DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



ZUTPHEN, RODETORENSTRAAT 16 B

Rijksmonument uit 1611 met vier woonlagen in de historische binnenstad

WWW.DRIEKLOMP.NL




Woonkamer

Een warme omhelzing

Een one-of-a-kind voor mensen die bijzonder willen wonen: vier woonlagen op de 2e,3e 4e en 5e etage bieden een oase van ruimte en rustgevende stilte midden in het historisch centrum. Het rijksmonument dateert uit 1611 maar u ervaart er - dankzij het liefdevolle onderhoud van de bewoners – vooral eigentijds woongeluk.

Komt het door de dikke muren? Door de nabijheid van de indrukwekkende Sint-Walburgiskerk of de drie historische kaars nissen in huis? Feit is dat u zich – terwijl niets in huis is zoals u gewend bent - geborgen en veilig voelt. Op het carillon van de Wijnhuistoren na, is het muisstil. Ook het prettige binnenklimaat (energielabel C) draagt bij aan het zen-gevoel: door de houten vloeren is het nooit te vochtig of te droog, het huis ademt zelf. De ouderwets dikke muren zorgen voor koele zomers. De winters daarentegen zijn warm en sfeervol. ‘Als in de middeleeuwse straatjes rondom ons huis de straatverlichting aan gaat, woon je echt in een sprookje’, vertelt de eigenaresse.









Woonkeuken

KENMERKEN

Bouwjaar	1611
Woonoppervlakte	circa 350 m²
Inhoud	circa 1.511 m³
Gebouw gebonden buitenruimte	circa 18 m²
Overige inpandige ruimte	circa 104 m²
Energielabel	C







Vraagprijs € 1.250.000,-




Thee





Entree



Hal



Vier verrassende woonlagen

Ooit was het pakhuis op nr 16 onderdeel van een groot stadspaleis. Na de splitsing werd het pand een pakhuis. Vandaar de enorme hoogte en oppervlaktes. Uw fiets parkeert u in de berging op de begane grond. Op de eerste etage splitst het pand en leidt een trap aan de voorzijde naar uw leefverdiepingen. De uitnodigende woonkeuken ligt aan de voorzijde. De verrassend grote living aan de achterzijde wordt verdeeld door een haard waar u met veel mensen eindeloos omheen kunt zitten. Het uitzicht op de wirwar van middeleeuwse binnenplaatsjes en daken maakt dat u zich verbonden voelt met de eeuwenoude historie. Erboven, op de derde verdieping, liggen vijf (slaap)kamers en twee badkamers onalledaags verdeeld rondom een vide en een multifunctionele binnenkamer. Op de vierde verdieping is een ruime werkkamer met pantry en een loggia.



Overloop



Indeling

Tweede verdieping: Overloop. Toilet. Woonkamer. Woonkeuken met inbouwapparatuur.
Derde verdieping: Overloop. 5 Slaapkamers. Badkamer met toilet, inloopdouche en wastafel. Badkamer met ligbad, inloopdouche, toilet en wastafel.
Vierde verdieping: Slaapkamer. Zolder. Loggia.
Vijfde verdieping: Vliering.

Goed om te weten:
Een bijzonder pand voor mensen die van historie en eigenheid houden. Met een verbouwing van de zolder kunt u nog meer karakter en woonoppervlakte creëren. Heeft u meer woon/werk/verhuur ambities? Als eigenaar van nummer 16b heeft u het eerste recht van huur op het appartement met grote werkruimte op de 1e etage.


Slaapkamer


Slaapkamer





Slaapkamer





Slaapkamer







Slaapkamer



Badkamer









Slaapkamer

Zo goed als perfect

De loggia is uniek in de historische binnenstad en is een van de redenen waarom de bewoners, zelfs na de meest fantastische vakantie, graag weer thuiskomen. Het biedt een onbetaalbaar uitzicht over de monumentale daken, de Walburgiskerk, de Wijnhuistoren en bij mooi weer helemaal tot aan de Veluwezoom. In combinatie met een masterbedroom op de vierde etage, geniet u er - zo uit uw bed - van een cappuccino of ontbijt. In de namiddag en avond geniet u van een drankje of diner in de avondzon. De opslagruimte ernaast biedt nog volop extra ruimte voor nog meer woon, werk of wellness wensen. Daar leidt een trap naar de vijfde verdieping naar het monumentale takelrad.









Zolder


Vliering

Bouwkenmerken

- Bouwwijze: het bovenhuis is opgetrokken in stenen gevels, houten vloeren en houten kozijnen
- Dakbedekking: het bovenhuis is voorzien een zadeldak met pannen
- Isolatie: het bovenhuis is (gedeeltelijk) voorzien van vloer-, dak- en glasisolatie
- Verwarming: het bovenhuis wordt verwarmd middels een ATAG HR-combiketel (2018)






Rijksmonument
16





Hanzestad Zutphen

Zutphen heeft een gezellige, actieve binnenstad met diverse culturele, muzikale en culinaire evenementen verdeeld over het jaar. Alle voorzieningen zijn op loop- en/of fietsafstand. Op donderdagen en zaterdagen is er weekmarkt. Zutphen heeft meerdere basis- en middelbare scholen op alle niveaus. Allemaal op fietsafstand. Wachtlijsten voor scholen of sportverenigingen zijn niet aan de orde.

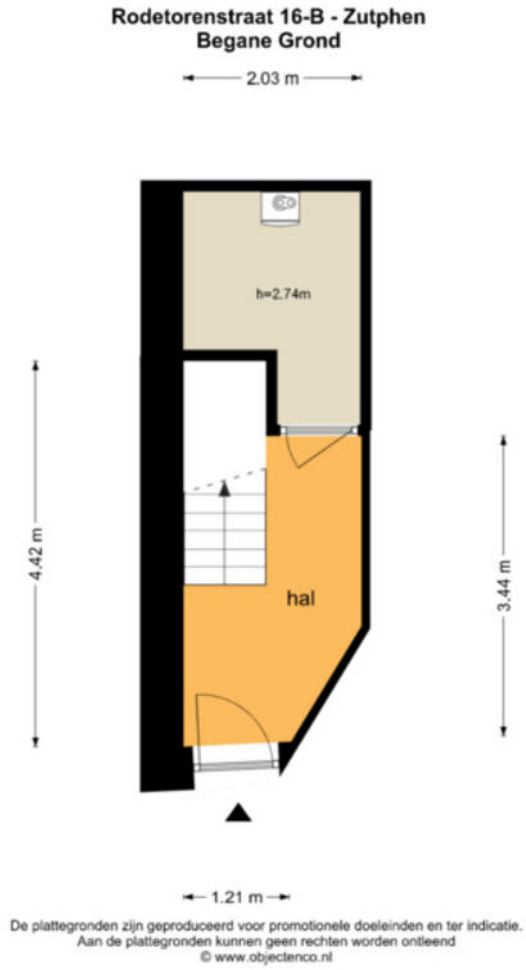
De Hanzestad wordt ook wel het antroposofisch centrum van Oost-Nederland genoemd. Vanuit huis wandelt u via middeleeuwse straatjes zo de markt op. Het filmhuis, terrasjes, boetiekjes en de biologische speciaalzaken liggen letterlijk om de hoek. Lekker uitwaaien doe je aan De IJssel met haar levendige kade, jachthaven en hondenlosloopgebied op 5 minuten loopafstand.



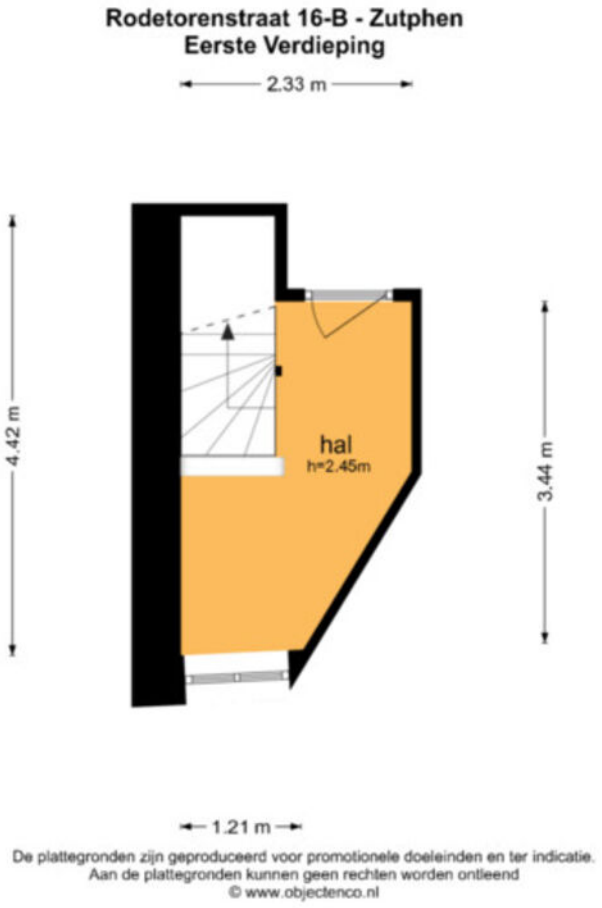




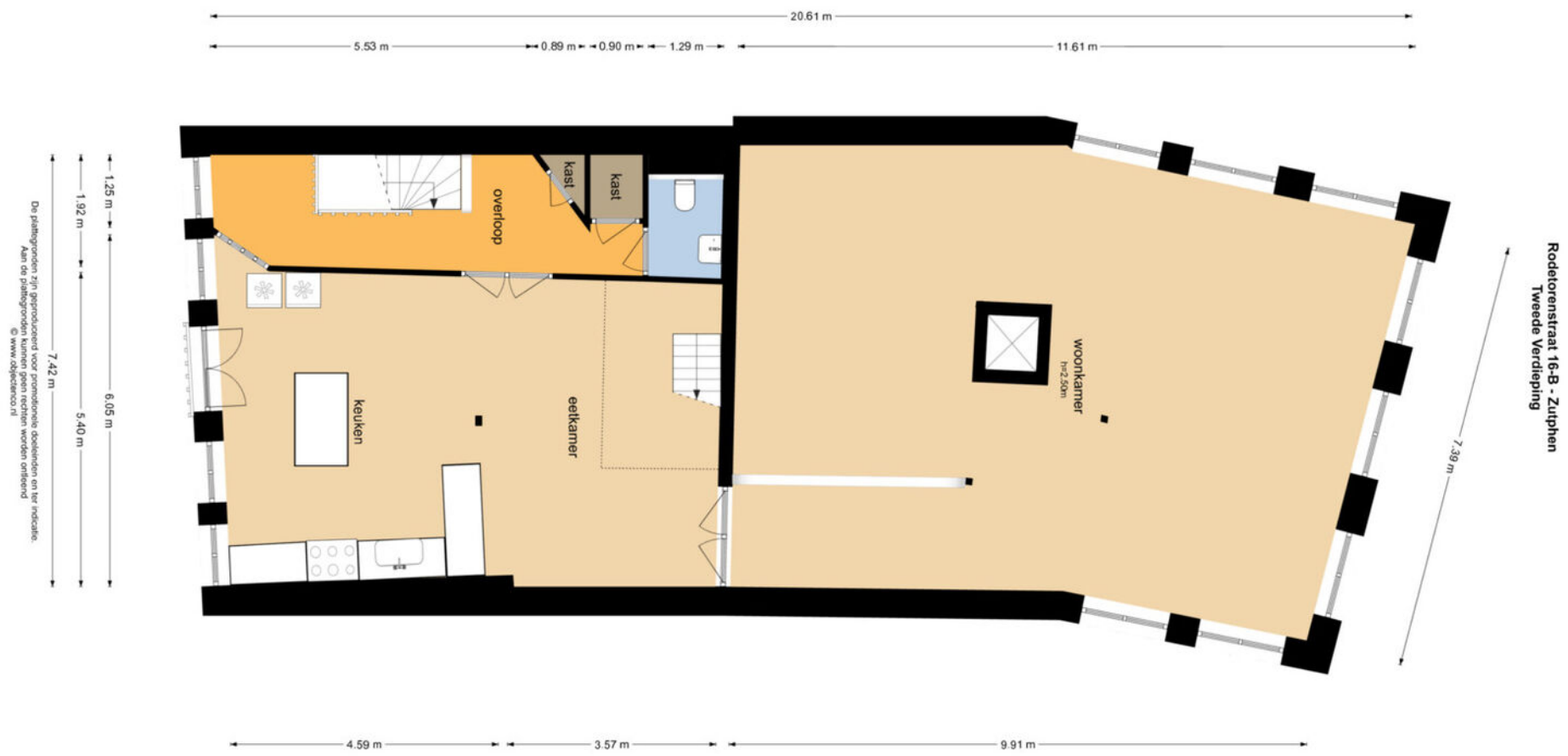
Begane grond



Eerste verdieping



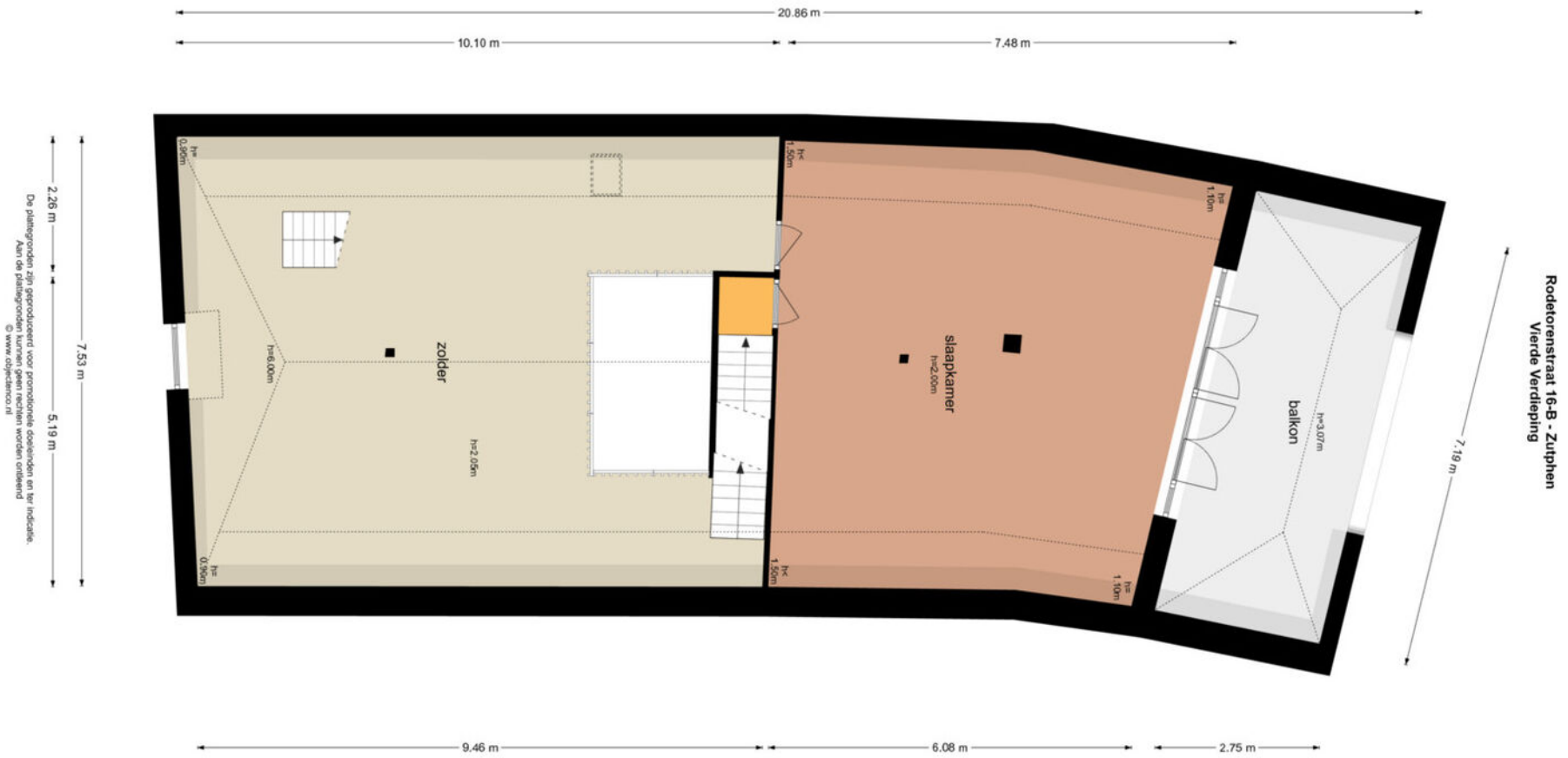
Tweede verdieping



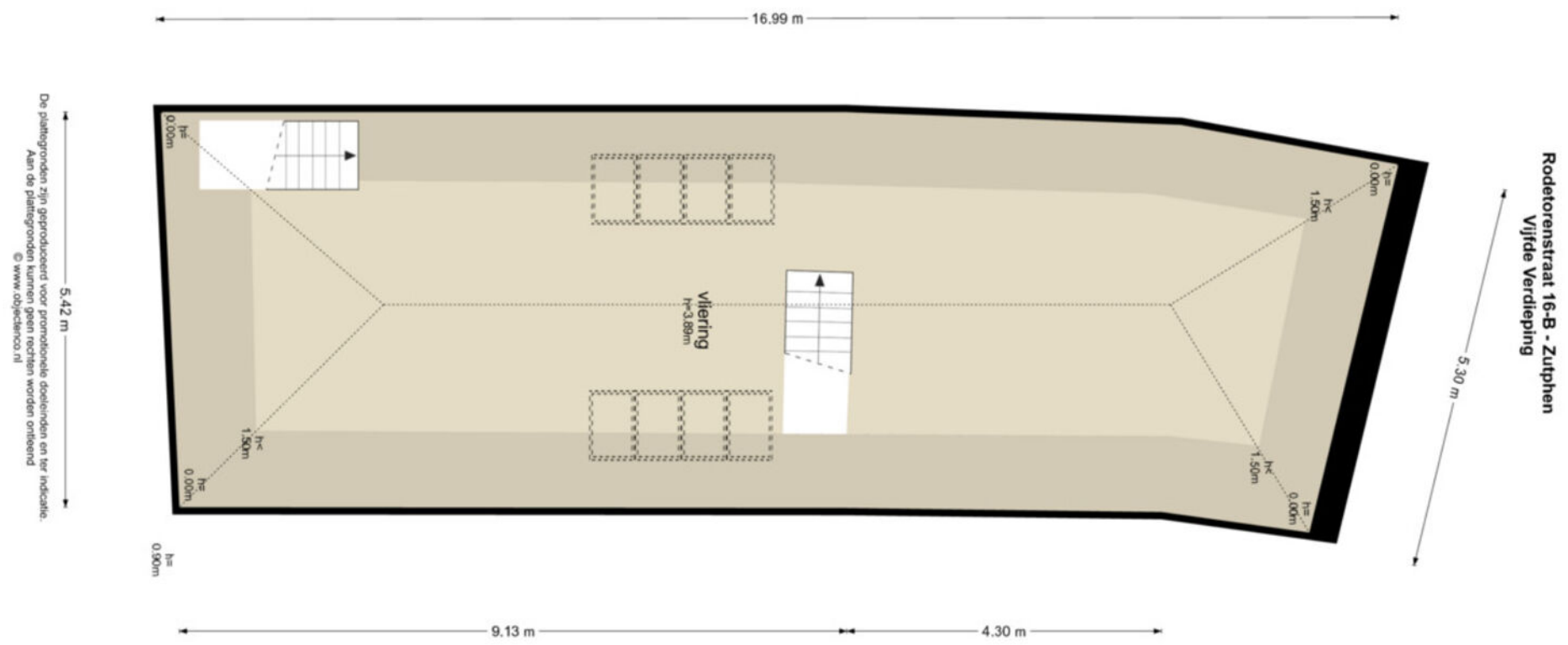
Derde verdieping



Vierde verdieping



Vijfde verdieping



KADASTRALE KAART



Rodetorenstraat 16b, Zutphen

Auteur: Drieklomp Makelaars
Datum: 29-10-2026

Schaal: 1: 289

Copyright © 2024 ESRI Nederland B.V., Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat 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 ontlenen 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 erfdienstbaarheden, 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.

ONDERZOEKSPLICHT

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 koop-overeenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

WAARBORGSOM 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

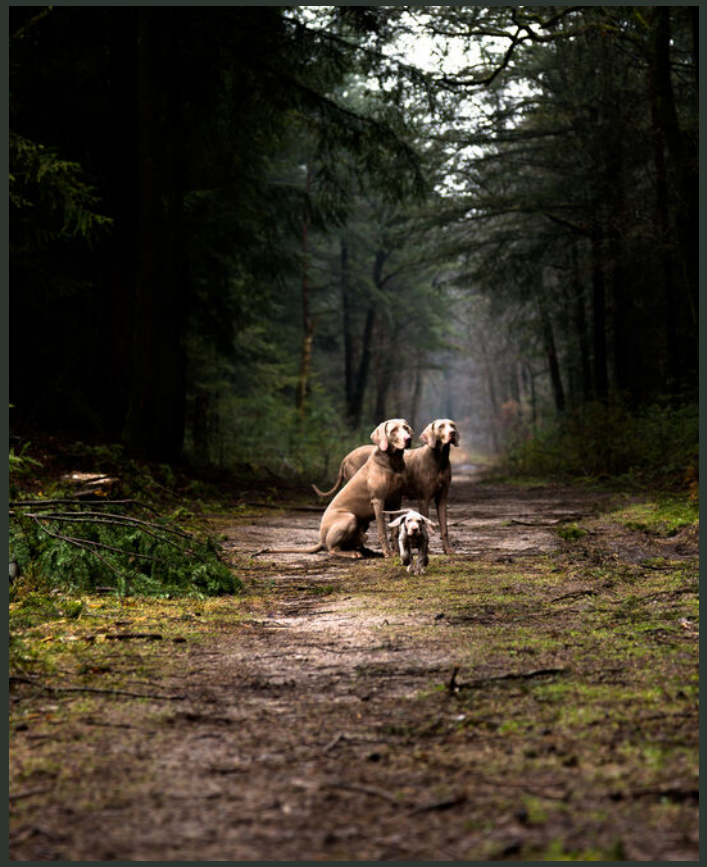
Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid 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



WONINGMAKELAARS

AGRARISCH MAKELAARS

MAKELAARS IN BUSINESS

DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS

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

GORSSEL | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

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