



ZEVENAAR
Spinet 37

Vraagprijs
€ 647.500,- k.k.



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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1991

Soort:
eengezinswoning

kamers:
7

Inhoud:
653 m³

Woonoppervlakte:
183 m²

Perceeloppervlakte:
389 m²

Gebouwgebonden buitenruimte:
3 m²

Externe bergruimte:
16 m²

Energie label
A

Omschrijving

Ruime gezinswoning met multifunctionele ruimte en zonnige tuin

In een rustige en groene wijk van Zevenaar staat deze royale, halfvrijstaande woning met geschakelde multifunctionele ruimte op een groot perceel van circa 389 m². De woning biedt volop leefruimte met maar liefst vijf (slaap)kamers, een eigen oprit, woonkeuken, bijkeuken en een zonnige achtertuin op het zuiden.

De voormalige garage is omgetoverd tot een moderne, veelzijdige ruimte met voldoende elektra aansluitingen en een wastafel. Of je nu sport, thuiswerkt of een salon of gastenverblijf wilt creëren, de mogelijkheden zijn eindeloos.

Kortom: een ideale gezinswoning die rust, ruimte en gemak perfect combineert!

Locatie:

De woning bevindt zich in een kindvriendelijke buurt met het centrum, winkels, scholen en sportvoorzieningen op korte fietsafstand. Station Zevenaar is dichtbij en biedt snelle verbindingen naar Arnhem en omliggende steden. De A12 is goed bereikbaar, waardoor steden zoals Arnhem, Duiven en Doetinchem eenvoudig te bereiken zijn.

Indeling

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. De lichte en comfortabele woonkamer beschikt over twee zitgedeeltes; aan de achterzijde zorgt een sfeervolle gashaard voor extra warmte en gezelligheid. Vanuit hier is er directe toegang tot de zonnige achtertuin.

De royale, dichte woonkeuken is compleet uitgerust met inbouwapparatuur en biedt volop opbergruimte. Er is plaats voor een grote eettafel voor acht personen, en via de openslaande deuren is er een prettige verbinding met de tuin.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met witgoedaansluitingen en eveneens toegang tot de tuin. Vanuit de keuken is bovendien de multifunctionele ruimte bereikbaar, die momenteel in gebruik is als sportruimte.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en de badkamer. De badkamer beschikt over een douche, ligbad, toilet, dubbel wastafelmeubel en een raam. De grote slaapkamer boven de voormalige garage is voorzien van twee dakramen en airconditioning en wordt momenteel gebruikt als werkkamer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft toegang tot een balkon, terwijl de overige slaapkamers aan de achterzijde zijn gelegen.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich de vijfde (slaap)kamer, licht en comfortabel dankzij het dakraam, de airconditioning en de praktische inbouwkasten met volop bergruimte. Achter de stijlvolle kast met shutters is de cv-ketel keurig weggewerkt, wat bijdraagt aan de nette en verzorgde uitstraling van de ruimte.

Buitenruimte

Deze woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin die uitnodigen om te genieten van het buitenleven. De voortuin biedt een oprit en toegang tot de multifunctionele ruimte, terwijl de zonnige achtertuin op het zuiden dé plek is om te ontspannen.

De tuin is fraai aangelegd met een groen gazon, kleurrijke borders, bloembakken, diverse terrassen en bestrating, waardoor er altijd een plekje is voor elk moment van de dag. Een verzorgde moestuin nodigt uit om zelf groenten en kruiden te kweken, terwijl het ruime houten tuinhuis een praktische opbergruimte biedt. Dankzij de combinatie van houten en groene schuttingen geniet je hier van volop privacy.

Kenmerken:

- Woonoppervlakte: 183 m²
- Berging 16 m²
- Balkon: 3 m²
- Inhoud: 653 m³
- Perceeloppervlakte: 389 m²
- Bouwjaar: 1991

Bijzonderheden:

- Energielabel A
- Volledig geïsoleerd en voorzien van dubbel glas
- Aanbouw uitgevoerd in 2003 inclusief het platte dak
- Toilet vervangen in 2022
- Platte dak achterkamer vervangen in 2021
- Dak tuinhuis en dakpannen: 2002
- Voorzien van hardhouten kozijnen, grotendeels geschilderd in 2025
- Glasvezelkabel
- Nefit cv-ketel (eigendom, 2021)
- 3 airco's (2019)
- Keuken (2003), deels vernieuwd: vaatwasser (2025), kookplaat (ca. 2020), afzuigkap, oven en combimagnetron (2025)
- Aanbouw keuken en bijkeuken (2003)
- Meterkast aangepast tijdens plaatsing van de keuken
- Vloerverwarming in keuken en bijkeuken (warm water)







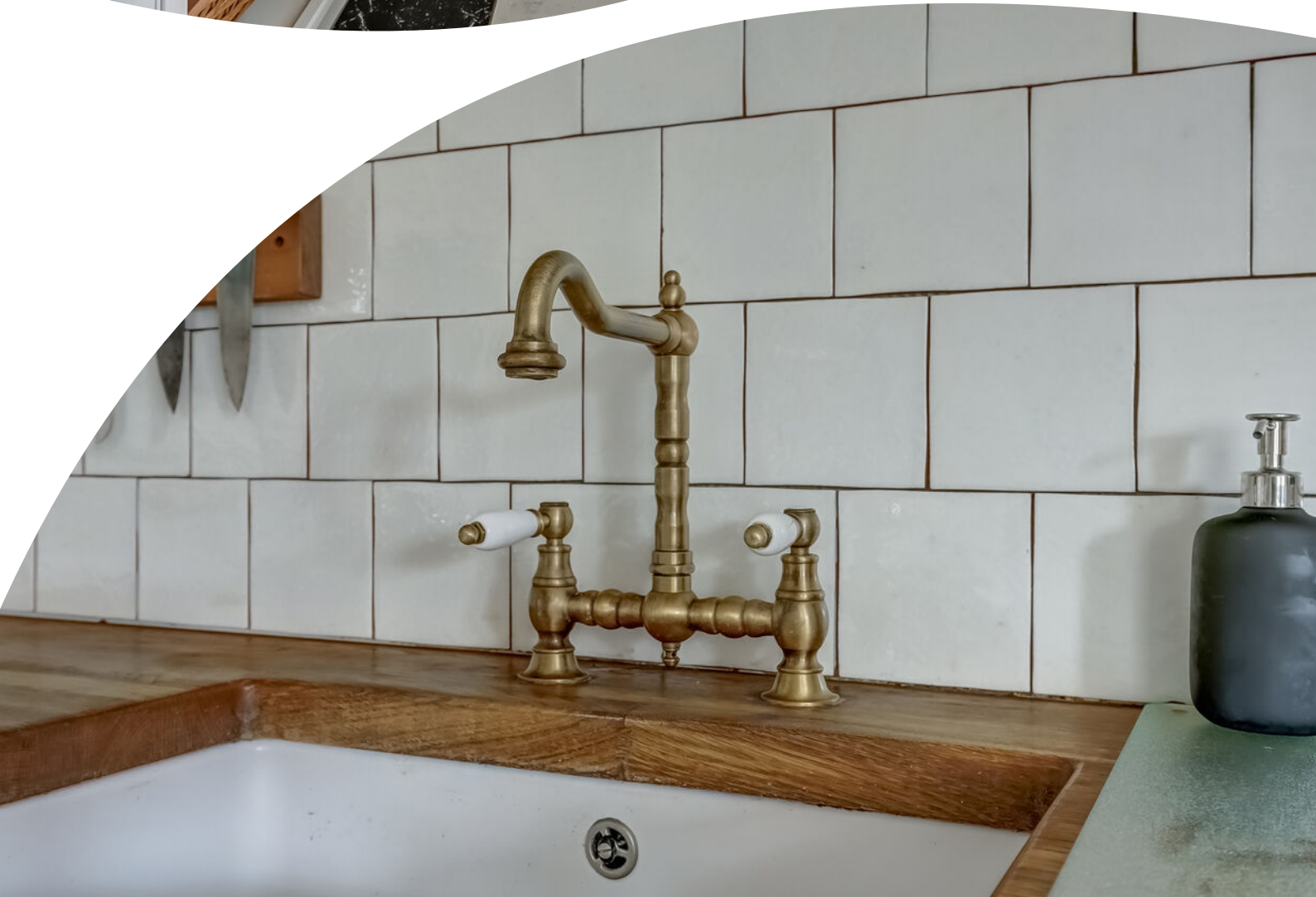






















































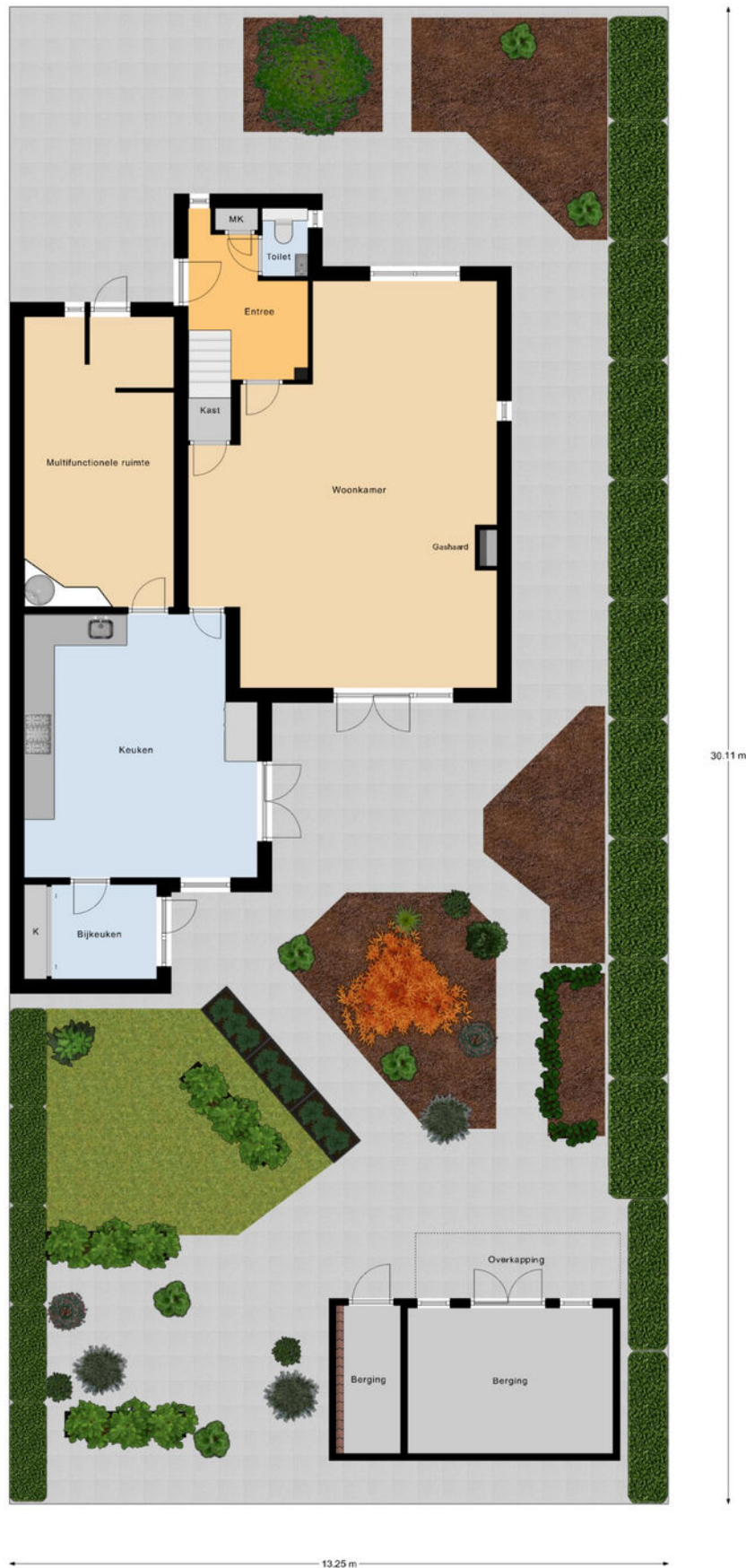








Plattegrond

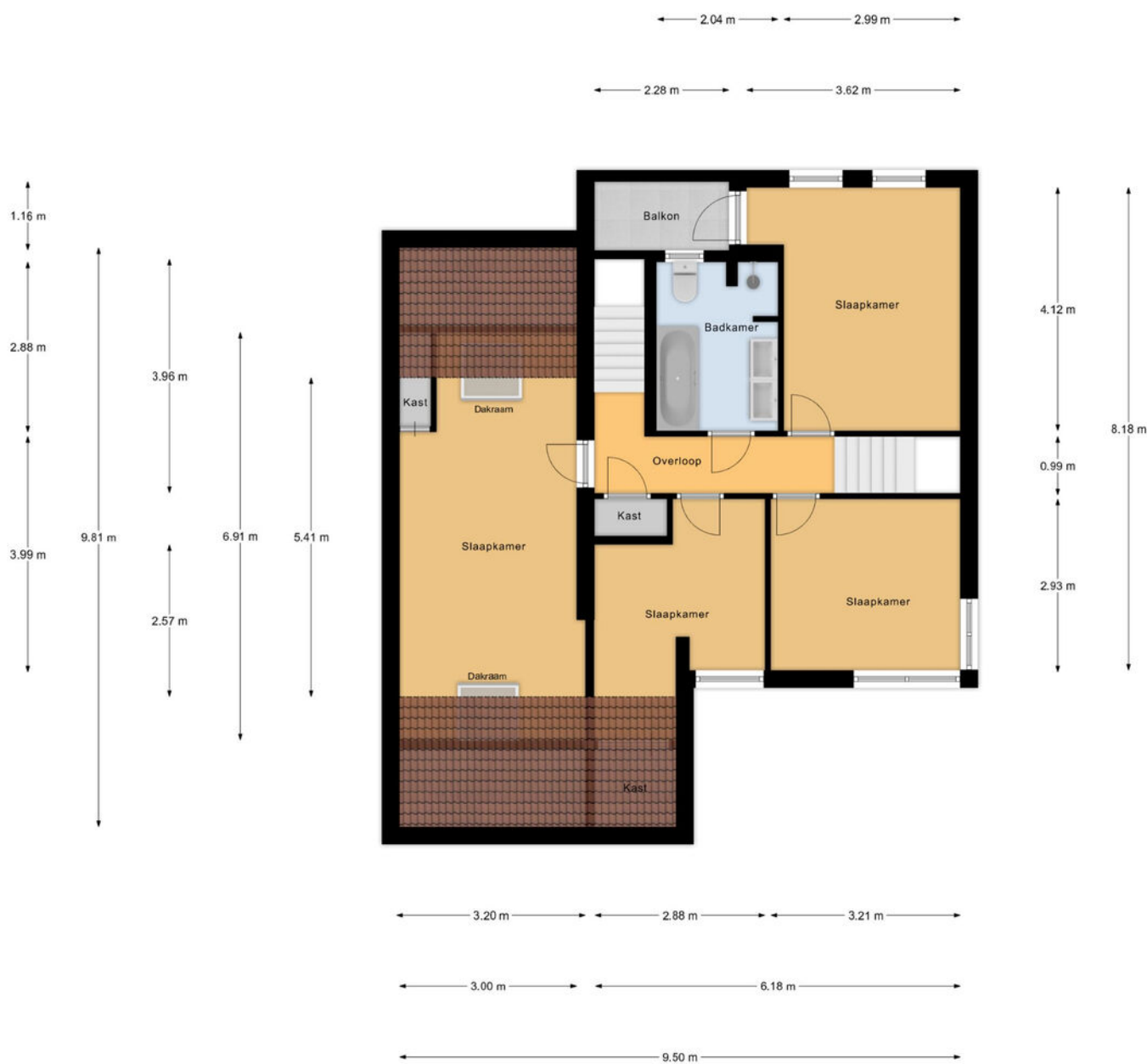


Plattegrond



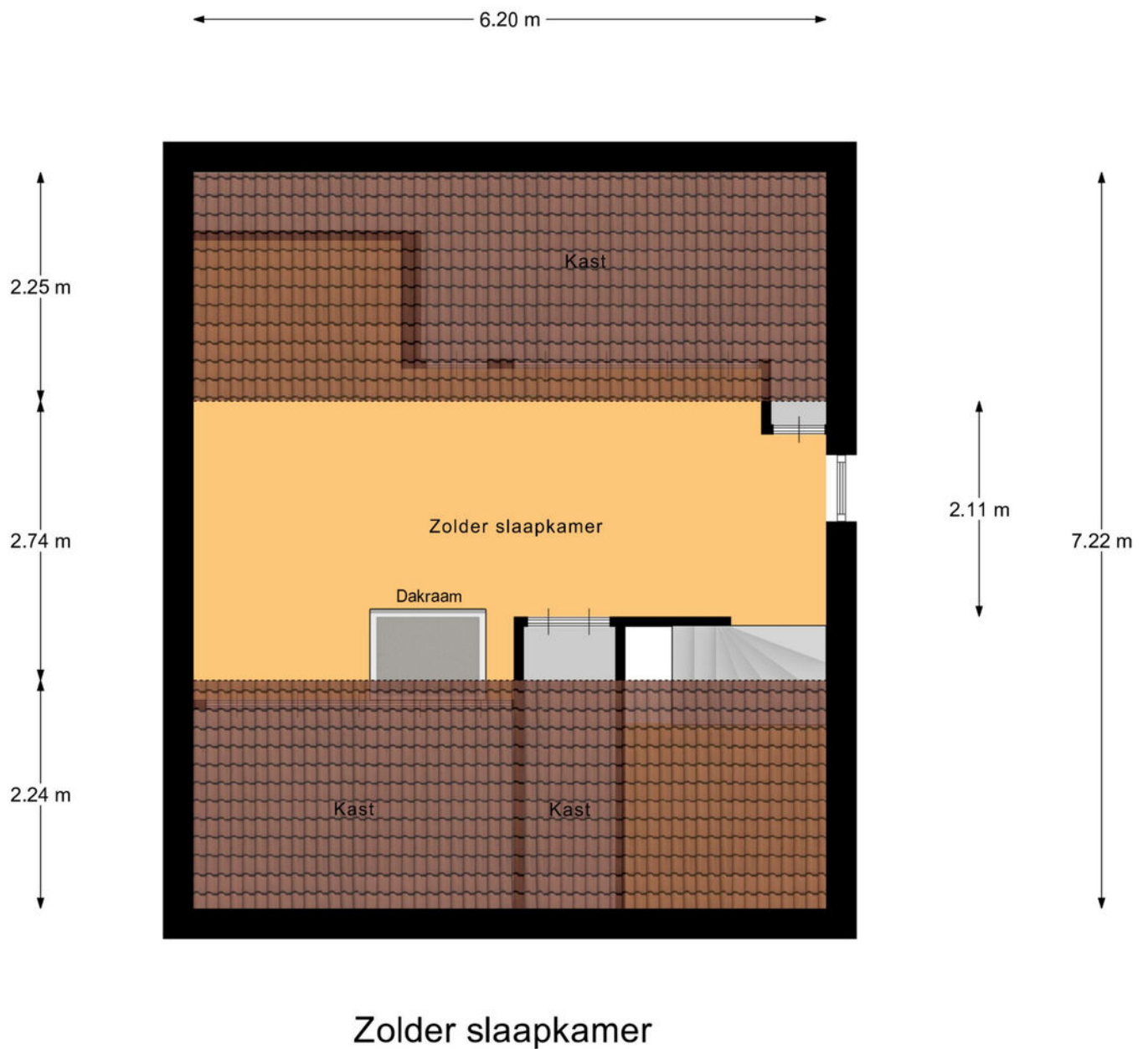
Begane Grond

Plattegrond

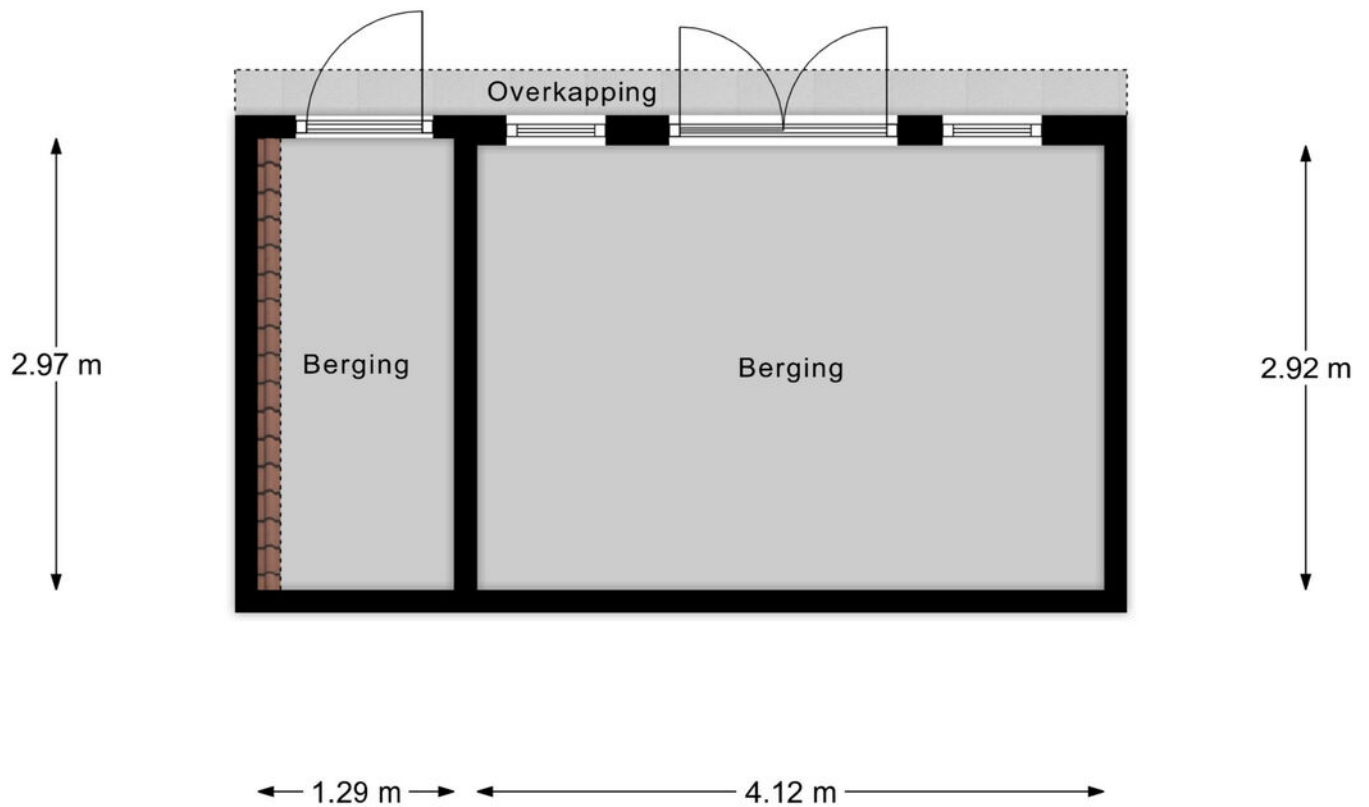


1e Verdieping

Plattegrond



Plattegrond



Berging

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Spinet 37



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oud-Zevenaar

G

1220

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

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oud-Zevenaar

G

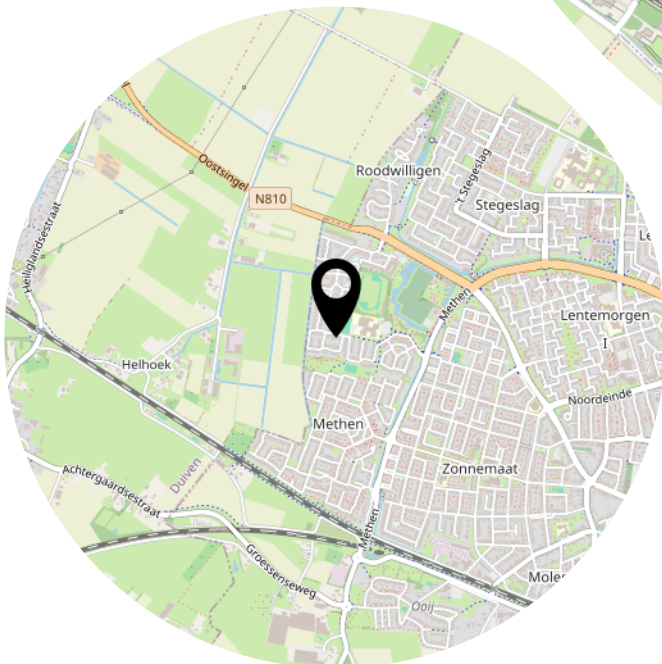
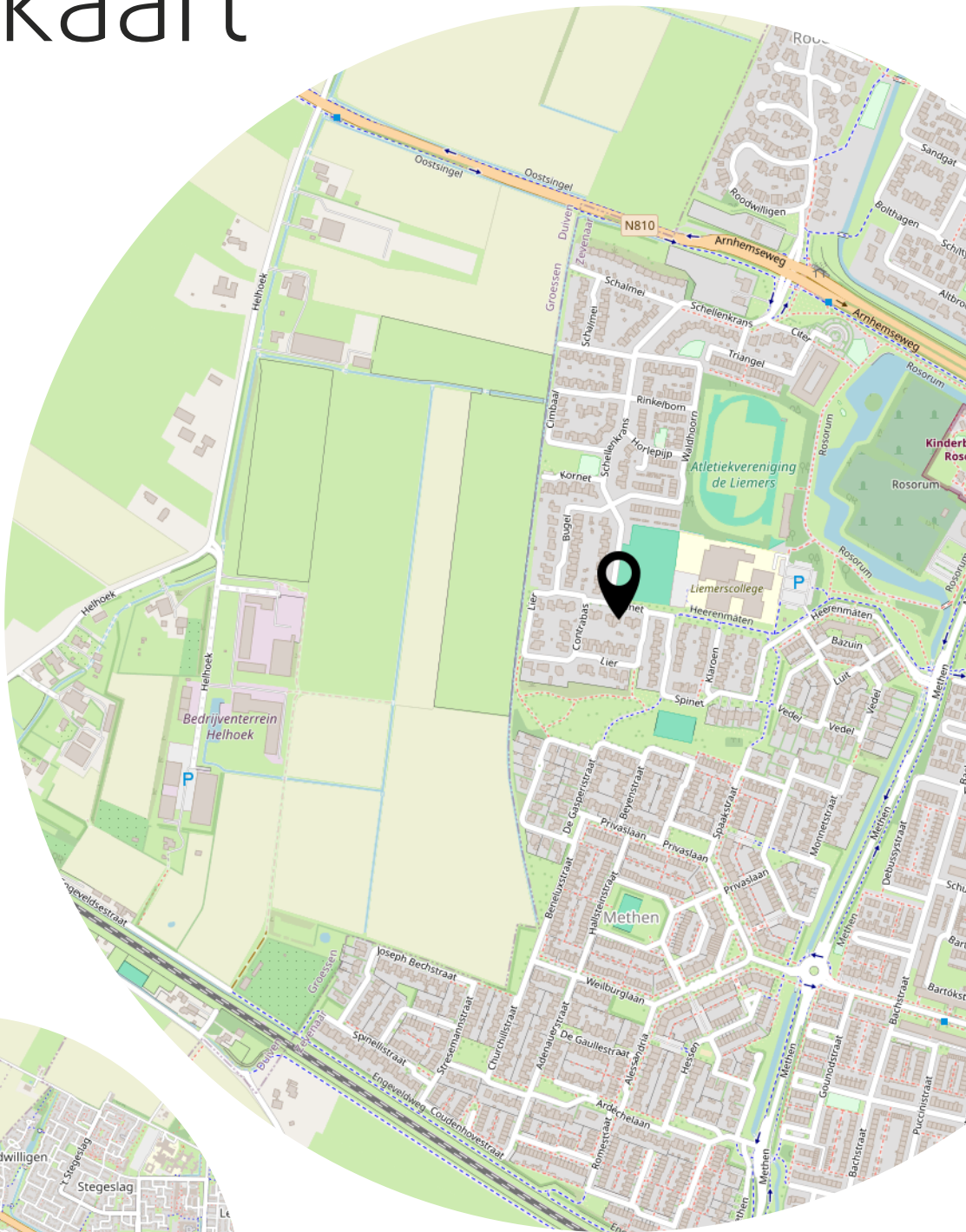
1220

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

Locatie op de kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- 12V tuinverlichting		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Vrijstaande koelkast in de salon			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonnepanelen		X	
Vrijstaande parasol (2x)	X		
Off-grid accustysteem		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Puntstuk en pomp	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
12V tuinver		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Regentonnen en aansluiting op regenpijp	X		
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Gaat mee			

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 20 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.

In afwijking van artikel 6.3 van deze overeenkomst komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal gebruik als gevolg van de ouderdom 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