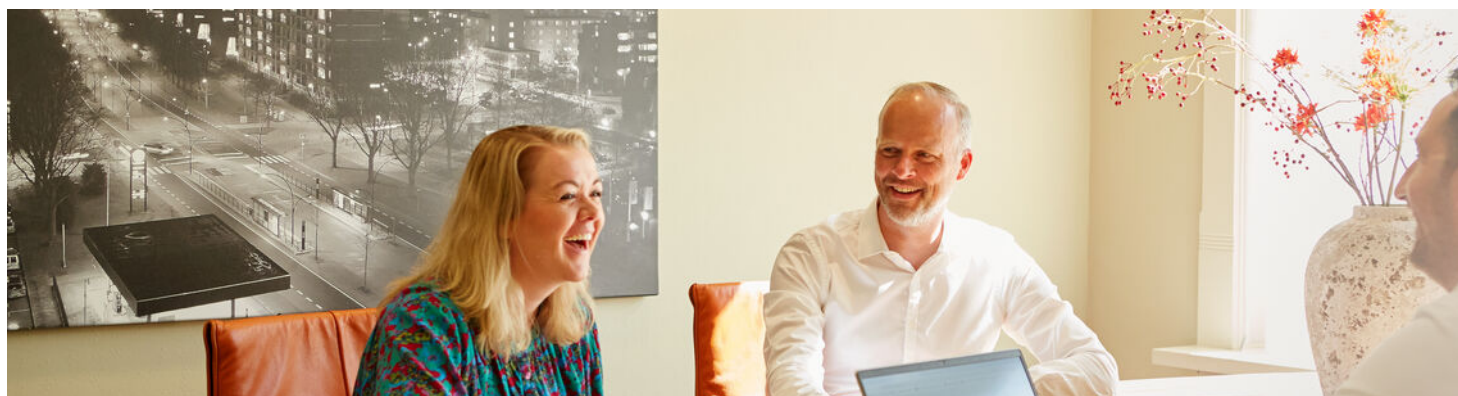
Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **085 - 203 0143**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.



PLAN EEN
AFSPRAAK

Team Hypotheken

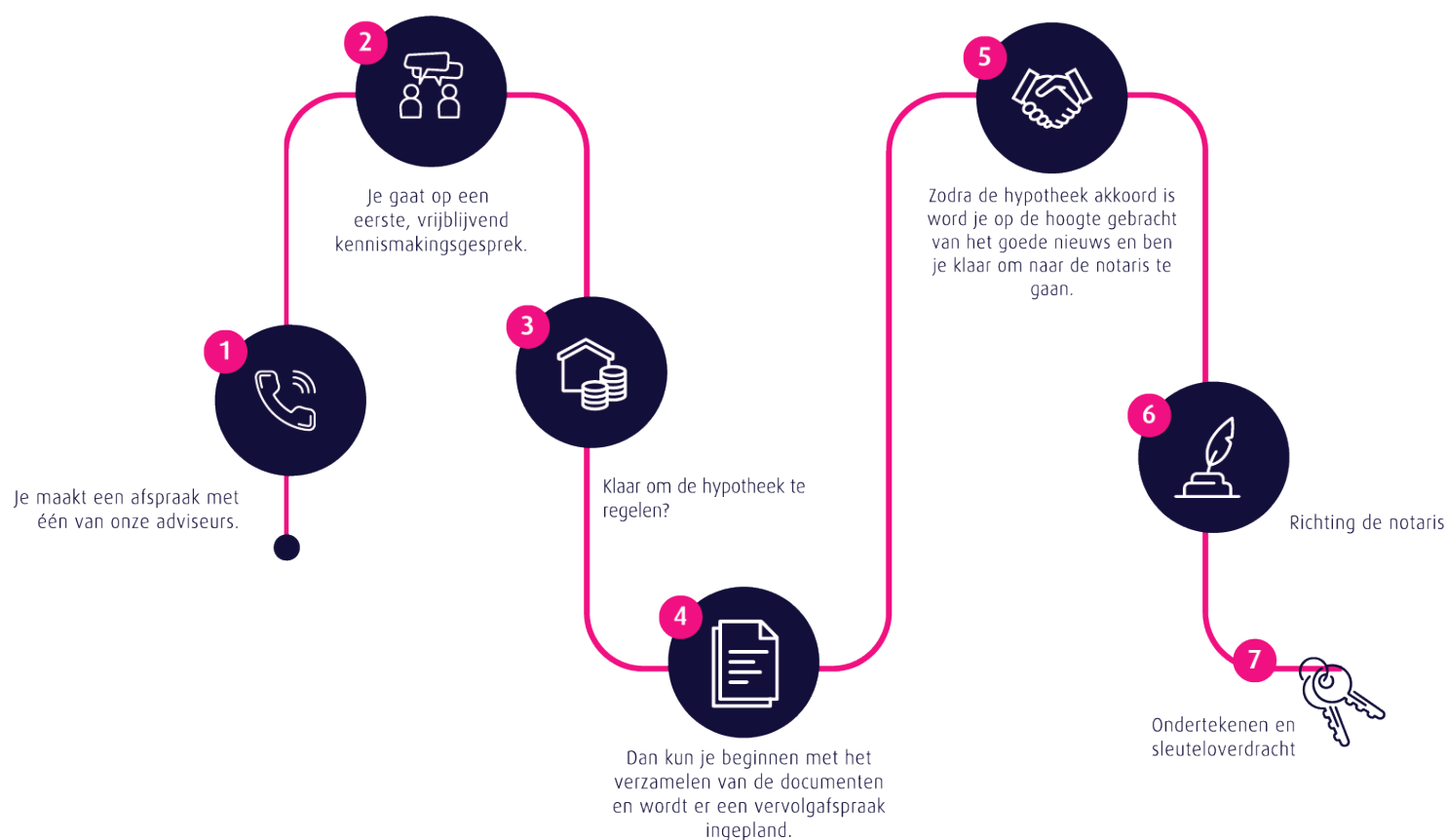
Romin, Marvin, Stefan, Elisabeth



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*



Gratis waardebepaling? 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

f Thoma Post makelaars Zutphen
@ [Thomapost.nl](https://www.thomapost.nl)
in Thoma Post Makelaars

Stationsplein 37
7201 MH Zutphen
[thomapost.nl](https://www.thomapost.nl)