

Vraagprijs € 395.000 k.k.



BARLHEZE

21

7201 JT ZUTPHEN



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

In één van de oudste straatjes van de historische Hanzestad Zutphen staat dit sfeervolle Rijksmonument met een verrassende stadstuin. Het pand, dat rond 1654 werd gebouwd, ademt geschiedenis en heeft door de eeuwen heen uiteenlopende functies gehad. Zo was hier ooit een grossier in chocolade en suikerwaren gevestigd. De Barlheze was van oorsprong een levendige buurt vol winkels, woonhuizen en ambachtslieden. Tegenwoordig is het een rustige, autoluwe straat: een verborgen parel midden in het historische hart van Zutphen.

Het huis biedt veel flexibiliteit in gebruik. Dankzij de aanwezigheid van een keuken op zowel de begane grond als de tweede verdieping is het pand geschikt voor uiteenlopende woonwensen. Wonen en werken combineren is hier heel goed mogelijk, maar ook als woonhuis komt het pand uitstekend tot zijn recht.

Via de dubbele deuren betreedt u de begane grond, waar zich een ruimte van circa 23 m² bevindt met een luik en trap naar de kelder. Deze ruimte kan dienstdoen als woonkamer, woonkeuken of atelier en is voorzien van een keukenblok. Aan de achterzijde een kamer van circa 11 m² met een deur naar de tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich de overloop, een toilet en een voorkamer met aangrenzende badkamer, uitgerust met ligbad, douche en wastafel.

De tweede verdieping beschikt over een eenvoudige keuken en een ruime kamer met authentieke hijsbalk, wat de historische sfeer extra benadrukt.

Op de derde verdieping vindt u een overloop en een kamer met vaste kasten. Via een klein trappetje bereikt u de vliering in de nok van het pand.

De ommuurde stadstuin van ruim 30 m² ligt gunstig op het westen en biedt volop privacy. Hier kunt u genieten van de appelboom en de vijgenboom; een heerlijke plek om tot rust te komen in de stad.

Het pand wordt verwarmd middels gaskachels en warm water wordt geleverd via een geiser.

Woonoppervlak: 114 m²

Inhoud: 518 m³

Kaveloppervlak: 77 m²

Dankzij de centrale ligging zijn alle voorzieningen binnen handbereik. Het treinstation ligt op slechts drie minuten loopafstand, de IJssel bevindt zich om de hoek en ook de (biologische) supermarkt is dichtbij. Het centrum van Zutphen biedt een rijk aanbod aan terrassen, restaurants en gespecialiseerde winkels. Daarnaast zijn er diverse musea, een filmhuis, een bioscoop en een breed scala aan onderwijsvoorzieningen, waaronder tweetalig onderwijs en de Vrije school.

Vraagprijs: € 395.000,= k.k.

Aanvaarding: in overleg



Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



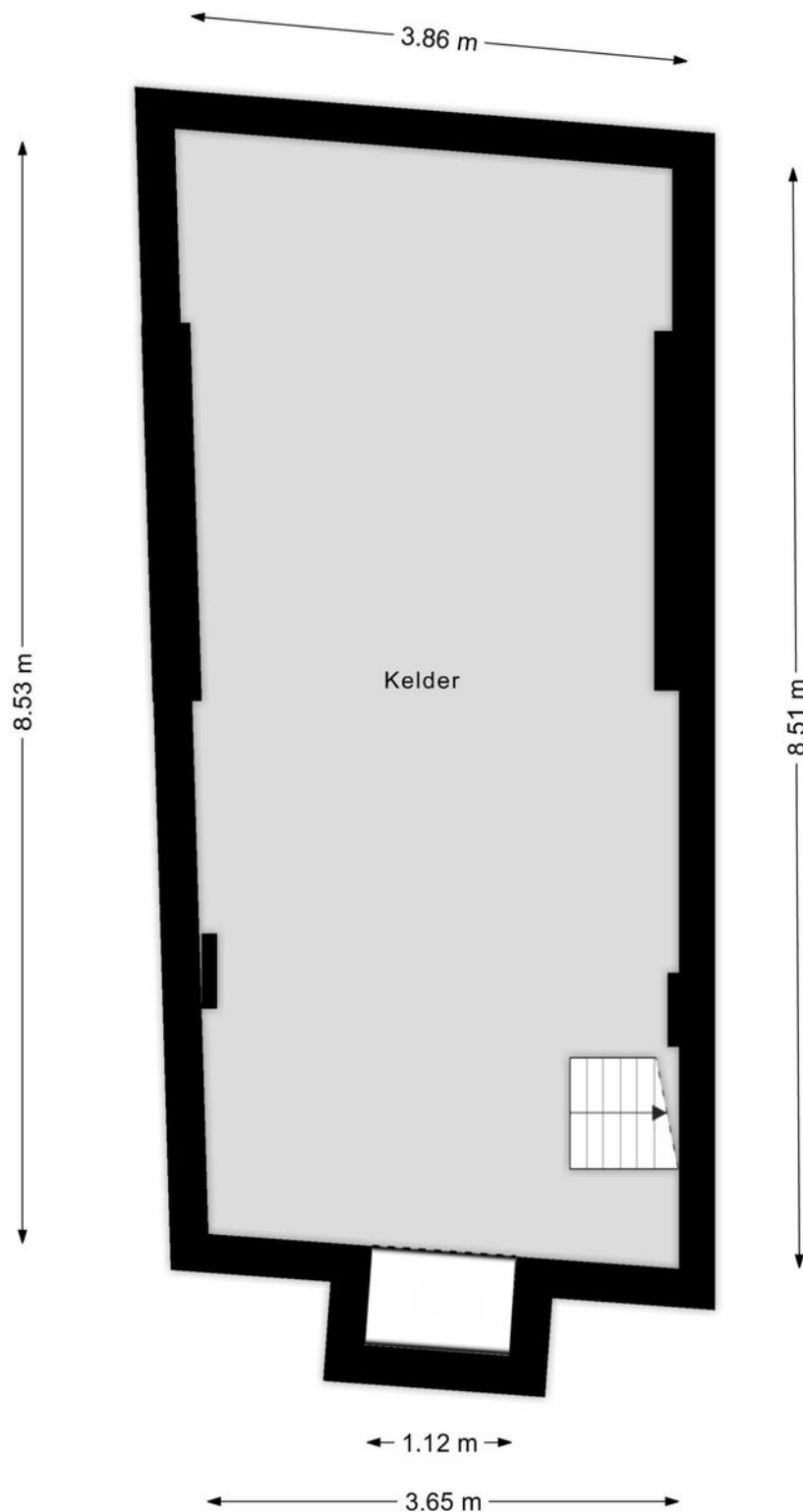
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



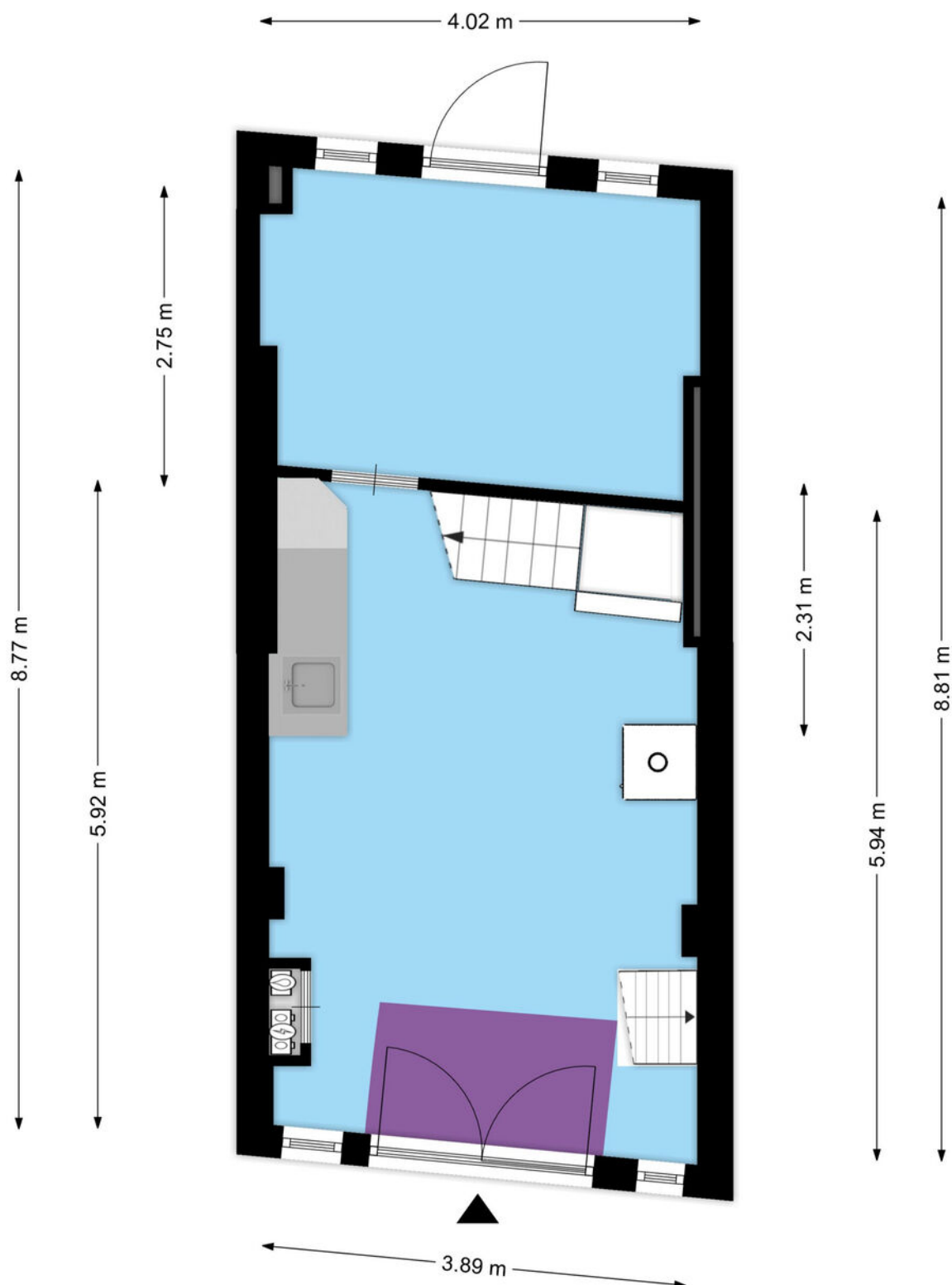


Plattegrond



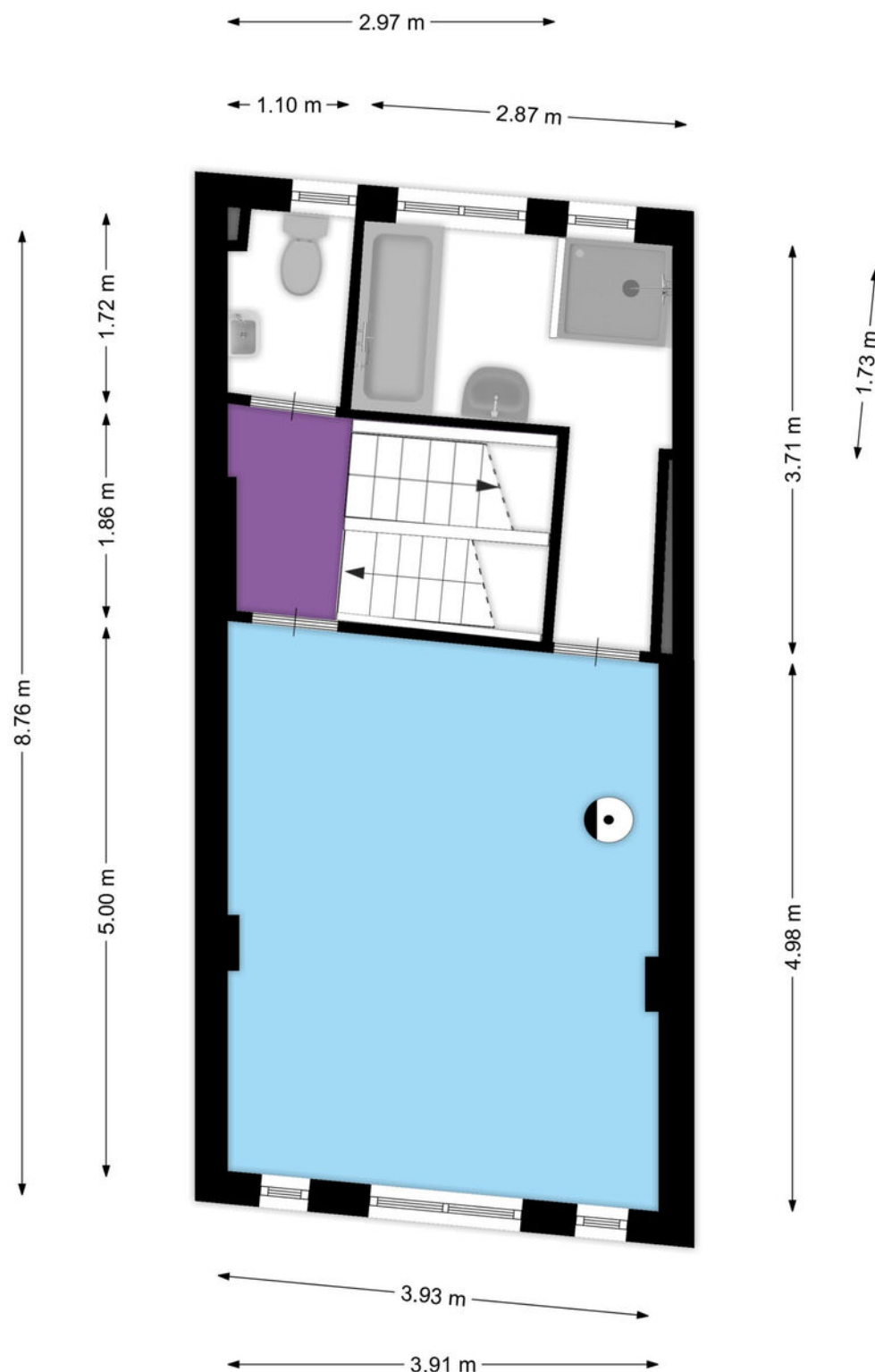
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



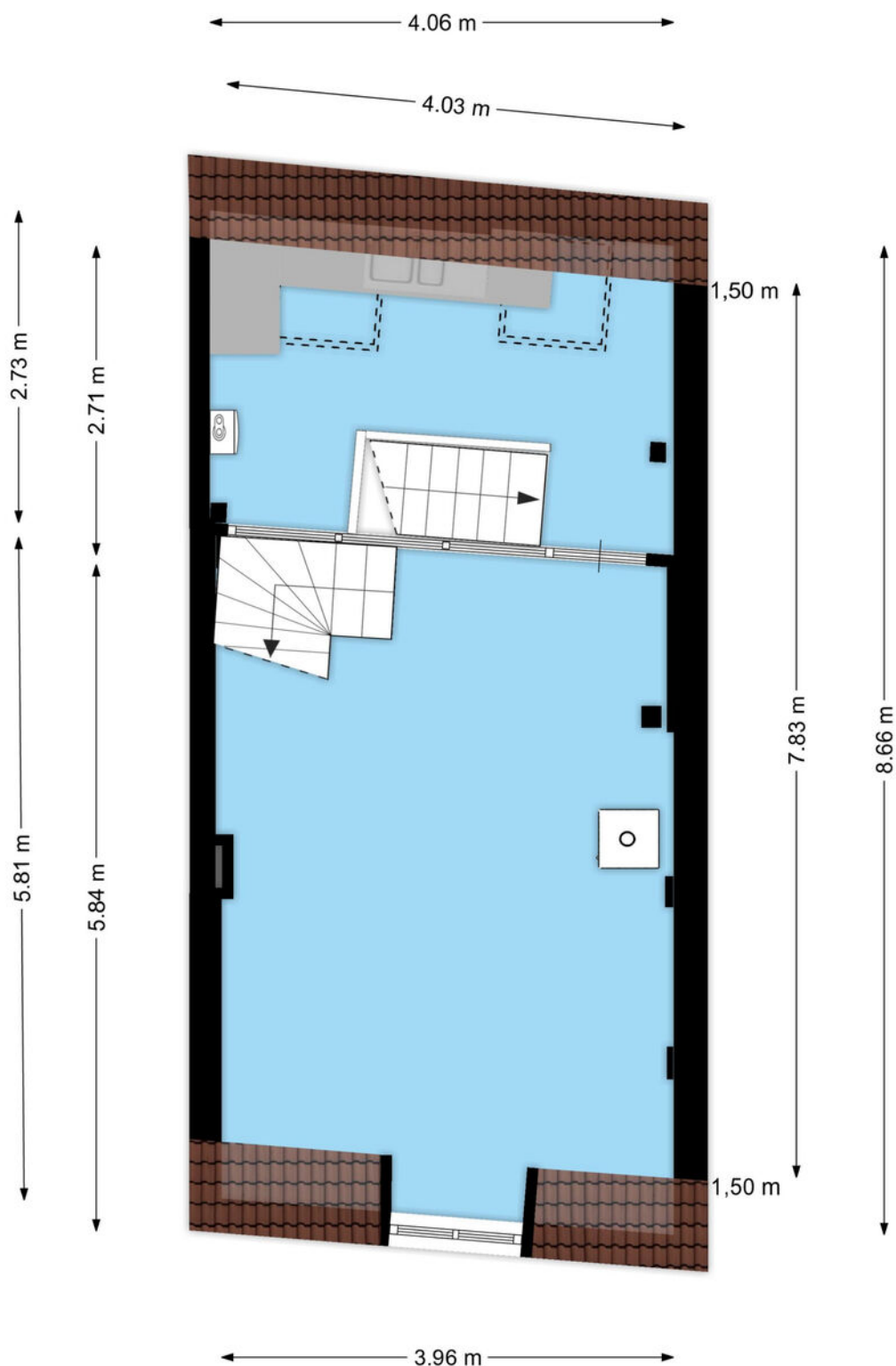
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



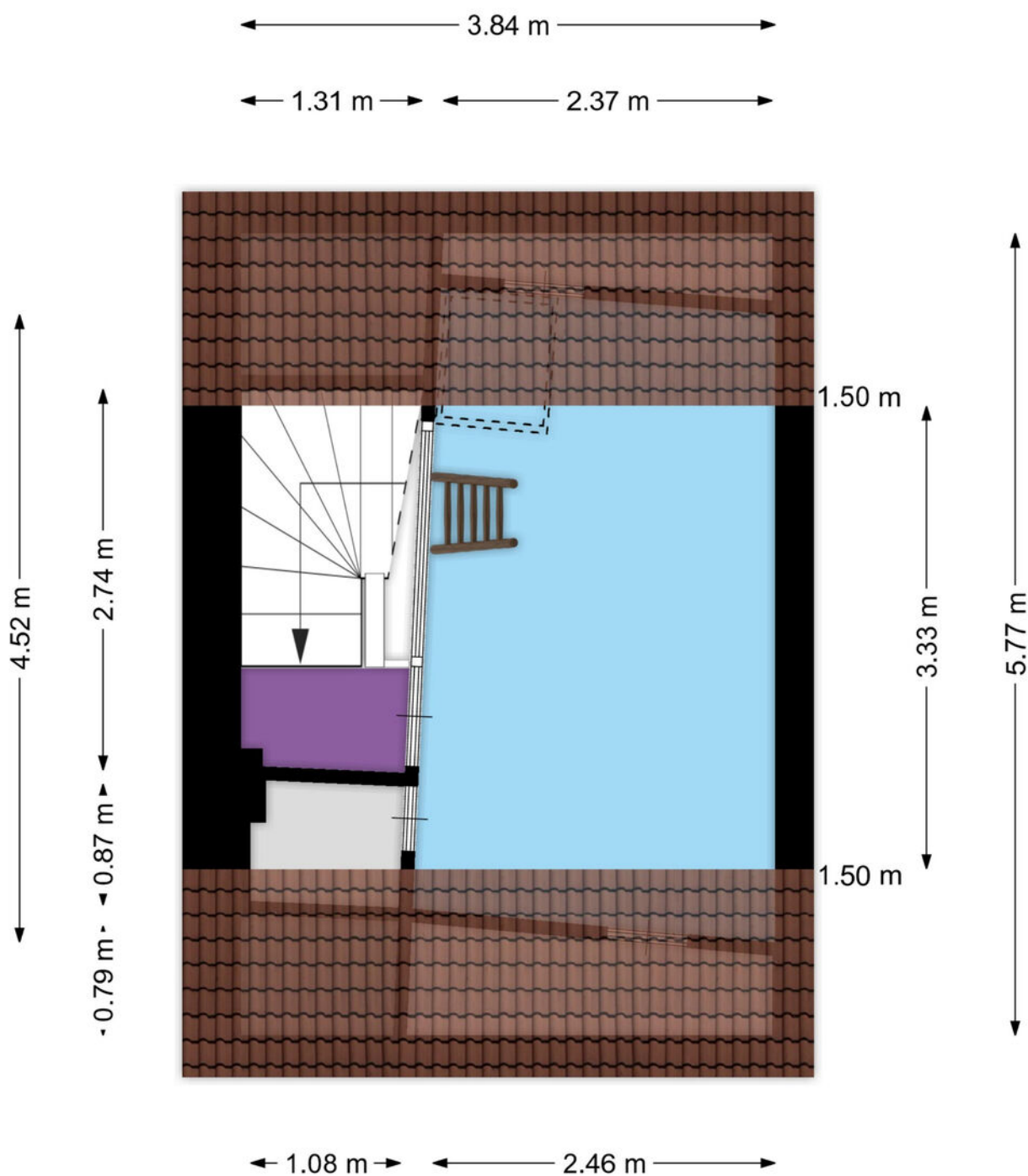
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



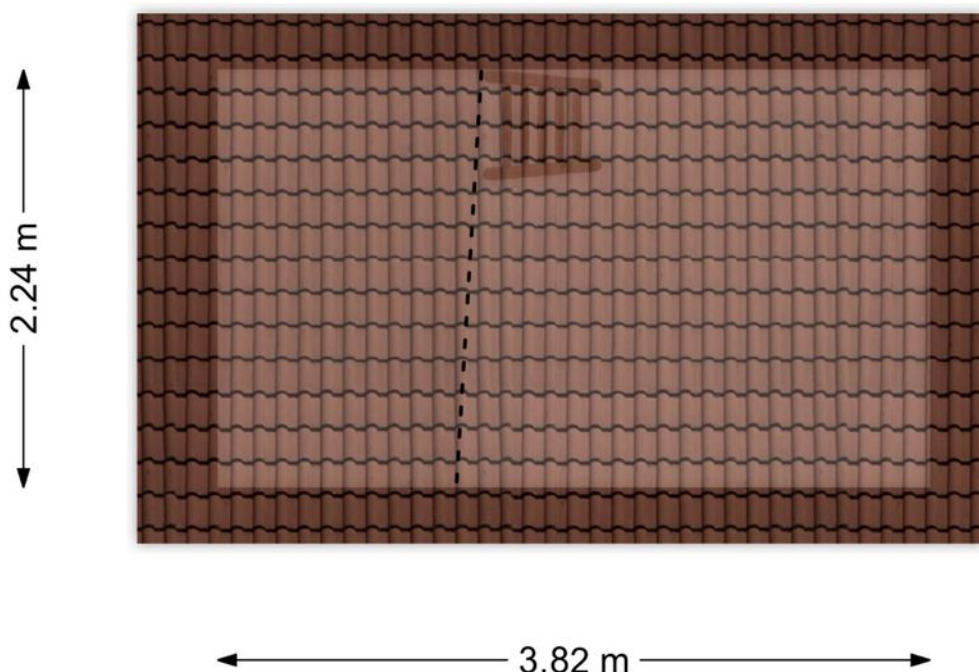
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Barlheze 21



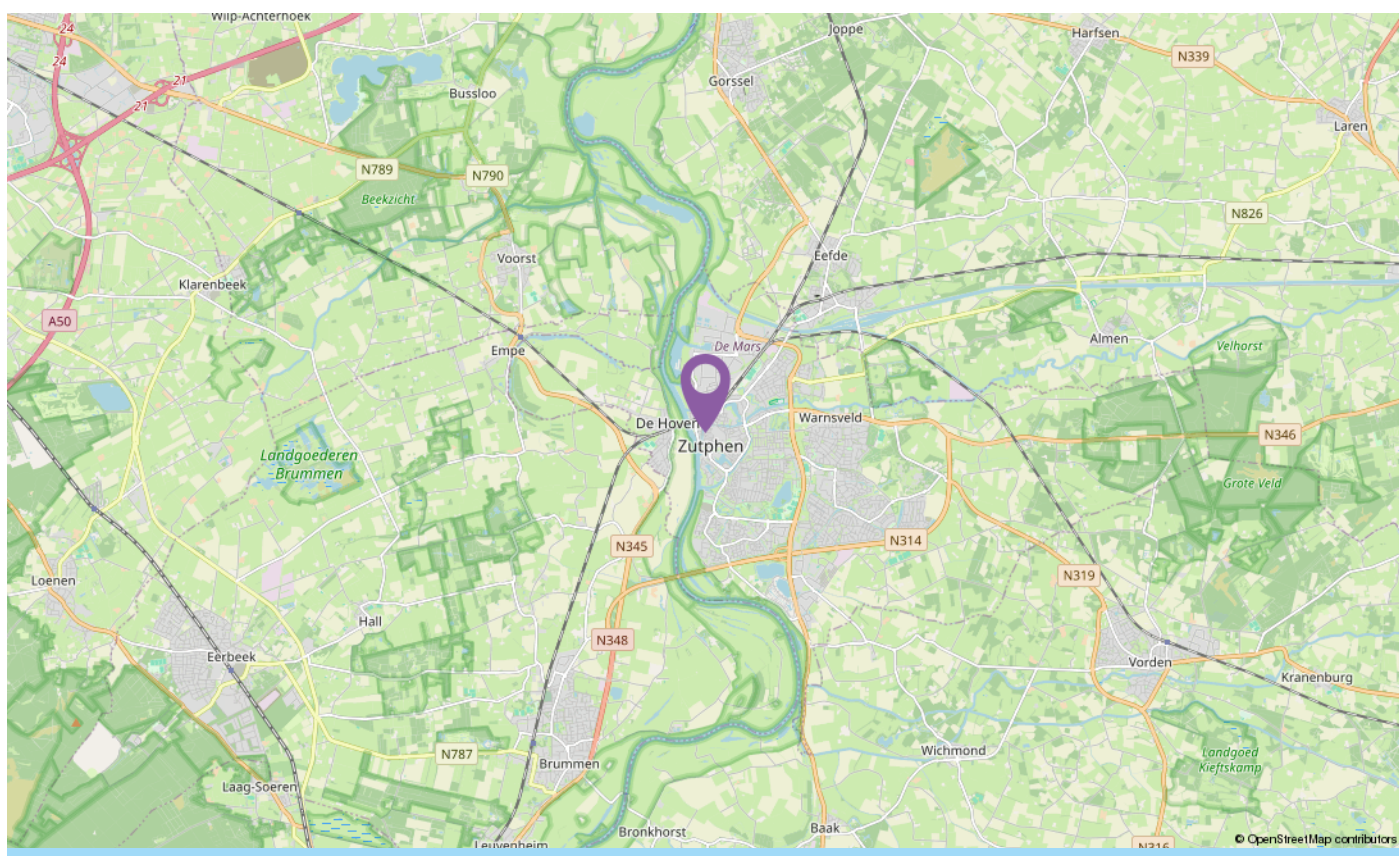
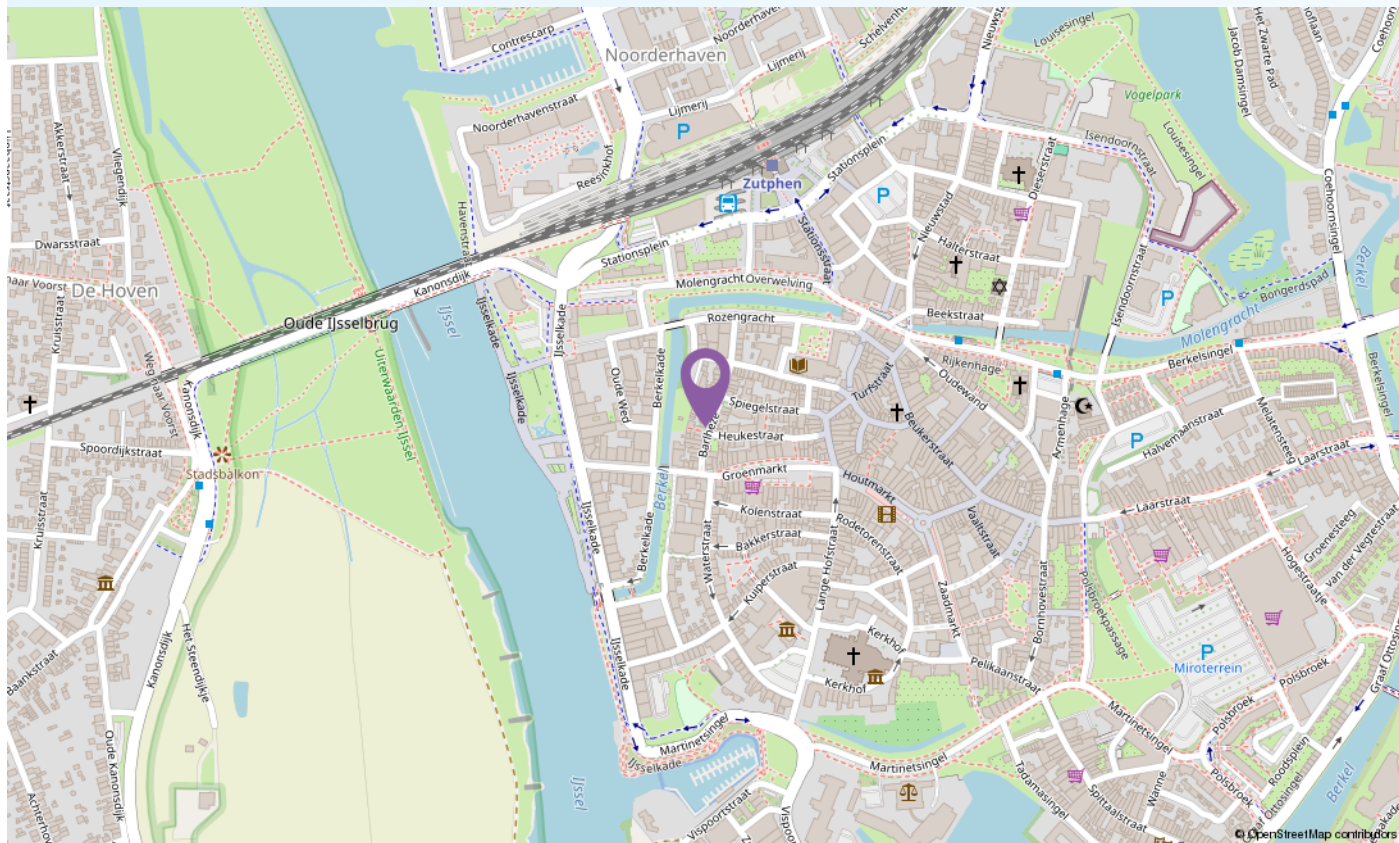
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Zutphen
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	F
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	10666
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2025
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

Locatie op de kaart



Informatieformulier

Adres: Barlheze 21

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	Nee, niet bekend. Zie rapport monumentenwacht
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Nee, kelder
3	Is de bedrading vernieuwd?	Ja
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	8 + 2
5	Is er een aardlekschakelaar?	Ja, 2x
6	Zijn er in het huis zaken zoals bijv. een geiser of cv-ketel die gehuurd/geleased worden?	Nee
7	Wat is het bouwjaar van de c.v.-ketel?	n.v.t.
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	n.v.t.
9	Is er een schoorsteenkanaal? Zo ja, wanneer is die voor het laatst geveegd?	Ja, in 2025 voor het laatst geveegd
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak? Zo ja, wanneer is de dakbedekking hiervan vernieuwd?	Nee
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Ja, ooit
12	Is het huis geïsoleerd?	Dakisolatie en gedeeltelijk isolerend glas
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Normaal onderhoud
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Jaartal: 2024 (voorkant) Professioneel uitgevoerd
15	Lopen er nog garanties op bijvoorbeeld apparatuur of andere onderdelen die overdraagbaar zijn aan de koper?	Nee
16	Zijn er gegevens bekend over eventuele grondvervuiling van het perceel of de naaste omgeving?	Nee
17	Is er een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd?	Nee
18	Is het huis aangesloten op de riolering?	Ja
19	Is er in het huis asbesthoudend materiaal zoals bijv. zeil, afvoeren, dakbeschot e.d. aanwezig?	Niet bekend, gezien het bouwjaar en historie valt de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet uit te sluiten
20	Rusten er op het perceel erfdienstbaarheden, kettingbedingen, belemmeringenwet privaatrecht of andere bijzondere bepalingen?	Nee
21	Is er sprake van erfpacht, antispeculatiebeding, ruilverkaveling of andere voorkeursrechten?	Nee
22	Welke bestemming(en) rust(en) er op het perceel?	Wonen
23	Is er beslag op het huis gelegd?	Nee
24	Wat is de gezinssamenstelling van de bureu?	Rechts (23): stel Links (19): man
25	Zijn er afspraken gemaakt met de bureu? Zo ja, welke?	Ja, vluchtroute van nummer 23 door de tuin
26	Zijn er bepaalde ontwikkelingen of veranderingen in de buurt bekend die belangrijk zijn voor de koper om te weten?	Nee
27	Kloppen de feitelijke erfgrrenzen met de kadastrale grenzen?	Ja

28	Is er verbouwd of gebouwd zonder de vereiste vergunningen?	Nee
29	Wat is het jaarverbruik voor gas en elektra?	Elektra: 1756 kWh Gas: 582 M ³
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Nee
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 304,56 Afvalstoffenheffing € 229,= + diftar Rioolrecht € 154,13
32	Zijn er extra kosten zoals bijv. servicekosten, VvE-bijdrage, e.d.?	Nee
33	Zijn er aanschrijvingen voor verbeteringen aan het huis of installaties (gemeente of nutsbedrijven)?	Nee
34	Zijn er nog verdere bijzonderheden te melden?	Nee
35	Wat is het energielabel?	n.v.t. (monument)
36	Is het huis een monument en/of is het gelegen binnen een gebied van beschermd stads-/dorpsgezicht?	Ja, Rijksmonument
37	Zijn er zonnepanelen? Zo ja, hoeveel? Is de BTW in aftrek gebracht?	Nee
38	Toe te voegen clausules:	Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 100 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper. De woning zal worden afgeleverd in de huidige staat en er is derhalve geen lijst van (roerende) zaken aanwezig.



Woonhuissubsidie

De subsidie voor rijksmonumenten met een woonfunctie

In het kort



Van 1 maart tot en met 30 april kunnen particuliere eigenaren van rijksmonumenten met woonfunctie jaarlijks een aanvraag

indienen voor de woonhuissubsidie via het **portaal** van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Wat heeft u nodig?

De aanvraag dient u digitaal in en daarvoor heeft u Digi-D nodig.



Gespecificeerde facturen waarop het jaar van uitvoering van de werkzaamheden is vermeld.



Maak altijd foto's van vóór en na de werkzaamheden.



Als de totale kosten hoger zijn dan € 70.000,- vraag dan voor de start van de werkzaamheden eerst een inspectierapport aan.



Subsidieerbare onderhoudskosten

Op cultureelerfgoed.nl leest u wat subsidiabel is, hieronder een aantal voorbeelden:

- 1 Dak**
Dakbedekking, goten, hemelwaterafvoeren
- 2 Gevel**
Metsel- en voegwerk, pleisterwerk, natuursteen
- 3 Fundering en constructie**
Fundering- en grondwerk
- 4 Kozijnen**
Ramen, deuren en glaswerk
- 5 Constructies**
Hout- metaal- en betonwerk, incl. stut- en sloopwerk
- 6 Binneninrichting**
Monumentaal interieur; plafonds, trappen
- 7 Schilderwerk**
- 8 Terrein en Beplanting**
Monumentale groenaanleg, hekwerk
- 9 Overige**
Adviseurs; bouwtechnisch, constructief, bouwhistorisch, kleuronderzoek

Voor welke eigenaren?

- Particuliere eigenaar
- NSW-aandeelhouders



van de **instandhoudingskosten** van monumentale onderdelen **≤ 38%** wordt gesubsidieerd.



Hulpmiddelen



Samenvatting Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten



Checklist Woonhuissubsidie



Wilt u meer weten?

Op onze [website](http://www.cultureelerfgoed.nl) vindt u meer informatie.



INTERESSE IN DIT MONUMENT?

Bel ons! 0575 - 523343

De bouwkundige keuring [indien aanwezig] ligt ter inzage op ons kantoor. Aan de samenstelling van deze brochure is uiterste zorg besteed, desondanks kunnen er aan vermelde gegevens en tekeningen geen rechten worden ontleend. Bij het tot stand komen van de koopovereenkomst vragen wij ter zekerheidsstelling conform artikel 5 van de dan op te maken koopakte een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de uiteindelijke koopsom.



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

www.kdwmakelaardij.nl

Rijksstraatweg 130 | 7231 AK Warnsveld
0575-523343 | mailons@kdwmakelaardij.nl