



## Beukerstraat 83, 7201 LC Zutphen

€ 595.000,00 kosten koper



## Omschrijving

### Beukerstraat 83, 7201 LC Zutphen

Wonen en ondernemen op een Unieke locatie in hartje Zutphen!

Wacht niet langer met het realiseren van je droom. Dit prachtige rijksmonument biedt een zeldzame combinatie van comfortabel wonen en ondernemen op een A-locatie en één van de mooiste plekken van de historische Hanzestad Zutphen. Gelegen midden in het bruisende stadscentrum, met uitzicht op het sfeervolle plein Het Schupstoel, biedt dit markante woon-/winkelpand volop mogelijkheden voor wie wonen en werken onder één dak wil combineren. Dit is een goed onderhouden woon-/winkelpand gecombineerd met historische charme, veelzijdigheid en een uitstekende zichtlocatie. Een unieke kans voor de ondernemer, de creatieveling en de liefhebber van karakteristieke panden die willen wonen én werken in het hart van de stad.

#### BEGANE GROND

De karakteristieke voorgevel en de authentieke uitstraling maken direct indruk. Op de begane grond bevindt zich een representatieve winkel-, atelier- of horecaruimte met een warme, uitnodigende sfeer. Het stijlvolle interieur, de fraaie toonbank en het zonnige terras zorgen voor een aantrekkelijke ambiance waar bezoekers zich direct welkom voelen. Dankzij de multifunctionele indeling is deze ruimte uitstekend geschikt voor een speciaalzaak, atelier, studio, conceptstore, kantoor aan huis of kleinschalige horeca.

Aansluitend aan de bedrijfsruimte bevinden zich een toilet, een praktische berging en de toegang tot de voorraadkelder. Achterin bevindt zich de royale en moderne keuken met volop opbergruimte. Ook de aansluitingen voor een wasmachine en droger zijn aanwezig.

#### EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap in de hal bereik je de bovenwoning. Hier maakt de levendige sfeer van de begane grond plaats voor rust, licht en comfort. De lichte en ruime woonkamer op de eerste verdieping beschikt over grote raampartijen aan de voorzijde met charmante zitvensterbanken, waar je kunt genieten van het uitzicht op de historische binnenstad. De bio-ethanolhaard vormt een sfeervol middelpunt en zorgt voor een gezellige ambiance tijdens de koudere maanden.

In de tussenruimte is een praktische tweede keuken geplaatst. Deze is voorzien van een spoelbak, vaatwasser, koelkast en magnetron. Hier bevindt zich ook de deur naar de badkamer. Deze is uitgerust met een douchecabine, toilet, wastafelmeubel. De hoge ramen bieden een bijzonder uitzicht op een oude stadsmuur.

Aan de achterzijde van de eerste verdieping bevindt zich een ruime en lichte slaapkamer met een kastenwand en wastafelmeubel.

#### TWEEDE VERDIEPING

Deze verdieping biedt nog eens verrassend veel ruimte. Hier bevinden zich twee slaapkamers en een extra tussenruimte die uitstekend kan dienen als werkplek, kantoor, hobbyruimte of vierde slaapkamer.

#### VLIERING

De vliering biedt veel extra bergruimte en is via een losse trap en een luik bereikbaar.

#### KELDER

In de kelder bevinden zich nog oude elementen die al aanwezig waren toen Het Schupstoel nog een haven was.

#### ZUTPHEN

Zutphen, aan de Berkel en de IJssel, is één van de oudste steden van Nederland. De Hanzestad kent een rijke geschiedenis en dat ervaar je volop als je door de stad loopt! Kerken, delen van vestingwerken, statige pakhuizen en koopmanshuizen...je waant je hier even in de middeleeuwen. Daarnaast is het genieten van een aantrekkelijke mix van winkels, horeca en evenementen. Breng een bezoek aan de unieke winkels en speciaalzaken, bekijk de monumenten en rust tussendoor uit bij één van de vele lunchrooms, restaurants of cafés. Daarnaast zijn er vele galleries, ateliers en musea.

#### OMGEVING

De Beukerstraat is de drukste winkelstraat midden in het historische stadscentrum van Zutphen. Het maakt deel uit van het kernwinkelgebied van Zutphen. Schuin tegenover de locatie kan gebruik worden gemaakt van de horeca (Brownies en Downies) die bij het pleintje Het Schupstoel is gelegen. In de directe omgeving zijn diverse landelijke ketens gevestigd en voldoende parkeervoorzieningen aanwezig. De loopafstand naar het bus- en treinstation is ca. 5 minuten.

#### OPPERVLAKTE

Winkelruimte:

Begane grond: ca. 62 m<sup>2</sup>

Kelder: ca. 32 m<sup>2</sup>

Totaal: ca. 94 m<sup>2</sup> BVO

Appartement:

1e verdieping: ca. 48 m<sup>2</sup>

2e verdieping: ca. 27 m<sup>2</sup>

Totaal GBO: ca. 75 m<sup>2</sup>

**FJ Makelaars**

**Piet Heinstraat 5**

**7204 JN, ZUTPHEN**

**Tel: 0575 - 848586 / 026 - 200 11 33**

**E-mail: [info@fjmakelaars.nl](mailto:info@fjmakelaars.nl)**

**[www.fjmakelaars.nl](http://www.fjmakelaars.nl)**

Bruto inhoud appartement: ca. 270 m<sup>3</sup>.

#### OPLEVERINGSNIVEAU

In huidige staat, oa. voorzien van:

Winkelruimte begane grond:

- Meterkast met g, w, e
- Systeemplafond + verlichting
- Airconditioning (afgekoppeld)
- Balie met wandmeubel
- Laminaat in winkel
- Vinyl in keuken
- Toilet met fontein
- Keuken voorzien van professionele inrichting
- Aansluiting wasmachine en droger
- Frontbreedte: ca. 3.70 m.

Appartement (1e en 2e verdieping):

- CV (2025) met radiatoren (warm water begane grond ook deels via CV en deels via boiler)
- Woonkamer
- Badkamer: douchecabine, wastafel en toilet.
- Kitchenette
- 3 Slaapkamers, waarvan 1 voorzien van wastafelmeubilair
- Vloerafwerking.

Er is de mogelijkheid tot overname van de aanwezige inrichting.

#### WAARBORG SOM

Koper zal binnen 14 dagen nadat de koopovereenkomst is getekend een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom op derdenrekening storten.

#### LEVERING

In overleg.

#### AANVAARDING

In huidige staat, leeg en ontruimd, zonder huurcontracten.

#### BESTEMMING

Het bestemmingsplan Oude stad / IJsselkade vastgesteld in 2013 is van toepassing op de locatie. Hierin wordt aan de locatie de bestemming "Centrum" toegekend. Er is sprake van functieaanduiding horeca tot en met categorie 2. Tevens wordt aangegeven dat het een Beschermd Stadsgezicht als bedoeld in de monumentenwet 1988, betreft.

**FJ Makelaars**

**Piet Heinstraat 5**

**7204 JN, ZUTPHEN**

**Tel: 0575 - 848586 / 026 - 200 11 33**

**E-mail: [info@fjmakelaars.nl](mailto:info@fjmakelaars.nl)**

**[www.fjmakelaars.nl](http://www.fjmakelaars.nl)**

Deze locatie is volgens dit bestemmingsplan bestemd voor:

Op de begane grondlaag:

- detailhandel en dienstverlenende bedrijven;
- ondersteunende horeca ten dienste van detailhandel;
- voor horecabedrijven: tot en met horeca-categorie 2;
- ontsluitingen van op de verdiepingen gelegen woningen.

Op de verdiepingen van de gebouwen: wonen, met dien verstande dat per bouwperceel het aantal woningen (thans 1) niet mag worden vergroot.

horeca-categorie 2:

- a. inrichtingen waarvan de hoofdfunctie bestaat uit het snel serveren en/of verstrekken van al dan niet in eigen onderneming bereide kleine maaltijden of kleine etenswaren en waar uitsluitend of in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt, zoals snackbars, cafetaria's, fritures, broodjeszaken, automatieken, shoarmazaken, lunchrooms, tearooms, croissanterieën, koffiehuisen, theehuizen, espressobars, ijssalons en daarmee gelijk te stellen inrichtingen, die zich qua exploitatie richten op de reguliere horeca en druk op het woon- en leefklimaat kunnen veroorzaken;
- b. inrichtingen, waarvan de hoofdfunctie bestaat uit het verstrekken van alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse, zonder amusementsprogramma, zoals cafés, bars, bodega's en andere daarmee gelijk te stellen inrichtingen.

#### OVERIGE

- Het dak is in 2018 vernieuwd en het houtwerk is in dezelfde periode geschilderd
- Grotendeels voorziening van HR-glas
- Recentelijk gemoderniseerd
- Bouwtechnische rapportage aanwezig
- Meetrapportage aanwezig
- De oudste constructieve details van deze woning zijn rond 1361. In 1888 is de voorgevel opnieuw opgetrokken.
- Kadastrale gegevens: Gemeente Zutphen, sectie F, nummer 1178
- Voor overige: zie akte van levering.

Indien u voor de woning een financiering nodig heeft dient u er rekening mee te houden dat het een gemengd object betreft.

Benieuwd naar deze woning? Vraag vrijblijvend een bezichtiging aan! Het is handig om je eigen aankoopmakelaar mee te nemen.

**€ 595.000,00 kosten koper**

## Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwperiode	-1906

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	270 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	62 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	75 m <sup>2</sup>

Details	
Ligging	In centrum
Voorzieningen	
Bijzonderheden	Monumentaal pand, gestoffeerd, beschermd stads- of dorpsgezicht
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Isolatie	Geen spouw, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard
Warmwater	C.v.-ketel, centrale voorziening, elektrische boiler eigendom, hr ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Geen tuin

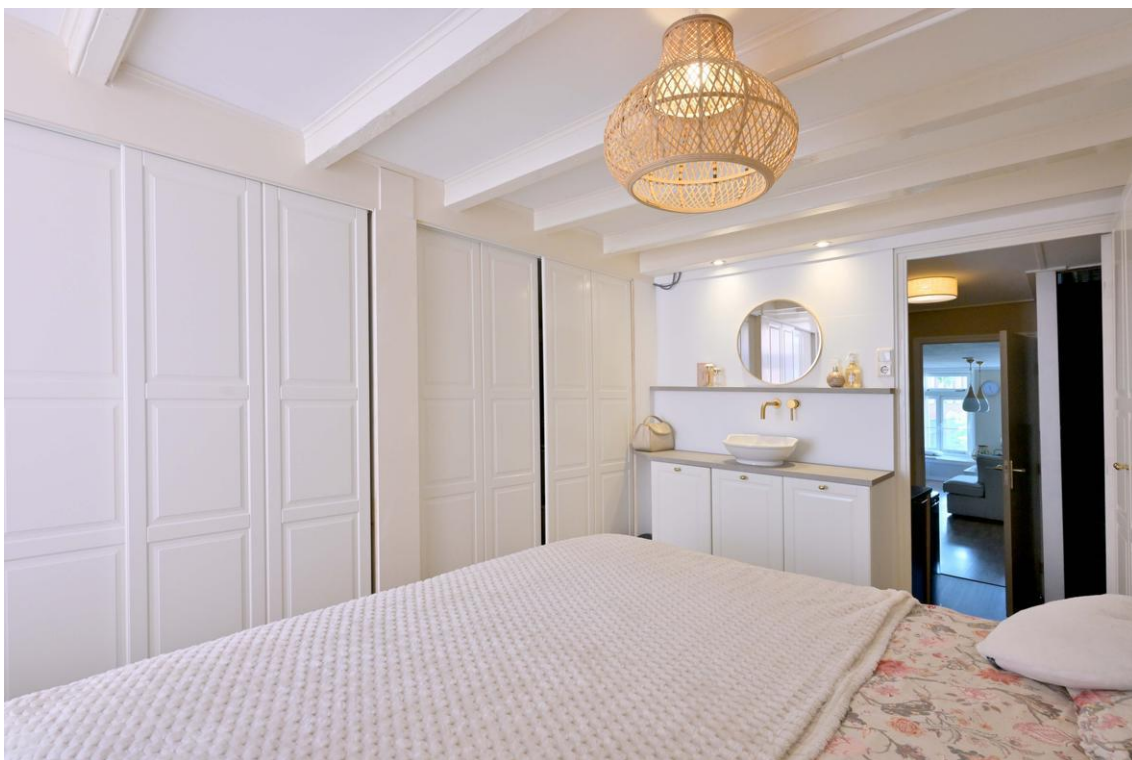








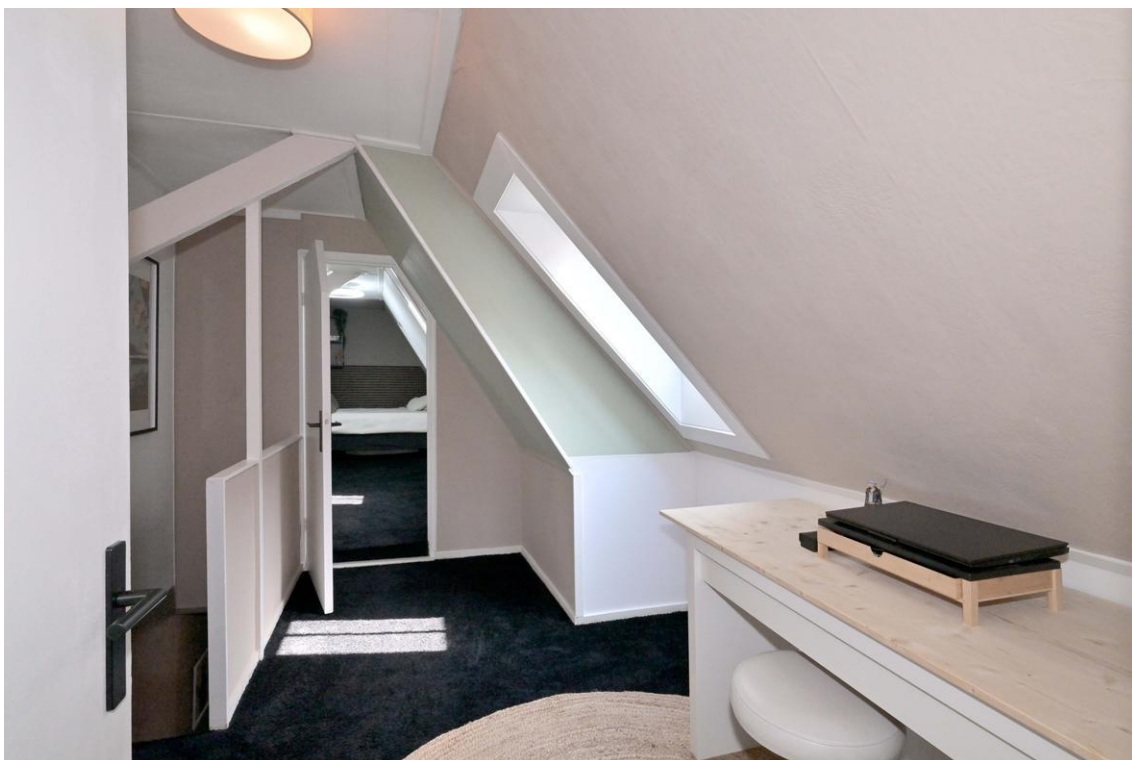




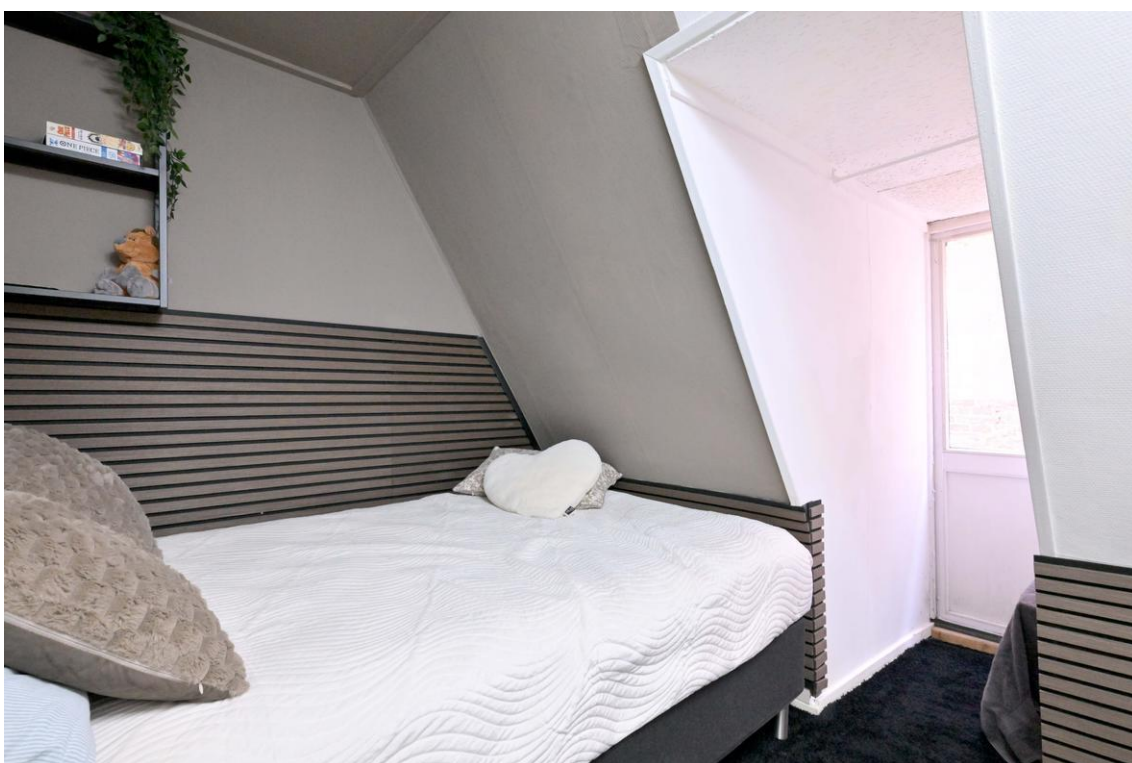




















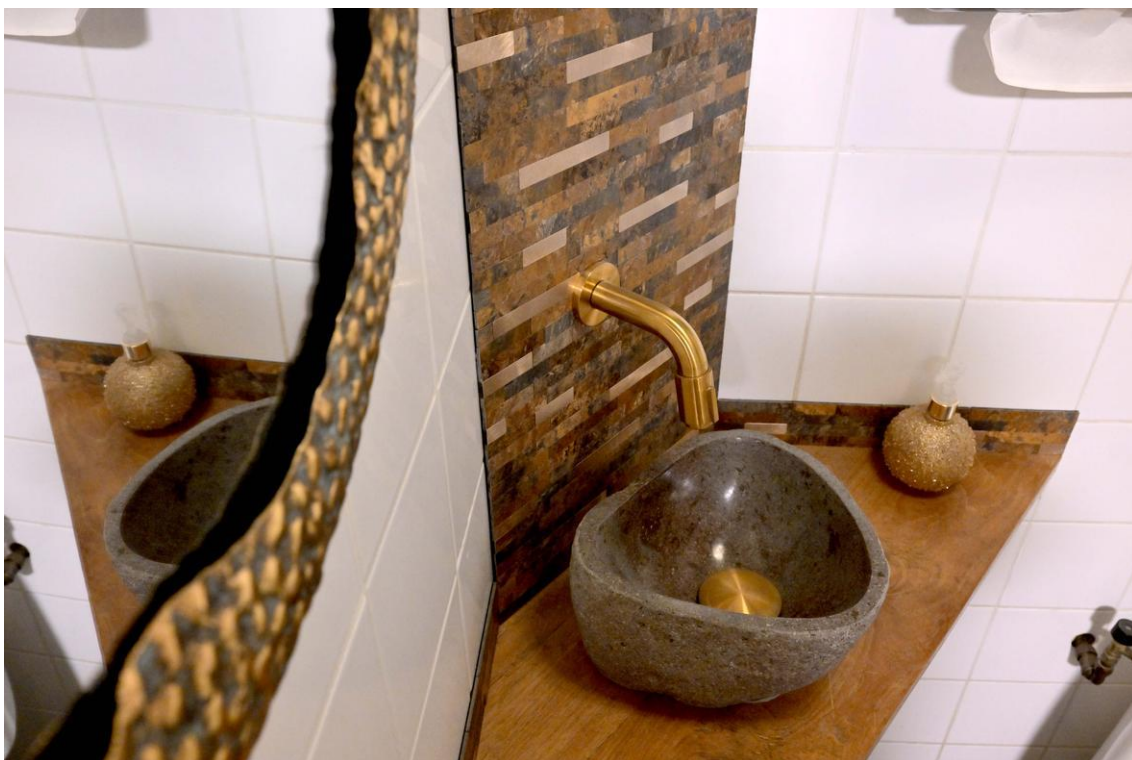












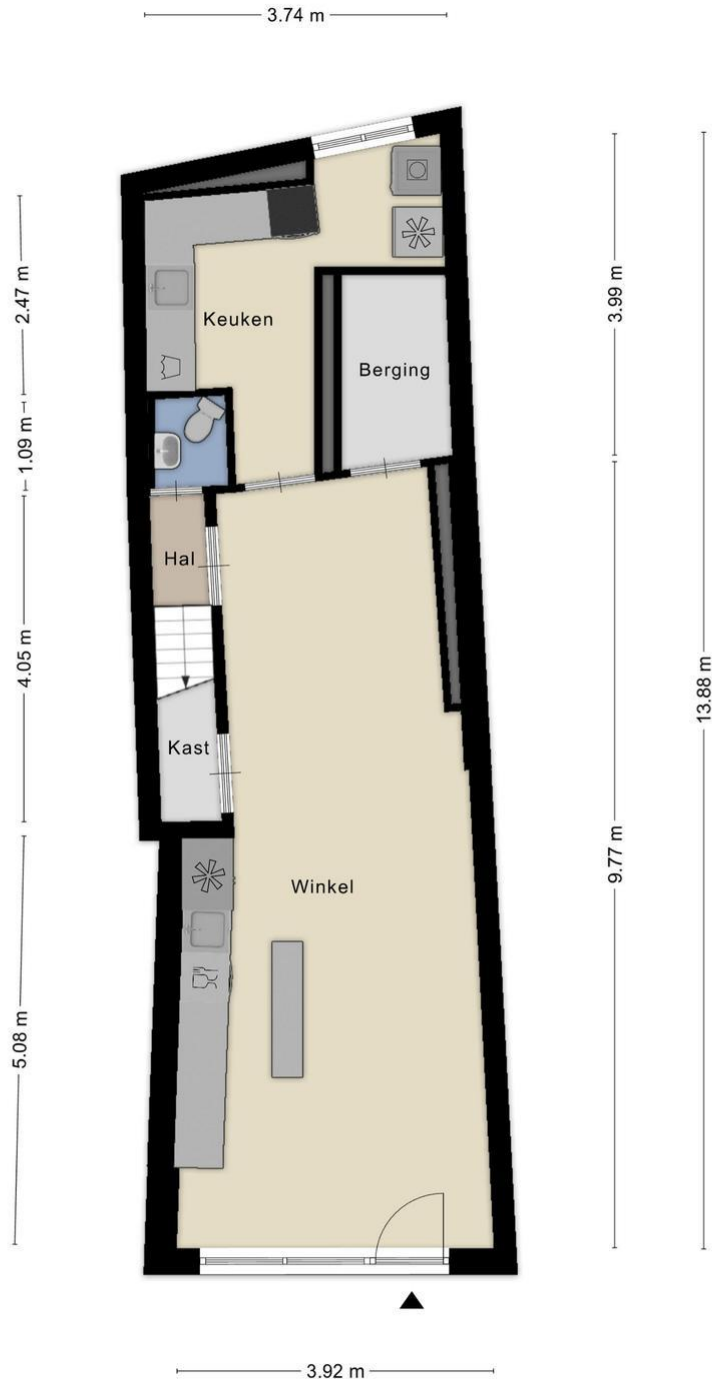


**FJ Makelaars**  
**Piet Heinstraat 5**  
**7204 JN, ZUTPHEN**  
**Tel: 0575 - 848586 / 026 - 200 11 33**  
**E-mail: [info@fjmakelaars.nl](mailto:info@fjmakelaars.nl)**  
**[www.fjmakelaars.nl](http://www.fjmakelaars.nl)**



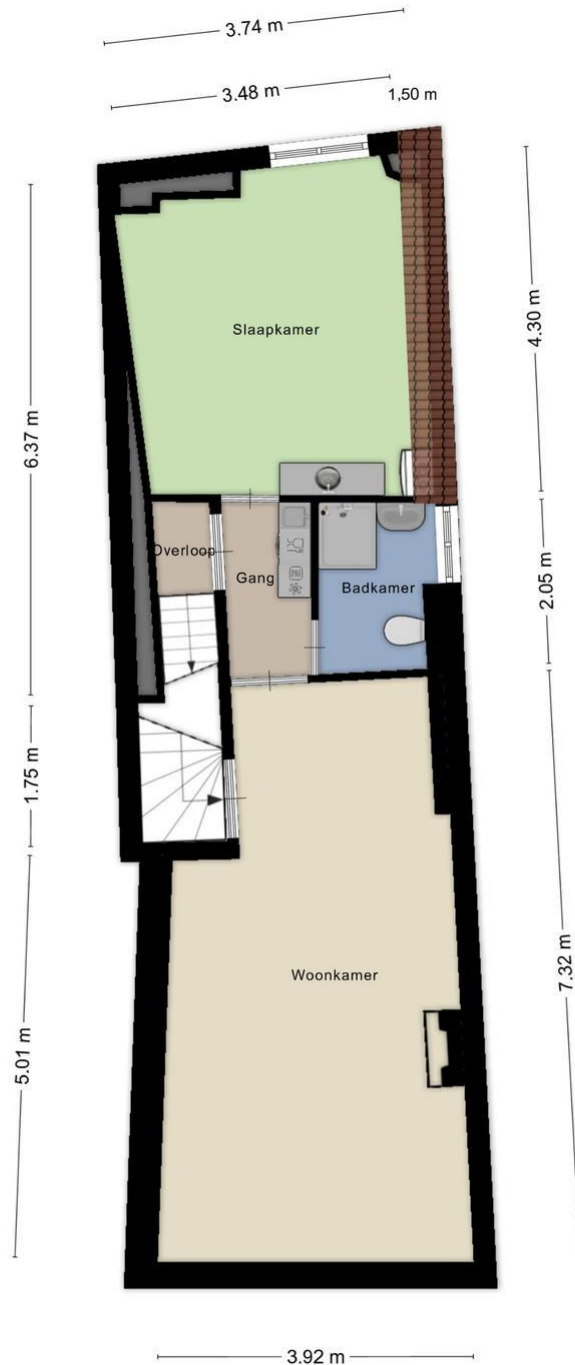


# Plattegrond



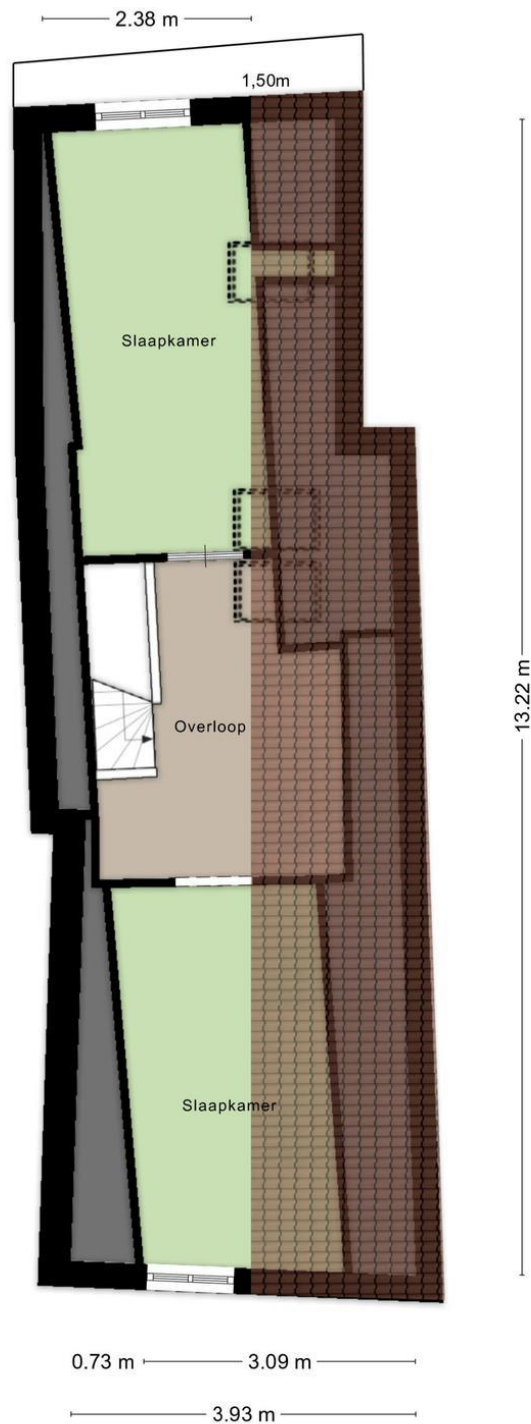
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Plattegrond



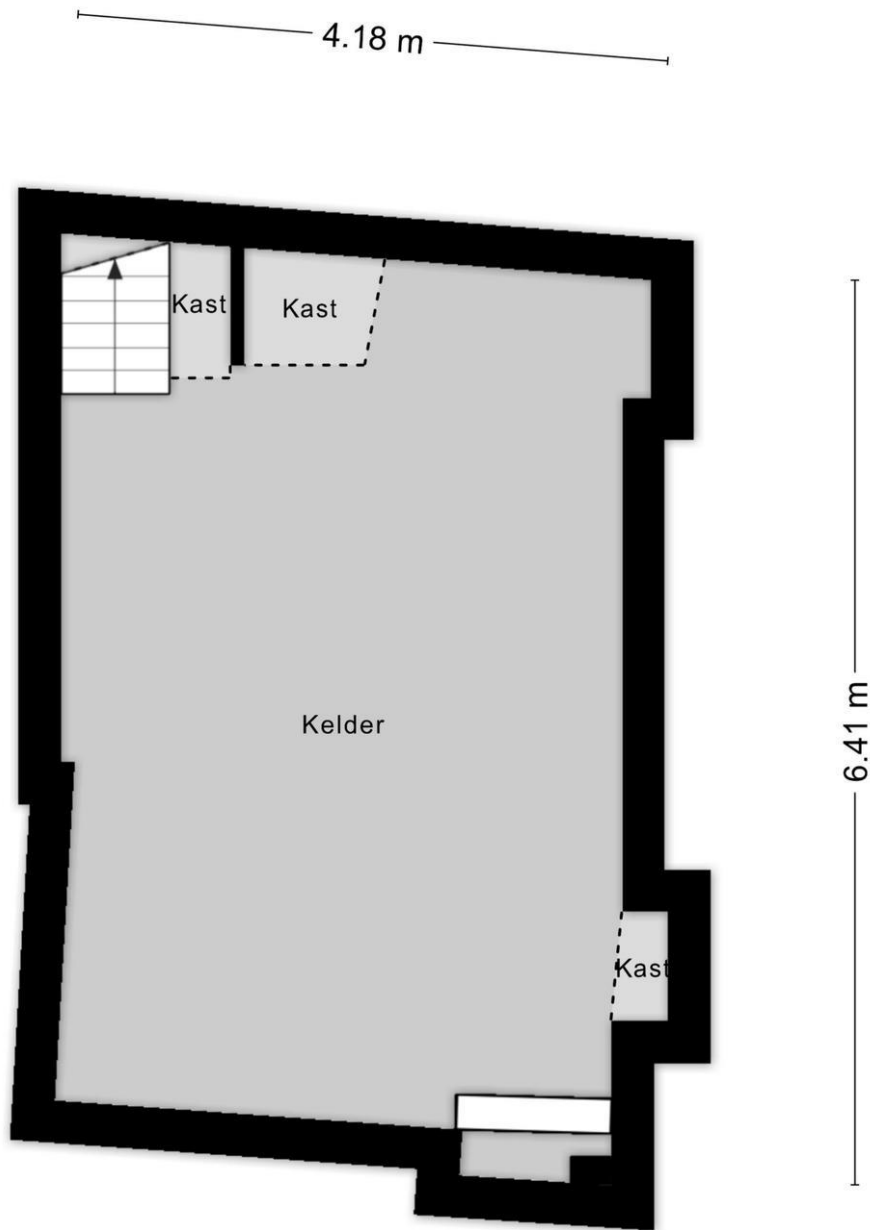
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## 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](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: fjm



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zutphen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 1178</p>	
---	---	--

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

**FJ Makelaars**  
**Piet Heinstraat 5**  
**7204 JN, ZUTPHEN**  
**Tel: 0575 - 848586 / 026 - 200 11 33**  
**E-mail: info@fjmakelaars.nl**  
**www.fjmakelaars.nl**

## Locatie

Adres gegevens	
Adres	Beukerstraat 83
Postcode / plaats	7201 LC Zutphen
Provincie	Gelderland



## Interesse

Bedankt! Namens de verkoper danken wij u hartelijk voor de belangstelling die u heeft getoond voor zijn/haar woning.

### Voorbehoud:

Deze brochure is met veel zorg door ons samengesteld en wordt vrijblijvend verstrekt. Ondanks de zorg die er door ons aan besteed is, kan de informatie toch iets afwijken van de realiteit. De maatvoering is indicatief, afwijkingen worden niet verrekend.

### Onderzoeksplicht:

Ondanks het feit dat de eigenaar/verkoper een meldingsplicht heeft, vermeldt het burgerlijk wetboek ook de onderzoeksplicht van een koper. Dit houdt in dat u als koper uw eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft voor o.a. datgene dat voor u belangrijk is bij de aankoop. Wij raden u daarom aan zelf ook onderzoek te doen naar zaken waaronder de bestemming en erfdiensbaarheden (zie o.a. aktes(s)). Wij raden aan omgebruik te maken van een aankoopmakelaar.

### Onderhoud:

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat is geschiedt op basis van visuele waarneming,

Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoekplicht van de kandidaat-koper(s).

### Na de bezichtiging:

Na de bezichtiging heeft u de gelegenheid tot het uitbrengen van een bod. U kunt via uw account in Move.nl een bieding uitbrengen. Als dit voor u niet mogelijk is kunt u ons vragen op welke wijze u een bieding uit kunt brengen. Het is van belang dat u alle voorwaarden zo volledig mogelijk aangeeft. Denk hierbij aan – naast de prijs – een eventueel voorbehoud van financiering, keuring, aanvaardingsdatum etcetera. Verkoper en koper dienen het eens te zijn over alle punten: de prijs, de aanvaardingstermijn, de lijst met roerende zaken, etc.

### Onderhandeling/overeenkomst:

U bent pas in onderhandeling nadat verkoper op uw bieding heeft gereageerd en heeft aangegeven in onderhandeling te zijn. De verkoop komt pas tot stand op het moment dat er op alle punten overeenstemming is bereikt. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer de schriftelijk overeenkomst door beide partijen is ondertekend, hiervan een afschrift aan koper is overhandigd en de 3 dagen bedenktijd is verstreken.

De verkoper stelt het zeer op prijs om zo spoedig mogelijk na de bezichtiging een reactie, positief of negatief, van u te vernemen.

In de koopovereenkomst wordt een clause opgenomen betreffende levering conform het zgn. "as is where is" principe alsmede een ouderdomsclausule. Wij geven u uitgebreid de gelegenheid het object goed te bekijken en een aankoopmakelaar en/of bouwkundige adviseur mee te nemen.

Binnen 10 dagen na het tekenen van de koopovereenkomst dient een waarborgsom ter grootte van 10% van de koopsom te worden gesteld. Mocht de waarborgsom dienen te worden gefinancierd stellen wij het op prijs dat dit bij de bieding aan wordt gegeven.

Gunning:

Verkoper behoudt zich het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn of haar keuze. De overeenkomst is pas bindend als is voldaan aan de in de vorige alinea gestelde voorwaarden.

Voor verdere informatie:



**FJ Makelaars**  
**Piet Heinstraat 5**  
**7204 JN, ZUTPHEN**  
**Tel: 0575 - 848586 / 026 - 200 11 33**

**E-mail: [info@fjmakelaars.nl](mailto:info@fjmakelaars.nl)**