Bolck
makelaardij & taxaties

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl

ACACIASTRAAT 4
ZEVENAAR

Vraagprijs **€ 920.000,- K.K.**

INHOUD

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

KENMERKEN

TYPE WONING
Vrijstaande woning

BOUWJAAR
1968

WOONOPPERVLAKTE
280 m²

INHOUD
1373 m³

PERCEELOPPERVLAKTE
946 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE
82 m²

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
11 m²

EXTERNE BERGRUIMTE
22 m²

ENERGIELABEL
C

ISOLATIE
Grotendeels dubbel glas

VERWARMING EN WARM WATER
Cv-ketel, ATAG (2023)
Cv-ketel, ATAG (2015)

AANVAARDING
In overleg

OMSCHRIJVING

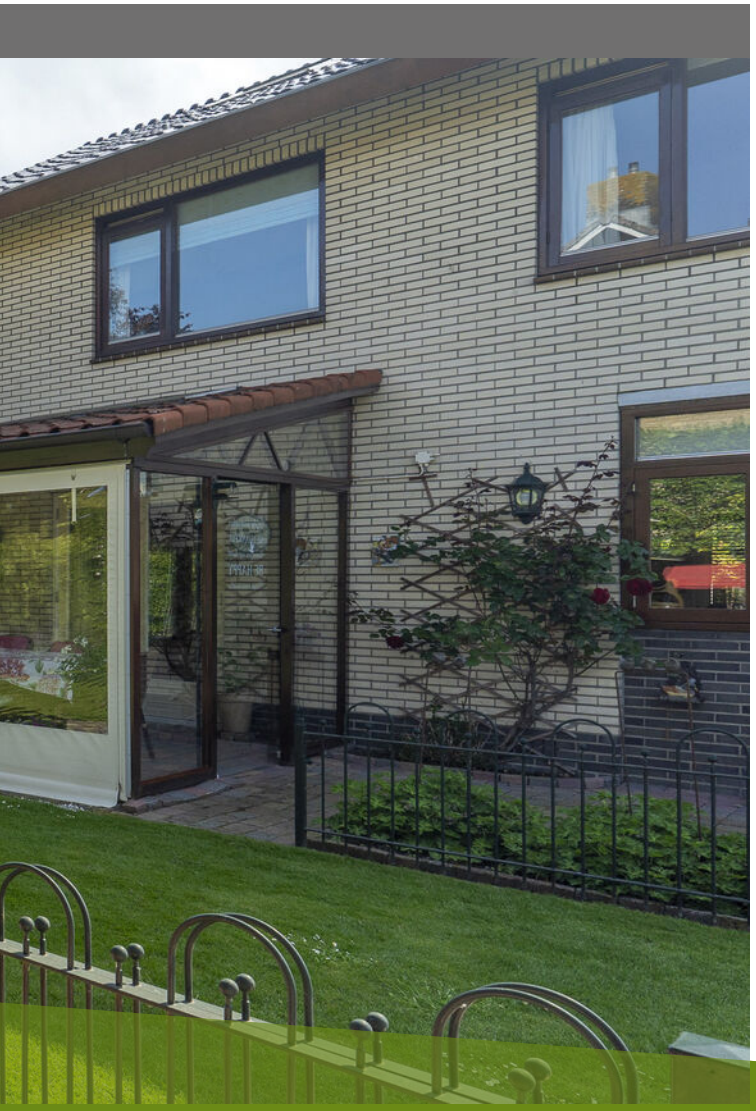
Op een royaal perceel van maar liefst 946 m² staat deze indrukwekkende vrijstaand woonhuis met vijf slaapkamers, twee badkamers, een verwarmd zwembad, een aangebouwde serre, garage, kelder én zolder. Met daarnaast een voormalig tandartspraktijk (momenteel in gebruik als woonruimte) die zich goed leent voor een praktijk aan huis, werkruimte of (mits vergund) een kangoeroe-woning.

Een woning die niet alleen groot is in oppervlakte, maar vooral in mogelijkheden. Hier woon je met het hele gezin, ontvang je gasten met gemak in jouw kantoor aan huis èn geniet je dagelijks van een tuin met buitenzwembad die aanvoelt als een eigen vakantie adres.

De verzorgde uitstraling, het groen rondom en de perfecte ligging maken dit een woning die je maar zelden tegenkomt.

Wat direct opvalt is de ruime opzet.
Met circa 280 m² woonoppervlakte, meerdere leefruimtes, een multifunctionele begane grond en maar liefst vijf slaapkamers is dit een huis dat zich moeiteloos aanpast aan verschillende levensfasen.

Ideaal voor grote gezinnen, samengestelde gezinnen, thuiswerkers of wie simpelweg op zoek is naar uitzonderlijk veel leefruimte.



Een unieke combinatie van royaal wonen en werken op een centrale locatie met volop mogelijkheden!

Waarom dit jouw droomwoning is?
- Vrijstaand woonhuis op perceel van 946 m²
- Circa 280 m² woonoppervlakte
- Maar liefst vijf slaapkamers
- Twee badkamers en vier toiletten
- Groot verwarmd zwembad in de achtertuin (aangelegd 1994)
- Ruime serre en sfeervolle overkapping met prachtig tuincontact
- Aangebouwde garage met elektrische deur
- Volwaardige kelder én ruime zolder
- Energielabel C
- 22 zonnepanelen aanwezig
- Airconditioning in voormalig praktijkruimte aanwezig
- Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's
- Gelegen op loopafstand van het centrum

KENMERKEN
- Bouwjaar: 1968
- Woonoppervlakte: 280 m²
- Perceeloppervlakte: 946 m²
- Overige inpandige ruimte: 82 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 11 m²
- Externe bergruimte: 22 m²
- Inhoud: 1.373 m³
- Energielabel: C
- Cv-ketel woonhuis: Atag, 2023
- Cv-ketel praktijk: Atag, 2015

INDELING

Begane grond: Via de ruime entree stap je binnen in een woning die direct een gevoel van ruimte en mogelijkheden uitstraalt. De hal vormt het centrale punt van de woning en geeft toegang tot de verschillende vertrekken.
Aan de voorzijde bevindt zich de royale woonkamer.

Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk daglicht en een prettig uitzicht naar buiten. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek, waardoor dit een heerlijke plek is om samen te komen met familie en vrienden.

Aan de tuinzijde ligt de sfeervolle serre, een prachtige verlenging van de woonkamer. Door de directe verbinding met de tuin en het zwembad haal je buiten als het ware naar binnen.

Deze ruimte leent zich uitstekend als extra zitkamer, speelruimte of rustige plek om te ontspannen.

Aansluitend bevindt zich de ruime woonkeuken, het hart van het huis. Hier is voldoende plek voor een grote eettafel, zodat koken, eten en samenzijn vanzelf in elkaar overlopen. De keuken biedt veel werk- en bergruimte en kijkt uit op het groen rondom de woning.

Daarnaast beschikt de begane grond over een praktische wasruimte met vaste kasten, een ruime provisiekelder, een multifunctionele kamer die uitstekend kan dienen als slaap-, werk- of speelkamer en een apart toilet.

Wat deze woning echt bijzonder maakt, zijn de veelzijdige gebruiksmogelijkheden. De voormalige tandartspraktijk is momenteel niet meer als zodanig in gebruik en biedt volop kansen voor een kantoor, praktijk of atelier aan huis.

Daarnaast maakt de aanwezigheid van meerdere ruimtes op de begane grond deze woning uitermate geschikt voor gelijkvloers wonen. Ook voor mantelzorg, inwoning, een au pair, thuiswonende kinderen die wat meer zelfstandigheid wensen of een combinatie van wonen en werken biedt deze woning verrassend veel flexibiliteit. Hier krijg je de ruimte om de woning volledig aan te passen aan jouw woonwensen, nu én in de toekomst.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping merk je direct hoeveel ruimte er in deze woning zit, de royale overloop geeft toegang tot maar liefst vijf slaapkamers.

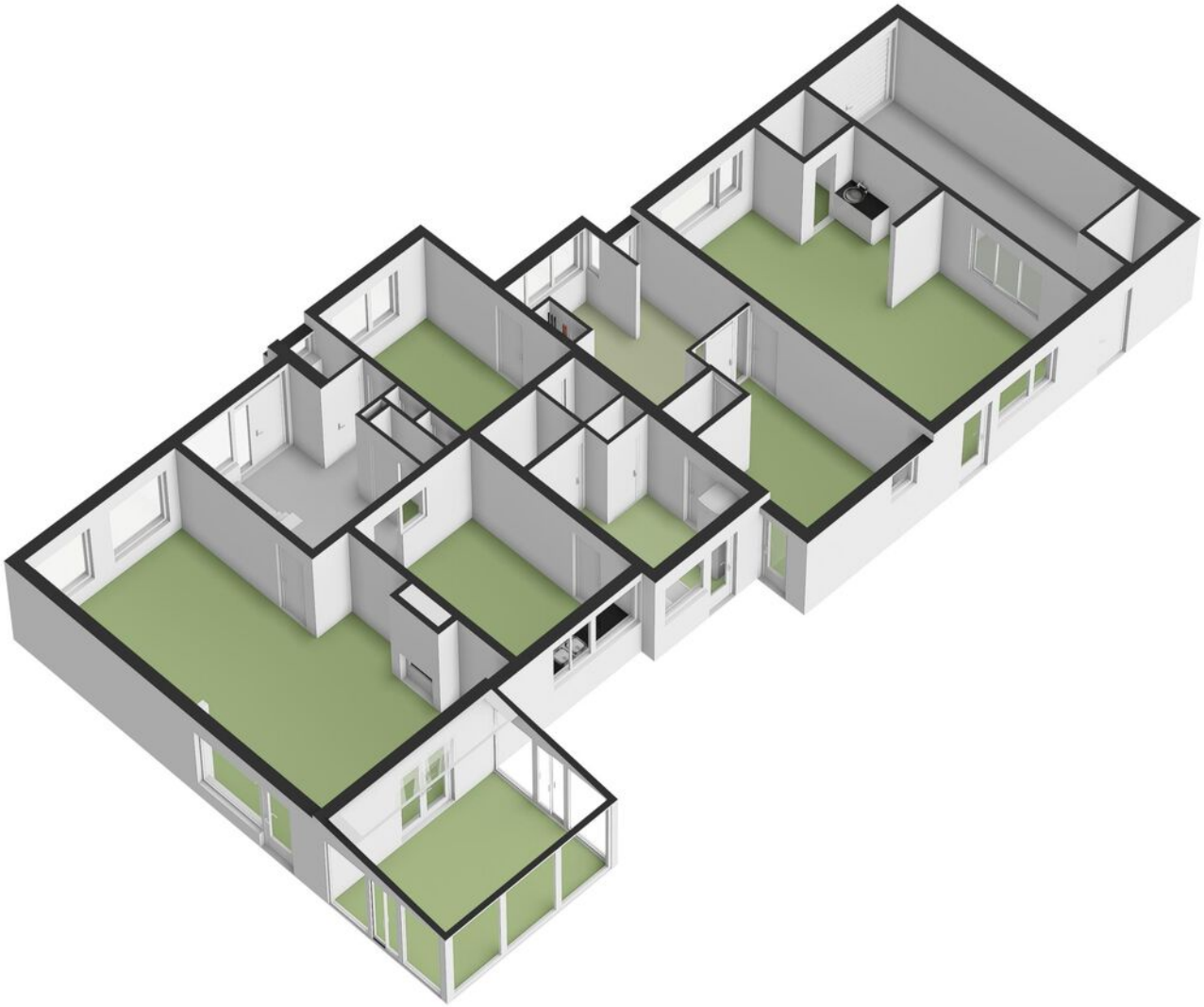
De slaapkamers verschillen in formaat, maar zijn stuk voor stuk ruim en licht. Diverse kamers beschikken over vaste kasten en twee slaapkamers hebben toegang tot een eigen balkon. Vanuit deze kamers kijk je prachtig uit over de groene tuin.

De verdieping beschikt over twee badkamers. De grootste badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafelmeubel en toilet. De tweede badkamer beschikt eveneens over een toilet en biedt extra comfort voor grotere gezinnen of logés.

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

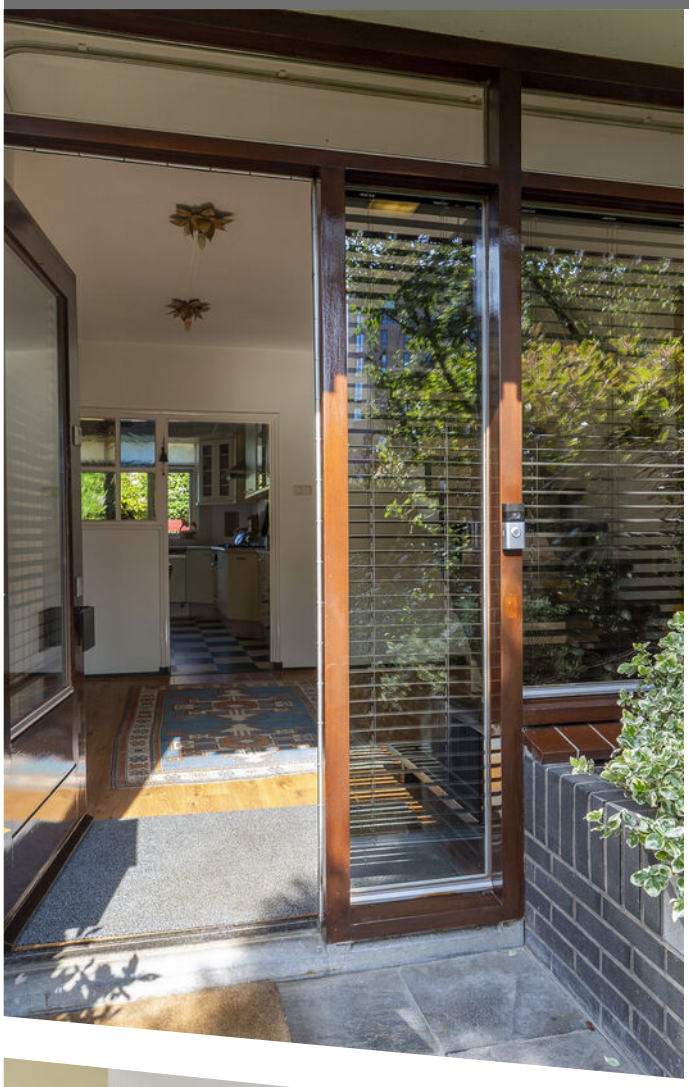
PLATTEGROND

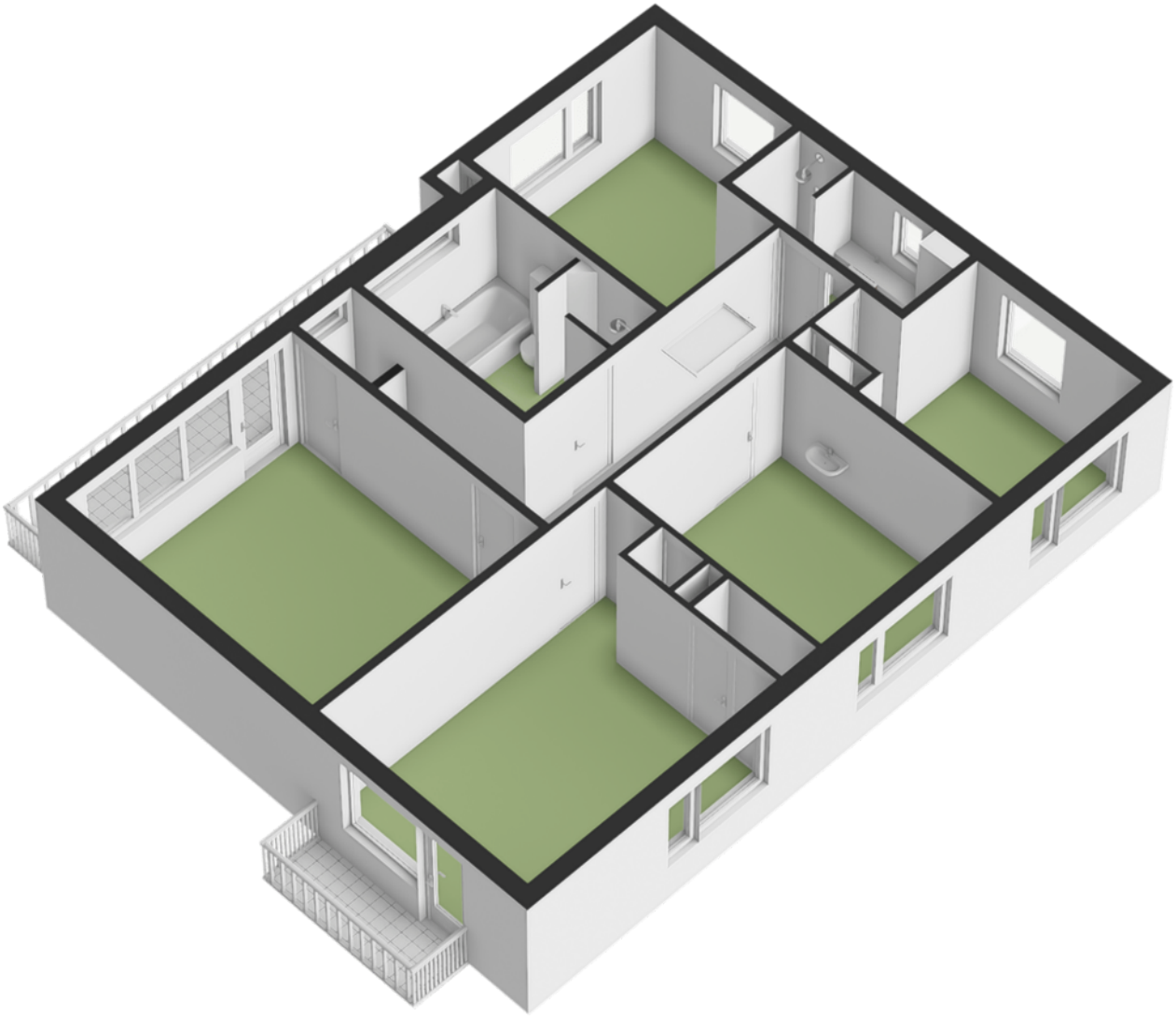
Begane grond



PLATTEGROND

Begane grond





PLATTEGROND

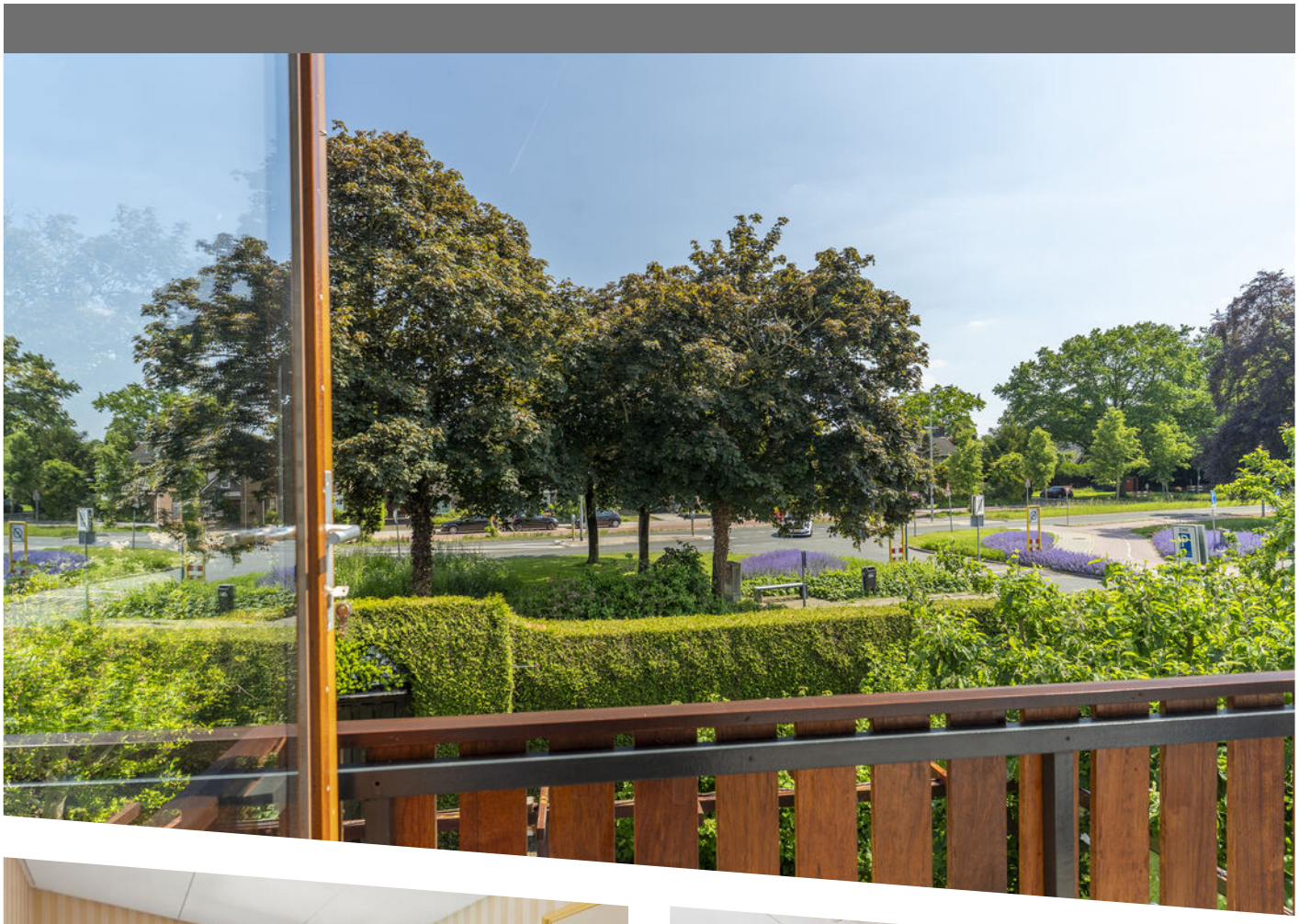
Eerste verdieping

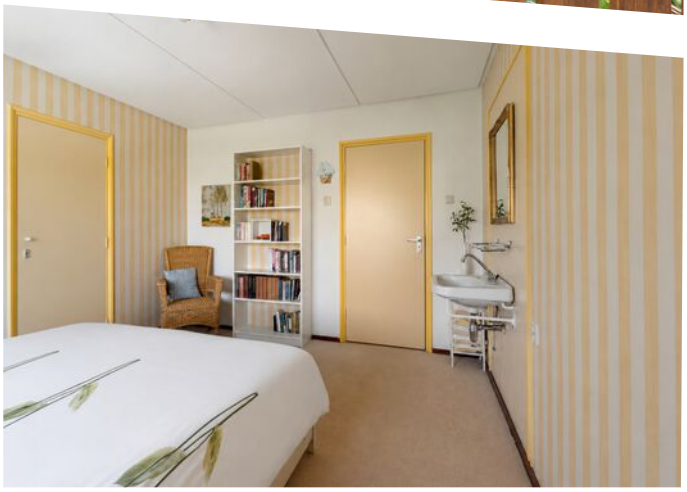
Acaciastraat 4 Zevenaar
Eerste verdieping

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

PLATTEGROND

Eerste verdieping

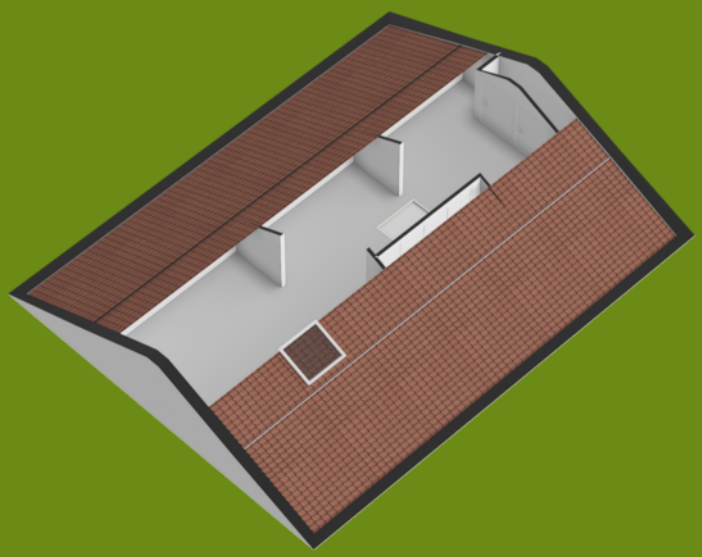




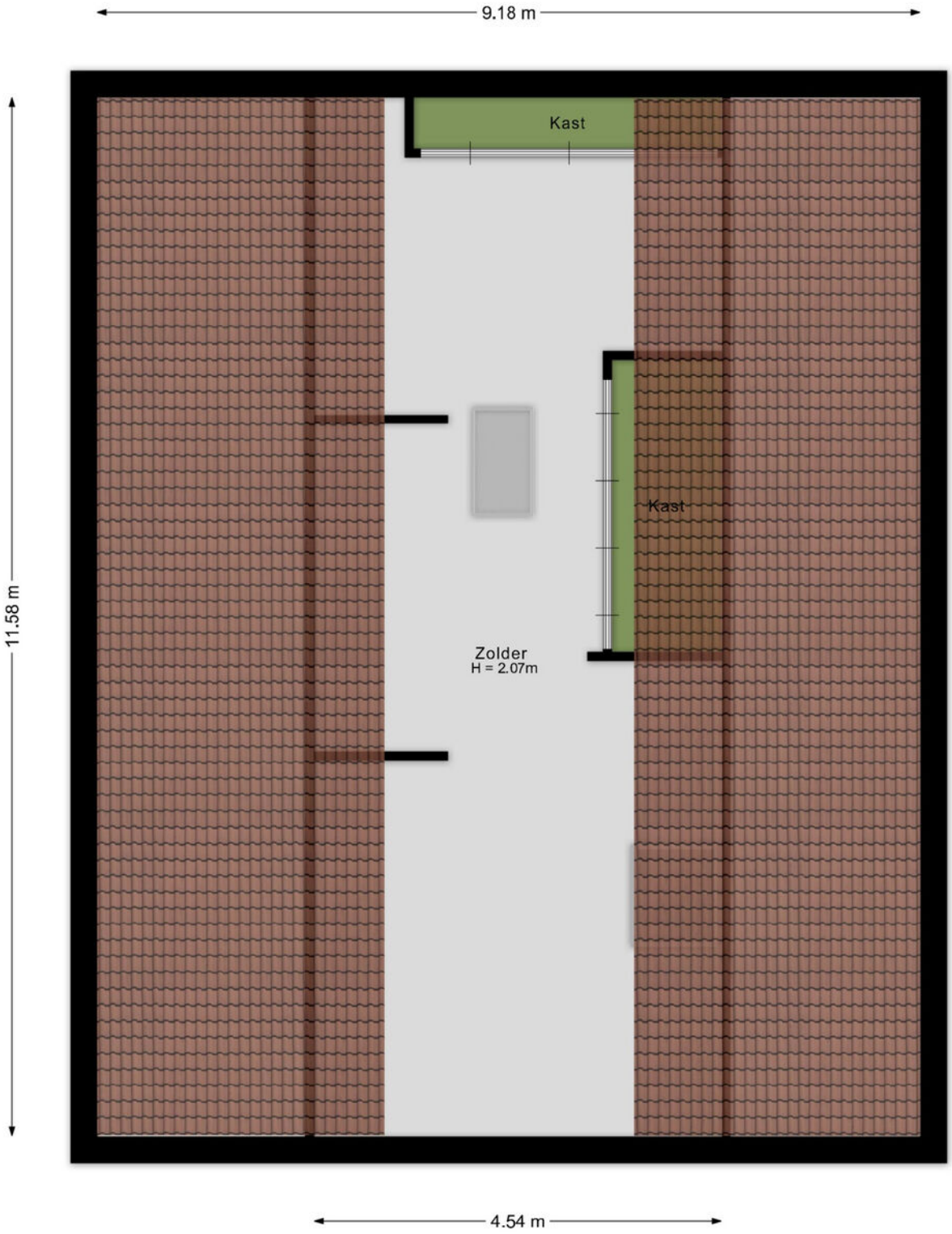
Opbergmogelijkheden

Zolder
Via een vlizotrap op de overloop bereik je de ruime bergzolder. Ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, archief of hobbyartikelen.

Kelder
Onder de woning bevindt zich een praktische kelder met separate berging. Een ideale ruimte voor voorraad, wijnopslag, hobby's of extra opslagmogelijkheden.



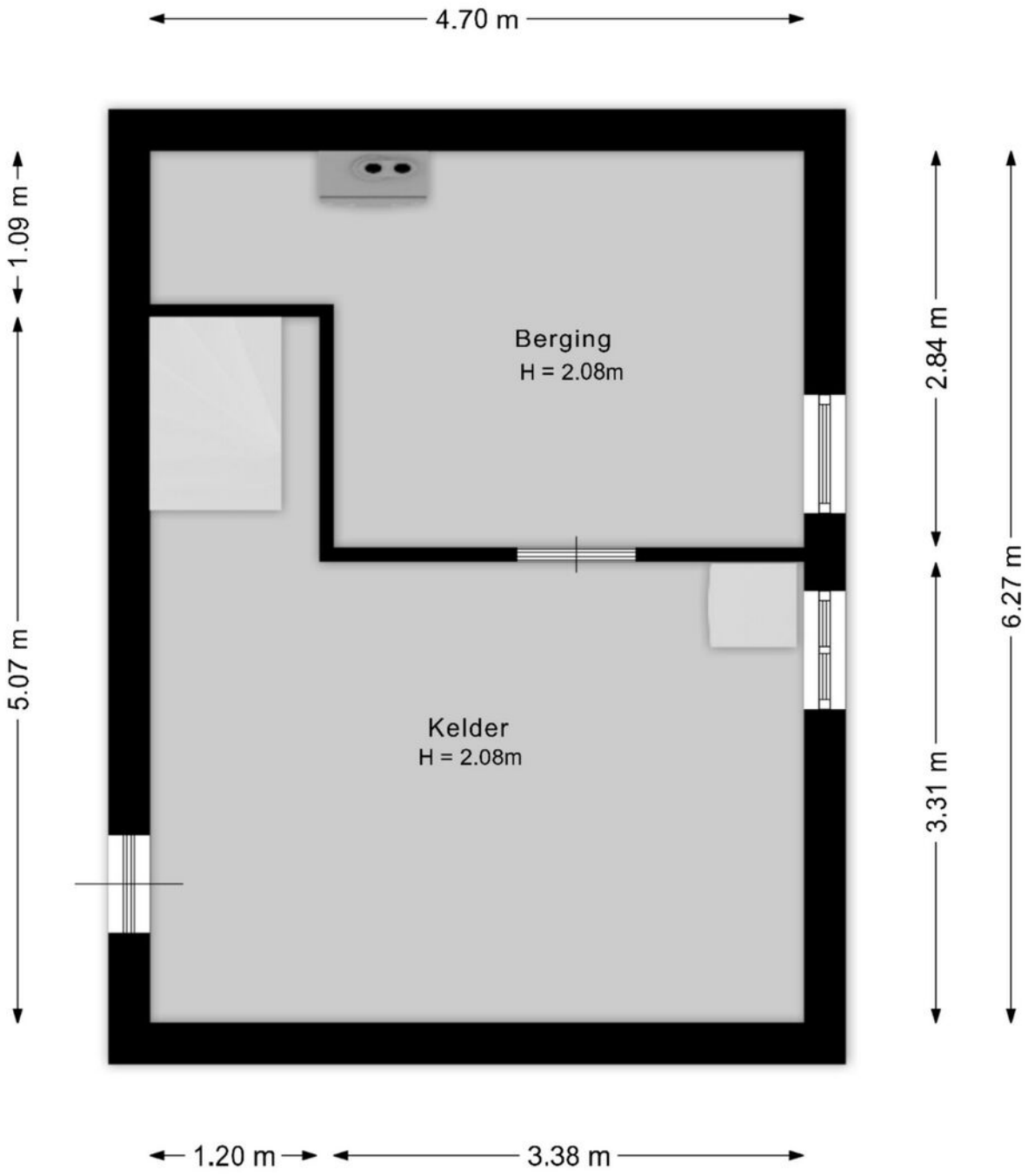
Acaciastraat 4 Zevenaar
Zolder



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

PLATTEGROND
Zolder

Acaciastraat 4 Zevenaar
Kelder



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

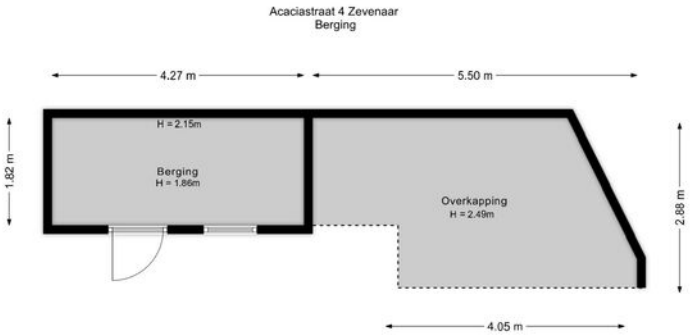
PLATTEGROND
Kelder

BUITENLEVEN

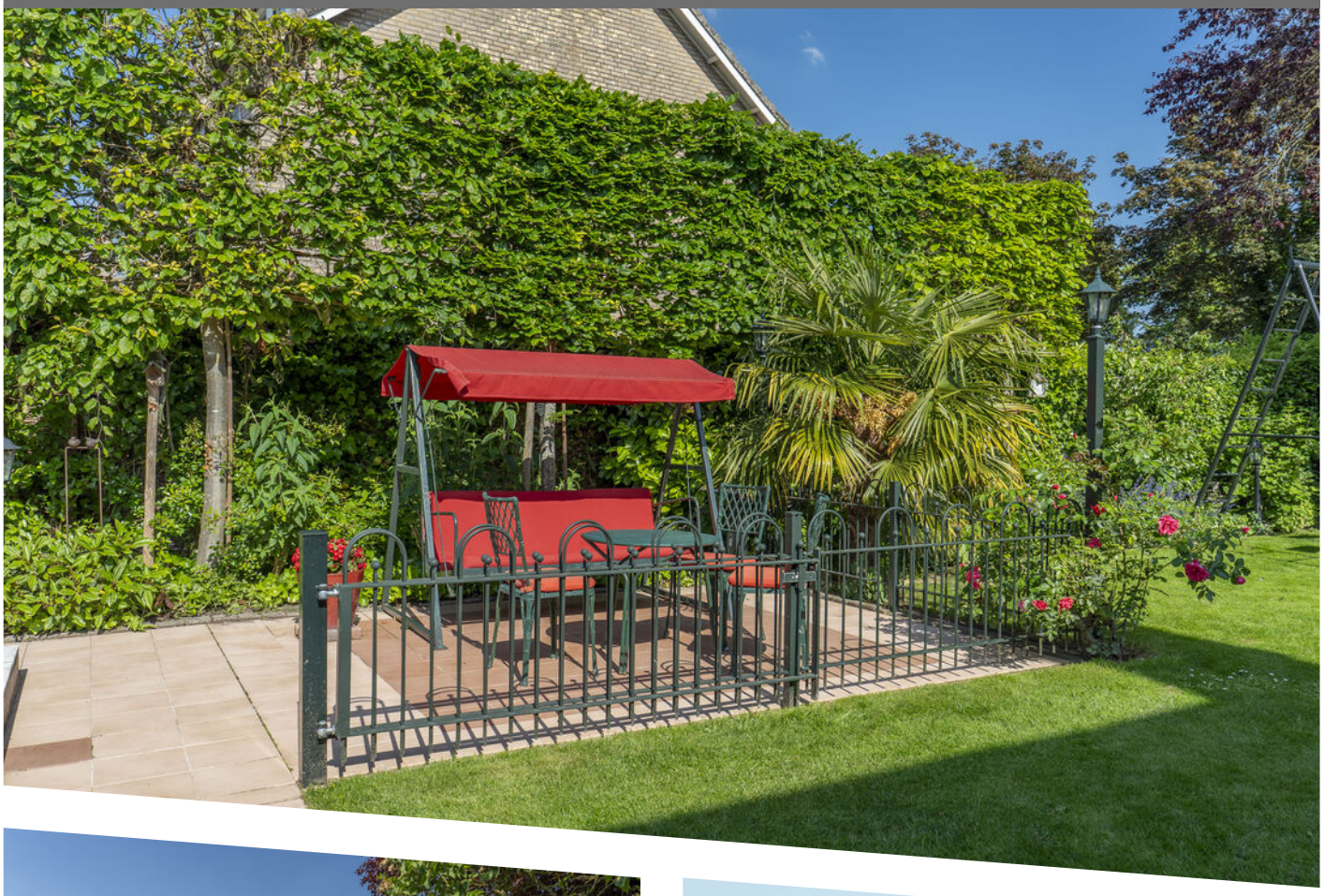
De tuin is zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van deze woning. Het verwarmde zwembad vormt het stralende middelpunt van de achtertuin. Op de zonnige dagen geniet je hier van een permanent vakantiegevoel in eigen achtertuin. Rondom het zwembad is volop ruimte om te loungen, zonnen of uitgebreid te tafelen met familie en vrienden.

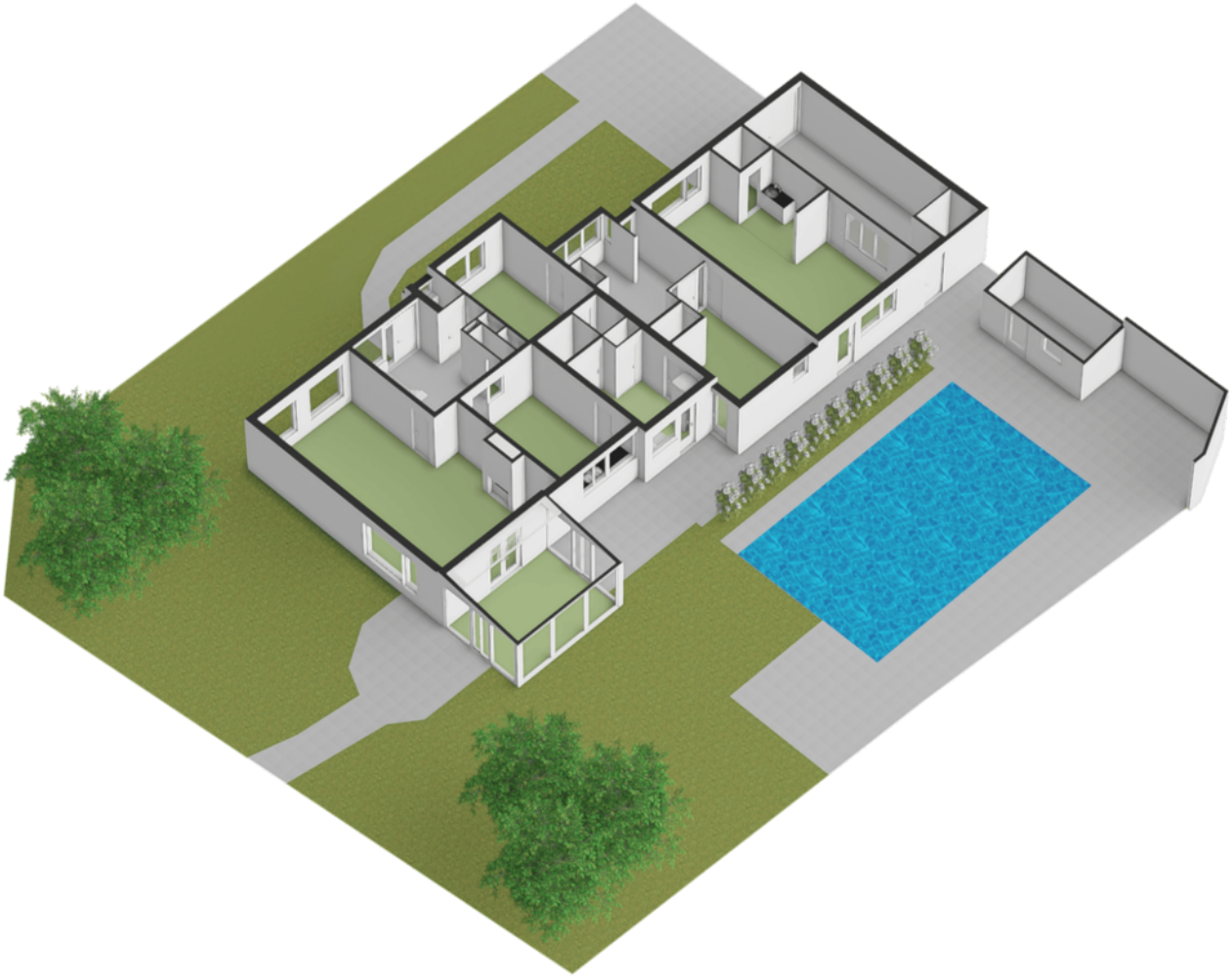
Rondom de woning ligt een prachtig aangelegde tuin met diverse beplanting, gazons, meerdere terrassen en privacy.

De gezellige overkapping biedt een beschutte plek voor lange zomeravonden, terwijl de vrijstaande berging zorgt voor extra opslagruimte.



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

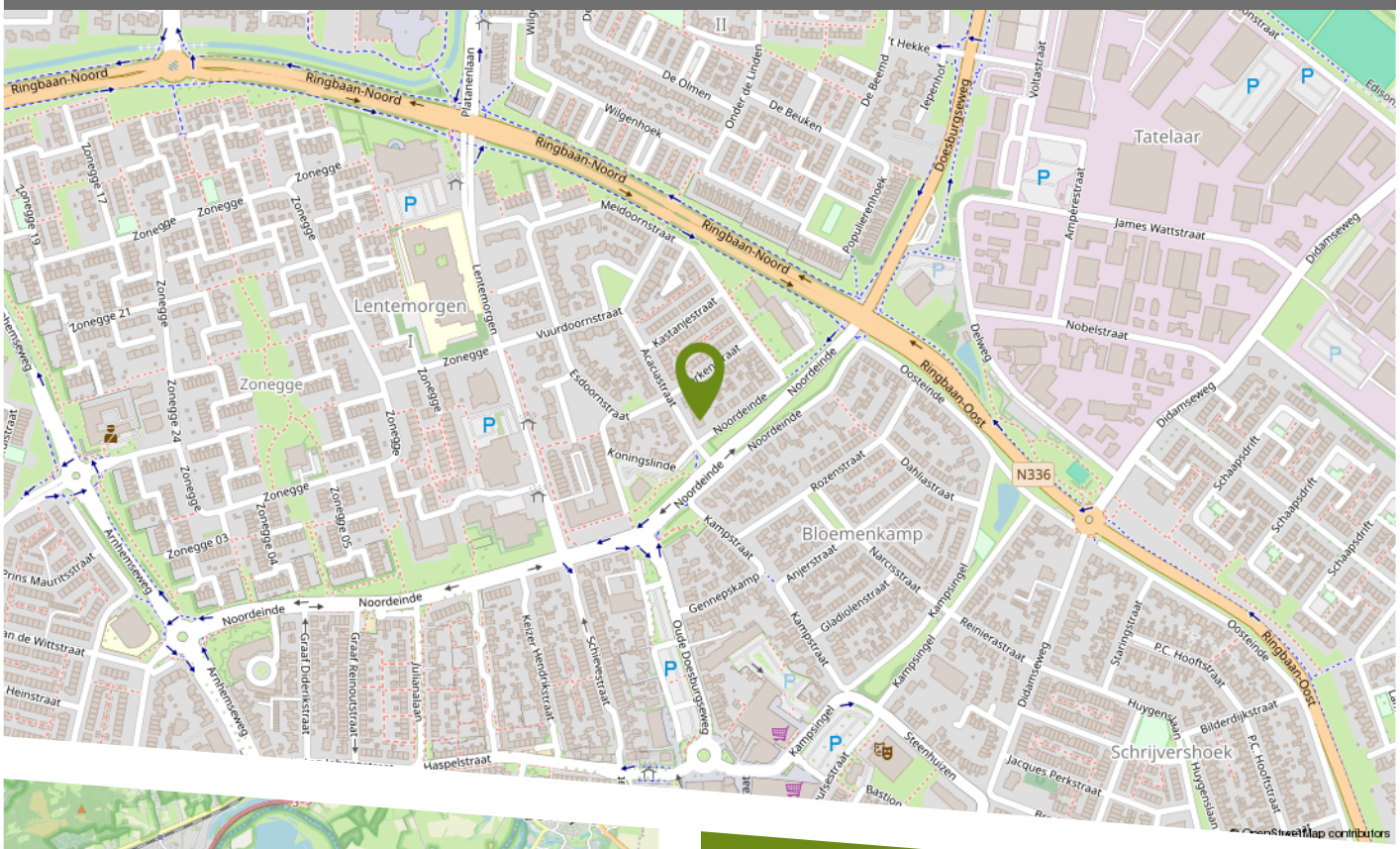


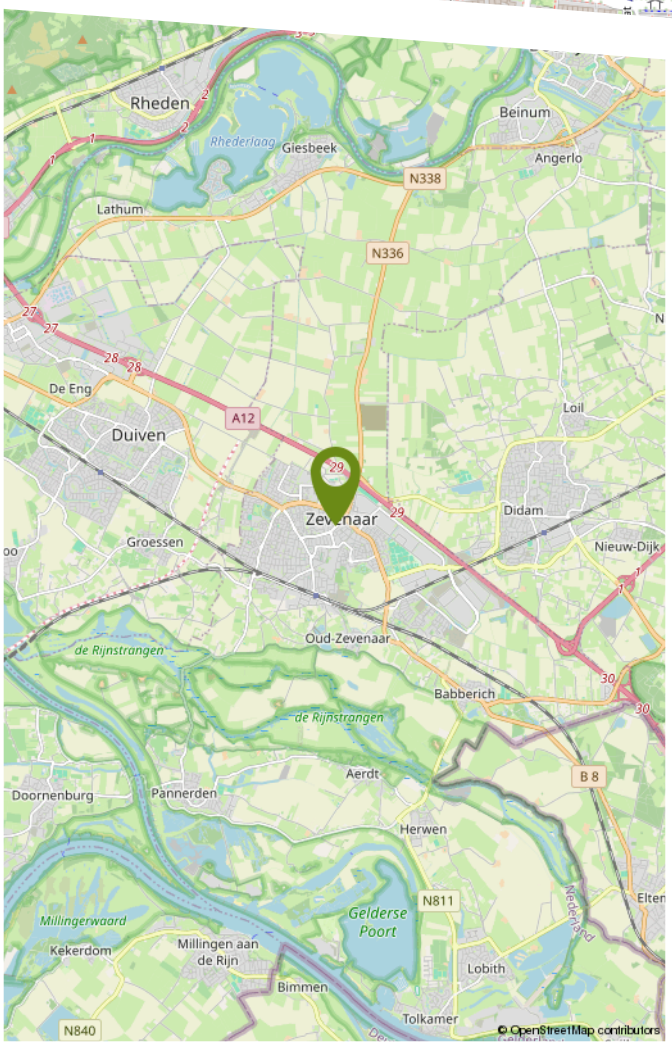


PLATTEGROND

Situatie

LOCATIE INFORMATIE

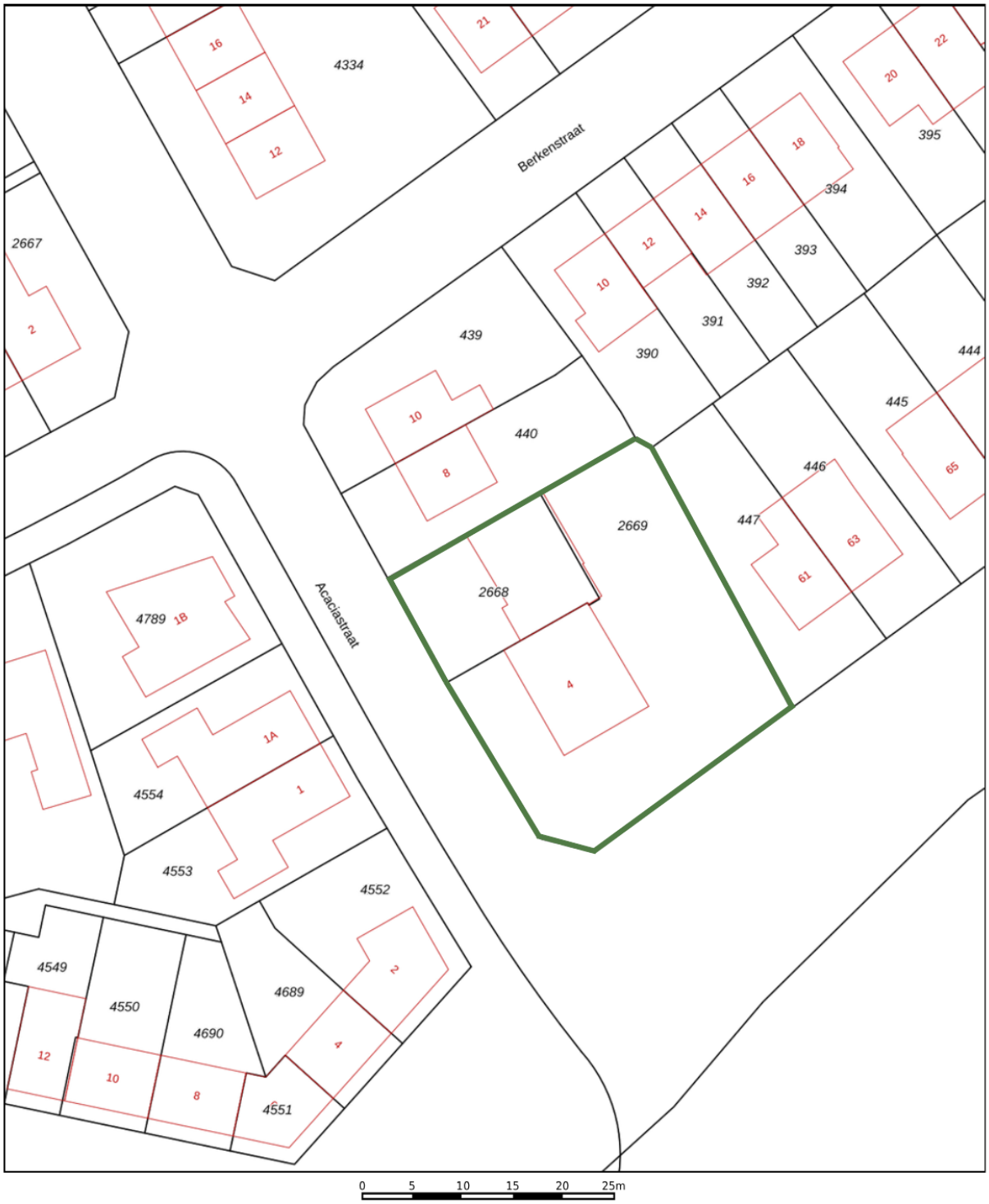




Op slechts enkele minuten lopen van het gezellige centrum van Zevenaar. Hierdoor heb je alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik én geniet je tegelijkertijd van een rustige woonomgeving.
Wat Zevenaar extra aantrekkelijk maakt, is de levendige sfeer gedurende het hele jaar. Zo vinden er regelmatig evenementen plaats, is er op vrijdag een weekmarkt, zijn er sfeervolle koopzondagen en diverse muziek- en culturele activiteiten. Hierdoor is er altijd wel iets te beleven in de stad. In de omgeving vind je diverse wandel- en fietsroutes en natuurgebieden waar je heerlijk kunt ontspannen. Daarnaast beschikt Zevenaar over een treinstation, goede busverbindingen en een uitstekende aansluiting op de A12. Hierdoor bereik je Arnhem, Doetinchem en Duitsland binnen korte tijd. Met de toekomstige doortrekking van de A15 wordt de bereikbaarheid nog verder verbeterd.

Kadastrale kaart

Uw referentie: acacia



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oud-Zevenaar
Sectie	K
Perceel	2668

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

KADASTRALE 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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten en planken	X		
- Wijnopslag lavastenen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen slaapkamer voorzijde (grote)	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangsysteem	X		
- Vaste kasten woonkamer	X		
- Glas in lood in praktijk (uit hotel familie)	X		
- Vaste kasten speelkamer(praktijk) + slaapkamers	X		
- Bar en drankenkast		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukenbank en tafel	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmtelampen terras		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Schommelbank		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Grote lantaarn aan zijkant tuin		X	
Tuin - Bebouwing			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Schommel	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Bolck
makelaardij & taxaties

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 koop-overeenkomst 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 BETEKENT '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.

Bolck
makelaardij & taxaties

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