



ZUTPHEN, NIEUWSTAD 75

Sfeervol herenhuis met royale stadstuin

  
**DRIEKLOMP**  
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)



## Nieuwstad 75, Zutphen

Sfeervol herenhuis (1903) met royale stadstuin

Een portiektrap leidt naar de dubbele voordeur op de bel-etage. Eenmaal binnen lonkt, achter een houten deurportaal, een opvallend lichte woonkamer. Hier voel je je welkom. De openslaande deuren aan de achterzijde bieden toegang tot een sfeervolle loggia waar je - bijna het hele jaar door - buiten kunt eten. Weelderige hortensia's kleuren de balustrade. Erachter ligt de lommerrijke tuin met achterom. De eeuwenoude rode beuk herinnert eerder aan een landgoed dan aan een stadstuin.

### Bel-etage

Net als een rode beuk was ook een bel-etage ooit een statussymbool. Zij vormt, met haar extra hoge, prachtig bewerkte plafonds, het hart van het huis. De ligging, ruim boven het straatniveau, biedt vrij zicht en voorkomt inkijk. 's Winters zorgen de open haard en een aparte gaskachel voor extra sfeer en warmte. Vanaf de vroege lente stroomt het frisse licht binnen via de loggia.

### Trap af

Vanuit de woonkamer leidt een vaste trap naar het souterrain maar deze woonlaag is ook bereikbaar via de eigen opgang in de tuin. Je vindt er een (slaap)kamer, een ruime badkamer, een separaat toilet, infrarood sauna en een was- en droogruimte. Als je zou willen, leent deze verdieping zich uitstekend voor een B&B.

### Trap op

Op de eerste verdieping verrast de badkamer in Engelse stijl - met bad op pootjes. Witte houten shutters filteren het binnenkomend licht. Twee royale slaapkamers - allebei met balkon - concurreren om de 'master'-titel. Een derde vertrek is in gebruik als kantoor/hobbyruimte. De trap leidt naar de tweede verdieping. Daar is nog een extra slaapkamer en een royale opslagruimte.







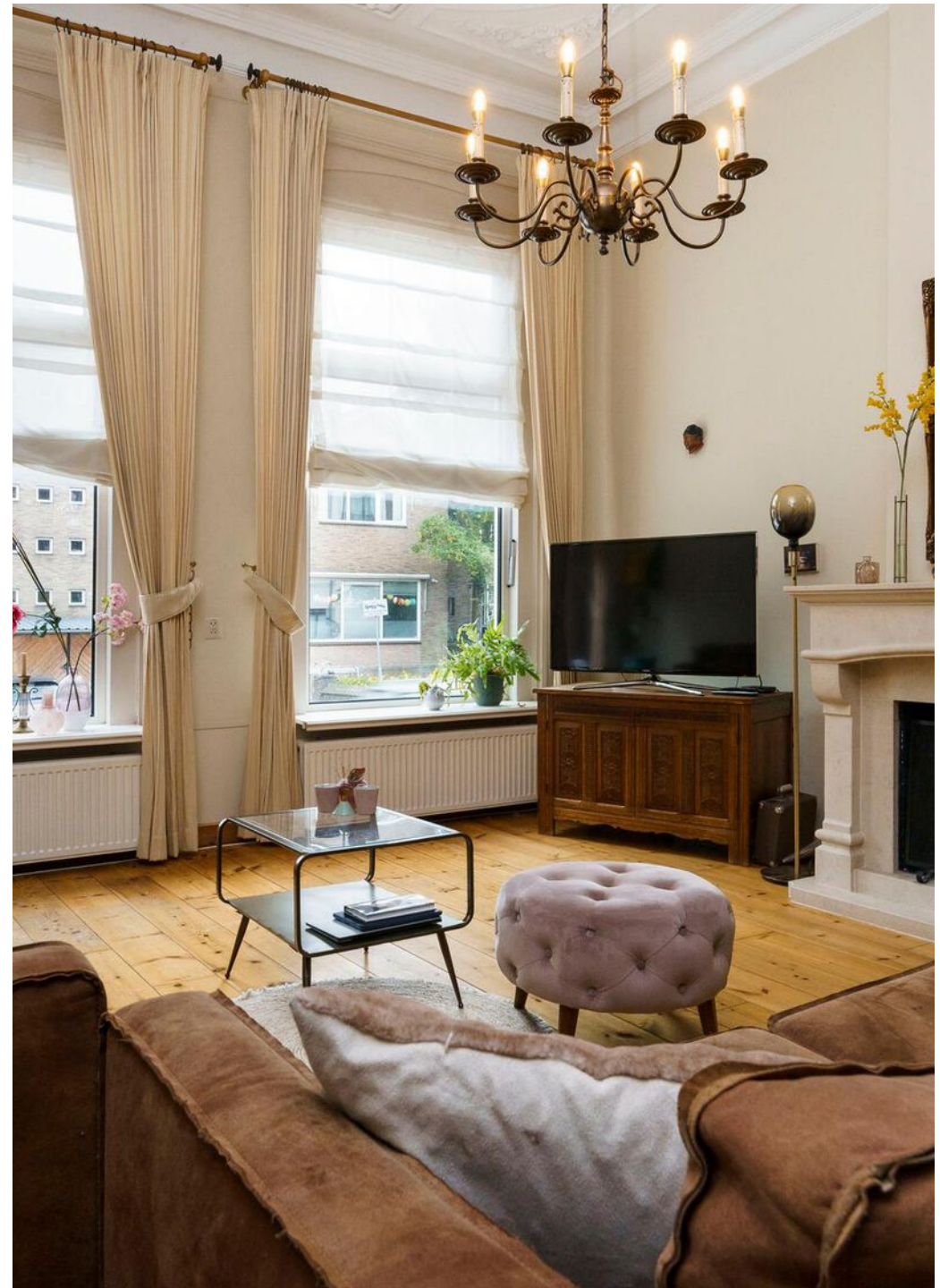




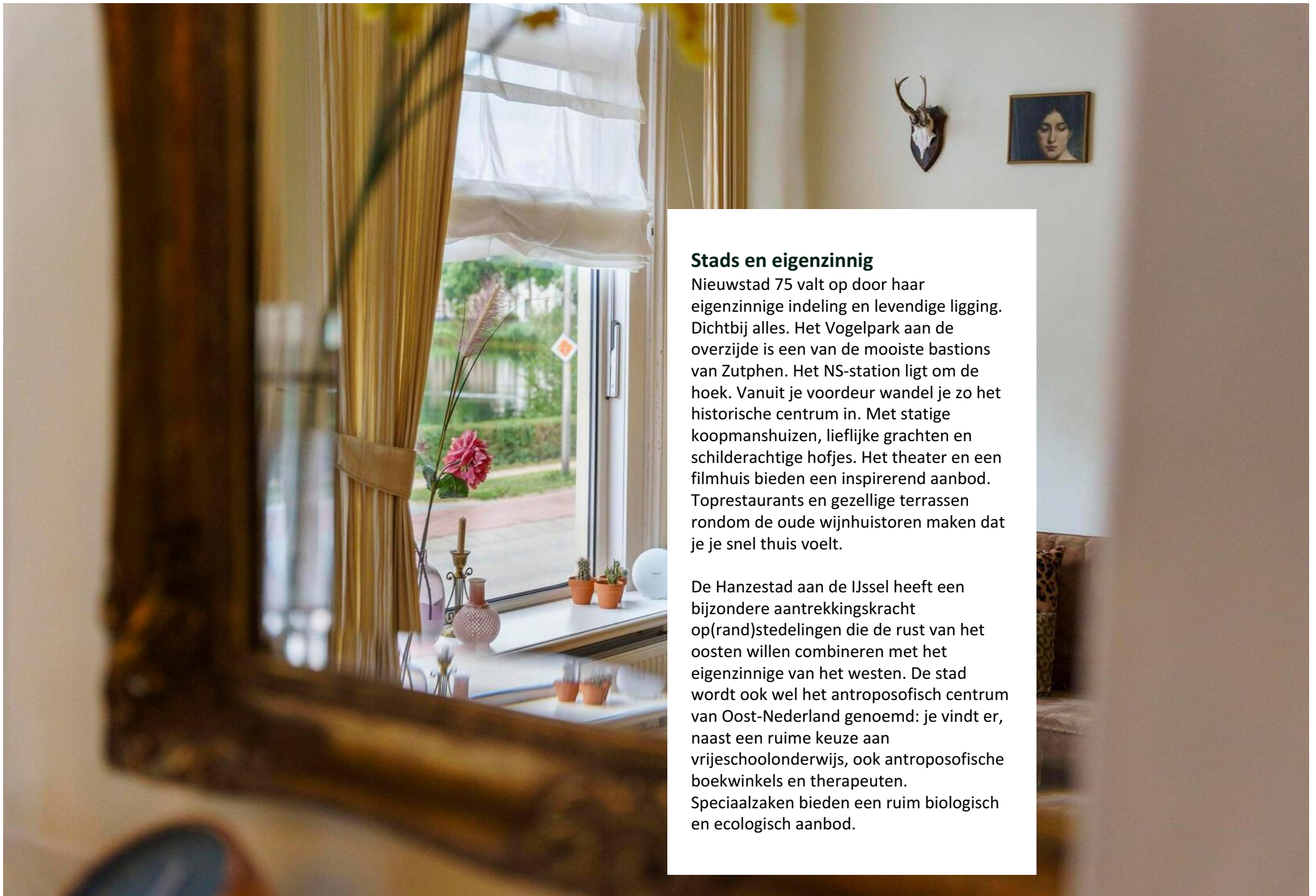


# Kenmerken

Bouwjaar	1903
Bouwwijze	het huis is opgetrokken in stenen gevels, betonvloeren en houten kozijnen
Dakbedekking	de woning is voorzien van een pannen gedekt dak
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas deels voorzien van dubbel glas
Woonoppervlakte	259 m <sup>2</sup>
Overige inpandige buitenruimte:	36 m <sup>2</sup>
Gebouw gebonden ruimte: 11 m <sup>2</sup>	11 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	0 m <sup>2</sup>
Inhoud	1070 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte	230 m <sup>2</sup>
Energie label	C







### **Stads en eigzinnig**

Nieuwstad 75 valt op door haar eigzinnige indeling en levendige ligging. Dichtbij alles. Het Vogelpark aan de overzijde is een van de mooiste bastions van Zutphen. Het NS-station ligt om de hoek. Vanuit je voordeur wandel je zo het historische centrum in. Met statige koopmanshuizen, lieflijke grachten en schilderachtige hofjes. Het theater en een filmhuis bieden een inspirerend aanbod. Toprestaurants en gezellige terrassen rondom de oude wijnhuistoren maken dat je je snel thuis voelt.

De Hanzestad aan de IJssel heeft een bijzondere aantrekkingskracht op(rand)stedelingen die de rust van het oosten willen combineren met het eigzinnige van het westen. De stad wordt ook wel het antroposofisch centrum van Oost-Nederland genoemd: je vindt er, naast een ruime keuze aan vrijeschoolonderwijs, ook antroposofische boekwinkels en therapeuten. Specialzaken bieden een ruim biologisch en ecologisch aanbod.













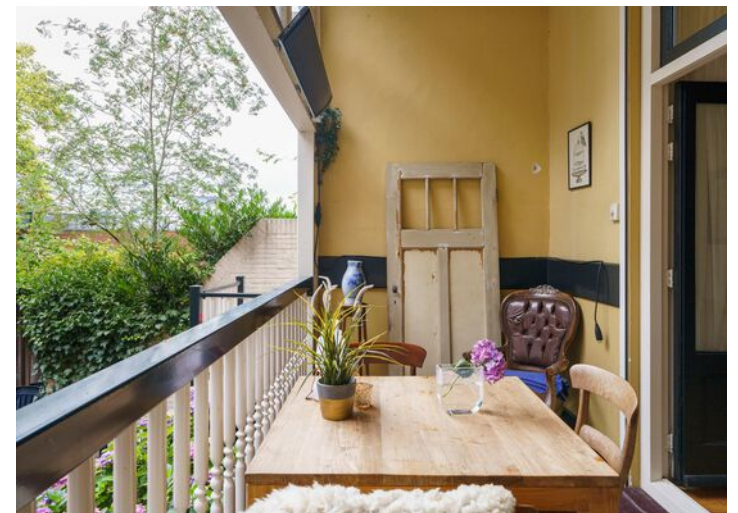




### Voorzieningen / Overige informatie

- Aan achterzijde parkeerplaats (vergunning)
- Aan achterzijde ruimte om fietsen en containers te stallen
- Beschermd stadsgezicht
- Nieuwstad voorzien van extra stil asfalt
- Privacy - geen inkijk aan voor - en achterzijde
- Deels rolluiken aanwezig
- Bouwkundige keuring aanwezig

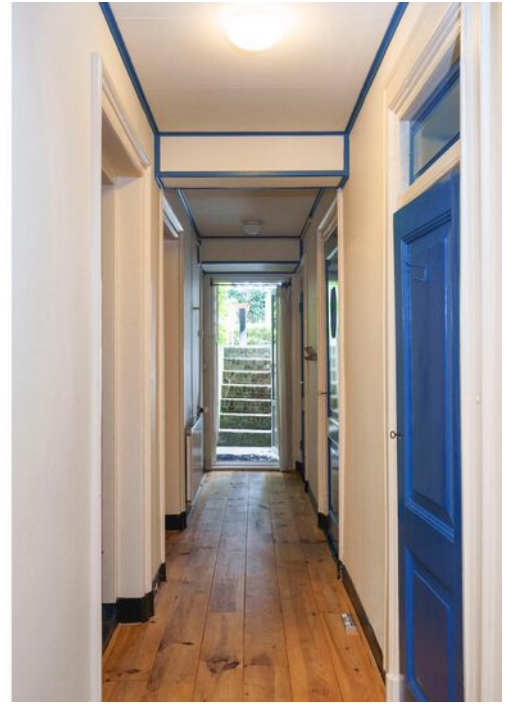
Vraagprijs € 945.000,- k.k.















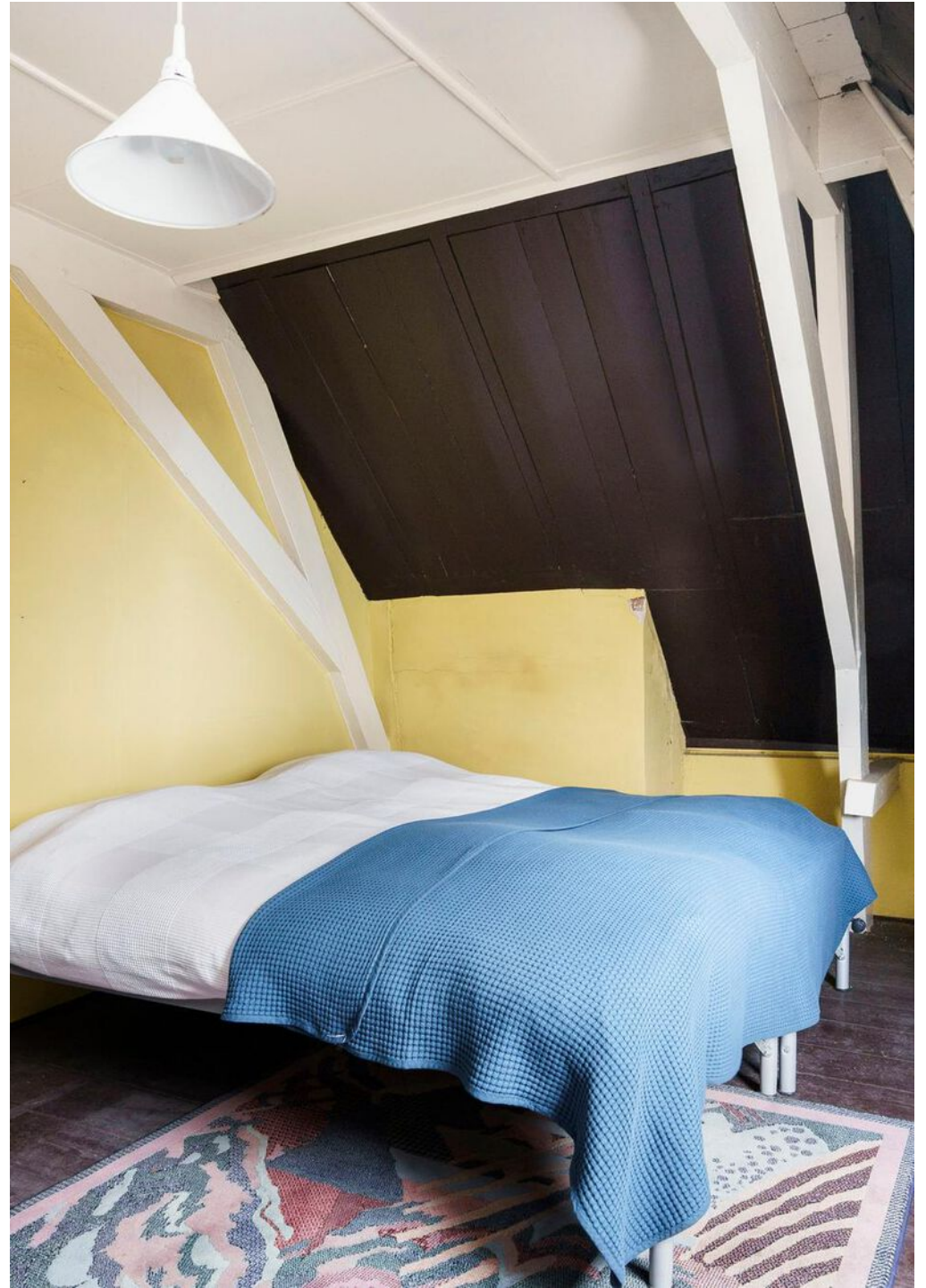


























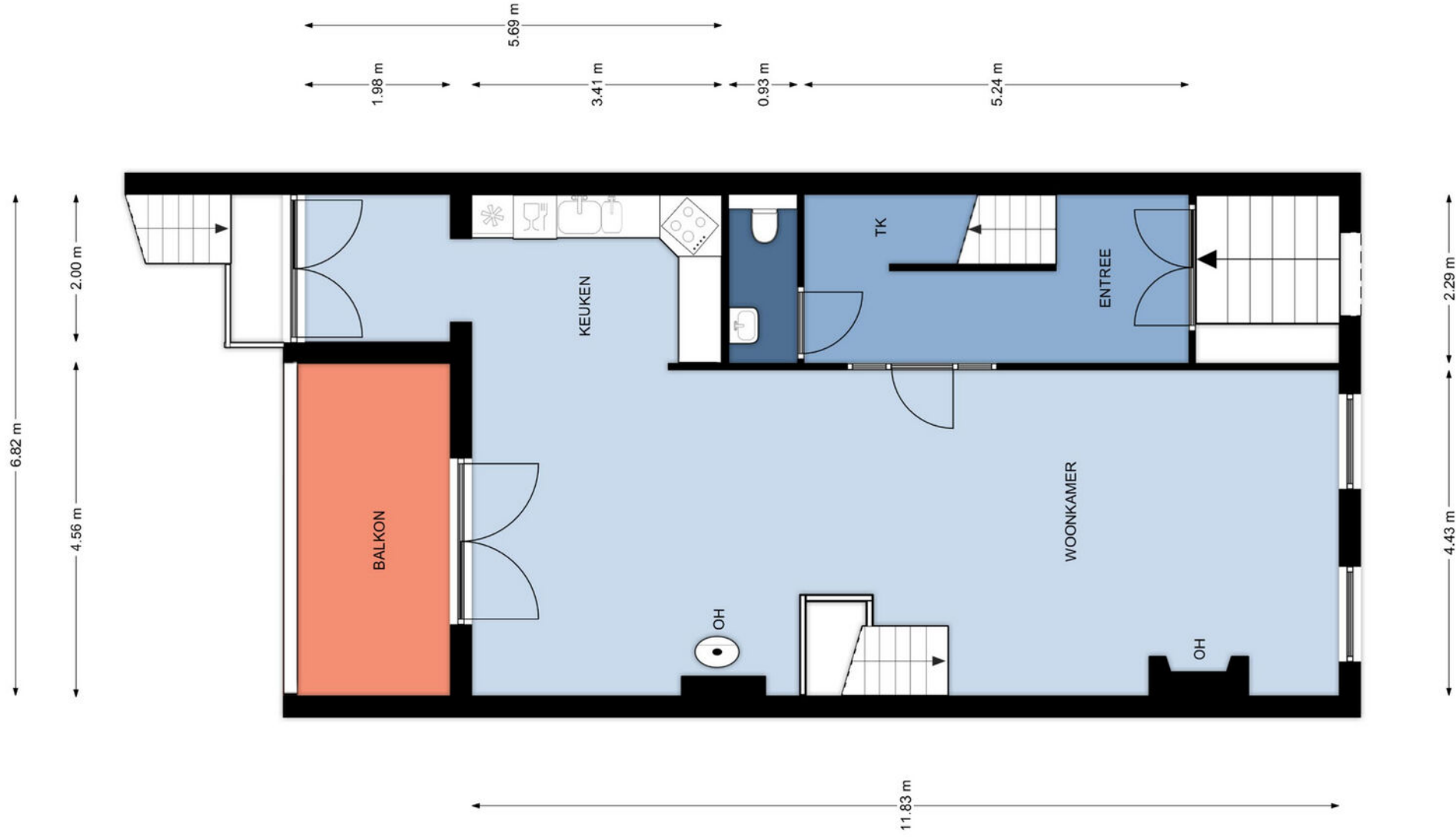








# Plattegrond



Begane grond, Nieuwstad 75 te Zutphen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



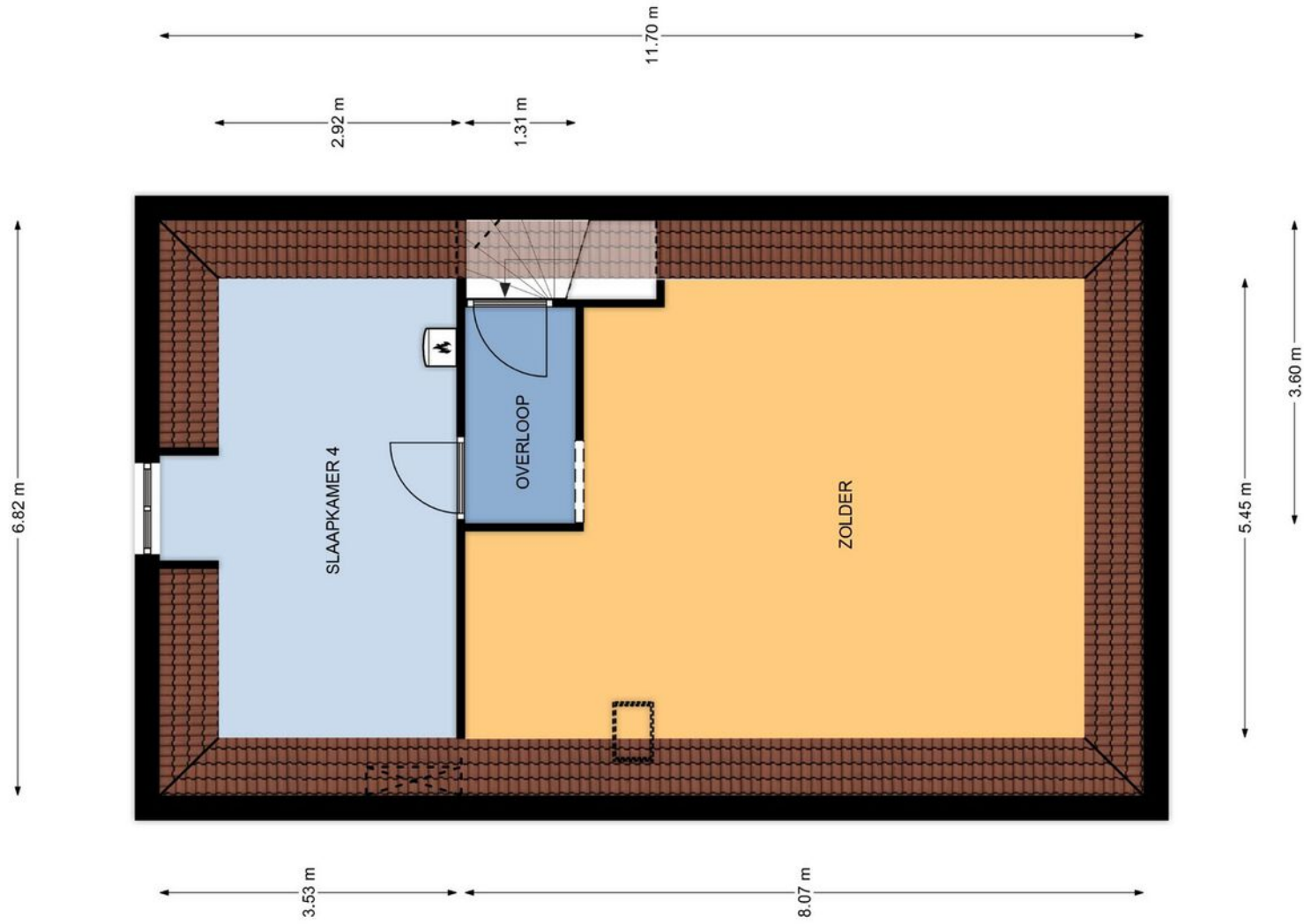
# Plattegrond



1e Verdieping, Nieuwstad 75 te Zutphen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



# Plattegrond



2e Verdieping, Nieuwstad 75 te Zutphen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



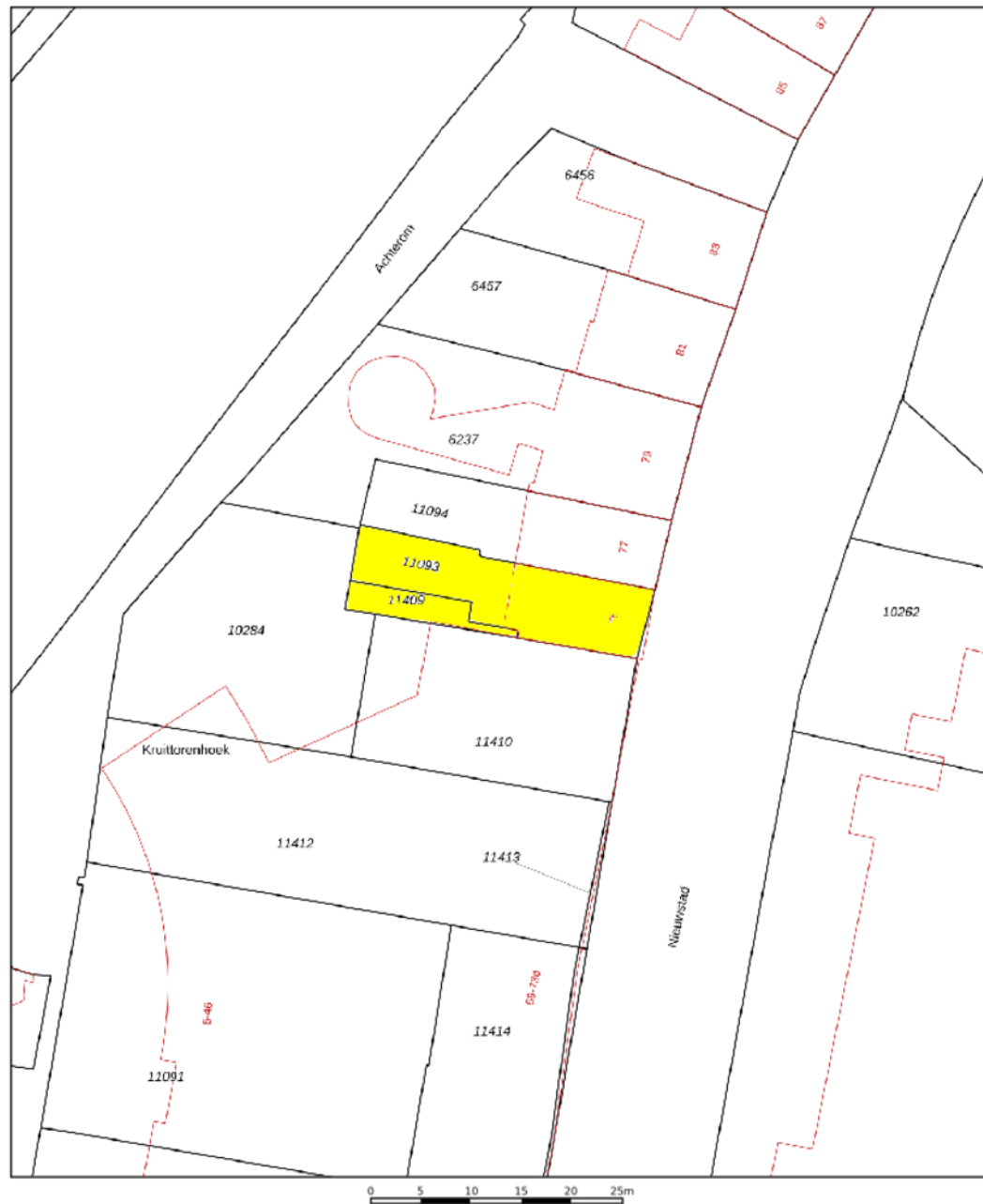
# Plattegrond




Souterrain, Nieuwstad 75 te Zutphen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



# Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Zutphen</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 11093</p>	
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2022  
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.



# 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.

## ONDERZOEKSP LICHT

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.

## ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk of telefonisch een bieding, eventueel met 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 de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. 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 koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ‘ondertekende koopovereenkomst’.

## WAARBORG SOM 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.

## OVERDRACHTS BELASTING

Recentelijk zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd op het gebied van de overdrachtsbelasting. Afhankelijk van het type object dat u koopt, het toekomstig gebruik alsmede de bestemming kan de hoogte van de overdrachtsbelasting variëren. Wij attenderen u erop u hieromtrent door deskundigen te laten informeren rekening houdend met het type object dat u koopt en/of het voorgenomen gebruik.

(voorbeeldsituatie: Woning met 1,5 hectare grond, woning met ondergrond 2% overdrachtsbelasting, weiland 8% overdrachtsbelasting).

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.



# GEREGISSEERD EN GEREGLD

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.



**DRIEKLOMP**  
FINANCIEEL ADVISEURS

Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies

0342 47 09 40 - [informatie@drieklompfinancieel.nl](mailto:informatie@drieklompfinancieel.nl) - [www.drieklompfinancieel.nl](http://www.drieklompfinancieel.nl)





# DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters

Hoofdstraat 41A

7213 CP Gorssel

T 0575 491777

E [gorssel@drieklomp.nl](mailto:gorssel@drieklomp.nl)

[www.drieklomp.nl](http://www.drieklomp.nl)