



WAARDSMANSCAMP 1

ZEVENAAR

Vraagprijs € 875.000,- K.K.



INHOUD

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



KENMERKEN



EXTERNE BERGRUIMTE

Vrijstaande woning

BOUWJAAR

2004

WOONOPPERVLAKTE

219 m²

INHOUD

902 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

723 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

23 m²

GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE

10 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

6 m²

ENERGIELABEL

B

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd

VERWARMING

Cv-ketel, ATAG (2024)

Gedeeltelijk vloerverwarming

WARMWATER

Cv-ketel, ATAG (2024)

VOORZIENINGEN

14 zonnepanelen

AANVAARDING

In overleg



OMSCHRIJVING

Waardsmancamp 1 in Zevenaar: vrijstaand wonen in Ooy met verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten.

Deze karaktervolle woning in notarisstijl ligt op een royaal perceel van maar liefst 723 m² en biedt met 219 m² woonoppervlakte alle ruimte voor een gezin, thuiswerken én hobby's. Achter de charmante bakstenen gevel met donkerblauwe luiken vind je lichte, royale leefruimtes, een fijne woonkeuken en een extra kamer op de begane grond. Openslaande deuren verbinden het huis met de tuin rondom, waardoor binnen en buiten hier in elkaar overlopen. Een bijzonder compleet huis op een fijne plek in Oud-Zevenaar.

Ook praktisch heeft deze woning veel te bieden. Zo zijn er drie slaapkamers op de verdieping, een aangebouwde stenen garage

met vloerverwarming en een ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. Binnen geven de natuurstenen vloeren en de opvallende schouw het huis karakter, terwijl je buiten alle ruimte hebt om een fijne plek in de zon of schaduw op te zoeken. Tuinieren, spelen of gewoon genieten van rust en privacy: rondom het huis is daar volop gelegenheid voor.

Waarom deze vrijstaande woning bij jou past?

- Vrijstaande woning met 219 m² woonoppervlakte in Ooy
- Royaal perceel van 723 m² met een tuin rondom
- Woonkamer van circa 39 m² aangevuld met een lichte erker
- Energielabel B
- Ruime, afzonderlijke woonkeuken met volop werk- en kastruimte



Vrijstaand wonen
met karakter, volop
leefruimte en een
heerlijke tuin: hier
geniet je elke dag
van ruimte en
privacy!

- Drie slaapkamers op de verdieping, waarvan de hoofdslaapkamer met walk-in-closet en balkon
- Complete badkamer met jacuzzi, inloofdouche en dubbele wastafel
- Extra kamer op de begane grond, ideaal als kantoor, hobbyruimte of slaapkamer
- Praktische bijkeuken voorzien van vloerverwarming, witgoed aansluitingen en veel bergruimte
- Aangebouwde stenen garage voorzien van vloerverwarming, elektra, water én een vliering
- 14 zonnepanelen, 3-fasen aansluiting, rolluiken en buitenzonwering
- Brede oprit met parkeer gelegenheid voor 2 auto's op eigen terrein
- Een combinatie van woonruimte, buitenruimte en privacy die je midden in een woonwijk niet vaak tegenkomt

INDELING | Begane grond:

Bij binnenkomst krijg je direct een voorproefje van de ruimte die deze woning te bieden heeft. De royale entree beschikt over de meterkast en het toilet en biedt dankzij de hoogte en opzet alle gelegenheid voor een mooie eyecatcher, zoals een bijzondere hanglamp die perfect past bij de stijl van het huis.

Vanuit de hal stap je de leefruimte binnen, waar de ruime opzet meteen opvalt. De vloer is afgewerkt met grote, donkerkleurige natuurstenen tegels die het geheel een tijdloze basis geven. Dankzij de vloerverwarming is het hier ook comfortabel. De woonkamer zelf meet circa 39 m² en biedt volop plek voor een gezellige zithoek. De klassiek vormgegeven schouw in een lichte natuursteentint vormt daarbij een echte blikvanger en geeft de ruimte een sfeervol middelpunt.

OMSCHRIJVING



Grote ramen laten veel daglicht binnen en aan de tuinzijde gaat de woonkamer over in een lichte eet-/tuinkamer. Door de erkerachtige vorm en de ramen tot aan de vloer voelt deze plek sterk verbonden met buiten. Een fijne plek voor de eettafel, met zicht op het groen rondom. En zodra het weer het toelaat, zet je de dubbele tuindeuren open en wordt de tuin als vanzelf een verlengstuk van de leefruimte.

Via de klassieke schuifdeuren bereik je de woonkeuken. Een mooie én praktische oplossing: laat de deuren open en de ruimtes staan met elkaar in verbinding, of sluit ze wanneer je ongestoord wilt koken. De keuken heeft een uitgesproken eigen sfeer, met een zwart-wit geblokte natuurstenen tegelvloer, lichte landelijke keukenfronten en een donker werkblad. Er is volop kast- en werkruimte en centraal blijft voldoende plaats voor een gezellige eethoek. Hierdoor is dit veel meer dan alleen een plek om te koken: het is echt een woonkeuken waar je gemakkelijk wat langer blijft zitten. Een groot raam

en de deur naar buiten zorgen wederom voor veel licht en direct contact met het terras en de tuin.

De extra kamer op de begane grond is momenteel ingericht als kantoor. Ideaal voor thuiswerken, maar ook prima te gebruiken als hobby-, speel- of slaapkamer. Daarmee is de indeling flexibel en biedt deze verdieping bovendien mogelijkheden voor wie behoefte heeft aan een slaapruijnte op de begane grond of wonen en werken onder één dak wil combineren.

Tot slot is er een praktische bijkeuken met vloerverwarming, witgoed aansluitingen, werkblad en extra kastruimte. Vanuit de bijkeuken loop je zowel naar de achtertuin als naar de brede oprit, waar meerdere auto's op eigen terrein kunnen parkeren.

Garage:

De garage is ruim opgezet en voorzien van elektra, water, vloerverwarming en een praktische vliering. Ideaal voor de auto, fietsen, opslag of als hobby- en klusruimte.

Waardsmancamp 1 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



Een zeer royale & lichte leefruimte



Een sfeervolle woonkeuken afgewerkt in landelijke stijl



Een multifunctionele kamer op de begane grond

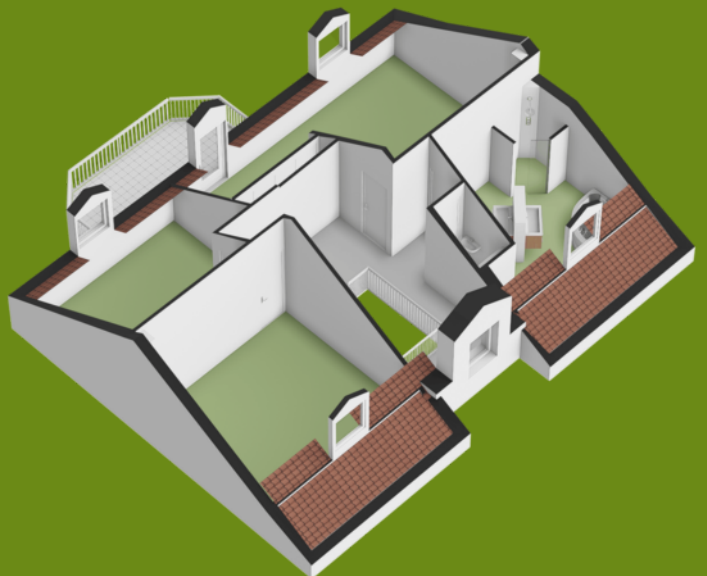


EERSTE VERDIEPING



Ook op de eerste verdieping valt de royale maatvoering op. Hier bevinden zich drie slaapkamers, waarbij schuine dakvlakken, dakkapellen en delen van de zichtbare kapconstructie zorgen voor karakter en een ruimtelijk gevoel. De hoofdslaapkamer heeft nét dat beetje extra. Zo beschikt deze kamer over een eigen walk-in-closet en stap je vanuit de slaapkamer zo het balkon aan de achterzijde op. Een fijne plek om even buiten te zitten, met uitzicht over de achtertuin en het omliggende groen.

De badkamer is compleet ingericht met een ligbad in hoekopstelling, een inloopdouche en een dubbele wastafel met meubel. Extra praktisch is het separate tweede toilet op deze verdieping.



Waardsmancamp 1 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

Hoofdslaapkamer met walk-in-closet én balkon!



Een compleet uitgevoerde badkamer





De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers



BUITENRUIMTE

Met 723 m² eigen grond is er rondom het huis volop buitenruimte. De tuin loopt langs meerdere zijden van de woning en biedt daardoor verschillende plekken om van de zon of juist de schaduw te genieten.

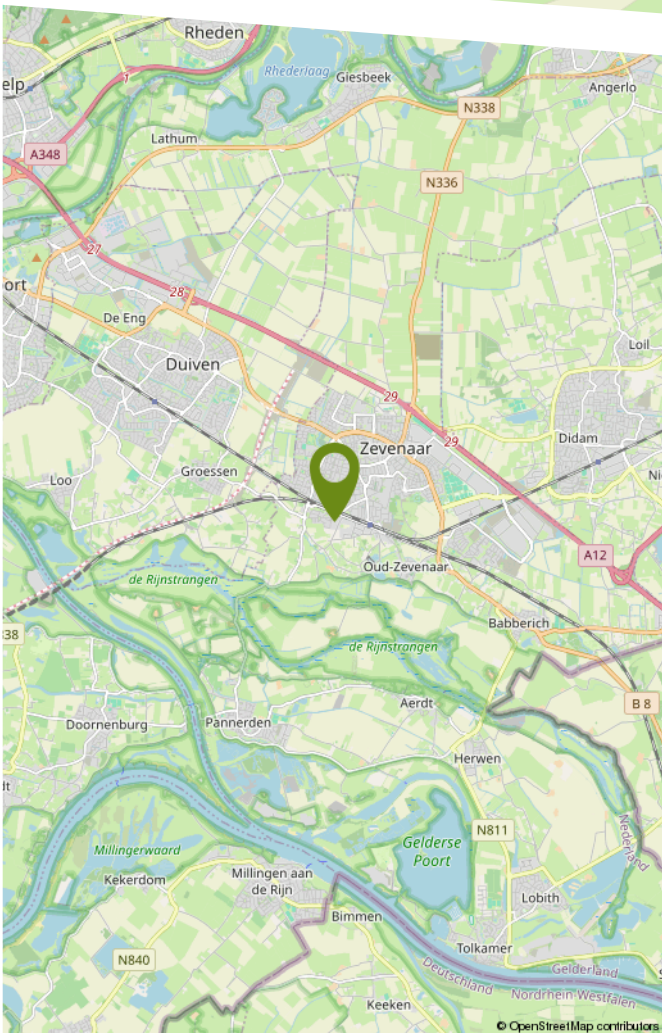
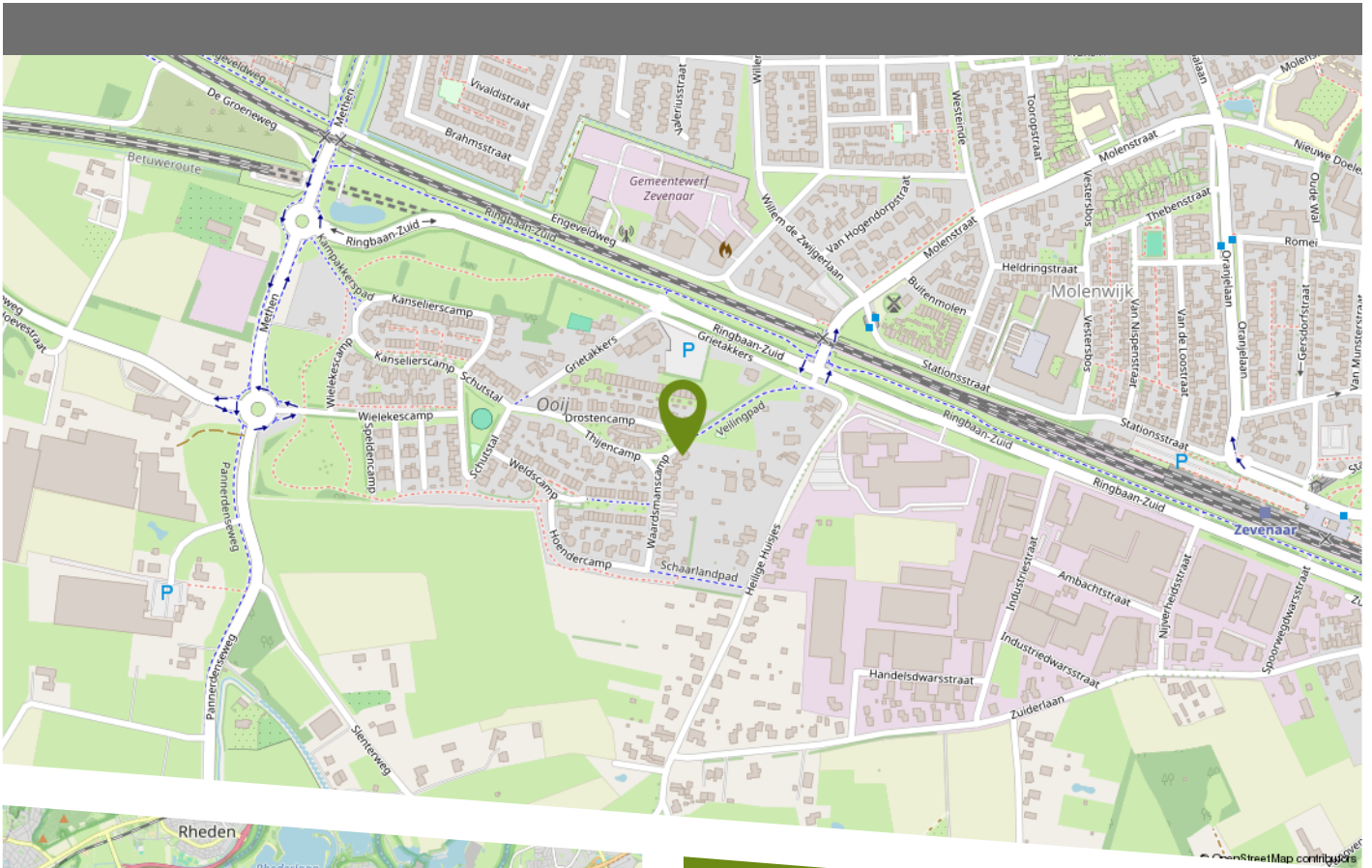
Direct achter het huis ligt een ruim bestraat terras, bereikbaar vanuit onder andere de erker. Hier is zonder moeite plaats voor een grote eettafel, loungeset of barbecue. Hagen delen de tuin op in verschillende gedeeltes en zorgen tegelijkertijd voor privacy bij de erfafscheiding. Verder naar achteren wordt de tuin groener, met gazon, volwassen beplanting, bomen en borders. Hierdoor ontstaat een afwisselend geheel met ruimte om te ontspannen, te spelen of te tuinieren.



Een heerlijke buitenruimte om volop van te genieten



LOCATIE INFORMATIE



Waardsmanscamp 1 ligt in de woonwijk Ooy, een groene en ruim opgezette wijk aan de rand van Zevenaar. De buurt kenmerkt zich door een prettige mix van verschillende woningtypen, veel groen en een rustige woonomgeving. Dankzij het royale perceel en de ruimte rondom de woning woon je hier heerlijk vrij, terwijl je tegelijkertijd profiteert van alle voordelen van wonen in een woonwijk.

Voor de dagelijkse voorzieningen hoef je niet ver. Het centrum van Zevenaar ligt op korte afstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en andere voorzieningen. Ook scholen, sportverenigingen en recreatiemogelijkheden zijn vanuit Ooy goed bereikbaar. Wie graag wandelt of fietst, vindt bovendien volop mogelijkheden in het groene buitengebied rondom Zevenaar. Eveneens de bereikbaarheid is goed: een treinstation, busverbindingen en snelwegen zijn in de buurt.





PLATTEGROND

Situatieschets



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 F
Perceel 4091

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			X
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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'T '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**

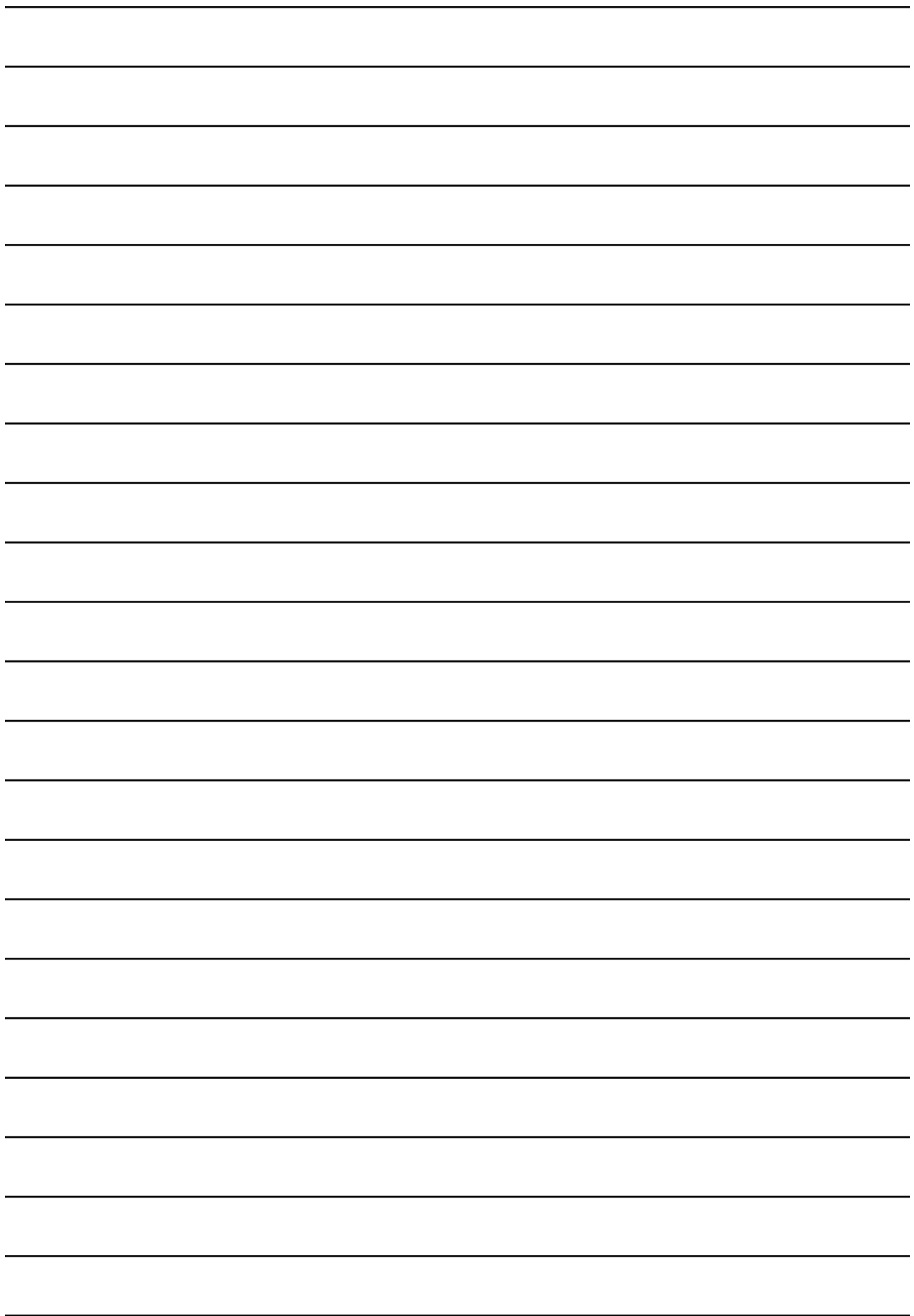
✓ **Ouderdomsclausule**

✗ **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