



TOLSINGEL 40

ZEVENAAR

Vraagprijs € 415.000,- K.K.



INHOUD

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

KENMERKEN



TYPE WONING

Tussenwoning

ENERGIELABEL

A++

BOUWJAAR

2010

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

WOONOPPERVLAKTE

118 m²

VERWARMING

Stadsverwarming

INHOUD

429 m³

WARMWATER

Stadsverwarming

PERCELOPPERVLAKTE

124 m²

PLUSPUNTEN

- Vrij uitzicht voorzijde
- Vier slaapkamers
- Fraai aangelegde tuin
- Rustige ligging

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

2 m² (vide)

AANVAARDING

In overleg

EXTERNE BERGRUIMTE

6 m²



OMSCHRIJVING

Tolsingel 40 in Zevenaar: een verrassend ruime en moderne tussenwoning waar sfeer, comfort en duurzaamheid mooi samenkomen. Zodra je binnenkomt valt direct de unieke uitstraling op, met een laminaat scheepsvloer (grijze teakhout), veel lichtinval en openslaande deuren naar de fraai aangelegde tuin.

De woning is goed onderhouden, praktisch ingedeeld en beschikt over maar liefst vier slaapkamers én een vide die slim is ingericht als multifunctionele ruimte. Een fijne plek voor wie op zoek is naar een instapklare gezinswoning met karakter en een rustige ligging aan de groene rand van een jonge woonwijk.

De achtertuin voelt echt als een verlengstuk van de woonkamer, met een sfeervolle vijver, diverse fruitbomen en een houten pergola met schaduwdoek en rolgordijnen waar je heerlijk

beschut kunt zitten. Zodra de zomeravonden langer worden, ontstaat hier vanzelf een knusse en gezellige plek om samen buiten te genieten.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de vrije ligging aan de voorzijde. Hierdoor ervaar je niet alleen veel privacy, maar ook een prettig ruimtelijk gevoel dat je zelden ziet bij woningen in deze wijk. Bijkomend voordeel is het ruime aanbod aan parkeerplaatsen waardoor je altijd kunt parkeren voor de deur. Dankzij de zonnepanelen, stadsverwarming en het energielabel A++ woon je hier bovendien comfortabel én energiezuinig.

Waarom dit jouw droomwoning is?

- Moderne tussenwoning uit 2010 met energielabel A++
- Vier slaapkamers én een vide, momenteel ingericht als relaxruimte



Een verrassend ruime en duurzame tussenwoning met vrij uitzicht, vier slaapkamers én een verzorgde achtertuin

- Fraai aangelegde achtertuin met vijver, fruitbomen en pergola
- Open keuken (vernieuwde Siemens apparatuur (2025))
- 10 zonnepanelen van 370 Wp per paneel (2022)
- Volledig geïsoleerd en aangesloten op stadsverwarming
- Vrij uitzicht aan de voorzijde
- Ruime openbare parkeergelegenheid en laadpaal in de straat
- Rustige ligging in populaire, jonge woonwijk

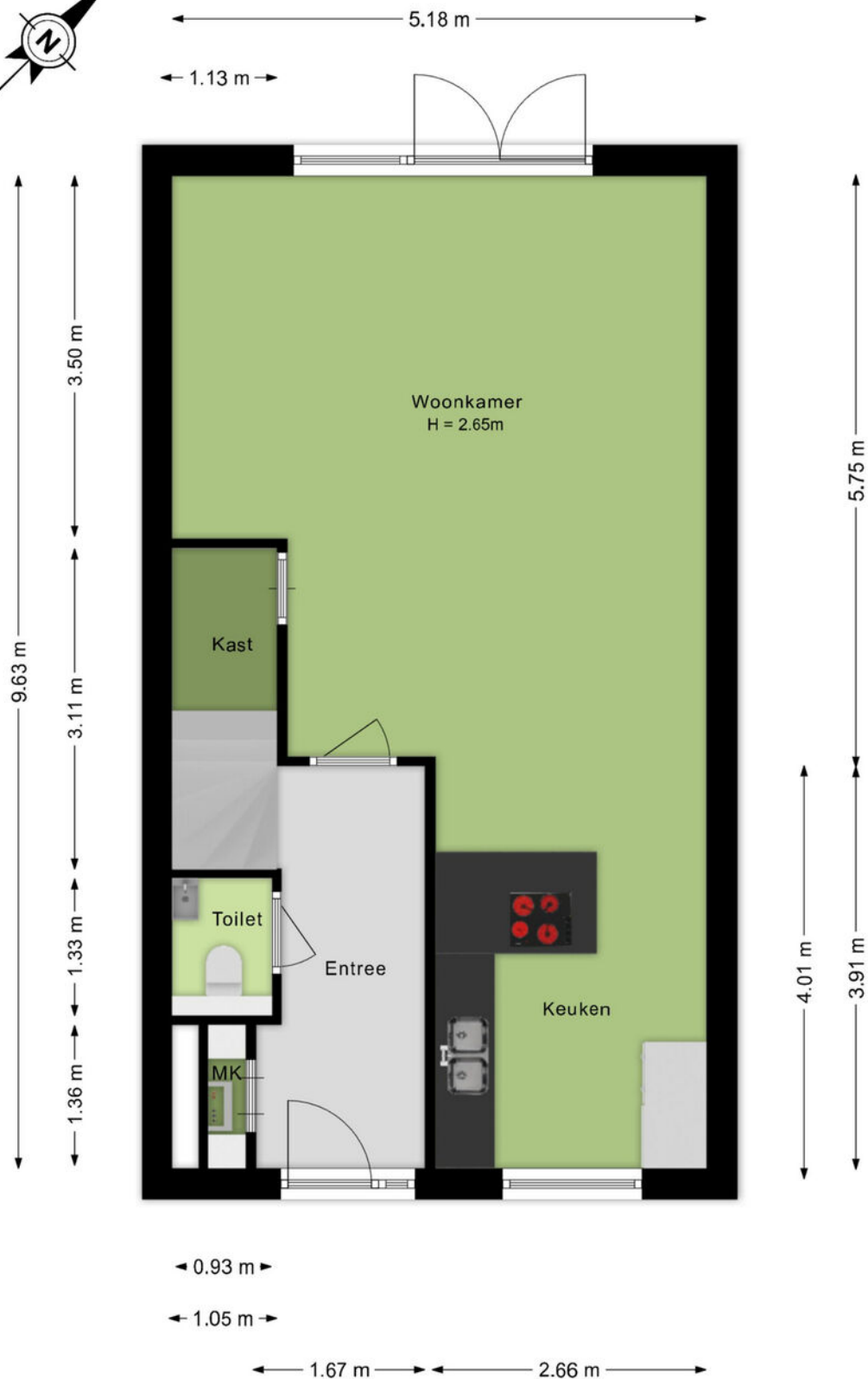
INDELING | Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met meterkast, toilet en trapopgang. De woonkamer is ruim opgezet en heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin. De unieke laminaat scheepsvloer (grijze teakhout) geeft direct sfeer en warmte aan de

ruimte. Daarnaast is er in de woonkamer een praktische trapkast met inzetkast aanwezig, ideaal voor extra voorraad of het opbergen van dagelijkse spullen.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met baropstelling, uitgevoerd in een moderne kleurstelling en voorzien van diverse Siemens inbouwapparatuur, grotendeels recent vernieuwd (2025). Vanuit de keuken heb je bovendien vrij zicht op het groen en de speeltuin aan de voorzijde, ideaal wanneer kinderen buiten spelen en je toch een oogje in het zeil wilt houden.

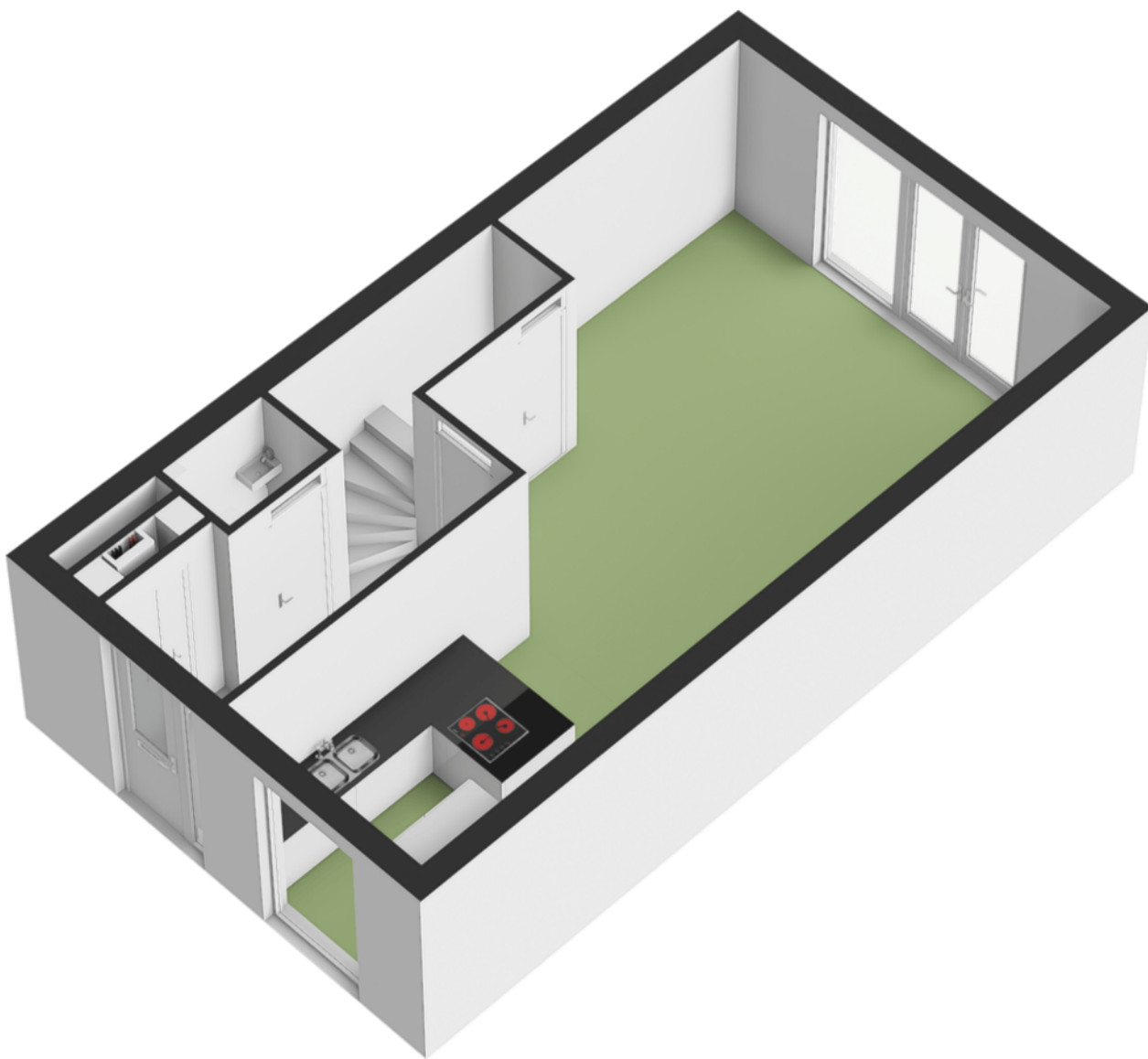
Tolsingel 40 - Zevenaar
Begane grond



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

PLATTEGROND

Begane grond

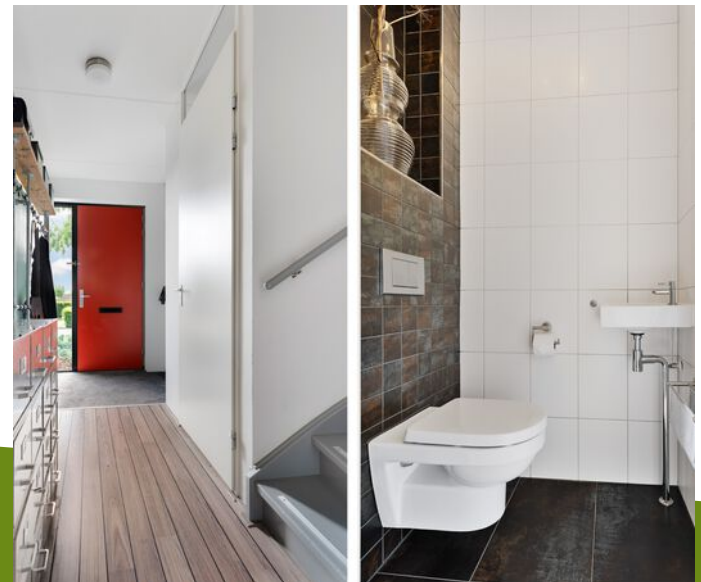


PLATTEGROND

Begane grond



Een keuken met een gezellige zitbar én vrij uitzicht



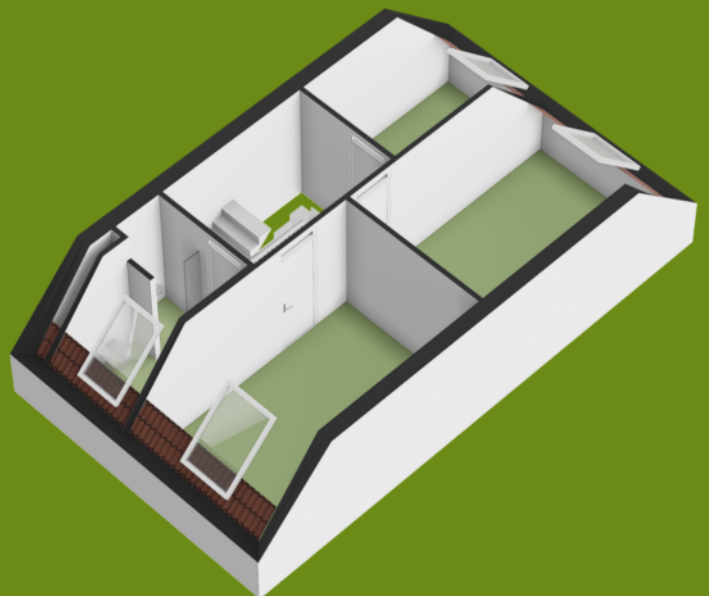
EERSTE VERDIEPING



De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, allemaal voorzien van laminaatvloeren en grote Fakro dakramen die zorgen voor veel daglicht.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel, hangend toilet en designradiator. De combinatie van Italiaanse tegels en lichte wandafwerking geeft de ruimte een moderne uitstraling.

Ook zijn op deze verdieping grote dakramen aanwezig met verduistering en zonwering.

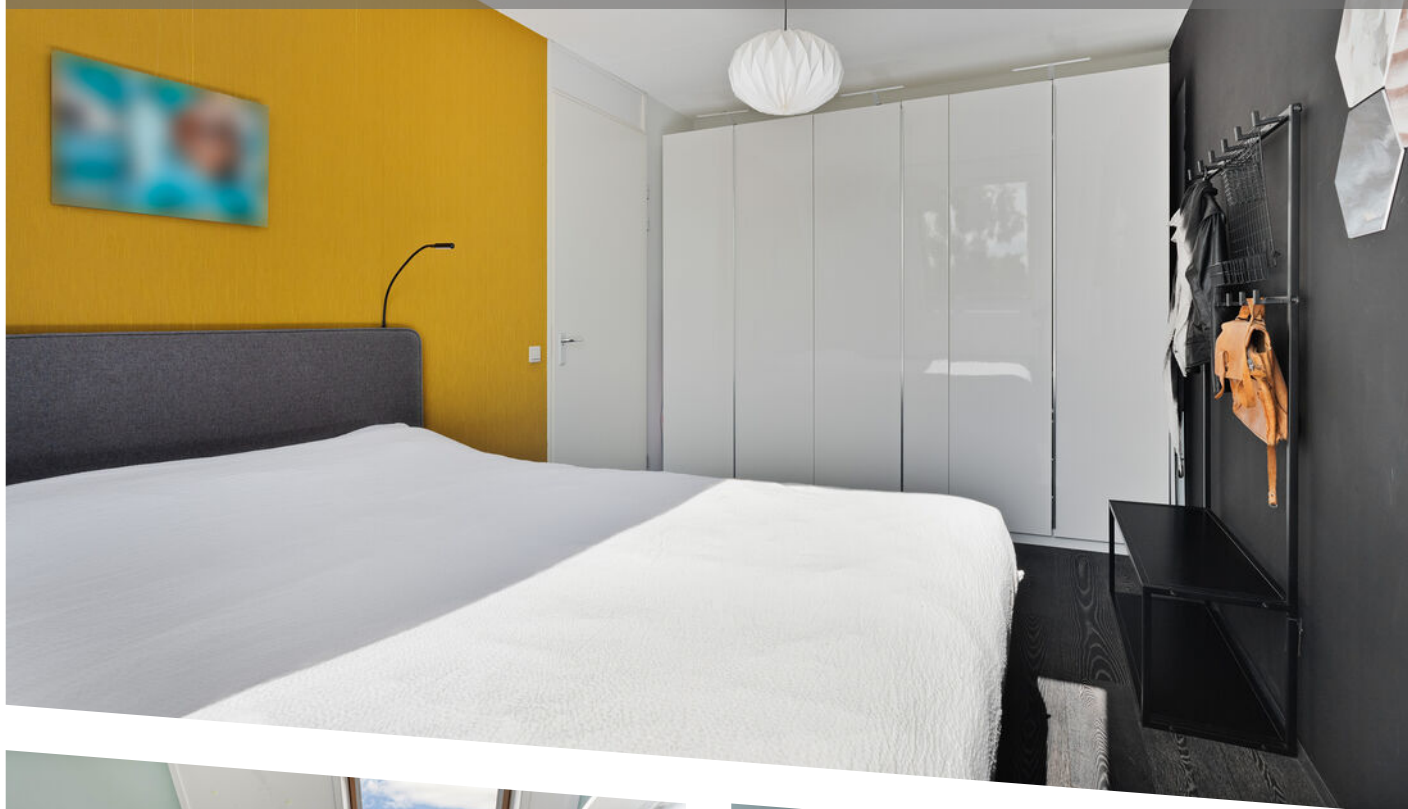


Tolsingel 40 - Zevenaar
Eerste verdieping



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

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers



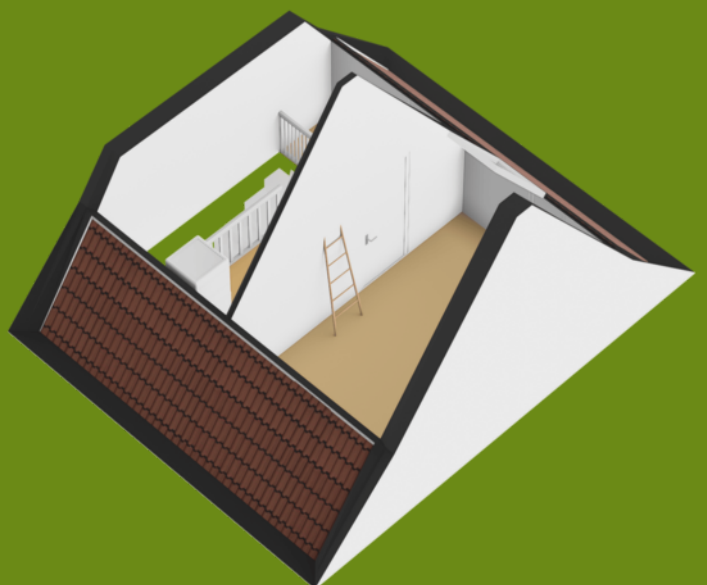


TWEEDE VERDIEPING

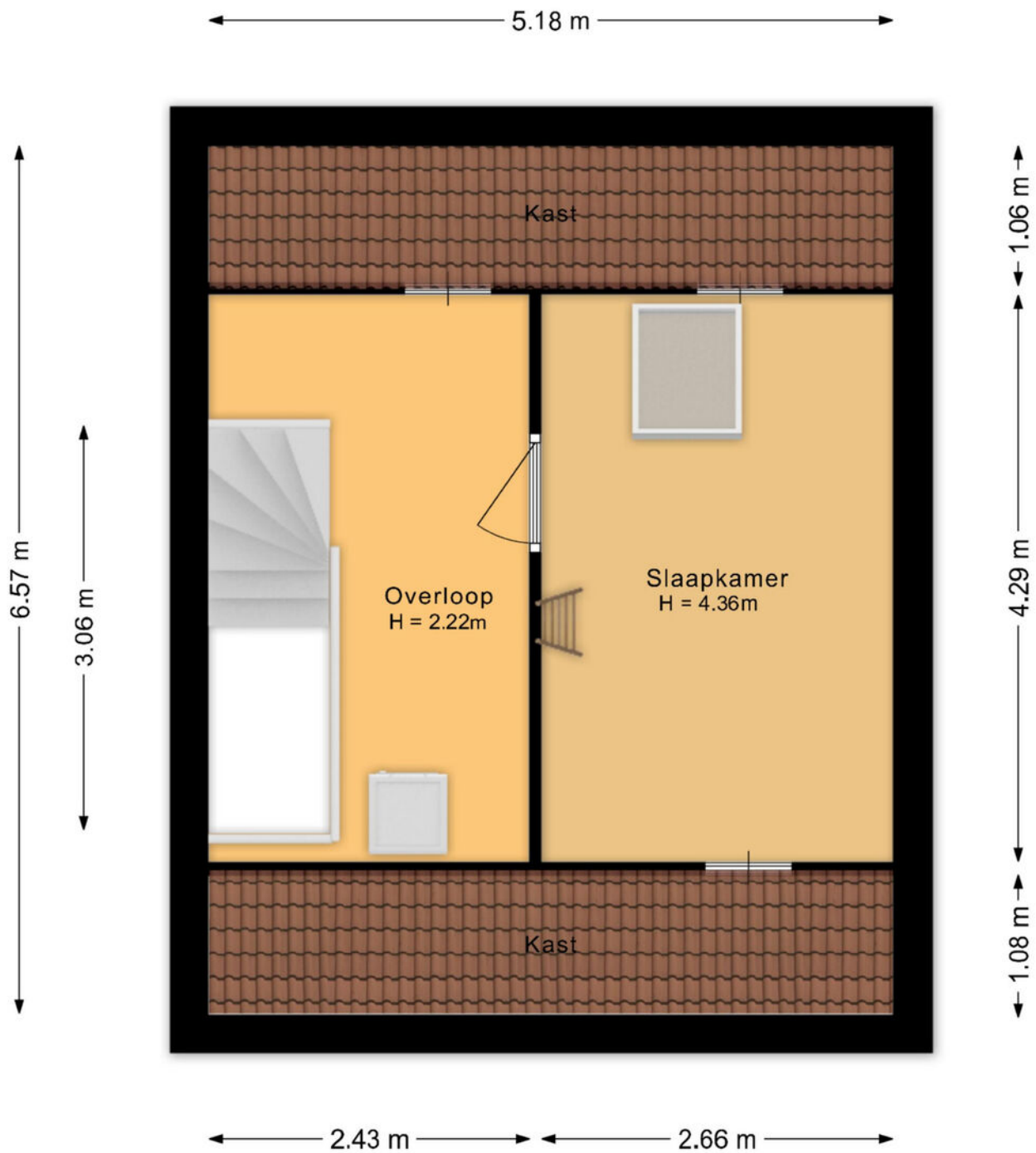


De tweede verdieping is verrassend veelzijdig.

Op de overloop zijn de witgoedaansluitingen, mechanische ventilatie en omvormer voor de zonnepanelen geplaatst. Achter de deur in de geïsoleerde wand bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met wastafel, verwarming en extra bergruimte.



Tolsingel 40 - 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





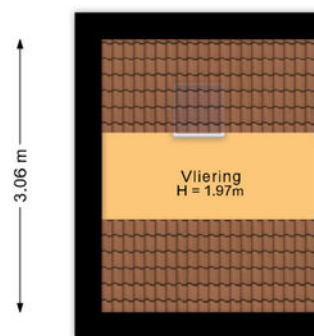
VIDE

Een echte eyecatcher is de gecreëerde vide met trap in de nok van het dak. Deze sfeervolle plek van circa 2 m² (OIR) leent zich perfect als chillruimte, extra slaapplek of hobbyhoek.

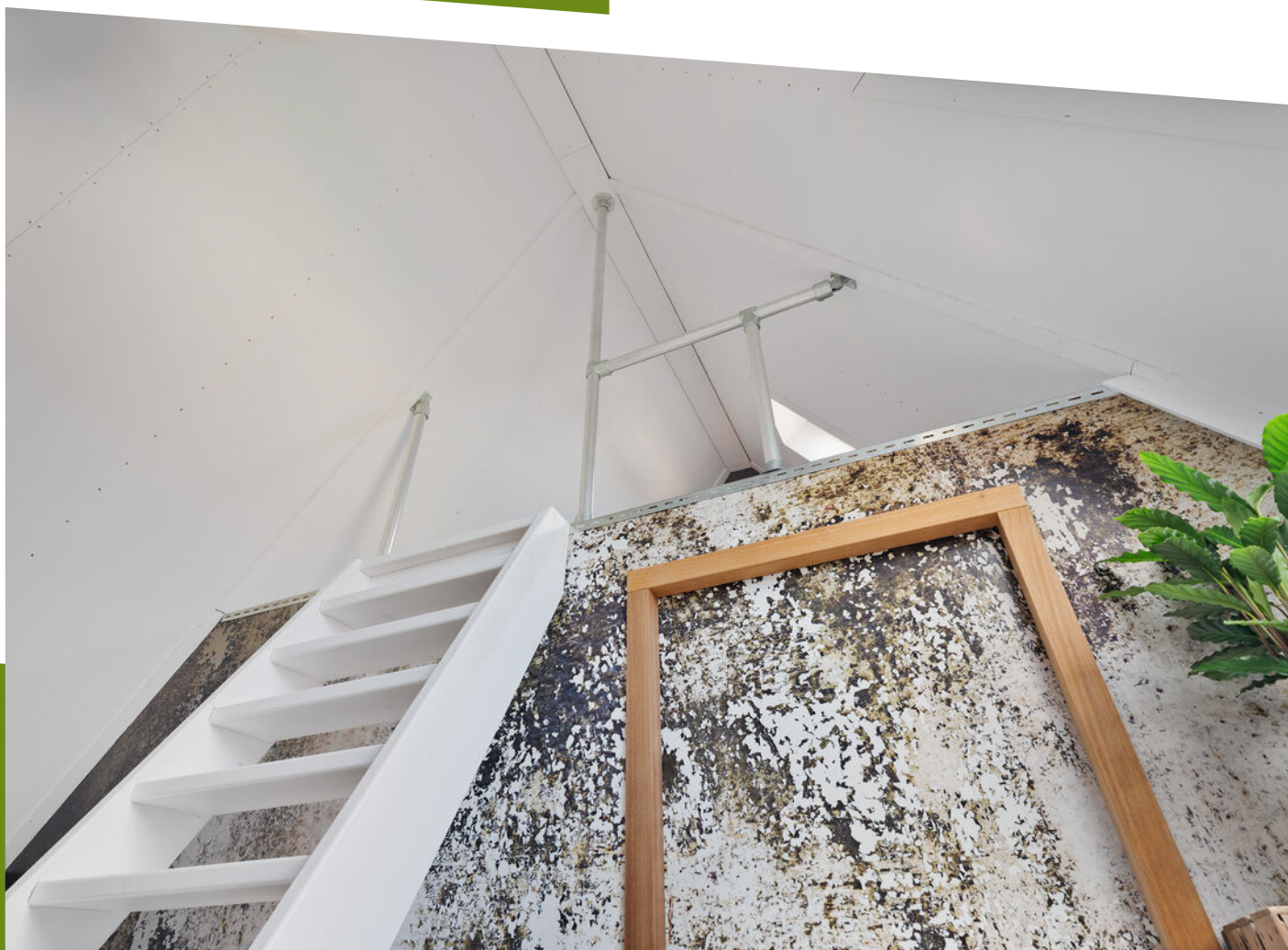
Dankzij de Fakro dakramen, wederom met verduistering en zonwering, voelt het hier ook heerlijk licht en ruimtelijk aan.

Tolsingel 40 - Zevenaar
Vliering

← 2.45 m →



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



Een speels ingedeelde extra verdieping

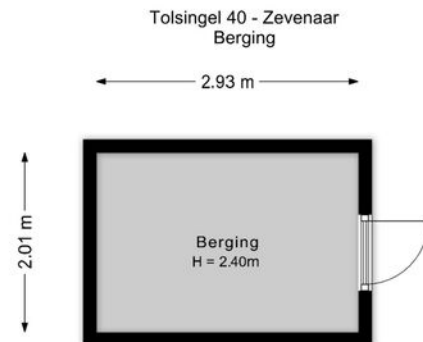


BUITEN

De achtertuin is fraai aangelegd en biedt veel privacy.

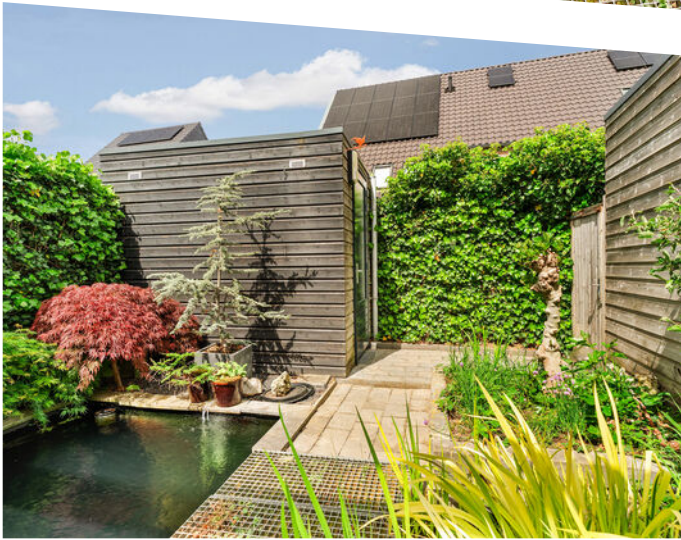
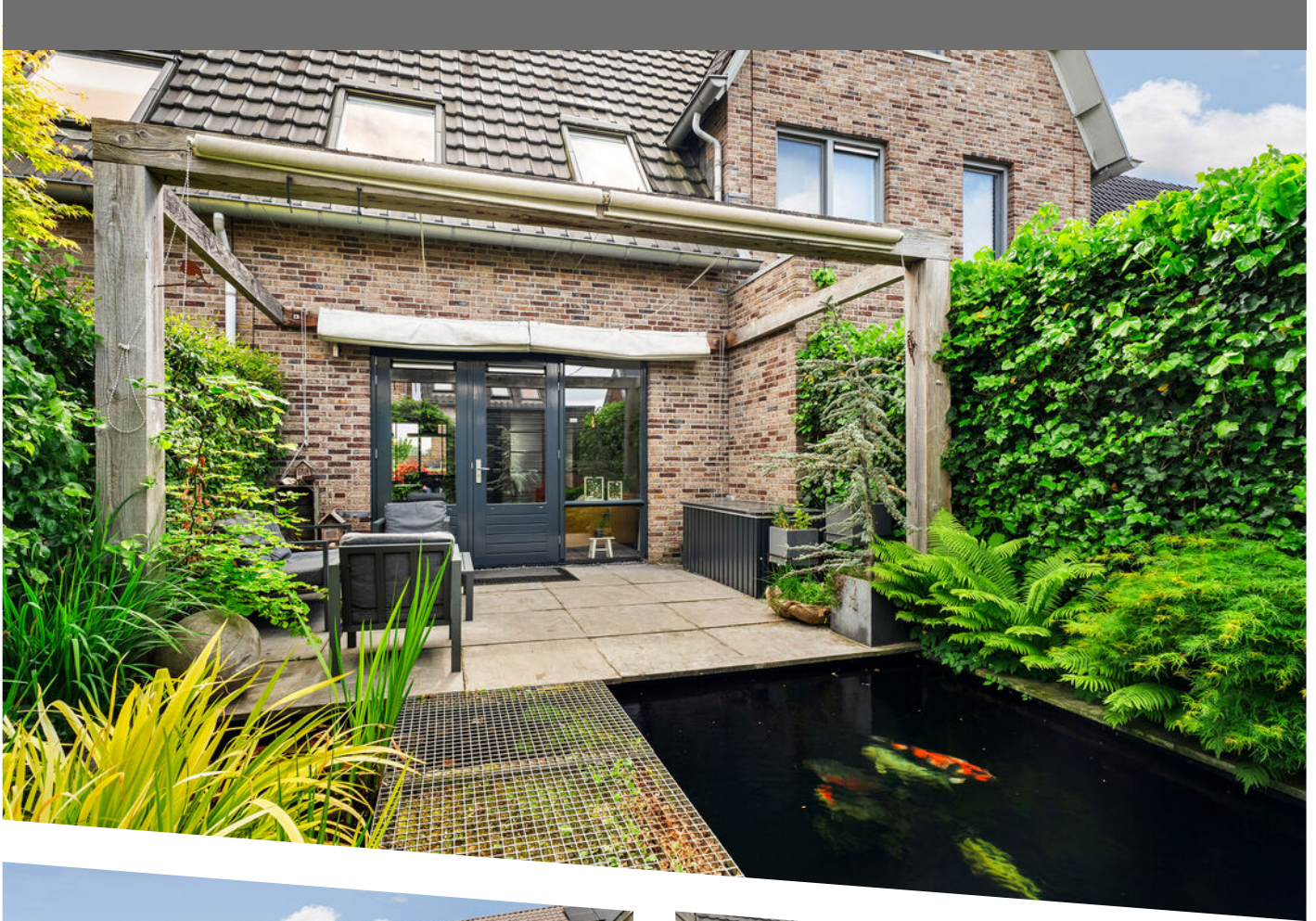
Onder de houten pergola met schaduwdoek en rolgordijnen geniet je beschut van lange zomeravonden. Het voelt hier al snel knus en gezellig aan. De vijver, diverse fruitbomen en groene beplanting zorgen voor een rustgevende en sfeervolle setting. De tuin beschikt daarnaast over elektra, een waterpunt en een houten berging voorzien van elektra.

Via de achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar.

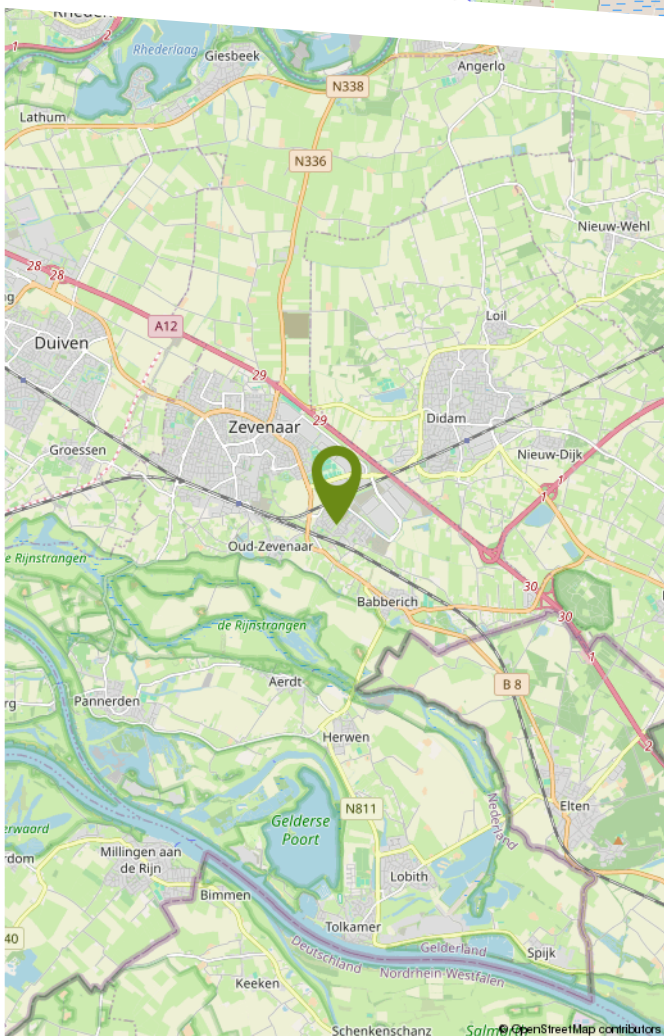
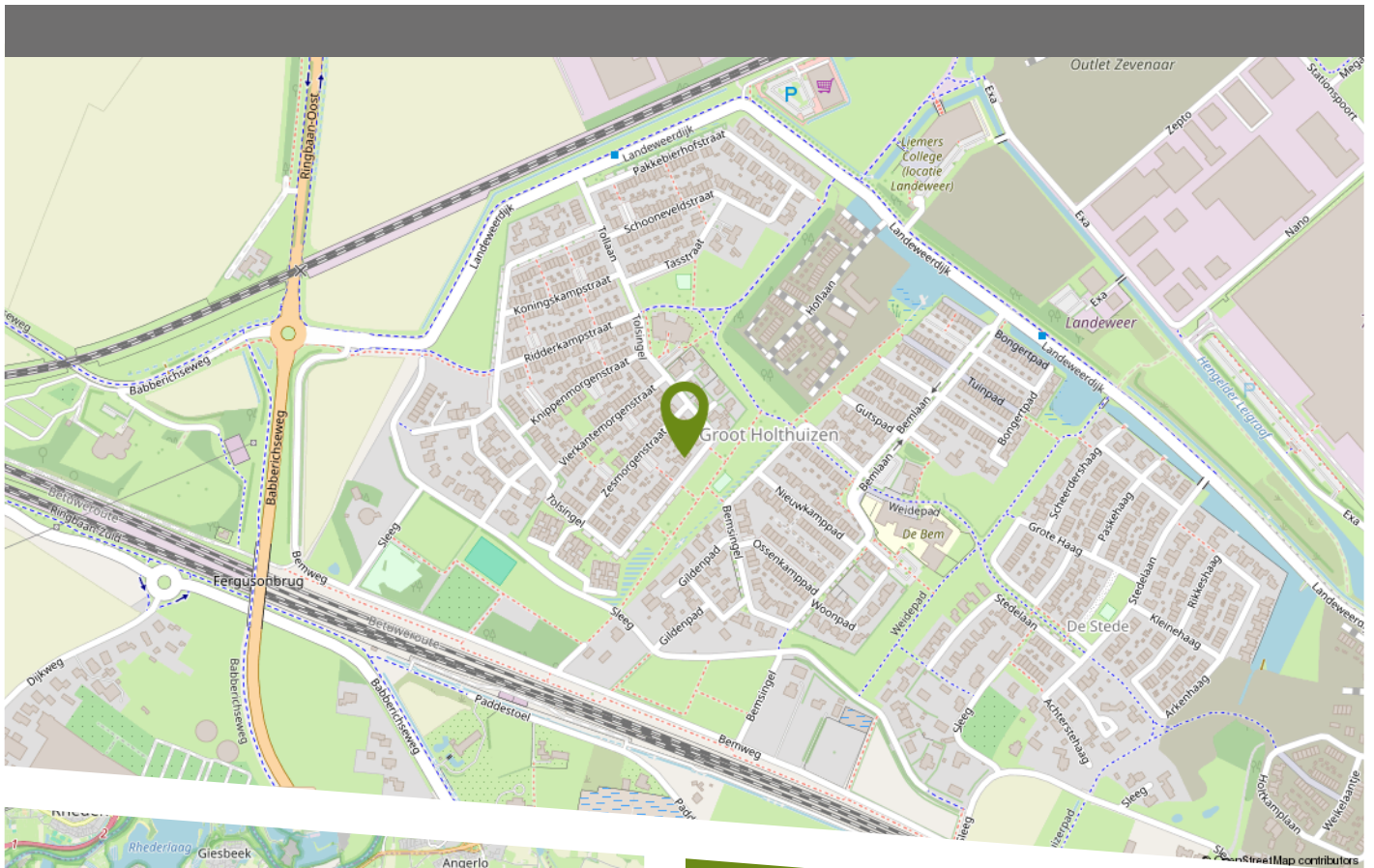


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.





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	Sectie M	
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 849	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 21 april 2026
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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Hanglampen trapgat zolder en zolder	X		
- Buitenlampen voor en achter	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inzetkast trapkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Infrarood paneel woonkamer	X		
- Barkrukken (voor niets)			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		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
	X		
			X
Rolgordijnen en schaduwdoek 'overkapping'	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten met planten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Opbergkist terras	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Vijver met pomp en filter	X		
- Koi karpers			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 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 BETEKEN '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