

Vraagprijs € 499.000 k.k.



WATERSTRAAT

14

7201 HN ZUTPHEN



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

"Het Telmerck"

Dit charmante en sfeervolle Rijksmonument, met zijn oorsprong uit circa 1332, is werkelijk een pareltje! De "telmerken" in de balken in de kap zijn de oudste Arabische telmerken bekend in Nederland. Hoe bijzonder is dat? Dit prachtige pand is in 2021 geheel verbouwd tot een comfortabel huis met een moderne keuken en badkamer maar toch in de sfeer van weleer.

Via de fraaie voordeur komen we in de hal, met tussendeur en de trap naar de verdieping. De ruime woonkeuken omarmt je direct. Een gezellige houten vloer, hoge ramen met vensterbanken, muur nissen en een gashaard. Er is plaats voor een grote eettafel en de keuken (2021) is voorzien van een 5 pits gasfornuis met oven, afzuigkap, afwasmachine, wijnklimaatkast en een koelkast. Op de begane grond is er uiteraard ook een toilet met fonteintje.

Vanuit de keuken is er een trap naar de kelder. Een prachtig tongewelf, nu in gebruik als studio/ werkruimte. Deze ruimte is uiteraard ook zeer geschikt als provisie- of wijnkelder.

Op de 1e verdieping is de woonverdieping. Op de overloop het toilet met een grote kast waar de wasmachine en droger handig zijn verstopt. De woonkamer is een fijne en sfeervolle ruimte met originele houten vloeren en het balken plafond in zicht.

De 2e verdieping is de slaapverdieping. Er is een ruime badkamer (2021) met vrijstaand ligbad, een douche en een wastafelmeubel met 2 waskommen. Doorloop naar de slaapkamer met dakkapel en een ruime kastenwand in stijl van het huis.

De 3e verdieping, de verdieping met het dakterras, een fijne lichte ruimte met het dakterras. Tussen de historische daken, met zicht op de Sint Walburgiskerk, is het hier heerlijk genieten van een kopie koffie of thee. In deze ruimte is een praktisch keukenblokje geplaatst. Deze ruimte is ook uitermate geschikt als werkruimte, atelier of logeerkamer.

Via de vlizotrap bereiken we de zolder. De huidige bewoners gebruiken de zolder als logeerkamer. Slapen onder de sterrenhemel tussen de historische balken van dit huis.

De Waterstraat is een gezellige straatje. Op de hoeken staan de buurtbankjes en er zijn vele stoeptuintjes. Om de hoek de bakker en de biologische supermarkt. Het treinstation en de rivier de IJssel liggen op slechts vijf minuten lopen. Het centrum van Zutphen biedt een rijk aanbod aan terrassen, restaurants en gespecialiseerde winkels. Daarnaast zijn er diverse musea, een filmhuis, bioscoop en een theater.



Omschrijving

Woonoppervlak: 103 m²

Kelder: 23 m²

Dakterras: 6 m²

Inhoud: 450 m³

Kavel oppervlak: 49 m²

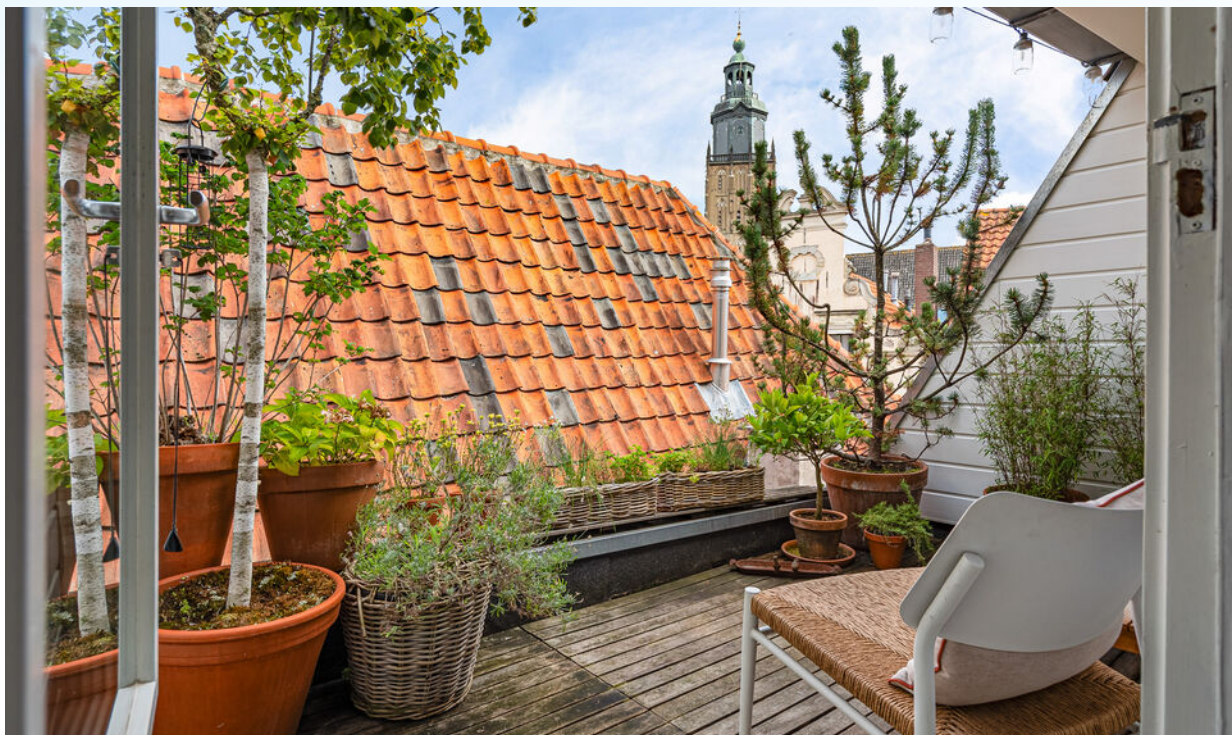
"Het Telmerck" is een Rijksmonument en als eigenaar is het mogelijk een bijdrage te ontvangen van 38% van de kosten om het monument in stand te houden.

Vraagprijs: € 499.000,= k.k.

Aanvaarding: in overleg



Foto's

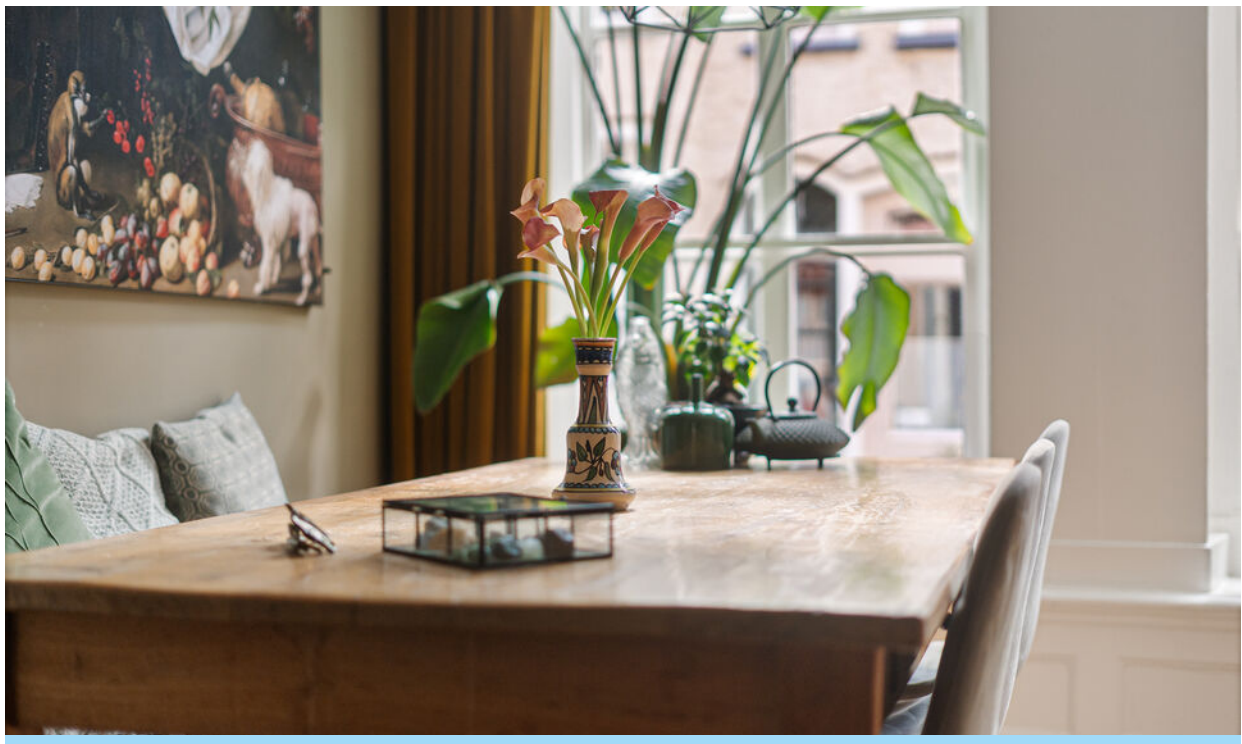


KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



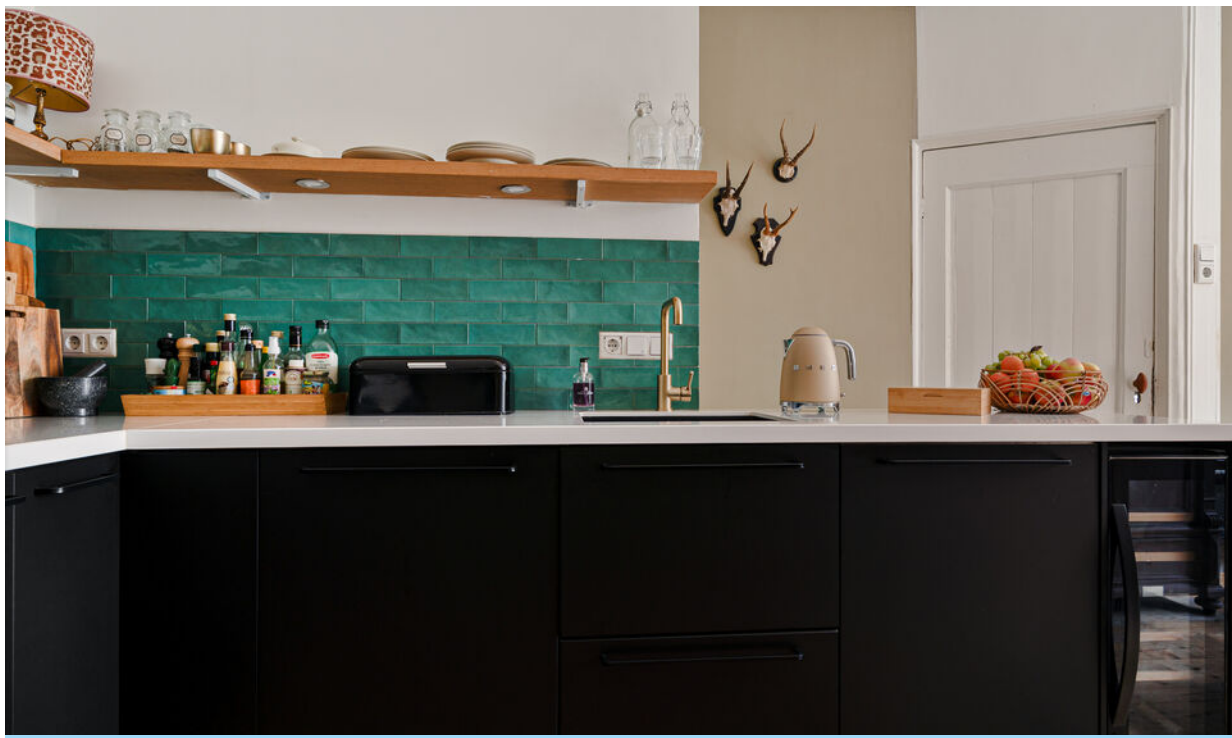
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



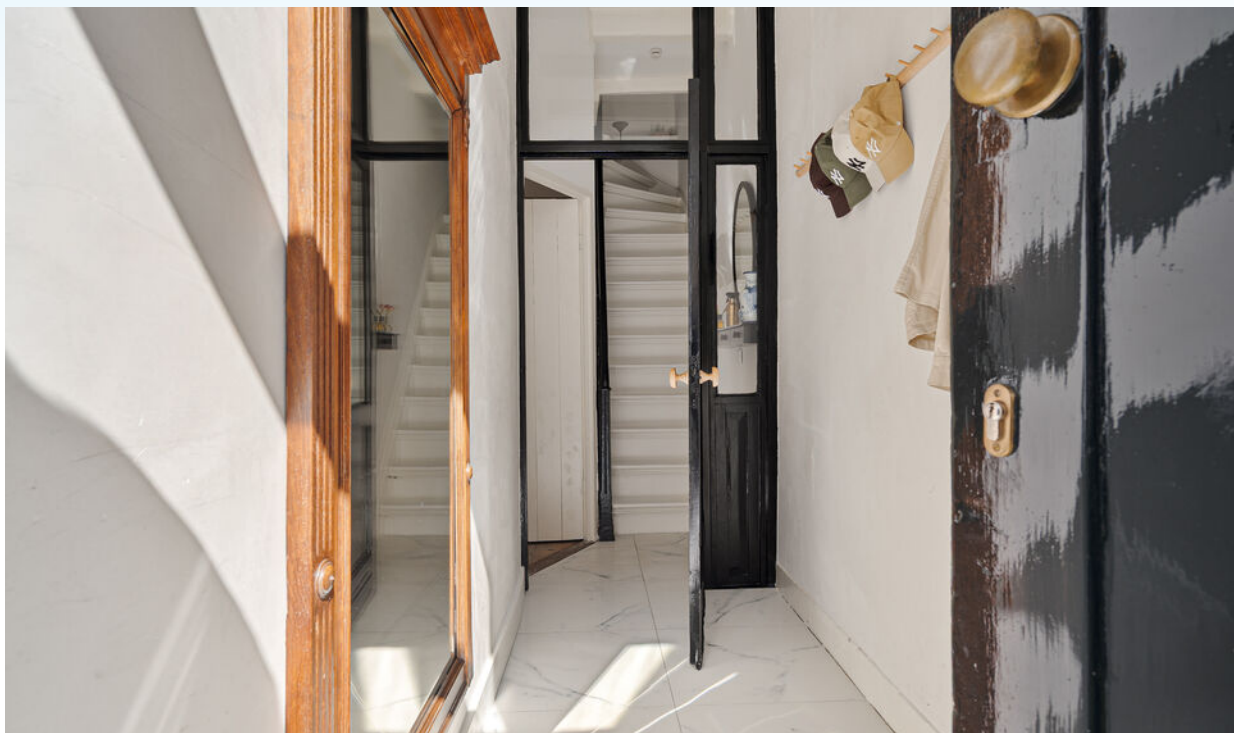
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



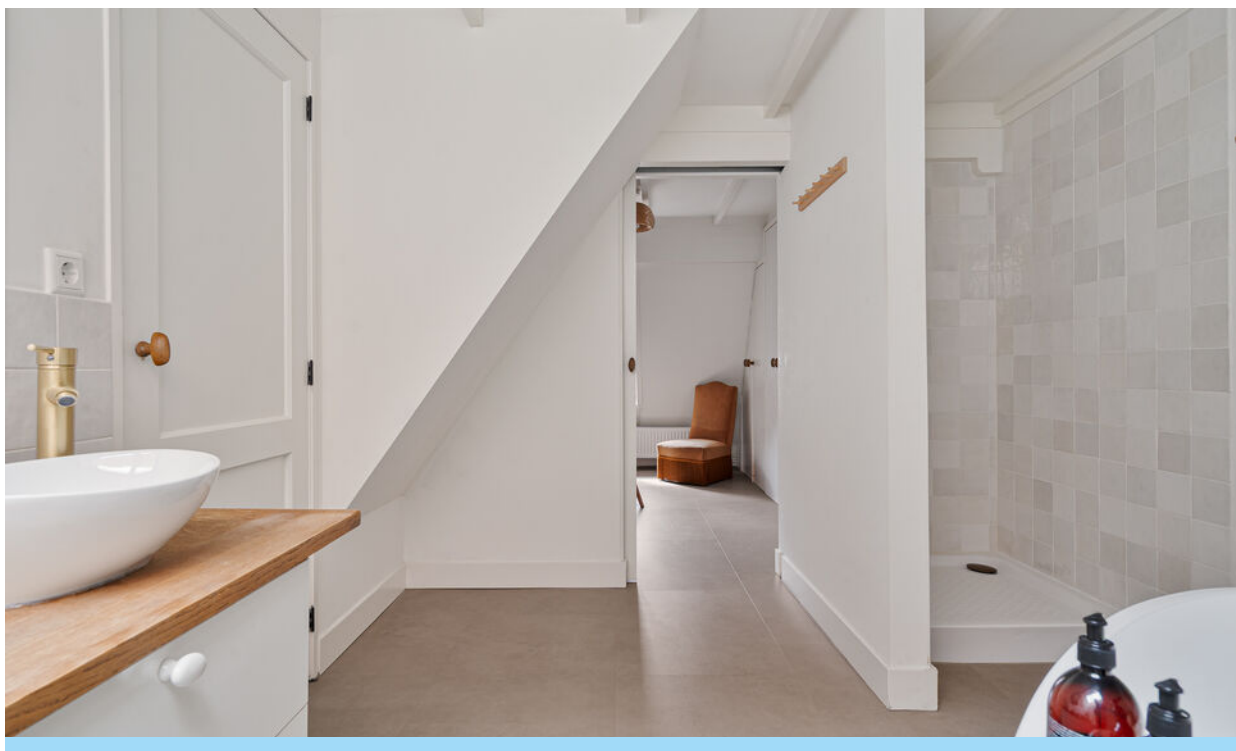
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

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



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's

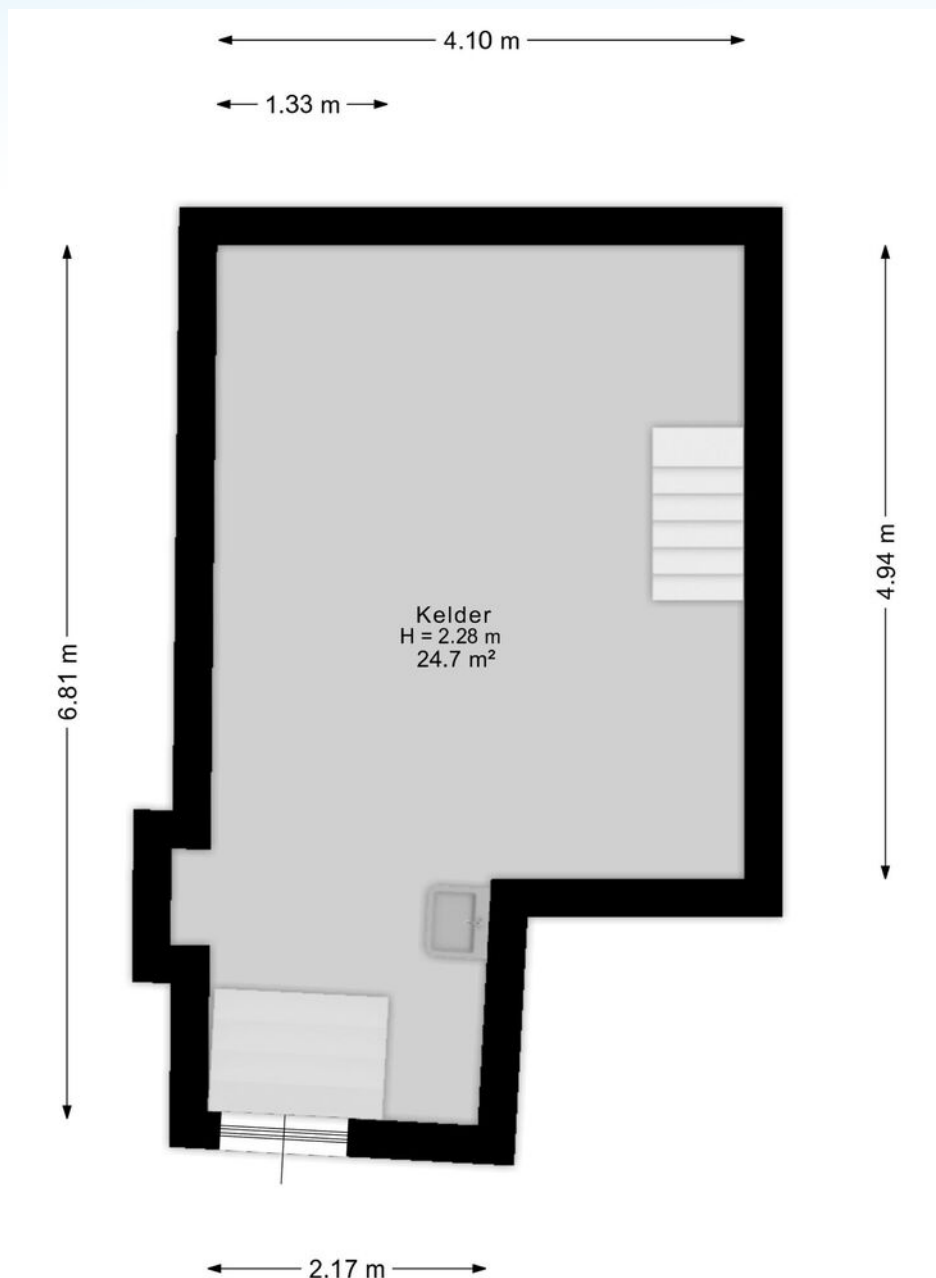


KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Plattegrond

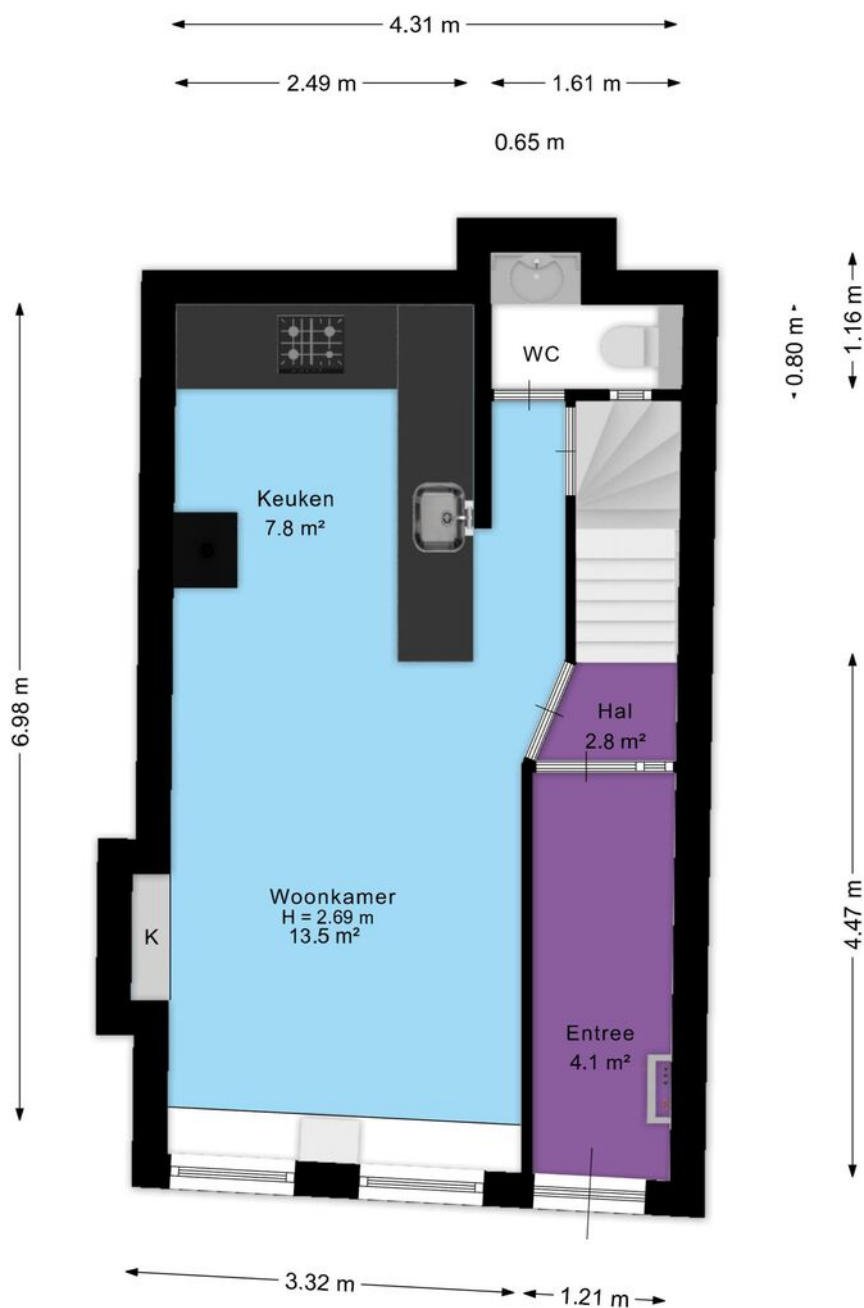


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

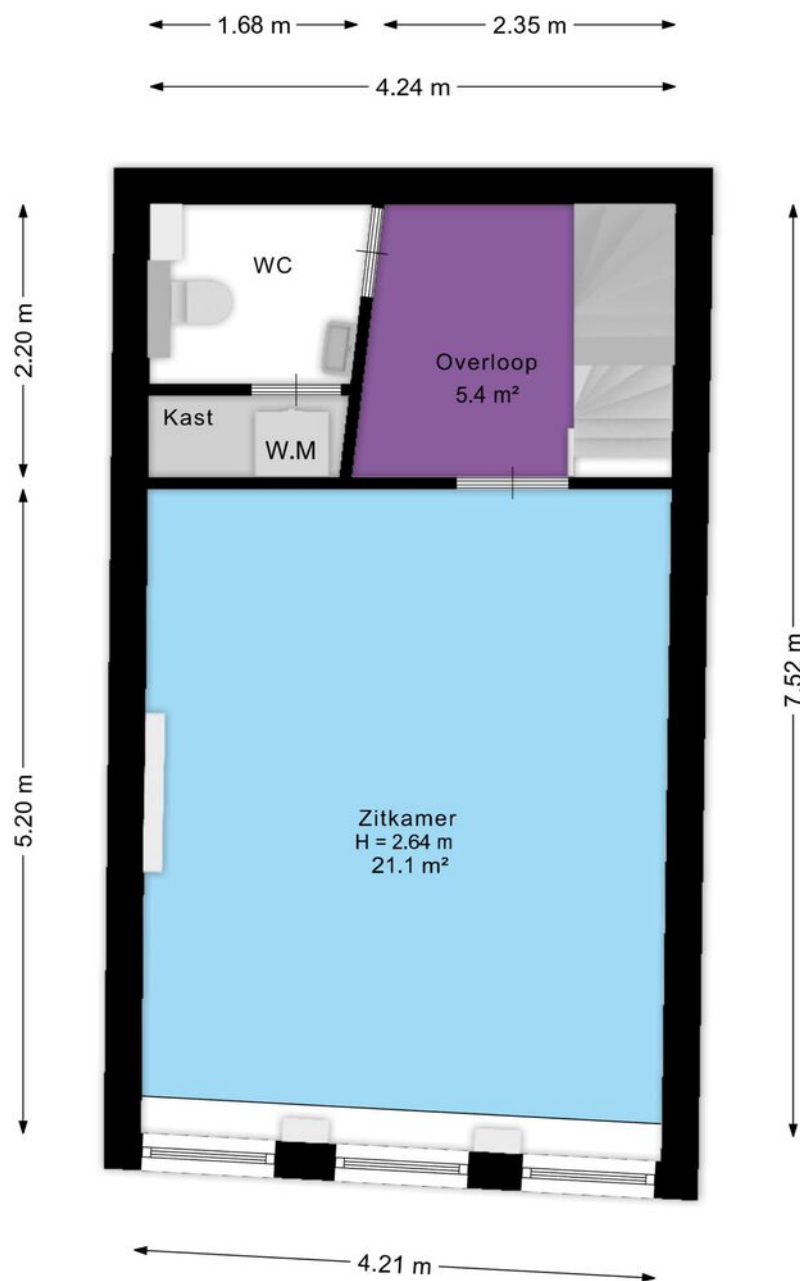


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

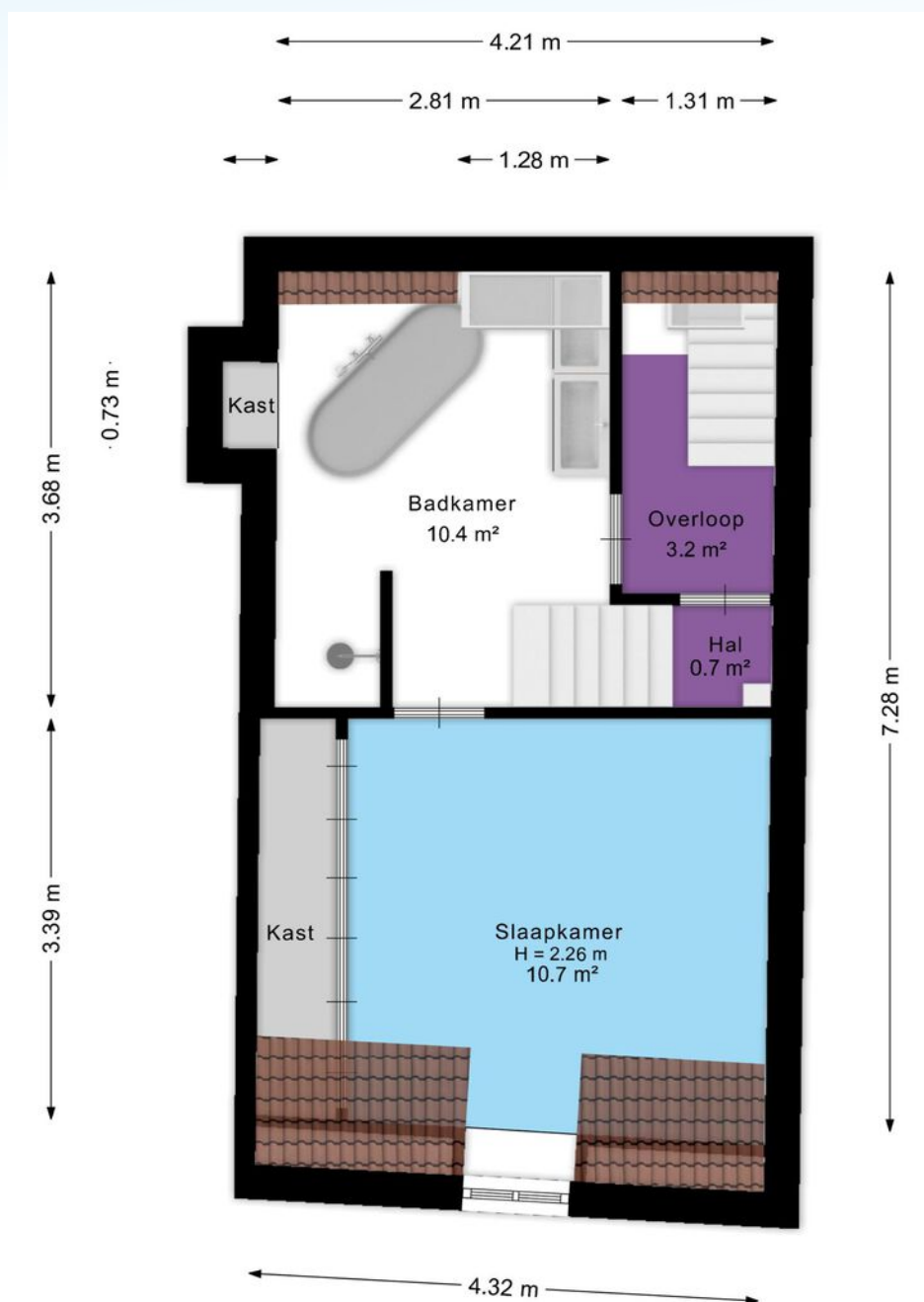


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

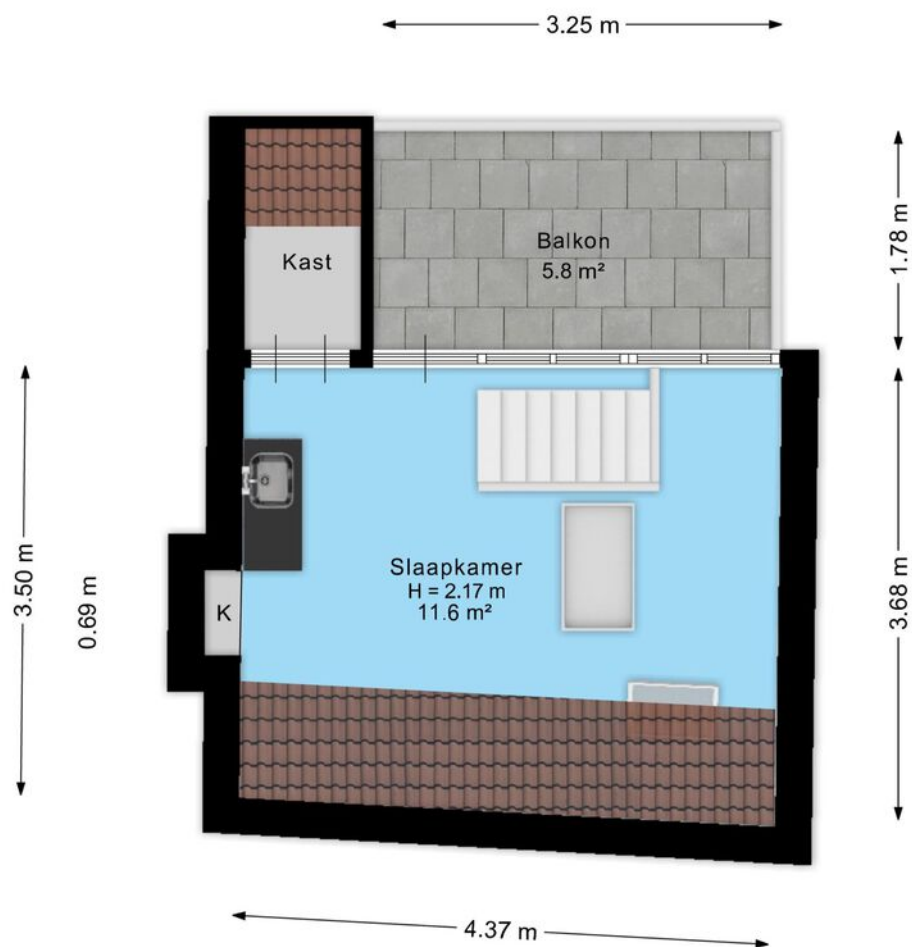


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

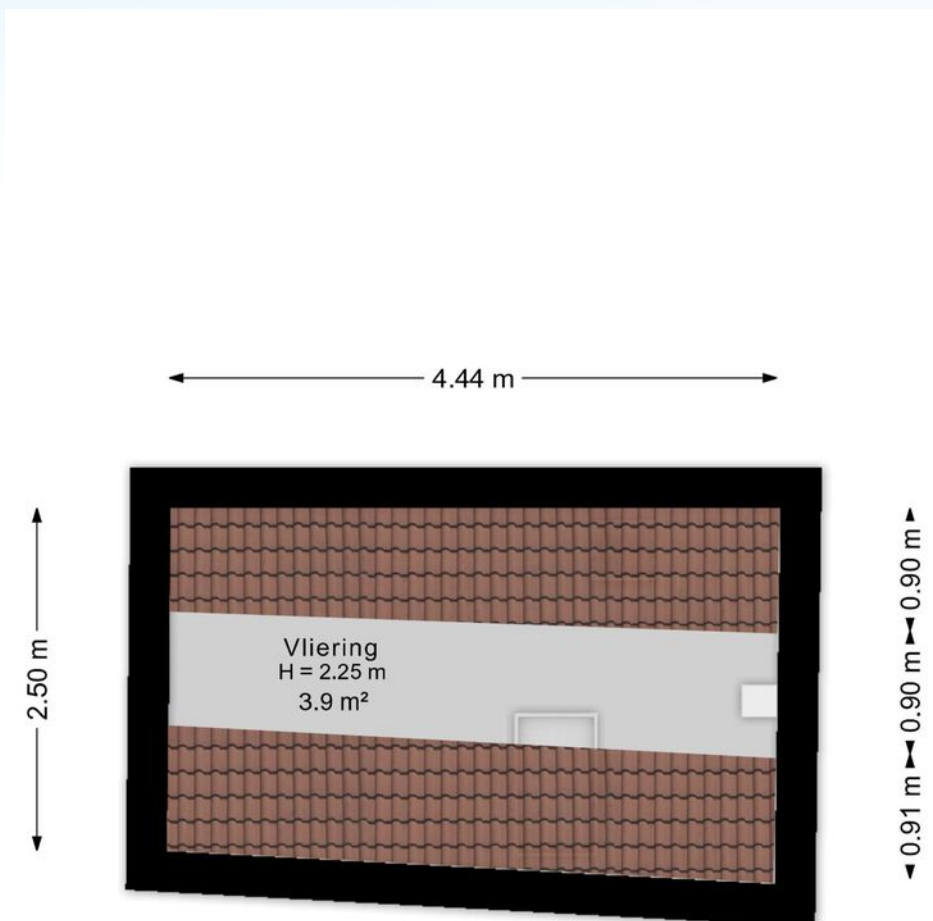


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond



Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart

Uw referentie: Waterstraat

11609

27a-29c

23-25b

10958

18-22b

13-17

11393

11392

10931

68

66

60-62

9281

10968

27

25b

25a

8730

11299

12009

11100

1c-8

11151

8285

6077

2965

2625

21-21a

2627

11458

11457

11870

1c-24

2628

2629

5088

58

6162

6163

8809

50

48

8305

10851

11868

10852

10853

10850

Wöhrmannhof

10854

34-44

46

28-30

32

7126

11152

6075

17

19

6076

11153

0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Zutphen

Sectie F

Perceel 2629

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

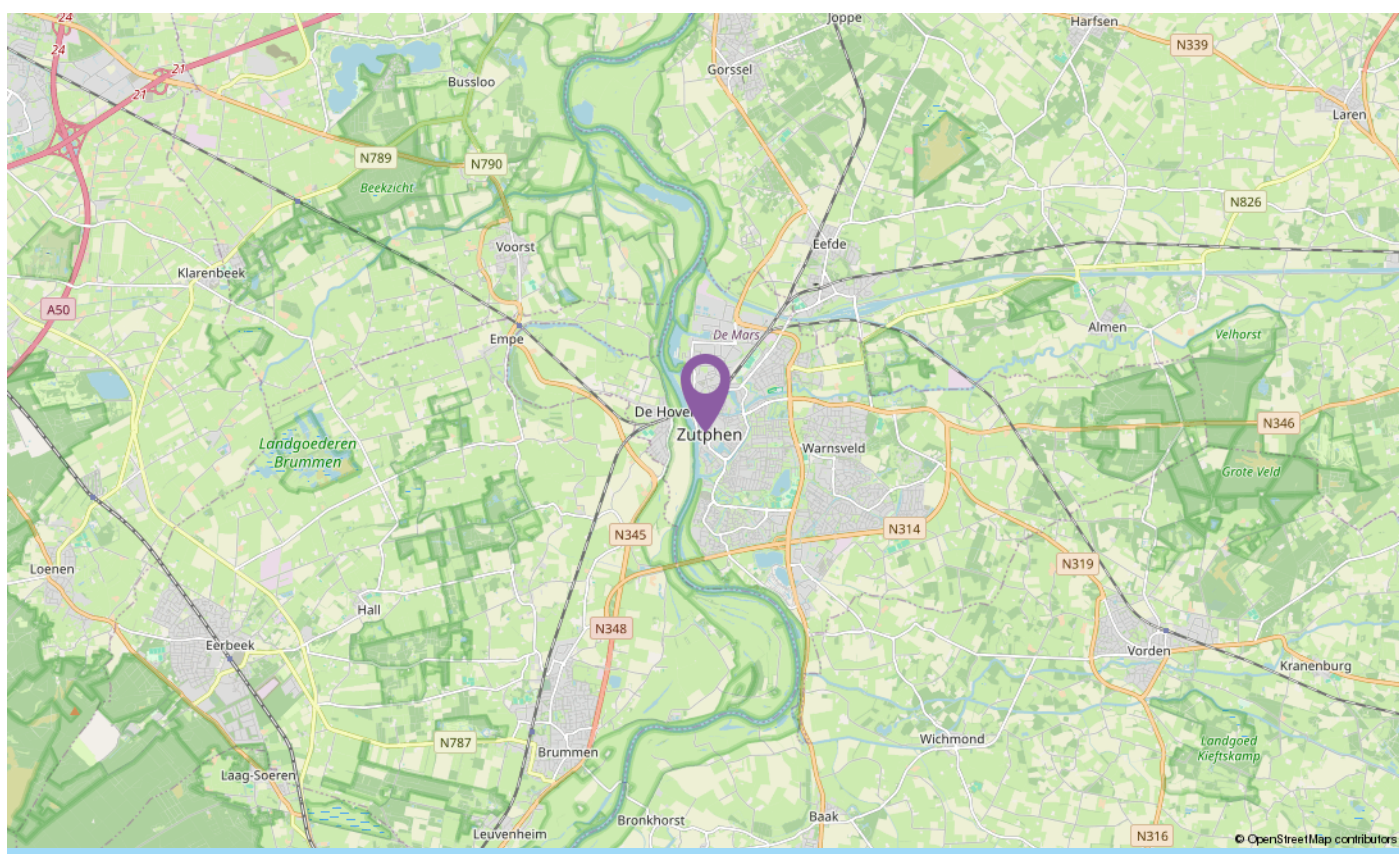
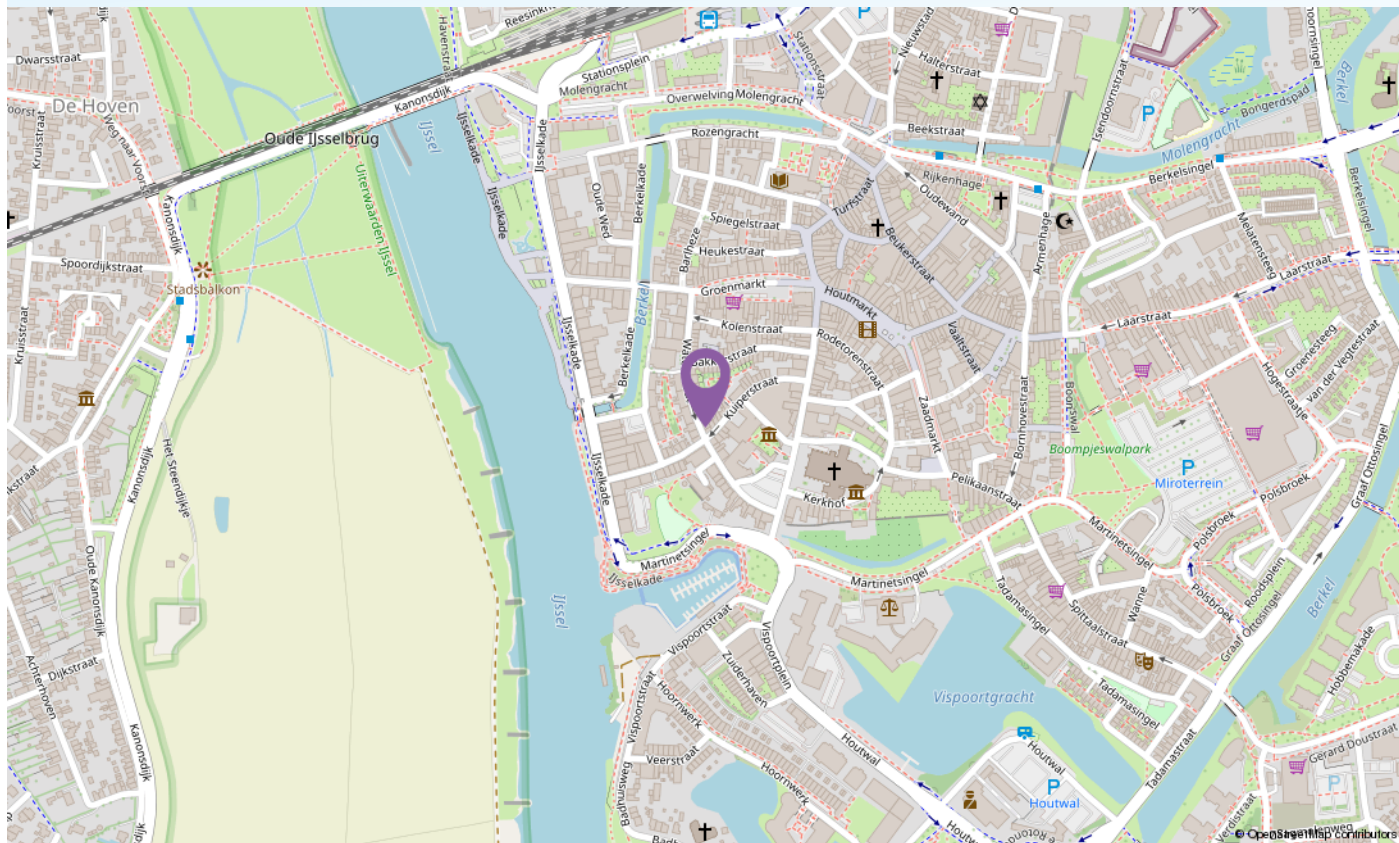
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- Diverse hanglampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 witte kledingkasten kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- Gordijnen woonkamer	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- Plavuizen gang/kelder	X		
Overig, te weten			
- Kapstokken gang/badkamer	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Inbouwspotjes schappen	X		
- Wijnklimaatkast	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Hanglampen boven eettafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Keukenblok	X		
- Eikenhouten schappen	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Zeepdispenser toilet 1e etage	X		
- Hanglamp	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Scheerspiegel	X		
- Spiegel toilet 1e etage	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
2 grote boompjes dakterras	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
lampjes dakterras	X		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

Blijft achter

Gaat mee

Ter overname

4 stenen bakken plant/struik/boom voorzijde huis b.g.

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- Vlonders dakterras

X

Informatieformulier

Adres: Waterstraat 14

1	Zijn er (zichtbare/onzichtbare) gebreken aan het huis en/of technische installaties bekend? Zo ja, welke?	Nee
2	Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar?	Ja, onderkelderd
3	Is de bedrading vernieuwd?	Ja
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	8
5	Is er een aardlekschakelaar?	Ja
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?	2018, gaskachel 2021
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	2021 (bij renovatie pand en herplaatsing ketel)
9	Is er een schoorsteenkanaal? Zo ja, wanneer is die voor het laatst geveegd?	Ja, niet bekend
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak? Zo ja, wanneer is de dakbedekking hiervan vernieuwd?	Ja, dakterras vernieuwd in 2021
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Ja, achterzijde in 2021
12	Is het huis geïsoleerd?	Dakisolatie en gedeeltelijk isolerend glas
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Vanaf 2021 algehele renovatie
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Jaartal: 2022 Professioneel uitgevoerd, in 2026 b.g.g. zelf gedaan
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?	Nee, tijdens de renovatie in 2021 is alle aangetroffen asbest verwijderd
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?	Alleenstaande dame en bedrijfsruimte vioolbouwer
25	Zijn er afspraken gemaakt met de bureu? Zo ja, welke?	Nee
26	Zijn er bepaalde ontwikkelingen of veranderingen in de buurt bekend die belangrijk zijn voor de koper om te weten (bijv. bestemmingsplan-wijzigingen, veranderingen in uitzicht of verkeerssituatie)?	Nee

27	Kloppen de feitelijke erfgrenzen 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?	Gas: 1015 M ³ Elektra: 1677 kWh
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Nee
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 391,88 Afvalstoffenheffing € 237,00 + diftar Rioolrecht € 156,48
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?	Energielabel: E Geldig tot: 16-11-2030
36	Is het huis een monument en/of is het gelegen binnen een gebied van beschermd stads-/dorpsgezicht?	Rijksmonument
37	Zijn er zonnepanelen? Zo ja, hoeveel?	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.



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?

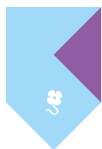
Op onze [website](http://www.cultureelerfgoed.nl) vindt u meer informatie.



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