

# ONTDEK

HOORNWERK 22 in **ZUTPHEN**



Wonen met een fenomenaal  
uitzicht over de IJssel!



Gelegen op de eerste etage  
van het complex

Bouwjaar 2002  
Woonoppervlakte 96 m<sup>2</sup>

Vraagprijs  
€ 625.000,- k.k.



# 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](mailto:zutphen@thomapost.nl)



# Inhoudsopgave

- 05** Specificaties
- 06** Het appartement
- 08** Woonkamer
- 10** Open keuken
- 12** Slaapkamers & badkamer
- 14** Comfortabel wonen
- 16** Plattegrond
- 19** Kadastrale kaart
- 20** Lijst van zaken
- 23** Wonen in Zutphen
- 24** Financiële mogelijkheden



# Specificaties

VRAAGPRIJS € 625.000 K.K.

**WOONOPPERVLAKTE**  
96 m<sup>2</sup>

**BOUWJAAR**  
2002

**INHOUD**  
293 m<sup>3</sup>



|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| SOORT WOONHUIS | Galerijflat                       |
| TYPE WONING    | Appartement                       |
| KAMERS         | 3                                 |
| ENERGIELABEL   | A                                 |
| ISOLATIE       | Volledig geïsoleerd               |
| VERWARMING     | C.v.-ketel CV - HR 107 (Ferrolli) |
| WARM WATER     | C.v.-ketel CV - HR 107 (Ferrolli) |
| GARAGE         | Parkeerkelder, parkeerplaats      |
| PARKEREN       | Openbaar parkeren                 |
| BIJDRAGE VVE   | € 237,- p/m                       |

## BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Balkon van circa 10 m<sup>2</sup> met fenomenaal uitzicht over de IJssel
- Gelegen op de eerste etage (tweede woonlaag)
- Lift aanwezig
- Eigen parkeerplaats in de parkeerkelder
- Historische binnenstad van Zutphen op loopafstand



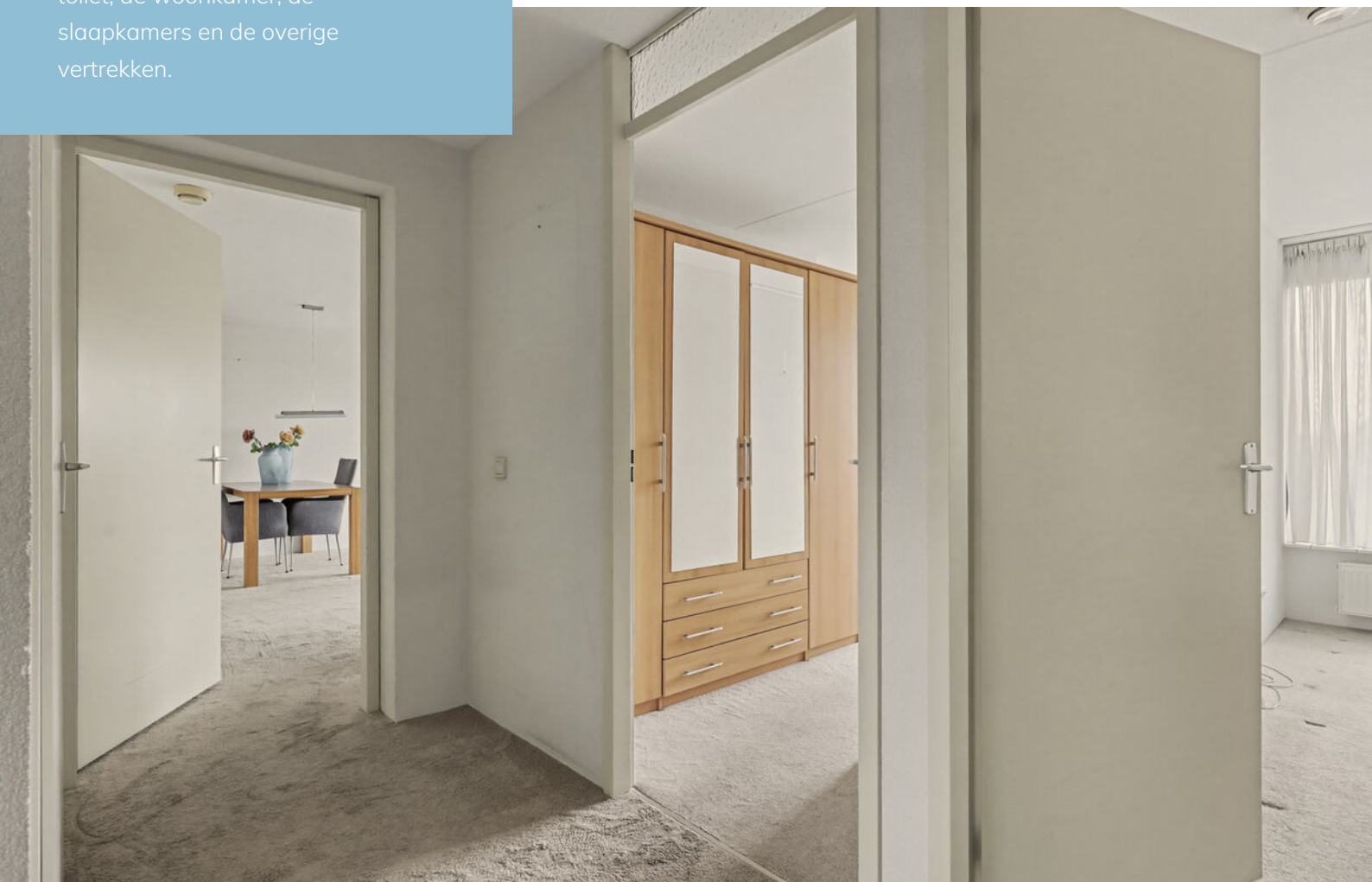
# KIJK EENS ROND IN HET APPARTEMENT

Het appartement heeft een woonoppervlakte van circa 96 m<sup>2</sup> en beschikt over een ruime woonkamer, open keuken, twee slaapkamers, een badkamer, een bijkeuken en een zonnig balkon met dat geweldige uitzicht. Dankzij de praktische indeling en de comfortabele voorzieningen is dit een fijne woning voor wie gelijkvloers en comfortabel wil wonen op een bijzondere plek.





Via de entree van het appartement kom je in de hal, met toegang tot het toilet, de woonkamer, de slaapkamers en de overige vertrekken.



# DE WOONKAMER

De ruime woonkamer van circa 40 m<sup>2</sup> is een heerlijke plek om thuis te komen. De grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval en het uitzicht over de IJssel vormt hier vanzelf het middelpunt. Vanuit de woonkamer stap je via de schuifpui zo het balkon op. Binnen en buiten lopen daarmee op een prettige manier in elkaar over.





Het balkon van circa 10 m<sup>2</sup> is zonder twijfel een van de grote pluspunten van dit appartement. Hier geniet je van het weidse uitzicht over de IJssel en de uiterwaarden.



# OPEN KEUKEN

De open keuken sluit aan op de woonkamer en biedt ruimte om tijdens het koken en tafelen van de fijne sfeer in huis te genieten. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken, ideaal voor extra bergruimte en de wasmachine.





# TWEE SLAAPKAMERS & DE BADKAMER

Het appartement beschikt over twee slaapkamers. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel en een toilet. Daarnaast is er een separaat toilet voor gasten.





# COMFORTABEL EN ENERGIEZUINIG WONEN

Het appartement is gebouwd in 2002 en volledig geïsoleerd. Met energielabel A, HR++-glas, een cv-ketel uit 2026 (!) en een warmte-terugwininstallatie is het bovendien comfortabel en energiezuinig wonen. Bij het appartement horen een eigen parkeerplaats in de parkeerkelder en een inpandige berging van circa 9 m<sup>2</sup>. Het gebouw beschikt over een lift, wat het appartement ook geschikt maakt voor wie waarde hecht aan comfortabel en gelijkvloers wonen.



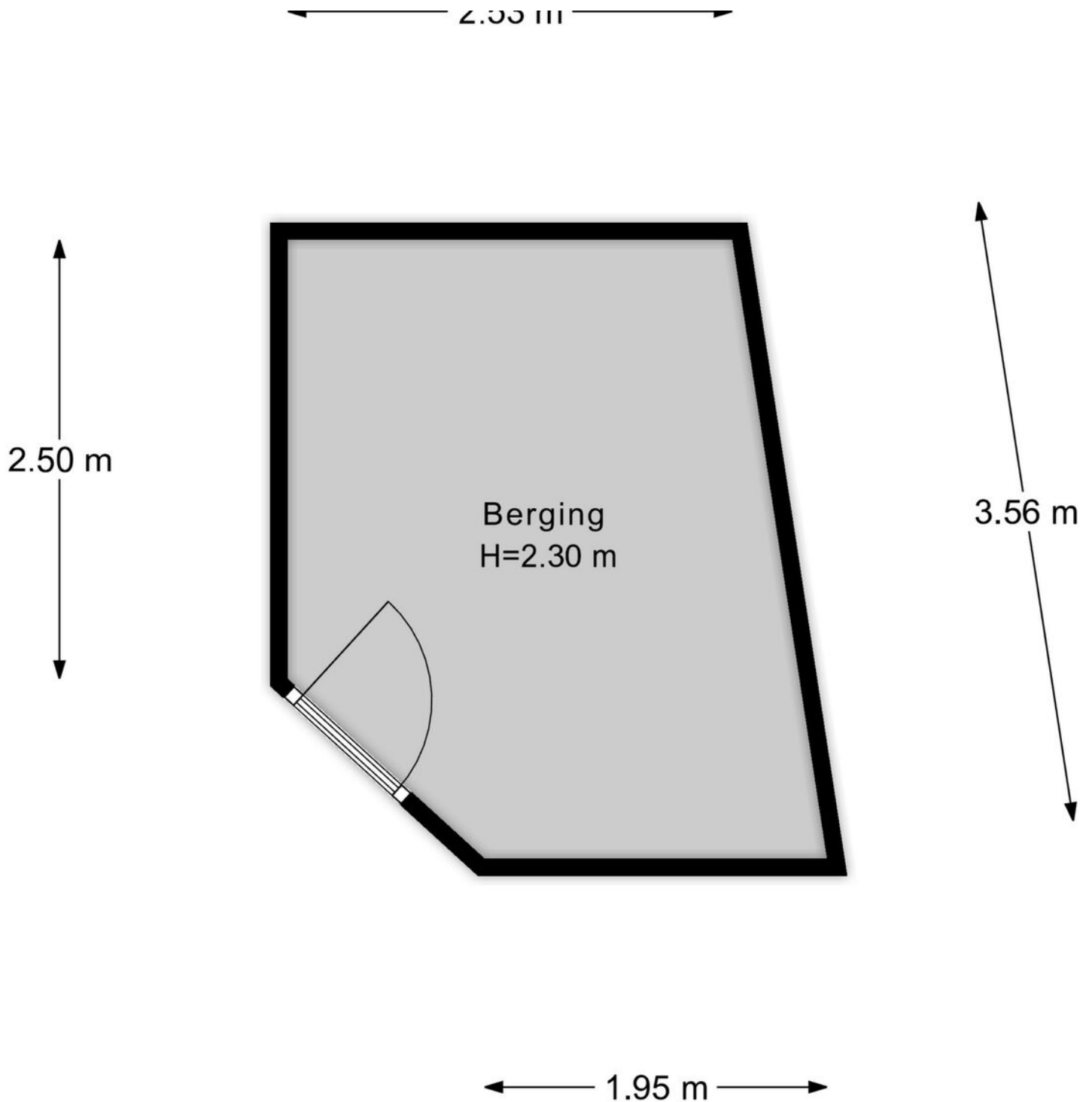


# Plattegrond



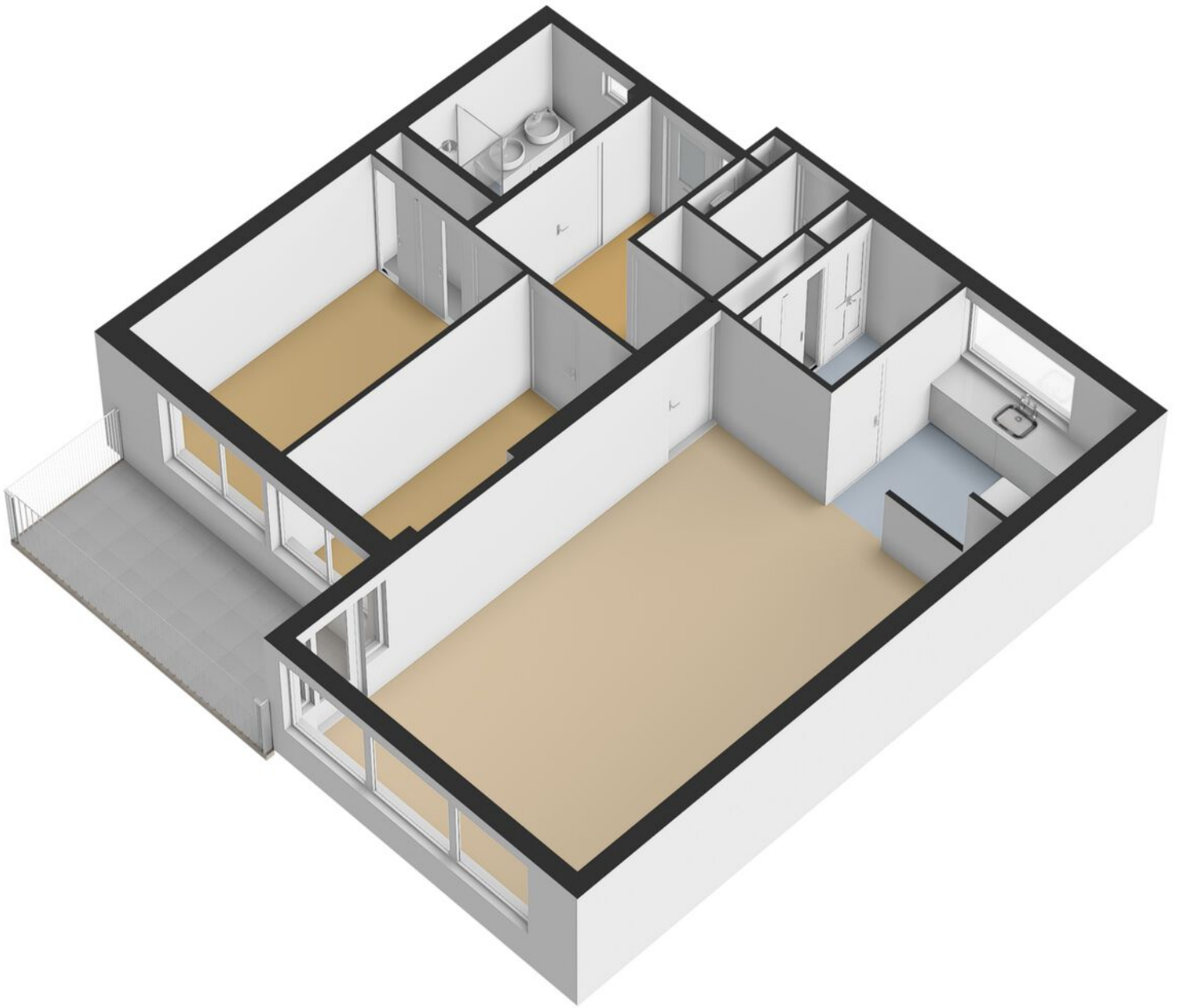
Appartement

# Plattegrond



Beraina

# Plattegrond



# Kadastrale kaart



# Lijst van zaken

|                                          | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | ●                |             |                 |
| - losse (hang)lampen                     | ●                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |
| - gordijnrails                           | ●                |             |                 |
| - gordijnen                              | ●                |             |                 |
| - overgordijnen                          | ●                |             |                 |
| - vitrages                               | ●                |             |                 |
| - rolgordijnen                           | ●                |             |                 |
| - (losse) horren/rolhorren               | ●                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 |
| - vloerbedekking                         | ●                |             |                 |
| - plavuizen                              | ●                |             |                 |
| - Kurkvloer in keuken                    | ●                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| Overig, te weten                         |                  |             |                 |
| - schilderij ophangstelsel               | ●                |             |                 |
|                                          |                  |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | ●                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 |
| - kookplaat                              | ●                |             |                 |
| - afzuigkap                              | ●                |             |                 |
| - combi-oven/combimagnetron              | ●                |             |                 |
| - koel-vriescombinatie                   | ●                |             |                 |
| - vaatwasser                             | ●                |             |                 |

# Lijst van zaken

|                                                                         | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
|                                                                         |                  |             |                 |
| Keukenaccessoires, te weten                                             |                  |             |                 |
| -                                                                       | ●                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                          |                  |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |             |                 |
| - toilet                                                                | ●                |             |                 |
| - toiletrolhouder                                                       | ●                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                                 | ●                |             |                 |
| - fontein                                                               | ●                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 |
| - douche (cabine/scherf)                                                | ●                |             |                 |
| - wastafelmeubel                                                        | ●                |             |                 |
| - toiletkast                                                            | ●                |             |                 |
| - toilet                                                                | ●                |             |                 |
| - toiletrolhouder                                                       | ●                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)                                                 | ●                |             |                 |
|                                                                         |                  |             |                 |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Brievenbus                                                              | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                                           | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                         | ●                |             |                 |
| Rookmelders                                                             | ●                |             |                 |
| (Klok)thermostaat                                                       | ●                |             |                 |
| Screens                                                                 | ●                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | ●                |             |                 |
| Waterslot wasautomaat                                                   | ●                |             |                 |

# Lijst van zaken

|                                | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee                         | Ter<br>overname |
|--------------------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------|
| Warmwatervoorziening, te weten |                  |                                     |                 |
| - CV-installatie               |                  | <input checked="" type="checkbox"/> |                 |
|                                |                  |                                     |                 |

# Over Zutphen



## Een veelzijdige stad

Hanzestad Zutphen, gelegen aan de IJssel, telt bijna 50.000 inwoners en kreeg stadsrechten in de 12e eeuw. Heden ten dage is het een veelzijdige stad met vele voorzieningen. Enkele hiervan zijn het station, het ziekenhuis, het theater en het brede aanbod van scholen, zoals de 'Vrije School'.

## Er is genoeg te beleven!

In de eeuwenoude Hanzestad Zutphen is genoeg te beleven en te doen! Kunst en cultuur vind je in een van de musea of in de diverse galleries. Voor de ontspanning kan je terecht bij de bioscoop, recreatieplas Bronsbergenmeer, in een van de restaurants of de vele terrasjes op de markt. Het maken van een stadswandeling, fietstocht of rondvaart is zeker de moeite waard om zo de stad nog beter te leren kennen!

Kijk je ogen  
uit!



## Sfeervol centrum



# Benieuwd of deze woning bij jouw financiële mogelijkheden past?

Daar praten wij graag met je over verder



Hendrik, Elisabeth, 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.





Hoornwerk

## 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.*