



BABBERICHSEWEG 41

ZEVENAAR

Vraagprijs € 600.000 K.K.



KENMERKEN



SOORT WONING

Vrijstaande woning

BOUWJAAR

1956

WOONOPPERVLAKTE

171 m²

INHOUD

667 m³

PERCEELOPPERVLAKE

965 m²

AANVAARDING

in overleg

INHOUD

- Omschrijving
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Bijzonderheden
- Locatie informatie
- Lijst van zaken
- Kadastrale kaart
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie



OMSCHRIJVING

Royale vrijstaande woning met rust, ruimte en mogelijkheden!

Welkom aan de Babberichseweg 41 in Zevenaar! Hier ervaar je de perfecte balans tussen ruimte, comfort en vrijheid. Deze vrijstaande woning ligt op een riant perceel en biedt eindeloze mogelijkheden. Of je nu op zoek bent naar een plek om wonen en werken te combineren, een levensloopbestendige woning wilt of juist een thuis zoekt met volop ruimte voor hobby's—hier kan het allemaal!

De woning is in de afgelopen jaren grotendeels gemoderniseerd. Zo is er een stijlvolle badkamer, een complete inbouwkeuken en zijn er multifunctionele ruimtes gecreëerd op de begane grond. Hier kan je bijvoorbeeld een extra slaapkamer, kantoor of speelkamer van maken, voor elk wat wils.

Extra comfort? Daar is zeker aan gedacht! Denk aan vloerverwarming, airconditioning en een luxe sauna om volledig in te ontspannen. Daarnaast beschikt het perceel over een royale schuur van maar liefst 100 m², ideaal voor opslag of een hobbyruimte.

Hoewel de woning aan een doorgaande weg ligt, is er veel aandacht besteed aan geluidsisolatie. De woning is namelijk voorzien van geluidsisolerende en dempende maatregelen, waardoor het binnen aangenaam en rustig is. Hier kun je ongestoord genieten van jouw eigen plek.

Als kers op de taart wordt het achterliggende perceel aangepast, waardoor je nog meer vrijheid en een weids uitzicht krijgt aan de achterzijde. Of je nu in de tuin ontspant of vanuit huis werkt, je geniet hier van extra rust en privacy.



"Een fijne locatie waar gelijkvloers wonen perfect te combineren is met werk en/of hobby"

INDELING

Begane grond: Hoofdentree in hal met trap en meterkast. Toegang tot ruime en lichte L-vormige woonkamer aan de voorzijde. Deze woonkamer is sfeervol door de hout haard en er is heerlijk veel licht aanwezig door de grote raampartijen. Hiernaast is nog een aparte multifunctionele ruimte aanwezig, ideaal als werkkamer, speelkamer of hobby ruimte.

De moderne woonkeuken is compleet met inbouwkeuken voorzien van moderne apparatuur, waaronder inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, Quooker, combi-oven en stoomoven.

Via de bijkeuken met inbouwkasten en witgoedaansluitingen kom je in de strakke badkamer, welke voorzien is van een extra diep ligbad, wastafel, toilet en inloopdouche. Voor de optimale Wellness beleving is er een

inbouwradio gerealiseerd en een heerlijke sauna, perfect om na een drukke dag te relaxen. Tevens is er nog een apart (gasten) toilet aanwezig, waardoor er totaal 3 in de gehele woning aanwezig zijn.

Hiernaast is de voormalige garage volledig geïsoleerd en verbeterd tot comfortabele multifunctionele ruimte. Deze ruimte kan naar eigen wens worden ingericht, denk aan kantoor, sport, beauty of de mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen. Via een luik heb je toegang tot een bergzolder boven de multifunctionele ruimte.

Eerste verdieping: Royale overloop met eigen wastafel en separaat toilet (2017), vanuit hier toegang tot twee ruime slaapkamers. Daarnaast is er ruim voldoende bergruimte aanwezig.



PLATTEGROND

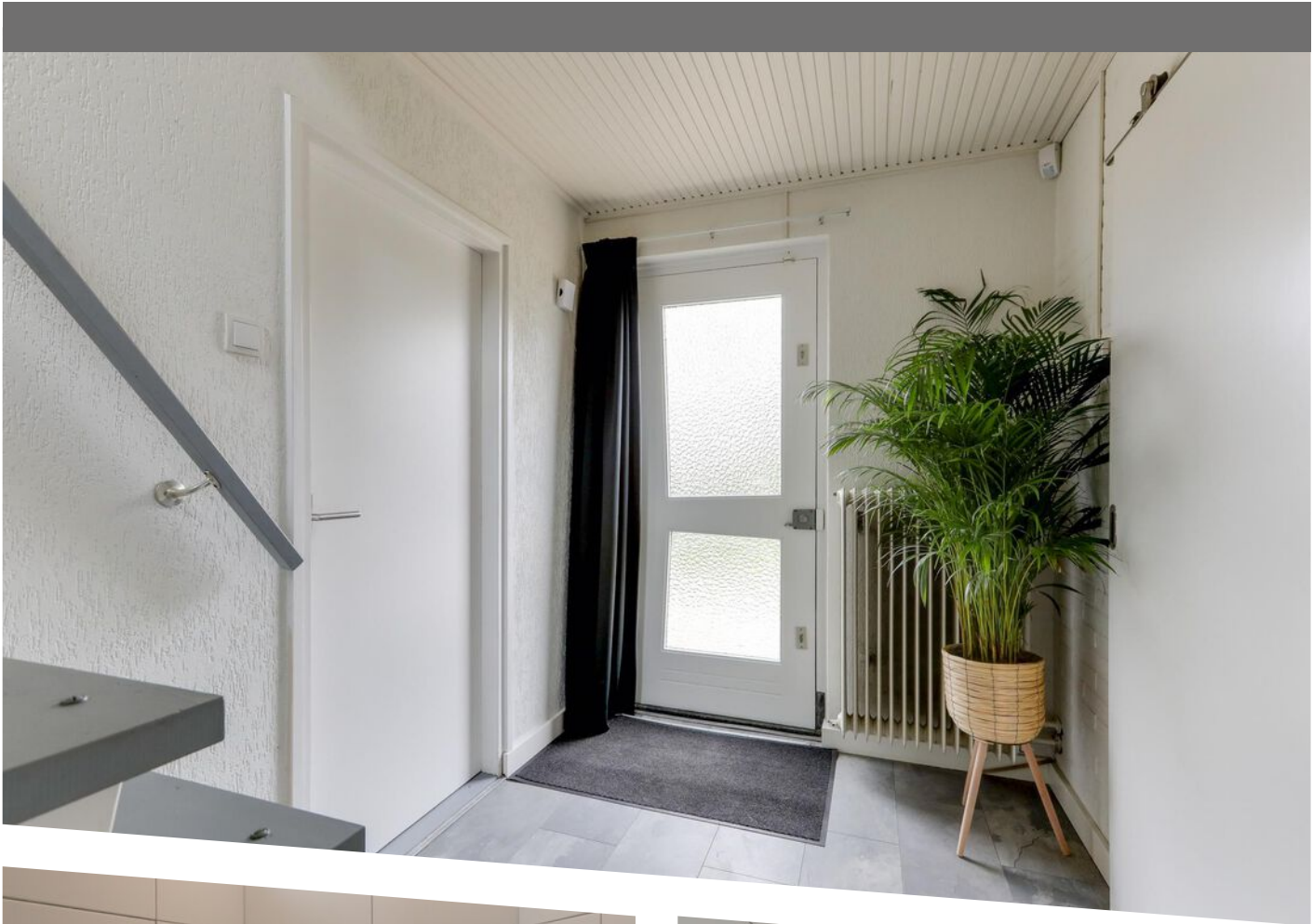
Begane grond

Lichte L-vormige woonkamer met houtkachel

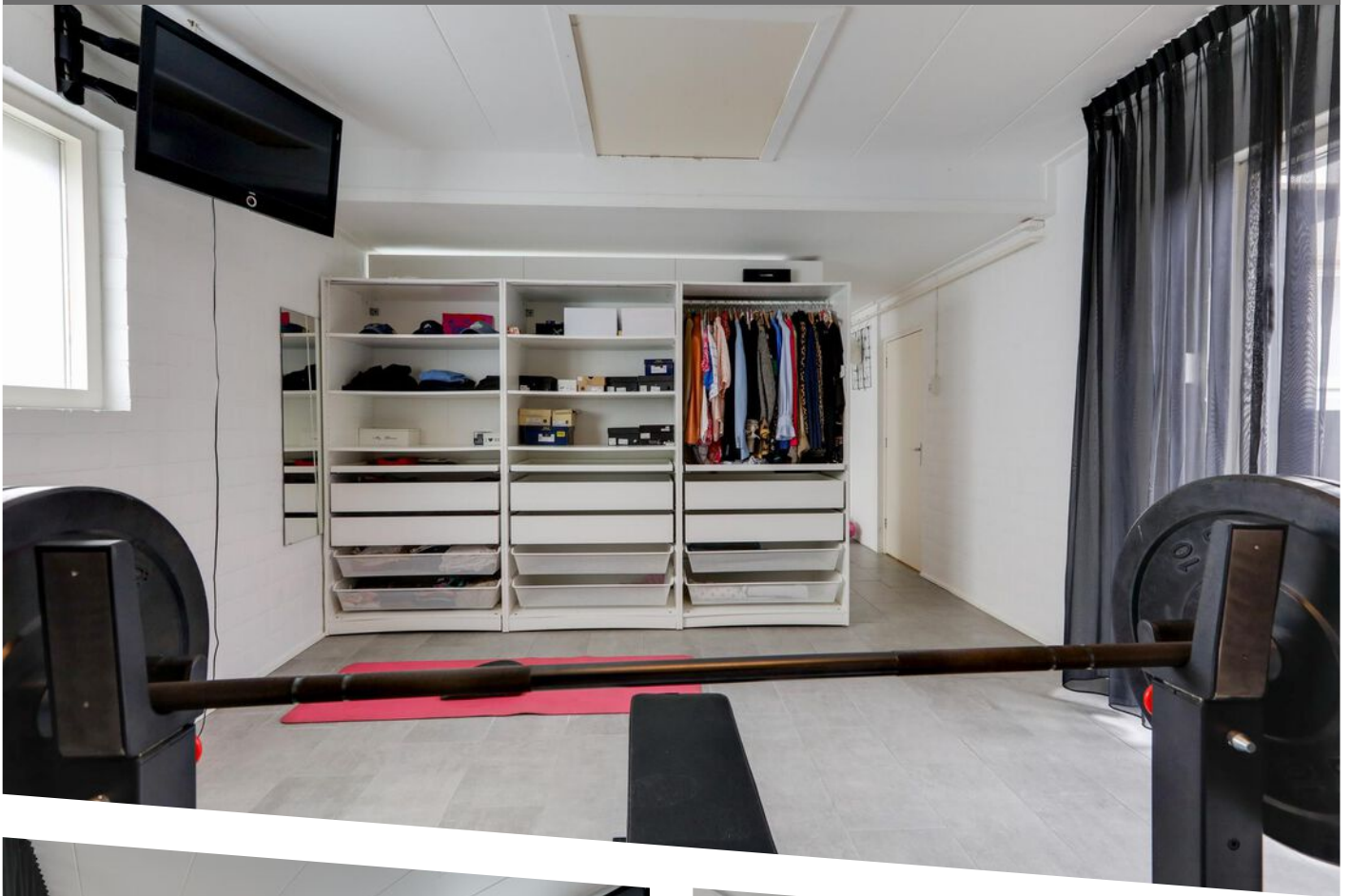


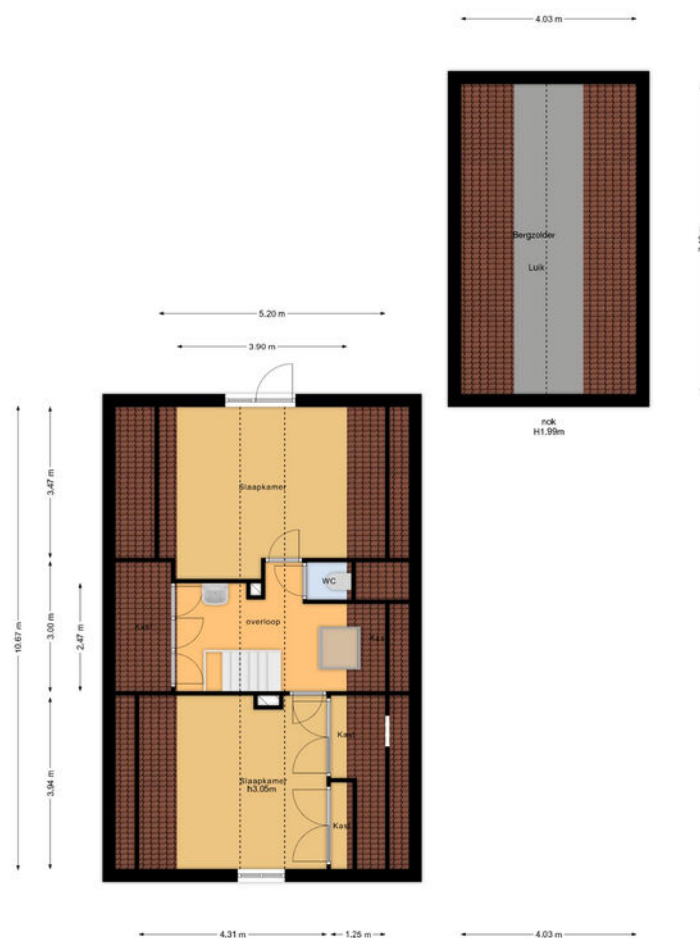
Moderne inbouwkeuken met luxe apparatuur











PLATTEGROND

Eerste verdieping



Fijne buitenruimte met vrijstaande schuur



NIEUWE ONTWIKKELINGEN

Als kers op de taart wordt het achterliggende perceel aangepast, waardoor je nog meer vrijheid en een weids uitzicht krijgt aan de achterzijde. Of je nu in de tuin ontspant of vanuit huis werkt, je geniet hier van extra rust en privacy. Wil je hier meer informatie over? Laat het ons weten, we vertellen je graag meer.

onderstaande afbeelding is een sfeerimpressie van het nieuwe plan



"Verkoper vertelt"

"We hebben hier altijd met heel veel plezier gewoond. Het huis biedt ontzettend veel ruimte en is op verschillende manieren in te richten, wat wij als een groot voordeel ervaren. Wat ons echt positief verraste toen we hier kwamen wonen, is hoe rustig het binnen is. De woning is goed geïsoleerd, waardoor je binnen geen geluiden van de weg hoort en volop kunt genieten van de rust. Maar ook buiten is het goed toeven en genieten wij graag van het buitenleven. Er zijn fijne plekken om rust te zoeken, maar ook plekken om genoeg te zien en te beleven. We hopen dat de volgende bewoners hier net zo fijn zullen wonen als wij! Wij gaan verhuizen maar blijven vlakbij juist omdat het hier zo fijn is. "



BIJZONDERHEDEN

WOONOPPERVLAKTE

171 m²

INHOUD

667 m³

PERCEELOPPERVLAKE

965 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

104 m²

ENERGIELABEL

D

VERWARMING

c.v.-ketel, open haard
vloerverwarming gedeeltelijk

CV KETEL

Atag 2015

WARM WATER

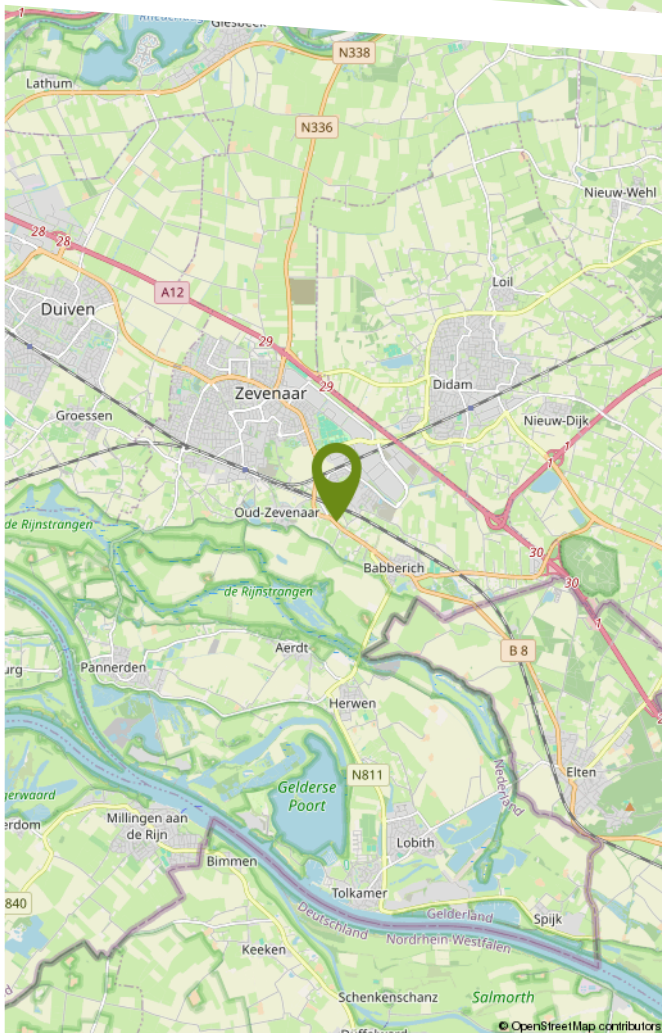
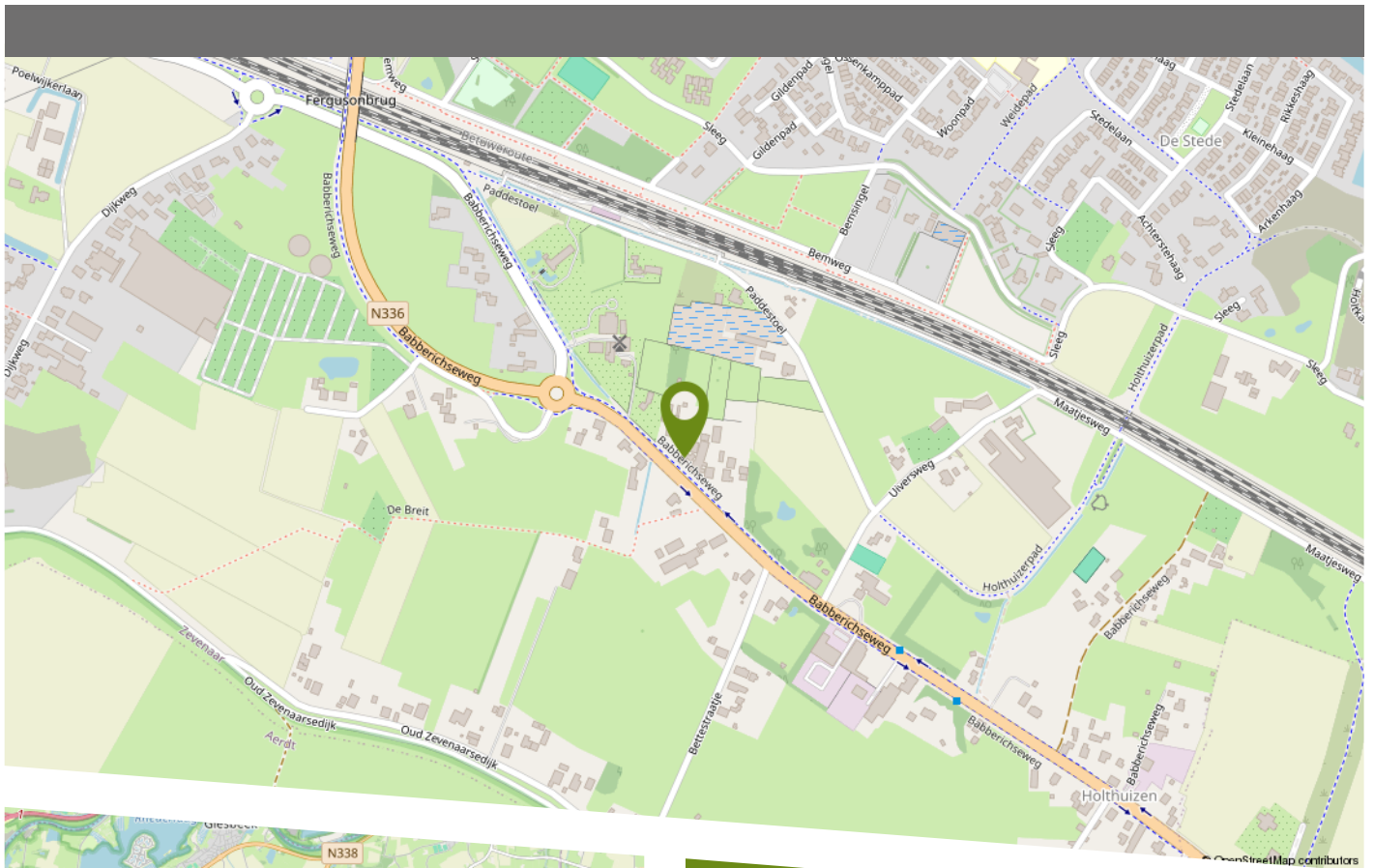
c.v.-ketel en boiler (Quooker)

KENMERKEN

Voldoende parkeermogelijkheden
Royale vrijstaande schuur
Levensloopbestendig wonen



LOCATIE OP DE KAART



Babberichseweg 41 in Zevenaar is gelegen aan de rand van (oud) Zevenaar en Babberich. Voorzieningen als een basisscholen, kinderdagverblijven/BSO's, supermarkten en restaurants liggen binnen handbereik. Daarnaast ligt de molen "De Hoop" uit 1850 om de hoek, waar een authentiek winkeltje te vinden is.

Oud-Zevenaar is een levendige gemeenschap met mogelijkheden voor jong en oud, maar ook de nieuwbouw woonwijk Groot Holthuizen en het station Zevenaar ligt binnen een paar minuten rijden.

Bovendien is deze woning uitstekend bereikbaar via een netwerk van diverse uitvalswegen, waaronder de A12 richting Arnhem, de A3 richting Oberhausen, de A18 richting Doetinchem en zelfs de toekomstige A15 richting Nijmegen.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Multifunctionele ruimte kasten(op wieltjes)		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden			X
- schilderij ophangstelsel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Stoomoven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Inbouwradio	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
Rookmelders	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Ring deurbel en ring camera			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

Bolck Makelaardij & Taxaties is een familiebedrijf waar de liefde voor het vak makelaar en taxateur wordt gecombineerd met persoonlijke aandacht en onze betrokkenheid. Al meer dan 25 jaar zijn wij specialist in de regio; van de Liemers tot aan Arnhem en van Rijnwaarden tot aan Doetinchem. Met deze jarenlange ervaringen in het bedrijf kunnen wij alle doelgroepen, van jong tot oud, een warme begeleiding bieden in verkoop-, aankoop- en taxatieopdrachten.

Dichtbij onze opdrachtgevers blijven, realistisch zijn en onszelf blijven, dat maakt ons Gewoon Vertrouwd! Daarnaast hebben wij fijne samenwerkingen met erkende hypotheek- en assurantieadviseurs. Hierdoor kunnen onze verkoop- en aankoopopdrachten met korte lijntjes en veel persoonlijke aandacht worden geregeld.



ONZE DIENSTEN

Onze gespecialiseerde makelaars en taxateurs staan voor je klaar om je te begeleiden bij verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woningen. Daarnaast zijn wij ook gecertificeerd in agrarisch-en bedrijfs- onroerend goed. Wil je meer weten over de inhoud van onze dienstverleningen kijk dan op onze website www.bolckmakelaardij.nl. Wil je alvast een beeld krijgen van onze werkwijze en op de hoogte blijven van ons actueel aanbod; volg ons dan op Facebook en Instagram.



@BolckMakelaardij



@bolck_makelaardij

Je bent daarnaast altijd welkom op ons kantoor aan het Masiusplein 22 in het centrum van Zevenaar, want het persoonlijk contact maakt ons ook Gewoon Vertrouwd!

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

VEELGESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Tijdens het kopen of verkopen van een woning kun je tegen allerlei vragen aanlopen. Wij hebben de meest gestelde vragen met onze antwoorden voor je op een rij gezet.

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen of door expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSpraak MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken. Denk hierbij aan de verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken o ver roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. 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 koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend. (Artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek).

WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie (NEN 2580). Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden ook niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

WAT HOUDT DE ONDERZOEKSPlicht KOPER IN ALS JE EEN HUIS KOOPT?

De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Soms betekent de onderzoeksplicht dat de koper een deskundige zal moeten inschakelen. Denk aan een door de koper opgedragen bouwkundig onderzoek bij de koop van een woning. Ook kunnen kopers ervoor kiezen zelf een (NVM) aankoopmakelaar in te schakelen om hun belangen te behartigen en te wijzen op alle relevante zaken. De verkoper heeft een meldingsplicht, dit houdt in dat alle bekende gebreken, zowel juridisch als bouwtechnisch, gemeld moeten worden aan een potentiële koper.

WAT BETEKEN 'KOSTEN KOPER'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dit zijn de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers (kadasterkosten) en overdrachtsbelasting (2% bij woningen).

WELKE INFORMATIE HEEFT DE MAKELAAR NODIG VAN EEN POTENTIËLE KOPER?

De overheid heeft sinds juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Dit heeft de nodige verantwoordelijkheden meegebracht. Op basis van

de Wwft moeten wij al onze opdrachtgevers en klanten identificeren en de identiteit verifiëren. We moeten weten met wie we zaken doen. Daarnaast moeten wij ook weten hoe je de aankoop gaat financieren. Wij zijn namelijk verplicht om de herkomst van het geld waarmee de woning gefinancierd wordt te achterhalen. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Ten slotte voeren we ook nog een cliënten-onderzoek uit naar de betrokken aan- of verkooppartijen. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft. Uiteraard zijn alle verstrekte gegevens van partijen alleen voor ons en de belang-hebbende partijen inzichtelijk. Bij het uitvoeren van de opdracht zullen persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt, overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

CLAUSULES

In de (model) koopovereenkomsten wordt in praktijk gebruik gemaakt van aanvullende en/of sluitende clausules omdat in een aantal gevallen waarbij koopovereenkomsten worden gesloten, de standaard koopovereenkomsten bepaalde zaken niet of niet voldoende regelen. Daarom zijn voor een aantal situaties nadere clausuleringen geformuleerd. De volgende clausules zijn van toepassing bij deze woning:

✓ **Asbestclausule**

✓ **Niet zelf-bewoningsclausule**

✓ **Ouderdomsclausule**

✗ **Houtboorders**

* Vinkje is wel van toepassing, kruisje is niet van toepassing.

DISCLAIMER

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM GERUST CONTACT MET ONS OP.

Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.
Masiusplein 22
6901 CH, Zevenaar

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl