



makelaardij & taxaties

0316 - 524128  
info@bolckmakelaardij.nl  
**bolckmakelaardij.nl**



# DE GASPERISTRAAT 17

## ZEVENAAR

Vraagprijs € 640.000,- K.K.



# INHOUD

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

# KENMERKEN



## TYPE WONING

Vrijstaande woning

## BOUWJAAR

1987

## WOONOPPERVLAKTE

136 m<sup>2</sup>

## INHOUD

532 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

424 m<sup>2</sup>

## EXTERNE BERGRUIMTE

8 m<sup>2</sup>

## AANVAARDING

In overleg

## AANTAL VERDIEPINGEN

3

## PLUSPUNTEN

Goed onderhouden woning

Tuin rondom, vrije ligging

Zonwering, rolluiken

Vloerverwarming

## WARM WATER EN

## VERWARMING

C.V.-ketel 2014

## ISOLATIE

Muren vloeren nageïsoleerd,

Volledig dubbel glas

## ENERGIELABEL

C



# OMSCHRIJVING

Aan een rustig woonerf, omringd door groen en met een vrije ligging, staat deze goed onderhouden vrijstaande woning waar comfort en rust hand in hand gaan. Dankzij de ruimte rondom de woning geniet je hier van alle privacy. Parkeren kan op eigen terrein en de voormalige garage is momenteel ingericht als kantoor aan huis; ideaal voor werken, hobby's of een praktijk aan huis. Deze ruimte leent zich ook uitstekend voor het realiseren van een slaapkamer op de begane grond.

De woning is voorzien van muur- en vloerisolatie, dubbel glas en een cv-ketel uit 2014 wat (o.a.) resulteert in een mooi energielabel C. In combinatie met vloerverwarming in de woonkamer en keuken, zonwering en rolluiken woon je hier het hele jaar door comfortabel. De tuin op het zonnige zuiden onderstreept dat fijne woongevoel.

Binnen valt direct de warme en verzorgde uitstraling op. De woonkamer is licht en ruim, met grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin. De keuken is in 2022 vernieuwd en vormt samen met de woonkamer het hart van het huis: een plek waar koken, tafelen en samenzijn vanzelf samenkomen. Zeker vermeldenswaardig is de massieve en hoogwaardige parketvloer van Afzelia hout (perfect voor de aanwezige vloerverwarming).

## INDELING

Begane grond: Je komt binnen in de hal met garderobe, meterkast (vernieuwd) en het toilet (vernieuwd in 2020). Ook is er een ruime kelder/voorraadkast te vinden onder de trap. Via hier is er toegang tot de lichte woonkamer met sfeervolle erker en diverse raampartijen - dé plek voor knusse avonden. De woonkamer staat in verbinding met de ruime keuken (2022)



De bewoners hebben jarenlang met veel plezier in deze vrijstaande woning gewoond, waar comfort en rust samenkomen.

heeft een fantastisch zicht op de groene omgeving, een oase aan rust. Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken, voorzien van witgoedaansluitingen, een gootsteen voorzien van warm- en koud water en de cv-installatie.

Op de begane grond bevindt zich daarnaast een kamer, die als slaapkamer gebruikt kan worden: ideaal voor gelijkvloers en levensloopbestendig wonen. Dit kan eenvoudig gerealiseerd kunnen worden met de warm en koudwater aansluitingen in de bijkeuken. De voormalige garage is ingericht als kantoor aan huis. Een veelzijdige ruimte die zich moeiteloos aanpast aan jouw wensen: van thuiswerkplek of praktijkruimte tot speelkamer of als de eerder benoemde slaapkamer te gebruiken, of desgewenst weer terug te brengen naar garagefunctie.

Eerste verdieping: overloop met entree tot drie volwaardige slaapkamers. De badkamer is in 2019 vernieuwd en uitgebreid met een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en daglicht. Met een luxe uitvoering waaronder een vrijstaand ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet is het een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.

Tweede verdieping: Via een vlizotrap bereik je de vliering. Momenteel in gebruik als bergzolder, maar met volop potentie.

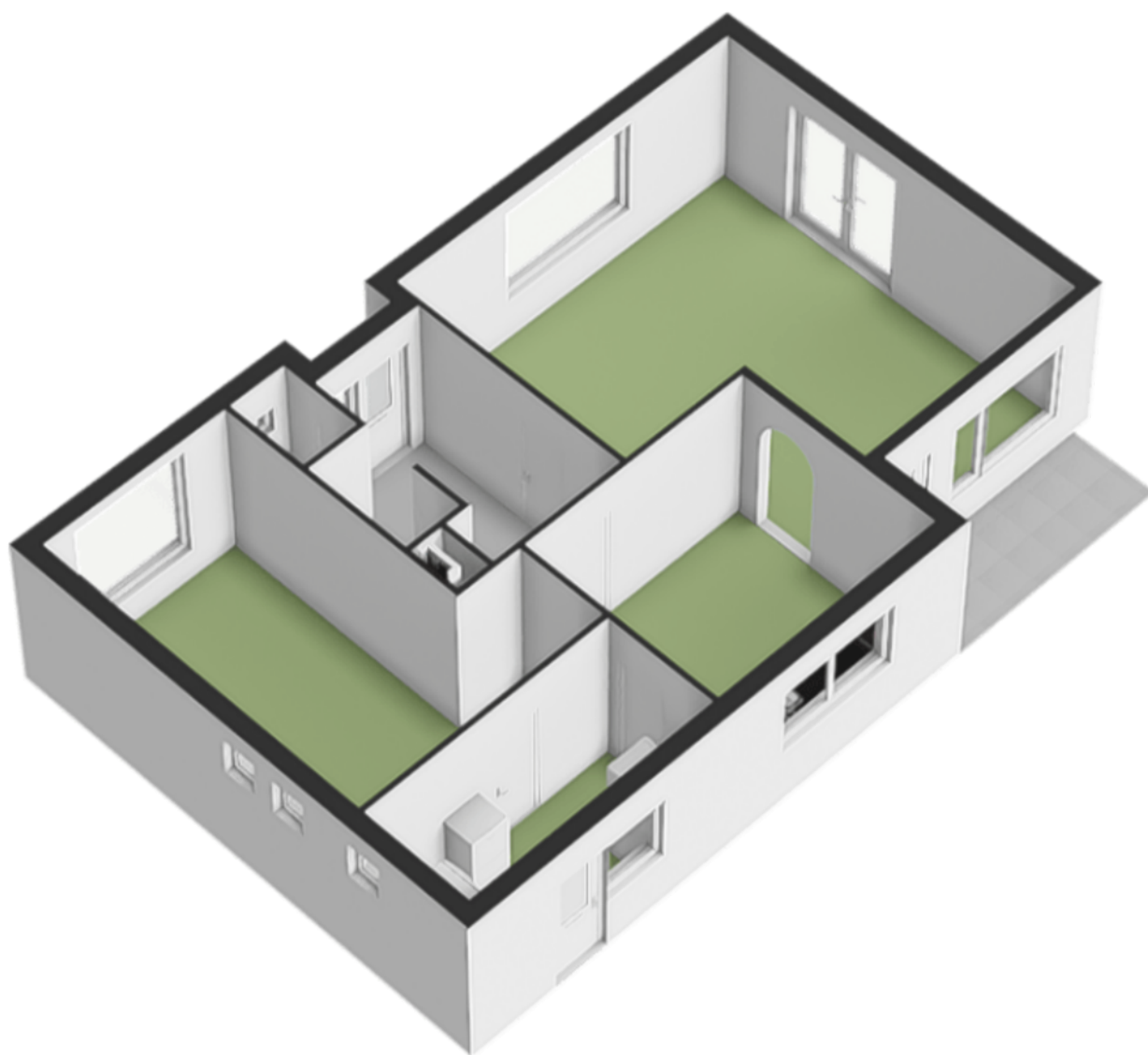
De Gasperistraat 17 Zevenaar  
Begane grond



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

# PLATTEGROND

Begane grond



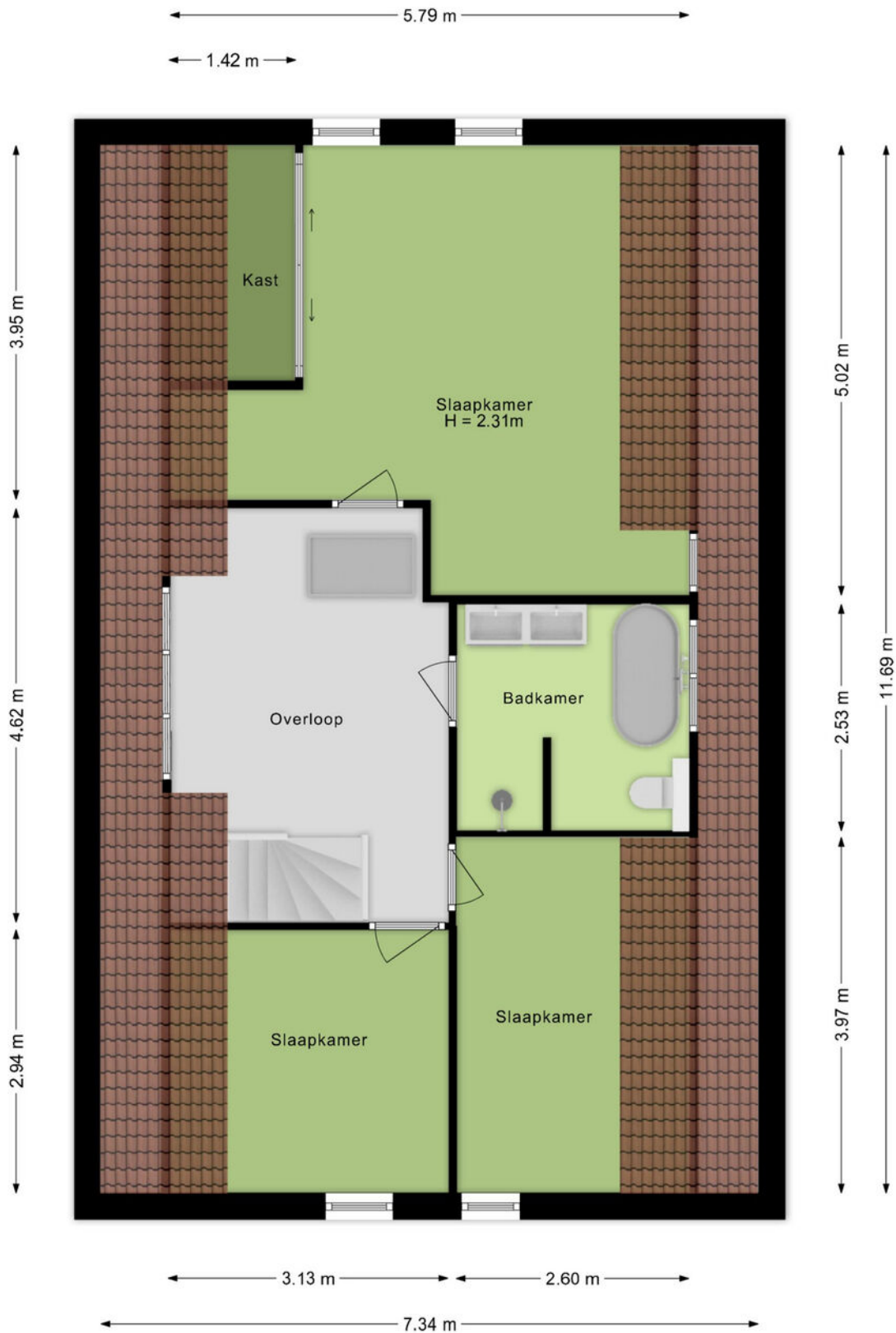
# PLATTEGROND

Begane grond





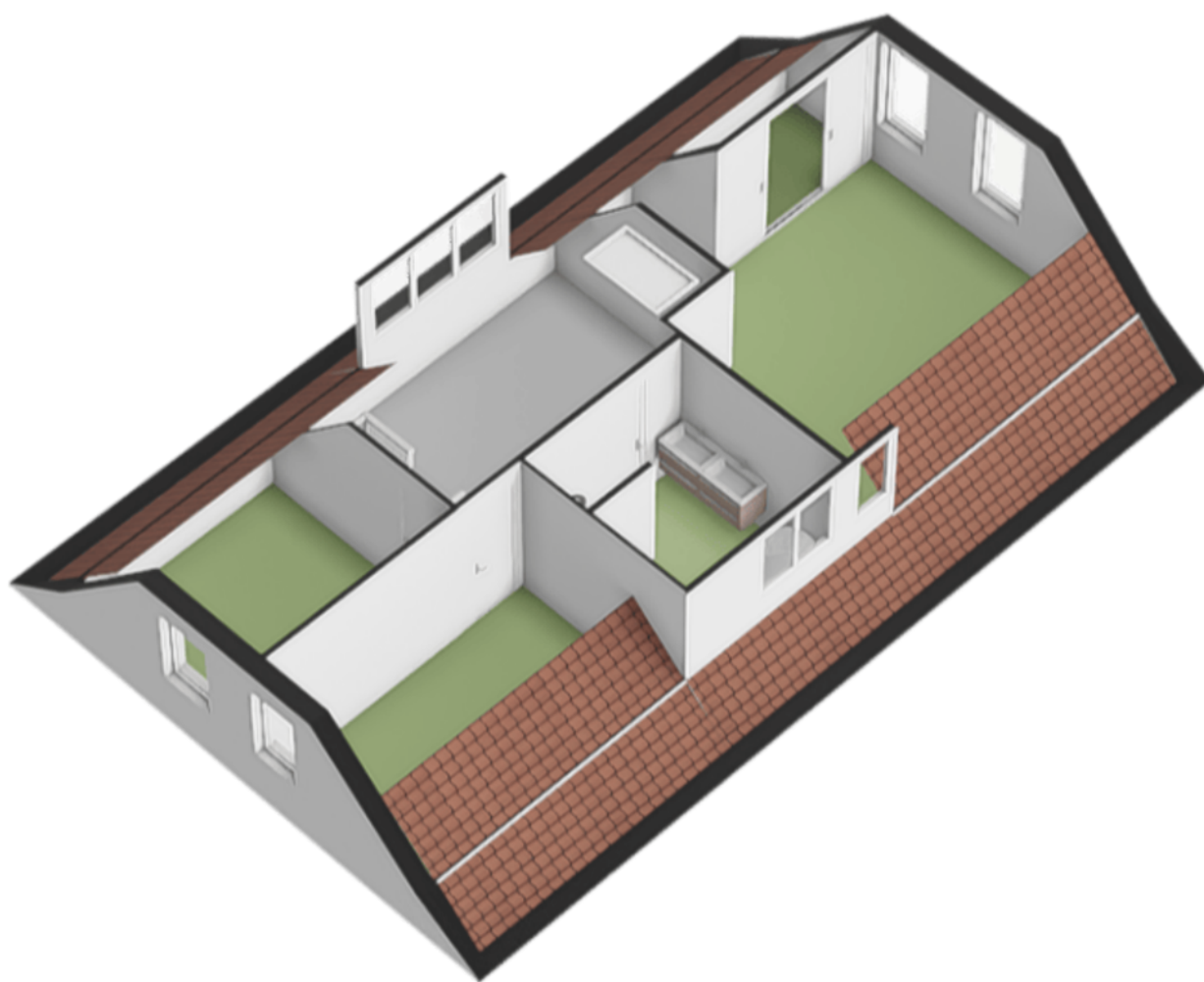
Gasperstraat 17 Zevenaar  
Eerste verdieping



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

# PLATTEGROND

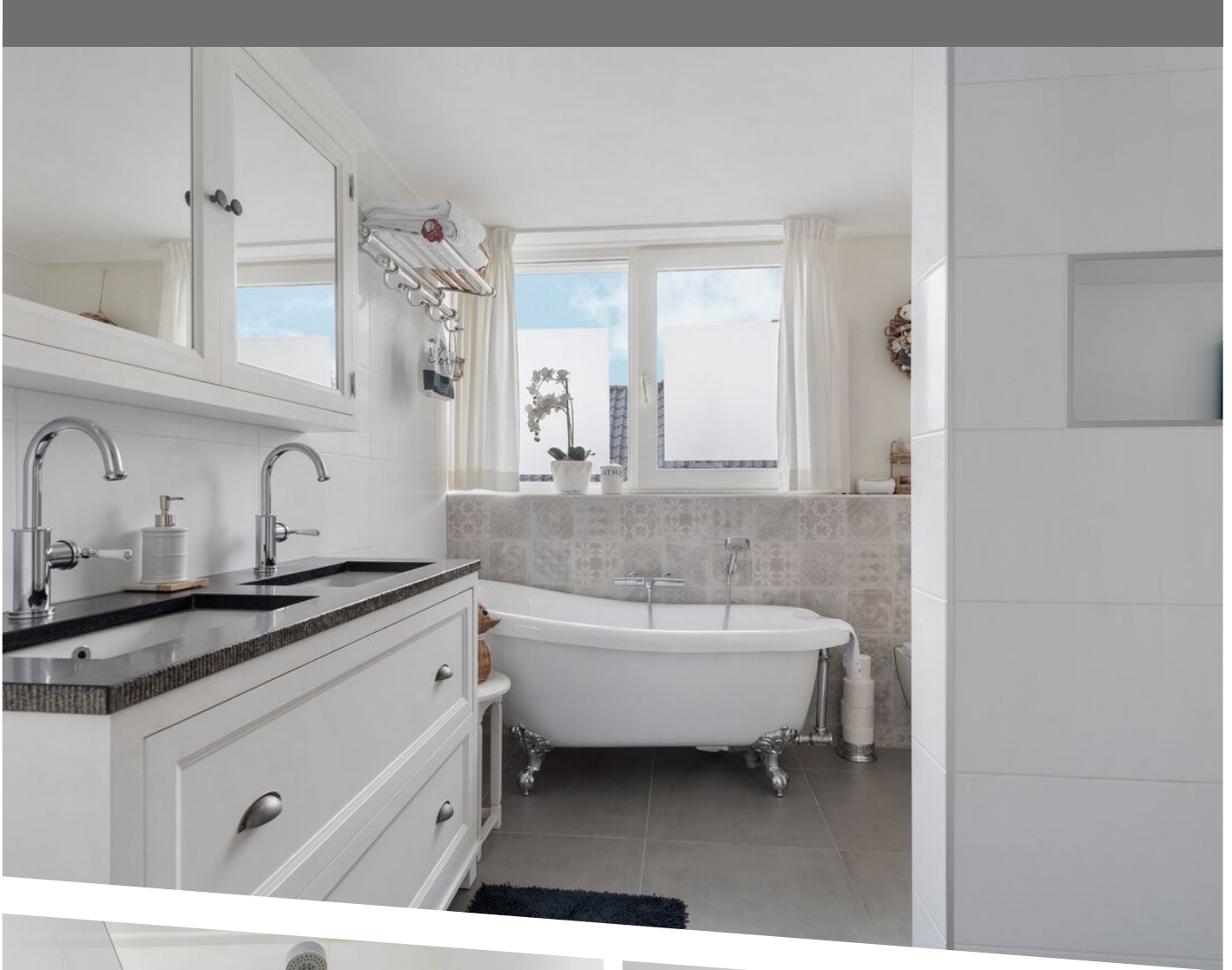
Eerste verdieping



# PLATTEGROND

Eerste verdieping





# BUITEN

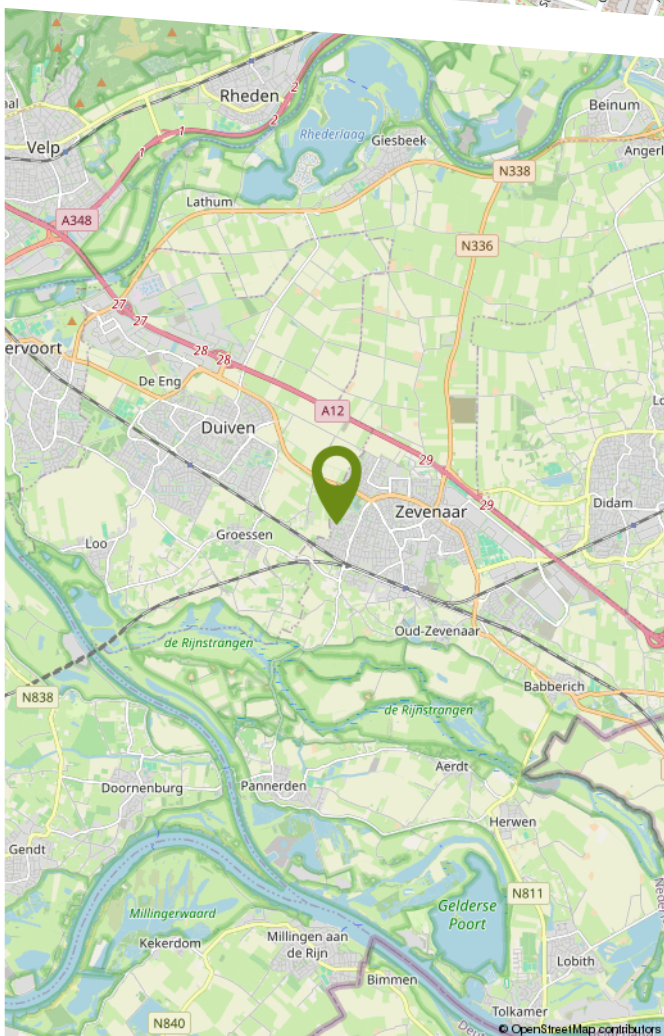
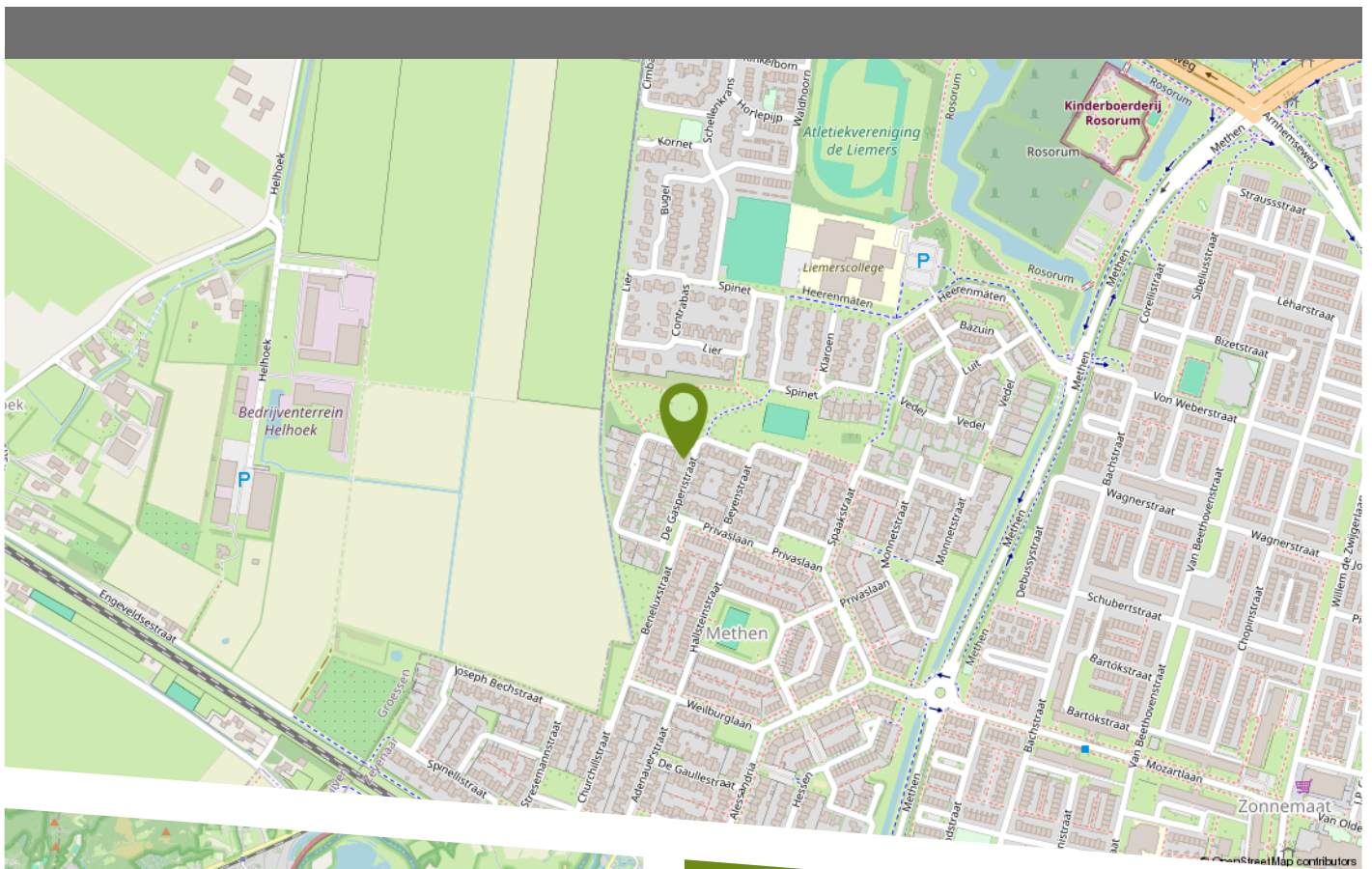
De tuin rondom de woning is zonder twijfel het pronkstuk van dit huis. Dankzij de zonnige ligging op het zuiden, de verzorgde beplanting en meerdere terrassen staat het buitenleven hier centraal. Er zijn verschillende zitplekken, zodat je altijd kunt kiezen tussen zon en schaduw.

Bij de grote vijver met volop leven vind je een rustige plek om te ontspannen. Daarnaast zijn er buiten meerdere stroompunten en een wateraansluiting aanwezig. Met zonwering (nieuw doek in 2022) en rolluiken blijft het ook binnen prettig. De tuin voelt groen, beschermt en privé aan en is met veel zorg onderhouden.





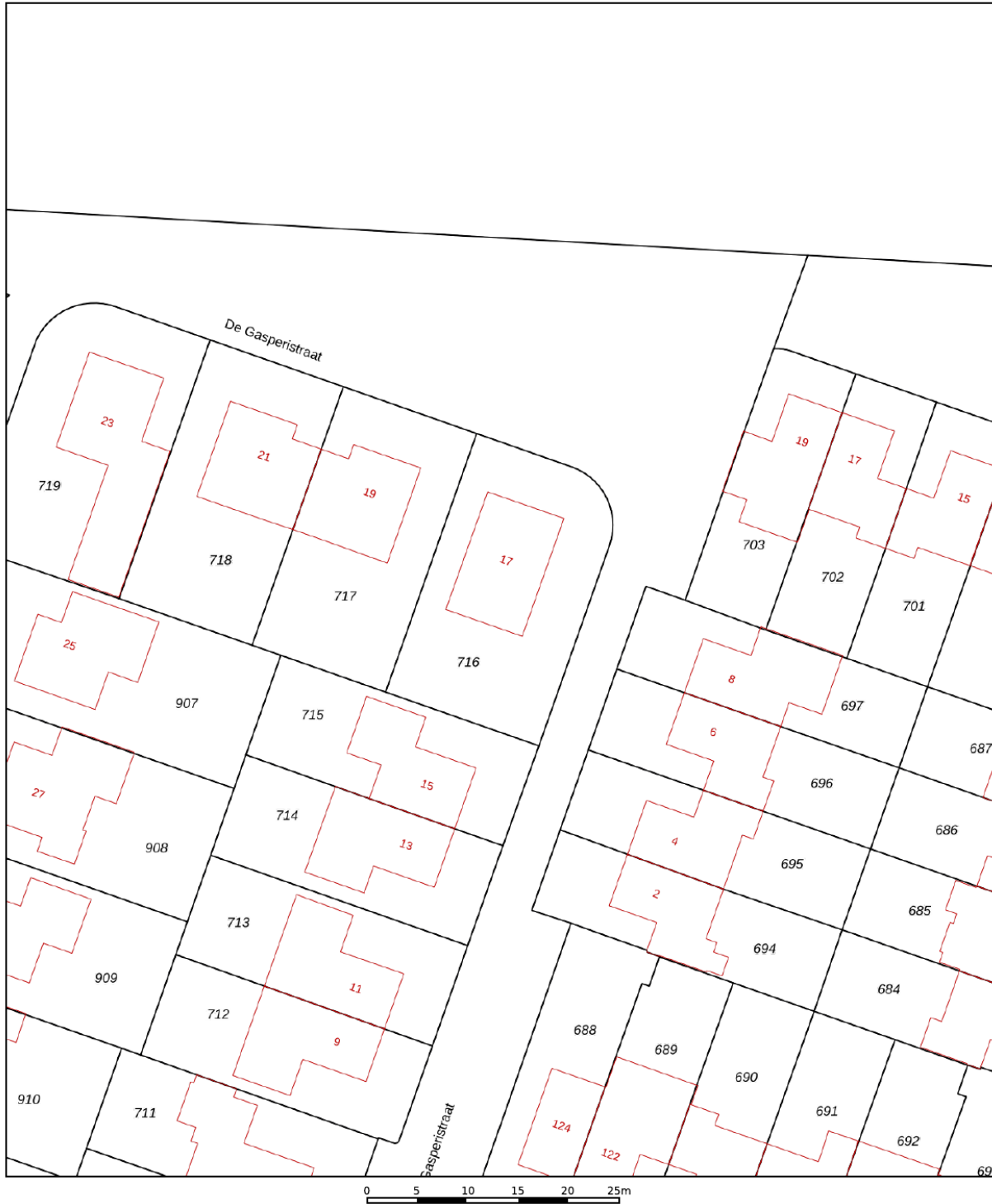
# LOCATIE INFORMATIE




De woning ligt aan de rand van de wijk De Methen en het Park Rosorum met de kinderboerderij en diverse speeltuinen binnen handbereik.

Het gezellige centrum van Zevenaar met pleinen, winkels, horeca en NS-station ligt op korte fietsafstand.

Daarnaast beschikt Zevenaar over diverse scholen, een zwembad, ziekenhuis, bibliotheek en sportaccommodaties. Binnen enkele minuten rijd je op de A12 richting Arnhem en de A18 richting Doetinchem.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oud-Zevenaar	
—	Huisnummer	Sectie G	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 716	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 maart 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.

# KADASTRALE KAART

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren		X	
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- Inbouwkast masterslaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron			X
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Witte plankjes	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
- Glazen schapje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			X
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Handdoekrekje		X	
- Spotjes	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vissen in vijver (onbekend hoeveel)	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
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](http://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 BEDENKIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaa 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 BETEKENT '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