



SCHAAPSDRIFT 134

ZEVENAAR

Vraagprijs € 385.000 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 m²

INHOUD

422 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

152 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

6 m²

ENERGIELABEL

B

ISOLATIE

Dubbel glas

VERWARMING

C.v.-ketel Atag, 2023

WARMWATER

C.v.-ketel

PLUSPUNTEN

Ruime slaapkamers
Zeer goed onderhouden
Kindvriendelijke woonwijk

AANVAARDING

In overleg



OMSCHRIJVING

Sommige huizen voelen vanaf het eerste moment gewoon goed. Schaapsdrift 134 is zo'n woning. Een bijzonder nette en goed onderhouden tussenwoning met een lichte woonkamer, open keuken, maar liefst vier slaapkamers en een verzorgde achtertuin. En dat goede onderhoud zit niet alleen in wat je ziet: de woning beschikt over kunststof kozijnen met HR++ glas, 8 zonnepanelen uit 2023, een ATAG-combiketel uit 2023 én energielabel B. Kortom, een huis waar met aandacht voor is gezorgd en waar je vooral je eigen spullen hoeft neer te zetten om je thuis te voelen.

Begane grond

Je komt binnen in de hal met de meterkast (vernieuwd/aangevuld), toiletruimte, trapopgang en toegang tot de woonkamer. En zodra je die woonkamer binnenstapt, valt meteen op hoe verzorgd het geheel is. Een fijne

en lichte leefruimte waar alles keurig voor elkaar is.

Aan de voorzijde zorgt de brede raampartij voor veel daglicht en een prettig uitzicht naar buiten. Er is volop plek voor een comfortabele zithoek en richting de achterzijde loopt de woonkamer vanzelf over in het eetgedeelte. Hier staat de eettafel precies op de goede plek: dicht bij de keuken én bij de tuin. De schuifpui versterkt dat binnen-buitengevoel. Op een mooie dag zet je deze open en wordt de tuin als vanzelf een verlengstuk van je woonruimte.

De open keuken bevindt zich aan de achterzijde en is uitgevoerd in een rustige, lichte kleurstelling met een natuurstenen blad. De opstelling biedt lekker veel werk- en kastruimte en beschikt over diverse inbouwapparatuur. Denk aan een 4-pits gasfornuis, afzuigkap,



Een fijne, lichte
woning die
jarenlang met veel
liefde
onderhouden én
bewoond is.

combi-oven/magnetron, koelkast en vriezer. Een keuken die praktisch is in het dagelijks gebruik en tegelijkertijd mooi aansluit op de rest van de leefruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en beslaat vrijwel de volledige breedte van de woning. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede ruime slaapkamer. De derde kamer ligt eveneens aan de achterzijde en is door zijn formaat uitstekend te gebruiken als kinder-, werk- of kleedkamer.

De badkamer is fris en verzorgd uitgevoerd met lichte wandtegels en een donkere vloer. Je beschikt hier over een ruime inloopdouche met glazen wand, een wastafelmeubel en een toilet.

Ook hier zie je terug hoe netjes de woning is bijgehouden.

Tweede verdieping

Dan is er nog een volwaardige tweede verdieping. Via de vaste trap kom je op de overloop, met toegang tot een praktische berging en de vierde slaapkamer. Deze slaapkamer is verrassend ruim in combinatie met de dakkapel en krijgt door de schuine daklijnen juist een gezellige uitstraling. Een fijne plek voor een oudere thuiswonende zoon of dochter, een royale werkkamer of gewoon een heerlijke extra slaapkamer. Op deze verdieping bevinden zich daarnaast de aansluitingen voor het witgoed en is er extra bergruimte achter de knieschotten. Zo blijven de spullen die je niet dagelijks nodig hebt mooi uit het zicht.



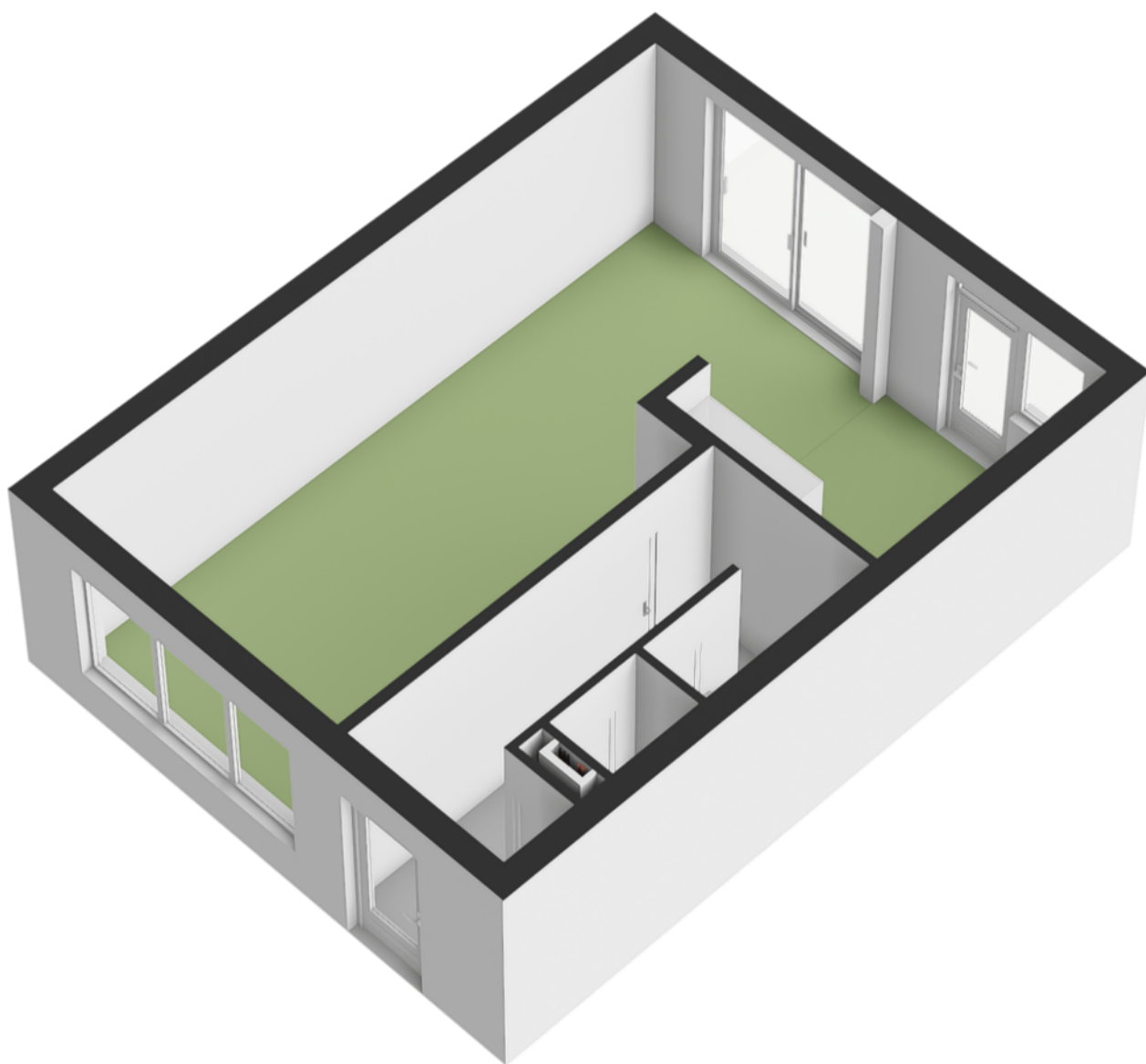
Schaapsdrift 134 Zevenaar
Begane grond



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

PLATTEGROND

Begane grond



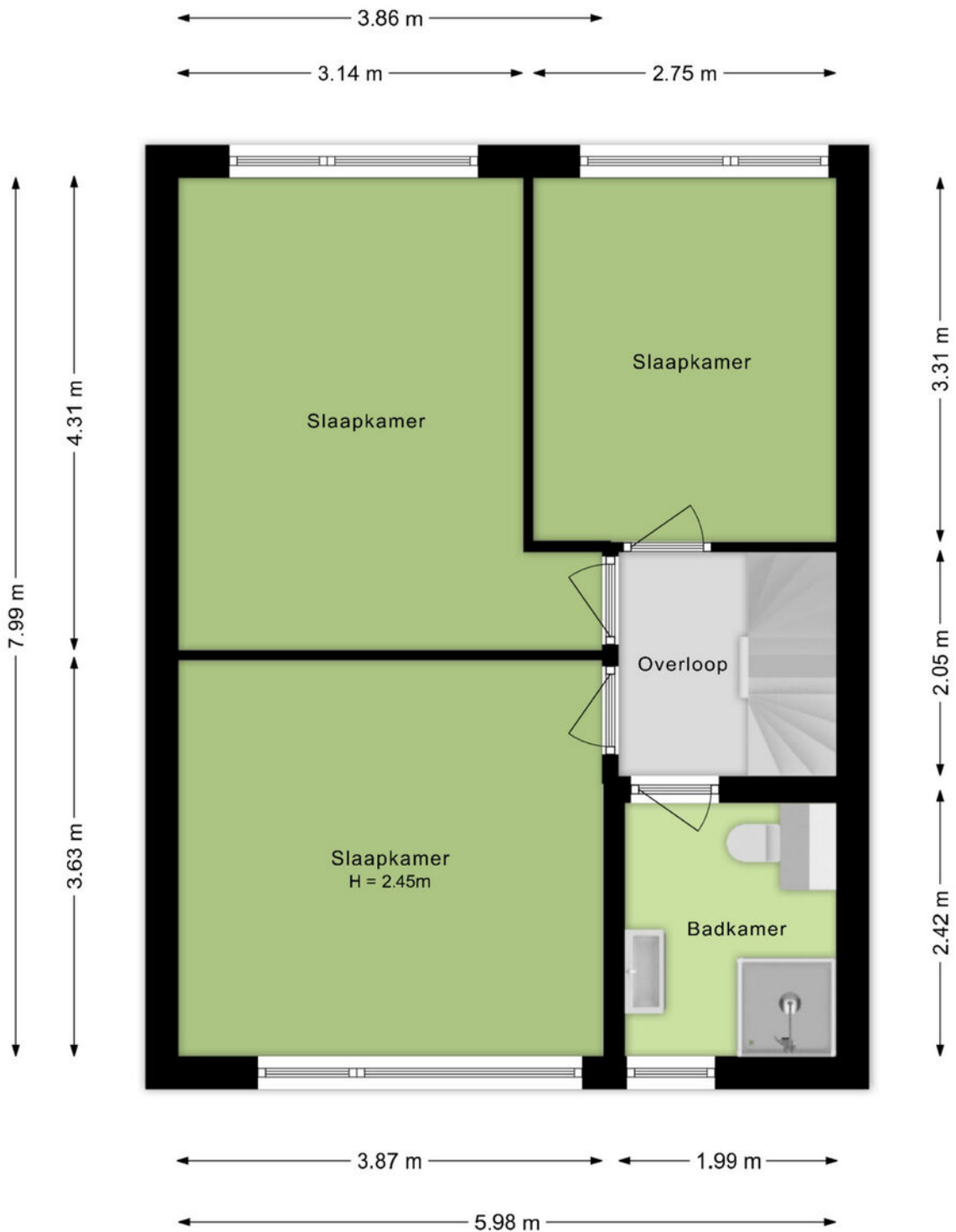
PLATTEGROND

Begane grond





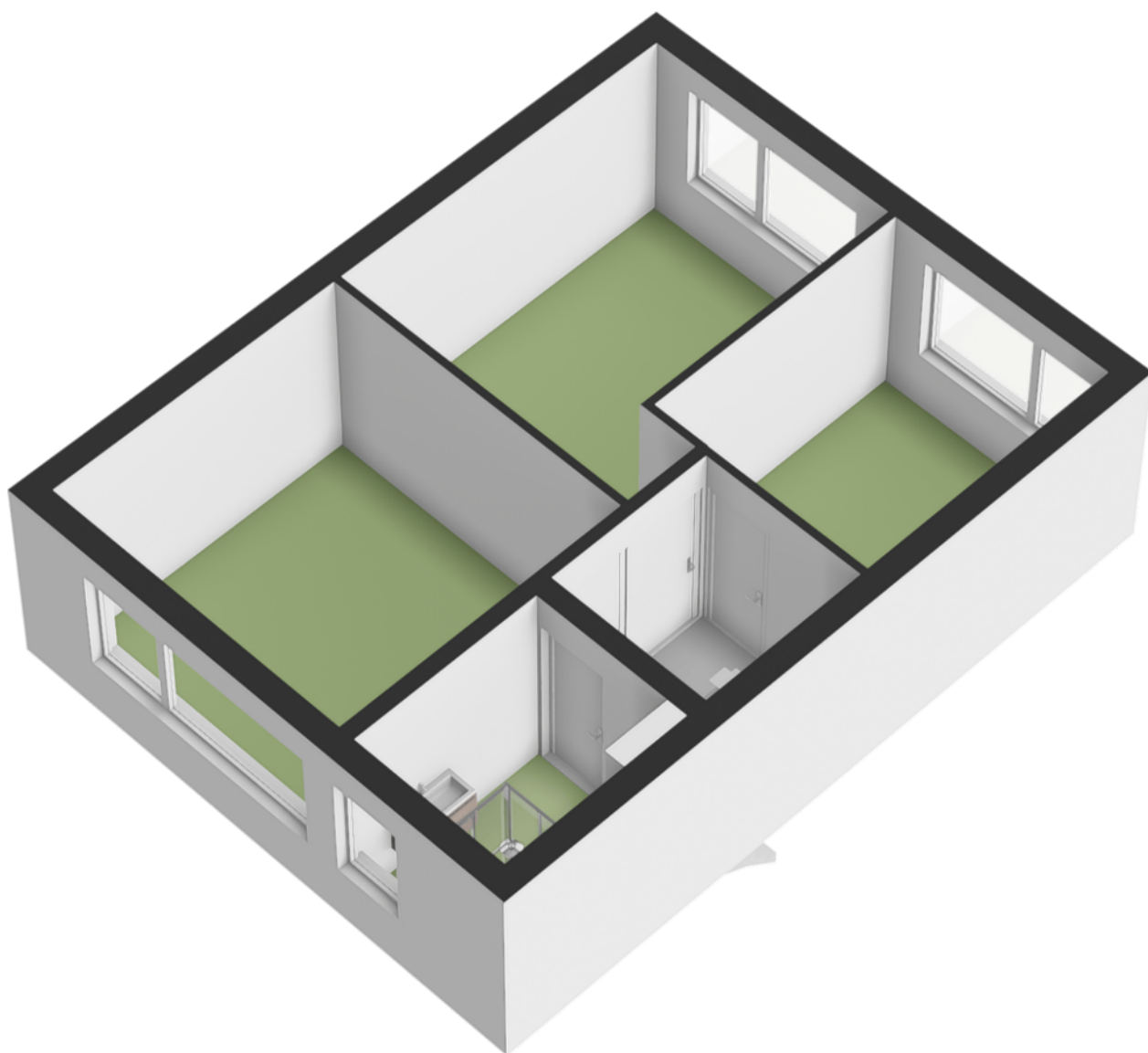
Schaapsdrift 134 Zevenaar
Eerste verdieping



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

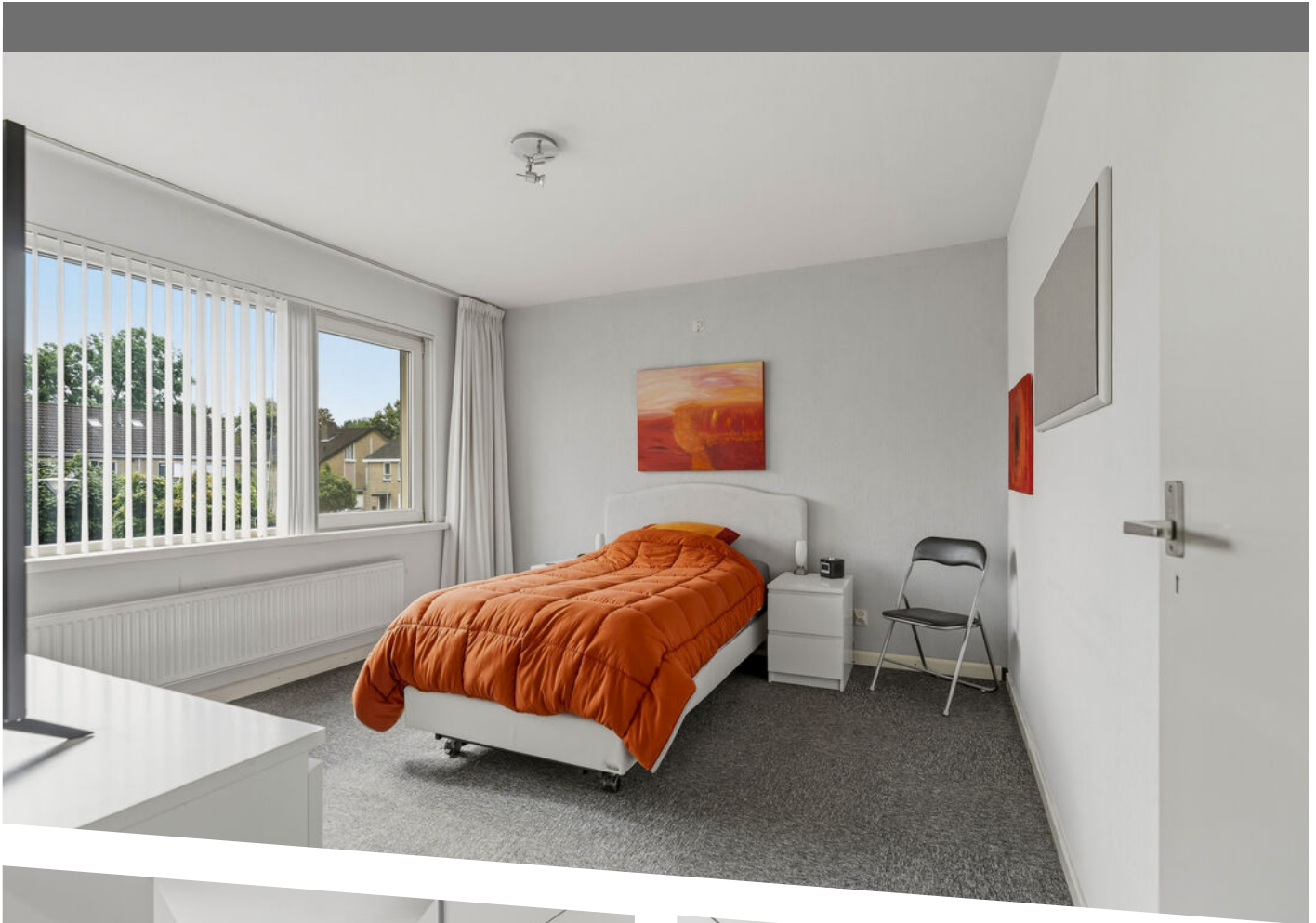
PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

Eerste verdieping





Schaapsdrift 134 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



PLATTEGROND

Tweede verdieping



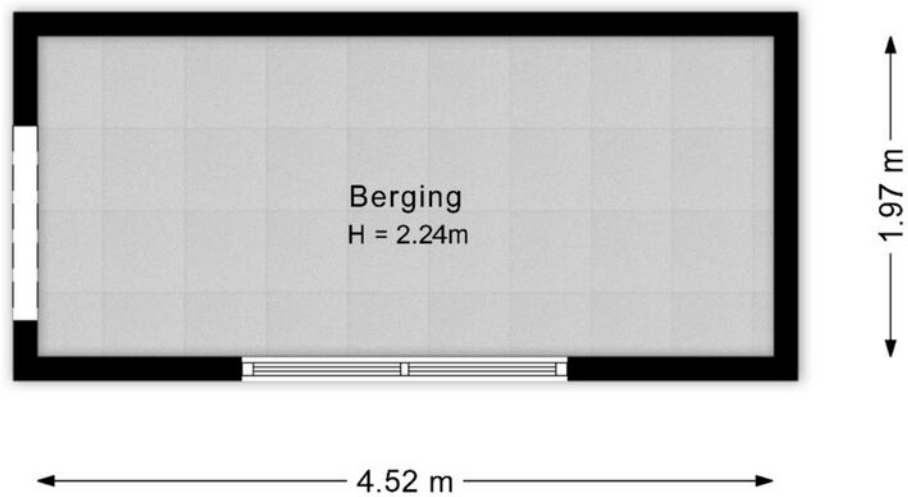
BUITEN

Ook buiten is het plaatje verzorgd. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating, kunstgras en ruimte voor groen. Je hoeft hier dus niet ieder weekend met de snoeischaar in de weer, maar kunt vooral genieten.

Er is voldoende plek voor een eettafel of loungeset, zodat lange zomeravonden hier vanzelf wat langer duren. Achter in de tuin staat een vrijstaande stenen berging, handig voor de fietsen, gereedschappen en tuinspullen. Daarnaast beschikt de tuin over een achterom.



Schaapsdrift 134 Zevenaar
Berging



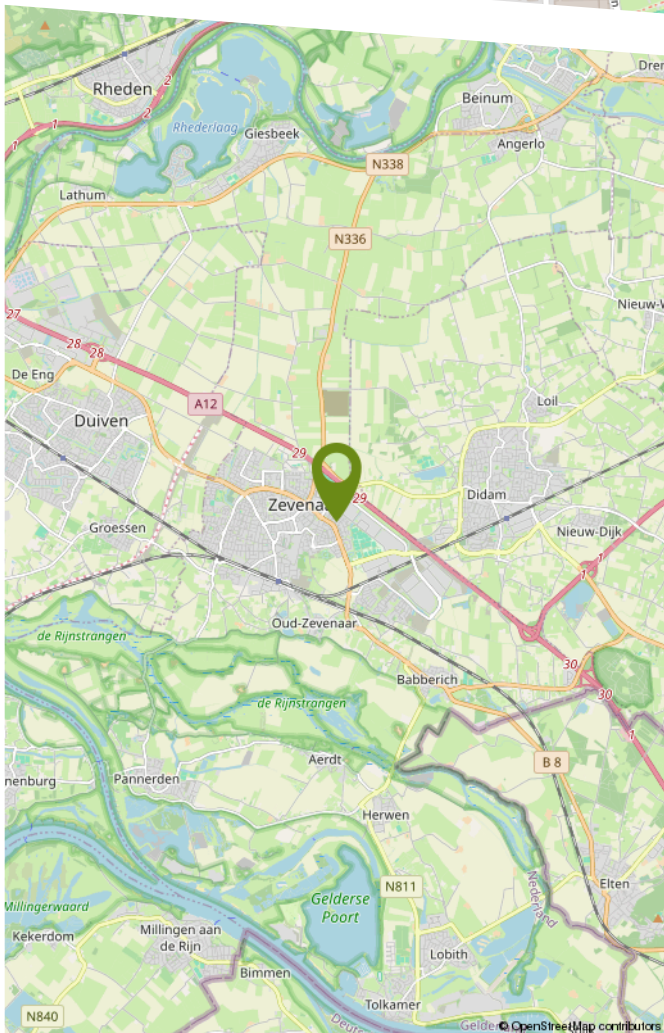
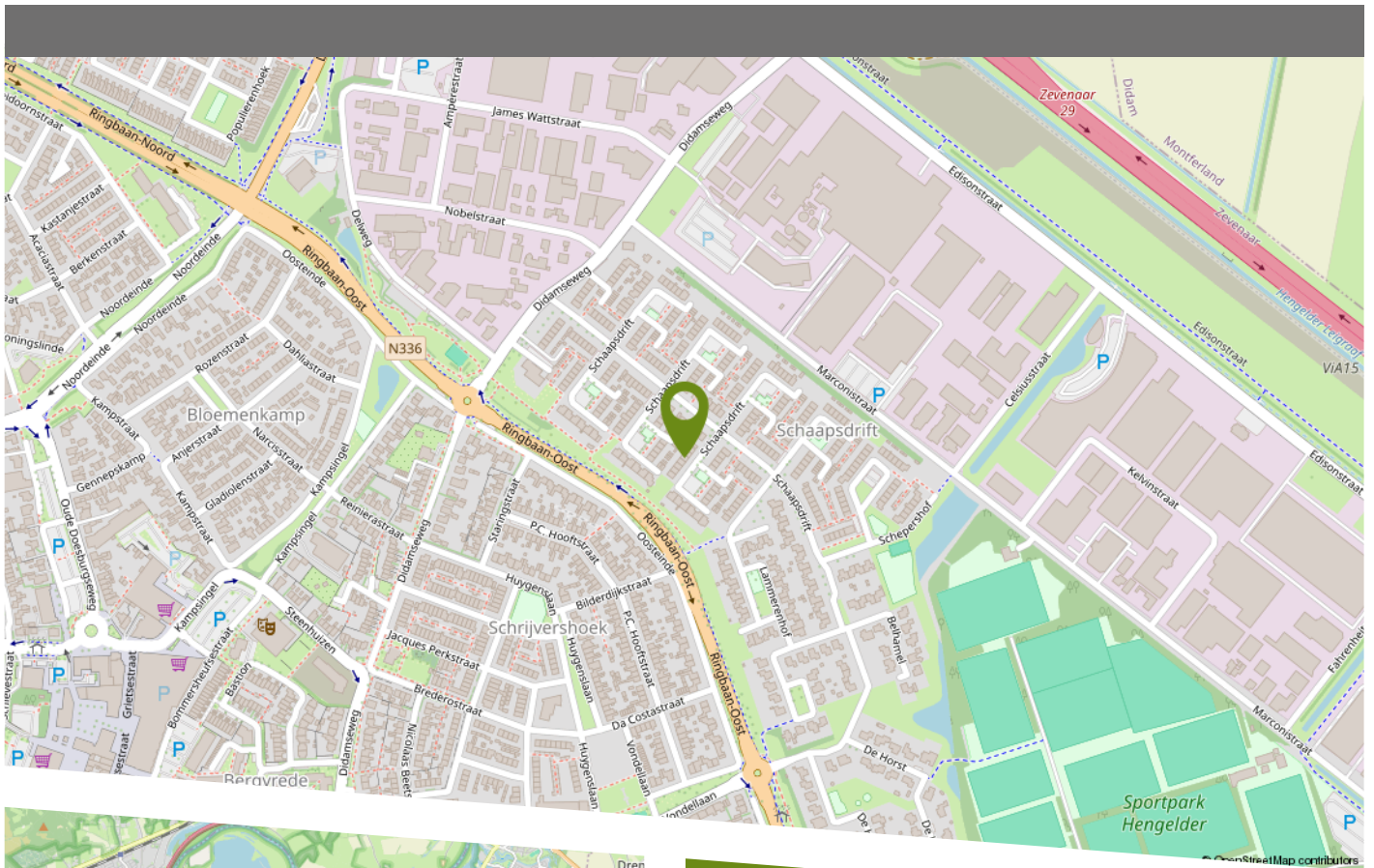
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Berging

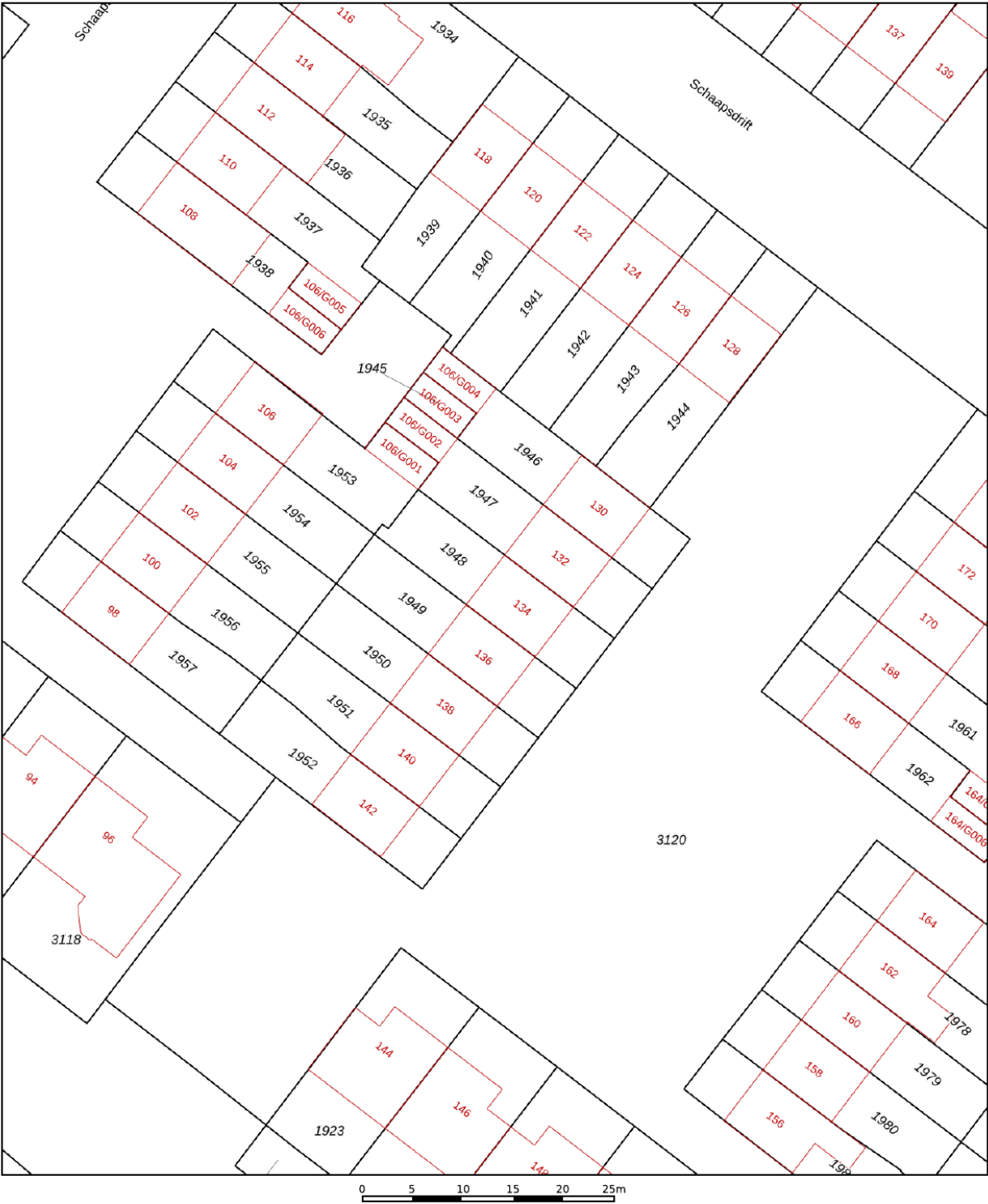


LOCATIE INFORMATIE



De wijk Schaapsdrift ligt in een gevestigde woonomgeving in Zevenaar, waar je prettig en praktisch woont. De woning combineert de rust van een woonstraat met het gemak van de voorzieningen die Zevenaar te bieden heeft. Voor dagelijkse boodschappen, scholen, sport en andere voorzieningen hoef je niet ver van huis. Een fijne uitvalsbasis voor wie graag rustig woont, maar wel alles binnen handbereik wil hebben.

De wijk kenmerkt zich bovendien door diverse hofjes, speeltuinen en plekken om de hond uit te laten. Daarnaast zijn er ook diverse basisscholen en het middelbaar onderwijs binnen handbereik. Ook kinderopvang en peuterspeelzaal behoort tot de mogelijkheden.



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oud-Zevenaar

C

1948

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3 hanglegkasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
- Vloerbedekking slaapkamers (nieuwe vloertegels)			X
Overig, te weten			
- Bureau + 2 witte kasten op zolder	X		
- Stellage voorzolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Ring deurbel		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse bloempotten	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuintafel incl. 4 stoelen	X		
- Containerbak	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