



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

ZUTPHEN, IJSSELKADE 27 A

Royale, luxe woning met dagelijkse vergezichten over een uniek rivierenlandschap

WWW.DRIEKLOMP.NL



IJSSELKADE 27 A ZUTPHEN



Woonkamer



Pakhuis

IJsselkade 27 a prijkt stoer en prominent aan de prachtige IJssel. Op de eerste verdieping vindt u no. 27a: een waanzinnig luxe, net gerealiseerde woning met een eigenheid die u niet vaak treft. Met dagelijks ultieme vergezichten over een uniek rivierenlandschap terwijl u voor versgebakken brood of een perfecte cappuccino nauwelijks de deur uit hoeft.

Once upon a time...

De eigenaar verbouwde dit voormalige 'pakhuis voor ijzerwaren' tot deze net opgeleverde woning. Hij heeft een passie voor oude gebouwen en zegt daarover: 'Het bijzondere van historisch vastgoed is de onvoorspelbaarheid. Geen strakke vooraf geregisseerde lijnen maar tijdens de bouw anticiperen op wat je tegenkomt. Vandaar de zichtbare draagconstructie, de speels verspringende verdiepingsvloer en de opvallende raampartijen.' Zijn uitdaging was om het verleden te integreren met het comfort en de duurzaamheid van een eigentijdse loftwoning.

Details matter

Waar u ook kijkt is er telkens verwondering. Overal is over nagedacht. Zo zijn er royale vensterbanken om te genieten van het uitzicht; klemt u een Egg chair aan het stalen balkenframe; is er een dubbele douche en kunt u – ook in de badkamer – luisteren naar uw favoriete muziek of podcast. Een borreltje aan het kookeiland verplaatst zich bij mooi weer gemakkelijk naar het 'urban style' dakterras. Uw auto's kunnen in de garage. Nieuwsgierig geworden? We nodigen u graag uit voor een bezichtiging.



KENMERKEN

Bouwjaar 1908, verbouwd in 2025/2026

Woonoppervlakte ca. 165 m²

Gebouw gebonden buitenruimte ca. 24 m³

Gebruiksoppervlakte parkeren ca. 22 m²

Externe bergruimte ca. 9 m²

Energie label A+++



Vraagprijs € 900.000,- k.k.



Raw edge

Via de trap of lift betreedt u de royale woning. Achter de deur wacht een verrassing van ruimte, raffinement en rauwe accenten. Stoer staal en ruwstenen muren herinneren aan de functie van weleer. Daartegenover staat een subtiel kleurenpalet dat consequent is doorgezet. De doorlopende kleuren verbinden wanden, balken en zelfs het sanitair met elkaar. De huidige egaline vloer vraagt nog wel om een persoonlijke afwerking. Goed om te weten: hij is geschikt voor alle beschikbare vloerafwerkingen.

Indeling

Begane grond: Entree met meterkast, liftinstallatie en toegang tot parkeergarage met 2 parkeerplekken en grote berging.

1e verdieping: Entree. Woonkamer met IJsselzicht en zowel eet- als zitgedeelte. Woonkeuken met kook- en spoeliland, Gaggenau inbouwapparatuur en toegang tot dakterras. Hal met toilet. 3 Slaapkamers. 2 Badkamers. Bijkeuken met witgoedaansluitingen. Bergruimte.



Keuken



Luxurious & light

Er is een grote luxe keuken met kookeiland en Quooker. De apparatuur, waaronder twee ovens, een inbouw koffiemachine en een kookplaat is allemaal van Gaggenau. De duurzame, dubbele WTW installatie regelt ook de afzuiging van kookluchtjes. De wijnklimaatkast zorgt voor de juiste temperatuur van uw mooiste wijnen. Is het al tijd om te gaan slapen? Twee van de drie slaapkamers delen een luxe 'Jack and Jill-badkamer'. De derde slaapkamer heeft een eigen badkamer. De slim bedachte lichtstraten aan weerszijden accentueren het industriële karakter van weleer en zorgen tegelijkertijd voor een unieke lichtinval.











Slaapkamer



Badkamer





Slaapkamer

3e slaapkamer met badkamer







Bouwkenmerken

- Bouwwijze: het pakhuis is opgetrokken rondom een stalen draagconstructie in stenen gevels en beton- en houten vloeren
- Verwarming: het appartement wordt verwarmd middels een warmtepomp en vloerverwarming
- Isolatie: het appartement is volledig geïsoleerd
- Twee ruime inpandige parkeerplaatsen
- Zonnepanelen: 20 stuks
- Energielabel: A+++









Watching ships go by

Voor uw huis bevindt zich de brede, nieuw ingerichte IJsselkade. Met een wandelpromenade, bankjes en terrassen. Vrachtschepen varen langzaam voorbij. Direct om de hoek vindt u een jachthaven, musea, nog authentieke winkels en een wirwar aan middeleeuwse straatjes en grachten. De historische Hanzestad wordt ook wel het antroposofisch centrum van Oost-Nederland genoemd: u vindt er, naast een ruime keuze aan vrijeschoolonderwijs onder andere fijne terrassen en speciaalzaken. De stad is populair bij randstedelingen die de rust in het oosten willen combineren met het eigenzinnige van het westen.

Geschiedenis Pakhuis

Het gebouw ontstond in 1908 op het voormalige terrein van een gasfabriek en werd gebruikt door de firma Brinkmann & Niemeijer als pakhuis en kantoor. Door de jaren heen zijn diverse aanpassingen gedaan, met name in 1916, 1940 en 1975, waarbij functies veranderden en modernisering plaatsvonden.

Het complex heeft een kenmerkende pakhuisstructuur met meerdere bouwdelen, hijstorens en een grotendeels intact casco. Ondanks latere wijzigingen zijn belangrijke historische elementen, zoals gevels en draagconstructies, goed behouden gebleven. De architectuur en ligging geven het pand een hoge cultuurhistorische waarde.









Eerste verdieping

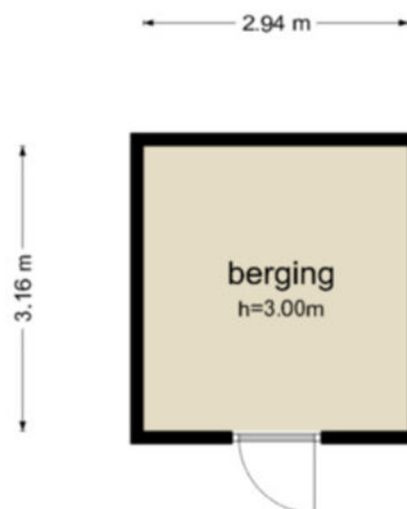
IJsselkade 27-A - Zutphen
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

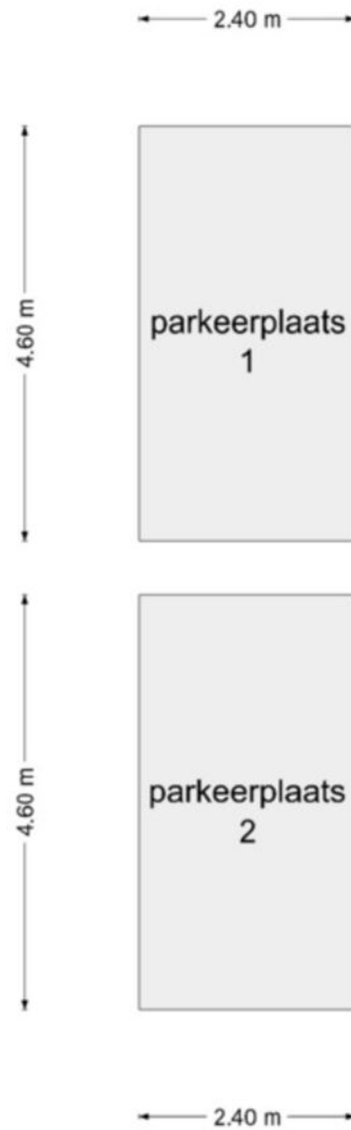
Berging

IJsselkade 27-A - Zutphen Berging

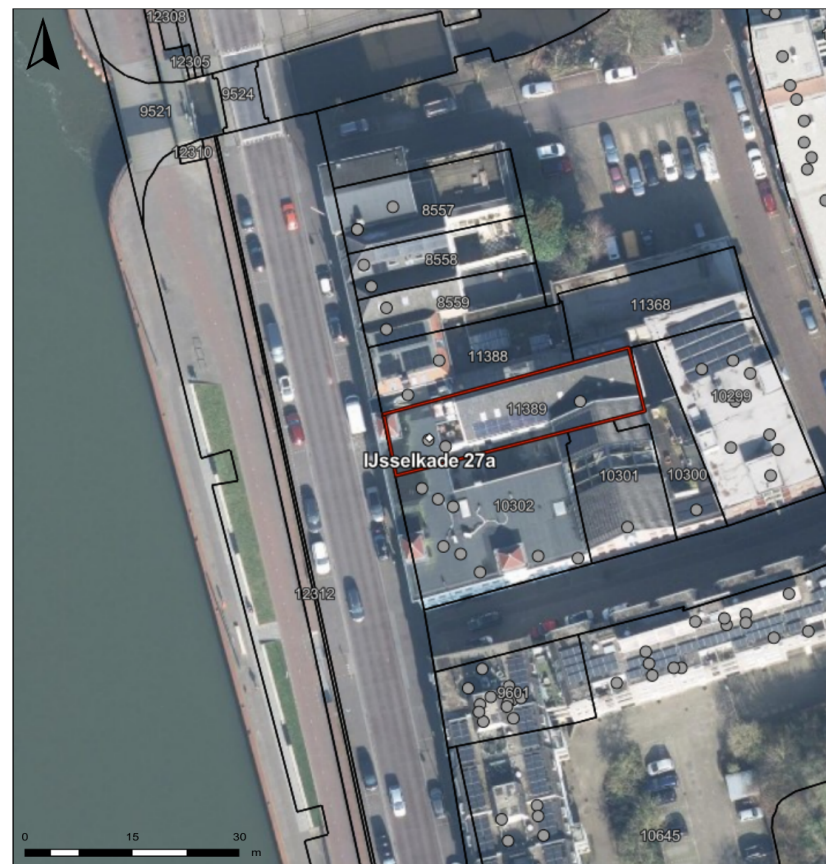


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Twee inpandige parkeerplaatsen



KADASTRALE KAART



**IJsselkade 27A,
Zutphen**

Auteur: Drieklomp Makelaars
Datum: 9-4-2026

Schaal: 1: 605



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wettelijk aansprakelijk voor de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



VOORWAARDEN

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdiensbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de "lijst van roerende zaken", welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen "aankopend makelaar". Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder "kenmerken" in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven.

Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP GORSSEL

Hoofdstraat 41A

7213 CP Gorssel

☎ 0575 - 491 777

✉ gorssel@drieklomp.nl

GEREGISSEERD EN GEREGELD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

FINANCIEEL ADVISEURS

MAKELAARS IN BUSINESS

VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

FINANCIEEL ADVISEURS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 09 40

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL