



KERKWEG 49

AERDT

Vraagprijs € 600.000,- K.K.



INHOUD

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

KENMERKEN



TYPE WONING

Vrijstaande woning

BOUWJAAR

2023

WOONOPPERVLAKTE

135 m²

INHOUD

493 m³

PERCEELOPPERVLAKE

665 m²

AANVAARDING

In overleg

ENERGIELABEL

A+++

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

VERWARMING EN WARMWATER

Nefit warmtepomp met boiler
2023

PLUSPUNTEN

- Levensloopbestendig
- Luxe leefkeuken
- Vrij gelegen
- 10 zonnepanelen 3.900 WP



OMSCHRIJVING

Kerkweg 49 in Aerd: vrijstaand wonen op een prachtige locatie, met de luxe van nieuwbouw én de ruimte om je eigen woonwensen af te maken. Op een rustige locatie in het landelijke Aerd staat deze vrijstaande woning uit 2023, waar modern wooncomfort en een vrij uitzicht over de omliggende landerijen samenkomen.

De begane grond is hoogwaardig afgewerkt met een stijlvolle leefkeuken, luxe badkamer en slaapkamer, waardoor gelijkvloers wonen direct mogelijk is.

De eerste verdieping biedt volop mogelijkheden: twee royale slaapkamers en een tweede badkamer die nog naar eigen smaak kunnen worden afgewerkt. Een woning die klaar is voor de toekomst én ruimte laat om er helemaal jou thuis van te maken.

Alle voordelen van deze vrijstaande woning:

- Vrijstaande woning, gebouwd in 2023
- Woonoppervlakte van circa 135 m² op een perceel van 665 m²
- Levensloopbestendige indeling met een slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Ruime, lichte woonkamer met schuifpui
- Moderne leefkeuken voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur
- Eerste verdieping met twee slaapkamers & een voorbereide tweede badkamer, nog geheel naar eigen wens af te werken
- Voorzien van 10 zonnepanelen, kunststof kozijnen en rolluiken
- Rustige ligging in het gemoedelijke, landelijke dorp Aerd



Een jonge vrijstaande woning waar gelijkvloers wonen, vrijheid en mogelijkheden samenkomen

INDELING | Begane grond: Via de entree kom je in de ruime hal met meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de slaapkamer. Vanuit de hal loop je door naar de lichte leefruimte, waar de grote raampartijen zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht en een fraai uitzicht op de omgeving. Dankzij de schuifpui zijn binnen en buiten écht met elkaar verbonden.

De woonkamer biedt ruimte voor het creëren van een gezellige zit- en eethoek, waar je met familie en vrienden heerlijk kunt samenkomen. De moderne leefkeuken staat in open verbinding met de eethoek en is uitgevoerd met stijlvolle beige fronten en een donker marmerlook werkblad. De keuken beschikt over veel werk- en kastruimte en is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora-kookplaat, combi-oven, vaatwasser en

een grote spoelbak.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met de technische installaties, witgoed aansluitingen en een achterdeur naar de tuin. Op de begane grond ligt bovendien een ruime slaapkamer, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor gelijkvloers wonen. De naastgelegen badkamer is tijdloos afgewerkt en voorzien van een inloofdouche en wastafelmeubel met verlichte spiegel.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot twee royale slaapkamers. Beide kamers zijn al voorzien van daglicht en een prettige indeling, maar kunnen nog volledig naar eigen smaak worden afgewerkt. Ook de tweede badkamer is voorbereid en biedt de mogelijkheid om deze geheel naar eigen wensen in te richten.

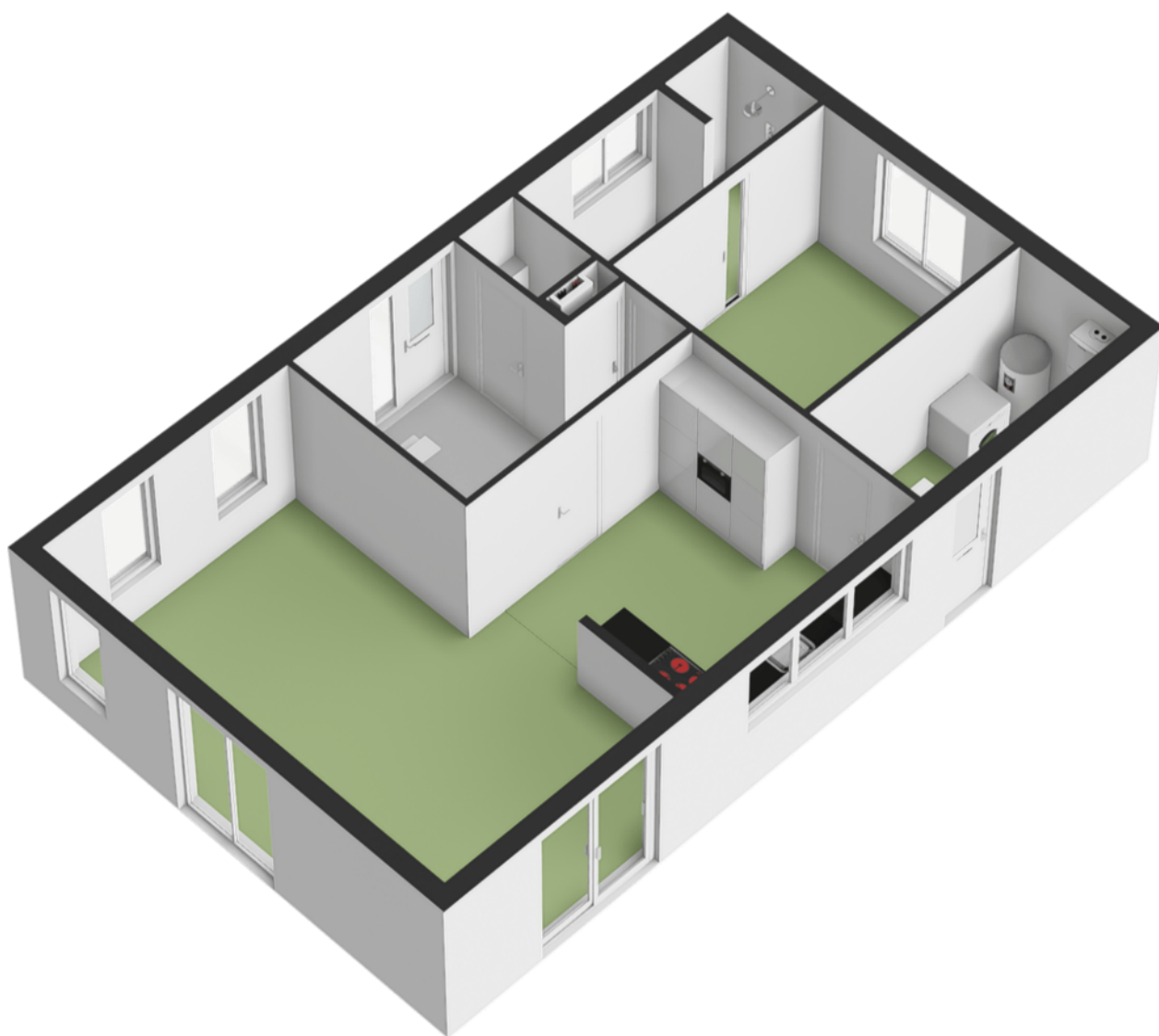
Kerkweg 49 Aerdt
Begane grond



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

PLATTEGROND

Begane grond

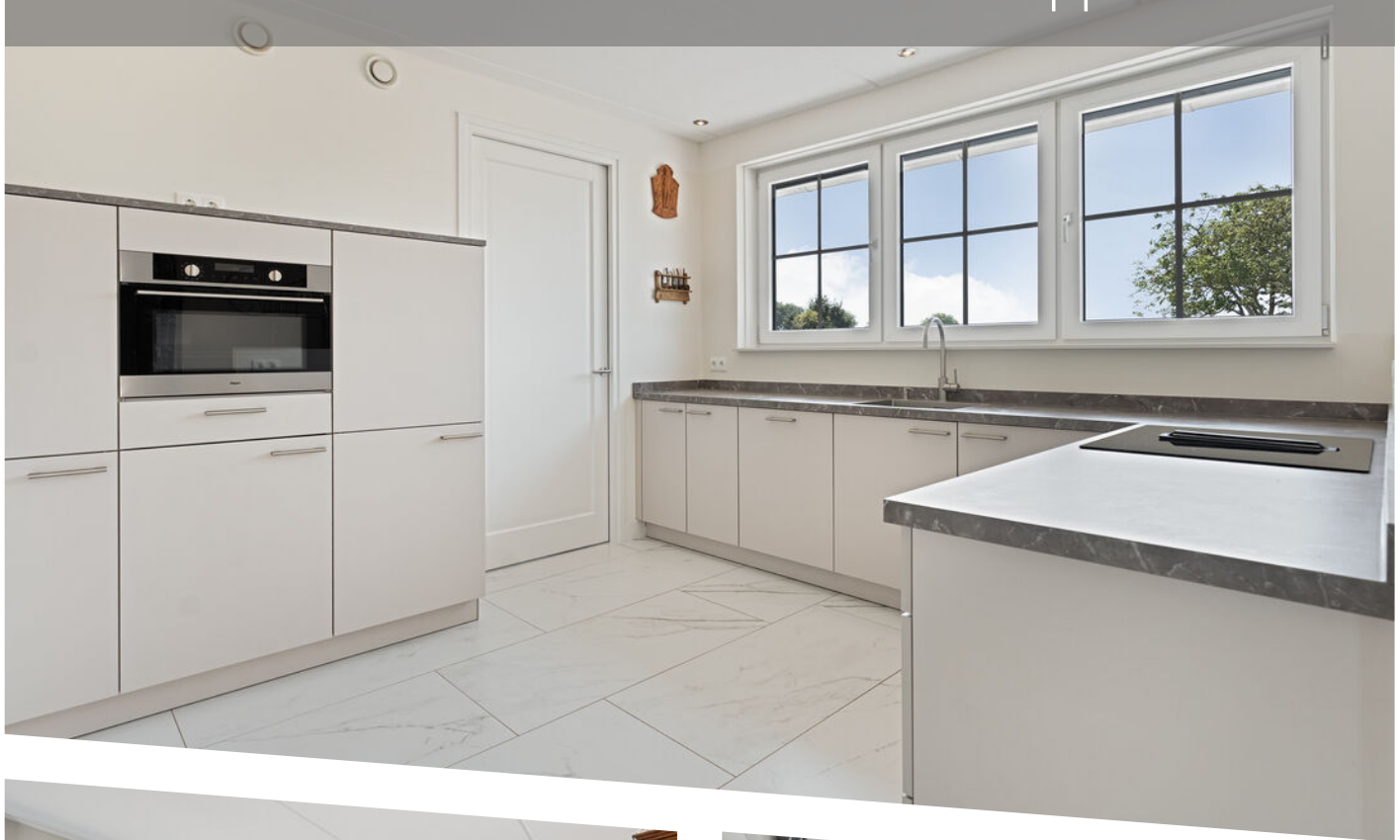


PLATTEGROND

Begane grond

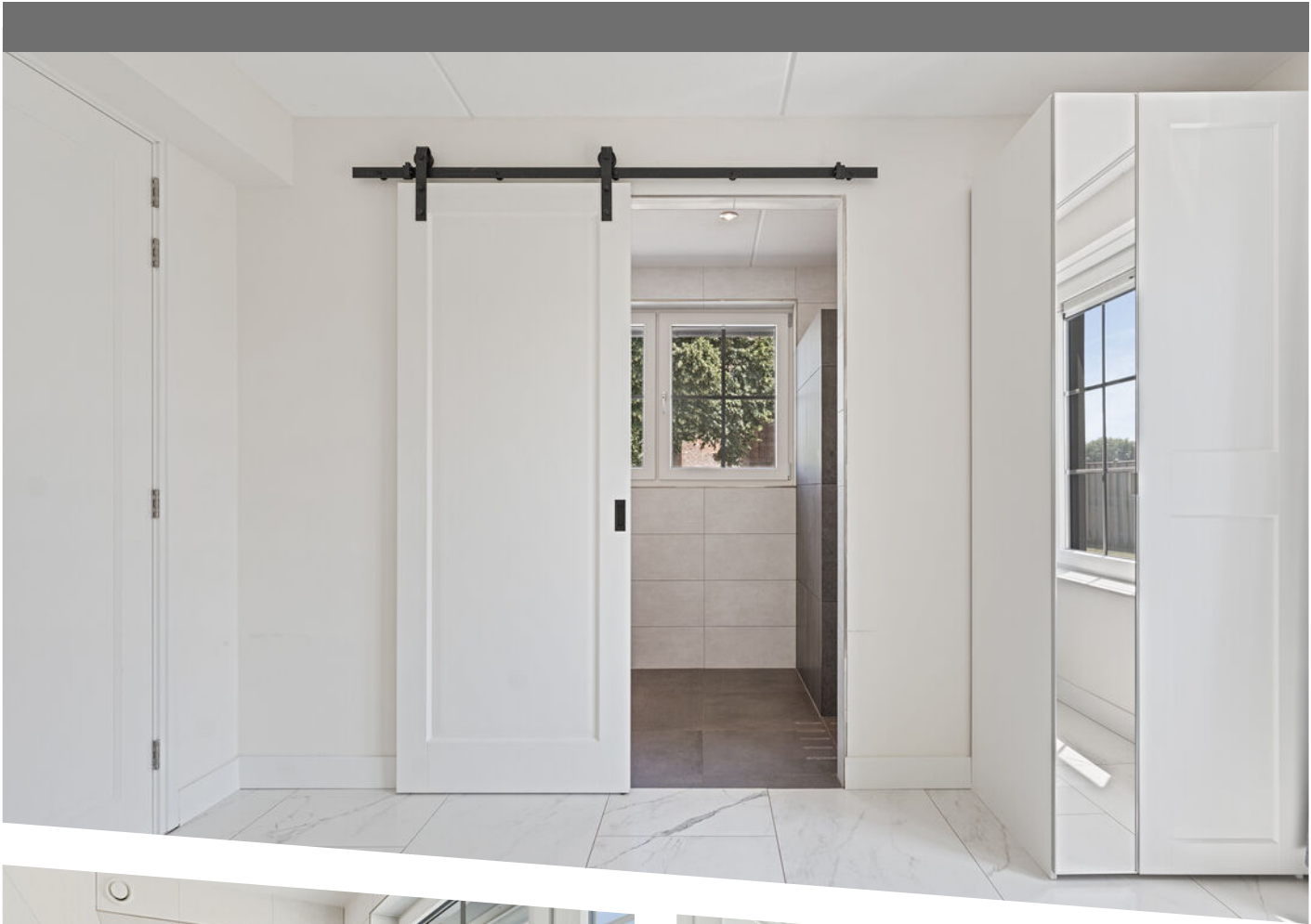


Moderne leefkeuken met diverse inbouwapparatuur

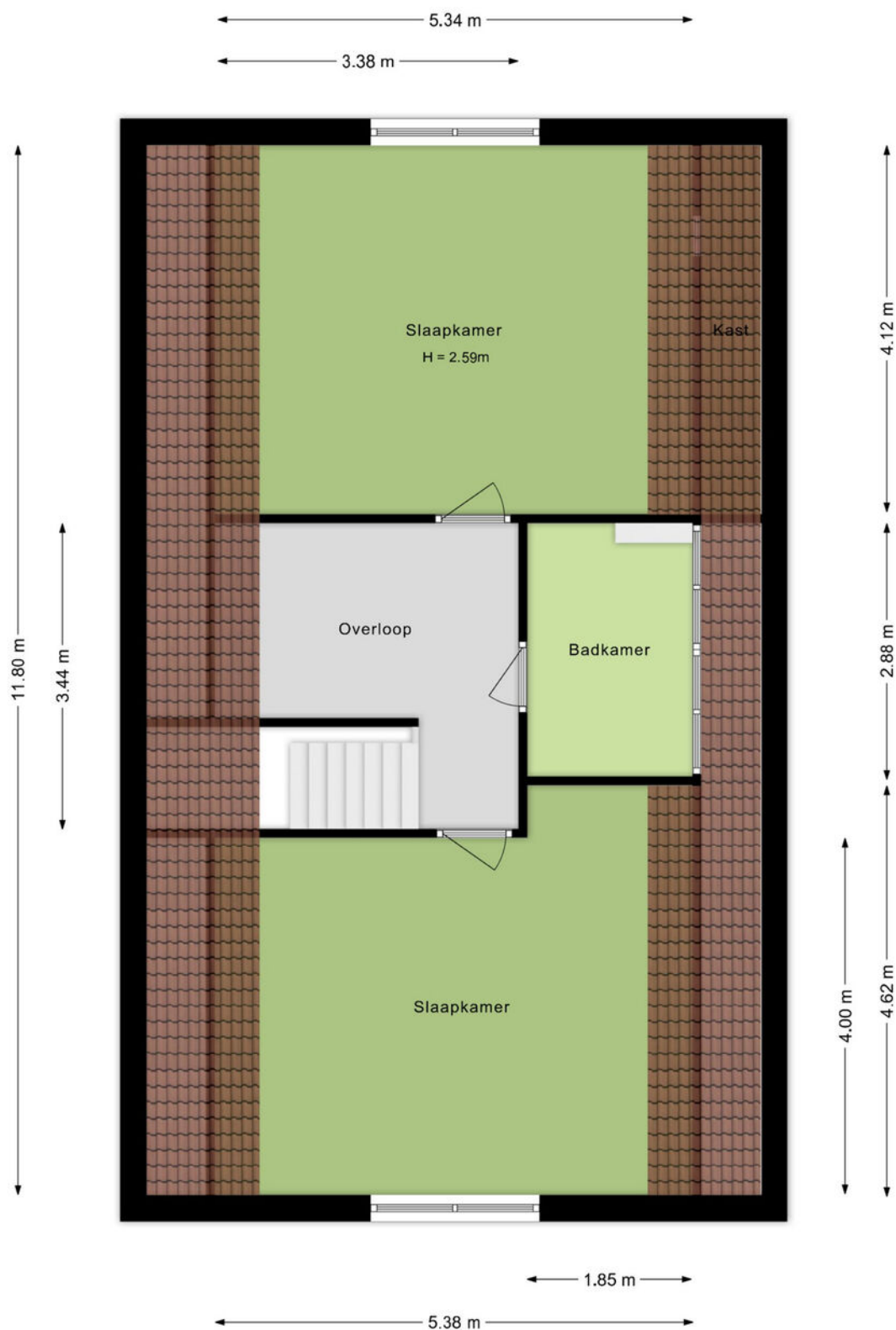


Toekomstbestendig: slaap- en badkamer beneden





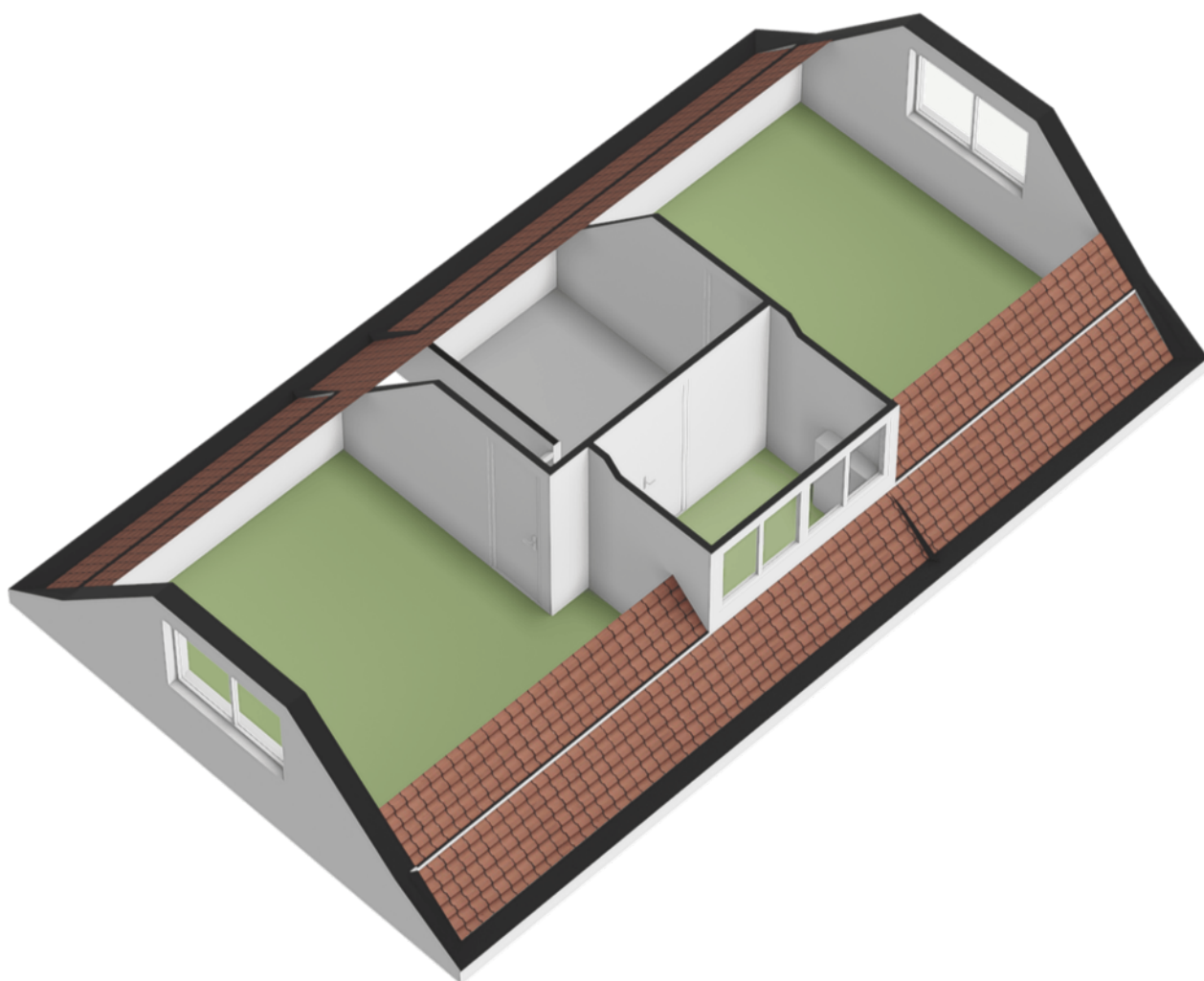
Kerkweg 49 Aerdt
Eerste verdieping



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 is volledig naar eigen wens in te richten



IMPRESSIE



BUITENRUIMTE

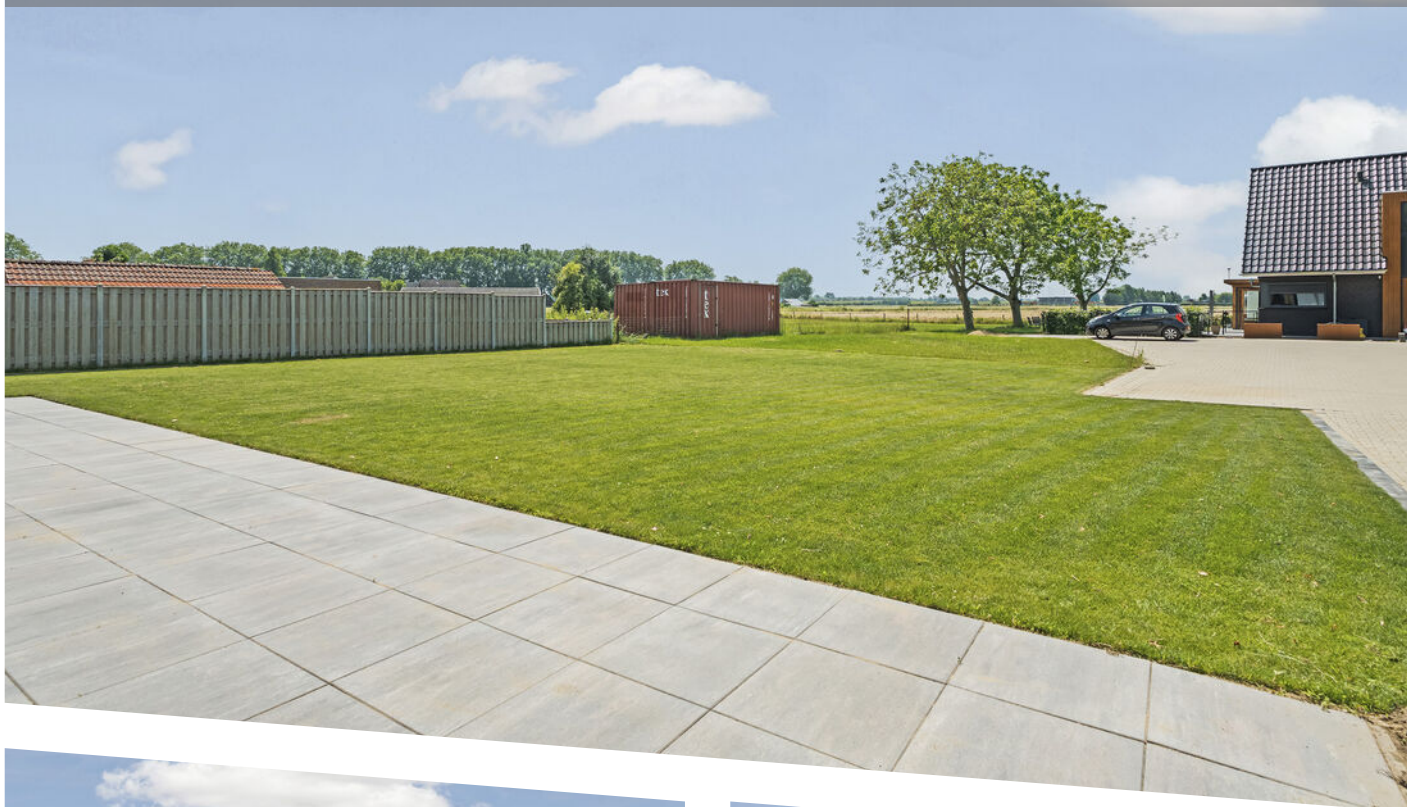
Rondom de woning ligt een royale, verzorgde tuin met alle ruimte om van het buitenleven te genieten.

De achtertuin biedt eindeloos veel mogelijkheden voor een terras, speelplek of het realiseren van een fraaie overkapping met carport.

Dankzij de vrije ligging kijk je uit over de omliggende weilanden.

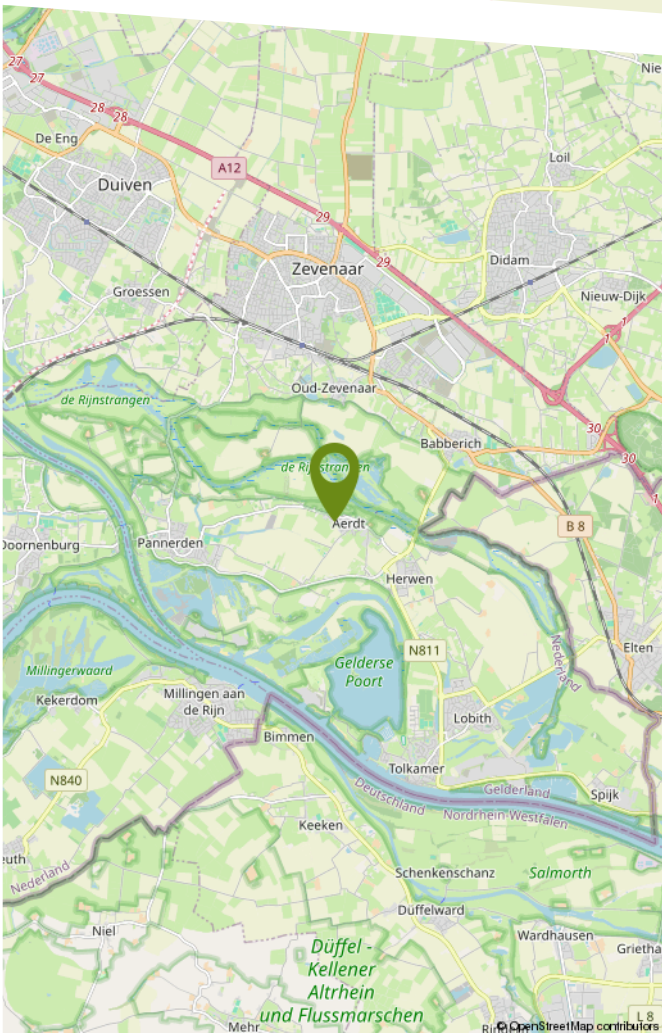
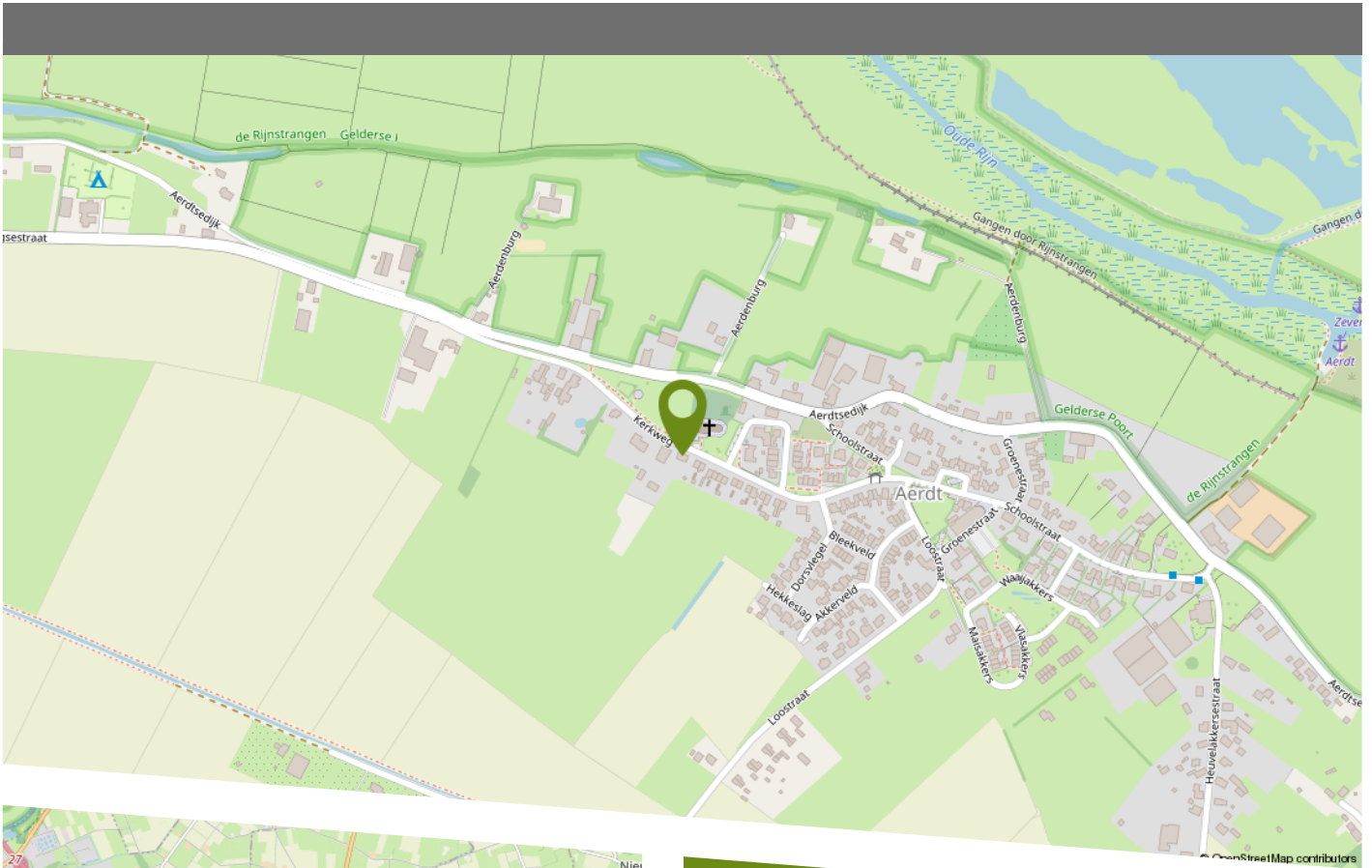


Royale buitenruimte met veel potentie



Impressie

LOCATIE INFORMATIE



Aerdts is een rustig en landelijk dorp in de gemeente Zevenaar, gelegen in een groene omgeving nabij de uiterwaarden van de Rijn. De combinatie van ruimte, natuur en een gemoedelijke dorps sfeer maakt het een prettige woonomgeving.

Tegelijkertijd zijn plaatsen als Zevenaar en Arnhem goed bereikbaar, waardoor dagelijkse voorzieningen, scholen en uitvalswegen binnen handbereik liggen.

Aerdts is daarmee een aantrekkelijke locatie voor wie waarde hecht aan rust en natuur, zonder het contact met de stad te verliezen.





12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Aerd

Sectie B

Perceel 2370

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

KADASTRALE KAART

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Bora inductiekookplaat (incl. afzuiging)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Warmtepomp lucht-water	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Slangen - pop-up sproeiers + puls	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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 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 '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**

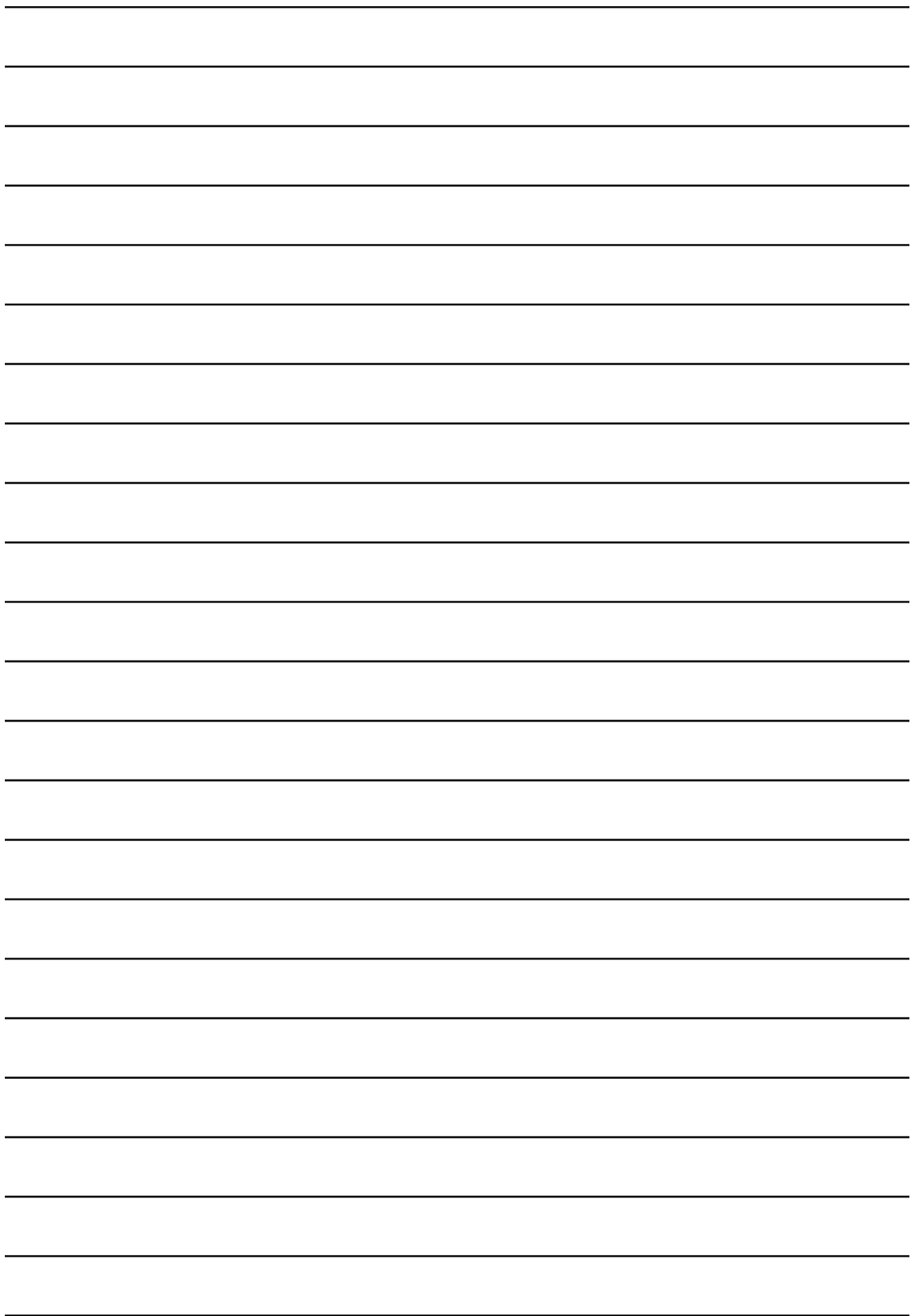
✗ **Ouderdomsclausule**

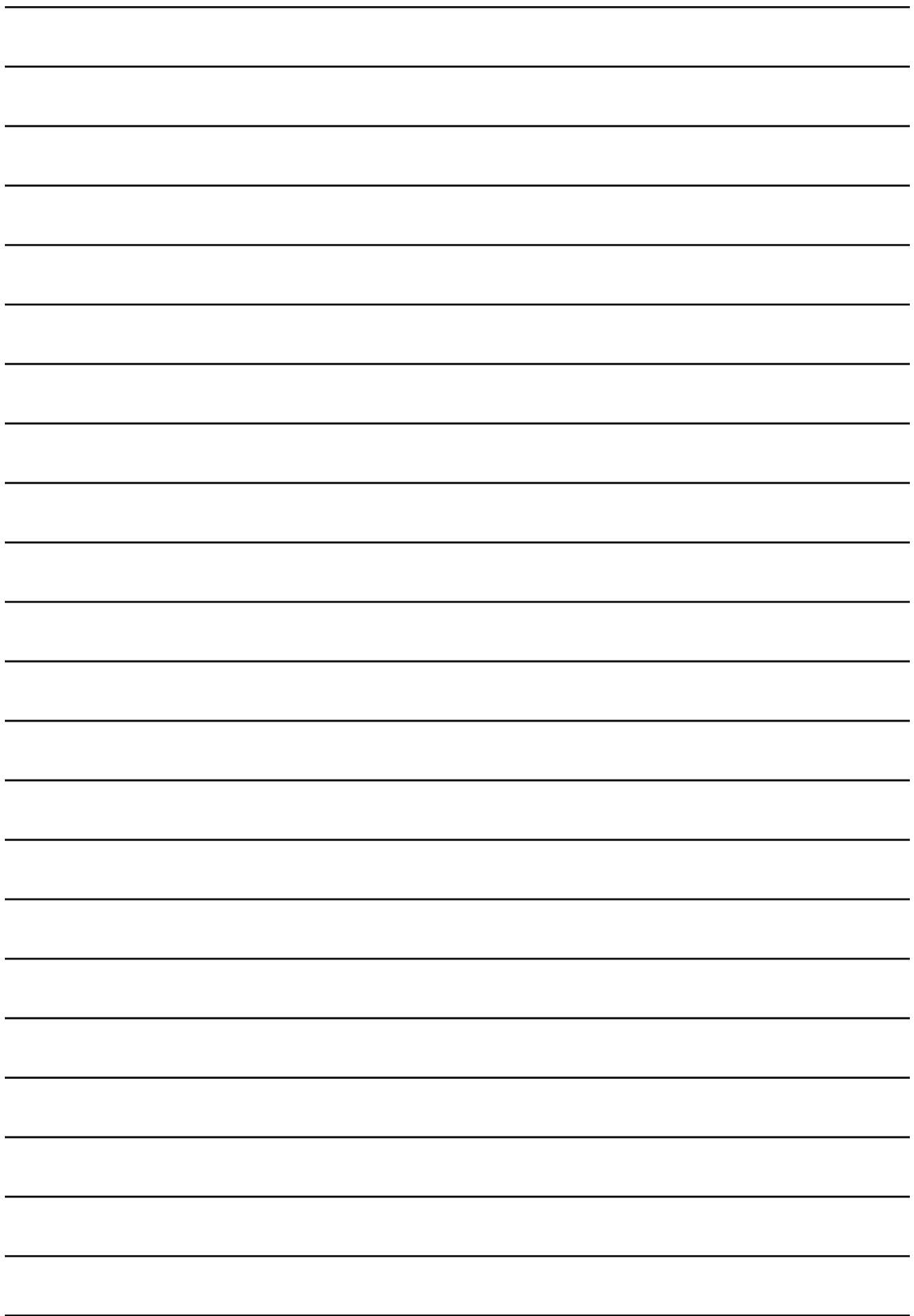
✗ **Houtboorders**

* 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