



ZEVENAAR
Zuiderlaan 2 - 4

Vraagprijs
€ 795.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

026-2053000 | info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1940

Soort:
eengezinswoning

kamers:
8

Inhoud:
1777 m³

Woonoppervlakte:
239 m²

Perceeloppervlakte:
830 m²

Overige inpandige ruimte:
240 m²

Externe bergruimte:
4 m²

Energie label
D

Omschrijving

Vrijstaande woning met veelzijdige mogelijkheden in Zevenaar

Ontdek deze ruime vrijstaande woning van 239 m², bestaande uit twee woningen en een werkplaats van 118 m² met een even grote zolderruimte. Dit unieke pand biedt tal van mogelijkheden en is ideaal voor bijvoorbeeld een mantelzorgwoning, bed & breakfast, kantoor of praktijk aan huis, of een fietsenmaker zoals de huidige functie.

De woning is gelegen op een royaal perceel van 830 m² en beschikt over zowel een woon- als detailhandelfunctie. Dankzij de ruime opzet van het perceel is er voldoende parkeergelegenheid voor minimaal zes auto's. De rondom gelegen tuin biedt de mogelijkheid om op elk moment van de dag te genieten van zowel zon als schaduw.

Uitstekende Locatie en Bereikbaarheid

Gelegen aan de rand van Zevenaar, bevindt deze woning zich op loopafstand van het centrum, supermarkt en het treinstation van Zevenaar wat zorgt voor uitstekende verbindingen. Tevens is nabij gelegen recreatiegebied "de Panoven" en plas "de Breuly".

De dichtstbijzijnde uitvalsweg is slechts vier minuten rijden, wat zorgt voor een snelle toegang tot de omliggende gebieden.

Werkplaats:

Ruime werkplaats van ca. 8 x 14,5 meter, die vroeger dienst deed als een timmermanswerkplaats en nog steeds enkele authentieke details van die werkplaats bevat. De werkplaats heeft een vlizotrap naar de royale zolderruimte, is voorzien van elektra en beschikt over twee dubbele toegangsdeuren.

Indeling Zuiderlaan 4

Begane grond:

Bij binnenkomst in de entree heeft u toegang tot de kelder, de trap naar de eerste verdieping, een kantoorruimte, en de woonkamer met open keuken, compleet met inbouwapparatuur. Vanuit de tussenhal bereikt u de toiletruimte en de deur naar de achtertuin. De ruime woon- en eetkamer leiden naar de bijkeuken, voorzien van witgoed aansluitingen en de opstelplaats voor de cv-ketel, met een tweede deur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en een badkamer uitgerust met een ligbad, douche, wastafel en toilet.

Indeling Zuiderlaan 2

Begane grond:

De entree komt uit in een hal met trap naar de eerste verdieping. De woonkeuken is voorzien

van inbouwapparatuur en een trapkast, en biedt toegang tot de achtertuin. De doorzonwoonkamer heeft eveneens een deur naar de achtertuin, waar zich een berging bevindt.

Eerste verdieping:

Op de overloop bevinden zich drie slaapkamers met inbouwkasten en een badkamer voorzien van toilet, wastafel en douche.

Tuin:

De tuin omringt de woning, met de hoofdtuin aan de voorzijde, afgeschermd door een groene haag. Hoewel de hoofdtuin op het noorden ligt, biedt de ruime opzet de mogelijkheid om op elk moment van de dag van zowel zon als schaduw te genieten. De achtertuin ligt op het zuiden en beide woningen beschikken over een eigen berging. De achtertuinen zijn van elkaar gescheiden, waardoor volledige privacy is gewaarborgd.

Algemeen:

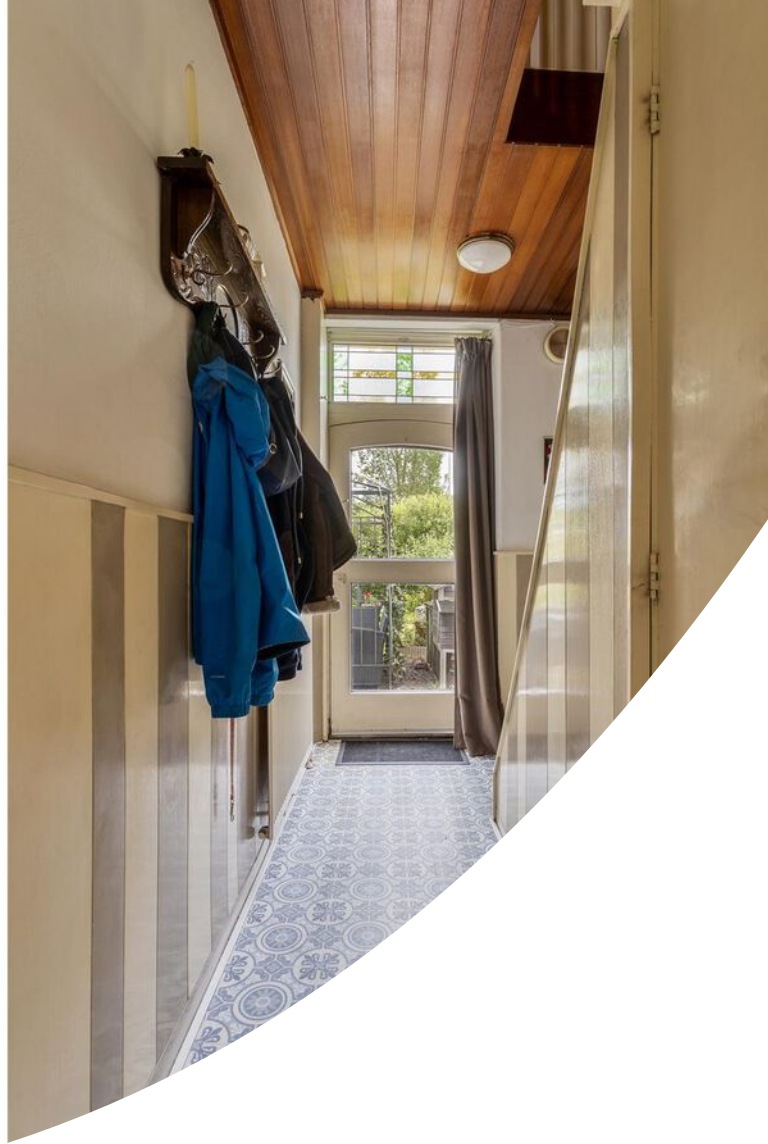
- bouwjaar 1940
- woonoppervlakte: 239 m²
- overige inpandige ruimte: 240 m²
- berging: 4 m²
- perceeloppervlakte: 830 m²
- inhoud: 1777 m³

Bijzonderheden:

- energielabel D (Zuiderlaan 4) en energielabel G (Zuiderlaan 2)
- gedeeltelijk dubbel glas
- buitenzonwering en rolluiken aanwezig
- 6 slaapkamers, kantooruimte en 2 bergingen
- werkplaats 118m² met grote zolder
- voldoende parkeergelegenheid
- nr. 4 wordt verwarmd middels Rehema cv ketel uit 2011 (eigendom) en een open haard
- nr. 2 wordt verwarmd middels gaskachels en warm water middels geiser
- achtertuin op het zuiden en voortuin op het noorden
- buitenschilderwerk 2022
- in de tuin is een puntstuk aanwezig voor grondwater
- de kap van beide woningen, m.u.v. de werkplaats, is geheel beschoten met eternietplaten;
- beide wooneenheden hebben een eigen energie-, gas en wateraansluitingen



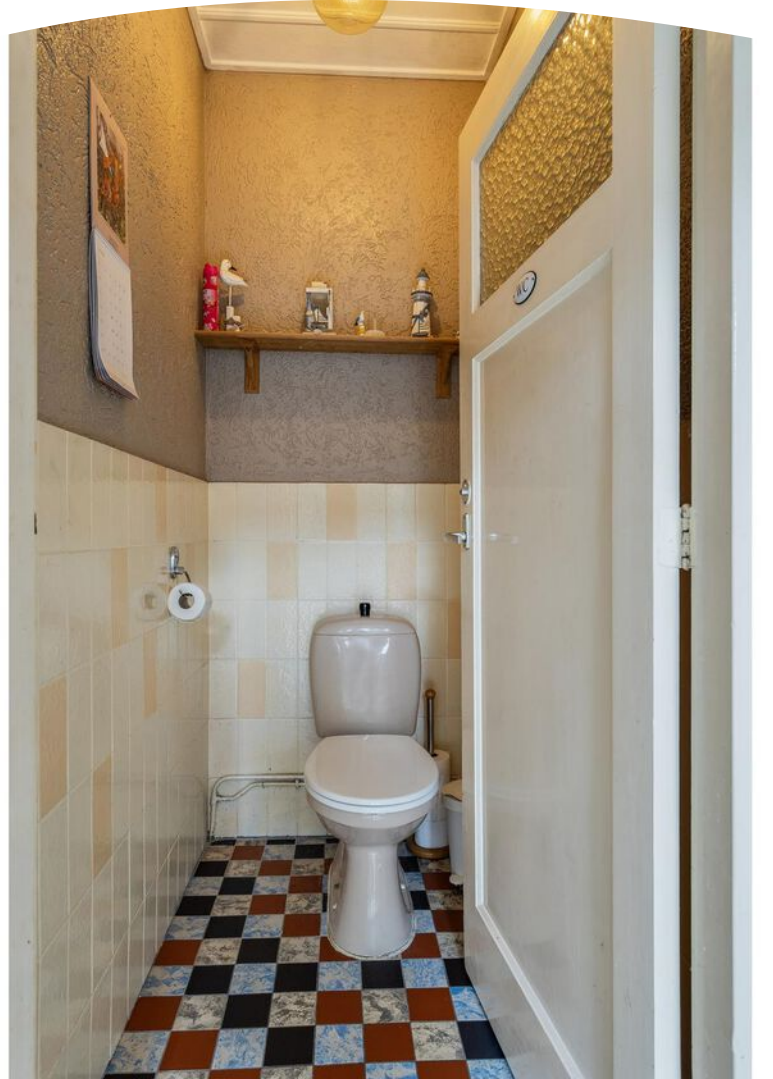
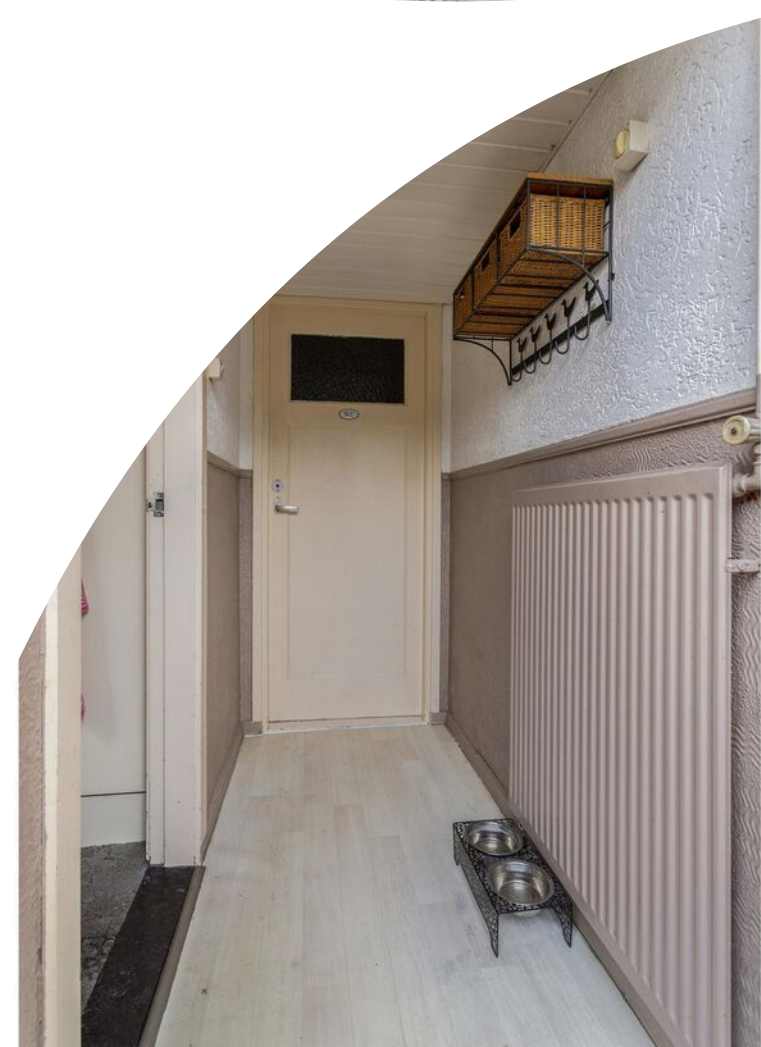






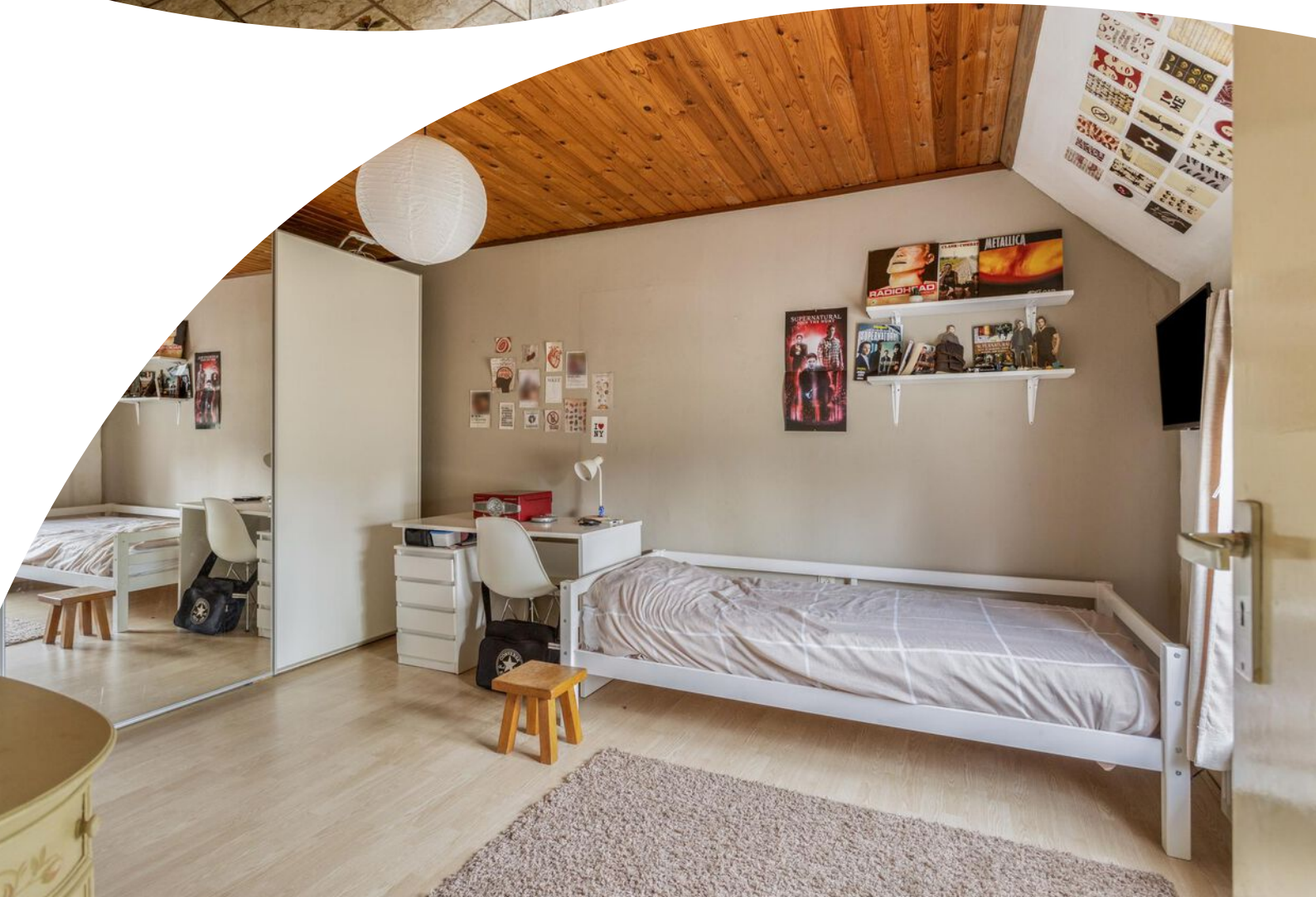
















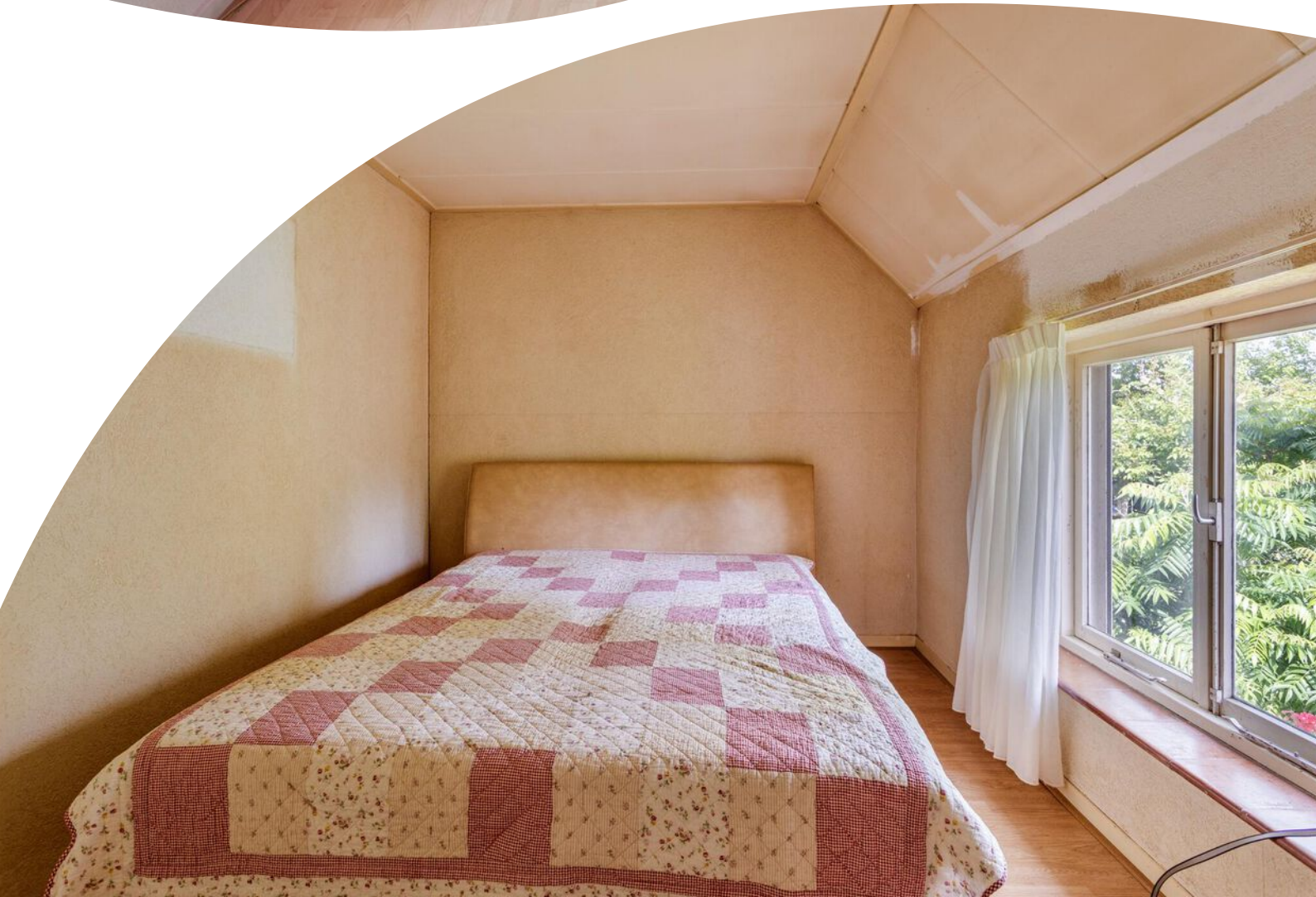


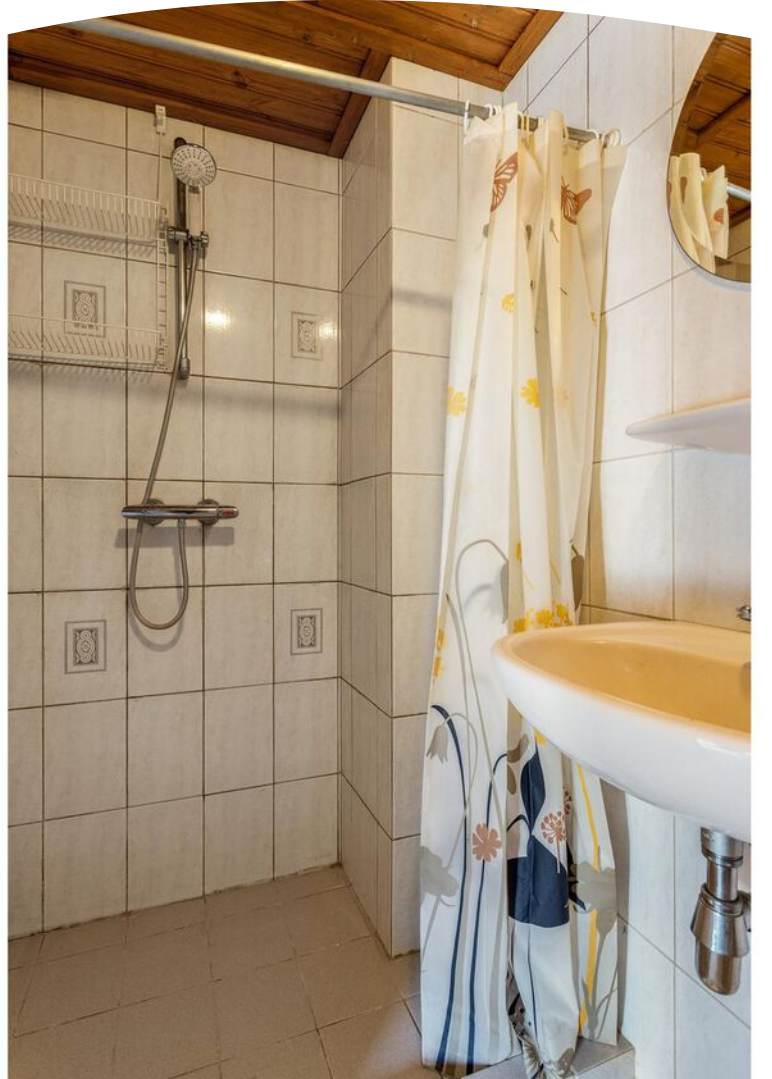
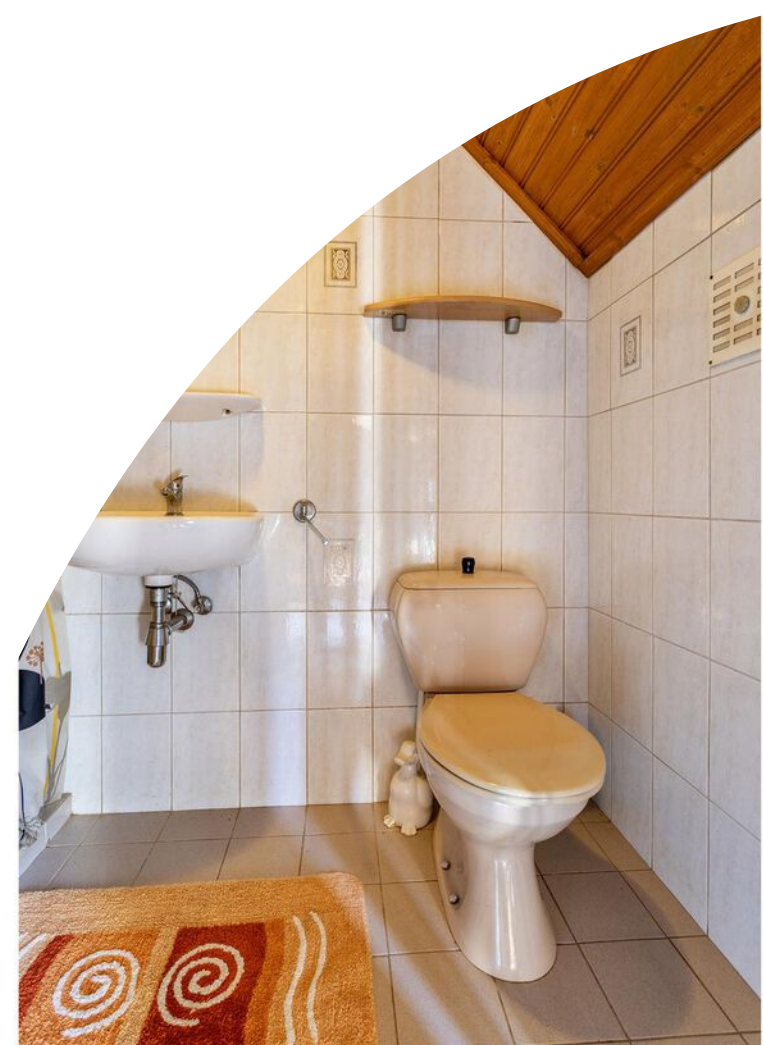






















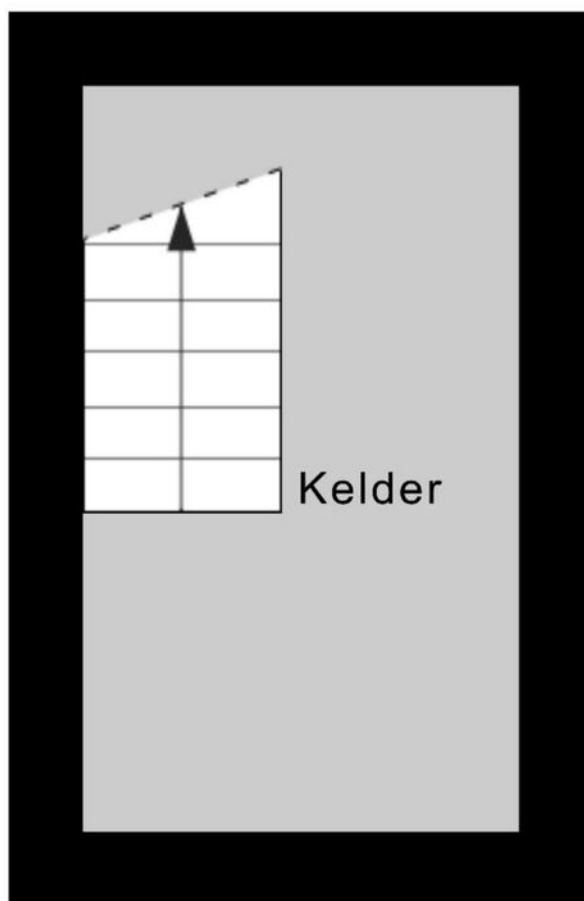




Plattegrond

1.76 m

3.02 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



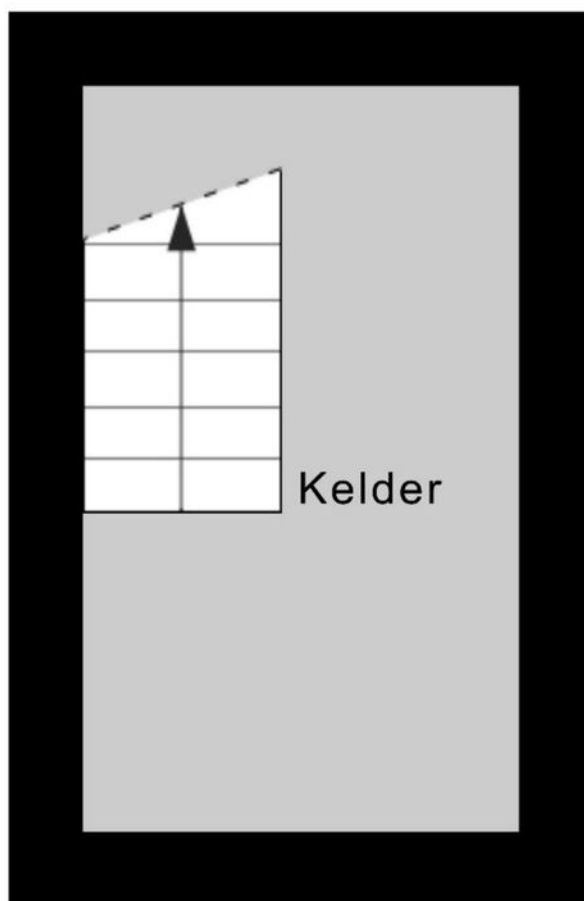
Plattegrond



Plattegrond

1.76 m

3.02 m

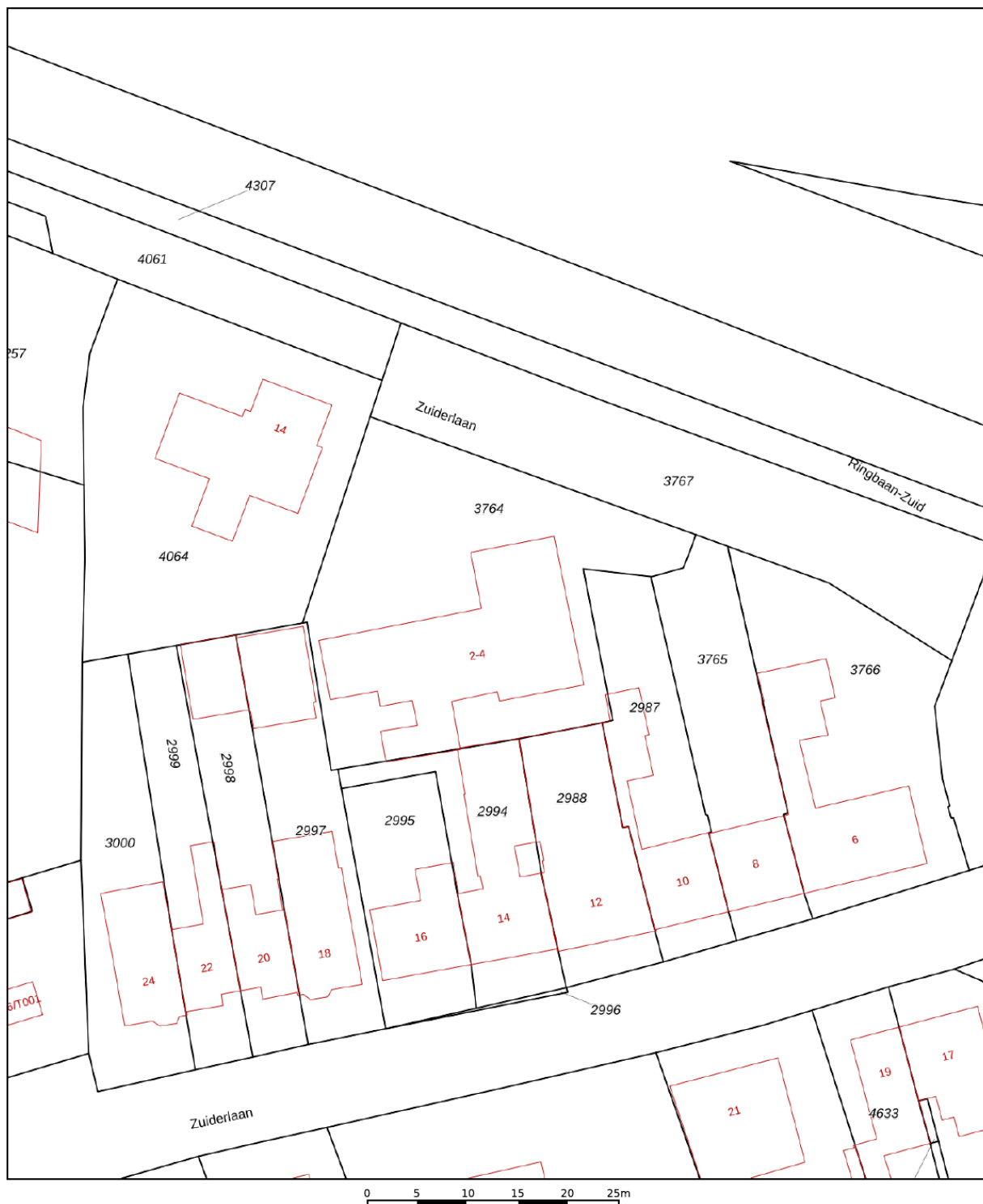







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Woning

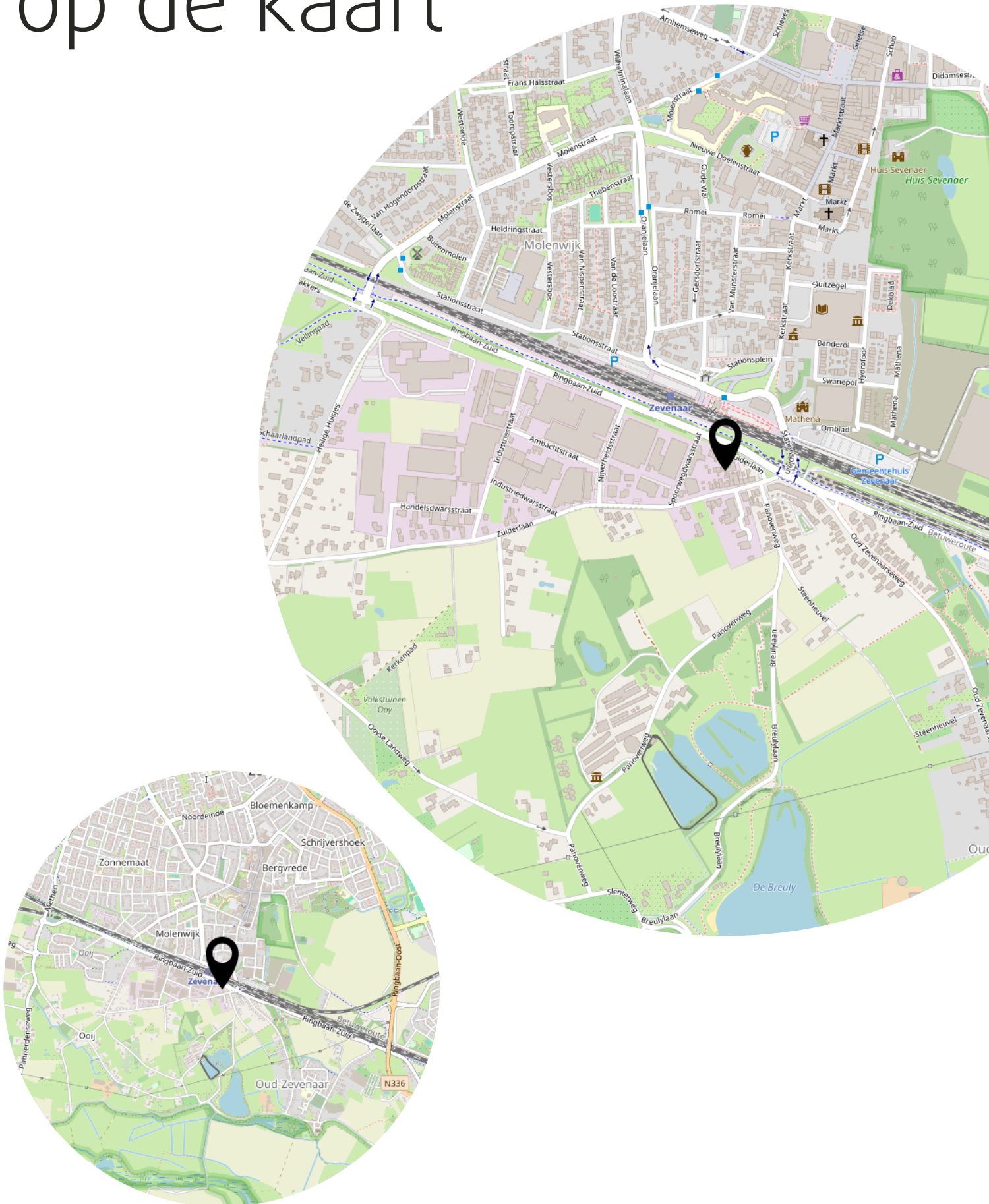


| | | | |
|---|---|----------------------------------|--|
| 12345 25 | Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer | Schaal 1: 500 | kadaster  |
|  | Vastgestelde kadastrale grens | Kadastrale gemeente Oud-Zevenaar | |
|  | Voorlopige kadastrale grens | Sectie F | |
|  | Administratieve kadastrale grens | Perceel 3764 | |
|  | Bebauwing | | |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 april 2024
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.

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | | X | |
| Houtkachel | X | | |
| (Gas)kachels | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | | X | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | X | | |
| - overgordijnen | | X | |
| - rolgordijnen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - 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 | | |
| - koelkast | X | | |
| - vriezer | X | | |
| - vaatwasser | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |

Lijst van zaken

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - Vriezer in de werkplaats | X | | |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Schotel/antenne | X | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Waterslot wasautomaat | | X | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| - boiler | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |

Lijst van zaken

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

Aanvullende clausules op koopovereenkomst

De koopovereenkomst is een standaard akte, die is opgesteld door Vereniging Eigen Huis, De Consumentenbond en de NVM. Als aanvulling op deze koopovereenkomst zullen de volgende extra artikelen worden toegevoegd:

Notariskosten

Het is gebruikelijk om een notaris in de directe omgeving, binnen 20 kilometer, van het verkochte te kiezen. Indien koper kiest voor een notaris elders dan komen de kosten voor een eventuele volmacht voor rekening van koper.

Toelichtingsclausule NEN2580

De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de branchebrede meetinstructie (BBMI). Een instructie die afgeleid is van de NEN2580 norm en opgesteld in 2007.

De woonoppervlakte en inhoud e.d. van het object genoemd in teksten, brochure en deze koopovereenkomst zijn naar beste kennis en wetenschap berekend. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van deze koopovereenkomst accepteert de koper de metingen en ziet af van aansprakelijkheid voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

Aanvulling artikel 15.3

Indien sprake is van 1 of meer kopers, dienen deze kopers alle, redelijkerwijs mogelijke, inspanningen te verrichten om – op eventueel beider c.q. alle inkomens – de benodigde financiering te verkrijgen. Indien financiering op basis van de inkomensgegevens niet haalbaar blijkt, dient men dit – binnen de gestelde termijn – goed gedocumenteerd/ onderbouwd schriftelijk kenbaar te maken. Onder “goed gedocumenteerd” wordt verstaan dat koper(s) minimaal van 1 bank of erkende geldinstelling afwijzingen dienen te overleggen.

Asbest

Gezien het bouwjaar van de woning kunnen er asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 50 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 deze koopovereenkomst en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één 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.

Machtiging notaris

Verkoper machtigt hiermee de notaris, voornoemd, aan Loft Makelaars te Arnhem, welke optreedt voor verkoper, een conceptakte alsmede een afrekening te zenden. Verkoper machtigt de aangewezen notaris onherroepelijk het aan de makelaar verschuldigde totale courtagebedrag en alle overige door de verkoper aan de makelaar volgens bemiddelingsopdracht verschuldigde kosten bij het passeren van de leveringsakte uit te betalen aan Loft Makelaars te Arnhem.

Heeft u
interesse?



Turfstraat 37
6811 HK Arnhem

026-2053000
info@loftmakelaars.nl
www.loftmakelaars.nl