



Sluitzegel 7, 6901 RB Zevenaar
Vraagprijs € 449.000,- k.k.

Omschrijving

Sluitzegel 7, 6901 RB Zevenaar

Geen zin om te wachten op nieuwbouw?

Gemak dient de mens!

Ben jij eigenlijk op zoek naar een nieuwbouwwoning maar kost een lang bouwtraject teveel tijd en energie? Dan is deze ruime eengezinswoning, gebouwd in 2020 in een moderne stijl HET alternatief!

Wonen op één van de meest bijzondere plekjes van Zevenaar? Dan is dit een zeer unieke kans.

In het centrum en aan groenstrook gelegen bevindt zich deze ruime, moderne tussenwoning (131 m² woonoppervlakte) met vier slaapkamers en zonnige achtertuin op het westen met achterom en voortuin. Een fantastisch huis op een geweldige locatie! Bovendien is deze woning zeer duurzaam en nagenoeg 0- op de meter met 15 zonnepanelen, een bodemwarmtepomp, vloerverwarming- en koeling op iedere verdieping en WTW-systeem. Deze woning is tijdens de bouw voorzien van een uitbouw waardoor je geniet van een zeer ruime woonkamer met plezierige lichtinval en de tweede verdieping is voorzien van een dakkapel.

De populaire wijk Woonpark BAT (Enghuizen) kent een unieke historie en ligt centraal in Zevenaar, het bruisende hart van De Liemers. De bouw van deze woonwijk is een knipoog naar het verleden en de voormalige Turmac. Het gezellige stadscentrum is op steenworpafstand en heeft een gevarieerd winkelaanbod. Ook zijn er een ruim aantal horeca gelegenheden met zomers volle terrassen. Zevenaar beschikt daarnaast over een theater, zwembad, cultuurhal met o.a. een bibliotheek én het ziekenhuis Rijnstate. Ook kent de stad een rijk verenigingsleven en is er een mogelijkheid voor het volgen van zowel basis- als middelbaar onderwijs.

Maar ook het treinstation ligt op loopafstand met een directe verbinding richting Duisburg (D), Doetinchem en Arnhem. Tevens goed bereikbaar via de de snelwegen A12 (Arnhem en Oberhausen), A18 (Doetinchem) en toekomstige A15 (Nijmegen). Tegelijkertijd sta je na enkele minuten wandelen in het prachtige buitengebied met een afwisselend landschap en het culturele erfgoed De Panoven. Er zijn rivieren, bossen, uitgestrekte weiden en bochtige dijken. Voor de wandelaars is het belopen van het Rijnstrangenpad (Klompenpad) een echte aanrader.

Ben je benieuwd naar deze fantastische woning? Wacht dan niet langer en maak snel een afspraak voor een bezichtiging! Dit is de perfecte kans om jouw droomhuis te vinden.

Voor wie is dit huis perfect?

Heb je altijd al werken en wonen willen combineren in een fraaie woning op uitstekende locatie? Dit is je kans!

Heb je een groot gezin en op zoek naar een woning met mogelijkheid voor minimaal vier slaapkamers? Bingo!

Wil je heerlijk tot rust komen in een goed omsloten tuin en vele extra's? Niet verder zoeken!

Is jouw gezin toe aan een volgende stap, nog ruimer en luxer wonen en duurzamer wonen? Eindelijk!

Houd jij van trendy wonen met alle gemakken voorzien? Check!

Of misschien heb jij een heel ander idee? Wij zijn benieuwd naar jouw plannen!

Indeling:

Entree, royale hal, meterkast (glasvezelaansluiting en elektra groepenkast met voldoende aantal groepen), toilet met hangcloset en fonteintje, ruime tuingerichte woonkamer met schuifpui, praktische trapkast ideaal voor provisie, open keuken met in parallelstelling geplaatste inbouwkeuken voorzien van vaatwasser, inductiekookplaat, combi oven, 3 laden vriezer, koelkast en RVS afzuigschouw.

Eerste verdieping:

Overloop, drie goed bemeten slaapkamers (respectievelijk groot 4.46m x 2.68m, 4.16m x 2.68 en 3.22m x 2.39m) en volledig betegelde badkamer voorzien van inloopdouche, dubbele wastafel en hangcloset.

Via vaste trap naar..

Tweede verdieping:

Hier bevindt zich de vierde slaapkamer of bijvoorbeeld werkkamer, aansluitingen voor wasmachine en droger en installatie-/bergruimte.

Algemeen:

Bouwjaar 2020
Perceelgrootte 121 m²
Woonoppervlakte 131 m²
Externe bergruimte 5 m²
Inhoud circa 460 m³ volgens BBMI/NEN 2580 meetrapport

Bijzonderheden:

Niet zelfbewoningsclausule van toepassing
Geen lijst van zaken van toepassing
In de presentatie zijn diverse artist impressies bijgevoegd zodat je een goed idee zult krijgen van de inrichtingsmogelijkheden
Alle verdiepingen zijn zeer recentelijk voorzien van fraaie pvc vloeren in visgraatmotief
Zeer goede en centrale locatie nabij alle voorzieningen
Energiezuinige en duurzame eengezinswoning (energielabel A)
Volledig geïsoleerd en voorzien van duurzame installaties zoals een bodemwarmtepomp, zonnepanelen en een WTW-systeem (deze installaties zijn eigendom)
Alle verdiepingen voorzien van comfortabele vloerverwarming welke ook koelt
Onder SWK garantie gebouwd woonhuis
Parkeergelegenheid in de directe omgeving middels parkeervergunningen; twee aan te vragen tegen geringe vergoeding: zie website gemeente Zevenaar

"Interesse in dit huis? Schakel direct jouw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Een NVM-aankoopmakelaar komt op voor jouw belang en bespaart veel tijd en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars kun je vinden op Funda."

Aanvaarding: in overleg / op korte termijn mogelijk

Vraagprijs € 449.000,- k.k.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 449.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 461 m ³
Perceel oppervlakte	: 121 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 131 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 2020
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 47 m ²
Garage	: Geen garage
Energie label	: A
Verwarming	: Vloerverwarming geheel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd, HR++ glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie, WTW-installatie

Locatie

Sluitzege 7
6901 RB ZEVENAAR







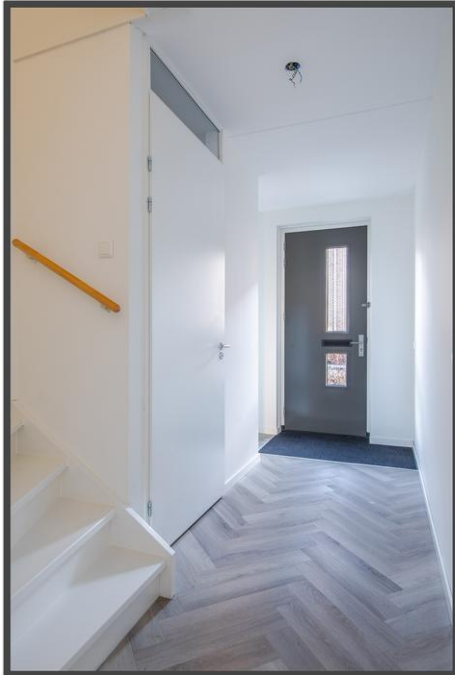










































Plattegrond Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zevenaar

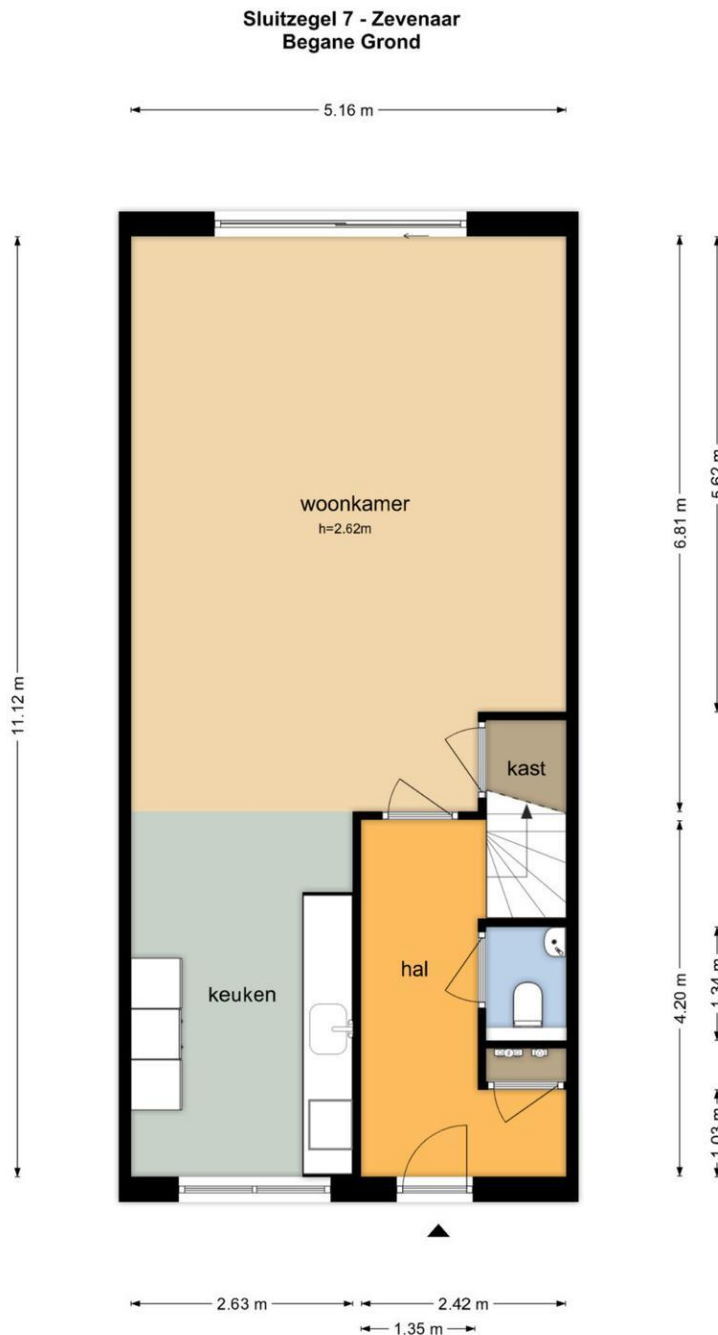


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zevenaar	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2312	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

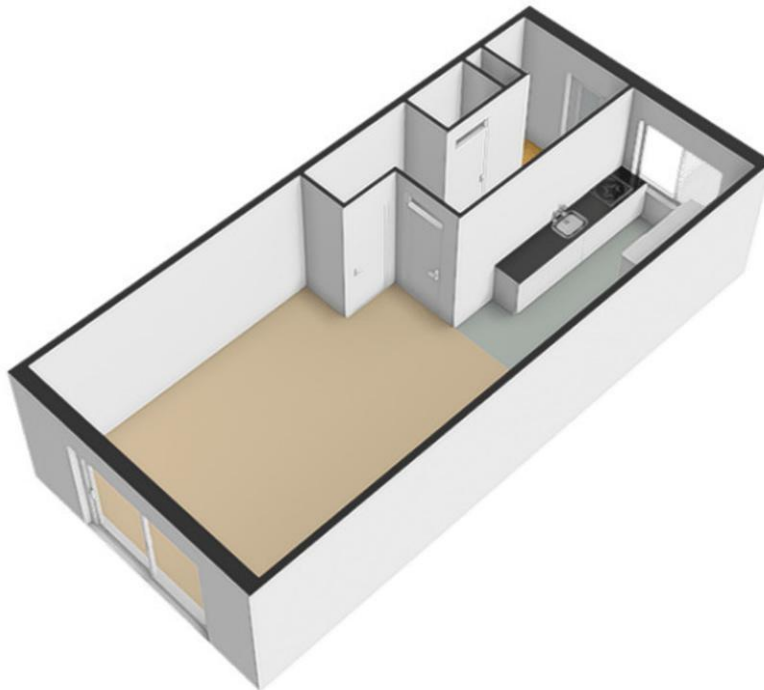
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Plattegrond

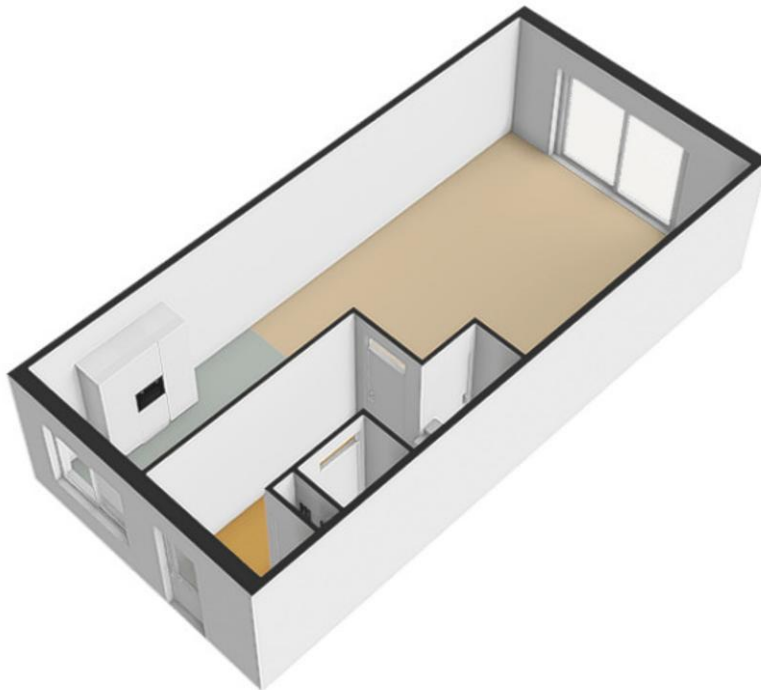


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond

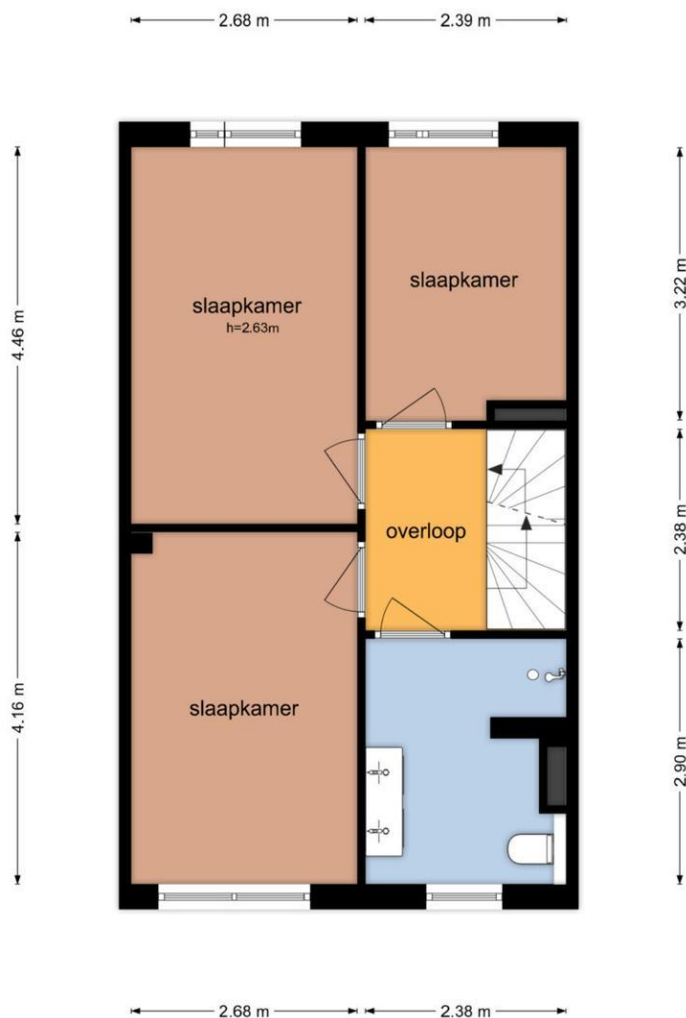


Plattegrond



Plattegrond

Sluitzegeel 7 - Zevenaar
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

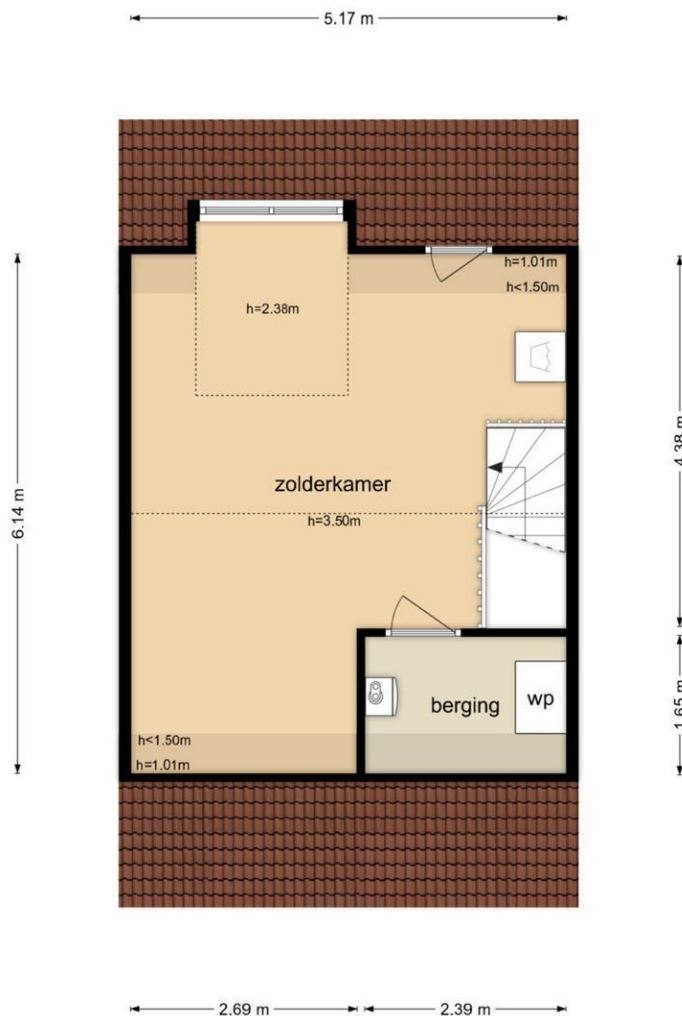


Plattegrond



Plattegrond

Sluitzegel 7 - Zevenaar
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegrond

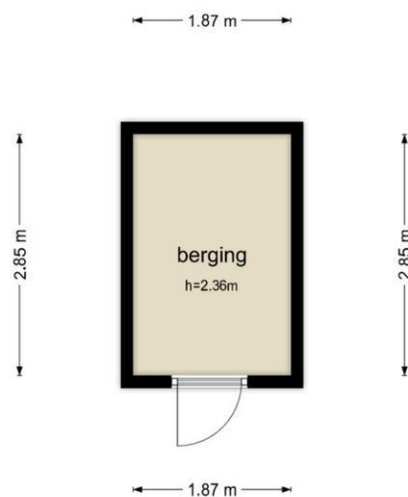


Plattegrond



Plattegrond

**Sluitzegeel 7 - Zevenaar
Berging**

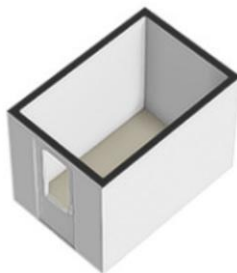


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

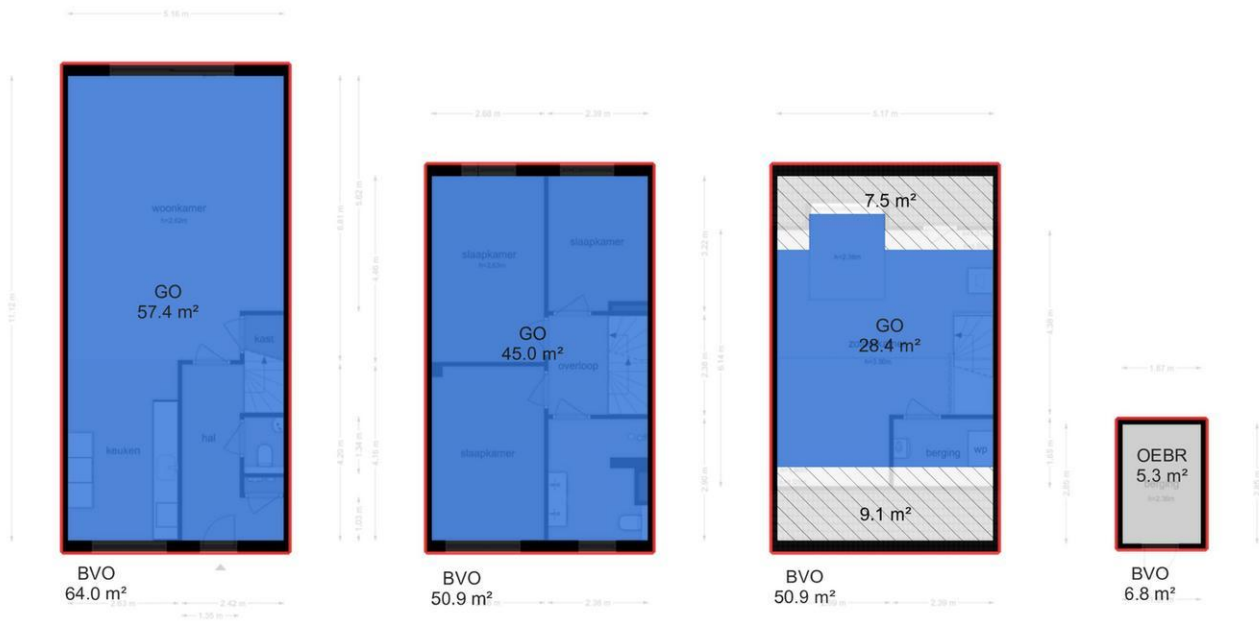
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Koop(overeenkomst) informatie:

Objectinformatie:

Hoewel de objectinformatie (internet en brochure) met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden voorkomen. Noch ons kantoor noch de verkoper aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.

Schriftelijkheidsvereiste:

In 2003 is in de wet opgenomen dat de koop van een woning door een consument-koper (particulier) schriftelijk moet worden aangegaan: het schriftelijkheidsvereiste. Voor die tijd kon een particulier ook mondeling een woning kopen. Schriftelijk betekent hier: een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst. Dit betekent dat een bevestiging van de afspraken per e-mail, of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst, hier niet onder vallen.

Bescherming koper:

Deze bepaling is vooral geschreven om particuliere kopers van woningen bijzondere bescherming te geven. Door het schriftelijkheidsvereiste (zie hierboven) ontstaat er meer duidelijkheid over de vraag of, en zo ja wanneer, een koop tot stand is gekomen. Na ontvangst van (een kopie van) de ondertekende koopovereenkomst heeft de koper zelfs nog drie dagen bedenktijd om op zijn/haar beslissing terug te komen.

Bescherming verkoper:

Vanaf 2003 was er lange tijd onduidelijkheid of een verkoper die de koopovereenkomst nog niet had ondertekend zich ook kon beroepen op het schriftelijkheidsvereiste (zie hierboven), of dat de wet alleen de particuliere koper beschermt. In 2011 heeft de Hoge Raad hierover duidelijkheid gegeven. De Hoge Raad heeft toen bepaald dat ook de particuliere verkoper zich erop mag beroepen dat aan de mondelinge overeenstemming geen rechtsgevolg toekomt. Dat betekent dat de particuliere verkoper of koper, die weigert mee te werken aan het tekenen van een koopovereenkomst van een woning daartoe niet kan worden gedwongen, omdat de wet hem niet daartoe verplicht.

Onderzoeksplicht koper en mededelingsplicht verkoper:

Deze objectinformatie heeft niet de intentie een uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijke aanwezige gebreken in de woning. De vermelde informatie is verkregen van de eigenaar/verkoper uit eigen waarnemingen ter plaatse en beoogt de koper zo goed mogelijk te informeren.

Daarnaast wil de verkoper hiermee voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van een woning een onderzoeksplicht.

De koper is dus zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning voldoende eigenschappen bezit om te voldoen aan de eisen van de koper.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar.

Bouwkundige risico's**Betonschade:**

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Asbest:

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1993 zijn er mogelijkwerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks:

Er is door de verkoper geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover bekend is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloe-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model NVM (opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars, NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis).

Ontbinding:

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld financiering) is 5 tot 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling:

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 of 7 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Bouwtechnische keuring:

Deze objectinformatie is geen uitgebreide bouwtechnische keuring. De koper kan, mits dit is overeengekomen, een bouwtechnische keuring laten uitvoeren binnen een vooraf vastgestelde termijn. Dit behoort toe aan de onderzoeksplicht van koper.

Bedenktime:

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft drie dagen wettelijke bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd begint om 0:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand wordt gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Notariskosten:

Notariskeuze door koper. Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris buiten een straal van 25 km van het verkochte object, dan komen de kosten voor een eventuele volmacht (voor verkoper) voor rekening van koper.

Clausules in de koopovereenkomst

Toelichtingsclausule NEN2580 / digitale plattegronden:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De digitale plattegronden zijn ter indicatie en geproduceerd voor promotionele doeleinden, maten zijn afgerond. Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Woonhuis niet zelf bewoond (indien van toepassing in de koopovereenkomst):

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie te doen uitvoeren. Van deze mogelijkheid heeft koper wel/geen gebruik gemaakt.