

Vraagprijs € 600.000 k.k.



STOKEBRAND

506

7206 ET ZUTPHEN



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

Wonen met de IJssel als achtertuin

Elke dag wakker worden met een adembenemend uitzicht over de IJssel en haar uitgestrekte uiterwaarden. Deze royale helft van een dubbel woonhuis met inpandige garage (bouwjaar 1983) biedt een unieke combinatie van ruimte, rust en een uitzonderlijke ligging. Vanuit de diepe achtertuin stapt u zó de IJsseldijk op, terwijl het sfeervolle historische centrum van Zutphen zich op slechts enkele minuten fietsen bevindt.

Met maar liefst vijf volwaardige slaapkamers, een bijzondere balkonkamer en een woonoppervlak dat volop mogelijkheden biedt, is dit een ideaal familiehuis waar ieder gezinslid zijn eigen plek vindt. De woning staat op een ruim perceel van 347 m² en ligt aan de voorzijde aan een rustig, kindvriendelijk pleintje – een fijne en veilige plek waar kinderen heerlijk kunnen spelen.

Indeling

Begane grond

Via de entree bereikt u de ruime hal met toiletruimte, garderobekast en toegang tot de inpandige garage. De royale, tuingerichte woonkamer vormt het hart van het huis. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier volop van het uitzicht op de tuin en de natuur daarachter. De sfeervolle open haard, de directe toegang tot de tuin en de aparte eethoek maken dit een heerlijke leefruimte voor gezellige gezinsmomenten en lange avonden met vrienden. De keuken, uitgevoerd met een praktische hoekopstelling, bevindt zich aan de voorzijde van de woning. De keuken inrichting is geplaatst in 2021 en voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een Quooker en vaatwasser.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en een unieke balkonkamer. Vanuit deze kamer kijkt u uit over de IJssel en de uiterwaarden – een uitzicht dat elk seizoen weer verrast. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douche, wastafel en tweede toilet.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevinden zich nog eens twee slaapkamers, ideaal als kinder-, werk- of logeerkamer. Daarnaast is er een praktische bergruimte met de cv-installatie.

Garage en parkeren

De inpandige garage is binnendoor bereikbaar vanuit de hal en biedt volop ruimte voor fietsen, opslag of het parkeren van een auto. Op de eigen oprit is plaats voor één auto.

Buitenleven

De zonnige achtertuin ligt op het westen en biedt volop privacy. Hier geniet u in alle rust van de middag- en avondzon, terwijl het uitzicht over de IJssel en de omliggende natuur nooit verveelt. Via de achtertuin loopt u rechtstreeks de IJsseldijk op voor een wandeling, een hardlooptrondje of een fietstocht langs het water.



Omschrijving

Een plek die blijft verrassen

De IJssel en haar uiterwaarden vormen ieder seizoen een levend schilderij. Het spel van licht, water en natuur zorgt elke dag opnieuw voor een bijzonder uitzicht – van mistige ochtenden tot kleurrijke zonsondergangen.

Kortom

Bent u op zoek naar een royaal gezinshuis op een van de mooiste locaties van Zutphen? Dan vindt u hier alles wat u zoekt: ruimte, comfort, een kinderrijke woonomgeving én een uitzicht dat nooit verveelt.

Vraagprijs: € 600.000,= k.k.

Aanvaarding: in overleg



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



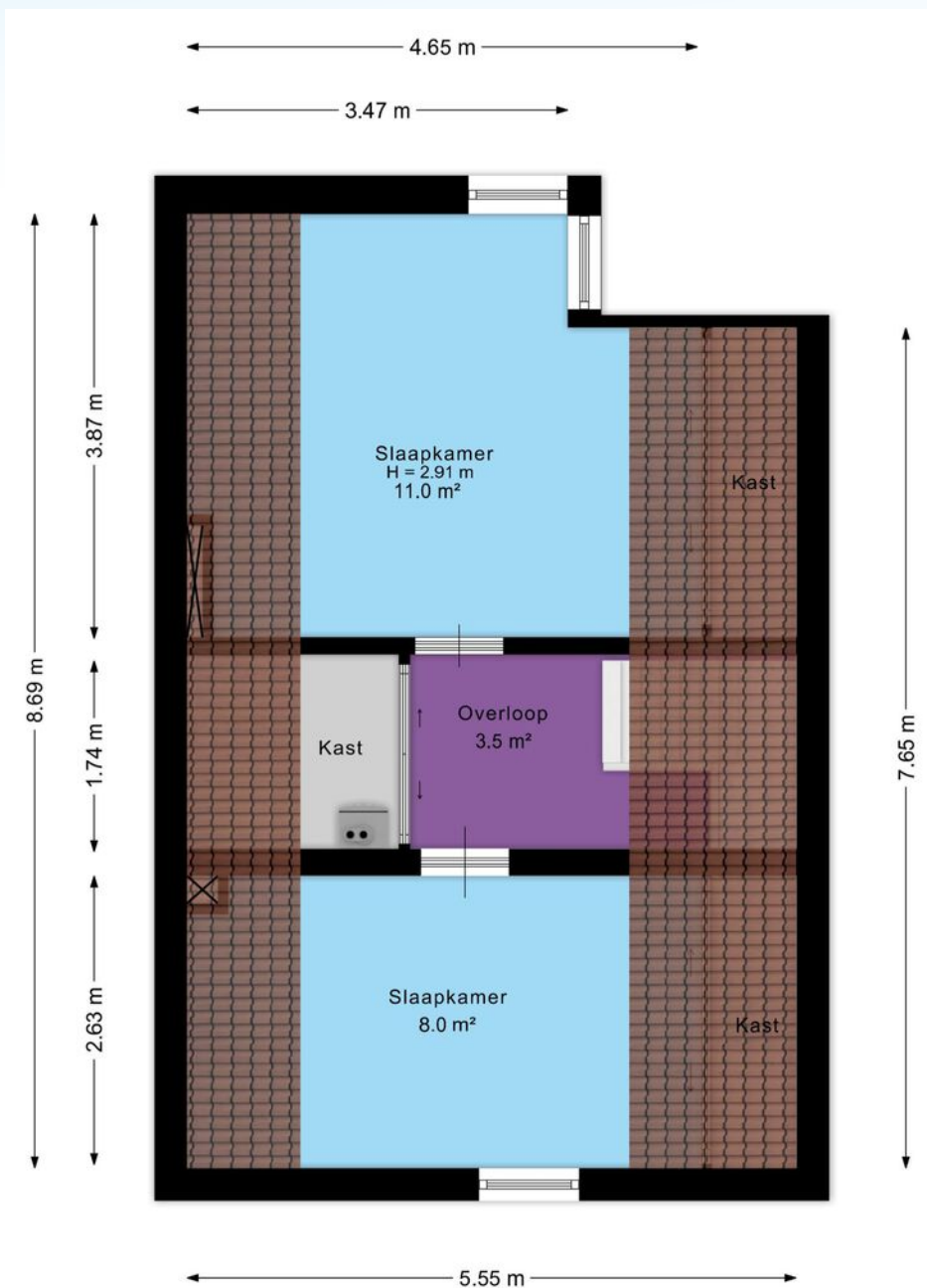
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

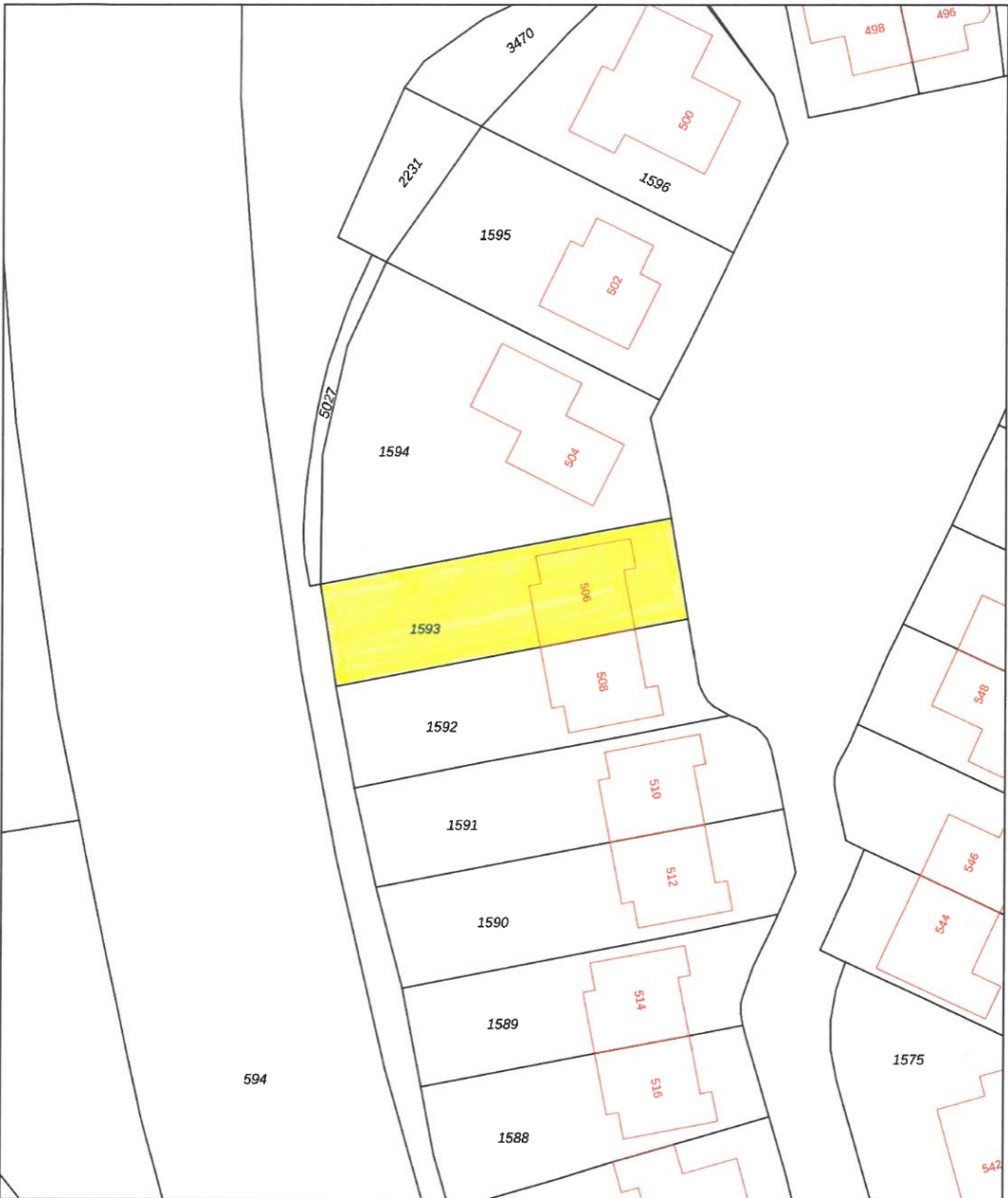


KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Stokebrand



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

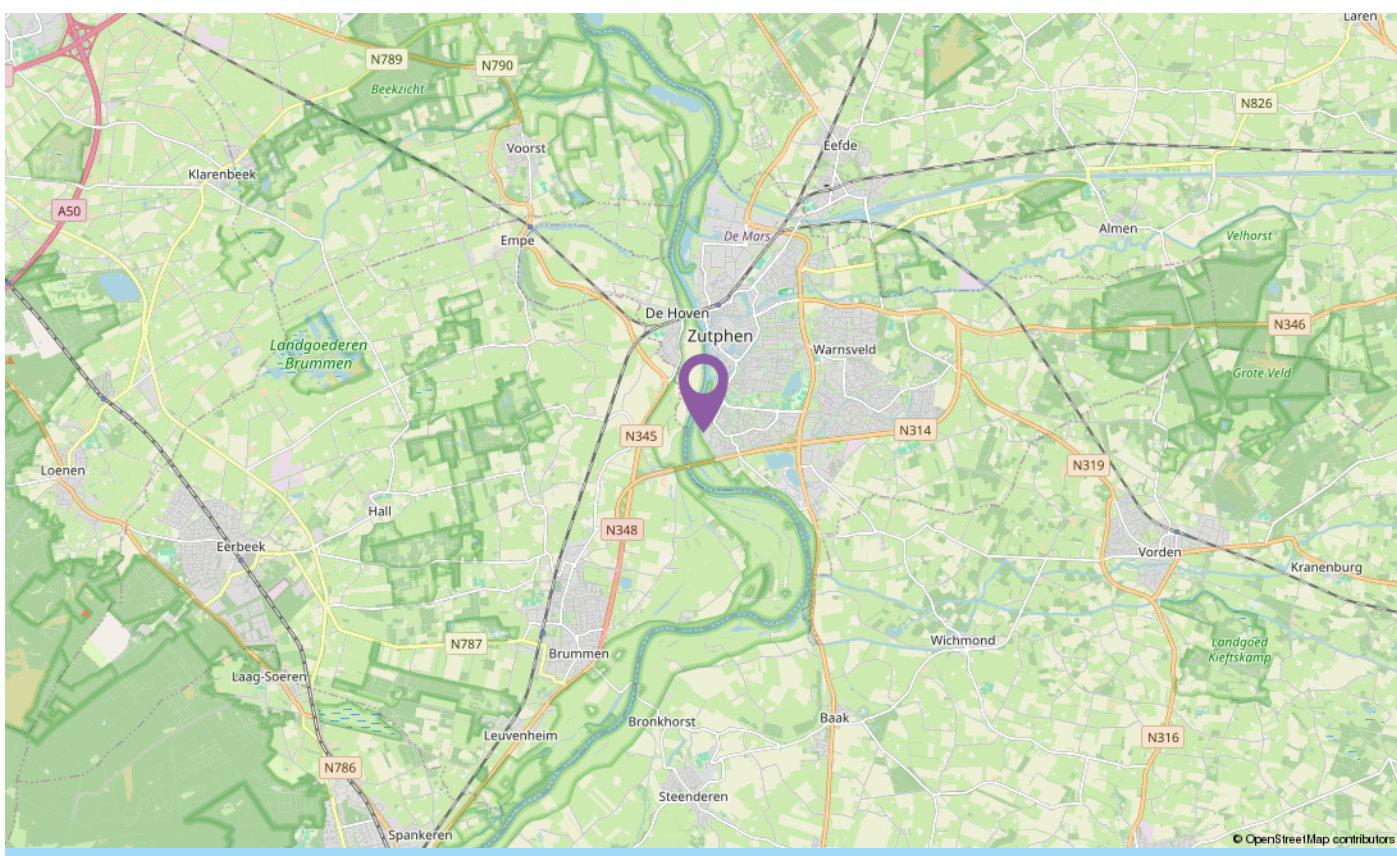
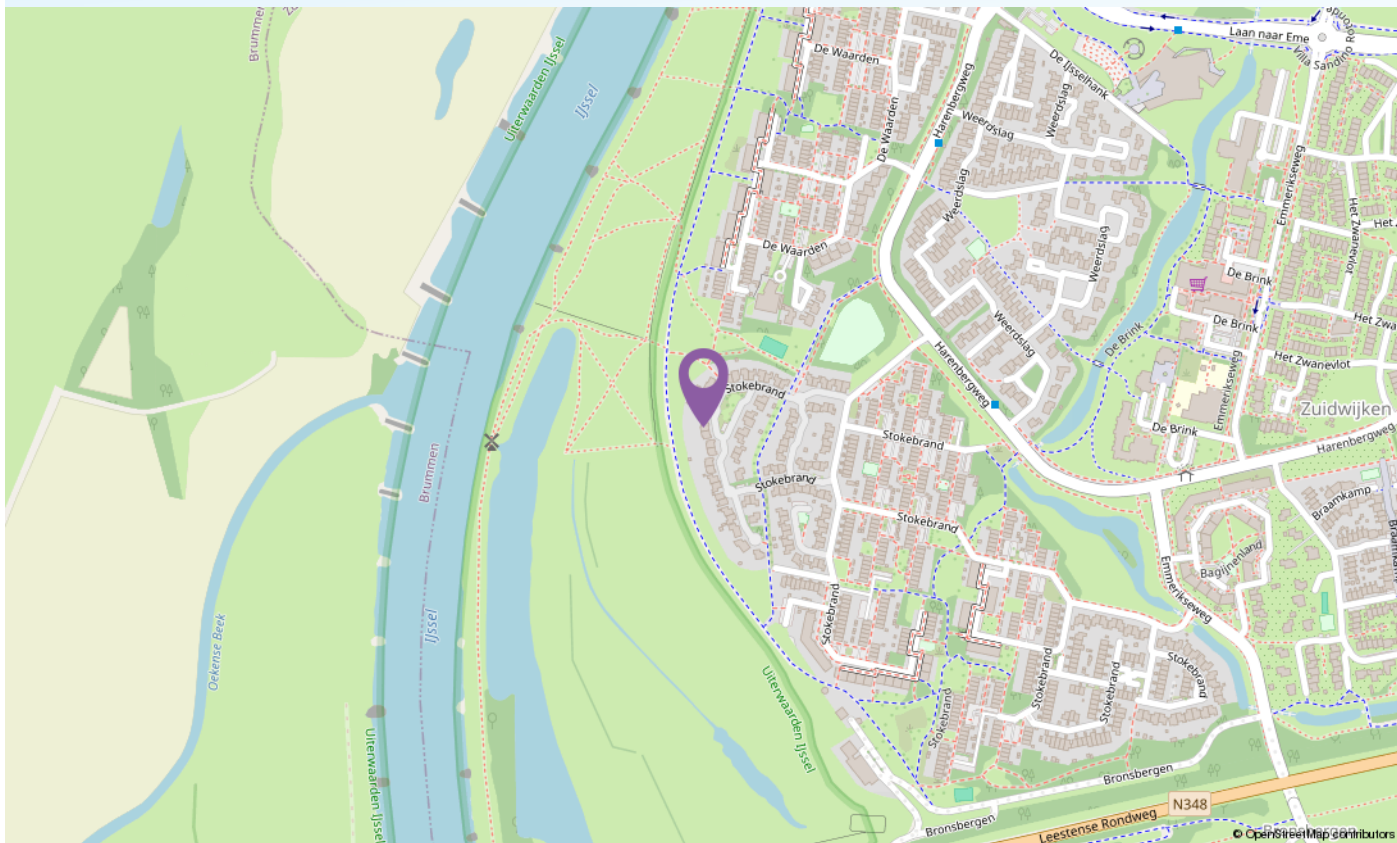
Kadastrale gemeente Zutphen
Sectie N
Perceel 1593

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.

kadaster



Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- Opbouwspots	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten/schappen/stelling garage	X		
- Schappen balkonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- Duette keuken (stuk)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- Plavuizen (ook onder vloer wc)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Kookplaat inductie	X		
- Koelkast met vriesvak	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Houthok + kist ernaast	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vlaggenmast(houder)	X		
- Picknicktafel	X		
- Trampoline	X		

Informatieformulier

Adres: Stokebrand 506

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	Voegwerk schoorsteen mag een keer opnieuw. Houtwerk, met name balkon, in mindere conditie
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Ja, bij de voordeur
3	Is de bedrading vernieuwd?	Ja, aangevuld ten tijde plaatsen keuken
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	8 + kookgroep
5	Is er een aardlekschakelaar?	Ja
6	Zijn er in het huis zaken zoals bijv. een geiser of cv-ketel die gehuurd/geleased worden?	Nee
7	Wat is het bouwjaar van de c.v.-ketel?	1997
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	mei 2026
9	Is er een schoorsteenkanaal? Zo ja, wanneer is die voor het laatst geveegd?	Ja, december 2025
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak? Zo ja, wanneer is de dakbedekking hiervan vernieuwd?	Ja, balkon, zelf nooit vervangen
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Ja, de tussen goot in 2012, rest niet
12	Is het huis geïsoleerd?	Dak-, Vloer- en Muurisolatie, nagenoeg isolerend glas
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Nieuwe keuken in 2021, sanitair badkamer deels in 2022
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Jaartal: 2026 Zelf uitgevoerd
15	Lopen er nog garanties op bijvoorbeeld apparatuur of andere onderdelen die overdraagbaar zijn aan de koper?	Ja, mogelijk keuken
16	Zijn er gegevens bekend over eventuele grondvervuiling van het perceel of de naaste omgeving?	Nee
17	Is er een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd?	Nee
18	Is het huis aangesloten op de riolering?	Ja, via put(ten)
19	Is er in het huis asbesthoudend materiaal zoals bijv. zeil, afvoeren, dakbeschot e.d. aanwezig?	Ja, gezien het bouwjaar kan de aanwezigheid van (meer) asbest niet worden uitgesloten.
20	Rusten er op het perceel erfdienstbaarheden, kettingbedingen, belemmeringenwet privaatrecht of andere bijzondere bepalingen?	Nee
21	Is er sprake van erfpacht, antispeculatiebeding, ruilverkaveling of andere voorkeursrechten?	Nee
22	Welke bestemming(en) rust(en) er op het perceel?	Wonen
23	Is er beslag op het huis gelegd?	Nee
24	Wat is de gezinssamenstelling van de bureu?	Rechts: ouder echtpaar Links: oudere dame
25	Zijn er afspraken gemaakt met de bureu? Zo ja, welke?	Nee

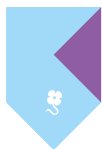
26	Zijn er bepaalde ontwikkelingen of veranderingen in de buurt bekend die belangrijk zijn voor de koper om te weten (bijv. bestemmingsplan-wijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituatie)?	Het is niet de bedoeling om te bouwen in het achterste deel van de tuin
27	Kloppen de feitelijke erfgrenzen met de kadastrale grenzen?	Noordgrens mogelijk kleine afwijking + zie 34
28	Is er verbouwd of gebouwd zonder de vereiste vergunningen?	Nee
29	Wat is het jaarverbruik voor gas en elektra?	Gas: 795 M ³ Elektra: 2183 kWh
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Nee, wel in de stoep
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 511,19 Afvalstoffenheffing € 237,00 + diftar Rioolrecht € 156,48
32	Zijn er extra kosten zoals bijv. servicekosten, VvE-bijdrage, e.d.?	Nee
33	Zijn er aanschrijvingen voor verbeteringen aan het huis of installaties (gemeente of nutsbedrijven)?	Nee
34	Zijn er nog verdere bijzonderheden te melden?	Westgrens: perceel verklaring verjaring aanwezig. De heg is grens geworden, nog niet notarieel vastgelegd
35	Wat is het energielabel?	Energielabel: C Geldig tot: 28-12-2030
36	Is het huis een monument en/of is het gelegen binnen een gebied van beschermd stads-/dorpsgezicht?	Nee
37	Zijn er zonnepanelen? Zo ja, hoeveel?	Nee
38	Toe te voegen clausules:	Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 40 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.



INTERESSE IN DIT HUIS?

Bel ons! 0575 - 523343

De bouwkundige keuring [indien aanwezig] ligt ter inzage op ons kantoor. Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens en tekeningen geen rechten worden ontleend. 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.



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

www.kdwmakelaardij.nl

Rijksstraatweg 130 | 7231 AK Warnsveld
0575-523343 | mailons@kdwmakelaardij.nl