



GUIDO GEZELLESTRAAT 9

ZEVENAAR

Vraagprijs € 445.000,- K.K.



INHOUD

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

KENMERKEN



TYPE WONING

Twee-onder-één kapwoning

BOUWJAAR

1967

WOONOPPERVLAKTE

128 m²

INHOUD

457 m³

PERCELOPPERVLAKTE

257 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

28 m²

AANTAL VERDIEPINGEN

3

ENERGIELABEL

C

ISOLATIE

Muurisolatie, dubbel glas

VERWARMING

Cv-ketel

WARMWATER

Cv-ketel

PLUSPUNTEN

Vrijstaande stenen garage
Voor een heel groot deel
vernieuwd, gemoderniseerd
met hoogwaardige afwerking

AANVAARDING

In overleg



OMSCHRIJVING

Soms kom je een woning tegen waar alles gewoon klopt. Waar sfeer, comfort en afwerking samenkomen en je direct voelt: hier wil ik wonen. Aan de Guido Gezellestraat 9 is dat precies wat je krijgt. Deze twee onder één kapwoning is het afgelopen jaar bijna volledig gemoderniseerd en dat zie én voel je in alles. Van de strakke afwerking tot het luxe kookeiland: dit is een huis waar je zonder klussen kunt intrekken en direct kunt genieten.

Wat direct opvalt, is de openheid en het licht. De doorbraak naar de keuken heeft gezorgd voor een prachtige leefruimte waar twee werelden naadloos in elkaar overlopen. In combinatie met de hoogwaardige afwerking en moderne installaties is dit een woning die klaar is voor de toekomst.

Kortom, een ruime en goed onderhouden twee

onder één kapwoning met oprit en garage, gelegen op een fijne locatie nabij het centrum van Zevenaar. De begane grond is volledig vernieuwd met onder andere vloerverwarming, een pvc-visgraatvloer, strak stucwerk en een luxe open keuken met kookeiland. Daarnaast is ook de techniek aangepakt, met een nieuwe meterkast en volledig vernieuwde elektra op zowel de begane grond als eerste verdieping alsmede twee airco-units.

Hier woon je fijn, want:

- Ruime twee-onder-één kapwoning met 128 m² woonoppervlakte
- Voor een heel groot deel vernieuwd, gemoderniseerd met hoogwaardige afwerking
- Gelegen bij het mooie park Gimbornhof op loopafstand van het centrum
- Strak gestucte wanden en plafonds met inbouwspots



Dit is zo'n woning waar sfeer, comfort en afwerking samenkomen en je direct voelt: hier wil ik wonen

- Nieuwe meterkast met 3 fasen en vernieuwde elektra op begane grond/eerste verdieping
- Vrijstaande stenen garage met elektra, water en een eigen oprit voor meerdere auto's
- Praktische kelder voor extra opbergruimte
- Drie slaapkamers, gemakkelijk een vierde slaapkamer te creëren

INDELING | Begane grond: Je stapt binnen in een verzorgde hal met garderobe, vernieuwde meterkast en modern toilet. Vanuit hier loop je door naar het hart van de woning, waar direct de kwaliteit van de verbouwing opvalt. De gehele begane grond is strak afgewerkt met gestucte wanden en plafonds, voorzien van meerdere inbouwspots en een fraaie pvc visgraatvloer met vloerverwarming.

De woonkamer is ruim, licht en voelt direct comfortabel aan. Dankzij de grote raampartijen

en de open indeling loopt deze ruimte naadloos over in de keuken en de tuin. Via openslaande deuren stap je zo de achtertuin in, waardoor óók binnen en buiten mooi op elkaar aansluiten. De keuken is een echte blikvanger: modern, strak en voorzien van een kookeiland. Naast de loopdeur naar de tuin zorgt een extra raam hier opnieuw voor veel daglicht, waardoor de ruimte nog aangenamer aanvoelt. Hier beschik je over diverse luxe voorzieningen, waaronder een Quooker.

De achtertuin kent door de haag aan de achterzijde van het perceel veel privacy. Mede door de diepte van ca. 12 meter is er op ieder moment van de dag wel een plekje in de zon te vinden. De aangebouwde stenen garage heeft een kanteldeur met loopdeur en tweemaal een deur aan de tuinzijde. Daarnaast is de garage voorzien van water en elektriciteit.



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

PLATTEGROND

Begane grond

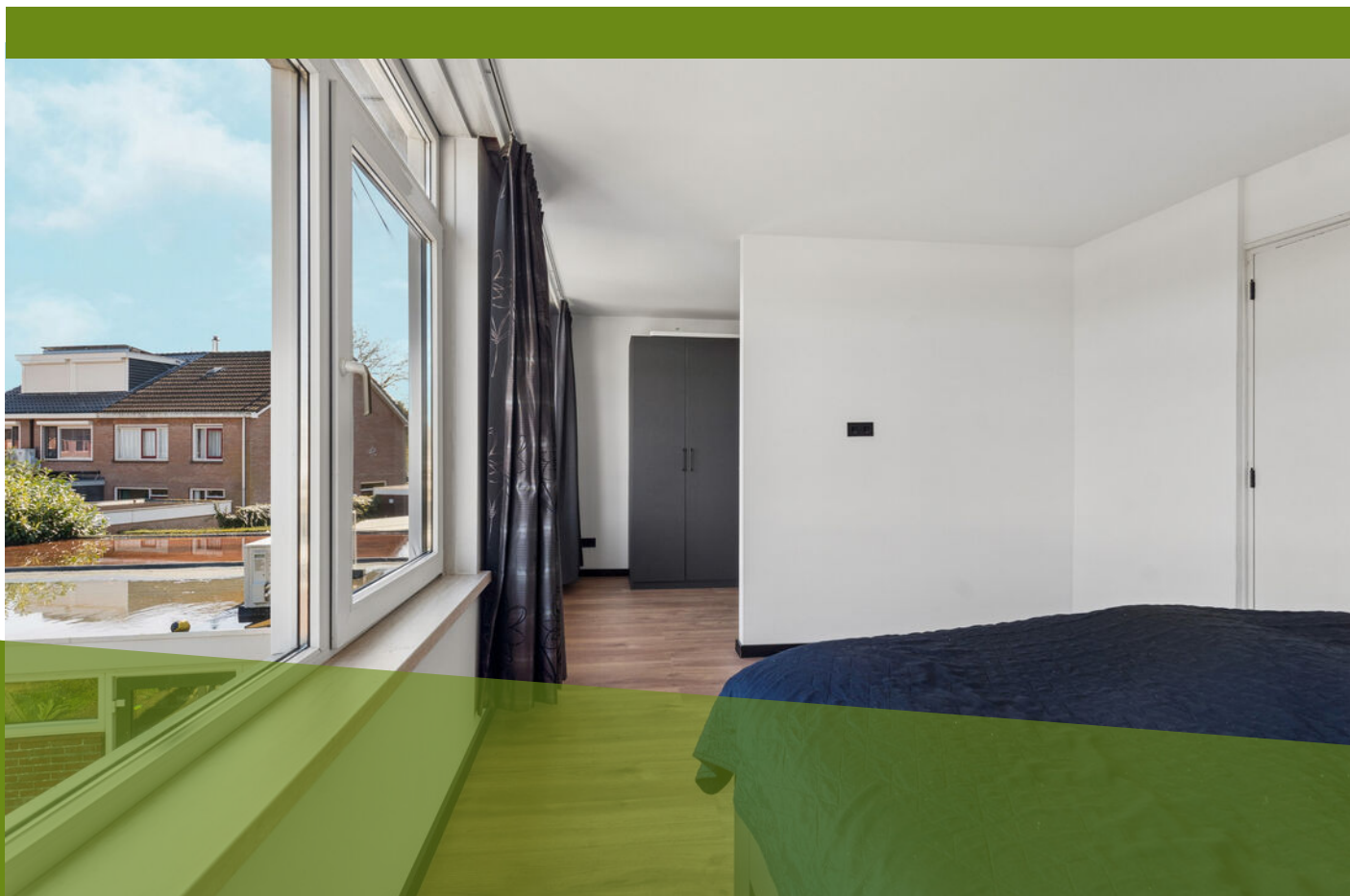




Een echte blikvanger: modern & strak



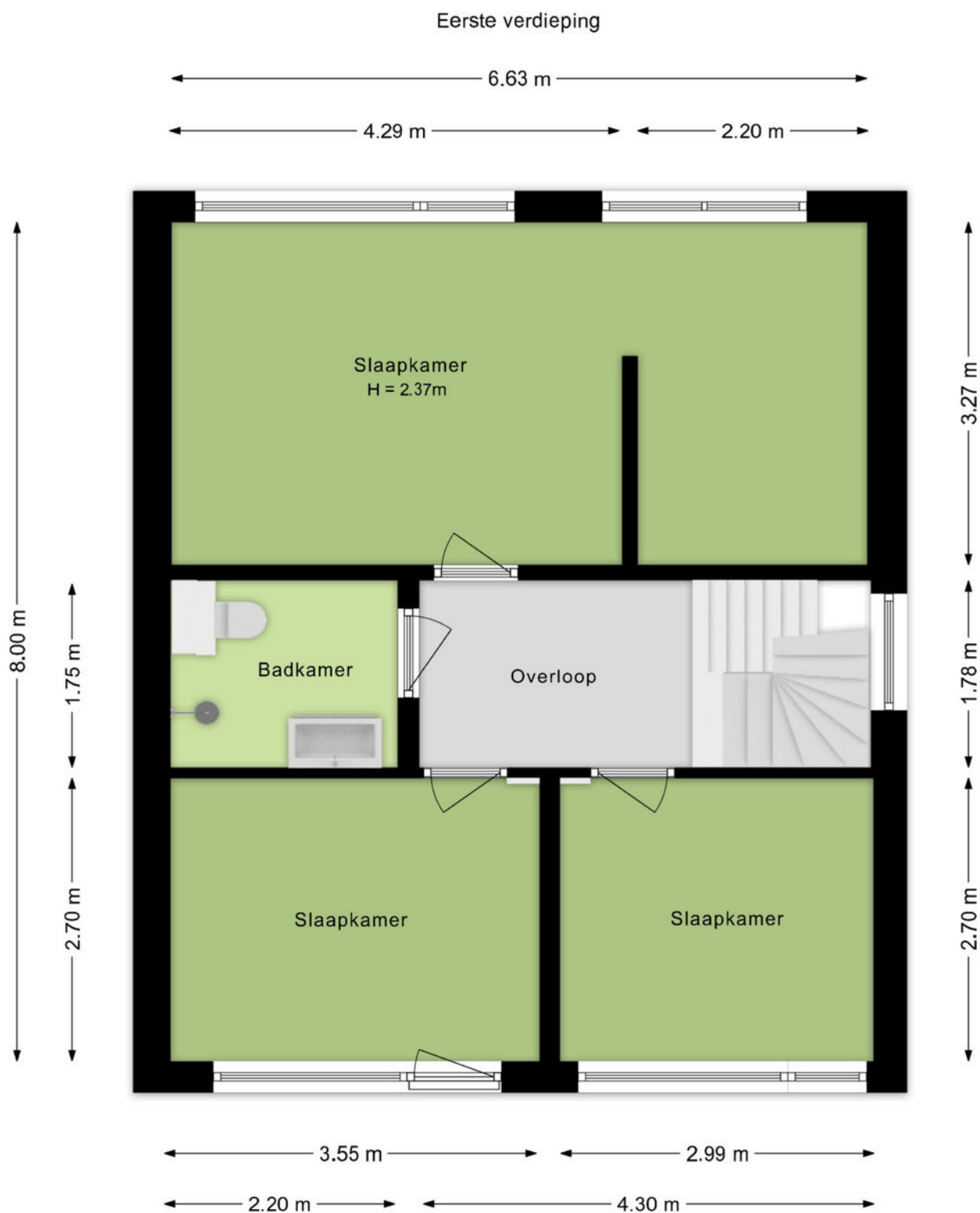
Eerste verdieping



De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. De kamers zijn praktisch in te delen en geven volop mogelijkheden. De huidige indeling biedt een royale hoofdslaapkamer, maar indien gewenst is eenvoudig weer een extra kamer te realiseren. Momenteel bevindt zich hier een tussenwand, waardoor er een veelzijdige walk-in-closet is ontstaan.

De badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Een fijne, functionele ruimte om de dag te beginnen of af te sluiten.





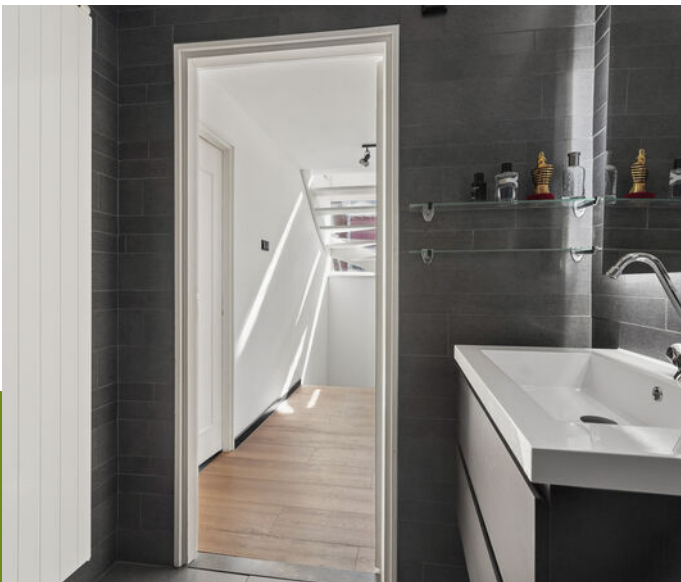
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Eerste verdieping

Grote raampartijen & een ruime walk-in-closet





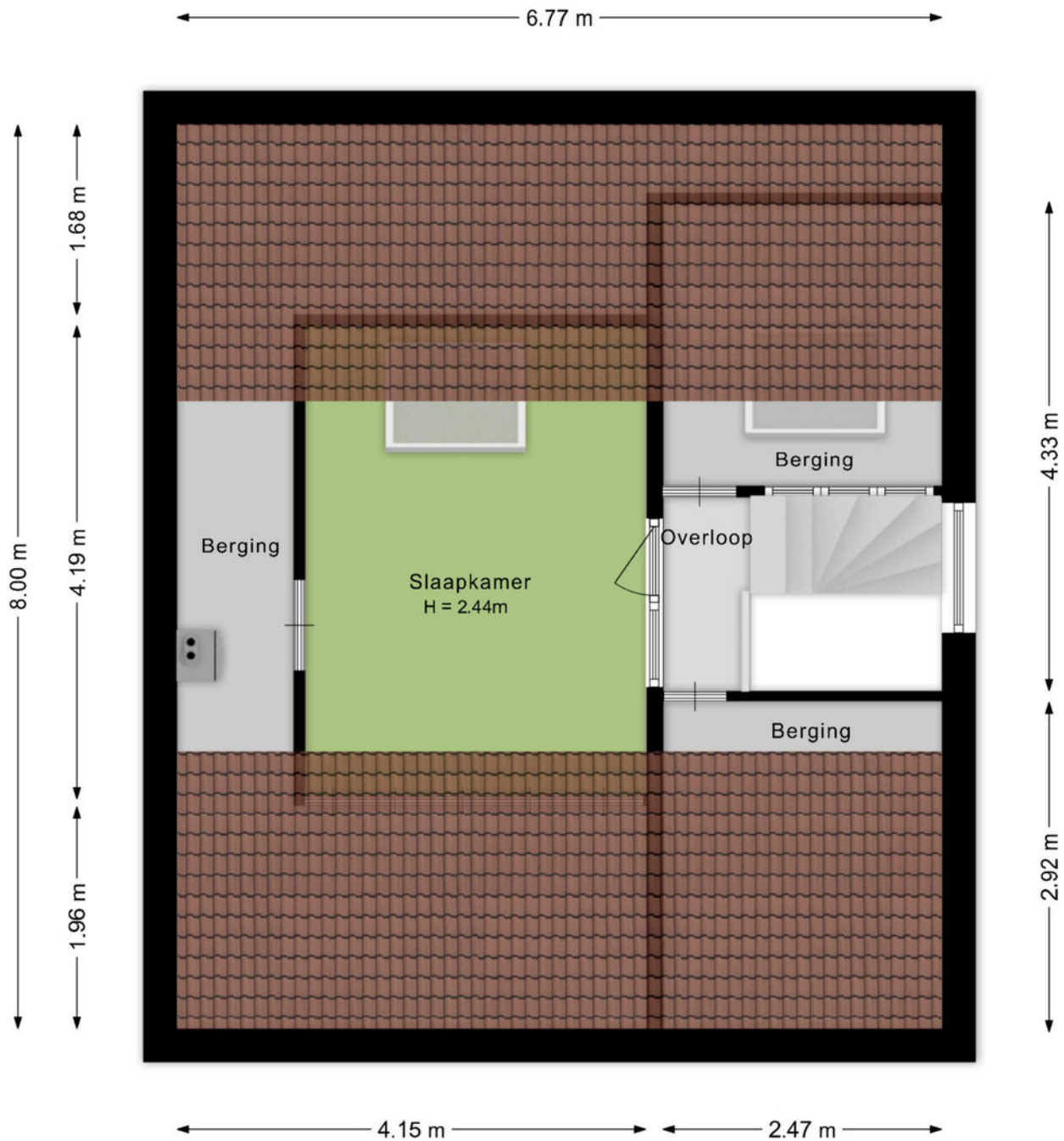
Tweede verdieping



Via een vaste trap is de tweede verdieping te bereiken. Deze is heerlijk ruim en licht, mede door twee Velux dakramen aan de achterzijde. Naast een vierde slaapkamer met inbouwkast blijft er genoeg ruimte over voor het plaatsen van witgoed (wasmachine, droger). Ook bevindt zich hier de cv-ketel (Nefit, 2018).



Tweede verdieping



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

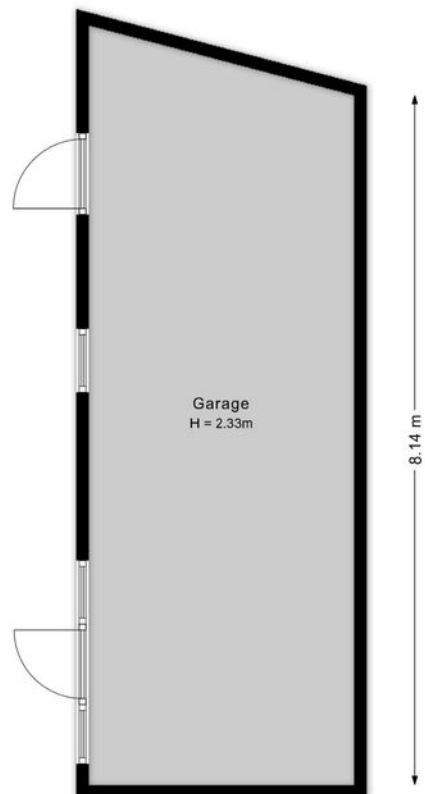
PLATTEGROND

Tweede verdieping

BUITEN

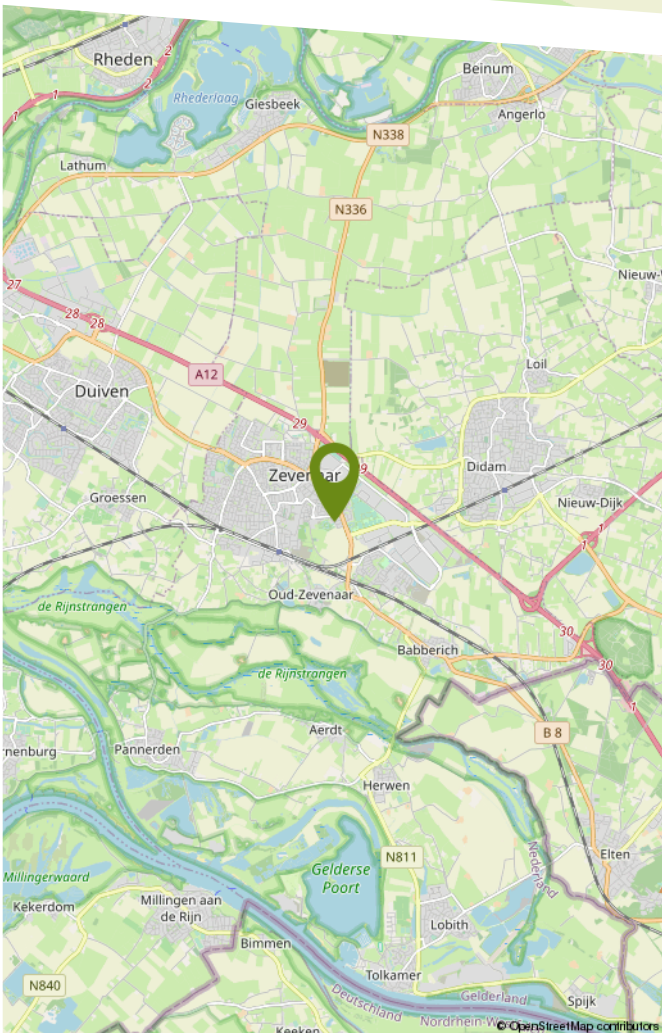
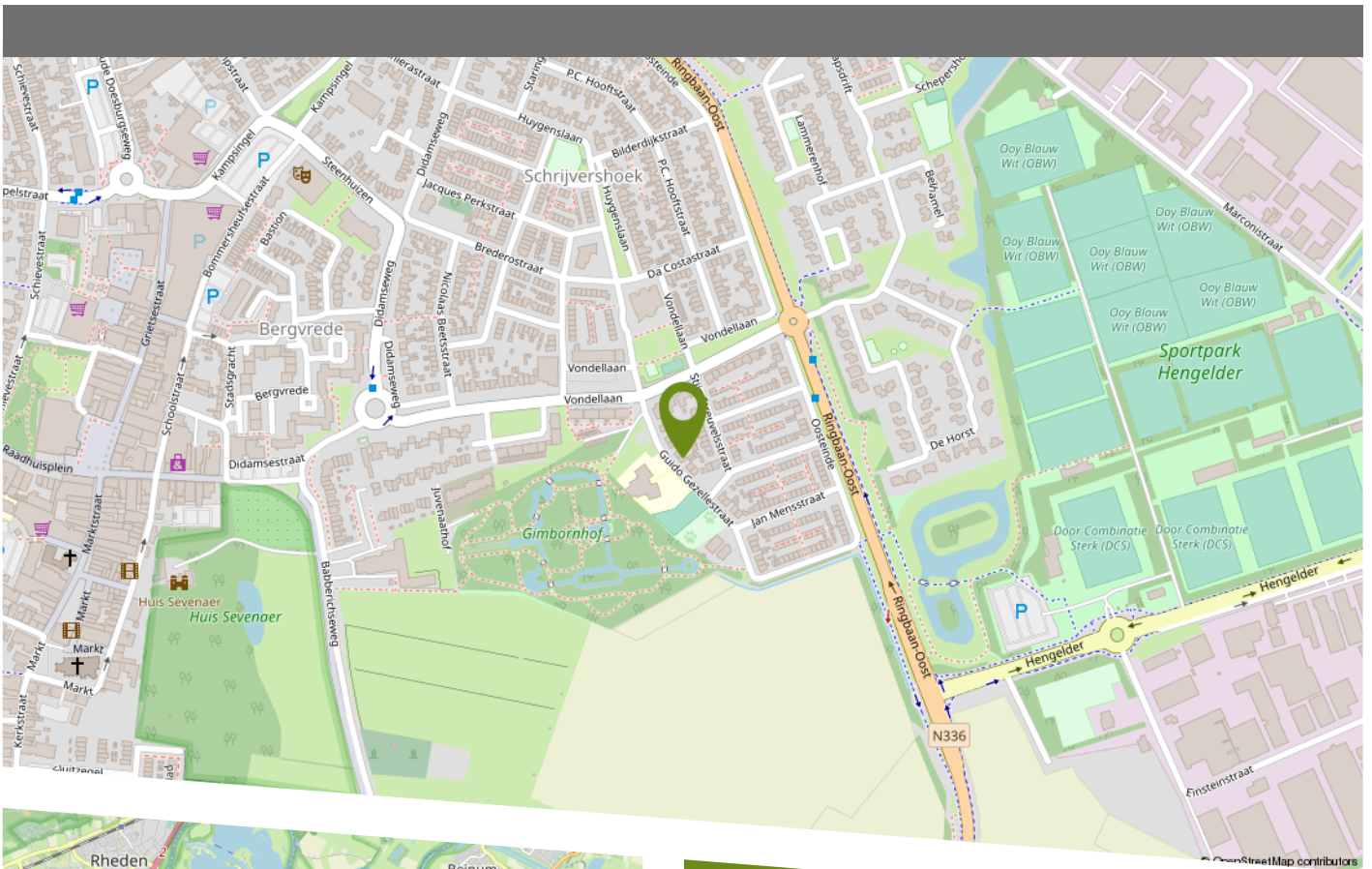
De woning beschikt over een verzorgde voor- en achtertuin gelegen op het noordoosten, waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven. De tuin biedt voldoende ruimte voor meerdere zitplekken, zodat je altijd een plekje in de zon of schaduw vindt.

Daarnaast staat er een ruime, vrijstaande stenen garage, voorzien van elektra en water. Ideaal voor het stallen van een auto, fietsen of als hobbyruimte. Daarnaast is er parkeergelegenheid met ruimte voor drie auto's.





LOCATIE INFORMATIE




De kern van Zevenaar met supermarkten, horecagelegenheden en overige voorzieningen is op loopafstand. Denk aan een bioscoop, sportaccommodaties, scholen en kinderopvang. De Sterrenschool Zevenaar en Kinderdagverblijf Lotus zijn gelegen aan de overzijde van de straat. Bovendien zijn uitvalswegen A12/A18 en in de toekomst A15 binnen enkele minuten te bereiken. Zo ben je razendsnel in grotere, omliggende steden zoals Doetinchem, Arnhem of Nijmegen. Er is in deze straat geen parkeervergunning nodig en er is ruim voldoende parkeergelegenheid.

En dat allemaal op één van de fijnste locaties van Zevenaar. Het Gimbornhof, een rustige oase met wandelpaden en monumentale bomen, bevindt zich aan de overzijde waar je op ieder moment van de dag een kleine wandeling kunt maken. Daarmee biedt de locatie het beste van beide werelden met de levendigheid van het centrum van Zevenaar op loopafstand.





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oud-Zevenaar	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie C	<p>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.</p>
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 1627	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

KADASTRALE KAART

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		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Pvc vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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 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