

ONTDEK

KLOETSCHUP 48 in WARNSVELD



Een heerlijk comfortabele
woning met eigen oprit!

Bouwjaar 1983
Woonoppervlakte 143 m²

Vraagprijs
€ 549.000,-



Omgeving

Hallo!

Wij zijn Thoma Post Makelaars en vertellen je graag meer over ons, maar uiteraard ook over deze woning. Daarover vind je meer in deze brochure.

Een huis bekijken draait om gevoel. Zie je jezelf hier binnenkomen, je spullen neerzetten, er je plek van maken? Tegelijk wil je ook weten waar je aan toe bent. Wat zijn de sterke punten, hoe zit het met de omgeving, en wat is slim om te doen als je enthousiast bent. Daar helpen we je bij. Met een frisse blik, kennis van de regio en gewoon duidelijk advies waar je iets aan hebt.

We werken vanuit Twente, de Achterhoek, de Stedendriehoek en Amsterdam. Een groot werkgebied, maar in het contact met jou persoonlijk en dichtbij.

Jouw makelaar

Jan-Willem Kloosterboer en Ingeborg Swarts

0575 515 404

zutphen@thomapost.nl



Inhoudsopgave

- 05 Specificaties
- 06 Begane grond
- 10 Eerste verdieping
- 14 Tweede verdieping
- 16 De achtertuin
- 18 Ligging en voorzieningen
- 20 Plattegrond
- 23 Kadastrale kaart
- 24 Lijst van zaken
- 27 Wonen in Warnsveld
- 28 Financiële mogelijkheden



Specificaties

VRAAGPRIJS € 549.000

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

143 m²

BOUWJAAR

1983

PERCEELOPPERVLAKE

268 m²

INHOUD

559 m³



SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

WOONLAGEN

3

KAMERS

8

ENERGIELABEL

B

ISOLATIE

Dubbel glas

VERWARMING

C.V.-Ketel (Atag 2017)

WARM WATER

C.V.-Ketel (Atag 2017)

GARAGE

Inpandig

PARKEREN

Op eigen terrein

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Royale 2-onder-1-kapwoning
- 4 slaapkamers
- Serre met schuifpui
- Zonnige tuin met 2 terrassen
- Zonnepanelen en HR++ glas



KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Bij binnenkomst leidt een ruime hal u naar de gezellige, L-vormige woonkamer. Aan de achterzijde vindt u een open keuken voorzien van een nette keuken met inbouwapparatuur. Deze keuken is direct verbonden met een serre, een heerlijke plek om te zitten met zicht en toegang tot de tuin middels schuifpui. Een praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting en extra toegang tot de tuin maakt de dagelijkse gang van zaken nog gemakkelijker.



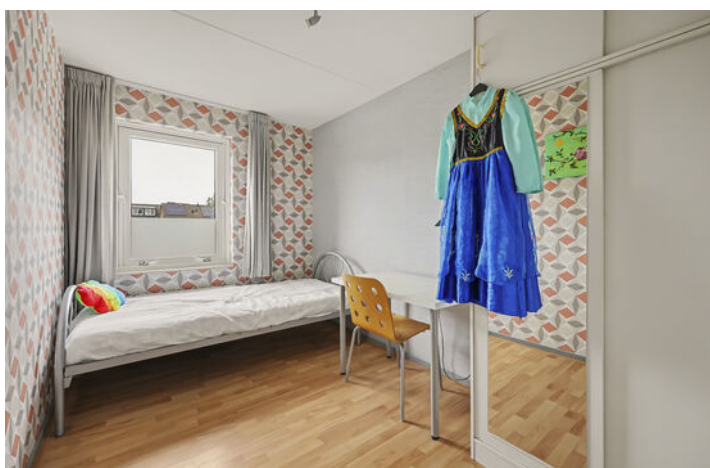
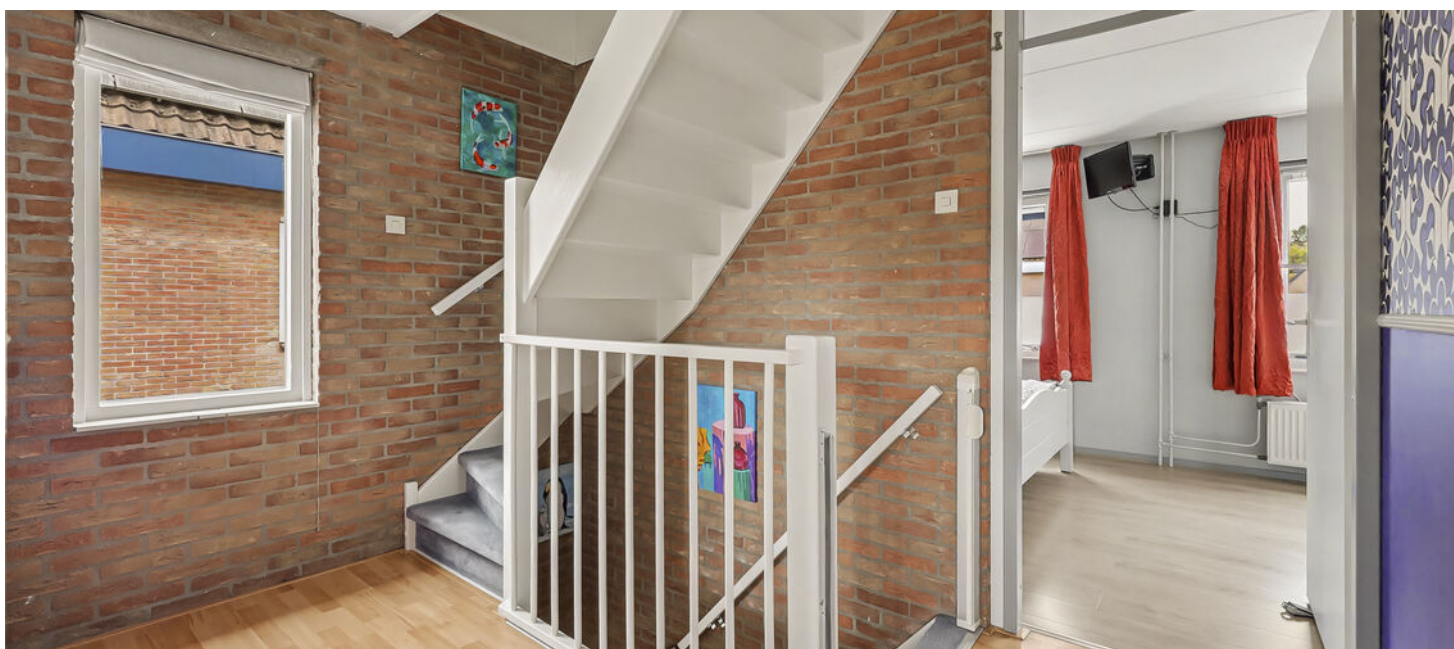






EERSTE VERDIEPING

Twee ruime en lichte slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen. Een royale masterbedroom aan de achterzijde biedt u ultiem comfort en privacy. Eventueel kunt u zelfs van de masterbedroom 2 slaapkamers maken. Een nette badkamer voorzien van douche, wastafel en tweede toilet.









TWEEDE VERDIEPING

Twee extra kamers op zolder maken het totale slaapkameraanbod op 4 kamers compleet, waardoor er volop mogelijkheden ontstaan voor een hobbyruimte, werkplek of extra slaapruimte. Hier bevindt zich ook de CV ketel en is er opbergruimte.





DE ACHTERTUIN

De royale fraaie tuin is perfect voor liefhebbers van buitenleven. Dankzij de zonnige ligging geniet u hier het hele jaar door van het buitenleven. Met 2 terrassen en sfeervolle buitenverlichting krijgen de avonduren een warme en gezellige ambiance. Een koffie momentje in de ochtend, gezellige etentjes met familie of vrienden, en rustige avonden in uw eigen privéparadijs.





LIGGING EN VOORZIENINGEN

Gelegen in de rustige omgeving van Warnsveld, profiteert u van alle gemak van nabijgelegen voorzieningen. Scholen, winkels, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich in de buurt, zodat alles wat u dagelijks nodig heeft binnen handbereik is.





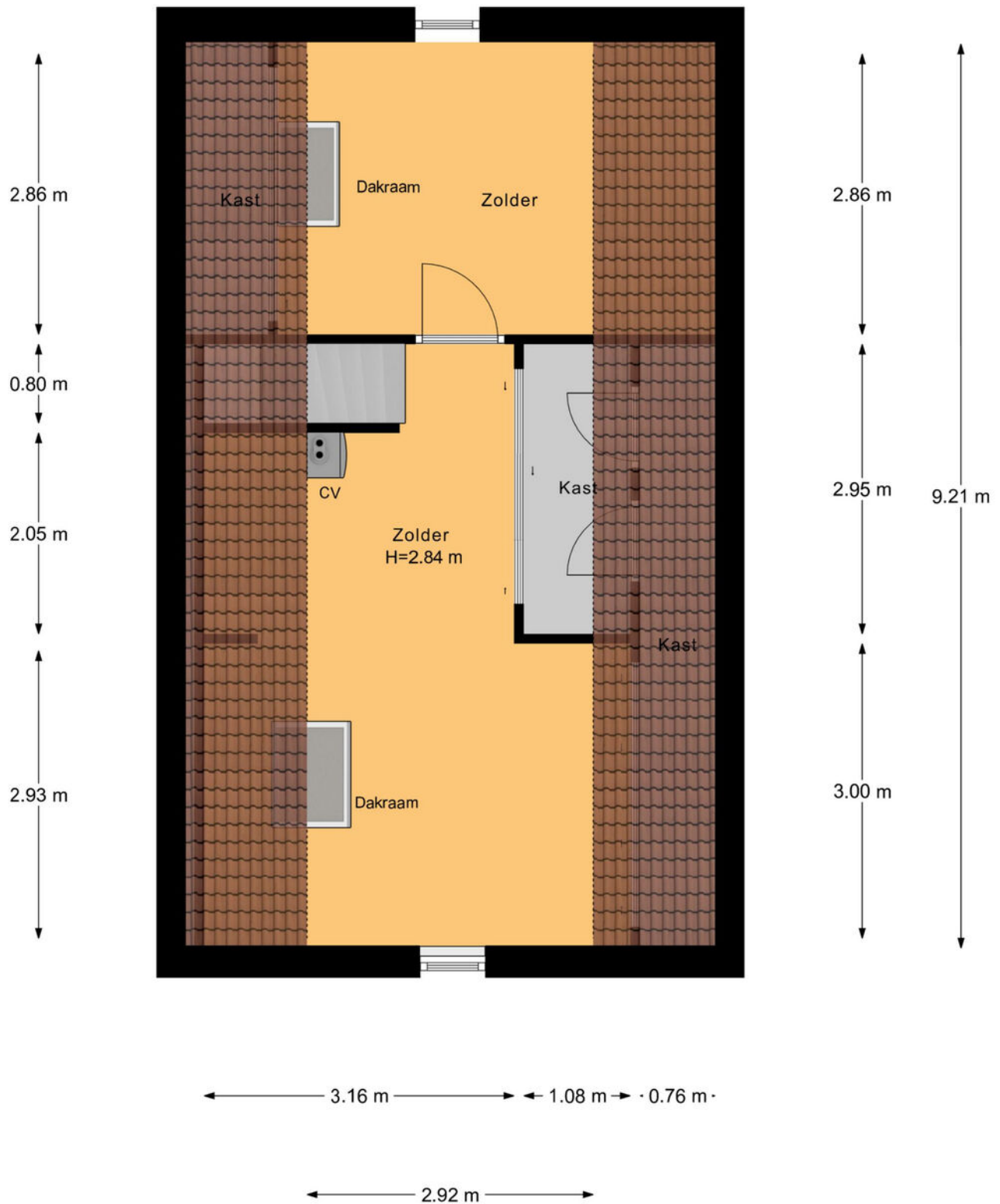
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kloetschup 48



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Warnsveld L 1005	kadaster 
--	--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		●	
- losse (hang)lampen		●	
- LED TL lampen in garage en op zolder blijven hangen . Bollamp op zolderkamer blijft hangen.	●		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouw kast op zolder blijft staan	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen		●	
- overgordijnen		●	
- rolgordijnen	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
- Rolluiken	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- parketvloer	●		
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
- PVC vloer keuken	●		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- oven	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast	●		
- koel-vriescombinatie		●	
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- planchet	●		
- toiletkast	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Rolluiken	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Zonnepanelen	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- 2 houten sokkels voor beelden blijven achter in de tuin	●		

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



Gezellige terrasjes



Benieuwd of deze woning bij jouw financiële mogelijkheden past?

Daar praten wij graag met je over verder



Elisabeth, Fabian, Stefan en Marvin nemen de tijd om jou echt te leren kennen. Samen gaan we op zoek naar de beste financiering voor jouw droomwoning; eentje die past bij wie je nu bent én bij de toekomst die je voor ogen hebt. Wij adviseren onafhankelijk en kunnen daardoor putten uit een brede keuze aan hypotheekverstrekkers. Daarbij kijken we verder dan alleen de rente: ook voorwaarden, flexibiliteit, duurzaamheid en zekerheid spelen een belangrijke rol.

Een hypotheek gaat voor ons niet alleen over cijfers, maar vooral over jouw leven en woonwensen.

Ons stappenplan

1

We zien je graag tijdens een kennismaking! Na dit gesprek weet jij welke financiële mogelijkheden je hebt voor het vinden van een droomwoning.

2

Droomwoning gevonden en gekocht onder voorbehoud? Dan zien we je graag terug en gaan we samen de hypotheek regelen.

3

Zodra we samen alle stappen hebben doorlopen, brengen wij jou goed nieuws; de hypotheek is akkoord. Op weg naar de notaris!

4

Bij de notaris onderteken je de hypotheekakte (en koopakte) en vindt de sleuteloverdracht plaats. Die droomwoning is nu écht van jou.



Bieden met zekerheid

Wil je sterker staan in de huidige woningmarkt? Met het Bieden met Zekerheid-certificaat van Thoma Post Hypotheken kun je bieden zonder voorbehoud van financiering, en zonder het financiële risico dat daar normaal bij hoort. Wordt jouw bod geaccepteerd en krijg je de financiering toch niet rond? Dan betaalt de verzekeraar de boete of waarborgsom, zodat jij geen 10% van de koopsom hoeft te betalen. Het certificaat toont jouw maximaal gegarandeerde biedingsbedrag op basis van een financiële toetsing en zorgt ervoor dat verkopers zien dat jouw bod betrouwbaar en aantrekkelijk is. Je betaalt bovendien alleen wanneer je bod wordt geaccepteerd; wordt het bod afgewezen, dan kost het certificaat je niets.

VOORDELEN OP EEN RIJ:

- Grotere kans dat jouw bod wordt geaccepteerd.
- Duidelijkheid voor jou én de verkoper.
- Geen financieel risico als de financiering niet lukt.
- Sterkere positie met bieden zonder financieringsvoorbehoud.

GARANTIESTELLING

Tot € 40.000,-

Tot € 50.000,-

Tot € 60.000,-

Vanaf € 60.000,-

KOSTEN VOOR GARANTIESTELLING?

€ 895,-

€ 995,-

€ 1195,-

€ 1295,-

En als het verder gaat...

Misschien is dit jouw nieuwe thuis. Misschien kijk je nog verder. Wat het ook wordt, wij denken graag met je mee in de volgende stap.

Heb je een eigen woning?

Dan komen we graag vrijblijvend langs voor een gratis waardebepaling. Gewoon zodat je weet waar je staat, zonder verplichtingen.

En kijk je verder naar andere woningen?

Dan kunnen we je ook begeleiden als aankoopmakelaar. Iemand die met je meekijkt, scherp blijft en je bij de hand neemt om de juiste keuze te maken op het juiste moment. Of het nu gaat om kopen, verkopen of allebei: we zorgen dat je niet alleen hoeft te schakelen.



Onze voordelen

1.

We zijn marktleider van Oost-Nederland. Wij kennen de markt als geen ander en daar profiteer jij van.

2.

Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

3.

We weten alles over wonen en verhuizen én kunnen ook al jouw vragen over bijvoorbeeld financieringen beantwoorden.

4.

We bieden innovatieve oplossingen om jouw woning optimaal aan de markt te presenteren.





Even sparren?

Heb je nog vragen over deze woning, wil je meer weten over het bieden of even verder praten? Daar kun je ons gewoon voor bellen of mailen. Zo weet je waar je aan toe bent en kun je weer verder.

Aan deze met zorg samengestelde brochure kunnen geen rechten worden ontleend; Thoma Post Makelaars is niet aansprakelijk voor onjuistheden of onvolledigheden.