



Weg naar Voorst 5, 7205 CK Zutphen

Vraagprijs € 895.000,00 kosten koper

Omschrijving

Dubbele bewoning | Kangoeroewoning | B & B | Wonen en Werken

Fantastisch vrijstaand woonhuis met uitzicht op de IJssel, geschikt voor meerdere doeleinden! Dit bijzondere pand bestaande uit twee woningen is een buitenkans voor iemand die op zoek is naar een uniek project. Op dit moment beschikt het over een winkelruimte met woonkeuken en (slaap-)kamer op de begane grond, twee ruime appartementen met eigen keuken, badkamer, meerdere slaapkamers en woonkamers met uitzicht over de IJssel, tuin op het westen met stenen garage en parkeermogelijkheid voor het complex. Het woonoppervlak is 372 m² en de inhoud 1.314 m³.

Het ruime gebouw is gelegen aan de rand van Zutphense wijk "De Hoven" wat vanaf het centrum gezien aan de overkant van de IJssel is gelegen. Door de ligging hoef je voor de meeste voorzieningen slechts de brug over, waardoor je van alle gemakken voorzien bent. Het oude centrum van Zutphen staat o.a. bekend om haar rijke historie en gezellige sfeer in de oude (winkel-)straten. Meer weten over Zutphen en haar omgeving? Informeer bij ons op kantoor!

Indelingen:

Praktijkruimte met bovenwoning (Weg naar voorst 5)

Begane grond: entree, twee open ruimtes ter grootte van circa 23 m² en 60 m², uitermate geschikt als nieuwe woonkamer, B&B of praktijk aan huis, voorzien van airconditioning. Tussenhal met trapopgang naar de 1e verdieping, keuken met keukenblok voorzien van 6-pits gasfornuis met oven, vaste kast en schuifpui naar de achtertuin. Toilet met fonteintje. (Slaap-)kamer ter grootte van circa 17 m², met toegang tot vaste kast en deur naar de achtertuin.

1e Verdieping: overloop met toilet voorzien van wandcloset en fonteintje. Ruime woonkamer met prachtig uitzicht op rivier de IJssel, voorzien van gashaard en toegang tot het balkon aan de voorzijde. Half open woonkeuken met eethoek, voorzien van oven, 5-pits gaskookplaat en afzuigkap. Slaapkamer ter grootte van circa 13 m² aan de achterzijde. Badkamer voorzien van dubbel-wastafelmeubel en douche.

2e Verdieping: overloop. Drie (slaap-)kamers ter grootte van circa 7 m², 9 m² en 9,5 m², waarvan twee voorzien van dakra(a)m(en) en één van vaste kast. Tweede badkamer voorzien van wastafel en douche. Berging voorzien van wastafel en aansluiting voor de wasapparatuur.

Bovenwoning (Spoordijkstraat 1)

1e Woonverdieping: overloop met veel kastruimte. De woonkamer is voorzien van laminaatvloer en biedt prachtig uitzicht over rivier de IJssel. Dichte keuken met een gaskookplaat, afzuigkap, oven en een vaatwasser. Nette badkamer met staand toilet, douchecabine en wastafel met meubel. Vaste kast t.b.v. de Cv-installatie.

2e Woonverdieping: ruime overloop met 3 dakramen en veel kastruimte. Deze ruimte is uitermate geschikt voor het creëren van een extra slaapkamer. Nette slaapkamer ter grootte van circa 12 m², tevens voorzien van dakraam en bergruimte.

Achtertuint op het westen welke op dit moment bestaat uit twee (privé) gedeeltes. De eerste tuin behoort aan de winkel met bovenwoning en beschikt over een terras achter de achtergevel en pad langs de woning. De andere tuin is ter beschikking van de bovenwoning aan Spoordijkstraat 1. Hier staat een vrijstaande stenen garage ter grootte van circa 23 m². Deze tuinen kunnen gecombineerd worden indien gewenst. Voor het complex is (privé) parkeerruimte aanwezig.

Kortom: bijzonder pand met verrassend veel mogelijkheden aan de IJssel met uitzicht richting de oude binnenstad!

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwperiode	-1906

Maten object	
Aantal kamers	10 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	1.314 m ³
Perceel oppervlakte	290 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	372 m ²
Woonkamer	66 m ²

Details	
Ligging	Vrij uitzicht
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Schuifpui, Dakraam
Garage	Vrijstaand steen 23 m ² (751 bij 302 cm)
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	D
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Gashaard
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, zijtuin
Tuin diepte (cm)	737
Tuin breedte (cm)	1.406
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	West
Kwaliteit	Normaal

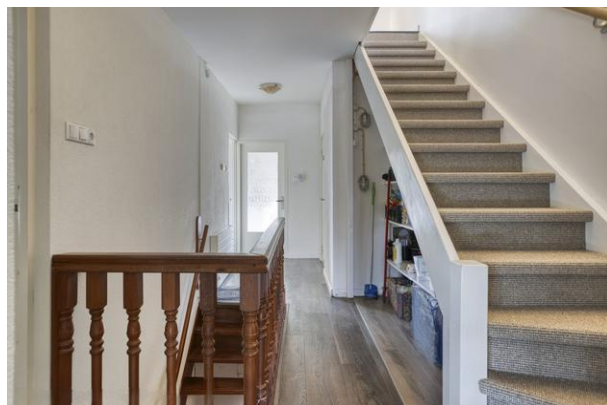
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



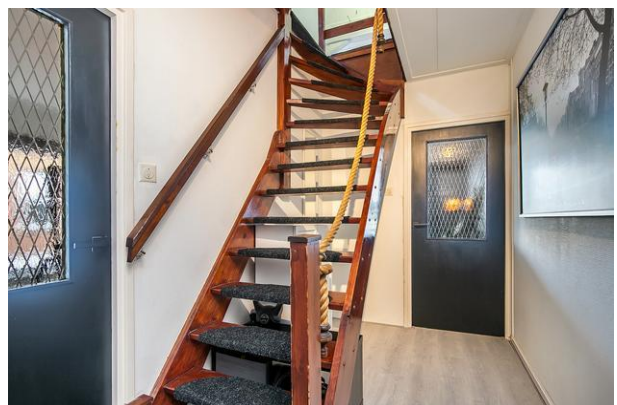
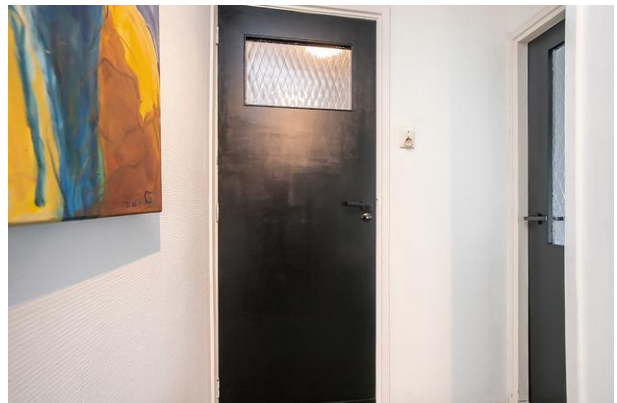
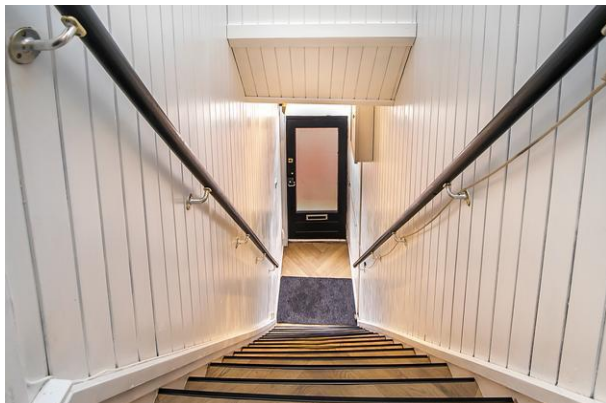
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



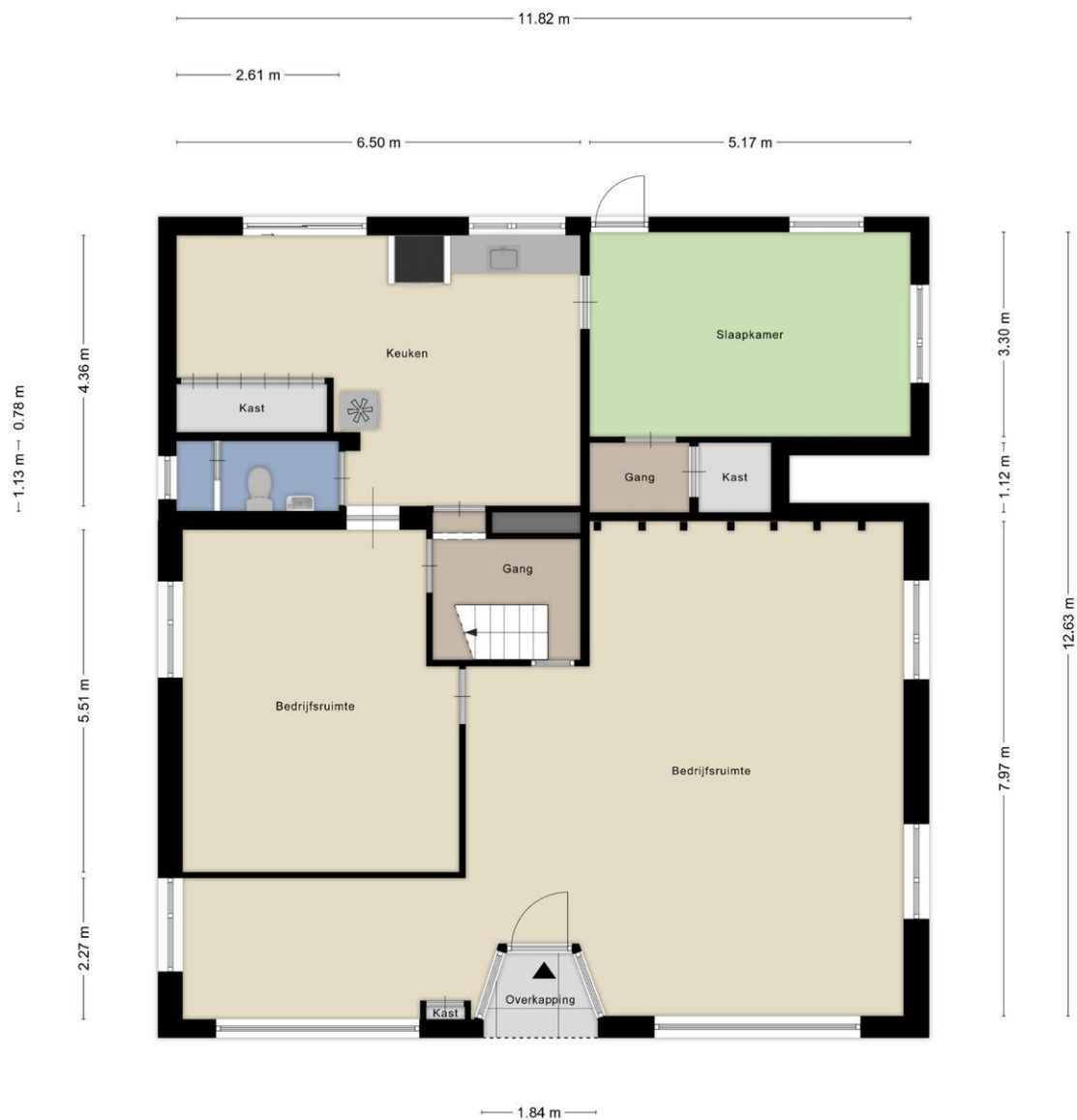
Foto's



Foto's



Plattegrond



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

Plattegrond



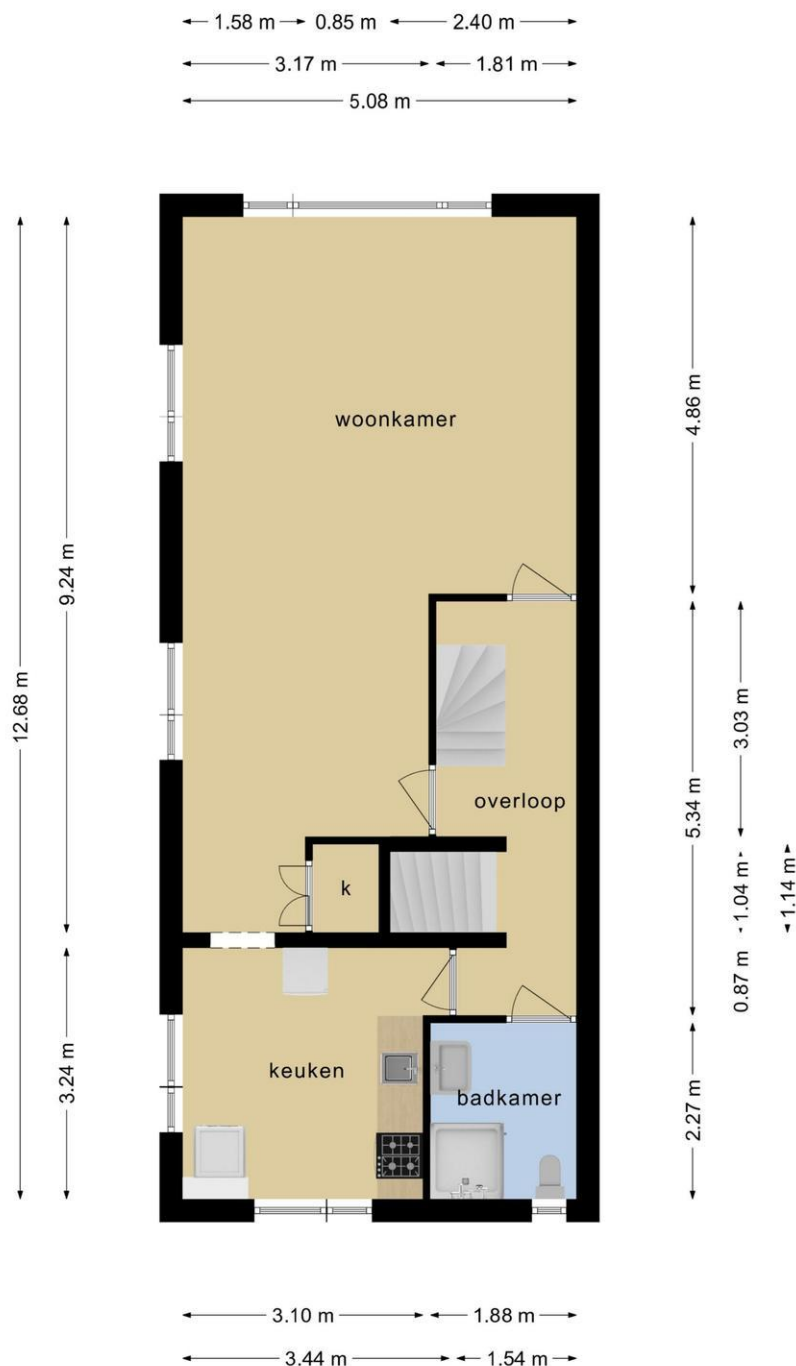
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



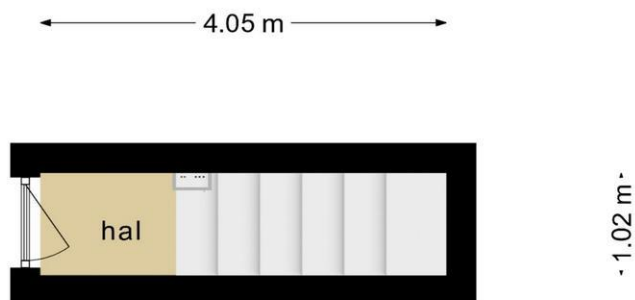
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



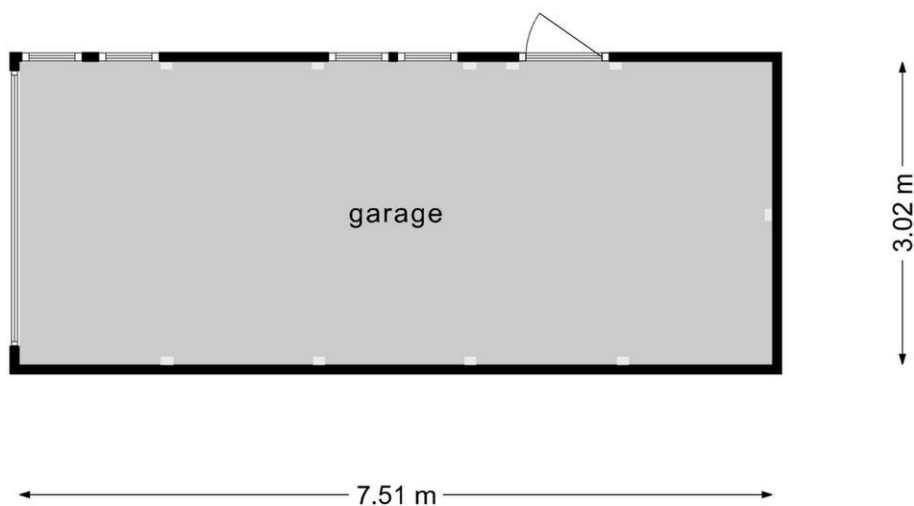
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
 Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: Weg naar Voorst 5



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zutphen
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	687
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 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.			



Kadastrale gegevens

Adres	Weg naar Voorst 5
Postcode / Plaats	7205 CK Zutphen
Gemeente	Zutphen
Sectie / Perceel	G / 1206
Indexnummer	1
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens

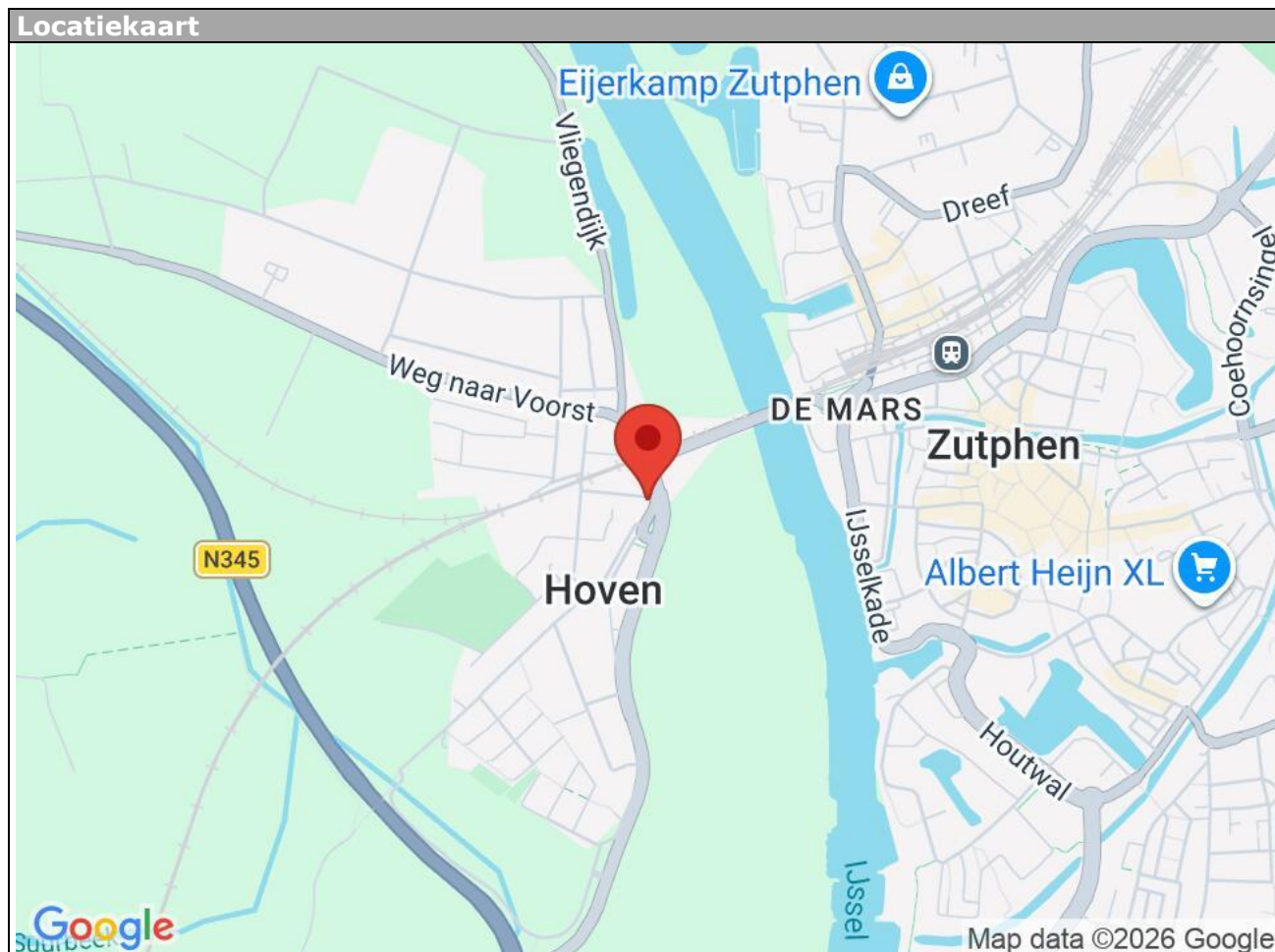
Adres	Weg naar Voorst 5
Postcode / Plaats	7205 CK Zutphen
Gemeente	Zutphen
Sectie / Perceel	G / 1206
Indexnummer	A2
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens

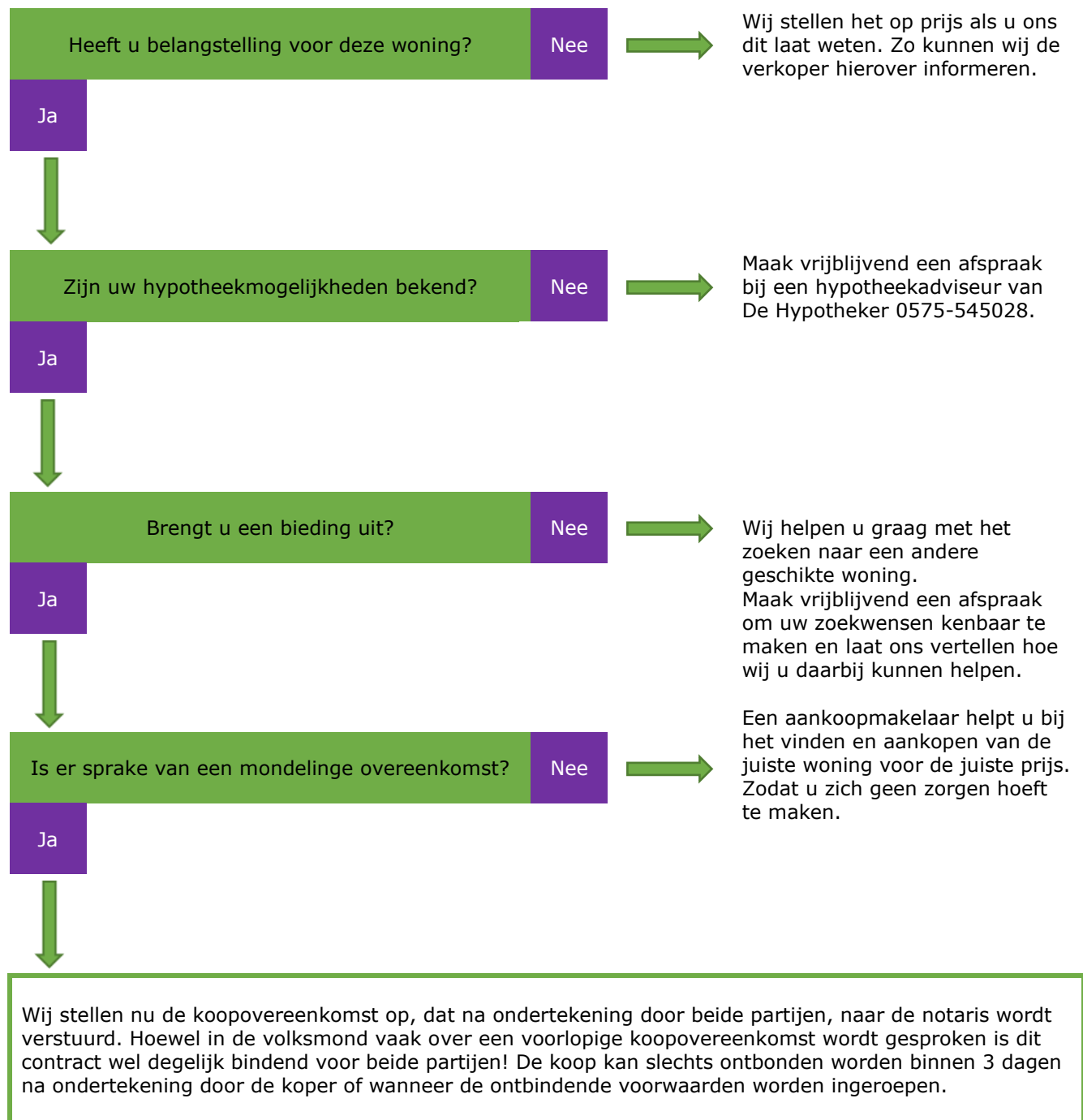
Adres	Weg naar Voorst 5
Postcode / Plaats	7205 CK Zutphen
Gemeente	Zutphen
Sectie / Perceel	G / 687
Oppervlakte	290 m ²
Soort	Volle eigendom

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Weg naar Voorst 5
Postcode / plaats	7205 CK Zutphen
Provincie	Gelderland



Van bezichtiging tot aankoop



LAATSTE INSPECTIE: op de dag van de overdracht bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om de woning te inspecteren. Tevens worden de meterstanden genoteerd en een inspectierapport opgemaakt.

DE OVERDRACHT: U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de leveringsakte te ondertekenen. Ruim voor de overdracht ontvangt u een nota van afrekening en een concept akte van levering.

Algemene informatie

ASBEST

Het kan zijn dat er in de woning asbesthoudende materialen zijn verwerkt. Als dit bij de verkoper bekend is, zal dit door Hemeltjen makelaardij worden gemeld.

In de koopakte zal bij oudere woning altijd de onderstaande clausule worden opgenomen:

In de onroerende zaak kunnen er gezien het bouwjaar asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in/of verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

OUDERDOMSCLAUSULE

Indien het een oudere woning betreft zullen wij in de koopakte altijd de volgende clausule opnemen:

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat het verkochte meer dan ... jaar oud is, wat betekend dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwere woningen. Koper is zich ervan bewust dat hij, gelet op het bepaalde in artikel 6.3 van de koopovereenkomst, zijn verwachtingen met betrekking tot (de kwaliteit van) de onroerende zaak in verband met de ouderdom daaraan dient aan te passen.

BOUWKUNDIGE KEURING

Koper heeft het recht om een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat. Indien u een keuring wilt laten uitvoeren dient u dit voor of tijdens de onderhandelingen aan te geven.

Indien er al een bouwkundige keuring is gedaan ligt deze ter inzake op ons kantoor.

OVEREENKOMST

Er is sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijke overeenkomst door beide partijen is ondertekend, hiervan een afschrift aan koper is overhandigd en de 3 dagen bedentijd is verstreken.

BROCHURE

Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens en tekeningen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGRONDEN

Het verkochte is ingemeten volgens de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een gebruiksoppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in uitkomst niet volledig uit.

ONDERZOEKSP LICHT

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper een meldingsplicht heeft, vermeldt het burgerlijk wetboek ook de onderzoeksplicht van een koper. Dit houdt in dat e koper zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor o.a. datgene dat voor hem of haar belangrijk is bij de aankoop.

WAARBORG SOM

Bij het tot stand komen van de koopovereenkomst vragen wij ter zekerheidsstelling conform artikel 5 van de dan op te maken koopakte een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de uiteindelijke koopsom

Gratis waardebepaling

Wilt u uw eigen huis verkopen? Of overweegt u dat? Hemeltjen Makelaardij kan met goede tips en een concreet stappenplan de verkoop van uw huis sneller en efficiënter laten verlopen. Onze dienstverlening gaat verder dan het plaatsen van een 'Te koop bord'. Om u een indruk te geven van onze aanpak hebben we een 5 stappenplan voor u opgesteld. In 5 stappen werken we toe naar het door u gewenste resultaat: de verkoop van uw huis.

Uw huis verkopen in 5 stappen



KENNISMAKING OF INTAKE Tijdens een kennismakingsgesprek leert u ons kennen en vertellen wij graag wat we voor u kunnen betekenen en wat onze manier van werken is. Maar bovenal willen we het nodige van u en over uw huis weten.

WAARDEBEPALING VAN UW HUIS Bij de verkoop van uw huis hoort een waardebepaling. Hemeltjen Makelaardij is daarbij eerlijk en realistisch. Zorgvuldig stellen wij de waarde van uw huis vast, zodat uw huis met een goede vraagprijs de huizenmarkt op gaat. Waarom eerlijk en realistisch? Ten eerste omdat wij zo zijn. Is de vraagprijs te laag, dan doet u zichzelf te kort. Vragen we teveel geld voor uw huis? In het ergste geval prijst u zichzelf uit de markt en is de kans op een soepele en snelle verkoop klein.

DE PROMOTIE Voor de verkoop van uw huis is een goede promotie nodig, want uw huis moet opvallen op de huizenmarkt. Dat doen we onder andere door een goede presentatie. Professionele foto's, 360° foto's, een bezichtigingsfilm, plattegronden in 2D en in 3D en een duidelijke pakkende aanbiedingstekst. Ook uw eigen ideeën om de verkoop van uw huis te versnellen zijn welkom. Samen gaan wij voor het gewenste resultaat!

DE VERKOOP Zodra er interesse is in uw huis, kan het snel gaan. Dit zijn vaak spannende momenten. Er volgen bezichtigingen. Dit regelen wij voor u en wij houden u op de hoogte van de voortgang. Wanneer er biedingen worden uitgebracht bepalen wij in samenspraak met u de onderhandelingsstrategie. Wij zetten onze kennis en ervaring in tijdens de onderhandeling om tot een goede verkoopprijs te komen. Huis verkocht? Gefeliciteerd!

HET RESULTAAT We hebben het gewenste resultaat bereikt. Uw huis is verkocht en overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Hopelijk met wederzijdse tevredenheid. Om onze dienstverlening te blijven verbeteren evalueren we samen het afgelegde verkooptraject. Want wie weet wat we in de toekomst nog voor elkaar kunnen betekenen.



Team Hemeltjen makelaardij

- * Jan Willem Hemeltjen
- * Melanie Leijenaar
- * Dunja Muetstege
- * Sandra Christiaans
- * Cochillo Timmerije

Nieuwstad 33
7201 NL Zutphen
0575-746013
WhatsApp +31 575 746013
info@hemeltjenmakelaardij.nl
www.hemeltjenmakelaardij.nl

