



makelaardij & taxaties

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl



STRAATSBURG 3

ZEVENAAR

Vraagprijs € 745.000,- K.K.



INHOUD

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

KENMERKEN



TYPE WONING

Vrijstaande woning

BOUWJAAR

1988

WOONOPPERVLAKTE

176 m²

INHOUD

792 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

590 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

45 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

5 m²

GEBOUWGEBONDEN

BUITENRUIMTE

13 m²

ENERGIELABEL

B

VERWARMING

Cv-ketel, Intergas (2022)

WARMWATER

Cv-ketel, Intergas (2022)

PLUSPUNTEN

- Vrij uitzicht
- Veel mogelijkheden
- Royale woonruimte

AANVAARDING

In overleg



OMSCHRIJVING

Straatsburg 3 in Zevenaar: een verrassend ruime vrijstaande woning op een prachtige locatie met vrij uitzicht over groen en water. Hier woon je met volop leefruimte, een royale tuin rondom én een indeling die ongekend veel mogelijkheden biedt.

Denk aan vier slaapkamers, een grote zolderverdieping, een aangebouwde garage met potentie voor praktijk of kantoor aan huis én een multifunctionele ruimte boven de garage die eenvoudig kan worden ingericht als studio of zelfs een extra slaapkamer met badkamer ensuite.

Wat direct opvalt is de solide bouw, de fijne lichtinval en het gevoel van rust. De woning is jarenlang met zorg onderhouden en biedt een uitstekende basis voor wie op zoek is naar ruimte, comfort en toekomstbestendig wonen.

Dankzij de slaapkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen bovendien eenvoudig mogelijk.

Kortom: een royale vrijstaande woning met garage, carport, vier slaapkamers (eenvoudig 5 te realiseren), grote zolder, verzorgde tuin rondom en volop mogelijkheden voor werken aan huis of levensloopbestendig wonen. Gelegen op een ruim perceel van maar liefst 590 m² in een rustige en groene woonomgeving van Zevenaar met het treinstation en het centrum in de nabije omgeving.

Deze woning wil je niet missen, want:

- Vrijstaande woning met vrij uitzicht
- Maar liefst 176 m² woonoppervlakte
- Vier slaapkamers met een mogelijkheid tot 5
- Grote garage met mogelijkheden voor



Vrijstaand wonen met volop leef- ruimte, vrij uitzicht én verrassend veel mogelijkheden op een rustige locatie in Zevenaar

of kantoor aan huis

- Royale ruimte boven de garage met potentie voor extra slaapkamers of badkamer ensuite
- Ruime zolderverdieping met mogelijk uitbreidingsmogelijkheden via vaste trap
- Verzorgde tuin op het westen met rondom veel privacy
- Carport én parkeren op eigen terrein
- 14 zonnepanelen aanwezig
- Slaapkamer en badkamer mogelijk op de begane grond

INDELING | Begane grond:

Je komt binnen in een ruime entree waar direct de robuuste bouw en het verzorgde karakter van de woning opvallen. Vanuit de hal bereik je het toilet, de meterkast en de verschillende leefruimtes. De woonkamer is royaal opgezet en heerlijk licht dankzij de grote raampartijen rondom. Hier geniet je van een vrij uitzicht op

het groen en zorgt de houtkachel voor extra sfeer tijdens lange winteravonden.

Aansluitend ligt de ruime woonkeuken met volop kastruimte en zicht op de tuin. De keuken staat in directe verbinding met de praktische bijkeuken, ideaal voor extra opslag, witgoed of een tweede werkruimte. Vanuit hier loop je zo door naar de garage.

De garage is opvallend ruim en volledig voorzien van elektra, water en verwarming. Hierdoor is deze ruimte niet alleen geschikt voor het stallen van een auto, maar ook perfect als praktijkruimte, atelier, hobbyruimte of kantoor aan huis. Daarnaast bevindt zich op de begane grond een extra slaapkamer, waardoor gelijkvloers wonen eenvoudig gerealiseerd kan worden.

Straalsburg 3 - Zevenaer
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



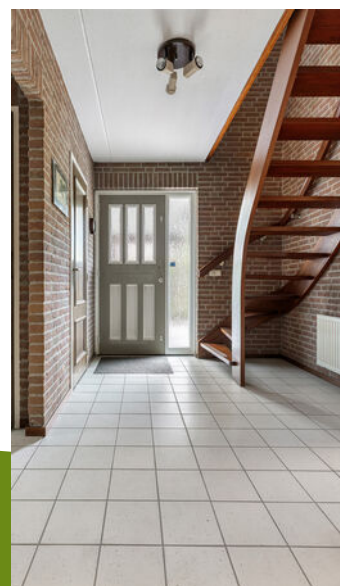
Impressie

Ruimte voor een royale eethoek





Een aangebouwde garage met diverse mogelijkheden



EERSTE VERDIEPING



De overloop geeft toegang tot vier ruime slaapkamers. De kamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en dankzij de schuine kap sfeervol ingericht en voorzien van veel opbergruimte. De badkamer is uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafel en toilet.

De royale multifunctionele ruimte boven de garage is een echt pluspunt van deze verdieping. Deze ruimte is momenteel open ingericht, maar biedt volop mogelijkheden voor het creëren van extra slaapkamers, een studio, hobbyruimte of zelfs een luxe master bedroom met badkamer ensuite. Vanuit deze ruimte heb je ook toegang naar het balkon aan de voorzijde.



Straatsburg 3 - Zevenaer
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



Een goed onderhouden & nette badkamer



Een ruime multifunctionele kamer boven de garage



Hier een sfeerimpressie van de ruimte ter inspiratie



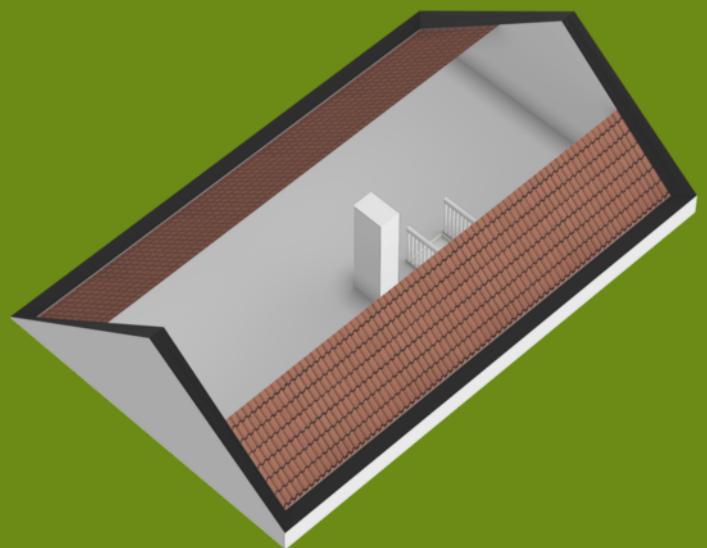
Impressie

ZOLDERVERDIEPING

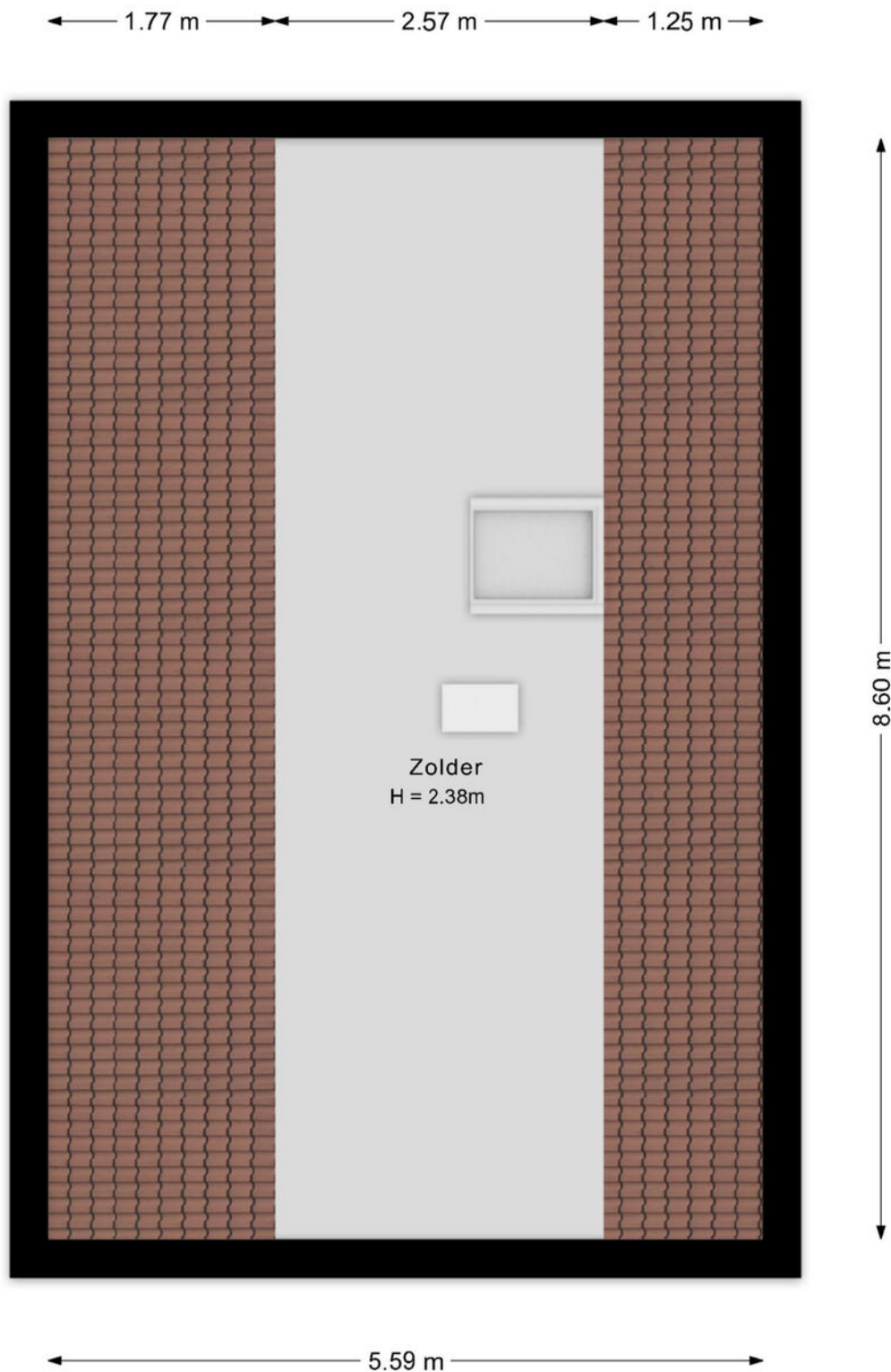


Via een vlizotrap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping.

Een ideale plek voor opslag, maar ook een verdieping met potentie dankzij een nokhoogte van 2,38 m. Door het plaatsen van een vaste trap en eventuele dakramen kan hier relatief eenvoudig extra woonruimte gerealiseerd worden.



Straatsburg 3 - Zevenaar
Zolder

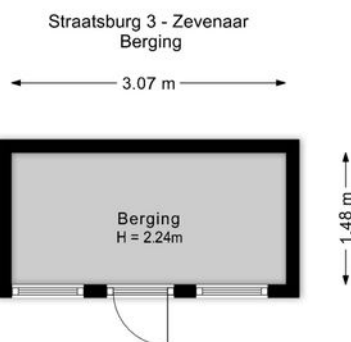


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

BUITENRUIMTE

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en verzorgde tuin met veel groen, meerdere terrassen en volop privacy. Dankzij de royale perceeloppervlakte van 590 m² voelt het buiten hier ruim en vrij aan. De tuin biedt altijd wel een plek in de zon of juist in de schaduw.

De achtertuin is verzorgd aangelegd met gazon, volwassen beplanting en verschillende zitplekken waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Achter in de tuin staat bovendien een vrijstaande houten berging voor extra opslagruimte. Aan de voorzijde beschik je over een brede oprit, carport en volop parkeergelegenheid op eigen terrein.



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



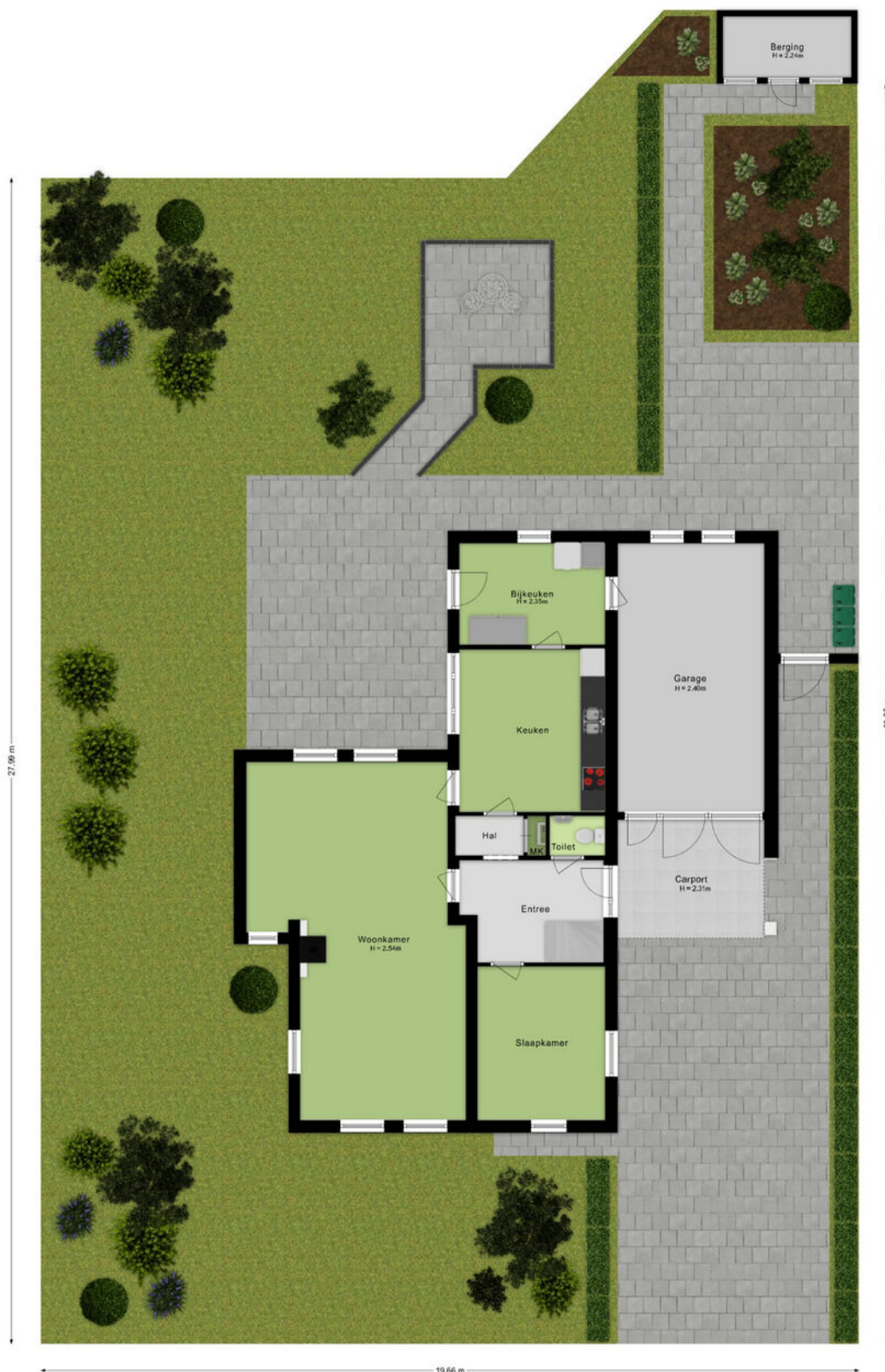








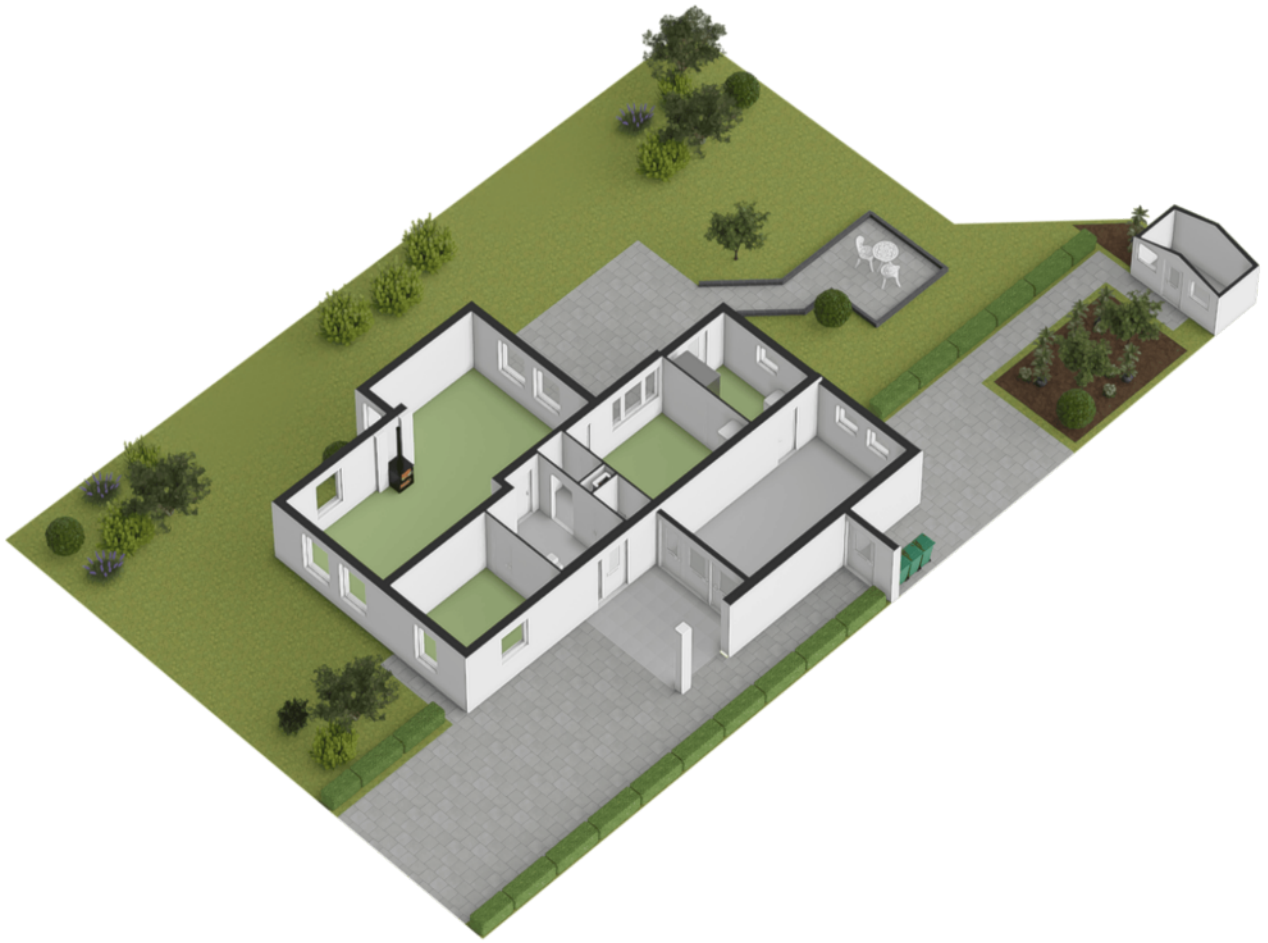
11,19 m



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

PLATTEGROND

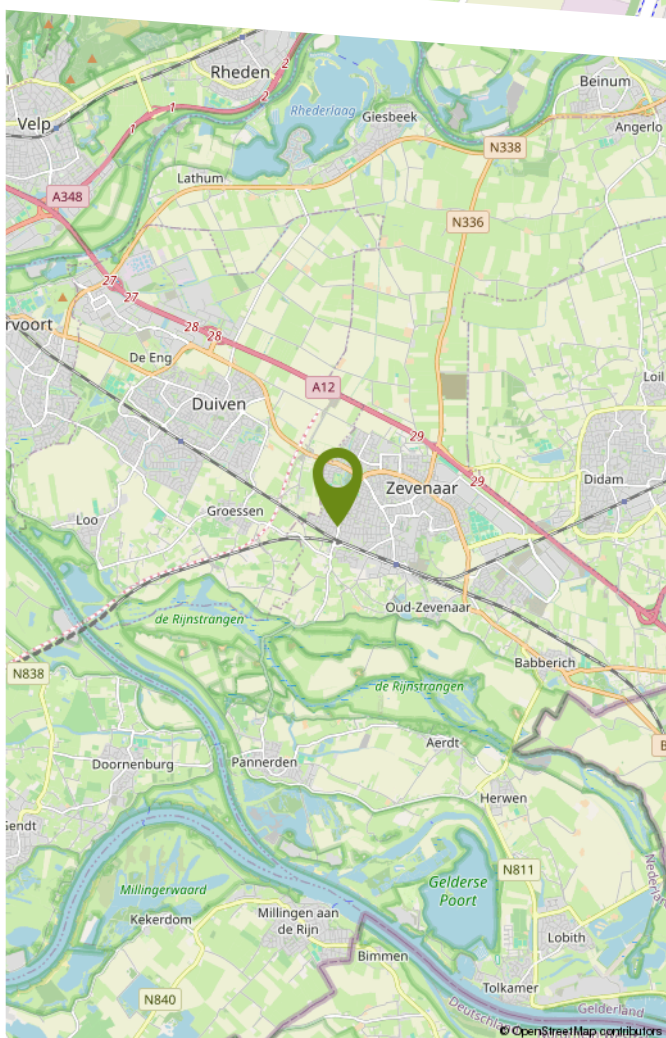
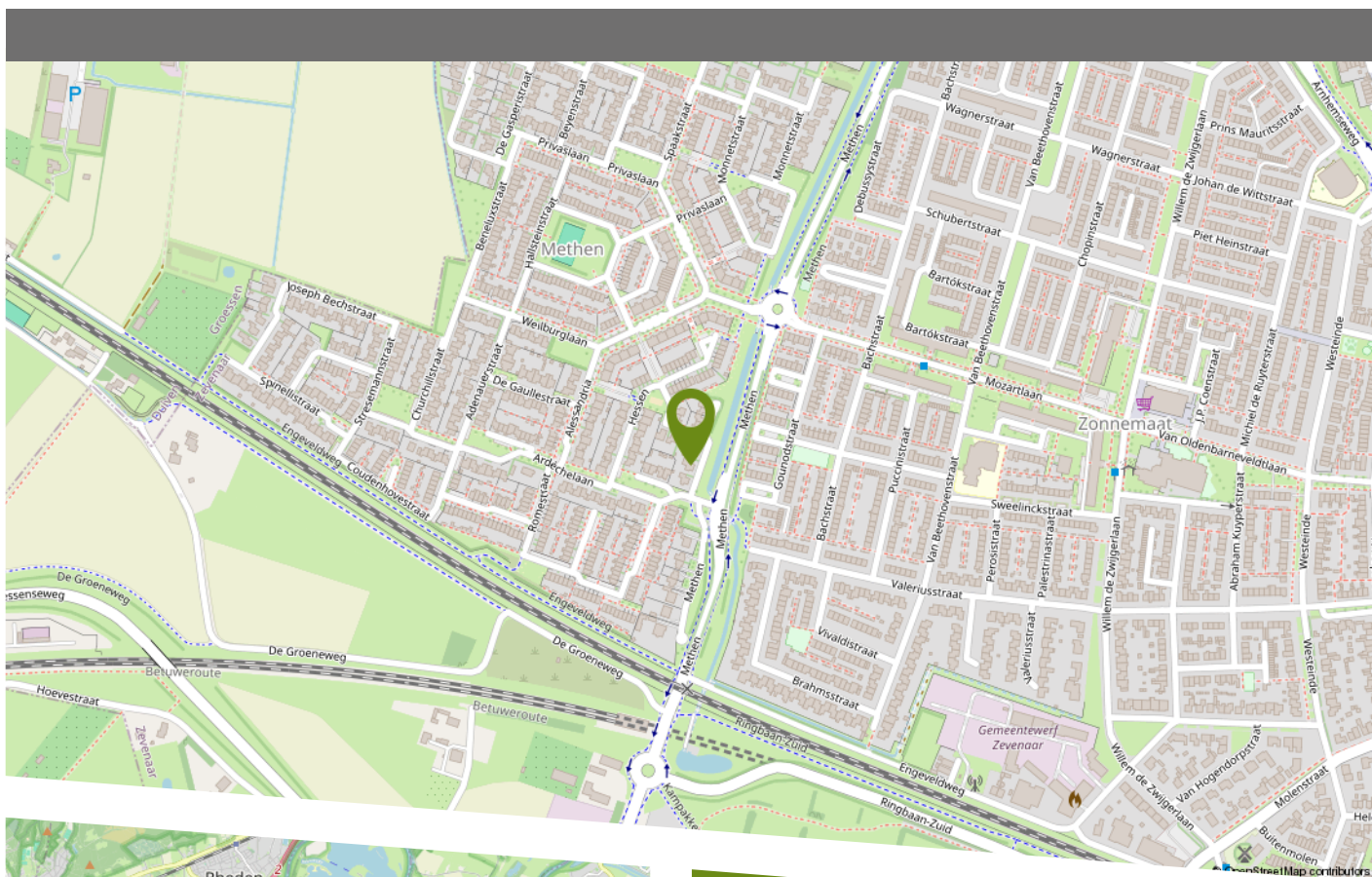
Situatie



PLATTEGROND

Situatie

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 woning ligt bovendien op een rustige locatie met vrij uitzicht over water en groen, wat zorgt voor een heerlijk ruimtelijk gevoel. Scholen, sportvoorzieningen en supermarkten bevinden zich op korte afstand.

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.





<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oud-Zevenaar</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 1053</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 mei 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			
Allesbrander	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten op zolder	X		
- Overige losse kasten bespreekbaar			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
mechanische ventilatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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 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