ONTDEK

HET HORSELER 44 in **WARNSVELD**



Ruime gezinswoning met unieke garage van circa 45 m²!

THOMA POST makelaars

Voorzien van energielabel A+++

Bouwjaar 2000
Woonoppervlakte 161 m²

Vraagprijs
€ 750.000,- 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





Inhoudsopgave



05 Specificaties

06 Begane grond

12 Eerste verdieping

18 Tweede verdieping

19 Garage

20 Buiten

24 Wonen in Warnsveld

25 Plattegrond

31 Kadastrale kaart

32 Lijst van zaken

35 Over Warnsveld



Specificaties

VRAAGPRIJS € 750.000 K.K.

WOONOPPERVLAKTE
161 m²

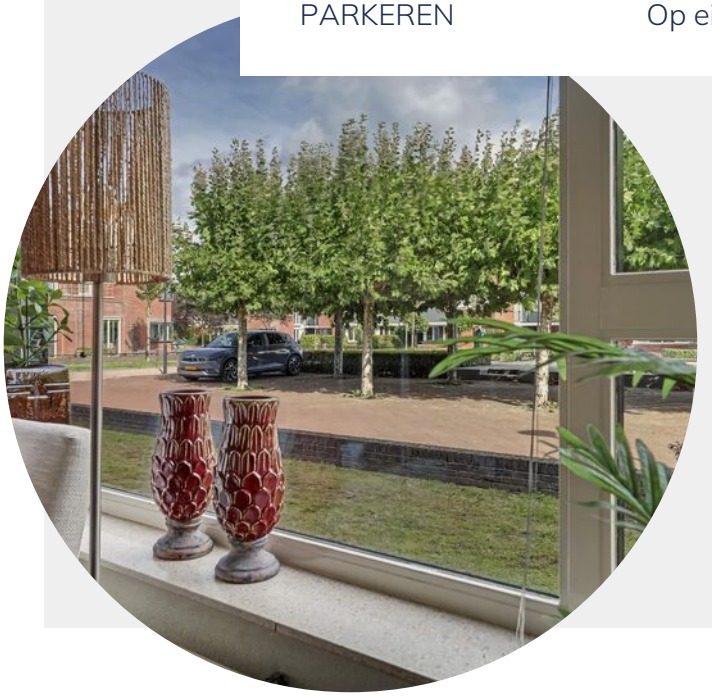
BOUWJAAR
2000

PERCEELOPPERVLAKTE
434 m²

INHOUD
743 m³



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
TYPE WONING	2-onder-1-kapwoning
WOONLAGEN	3
KAMERS	5
ENERGIELABEL	A+++
ISOLATIE	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
VERWARMING	C.v.-ketel (2021), warmtepomp (2026)
WARM WATER	C.v.-ketel (2021)
GARAGE	Aangebouwd steen
PARKEREN	Op eigen terrein, openbaar parkeren

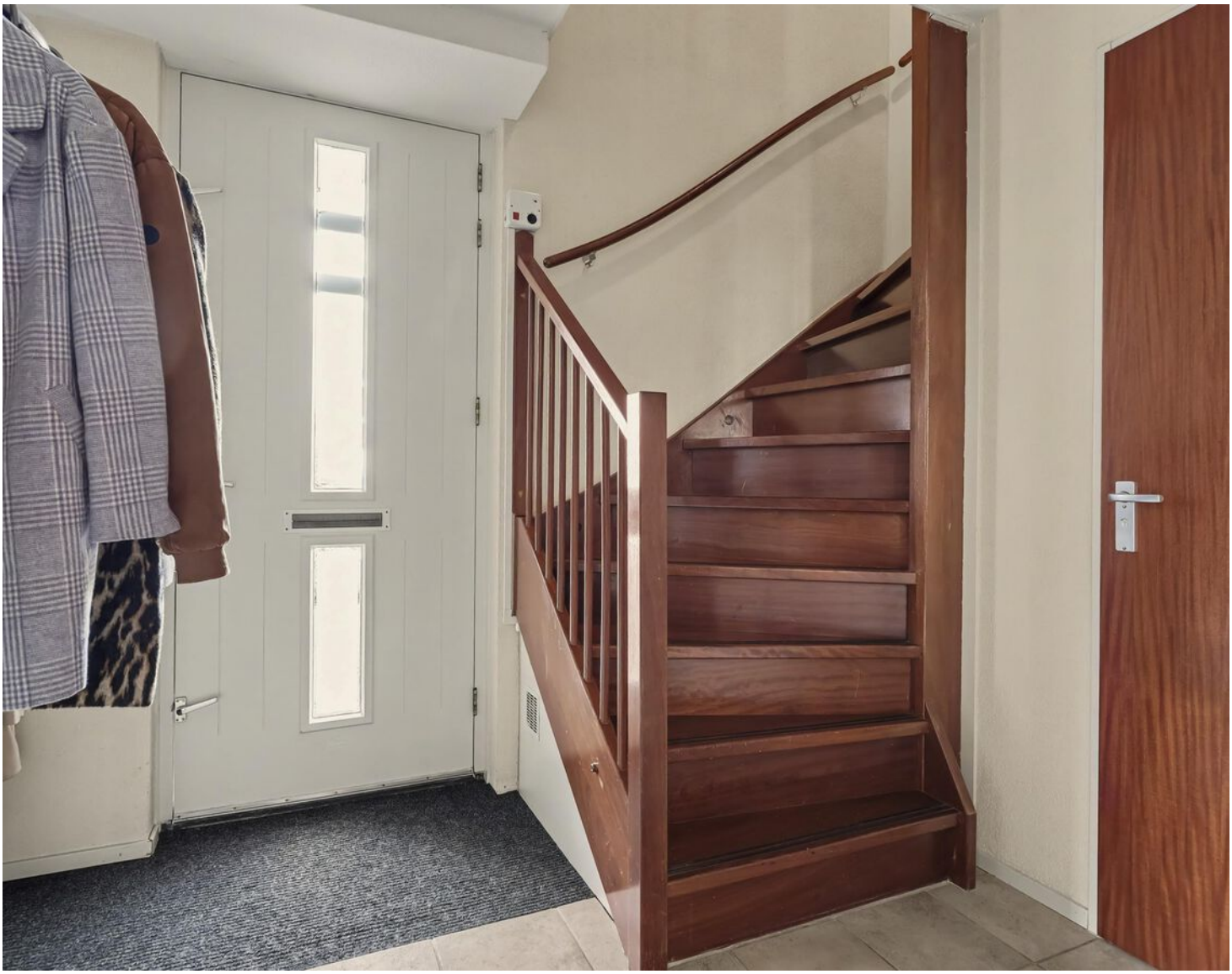


BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Bouwjaar 2000, uitgevoerd in karakteristieke jaren-50-stijl;
- Unieke, aangebouwde garage van circa 45 m² met volop gebruiksmogelijkheden;
- Balkon op de eerste verdieping;
- Voorzien van een warmtepomp (2026);
- Maar liefst 24 zonnepanelen.

KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Via de hal kom je binnen in de woning. Vanuit hier heb je toegang tot de verschillende vertrekken en de trap naar boven.









RUIME EN LICHTE WOONKAMER

De woonkamer is heerlijk ruim en licht, met volop plek voor een comfortabele zithoek. De grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en geven mooi zicht op de ruim opgezette wijk. De eethoek sluit goed aan op de keuken, waardoor de hele begane grond prettig met elkaar in verbinding staat.



















OPEN KEUKEN

De keuken biedt veel kast- en werkruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De grote ramen zorgen hier ook voor een prettige, open sfeer. Aansluitend ligt het eetgedeelte, waar met gemak een grote tafel kan staan. Een fijne plek om samen te eten of uitgebreid te tafelen met vrienden en familie.







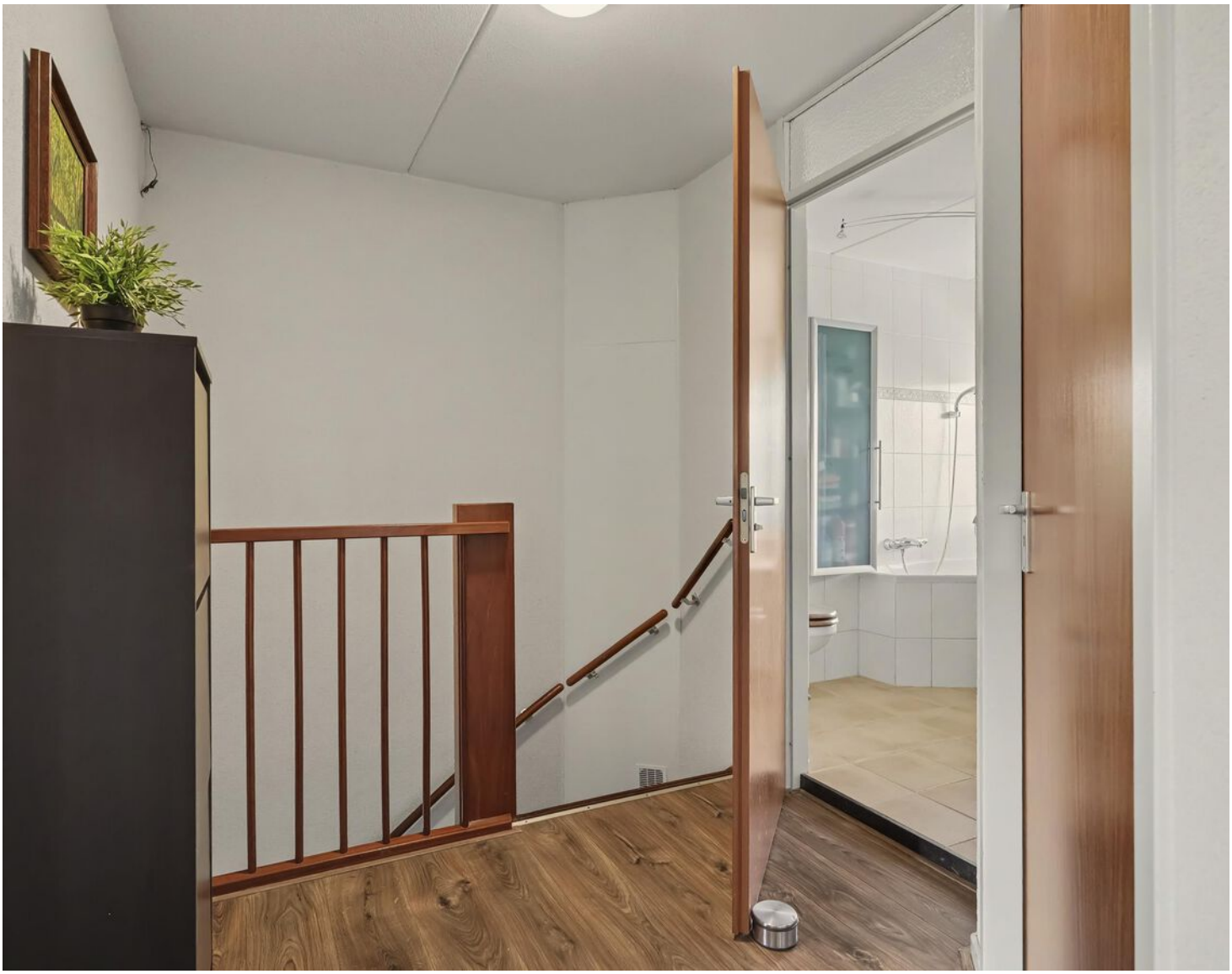






EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping zijn drie royale slaapkamers van circa 12,5, 14 en 16 m². De grootste slaapkamer heeft toegang tot het balkon. Ook de andere twee kamers bieden voldoende ruimte en zijn goed te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, aparte douche en dubbele wastafel.

























TWEEDE VERDIEPING

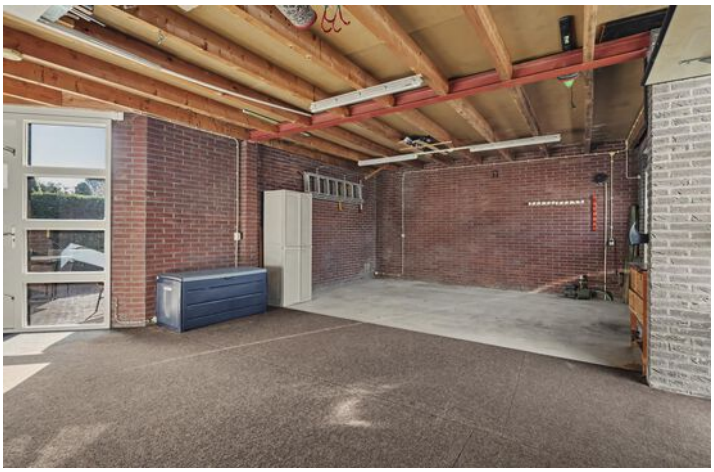
Via een vaste trap kom je op de ruime zolderverdieping. Hier is volop bergruimte en zijn er verschillende mogelijkheden om de ruimte naar eigen wens te gebruiken.



AANGEBOUWDE GARAGE

Het unieke pluspunt van deze woning is zonder twijfel de aangebouwde garage van circa 45 m², die bovendien binnendoor bereikbaar is. De ruimte biedt veel meer mogelijkheden dan alleen het stallen van een auto, fietsen en spullen. Denk aan een fijne hobbyruimte, werkplaats, een kantoor of zelfs praktijk aan huis. Ook de wasmachine en droger hebben hier een praktische plek.







BUITEN

Ook buiten is het prettig. De achtertuin is beschut en biedt genoeg ruimte voor een grote tafel of een fijne zithoek. Door het groen rondom zit je hier lekker privé. Aan de voorzijde heeft de woning een verzorgde uitstraling en ook aan de zijkant is verrassend veel ruimte. Hier kun je bijvoorbeeld een beschut terras creëren: een fijne plek in de schaduw op warme zomerdagen. De brede opzet van het perceel sluit mooi aan bij het ruime karakter van de woning.















WONEN IN WARNSVELD

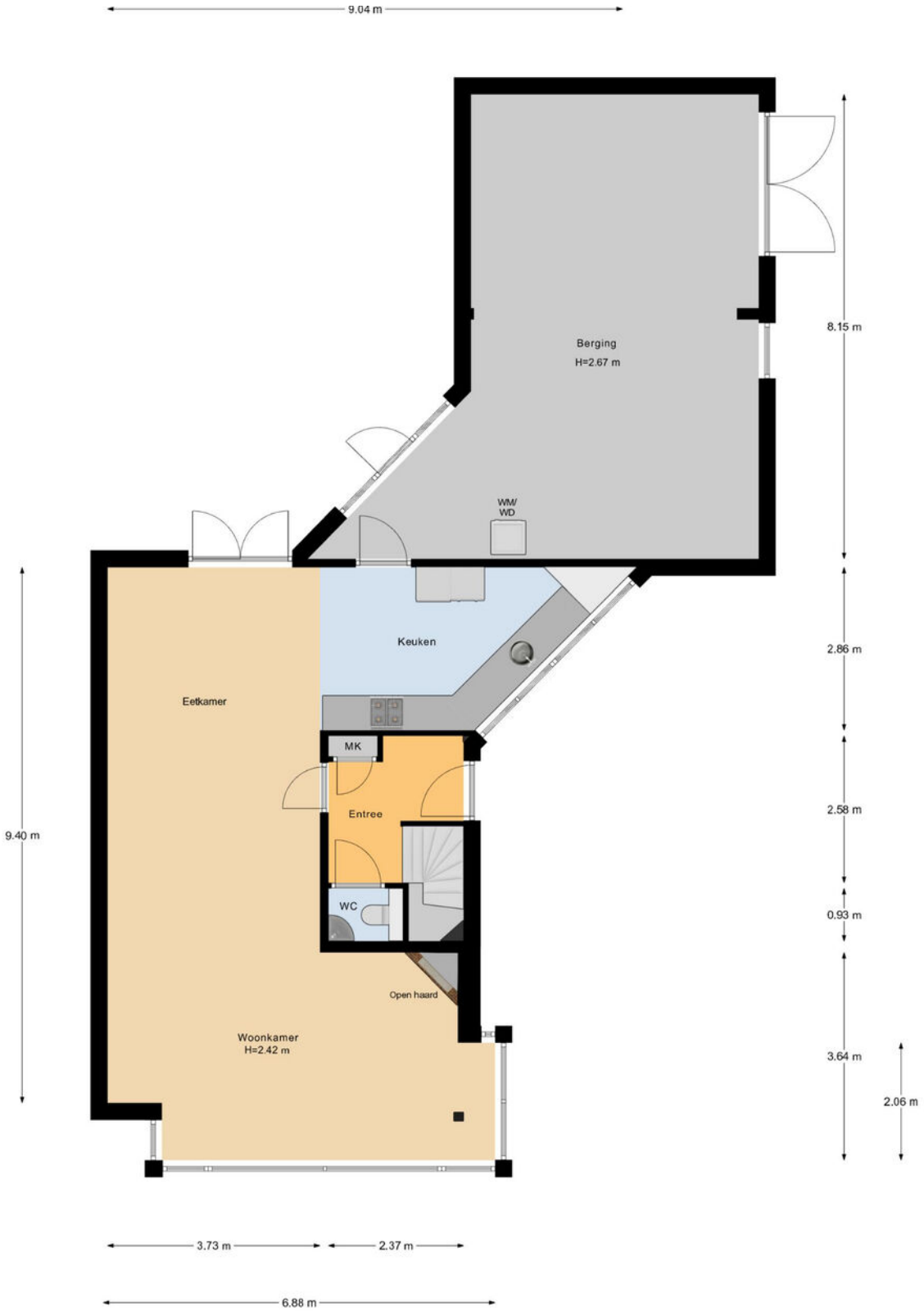
Het Horseler ligt in een geliefde, rustige woonomgeving in Warnsveld. Het is een prettige wijk voor gezinnen, met scholen, kinderopvang en speelvoorzieningen in de buurt. Voor dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen kun je uitstekend in Warnsveld terecht. Ook de groene omgeving is een groot pluspunt: wandelen en fietsen kan hier volop, terwijl het centrum van Zutphen goed bereikbaar blijft.



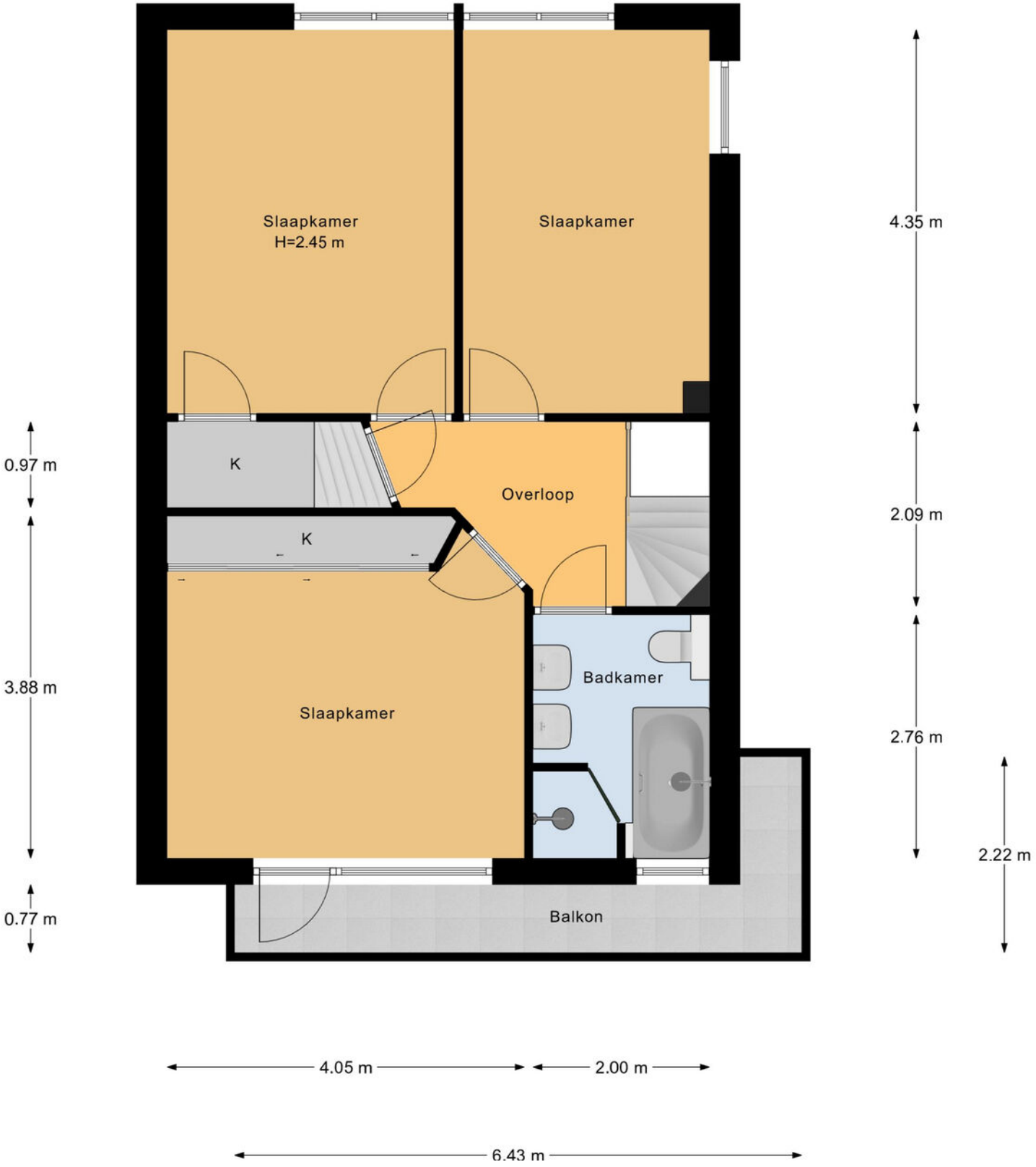




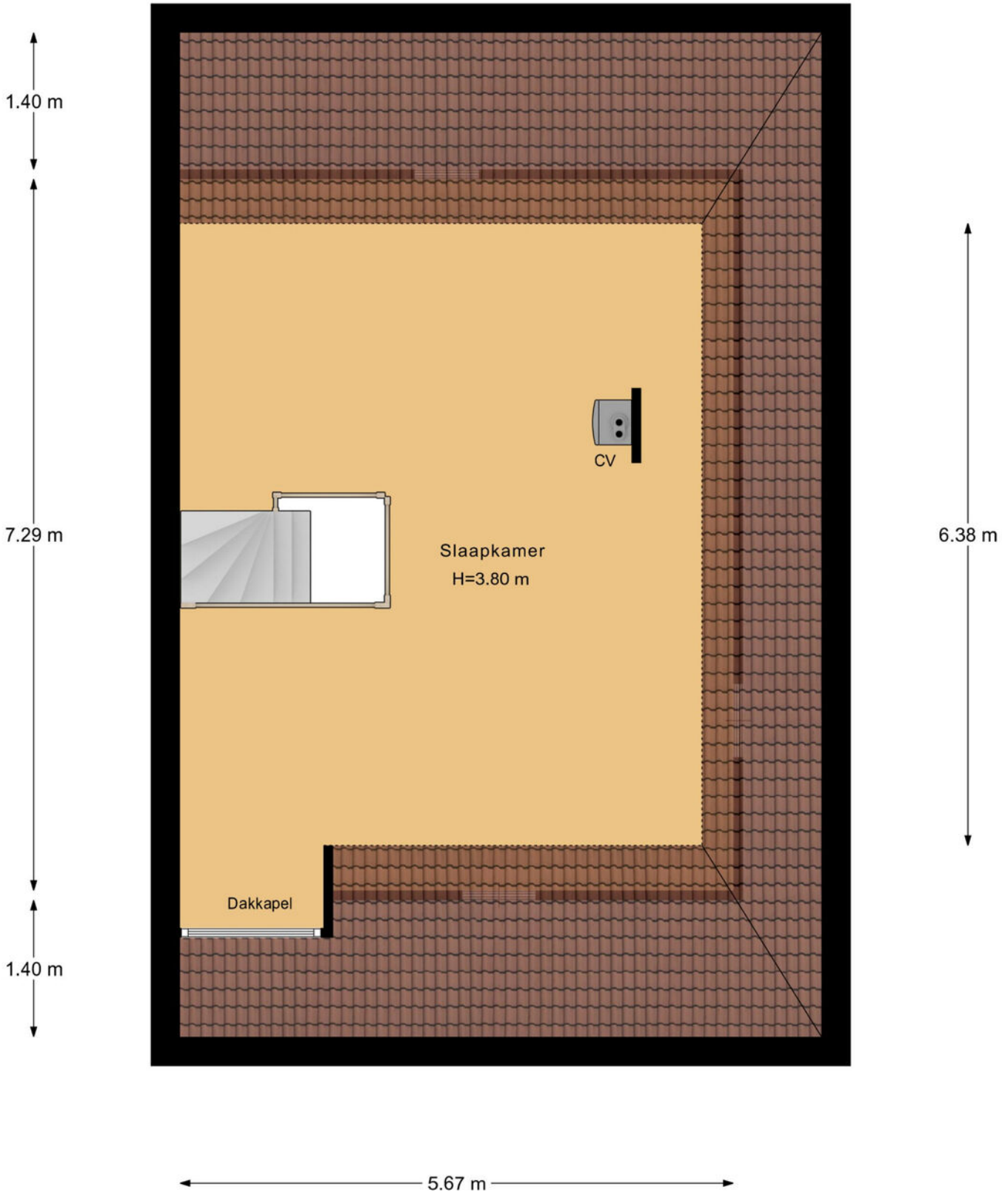
Plattegrond



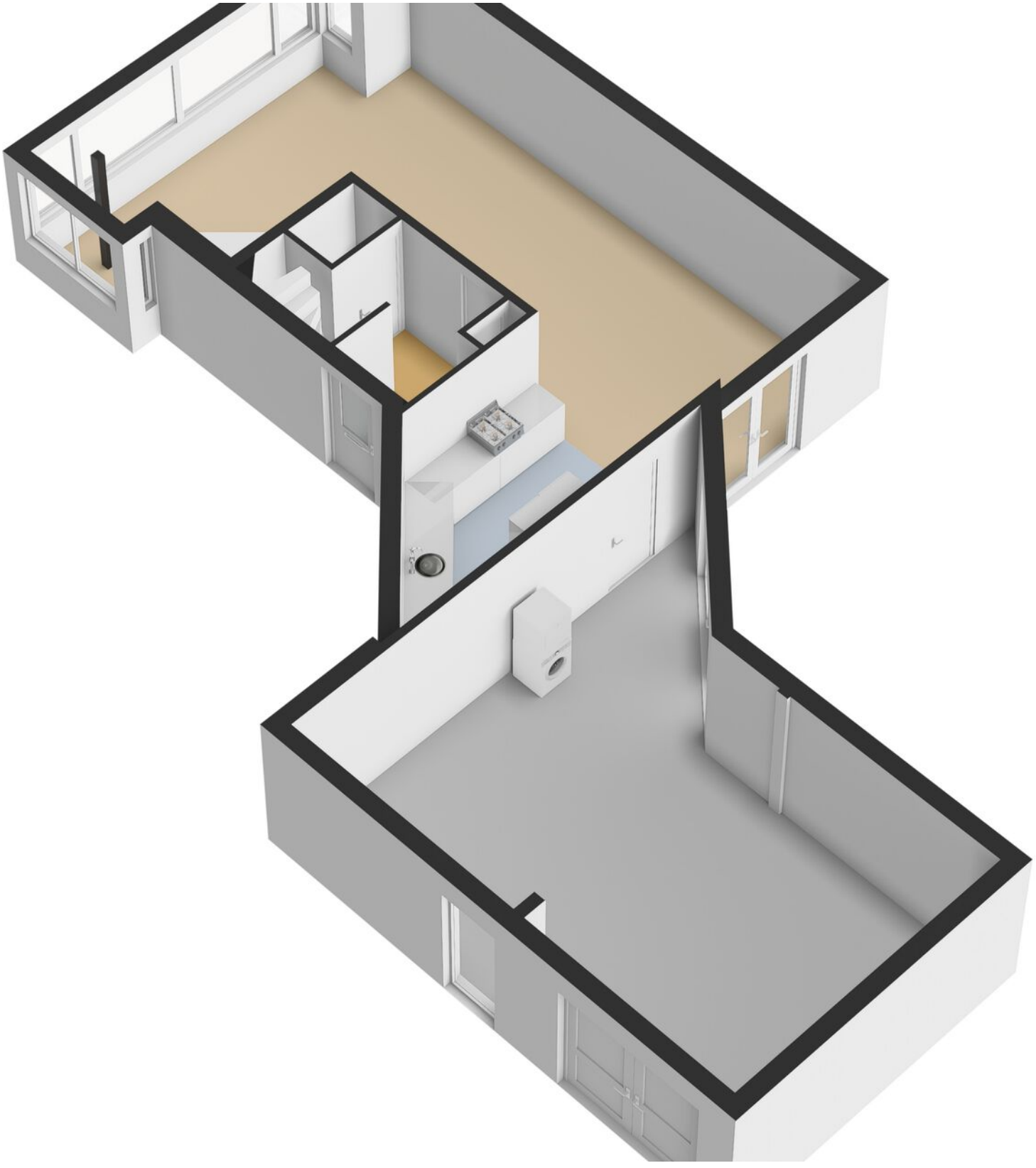
Plattegrond



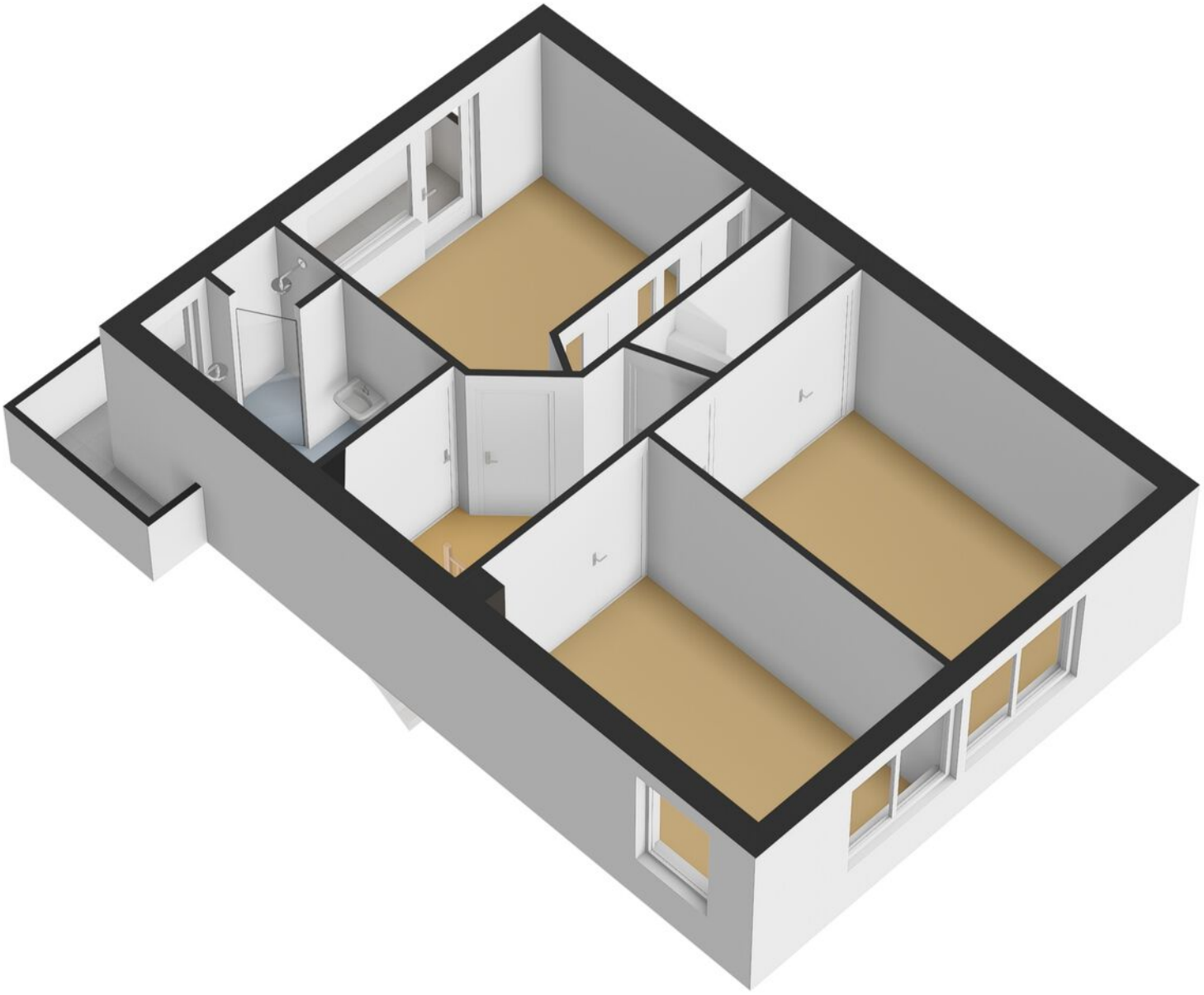
Plattegrond



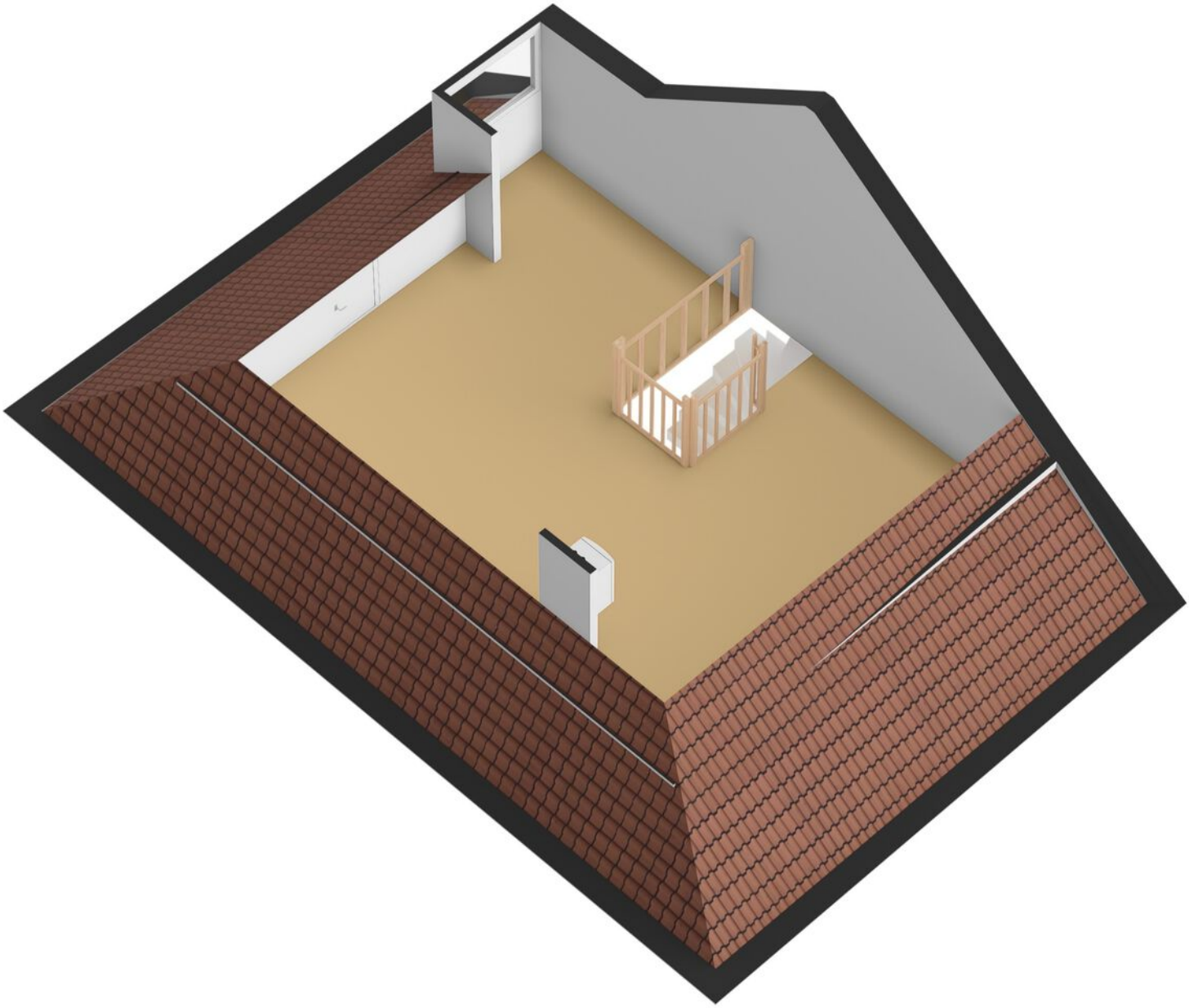
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Warnsveld
Sectie	L
Perceel	2224

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 augustus 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.

kadaster

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	●		
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast grote slaapkamer	●		
- Kast zolder en bureau zolder	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- vitrages	●		
- rolgordijnen	●		
- jaloezieën	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- parketvloer	●		
- houten vloer(delen)	●		
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- combi-oven/combimagnetron	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat		●	
- Koel-vriescombinatie berging	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toiletkast	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	●		
Rookmelders	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Waterslot wasautomaat		●	
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuintafel	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●		
Tuin - Bebouwing			
Werkbank berging	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuinparasol 4mtr + grondanker	●		

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



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 zónder 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	KOSTEN VOOR GARANTIESTELLING?
Tot € 40.000,-	€ 895,-
Tot € 50.000,-	€ 995,-
Tot € 60.000,-	€ 1195,-
Vanaf € 60.000,-	€ 1295,-

Thoma Post Hypotheken | 085 - 203 0143 | hypotheken@thomapost.nl

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

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

ThomaPostMakelaars/
@Thomapost.nl
Thoma Post Makelaars

Stationsplein 37
7201 MH Zutphen
thomapost.nl

NVM