



ZEVENAAR
Dirk Boutsstraat 8

Vraagprijs
€ 325.000,- k.k.

 **Loft**
MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:
1961

Soort:
eengezinswoning

kamers:
4

Inhoud:
307 m³

Woonoppervlakte:
87 m²

Perceeloppervlakte:
348 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
4 m²

Externe bergruimte:
18 m²

Energielabel
E



Omschrijving

Deze twee onder een kap woning beschikt over 3 slaapkamers, een diepe, zonnige achtertuin op het oosten met stenen garage, balkon en vliering. De woning biedt een solide basis, maar vraagt om modernisering om volledig aan de eisen van deze tijd te voldoen.

Parkeren is eenvoudig dankzij de eigen oprit, garage en de ruime parkeergelegenheid in de straat en de omgeving, waarbij één gratis parkeervergunning bij de woning is inbegrepen.

Ligging:

De woning is gelegen in een rustige, kindvriendelijke buurt in Zevenaar, op korte afstand van het centrum met diverse winkels, restaurants en supermarkten. Scholen en speelgelegenheden bevinden zich in de directe omgeving, ideaal voor gezinnen. Het treinstation van Zevenaar en diverse bushaltes zorgen voor goede openbaarvervoersverbindingen met omliggende steden. Kortom, een centraal gelegen woning in een rustige omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik.

Begane grond:

Bij binnenkomst betreed je de hal, die toegang biedt tot de meterkast, het toilet, de trap naar de eerste verdieping en de kelder. Vanuit de hal loop je door naar de lichte woonkamer met grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde. De woonkamer is opgedeeld in een voor- en achterkamer, waarbij de achterkamer via openslaande deuren directe toegang biedt tot de achtertuin. De gesloten woonkeuken ligt aan de achterzijde van de woning en is toegankelijk via zowel de hal als de eetkamer. Daarnaast biedt de keuken directe toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, die allemaal zijn uitgerust met een inbouwkast, waarbij één kast de cv-ketel herbergt. De ruime slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over een balkon. De badkamer is voorzien van een douche en een wastafel.

Vliering:

De vliering is bereikbaar via een luik en biedt extra bergruimte.

Tuin:

De ruime achtertuin, met een diepte van maar liefst 22 meter en gelegen op het oosten, biedt zowel de hele dag volop zon als schaduwrijke plekken. In de tuin staat een stenen garage, die momenteel is opgedeeld in twee delen door een eenvoudig wandje. Dit wandje kan gemakkelijk worden verwijderd, waardoor de garage weer één volledige ruimte wordt. Naast de woning bevindt zich een oprit.

Algemeen:

- bouwjaar 1961
- woonoppervlakte: 87 m²
- garage: 18 m²

- balkon: 4 m²
- inhoud: 307 m³
- perceeloppervlakte: 348 m²

Bijzonderheden:

- grotendeels dubbel glas
- voorzien van gevelisolatie
- Atag cv ketel uit 2023 (eigendom)
- energielabel: E
- 3 slaapkamers
- diepe achtertuin gelegen op het oosten
- voorzien van garage
- oprit
- gelegen nabij voorzieningen en uitvalswegen
- parkeervergunning aanwezig
- Ouderdoms-, en niet zelfbewoningsclausule worden in de koopakte opgenomen















































Plattegrond



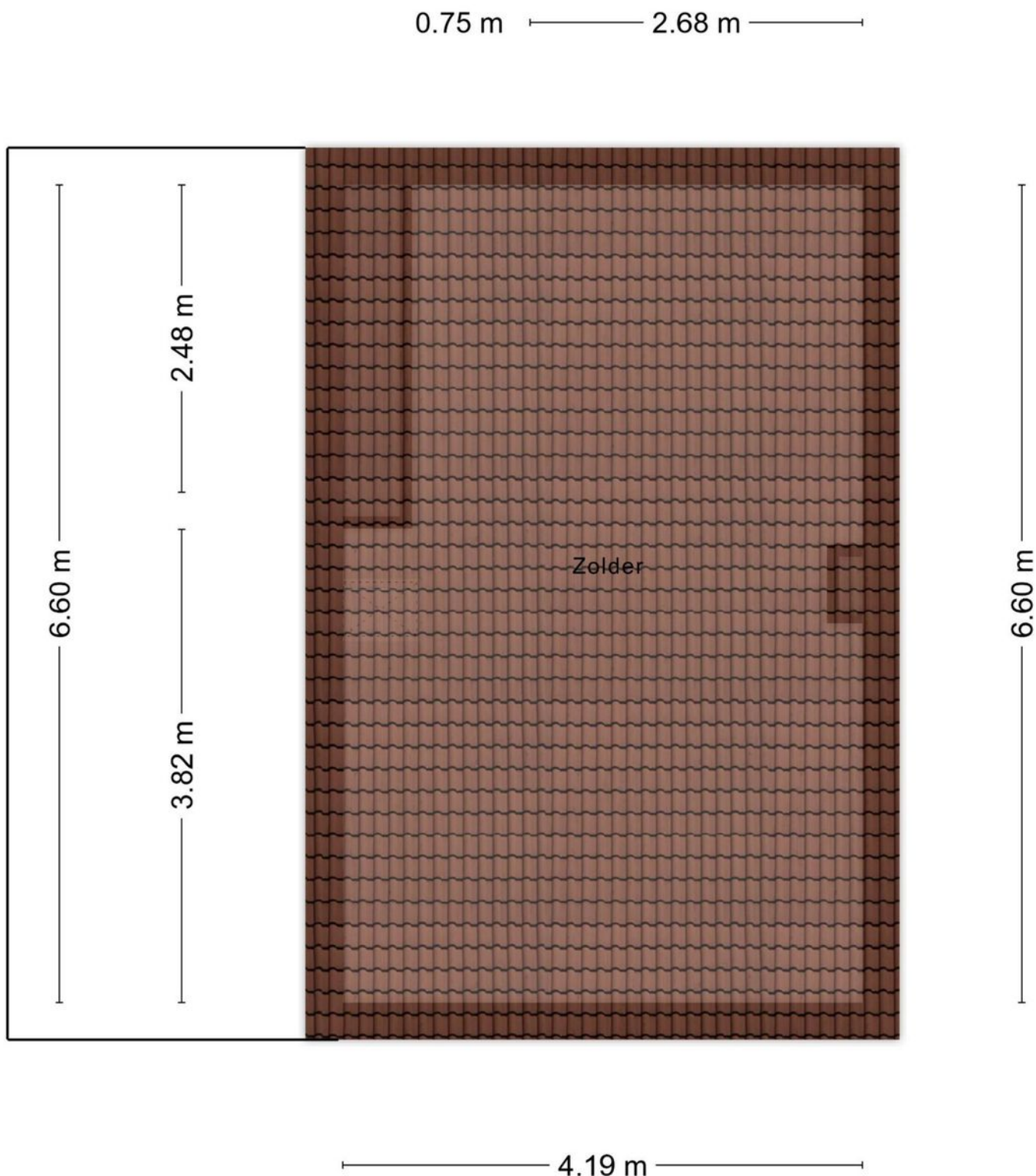
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

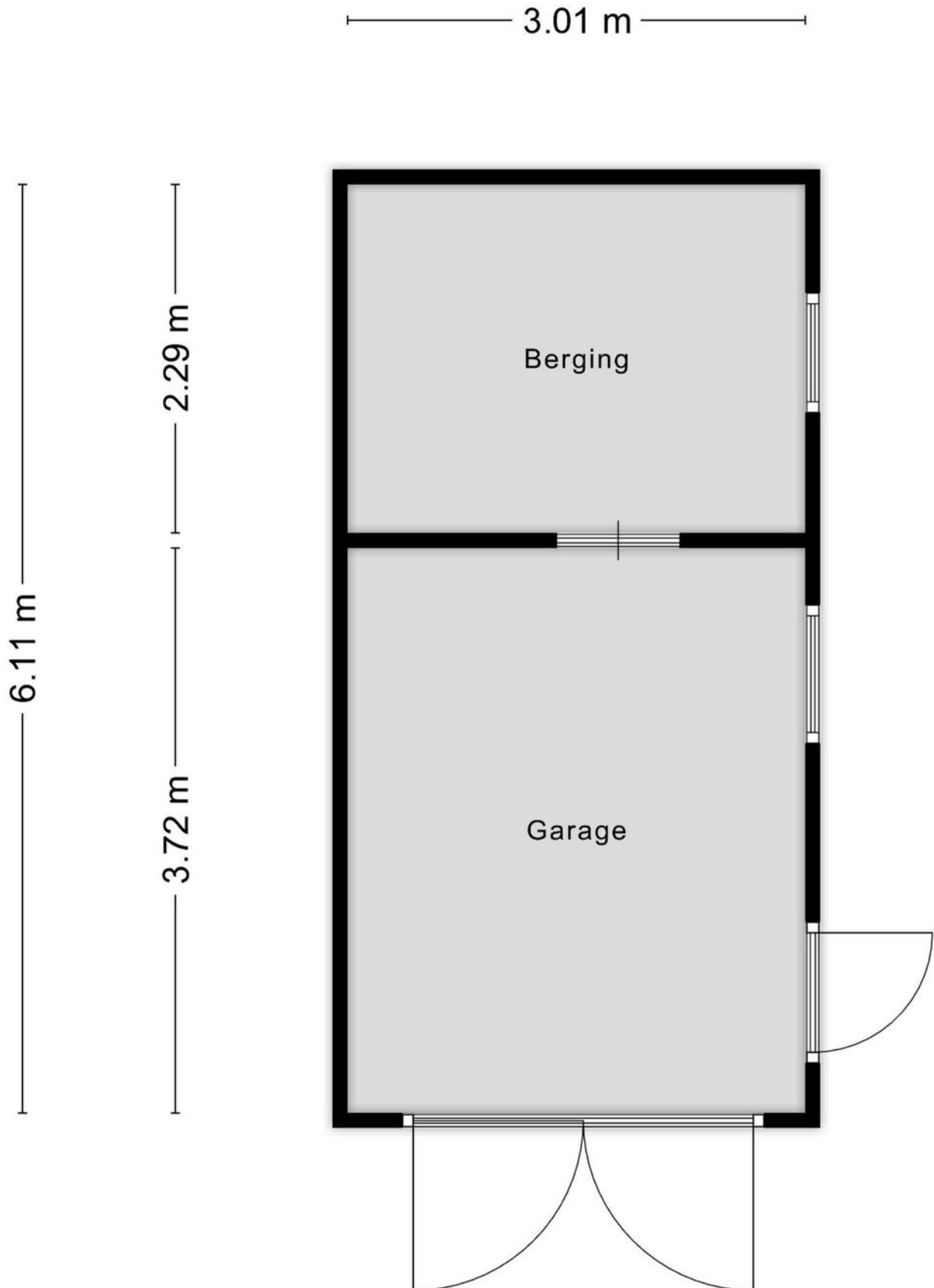


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



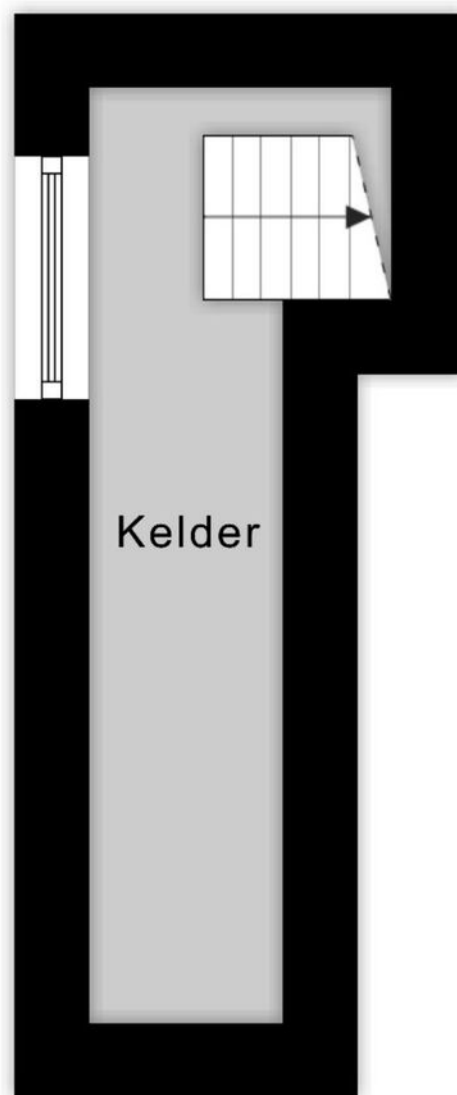
Plattegrond



Plattegrond

— 1.22 m —

3.79 m




0.79 m

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ces

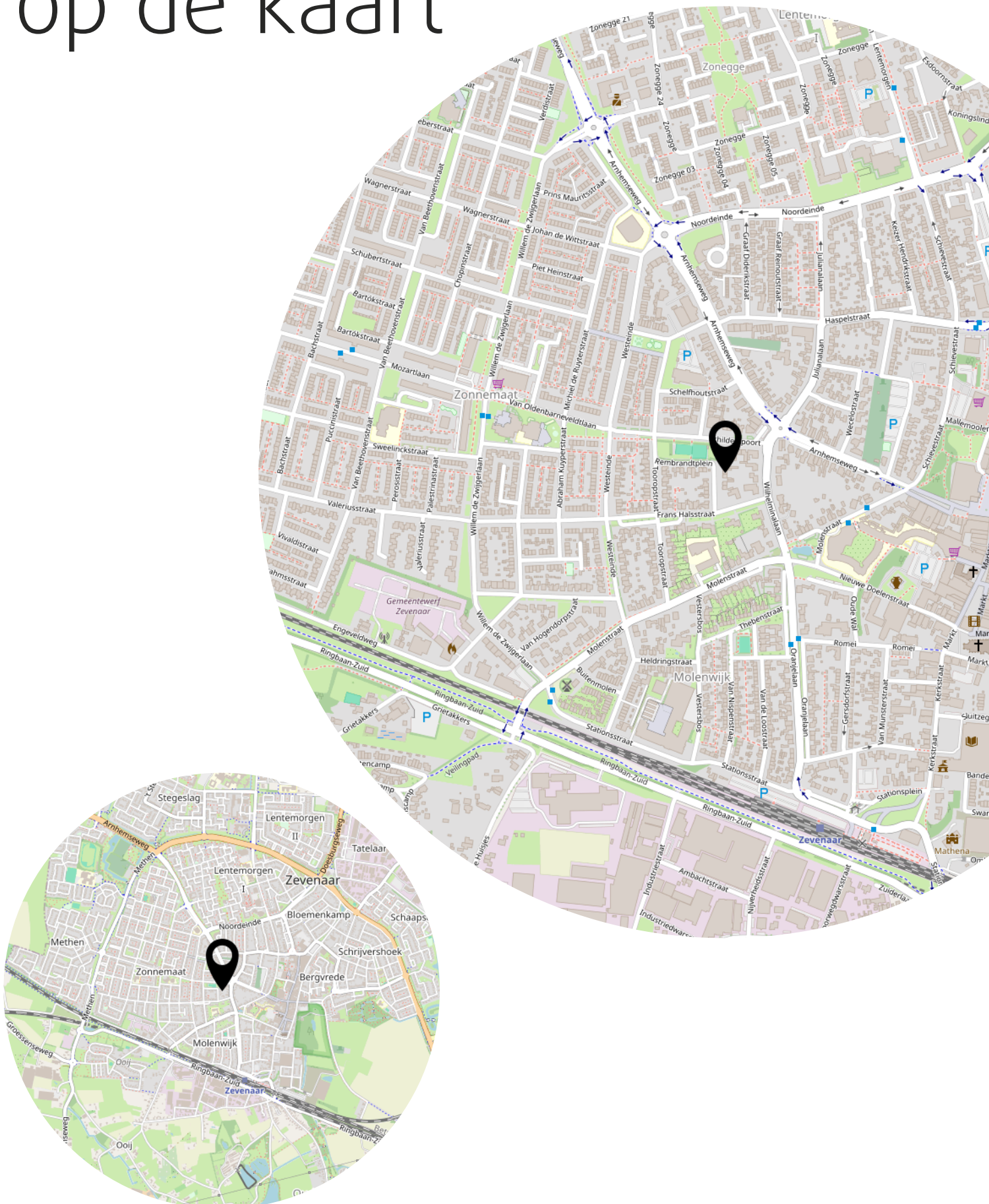


<p>12345 25</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oud-Zevenaar Sectie L Perceel 784</p>	
---------------------	---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 september 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			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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:

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.

Niet zelf-bewoningsclausule

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte recentelijk niet zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3 van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden. Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren. Koper heeft hier wel/geen gebruik van gemaakt.

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