



makelaardij & taxaties

0316 - 524128  
info@bolckmakelaardij.nl  
**bolckmakelaardij.nl**



# SCHEPERSHOF 7

## ZEVENAAR

Vraagprijs € 375.000,- K.K.



# INHOUD

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

# KENMERKEN



## TYPE WONING

Tussenwoning

## BOUWJAAR

1972

## WOONOPPERVLAKTE

121 m<sup>2</sup>

## INHOUD

398 m<sup>3</sup>

## PERCELOPPERVLAKTE

143 m<sup>2</sup>

## GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE

23 m<sup>2</sup>

## EXTERNE BERGRUIMTE

9 m<sup>2</sup>

## ENERGIELABEL

C

## ISOLATIE

Muur- en vloerisolatie,  
gedeeltelijk dubbel glas

## VERWARMING

Cv-ketel, Remeha (2026)

## WARMWATER

Cv-ketel, Remeha (2026)

## PLUSPUNTEN

- Vier slaapkamers
- Rustige groene wijk
- Terrasoverkapping tuin

## AANVAARDING

In overleg



# OMSCHRIJVING

Schepershof 7 in Zevenaar: een ruime tussenwoning met vier slaapkamers, een lichte leefruimte en een fijne ligging aan een rustig hofje. Gelegen in een groene en kindvriendelijke woonomgeving, met een speeltuin op steenworp afstand, is dit een heerlijke plek voor gezinnen. De afgelopen jaren is het huis met zorg bewoond, wat zorgt voor een prettige basis voor de volgende bewoners. Dankzij de vier slaapkamers, de royale zolderverdieping, vloerverwarming op de begane grond en de 10 zonnepanelen, geniet je hier volop.

Kortom: een ruime tussenwoning met 121 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een verzorgde achtertuin met overkapping, vrijstaande stenen berging en een rustige ligging in Zevenaar.

Waarom jij hier wilt wonen?

- Tussenwoning met 121 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Vier volwaardige slaapkamers verdeeld over twee woonlagen
- Lichte woonkamer met vloerverwarming op de begane grond
- Moderne keuken met veel werkruimte en diverse inbouwapparatuur
- Verzorgde achtertuin met terrasoverkapping
- Vrijstaande stenen berging en achterom
- Energielabel C en 10 zonnepanelen (2023)
- Gelegen nabij scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen

INDELING | Begane grond:

Je komt binnen in de hal met meterkast, toilet, trappenkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier stap je de woonkamer binnen, waar direct de prettige lichtinval opvalt. Dankzij het grote raam aan de voorzijde voelt



# Geniet van licht, ruimte en een groene woonomgeving in deze verzorgde tussenwoning in Zevenaar

de ruimte open en uitnodigend aan. Vanuit de zithoek kijk je uit op het groen aan de voorzijde van de woning.

Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek die in verbinding staat met de keuken. De keuken is praktisch opgesteld in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Hier kook je met gemak terwijl je contact houdt met de rest van het gezin of je gasten aan tafel. Vanuit de keuken loop je bovendien zo de tuin in.

De vloerverwarming op de begane grond biedt extra wooncomfort en een aangename temperatuur gedurende het hele jaar.

Eerste verdieping:  
De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grootste

slaapkamer aan de voorzijde is ruim en profiteert van een brede raampartij met uitzicht over het groen. Ook de overige slaapkamers hebben een prettig formaat en zijn daardoor geschikt als kinderkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een douchecabine, dubbele wastafel met meubel en een tweede toilet. Dankzij het raam geniet je hier van prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Een extra pluspunt is dat de gehele eerste verdieping is uitgerust met rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en helpt de kamers in de zomer aangenaam koel te houden.

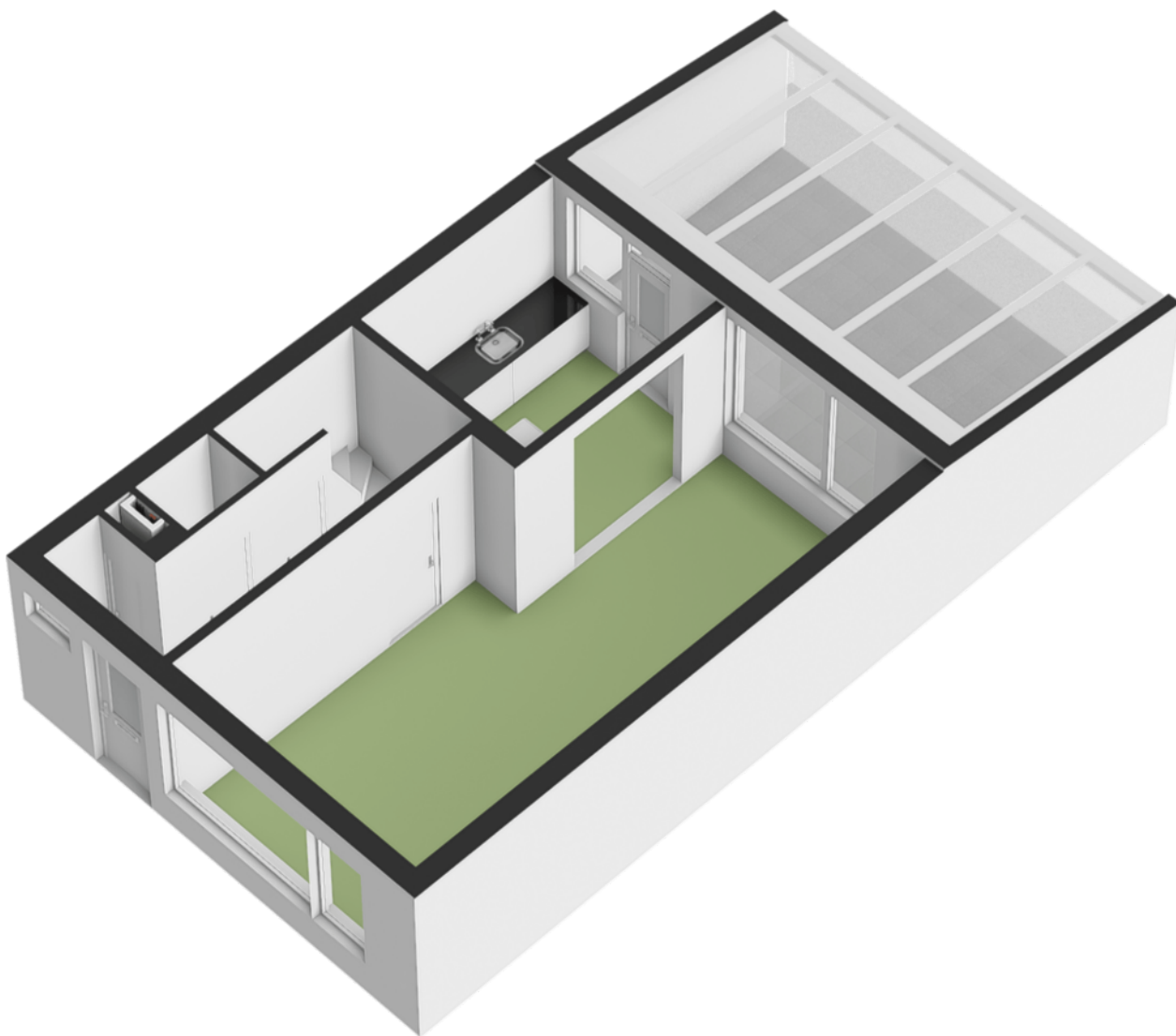
Schepershof 7 - Zevenaar  
Begane grond



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

# PLATTEGROND

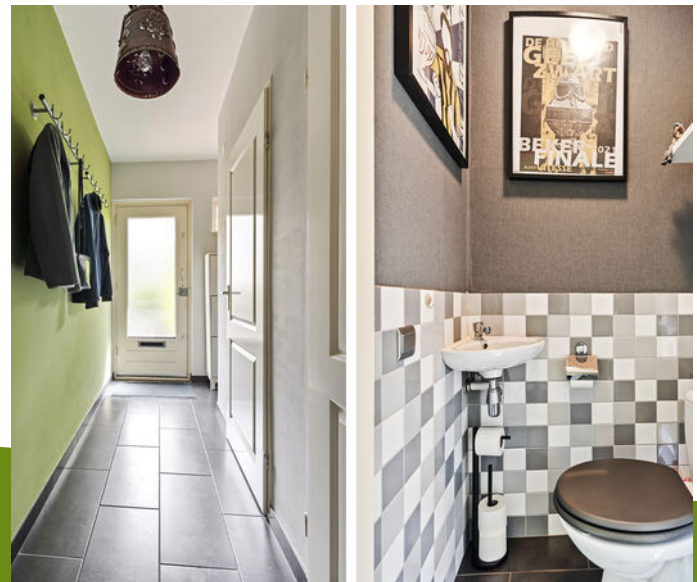
Begane grond



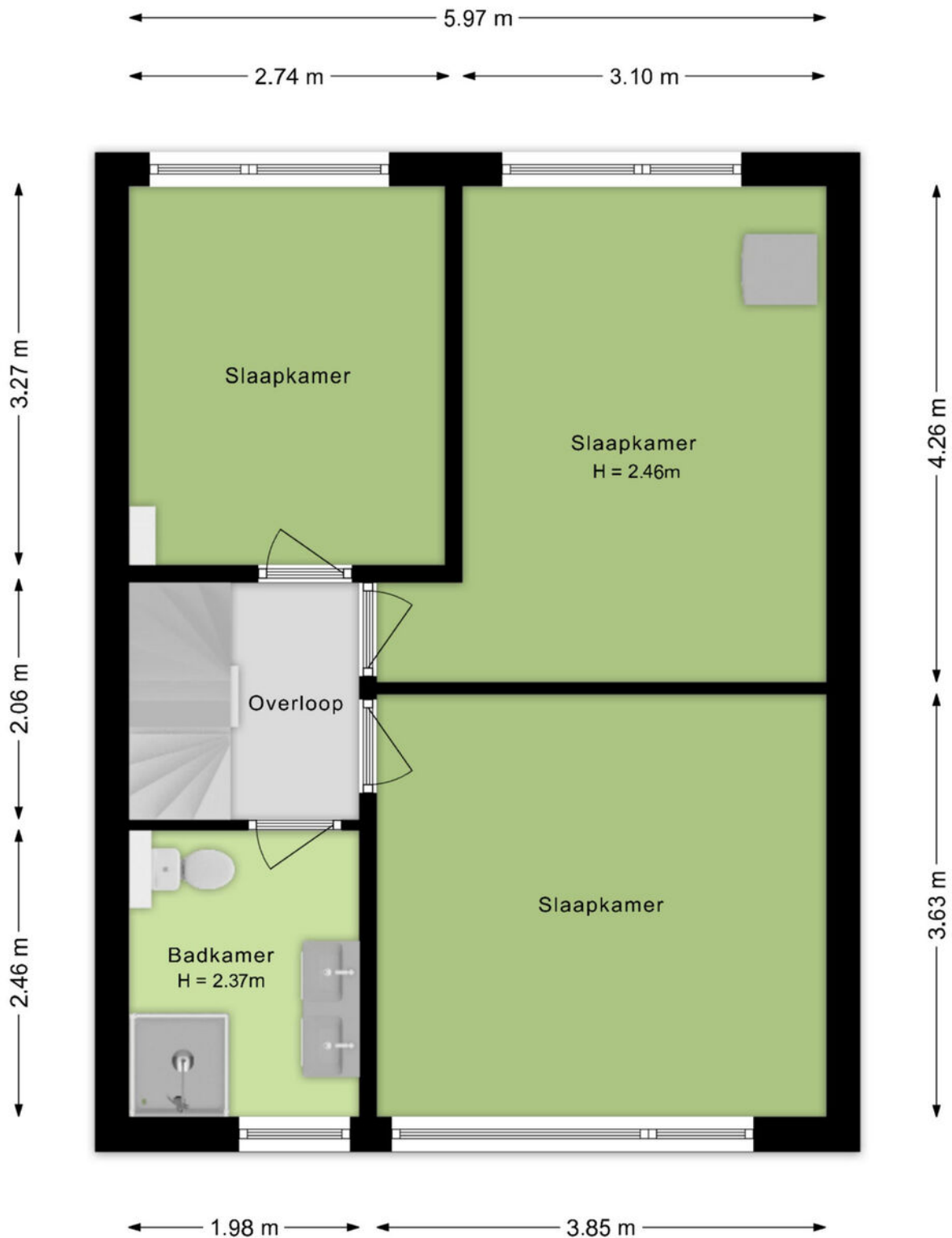
# PLATTEGROND

Begane grond





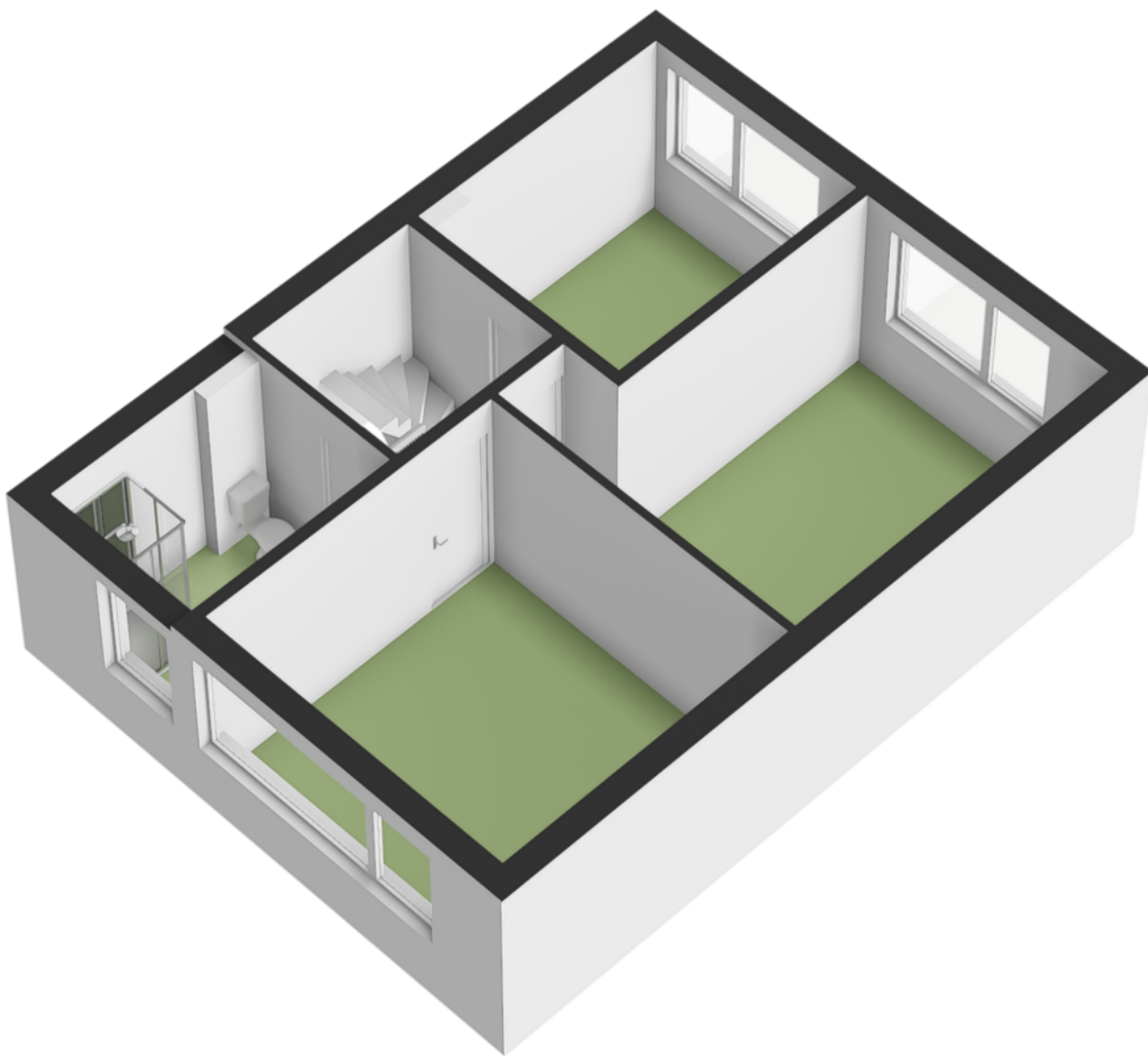
Schepershof 7 - Zevenaar  
Eerste verdieping



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 slaapkamers





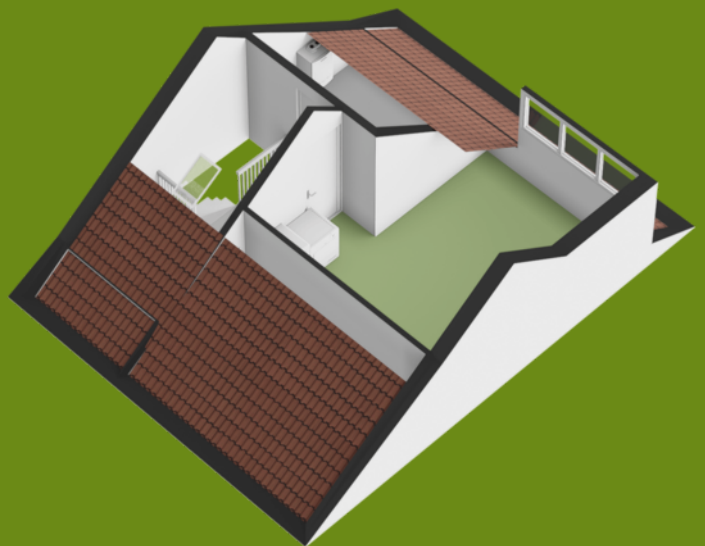
# TWEEDE VERDIEPING



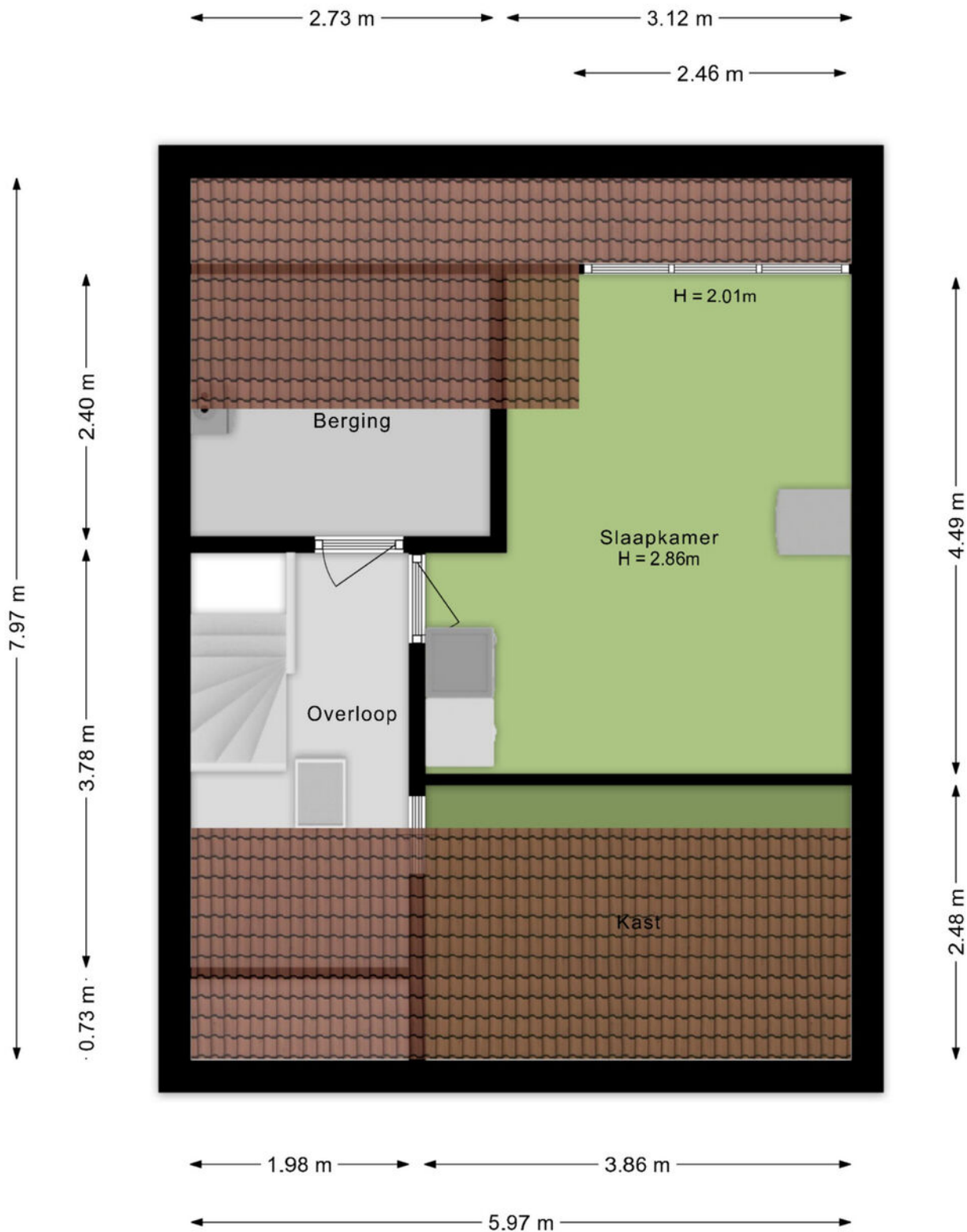
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping.

Hier bevindt zich een verrassend ruime vierde slaapkamer met veel bergruimte achter de knieschotten. Door de dakkapel en het aanwezige dakraam is dit een volwaardige woonlaag geworden.

Daarnaast is er een praktische berging aanwezig voor seizoensspullen en overige opslag.



Schepershof 7 - Zevenaar  
Tweede verdieping



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

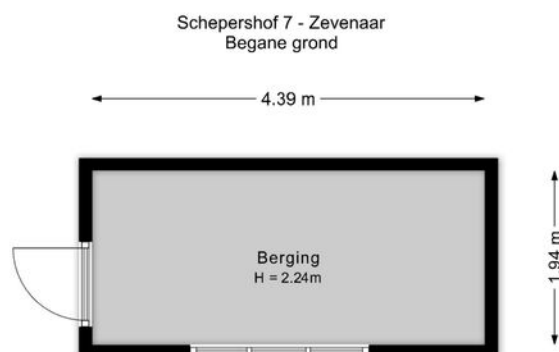
# PLATTEGROND

Tweede verdieping

# BUITEN

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een combinatie van bestrating en groene borders. De aluminium terrasoverkapping is een prettige plek om te zitten, daarbij vormt het écht een verlengstuk van de leefruimte.

Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging met voldoende ruimte voor fietsen, gereedschap en tuinmeubilair. Dankzij de achterom is de tuin bovendien praktisch bereikbaar.

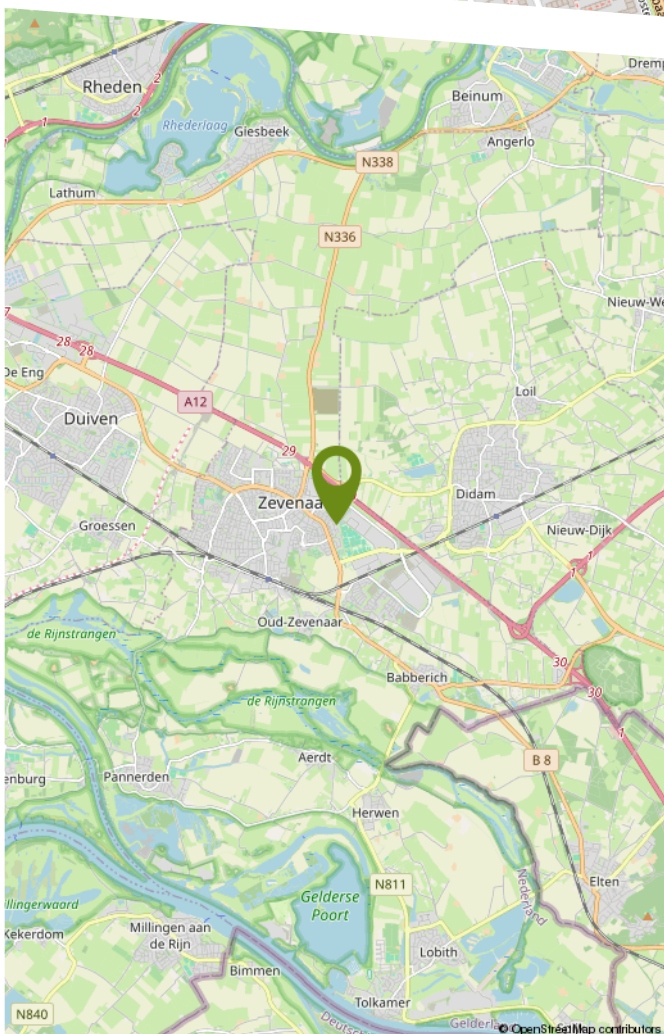
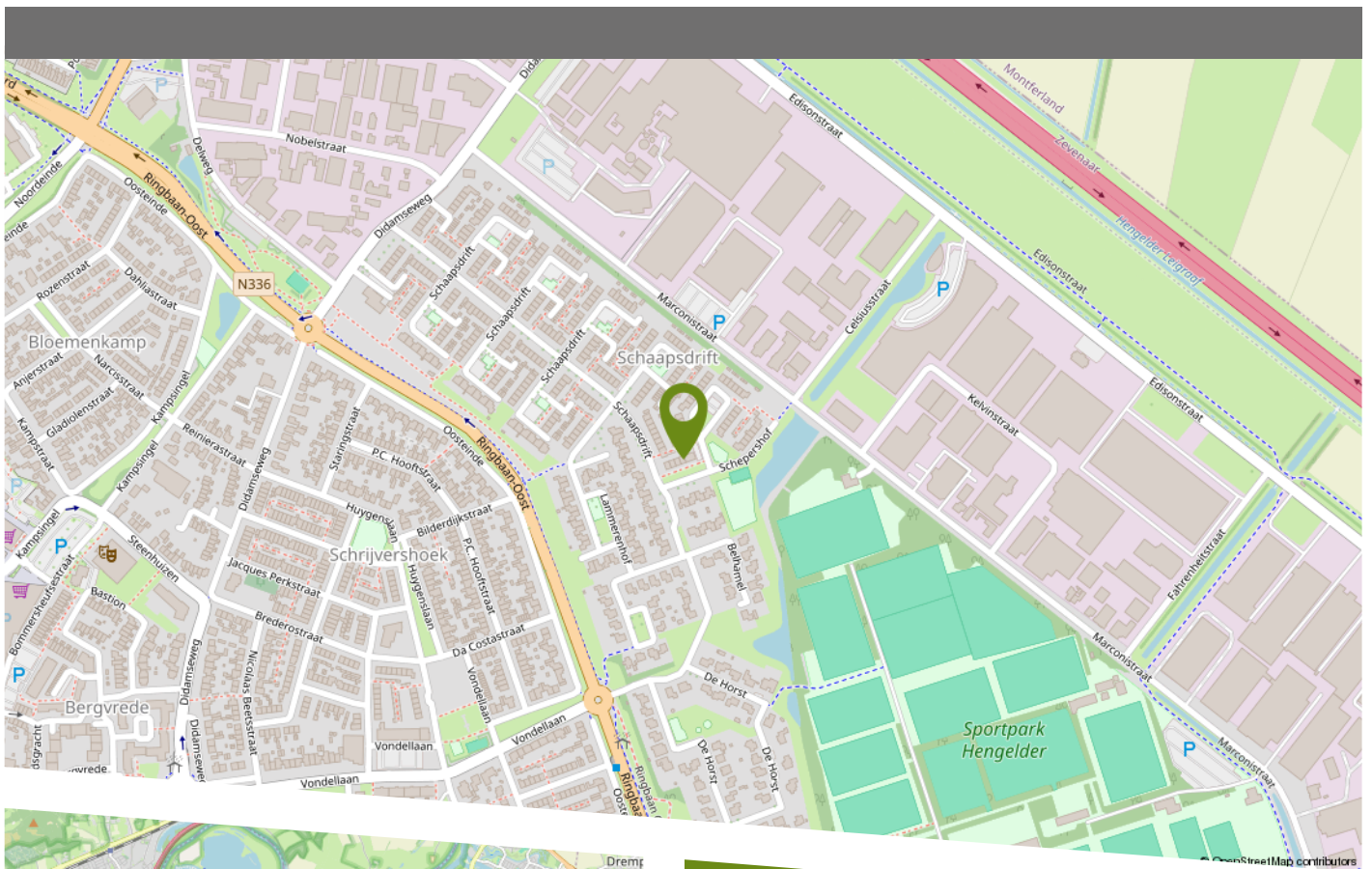


De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.





# 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.

De Schepershof ligt in een woonwijk met veel groen en speelvoorzieningen. Op korte afstand bevinden zich basisscholen, sportverenigingen, supermarkten en andere dagelijkse voorzieningen. De speeltuin direct nabij de woning maakt dit bovendien een ideale plek voor jonge gezinnen.





# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer achter	X		
- Kledingkast slaapkamer voor	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- plankjes en messenmagneet	X		
- Krijtbehang	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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](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