



# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

## ZUTPHEN, BRONSBERGEN 4 A

Karaktervolle woonboerderij uit 1909 op een royaal perceel van 3.215 m<sup>2</sup>

[WWW.DRIEKLOMP.NL](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)





*Woonkamer*

# Leven met zicht op de rivier

## Leven met zicht op de rivier

Aan de rand van het landschap, met vrij uitzicht over de IJssel, ligt deze karaktervolle helft van een woonboerderij uit 1909. Het royale perceel van 3.215 m<sup>2</sup> combineert de rust van het buitenleven met de nabijheid van Zutphen, een historische Hanzestad met alle voorzieningen binnen handbereik.

## Gelijkvloers wonen met karakter

Binnen voelt de woonboerderij direct toegankelijk en prettig ingedeeld aan. In de woonkamer vormt de houtkachel een warme en centrale plek, terwijl grote ramen het buitenleven naar binnen halen. De open keuken sluit hier naadloos op aan en nodigt uit tot koken met familie en vrienden.

Een indrukwekkende, lichte hal met vide en trapopgang verbindt het woonhuis op een natuurlijke manier en geeft toegang tot meerdere vertrekken. Verder bevinden zich op de begane grond drie slaapkamers en twee badkamers, waarvan één en suite, waardoor deze woonboerderij uitstekend geschikt is voor gelijkvloers wonen.

## Ruimte voor eigen invulling

Op de verdieping bevinden zich twee royale, multifunctionele ruimtes. Deze zijn naar eigen wens in te richten, bijvoorbeeld als extra slaapkamers, werk- of hobbyruimte. De open vide zorgt daarbij voor een prettige ruimtelijke beleving en een mooie verbinding met de hal. Een verdieping die de mogelijkheid biedt de woonboerderij verder aan te passen aan uw persoonlijke woonwensen.









*Open keuken*

## KENMERKEN

Bouwjaar	1909
Woonoppervlakte	335 m <sup>2</sup>
Inhoud	1.540 m <sup>3</sup>
Externe bergruimte	204 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	3.215 m <sup>2</sup>
Energie label	C



Vraagprijs € 1.045.000,- k.k.

# Buitenruimte met weids perspectief

Een basis om op voort te bouwen

De woonboerderij is op onderdelen te moderniseren, wat ruimte biedt om comfort en afwerking naar eigen inzicht te actualiseren. Tegelijkertijd zijn belangrijke voorzieningen reeds aanwezig, zoals vloerverwarming op de gehele begane grond en een recent geplaatste cv-ketel uit 2026. Een solide basis, gecombineerd met de kans om het geheel naar eigen hand te zetten.

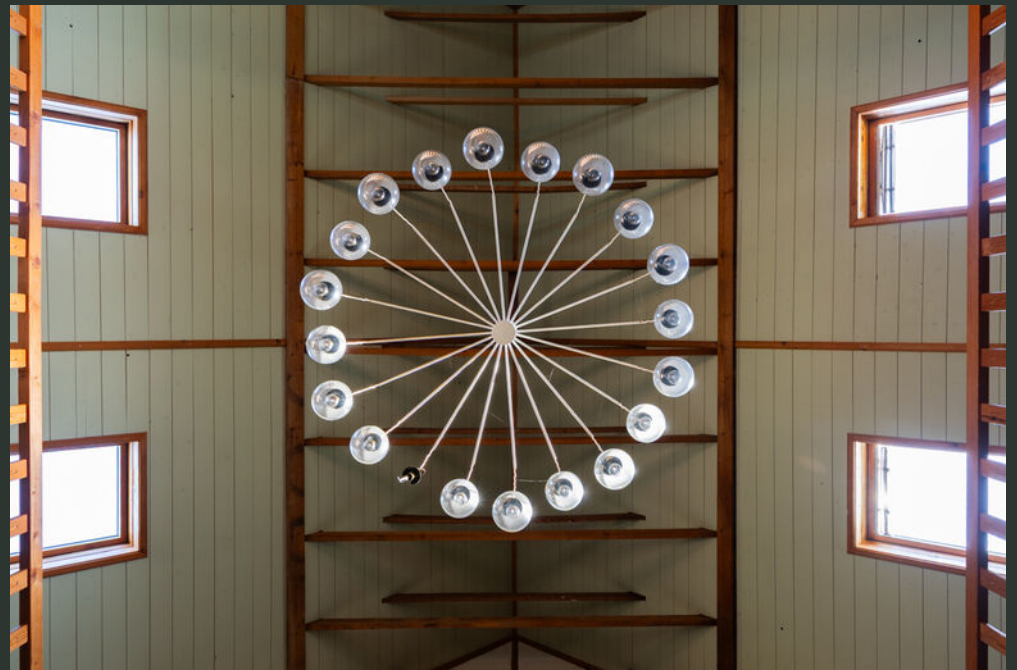
De riante tuin met volop mogelijkheden vormt een belangrijk onderdeel van deze karaktervolle woonboerderij. Dankzij de vrije ligging en het uitzicht over de IJssel kunt u hier op elk moment van de dag genieten van licht, groen en het veranderende landschap. In het seizoen kiezen ooievaars deze plek regelmatig om te broeden, wat het buitenleven extra bijzonder maakt.

Daarnaast beschikt de woonboerderij over een ruime schuur, die bruikbaar is voor het stallen van meerdere auto's, het uitoefenen van een hobby of als praktische werkruimte. Een waardevolle toevoeging met volop gebruiksmogelijkheden.





*Entree*





# Indeling

Begane grond: Entree. Hal. Toilet. Woonkamer met houtkachel. Open keuken met inbouwapparatuur. Bijkeuken. Drie Slaapkamers waarvan één met badkamer ensuite voorzien van ligbad, douche, toilet en dubbele wastafel. Tweede badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel.

Eerste verdieping: Overloop. Twee ruime multifunctionele ruimtes naar eigen wens in te richten.



*Hal*

Slaapkamer



Slaapkamer met badkamer ensuite





*Badkamer*

Slaapkamer / Werkkamer





*Tweede badkamer*





## Bouwkenmerken

- Bouwwijze: de woonboerderij is opgetrokken in stenen gevels, betonnen- en houtenvloeren en houten kozijnen
- Dakbedekking: de woonboerderij is voorzien van een met pannen gedekt dak
- Verwarming: de woonboerderij wordt verwarmd middels een cv-ketel (2026) met vloerverwarming (gehele begane grond) en houtkachel
- Isolatie: de woonboerderij is voorzien van vloer- en muurisolatie en grotendeels dubbelglas
- Energielabel: C

### Bijzonderheden

- Mogelijkheid tot levensloopbestendige bewoning
- Vrijstaande stenen schuur met volop gebruiksmogelijkheden
- In de koopovereenkomst wordt de uitgebreide ouderdoms-, asbest-, en niet-zelfbewoningsclausule opgenomen



*Overloop*









*Schuur*









An aerial photograph showing a lush green landscape with a winding river in the foreground. In the middle ground, there are several houses and a small cluster of buildings. The background features a cityscape with various buildings and wind turbines under a clear blue sky.

## Wonen tussen stad en rivierlandschap

Bronsbergen ligt aan de rand van Zutphen, een historische Hanzestad met een breed aanbod aan winkels, horeca en cultuur. De combinatie van natuur, ruimte en de nabijheid van voorzieningen maakt dit tot een plek waar buiten wonen en stedelijke gemakken samenkomen.

# Begane grond

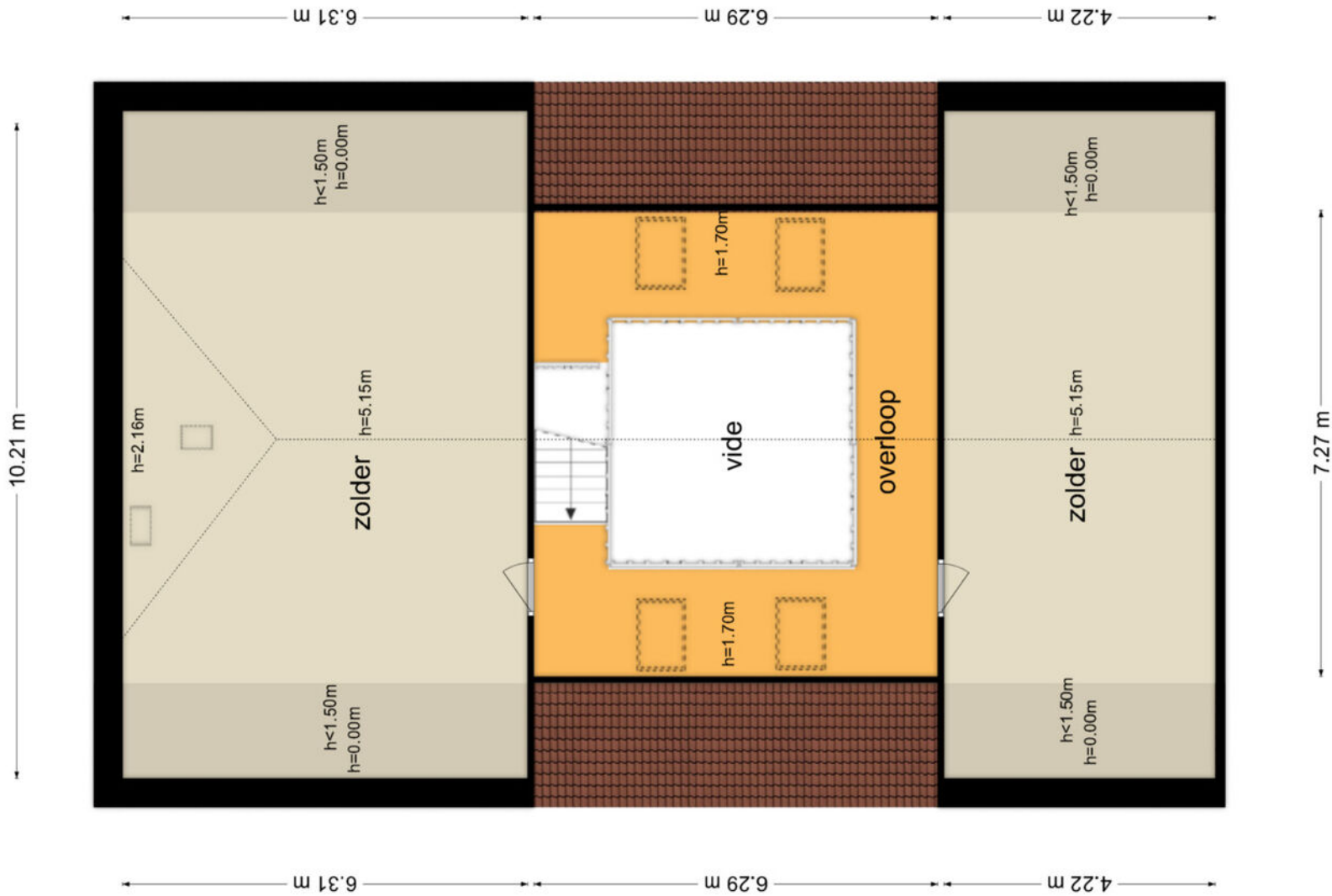
Bronbergen 4-A - Zutphen  
Begane Grond



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

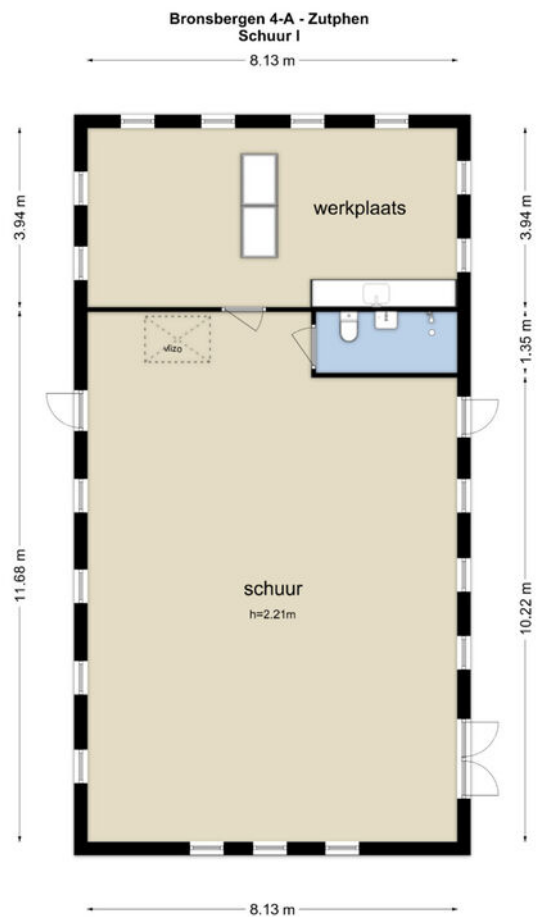
# Eerste verdieping

## Bronbergen 4-A - Zutphen Eerste Verdieping



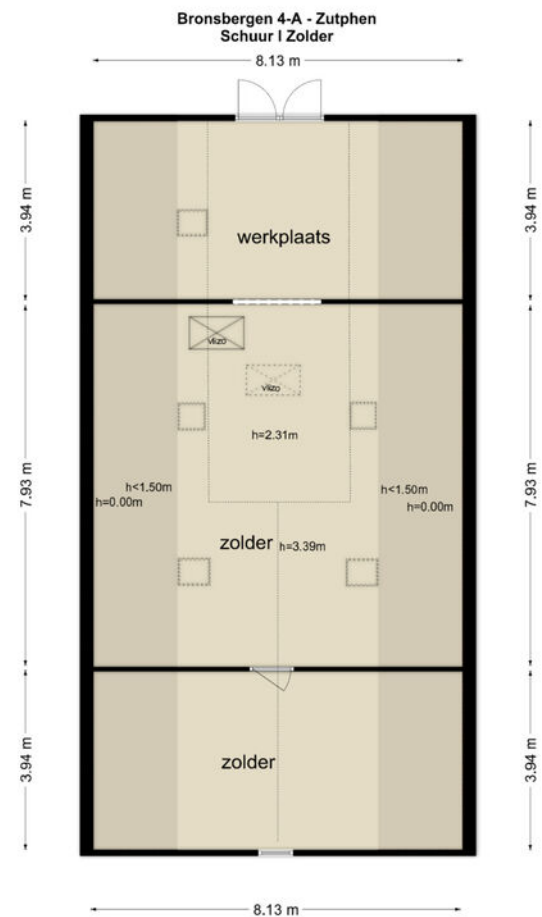
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Schuur 1



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

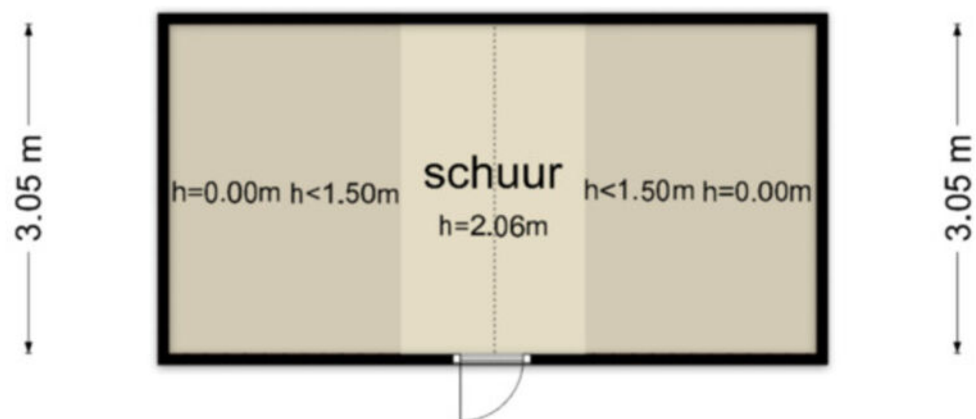
# Schuur 1 - zolder



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

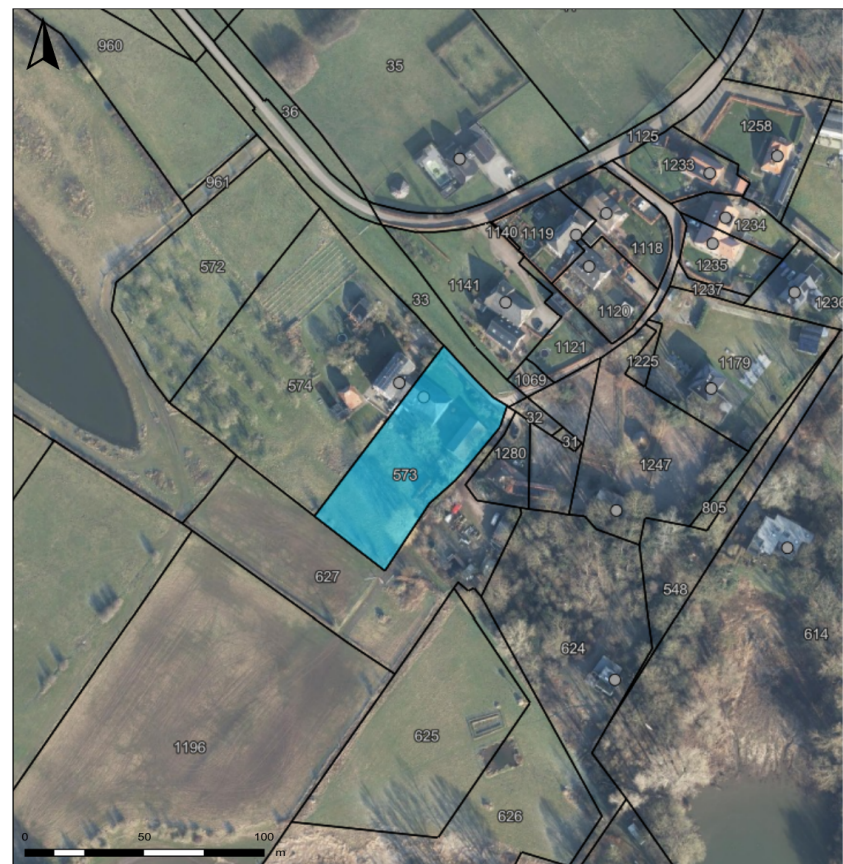
## Schuur 2

### Bronsbergen 4-A - Zutphen Schuur II



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

# KADASTRALE KAART



## Bronsbergen 4a, Zutphen

Auteur: Drieklomp Makelaars  
Datum: 24-3-2026

Schaal: 1: 1812



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 ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan 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](mailto: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](mailto:gorssel@drieklomp.nl)

# GEREGISSEERD EN GEREGLD

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](http://WWW.DRIEKLOMP.NL)