



makelaardij & taxaties

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl



TOLSINGEL 145

ZEVENAAR

Vraagprijs € 998.000,- k.k.



KENMERKEN



SOORT WONING

Luxe vrijstaande woning

BOUWJAAR

2010

WOONOPPERVLAKTE

230 m²

INHOUD

1111 m³

PERCEELOPPERVLAKE

517 m²

ENERGIELABEL

A

AANVAARDING

In overleg

INHOUD

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



OMSCHRIJVING

Welkom aan de Tolsingel 145 in Zevenaar, een luxe en charmante vrijstaande woning met volop licht, openheid, ruimte en privacy.

Met een royale woonoppervlakte van 230 m², vier slaapkamers, een ruime garage en een eigen oprit is dit een ideaal thuis voor wie op zoek is naar kwaliteit en comfort.

Deze woning is gebouwd in 2010, maar ademt de charme van een klassiek huis. Denk aan de voordeur met mooie details, raamluiken, roeden en een stijlvol balkon. Binnen komt die sfeer terug in de afwerking: een prachtige houten vloer, hoge plinten en de klassieke met moderne details geven de woning een warme uitstraling.

De woonkamer is heerlijk licht en ruim, met een sfeervolle houtkachel. De meerdere openslaande deuren op de begane grond verbinden binnen moeiteloos met buiten. In de zonnige tuin is het volop genieten: de overkapping met buitenkeuken nodigt uit tot lange avonden buiten, in alle privacy. De royale woonkeuken is de echte eyecatcher van de woning, met aangrenzend de eetkamer die ook naadloos verbonden is met buiten dankzij de vele ramen en twee openslaande deuren. Je zit hier letterlijk midden in het groen. Hier kan je tijdens het ontbijt genieten van de eerste zonnestralen op je ontbijtbord, of genieten van de lange zomerse avonden met de deuren wijd open.



Een luxe en charmante vrijstaande woning met volop licht, openheid, ruimte en privacy.

Deze prachtige woning is omringd door de tuin en gelegen op een perceel van 517 m², aan de rand van de wijk Groot Holthuizen. Het is een rustige en kindvriendelijke woonwijk in Zevenaar.

Hier woon je in alle rust, maar met alle voorzieningen binnen handbereik. De supermarkt bevindt zich op een paar minuten loopafstand. Scholen, sportverenigingen en het gezellige stadscentrum zijn snel bereikbaar, zowel met de fiets als met de auto.

Ook de ontsluitingswegen naar Arnhem, Doetinchem en Duitsland zijn in enkele minuten te bereiken. Ideaal voor wie comfortabel wil wonen met een centrale ligging.

Waarom is dit jouw droomwoning?

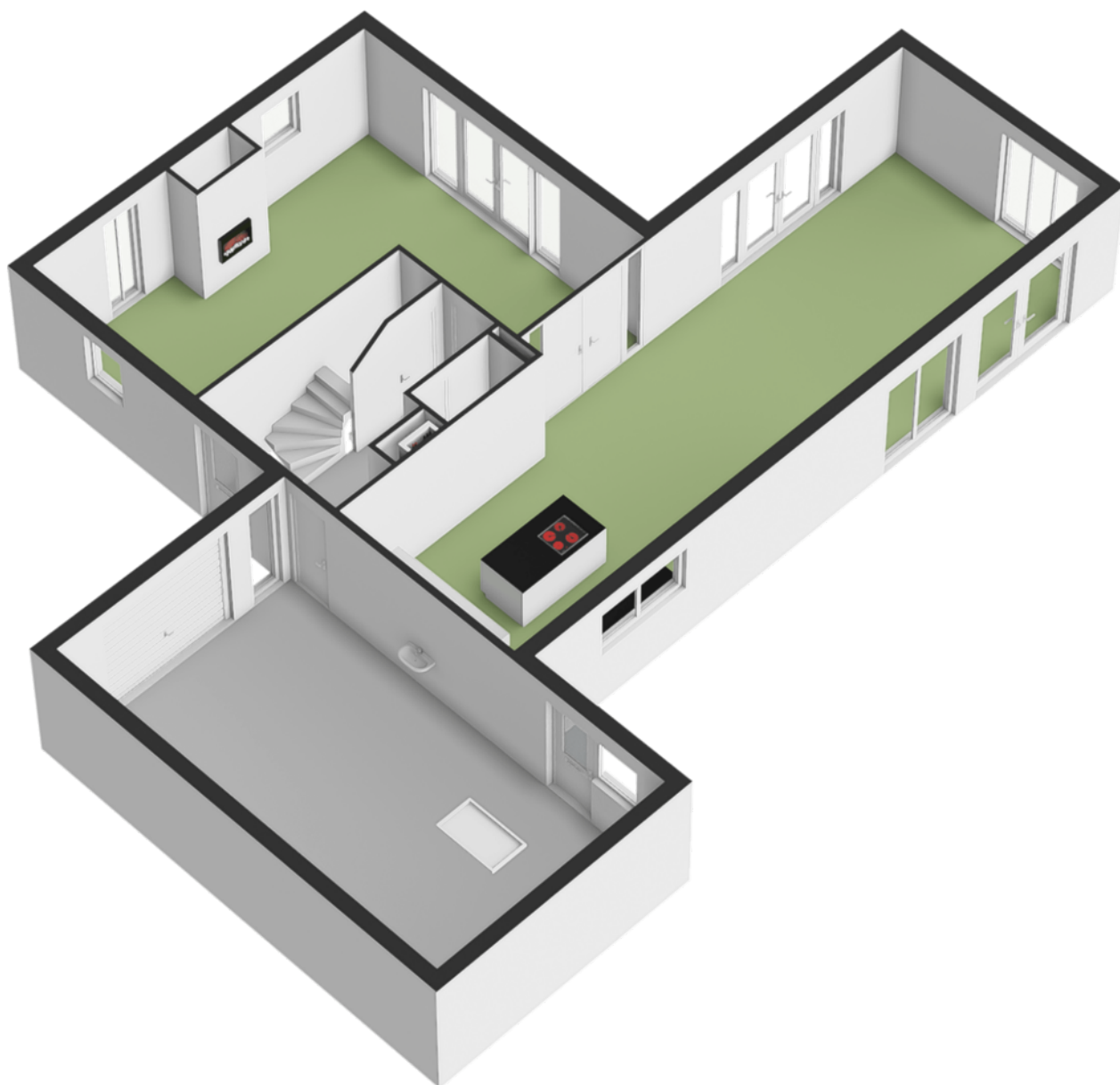
- Vrijstaand wonen met een tuin rondom, eigen oprit en een vrij uitzicht
- Woonoppervlakte van 230 m² op een perceel van 517 m²
- Moderne woning (2010) met karakteristieke elementen
- Royale open woonkeuken met kookeiland als eyecatcher
- Maar liefst 4 slaapkamers en veel ruimte voor werk/hobby/opslag
- De woning is naadloos verbonden met buiten
- Fraai aangelegde met volop zitplekken, overkapping en buitenkeuken
- Alle voorzieningen om de hoek, zoals een grote supermarkt



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

Begane grond

BEGANE GROND



Via de elegante voordeur word je bij binnenkomst in deze prachtige woning direct verrast door de royale ontvangsthal en een elegant trappenhuis.

Vanuit de hal heb je toegang tot het toilet met fonteintje, de inbandige garage, de kelder en natuurlijk de sfeervolle woonkamer. Alle wanden zijn strak afgewerkt en voorzien van kleuren volgens hedendaagse trends.

De woonkamer heeft een sfeervolle houtkachel als warm middelpunt. Stap zo de tuin in via de openslaande deuren. Via de luxe stalen deuren kom je in de eetkamer en keuken terecht. Hier komt veel licht binnen door de vele ramen en kijk je prachtig uit op de omringde tuin.

De keuken bestaat uit een keukeneiland met luxe (inbouw)apparatuur: inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vriezer, koelkast en vaatwasser. Tevens is deze keuken voorzien van een Quooker en bergruimte aan meerdere zijdes. Deze keuken is perfect voor kookliefhebbers en iedereen die houdt van gezellige eetmomenten met elkaar.

Royale ontvangsthal en een elegant trappenhuis



Een sfeervolle houtkachel als warm middelpunt





De royale woonkeuken is de echte eyecatcher



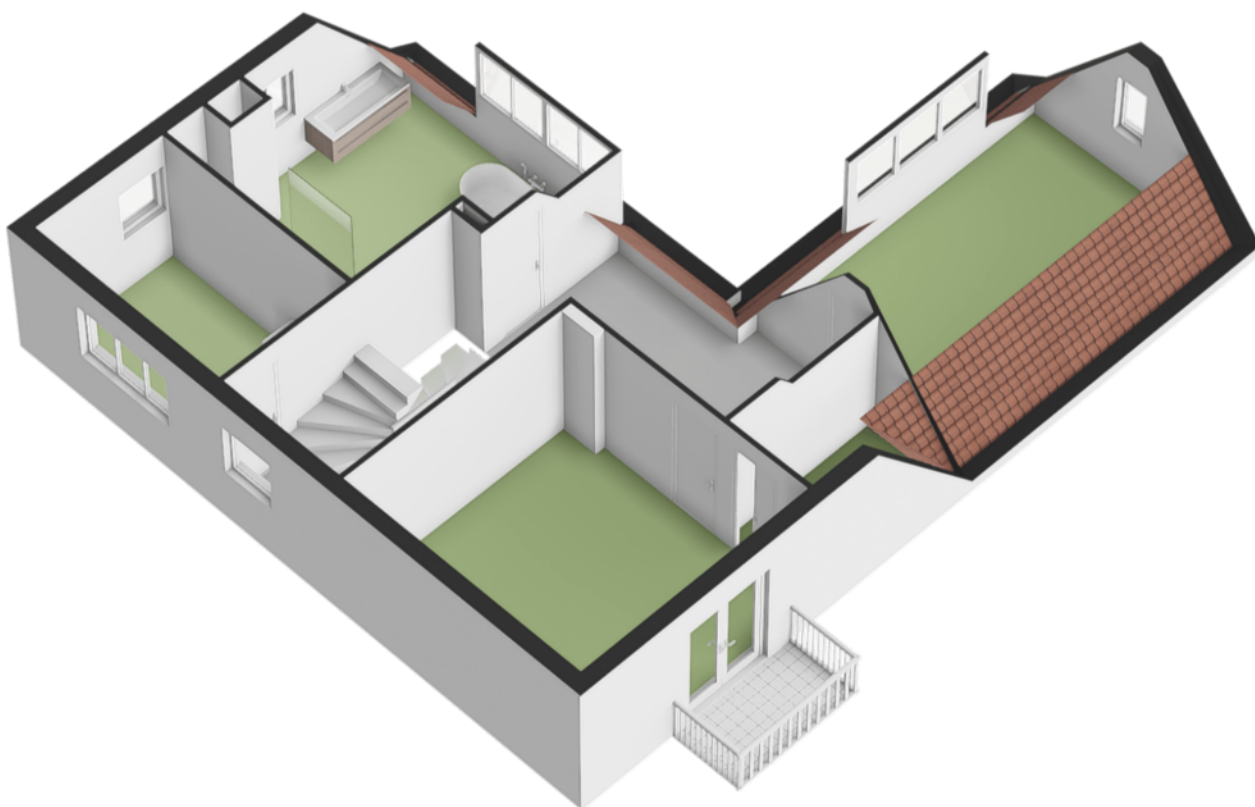
Tolsingel 145 Zevenaar
Eerste verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

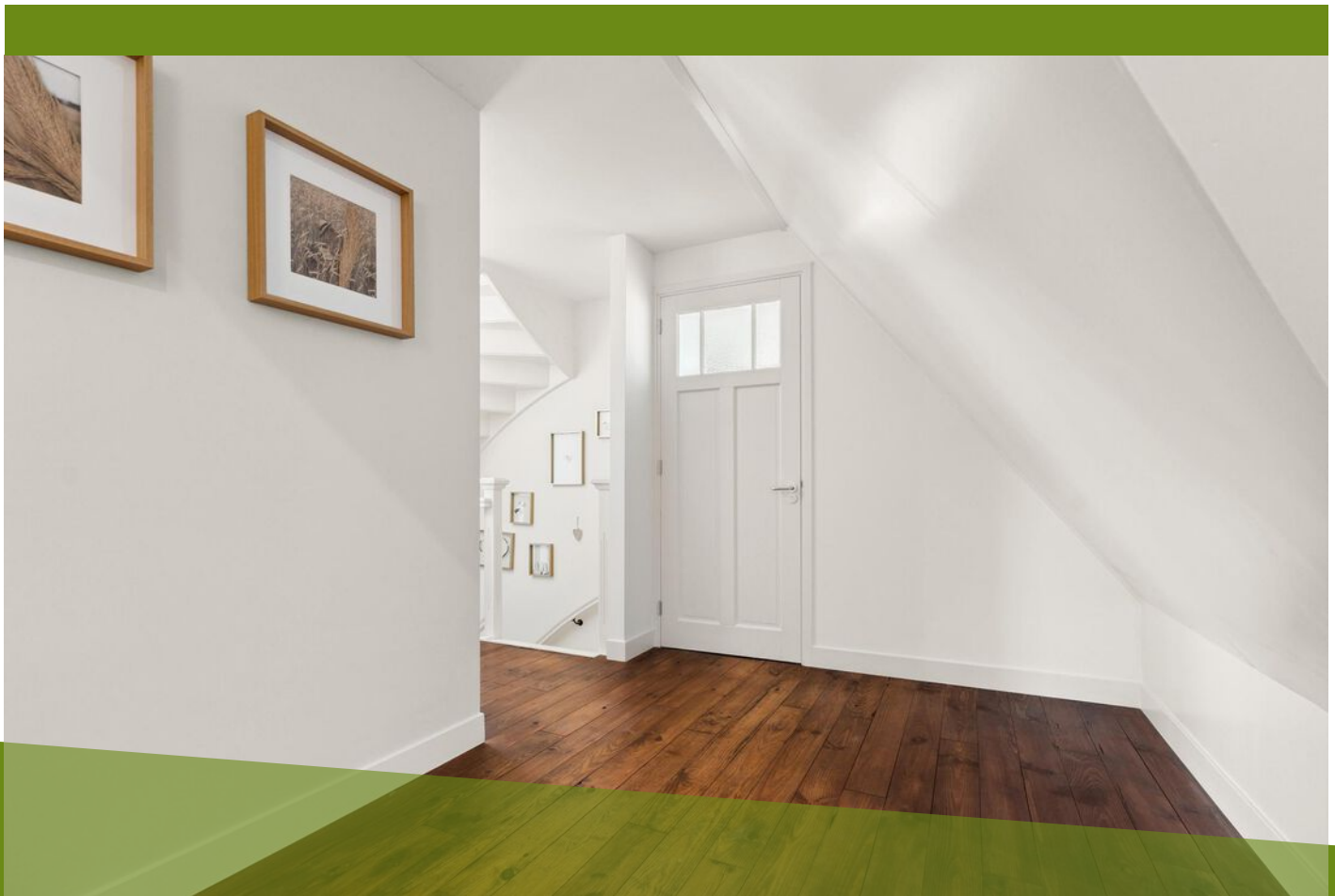
Eerste verdieping



PLATTEGROND

Eerste verdieping

EERSTE VERDIEPING



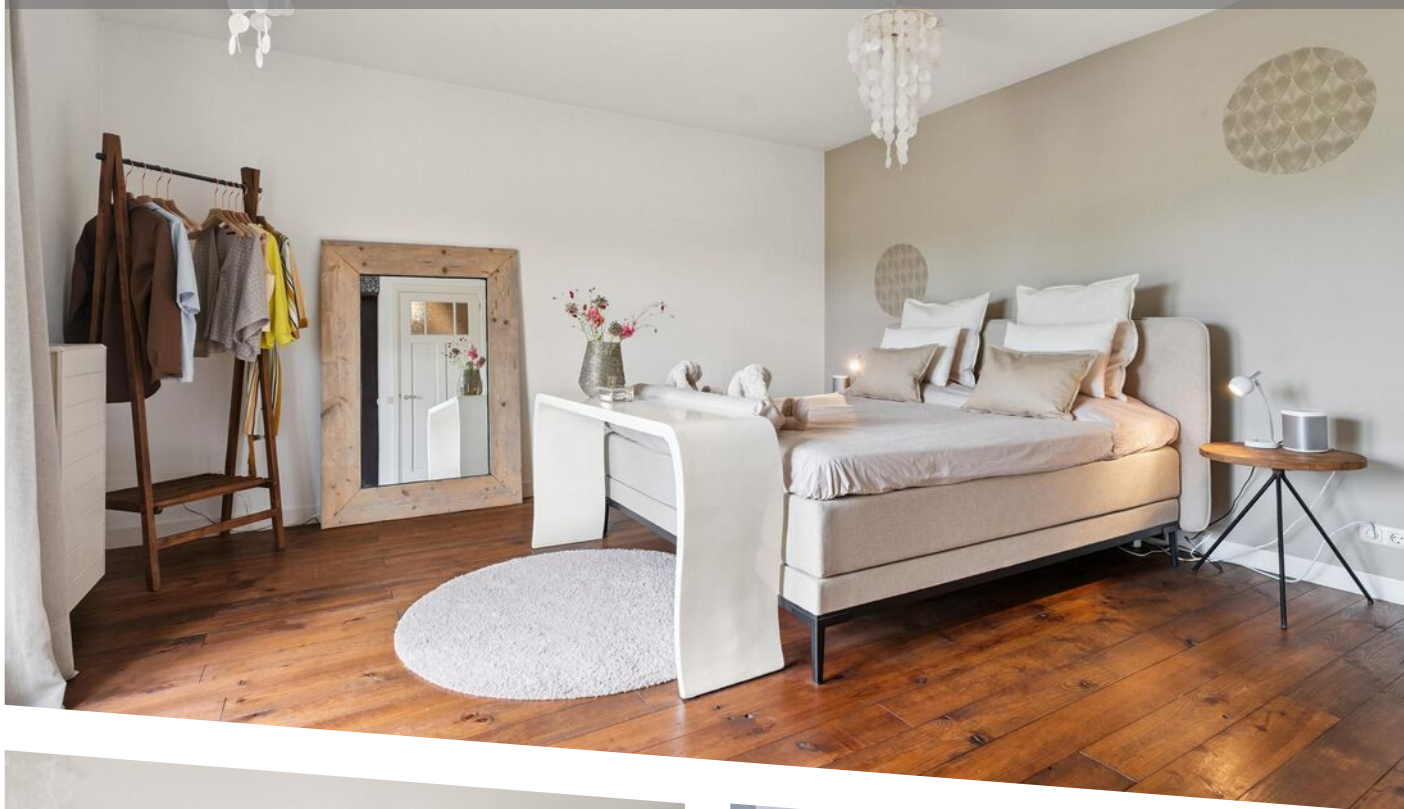
Op de eerste verdieping vind je drie comfortabele slaapkamers, bereikbaar via een ruime overloop.

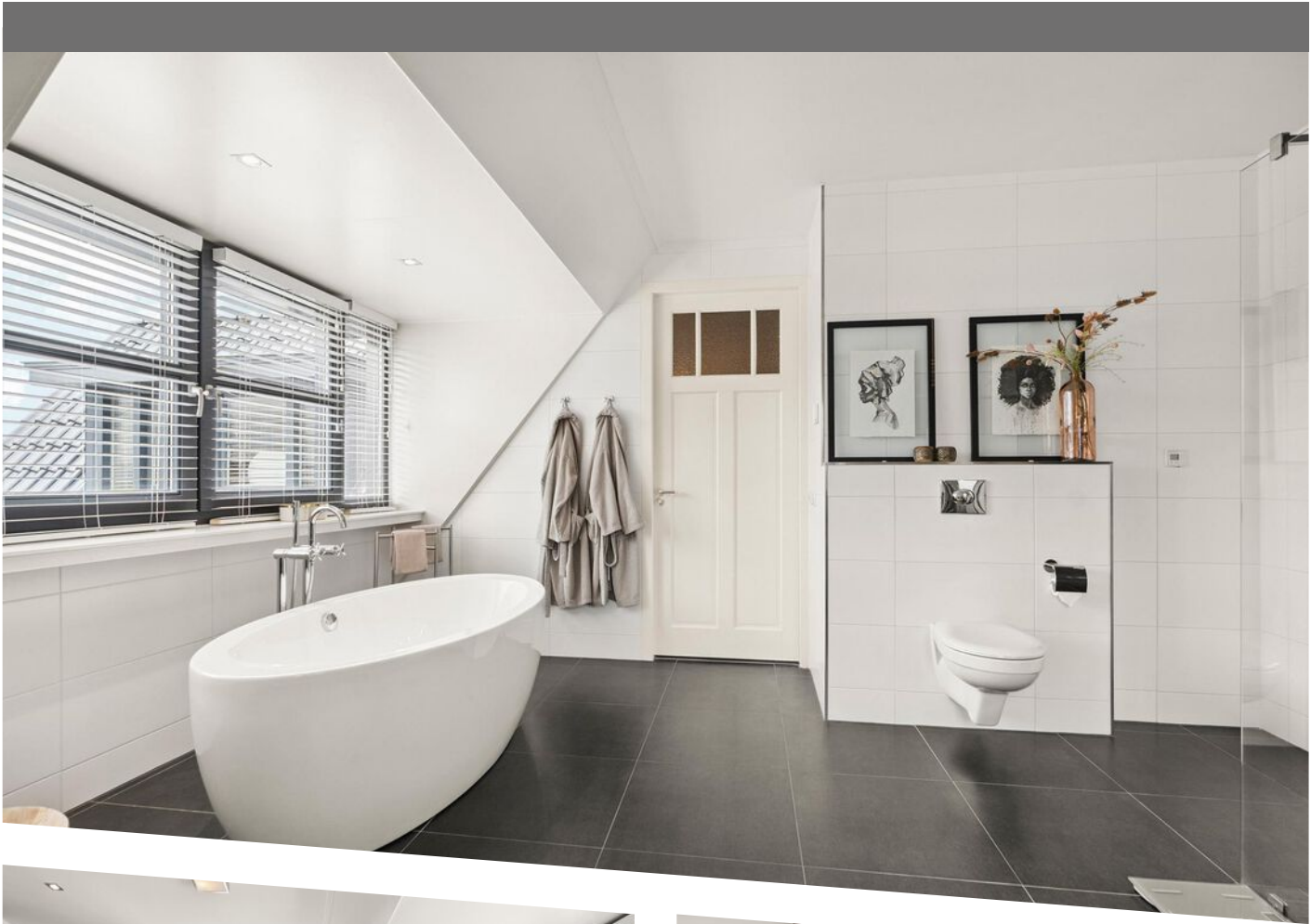
De hoofdslaapkamer is een fijne plek om je terug te trekken: met toegang tot een eigen balkon én een royale inloopkast is dit een echte master bedroom.

De tweede slaapkamer is eveneens ruim en licht, terwijl de derde kamer nu dienstdoet als praktische wasruimte met aansluitingen voor witgoed – maar uiteraard ook eenvoudig als slaapkamer of werkkamer te gebruiken.

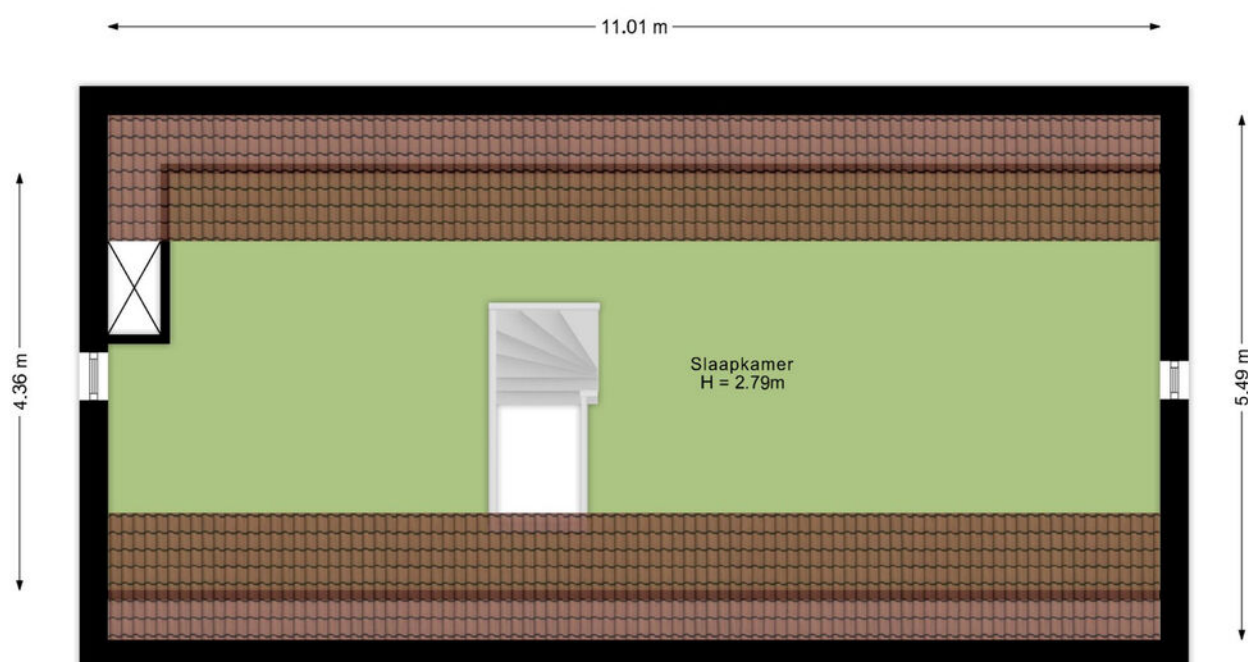
De luxe badkamer maakt deze verdieping compleet. Met een royaal ligbad, ruime inloopdouche, dubbele wastafelmeubel en toilet is dit een plek waar je iedere dag ontspannen begint én afsluit.

Drie comfortabele slaapkamers + luxe badkamer





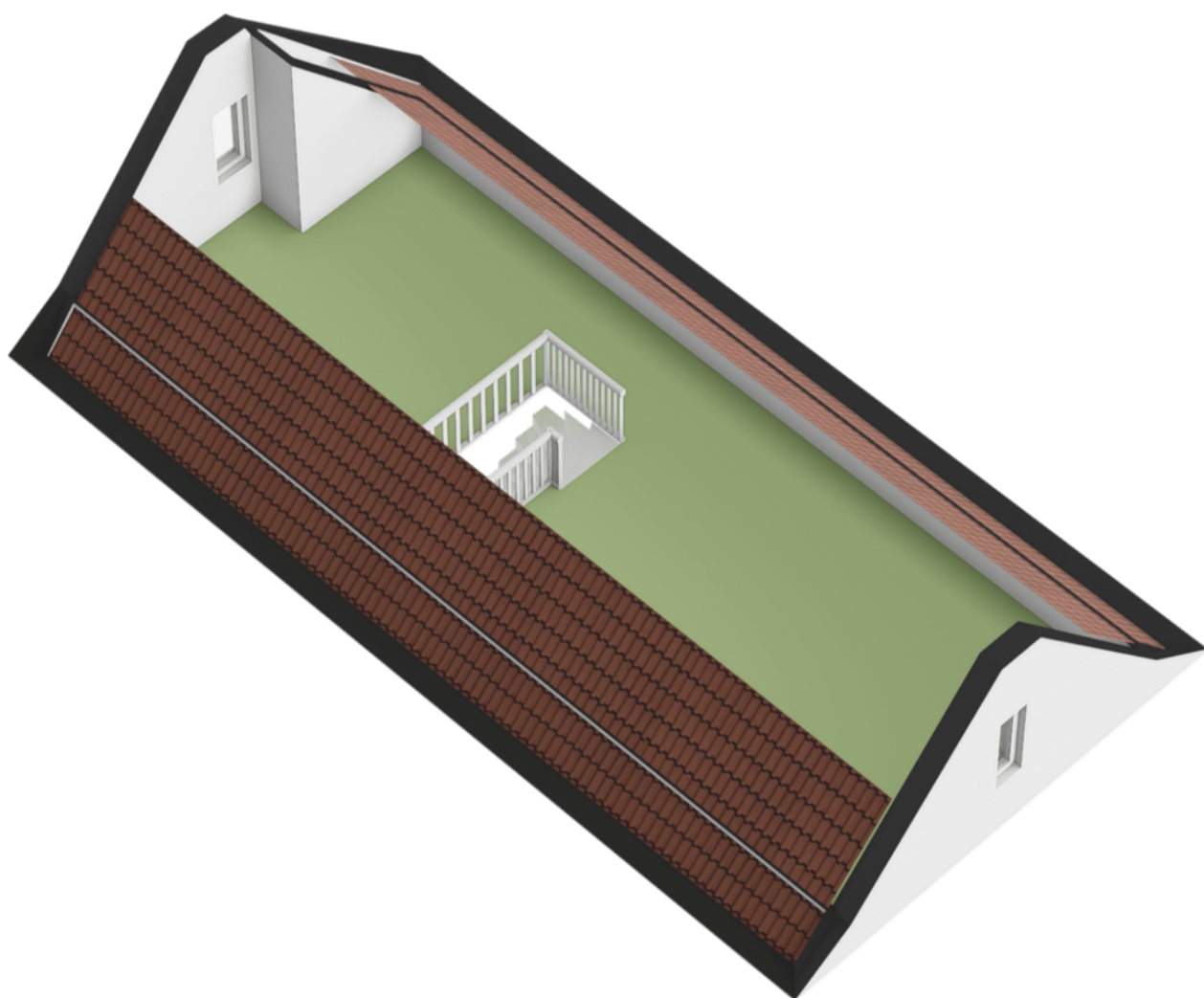
Tolsingel 145 Zevenaar
Tweede verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Tweede verdieping



PLATTEGROND

Tweede verdieping

TWEEDE VERDIEPING



Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping, waar zich een verrassend ruime vierde slaapkamer bevindt. Deze kamer, is perfect als sportruimte, extra slaapkamer, logeerkamer of rustige werkplek.

Een verrassend ruime vierde (slaap)kamer





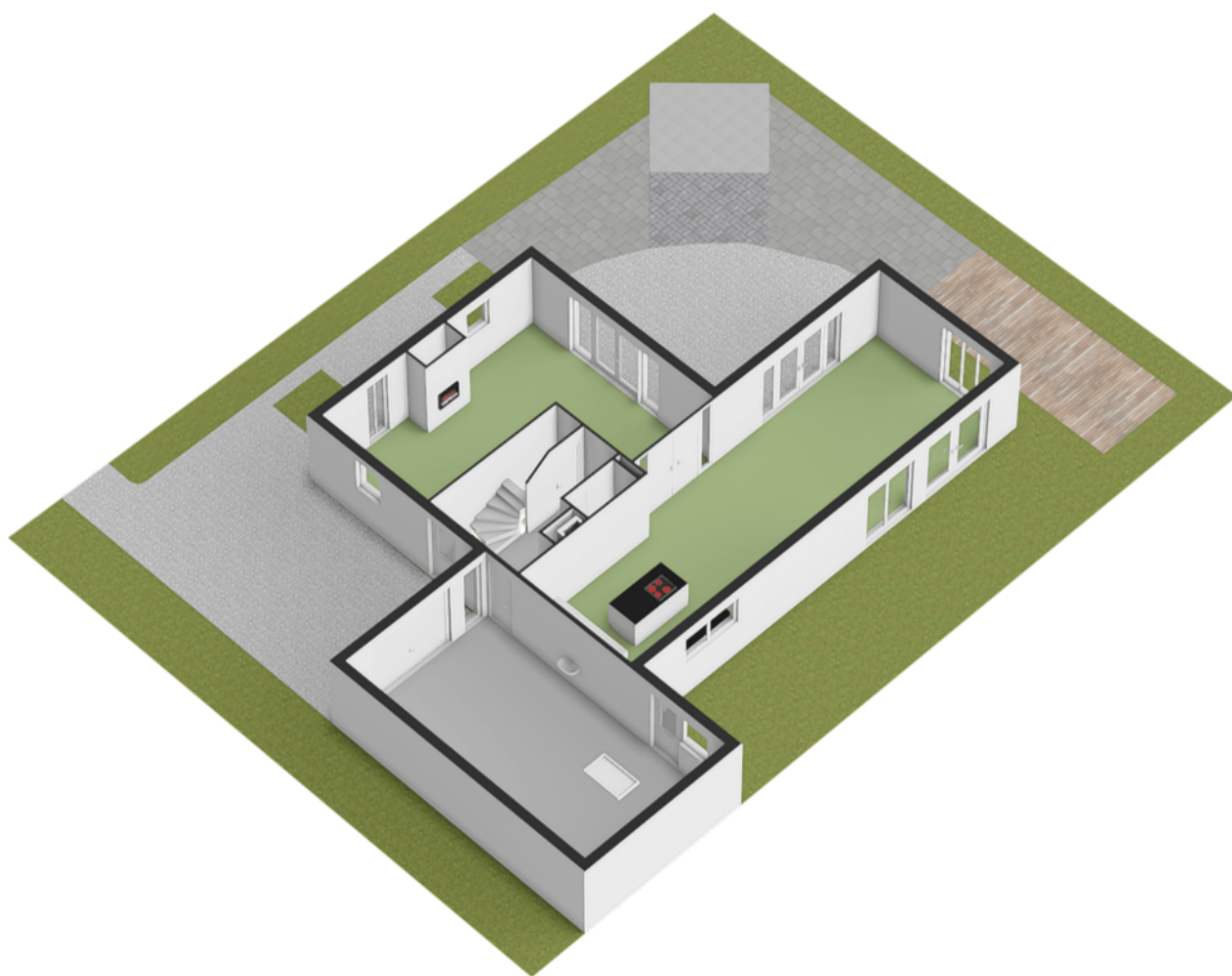
Tolsingel 145 Zevenaar
Situatie



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Perceel



PLATTEGROND

Perceel

BUITEN



Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin, waardoor je op elk moment van de dag een zonnig plekje kunt vinden. Of juist de schaduw, als je daar zin in hebt.

De tuin biedt volop mogelijkheden om gezellige zitjes te creëren - van een knusse koffietafel in de ochtendzon tot een loungebank in een mooie hoek.

En de overkapping met buitenkeuken? Die nodigt uit tot lange zomeravonden, gezellige BBQ's of gewoon een fijn diner in de buitenlucht. Hier leef je buiten net zo comfortabel als binnen.

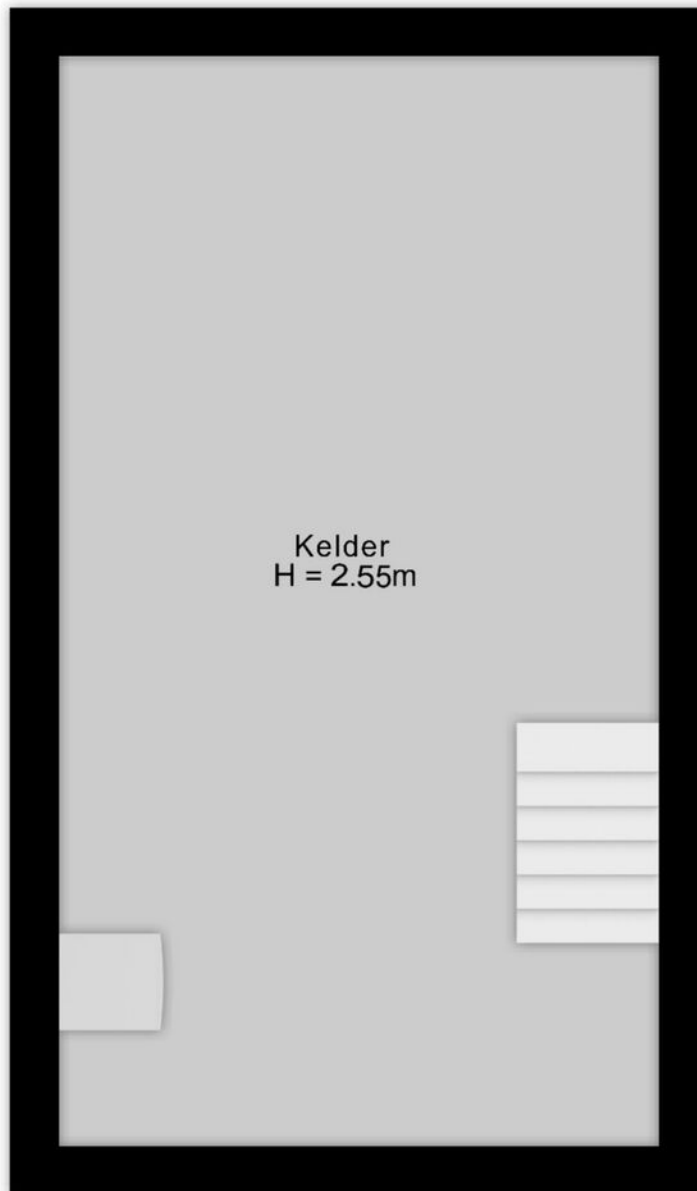
Via zowel de oprit als de hal is de ruime inpandige garage bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte biedt plek voor je auto, opslag van seizoensspullen of als klus- en hobbyruimte. Deze ruimte beschikt over elektra, verwarming en een wateraansluiting. De garage is voorzien van een eerste verdieping, bereikbaar via een vliztrap. Ook deze ruimte biedt volop mogelijkheden.







Tolsingel 145 Zevenaar
Kelder



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Kelder

KELDER

Via de entree op de begane grond kom je met de vaste trap in de kelder. De ruimte is voorzien van een verwarming en netjes afgewerkt. Dit is een volwaardige kamer, wat zich perfect leent als opslag, sportruimte of thuisbioscoop



BIJZONDERHEDEN

WOONOPPERVLAKTE

230 m²

INHOUD

1111 m³

PERCEELOPPERVLAKE

517 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

77 m²

ENERGIELABEL

A

VERWARMING

stadsverwarming, houtkachel

ISOLATIE

volledig geïsoleerd, HR++ glas

KENMERKEN

Vrijstaand met eigen oprit en vrij uitzicht

Vijf slaapkamers

Royale open woonkeuken met kookeiland

Luxe badkamer met ligbad, inloopdouche en toilet

Inpandige garage met verdieping

Tuinoverkapping met buitenkeuken





Tolsingel 145 Zevenaar

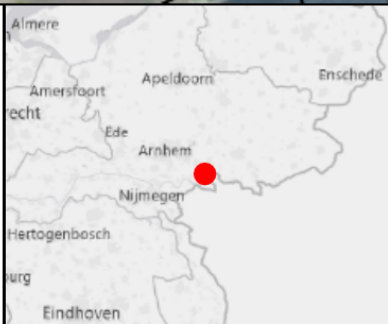
Auteur: Bolck
Datum: 12-6-2025

Schaal: 1: 399



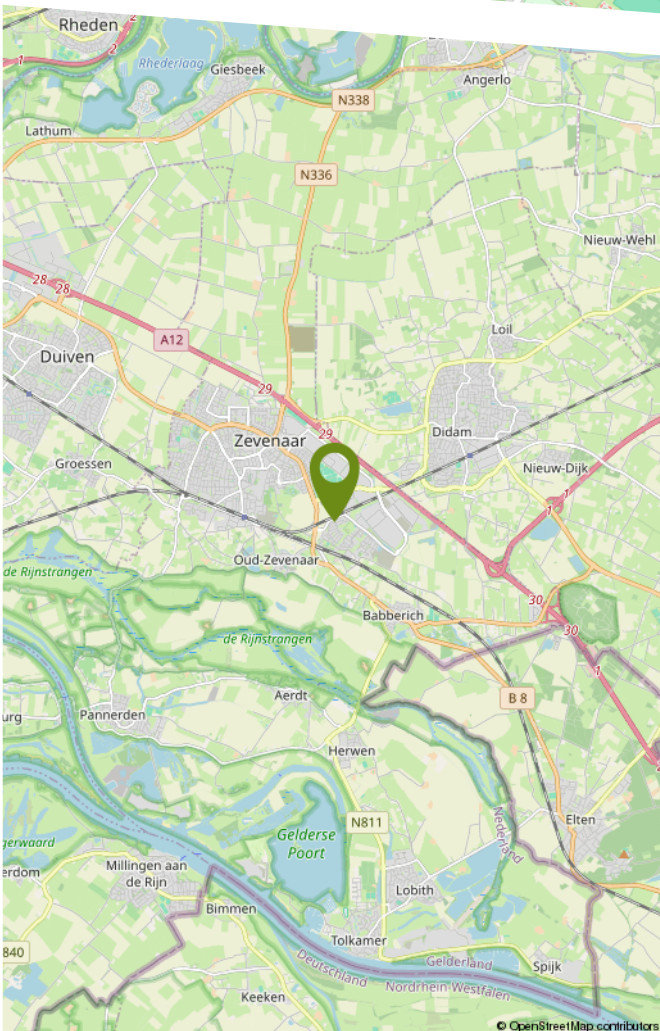
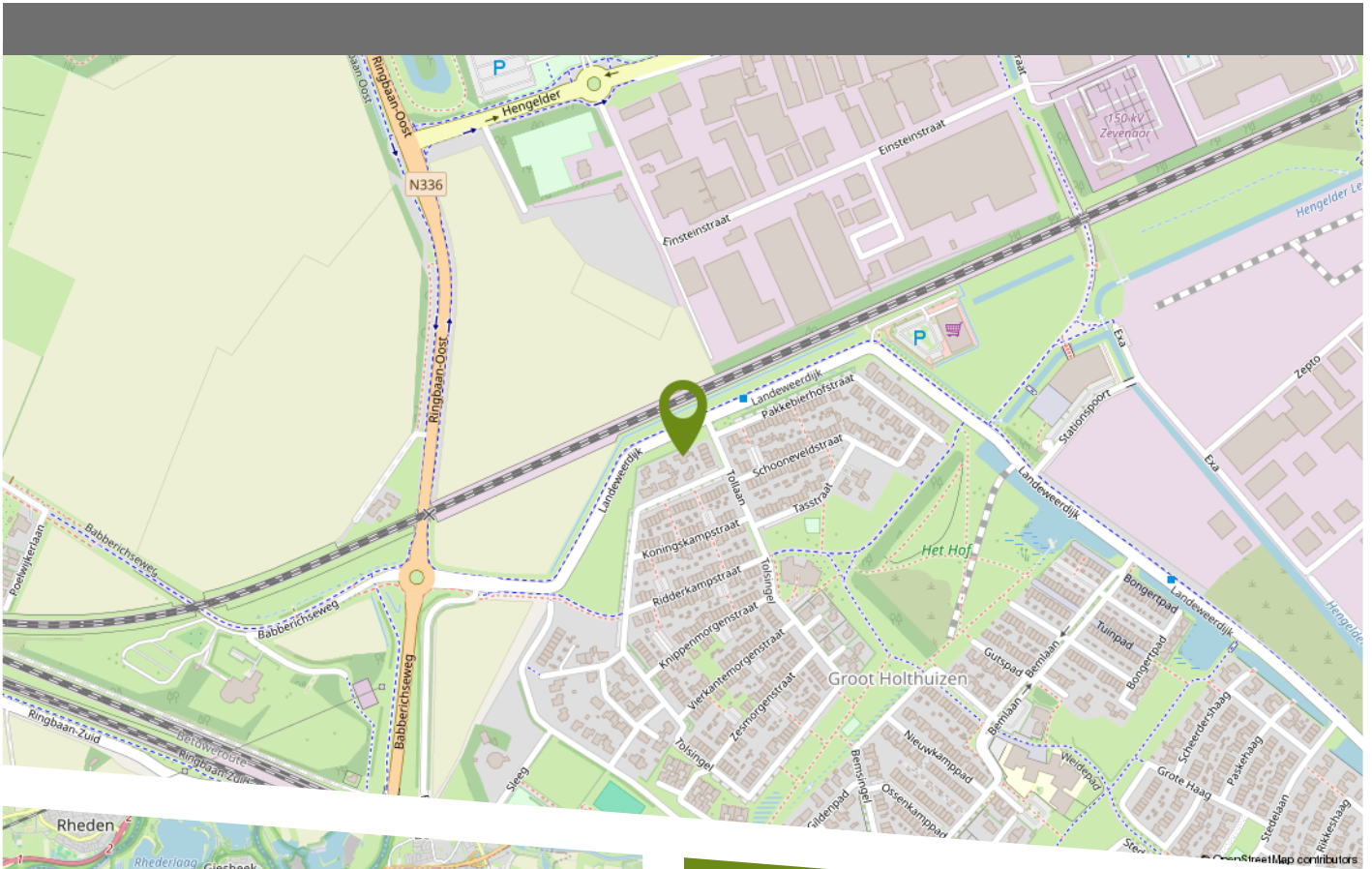
Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

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 ontleen 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.



KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



Zevenaar is een gezellige stad met verrassend veel voorzieningen. Voor een leuke middag shoppen of een hapje of drankje kun je terecht in een van de vele winkels, restaurants en cafés.

Je vindt Zevenaar in de regio De Liemers, een gebied dat bekendstaat om zijn afwisselende landschap met uiterwaarden, bossen en weilanden. In en rondom Zevenaar vind je diverse natuurgebieden waar je kunt wandelen, fietsen en ontspannen in het groen.

De stad heeft een goede bereikbaarheid. Zo is er een trein- en busverbinding en bereik je met de auto eenvoudig de snelweg A12. Vanuit Zevenaar ben je ook snel in het centrum van Arnhem of Doetinchem, of breng je een bezoekje aan Duitsland.

LIJST VAN ZAKEN

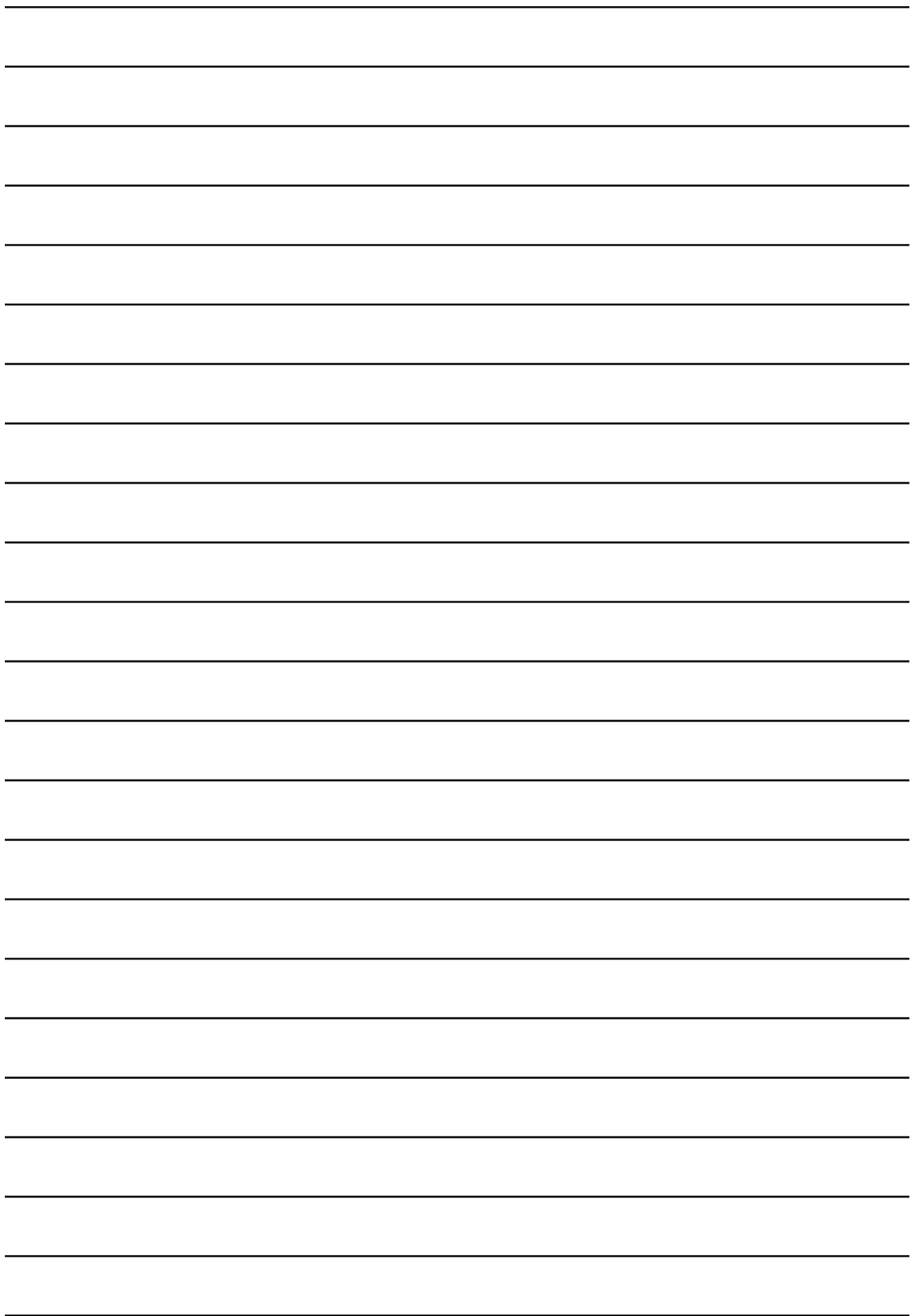
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- Alarminstallatie (3 camera's)		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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'T '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