

MAJOOR & KLUMPER

Makelaars en Taxateurs o.g.



ZUTPHEN
Sophiastraat 2

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:	2004
Soort:	villa
Kamers:	6 (5 slaapkamers)
Inhoud:	ca. 798 m ³
Woonoppervlakte:	ca. 180 m ²
Perceeloppervlakte:	417 m ²
Overige inpandige ruimte:	ca. 35 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte:	ca. 5 m ²
Verwarming:	c.v.-ketel (Nefit 2014), vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie:	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
Energielabel:	A

Omschrijving

Altijd al willen wonen nabij het oude centrum van Zutphen met het comfort van een moderne woning?

Op een unieke locatie in een kindvriendelijke rustige wijk staat deze vrijstaande woning met maar liefst 5 slaapkamers!

Een ideaal huis voor grote gezinnen en ook zeer geschikt voor werken of hobbyen aan huis.

De woning heeft een privacy-volle tuin met meerdere zitjes, waardoor je kan meeverhuizen met de zon. De woning heeft aan drie zijden lichtinval via grote ramen, zowel aan de oost-, zuid- als westzijde. Dit merk je in alle ruimtes van het huis!

Naast licht is dit huis ook heel sfeervol dankzij de goede keuzes die gemaakt zijn voor keuken, badkamer, vloeren en de tuin. Je ervaart de sfeer en het karakter van een oudere woning in een comfortabel nieuw huis.

Het huis is afgelopen periode verduurzaamd tot energielabel A, heeft een eigen oprit met garage en is voorbereid voor het plaatsen van een laadpaal.

Indeling begane grond:

Vanaf de ruime oprit bereik je de half overdekte entree, ruime hal met garderobenis,

meterkast en toilet met fonteintje. Royale tuingerichte woonkamer met dubbele tuindeuren, PVC visgraat vloer, fraaie uitbouw die plaats biedt aan een grote eettafel.

De keukenruimte bevindt zich aan de voorzijde van de woning, je vindt hier een moderne keukeninrichting in een hoekopstelling (2024). De keuken is voorzien van een

stoomoven, vaatwasser, koelkast, kokend waterkraan met boiler en een Bora inductiekookplaat. Het HiMacs werkblad in combinatie met de walnotenhoutlook

afwerking geven het huis een warme en moderne sfeer. Er is daarnaast een extra servieskast dressoir in de stijl van de keuken in het verlengde aanwezig.

Vanuit de hal is ook de garage bereikbaar, mocht je wensen hebben voor kantoor of praktijk aan huis dan kan deze ruimte daar zeer geschikt voor zijn.

1e Verdieping:

Overloop, twee ruime slaapkamers welke over de volle breedte van de woning

gesitueerd zijn met een warme, geoliede grenenhouten vloer. Een derde slaap-/

werkkamer met laminaatvloer en er is een badkamer met ruime douchehoek met hardglazen wanden en deuren, een ligbad, 2e toilet, dubbele wastafel met badmeubel

en een verwarmde spiegel.

2e Verdieping:

Via vaste trap bereikbaar twee ruime slaapkamers met ieder een speels rond raam. De

kamer aan de voorzijde van de woning heeft hierdoor vrij zicht op de Watertoren! Op de

overloop van deze verdieping aansluitingen voor wasapparatuur en opstelling CV-ketel en WTW unit. Er is wastafel en een schuifkastenwand met daar achter veel bergruimte.

Vlizotrap naar ruime zolderberging.

Buiten:

De oprit biedt plaats voor zeker 2 auto's. De extra ruime, aangebouwde garage is voorzien van dubbele deuren en ook van binnenuit de hal bereikbaar. De tuin is dankzij de situering en de aanwezigheid van hoge hagen (beuk en Portugese laurier) vol privacy. Het niveauverschil in de achtertuin maakt het speels, er is een kleine vijver, bloemrijke borders, gazon en er zijn meerdere plekken om te zitten.

Kenmerken van de woning:

- Energielabel A
- WTW installatie en mechanische ventilatie
- Verwarming middels CV-ketel Nefit 2014 (vloerverwarming als bijverwarming grotendeels begane grond)
- In 2024 zijn de wanden en plafonds gestuct in de woonkamer en keuken
- Elektrisch bedienbare zonwering aan de voorzijde, zijgevel handmatig te bedienen screens

Alle denkbare voorzieningen zijn op loop-/fietsafstand: de binnenstad, scholen, theaters, diverse sportverenigingen en het NS-station. Benieuwd naar dit sfeervolle en praktisch ingedeelde huis? Maak dan een afspraak voor een bezichtiging!



















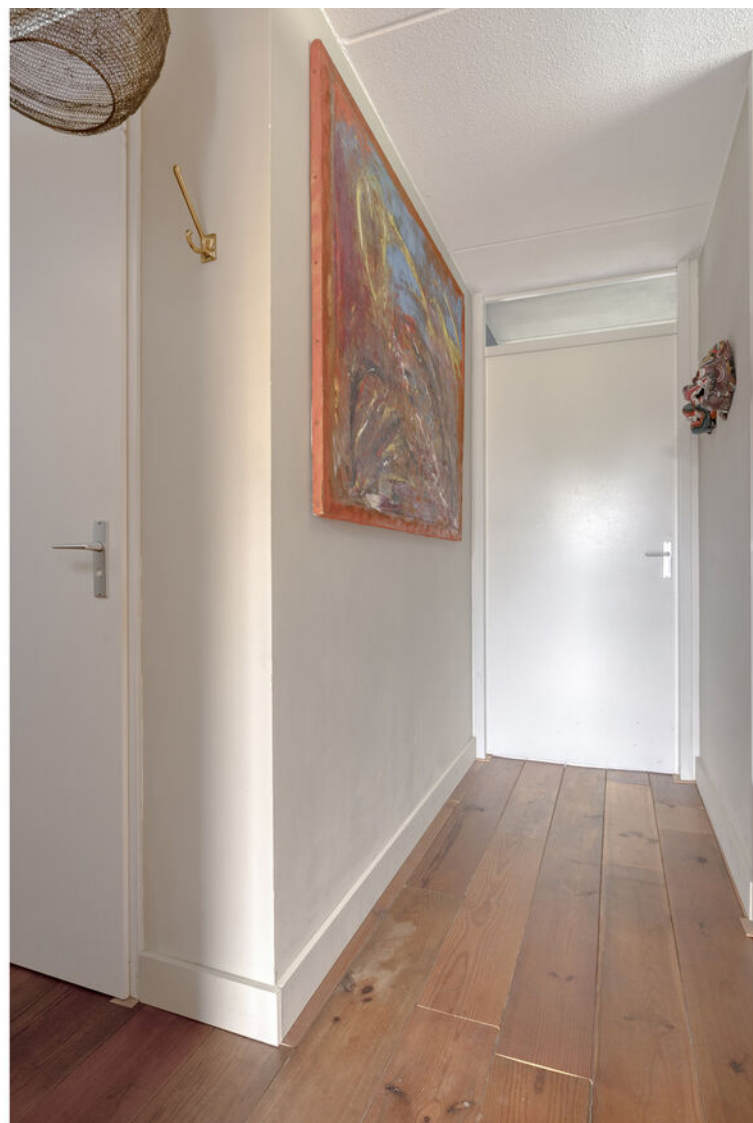




















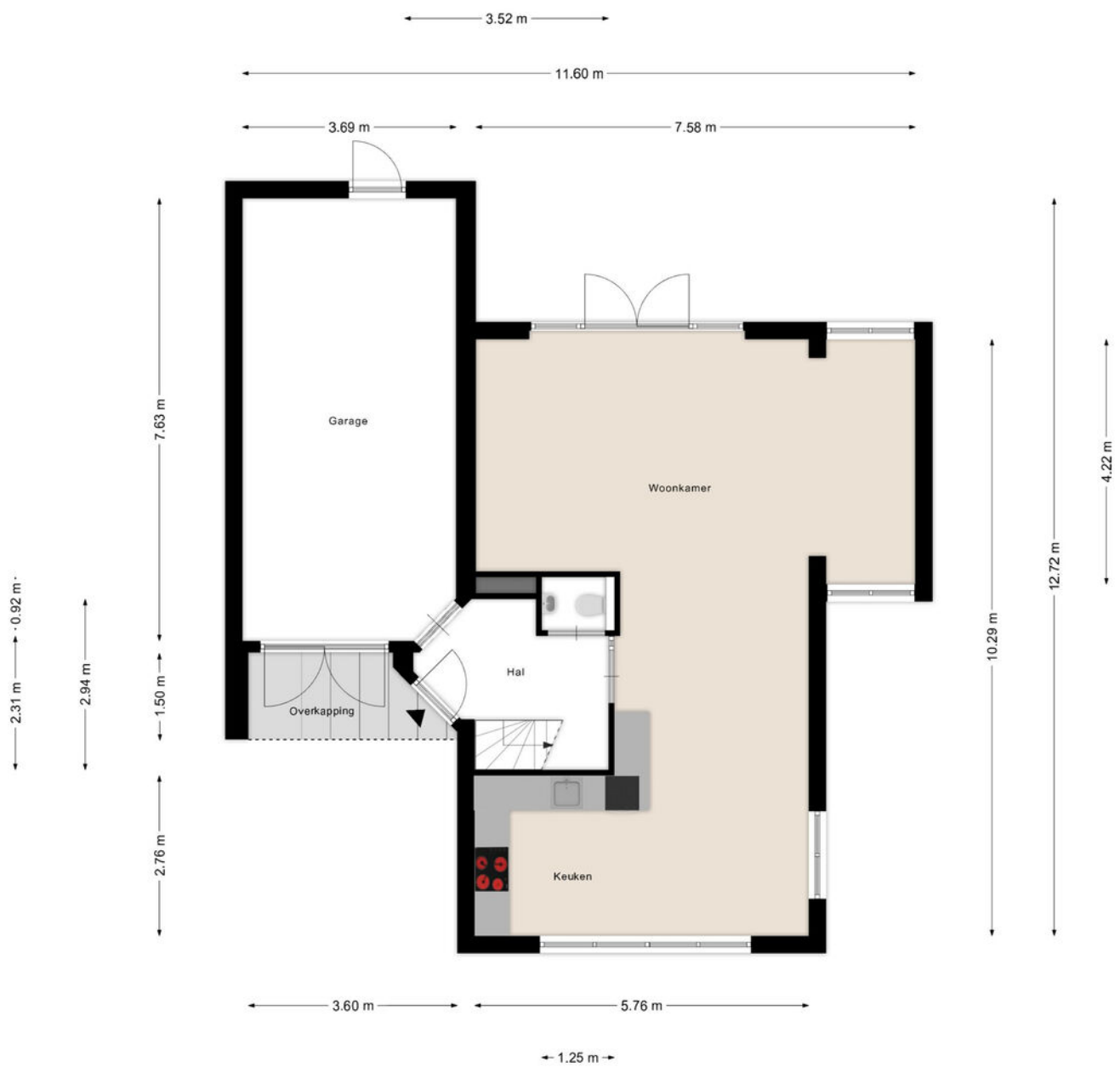






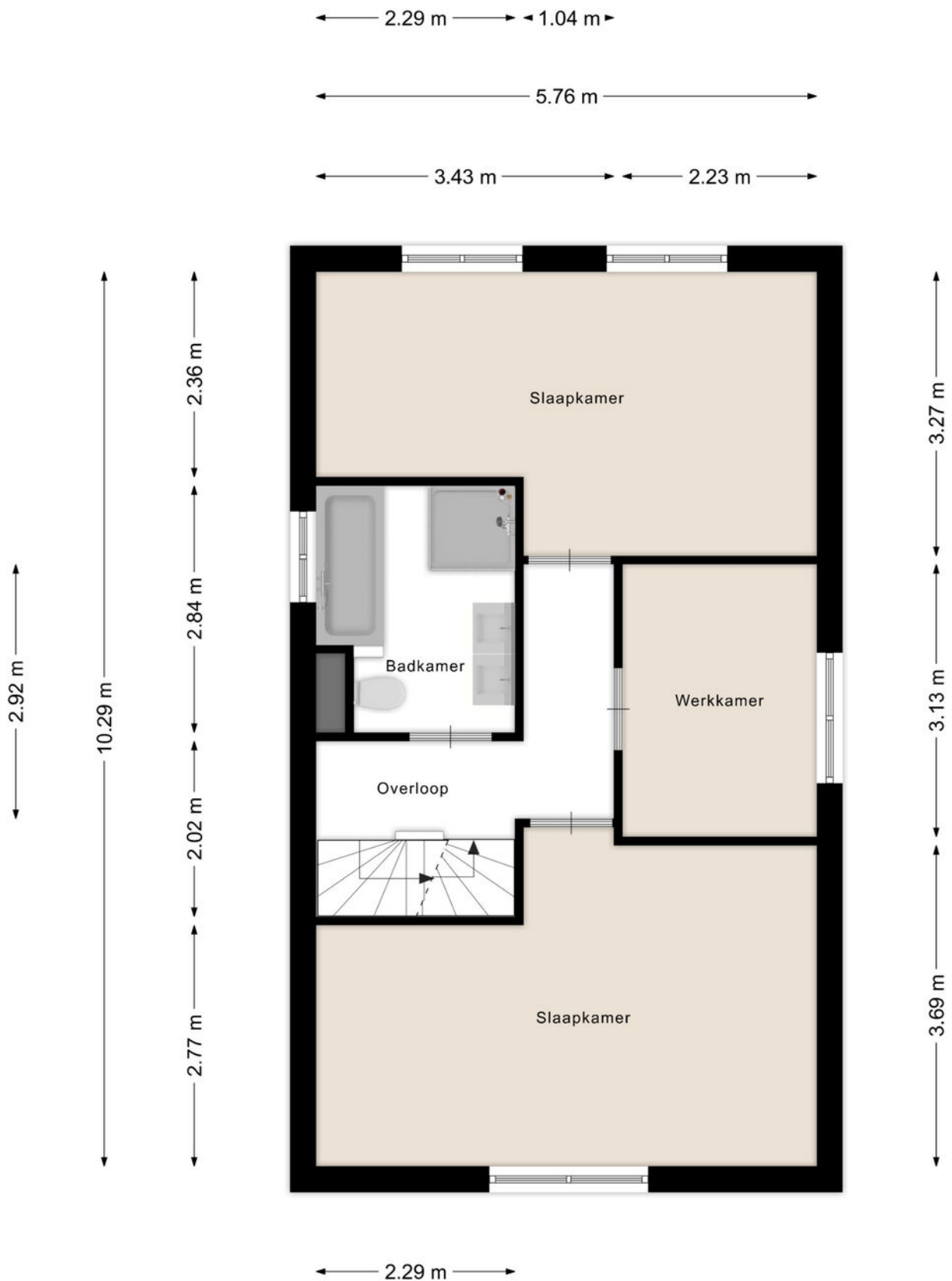


Plattegronden

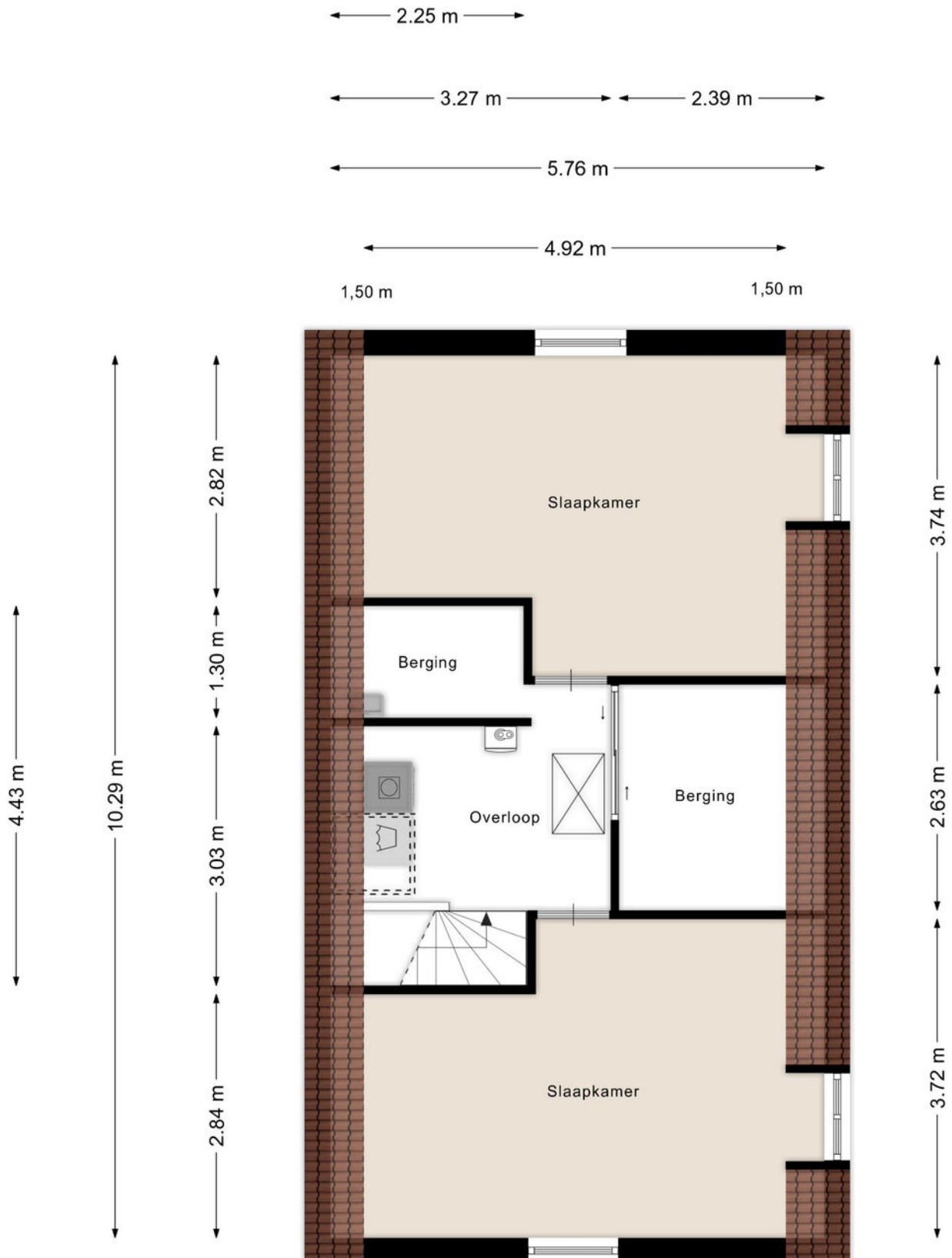


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

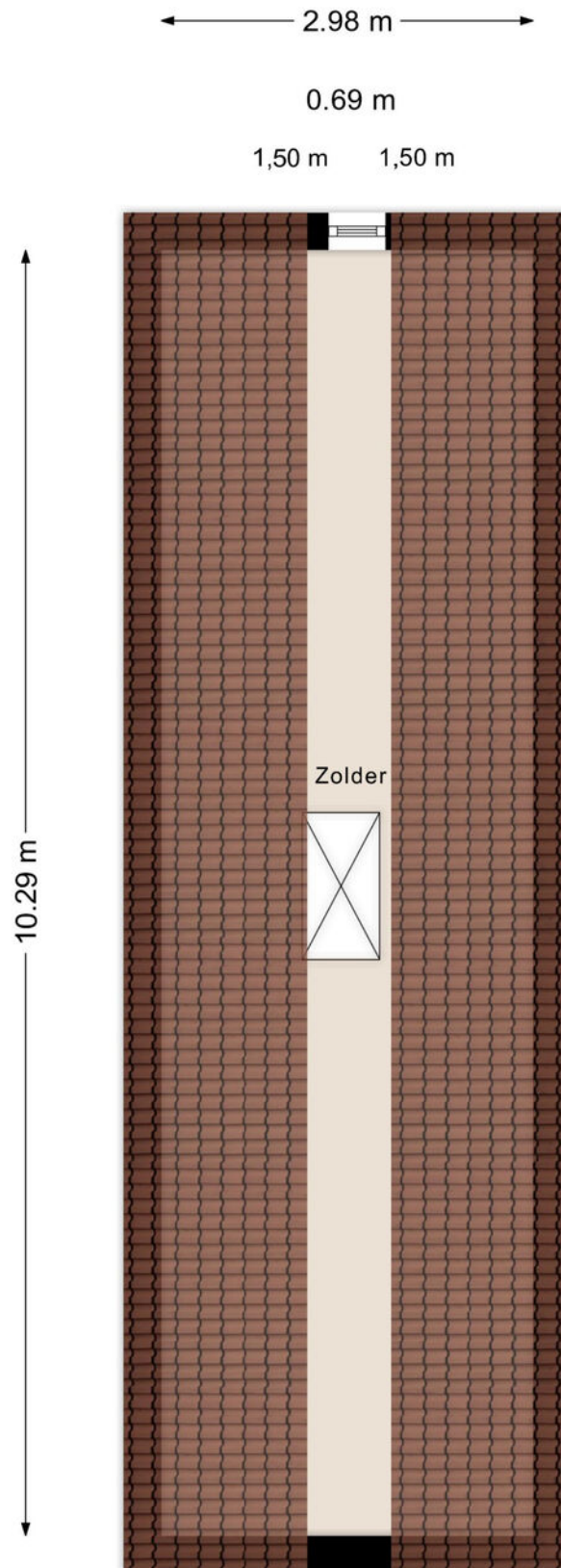
Plattegronden



Plattegronden



Plattegronden



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 Zutphen

Sectie B

Perceel 4607

kadaster

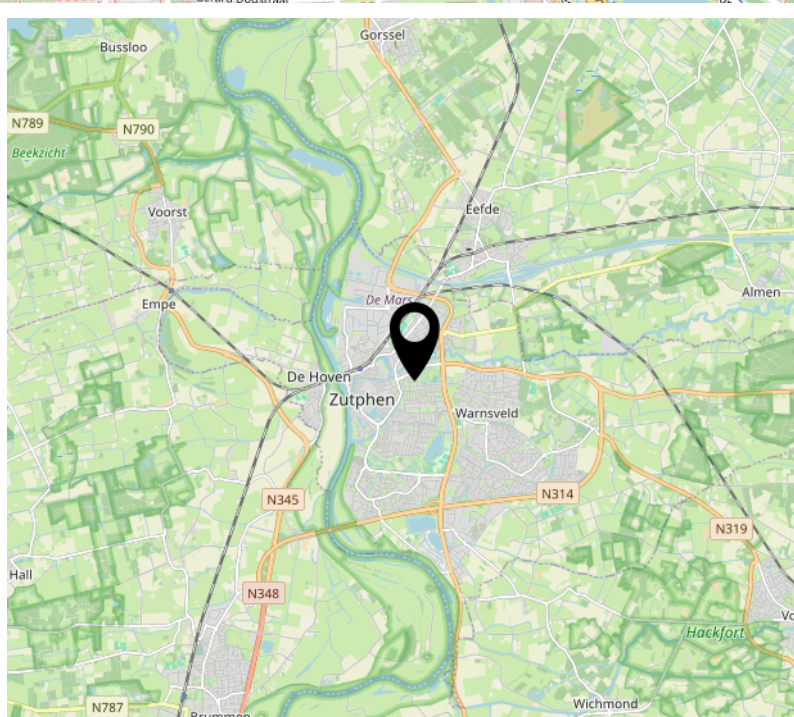
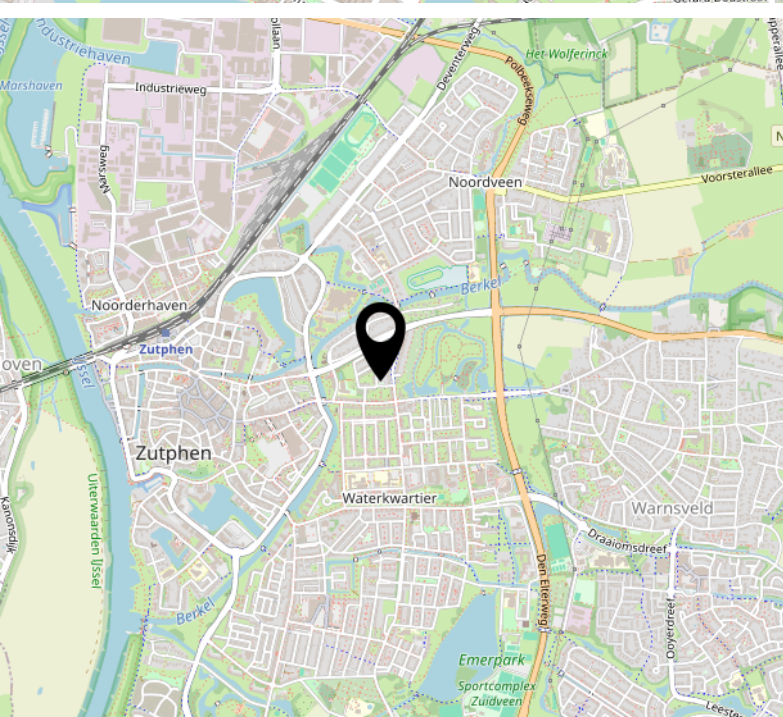
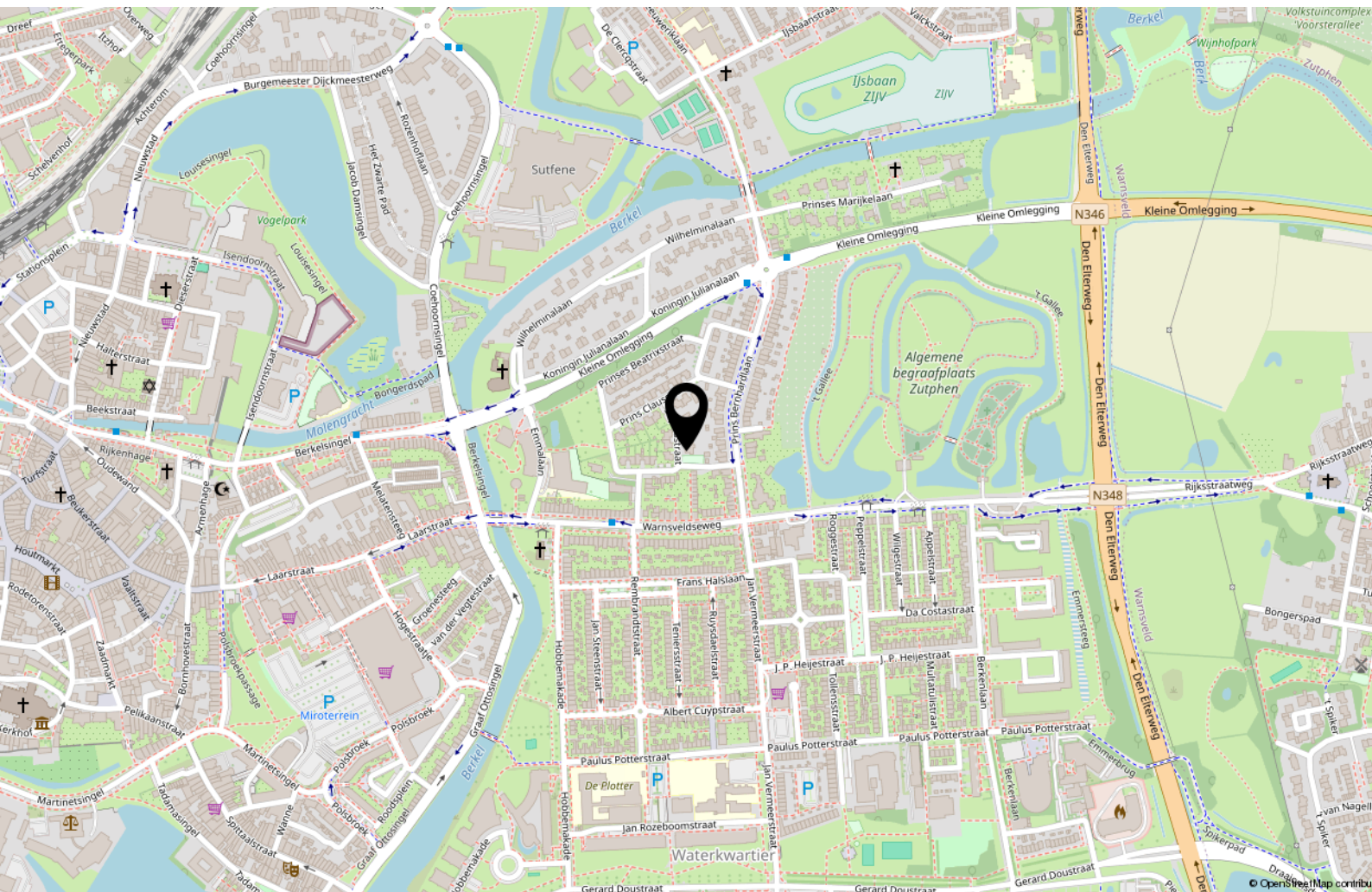
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juli 2026

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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast in garage	X		
- schappen garage		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages	X		
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
- schilderij ophangstelsel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
kuiplanten en -bomen		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

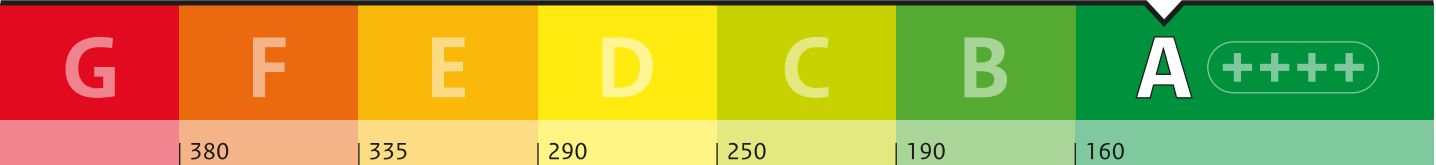
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

Deze woning

heeft energielabel

A

(energie uit fossiele brandstoffen) 122,91 kWh/m²



Isolatie van uw woning

Gevels

+

Daken

+

Vloeren

+

Ramen

+

Buitendeuren

-

Gevelpanelen

Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming

HR-107 ketel

Warm water

Combitoestel

Zonneboiler

Geen zonneboiler

Ventilatie

Balansventilatiesysteem

Koeling

Geen koeling

Zonnepanelen

5.400 Wp

Batterijopslag

Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
94,72 kWh/m²

veel warmte verlies

91
doel:
Standaard voor
woningisolatie

weinig warmte verlies

CO₂

CO₂-uitstoot [kg CO₂ eq/m²]

27,19

Aandeel hernieuwbare energie [%]

23,6

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Sophiastraat 2
7204AW Zutphen

Bouwjaar

2004

Woningtype

Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte

178 m²

Energieadviseur

B Mekelenkamp

Nadere informatie

Voor nadere informatie of het maken van een afspraak voor een bezichtiging kunt u contact opnemen met:



Alyssa Klumper (RM RT)

Mobiel: 06-23547301

E-mail: a.klumper@majoorenklumpermakelaars.nl

Sandra Wanschers (RM RT)

Mobiel: 06-57697191

E-mail: s.wanschers@majoorenklumpermakelaars.nl



Sandro van Houdt (ARMT)

Mobiel: 06-51355258

E-mail: s.vanhoudt@majoorenklumpermakelaars.nl

Elysa Koeleman (ARMT i.o.)

Mobiel: 06-57570295

E-mail: e.koeleman@majoorenklumpermakelaars.nl



Lid NVM vakgroep wonen.

MAJOOR & KLUMPER

Makelaars en Taxateurs o.g.

Coenensparkstraat 10

7202 AN ZUTPHEN

0575-549112

info@majoorenklumpermakelaars.nl

Deze brochure is met zorg samengesteld. De gegevens in deze brochure zijn hoofdzakelijk verkregen volgens ingewonnen informatie en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De juistheid en/of volledigheid wordt niet gegarandeerd. De informatie in de brochure is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod, worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.

Interesse?

MAJOOR & KLUMPER

Makelaars en Taxateurs o.g.

Coenensparkstraat 10
7202 AN Zutphen

0575-549112
info@majoorenklumpermakelaars.nl
www.majoorenklumpermakelaars.nl