



De Landerije[®]

makelaars en adviseurs

Majestueus herenhuis



Zutphen
Burg. Dijckmeesterweg 9-9A

Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen



Kennismaking

3



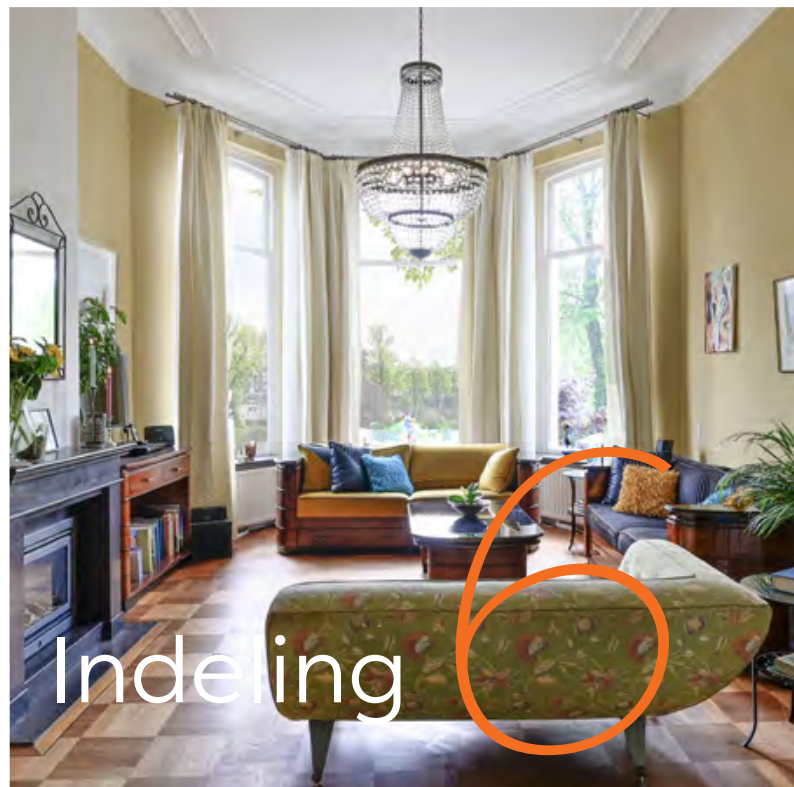
4

Zutphen



Kenmerken

5



Indeling

6



Bouwkundige gegevens

35



37

Plattegronden





Vraagprijs € 1.090.000,- k.k.

Majestueus herenhuys aan het water met grote tuin en kantoor in de binnenstad

Al meer dan een eeuw staat dit witte herenhuys fier aan het water van 'De Grote Gracht'. De erker, met balkon en spits dak met kapelletje, nodigt al van verre uit. Dit gemeentelijk monument uit 1885 herbergt veel authentieke elementen die zowel ruimte als intimiteit schenken. De voor- en achterkamer en-suite, hoge plafonds met ornamenten, sierlijke plinten en zichtbare gebinten. Prachtige, tot in de puntjes verzorgde details, die op een speelse manier zijn verwerkt in de inrichting. Door de grote schuiframen biedt de woning vanuit meerdere vertrekken een magnifiek zicht op de 'Grote Gracht' met fontein en de oude, hoge bomen in de omgeving. Aan de achterzijde strekt een diepe, sprookjesachtige tuin zich uit. Hier ontspant u in alle vrijheid. En op het kantoor, dat zowel bereikbaar is via een eigen voordeur als vanuit het huis, vindt u alle rust en vrijheid om te werken wanneer u wilt.

Een zee aan ruimte

Met 13 kamers, waarvan 5 slaapkamers, biedt deze woning een zee aan ruimte. Van de drie kelderruimtes met wijnopslag, grotendeels op stahoogte, tot aan de tweede verdieping, waar zich twee slaapkamers, een badkamer en een

Erker nodigt al van verre uit

verrassend grote recreatieruimte bevinden. Ook het kantoor is met drie verschillende ruimtes op de begane grond en een bovengelegen vertrek, meer dan riant. De eigen voordeur biedt de mogelijkheid tot een praktijk aan huis. Het pand is voor iedereen bereikbaar door de ligging in het centrum met het NS-station op loopafstand en de parkeermogelijkheid voor meerdere auto's op het eigen terrein. De tuin is met een ijzeren hekwerk afsluitbaar.

Buiten in het hart van Zutphen

Door de perfecte combinatie van de ligging in het hart van Zutphen aan de 'Grote Gracht' woont u hier echt buiten in het stadscentrum. Met profijt van het hoge voorzieningenniveau in Zutphen en de natuur van de nabijgelegen Veluwe en Achterhoek. De A1 is via het netwerk van doorgaande, provinciale wegen rondom Zutphen in een kleine 20 minuten bereikbaar.





Zutphen

Met de strategische ligging aan de IJssel gaat de geschiedenis van Zutphen meer dan 1700 jaar terug. De stad ontwikkelde zich van een Germaanse nederzetting tot een belangrijk machtscentrum rond het jaar 1000. In de 12e eeuw kreeg Zutphen stadsrechten en trad het toe tot de Hanze. In het wapen van Zutphen zie je dat terug. Na verwoestingen door de Vikingen in de 9e eeuw werd een ronde ringwal opgericht met een 20 meter brede U-vormige gracht. De Groenmarkt, Houtmarkt en Zaadmarkt zijn nog altijd een deel van die voormalige ringwal en gracht.

Fijn thuiskomen in het historische centrum

Torens als skyline

Vanwege het grote aantal historische gebouwen met torens, wordt Zutphen ook wel de Torenstad genoemd. Omdat er in

het centrum van Zutphen weinig tot geen moderne hoogbouw staat, zijn de historische torenspitsen van onder andere de Walburgiskerk, Broederenkerk en Nieuwstadkerk altijd zichtbaar en vormen zo de skyline van Zutphen. De titel Torenstad wordt vaak gebruikt in reclame-uitingen om toeristen te trekken. Met bijna 49.000 inwoners is Zutphen een levendige provinciestad met uitstekende voorzieningen op het terrein van onderwijs, winkels, horeca en cultuur. Kijk vooral eens op inzutphen.nl.

Prachtige ligging

Natuurlijk is de ligging van Zutphen aan de IJssel geweldig met naar het noorden toe achtereenvolgens de Hanzesteden Deventer en Zwolle. Langs de oevers van de IJssel met zijn uitgestrekte uiterwaarden is het prachtig fietsen en wandelen. Ook het ruim 5.000 hectare metende Nationaal Park Veluwezoom is nabij op ruim 15 km. Na een dag heerlijk fietsen of wandelen in de omgeving is het altijd weer fijn thuiskomen in het historische centrum met leuke terrassen en verrassende restaurantjes.



Kenmerken

Aanvaarding:	In overleg
Soort woonhuis	Herenhuis, half vrijstaand
Bouwworm	Bestaand
Bouwjaar	1885
Ligging	In, nabij centrum, tegenover vijver Grote Gracht
Bereikbaarheid	Zutphen is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De trein stopt praktisch in het centrum. De A1 is via de provinciale weg in een kleine 20 minuten bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte	
- wonen	nr 9: 309m ² + nr. 9A: 119 m ²
- overige inpandige ruimte	70 m ²
- gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²
- externe bergruimte	11 m ²
Inhoud	1380 m ³
Perceeloppervlakte	1083 m ²
Aantal kamers	13 kamers, waarvan 5 slaapkamers
Aantal badkamers	2
Aantal verdiepingen:	Begane grond, 2 verdiepingen en geheel onderkelderd
Gebruiksoppervlakte wonen (kantoor)	119 m ²
Inhoud	383 m ³

Bijzonderheden	<ul style="list-style-type: none">• Gemeentelijk monument nummer 9 en 9A• Beschermd stadsgezicht
Unique buying reasons (UBR):	<ul style="list-style-type: none">• Wonen in stadscentrum met grote stadstuin• Vrij uitzicht op 'De Grote Gracht' met fontein• Wonen en werken met kantoor- praktijkruimte• Parkeermogelijkheden voor meerdere auto's op eigen terrein• Grotendeels onderkelderd op stahoogte

Globale gegevens

Nummer 9 (woonhuis)

Parterre	Entree/hal, trap, werkkamer, woonkamer en-suite, gang, toilet, bijkeuken (wasruimte) en keuken
Verdieping 1	Overloop, 3 slaapkamers en badkamer
Verdieping 2	Chill- hobbyruimte, 2 slaapkamers en badkamer
Kelder	Geheel onderkelderd met wijnopslag
Tuin	Zij- en achtertuin met tuinhuis

Nummer 9a (kantoor)

Parterre	Entree/hal, voor- werkkamer, centrale ruimte, kitchenette, toilet, opkamer en benedenkamer/werk- hobbyruimte (split-level)
----------	--



Indeling woonhuis

Begane grond

Entree

Sfeervolle entree met marmeren vloer en sierlijke houten trap.

De omlijste, halfronde, doorgang naar de hal maakt het helemaal af.





Werkkamer

De twee grote ramen met zicht op oude bomen geven veel licht. Een fijne ruimte om in alle rust te werken.

Toilet

Met hangcloset, urinoir en wastafel.

Bijkeuken

Met wasmachine- en drogeraansluiting. Ook is er plaats voor een koelkast met vriezer.





Woonkamer

Een ruimte waar de authenticiteit door alle elementen ademt. De grote ramen, in de erker, aan de voorzijde, kijken uit op de 'Grote Gracht' met fontein. De fraaie, natuurstenen schouw is voorzien van een gashaard. De ornamenten aan het hoge plafond, de eiken parketvloer en de kamer-en suite maken het warme, geborgen gevoel helemaal compleet.

Eetkamer

Heerlijk vertrek waar alles wat het woongenot verhoogt, zoals een piano of een prachtige boekenkast, een eigen plek vindt.





Keuken

De Portugese vloertegels maken de keuken gezellig. De tafel en bijbehorende bank in de hoek van de muur zijn ideaal om snel een kleine maaltijd te nuttigen. De L-opstelling is voorzien van een schouw met afzuiging, koelkast (Miele), afwasmachine, elektrische oven en inductie kookplaat (AEG). Het aanrechtblad is van graniet. Er is een deur naar het terras en een deur naar de achtertuin.

Kelder

Grotendeels onderkelderde ruimte op stahoogte met wijnopslag en bergruimte. Ook bevinden zich hier de technische installaties.





Eerste verdieping

Overloop

Royale overloop met groot raam. De overloop is gestoffeerd en de houten trap naar de eerste en tweede verdieping is voorzien van traploper.

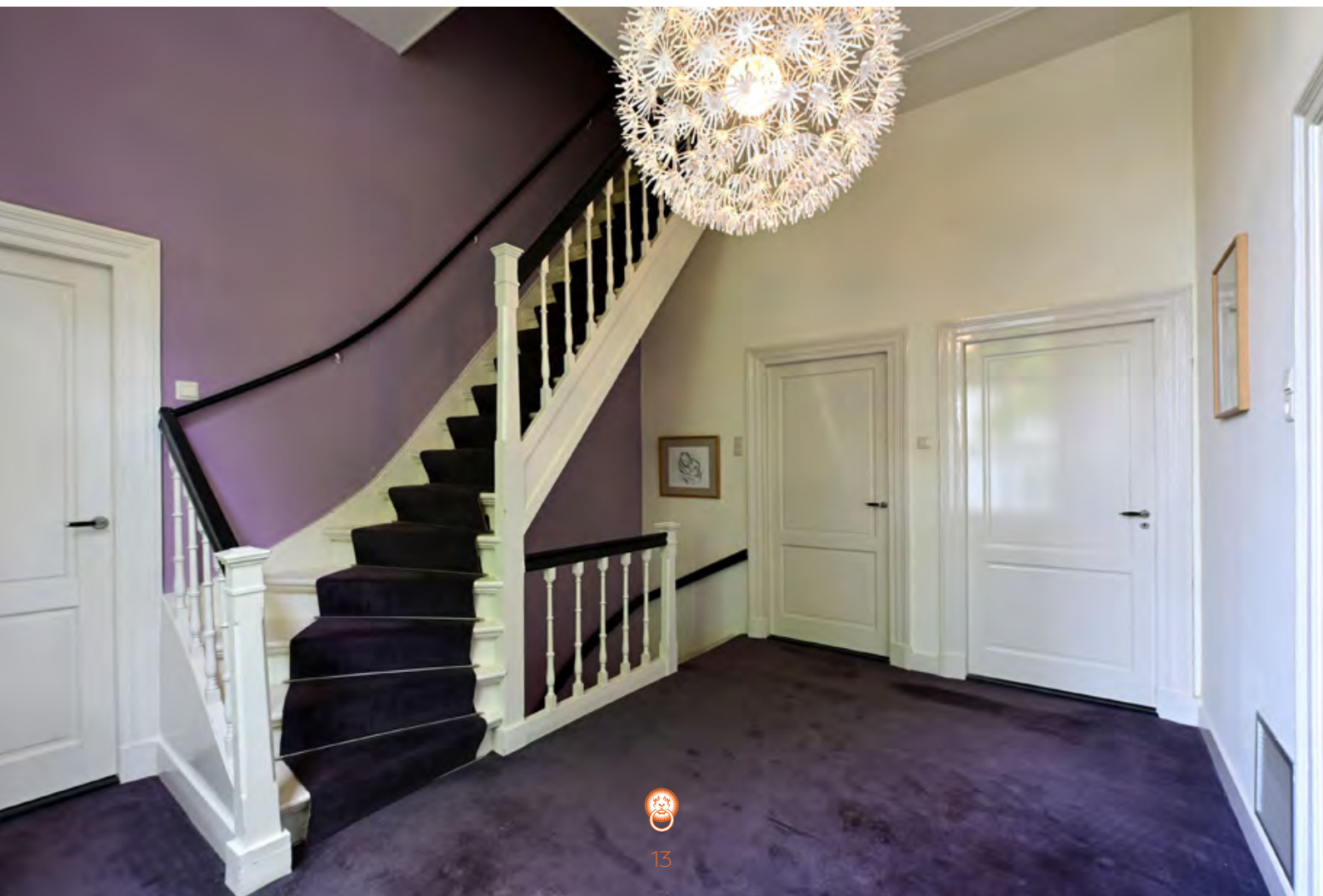
Drie slaapkamers

De masterbedroom is gesitueerd aan de voorzijde. Deze riante slaapkamer, met erker, heeft openslaande deuren naar het balkon met zicht op de 'Grote Gracht' met fontein. Het plafond is verfraaid met ornamenten. De inloopkast biedt

volop bergruimte en de badkamer is en-suite. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en de derde slaapkamer ligt aan de zijkant van de woning. Ze beschikken allebei over een marmeren wastafel en een groot schuifraam waardoor het daglicht rijkelijk binnenstroomt. De tweede slaapkamer is royaal.

Badkamer

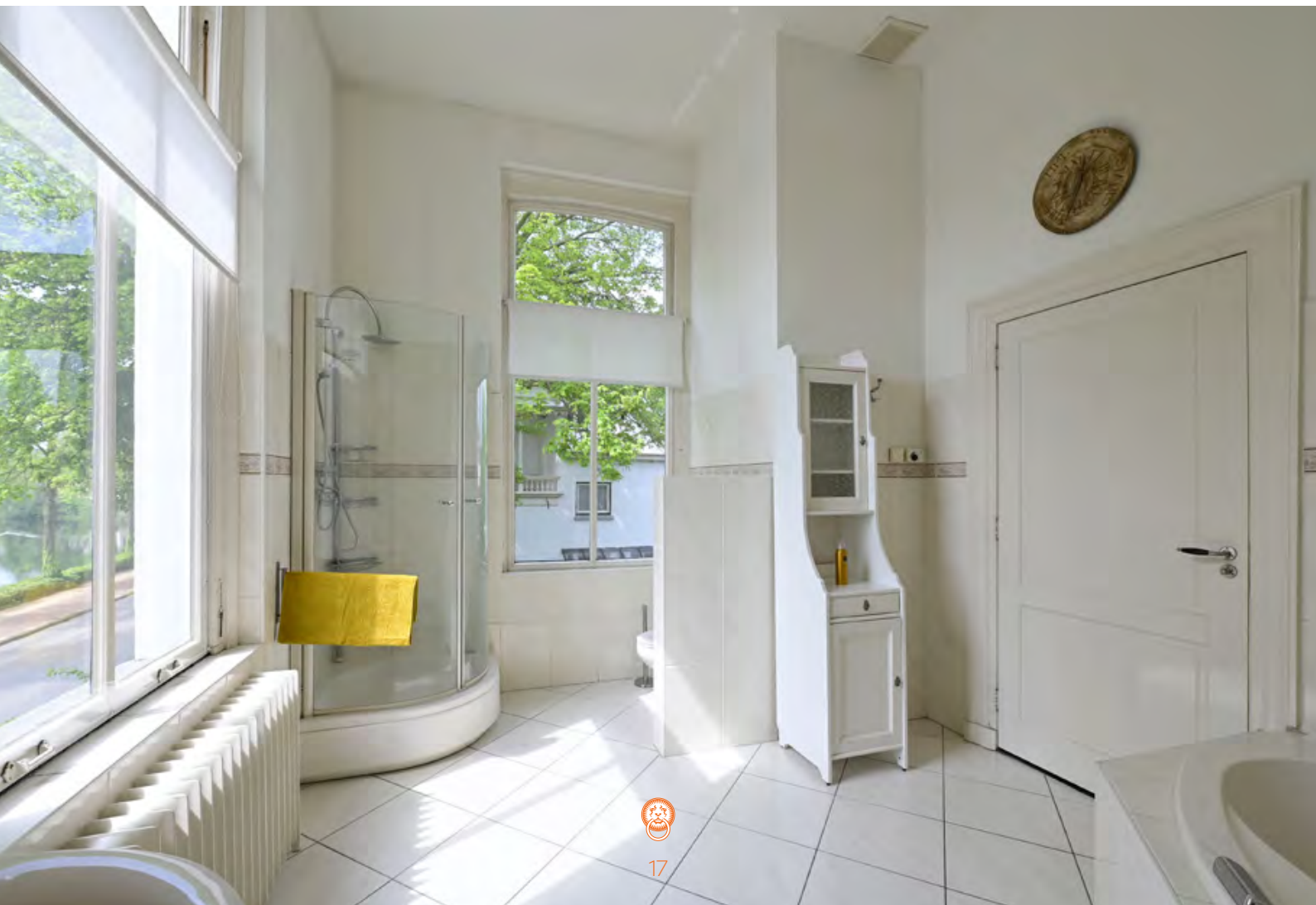
Met bad, whirlpool, douche, wastafel en toilet. De grote ramen bieden zicht op de 'Grote Gracht' met fontein.













Tweede verdieping

Overloop - Televisiekamer

Een riante ruimte om naar hartenlust te chillen, sporten of te hobbyen.

Twee slaapkamers

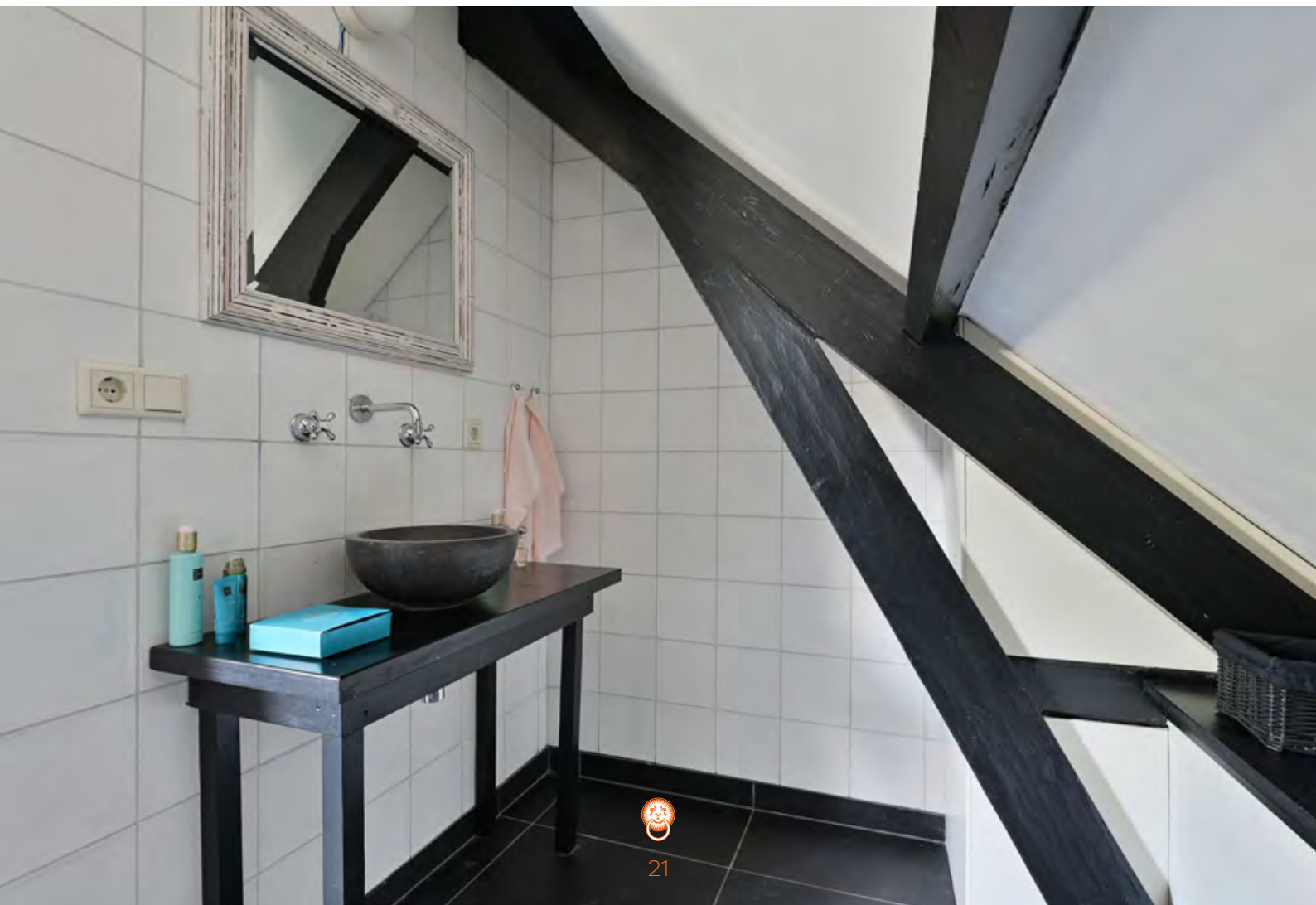
De zichtbare gebinten in combinatie met de houten plafonds en de dakkapellen geven de beide slaapkamers een intieme sfeer. De vierde slaapkamer ligt aan de voorzijde en biedt zicht op de 'Grote Gracht'. De vijfde slaapkamer ligt aan de zijkant van het huis.

Badkamer

Met vrijstaand bad, instap douche, wastafelmeubel en toilet.









Indeling kantoor

Begane grond

Hal

De hal van het kantoor met eigen voordeur loopt langs de woonkamer van het woonhuis. Vanuit de woonkamer is er ook een doorgang naar deze hal. De vloer is voorzien van Portugese tegels.

Kantoor voorkamer

Het grote raam van dit royale kantoor met hoog plafond biedt zicht op de 'Grote Gracht' met fontein.

Kantoor midden

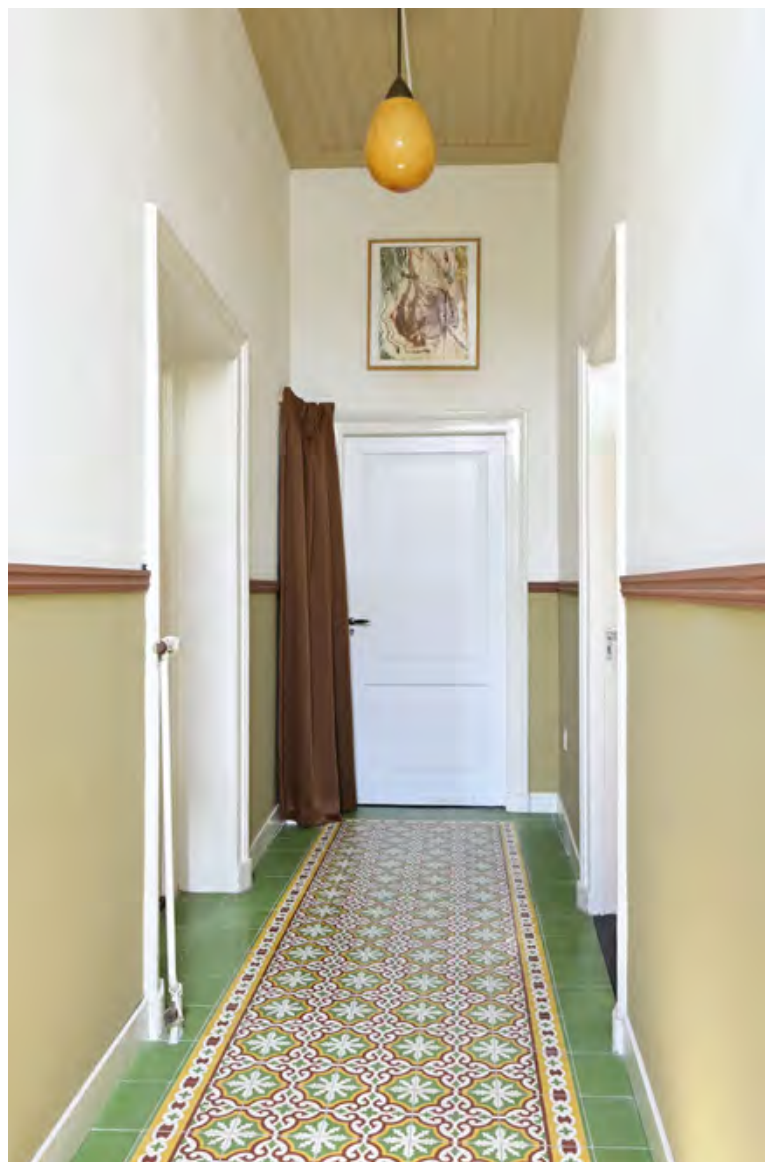
Deze ruimte is voorzien van een lichtkoepel. Hier bevindt zich ook een toilet en een pantry met spoelbak.

Trap naar kantoor boven

Dit kantoor is door een balustrade en glazen wand gescheiden van de kantoorruimte in het midden. Aan de andere zijde biedt een groot raam zicht op de tuin.

Kantoor beneden

Momenteel in gebruik als hobby- en klusruimte. Ook zijn er openslaande deuren naar de tuin.









Buiten

Een fraai, smeedijzeren hek geeft toegang tot het herenhuis.

Parkeren

Er is plaats voor meerdere auto's op eigen terrein.

Tuin

Een groene oase met privacy in de stad. Het gazon in de diepe achtertuin is omzoomd door speelse haagjes en weelderige begroeiing die zorgen voor een sprookjesachtig decor. De

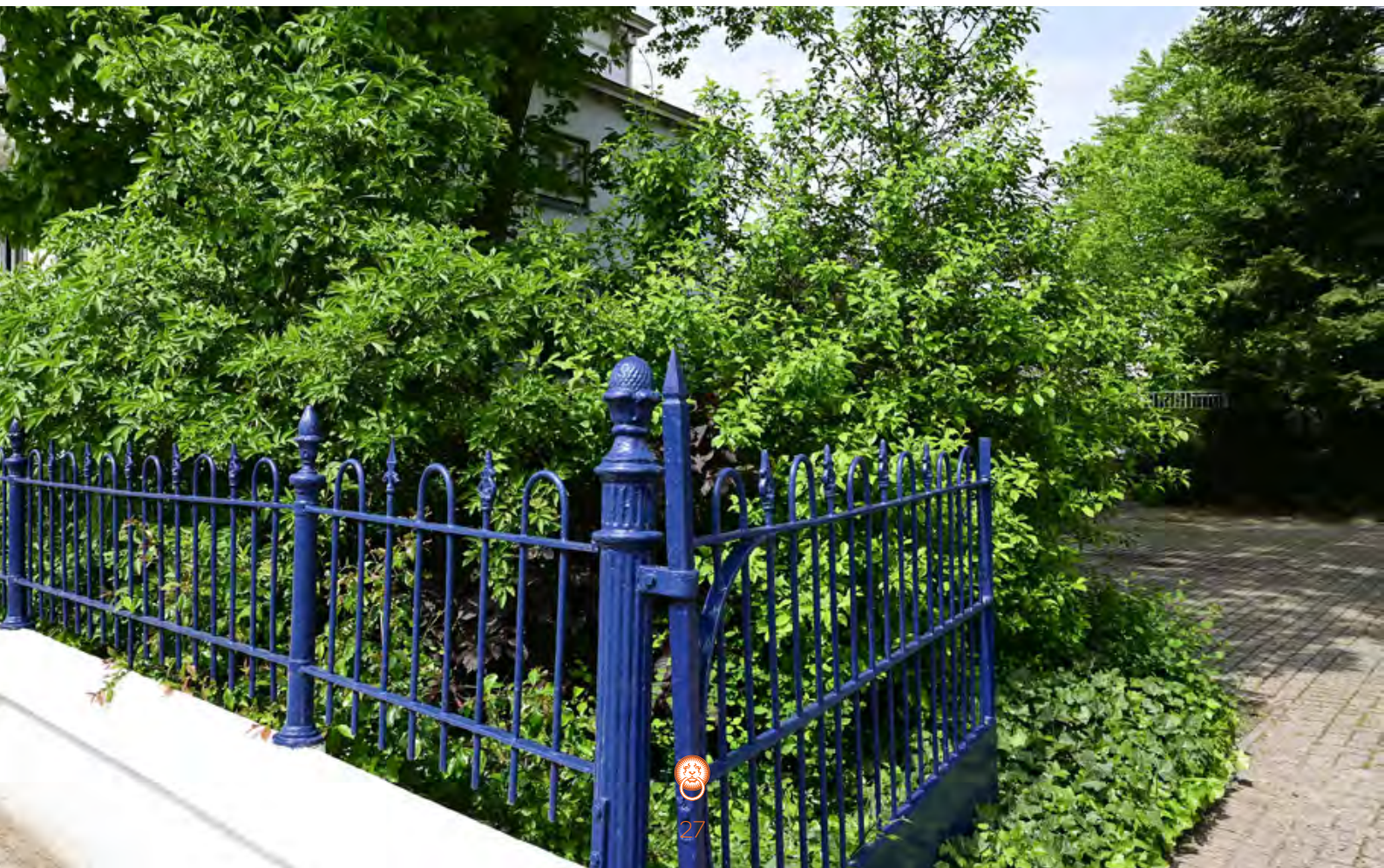
prachtige, hoge bomen die het grote perceel deels omringen, ademen geborgenheid.

Terras

In de tuin zijn meerdere terrassen gesitueerd. Zo is er altijd een fijn plekje met zon of schaduw.

Houten tuinhuis

Berguimte met overkapping en terras.















Bewoners vertellen

De prachtige, statige indruk en de geweldige ligging van het huis sprak ons het meeste aan. Het uitzicht op de 'Grote Gracht' en op de fontein is erg mooi. Aangezien zowel mijn man als ik voor onszelf werkten, was het heel prettig dat er een mooi, ruim kantoor aan het huis vast zit. Het oude kantoor kijkt uit op het water. Mijn praktijk, aan de achterzijde van het pand, heeft een mooi uitzicht op de tuin. Naast drie mooie slaapkamers op de eerste verdieping is er ook nog een ruime zolder met twee slaapkamers en een badkamer. Onze kinderen hebben er een mooie privéplek van gemaakt. De tuin is mooi aangelegd en biedt een heerlijke plek om lekker buiten te ontspannen.



Bouwkundige gegevens

Structuur	De villa bestaat uit een stenen hoofdmassa met drie bouwlagen en een kelder onder een samengesteld dak.
Fundering	Het huis is gefundeerd 'op staal'.
Vloeren	Zowel de vloeren op de begane grond zijn van beton, die van de verdiepingen en kantoor van hout.
Gevels en binnenmuren	Steens
Kap	Dakpannen, samengesteld, hersteld en gerenoveerd in 2008.
Ramen, deuren en kozijnen	Hout
Installaties en voorzieningen	CV-ketel, gaskachel en elektrische boiler
Isolatie	Dakisolatie, gedeeltelijk dubbelglas, muren nieuwe gedeelte nr. 9A in 2021 geïsoleerd.
Bouwkundige staat en staat van onderhoud	Het woonhuis is in 1885 gebouwd volgens de toenmalige, geldende bouwregelgeving en verkeert in een goede bouwkundige staat en goede staat van onderhoud. De beoordeling van de bouwkundige staat en staat van onderhoud geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van kandidaat-kopers. Indien u een bouwkundige inspectie wilt laten uitvoeren, kunt u hiervoor met Bureau De Landerije een afzonderlijke afspraak maken.
Nutsvoorzieningen	De woning is aangesloten op gas, water, elektra, riolering en internet (glasvezel wordt uitgerold medio 2023).



Kadaster

Kadastraal bekend gemeente Zutphen sectie B, nummer 1111, groot 1083 m².



Plattegronden

Begane grond



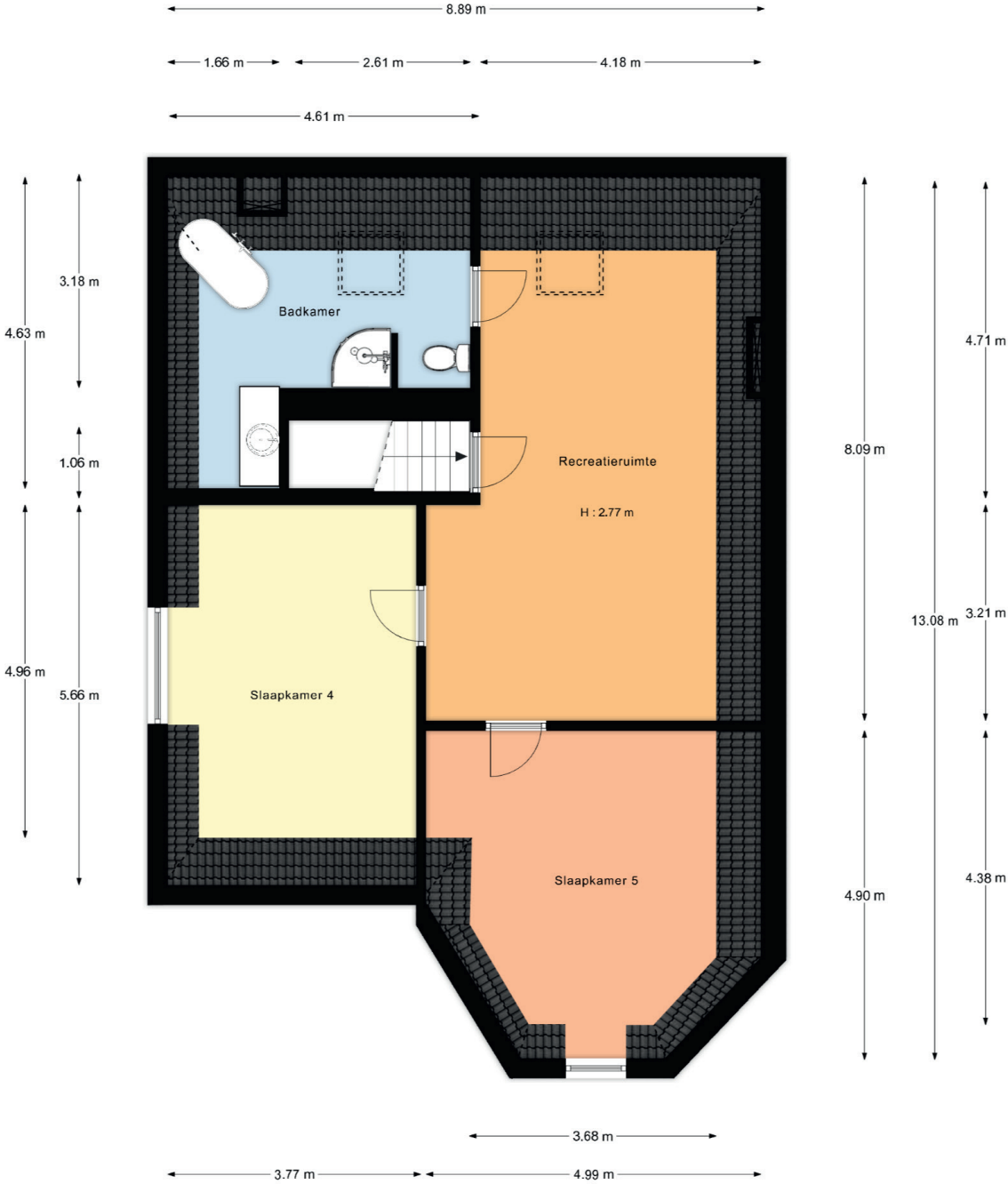
Plattegronden

Eerste verdieping



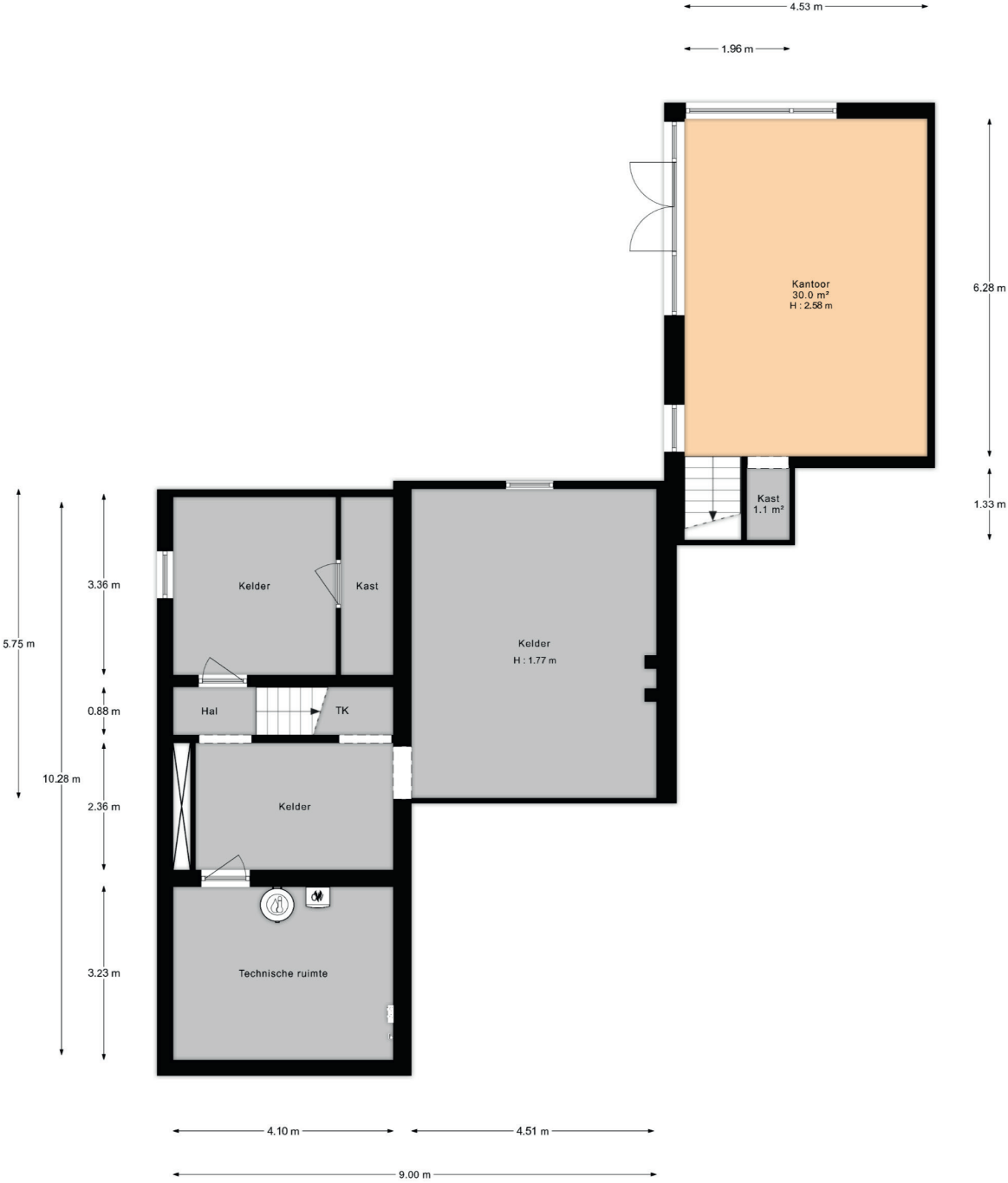
Plattegronden

Tweede verdieping



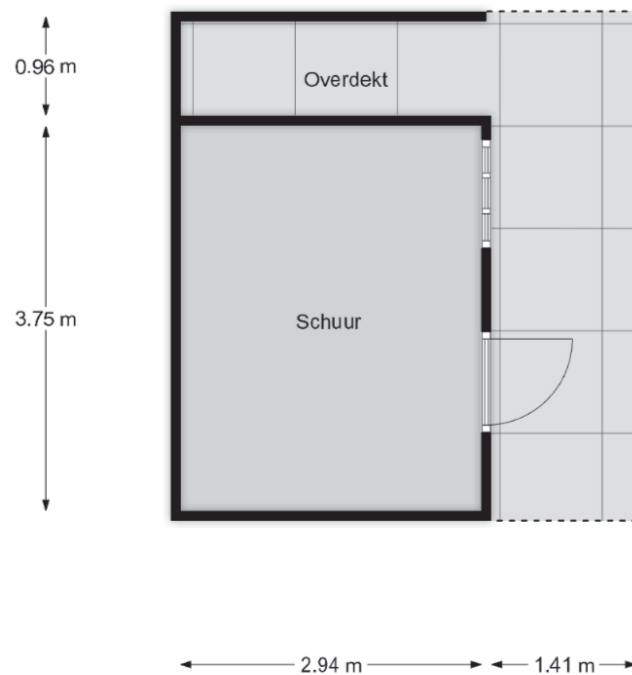
Plattegronden

Souterrain



Plattegronden

Schuur



Interesse? Neem contact op met:

Bartelo Dijk
NVM Register Makelaar

0575 74 30 90
brummen@landerije.nl



Algemeen

Bestemming

Het object valt als onderdeel van de gebouwde omgeving onder het vigerende bestemmingsplan. Het is raadzaam om bij de desbetreffende gemeente informatie in te winnen over eventuele door u voorgenomen (ver)bouwplannen en eventueel geplande ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening; gemeente Zutphen, tel. 14 0575, www.zutphen.nl.

Bezichtiging

Bezichtigingen vinden uitsluitend plaats in overleg met De Landerije. Na de bezichtiging stellen wij het op prijs binnen enkele dagen de reactie van u of uw NVM-aankoopmakelaar te mogen vernemen, zodat wij de eigenaar over de uitkomst kunnen informeren.

Bankgarantie of waarborgsom

Zodra er sprake is van een definitieve koopovereenkomst (de vervaldatum van de ontbindende voorwaarde(n)), wordt van de koper een bankgarantie c.q. waarborgsom verlangd ad 10% van de koopsom.

Disclaimer

Deze brochure is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de informatie in deze brochure. De Landerije en diens opdrachtgever kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor de inhoud van deze informatie of voor de gevolgen van het gebruik daarvan. Aan de gegevens, zoals die in deze brochure worden weergegeven, kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. © De Landerije.





De Landerije[®]

makelaars en adviseurs



Specialisten in Landelijk en Bijzonder Wonen