TE KOOP

Laarstraat 81

Zutphen

Vraagprijs

€ 675.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	20
Kenmerken	26
Zakenlijst	29
Huis op de kaart	31
Algemene informatie	32
Bijzondere bepalingen	32
Informatie voor kopers	33

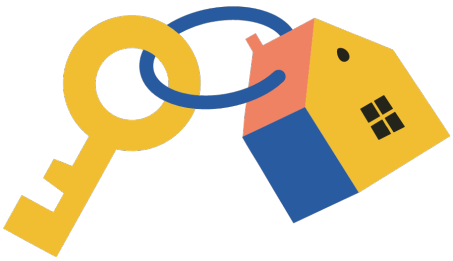
OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Vijf eeuwen geschiedenis, midden in het hart van Zutphen
Een huis met een verhaal. Een huis met karakter. En vooral: een huis dat je nergens anders vindt.

Welkom aan de Laarstraat 81 in Zutphen. Midden in het historische centrum van deze prachtige Hanzestad staat een bijzonder en beeldbepalend stadspand waarvan de oorsprong teruggaat tot 1495. Een pand met een rijke geschiedenis, indrukwekkende historische bouwdetails, verrassend veel ruimte én een royale tuin midden in de stad.

Met ruim 400 m² woonoppervlak is dit bovendien een zeer royaal pand. De huidige bewoner is beeldend kunstenaar en de bijzondere ruimtelijkheid van het huis leent zich dan ook uitstekend voor wonen, werken en creëren.

Een uniek stukje geschiedenis
De geschiedenis van Laarstraat 81 gaat ruim vijf



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

eeuwen terug. Bouwhistorisch onderzoek heeft aangetoond dat de indrukwekkende eiken kapconstructie dendrochronologisch is gedateerd op 1495. Daarmee is deze kap een van de meest bijzondere en waardevolle onderdelen van het pand. Veel van de oorspronkelijke constructie is nog aanwezig. De vijf eiken spanten zijn voorzien van eeuwenoude gesneden telmerken en vormen samen met de daksporen en balken een indrukwekkend geheel.
Ook op de zolder en vliering zijn de ouderdom en historie nog letterlijk zichtbaar. Zo zijn grote delen van de eiken vloerdelen en kinderbinten bewaard gebleven. Een bijzondere eiken laddertrap uit de 15e/16e eeuw verbindt de zolder met de vliering. Daarnaast bevindt zich hier een historische hijsradconstructie, een tastbare herinnering aan het vroegere gebruik van het pand.

Historie die je kunt zien en voelen
Ook elders in het huis zijn bijzondere historische elementen bewaard gebleven. Zo zijn er middeleeuws metselwerk, oude balklagen, een historische stookplaats met rookkanaal en karakteristieke middeleeuwse vensters met luikjes.
Het zijn juist deze authentieke elementen die het pand zoveel sfeer geven. Geen strak nieuwbouwhuis met historische details als decoratie, maar een eeuwenoud gebouw waarvan de constructie en geschiedenis nog steeds onderdeel zijn van het dagelijks leven.
Het pand is in het bouwhistorisch onderzoek aangemerkt als beeldbepalend en maakt deel uit van het historische stadsbeeld van Zutphen.

Ruimte voor wonen, werken en creëren
Met ruim 400 m² woonoppervlak biedt Laarstraat 81 ongekend veel ruimte. De hoge begane grond, de verschillende bouwlagen en de bijzondere indeling maken het pand interessant voor wie op zoek is naar iets echt anders.
De huidige bewoning door een beeldend kunstenaar laat al zien dat het huis zich uitstekend leent voor een combinatie van wonen, werken en creativiteit. Een atelier, werkruimte, praktijk of andere invulling behoort, afhankelijk van de gewenste functie en geldende regelgeving, tot de mogelijkheden.
Hier krijg je de ruimte om een woning helemaal naar je eigen hand te zetten.

Eerlijk over de staat
Een pand met vijf eeuwen geschiedenis vraagt om een andere benadering dan een moderne woning. Laarstraat 81 is dan ook geen instapklare woning en verdient op onderdelen aandacht en onderhoud.
Met name aan de afwerking en het schilderwerk zal de nieuwe eigenaar de komende tijd de nodige aandacht kunnen besteden. Juist daardoor biedt het pand ook volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak en wensen verder te brengen.
De charme zit hier niet in strak gestucte wanden en een nieuw interieur, maar in de combinatie van ruimte, authenticiteit en een historische structuur die al meer dan vijfhonderd jaar meegaat.

Een royale tuin midden in de binnenstad
Misschien wel een van de grootste verrassingen van Laarstraat 81 is de ruime tuin. De tuin is verrassend breder dan het woonhuis aan de voorzijde
Midden in de historische binnenstad beschik je hier over een royale buitenruimte met groen, rust en privacy. Een plek voor lange zomeravonden, tuinieren, werken in de buitenlucht of simpelweg genieten van je eigen plek in de stad. De extra bebouwing in de tuin bestaat uit een garage, houten en een stenen schuur. Een dergelijke combinatie van een groot historisch stadspand en een ruime tuin is in de binnenstad van Zutphen bijzonder schaars.

Wonen in het hart van Zutphen
De Laarstraat ligt midden in het historische centrum van Zutphen. Vanuit huis wandel je zo naar de karakteristieke winkelstraten, gezellige cafés en restaurants, sfeervolle pleinen en de monumentale straten van de binnenstad.
De rijke geschiedenis van Zutphen is hier overal om je heen aanwezig. En tegelijkertijd heb je vanuit Laarstraat 81 alles wat het moderne stadsleven aantrekkelijk maakt binnen handbereik.
Buiten de deur de levendigheid van de stad. Binnen de deur de ruimte, rust en historie van je eigen bijzondere

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

stadspand.

Een huis voor iemand die iets bijzonders zoekt
Laarstraat 81 is geen woning voor iedereen. En juist dat maakt het interessant.
Dit is een pand voor iemand die geraakt wordt door geschiedenis, die de schoonheid ziet in eeuwenoude constructies en die het leuk vindt om een huis verder te ontwikkelen. Voor iemand die ruimte zoekt om te wonen én te werken. Voor iemand die graag midden in de stad woont, maar tegelijkertijd waarde hecht aan een royale eigen tuin.

Een rapport van een bouwkundige keuring is beschikbaar.

Vijf eeuwen geschiedenis, ruim 400 m² ruimte en een royale tuin, midden in het historische hart van Zutphen.
Laarstraat 81 is geen woning die je alleen maar moet bekijken. Je moet het ervaren.

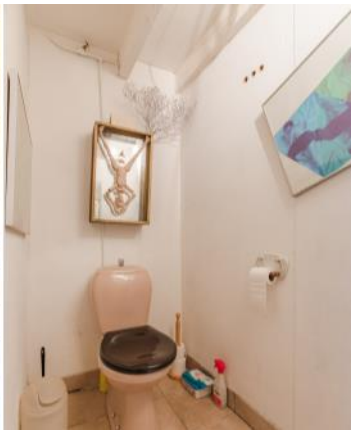
FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S



FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

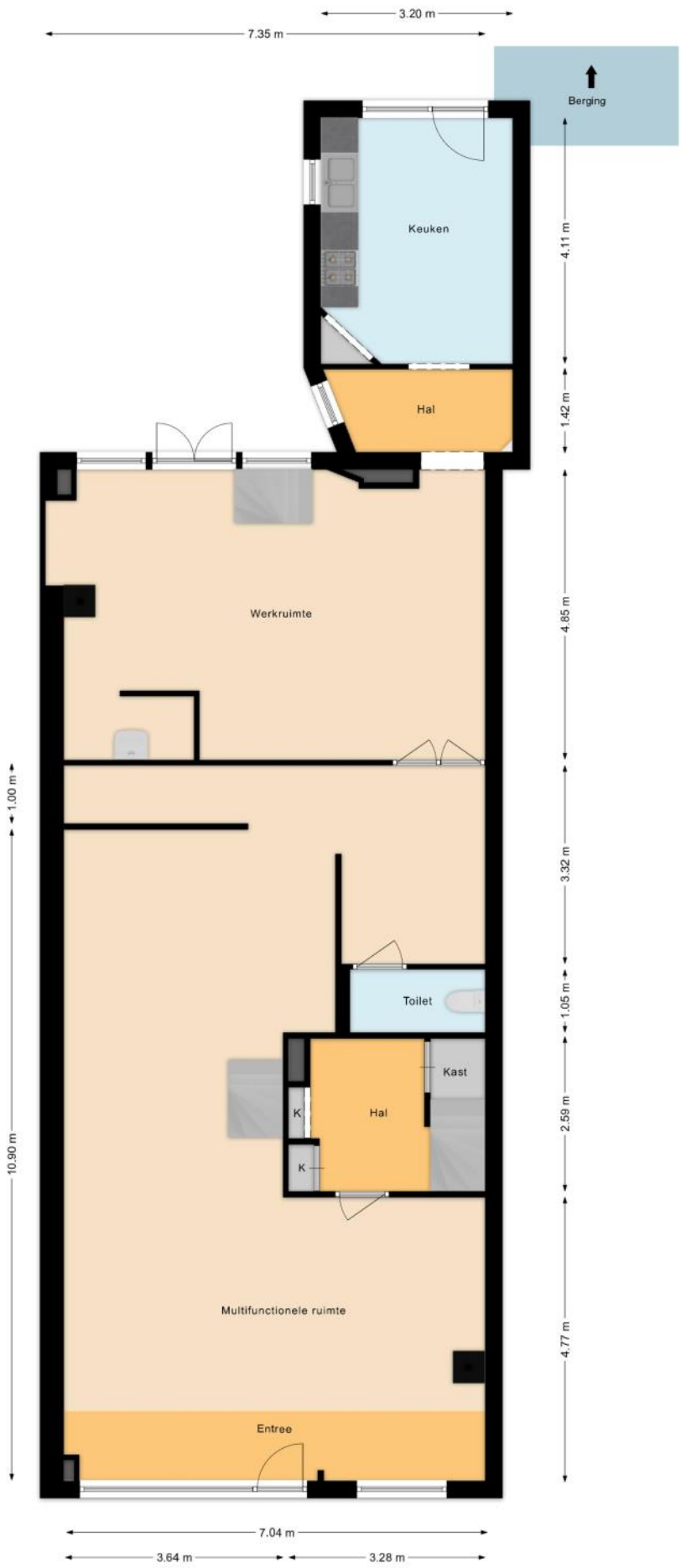
FOTO'S

FOTO'S

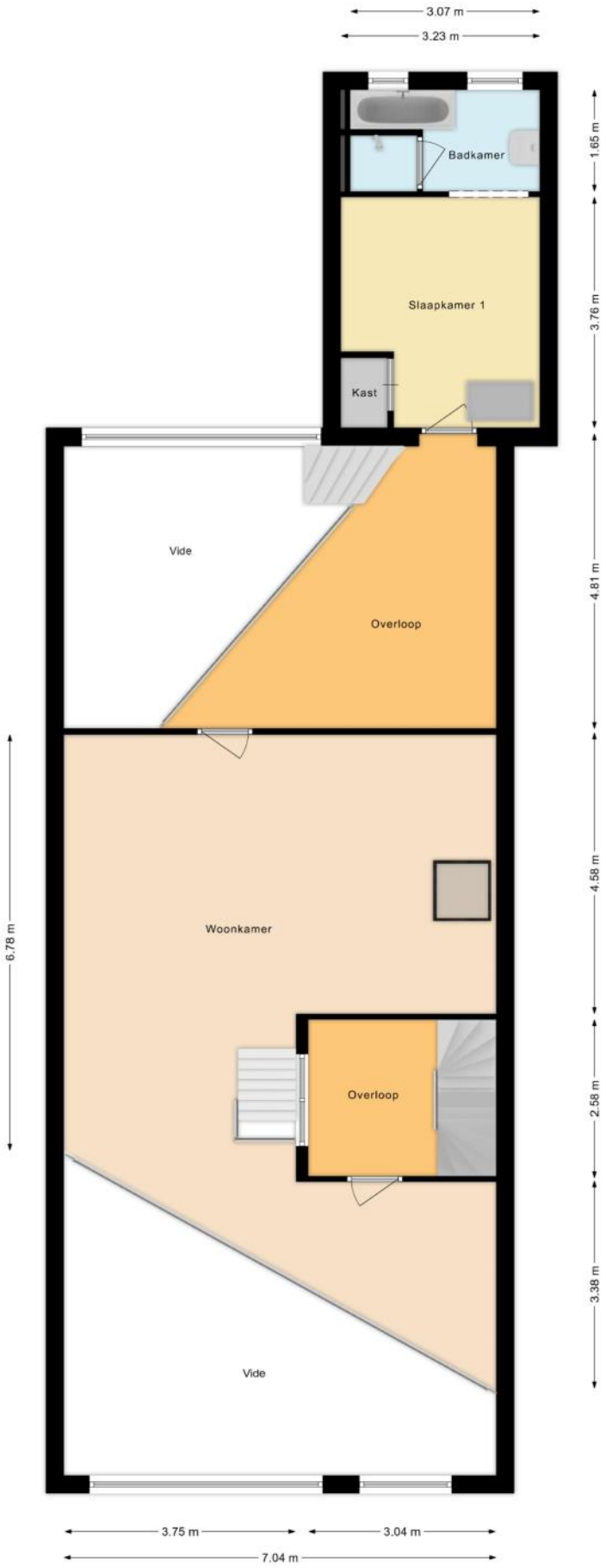
FOTO'S

FOTO'S

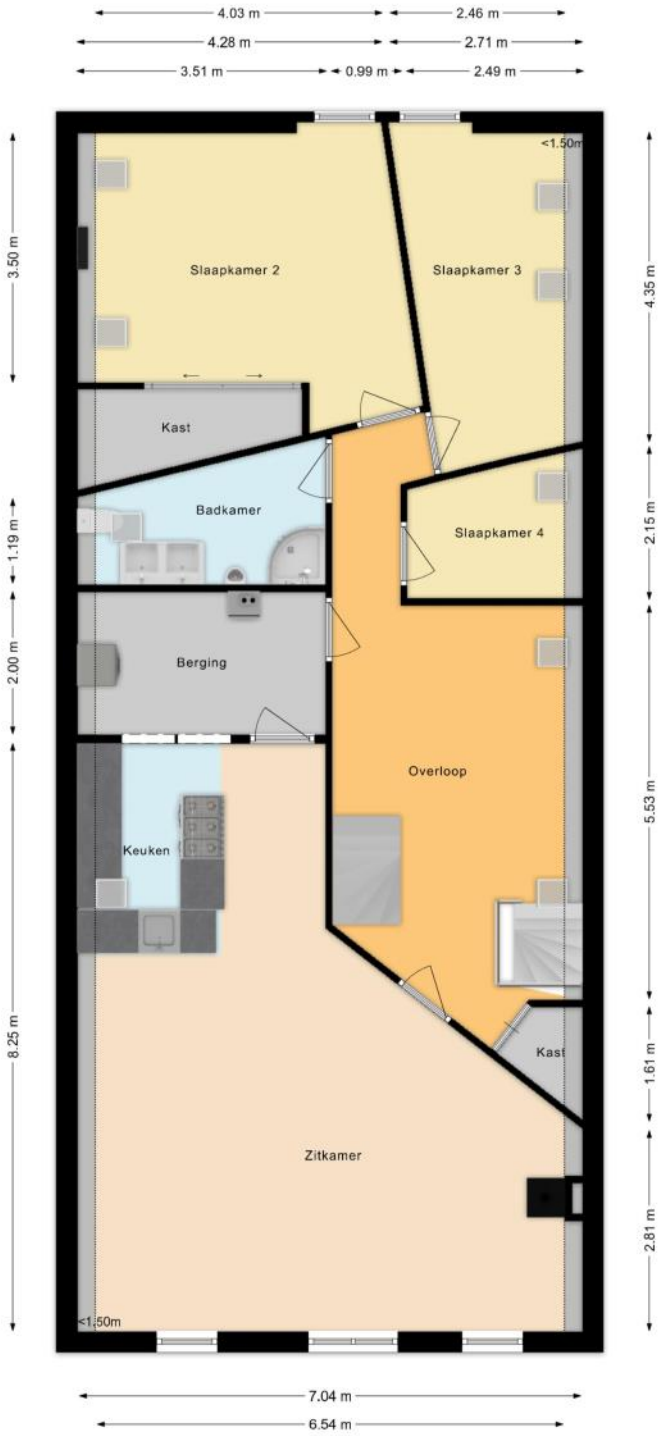
PLATTEGRONDEN



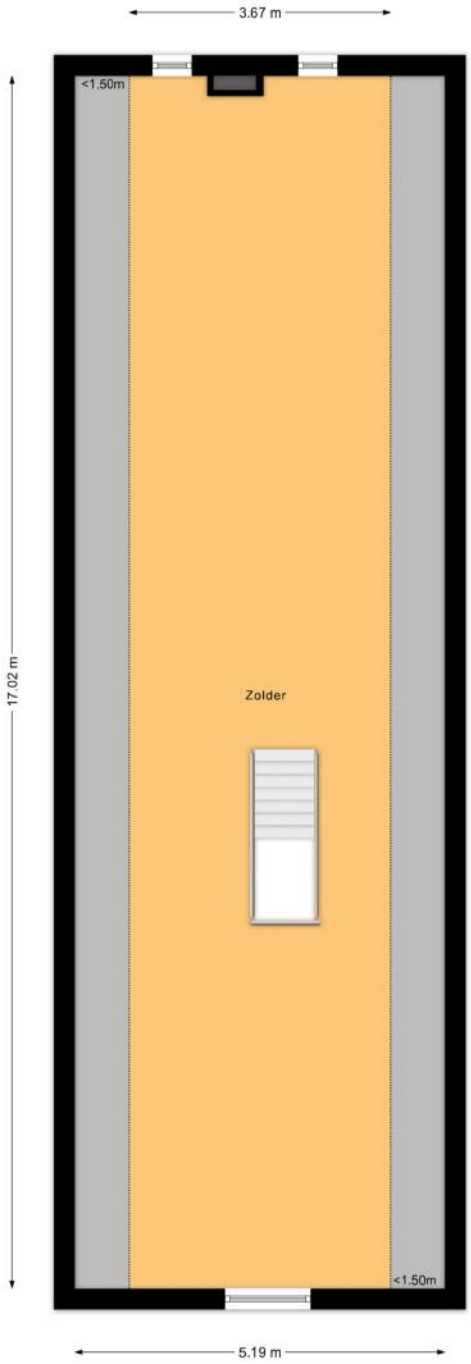
PLATTEGRONDEN



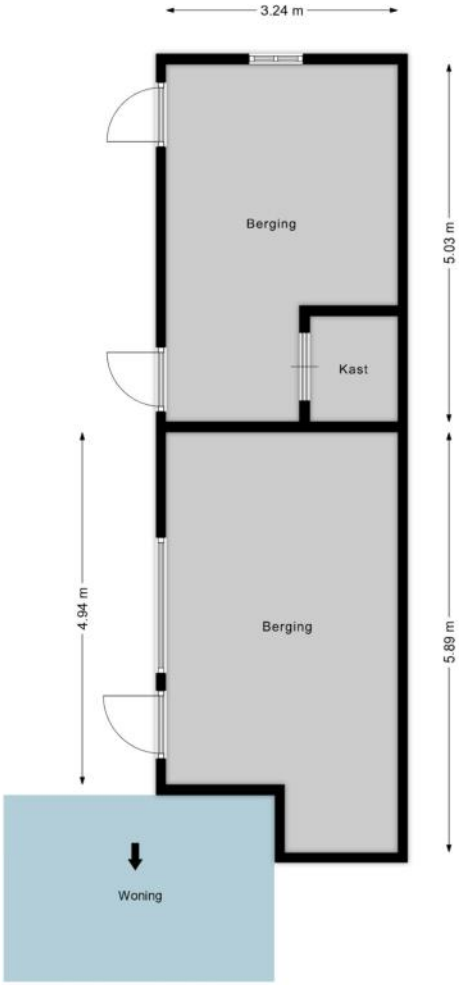
PLATTEGRONDEN



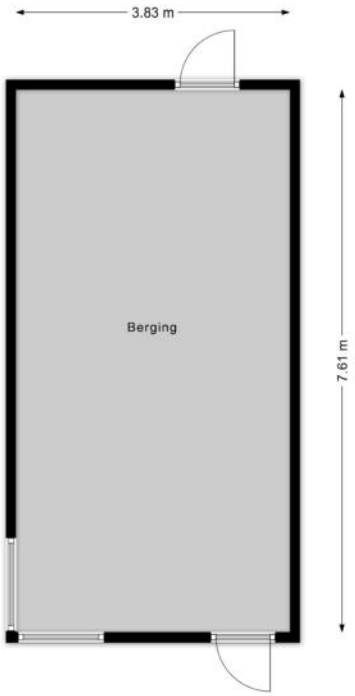
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Herenhuis, Tussenwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1495**
Specifiek	**Besch. stads- of dorpsgezicht**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Asbest, Pannen**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**517 m²**
Inhoud	**1549 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**408 m²**
Externe bergruimte	**63 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**10 kamers (waarvan 3 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**2 badkamers**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, 2 douches, urinoir, dubbele wastafel, wastafel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen, een kelder en een zolder**
Voorzieningen	**TV kabel, Rookkanaal, Dakraam**

Energie

Energielabel	**G**
Isolatie	**Gedeeltelijk dubbel glas**
Verwarming	**Gaskachels**
Warm water	**Elektrische boiler eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In centrum**
Tuin	**Achtertuin**
Achtertuin	**390 m² (32,5m diep en 12m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noordwesten**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Aangebouwd steen**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen**

Bedrijfsruimte

Type	**Winkelruimte**
Situatie	**Inpandig**
Status	**Aanwezig**

Kadastrale gegevens

Zutphen F 8426

Oppervlakte	**517 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.
> Dakbeschot

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Kachels	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Losse kasten		●	
Toiletaccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

Ter overleg

Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: L.N.

	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zutphen
Sectie	F
Perceel	8426

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de 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.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

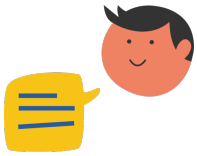
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.