TE KOOP



Vraagprijs

€ 465.000

kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	17
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

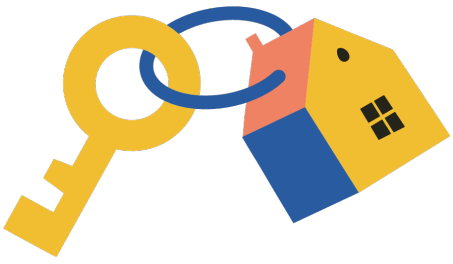


Fijne ruime woning met grote tuin.

1. De woning en de ligging.

Deze woning uit 1987 ligt aan een kleinschalig (cul de sac) doodlopend straatje met nog 3 andere woningen. Het is een rustige buurt aan de rand van Zevenaar met het treinstation en scholen en winkels in de buurt.
Aan de voorzijde is parkeerruimte voor ca 4 auto's, zodat er voldoende gelegenheid is om meerdere auto's dichtbij de woning te parkeren.

De woning beschikt over een ruime woonkamer met houten vloer, een keuken met diverse inbouwapparaten en een praktische bijkeuken met toegang tot de tuin en de ruime garage.
Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer.
De ruime zolderkamer op de tweede verdieping biedt aanvullende mogelijkheden.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Buiten vind U een ruime tuin met een houten tuinhuis en een houten overkapping met een gezellige zit plek.

2. Entree en hal.

Via de voordeur komt U binnen in de hal. Hier bevinden zich het eerste toilet en voldoende ruimte voor het opbergen van jassen en schoenen.
Zo kunt U bij binnenkomst Uw spullen een vaste plek geven.

3. Woonkamer

De ruime woonkamer biedt volop mogelijkheden om een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek in te richten. De leefruimte loopt door tot aan de schuifpui en de keuken, waardoor verschillende gedeelten van de begane grond met elkaar in verbinding staan.

De woonkamer is voorzien van airconditioning. Tijdens de warme zomerdagen zorgt deze voor de gewenste verkoeling, terwijl de installatie in het najaar en de winter kan worden gebruikt om de ruimte aangenaam te verwarmen.

De schuifpui vormt de verbinding met de grote tuin. Op mooie dagen kan deze worden geopend , zodat binnen en buiten bij elkaar worden betrokken.

4.Keuken

De keuken sluit aan op de woonkamer en is voorzien van een inbouwkoelkast, een combimagnetron, een inductiekookplaat en een vaatwasser.
Daarmee zijn de belangrijkste voorzieningen voor het bereiden van de dagelijkste maaltijden aanwezig.
Deze inbouwapparatuur blijft bij de verkoop achter.

Een schuifdeur in barn-doorstijl verbindt de keuken met de bijkeuken. Deze karakteristieke deur geeft de ruimte een eigen uitstraling en maakt het mogelijk om de 2 ruimtes af te sluiten.
Doordat de deur openschuift is er geen draairuimte nodig zoals bij een gewone deur.

5.Bijkeuken en garage.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken. Hier is ruimte voor een wasmachine en droger en vriezer. Daarmee vormt de bijkeuken een praktische aanvulling op de keuken en een handige plek voor de dagelijkse huishoudelijke werkzaamheden.

Vanuit de bijkeuken heeft U via 2 afzonderlijke deuren toegang tot de tuin en de ruime garage.

De garage biedt verschillende gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld voor het stallen van een auto of motor(en), het opbergen van gereedschap of het inrichten van een werkplaats. De huidige bewoners gebruiken deze ruimte vooral om te sleutelen en aan allerlei projecten te werken. Voor liefhebbers van motoren, klussen of andere hobby's is dit dan ook een fijne aanvulling op de woning, met ruimte om een eigen werkplek in te richten.

6. Eerste verdieping - 3 slaapkamers.

Vanuit de woonkamer leidt de trap naar de eerste verdieping. De overloop verbindt de 3 slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers. De grootste van de twee is voorzien van een kantelraam. Aan de achterzijde ligt de derde slaapkamer, die eveneens beschikt over een kantelraam.

De drie kamers bieden de ruimte om de verdieping naar eigen behoefte in te delen.
Naast de slaapkamers kan bijvoorbeeld ook gedacht worden aan een werk-,logeer-of hobbykamer.

7.Badkamer

De badkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is uitgerust met een ligbad en douche. Zo is er zowel de gelegenheid om uitgebreid te ontspannen als om snel te douchen.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Daarnaast beschikt de badkamer ook over een wastafel met een ladekastje voor het opbergen van toiletartikelen.
Het tweede toilet bevindt zich tevens in de badkamer. Een kleiner kantelraam zorgt voor daglicht en biedt de mogelijkheid om de ruimte op natuurlijke wijze te ventileren.

8.Tweede verdieping-ruime zolderkamer.

Via de open trap bereikt U de ruime zolderkamer. Het schuine dak geeft deze verdieping een eigen karakter. Het aanwezige kantelraam zorgt voor daglicht en biedt de mogelijkheid om te ventileren.

De zolderkamer kan naar eigen wens worden ingericht, bijvoorbeeld als hobbyruimte, werkplek of als extra slaapkamer.
Daarmee biedt deze verdieping extra ruimte om de woning aan te passen aan Uw eigen woonwensen.'

Hier bevindt zich ook de Brink-hete lucht verwarmingsinstallatie. Deze wordt momenteel niet gebruikt, maar kan weer in gebruik genomen worden.

9. Tuin en overkapping.

De ruime achtertuin is gedeeltelijk betegeld en biedt verschillende mogelijkheden om buiten te zitten. Een pad leidt naar het houten tuinhuis, dat momenteel als schuur gebruikt word. Hier is voldoende plaats voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.

Direct aansluitend aan de garage bevindt zich de houten overkapping. Deze biedt beschutting en vormt een gezellige plek om op verschillende momenten van het jaar van de tuin te genieten.

Onder de overkapping staat een zelfgemaakte steigerhouten tuinbank met kussens.
De tuinbank en de kussen blijven bij de verkoop achter zodat de nieuwe bewoners direct gebruik kunnen maken van deze zit plek.

10. Energievoorzieningen en installaties

De woning is voorzien van 11 zonnepanelen op het zuiden, met een eigen omvormer.
Daarnaast beschikt de woning over een thuisbatterij van 10kWh. Intelligente software stuurt het laden en ontladen op slimme momenten aan, zodat de opgeslagen elektriciteit gericht kan worden ingezet.
Op de tuinoverkapping in de tuin zijn 2 zonnepanelen voor de zonneboiler geplaatst. De zonneboiler zorgt voor warm douchewater.

De airconditioning in de woonkamer kan zowel koelen als verwarmen en draagt daarmee in verschillende seizoenen bij aan het wooncomfort.
Daarnaast is op de tweede verdieping de gas gestookte Brink-hete lucht verwarmingsinstallatie aanwezig, deze wordt momenteel niet gebruikt maar kan weer in gebruik worden genomen.



FOTO'S











FOTO'S





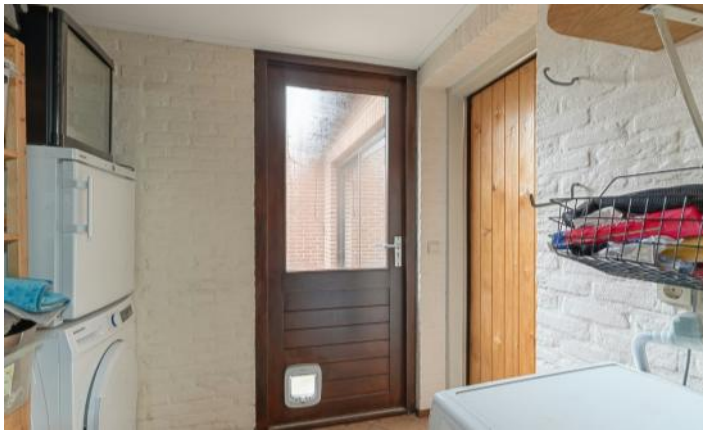






FOTO'S











FOTO'S







FOTO'S













FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











FOTO'S











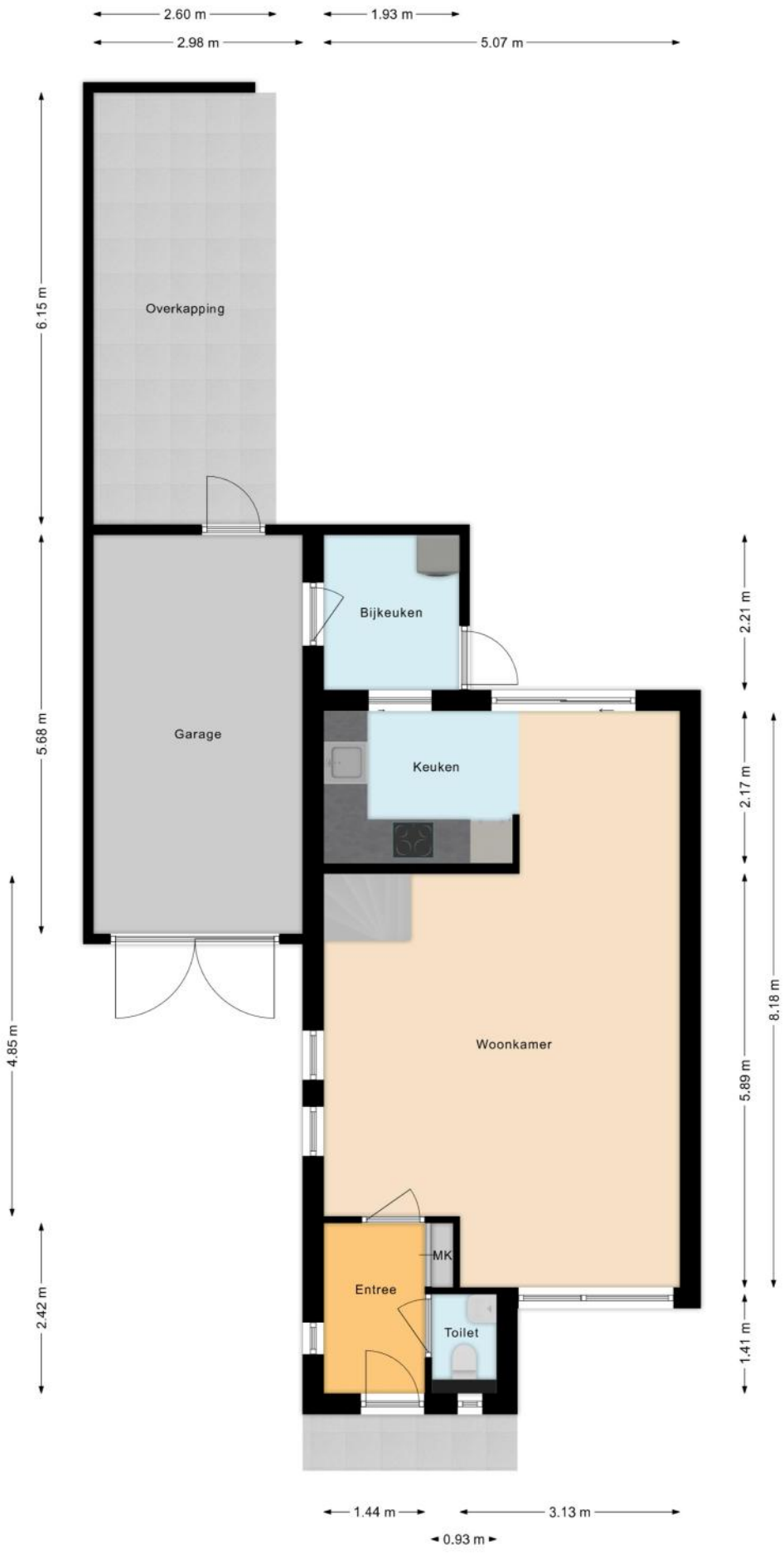
FOTO'S



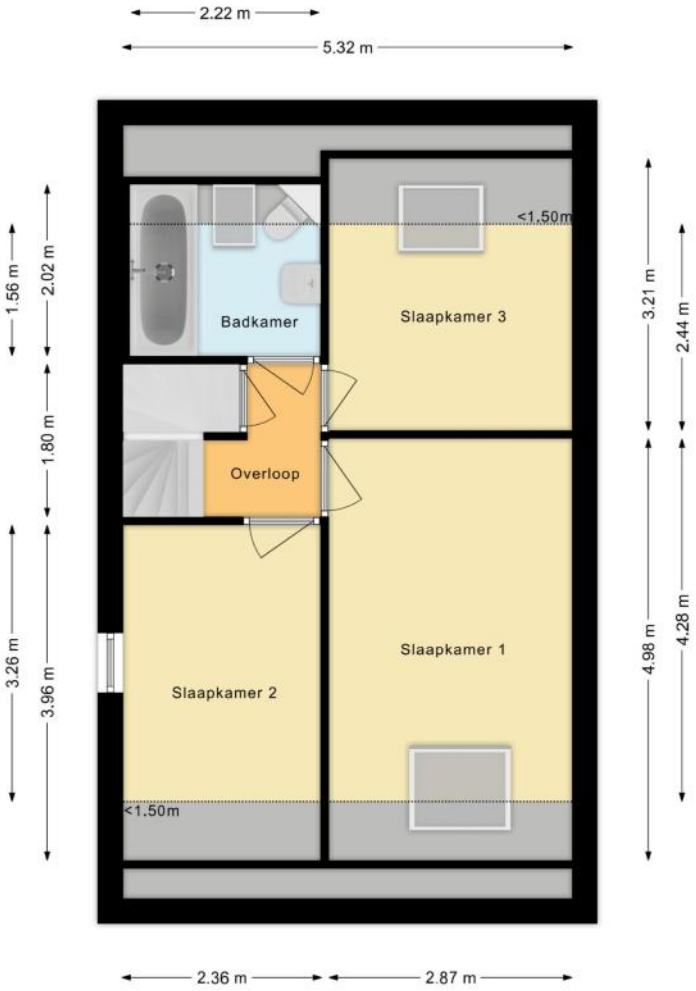




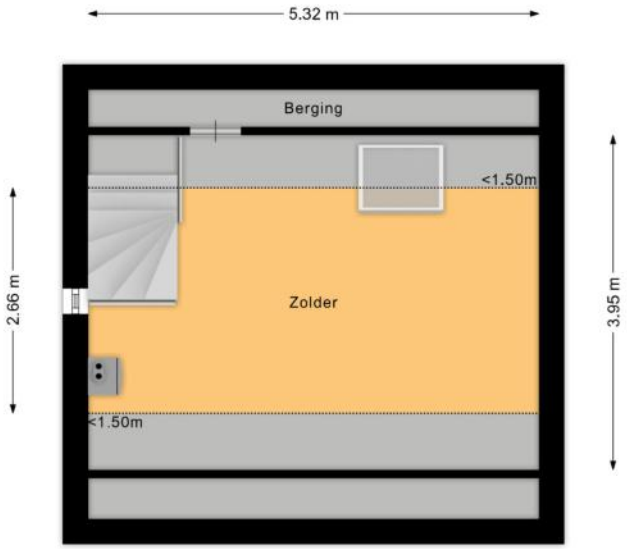
PLATTEGRONDEN



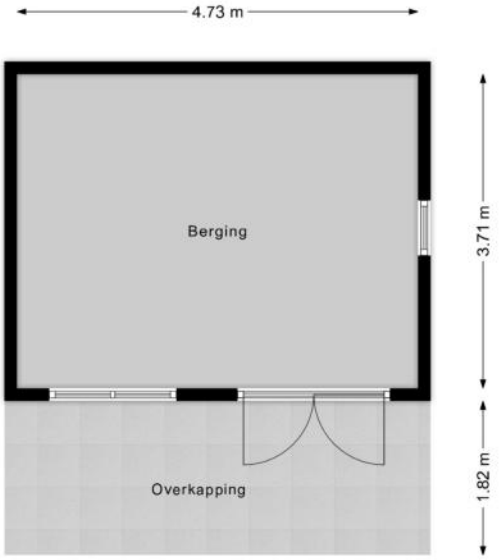
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	**Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1987**
Soort dak	**Zadeldak**
Materiaal dak	**Pannen, Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	**292 m²**
Inhoud	**415 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**102 m²**
Overige inpandige ruimte	**17 m²**
Gebouwgebonden buitenruimte	**19 m²**
Externe bergruimte	**18 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)**
Aantal badkamers	**1 badkamer en 1 apart toilet**
Badkamervoorzieningen	**Ligbad, toilet, wastafelmeubel**
Aantal woonlagen	**3 woonlagen**
Voorzieningen	**Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Zonneboiler, Doorstroomboiler**
Merk/type cv-ketel	**Brinks**
Bouwjaar cv-ketel	**2006**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin, Voortuin**
Achtertuin	**153 m² (17m diep en 9m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het noorden**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Vrijstaand hout**
Voorzieningen	**Voorzien van elektra**

Garage

Soort	**Aangebouwd steen, Inpandige garage**
Voorzieningen	**Elektra, Water**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren, Op eigen terrein**

Kadastrale gegevens

Oud-Zevenaar G 1050

Oppervlakte	**292 m²**
Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Warmwatervoorziening, te weten: geiser	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Houten tuinbank, wandkasten in tuinhuisje,
Slaapkamer kledingkast. Zolderkamer kledingkast



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Oud-Zevenaar
Sectie	G
Perceel	1050

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

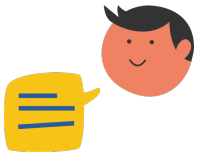
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.