



Vraagprijs
€ 955.000 k.k.

13

CANADASINGEL

ZUTPHEN



KENMERKEN

SOORT WONING:
villa

ENERGIELABEL:
A+++

BOUWJAAR:
2008

WOONOPPERVLAKTE:
182 m²

INHOUD:
850 m³

PERCEELOPPERVLAKE:
406 m²



OMSCHRIJVING

Deze stijlvolle - en uitstekend onderhouden vrijstaande villa aan de Canadasingel 13 combineert ruimte, comfort en duurzaamheid op een unieke locatie aan het water. Met een royale woonkamer, moderne leefkeuken met inbouwapparatuur, vier ruime slaapkamers, een complete badkamer, een inpandige garage, een fraai aangelegde tuin en een prachtig vrij uitzicht biedt deze woning alles wat je mag verwachten van eigentijds en luxe wonen. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van een bodemwarmtepomp, 32 zonnepanelen, thuisbatterij van 10 KW en beschikt over een uitstekend energielabel A+++.

Een bijzondere woonplek waar rust, ruimte en wooncomfort perfect samenkomen. En met een paar aanpassingen maak je de woning levensloopbestendig.

De woning is gelegen in een rustige en geliefde woonwijk in Zutphen. Dankzij de ligging aan het water en het vrije uitzicht ervaar je hier dagelijks een gevoel van ruimte en privacy. Tegelijkertijd bevinden voorzieningen zoals winkels, scholen, sportfaciliteiten en uitvalswegen zich op korte afstand.

Bij binnenkomst valt direct de royale hal en leefruimte op. Het toilet beneden is vernieuwd in 2024. De woonkamer is ruim opgezet en geniet dankzij de grote raampartijen van een prachtige lichtinval. Het vrije uitzicht op het water vormt een fraai decor voor het dagelijkse leven. De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een royale eethoek, waardoor een fijne leefomgeving ontstaat voor zowel het gezin als het ontvangen van gasten. De hoogwaardige afwerking, rustige kleurstellingen, een fraaie Tulikivi speksteenkachel en de vloerverwarming dragen bij aan de warme en luxe uitstraling van het geheel. Aansluitend vinden we de werkkamer/kantoor. Deze ruimte kan op een eenvoudige wijze verbouwd worden naar een slaapkamer met badkamer, waardoor deze woning ook bijzonder geschikt is voor

ouderen of minder validen. Op de gehele begane grond hebben we een prachtige zandkleurige plavuizen vloer.

De keuken sluit naadloos aan op de leefruimte en vormt het hart van de woning. Hier is volop werk- en bergruimte aanwezig en de praktische indeling maakt koken een plezier. Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijf je altijd betrokken bij het gezelschap. De keuken is voorzien van een compleet assortiment aan inbouwapparatuur waarbij gezegd kan worden dat de oven en stoomoven/magnetron in 2022 zijn vernieuwd.

Op de verdieping bevinden zich vier ruime slaapkamers. Alle kamers zijn prettig van formaat, beschikken over veel daglicht en zijn flexibel in te richten als slaap-, werk- of hobbykamer. De complete badkamer is voorzien van een comfortabel ligbad, een inloopdouche, een wastafelmeubel en vloerverwarming. Daarnaast zijn er diverse praktische ruimtes aanwezig, waaronder een wasruimte, berging en een separaat toilet.

Vanuit de hal heeft men toegang tot de voorraadkelder. In de kelder hebben we een aparte ruimte voor de duurzame (bodem) warmtepomp. Met deze moderne warmtepomp kunt u de woning aangenaam verwarmen, maar op de warme dagen ook heerlijk koelen !

Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt op ieder moment van de dag een fijne plek om van de zon of juist de schaduw te genieten. Het ruime zonneterras aan het water vormt een heerlijke plek om te ontspannen of gezellig buiten te eten. Dankzij de ligging op het westen geniet je hier van prachtige middag- en avondzon. De garage en de parkeermogelijkheid op eigen terrein zorgen voor extra gemak.

Wonen aan het water

De woning ligt aan een rustige straat met weinig verkeer en een groen karakter. De combinatie van water, vrij uitzicht en een hoogwaardige woonomgeving maakt dit een bijzonder aantrekkelijke locatie voor gezinnen en levensgenieters die op zoek zijn naar ruimte en comfort.

Pluspunten op een rij:

- Vrijstaande villa op een unieke locatie aan het water;
- Royale woonkamer met veel lichtinval;
- Vrij uitzicht en veel privacy;
- Geavanceerd alarmsysteem uit 2025;
- Oprit voor twee auto's;
- Screens in de gehele woning;
- Vier ruime slaapkamers op de verdieping;
- Bodemwarmtepomp uit 2025, 32 zonnepanelen, thuisbatterij uit 2025 en twee airconditioningssystemen uit 2023;
- Moderne - en sfeervolle speksteenkachel uit 2025;
- Energielabel A+++;
- Fraai onder architectuur aangelegde onderhoudsvriendelijke tuin met een beregeningssysteem en een heerlijk zonneterras
- Omvormer uit 2025;
- Zonneterras op het westen;
- Volledig geïsoleerde garage;
- Bouwjaar woning: 2008.

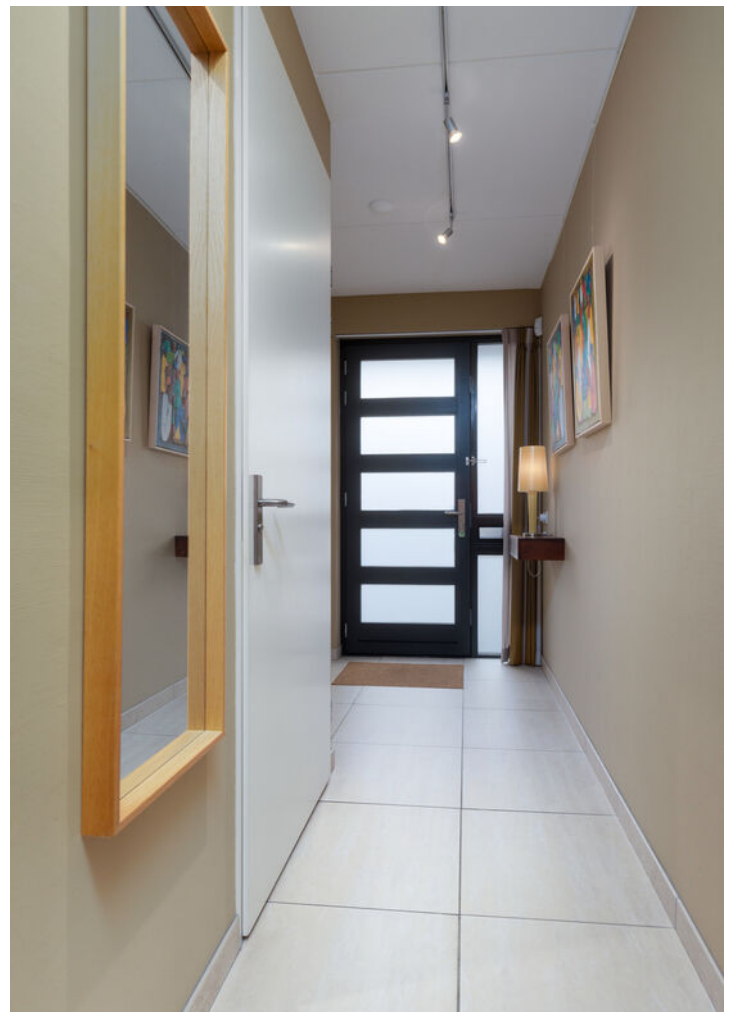
Nog even dit:

In het kader van eventuele vervolginteresse wijzen wij op onderstaande voor deze woning van toepassing zijnde toevoegingen op de standaard NVM koopovereenkomst:

- Documentatie bij beroep op een eventueel opgenomen financieringsvoorbehoud;
- Toelichting meetinstructie.



'Stijlvolle,
vrijstaande
villa aan het
water'





































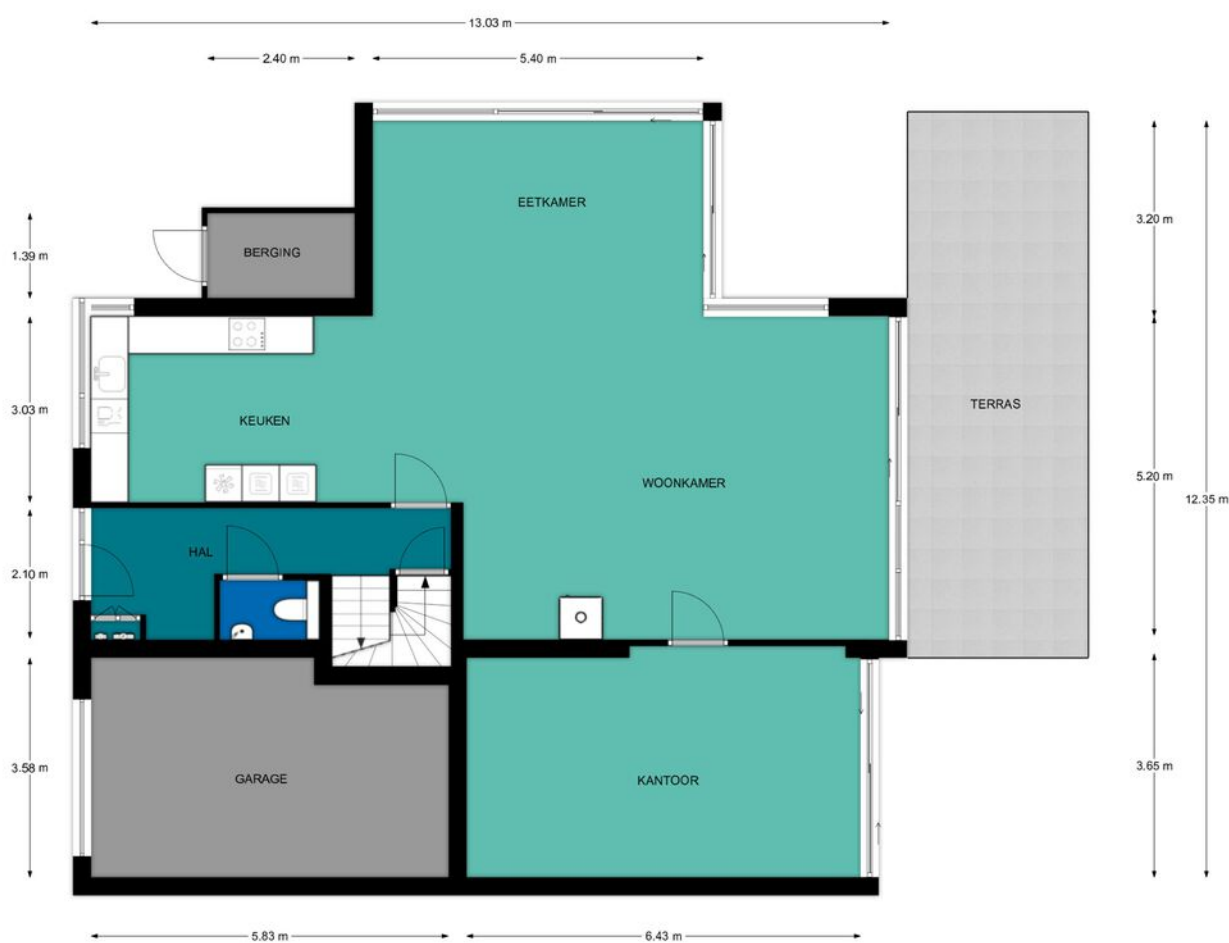








PLATTEGROND



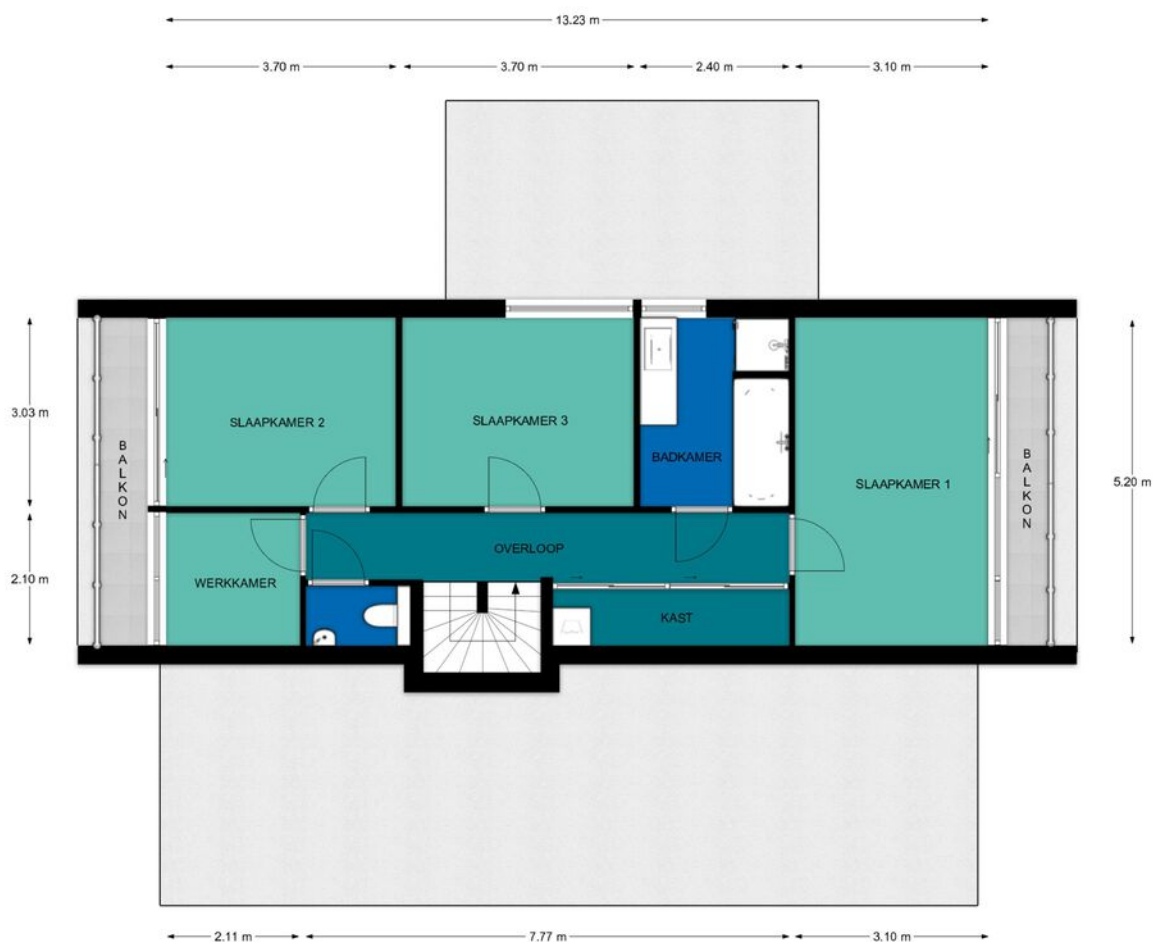
REBO Woningontwikkelaar Begane grond, Canadasingel 13 te Zutphen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND



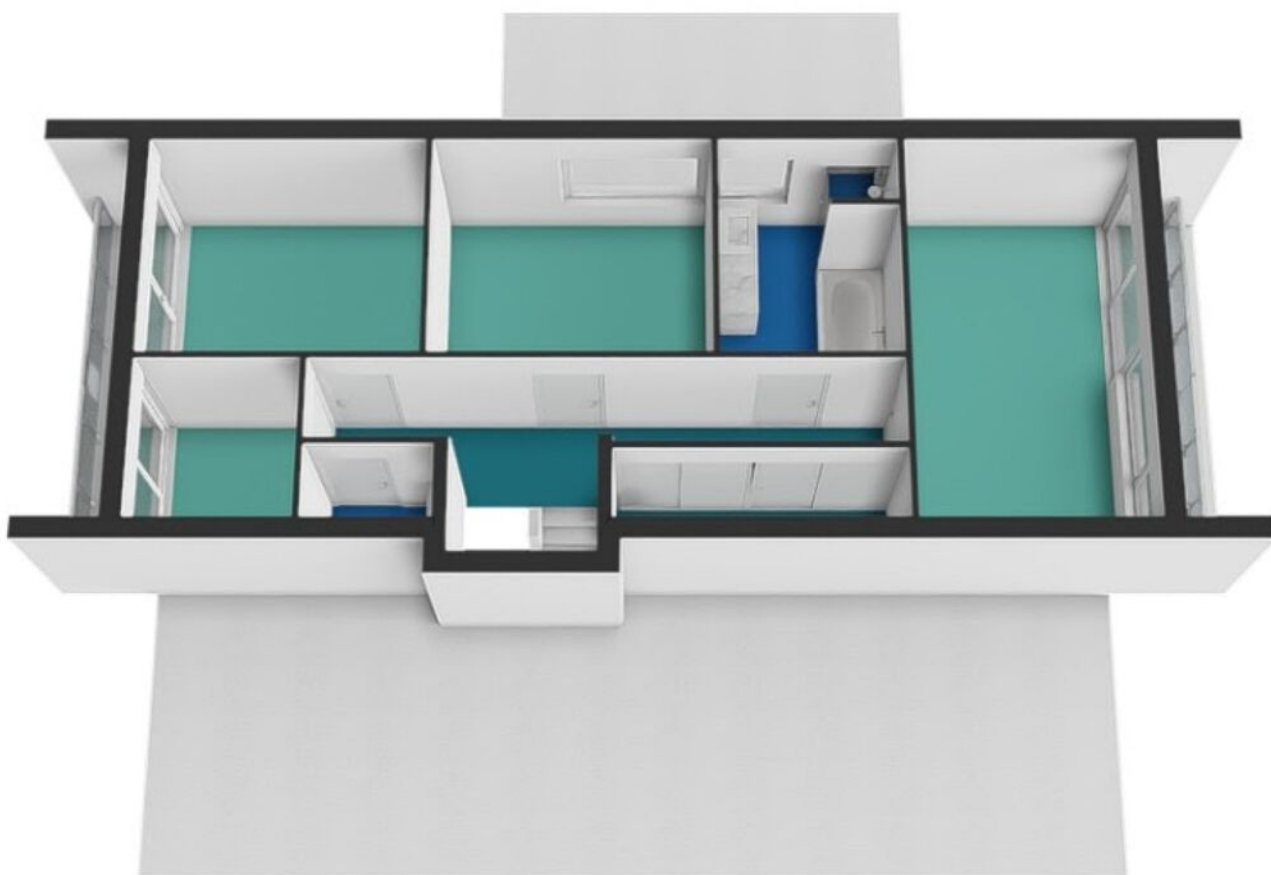
REBO  **Begane grond, Canadasingel 13 te Zutphen**
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

PLATTEGROND

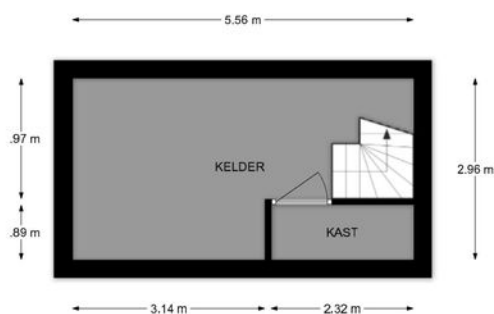


1e Verdieping, Canadasingel 13 te Zutphen
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

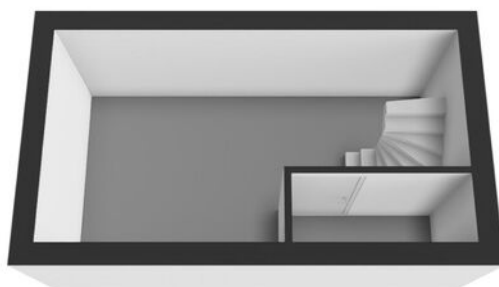
PLATTEGROND



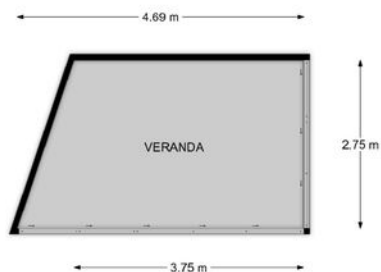
PLATTEGROND



PLATTEGROND

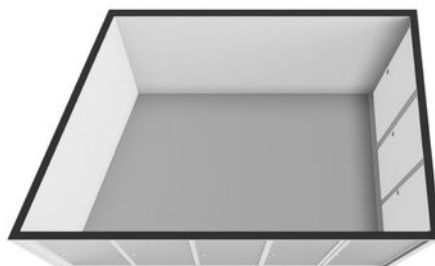


PLATTEGROND



REBO  **Begane grond, Canadasingel 13 te Zutphen**
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden.

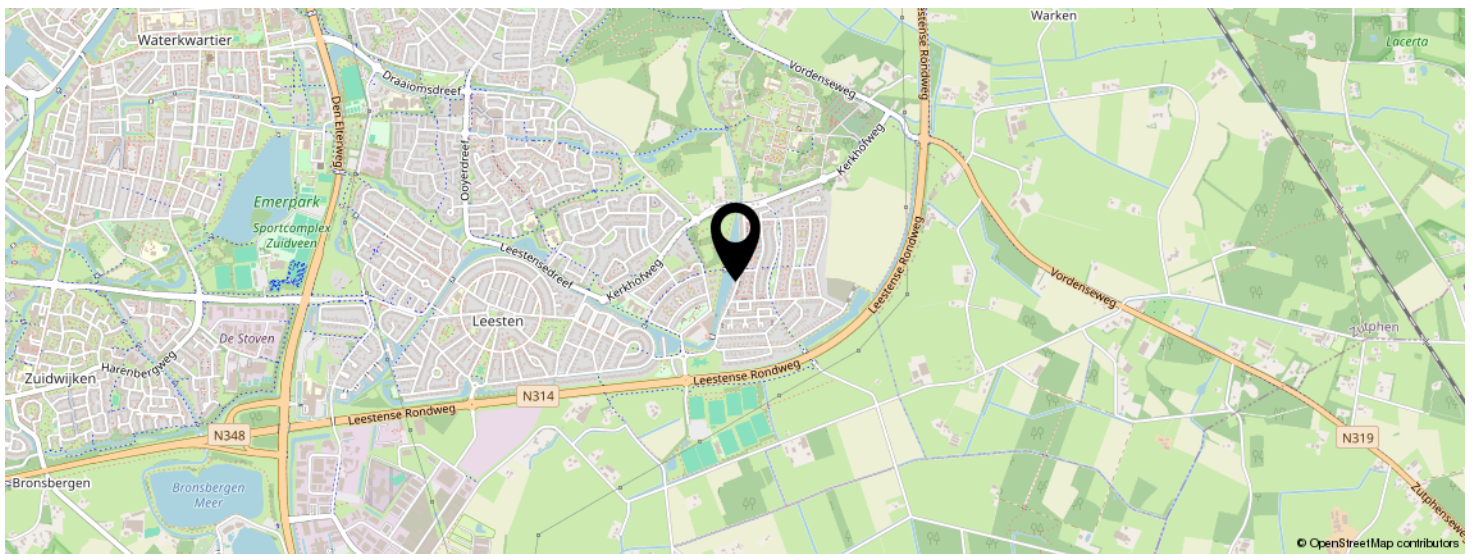
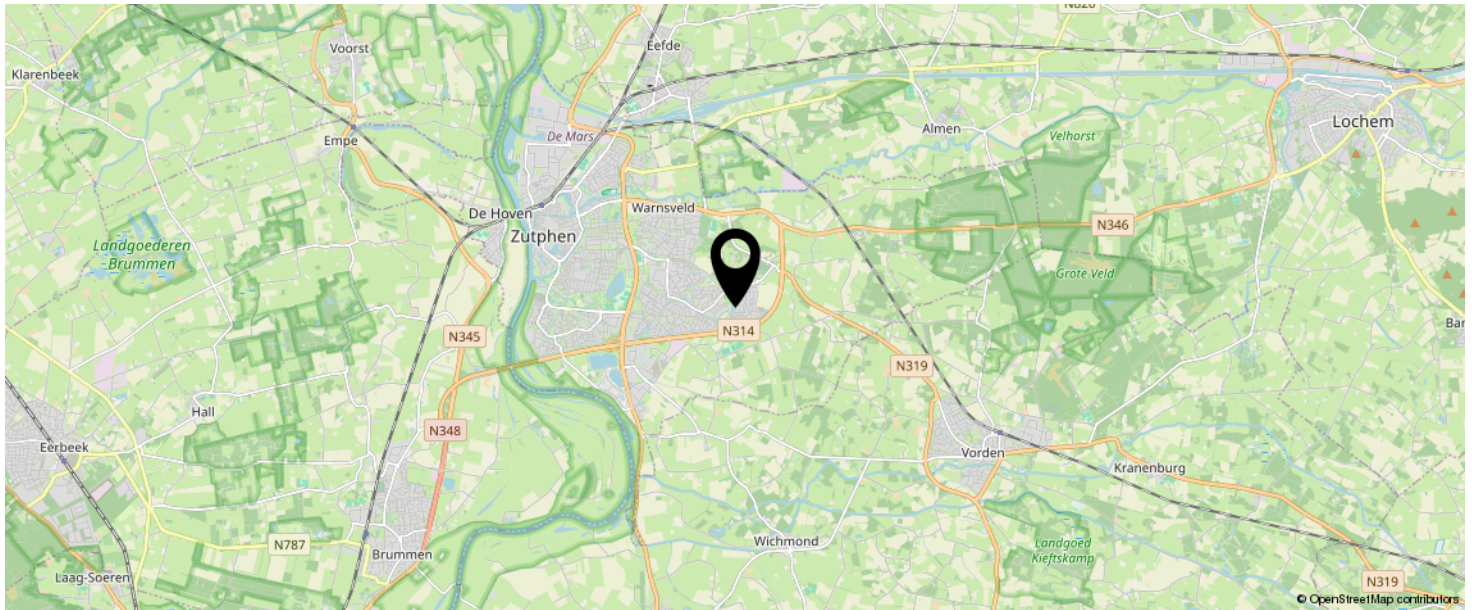
PLATTEGROND



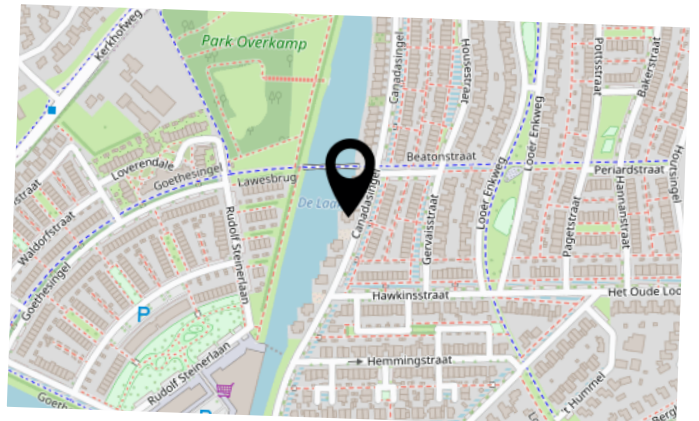
KADASTRALE KAART



LOCATIE OP DE KAART



**KOM JIJ HIER
BINNENKORT
WONEN?**



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	
- losse (hang)lampen		X		
- Houten hanglampen ook in serre (ex. bureaulamp)	X			
-	X			
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Wit wandmeubel			X	
- Stellingkasten in garage en werkbank	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Kapstok in garage	X			
- Vriezer in kelder	X			
Vloerdecoratie, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- Kurkvloer boven	X			
- Stellingkast met hout in de kelder			X	
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel	X			
- Airco's boven	X			
- Video wireless intercom	X			
- Solard batterijstelsel 10 Watt	X			
- Solard omvormer	X			
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- Miele stoomoven magnetron combinatie	X			
- Miele bord warmtehouder 2 stuks	X			
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool	X			
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel				X

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis		X		
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens	X			
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto	X			
Parasols waarvan 2 met verrijdbare voet			X	
			X	
Pompen voor borrelsteen en tuinbewatering	X			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Domotica systeem			X	
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie				X
- boiler				X
- geiser				X
- warmtepomp, verwarmen koelen en warm water	X			
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Verlichting in siertuin en serre				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
	X			
				X

LIJST VAN ZAKEN

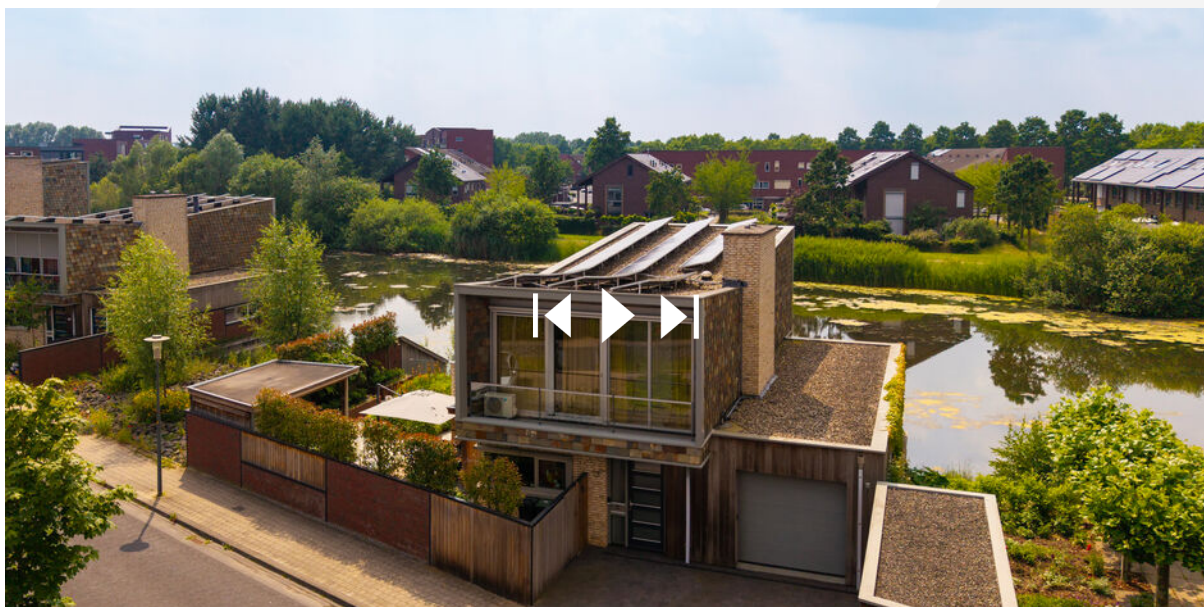
	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Plantenbakken 4 stuks op het vlonder	X			
- Bloempotten 4 stuks op het terras		X		
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

rebogroep.nl



Canadasingel 13, Zutphen



SCAN DEZE CODE EN BEKIJK
DE WONING OP JE MOBIEL!



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem vrijblijvend
contact met ons op!

REBO Vastgoed Groep | Wonen

Zutphenseweg 29 C3

7418 AH, Deventer

088-220 1655

makelaardij@rebogroep.nl

www.rebowonen.nl



REBO
VASTGOEDGROEP