

TOLSINGEL 138

ZEVENAAR

Vraagprijs € 399.000,- K.K.



INHOUD

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

KENMERKEN



TYPE WONING

Eindwoning

BOUWJAAR

2010

WOONOPPERVLAKTE

98 m²

INHOUD

440 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

156 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

21 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

6 m²

ENERGIELABEL

A

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

VERWARMING

Stadsverwarming

WARMWATER

Stadsverwarming

PLUSPUNTEN

- Tuin op het zuiden
- Moderne afwerking
- Vierde slaapkamer mogelijk
- Fijne woonomgeving

AANVAARDING

In overleg



OMSCHRIJVING

Tolsingel 138 in Zevenaar: ben je op zoek naar een moderne, goed onderhouden woning? Dan is deze verrassend ruime eindwoning in de populaire wijk Groot-Holthuizen zeker het bekijken waard! Met drie slaapkamers, een royale zolderverdieping vol mogelijkheden en een achtertuin op het zuiden combineert deze woning duurzaamheid, ruimte en een strakke afwerking. De lichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin zorgt voor een fijne verbinding tussen binnen en buiten. Hier woon je in een jonge, kindvriendelijke woonomgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

Kort samengevat biedt deze woning onder andere een woonoppervlakte van circa 98 m², drie slaapkamers, een ruime zolderverdieping, een fraai aangelegde achtertuin met berging en overkapping, energielabel A en

parkeergelegenheid direct voor de deur. Gelegen in een jonge woonwijk is dit een ideale woning voor starters, gezinnen en doorstromers.

Waarom dit een geschikte woning voor jou is?

- Moderne eindwoning met veel lichtinval
- Energielabel A en aangesloten op stadsverwarming
- Achtertuin op het zuiden met berging én overkapping
- Openslaande deuren naar de achtertuin
- Moderne keuken met natuurstenen werkblad
- Royale zolderverdieping met vaste trap en volop mogelijkheden
- Volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing
- Openbaar parkeren en laadpaal in de straat aanwezig
- Rustige en kindvriendelijke woonomgeving



Een eindwoning waar een tuin op het zuiden, duurzaamheid en een fijne woonomgeving samenkomen

INDELING | Begane grond: Je komt binnen in de entree met meterkast, modern toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de lichte woonkamer binnen. Direct valt op hoeveel daglicht binnenkomt dankzij de grote raampartijen en de openslaande deuren naar de tuin. De ruimte voelt prettig ruim aan en biedt voldoende plek voor een royale zithoek en een gezellige eethoek.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken. Deze moderne keuken is uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, keramische kookplaat, recirculatiekap en een natuurstenen werkblad. Vanuit het keukenraam kijk je prettig uit over de straat. Onder de trap bevindt zich bovendien een praktische provisiekast, ideaal voor het opbergen van

voorraad en huishoudelijke spullen.

Eerste verdieping: De eerste verdieping beschikt over een brede overloop, vanaf hier zijn drie slaapkamers bereikbaar. Alle kamers zijn netjes afgewerkt en hebben dezelfde doorlopende laminaatvloer als op de begane grond, wat zorgt voor eenheid in de woning.

De slaapkamers zijn veelzijdig in gebruik en lenen zich uitstekend als slaapkamer, kantoor of logeerkamer. Daarnaast zijn diverse ramen uitgerust met horren, een fijne toevoeging.

De badkamer is verzorgd uitgevoerd in een neutrale kleurstelling. Je beschikt over een ligbad met douchevoorziening, een tweede toilet, een wastafel en een radiator. Door het aanwezige raam profiteer je van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

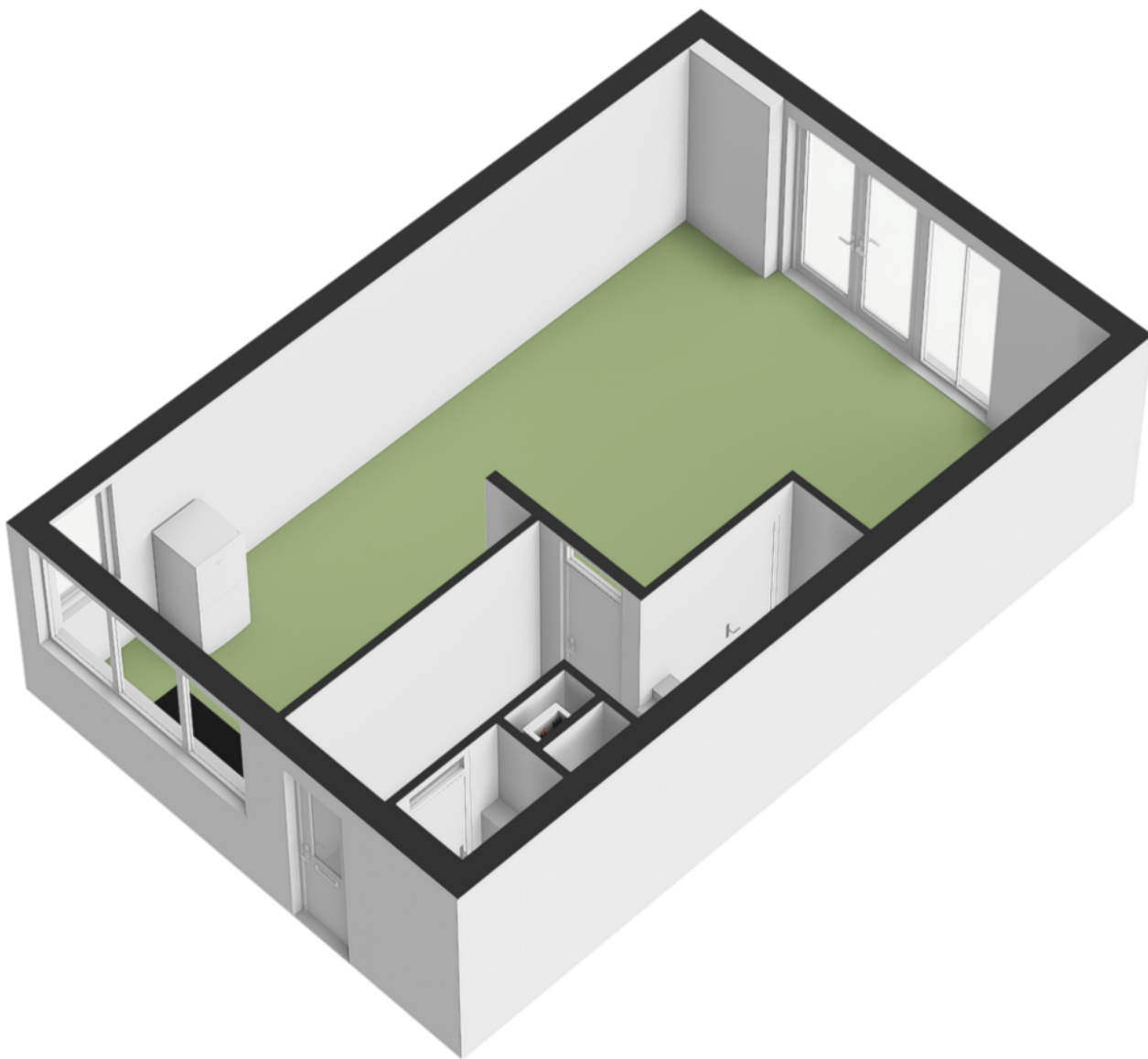
Tolsingel 138 Zevenaar
Begane grond



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

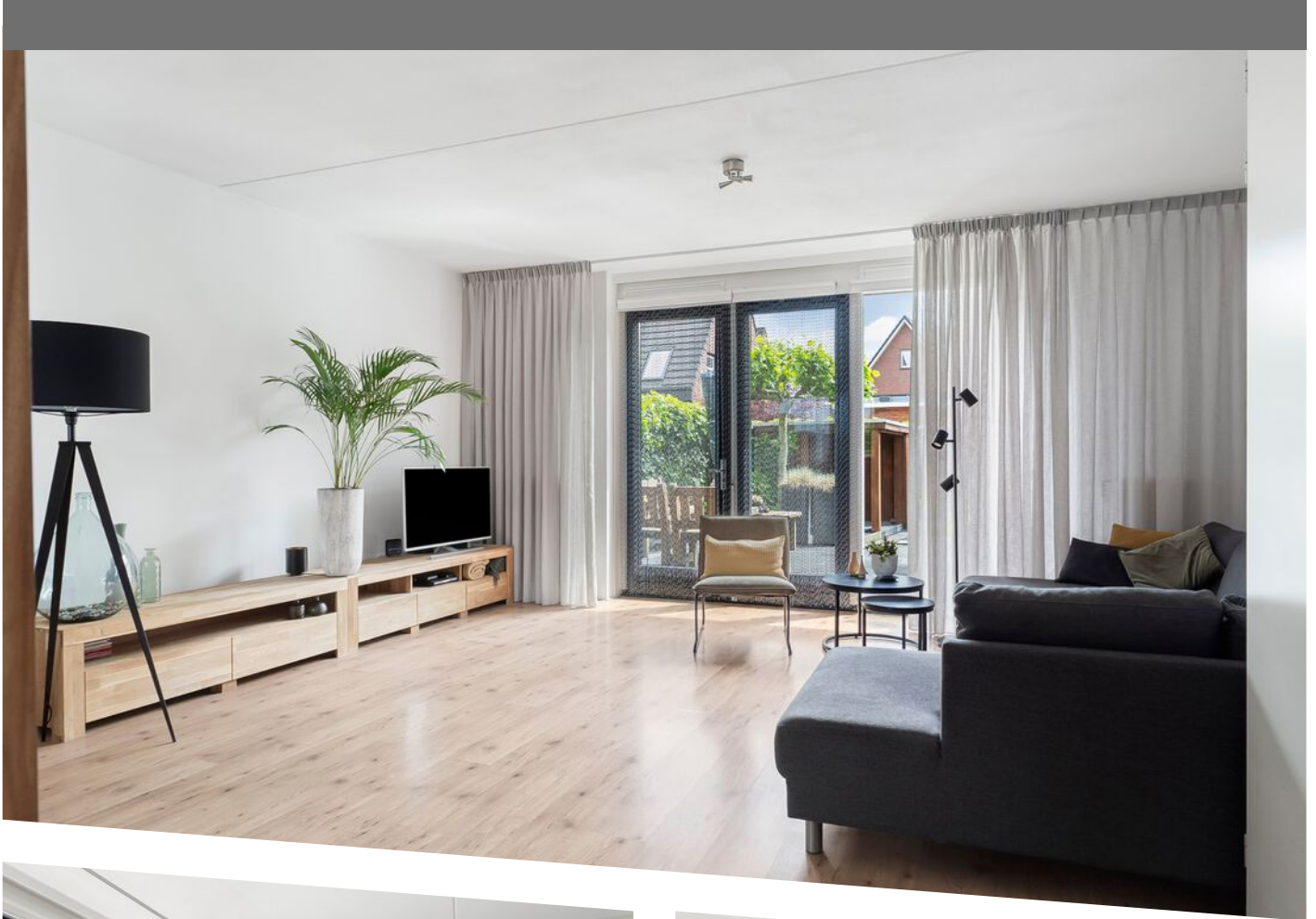
PLATTEGROND

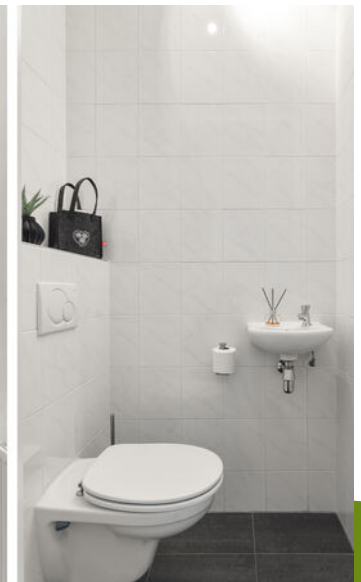
Begane grond



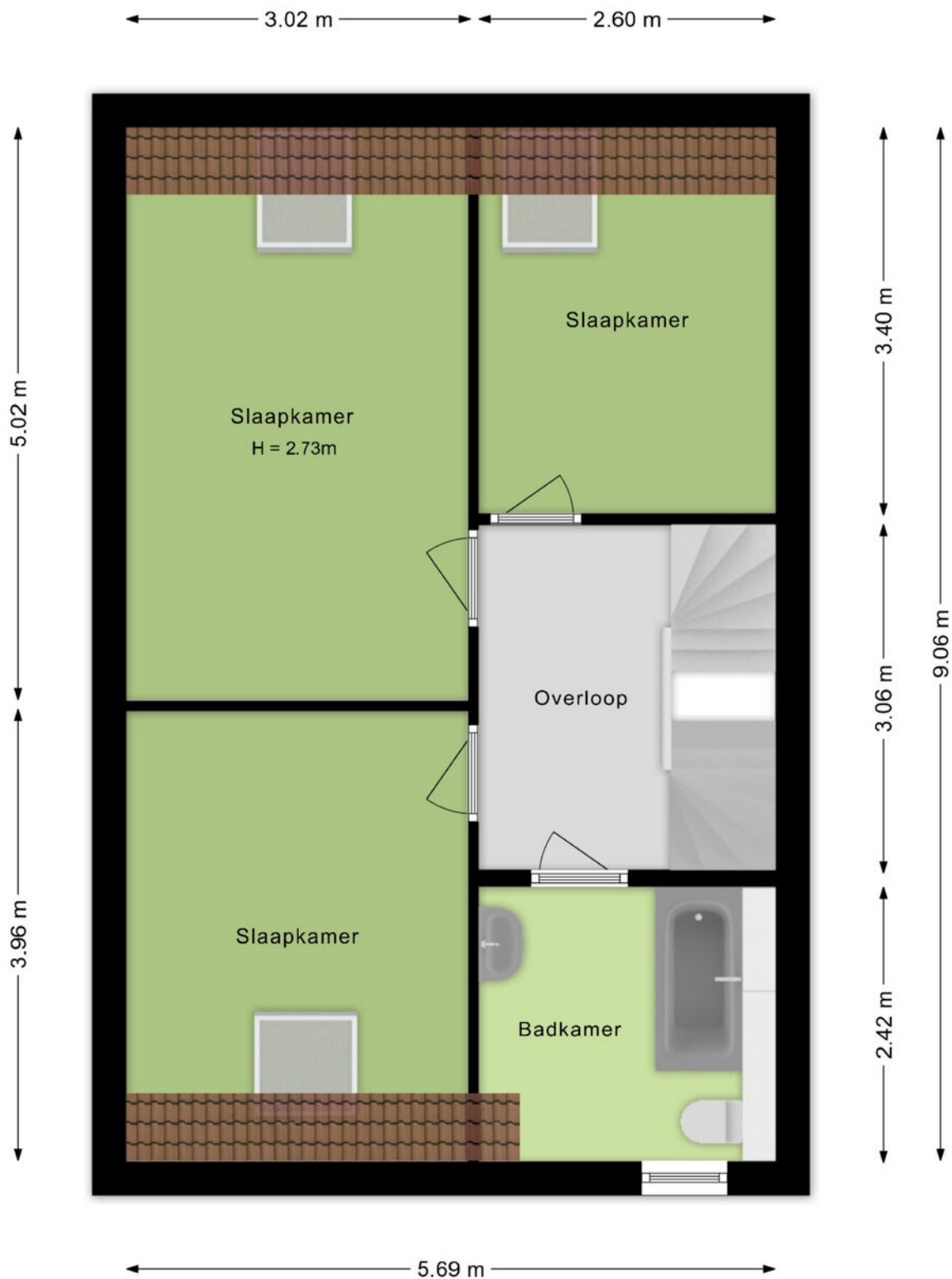
PLATTEGROND

Begane grond





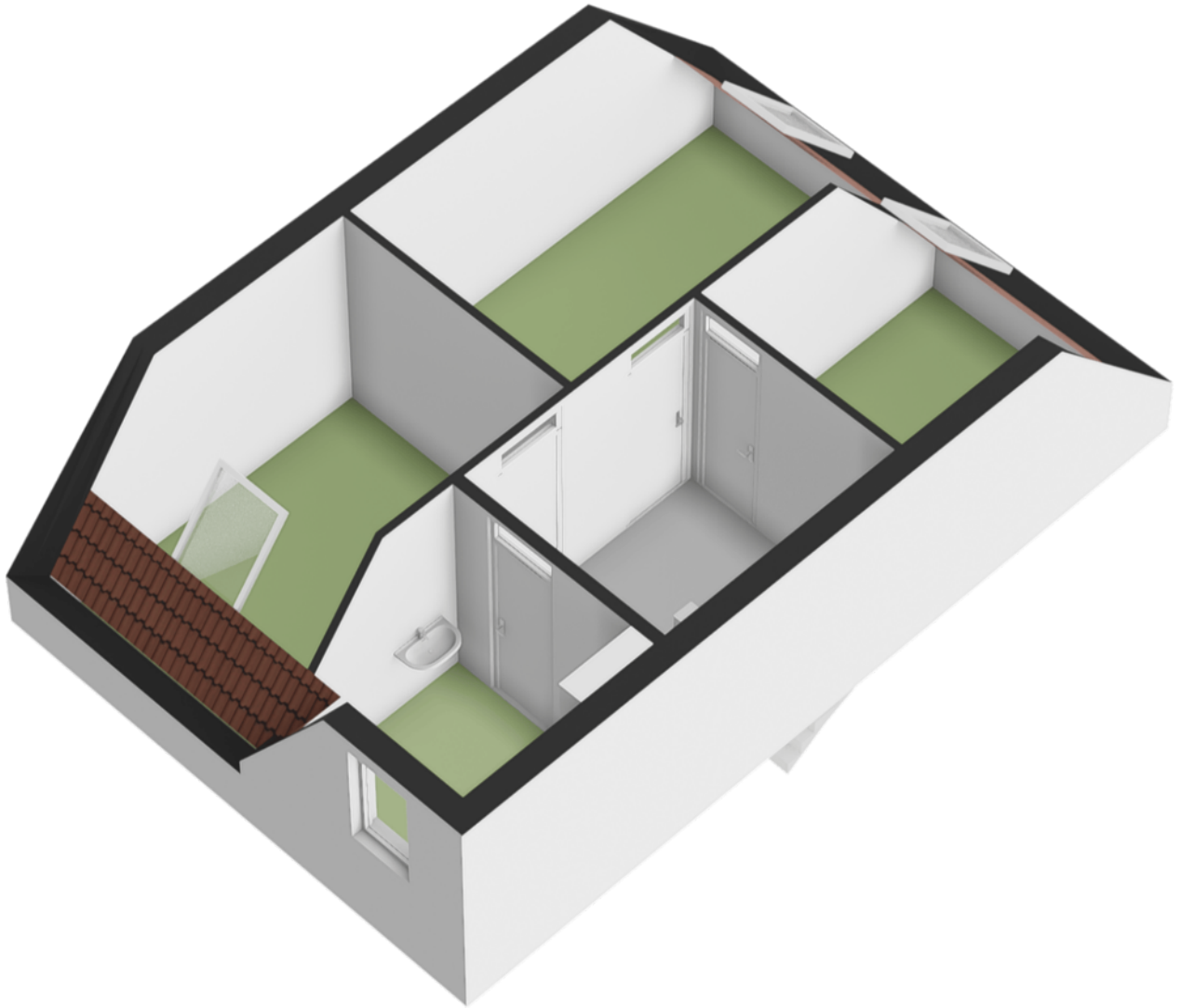
Tolsingel 138 Zevenaar
Eerste verdieping



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

De verdieping beschikt over drie royale slaapkamers



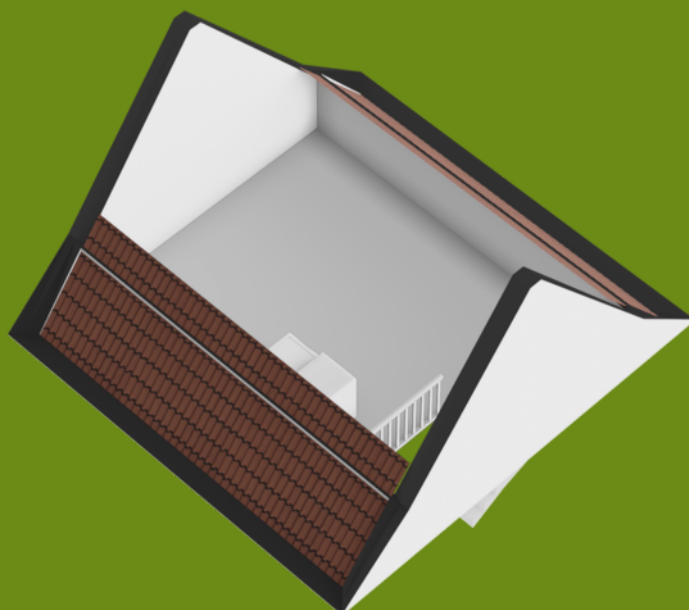


ZOLDERVERDIEPING

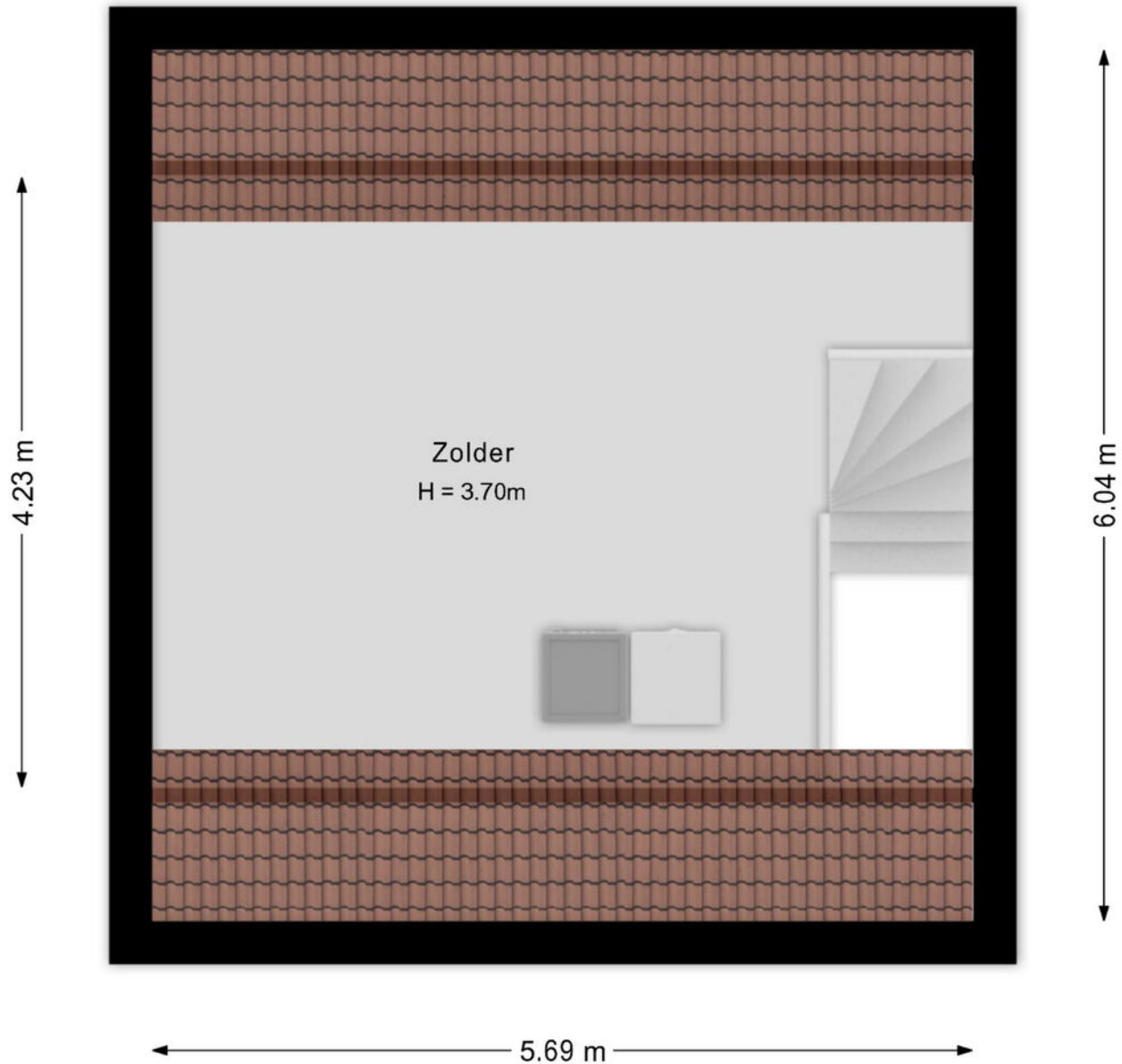


Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Dit is een verrassend grote, open ruimte die momenteel dienstdoet als bergzolder en wasruimte. Op deze verdieping bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, de mechanische ventilatie-unit en extra bergruimte.

Dankzij de afmetingen en de vaste trap biedt deze verdieping volop mogelijkheden. Met het toevoegen van een raam creëer je eenvoudig een vierde slaapkamer, een thuiswerkplek, hobbyruimte of speelzolder. Daarnaast is er een kleine vliering gerealiseerd voor extra opslag.



Tolsingel 138 Zevenaar
Zolder

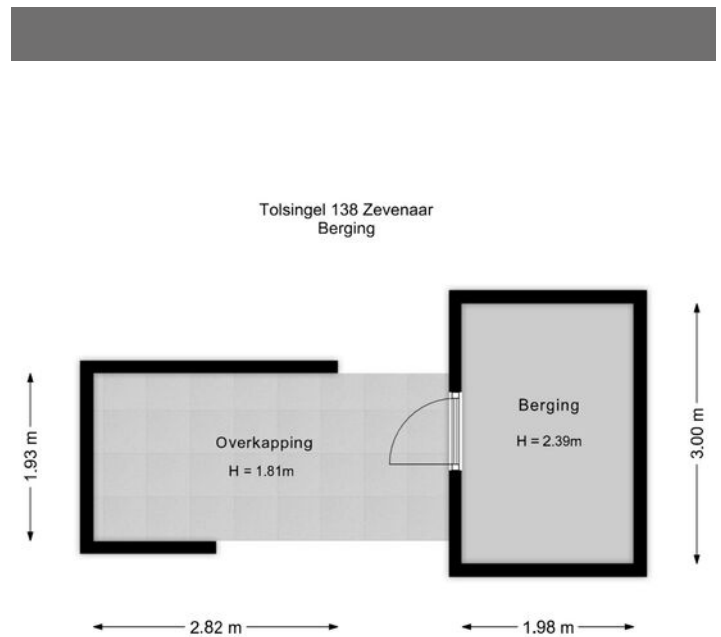


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

BUITEN

De achtertuin vormt een heerlijke verlenging van de leefruimte en nodigt uit om van het buitenleven te genieten. Door de gunstige ligging op het zuiden profiteer je vrijwel de hele dag van de zon. De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van een terras, siergrind, groenblijvende hagen en diverse beplanting. Het resultaat is een sfeervolle buitenruimte met een prettige balans tussen groen, privacy en onderhoudsgemak.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging met elektra. De oorspronkelijke berging is deels opengebroken en ingericht als praktische overkapping. Dankzij de zijpoort en achterom is de tuin gemakkelijk bereikbaar.

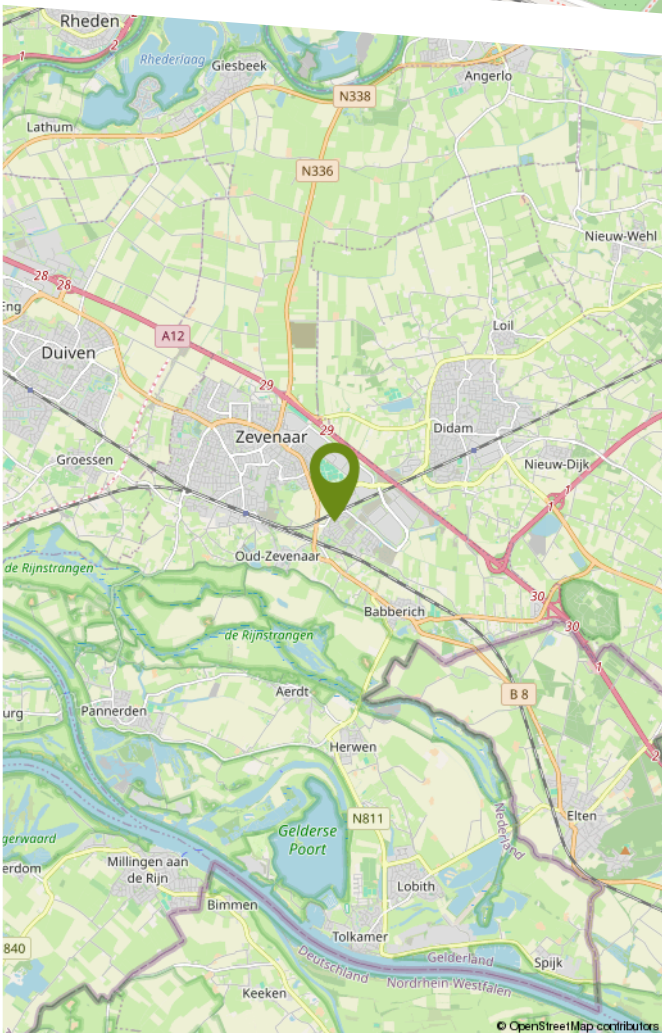
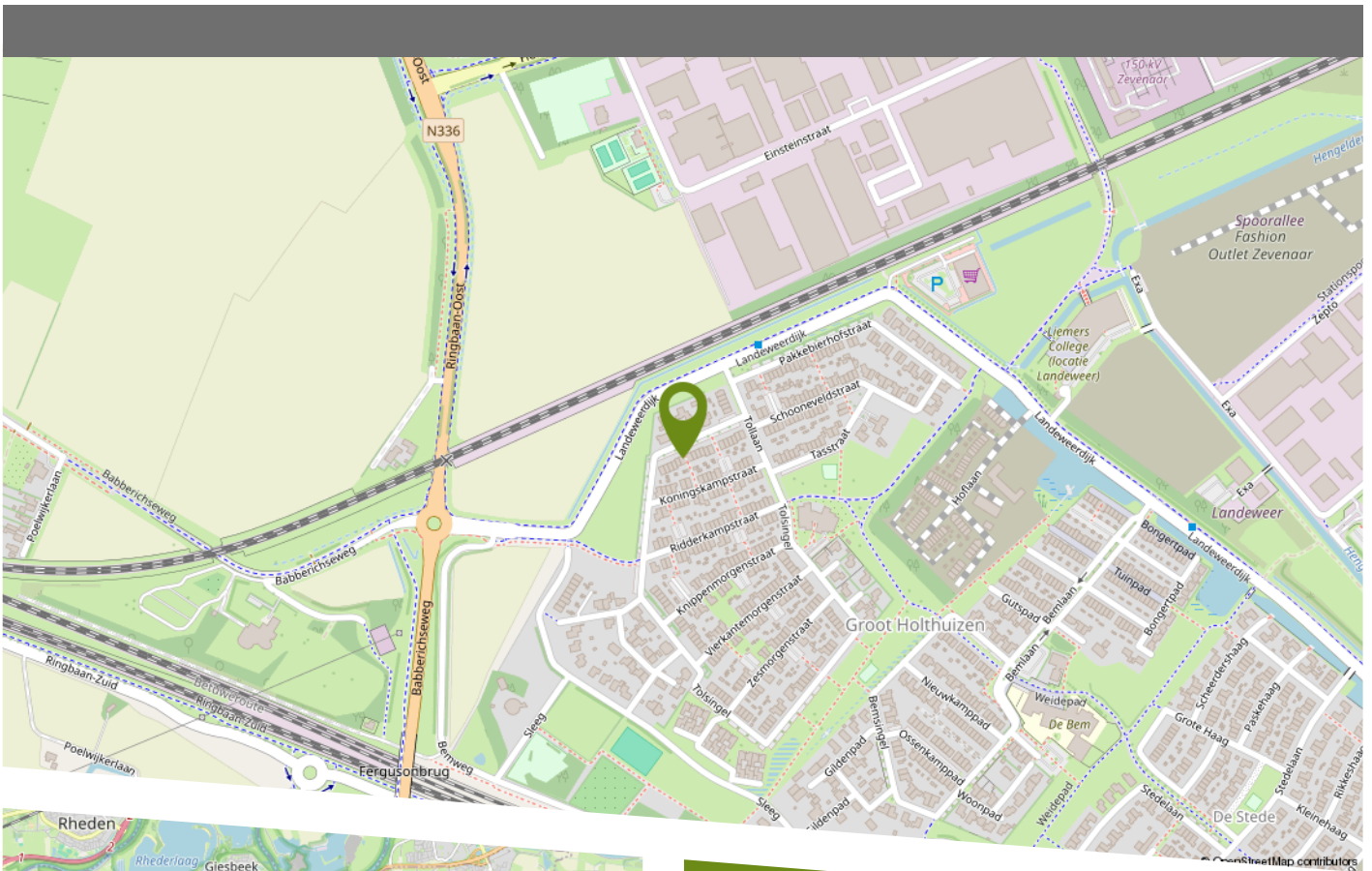


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.





LOCATIE INFORMATIE




Groot-Holthuizen is een jonge woonwijk in Zevenaar. De wijk kenmerkt zich door haar moderne uitstraling, speelse opzet, veel groen en kindvriendelijke karakter. Speelvoorzieningen, wandelpaden en groenstroken zijn aanwezig, waardoor kinderen heerlijk buiten kunnen spelen.

Binnen enkele minuten bereik je diverse basisscholen, kinderopvanglocaties en sportvoorzieningen. Ook voor dagelijkse boodschappen hoef je niet ver weg. Het centrum van Zevenaar ligt op korte fietsafstand en biedt een ruim aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen.

Bovendien is de stad 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 Perceelnummer</p> <p>25 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 M</p> <p>Perceel 922</p> |  |
|--|---|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 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 | | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | X | |
| - overgordijnen | X | | |
| - vitrages | | X | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - lamellen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| | | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - laminaat | X | | |
| | | | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | X | | |
| - schilderij ophangstelsel | | X | |
| | | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | | X | |
| - koel-vriescombinatie | | X | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| | | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherf) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| Kluis | | X | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat | X | | |
| Waterslot wasautomaat | 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 | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuus/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | 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 PRECIES 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