



## Groenmarkt 9, Zutphen

Vraagprijs € 700.000 k.k.



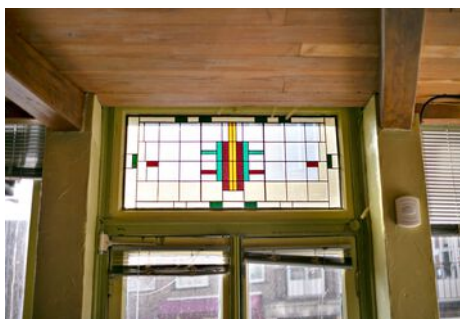
Eggink Maalderink Garantiemakelaars  
Lokenstraat 6 - 8  
7201 MP, Zutphen

Tel. 0575 - 514 124  
zutphen@egginkmaalderink.nl  
www.egginkmaalderink.nl





## Kenmerken



Soort	herenhuis
Type woning	tussenwoning
Bouwjaar	1631
Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3



Inhoud	1318 m <sup>3</sup>
Woonoppervlakte	299 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	125 m <sup>2</sup>
Tuin	achtertuin
Isolatie	geen isolatie



# Omschrijving van de woning

De historie van dit prachtige pand aan de Groenmarkt gaat terug tot 1631, in dat jaar is het reeds bestaande pand op deze plek volledig vernieuwd. Het is niet voor niets dat het schildje aan de voorgevel prijkt; dit is een Rijksmonument met karakter. Aan ruimte geen gebrek; van de kelder tot en met de zolder zijn er 6 verdiepingen. Vele historische details zijn behouden met de prachtige trap naar de eerste verdieping als smaakmaker. Bewonder de ruimte, ontdek de mogelijkheden en geniet van de rust in de stadstuin.

De Groenmarkt is een brede straat in het oude centrum van Zutphen, vlakbij de IJssel en de Berkelkade. In de straat staan vele monumentale panden en iets verderop in de straat staat de bekende Wijnhuistoren, nu in gebruik als restaurant. Winkels en restaurants zijn binnen handbereik en maken het wonen en werken in dit prachtige pand tot een voorrecht.

Indeling:

Begane grond:

Aan de voorzijde zie je een prachtige gevel met grote ramen en dubbele deuren. Dit is de entree van dit prachtige pand aan de Groenmarkt. Je stapt binnen in een grote ruimte waar het karakter vanaf spat. De houten balklaag van de verdiepingsvloer, plavuizen vloer met prachtige slijtplekken en de fantastische winkel deur met glas-in-loodraam geven precies weer hoe een winkel aan het begin van de vorige eeuw eruitzag.

Verder zijn op de begane grond een inpandige berging/magazijn, een tweetal (kantoor)ruimtes, een loggia en een tussenhuis. De tussenhuis heeft een granitovloer, een deur naar de toiletruimte en een rijkelijk gedecoreerde trap naar de eerste verdieping. Het eerste kantoor heeft een deur naar de tweede kantoorruimte. Ramen met roede verdeling en hoge plafonds kenmerken de kantoorruimtes en het achterste kantoor heeft een houten steektrap naar een bergzolder. Ook is in deze ruimte een deur naar de stadstuin; een oase van groen in de binnenstad van Zutphen.

Kelder:

Onder een deel van de begane grondvloer is een oude kelder met

een hoogte van 1.85 meter. Dit is waar je het stof van het etiket blaast van een wijnfles om te zien of deze past bij het diner.

Eerste verdieping:

Beneden is de plek om te werken, boven is de plek om te wonen. Via de wenteltrap kom je op de overloop die dankzij de glas-in-loodramen een fijne, lichte ruimte met karakter genoemd mag worden. Je ziet mooie details waaronder het ovale raam in het trapgat; een van de historische details van dit fantastische pand. Aan de voorzijde is de sfeervolle woonkamer met een schouw, robuust balkenplafond en halfronde ramen die een prachtig uitzicht bieden over de Groenmarkt. Zie het zonlicht naar binnen schijnen en bewonder de houten vloer die perfect past in deze ambiance.

Verder heb je vanaf de overloop toegang tot een toiletruimte met authentiek fonteintje en de grote keuken aan de achterzijde. Als je van koken houdt gaat hier je hart sneller van kloppen. Dit is de plek waar koken genieten wordt vanwege de sfeer die deze ruimte etaleert. De keukenopstelling, een zogenaamde dubbele wandopstelling, is eenvoudig qua opzet en heeft beperkte inbouwapparatuur.

Tweede verdieping:

Er zijn op deze verdieping twee zeer ruime slaapkamers. De kamer aan de achterzijde heeft twee dakramen, een raam in de zijgevel en de houten dakconstructie in het zicht. Aan de voorzijde is de tweede slaapkamer met drie grote ramen met roede verdeling, een houten vloer en een balkenplafond met sterrenhemel. Ook de badkamer is op deze verdieping; ingedeeld met een ligbad, douche, toilet en een dubbele wastafel.

Derde verdieping:

Nog een verdieping hoger is een overloop met een lichtkoepel en twee deuren. Aan de voorzijde is een zeer ruime slaapkamer een houten vloer, balkenplafond en meerdere ramen met roede verdeling. Opvallend is dat de roede verdeling afwijkt van de ramen op de tweede verdieping; op de derde verdieping zijn de ruitjes een stuk kleiner.

met en aan de achterzijde een praktische berging.



# Omschrijving van de woning

## Zolder:

We hebben de kelder, begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en de derde verdieping maar er is ook nog een zolder. De nokhoogte is bijna 4 meter en er is licht dankzij het dakraam en de ramen in de voor- en achtergevel. Open het raam en het raamluik aan de voorzijde en bewonder de hijsbalk; een herinnering aan het vroegere gebruik als pakhuis.

## Exterieur:

Verrassend element is de stadstuin, deze is in bruikleen van de stichting BOG. De tuin is te bereiken via de achterste ruimte op de begane grond. Met liefde en aandacht kun je deze tuin in ere herstellen. Het uitzicht is prachtig op de vele monumentale panden waaronder de witte gevel van 'De Pijpenbacker' aan de Heukestraat.

De tuin en schuur zijn eigendom van het Wijnhuisfonds (stichting BOG) en te gebruiken door de eigenaren van Groenmarkt 9.

## Monument:

Sinds 24 mei 1966 is de Groenmarkt ingeschreven als Rijksmonument (nummer 41271). De omschrijving luidt als volgt: "PAND met gevel (XVIIa) met geblokte muurdammen, nog in het bezit van de oude top, bekroond door segmentvormig fronton met schildhoudende leeuw. Muurankers en waterlijsten. Boven de pui een insteekverdieping (XIX A)."

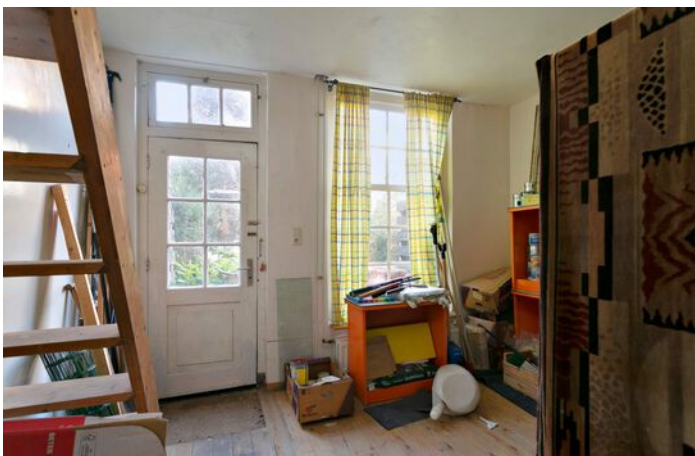
## Bijzonderheden:

Sfeervol karakteristiek woon-werkpand: bestemming 'Gemengde doeleinden'

Zonnige stadstuin in bruikleen met entree aan de Bartheze aanwezig: Wanneer het eigendom van Groenmarkt 9 over zal gaan in andere handen is de stichting Wijnhuisfonds conform de akte van bruikleenovereenkomst, bereid de bruikleen onder gelijke voorwaarden vast te leggen met de nieuwe eigenaar.



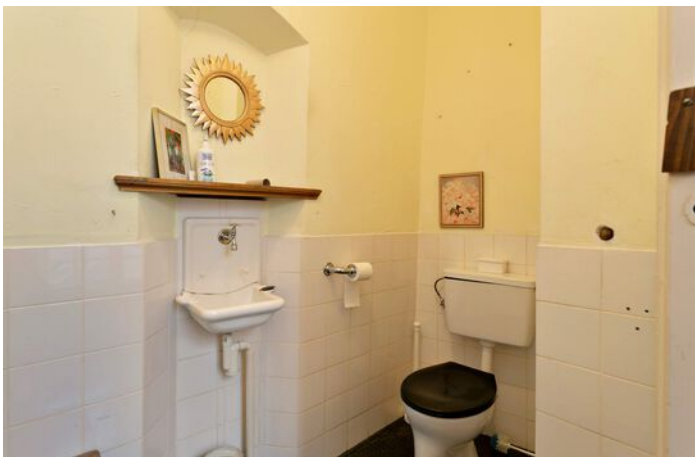










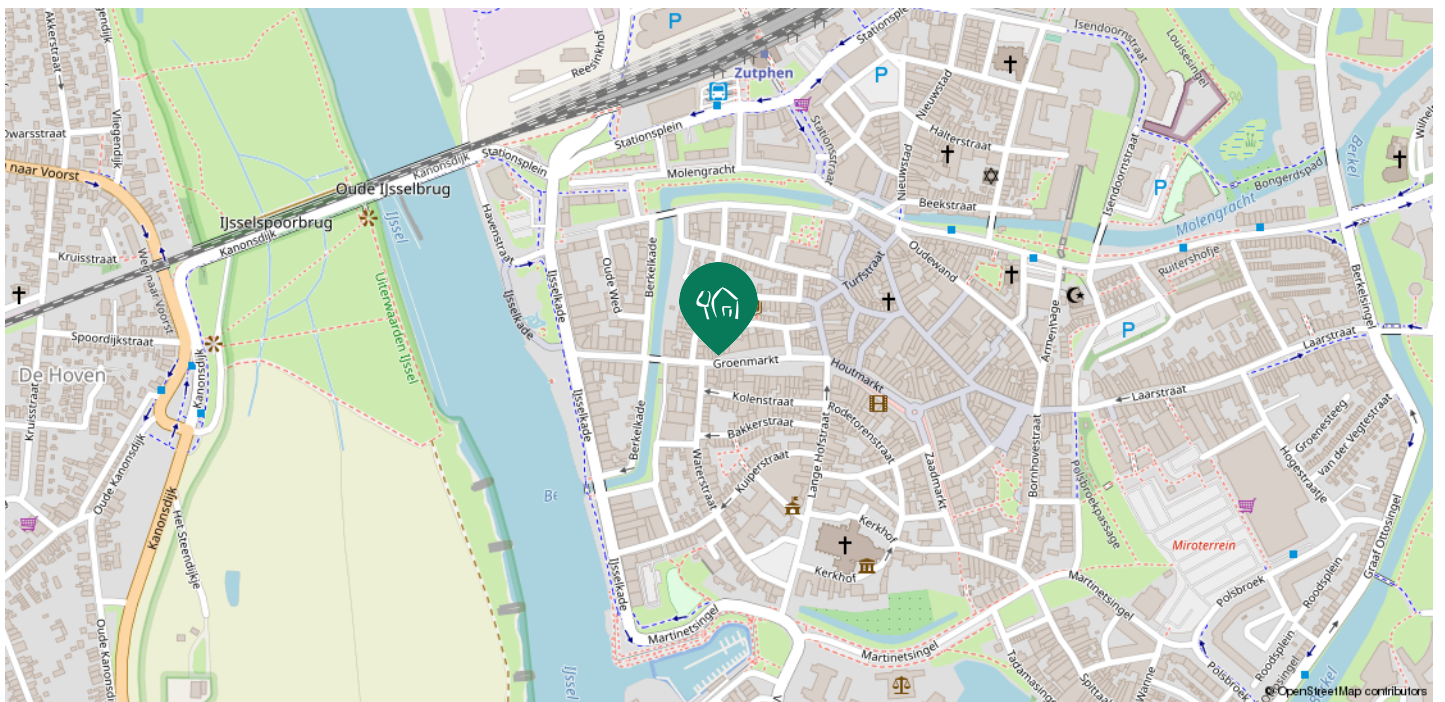








# Locatie op de kaart



# Maak kennis met Zutphen

## Shoppen in de Hanzestad

In het sfeervolle centrum vind je unieke winkels. Tijdens een dagje winkelen in Zutphen trekken de met zorg samengestelde etalages ongetwijfeld je aandacht. Let ook op de gevels in de straten en steegjes. De historische binnenstad contrasteert met de moderne winkels en dat maakt een dagje Zutphen tot een beleving waar je niet uitgekeken raakt. Je vindt hier eigentijdse shops, originele boetiekjes en galerieën.

Elke donderdagochtend en zaterdag is er een grote markt.



## Een aantrekkelijke mix

Zutphen, aan de Berkel en de IJssel, is een van de oudste steden van Nederland. De Hanzestad kent een rijke geschiedenis en dat ervaar je volop als je door de stad loopt! Kerken, delen van vestingwerken, statige pakhuizen en koopmanshuizen, je waant je hier even in de middeleeuwen. Daarnaast geniet je van een aantrekkelijke mix van winkels, horeca en evenementen. Breng een bezoek aan de unieke winkels en speciaalzaken, bekijk de monumenten en rust tussendoor uit bij een van de vele lunchrooms, restaurants en café. Houd je van fietsen of wandelen? En er is nog veel meer te zien en te doen in Zutphen.

## Fietsen & wandelen

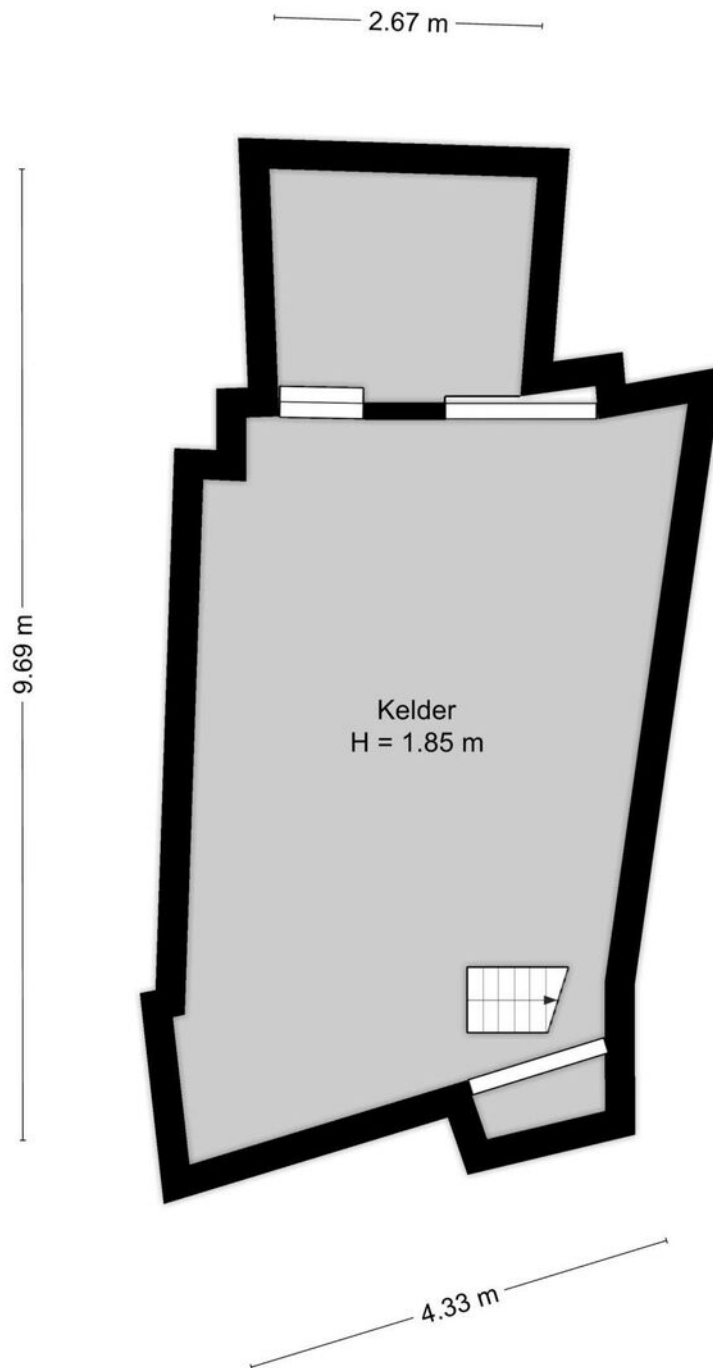
Ontdek Zutphen met een rondleiding of rondvaart. Met de fluisterboten is het mogelijk om mooie vaartochten te maken op de Berkel en de Zutphense grachten. In ruim een uur geniet je van de historische stad en mooie natuur. De schippers staan te trappelen om hierover mooi verhalen te vertellen.

Kies je voor een stadswandeling langs de cultuurhistorie van Zutphen of voor één van de wandelroutes in de groene omgeving rond de Hanzestad? Of plan je fietstocht de Achterhoek in of de Veluwe op, langs Berkel en IJssel geniet je volop van het moois dat de omgeving te bieden heeft.

In en rond Zutphen zijn diverse musea te bezoeken. De vernieuwde Musea Zutphen openden in mei 2017 de deuren in het Hof van Heeckeren. In dit stadspaleis aan 's Gravenhof vind je het Stedelijk Museum Zutphen en Museum Henriette Polak (modern-klassieke schilder- en beeldhouwkunst) samen onder één dak. Bij de Warkense Molen in Warnsveld vind je het Bakkersmuseum en in De Hoven Museum Boer Kip, gevestigd in de stadsboerderij Aan de IJssel ligt op een verborgen plekje de Zutphense Museumhaven met historische schepen, die een beeld geven van de traditionele binnenvaart.



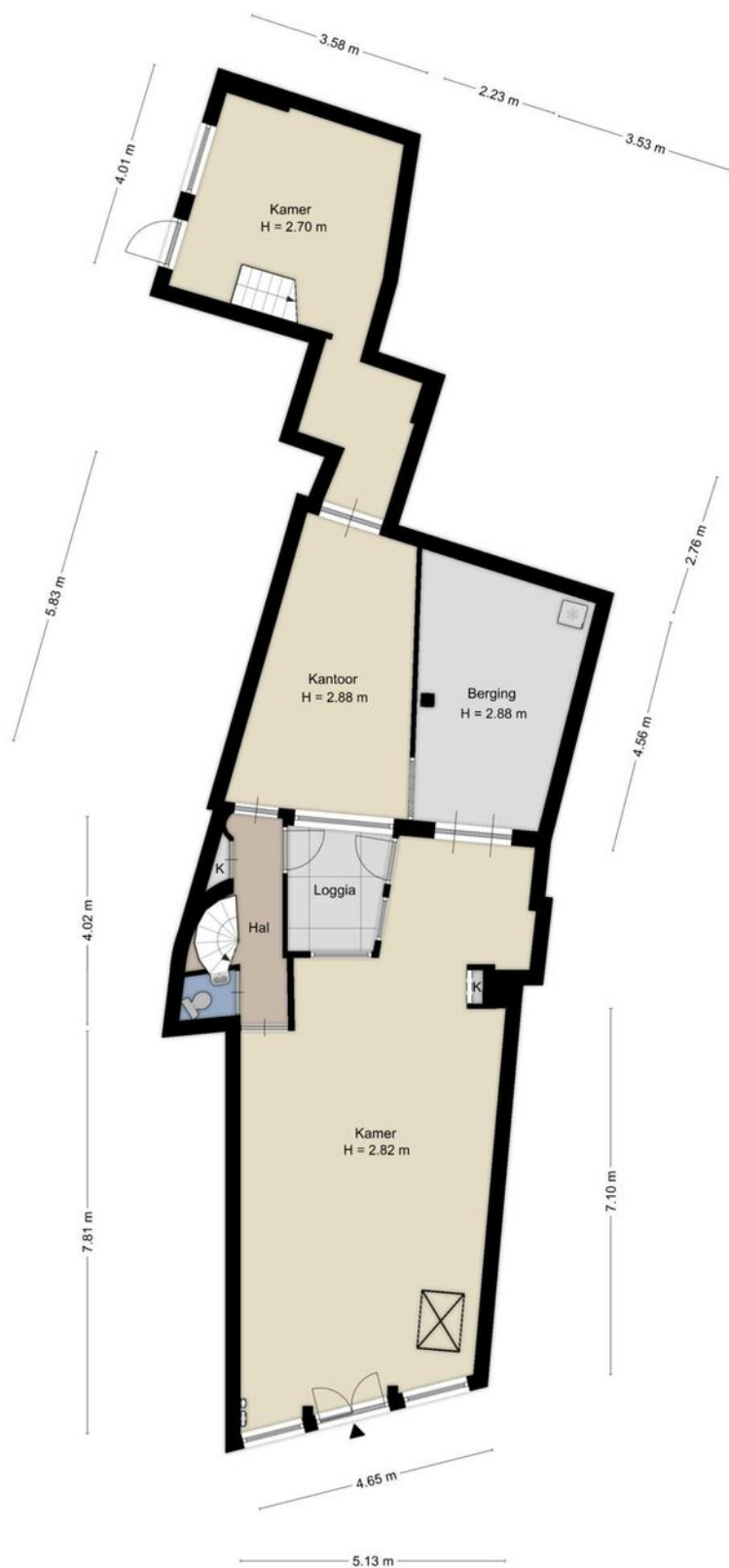
# Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Begane grond

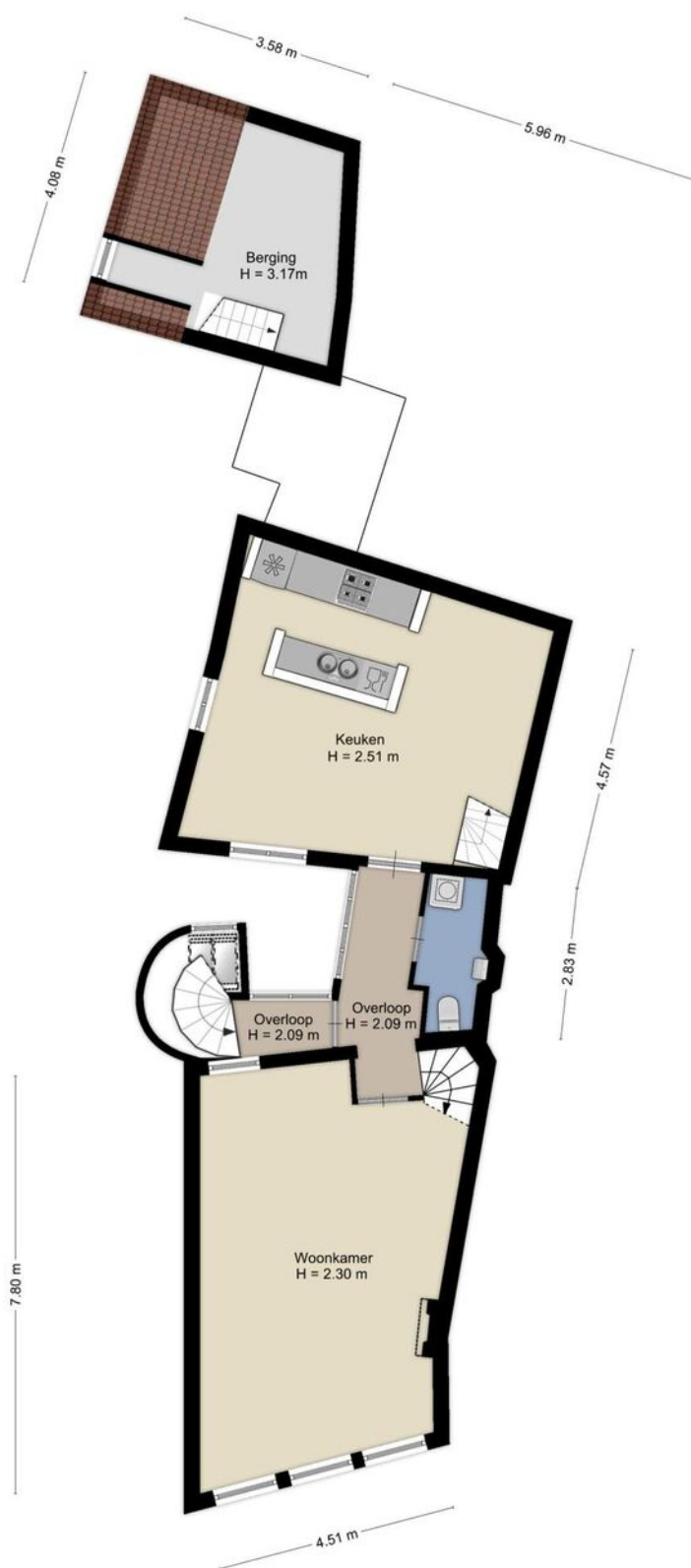


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl





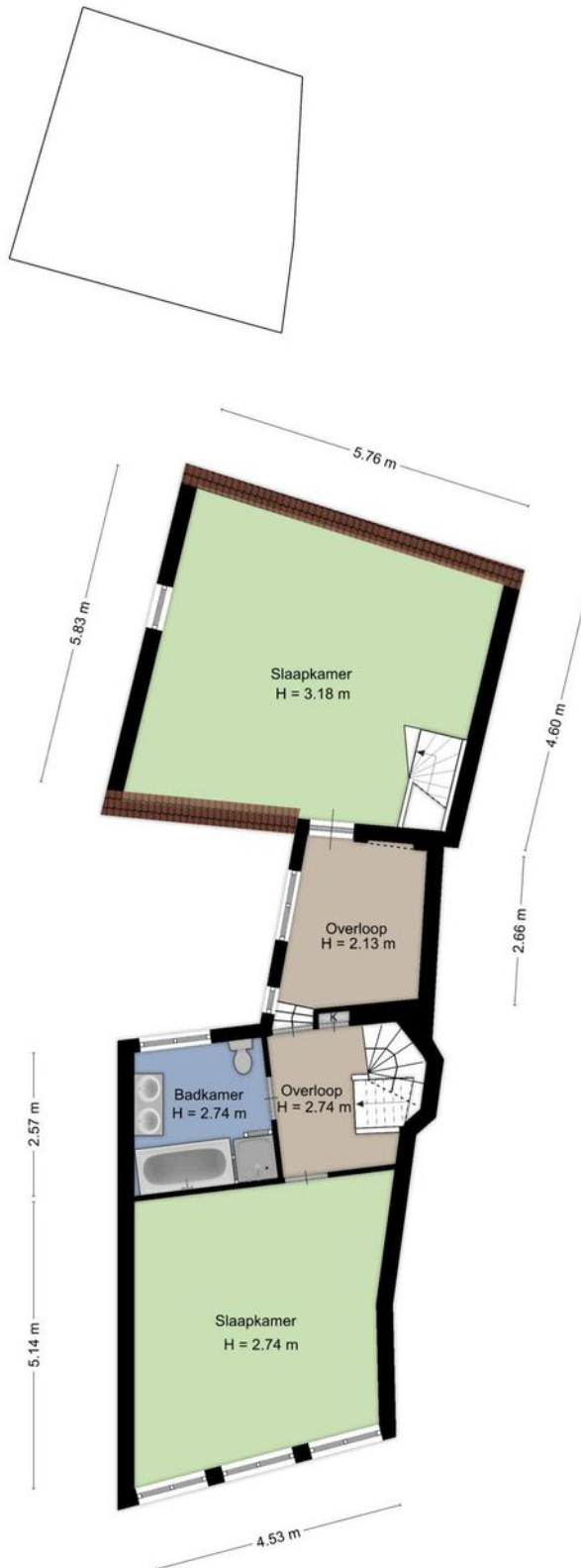
# 1e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



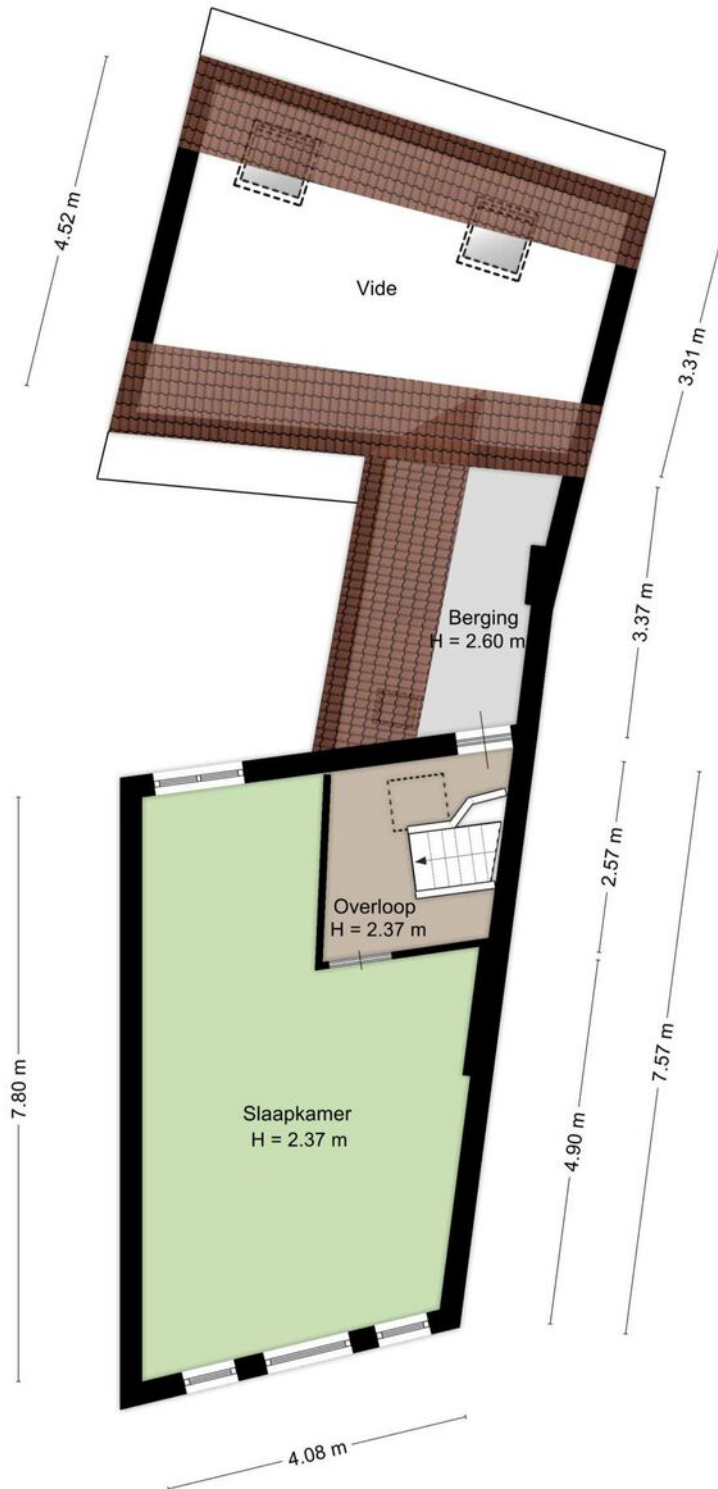
# 2e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber www.zibber.nl



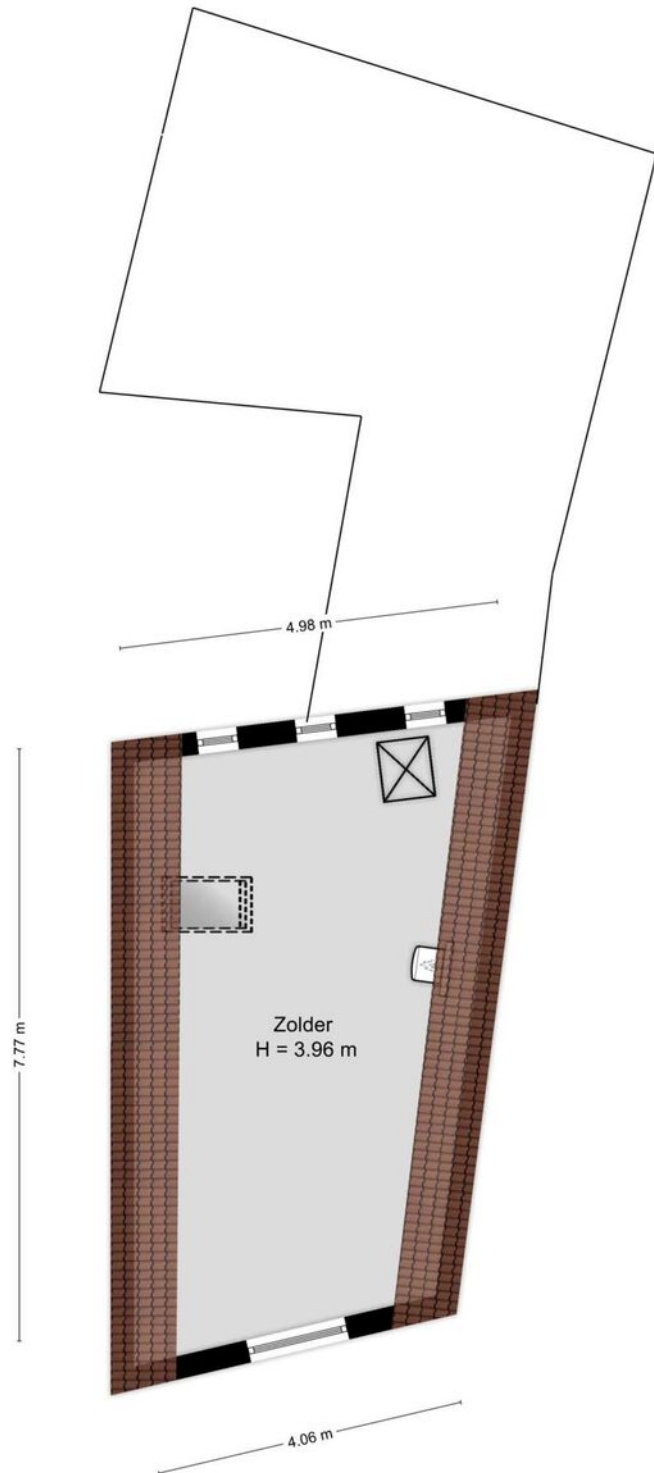
# 3e verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



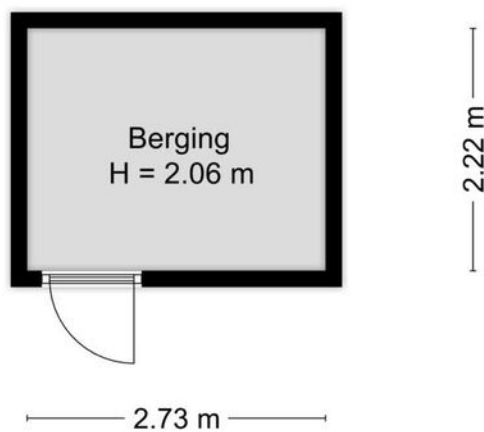
# Zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



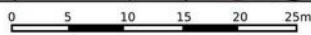
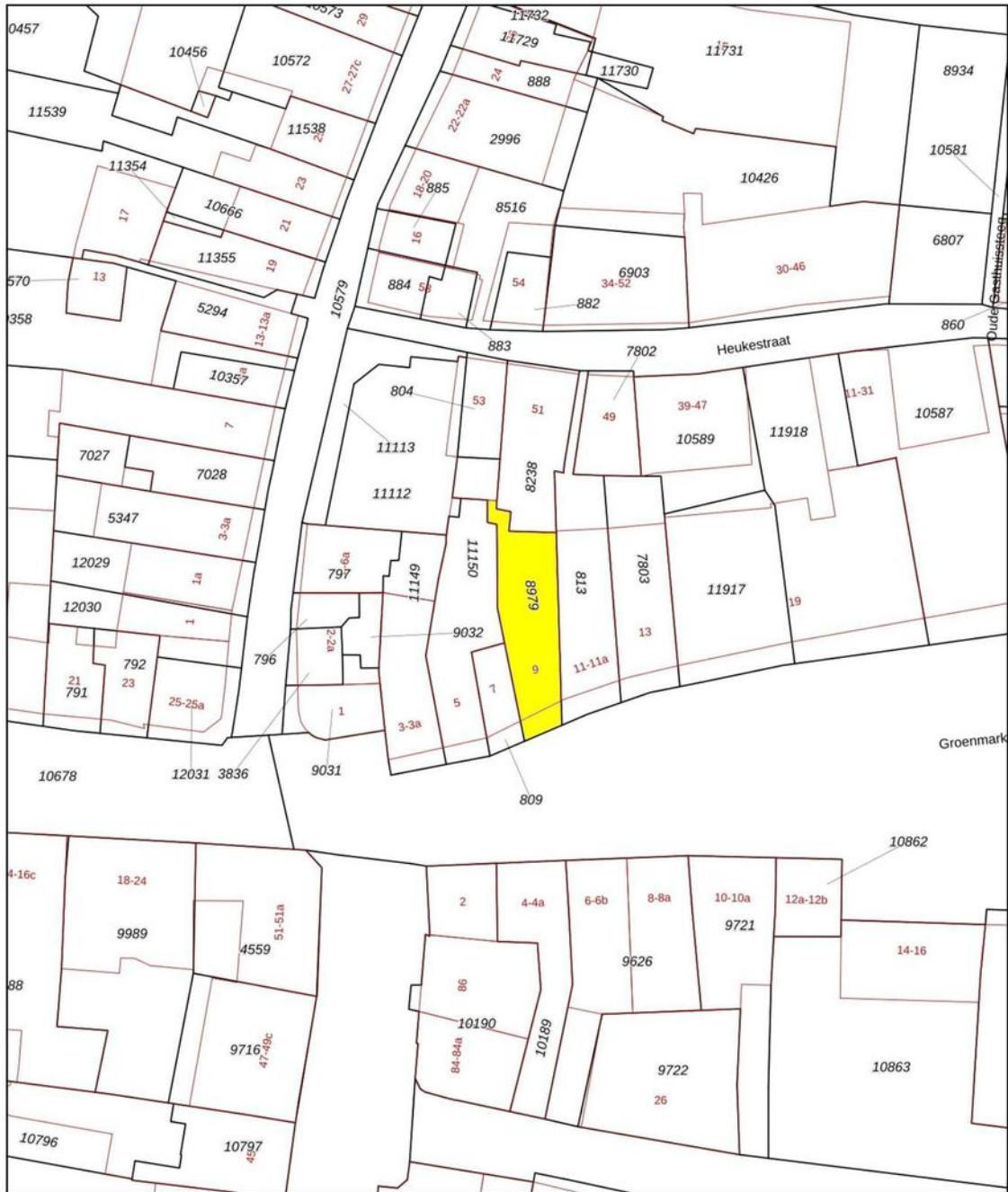
# Berging




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zutphen	
	Huisnummer	Sectie F	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8979	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 september 2020  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



# Van Bezichtiging tot Aankoop

Heeft u belangstelling voor de woning?

Nee

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

Ja

Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

Nee

Vraag uw Garantiemakelaar naar een hypotheekadviseur.

Ja

Brengt u een bod uit?

Nee

Ja

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is er nog geen sprake van een onderhandeling. Pas wanneer wij u namens de verkoper een tegenvoorstel doen is er daadwerkelijk sprake van een onderhandeling. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn, zoals aanvaarding, ontbindende voorwaarden, roerende zaken etc.

Is er sprake van overeenstemming?

Nee

Ja

Wij stellen voor u een koopovereenkomst op, dat na ondertekening voor beide partijen, naar de notaris wordt gezonden. Hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken is de koopovereenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan slechts ontbonden worden, binnen drie dagen na ondertekening door de koper, of als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden'.

## De notaris.

De notaris zal u enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waarborgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

## De hypotheek.

De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk wordt tevens een overbruggingskrediet geregeld.

## Laatste inspectie.

Wij stellen u graag in de gelegenheid de woning vóór de levering nog een keer te inspecteren om te kijken of alles netjes is geleverd zoals we hadden afgesproken. Tijdens de laatste inspectie dient u ook de meterstanden te noteren.

## De overdracht.

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakten en de nota van afrekening van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of met een gevolmachtigde van de verkoper) de leveringsakte bij de notaris.

Gefeliciteerd!

## Aankoopopdracht?

Het Aankoopzekerplan is een helder stappenplan dat een uitstekende aanpak biedt voor de selectie en aankoop van uw nieuwe huis. Het gaat tenslotte om een grote financiële investering en emotionele beslissing.

## Garantiemakelaars Aankoopzekerplan

- onafhankelijk
- begeleiding ervaren makelaar
- gedegen marktkennis
- aanbod per e-mail of telefoon
- bouwtechnische keuring
- heldere afspraken



## Veelgestelde vragen

### 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent officieel in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Bijvoorbeeld als de verkoper een tegenbod doet. Als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen, betekent dat dus nog niet dat u in onderhandeling bent.

### 2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast graag willen weten of er meer belangstelling is. De eerste bieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Er mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dat dan wel duidelijk gemeld hebben. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat hij, zoals dat heet, 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen, dit zou overbieden kunnen uitlokken.

### 3. Kan een verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie ook vraag 5), dan kan de verkoper ook besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet wat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt dit eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar

toekomen' in het biedingproces, kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

### 4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden) dan legt de verkopend makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dit moet u melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, denk bijvoorbeeld aan een boeteclausule. Zodra verkoper en koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een kopie van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens deze bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### 5. Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of een woongids biedt, u dan een bod doet.

## De succesformule van Garantiemakelaars







## Tijd voor een nieuw nestje?

De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

### 6. Mag een makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Dat mag. Één van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Soms zijn er zoveel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk is te bepalen wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar, natuurlijk in overleg met de verkoper, besluiten de lopende onderhandeling af te breken en de biedprocedure te wijzigen. Uiteraard dient hij eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen (zie ook vraag 8 en 9). De makelaar kiest vervolgens bijvoorbeeld voor een inschrijvingsprocedure. Alle bidders hebben dan een gelijke kans om een hoogste bod uit te brengen.

### 7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarde van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod.

De NVM-makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### 8. Dient de NVM makelaar met mij in onderhandeling te gaan, als ik als eerste een bezichtiging aanvraag of als eerste een bod uitbreng?

Het antwoord op deze vraag is nee. De verkopende NVM-makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende NVM-makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig als u serieus belangstelling heeft de NVM-makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstelling voorkomen. Doet de NVM-makelaar u een toezegging, dan dient hij die na te komen.

# Welkom!

## Wij zijn Eggink Maalderink Garantiemakelaars

**Aangenaam:** Eggink Maalderink, full-service makelaarskantoor  
We ondersteunen je in het hele verkoop- of aankooptraject. Van kennismaking tot overdracht: je kunt alles aan ons overlaten. Zo weet je zeker dat je niks over het hoofd ziet. En, nog belangrijker: je weet zeker dat je geen juridische fouten maakt of geld laat liggen.

**Kansrijk in de hele Achterhoek én overig Nederland**  
Onze dienstverlening houdt niet op bij de gemeentegrens. Met kantoren in Aalten, Terborg én Zutphen kennen we de hele Achterhoekse huizenmarkt als onze binnenzak.

### Contact

Wij zijn bereikbaar via:  
- 0575 - 514 124  
- [zutphen@egginkmaalderink.nl](mailto:zutphen@egginkmaalderink.nl)  
- [www.egginkmaalderink.nl](http://www.egginkmaalderink.nl)

### Adresgegevens

Lokenstraat 6 - 8  
7201 MP, Zutphen

Naast ons lokale netwerk hebben we een groot landelijk netwerk van meer dan 60 Garantiemakelaars in heel Nederland. En dat is niet verkeerd als je weet dat 50% van de kopers van buiten de regio komt. Wie weet zoeken zij jouw huis...

We begeleiden de koop en verkoop van onroerend goed, zodat jij geruisloos een van de belangrijkste keuzes in je leven kunt maken: het (ver)kopen van je huis! Wil je een keer kennismaken? Wees welkom en neem contact op voor een kop koffie en een vrijblijvend adviesgesprek.



# Heeft u interesse in Groenmarkt 9?

Neem contact met ons op voor meer informatie.

Bel 0575 - 514 124 of mail naar [zutphen@egginkmaalderink.nl](mailto:zutphen@egginkmaalderink.nl)



Eggink Maalderink Garantiemakelaars  
Lokenstraat 6 - 8  
7201 MP, Zutphen

Tel. 0575 - 514 124  
[zutphen@egginkmaalderink.nl](mailto:zutphen@egginkmaalderink.nl)  
[www.egginkmaalderink.nl](http://www.egginkmaalderink.nl)

