

ONTDEK

BONENDAAL 4 in WARNSVELD



Geen standaard huis. Wel
héél véél mogelijkheden.

Bouwjaar 1928
Woonoppervlakte 190 m²

Vraagprijs
€ 637.500,- k.k.



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** Achtertuin
- 18** Plattegrond
- 27** Kadastrale kaart
- 28** Lijst van zaken
- 31** Over Warnsveld
- 32** Financiële mogelijkheden
- 34** Onze voordelen



Specificaties

VRAAGPRIJS € 637.500 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

190 m²

BOUWJAAR

1928

PERCEELOPPERVLAKE

346 m²

INHOUD

880 m³

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

TYPE WONING

Halfvrijstaande woning

WOONLAGEN

5

KAMERS

5

ENERGIELABEL

D

ISOLATIE

Dakisolatie

VERWARMING

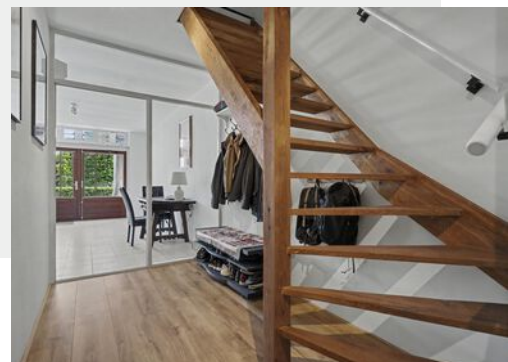
C.v.-ketel

WARM WATER

C.v.-ketel

PARKEREN

Op eigen terrein, openbaar parkeren



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Opvallend veel ruimte met eindeloze mogelijkheden.
- Ideaal voor een groot of samengesteld gezin, mantelzorg, een praktijk aan huis of wonen en werken combineren.
- Extra slaapkamers, een tweede badkamer of hobbyruimte zijn eenvoudig te realiseren.

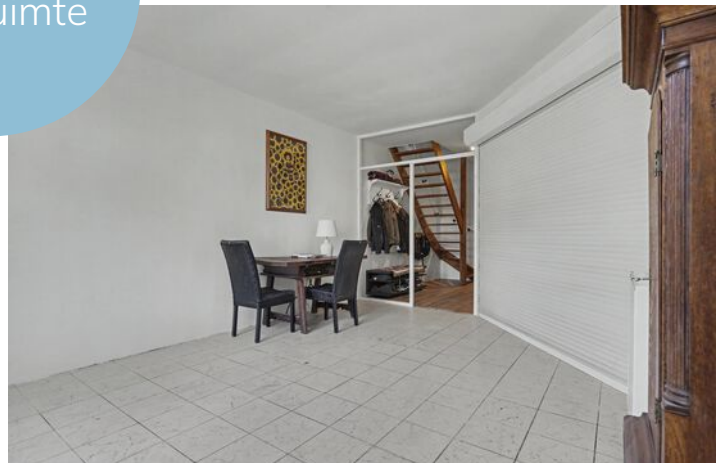
Verrassend veel ruimte op de begane grond

Bij binnenkomst valt direct op hoeveel mogelijkheden de begane grond biedt. Aan de voorzijde ligt een aparte kamer die prima dienst kan doen als werk-, praktijk- of studeerruimte. Daarachter bevindt zich een grote multifunctionele ruimte van circa 33 m². Nu vooral in gebruik als werk- en bergruimte, maar eenvoudig anders in te delen. Bijvoorbeeld als complete mantelzorgwoning op de begane grond.





Werk/
bergruimte

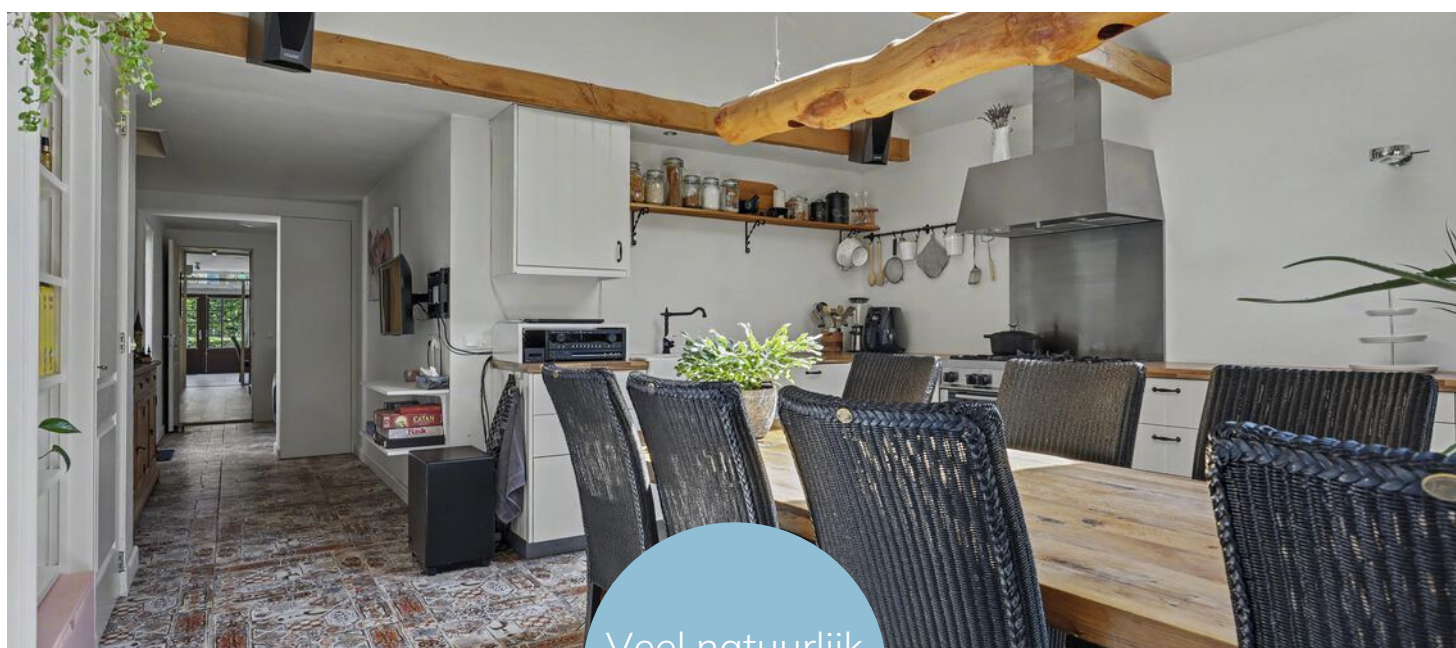


De ruime woonkeuken

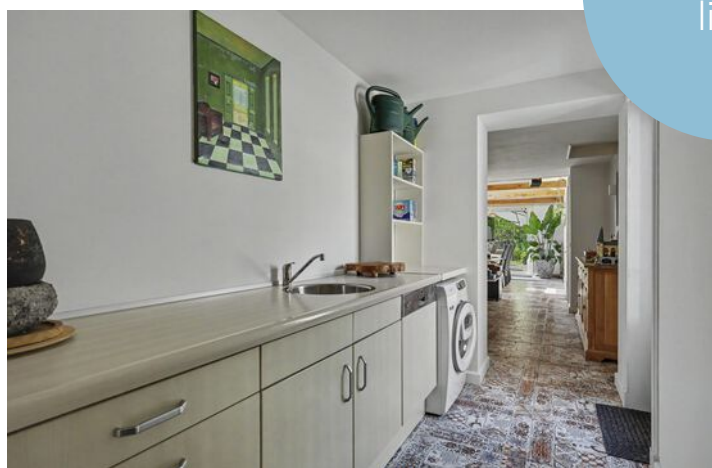
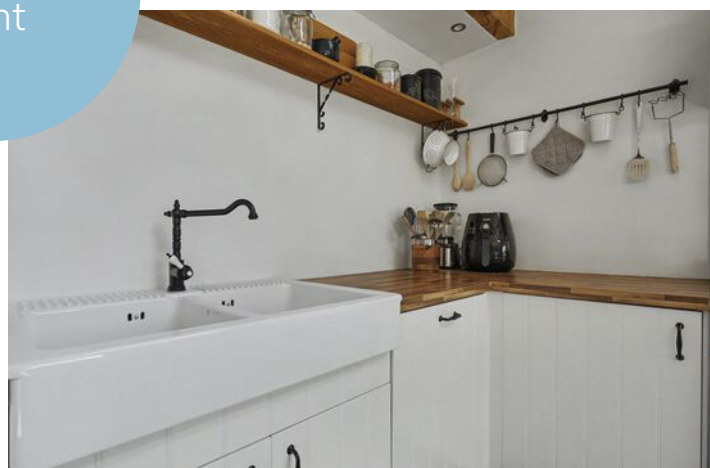
Aan de achterzijde ligt de ruime woonkeuken. Dankzij de open hoge kap, de grote ramen en de schuifpui naar de tuin voelt dit als een fijne plek waar dagelijks leven samenkomt.

De achtertuin ligt op het zuiden tot zuidwesten, waardoor er vrijwel de hele dag een plek in de zon te vinden is.





Veel natuurlijk
licht



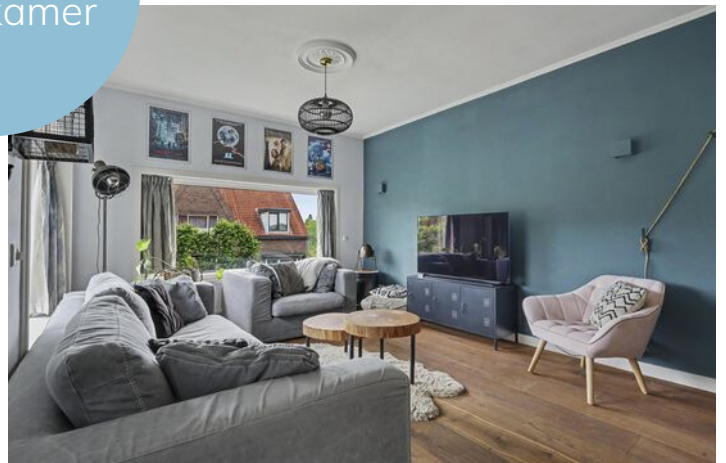
Wonen met uitzicht

De woonkamer bevindt zich op de eerste verdieping. Een verrassende ruimte met een prettig uitzicht, o.a. richting de karakteristieke Martinuskerk van Warnsveld.

Op deze verdieping zijn ook een slaapkamer met airco en een recent gerealiseerde badkamer aanwezig.

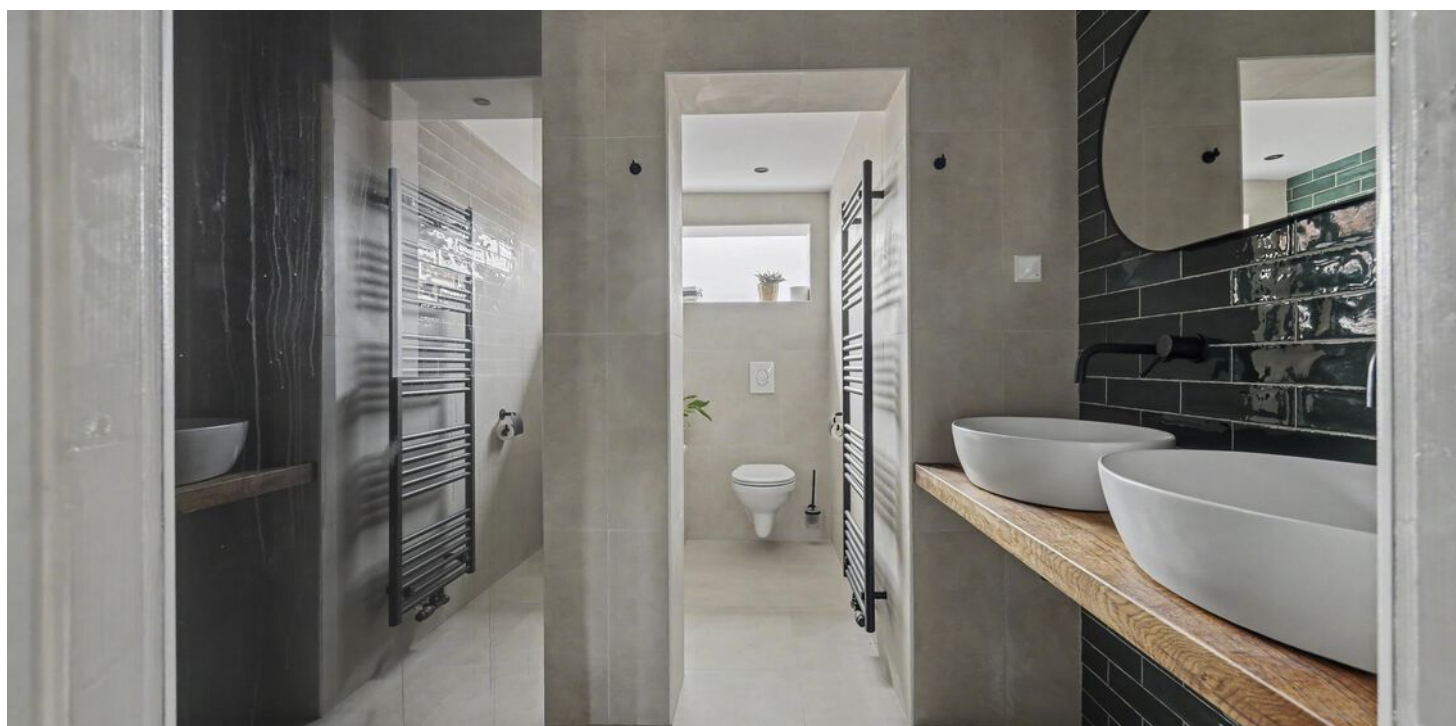
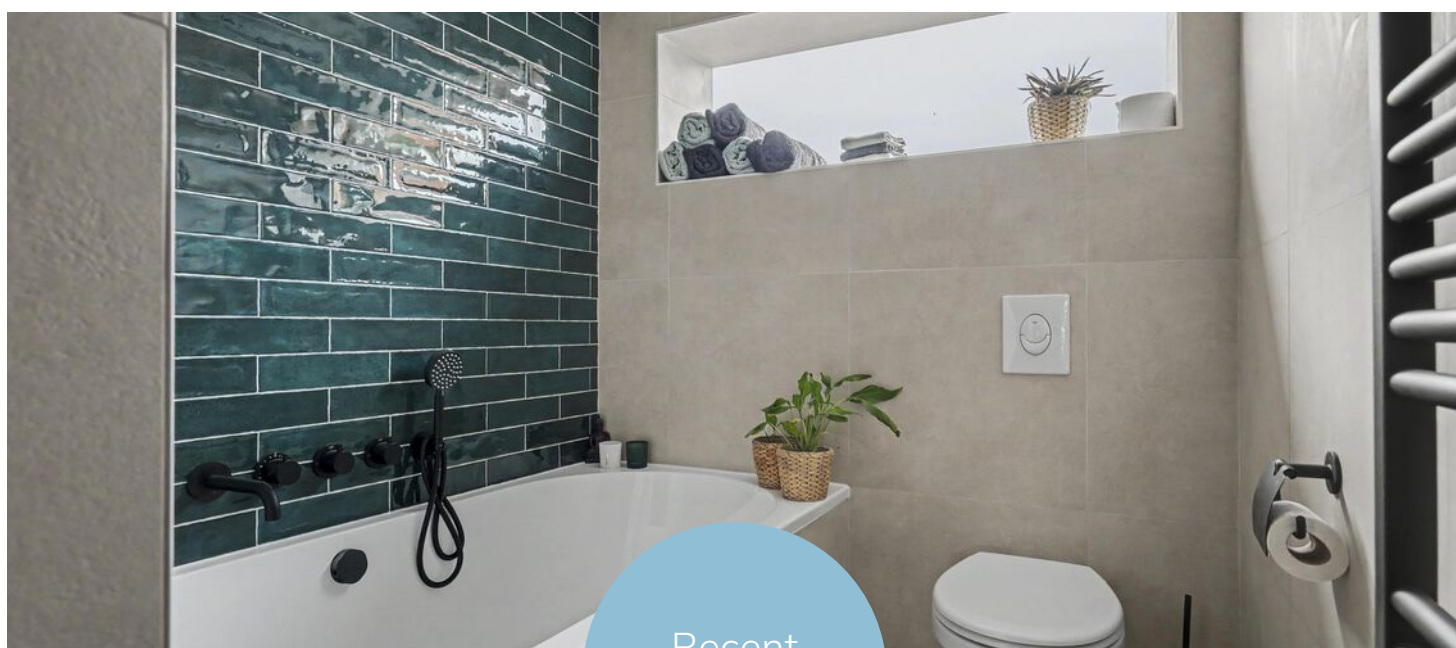


De
woonkamer







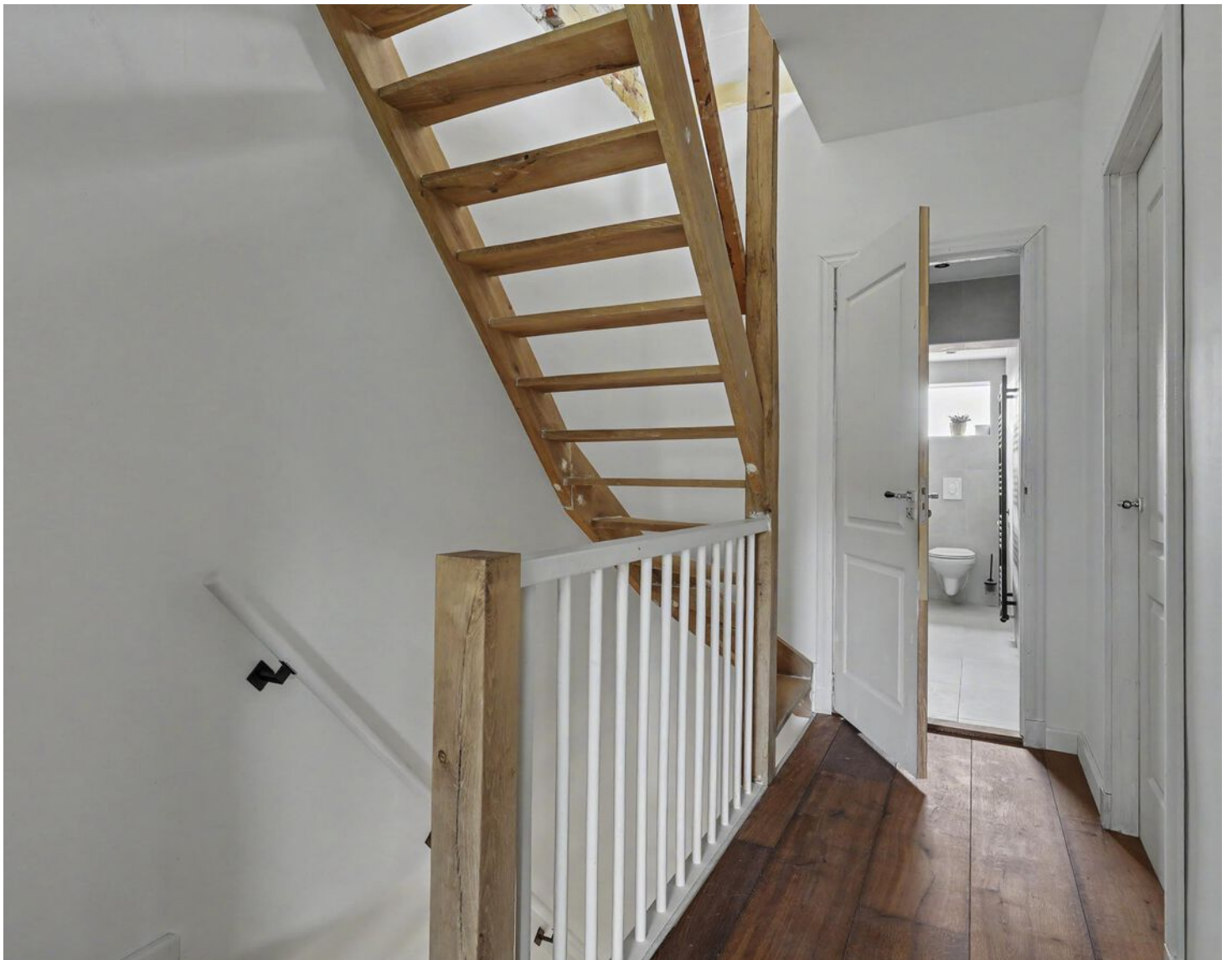


Nog een verdieping vol mogelijkheden

Ook de tweede verdieping biedt volop kansen.

De ruime zolderverdieping kan relatief eenvoudig worden aangepast aan nieuwe woonwensen. Extra slaapkamers, een tweede badkamer, een hobbyruimte of thuiswerkplek behoren allemaal tot de mogelijkheden.

Daardoor ontstaat een woning die niet alleen veel ruimte biedt, maar ook kan meegroeien met nieuwe plannen.





Extra
slaapkamers



De zonnige achtertuin

De achtertuin ligt op het zuiden tot zuidwesten, waardoor er vrijwel de hele dag een plek in de zon te vinden is.

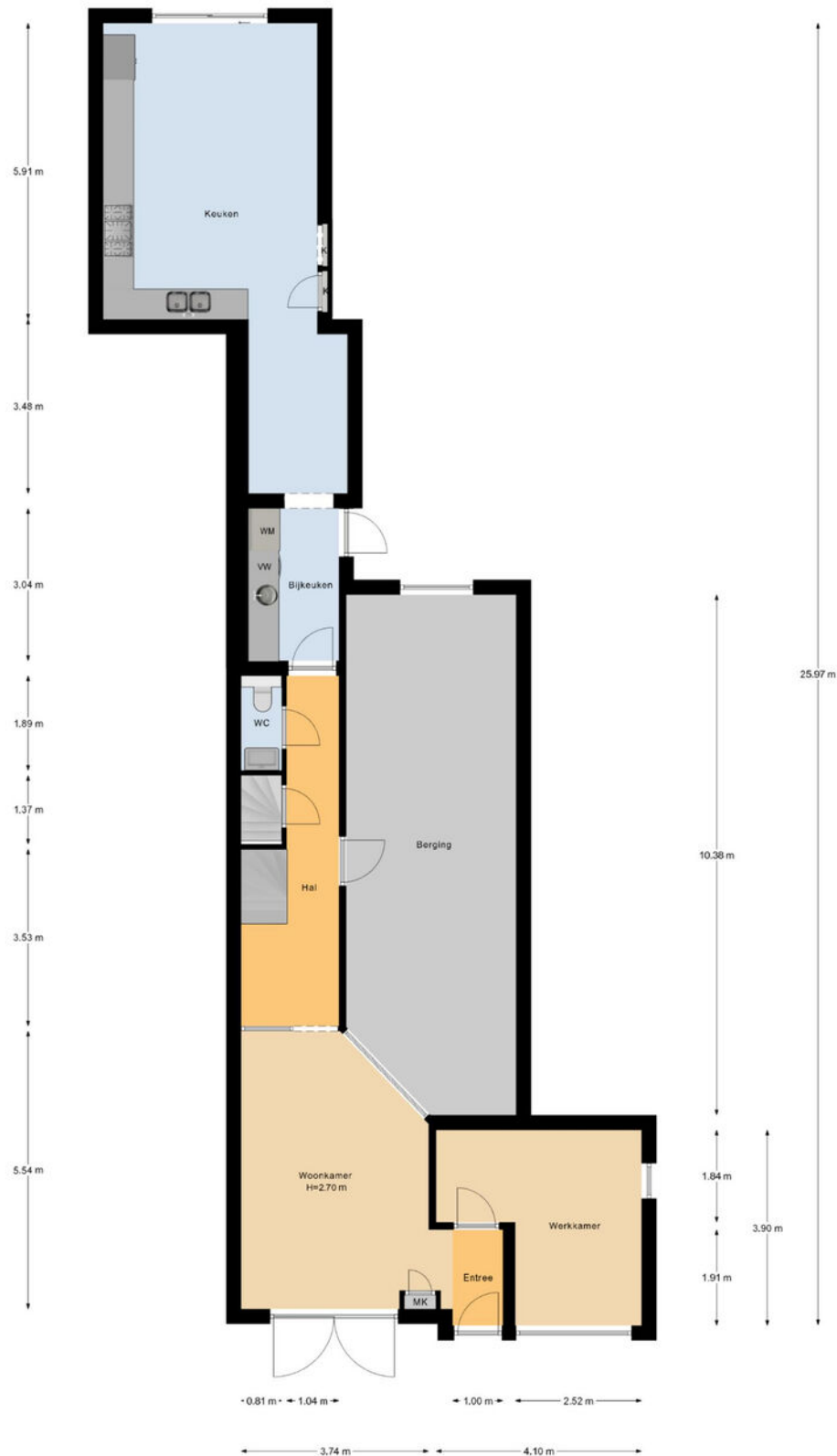




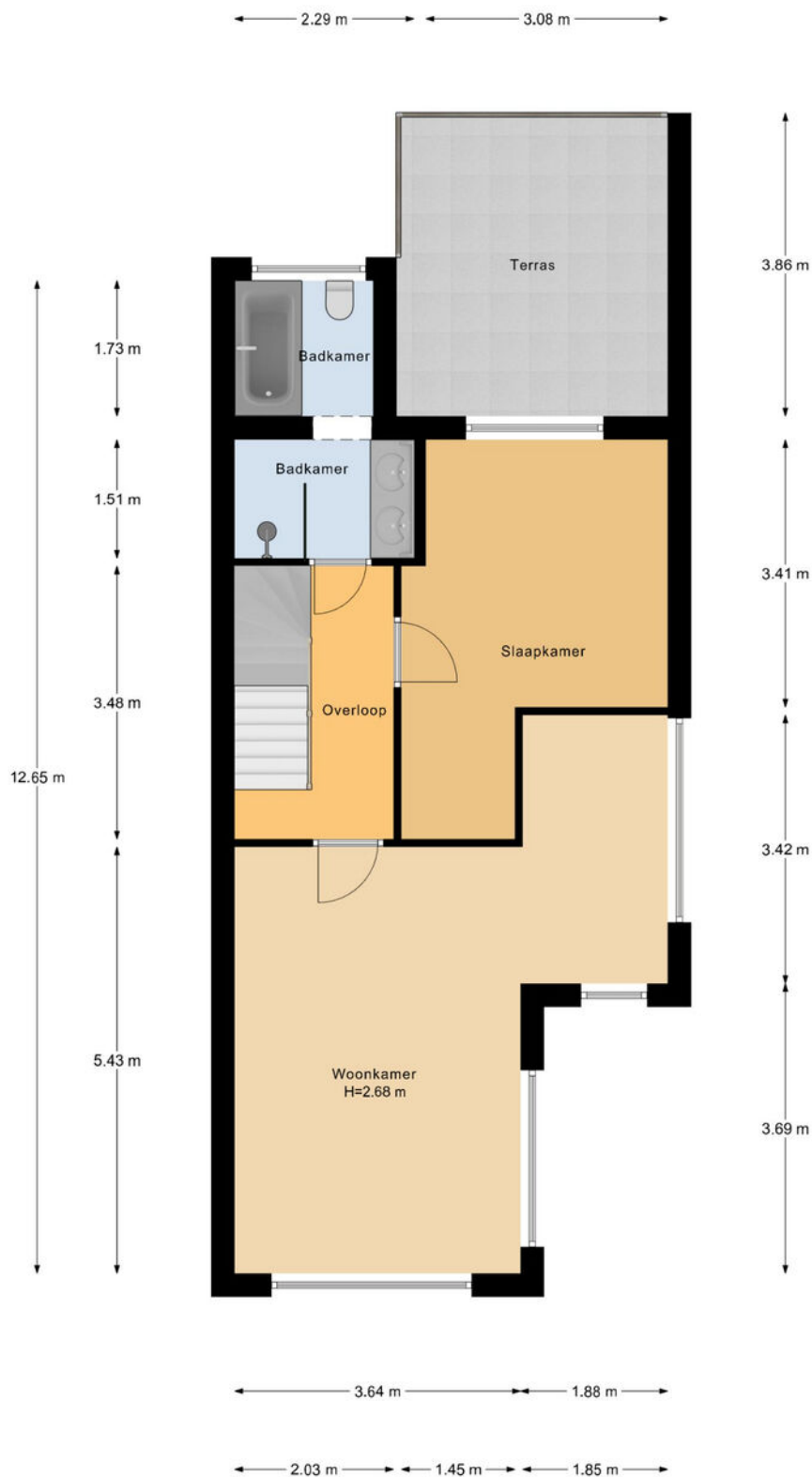
Op het zuiden/
zuidwesten



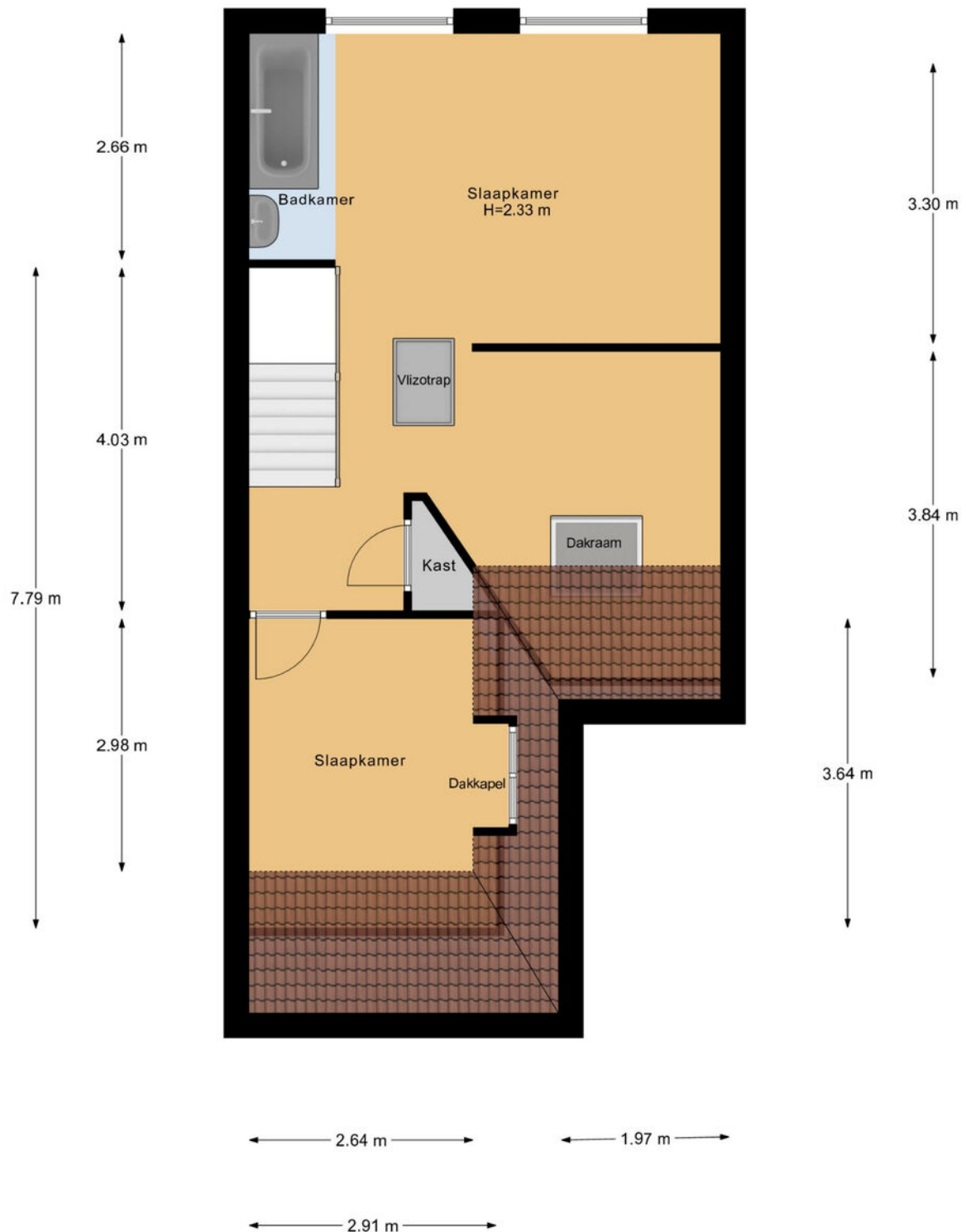
Plattegrond



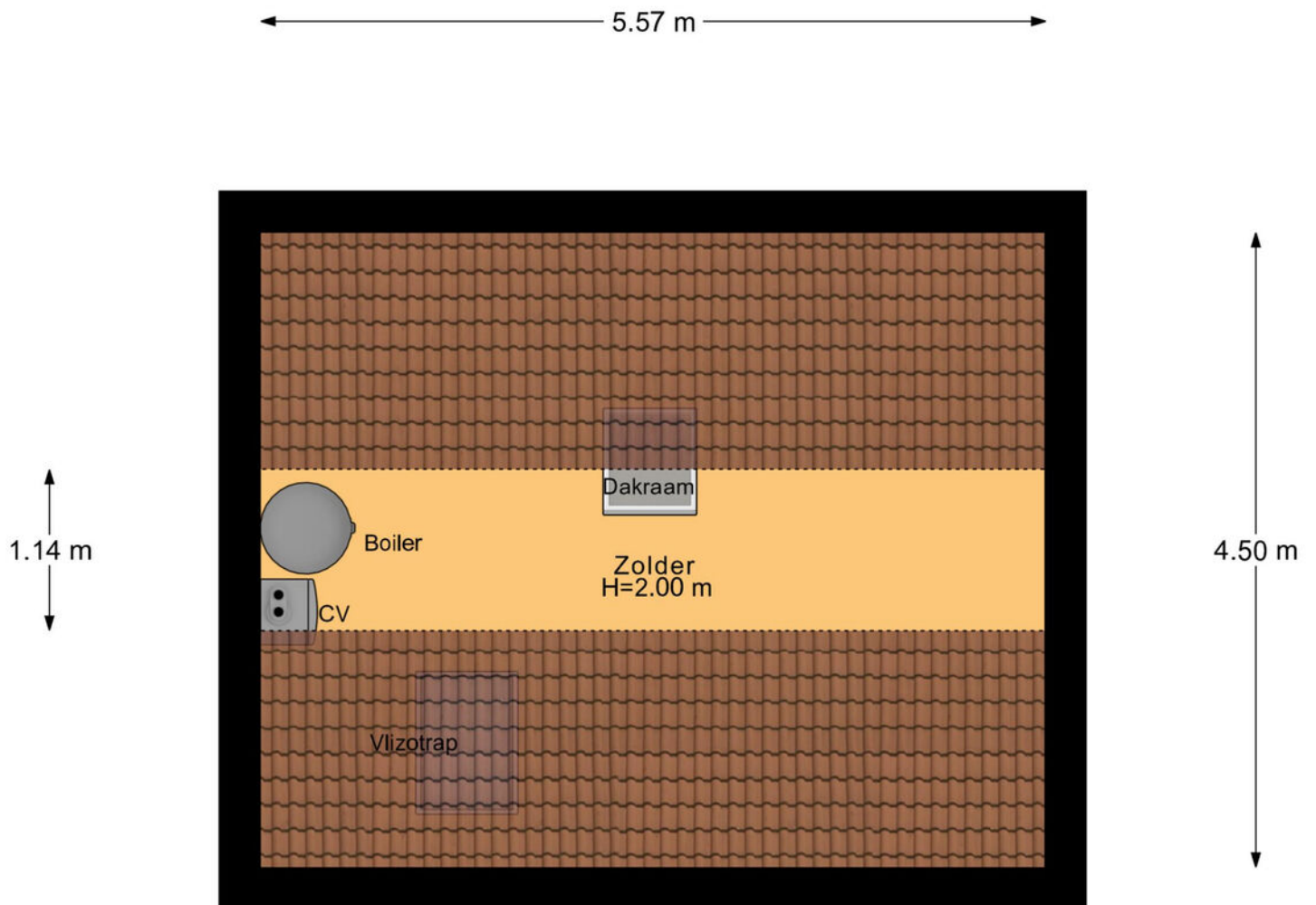
Plattegrond



Plattegrond

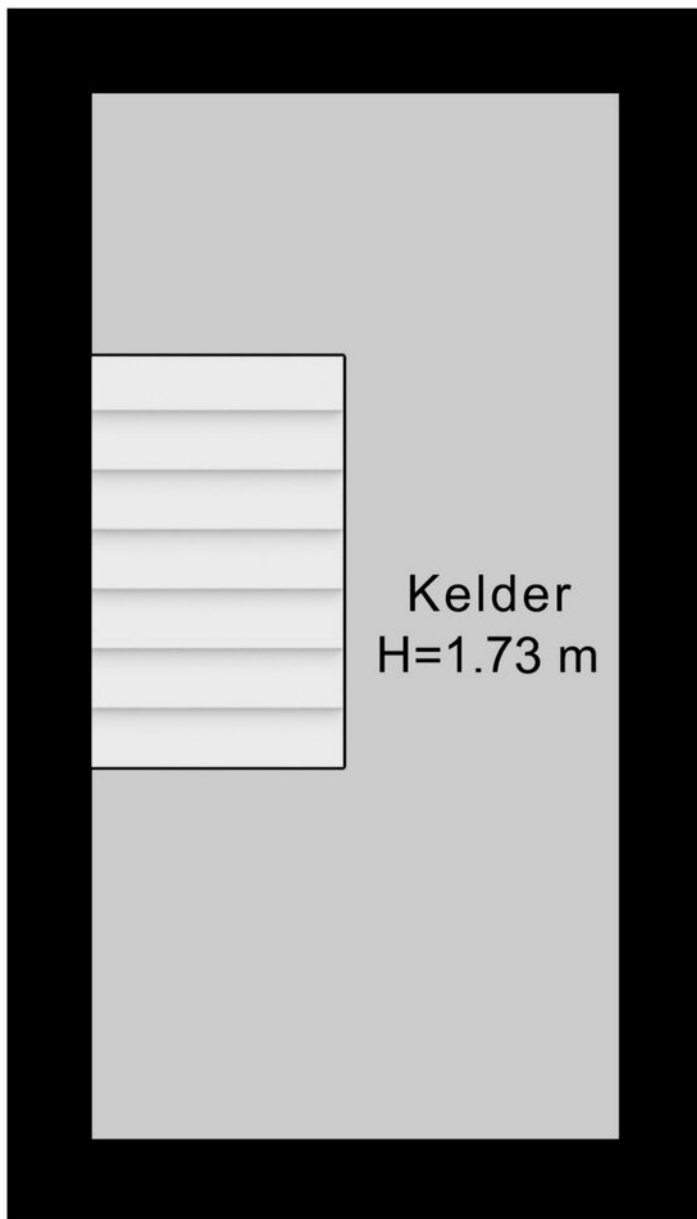


Plattegrond



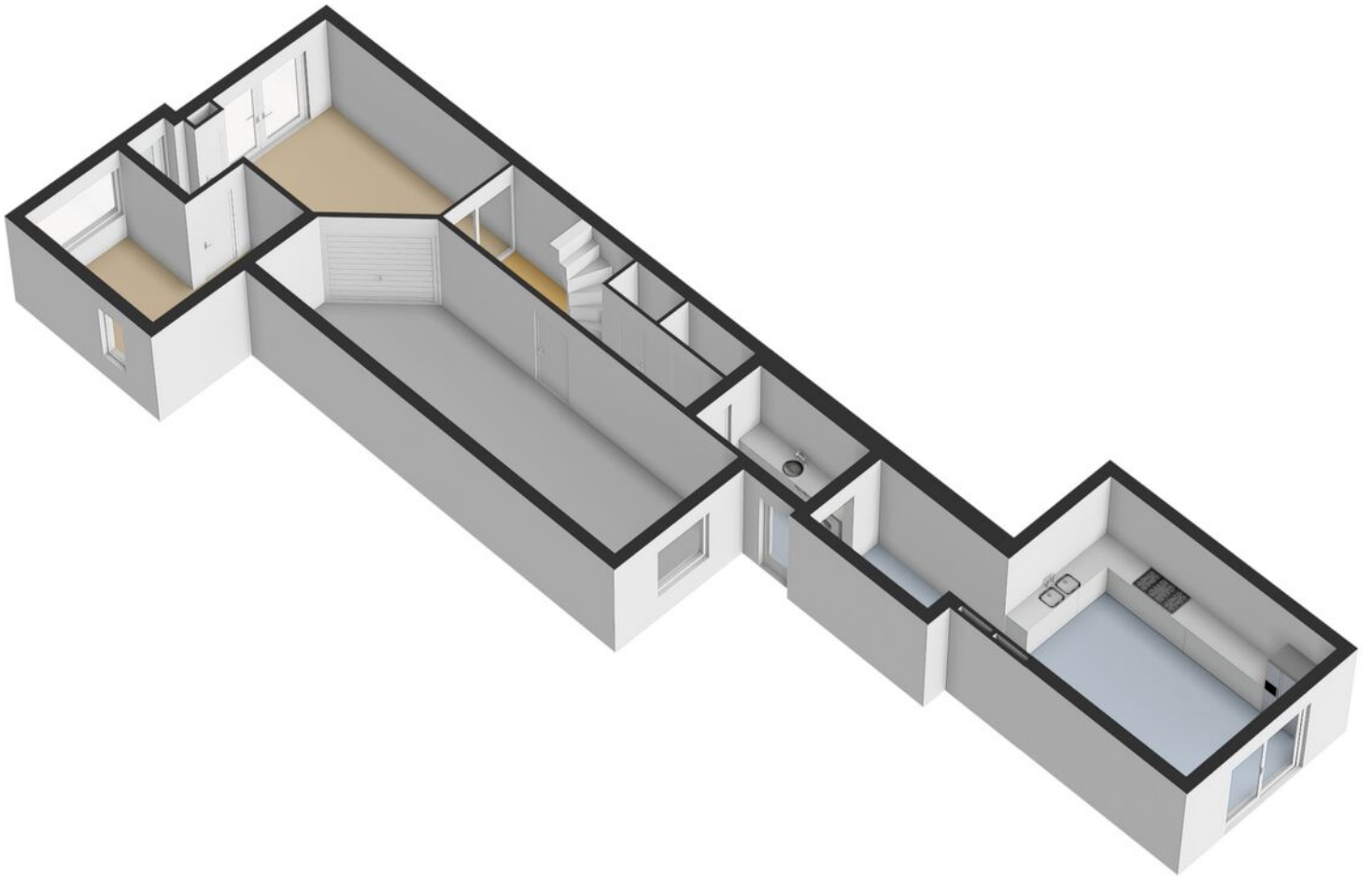
3e Verdieping

Plattegrond

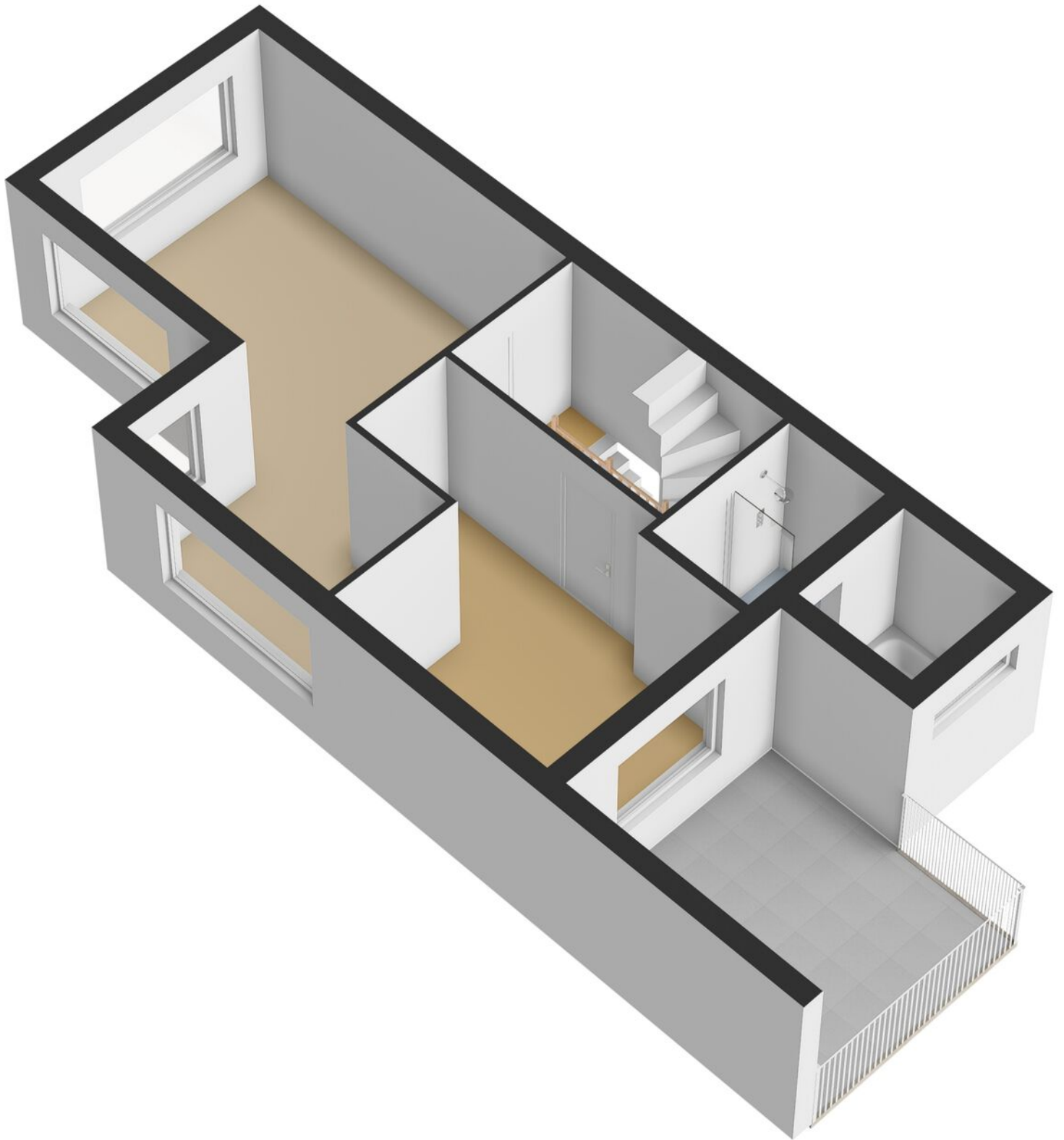


3.69 m

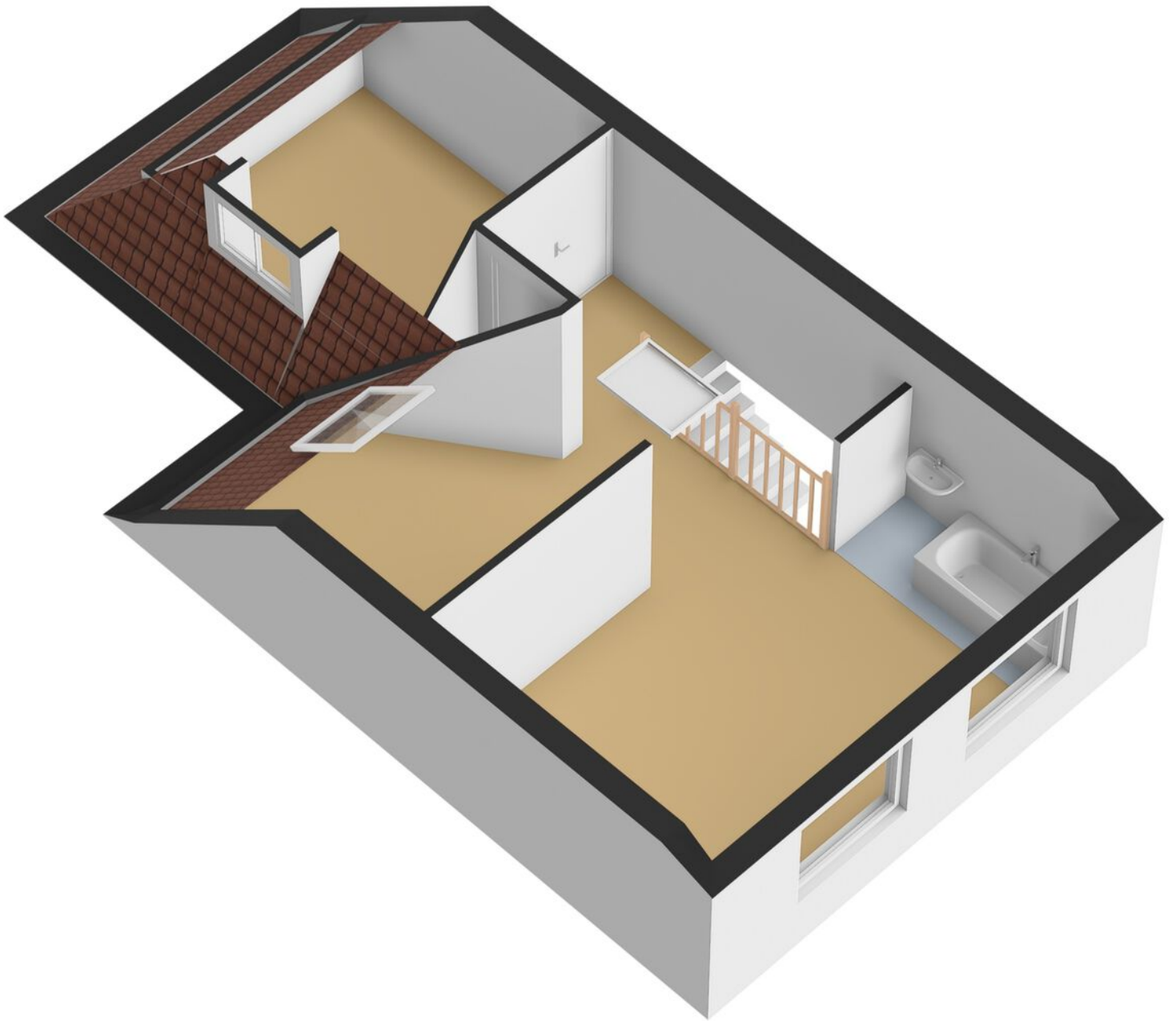
Plattegrond



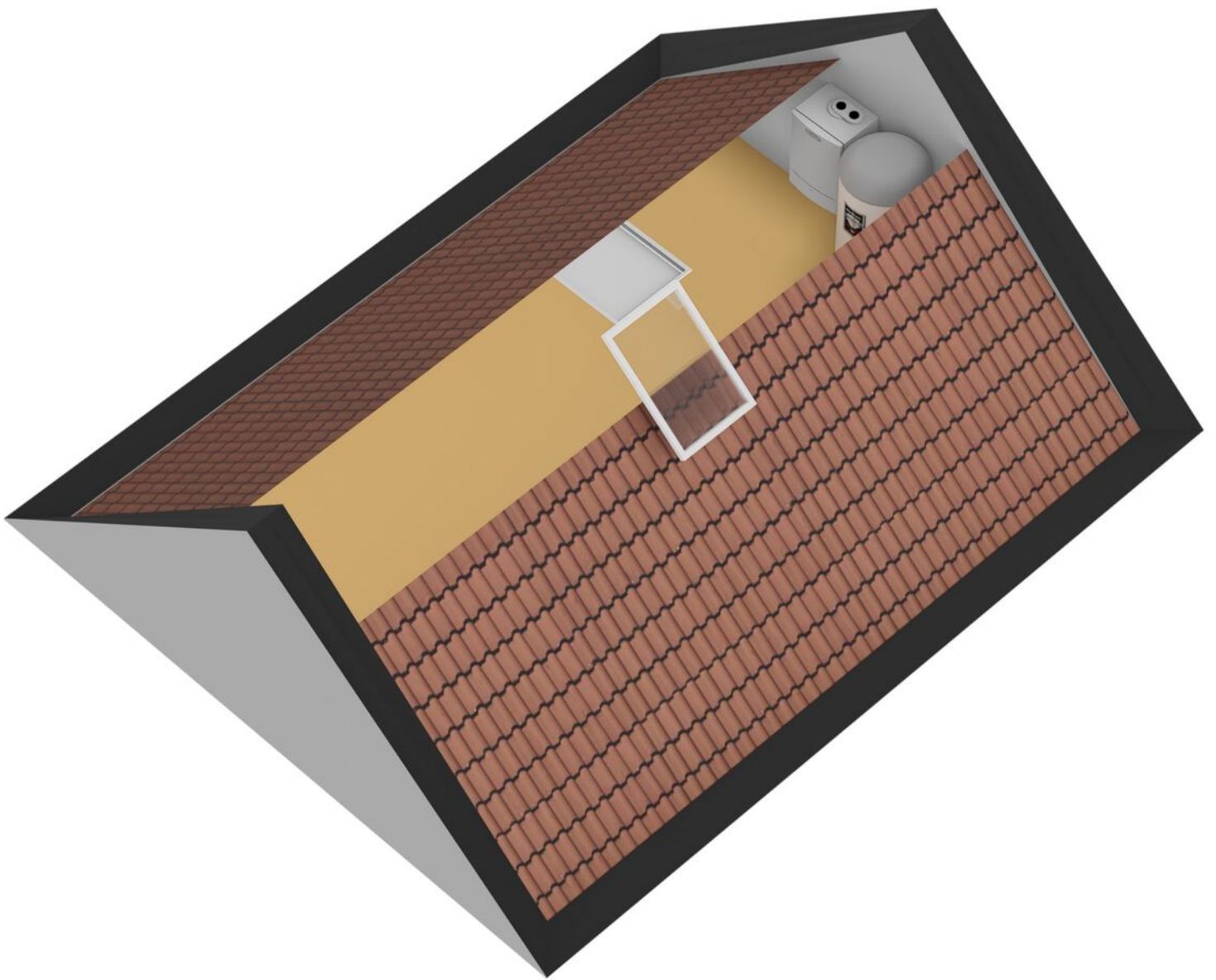
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zutphen



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Warnsveld

L

484

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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen			●
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- vitrages	●		
- rolgordijnen	●		
- lamellen	●		
- jaloezieën	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
- Gordijn slaapkamer gaat mee, rest blijft achter		●	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- parketvloer	●		
- houten vloer(delen)	●		
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	●		
- magnetron	●		
- oven	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koelkast		●	
- vriezer		●	
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	●		
Rookmelders	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		
- vlaggenmast(houder)	●		

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.



 **Thoma Post Makelaars**
 0575 - 51 54 04
 zutphen@thomapost.nl

 [ThomaPostMakelaars/](https://www.facebook.com/ThomaPostMakelaars/)
 [@Thomapost.nl](https://www.instagram.com/Thomapost.nl)
 [Thoma Post Makelaars](https://www.linkedin.com/company/ThomaPostMakelaars/)

Stationsplein 37
7201 MH Zutphen
[thomapost.nl](https://www.thomapost.nl)

