

# ONTDEK

'S GRAVENHOF 20 - 20A in **ZUTPHEN**



Rijksmonument  
" Die Schuyt "

Ligging aan het oudste plein in  
het centrum van Zutphen!

'sgravenhof20.nl

# INHOUDSOPGAVE

- 03 Specificaties
- 04 Welkom
- 06 Begane grond
- 09 Eerste etage
- 13 Tweede etage
- 16 Derde etage
- 21 Plattegronden
- 25 Kadastrale kaart
- 26 Lijst van zaken



Thoma Post,  
**makelaars met meer...**

"Verhuizen doe  
je niet alleen,  
dat doen we  
samen!"



# SPECIFICATIES

€ 895.000,-- k.k.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

317 m<sup>2</sup>

## INHOUD

1.237 m<sup>3</sup>

Soort woonhuis	Rijksmonument
Woonlagen	4
Kamers	7
Tuin	gelegen op het Zuiden
Parkeren	openbaar parkeren, vergunning



## BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Bestemming 'Wonen' met extra functieaanduiding: Horeca - categorie I -
- Het station is 10 minuten lopen
- Het pand voldoet aan de veiligheidseisen voor brandbeveiliging



# WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Vaassen, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Post Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, Midden-Nederland en in het westen van het land.

## Onze makelaars staan voor je klaar

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfsmakelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

## Uw makelaar

### Liontine Berghorst

Register Makelaar Taxateur / NVM-makelaar

Tel. 0575 - 51 54 04

Mobiel: 06 - 51 53 38 93

[liontineberghorst@thomapost.nl](mailto:liontineberghorst@thomapost.nl)





'Het roer om' ..... Wie droomt daar nou niet van! Dat kan, aan het eeuwenoude 's Gravenhof in het hart van de historische Hanzestad Zutphen. Het Rijksmonument "Die Schuyt" staat al vanaf de 15e eeuw bekend als het veerhuis aan de IJssel.

Het gerestaureerde Rijksmonument is een bijzonder fraaie bed & breakfast. Met 3 gastenkamers, geschikt voor ontvangst tot 10 personen. Dit is mogelijk omdat dit object naast de bestemming 'Wonen' ook een extra functieaanduiding heeft: 'Horeca - categorie I -'

Wilt u geen B&B, dan kan dat natuurlijk ook. U kunt dit pand ook in zijn geheel als woonhuis gebruiken.

Het splitsen van de woning in beneden- en bovenhuis zou ook nog tot de mogelijkheden behoren. De voorzieningen zijn daar op ingericht.

# KIJK EENS ROND OP DE BEGANE GROND

Entree/hal, toilet, berging, klassieke kamer-en-suite met fraaie parketvloer van Kambala hout en schouw, woonkeuken met openslaande deuren naar de tuin, werkkamer, slaapkamer met aansluitend de badkamer. De slaapkamer heeft een airco unit en openslaande deuren naar de tuin.



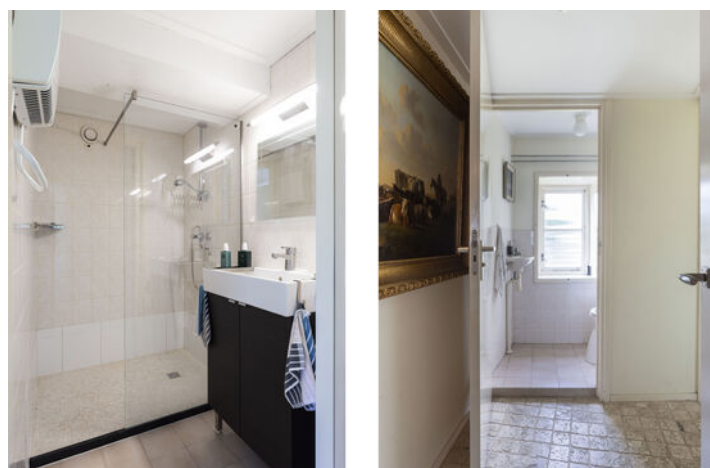






# 1e verdieping

Grote kamer voor ontbijt, gasten-/slaapkamer, toilet, badkamer met douche en wastafel, keukentje waar ontbijt voor de gasten klaar gemaakt kan worden.











# 2e verdieping

Overloop, gasten-/slaapkamer, keukentje met inductiekookplaat, vaatwasser, oven en afzuigkap, badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafel.







# 3e verdieping

(Familie)kamer, met eigen toilet en badkamer. Dit (gasten)verblijf van 92m<sup>2</sup> is authentiek middeleeuws met zijn originele gebinten en oude muren. De afzonderlijk in dezelfde ruimte geplaatste badkamer en afzonderlijk toilet geven een architectonisch accent.

De huidige bewoners kochten dit bijzondere Rijksmonument in 1996 en hebben het grondig gerenoveerd/gerestaureerd.







## 's Gravenhof 20 "Die Schuyt"

Het huis 's Gravenhof 20 is gebouwd tegen de stadsmuur nabij de voormalige Vispoort aan het plein 's Gravenhof. Dit plein kent een adellijke geschiedenis, die dat van het binnenhof in Den Haag in ouderdom en status ruim overtreft. Op dit plein stond vanaf ca. 1040 een romaans paleis ('paltz') van de Rooms-Duitse keizers. De machtige Sint Walburgiskerk behoorde in oorsprong als kapittelkerk bij deze paltshof. In de 12<sup>e</sup> eeuw werd de paltshof bewoond en het omliggende graafschap bestuurd door de graven van Zutphen. Tussen de oude paltshof en de Sint Walburgiskerk lag aan het einde van de Lange Hofstraat bij de Vispoort vanouds een veer over de IJssel dat oorspronkelijk door de graaf van Zutphen werd geëxploiteerd.

Na de stadsrechtenverlening aan het einde van de 12<sup>e</sup> eeuw begonnen de Zutphense burgers aan de bouw van een bakstenen stadsmuur. De huidige stadsmuur echter werd pas kort na 1357 gebouwd nadat de IJssel de oudere stadsmuur en een deel van de stad hier had weggespoeld. De 'nieuwe' stadsmuur vormt nu de achtergevel van het huis. Kenmerkend is de T-vormige uitkraging van de muur met daarop de borstwering met kantelen.

Na de rivierverlegging van 1357 bleef de veer over de dode IJsselarm in functie. De veerman zette toen vooral de melkstertjes over naar de stadswelanden van Helbergen om de stadskoeien te melken. De veermeesters familie Des Veren woonden in de 15<sup>e</sup> eeuw in het huis 's Gravenhof 20 en noemden hun huis 'Die Schuyt'.

Tijdens de Spaanse bezetting in de eerste decennia van de 80-jarige oorlog (152-1591) werd het huis grotendeels verwoest. In 1595 is er sprake van een lege huisplaats. In het jaar 1610 werd het nu nog bestaande huis weer opgebouwd, waarbij gebruik werd gemaakt van de stadsmuur als buitenmuur. Inmiddels was men wel begonnen met de aanleg van moderne vestingwerken in opdracht van Prins Maurits van Oranje, maar nabij de Vispoort was de nieuwe verdedigingslinie in 1610 nog niet voltooid. De eigenaar van 's Gravenhof 20 mocht de stadsmuur wel als bouwmuur voor de kapconstructie gebruiken maar in tijden van nood moest de weergang van de oude stadsmuur nog gebruikt kunnen worden. De Spanjaarden zaten immers nog in de buurt (Groenlo). Daarom werd bij de bouw in 1610 een inpandige weergang gemaakt op zolder. De kapconstructie werd aan deze weergang aangepast. Deze unieke situatie is nog altijd op zolder aanwezig.

Een ander leuk detail, dat bij onderzoek werd gevonden, is dat de timmerman zijn leerling tijdens de bouw van de kap in 1610 de Arabische cijfers heeft leren schrijven. Met een haalmesje is op enkele plaatsen op de gebinten een correctie en een knullige (nagetekende) reeks cijfers van 1 tot 9 aangebracht.

Van het interieur uit 1610 is behalve de fraaie eiken kapconstructie niet veel zichtbaar. De eiken verdiepingsbalken zitten boven de stucplafonds en de scheidingswand van de hal naar de woonkamer is een vakwerk wand van houten stijlen en een bakstenen vulling. Het huis heeft nog tot in de 19<sup>e</sup> eeuw het uiterlijk van 1610 behouden. Pas in 1862-1868 werd het huis gemoderniseerd. De gevel aan het plein kreeg grote houten schuifvensters en werd met een tweede verdieping verhoogd, zodat het pand een statiger uiterlijk kreeg. Ook het interieur werd gemoderniseerd. De indeling van het huis op de begane grond en de verdieping is toen in hoofdlijnen tot stand gekomen. Op zolder (2<sup>e</sup> verdieping) werden kamertjes getimmerd voor huispersoneel. Op de oude gebinten zijn her en der initialen en jaartallen door de verbouwers achter gelaten. Nu bevindt zich op deze verdieping het B&B hotel met slaapvertrekken aan het grafelijke plein met uitzicht op de Sint Walburgiskerk.

Het huis 's Gravenhof 20 werd in 1998 door de bouwhistorische werkgroep van de Historische Vereniging Zutphen onderzocht.

# OVER ZUTPHEN



## *Een veelzijdige stad*

Hanzestad Zutphen, gelegen aan de IJssel, telt bijna 50.000 inwoners en kreeg stadsrechten in de 12e eeuw. Heden ten dage is het een veelzijdige stad met vele voorzieningen. Enkele hiervan zijn het station, het ziekenhuis, het theater en het brede aanbod van scholen, zoals de 'Vrije School'.

## Er is genoeg te beleven!

In de eeuwenoude Hanzestad Zutphen is genoeg te beleven en te doen! Kunst en cultuur vind je in een van de musea of in de diverse galeries. Voor de ontspanning kan je terecht bij de bioscoop, recreatieplas Bronsbergenmeer, in een van de restaurants of de vele terrasjes op de markt. Het maken van een stadswandeling, fietstocht of rondvaart is zeker de moeite waard om zo de stad nog beter te leren kennen! Daarnaast vind je in het sfeervolle centrum genoeg winkels en unieke boetiekjes waar je heerlijk rond kunt dwalen.

Kijk je ogen  
uit!



## *Sfeervol centrum*

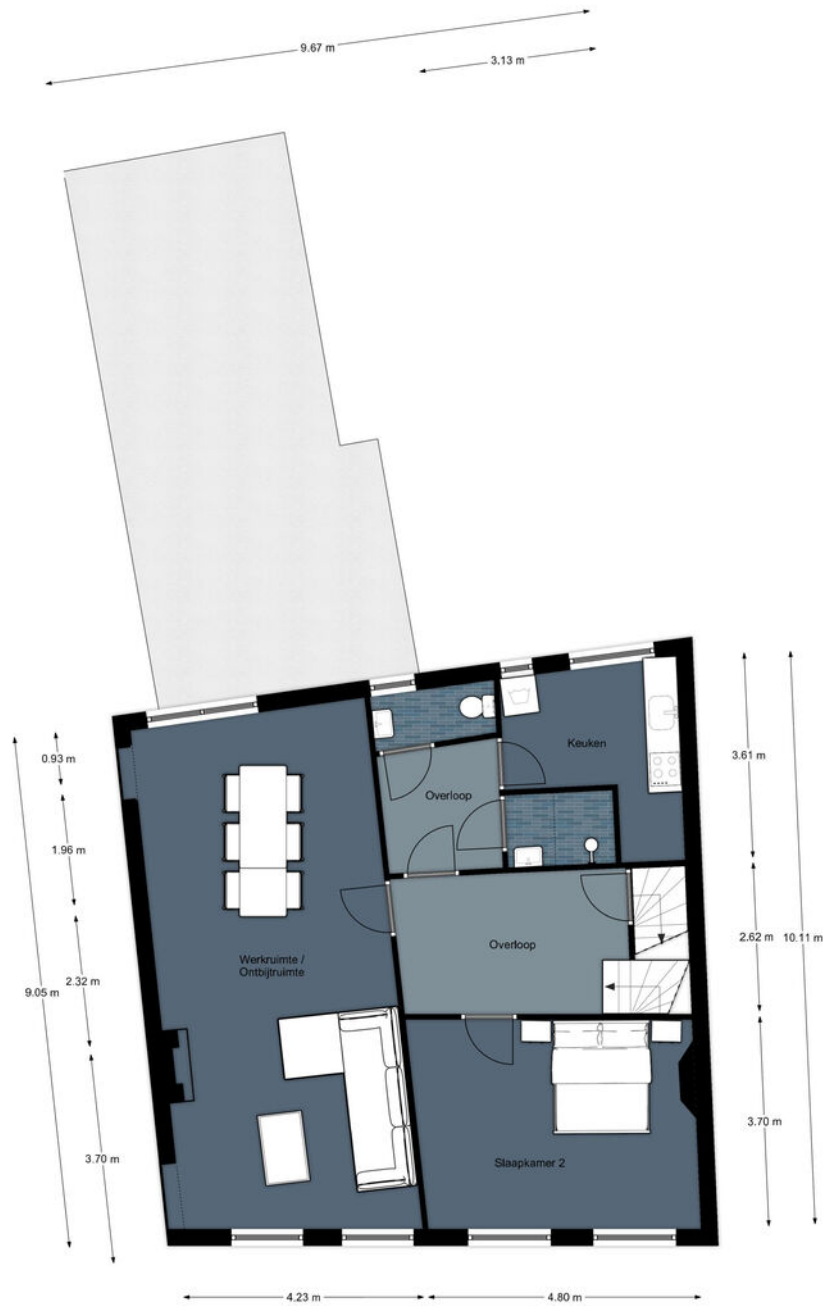


# PLATTEGROND



Begane grond, 's Gravenhof 20 te Zutphen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# PLATTEGROND



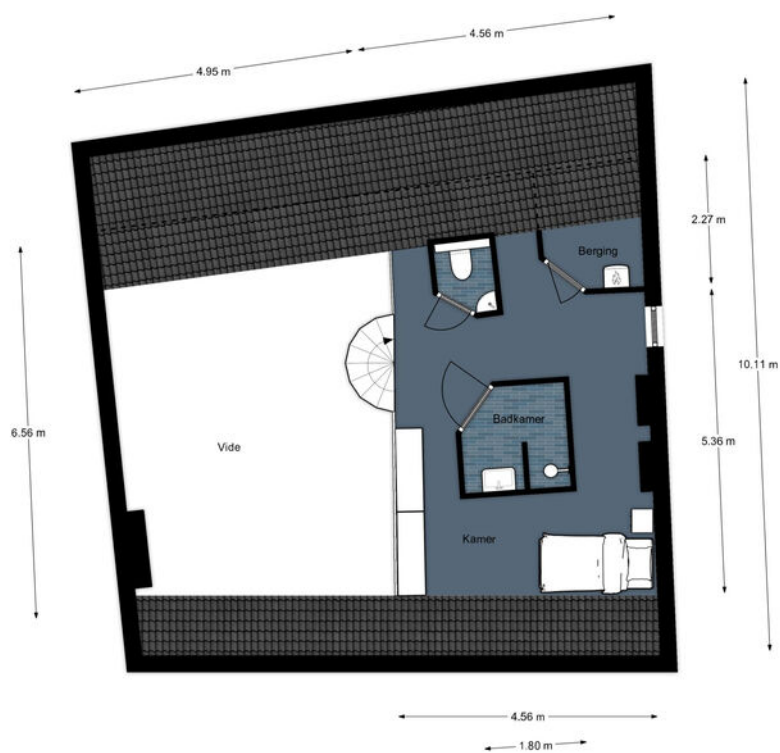
1e Verdieping, 's Gravenhof 20 te Zutphen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# PLATTEGROND



2e Verdieping, 's Gravenhof 20 te Zutphen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl

# PLATTEGROND



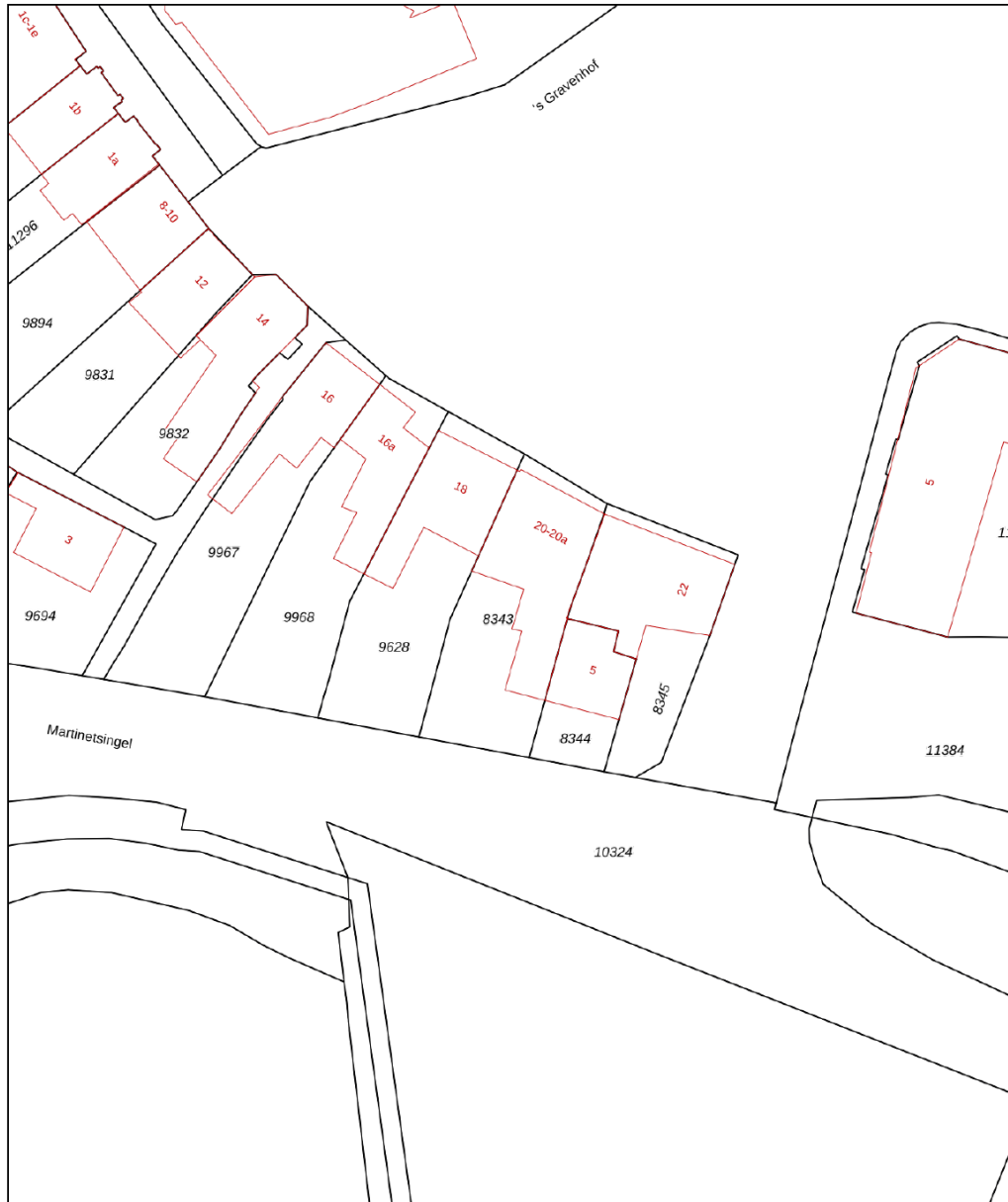
3e Verdieping, 's Gravenhof 20 te Zutphen  
De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 's Gravenhof20



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 maart 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Zutphen</p> <p>Sectie                        F</p> <p>Perceel                      8343</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	●		
(Gas)kachels	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen	●		
- 2 hanglampen 1e verdieping		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kastenwand slaapkamer en hal beneden	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- vitrages	●		
- rolgordijnen	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	●		
- houten vloer(delen)	●		
- plavuizen	●		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- afzuigkap	●		
- oven	●		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	●		
- vaatwasser	●		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toiletkast	●		
- toilet	●		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
Alarminstallatie	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Airconditioning	●		
Screens	●		
Zonwering buiten	●		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- boiler	●		
- huurboiler	●		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	●		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	●		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	●		
<b>Overig - Contracten</b>			
Boiler	●		

# OVER ONS

## **Wonen, werken, leven!**

Dit omvat in grote lijnen waar onze dienstverlening al jaren om draait. Samen met onze opdrachtgevers zoeken we altijd naar de beste ruimte om te wonen, werken en leven. Een plek waar we een groot deel van ons leven vertoeven. Daar waar we succesvol kunnen ondernemen of juist inspirerend kunnen werken. Een plek waar we ons zelf kunnen zijn, ons goed en bovenal thuis voelen.

Je vindt onze tien woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Apeldoorn, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen. Daarnaast zijn we actief in de bedrijfsmakelaardij in de regio's Twente, Achterhoek en Stedendriehoek en hebben we een overkoepelende taxatieafdeling en hypotheekafdeling. En alles is erop gericht om jou volledig te ontzorgen.

*We helpen je  
graag verder!*



# THOMA POST HYPOTHEKEN

Advies dat nooit stopt.



Wij als Thoma Post Hypotheken adviseren niet vanuit de uitgangspunten van de bank, maar juist vanuit jouw wensen en mogelijkheden. Met een ruime keuze in hypotheekverstrekkers vinden wij altijd de juiste deal.

Niet alleen op het gebied van rente, maar ook op het gebied van voorwaarden. Wij vergelijken daarbij een groot aantal aanbieders, waaronder ook jouw eigen bank. Met ervaren en gediplomeerde hypotheekadviseurs voorzien wij je van een goed advies, afgestemd op jouw specifieke en persoonlijke situatie.



## Ben je benieuwd naar de mogelijkheden? Wij kunnen je snel helpen!

Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **085 - 203 0143**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.



PLAN EEN  
AFSPRAAK

### Team Hypotheken

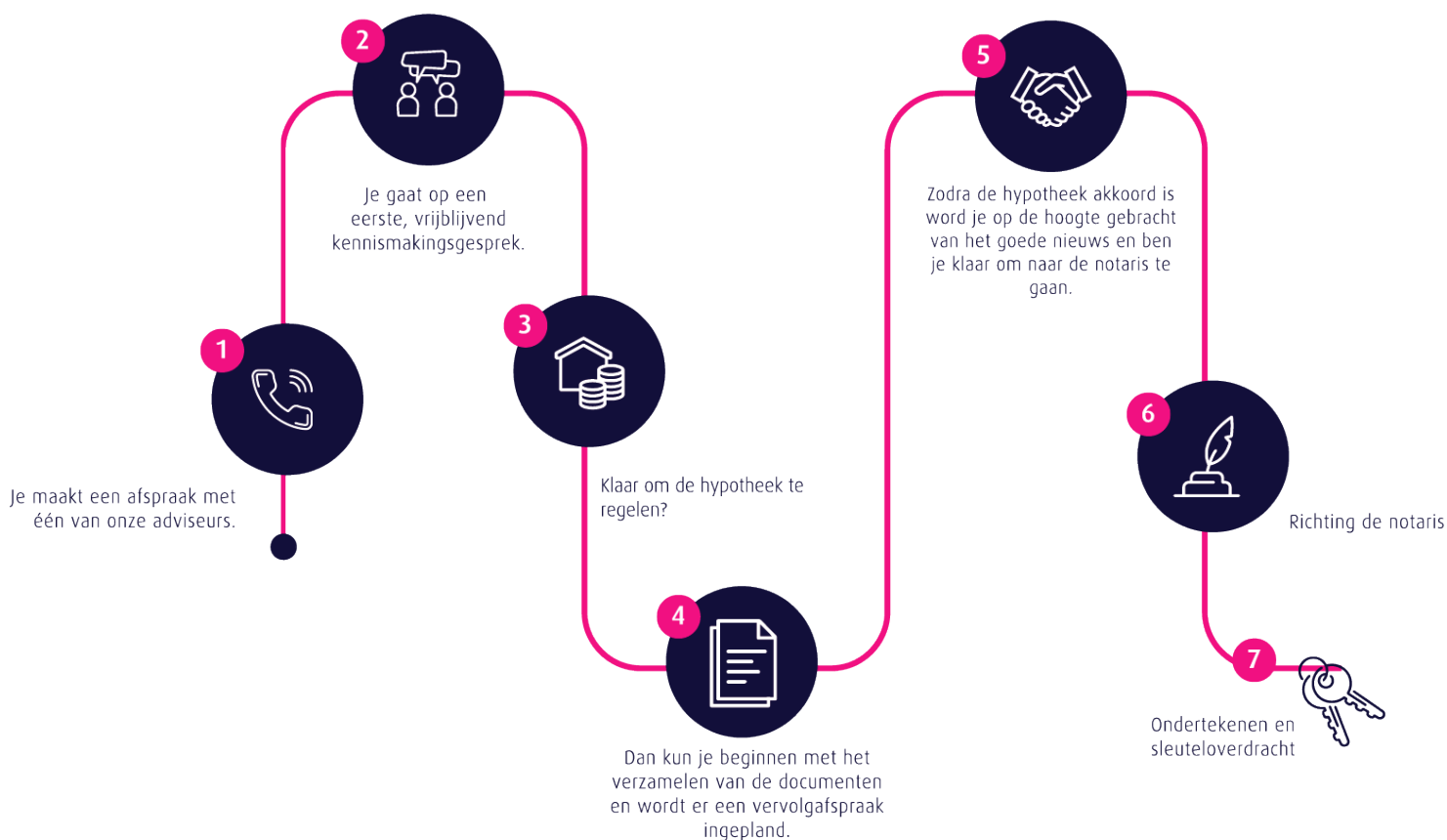
Romin, Berry, Marvin, Bart, Nick en Diante



# STAPPENPLAN

Op weg naar een advies op maat

Wij staan je graag bij gedurende het hele hypotheekproces en geven je de extra persoonlijke aandacht die jij verdient!



## Persoonlijk

Extra persoonlijke aandacht

## Flexibel

In meedenken en tijd vrij maken voor jou

## Onafhankelijk

En daardoor altijd het beste advies

## Ruime keuze

Groot aantal hypotheekverstrekkers

## Verduurzaming

Zowel met de hypotheek als de uitvoering kunnen wij je helpen.

Thoma Post Hypotheken

085 - 203 0143

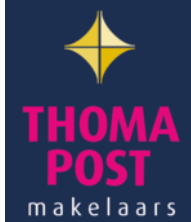
hypotheken@thomapost.nl




Hypotheek  
met meer



## Gratis waardebepaling? Doe een waardecheck bij Thoma Post!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Post Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



 **Thoma Post Makelaars**  
 0575 515 404  
 [zutphen@thomapost.nl](mailto:zutphen@thomapost.nl)

 Thoma Post makelaars Zutphen  
 [Thomapost.nl](https://www.instagram.com/thomapost.nl)  
 Thoma Post Makelaars

Stationsplein 37  
7201 MH Zutphen  
[thomapost.nl](https://www.thomapost.nl)