



makelaardij & taxaties

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl



ROMEI 7

ZEVENAAR

Vraagprijs € 1.225.000,- K.K.



INHOUD

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

KENMERKEN



TYPE WONING

Vrijstaande woning

BOUWJAAR

1957

WOONOPPERVLAKTE

322 m²

INHOUD

994 m³

PERCELOPPERVLAKTE

1.358 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

71 m²

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE

10 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

58 m²

ENERGIELABEL

C

ISOLATIE

Dak- en muurisolatie,
Dubbele beglazing

VERWARMING

Cv-ketel, Intergas (2024)
Hybride warmtepomp, ATAG
(2024)
Gedeeltelijk vloerverwarming
Airconditioning

WARMWATER

Cv-ketel, Intergas (2024)

AANVAARDING

In overleg



OMSCHRIJVING

Romei 7 in Zevenaar: Deze woning doorbreekt alle verwachtingen. Achter de markante uitstraling van deze vrijstaande villa schuilt een royaal woonhuis met maar liefst 322 m² woonoppervlakte, talloze gebruiksmogelijkheden en een indrukwekkend perceel van 1.358 m² midden in Zevenaar. Oorspronkelijk deels ingericht als tandartspraktijk, maar inmiddels volledig getransformeerd tot een woonvilla waar ruimte centraal staat. Hier woon je privé én met eindeloos veel mogelijkheden om het huis helemaal passend te maken bij jouw manier van leven.

Wat direct opvalt, is de bijzondere architectuur en de speelse indeling. Het is geen standaard woonhuis. Grote raampartijen, meerdere leefruimtes en een verbinding met de tuin dankzij de openslaande deuren zorgen voor

een uniek huis. Of je nu droomt van royaal gezinswonen, werken aan huis, een atelier, wellness-ruimte, hobbyvertrekken, een sportruimte of een combinatie van alles: deze villa bied je de ruimte om het waar te maken.

Daarnaast is de woning de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Denk aan een vernieuwd dak, gedeeltelijke vloerverwarming, hybride luchtwarmtepomp, moderne badkamers en keukens en een fraai aangelegde tuin rondom.

Kortom, deze woonvilla biedt onder meer:

- Gelegen op een royaal perceel van 1.358 m²
- Maar liefst 7 slaapkamers en 3 badkamers
- Multifunctionele extra woonvleugel, momenteel ingericht als kangoeroewoning
- Dubbele garage én ruime parkeergelegenheid



Een unieke combinatie van ruimte, vrijheid en mogelijkheden, op een royaal perceel van 1.358 m² in Zevenaar

INDELING | Begane grond:

Je komt binnen in een ruime entree met garderobe en een moderne toiletruimte. Zodra je de leefruimte betreedt, ervaar je direct de openheid die de woning kenmerkt. Deze royale ruimte vormt het hart van de villa. Dankzij de brede glazen puien, dubbele tuindeuren en de open verbinding met de eetkamer geniet je hier van veel lichtinval en een fraai uitzicht op de tuin. De moderne pvc-vloer, strakke afwerking en de open vide zorgen samen voor een luxe, ruimtelijke en eigentijdse uitstraling.

Aansluitend bevindt zich de halfopen woonkeuken. De keuken is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een brede oven, combimagnetron, inductiekookplaat, vaatwasser, Quooker en wijnkoeler. Alles is ruim opgezet en praktisch ingericht, met volop werkruimte en kastruimte.

Vanuit de keuken zijn bovendien de meterkast en kelder bereikbaar. De kelder is een fijne ruimte die ideaal is voor provisie of opslag.

Vanuit de woonkamer bereik je een praktische bijkeuken. Daarnaast loopt de woning verder door naar meerdere multifunctionele ruimtes. Denk aan een hobbykamer, kantoorruimte, wasruimte en diverse extra vertrekken die volledig naar wens in te richten zijn.

De voormalige praktijkvleugel vormt inmiddels een volwaardig onderdeel van de woning en biedt eindeloos veel mogelijkheden. Momenteel is deze woonvleugel in gebruik als kangoeroewoning, waardoor hij geschikt is voor dubbele bewoning of het wonen met ouders of kinderen, terwijl iedereen toch zijn eigen privacy behoudt.



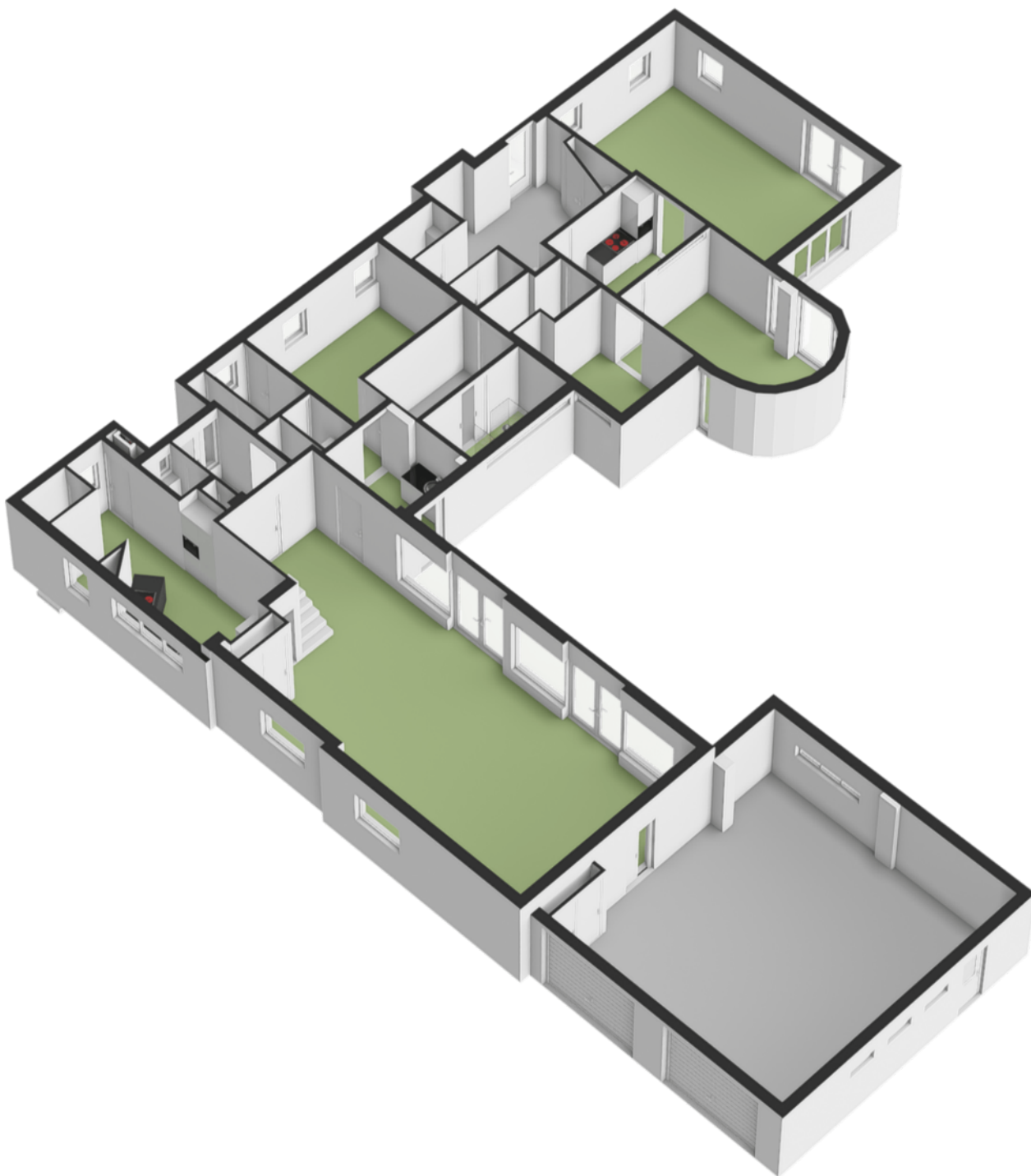
Romei 7 - Zevenaar
Begane grond



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



Een royale leefruimte met grote raampartijen





De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur











EERSTE VERDIEPING



De open vide zorgt ook op deze verdieping voor een ruimtelijk gevoel. Vanaf de overloop bereik je vier royale slaapkamers, waarvan twee directe toegang hebben tot het balkon die is gelegen op het zuidwesten. De kamers zijn stuk voor stuk licht, ruim opgezet en veelzijdig in gebruik.

De hoofdslaapkamer voelt aan als een luxe hotelsuite, mede dankzij de afmetingen en de directe verbinding met de stijlvolle badkamer. Deze moderne badkamer is voorzien van vloerverwarming, een ligbad, een dubbele wastafel, een toilet en een ruime inloopdouche.

Daarnaast beschikt de eerste verdieping over een ruime tweede badkamer voor de overige slaapkamers. Ook hier is gekozen voor een moderne afwerking met een dubbele wastafel en douche. Verder bevindt zich op deze verdieping een separaat toilet.



Romei 7 - Zevenaer
Eerste verdieping



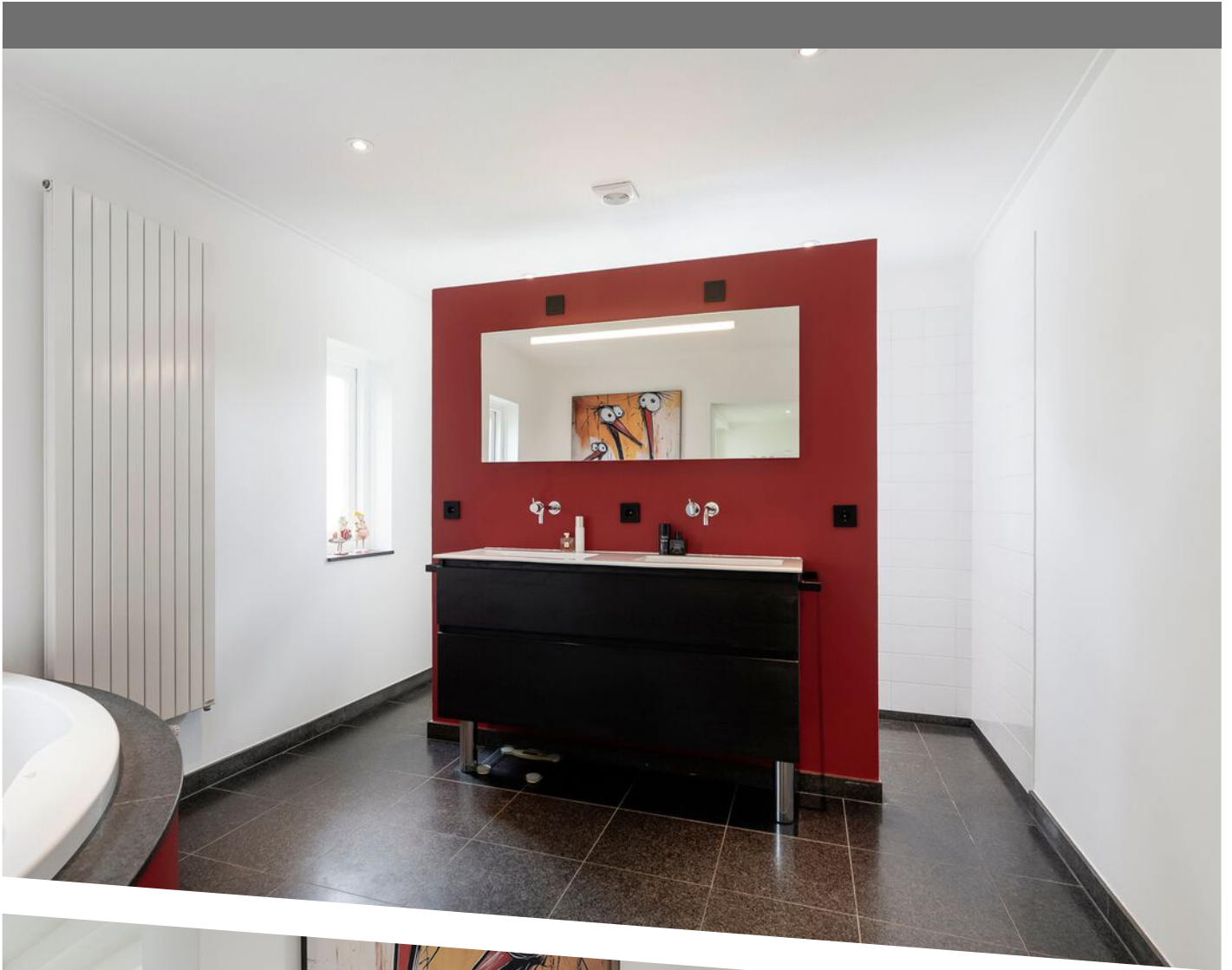
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

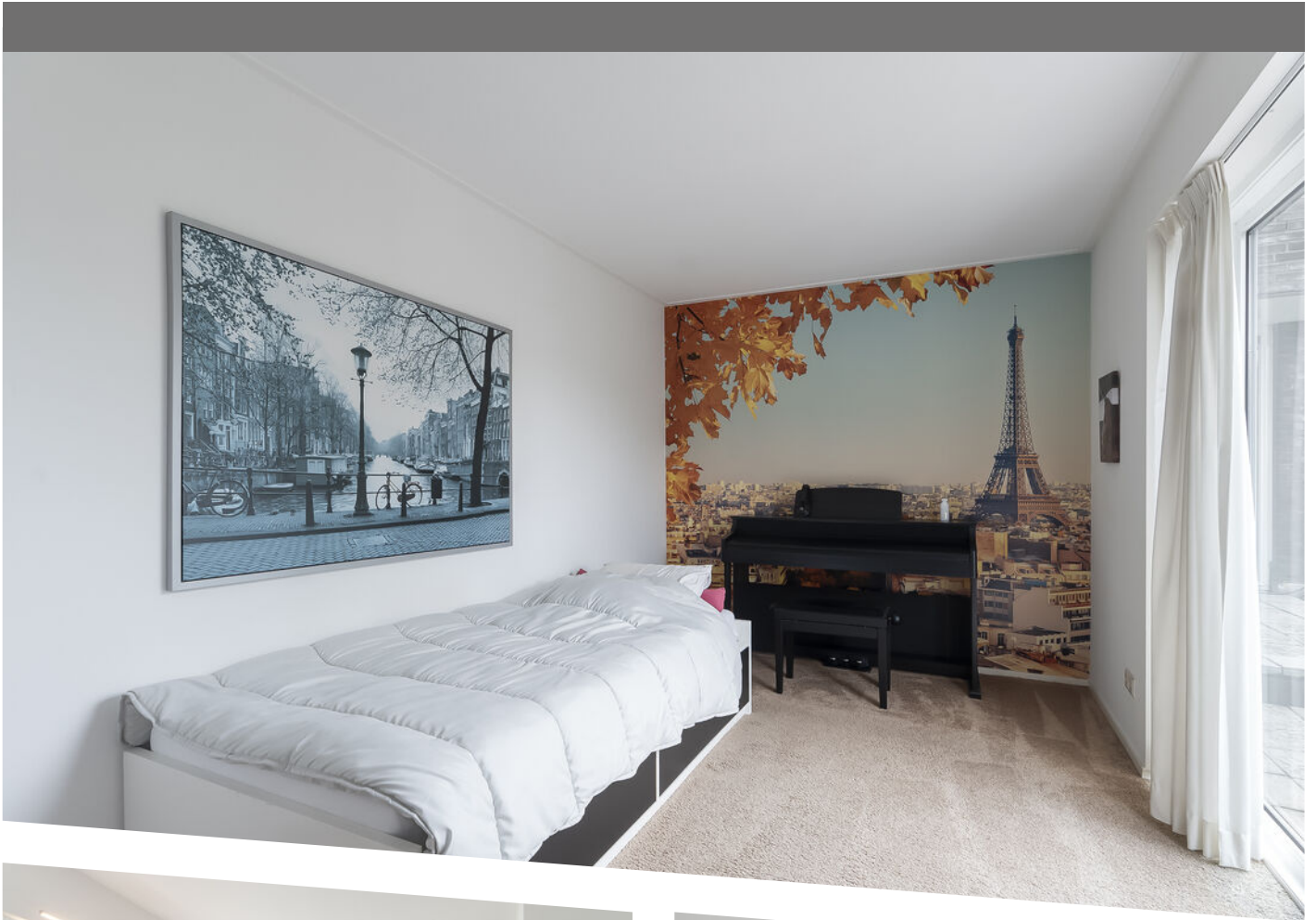
PLATTEGROND

Eerste verdieping





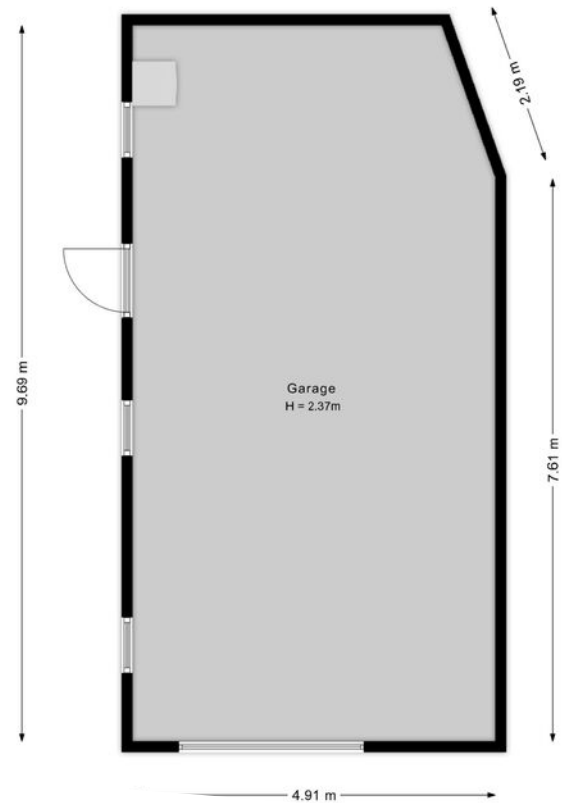




GARAGES

De aangebouwde stenen garage is opvallend ruim opgezet en biedt plaats aan meerdere auto's, extra opslag of een uitgebreide hobbyruimte. Dankzij de twee automatische roldeuren geniet je hier van optimaal gebruiksgemak. Deze ruimte onderstreept nog eens de veelzijdigheid van de villa. Of je nu een autoliefhebber bent of behoefte hebt aan veel bergruimte: hier beschik je over alle ruimte om het volledig naar eigen wens in te richten.

Daarnaast beschikt het perceel over een vrijstaande garage, uitgevoerd met geïsoleerde sandwichpanelen en voorzien van een roldeur, waardoor deze garage eveneens geschikt is voor het stallen van een auto.





BUITENRUIMTE



De tuin rondom de woning is een absoluut pluspunt. Dankzij het royale perceel van maar liefst van 1.358 m², geniet je hier van vrijheid, privacy en volop groen. Grote gazons, volwassen beplanting, meerdere terrassen en verzorgde borders zorgen voor een sfeervol geheel waar ieder seizoen tot zijn recht komt.

Direct aan de woning ligt een groot terras waar, binnen en buiten in elkaar overlopen. Hier kun je heerlijk zitten en geniet je van lange zomeravonden met familie en vrienden. Door de grootte van het perceel is er altijd wel een plek in de zon of schaduw te vinden.

Daarnaast beschikt het perceel over een vrijstaande houten berging, ideaal voor het opbergen van tuinmateriaal of andere spullen. Ook parkeren is bij de Romei 7 geen enkel probleem. Dankzij de ruime oprit en parkeergelegenheid op eigen terrein is er volop plaats voor meerdere auto's.







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

PLATTEGROND

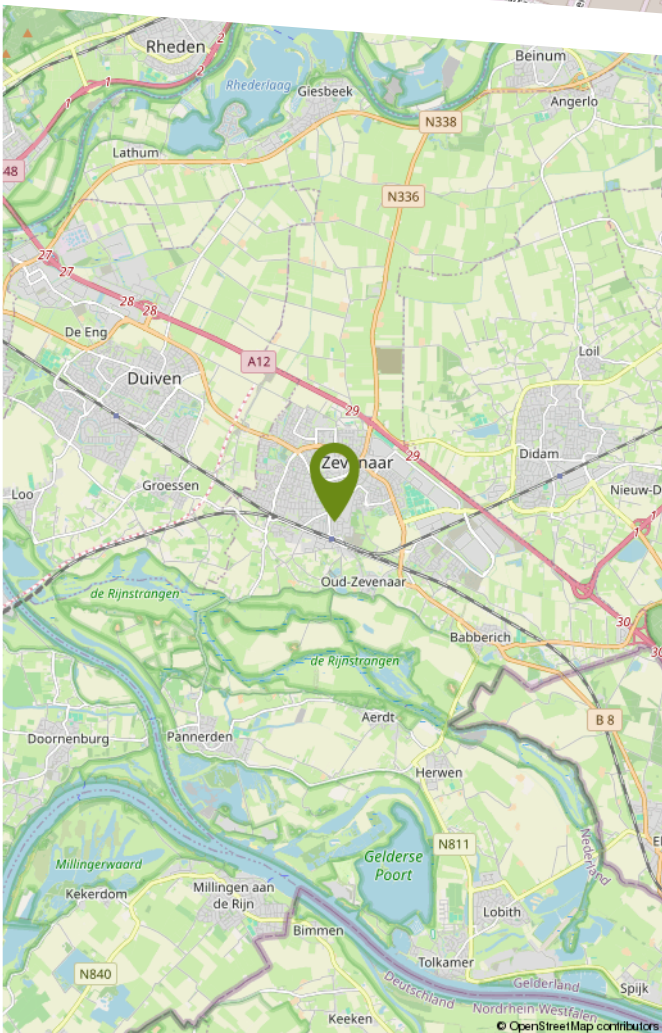
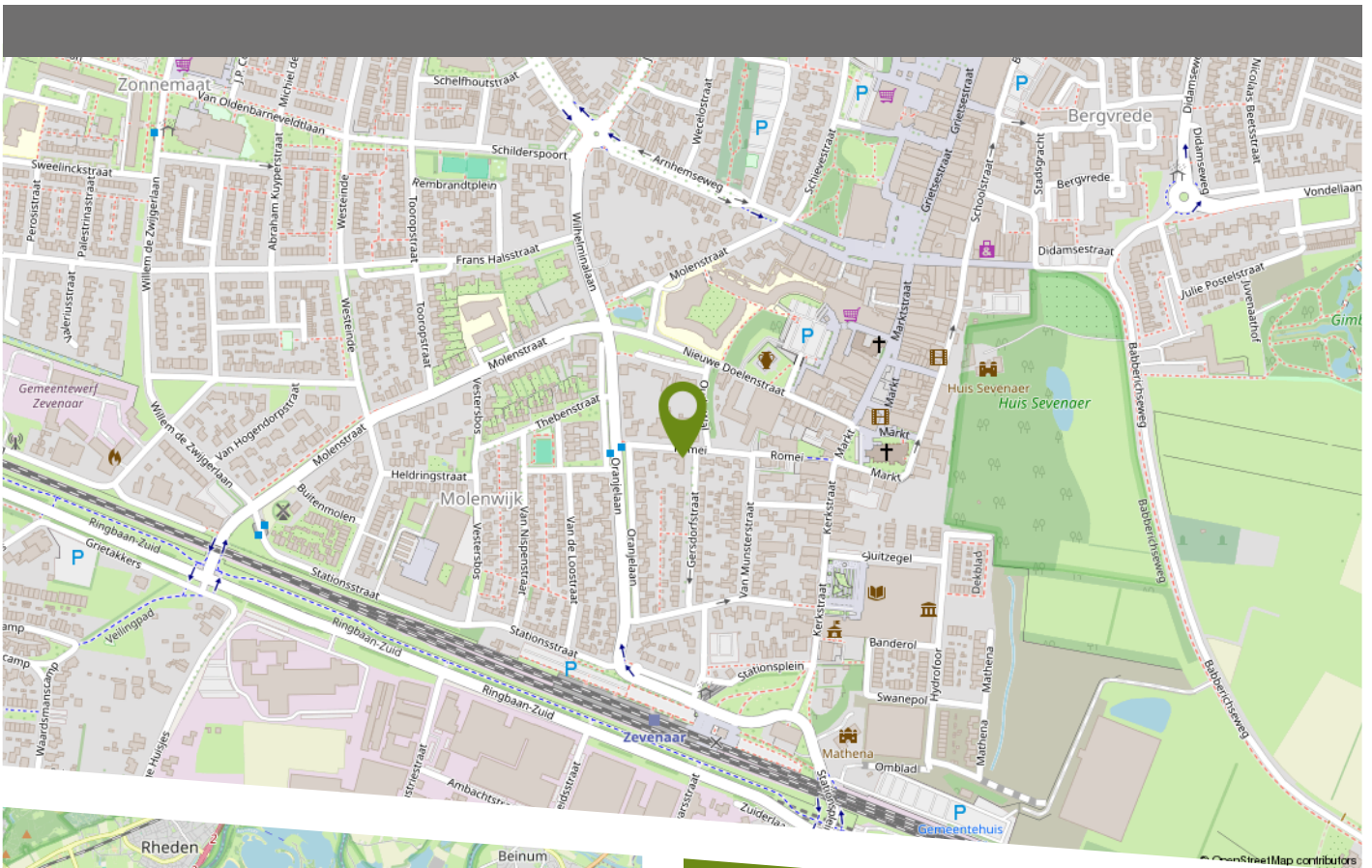
Situatietekening



PLATTEGROND

Situatietekening

LOCATIE INFORMATIE




Zevenaars 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, theater, sportvoorzieningen en scholen op korte afstand.

Wat de ligging van Romei 7 extra bijzonder maakt, is de unieke combinatie van rust, ruimte en centrale locatie. Ondanks de royale en beschutte ligging woon je hier op loopafstand van het centrum van Zevenaars. Ook het treinstation bereik je al binnen ongeveer vijf minuten lopen.

De stad is uitstekend bereikbaar dankzij het treinstation, goede busverbindingen en de directe ligging nabij de A12 richting Arnhem, Doetinchem en Duitsland. In de nabije toekomst wordt bovendien de A15 doorgetrokken, waardoor de bereikbaarheid nóg verder verbetert.





| | | |
|---|---|---|
| <p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oud-Zevenaar Sectie L Perceel 316</p> |  |
|---|---|---|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 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 | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| - wanlampen | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - kast ouderslaapkamer | X | | |
| - Opbergkasten garage | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | X | |
| - overgordijnen | | X | |
| - vitrages | | X | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - plissé beneden verdieping | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - PVC vloer | X | | |
| - Kleed zitgedeelte huiskamer | | X | |
| Overig, te weten | | | |
| - spiegelwanden | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - magnetron | X | | |
| - oven | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | | X | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| - wijnkoelkast | 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 | | |
| - planchet | X | | |
| - toiletkast | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| - warmtepomp | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| slanghaspels 2 x | | X | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X | | |
| spots bij bomen | | X | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------|---------------|----------|--------------|
| Kippenhok | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - (sier)hek | X | | |
| - vlaggenmast(houder) | 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