

VERKOOPBROCHURE



WALENKAMP 10 6903 WG ZEVENAAR

Ditters Fransen Makelaars
Kampsingel 3
6901 JC ZEVENAAR
Tel: 0316-524951

Ditters Fransen Makelaars
Wilhelminastraat 28
6942 BL DIDAM
Tel: 0316-221807

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Omschrijving object

Welkom bij de Walenkamp 10 te Zevenaar, Karaktervol wonen in jaren-30 stijl, met het comfort van nu!

Op een bijzonder fraaie locatie aan de buitenzijde van de wijk Stegeslag in een voor auto's doodlopende straat, in groene, rustige, ruim opgezette en kindvriendelijke woonomgeving staat deze prachtige halfvrijstaande stolpkap woning met aangebouwde garage (thans berging en bijkeuken). Een woning die direct charme uitstraalt en waarin de karakteristieke architectuur van de jaren '30 prachtig samengaat met modern wooncomfort. Deze woning is in 2004 geheel op traditionele wijze onder architectuur in de jaren 30 stijl gebouwd. Eenmaal binnen valt direct de ruime en prettige leefruimte op. De complete begane grond is in 2019 met veel aandacht voor kwaliteit en sfeer vernieuwd. Zo is de woning voorzien van een moderne nieuwe keuken en een fraaie nieuwe vloer met vloerverwarming, waardoor het geheel een eigentijdse en warme uitstraling heeft.

De woning beschikt over een comfortabele woonoppervlakte van 147 m² en is gelegen op een perceel eigen grond van 257 m². De woning is vanaf de bouw door de eerste eigenaar met zorg bewoond en altijd keurig onderhouden en verduurzaamd met 13 zonnepanelen. Dat is aan alles te zien: een huis waar met liefde voor is gezorgd en dat klaar is om een nieuwe eigenaar jarenlang woonplezier te bieden.

Kenmerkend voor deze woning zijn de forse dak overstekken, fraai metselwerk met speklagen en trasramen met donkere stenen, het grote schilddak met daarop karakteristieke piron en mooie details in kozijnwerk en overstekken. Deze fraaie bouwstijl gecombineerd met de zonnige achtertuin, erker uitbouw, openslaande terrasdeuren, serre en energielabel A+ maken deze woning tot de ideale gezinswoning!

Een echte meerwaarde is de sfeervolle serre, die als een heerlijke extra leefruimte fungeert. Dankzij de beschutte ligging kun je hier al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar genieten van het buitenleven.

Buitenleven op z'n best

Ook buiten is het heerlijk wonen. De woning beschikt over een geheel besloten, zonnige en vrij gelegen achtertuin op het zuiden waar lang van de zon genoten kan worden. De sfeervolle serre is een extra buiten/verblijfruimte.

Dit helft van dubbel woonhuis is gelegen op fietsafstand van het levendige centrum van Zevenaar met een grote diversiteit aan winkels, horeca en NS-station. Op een paar minuten loopafstand is in de wijk zelf ook een supermarkt gelegen. Scholen, zwembad en ziekenhuis bevinden zich eveneens in de directe omgeving. De woning is gunstig gelegen ten opzichte van de ontsluitingswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en de A3 (Oberhausen).

Belangstelling? Neem vrijblijvend contact met ons op. Wij kijken graag samen met u naar de kansen en mogelijkheden teneinde uw droomhuis aan te kopen!

ZEVENAAR	WALENKAMP 10
Indeling	BEGANE GROND: Entree, hal met trapopgang, toilet voorzien van wandcloset met fontein, meterkast, royale L-vormige woonkamer met erker uitbouw, keramische vloertegel met comfortabele vloerverwarming, tuingerichte woon/eetkeuken voorzien van luxe inbouwkeuken met vaatwasser, stoomoven, combi-oven/magnetron, koelkast, koffiemachine en kookeiland voorzien van inductiekookplaat met geïntegreerde Bora afzuigunit, natuurstenen aanrechtblad en quooker, openslaande deuren naar de tuin via de sfeervolle serre en doorgang naar de voormalige garage welke thans is ingericht als bijkeuken met gebruikelijke aansluitingen en berging. 1^e VERDIEPING: Overloop, 3 ruime slaapkamers, compleet ingerichte badkamer voorzien van ligbad met whirlpool, inlooptdouche met regendouche, dubbele wastafel en 1 wandcloset, vaste trap naar 2^e VERDIEPING: Voorzolder met cv-opstelling die toegang biedt tot een royale sfeervolle slaapkamer voorzien van airconditioning en beschikt over 3 kunststof Velux dakramen, die zorgen voor een heerlijke lichtinval en een ruimtelijk gevoel. BIJZONDERHEDEN: beneden verbouwd 2019, Velux dakramen zolder 2024 geplaatst, woonoppervlakte 147 m², overig inpandige ruimte 10 m², gebouw gebonden buitenruimte 21 m², externe bergruimte 7 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, dak,- muur,- en vloerisolatie, hardhouten kozijnen met HR++ beglazing, wtw-unit 2023, Atag HR combiketel 2020, Energielabel A+, 13 zonnepanelen 325 WP (2020), 2 x airconditioning met inverter functie, oplaadpunt elektrische auto, vloerverwarming woonkamer/keuken en hal, uitgebreide groepenkast, div. rolluiken. Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.
Bouwjaar woning	2004
Type woning	Halfvrijstaande stolpkap woning met aangebouwde garage (thans berging en bijkeuken, erf, tuin en ondergrond.
Perceeloppervlakte	257 m ²
Inhoud	557 m ³
Vraagprijs	€ 589.000,= k.k.
Aanvaarding	In overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Tuingerichte woon/eetkeuken voorzien van luxe inbouwkeuken met stoomoven, combi-oven/magnetron, koelkast, koffiemachine en kookeiland voorzien van inductiekookplaat met geïntegreerde Bora afzuigunit, vaatwasser, natuurstenen aanrechtblad en quooker

SANITAIR

Toilet voorzien van wandcloset met fontein

BADKAMER

Voorzien van ligbad met whirlpool, inloofdouche met regendouche, dubbele wastafel en wandcloset, waarvan 1 v.v. inpendige kast, nette badkamer (2015) v.v. ligbad, wastafel met badkamermeubel, douchehoek, 2e hangcloset en infraroodpaneel.

ISOLATIE

Dak,- muur,- en vloerisolatie, hardhouten kozijnen met HR++ beglazing, wtw-unit 2023, Atag HR combiketel 2020, Energielabel A+, 13 zonnepanelen 325 WP (2020), 2 x airconditioning met inverte functie, oplaadpunt elektrische auto, vloerverwarming woonkamer/keuken en hal, uitgebreide groepenkast, div. rolluiken.

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Geen Asbest waargenomen

TUIN

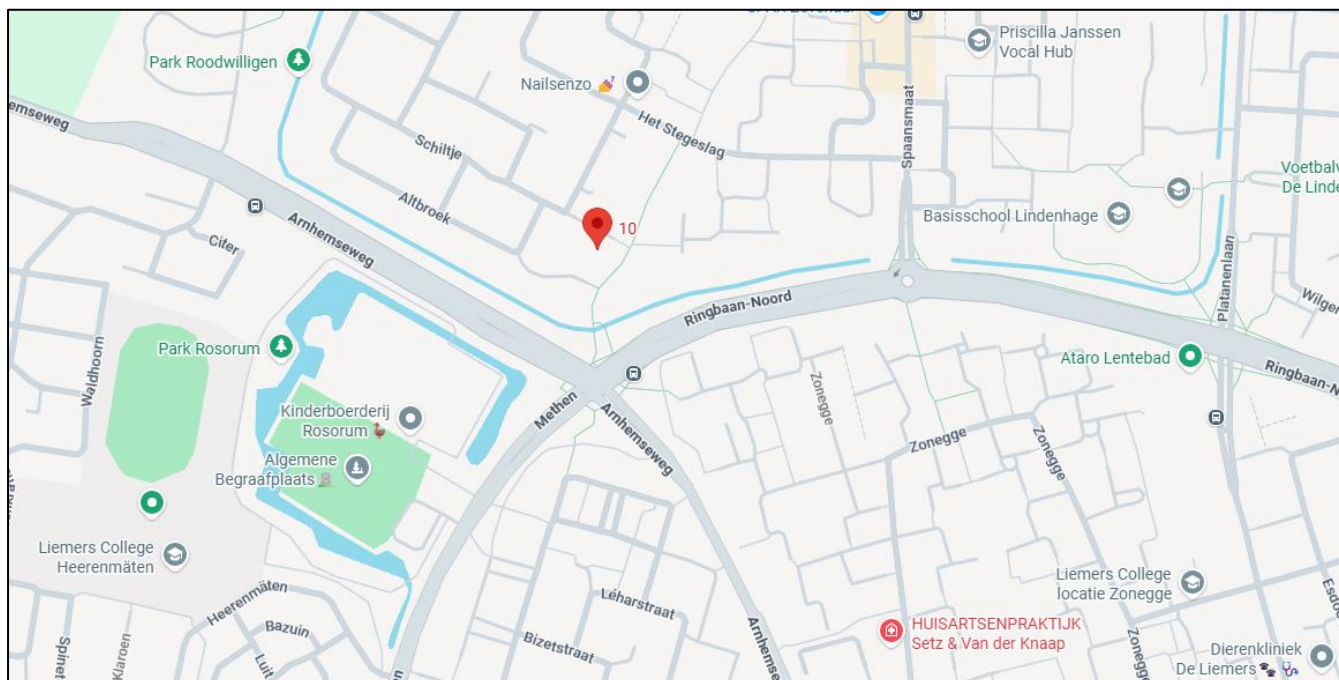
Ligging

Zuiden

Onderhoud

Goed

OMGEVING



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Zevenaar is een actieve gemeente en heeft reeds 525 jaar stadsrechten. De stad heeft een groot aantal bezienswaardigheden. Er zijn veel scholen, voor zowel basis- als voortgezet onderwijs, verschillende sportaccommodaties en er is een rijk verenigingsleven. In het gezellige centrum vinden jaarlijks tal van activiteiten plaats, waaronder een Jazzfestival. Er is dan ook een uitgebreid uitgaansleven met onder meer veel horeca, een theater en een filmhuis. Het aanbod aan maatschappelijke, culturele en sportieve activiteiten is groot. De woning is gunstig gelegen op fietsafstand van het stadcentrum en enkele autominuten van de A12. Zevenaar heeft een NS Station en ook de overige openbaarvervoervoorzieningen zijn uitstekend. Bovendien ligt Zevenaar in een groene, waterrijke omgeving. De uiterwaarden van de oude Rijn, diverse zwem-, schaats- en viskolken, de mooie Ooysedijk. Wie van het buitenleven houdt komt in deze omgeving zeker aan zijn trekken. Arnhem en Doetinchem zijn binnen de 20 minuten bereikbaar.

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Walenkamp 10, 6903 WG Zevenaar**

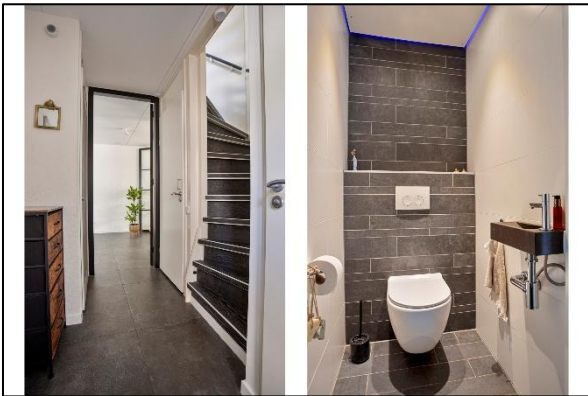
Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Bijkeuken	☐	☐	☒	☐
- overige kasten	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- screens	☐	☐	☐	☒
- rolluiken	☒	☐	☐	☐
- zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
kookplaat	☒	☐	☐	☐
(gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
afzuigkap	☒	☐	☐	☐
magnetron	☒	☐	☐	☐
oven	☒	☐	☐	☐
combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
koelkast	☒	☐	☐	☐
vriezer	☒	☐	☐	☐
koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toilethouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	☐	☐	☐	☒
- jacuzzi/whirlpool	☒	☐	☐	☐
- douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- wastafel	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- plankje	☐	☐	☐	☒
- toiletkast	☐	☐	☐	☒
- toilethouder	☒	☐	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie/camera bewaking	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☐	☐	☒
Stadsverwarming	☐	☐	☐	☒

FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



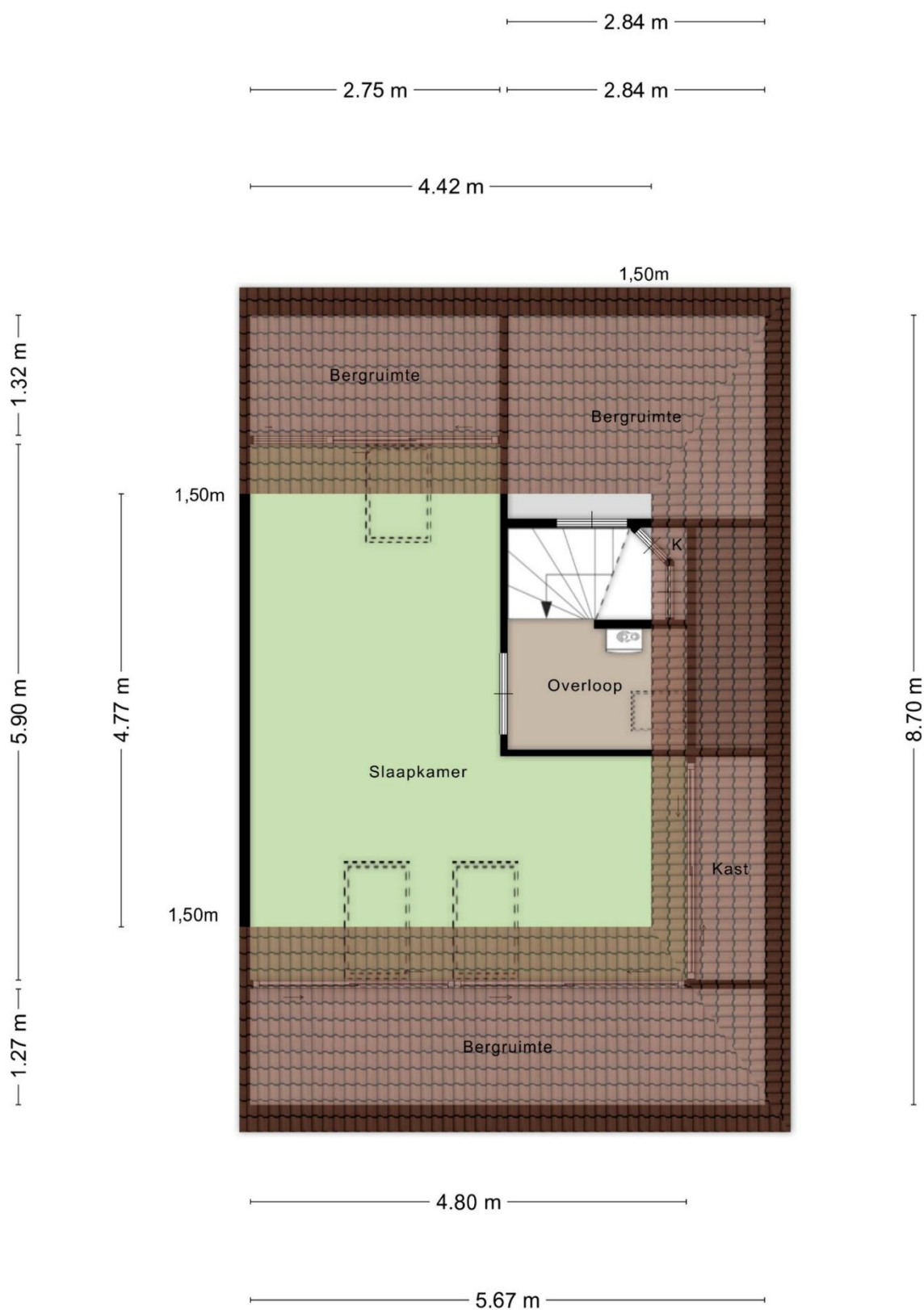
PLATTEGRONDEN



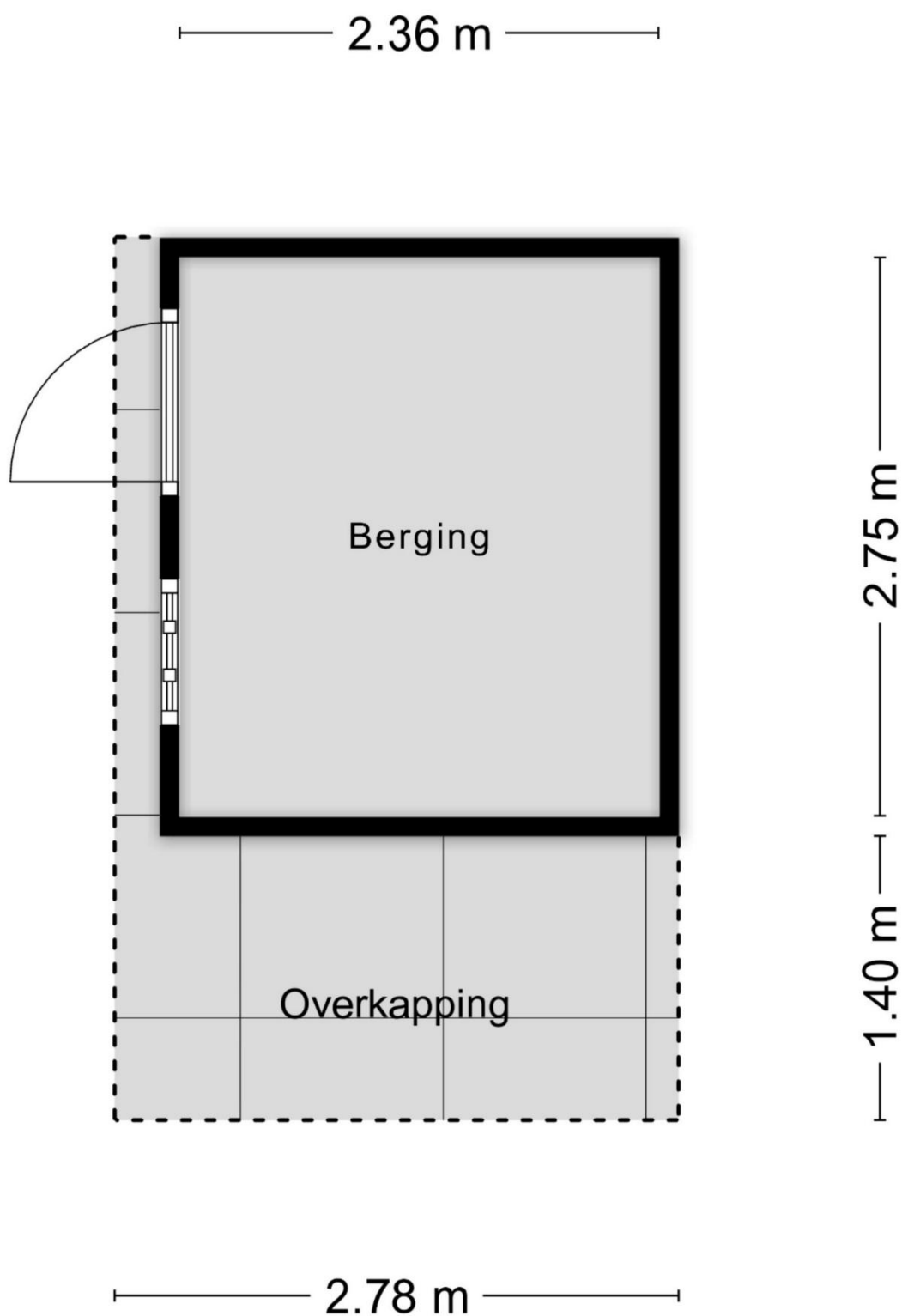
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



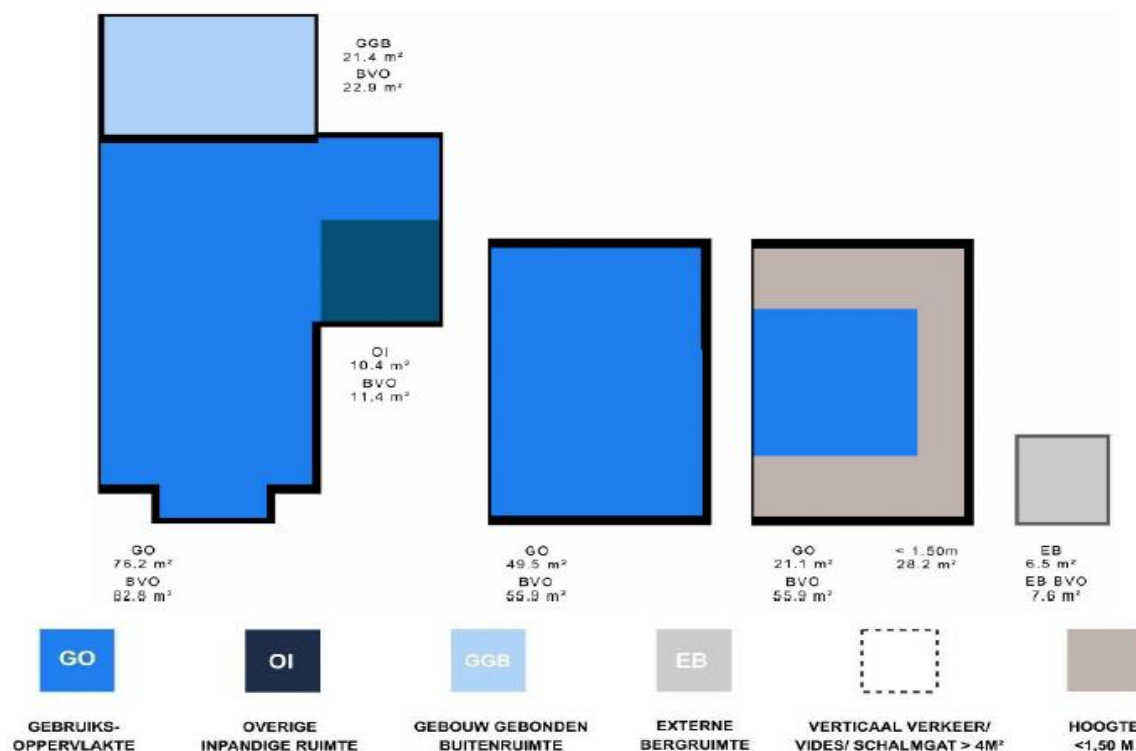
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Meetrapport

Vlakkentekening

Zibber

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Walenkamp 10, 6903 WG, Zevenaar met datum: 25-08-2026



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oud-Zevenaar K 3660



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	kadaster 
   	Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Kadastrale gemeente Oud-Zevenaar Sectie K Perceel 3660	
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 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 databankrecht.	

Enkele belangrijke punten:

Mededelingsplicht / onderzoeksplicht:

De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar / verkoper van het object en uit eigen waarnemingen ter plaatse. De verkoper heeft de plicht om de koper naar beste weten te informeren. Op de koper rust een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en haar omgeving.

In dit kader verdient het aanbeveling dat de koper een (bouwkundige) deskundige inschakelt; eventuele nadelige gevolgen van het niet inschakelen van een deskundige door de koper kunnen de verkoper en zijn makelaar niet worden aangerekend. In onze koopaktes wordt daarom standaard de volgende clausule opgenomen.

"Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het nalaten hiervan voor eigen risico van de koper is.

Een bod uitbrengen:

Een vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs brengt niet automatisch een koopovereenkomst tot stand. De verkoper kan beslissen of het bod wel of niet wordt aanvaard of kan een tegenvoorstel doen.

Biedverloop:

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, levering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Koopakte:

De koopakte wordt, tenzij anders overeengekomen, opgesteld door de verkoopmakelaar volgens de regels van de Nederlands Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Indien op verzoek van de koper een voorbehoud wordt gemaakt ter verkrijging van een hypothecaire lening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG) zal hiervoor –tenzij expliciet anders overeengekomen – een maximum termijn van zes weken na totstandkoming van de overeenstemming in de koopakte worden opgenomen.

In alle koopovereenkomsten die door bemiddeling van Ditters Franssen Makelaars worden gesloten, zal standaard een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Koper dient uiterlijk zeven weken na de totstandkoming van de overeenstemming hiervoor zorg te dragen.

Bedenktijd:

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen in het kader van de consumentenkoop wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald, dat de koper binnen een bepaalde periode - na de ontvangst van de getekende koopakte-gerechtigd is de koop te ontbinden. In de koopakte kan worden opgenomen, dat ook ten behoeve van de verkoper een dergelijke bedenkijdclausule zal gelden.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Relevante informatie uit het eigendomsbewijs is ter inzage via de makelaar.

Bij appartementen spelen diverse achterliggende documenten een rol, zoals de splitsingsakte, het reglement en de stukken van de V.V.E. Het verdient aanbeveling zich hierover te laten informeren.

Bouwkundige risico's:

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals, Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren.

Er is gebleken dat in gebieden met hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Indien de woning is gebouwd in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee brengen. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Voor objecten van 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt- betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Voor zover de verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

Toelichtingsclausule NEN258:

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een ***indicatie*** van de gebruiksooppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.