

# MAJOOR & KLUMPER

Makelaars en Taxateurs o.g.



ZUTPHEN

Noorderhavenstraat 162

# Kenmerken & specificaties



|                              |                                                          |
|------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Bouwjaar:                    | 2018                                                     |
| Soort:                       | portiekflat                                              |
| Kamers:                      | 3 (2 slaapkamers)                                        |
| Inhoud:                      | ca. 430 m <sup>3</sup>                                   |
| Woonoppervlakte:             | ca. 130 m <sup>2</sup>                                   |
| Gebouwgebonden buitenruimte: | ca. 19 m <sup>2</sup>                                    |
| Externe bergruimte:          | ca. 19 m <sup>2</sup>                                    |
| Verwarming:                  | c.v.-ketel, vloerverwarming geheel                       |
| Isolatie:                    | dakisolatie, muurisolatie,<br>vloerisolatie, dubbel glas |
| Energielabel:                | A                                                        |

# Omschrijving

Wonen met een geweldig uitzicht!

Royaal en hoogwaardig afgewerkt appartement op de vierde verdieping in complex Havenmeester, centraal in de geliefde wijk Noorderhaven. Door een royale frontbreedte is de oriëntatie zowel vanuit de woonkamer/keuken (7,35m breed!) en de slaapkamers volledig gericht op de haven en de IJssel; een uitzicht dat nooit verveeld. Alle ramen zijn kamerhoog, waardoor je uit elke positie een optimaal uitzicht ervaart. Vanaf de bank, vanuit bed en vanachter je bureau kun je op de IJssel kijken.

Indeling parterre niveau:

Centrale entree met videofoon, hal met brievenbussen, trappenhuis en lift.

4e verdieping: portiek met entree voor 3 appartementen, waarvan de middelste deur toegang tot het appartement biedt.

Hal met meterkast, ruimte voor garderobe, toilet met fonteintje.

Royale woonkamer met schuifpui naar het overdekte balkon. Deze steekt net voor het appartement uit, zodat je ook zichtlijnen naar de binnenstad hebt. Het balkon is zuidwest georiënteerd en dat biedt naast veel zon ook prachtig uitzicht op de zonsondergang!

De luxe keuken is in open verbinding met de woonkamer, gezellig koken dus! Geplaatst in een U-vorm opstelling met schier spoeleiland, voorzien van diverse inbouwapparatuur (stoomoven, combi magnetron, vaatwasser, Quooker, koelkast en inductiekookplaat met downdraft afzuiging). Het geheel is afgewerkt met een fraai composiet werkblad.

Vanuit de keuken is toegang naar de bijkeuken met voldoende ruimte voor plaatsing van eventueel extra witgoed en het opslaan van provisie.

Er zijn twee riante slaapkamers (resp. 24 en 22 m<sup>2</sup>). Beide voorzien van een draai-/kiepdeur die toegang biedt tot een smalle beloopbare balkonstrook.

De badkamer is voorzien van een dubbel wastafelmeubel met spiegel- en wandkast, douche, ze toilet en aansluiting voor wasapparatuur.

Verder is er nog een tweede berging aanwezig met opstelling van de CV-ketel, WTW-unit en wasmachine-aansluiting.

Het gehele appartement is voorzien van een warme houtlook PVC vloer in brede stroken.

Parkeerkelder: eigen parkeerplaats in de met afstandbediening bereikbare parkeergarage, voorzien van een elektra aansluiting. Deze kan uitgebreid worden naar een laadpaal voor elektrisch rijden. Vlakbij de parkeerplaats is een afgesloten eigen fietsenberging aanwezig.

De ligging van het appartement is zeer centraal: op loopafstand van het station en de historische binnenstad van Zutphen. Ook in de Noorderhaven zelf kun je je goed vermaken met een wandeling langs de IJssel, ontbijten bij het Broodcafé of lunchen en

dineren bij de andere restaurants in de wijk.

Bijzondere kenmerken:

- Domotica "Slim Wonen" van Busch Jeager: verlichting, wandcontactdozen en zonnescreeens kunnen centraal via een app bediend worden;
- Het appartement wordt luxe en compleet opgeleverd inclusief stoffering. De Duettes zijn ook elektrisch te bedienen;
- UTP6 kabels door het huis;
- Vloerverwarming met zoneverwarming per ruimte;
- Energielabel A.

Het appartement maakt onderdeel uit van VVE Havenmeester, welke professioneel wordt begeleid door Armeva beheer.

De maandelijkse servicekosten bedragen €220,69 (appartement) en €12,41 (gezamenlijke binnentuin).

Klopt uw hart ook sneller voor dit appartement? Maak een afspraak voor een persoonlijke rondleiding, wij vertellen er u graag meer over.



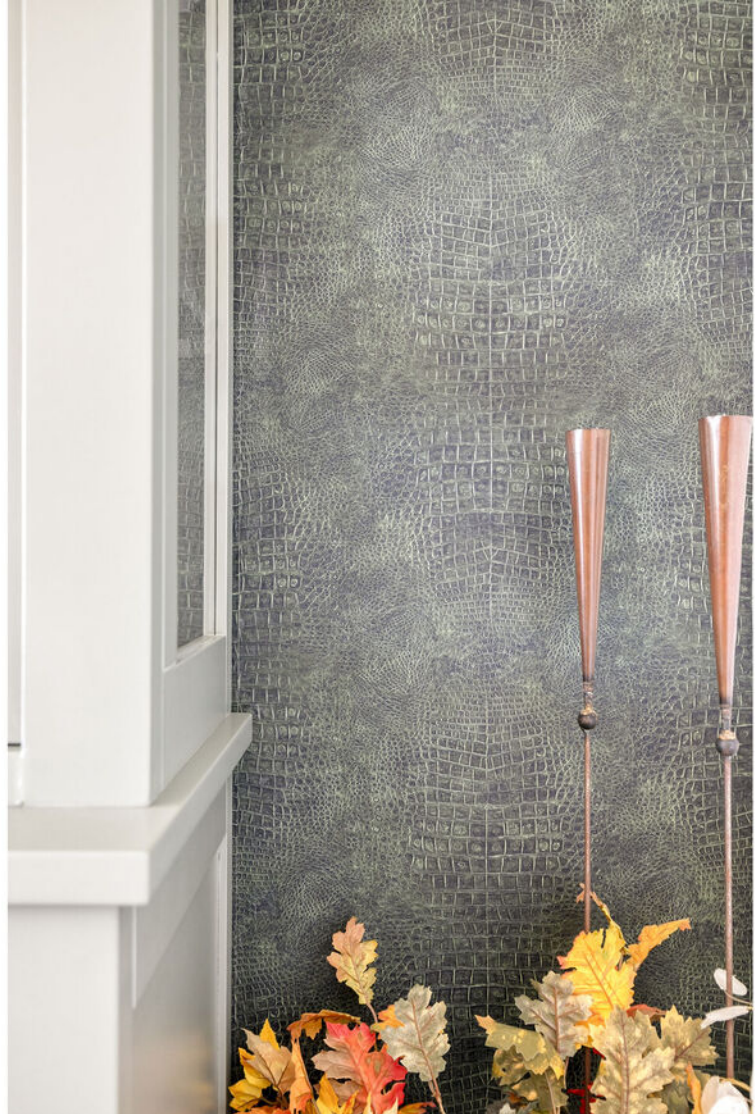
































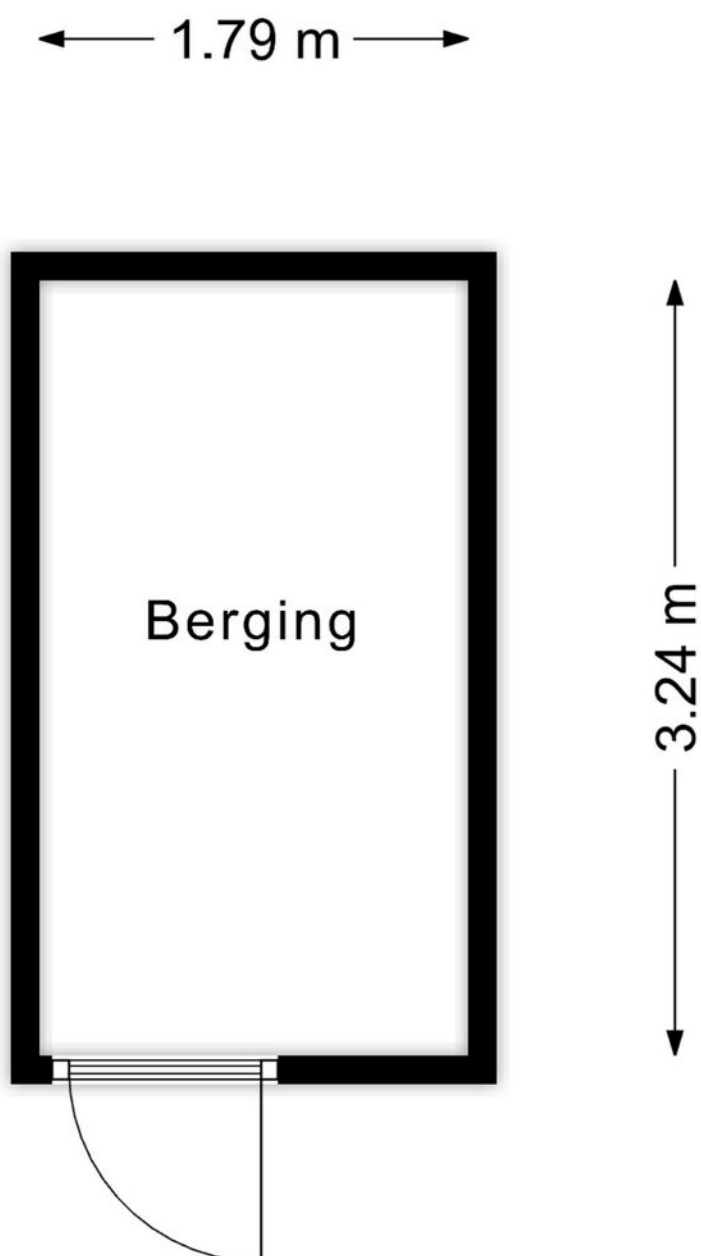


# Plattegronden



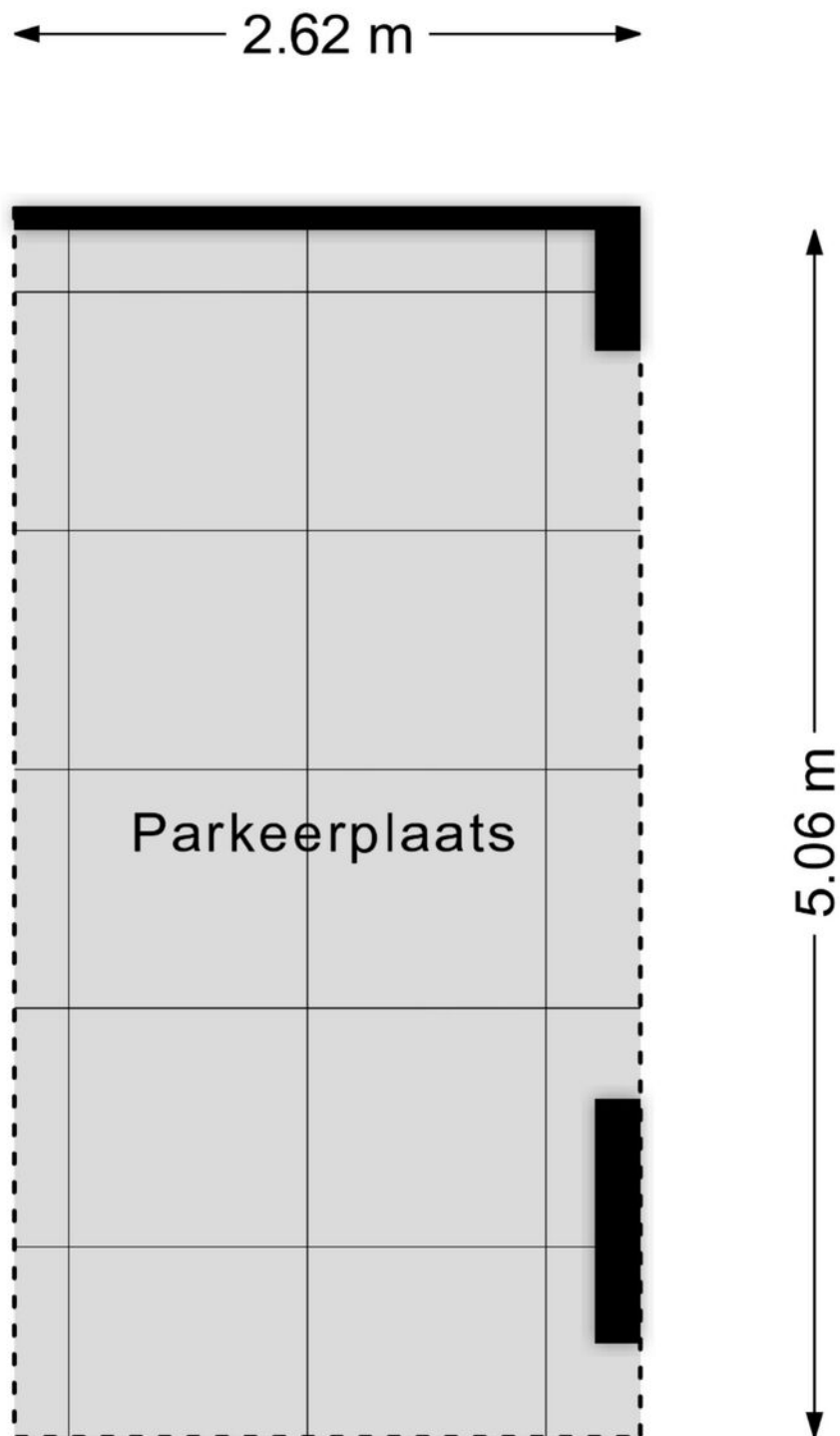
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# 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

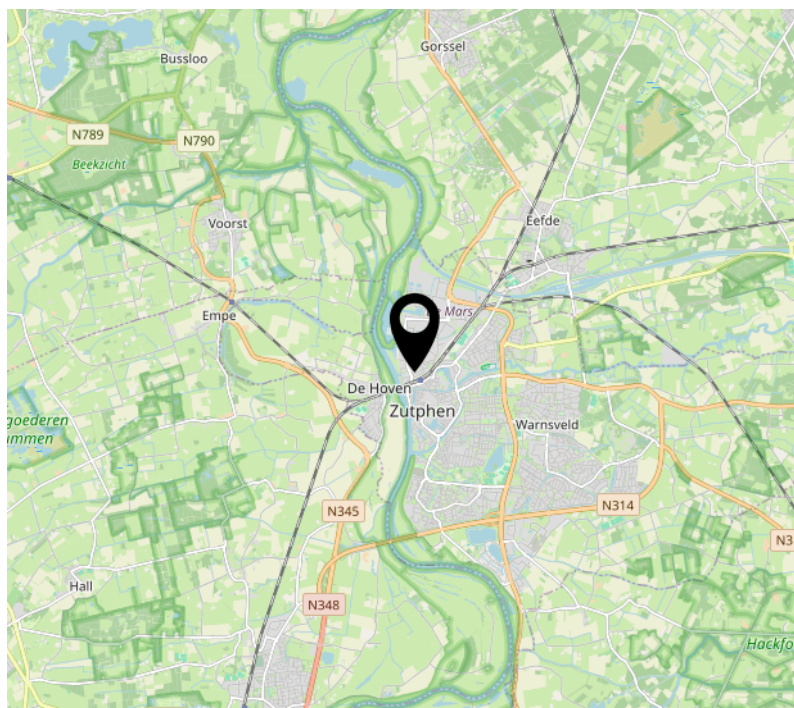
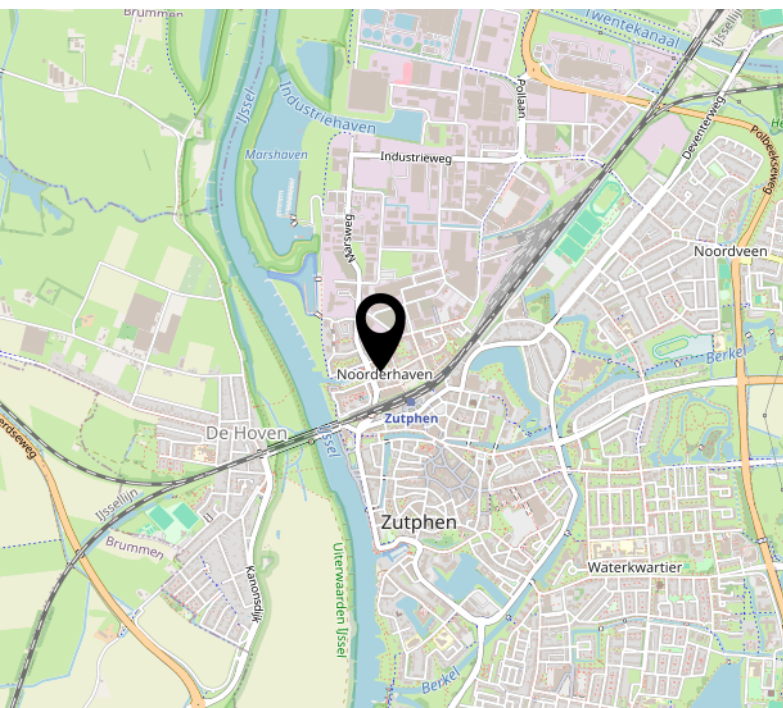
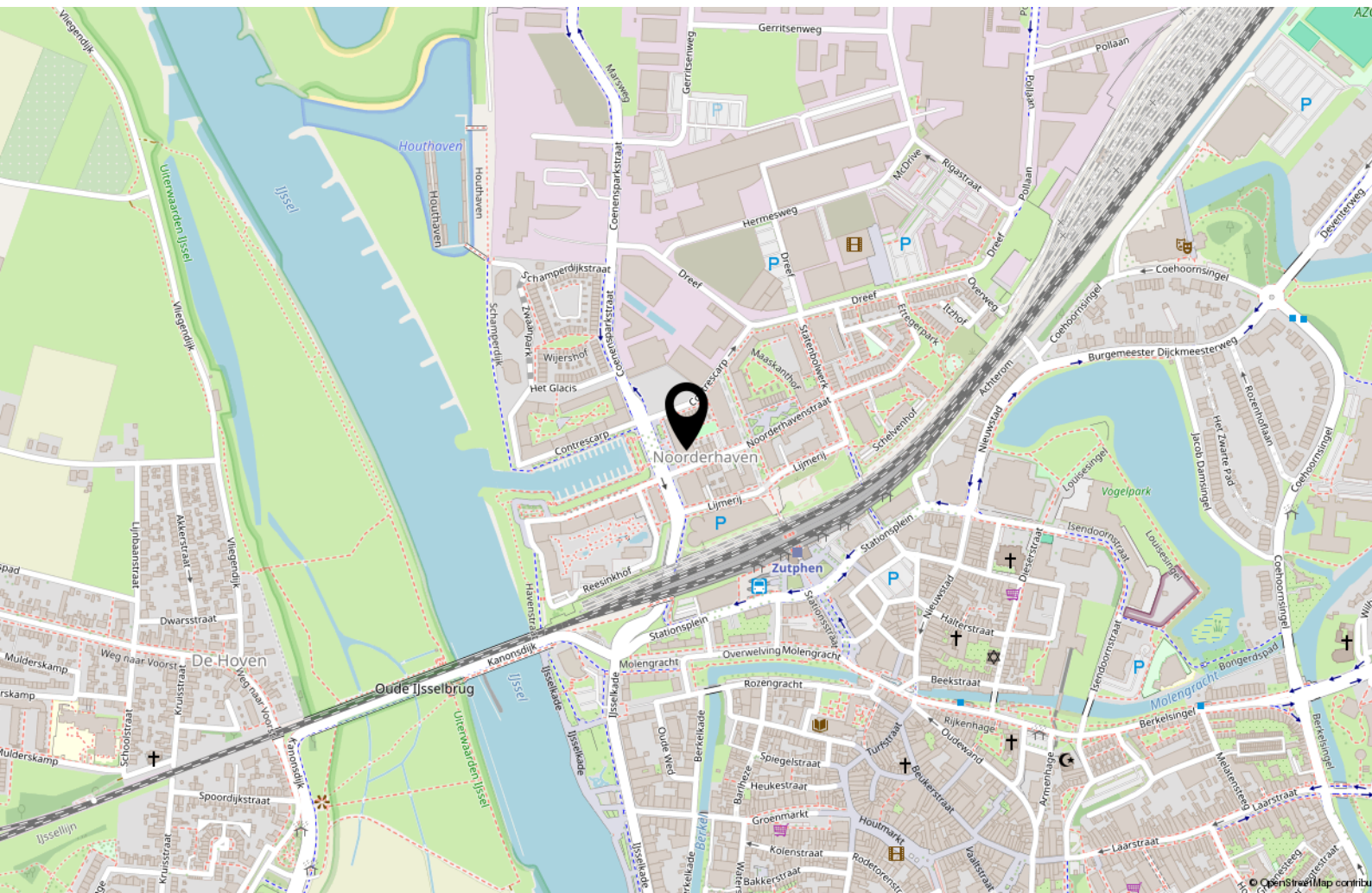
Kadastrale gemeente Zutphen  
Sectie F  
Perceel 11819

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 augustus 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Locatie op de kaart





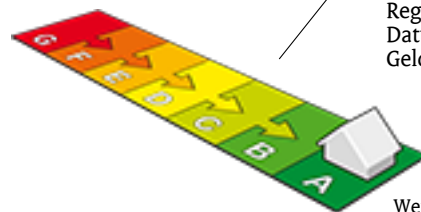
# Energie label woning

Noorderhavenstraat 162

7202DE Zutphen

BAG-ID: 0301010000035153

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label A

Registratienummer 106190532  
Datum van registratie 21-09-2018  
Geldig tot 07-09-2028

Weinig besparingsmogelijkheden

De energieprestatie-indicator van dit energielabel is gebaseerd op de energie index met registratienummer 106190532

### Overzicht woningkenmerken

|    |                                |                                                   |  |
|----|--------------------------------|---------------------------------------------------|--|
| 1. | Woningtype                     | Appartement met 1 woonlaag - Tussen midden        |  |
|    | Bouwperiode                    | 2014 - heden                                      |  |
|    | Woonoppervlakte                | 121 t/m 140 m <sup>2</sup>                        |  |
| 2. | Glas woonruimte(s)             | HR glas                                           |  |
|    | Glas slaapruimte(s)            | HR glas                                           |  |
| 3. | Gevelisolatie                  | Gevel niet extra geïsoleerd                       |  |
| 4. | Dakisolatie                    | Niet van toepassing                               |  |
| 5. | Vloerisolatie                  | Niet van toepassing                               |  |
| 6. | Verwarming                     | Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998 |  |
| 7. | Aparte warmtapwatervoorziening | Geen apart toestel                                |  |
| 8. | Zonne-energie                  | Geen zonnepanelen en geen zonneboiler             |  |
| 9. | Ventilatie                     | Balansventilatie                                  |  |

### Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater  
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

### Goedgekeurd door:

Naam Ivar de Munck Mortier  
Examenummer 7394  
KvK nummer 30115944

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

# Lijst van zaken

|                                                  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                        |               |          |              |
| Designradiator(en)                               | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                            |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers           |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                             |               | X        |              |
| - Slim wonen (totaal)                            | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten         |               |          |              |
| - gordijnrails                                   | X             |          |              |
| - gordijnen                                      | X             |          |              |
| - vitrages                                       | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                       | X             |          |              |
| - Duettes woonkamer (3 met motor en 2 handmatig) | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                         |               |          |              |
| - PVC                                            | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                           |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                     | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten              |               |          |              |
| - kookplaat                                      | X             |          |              |
| - magnetron                                      |               | X        |              |
| - combi-oven/combimagnetron                      | X             |          |              |
| - koelkast                                       | X             |          |              |
| - vriezer                                        |               | X        |              |
| - vaatwasser                                     | X             |          |              |
| - Quooker                                        | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                              |               | X        |              |
| - Stoomoven                                      | X             |          |              |
| Keukenaccessoires, te weten                      |               |          |              |
| - Barkrukken                                     | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                   |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                |               |          |              |
| - toilet                                         | X             |          |              |

# Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Screens                                                            | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  |               | X        |              |
| Waterslot wasautomaat                                              |               | X        |              |
| Stopcontact garage op eigen meter                                  | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Plantenbak met klimplanten en geleiding                            | X             |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  |               | X        |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Los tuinmeubilair en potten (zink)                                 |               | X        |              |

## 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](mailto:a.klumper@majoorenklumpermakelaars.nl)

**Sandra Wanschers (RM RT)**

Mobiel: 06-57697191

E-mail: [s.wanschers@majoorenklumpermakelaars.nl](mailto:s.wanschers@majoorenklumpermakelaars.nl)



**Sandro van Houdt (ARMT)**

Mobiel: 06-51355258

E-mail: [s.vanhoudt@majoorenklumpermakelaars.nl](mailto:s.vanhoudt@majoorenklumpermakelaars.nl)

**Elysa Koeleman (ARMT i.o.)**

Mobiel: 06-57570295

E-mail: [e.koeleman@majoorenklumpermakelaars.nl](mailto: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](mailto: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](mailto:info@majoorenklumpermakelaars.nl)  
[www.majoorenklumpermakelaars.nl](http://www.majoorenklumpermakelaars.nl)