



# GRAAF REINOUTSTRAAT 28

## ZEVENAAR

Vraagprijs € 395.000,- K.K.





# INHOUD

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



# KENMERKEN

**TYPE WONING**

Twee-onder-één-kapwoning

**BOUWJAAR**

1960

**WOONOPPERVLAKTE**

103 m<sup>2</sup>

**INHOUD**

448 m<sup>3</sup>

**PERCEELOPPERVLAKE**

219 m<sup>2</sup>

**OVERIGE INPANDIGE RUIMTE**

12 m<sup>2</sup>

**EXTERNE BERGRUIMTE**

7 m<sup>2</sup>

**ENERGIELABEL**

C

**ISOLATIE**

Dak-, muur- en vloerisolatie  
Dubbele beglazing

**VERWARMING &  
WARMWATER**

Cv-ketel, Nefit (2018)

**AANVAARDING**

In overleg

**PLUSPUNTEN**

- Garage én oprit
- Moderne badkamer
- Beschutte achtertuin
- Dakconstructie en dakisolatie volledig vernieuwd in 2024



# OMSCHRIJVING

Graaf Reinoutstraat 28 in Zevenaar: ben je op zoek naar een nette twee-onder-één-kapwoning met een garage en verrassend veel leefruimte? Dan is dit misschien wel jouw nieuwe thuis. Deze goed onderhouden woning combineert een lichte woonkamer, een moderne badkamer, drie slaapkamers en een multifunctionele ruimte op de begane grond met volop praktische bergruimte. De royale vliering en de vrijstaande berging maken het geheel compleet.

Waarom jij hier wil wonen?

- Twee-onder-één-kapwoning met een aangebouwde stenen garage
- Een woonoppervlakte van circa 103 m<sup>2</sup> op een perceel van 219 m<sup>2</sup>
- Een lichte woonkamer met een neutrale, sfeervolle basis
- Ruime eethoek met openslaande deuren naar

de achtertuin

- Praktische multifunctionele ruimte
- Complete badkamer (2018) met ligbad, douche, wastafel en tweede toilet
- Ruime vliering voor het opbergen van seizoensspullen en meer
- Vrijstaande houten berging voorzien van elektra
- Diepe achtertuin met veel privacy en een achterom

INDELING | Begane grond:

Je komt binnen in de entree met meterkast, toiletruimte, verdiepte trapkast en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal stap je de lichte woonkamer binnen, waar de grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht. De woonkamer biedt ruimte voor een gezellige zithoek en vormt een fijne plek om te ontspannen.





# Een fijne twee- onder-één- kapwoning waar licht, ruimte, een eigen garage en een heerlijke tuin samenkomen

Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek, die dankzij de openslaande deuren in directe verbinding staat met de achtertuin.

De halfopen keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, voldoende werkruimte en veel kastruimte. Aansluitend zit een multifunctionele ruimte die zich uitstekend leent als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte. Vanuit deze ruimte zijn zowel de garage als de achtertuin bereikbaar.

De aangebouwde stenen garage biedt ruimte voor fietsen, een auto, hobbyspullen of extra opslag en is daarmee een praktische aanvulling op de woning.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee ruime slaapkamers

en één kleinere slaapkamer. Alle kamers zijn netjes afgewerkt en bieden een rustige basis die eenvoudig naar eigen smaak is in te richten.

De moderne badkamer is in 2018 volledig nieuw gerealiseerd. Daarbij is niet alleen de badkamer vernieuwd, maar is deze ook verplaatst en volledig opnieuw opgebouwd, inclusief nieuw leidingwerk en elektra. De badkamer is uitgevoerd in een tijdloze stijl en voorzien van een ruime douche, ligbad, wastafel en tweede toilet. Een fijne ruimte waar je de dag ontspannen begint én afsluit.

Vliering:

Via een vlizotrap is de ruime vliering bereikbaar. Deze biedt verrassend veel bergruimte voor seizoensspullen, koffers en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.





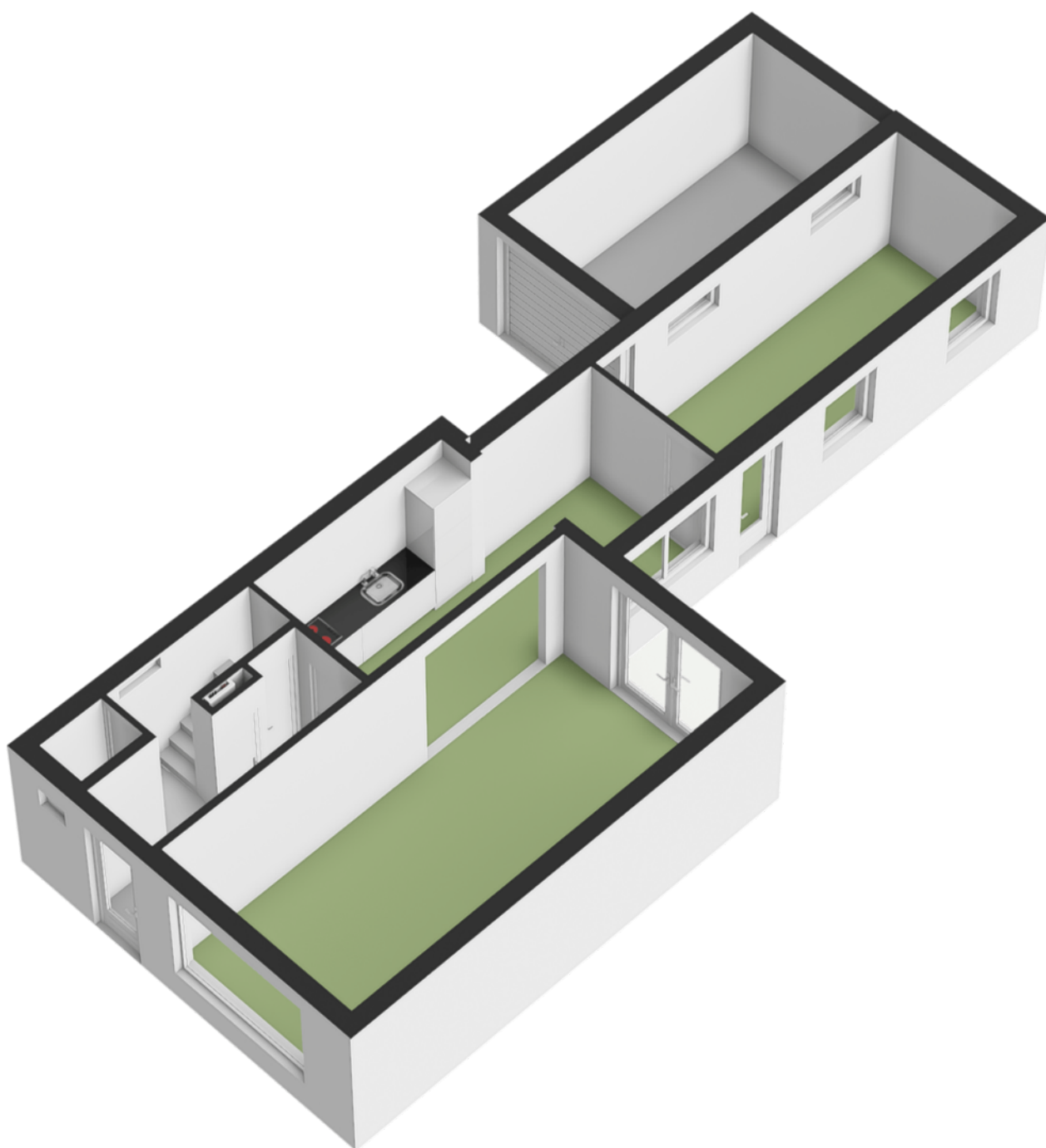
Graaf Reinoutstraat 28 Zevenaar  
Begane grond



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

# PLATTEGROND

Begane grond



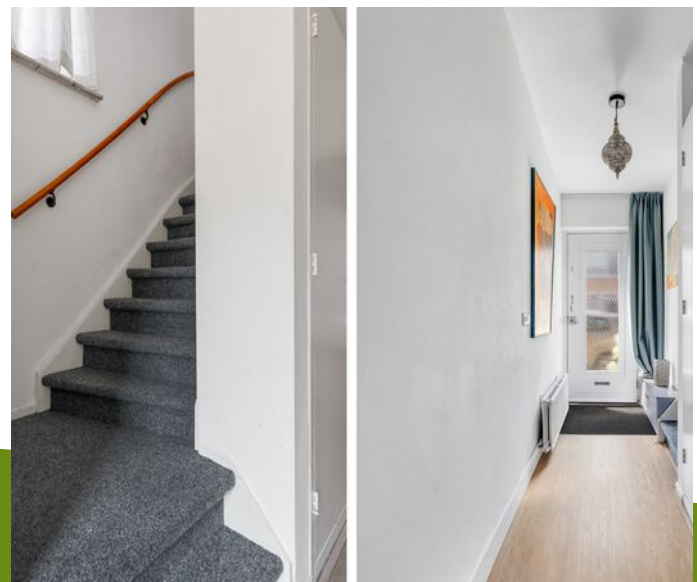
# PLATTEGROND

Begane grond











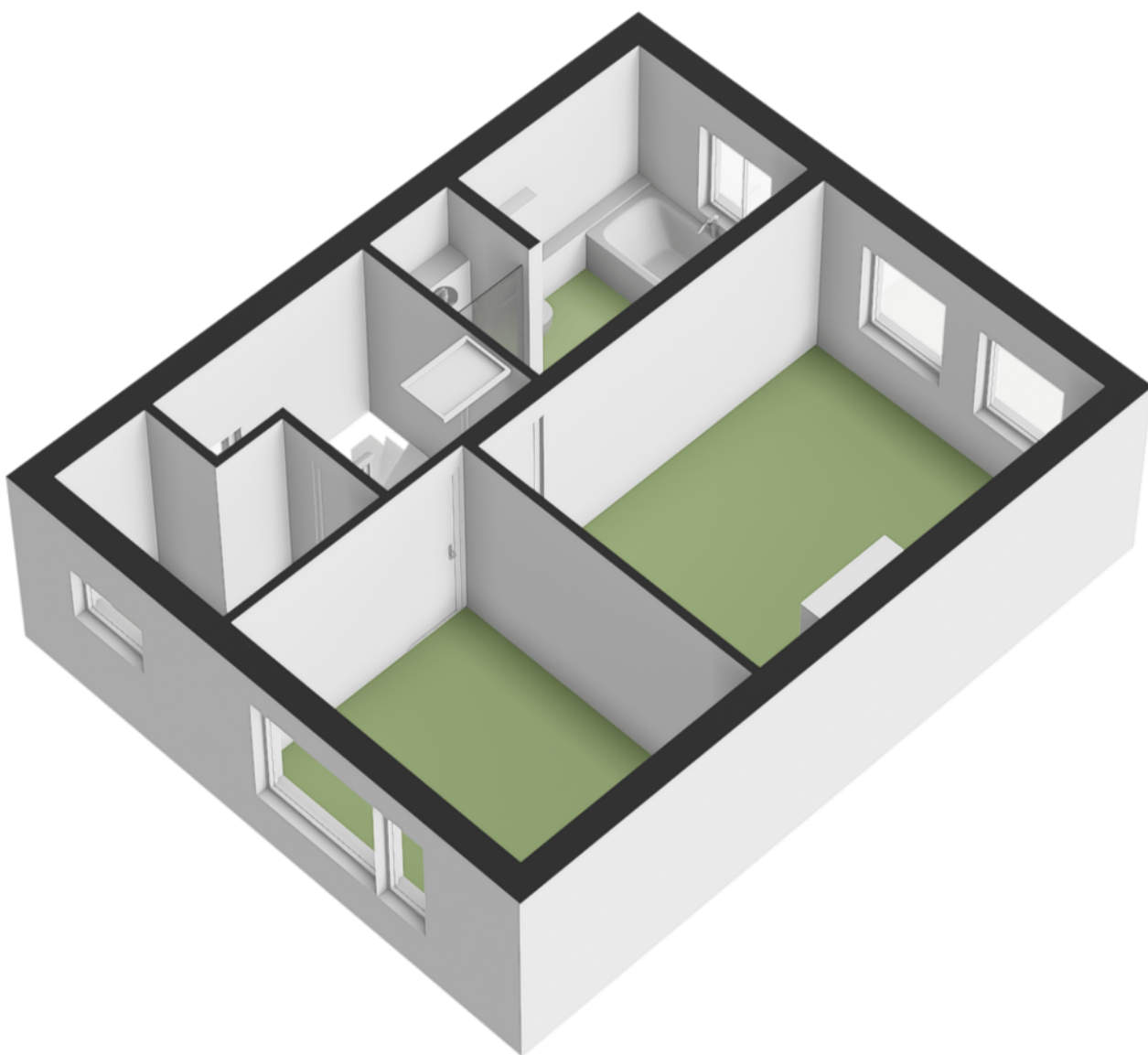
Graaf Reinoutstraat 28 Zevenaar  
Eerste verdieping



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



Twee ruime slaapkamers, één kleinere slaapkamer

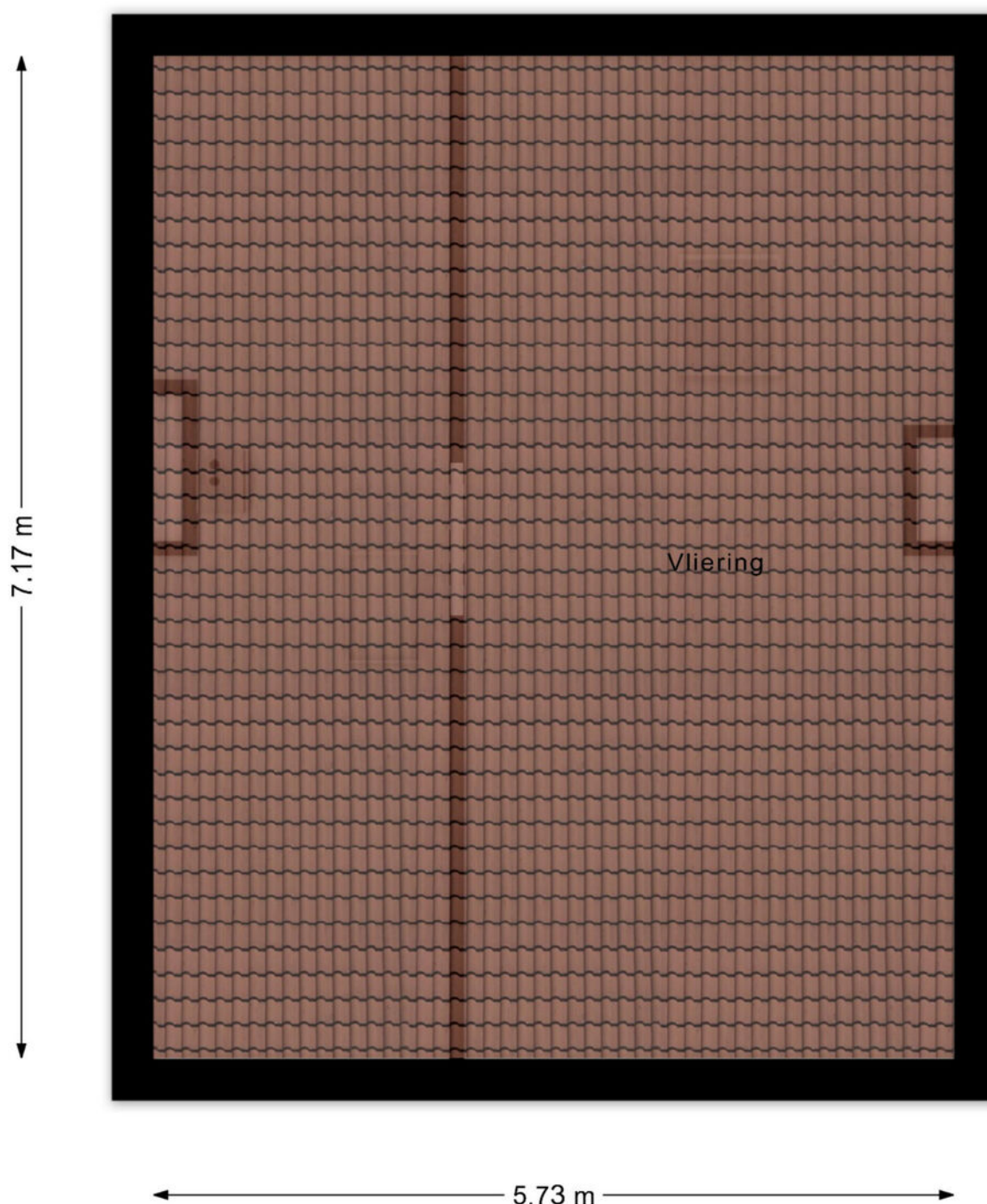


# Een complete & nette badkamer uit 2018





Graaf Reinoutstraat 28 Zevenaar  
Vliering



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

# PLATTEGROND

Vliering





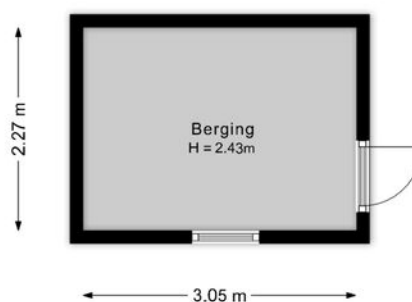
# BUITEN

De achtertuin is een heerlijke plek. De huidige combinatie van beplanting en bestrating biedt een fijne basis, maar laat ook ruimte om de tuin geheel naar eigen smaak in te richten. Dankzij de beschutte ligging geniet je hier in alle rust van het buitenleven.

Daarnaast is de tuin voorzien van meerdere buitenstopcontacten, ideaal voor bijvoorbeeld tuinverlichting of elektrisch tuingereedschap.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten berging met elektra en dankzij de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar.

Graaf Reinoutstraat 28 Zevenaar  
Berging



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

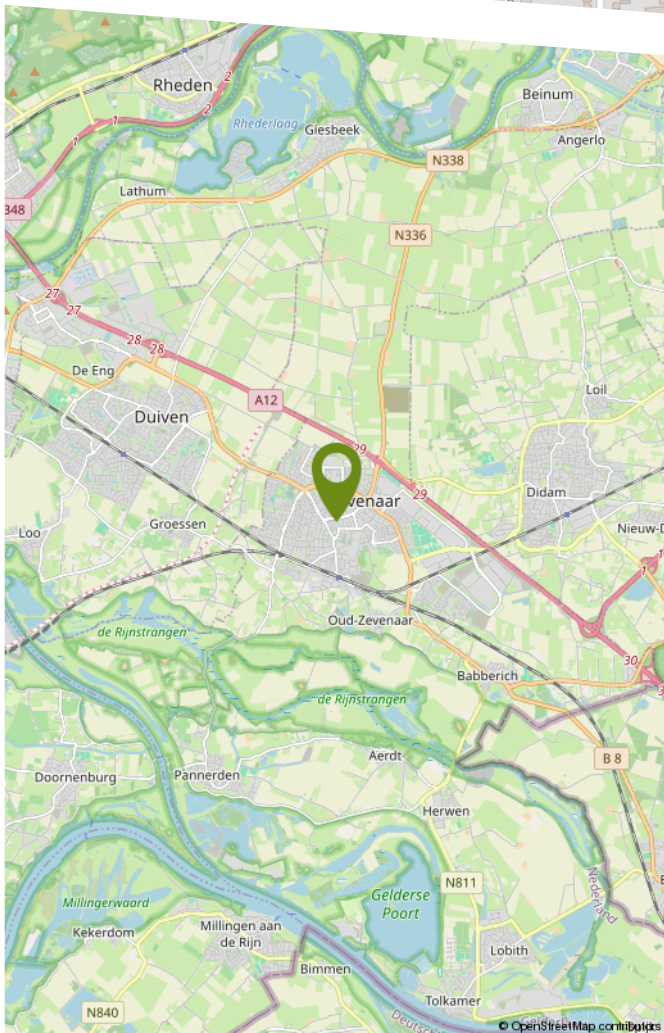
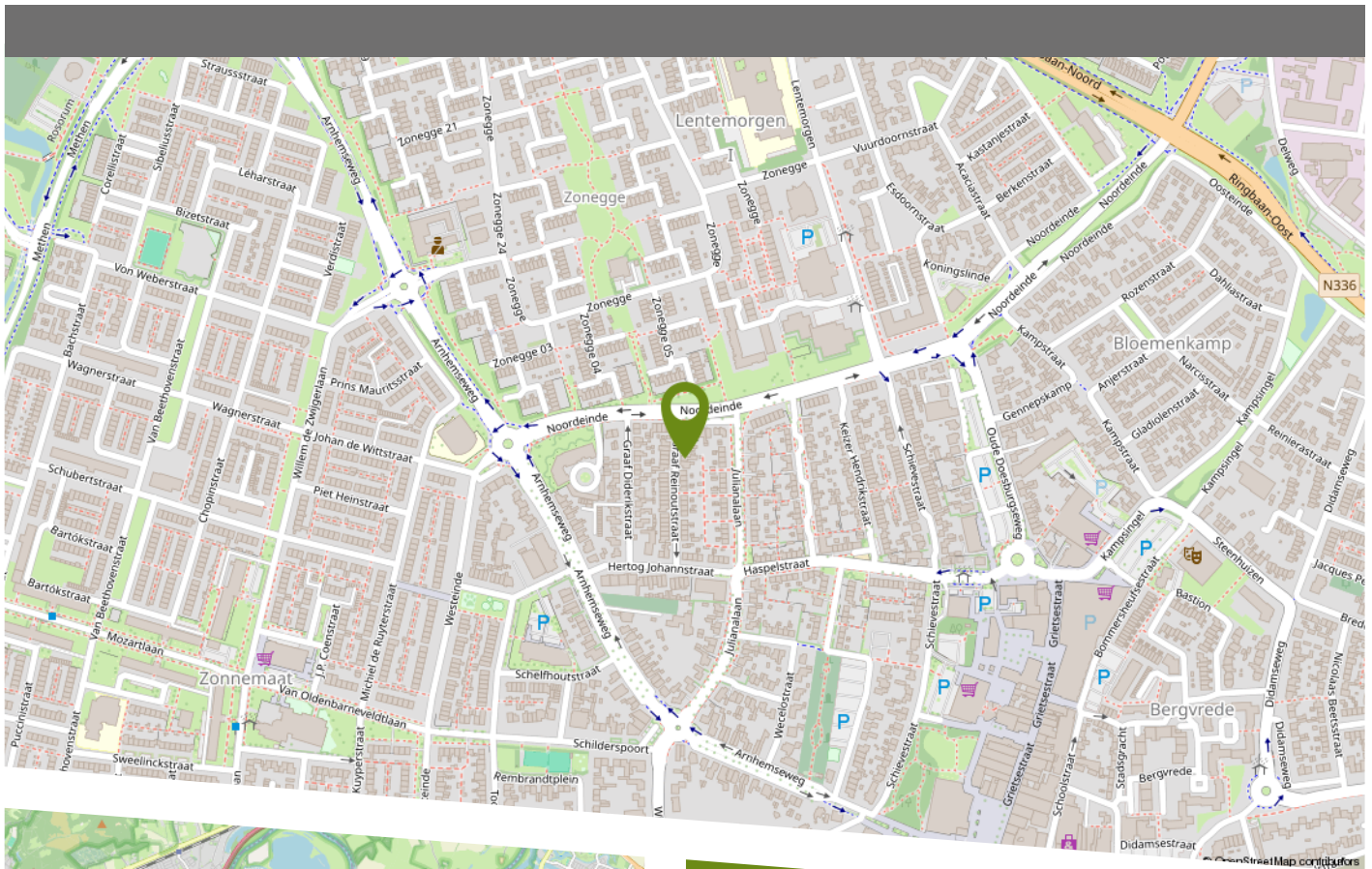








# LOCATIE INFORMATIE



De woning ligt aan een rustige straat in een prettige, kindvriendelijke woonwijk van Zevenaar, met om de hoek een speeltuin. Scholen, sportvoorzieningen, supermarkten en het gezellige centrum bevinden zich op korte afstand.

Ook het NS-station en de uitvalswegen richting Arnhem, Doetinchem en de A12 zijn snel bereikbaar, waardoor je profiteert van een fijne combinatie van rustig wonen en een uitstekende bereikbaarheid.

Zevenaar heeft een levendig karakter met een compleet voorzieningenaanbod. In het gezellige centrum vind je diverse winkels, restaurants en cafés, terwijl ook een filmhuis, theater en verschillende sportverenigingen binnen handbereik zijn. Voor ontspanning liggen er in de omgeving mooie wandel- en fietsroutes door het groen.









12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oud-Zevenaar

Sectie L

Perceel 661

kadaster

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            |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - buffetkast woonkamer                   |               |          | X            |
| - witte kast slaapkamer                  |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - overgordijnen                          |               |          | X            |
| - vitrages                               |               |          | X            |
| - rolgordijnen                           |               |          | X            |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Woning - Keuken                          |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                      | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Sanitair/sauna                                              |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                    |               |          |              |
| - toilet                                                             | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                    | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                              |               | X        |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - ligbad                                                             | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                             | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                     | X             |          |              |
| - toilet                                                             | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                    | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                              |               | X        |              |
| - Radiator                                                           | X             |          |              |
| - Spiegel                                                            | X             |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br>energiebesparing      |               |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                      | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                    | X             |          |              |
| Rolluiken                                                            | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                     | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                              | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                       |               |          |              |
| - CV-installatie                                                     | X             |          |              |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie<br>etc.), te weten |               |          |              |
| - Radiatorfolie                                                      | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Tuin - Inrichting                          |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                      | X             |          |              |
| Beplanting                                 | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties            |               |          |              |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| Tuin - Bebouwing                           |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |
| Tuin - Overig                              |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - De schutting                             | X             |          |              |
| - Tuinslang en 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](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 BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf 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'T '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**

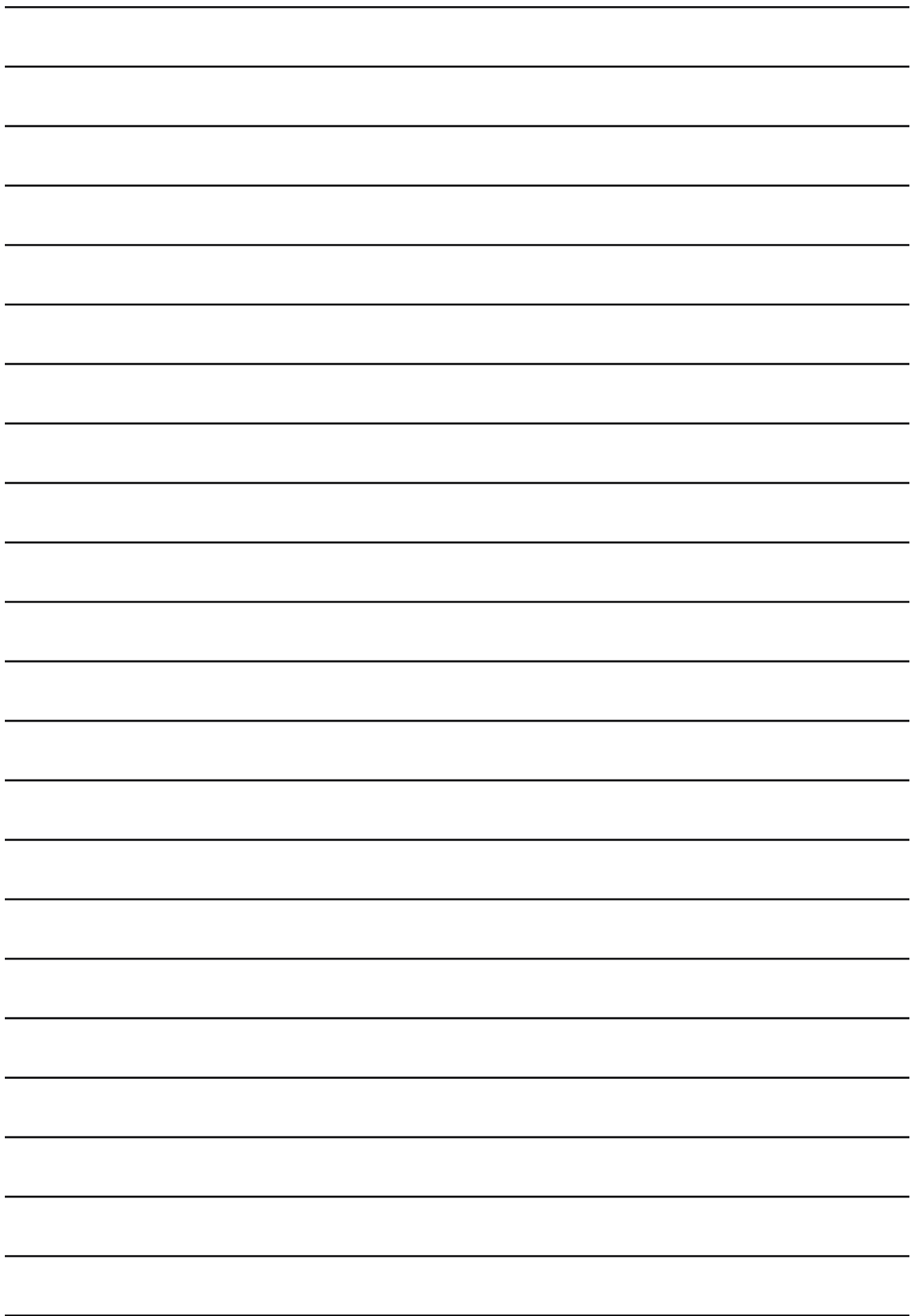
✓ **Ouderdomsclausule**

✗ **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](mailto:info@bolckmakelaardij.nl)  
[bolckmakelaardij.nl](http://bolckmakelaardij.nl)