

Vraagprijs € 549.000,- k.k.



KUIPERSTRAAT

54

7201 HK ZUTPHEN



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Omschrijving

Wonen in het historische centrum van Zutphen en toch de rust van een dorp ervaren. Het monumentale herenhuis ligt in één van de rustigste en mooiste straatjes van Zutphen. Het pand heeft de status van Gemeentelijk Monument.

De opzet

Het huis heeft een opzet die bestaat uit een souterrain, bel-etage en een eerste- en tweede verdieping. In totaal heeft het huis vier etages.

De gevel heeft die karakteristieke 19e-eeuwse uitstraling; het charmante en uitgesleten stenen trapje naar de dubbele voordeur op de bel-etage, het souterrain en de rijk gedecoreerde vensters met ornamenten boven de ramen (in vaktaal: rijk gedecoreerde sluitstenen met flankerend lofwerk). Een beetje 19e -eeuwse grandeur aan de Kuiperstraat.

De historie

Het huis ligt in het oudste en vroegst ontwikkelde deel van de stad dat rond het 's-Gravenhof is ontstaan. De oorsprong van het huis dateert van voor 1350 en het huis heeft een aantal verbouwingen gekend in de daaropvolgende eeuwen. Het huidige aanzicht en indeling dateert uit 1881 en geeft de huidige 19-eeuwse uitstraling. Er zijn nog veel oorspronkelijke details behouden gebleven, zoals middeleeuwse balken, paneeldeuren, originele schouw uit de 19e eeuw, kaarsen nisjes in de muren en vensterbanken.

De buurt

De Kuiperstraat is een leuke straat! Het huis ligt in het rustigste deel van de Kuiperstraat, waar doorgaand verkeer zeer beperkt is. In dit deel van de straat mogen geen auto's worden geparkeerd, waardoor het uitzicht vrij is en groen, vanwege de vele planten voor de huizen. Al met al is het een heel charmant straatje, dat een beetje kronkelend vanaf de IJssel omhoog loopt de binnenstad in. Zeker in de zomer heeft de straat bijna een Zuid-Europese uitstraling, niet in de laatste plaats door de leuke bewoners die aan het einde van de dag een drankje voor het huis drinken.

De indeling

Bel-etage – Begane grond

De drie treden hoge hardstenen trap geeft toegang tot de beletage van het huis. De dubbele voordeur geeft toegang tot de hal, vanwaar een trap met geornamenteerde trappaal en balustrade naar de eerste verdieping voert. Op de vloer een loper van Portugese cement tegels. Onder de trap bevindt zich de toegang tot de voorraad kelder en het toilet. In het verlengde van de gang ligt de bijkeuken waarin een porseleinen stortbak met koperen kranen de blikvanger is. Daarnaast zijn in de bijkeuken ook aanwezig: de gaderobe kast en veel ingebouwde kastuimte, waaronder de inbouwkast voor droger en wasmachine.

Vanuit de hal is ook de toegang tot de woonkeuken. De woonkeuken is ruim opgezet en heeft een keuken deel aan de achterzijde en een eetkamer deel aan de voorzijde. Van oudsher was dit de zitkamer. De zwart natuurstenen schouw stamt uit de laat 19e eeuw; de schoorsteen is goed werkend en voor de schouw staat een efficiënte houtkachel (merk Jotul).



Op de vloer ligt een massief eiken parket (visgraat). In de hoge ruimte zijn de oude balken zichtbaar. En aan de straatkant hebben de ramen een diepe originele vensternis met zitbank. De woonkeuken heeft openslaande deuren aan de achterkant, die toegang geven tot het charmante Wöhrmannhofje.

Het Souterrain

Vanuit de woonkeuken geeft een trap toegang tot het souterrain. Het souterrain bestaat uit een werk-/studeerkamer, die door een raampartij in een eiken houten lambrisering is afgescheiden van de tv-kamer. De werkkamer heeft een ingebouwde eiken houten boekenkast over de gehele breedte van de ruimte.

De eerste verdieping

De trap vanuit de hal naar de eerste verdieping eindigt op de overloop, die aparte toegang geeft tot de voor- en de achterkamer van de ensuite, de badkamer en de praktische inloop gaderobe kast. Het achterste deel van de ensuite wordt gebruikt als slaapkamer. De voorkamer is ingericht als zitkamer. De kamers zijn gescheiden door de oorspronkelijke schuifdeuren. Op de vloeren liggen de originele brede houten vloerdelen.

De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafelmeubel en toilet.

De tweede verdieping

Vanaf de overloop op de eerste verdieping loopt het trappenhuis door naar een klein portaal op de tweede verdieping. Het portaal geeft toegang tot twee slaapkamers. De voorste slaapkamer heeft een dakkapel en heeft uitzicht op de Walburgiskerk. Beide slaapkamers zijn hoog met de dakbalken in het zicht en voelen daardoor ruimtelijk aan. Op de vloeren liggen de oorspronkelijke brede houten vloerdelen.

Wöhrmannhofje

De achterkant van het huis geeft middels openslaande deuren direct toegang tot het Wöhrmannhofje. Het is een mooi en besloten hofje met fruitbomen, bloemen borders en een grasveldje. Zomers is het heerlijk toeven in de zon of in de schaduw!

En verder...

Nog een aantal weetjes:

- Het huis wordt verwarmd middels CV met een HR++ ketel (uit 2022)
- De houtkachel is ruim voldoende om de woonkeuken te verwarmen in de winter
- Warm water in de badkamer wordt geleverd door de CV ketel
- Warm water in de keuken door een inbouw boiler (uit 2020)
- De keuken heeft als inbouw apparatuur: vaatwasser (NEFF, 2024), oven (Bosch, 2020), bordenwarmer (Bosch 2020), inductie kookplaat met interne afzuiging (AEG, 2020), ingebouwde ijs- en vrieskast met aparte deuren en inclusief ijsmachine (Samsung, 2020)



- Bewoners van de Kuiperstraat kunnen een parkeervergunning aanvragen voor het centrum bij de Gemeente Zutphen (kosten ca 180 euro per jaar); het centrum kent voornamelijk parkeerplekken die alleen voor vergunninghouders zijn bestemd.

- Woonoppervlak: 111 m²
- Inhoud: 452 m³
- Kaveloppervlak: 45 m²

Tot slot: een schuur

Bij het huis kan ook een schuur worden gekocht die zich aan het Wöhrmannhofje bevindt. De schuur is met name geschikt om fietsen in te stallen, of bijvoorbeeld buiten speelgoed en tuinstoelen in op te bergen. De schuur is apart te koop en heeft een koopsom van € 10.000,= k.k.

Al met al

De Kuiperstraat 54 is een heerlijk woonhuis, een huis met karakter gelegen in een heerlijke buurt, met fijne mensen. Super rustig en stil. En toch dicht bij de stad, de terrassen, de restaurants, het filmhuis, winkels en de horeca gelegenheden. Maar ook even dicht bij de IJssel, de natuur en de uiterwaarden voor lange wandelingen en een zomerse picknick.

Vraagprijs: € 549.000,= k.k.

Aanvaarding: in overleg



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



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



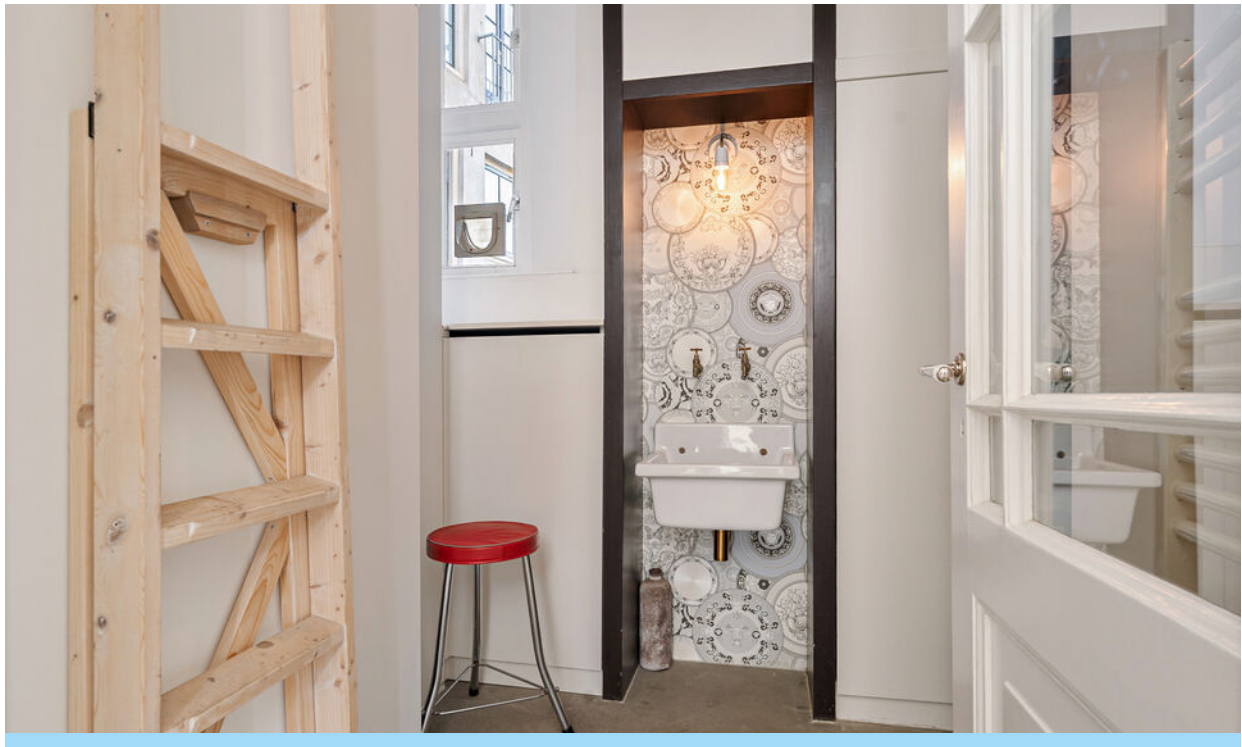
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



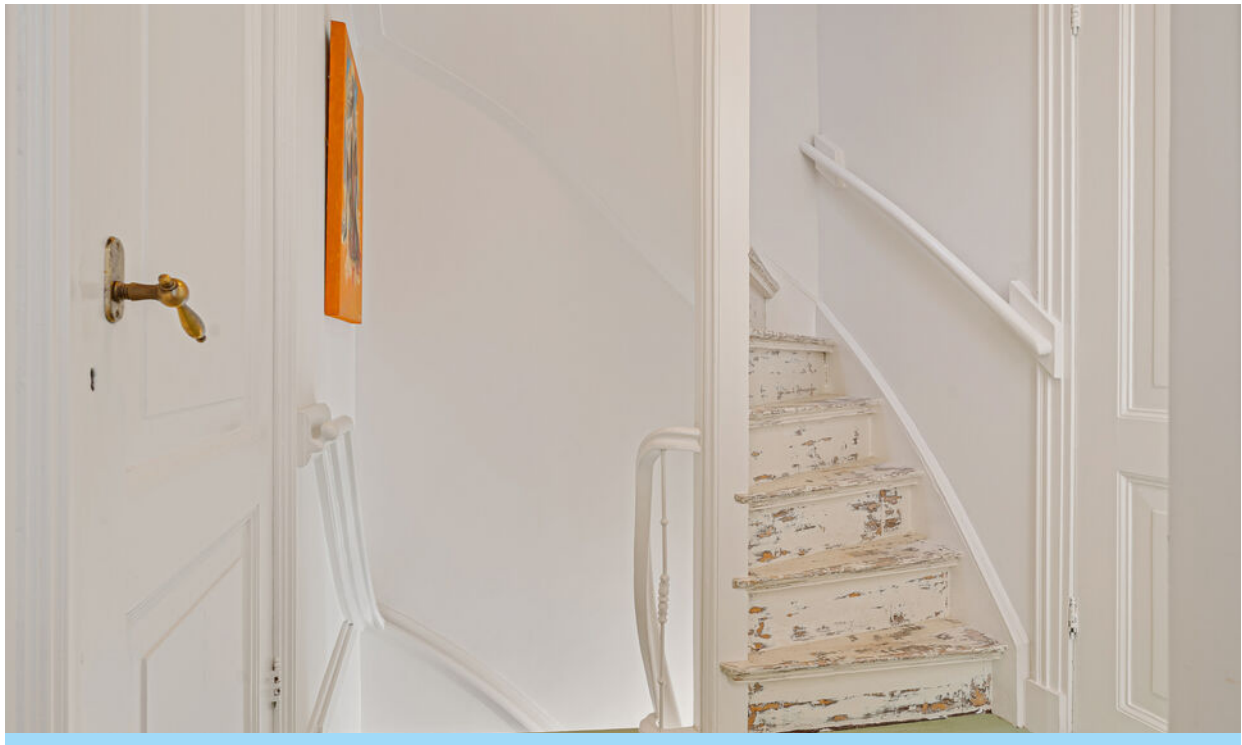
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



Foto's



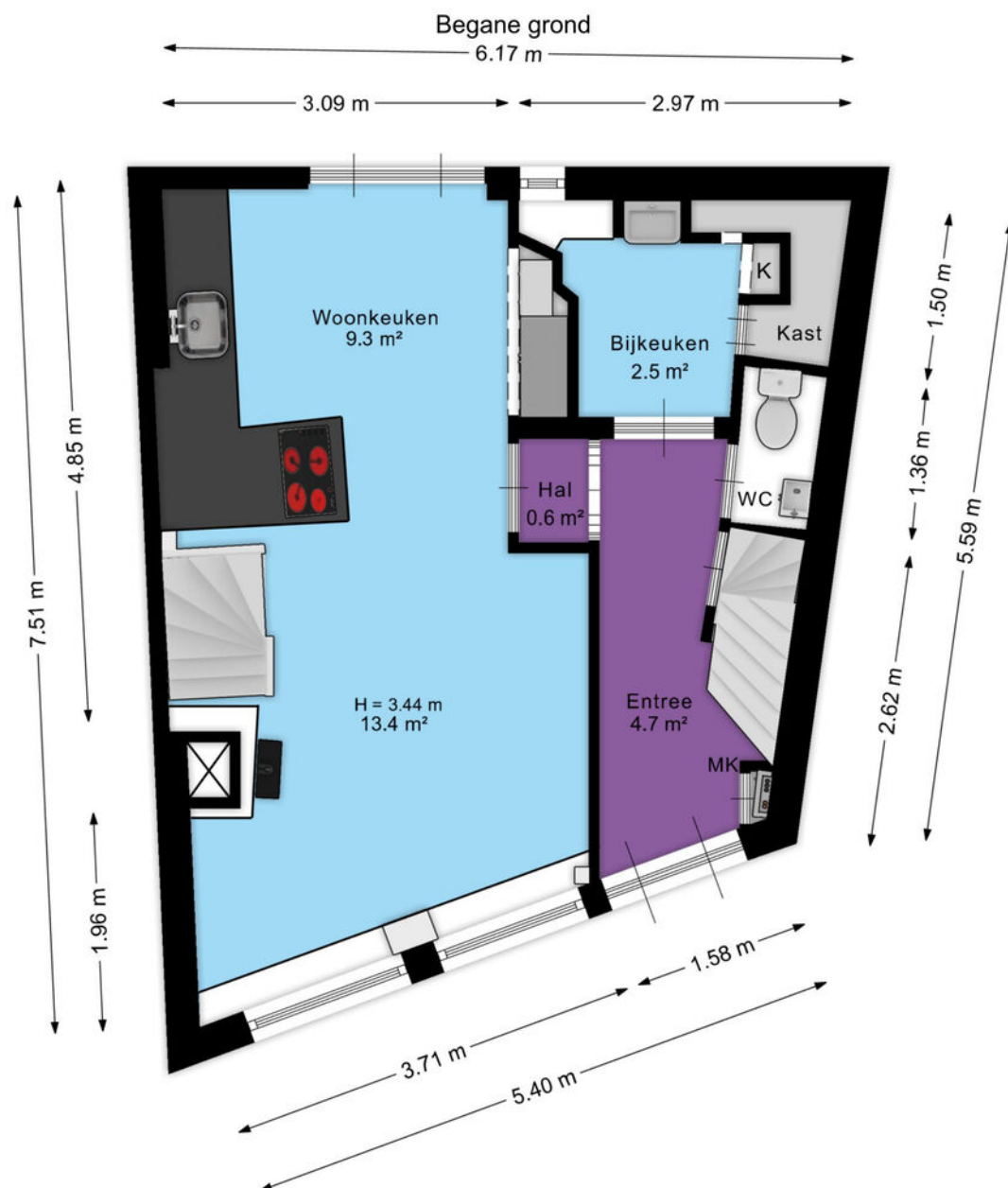
KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Foto's



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

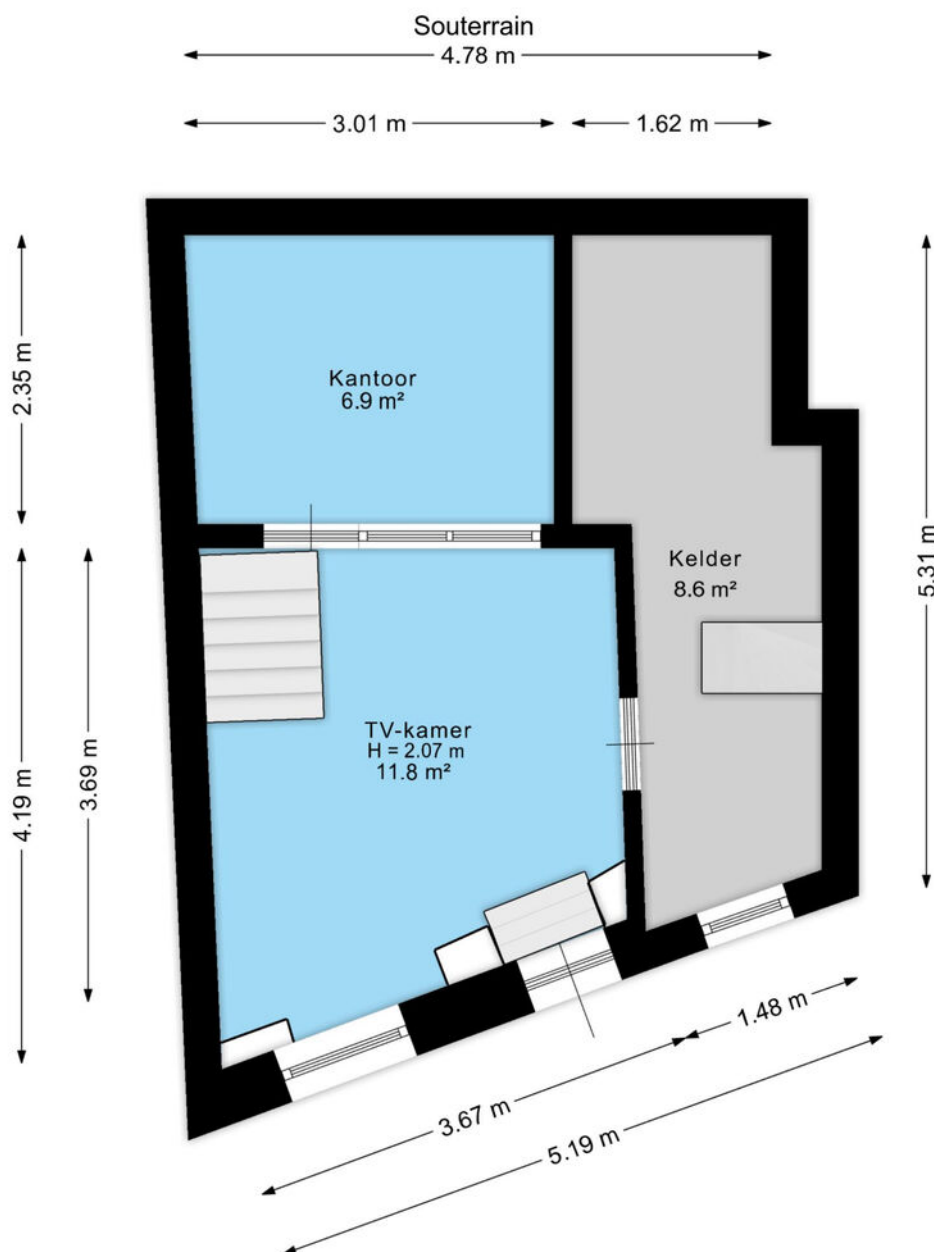


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

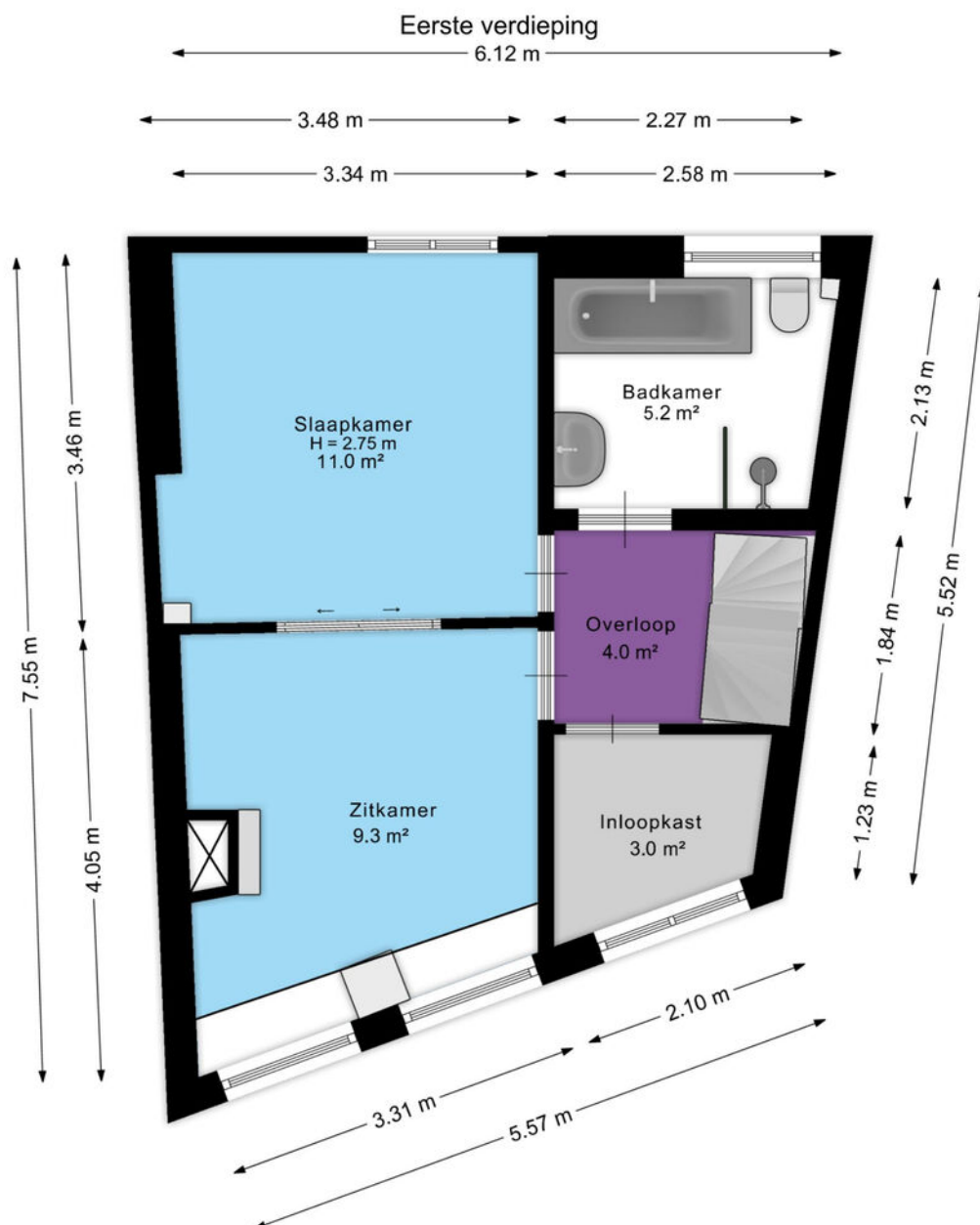


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

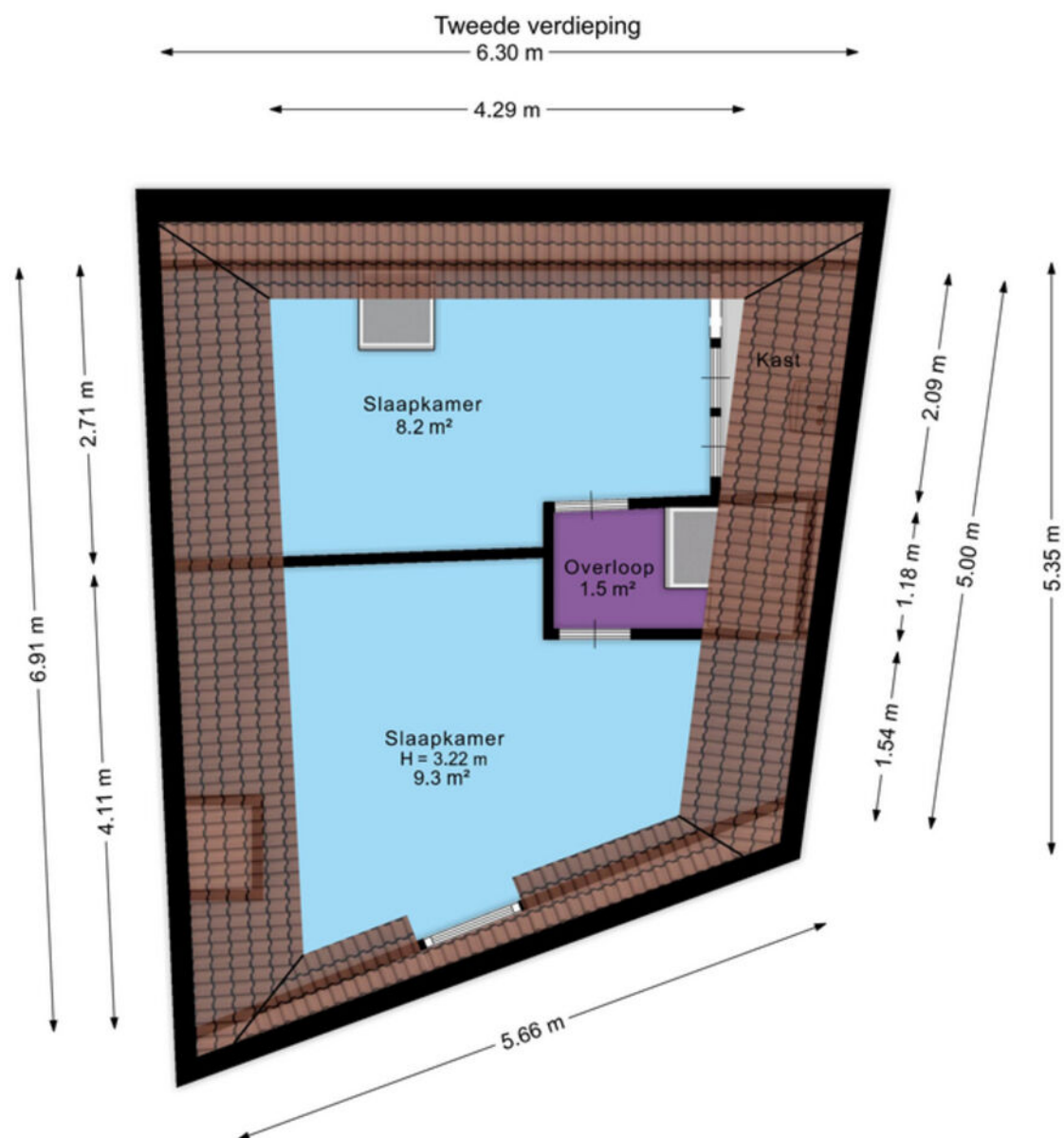


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Plattegrond

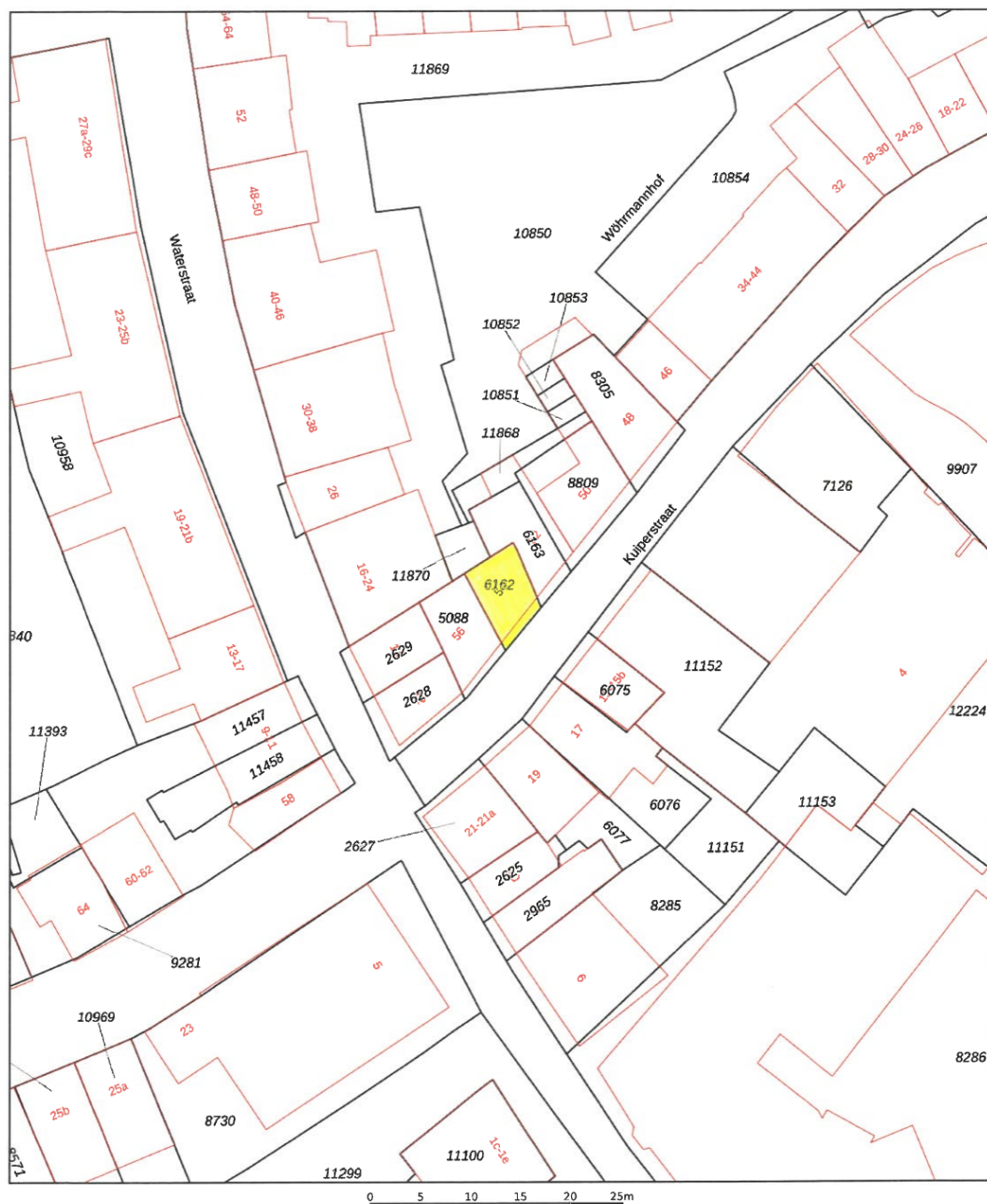


Aan de plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl



KATHALIJNE DE WILDE
MAKELAARDIJ

Uw referentie: Kuiperstraat



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zutphen

Sectie F

Perceel 6162

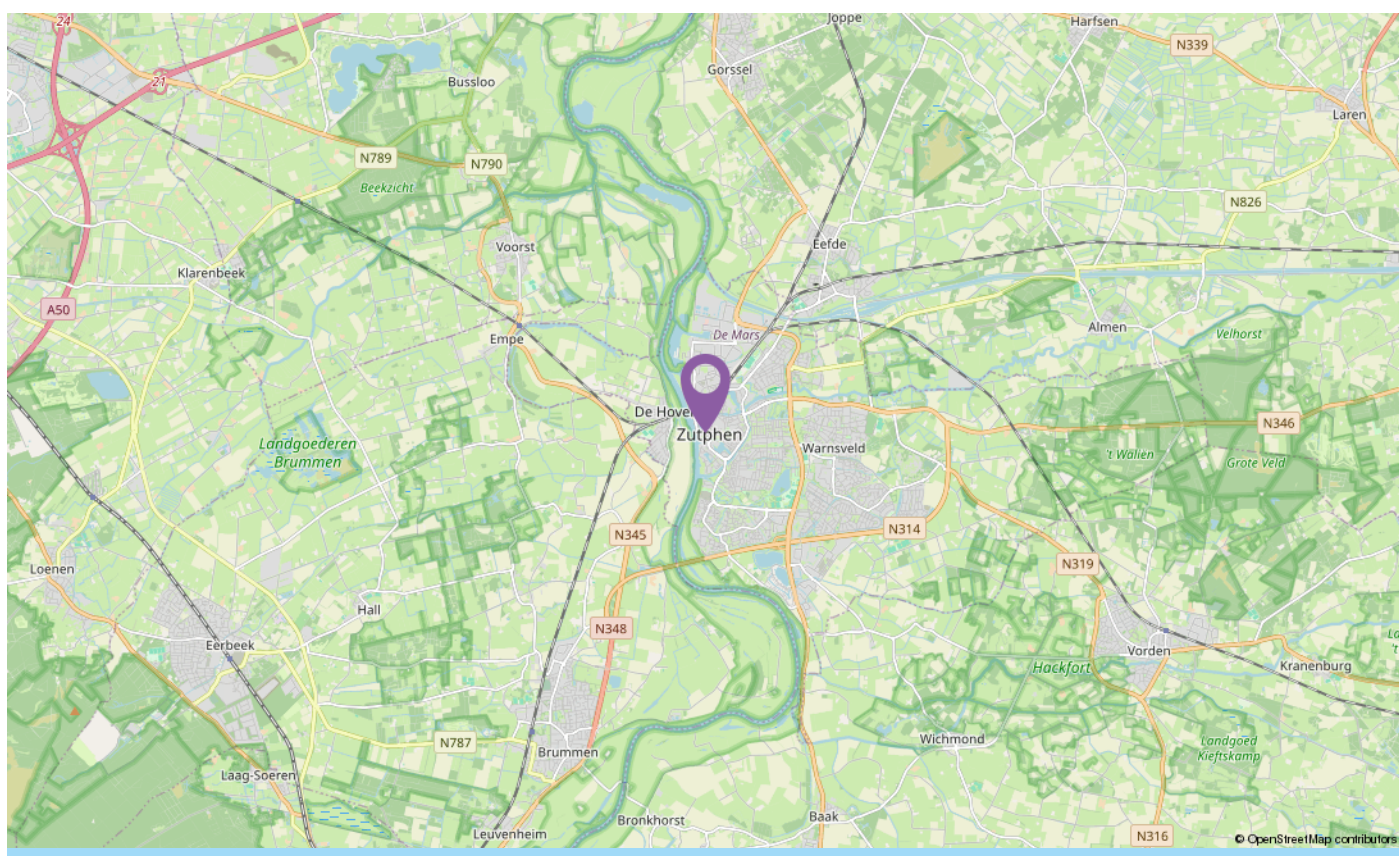
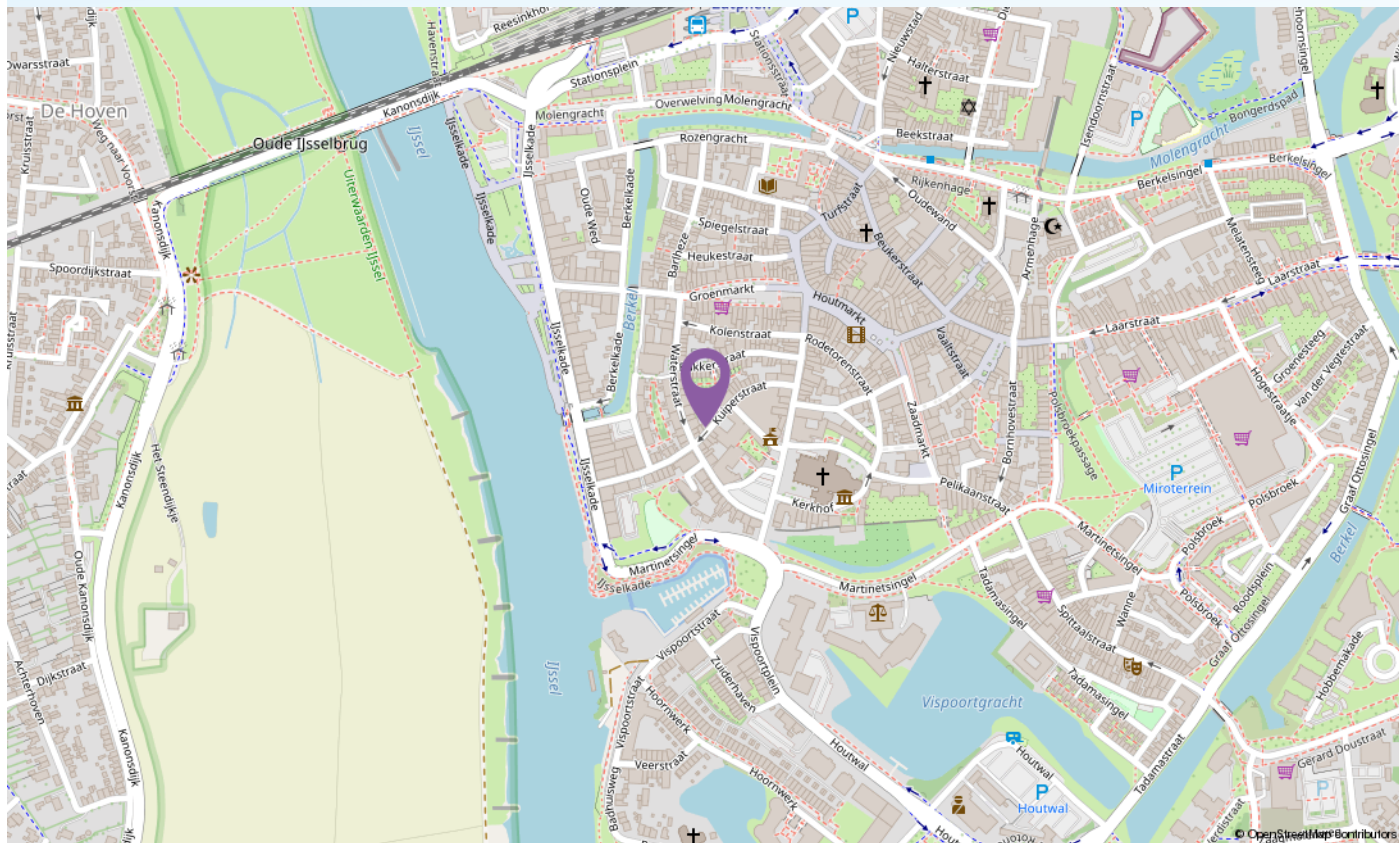
kadaster



Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2026
 De waarde van het kadaster op 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 databankrecht.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- Plisségordijnen	X		
- Velux luxaflex	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Bordenwarmer	X		
- Close-in boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinbank voorzijde	X		

Informatieformulier

Adres: Kuiperstraat 54

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?	Nee, onderkelderd
3	Is de bedrading vernieuwd?	Ja ooit
4	Hoeveel elektragroepen zijn er?	6 + kookgroep
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?	2022
8	Wanneer is de laatste onderhoudsbeurt uitgevoerd?	2026
9	Is er een schoorsteenkanaal? Zo ja, wanneer is die voor het laatst geveegd?	Ja, in 2025
10	Heeft een (onder)deel van het huis een plat dak? Zo ja, wanneer is de dakbedekking hiervan vernieuwd?	Ja, dakkapelletje. Wanneer niet bekend
11	Zijn de goten van het huis vernieuwd? Zo ja wanneer?	Nee, niet door huidige eigenaar
12	Is het huis geïsoleerd?	Dakisolatie en gedeeltelijk isolerend glas
13	Welke reparaties heeft u de laatste jaren aan het huis verricht?	Normaal onderhoud
14	Wanneer is het buitenschilderwerk voor het laatst uitgevoerd?	Jaartal: voorzijde in 2026. Achterzijde niet bekend Zelf uitgevoerd
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, gezien het bouwjaar kan de aanwezigheid van asbest niet worden uitgesloten.
20	Rusten er op het perceel erfdienstbaarheden, kettingbedingen, belemmeringenwet privaatrecht of andere bijzondere bepalingen?	Ja, informatie bij makelaar, o.a. recht van overpad
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?	Nr 52: man Nr 56: stel + B&B
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: 1707 m ³ Elektra: 4254 kWh
30	Is er een kabel- en/of glasvezelaansluiting?	Kabel: Ja Glasvezel: Nee
31	Hoe hoog zijn de gemeentelijke belastingen per jaar?	OZB eigenaar € 358,90 Afvalstoffenheffing € 237,= + 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 D Geldig tot: 04-09-2036 Gemeentelijk Monument en Beschermd Stadgezicht
36	Is het huis een monument en/of is het gelegen binnen een gebied van beschermd stads-/dorpsgezicht?	Nee
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 bouwkwiteit 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.



INTERESSE IN DIT STADSPAND?

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