



# SCHAAPSDRIFT 212

## ZEVENAAR

Vraagprijs € 595.000,- 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**

1988

## **WOONOPPERVLAKTE**

174 m<sup>2</sup>

## **INHOUD**

669 m<sup>3</sup>

## **PERCEELOPPERVLAKTE**

310 m<sup>2</sup>

## **OVERIGE INPANDIGE RUIMTE**

19 m<sup>2</sup>

## **EXTERNE BERGRUIMTE**

9 m<sup>2</sup>

## **GEBOUWGEBONDEN**

### **BUITENRUIMTE**

9 m<sup>2</sup>

## **ENERGIELABEL**

A

## **ISOLATIE**

Dak-, muur- en vloerisolatie,  
dubbele beglazing

## **VERWARMING**

Cv-ketel, Nefit (2015),  
gaskachel, gedeeltelijk  
vloerverwarming

## **WARMWATER**

Cv-ketel, Nefit (2015)

## **AANVAARDING**

In overleg



# OMSCHRIJVING

Schaapsdrift 212 in Zevenaar: een ruime en goed onderhouden twee-onder-één-kapwoning waar sfeer, licht en leefruimte samenkomen. Zodra je binnenstapt valt direct op hoe verzorgd en eigentijds deze woning is afgewerkt. De royale woonkamer met moderne haard, de uitgebouwde leefkeuken en de fraai aangelegde tuin maken dit een huis waar je met gemak jarenlang met plezier woont.

Met vier slaapkamers, een moderne badkamer, garage én een multifunctionele tweede verdieping is dit bovendien een woning die zich moeiteloos aanpast aan verschillende woonwensen.

De woning is de afgelopen jaren op meerdere punten vernieuwd en verduurzaamd. Denk aan zonnepanelen, airconditioning, een moderne badkamer en een stijlvolle keuken met

keukeneiland. Daarbij woon je hier aan een rustige straat in een prettige woonwijk, met volop voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik.

Wat maakt dit een fijne tweekapper?

- Royale twee-onder-één-kapwoning met 174 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Moderne leefkeuken met keukeneiland en veel lichtinval
- Sfeervolle woonkamer met moderne gashaard
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Luxe badkamer met dubbele wastafel en inlopdouche
- Volwaardige tweede verdieping met extra slaapkamer en bergruimte
- Garage met roldeur én eigen oprit, geschikt voor meerdere auto's
- Verzorgde achtertuin met overkapping en



# Een royale tweekapper met fijne leefruimtes, moderne afwerking en een heerlijke tuin om volop buiten te genieten

vrijstaande berging

- Energielabel A, 12 zonnepanelen en airconditioning
- Gelegen aan een rustige straat in een fijne woonomgeving

INDELING | Begane grond:

Je komt binnen in een verzorgde entree met meterkast, toilet en trapopgang. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer, waar direct het fijne licht en de ruimtelijke indeling opvallen. De grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor een prettige sfeer en geven zicht op het groen voor de woning. De moderne gashaard vormt een stijlvolle blikvanger en maakt deze ruimte extra sfeerol tijdens de winteravonden thuis.

Aan de achterzijde bevindt zich de leefkeuken. Dankzij de uitbouw en de schuifpui naar de tuin voelt deze ruimte open aan. Het keukeneiland vormt het middelpunt van de ruimte en nodigt uit tot uitgebreid koken of gezellig aan te schuiven tijdens het bereiden van een maaltijd. De keuken is strak uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, veel werkruimte en kastruimte. In het tussenliggende gedeelte bevindt zich de eetkamer, waar met gemak plek is voor een grote eettafel.

Vanuit de keuken is tevens de aangebouwde, stenen garage bereikbaar. Deze ruimte is voorzien van een roldeur en is ideaal voor opslag, hobby's of het stallen van fietsen.

Schaapsdrift 212 Zevenaar

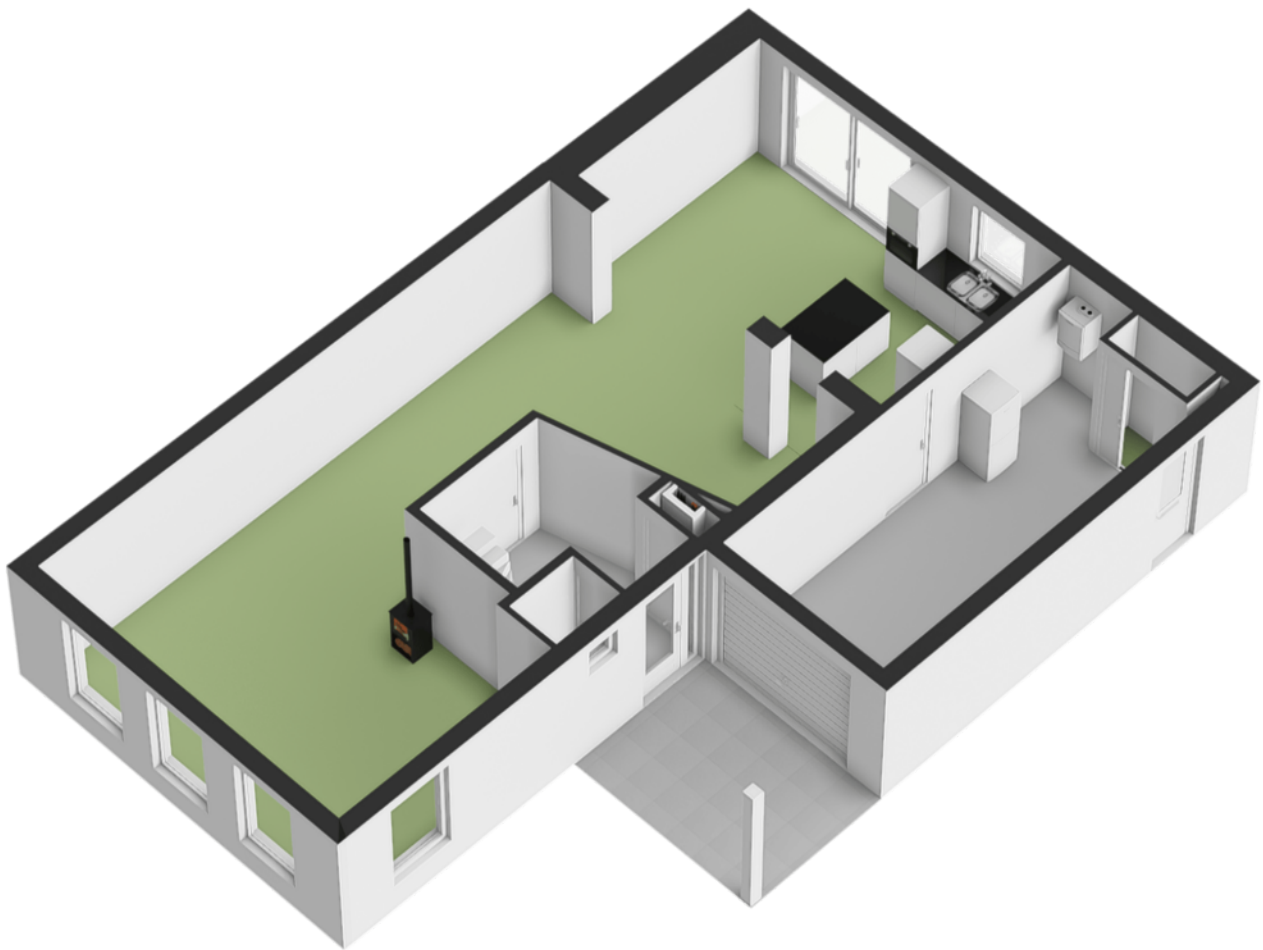
Begane grond



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

# PLATTEGROND

Begane grond



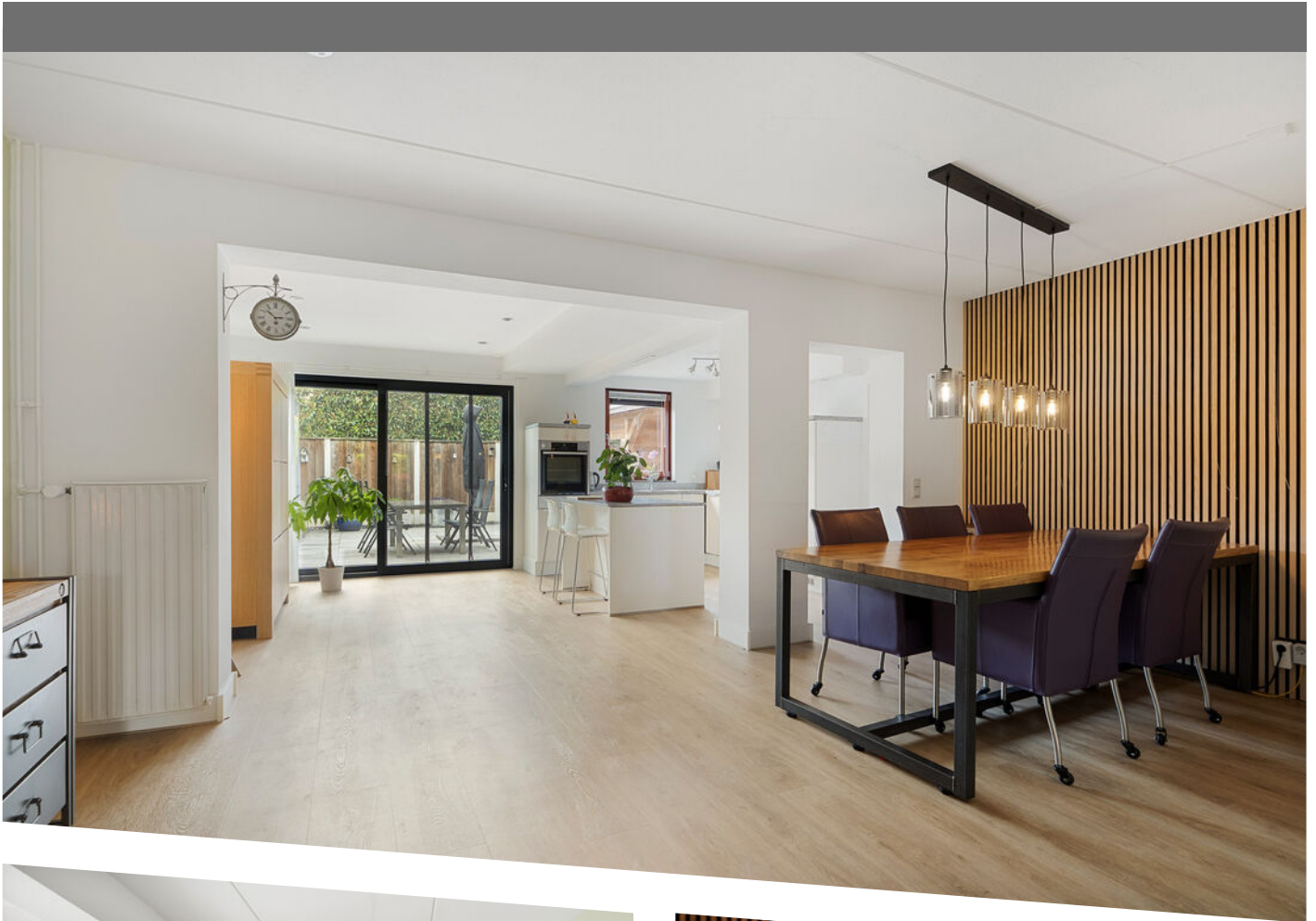
# PLATTEGROND

Begane grond



Veel lichtinval dankzij de grote raampartijen





# Moderne keuken met inbouwapparatuur en eiland



# EERSTE VERDIEPING



De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De hoofdslaapkamer is ruim opgezet en voorzien van een vast hoofdbord en elektrische rolluiken. Ook de andere kamers zijn netjes afgewerkt en geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer.

De badkamer is modern uitgevoerd en straalt luxe uit. Hier beschik je over een ruime inloopdouche met regendouche, dubbele wastafel met meubel en een tweede toilet. De combinatie van grote tegels, spiegelverlichting en zwarte accenten geeft de ruimte een stijlvolle uitstraling.



Schaapsdrift 212 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

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers





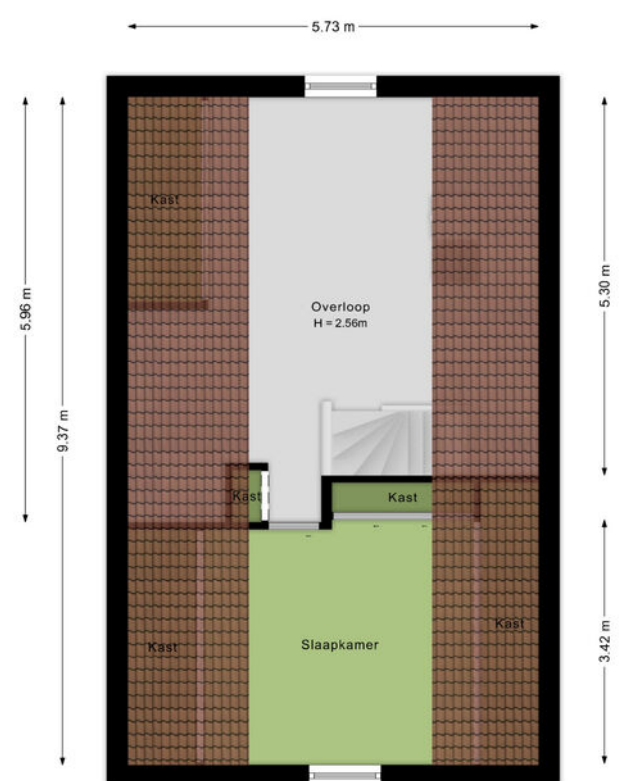
# TWEEDE VERDIEPING



Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Deze verdieping biedt een ruime vierde slaapkamer en is aan beide zijden voorzien van een kiepraam, wat zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Daarnaast bevinden zich hier de witgoedaansluitingen, installaties en praktische bergruimte.

Een fijne verdieping die zich uitstekend leent als slaap-, werk- of hobbyruimte.



Ruime tweede verdieping met volop mogelijkheden

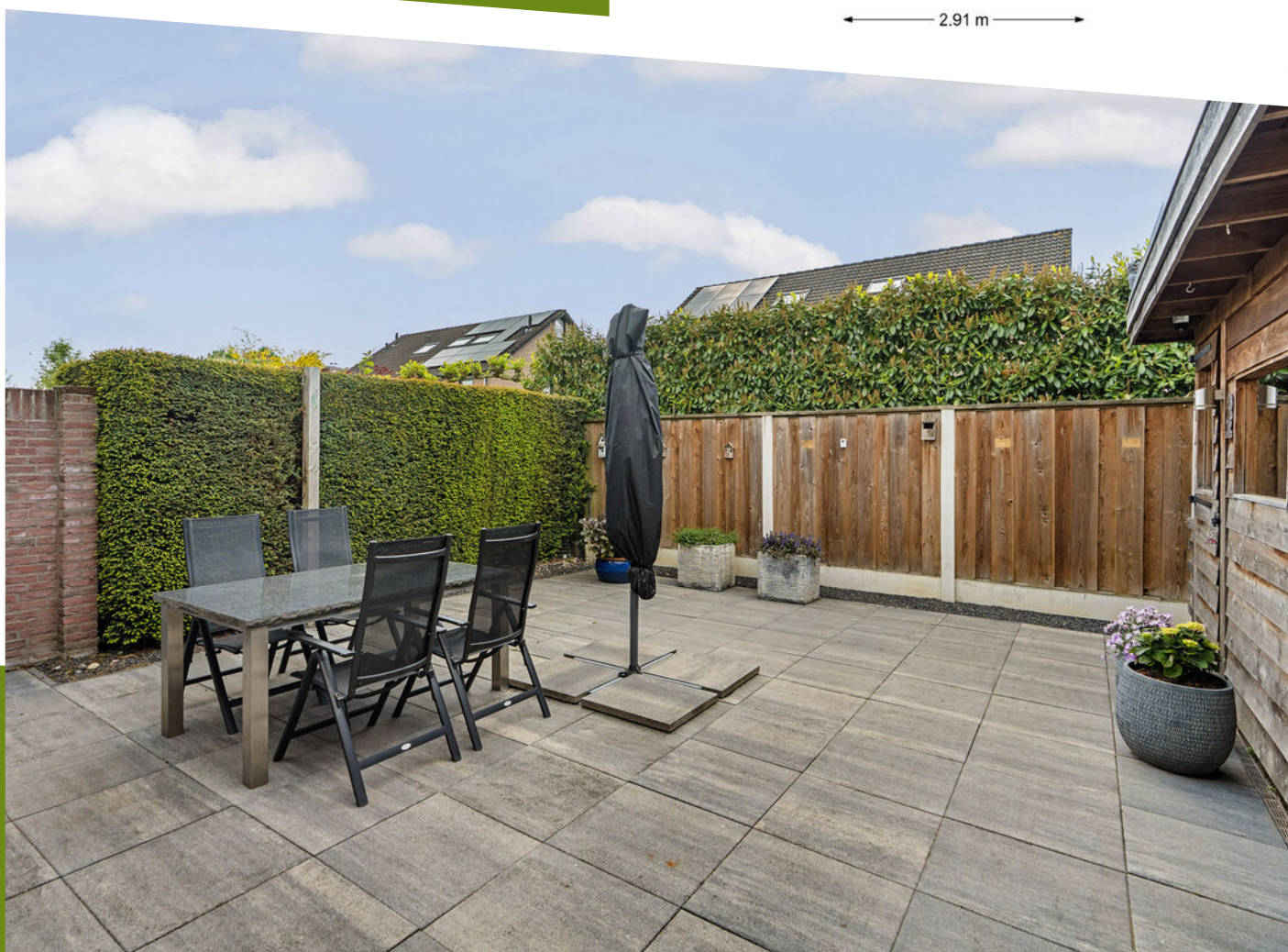
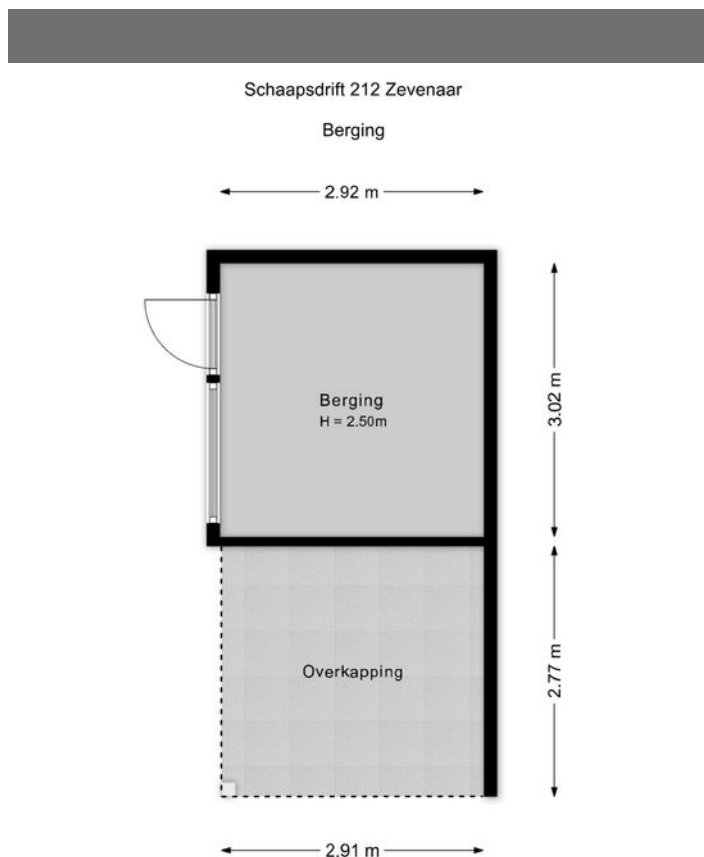


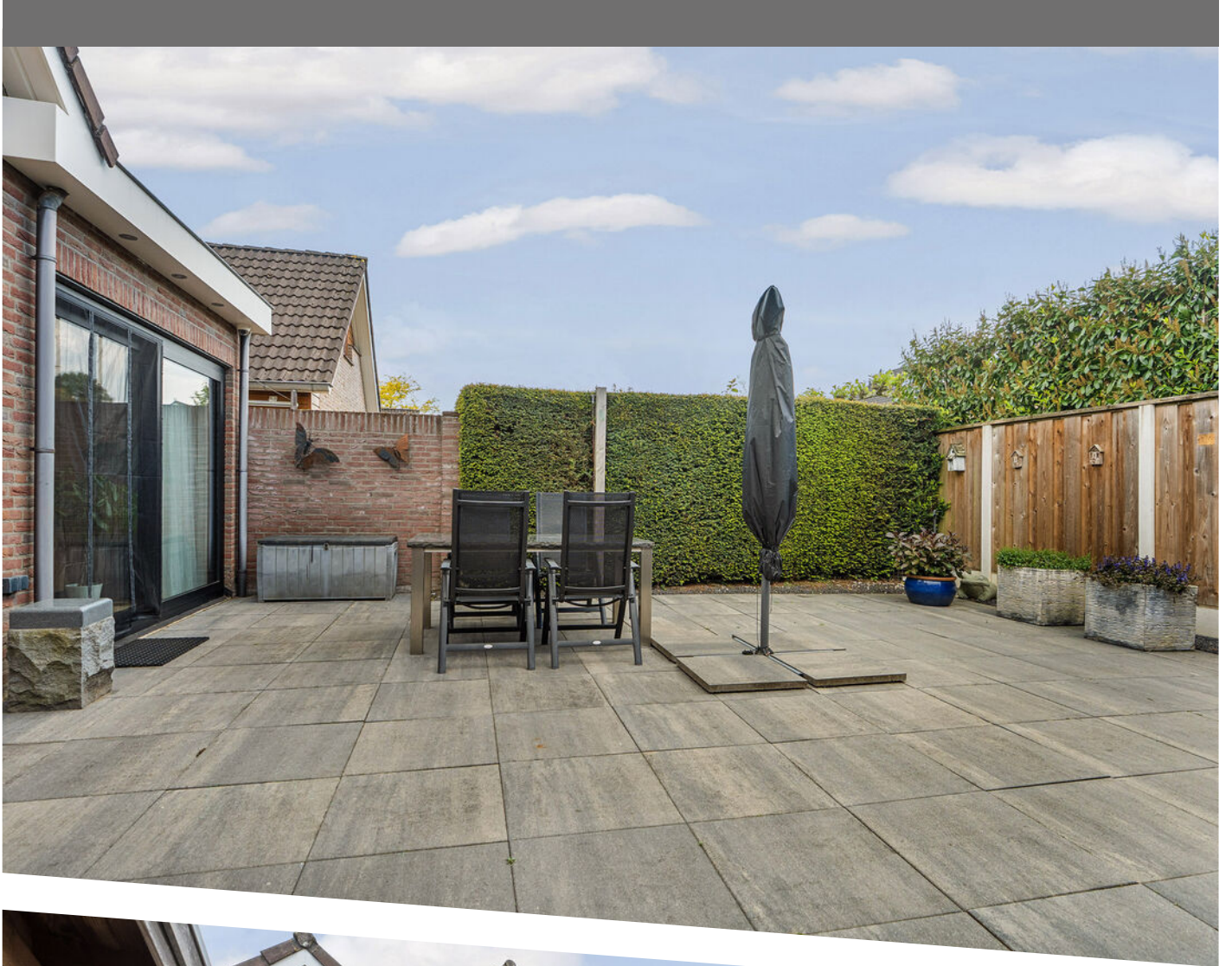
# BUITEN

De achtertuin is verzorgd aangelegd met nette bestrating, groen en verschillende plekken om fijn buiten te zitten.

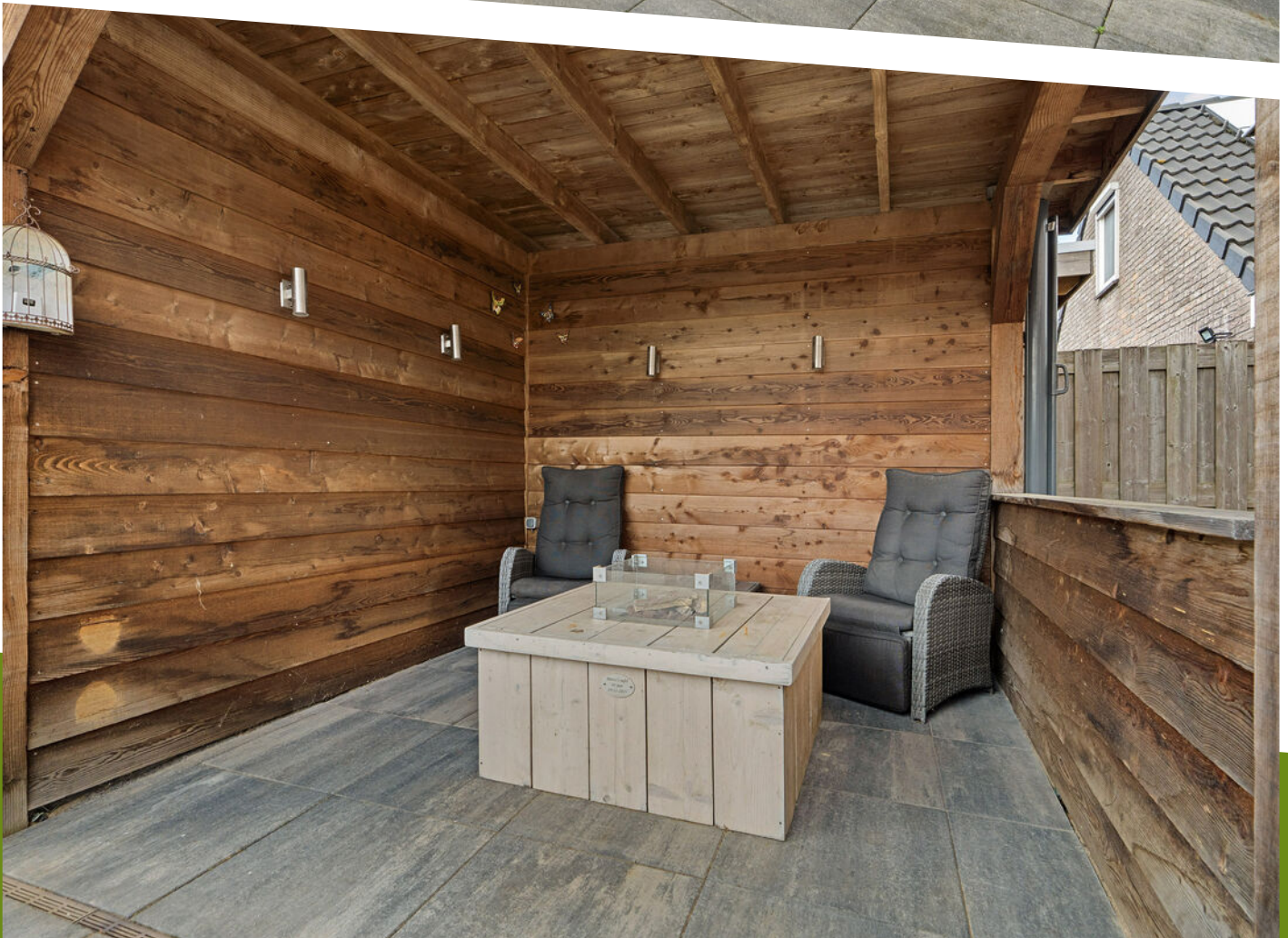
In de tuin staat een vrijstaande houten berging met aangrenzende overkapping, een heerlijke plek om beschermt te genieten van lange avonden buiten. Daarnaast is de tuin voorzien van een achterom.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een brede oprit met ruimte voor meerdere auto's en een laadpaal op eigen terrein.



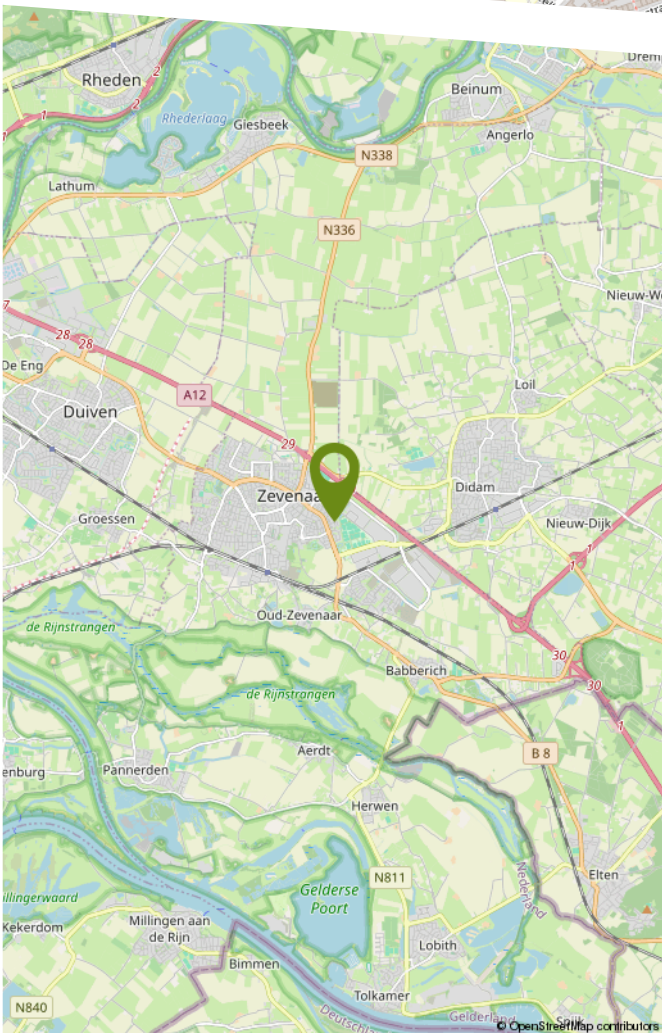
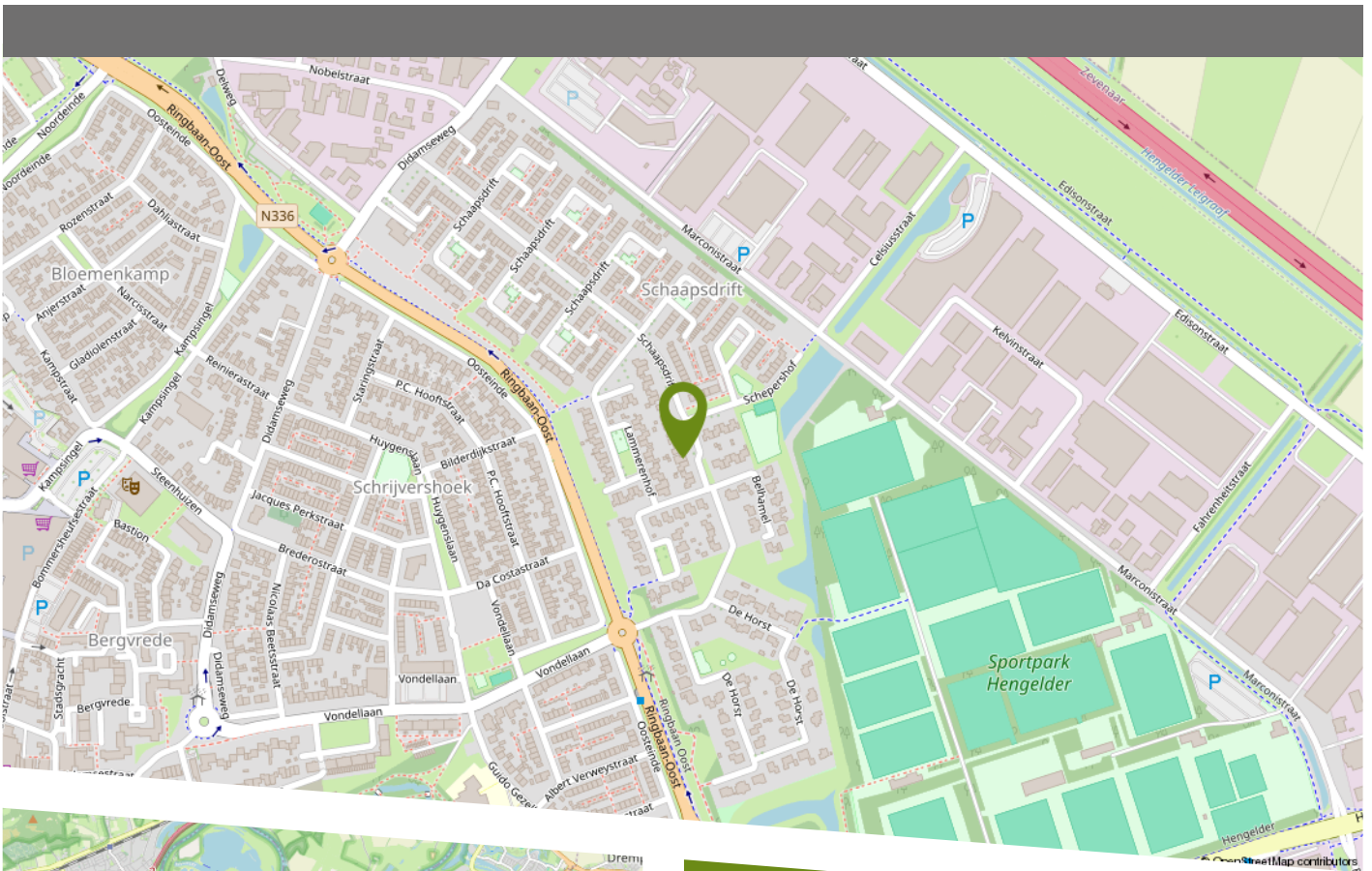


Een fijne beschutte zitplek in de achtertuin





# LOCATIE INFORMATIE




Zevenaar is een gezellige stad met een dorps karakter en verrassend veel voorzieningen. Voor een dagje winkelen of een hapje en drankje kun je terecht in de vele winkels, restaurants en cafés. Ook vind je er een filmhuis en theater. In en rond Zevenaar liggen prachtige natuurgebieden om te wandelen, fietsen en ontspannen in het groen.

De stad is uitstekend bereikbaar: er is een treinstation, goede busverbindingen en via de A12 ben je zo in Arnhem, Doetinchem of Duitsland. In de (nabije) toekomst wordt de A15 doorgetrokken, waardoor de stad nog centraler komt te liggen.





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oud-Zevenaar	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Stipitie C	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 2626	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<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>	

# KADASTRALE KAART

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lamp met ventilator		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast garage en kantoor		X	
- Inbouwkast slaapkamer boven de garage en zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Losse kasten: woonkamer, gang, ouderslaapkamer, garage, zolder en boven garage		X	
- Kapstop entree	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Warmhoudplaat	X		
- Combi oven (in de garage)		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Barkrukken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegel met verwarming	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Horren beneden en boven	X		
Camera's buiten		X	
Thuisbatterij		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Vloerisolatie	X		
Tuin - Inrichting			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Japanse Esdoorn en losse potten gaan mee		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Planken in tuinhuisje	X		
Watersproeiers voortuin	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Tuintafel	X		
Overig - Contracten			
Waterontharder		Gaat mee	

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 over 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 PRECIËS IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaft 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