ONTDEK

BERKELKADE 19 in **ZUTPHEN**



Anders dan anders. En daarom zo bijzonder

THOMA POST makelaars

Karakteristieke benedenwoning

Bouwjaar 2002
Woonoppervlakte 99 m²

Vraagprijs
€ 515.000,- 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 De benedenwoning

18 Buitenruimte

22 Plattegrond

25 Kadastrale kaart

26 Lijst van zaken

28 Financiële mogelijkheden

30 Onze voordelen





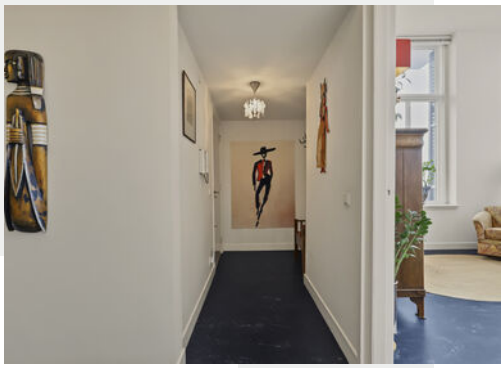
Specificaties

€ 515.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE
99 m²

BOUWJAAR
2002

INHOUD
430 m³



SOORT WOONHUIS	Benedenwoning
TYPE WONING	Appartement
WOONLAGEN	1
KAMERS	3
ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	Muurisolatie, vloerisolatie, voorzetramen
VERWARMING	Cv ketel (2023)
WARM WATER	Cv ketel (2023)
PARKEREN	Betaald parkeren, parkeervergunningen
Bijdrage VVE	€ 215,- p/m



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Prachtige ligging op de hoek van de Berkelkade en IJsselkade
- Bijzonder hoge plafonds, tot maar liefst 4,11 meter
- Besloten stadstuin van 32 m² met berging en achterom
- Eigen berging in de kelder

KARAKTER, LICHT EN RUIMTE

Het eerste wat opvalt, is het licht en de enorme hoogte van de ruimtes. De woonkamer heeft een plafondhoogte van maar liefst 4,11 meter! Samen met de hoge ramen en het uitzicht over het water geeft dat een heel bijzondere sfeer.















Ook de tweede kamer aan de IJsselzijde heeft deze prachtige hoge ramen en hetzelfde gevoel van ruimte. De huidige eigenaar gebruikt deze kamer als tweede woon- en leeskamer, maar een werk- of hobbykamer of extra slaapkamer kan natuurlijk ook.

Het monumentale pand werd oorspronkelijk in de tweede helft van de 19e eeuw gebouwd als villa, in opdracht van de Zutphense gebroeders Hamer. In 2002 is het volledige pand met behoud van zoveel mogelijk karakteristieke details volledig gerenoveerd en verdeeld in drie 'appartementen' en één 'stadswoning'.











WONEN OP MAAT

Vanuit de woonkamer kom je via een sfeervolle tussenruimte met en-suite deuren in de woonkeuken. Hier zijn praktische maatwerkkasten gemaakt en is ruimte voor een fijne lees- of tv-hoek. De verzorgde Eggersmann keuken is voorzien van Siemens inbouwapparatuur.































Verder zijn er een tweede slaapkamer en een fraaie badkamer met granitovloer, vloerverwarming, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Het sanitair is van Philippe Starck. Ook is er een ruime bergkast met aansluitingen voor de wasapparatuur. In het souterrain bevindt zich een eigen berging.

Voor de hoge ramen zijn op maat gemaakte elektrische rolgordijnen aangebracht, netjes weggewerkt tussen de originele ramen en de achterzetramen.









EEN EIGEN STADSTUIN

Via de openslaande deuren in de keuken stap je de besloten achtertuin in. Met circa 32 m² een fijne plek om buiten te zitten, te tuinieren of gewoon van het zonnetje te genieten. De tuin is momenteel grotendeels bestraat en achterin staat een houten berging met elektra. Er is bovendien een achterom, handig voor bijvoorbeeld de fiets.







DE IJSSELKADE ALS VERLENGSTUK

De vernieuwde IJsselkade is de afgelopen jaren uitgegroeid tot een heerlijke plek om te wandelen en buiten te zijn. Met groene perken, bankjes en iets verderop een gezellig restaurant met terras. En natuurlijk dat prachtige uitzicht over het water en de uiterwaarden. De gezellige binnenstad van Zutphen ligt op loopafstand.





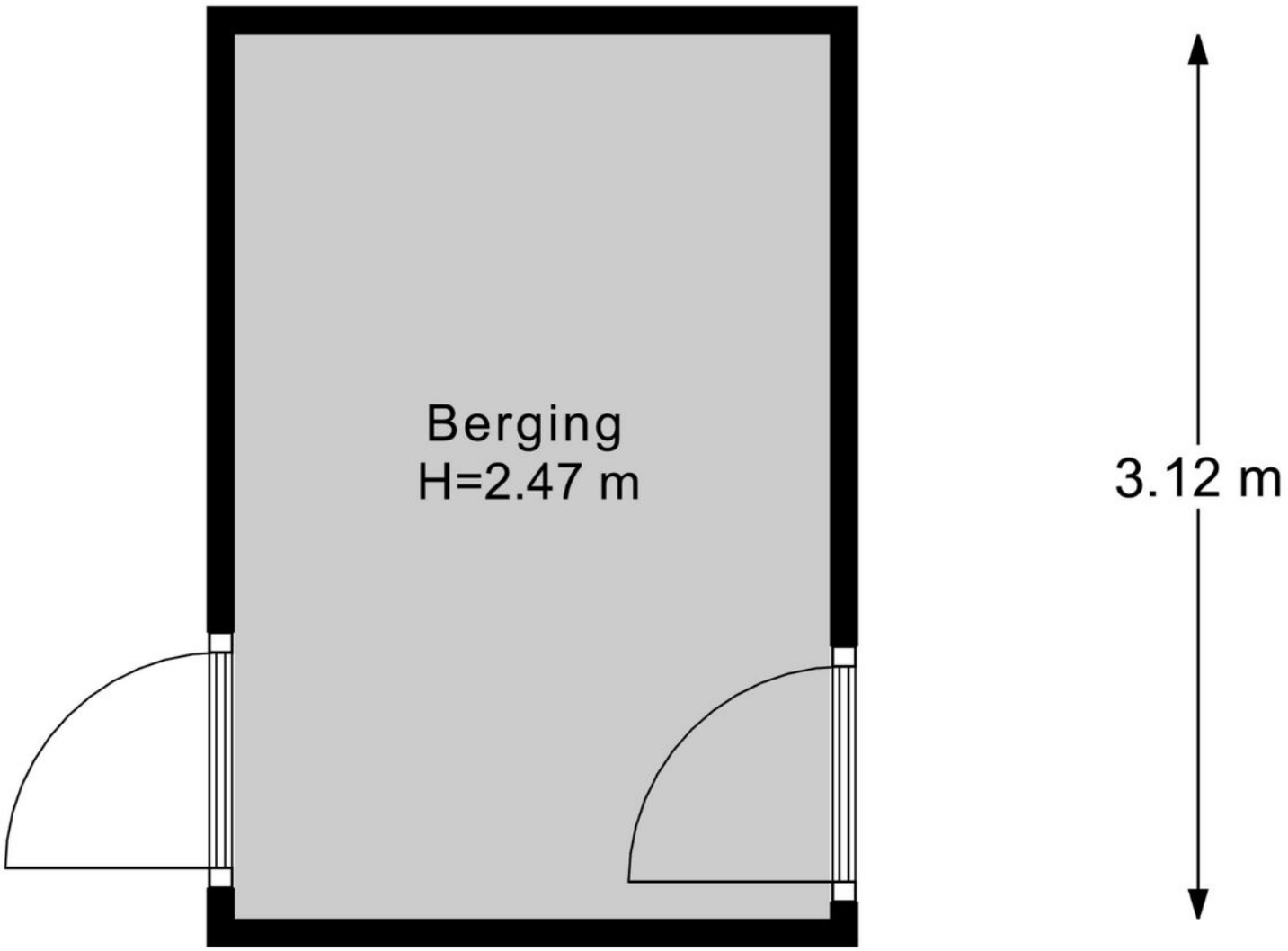



Er stond een kind op de kade

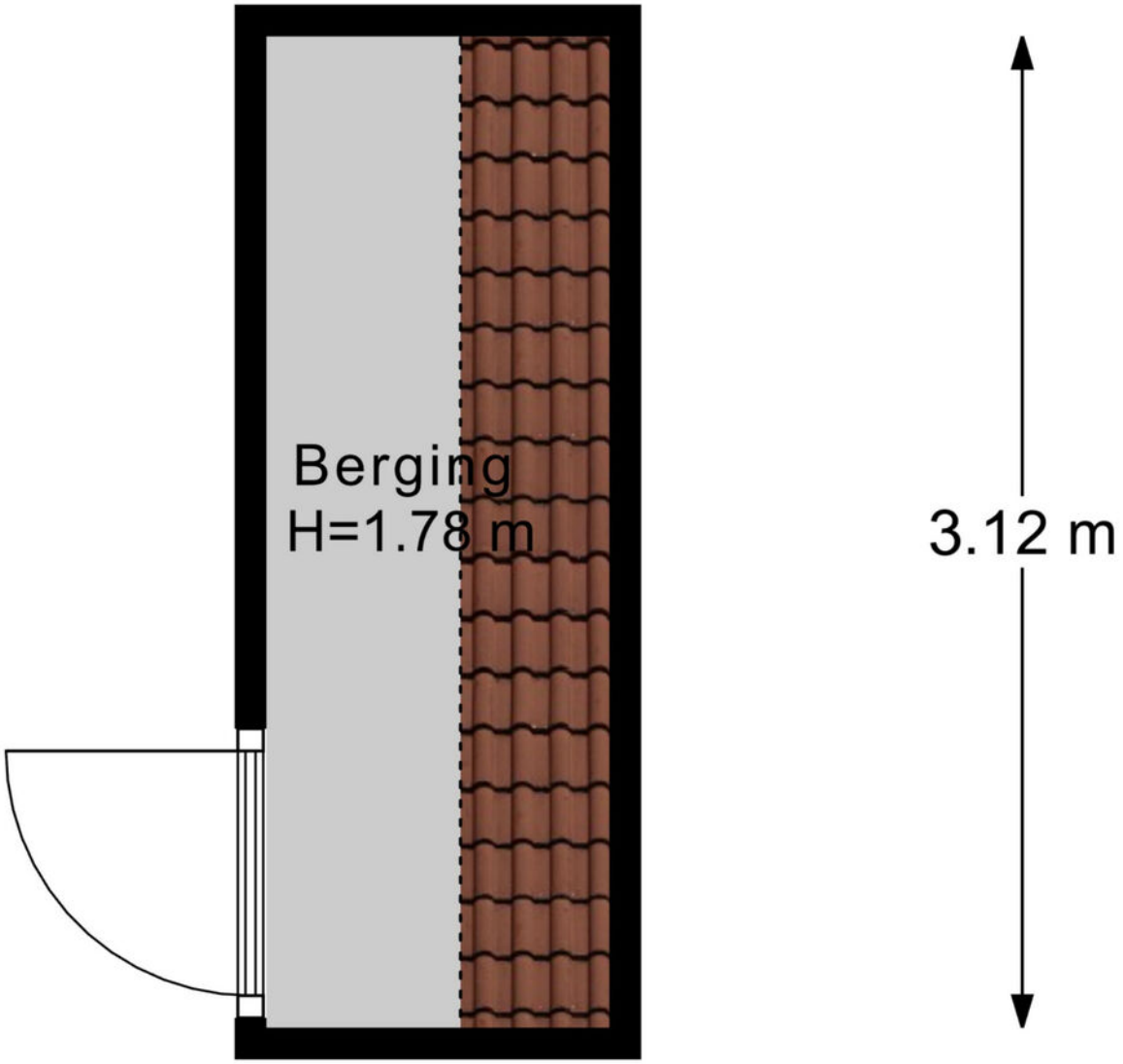
Plattegrond



Plattegrond



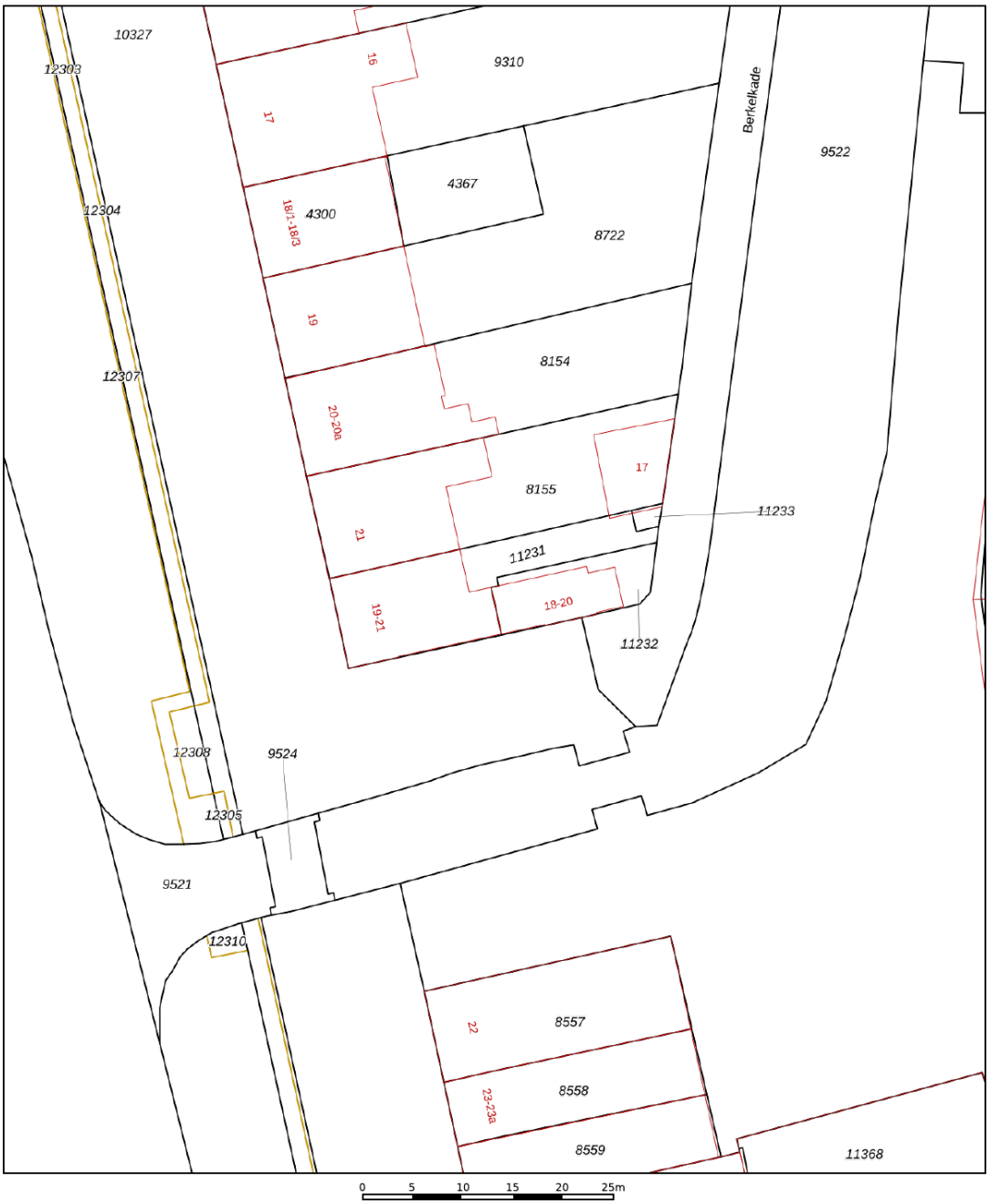
Plattegrond



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	Zutphen
Sectie	F
Perceel	11231

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 oktober 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	●		
Hanglampen / kroonluchters			●
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	●		
Gordijnen			●
Rolgordijnen			●
Luxafle (7x)			●
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	●		
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			●
Designradiator(en)	●		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	●		
(Gas) fornuis	●		
Afzuigkap	●		
Combi-oven/combimagnetron	●		
Vaatwasser	●		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafel	●		
Wastafelmeubel	●		
Toilet	●		
Toiletrolhouder	●		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Zonwering buiten	●		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	●		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Buitenverlichting	●		
Tuinhuis/buitenberging	●		

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