



KEIZERSKROON

MAKELAARS



For Sale

Muurhuizen 25

Amersfoort

www.muurhuizen25.nl



Vraagprijs
Prijs op aanvraag



Woonoppervlakte
367 m²



Bouwjaar
1300



Type woning
Herenhuis, halfvrijstaande woning



Aantal kamers
10 (5 slaapkamers)



Aantal badkamers
2 badkamers en 2 aparte toiletten



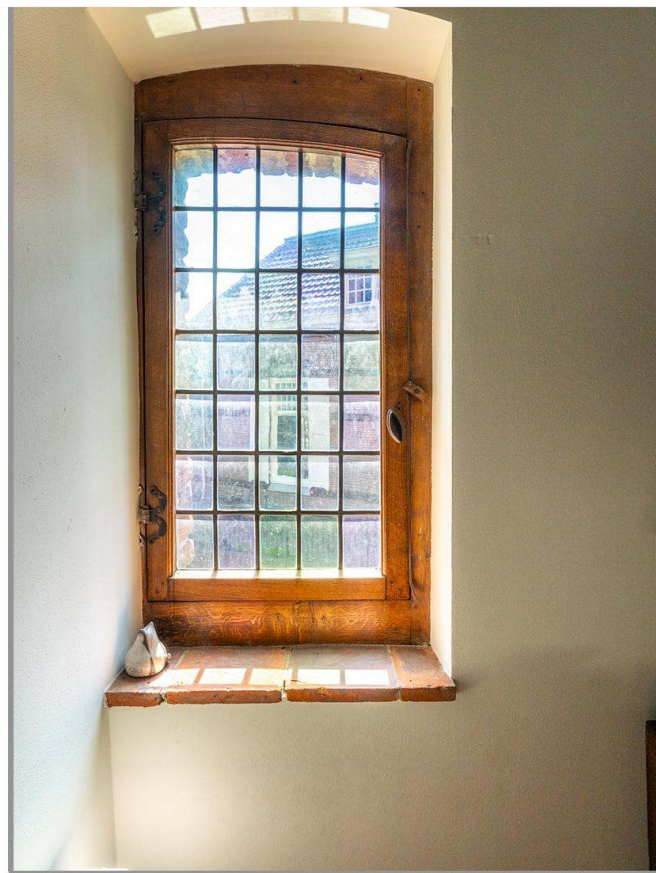


Wonen in een van de oudste en meest bijzondere woonhuizen van Amersfoort, op misschien wel de mooiste locatie van de historische binnenstad.

****ENGLISH TRANSLATION BELOW****

Aan de iconische Muurhuizen, direct aan de stadsgracht en met vrij uitzicht over het water en omliggende monumenten, bevindt zich het rijksmonumentale woonhuis Groot Tinnenborch. Dit uitzonderlijke muurhuis vindt zijn oorsprong rond het jaar 1300 en maakte oorspronkelijk deel uit van de eerste stadsmuur van Amersfoort. Door de eeuwen heen ontwikkelde het zich van verdedigingswerk tot een indrukwekkend woonhuis waarin historie, karakter, rust en wooncomfort op unieke wijze samenkomen.

De woning beschikt over circa 367 m² woonoppervlakte, is gelegen op een perceel van 365 m² eigen grond en behoort tot de meest markante monumentale woonhuizen van de stad. Sinds 1932 is het pand slechts één keer eerder verkocht. De komende verkoop vormt daarmee pas de tweede mogelijkheid in bijna een eeuw om eigenaar te worden van deze bijzondere plek.



Een unieke locatie aan de gracht

De Muurhuizen behoren tot de meest geliefde woonlocaties van Nederland. Vanuit Groot Tinnenborch geniet u van een prachtig vrij uitzicht over de historische stadsgracht en diverse monumentale gebouwen. Ondanks deze centrale ligging midden in de binnenstad ervaart u hier een opvallende rust.

Dit deel van de binnenstad is autoluw en wordt vrijwel uitsluitend gebruikt door bestemmingsverkeer. Voor de deur bevinden zich geen geparkeerde auto's, terwijl de woning goed bereikbaar blijft. Horeca, winkels, restaurants, theater, schouwburg en culturele voorzieningen bevinden zich op korte loopafstand. Ook het Centraal Station van Amersfoort ligt op ongeveer vijftien minuten wandelen.

Daarnaast biedt de ligging direct aan het water zelfs mogelijkheden voor kano- of sloepgebruik.

Privacy en veiligheid

Wat Groot Tinnenborch extra bijzonder maakt, is de uitzonderlijke mate van privacy. Vanaf de straat is er minimaal inkijk en ook de tuin geniet een grote mate van beschutting. Hier ervaart men een rust die men niet direct verwacht in een historische binnenstad.



De woning beschikt niet over een achterom, waardoor de tuin volledig besloten blijft. De entree bevindt zich op een goed zichtbaar punt aan de straatzijde.

Een monumentaal huis met hedendaags wooncomfort

Hoewel Groot Tinnenborch een geschiedenis van meer dan zeven eeuwen kent, is de woning door de jaren heen zorgvuldig onderhouden en gerestaureerd. Sinds 2004 zijn omvangrijke restauratie- en renovatiewerkzaamheden uitgevoerd waarbij met veel respect voor de monumentale waarden modern wooncomfort is toegevoegd.

Onder meer zijn het dak en de kapconstructie gerestaureerd, leidingwerk voor elektra, water en centrale verwarming volledig vernieuwd, badkamers en keukens vervangen, gevels hersteld, schilderwerk uitgevoerd en diverse historische onderdelen zorgvuldig geconserveerd en gerestaureerd.

De woning verkeert hierdoor in een uitstekende staat van onderhoud.

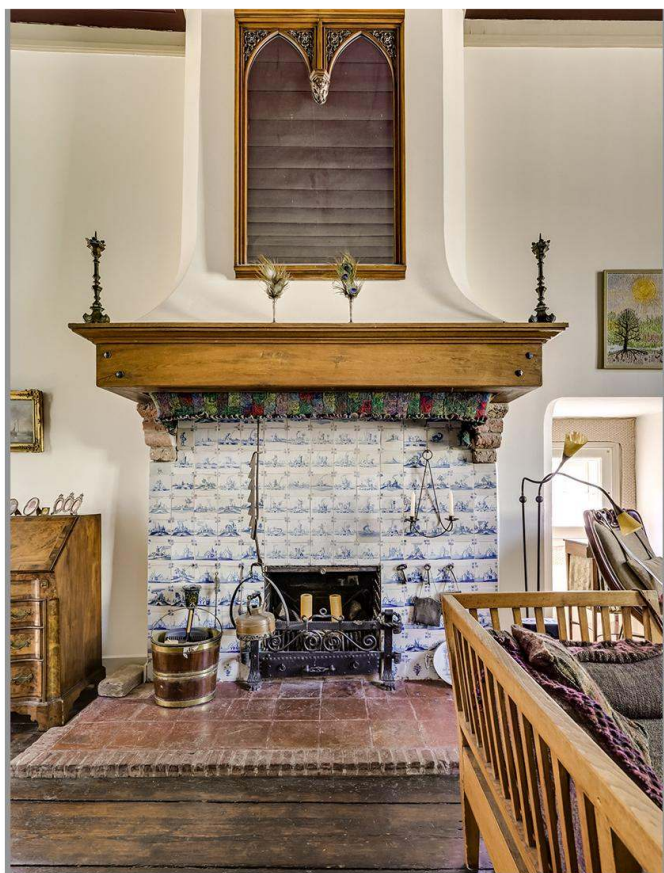


Karaktervolle leefruimten

Het souterrain vormt een bijzonder woonniveau met fraaie gewelven in de gang en tuinkamer, een sfeervolle keuken met houten plafond, vloerverwarming en diverse authentieke details. Vanuit het souterrain bestaat bovendien directe toegang naar de straat via een praktische fietsgeul, waardoor fietsen eenvoudig binnen kunnen worden gestald.

De begane grond kenmerkt zich door indrukwekkende plafondhoogtes tot bijna vier meter. Via de bordestrap treed u binnen via een indrukwekkende deurpartij. Zo komt u binnen in de entree met marmeren vloer en authentieke draaitrap. Er bevinden zich hier de statige 'grote sael' met iconische haardpartij, houten vloer, houten plafond en een oud Hollands glas-in-lood raampartij aan de voorzijde en groot Engels schuifraam aan de tuinzijde. Veel lichtinval van 3 kanten! Daarnaast een royale slaapkamer met badkamerdeel en inloopkast. Tevens een sfeervolle bibliotheek met haardpartij.

Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel drie ruime kamers, met mogelijkheden voor een alternatieve indeling naar vier kamers. Daarnaast zijn hier een badkamer en separate toiletruimte aanwezig. Ook vanaf deze verdieping zijn de uitzichten over de gracht en historische binnenstad uitzonderlijk fraai.



Een absoluut hoogtepunt vormt de indrukwekkende zolderverdieping van circa 8 bij 12,75 meter. Deze open ruimte beschikt over drie dakkapellen en toont een prachtige historische kapconstructie uit 1452. Dankzij de omvang en open indeling biedt deze verdieping uiteenlopende gebruiksmogelijkheden. Ook hier een prachtig uitzicht over Amersfoort (oa. lieve vrouwe toren)

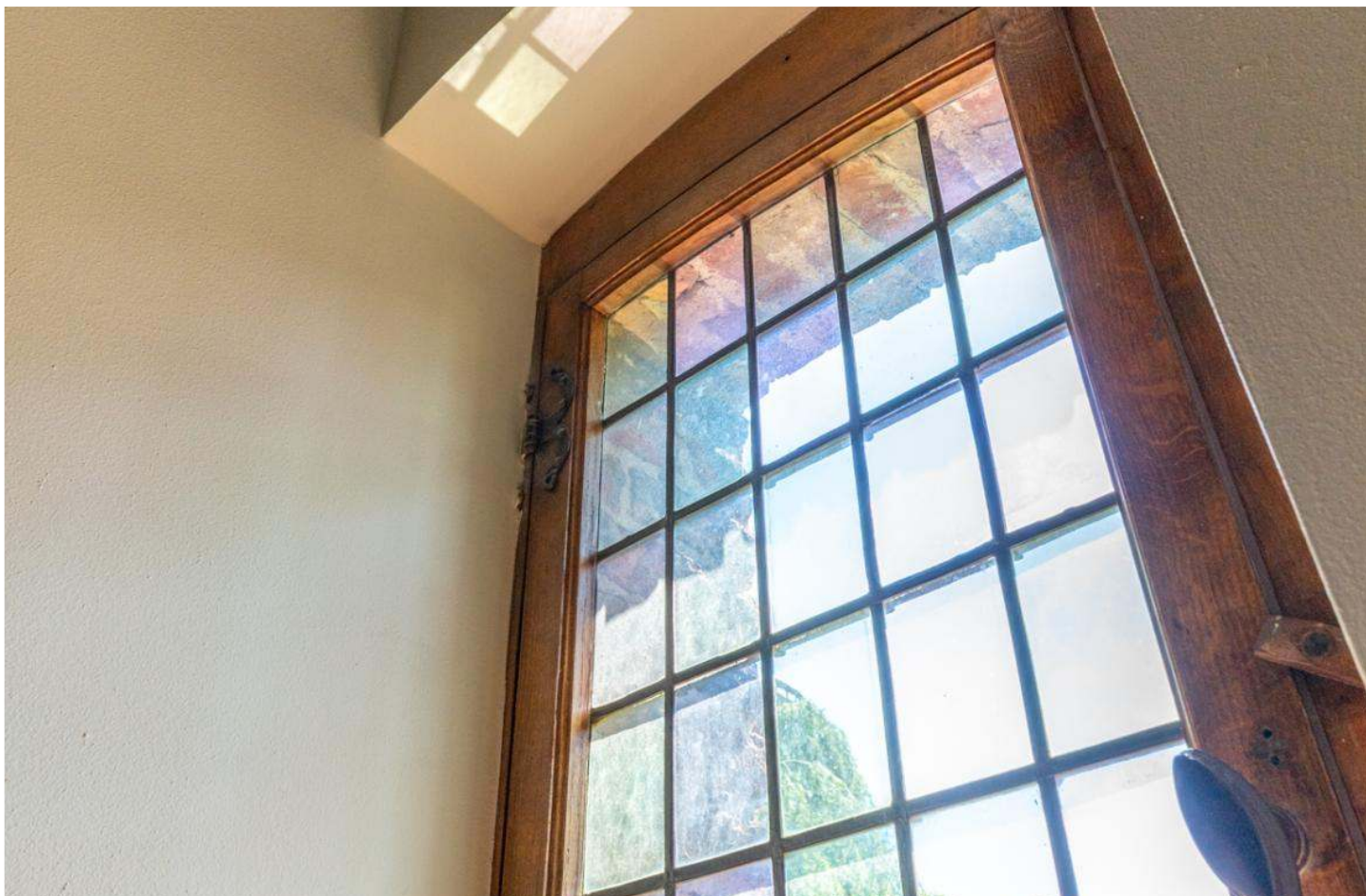
Een unieke stadstuin

De besloten stadstuin vormt een groene oase van rust midden in de historische binnenstad. Hier overheerst stilte, zeker in de avonden wanneer uitsluitend bestemmingsverkeer door dit deel van de stad rijdt.

De tuin wordt gedomineerd door een indrukwekkende monumentale rode beuk, die naar schatting rond 1830 werd geplant en een monumentale status geniet. Deze bijzondere boom zorgt niet alleen voor sfeer en privacy, maar draagt tevens bij aan een aangenaam binnenklimaat doordat de gevel in de zomer op natuurlijke wijze wordt beschaduwde.

In de tuin bevindt zich bovendien een eigen waterbron, een bijzonder en zeldzaam element dat past bij het historische karakter van het perceel.

Verder beschikt de tuin over diverse zitmogelijkheden, een overkapping en een praktische fietsenberging.



Duurzaamheid en comfort

Ondanks de monumentale status is aandacht besteed aan verduurzaming en energiebesparing.

Zo zijn onder meer:

- voorzetramen geplaatst aan de voorzijde;
- monumentenglas toegepast aan de achterzijde en in het souterrain;
- de zolder geïsoleerd;
- kieren zorgvuldig afgedicht;
- dikke isolerende gordijnen toegepast.

Dankzij de dikke historische muren en de schaduw van de monumentale beuk blijft het huis tijdens warme zomerdagen opvallend koel. Daarnaast zijn er mogelijkheden om het pand in de toekomst gasloos te verwarmen middels innovatieve technieken zoals het Tarnoc-systeem.

Historische betekenis

Groot Tinnenborch behoort tot de cultuurhistorisch meest waardevolle gebouwen van Amersfoort.

Het pand wordt reeds genoemd in historische bronnen uit 1414.

De bijzondere betekenis van het pand wordt tevens onderstreept doordat Groot Tinnenborch is opgenomen in Madurodam.



Een zeldzame kans

Groot Tinnenborch is veel meer dan een woning. Het is een monumentale woonbeleving, een historisch icoon en een uitzonderlijk goed onderhouden stadshuis op een van de mooiste locaties van Amersfoort.

Een object van deze kwaliteit, historie en zeldzaamheid komt slechts sporadisch beschikbaar.

voor meer informatie kijk op muurhuizen25.nl

*****ENGLISH TRANSLATION*****

Living in one of the oldest and most remarkable residential houses in Amersfoort, in what may well be the finest location within the historic city centre.



On the iconic Muurhuizen, directly alongside the city canal and enjoying unobstructed views over the water and surrounding historic monuments, stands the national monument residence Groot Tinnenborch. This exceptional wall house dates back to around the year 1300 and originally formed part of Amersfoort's first city wall. Over the centuries, it evolved from a defensive structure into an impressive residence where history, character, tranquillity and modern living comfort come together in a truly unique way.

The property offers approximately 367 m² of living space, stands on a private freehold plot of 365 m², and is considered one of the most distinctive monumental residences in the city. Since 1932, the property has changed ownership only once. The upcoming sale therefore represents just the second opportunity in almost a century to become the owner of this extraordinary home.

A unique location on the canal

The Muurhuizen are among the most sought-after residential locations in the Netherlands. From Groot Tinnenborch, you enjoy beautiful unobstructed views over the historic city canal and various monumental buildings. Despite its central location in the heart of the city centre, the property offers a remarkable sense of peace and tranquillity.



This part of the city centre is traffic-calmed and used almost exclusively by local residents and destination traffic. There are no parked cars directly in front of the property, while accessibility remains excellent. Restaurants, cafés, shops, theatres, cultural venues and all city-centre amenities are within easy walking distance. Amersfoort Central Station can also be reached in approximately fifteen minutes on foot.

Its waterside location even offers possibilities for canoeing or using a small boat directly from the canal.

Privacy and security

What makes Groot Tinnenborch even more exceptional is its extraordinary level of privacy. The property offers minimal visibility from the street, while the garden enjoys a high degree of shelter and seclusion. Here, one experiences a level of tranquillity rarely associated with a historic city centre. The property has no rear access, ensuring the garden remains completely private. The entrance is positioned at a clearly visible location on the street side.

A monumental home with contemporary living comfort



Although Groot Tinnenborch boasts a history spanning more than seven centuries, the property has been meticulously maintained and restored over the years. Since 2004, extensive restoration and renovation works have been carried out, carefully preserving the property's historical significance while incorporating modern living comfort.

Among the improvements carried out are the restoration of the roof and roof structure, complete renewal of electrical, water and central heating systems, replacement of bathrooms and kitchen, restoration of façades, extensive exterior painting, and the careful conservation and restoration of numerous historical elements.

As a result, the property is presented in an excellent state of repair.

Characterful living spaces

The basement level forms a remarkable living area, featuring beautiful vaulted ceilings in both the hallway and garden room, an atmospheric kitchen with a wooden ceiling, underfloor heating, and various authentic details. The basement also provides direct access to the street via a practical bicycle channel, allowing bicycles to be conveniently stored indoors.



The ground floor is characterised by impressive ceiling heights of almost four metres. Via the landing staircase, you enter through a magnificent entrance door. This leads into the entrance hall featuring a marble floor and authentic spiral staircase.

This level includes the stately “grote sael”, complete with its iconic fireplace, wooden flooring, timber ceiling, an Old Dutch stained-glass window at the front and a large English sash window overlooking the garden. Natural light enters from three sides. Also on this floor are a spacious bedroom with bathroom area and walk-in wardrobe, as well as an atmospheric library with fireplace.

The first floor currently comprises three generous rooms, with the possibility of reconfiguring the layout to create four rooms. This level also includes a bathroom and separate toilet. From here, the views over the canal and historic city centre are equally impressive.

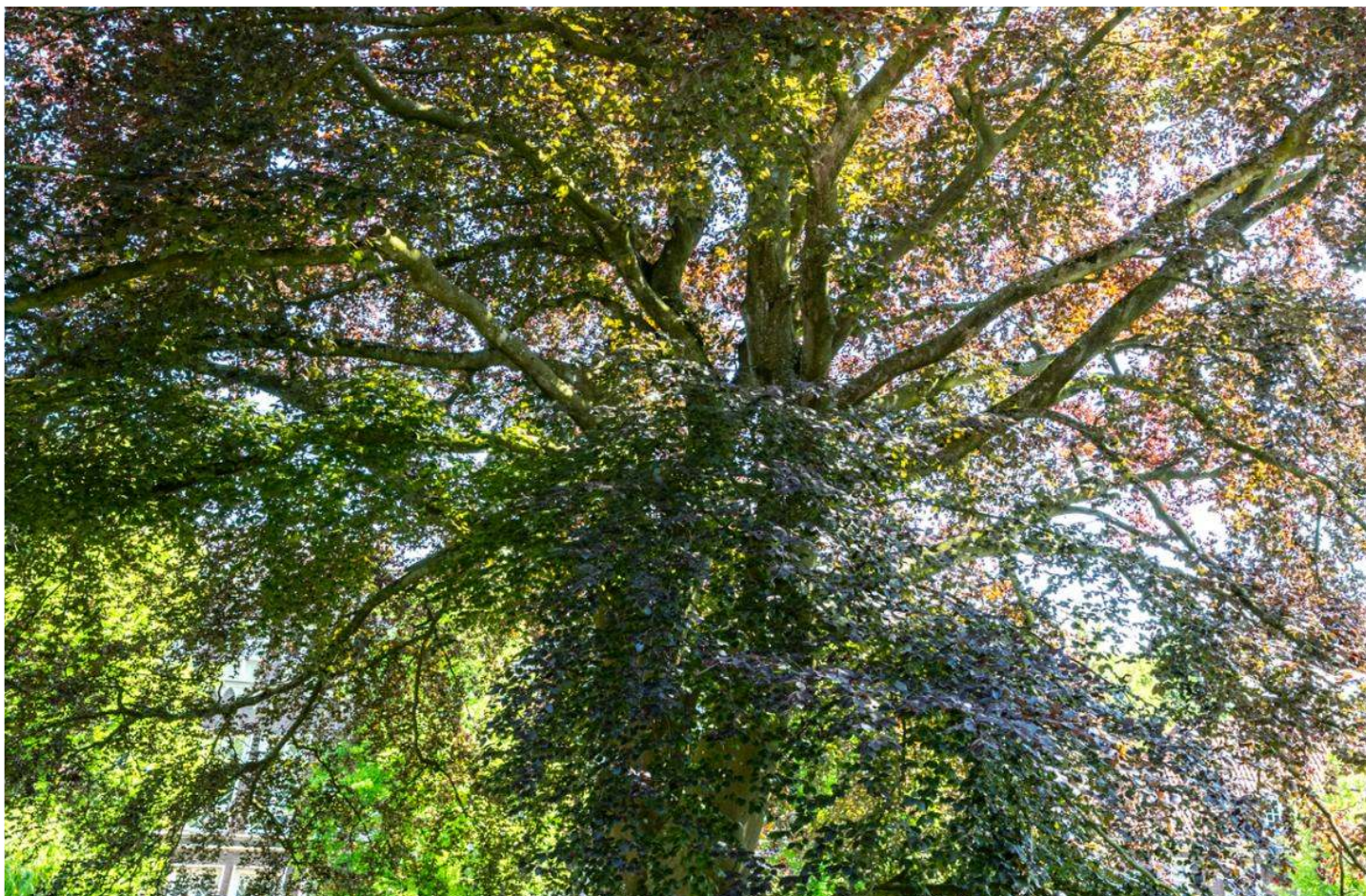
An absolute highlight is the remarkable attic floor measuring approximately 8 by 12.75 metres. This open-plan space features three dormer windows and showcases a magnificent historic roof structure dating from 1452. Thanks to its size and open layout, this floor offers a wide variety of possible uses. It also enjoys spectacular views across Amersfoort, including the famous Onze Lieve Vrouwetoren.



KEIZERSKROON

MAKELAARS

Omschrijving



A unique city garden

The secluded city garden forms a green oasis of tranquillity in the heart of the historic city centre. Silence prevails here, particularly during the evenings when only local traffic passes through this part of the city. The garden is dominated by an impressive monumental copper beech tree, estimated to have been planted around 1830 and holding protected monument status. This exceptional tree not only creates atmosphere and privacy but also contributes to a pleasant indoor climate by naturally shading the façade during the summer months.

The garden also contains its own private water well, a rare and remarkable feature that perfectly complements the historic character of the property. In addition, the garden offers various seating areas, a covered terrace and a practical bicycle storage area.

Sustainability and comfort

Despite its monumental status, considerable attention has been given to sustainability and energy efficiency.



Measures include:

- Secondary glazing installed at the front façade;
- Heritage glazing installed at the rear façade and in the basement;
- Insulation added to the attic;
- Careful sealing of draught gaps;
- Installation of heavy insulating curtains.

Thanks to the thick historic walls and the shade provided by the monumental beech tree, the house remains remarkably cool during warm summer days. Furthermore, opportunities exist to heat the property in the future without gas through innovative technologies such as the Tarnoc system.

Historical significance

Groot Tinnenborch is regarded as one of the most culturally and historically significant buildings in Amersfoort. The property is already mentioned in historical records dating back to 1414.

Its exceptional importance is further highlighted by the fact that Groot Tinnenborch has been included in Madurodam.



A rare opportunity

Groot Tinnenborch is far more than a residence. It is a monumental living experience, a historical icon, and an exceptionally well-maintained townhouse situated in one of the most beautiful locations in Amersfoort.

A property of this quality, historical significance and rarity becomes available only very occasionally.

For more information, please visit muurhuizen25.nl.

