



ZEVENAAR
Wilgenhoek 30

Vraagprijs
€ 387.000,- k.k.



026-2053000 | info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1972

Soort:
eengezinswoning

kamers:
6

Inhoud:
434 m³

Woonoppervlakte:
124 m²

Perceeloppervlakte:
154 m²

Externe bergruimte:
9 m²

Energie label
A



Omschrijving

Ruime gezinswoning met 4 slaapkamers, label A en 15 zonnepanelen

Aan de Wilgenhoek 30 in Zevenaar staat deze goed onderhouden tussenwoning uit 1972. Een woning waar in de afgelopen jaren op verschillende onderdelen is geïnvesteerd, zowel op het gebied van wooncomfort als verduurzaming. Zo beschikt de woning onder andere over dak en gevelisolatie, grotendeels HR beglazing (HR+ en HR++), 15 zonnepanelen, twee airco's, rolluiken, zonwering en een vernieuwde groepenkast.

Met vier slaapkamers, een dakkapel, een moderne badkamer, een praktische keuken en een fijne achtertuin met berging en een overkapping over de volledige breedte biedt de woning volop ruimte voor een gezin. Ook aan het onderhoud is aandacht besteed. Zo is de dakkapel in 2026 geschilderd en werd eerder ook het schilderwerk aan de voor en achtergevel uitgevoerd. De combinatie van de isolerende voorzieningen en de in 2022 geplaatste zonnepanelen heeft geresulteerd in energielabel A. Daarmee is deze woning niet alleen ruim en praktisch ingedeeld, maar ook voorbereid op comfortabel wonen met een relatief gunstig energieverbruik. Een complete gezinswoning op een rustige woonlocatie, waar in de loop der jaren zichtbaar aandacht is besteed aan onderhoud, comfort en verduurzaming.

Ligging

Wilgenhoek 30 ligt in de rustige en kindvriendelijke woonwijk Lentemorgen II in Zevenaar. Een prettige woonomgeving met diverse voorzieningen binnen handbereik. Scholen en kinderopvang bevinden zich in de directe omgeving en ook voor de dagelijkse boodschappen zijn verschillende voorzieningen eenvoudig bereikbaar.

Het gezellige centrum van Zevenaar ligt op korte fietsafstand en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen. Ook het NS station van Zevenaar is goed bereikbaar.

Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen zijn omliggende plaatsen en de rest van de regio eenvoudig bereikbaar.

Kortom, een rustige en prettige woonlocatie waar voorzieningen, bereikbaarheid en comfortabel wonen goed samenkomen.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met garderobe, bergkast en toilet. Vanuit de hal is de woonkamer bereikbaar.

De woonkamer is dankzij de grote raampartijen aangenaam licht en biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. Het zitgedeelte bevindt zich aan de

voorzijde en beschikt over een sfeervolle haard.

Aan de achterzijde ligt het eetgedeelte, dat in open verbinding staat met de keuken. De keuken is in 2014 geplaatst, uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van inbouwapparatuur en voldoende kast en werkruimte. Via de openslaande deur bereik je de achtertuin, waardoor de woonruimte op een prettige manier in verbinding staat met buiten.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De badkamer is in 2014 vernieuwd en modern uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een tweede toilet en een dubbel wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich de overloop en de vierde slaapkamer. Dankzij de dakkapel is op deze verdieping aanzienlijk meer ruimte en daglicht ontstaan. De dakkapel is bovendien in 2026 nog geschilderd.

De slaapkamer is voorzien van airconditioning, waardoor ook tijdens warme periodes een aangenaam binnenklimaat kan worden gecreëerd. Op deze verdieping bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur en de cv installatie.

Tuin

De achtertuin ligt op het noorden en is verzorgd aangelegd met bestrating, gazon en erfafscheidingen. Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een royale overkapping over de volledige breedte. Hierdoor ontstaat een beschutte plek waar je een groot deel van het jaar prettig buiten kunt zitten. Daarnaast beschikt de tuin over een berging van circa 9 m², ideaal voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen. De tuin is bovendien via een achterom bereikbaar.

Kenmerken

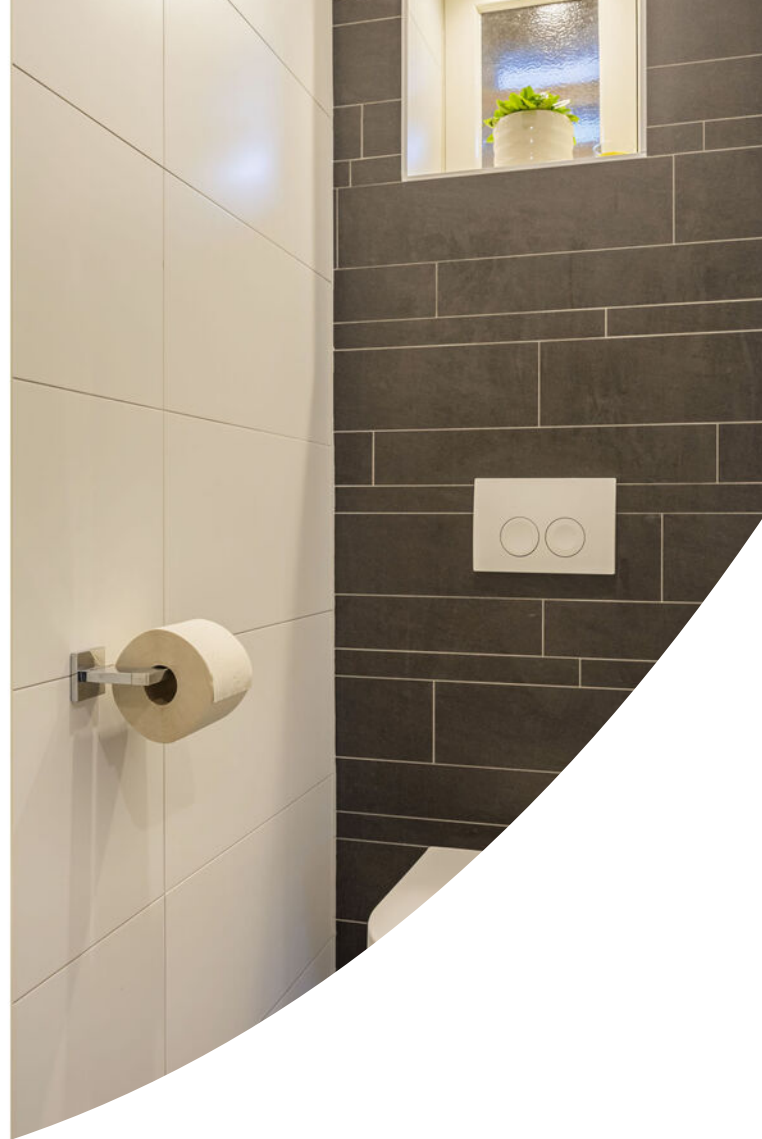
- Woonoppervlakte circa 124 m²
- Berging circa 9 m²
- Inhoud circa 434 m³
- Perceeloppervlakte 154 m²
- Bouwjaar 1972
- Energielabel A

Bijzonderheden

- Dak en gevelisolatie, grotendeels voorzien van HR beglazing, waaronder HR++ en HR+ glas
- CV combiketel, Vaillant, 2014, eigendom-
- Overkapping over de volledige breedte van de tuin en vrijstaande berging
- Dakkapel geschilderd in 2026, voorgevel in 2023 en achtergevel in 2018
- Twee airco's, rolluiken en zonwering, 15 zonnepanelen, geplaatst in 2022
- Groepenkast vernieuwd in 2022

























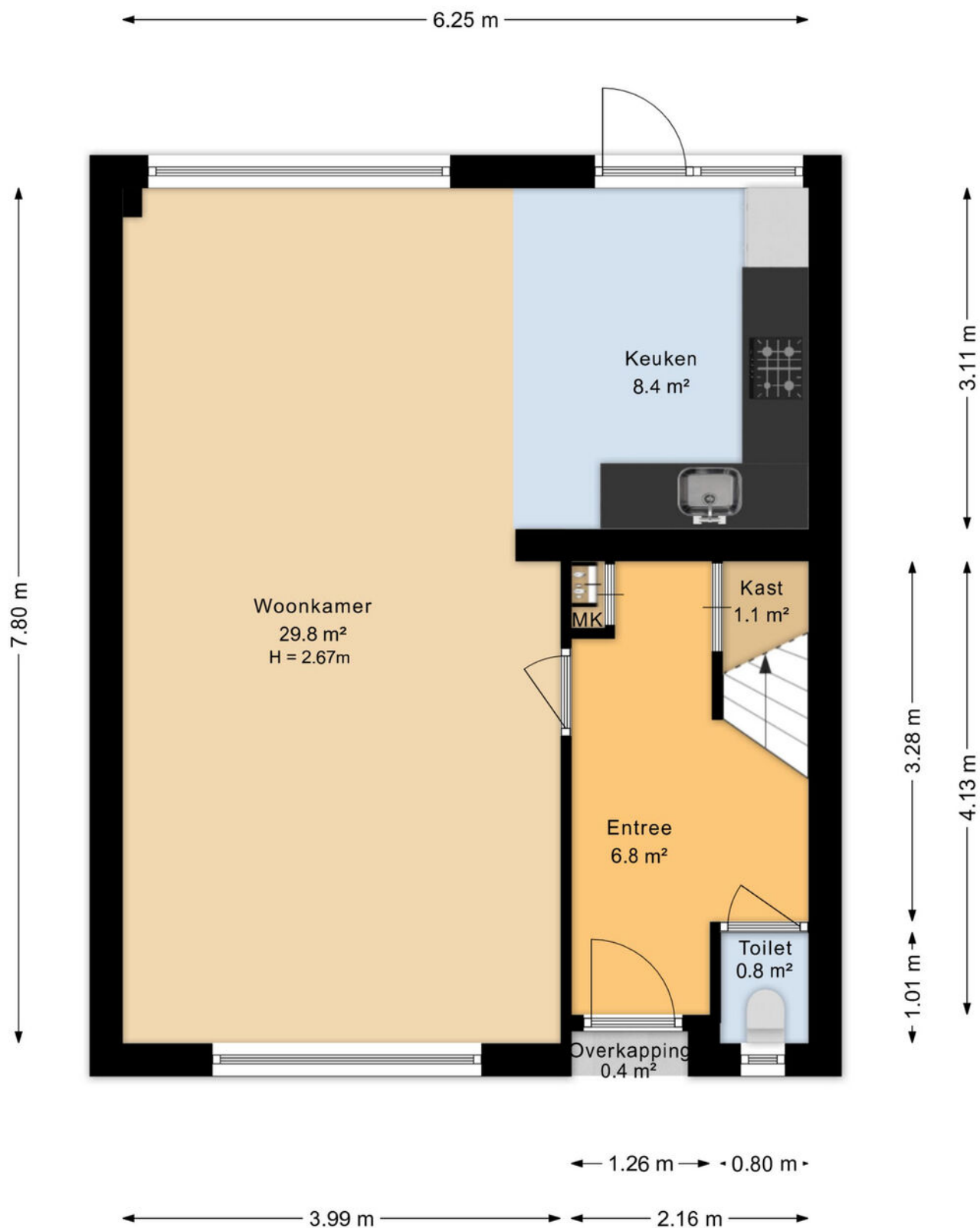








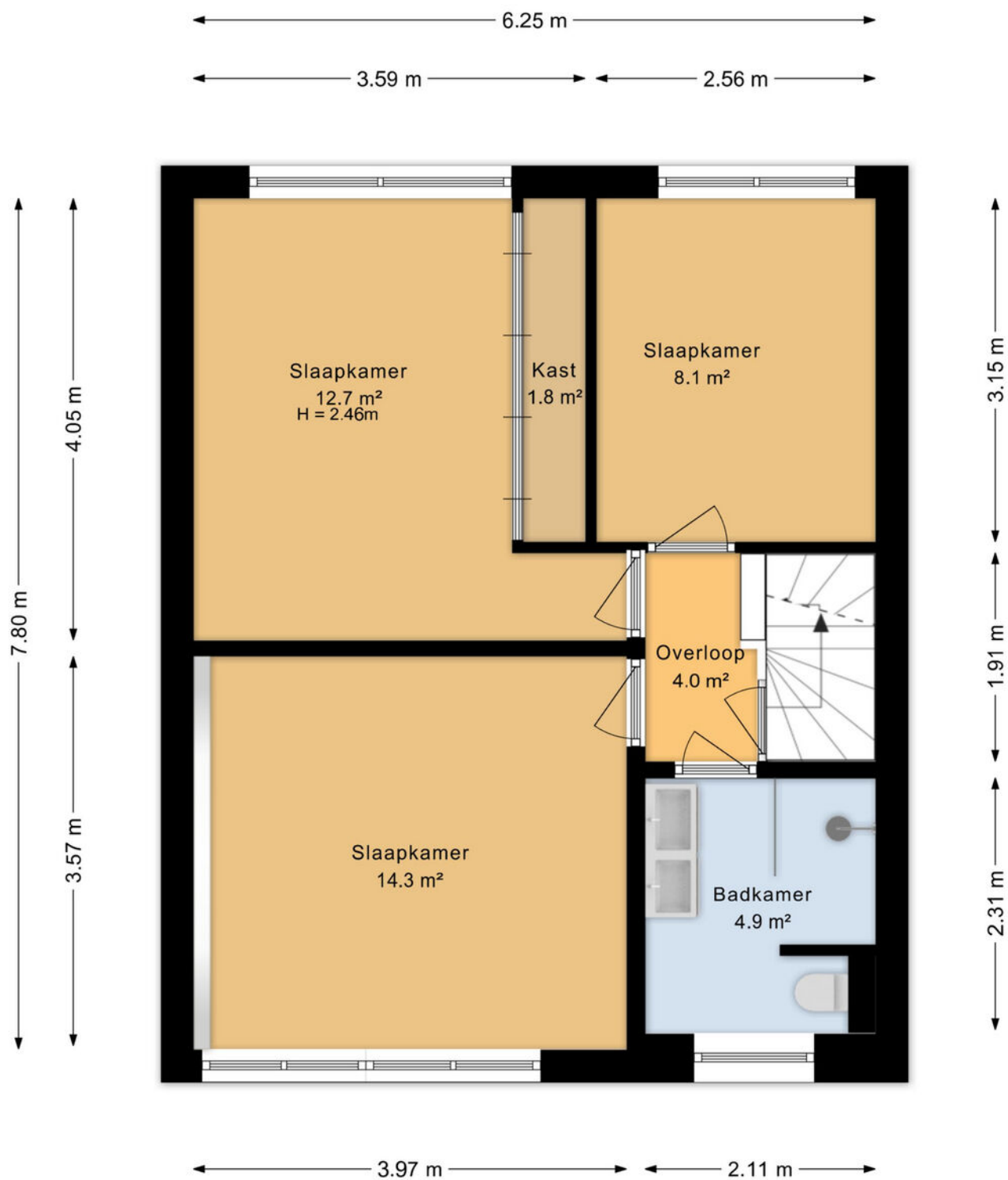
Plattegrond



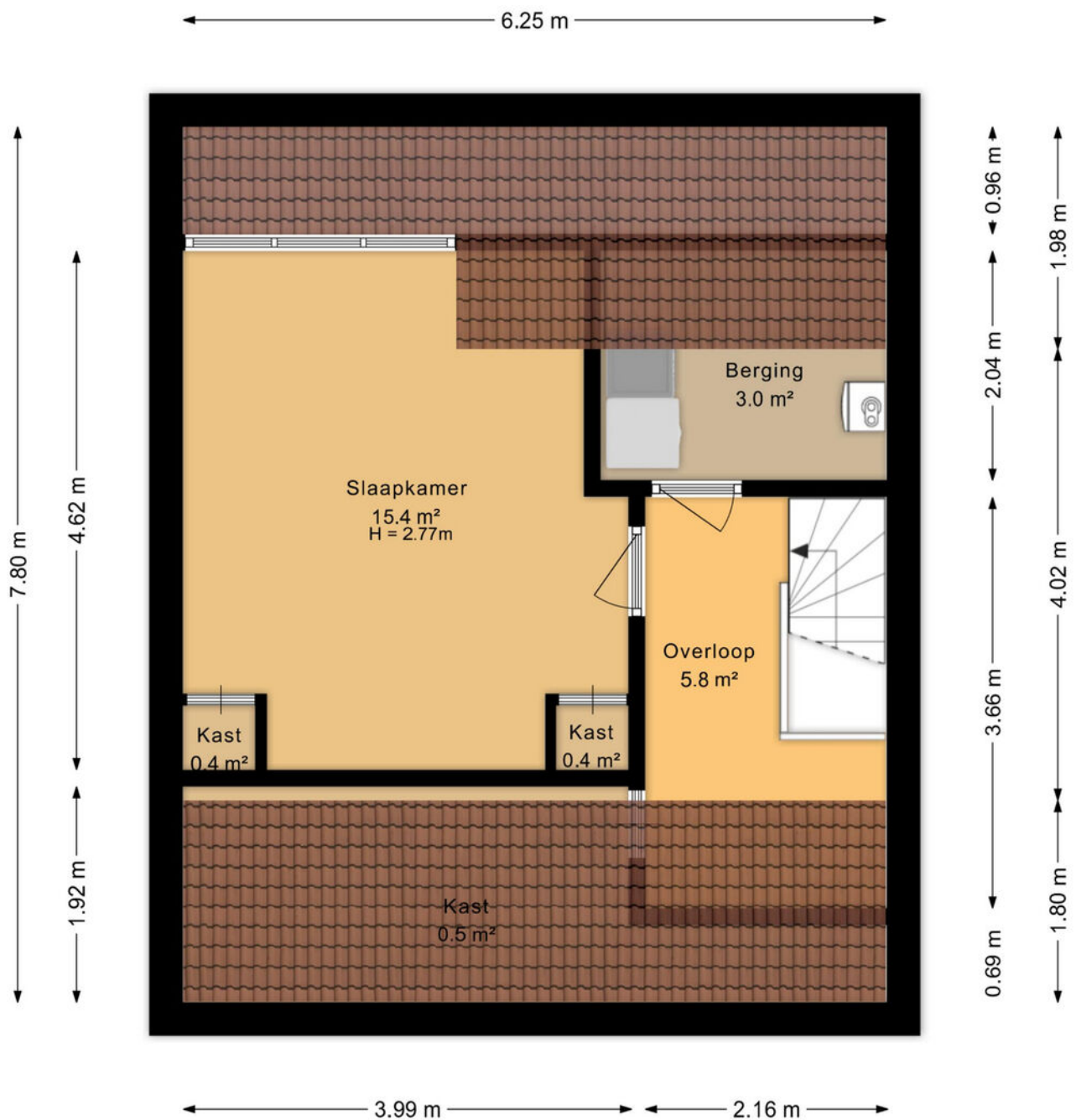
Plattegrond



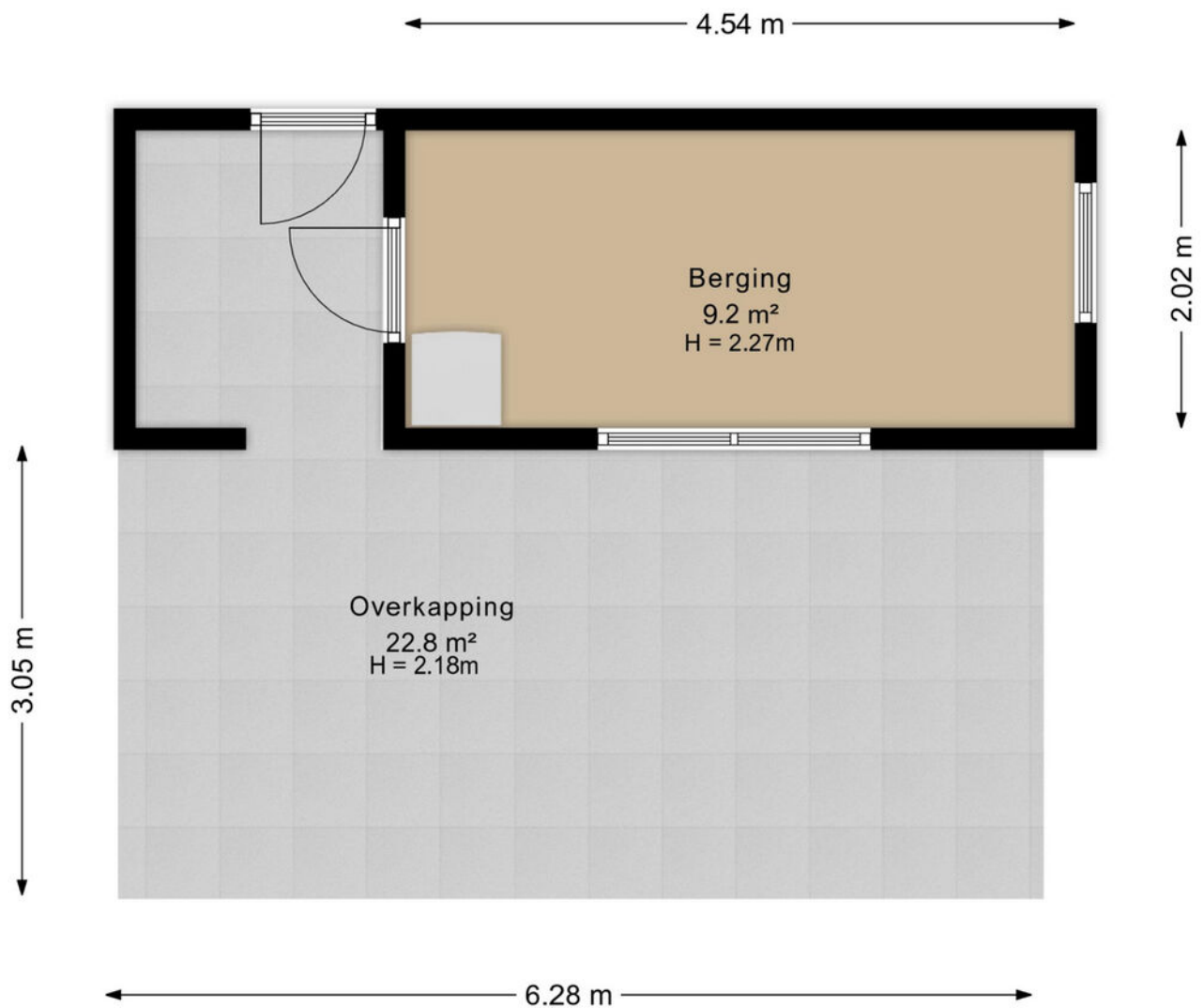
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wilgenhoek 30



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 K

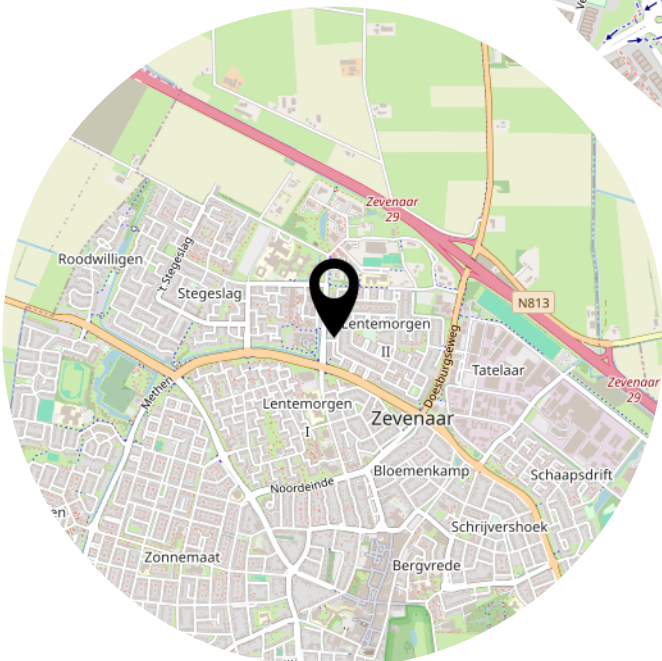
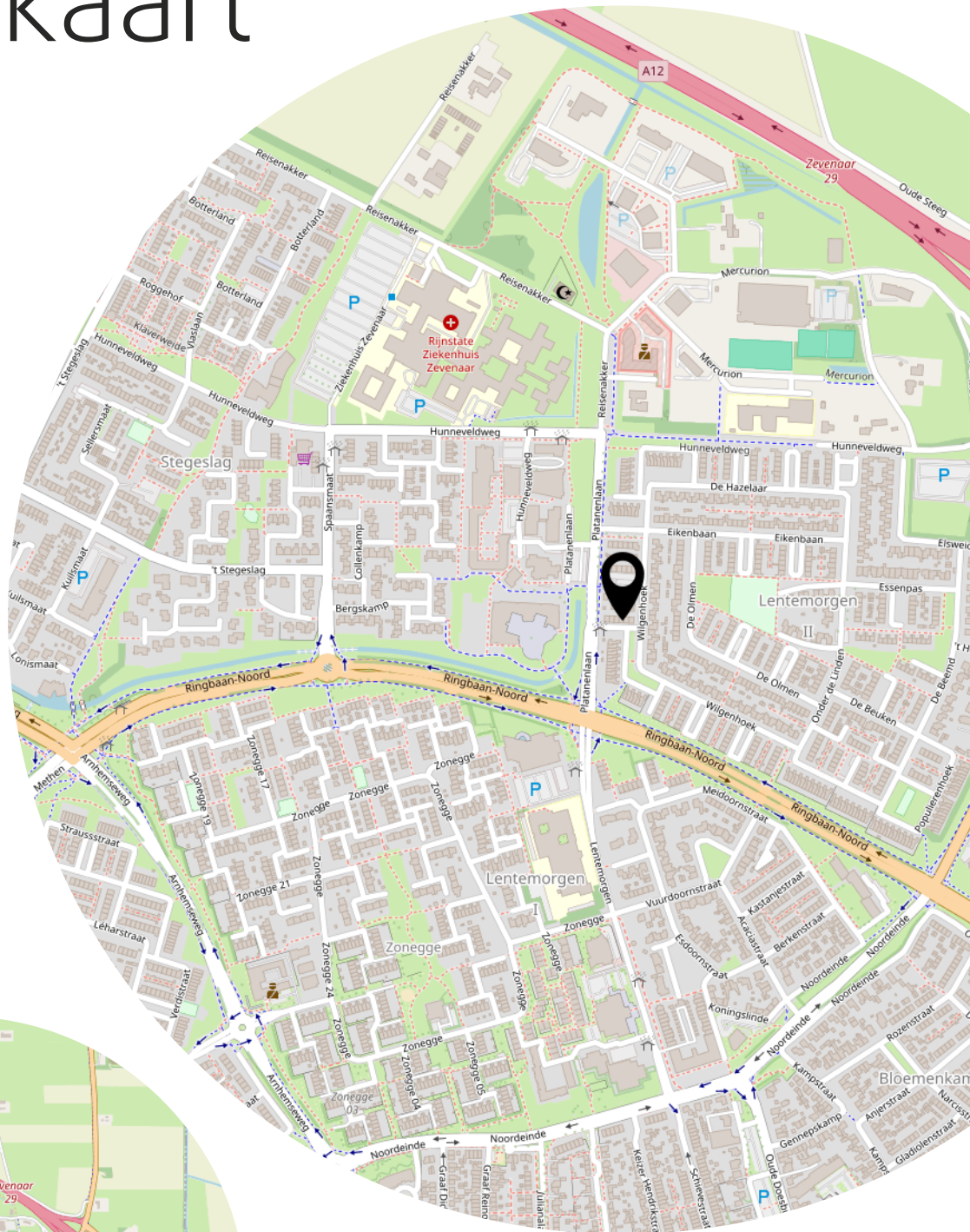
Perceel 2890

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
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			
- vlaggenmast(houder)	X		

Aanvullende clausules op koopovereenkomst

De koopovereenkomst is een standaard akte, die is opgesteld door Vereniging Eigen Huis, De Consumentenbond en de NVM. Als aanvulling op deze koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen worden toegevoegd:

Notariskosten

Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving, binnen 20 kilometer, van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris elders dan komen de kosten voor een eventuele volmacht voor rekening van koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007.

De woonoppervlakte en inhoud e.d. van het object genoemd in teksten, brochure en deze koopovereenkomst zijn naar beste kennis en wetenschap berekend. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van deze koopovereenkomst accepteert de koper de metingen en ziet af van aansprakelijkheid voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

Aanvulling artikel 15.3

Indien sprake is van 1 of meer kopers, dienen deze kopers alle, redelijkerwijs mogelijke, inspanningen te verrichten om – op eventueel beider c.q. alle inkomens – de benodigde financiering te verkrijgen. Indien financiering op basis van de inkomensgegevens niet haalbaar blijkt, dient men dit – binnen de gestelde termijn - goed gedocumenteerd/ onderbouwd schriftelijk kenbaar te maken. Onder “goed gedocumenteerd” wordt verstaan dat koper(s) minimaal van 1 bank of erkende geldinstelling afwijzingen dienen te overleggen.

Asbest

Gezien het bouwjaar van de woning kunnen er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst, als gevolg door ouderdom, voor rekening en risico van koper.

Fundering (indien er geen funderingsonderzoek is uitgevoerd door koper)

Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld om een funderingsonderzoek te laten uitvoeren en heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Koper verklaart uitdrukkelijk geen voorbehoud ten aanzien van een funderingsonderzoek te zijn overeengekomen en verklaart zich bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

Aan koper is overhandigd de funderingsscore van het verkochte (funderingsrisico-indicator). Aan deze woning is in de NVM-software (waar makelaar verkoper gebruik van maakt) een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staat niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen onderdeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

Heeft u interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

026-2053000
info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl