



LEUFFENSEWEG 4

ZEVENAAR

Vraagprijs € 925.000,- K.K.



INHOUD

- Omschrijving
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Bijgebouwen
- Tuin & perceel
- Locatie informatie
- Kadastrale kaart
- Lijst van zaken
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie

KENMERKEN



TYPE WONING

Vrijstaande woning
Semi-bungalow
Levensloopbestendig

BOUWJAAR

1973

WOONOPPERVLAKTE

164 m²

INHOUD

1.505 m³

PERCEELOPPERVLAKE

10.040 m², waarvan:
Ca. 2.000 m² woonbestemming
Ca. 7.700 m² agrarische grondbestemming

OVERIGE INPANDIGE

RUIMTE

215 m²

ENERGIELABEL

E

ISOLATIE

-

VERWARMING

Cv-ketel, Nefit (2013)
Houtkachel

WARMWATER

Cv-ketel, Nefit (2013)

AANVAARDING

In overleg, kan spoedig



OMSCHRIJVING

Leuffenseweg 4 in Zevenaar: vrijstaand wonen, ruim 10.000 m² eigen grond en alle vrijheid om van deze plek jou thuis te maken. Aan de Leuffenseweg 4 krijg je niet alleen een woning, maar vooral heel veel ruimte: binnen én buiten. Deze goed onderhouden semi-bungalow ligt heerlijk vrij in het buitengebied van Zevenaar, met een fraai aangelegde tuin rondom, weids uitzicht en maar liefst circa 215 m² aan overige inpandige ruimte.

De woning biedt met een slaapkamer en badkamer op de begane grond bovendien de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen. Het interieur vormt een uitstekende basis voor wie de woning graag naar eigen smaak wil moderniseren. Tel daar de royale bijgebouwen, volop parkeerruimte en het landelijke karakter bij op en je hebt een bijzondere plek voor buitenmensen, ruimtezoekers en hobbyisten

die vrij willen wonen zonder de voorzieningen van Zevenaar ver achter zich te laten.

Waarom jij hier wil wonen?

- Vrijstaande semi-bungalow op maar liefst 10.040 m² eigen grond
- 3 slaapkamers, één op de begane grond
- Royale badkamer op de begane grond met ligbad, inloopdouche en wastafel
- Ruime woonkamer van circa 34 m² met houtkachel en prachtig uitzicht op het omliggende groen
- Verzorgde tuin rondom met gazon, borders, hagen en volop privacy
- Voormalige agrarische bedrijfsruimte/schuur met veel mogelijkheden voor hobby en opslag, passend binnen de bestemming
- Aangebouwde garage met elektrische deur
- Rustige, landelijke ligging en toch op korte afstand van Zevenaar



Vrijstaand wonen met eindeloos veel ruimte, groen om je heen en alle vrijheid om hier jouw eigen thuis te creëren!

- Goed onderhouden basis met eindeloze mogelijkheden om het interieur naar eigen smaak te moderniseren

INDELING | Begane grond:

Bij binnenkomst valt direct op hoeveel ruimte deze woning biedt. De royale, lichte hal met open trap en vide zorgt voor een ruimtelijke eerste indruk en vormt het centrale vertrek van waaruit de verschillende ruimtes op de begane grond bereikbaar zijn.

De woonkamer is precies zo'n plek waar je begrijpt waarom wonen buitenaf zo aantrekkelijk is. Door het grote raam kijk je heerlijk weg over het omliggende groen. Geen druk straatbeeld, maar een uitzicht dat ieder seizoen verandert. Binnen zorgt de houtkachel voor extra sfeer: op koude dagen is dit ongetwijfeld een favoriete plek in huis. Met

circa 34 m² is er bovendien voldoende ruimte voor zowel een gezellige zit- als eethoek.

De keuken is praktisch ingericht en biedt momenteel ook plaats aan een ontbijttafel. De uitvoering is traditioneel en netjes onderhouden. Wie graag zijn eigen woonstijl doorvoert, vindt hier een mooie kans om een moderne keuken of leefkeuken te realiseren die helemaal aansluit bij jouw woonwensen. Een groot pluspunt van deze semi-bungalow is de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen. Op de begane grond bevindt zich een ruime slaapkamer en direct daarnaast een royale badkamer, voorzien van een ligbad, aparte inloopdouche en wastafel.

Verder beschikt de begane grond over een grote bijkeuken en een separaat toilet.



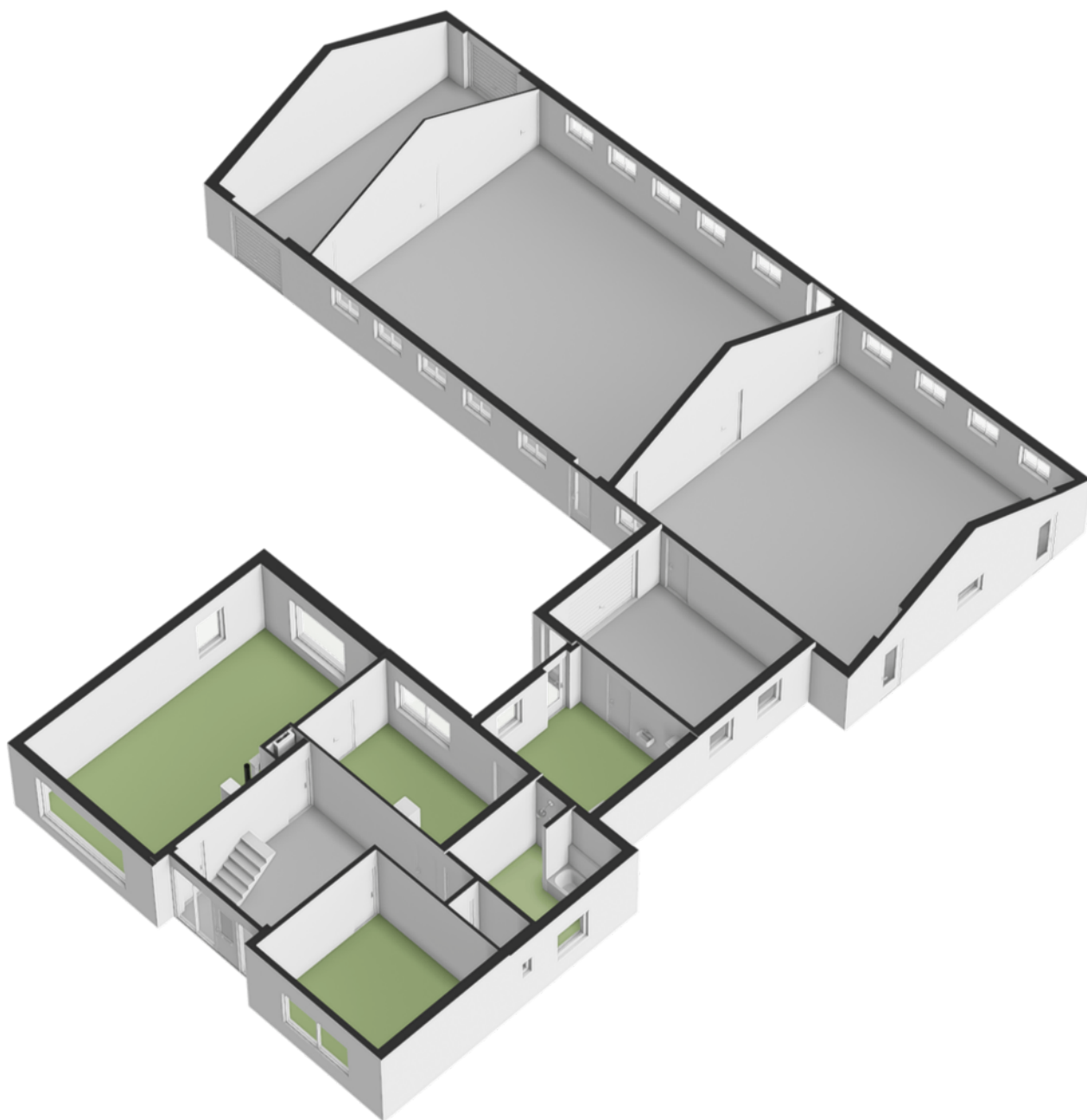
Leuffensweg 4 Zevenaar
Begane grond



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

PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

Begane grond

Prachtig weids uitzicht over het omliggende groen!





Slaapkamer & badkamer op de begane grond



Royale entree, separaat toilet & een bijkeuken!



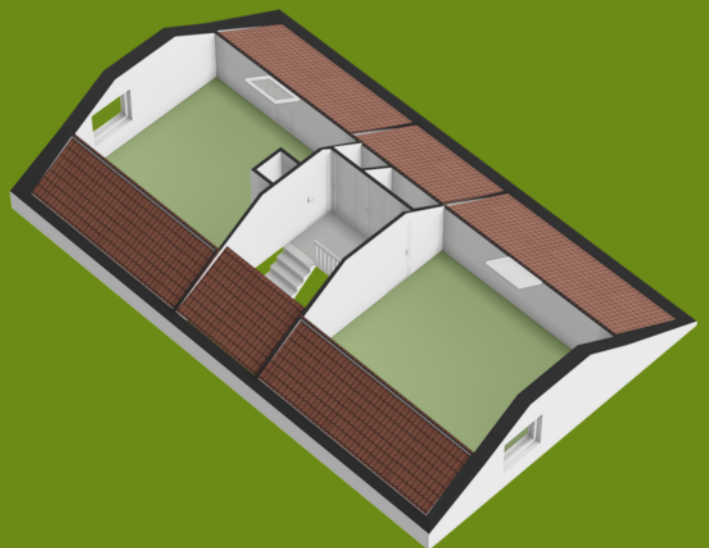
EERSTE VERDIEPING

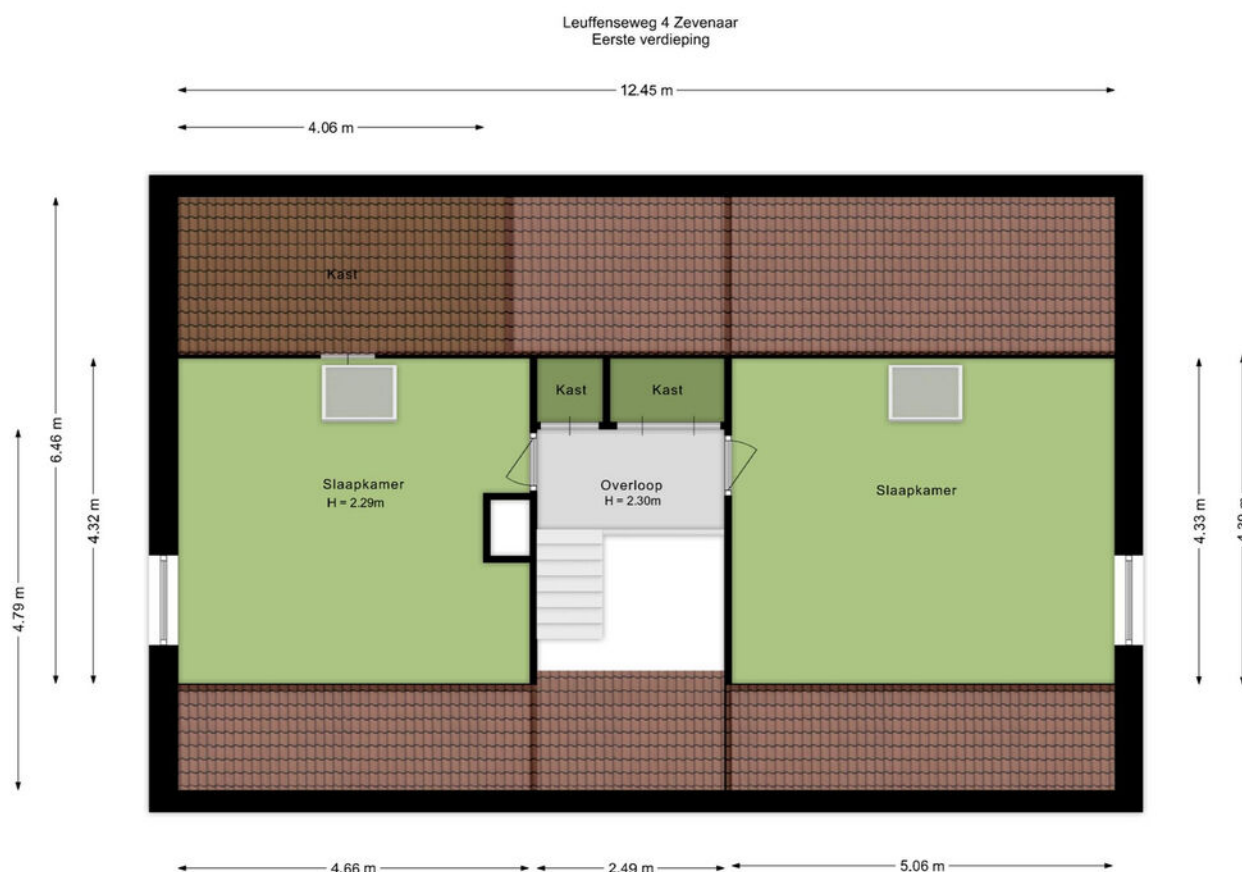


Via de open trap bereik je de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee volwaardige slaapkamers. De kapconstructie geeft de kamers een knusse uitstraling, terwijl de ramen en dakramen zorgen voor prettig daglicht.

Ook boven speelt de ligging een hoofdrol. Vanuit de kamers kijk je uit over het omliggende landschap en ervaar je opnieuw hoeveel vrijheid deze plek biedt.

Beide kamers zijn uitstekend te gebruiken als slaapkamer, maar lenen zich net zo goed voor een thuiswerkplek, logeerkamer of hobbyruimte. Op de overloop zijn daarnaast twee praktische kasten aanwezig voor extra bergruimte.

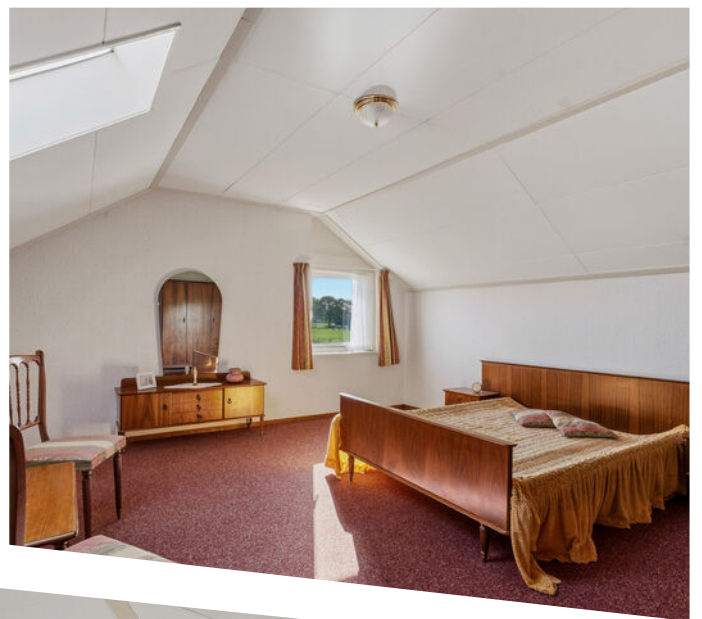




De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Eerste verdieping



Twee volwaardige slaapkamers op de verdieping



BIJGEBOUWEN

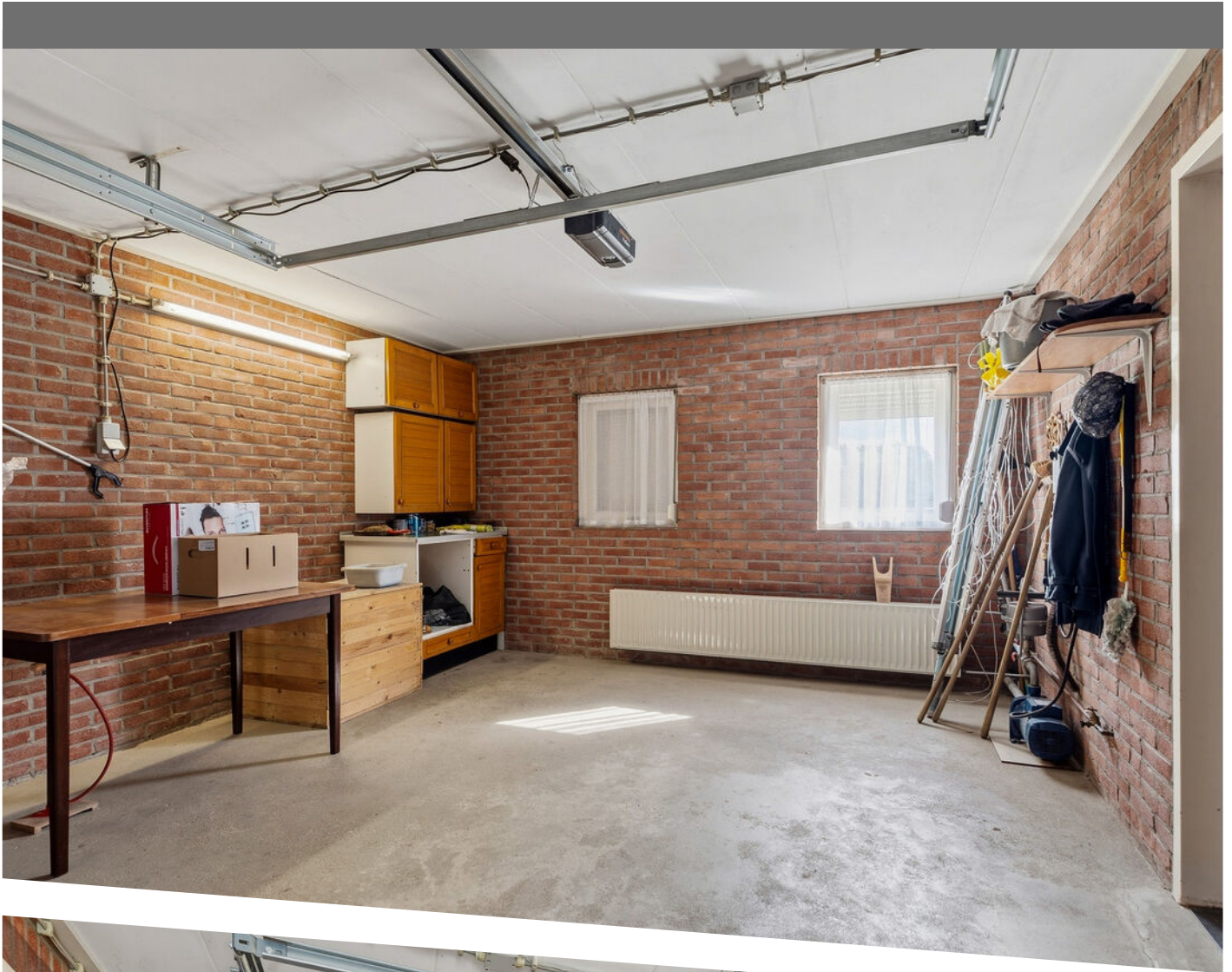


Dan komen we bij één van de onderdelen die deze plek echt bijzonder maken: de hoeveelheid extra ruimte.

Aan de woning zijn omvangrijke stenen ruimtes gebouwd, waaronder een garage en de voormalige, inmiddels ontruimde agrarische bedrijfsruimte/ varkensschuur. Samen is er circa 215 m² overige inpandige ruimte aanwezig.

De garage is circa 5,05 meter diep en 4,01 meter breed, beschikt over elektra en is voorzien van een elektrische garagedeur waardoor je je auto gemakkelijk naar binnen rijdt.

De voormalige agrarische bedrijfsruimte biedt daarnaast allerlei mogelijkheden. Of je nu ruimte zoekt voor een hobby, om te klussen of voor opslag: aan vierkante meters is hier geen gebrek. Het daadwerkelijke gebruik is uiteraard afhankelijk van de geldende bestemming en eventueel benodigde toestemmingen.



Royale bijgebouwen met volop mogelijkheden





TUIN & PERCEEL



Wie graag buiten leeft, is hier aan het juiste adres. Rondom de woning ligt een fraai verzorgde tuin met een groot gazon, kleurrijke borders, volwassen beplanting en strak onderhouden hagen. Dankzij de omvang van het perceel is er alle ruimte om meerdere zitplekken te creëren. Een kop koffie in de ochtendzon, uitgebreid tafelen op een zomeravond of juist een rustig plekje in de schaduw: je vindt hier altijd wel een fijn plekje.

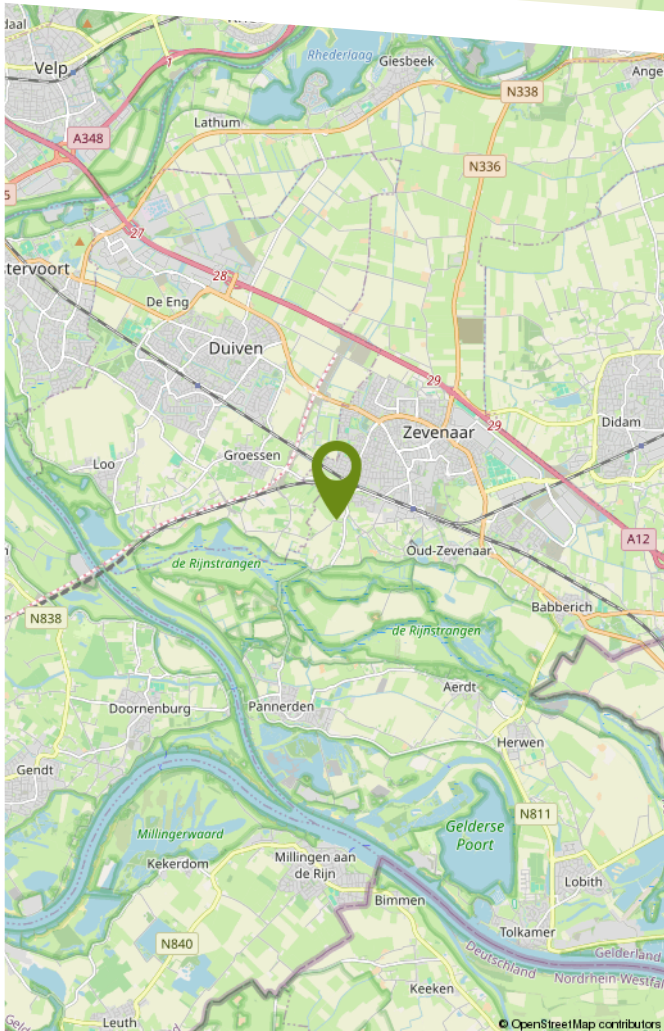
Maar de tuin houdt niet ineens op. Het totale perceel meet maar liefst 10.040 m². Juist die hoeveelheid eigen grond geeft deze plek zijn bijzondere, vrije karakter én mogelijkheden.

Droom je van een grote moestuin, ruimte voor een buitenhobby of wil je simpelweg genieten van groen en ruimte om je heen? Hier kun je alle kanten op. Ook het houden van dieren kan, afhankelijk van de geldende bestemming en regelgeving, tot de mogelijkheden behoren.

De royale oprit biedt volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Doordat de woning iets terug ligt op het perceel, begint het gevoel van vrijheid eigenlijk al zodra je de oprit oprijdt.

Verzorgde tuin met alle ruimte om buiten te genieten





De combinatie van de woning, het grote perceel en de omvangrijke bijgebouwen maakt het geheel bijzonder veelzijdig. Je koopt hier dan ook meer dan alleen een huis. Je krijgt een plek waar je jarenlang je eigen woonplannen kunt vormgeven.

De woning is gebouwd in 1973 en door de jaren heen met zorg onderhouden. De basis is verzorgd en solide, terwijl het interieur een nieuwe eigenaar alle gelegenheid geeft om te moderniseren en er stap voor stap een thuis van te maken dat helemaal bij hem of haar past.

Zie jij jezelf hier al wonen, met alle ruimte om je heen?





12345

25

—

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oud-Zevenaar

N

41

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 juli 2026

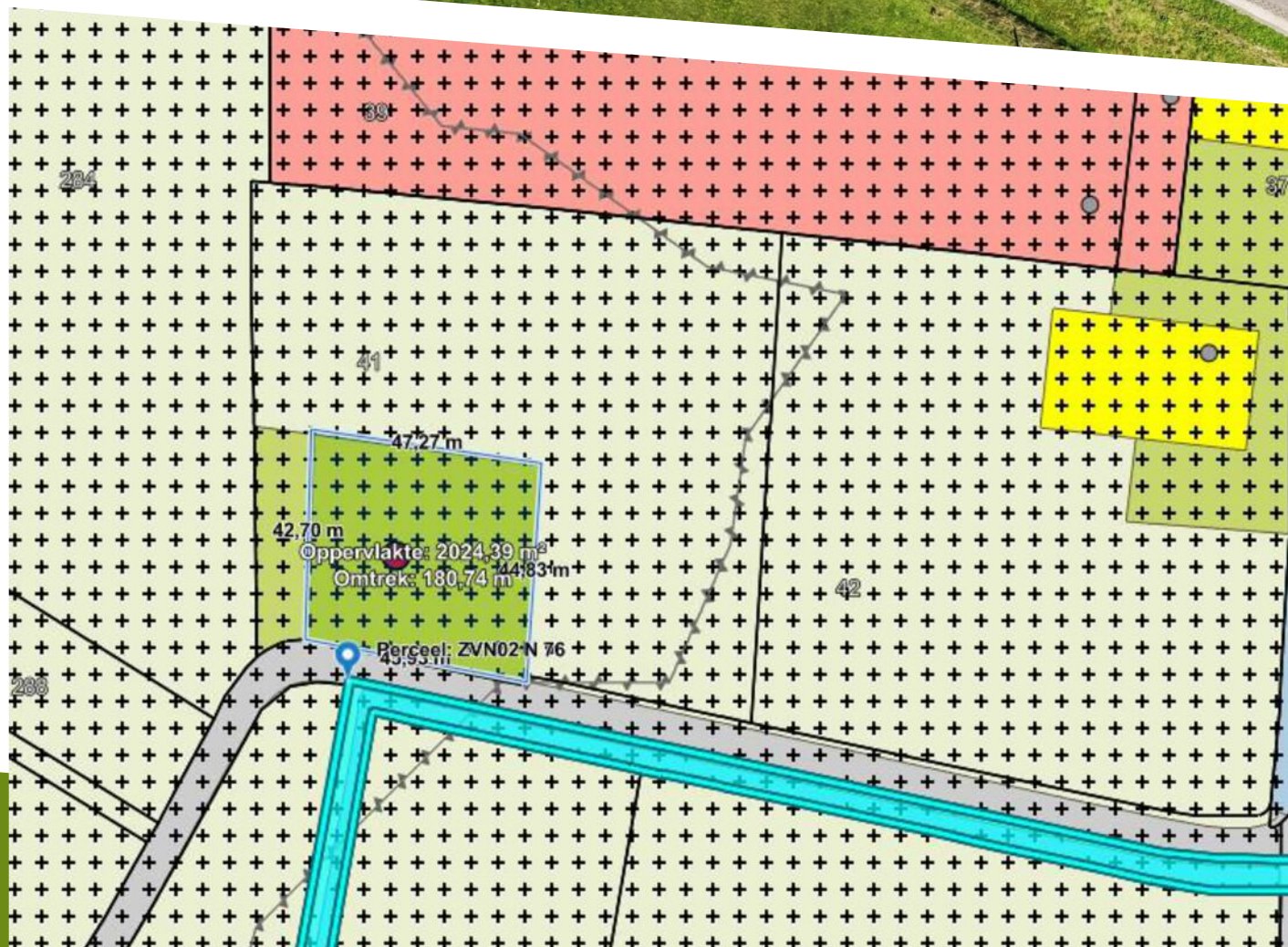
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

KADASTRALE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen	X		
- 1 lamp boven hoge tafel woonkamer	X		
- lampen op slaapkamers 1e verdieping	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- hoekkast woonkamer	X		
- meubels slaapkamers 1e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- inbouwspots	X		
- zeepdispenser (defect)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- spiegel en handdoekhaakje	X		
- 2 beugels	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- spiegel	X		
- beugel in de douche en handdoekhouder		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
losse hor in woonkamer	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- pomp tbv puntstuk		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