

ZEVENAAR
Vondellaan 208

Vraagprijs
€ 395.000,- k.k.

Loft MAKELAARS

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

Kenmerken & specificaties



Bouwjaar:
1965

Soort:
Eengezinswoning

kamers:
5

Inhoud:
406 m^3

Woonoppervlakte:
117 m^2

Perceeloppervlakte:
390 m^2

Gebouwgebonden buitenruimte:
3 m^2

Externe bergruimte:
26 m^2

Energielabel
C

Omschrijving

Ruimte, een royale tuin en volop mogelijkheden komen samen in deze hoekwoning aan de Vondellaan 208 in Zevenaar. De woning beschikt over circa 117 m^2 woonoppervlakte en maar liefst vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen. De ruime woonkamer, separate keuken en het balkon zorgen voor een praktische indeling, terwijl het perceel van 390 m^2 buiten opvallend veel ruimte biedt. Met daarnaast een vrijstaande stenen garage, meerdere bergingen, parkeergelegenheid op eigen terrein en energielabel C is dit een complete gezinswoning met volop mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren.

De woning ligt in een woonwijk in Zevenaar. Het centrum van Zevenaar biedt een ruim aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en overige dagelijkse voorzieningen. Ook scholen, sportvoorzieningen en het openbaar vervoer zijn vanuit deze omgeving goed bereikbaar. Met de auto is de ligging eveneens gunstig dankzij de verbinding met de A12 richting Arnhem en de Duitse grens. De bereikbaarheid rondom Zevenaar wordt de komende jaren verbeterd door de werkzaamheden aan de A12 en de toekomstige verbinding met de A15.

Indeling
Via de entree kom je binnen in de hal met toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en een praktische trapkast.

De woonkamer is royaal opgezet en loopt van de voor- tot achterzijde van de woning. De grote raampartijen aan beide zijden zorgen voor veel natuurlijk licht. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Ook via de achterzijde van de woonkamer is de tuin bereikbaar.
Aan de achterzijde bevindt zich de separate keuken, die via de hal bereikbaar is. De keuken is voorzien van werk- en kastruimte en verschillende apparatuur. Vanuit hier is de tuin direct bereikbaar.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer is royaal opgezet en beschikt over een deur naar het balkon. De overige twee kamers zijn praktisch in te delen en kunnen naast slaapkamer ook goed worden gebruikt als kinder-, werk- of logeerkamer.
De badkamer is uitgevoerd met een douche en wastafel. Hier bevindt zich tevens de aansluiting voor de wasmachine. Het toilet is separaat op de overloop aanwezig.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer. Dankzij de aanwezige dakkapel krijgt de kamer extra ruimte en daglicht. Aan beide zijden van de verdieping is bovendien bergruimte onder de schuine dakvlakken aanwezig.
Ook de overloop biedt aanvullende ruimte en kan praktisch worden gebruikt voor opslag.

Buitenleven
De buitenruimte is zonder twijfel een van de sterke punten van deze woning. Het perceel heeft een oppervlakte van 390 m^2 en doordat het om een hoekwoning gaat, beschikt de woning over

een tuin rondom. De tuin ligt op het westen, noorden en oosten en is fraai aangelegd met een combinatie van gazon, volwassen beplanting, hagen en bestrating.

Door de royale opzet zijn er verschillende mogelijkheden voor zitplekken en is er volop ruimte rondom de woning. Het perceel is aan de achterzijde afsluitbaar met een toegangspoort.

Achter op het perceel bevindt zich een vrijstaande stenen garage met elektra en een elektrische deur. De garage biedt plaats aan één auto en wordt aangevuld met meerdere praktische bergingen. Parkeren is daarnaast mogelijk op eigen terrein.

Kenmerken
• Woonoppervlakte circa 117 m^2
• Gebouwgebonden buitenruimte circa 3 m^2
• Externe bergruimte circa 26 m^2
• Perceeloppervlakte 390 m^2
• Inhoud woning circa 406 m^3
• Bouwjaar 1965
• Energielabel C

Bijzonderheden
• Hoekwoning
• Muur-, dak- en vloerisolatie
• Grotendeels HR++ glas
• Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
• Ruime woonkamer met veel natuurlijk licht
• Dakkapel op de tweede verdieping
• Voor-, zij- en achtertuin
• Vrijstaande stenen garage voor één auto + oprit
• Garage voorzien van elektra en elektrische deur
• Meerdere bergingen aanwezig
• Cv-ketel uit 2003, eigendom


208


















Miele








































BOSCH


BOSCH
























208




HONDA








208
208











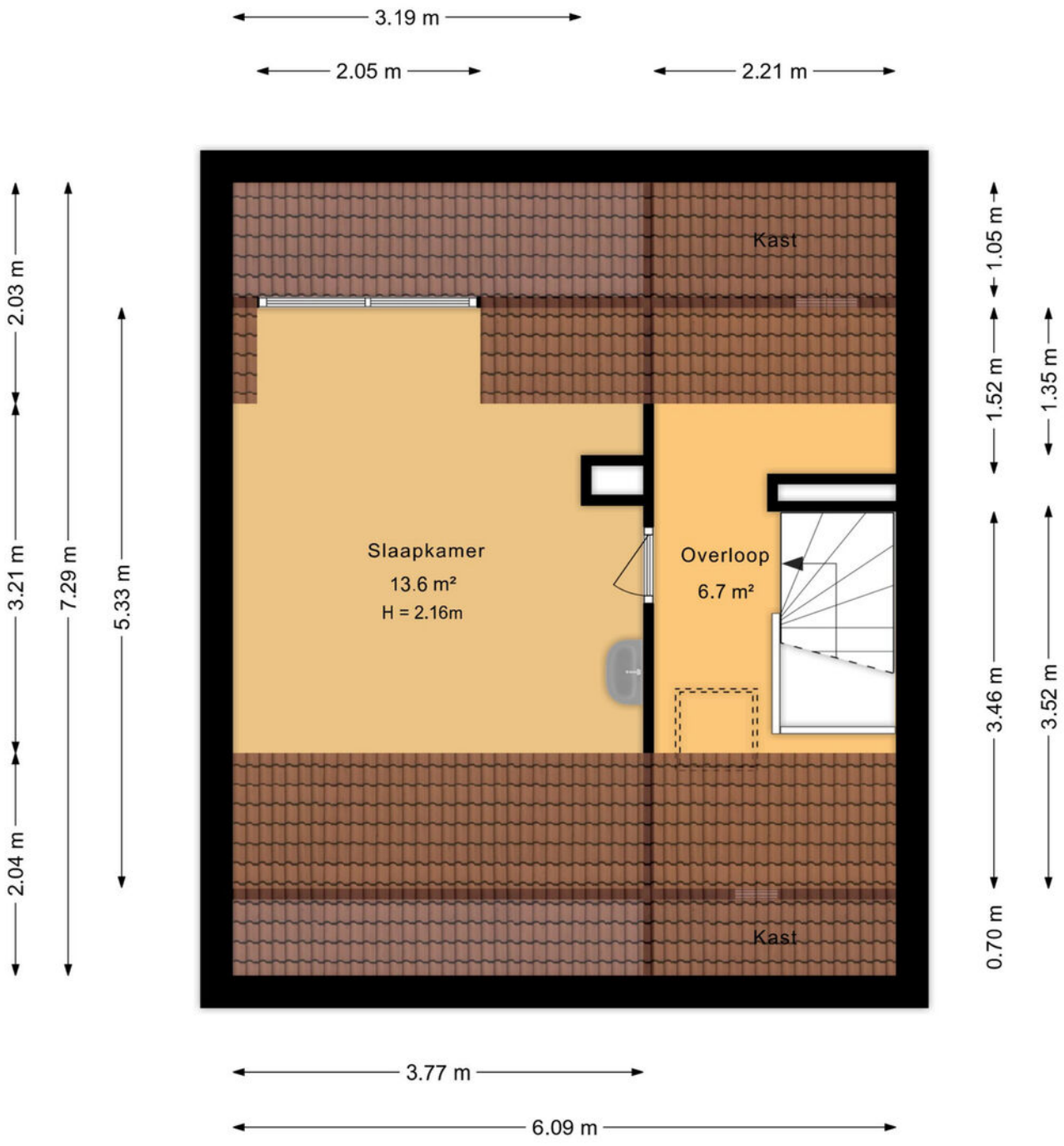
Plattegrond



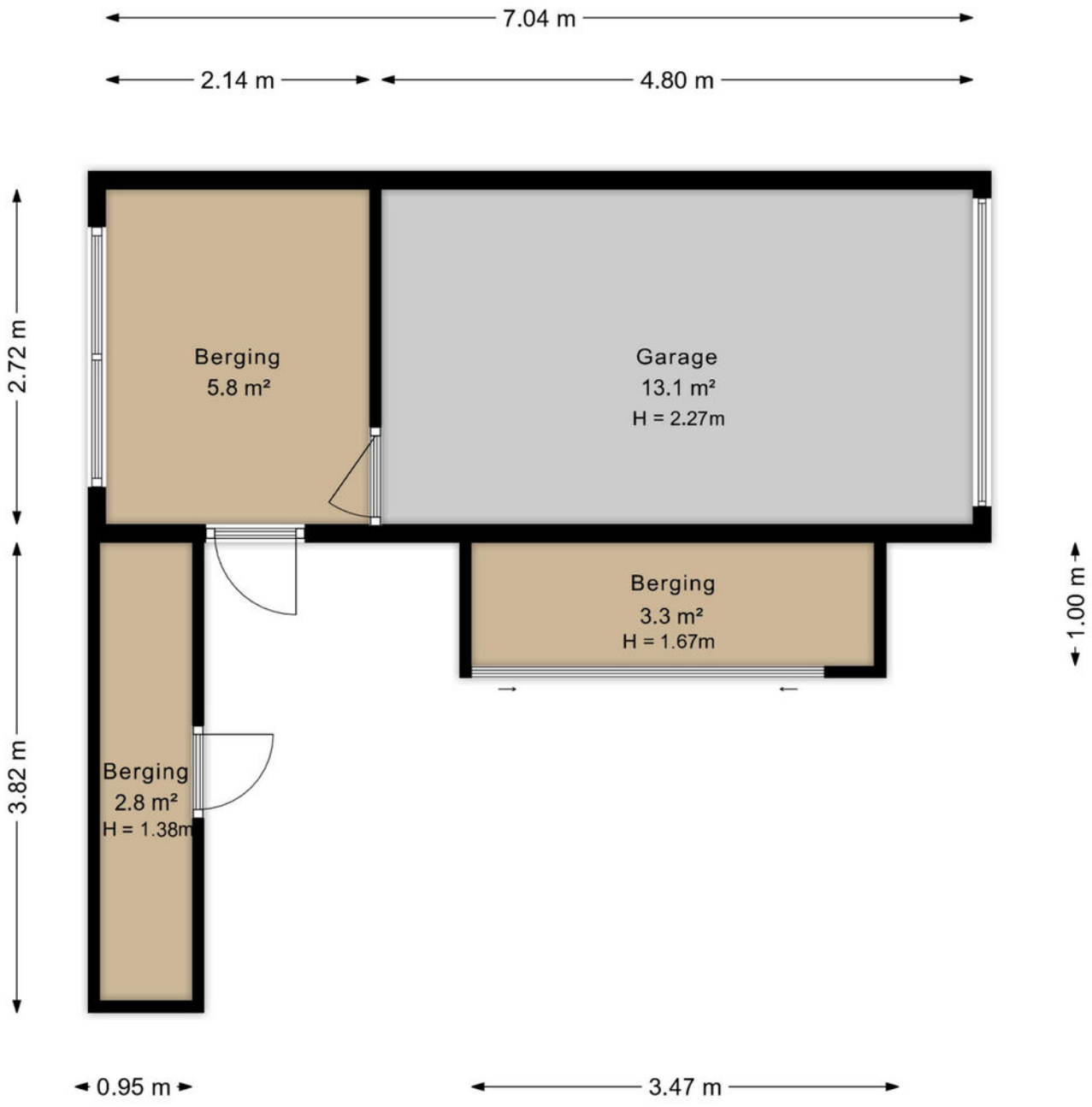
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vondellaan 208



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

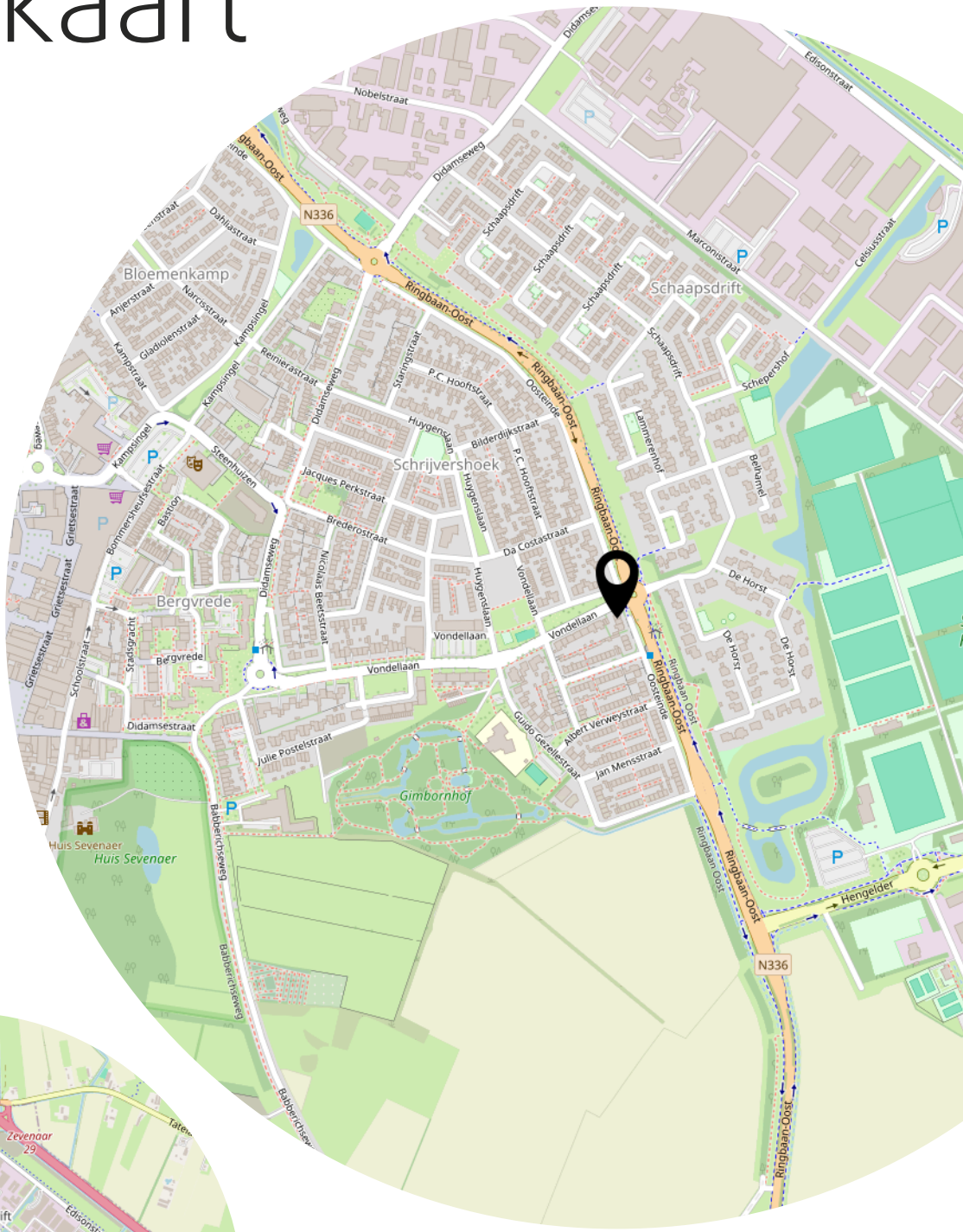
Kadastrale gemeente	Oud-Zevenaar
Sectie	C
Perceel	1579

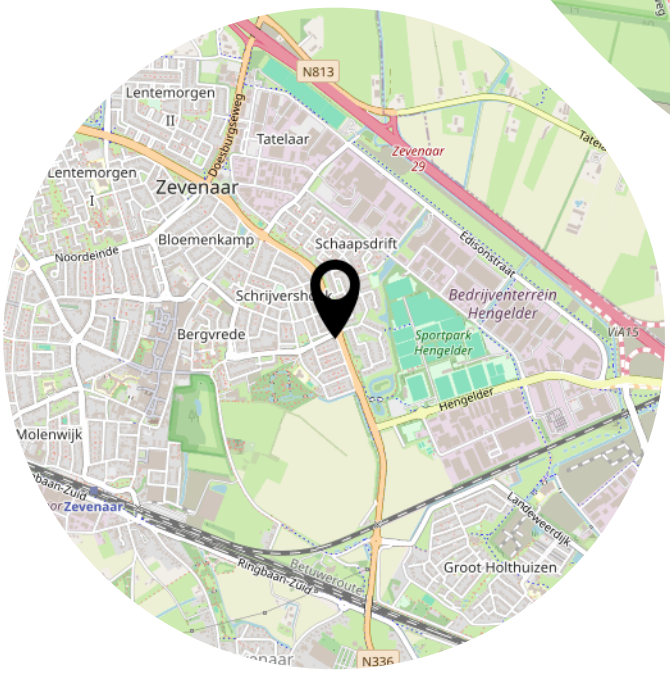
kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 november 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.

Locatie op de kaart





Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	x		
Losse (hang)lampen	x		
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	x		
Gordijnen			x
Overgordijnen			x
Vitrages	x		
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken (inbouw)apparatuur			
(Gas) fornuis	x		
Afzuigkap	x		
Koel-vriescombinatie		x	
Vaatwasser	x		
Toilet			
Toiletrolhouder	x		
Fontein	x		
Badkamer			
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Planchet	x		
Toilet	x		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	x		
(Voordeur)bel	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Rolluiken	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	x		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	x		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)			
radiatorfolie	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		
(Sier)hek	x		
Vlaggenmast(houder)	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 55 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, als gevolg door ouderdom, 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.

Fundering (indien er geen funderingsonderzoek is uitgevoerd door koper)
Verkoper heeft koper in de gelegenheid gesteld om een funderingsonderzoek te laten uitvoeren en heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Koper verklaart uitdrukkelijk geen voorbehoud ten aanzien van een funderingsonderzoek te zijn overeengekomen en verklaart zicht bewust te zijn van de gevolgen hiervan.

Aan koper is overhandigd de funderingsscore van het verkochte(funderingsrisico-indicator). Aan deze woning is in de NVM-software (waar makelaar verkoper gebruik van maakt) een funderingsrisico-indicator (A t/m E) toegekend. Deze wordt uitsluitend weergegeven als A-B-C enerzijds of D-E anderzijds en kan in mate van betrouwbaarheid variëren. De funderingsrisico-indicator is gebaseerd op data uit FunderMaps, waarbij onder meer wordt gekeken naar funderingstype, bodem- en grondwatergegevens, verzakkingen en hersteldata. FunderMaps is een commercieel dataplatform, ontwikkeld met het KCAF. Verkoper, de makelaar en de NVM staat niet in voor de juistheid, volledigheid of actualiteit van de funderingsrisico-indicator en de gebruikte data van FunderMaps. De funderingsrisico-indicator is informatief, indicatief, geeft geen garanties en vormt geen onderdeel over de feitelijke staat van de fundering. Aan de funderingsrisico-indicator kunnen geen rechten worden ontleend. Geïnteresseerden wordt geadviseerd om, indien de staat van de fundering voor hen van belang is, zelfstandig een (beperkt of volledig) funderingsonderzoek te (laten) verrichten.

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