



DE LINDENHOF 13

ZEVENAAR

Vraagprijs € 599.000,- K.K.



INHOUD

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

KENMERKEN



TYPE WONING

Twee-onder-één-kapwoning

BOUWJAAR

2001

WOONOPPERVLAKTE

172 m²

INHOUD

664 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

268 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

18 m²

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE

26 m²

ENERGIELABEL

B

ISOLATIE

Dubbele beglazing,
muurisolatie

VERWARMING

Cv-ketel, Intergas (2017)

WARMWATER

Cv-ketel, Intergas (2017)

PLUSPUNTEN

- Royale leefruimte
- Vier slaapkamers
- Multifunctionele kamer
- Ruime garage

AANVAARDING

In overleg



OMSCHRIJVING

De Lindenhof 13 in Zevenaar: ruimte, licht én verrassend veel mogelijkheden: deze twee-onder-één-kapwoning heeft het allemaal. Met maar liefst 172 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een aangebouwde garage, voor- en achtertuin én een royaal dakterras is dit een huis waar je alle kanten mee op kunt. De woonkamer en aangrenzende multifunctionele ruimte vormen samen een fijne leefplek, waarbij de houtkachels zorgen voor extra warmte en sfeer.

Ook de ligging is ideaal voor gezinnen: direct naast de woning ligt een grote speeltuin met onder andere een voetbalveld, waar kinderen heerlijk buiten kunnen spelen. Tel daar de moderne keuken bij op en je hebt een compleet familiehuus waar wonen, werken en ontspannen samengaan.

Wat maakt dit een fijne tweekapper?

- Royale twee-onder-één-kapwoning uit 2001 met 172 m² woonoppervlakte
- Een eigen oprit en aangebouwde stenen garage
- Vier slaapkamers verdeeld over twee woonlagen
- Verrassend ruime en lichte leefruimte met sfeervolle houtkachel
- Moderne keuken met kookeiland en aangrenzende eethoek
- Complete badkamer met ligbad, douche, wandcloset en dubbele wastafel
- Multifunctionele ruimte op de begane grond met openslaande deuren naar de tuin
- Aangebouwde stenen garage van ca. 6 bij 3 m
- Groot privé dakterras van circa 26 m²
- Rustige ligging direct naast een speeltuin met onder andere een voetbalveld
- Beschikt over energielabel B



Een heerlijk ruim familiehuis waar licht, leefruimte en mogelijkheden samenkomen, met tuin én dakterras als bonus

INDELING | Begane grond:

Via de eigen oprit bereik je de entree van de woning. Binnen kom je in de hal met trapopgang, meterkast, garderobe en het toilet. Vanuit hier stap je de woonkamer binnen en merk je meteen hoeveel ruimte deze woning te bieden heeft.

De woonkamer is ruim opgezet en voelt met de brede raampartijen licht aan. Er is volop plaats voor een grote hoekbank en een fijne leesstoel, zonder dat het ergens vol aanvoelt. Extra sfeervol is de houtkachel. Op koude dagen steek je hem aan en verandert de woonkamer al snel in zo'n plek waar je graag wat langer blijft zitten. De donkere vloer in visgraatmotief maakt de warme, eigentijdse uitstraling compleet.

Centraal in huis staat de keuken. De strakke, grijze fronten combineren mooi met het

houtlook werkblad en het kookeiland (met geïntegreerde afzuigkap). Het eiland is niet alleen praktisch tijdens het koken, maar ook zo'n plek waar je blijft hangen: even koffie drinken, bijpraten terwijl er gekookt wordt of aanschuiven voor een snelle hap. Bovendien is er genoeg plek voor een grote eettafel en dankzij de openslaande deuren staan binnen en buiten met elkaar in verbinding.

En dan volgt nog een leuke verrassing: de extra kamer aan de tuinzijde. Door de vele ramen en openslaande deuren is dit een lichte plek met direct contact met de achtertuin. Een fijne ruimte die je helemaal naar je eigen woonwensen kunt gebruiken, bijvoorbeeld als speelplek, kantoor, hobbyruimte of extra zithoek. Ook hier zorgt de houtkachel voor extra sfeer.



De Lindenhof 13 - 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

Ruimte genoeg voor het creëren van een fijne zithoek



Moderne keuken met diverse inbouwapparatuur



Een multifunctionele ruimte op de begane grond

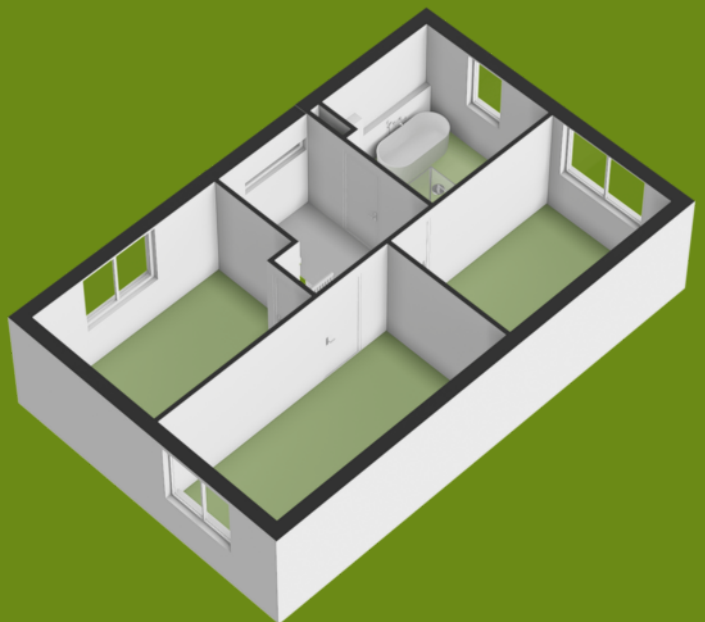


EERSTE VERDIEPING

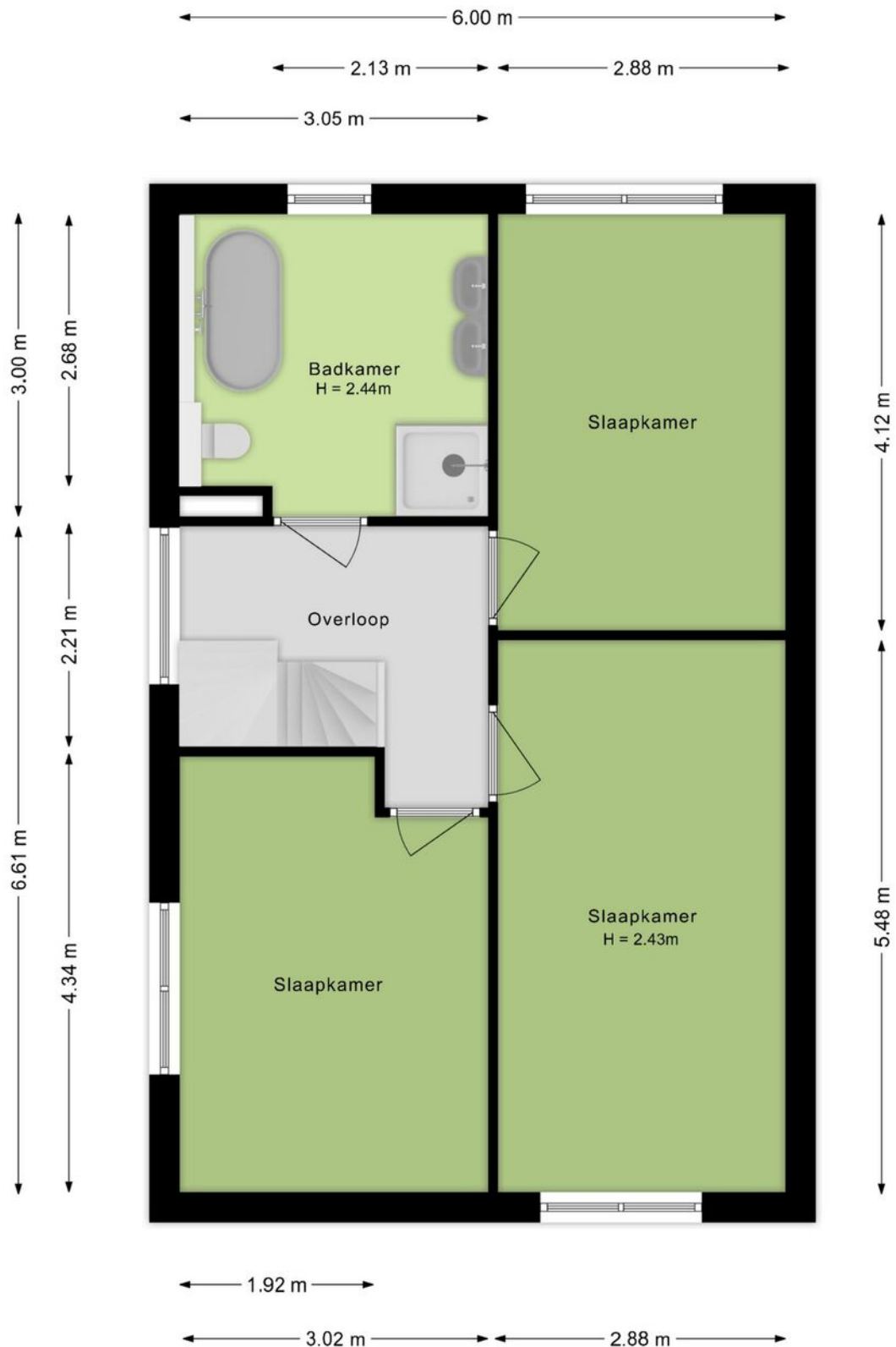


Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. De kamers zijn stuk voor stuk prettig van formaat en dankzij de grote ramen aangenaam licht. Daarmee is deze verdieping uitstekend geschikt voor een gezin: een ouderslaapkamer en daarnaast alle ruimte voor kinder-, logeer- of werkkamers.

De badkamer is ruim opgezet en compleet uitgevoerd. Je beschikt hier over een ligbad, aparte douche, hangcloset en twee wastafels. Het raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.



De Lindenhof 13 - 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

De verdieping beschikt over drie slaapkamers



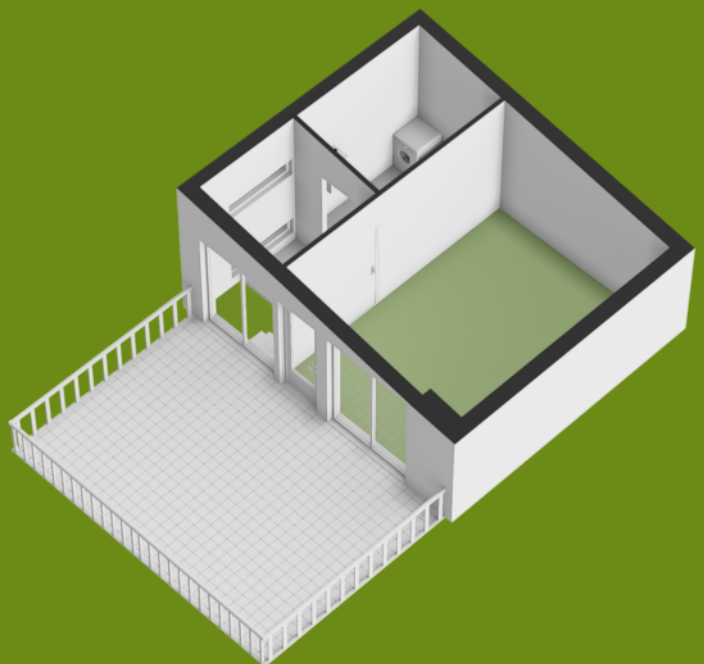


TWEEDE VERDIEPING

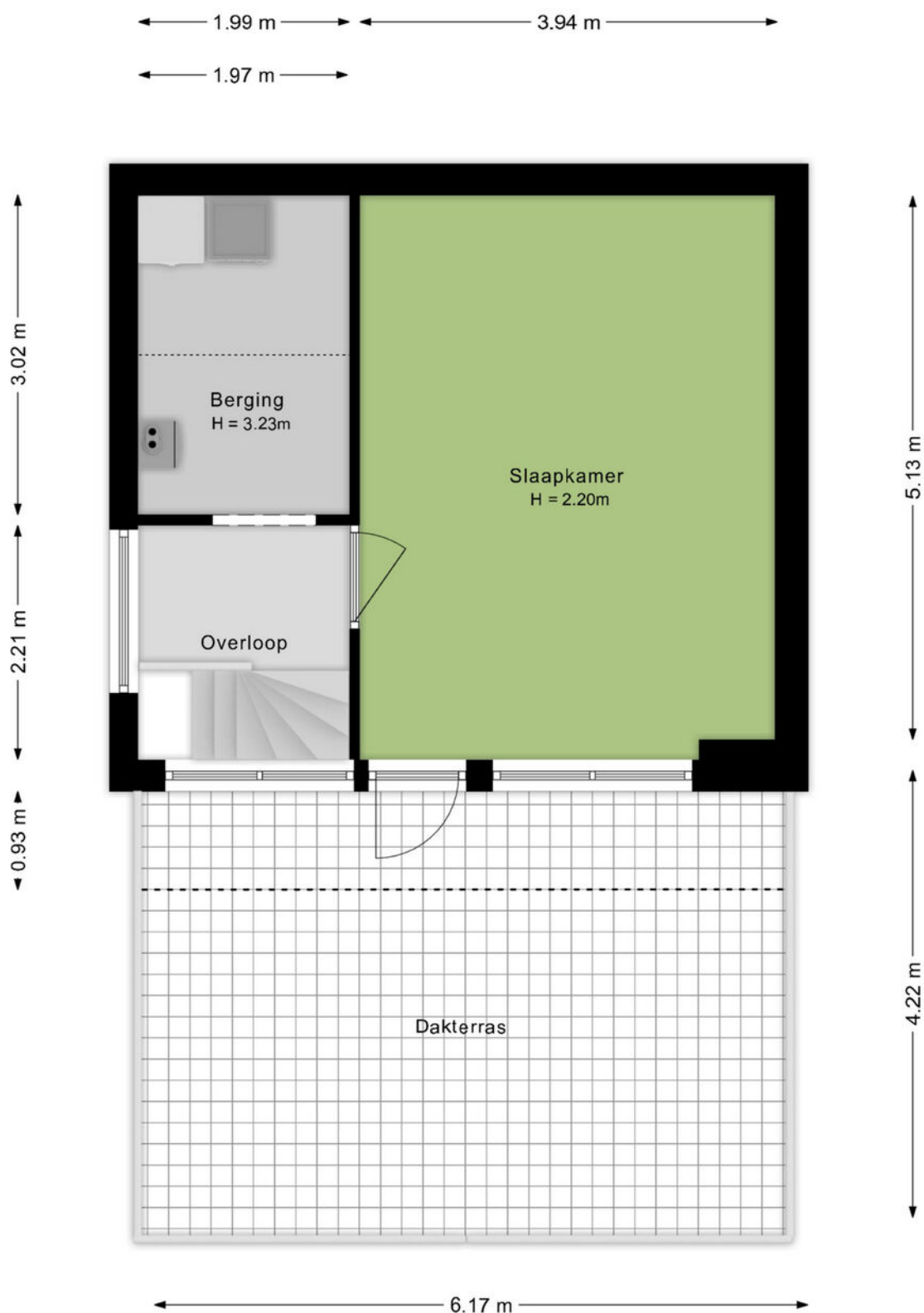


De bovenste woonlaag geeft deze woning nét dat beetje extra. Hier vind je nog een vierde slaapkamer, een berging met witgoedaansluiting en toegang tot het royale privé-dakterras.

En dat terras mag er zijn: met circa 26 m² gebouwgebonden buitenruimte heb je hier een bijzondere extra buitenplek, gelegen op het zuidwesten. Zet er een loungeset neer, een paar ligstoelen en wat grote planten en je hebt boven je eigen plek om van de zon, het groen en de rust te genieten. Een fijne aanvulling op de tuin beneden.



De Lindenhof 13 - Zevenaar
Tweede Verdieping



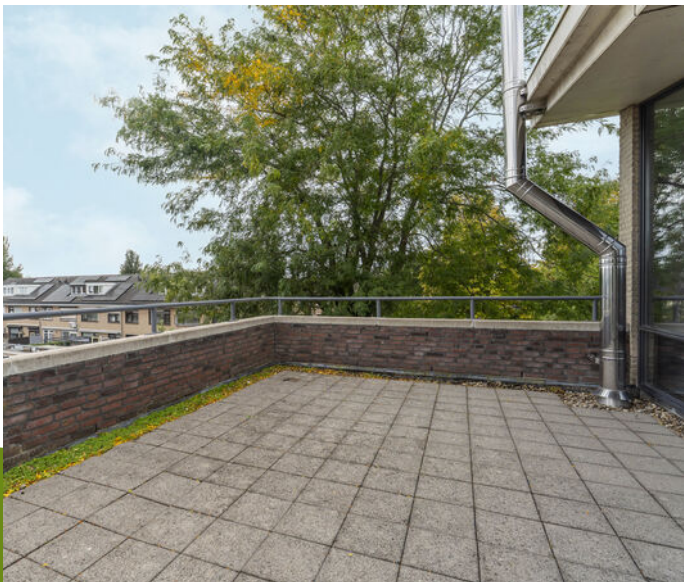
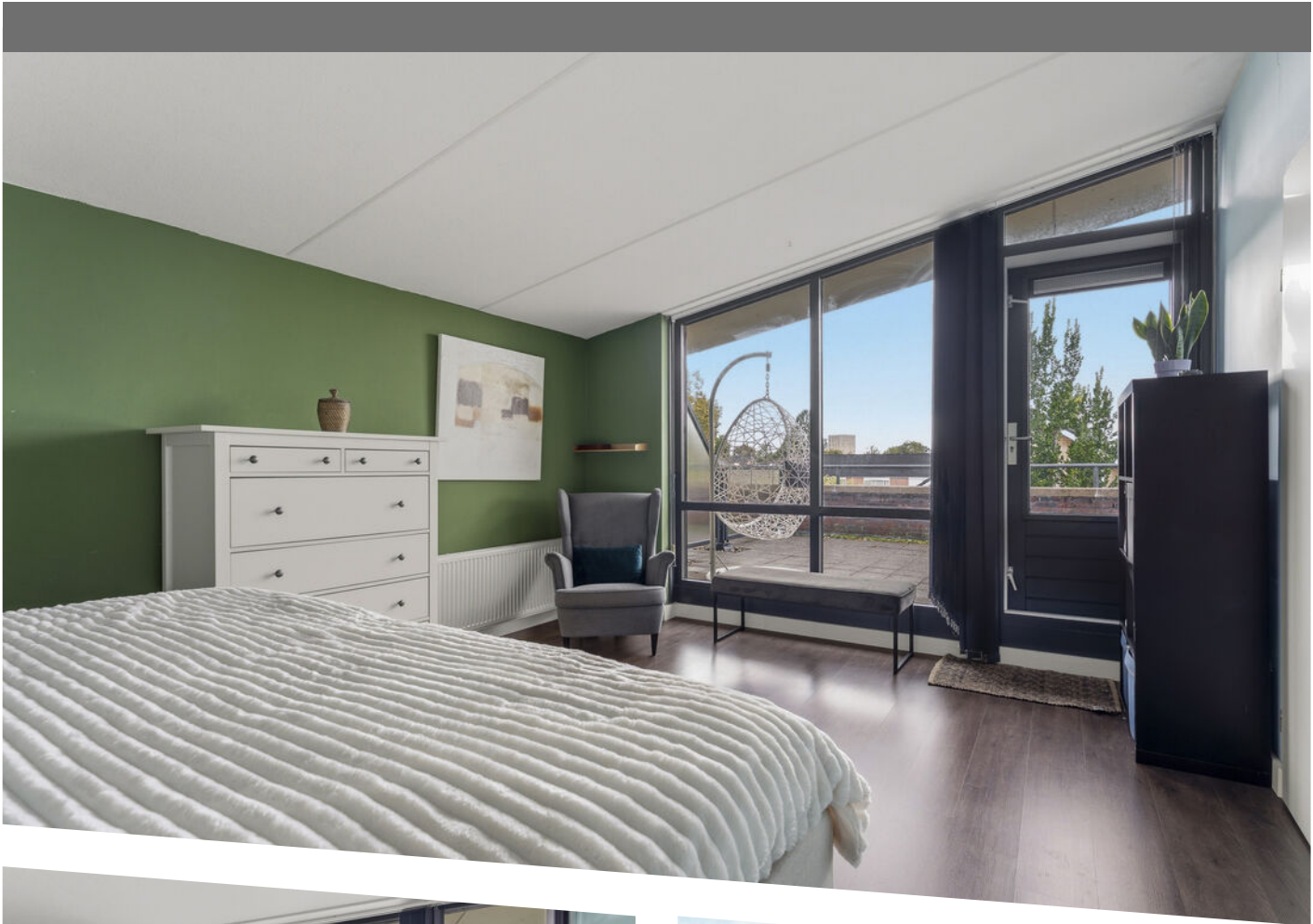
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Tweede verdieping

Een volwaardige vierde slaapkamer én dakterras!





BUITENRUIMTE



Buiten heb je hier verrassend veel ruimte. Naast het dakterras beschikt de woning over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin is verzorgd aangelegd met een fijne combinatie van gazon, bestrating en volwassen groen. De groene erfafscheiding rondom zorgen voor veel privacy en een beschermt gevoel.

En voor kinderen houdt het buitenleven niet op bij de eigen tuin. Direct naast de woning ligt een speeltuin met onder andere een voetbalveld. Geen gedoe met eerst de auto pakken of een flink stuk lopen: buitenspelen kan hier gewoon dichtbij huis. Rennen, klimmen, voetballen of na school nog even met vriendjes naar buiten, juist voor een gezin is dat een groot pluspunt.

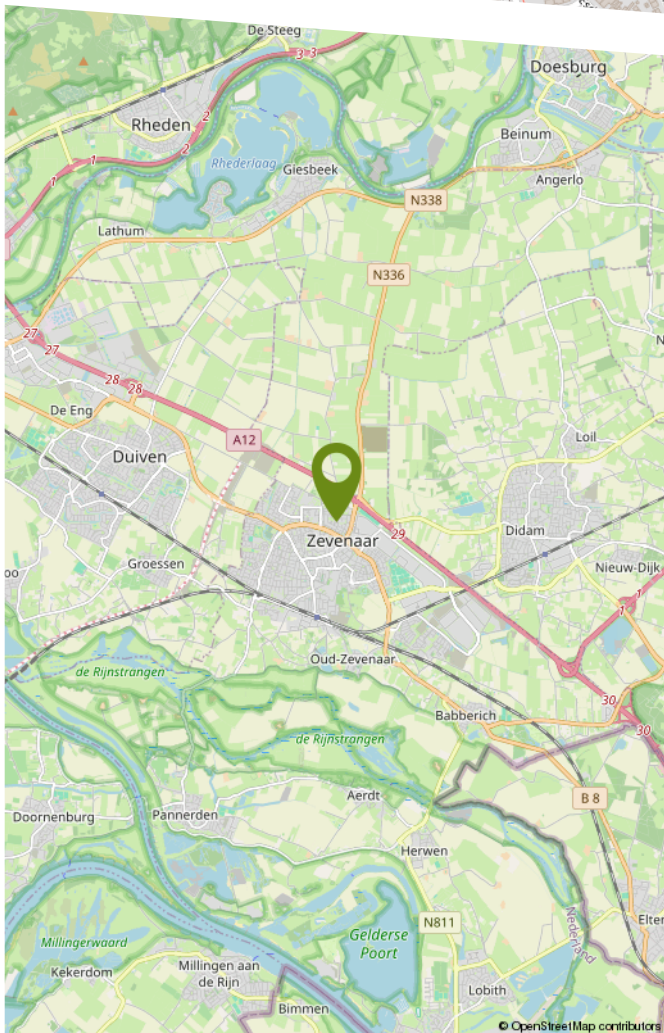
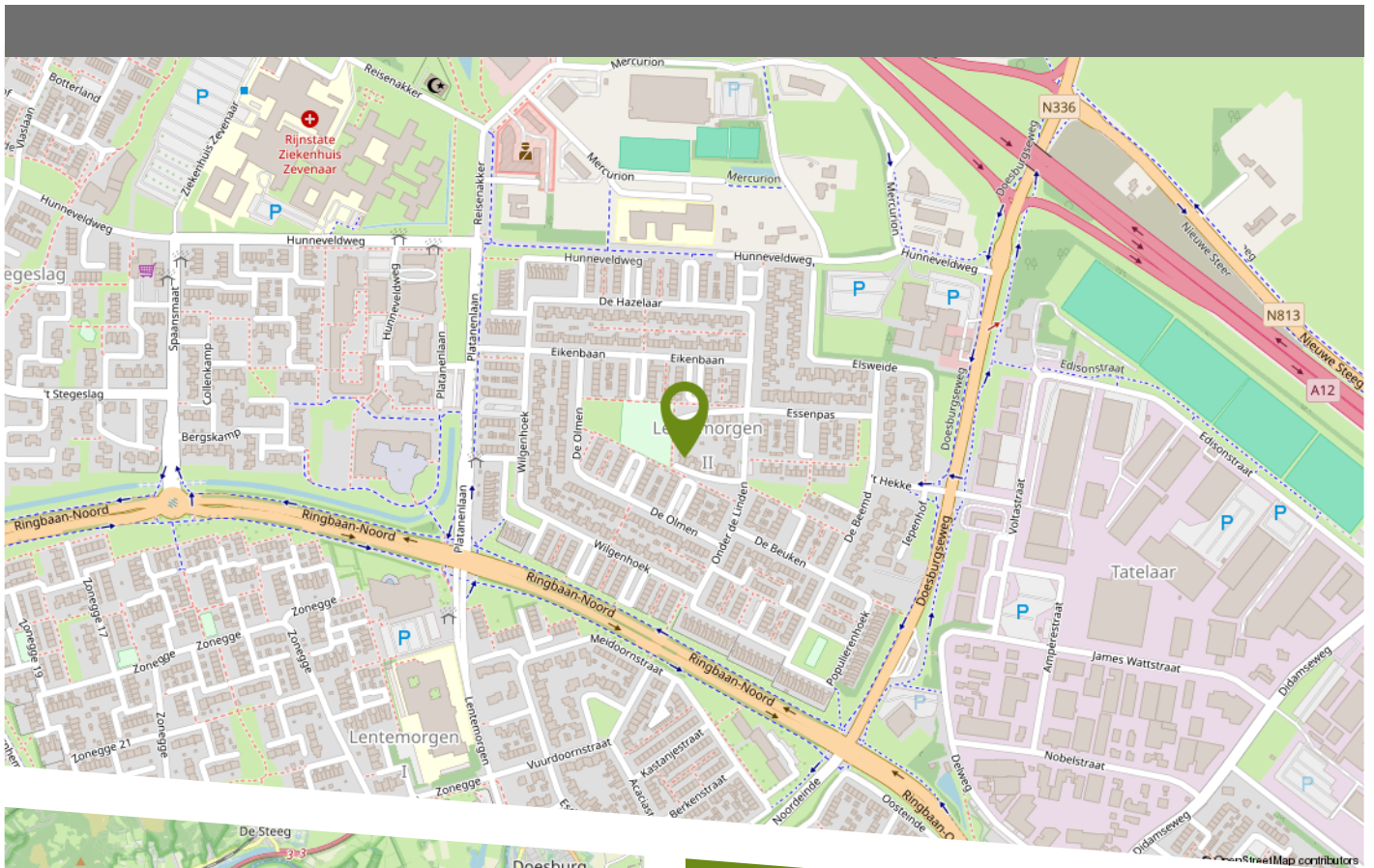
Aan de voorzijde beschik je over een eigen oprit en een aangebouwde stenen garage. Hier kun je de auto, fietsen en gereedschap kwijt, maar natuurlijk ook extra opslag.



Een fijne buitenruimte met een speeltuin om de hoek!



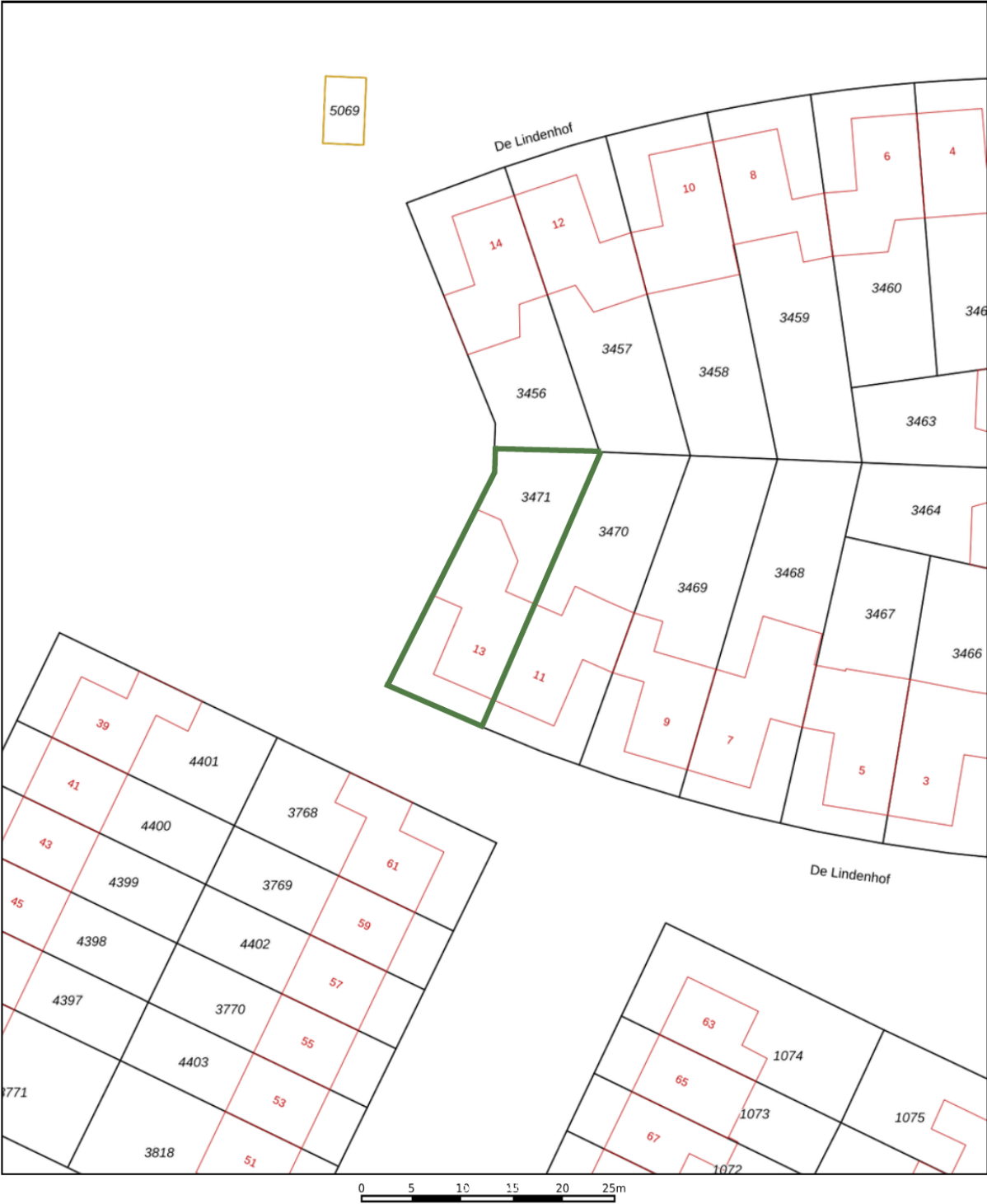
LOCATIE INFORMATIE



De Lindenhof ligt aan een rustige weg in een woonwijk. Extra fijn voor gezinnen: de woning grenst direct aan een speeltuin en een voetbalveld. Even naar buiten om te spelen of een balletje te trappen is hier dus zo geregeld. Een heerlijke plek voor kinderen om dichtbij huis hun energie kwijt te kunnen, terwijl je zelf profiteert van de rust en ruimte van de woonomgeving.

Zevenaar is daarnaast een gezellige stad met een dorps karakter en verrassend veel voorzieningen. Voor een dagje winkelen of een hapje en drankje kun je terecht in de vele winkels, restaurants en cafés. Ook vind je er een filmhuis en theater. In en rond Zevenaar liggen prachtige natuurgebieden om te wandelen, fietsen en ontspannen in het groen.

De stad is uitstekend bereikbaar: er is een treinstation, goede busverbindingen en via de A12 ben je zo in verschillende steden.



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 Oud-Zevenaar

Sectie K

Perceel 3471

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 september 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

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

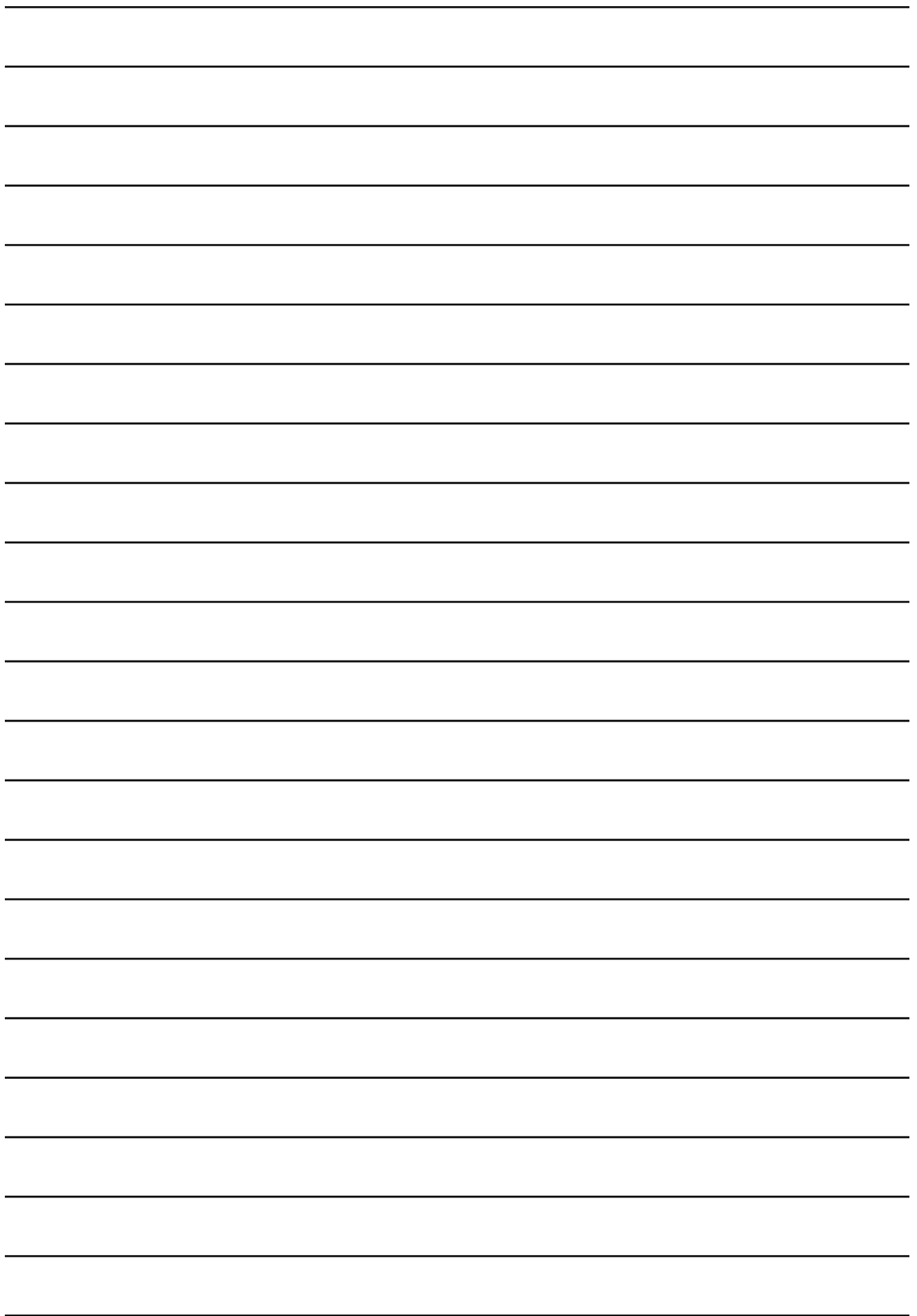
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Shutters	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		





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