

VERKOOPBROCHURE



ZESMORGENSTRAAT 28 6905 TV ZEVENAAR

Ditters Franssen Makelaars
Kampsingel 3
6901 JC ZEVENAAR
Tel: 0316-524951

Ditters Franssen Makelaars
Wilhelminastraat 28
6942 BL DIDAM
Tel: 0316-221807

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

ZEVENAAR

ZESMORGENSTRAAT 28

Omschrijving object

Wauw!!! Wat een heerlijke woning, welkom aan de Zesmorgenstraat 28 te Zevenaar!
Een comfortabele woning prachtig gelegen in één van de meest geliefde wijken van Zevenaar!

Jouw kans op een royale instapklare en fraaie woning prima gelegen in de zeer populaire en kindvriendelijke nieuwbouwwijk Groot Holthuizen aan de Oostkant van de stad Zevenaar!

Uitstekend onderhouden helft van dubbel woonhuis met geheel besloten zonnige tuin met berging, grote veranda en achterom. In de zonnige achtertuin kun je op elk moment van de dag genieten van de zon. Deze woning is gebouwd in 2021, meet een prettige inhoud van maar liefst 478 m³, heeft een comfortabele woonoppervlakte van 124 m² en is gelegen op een perceel eigen grond van 224 m². De woning is geheel in lichte en moderne kleurstellingen uitgevoerd.

Deze zeer energiezuinige woning (A-label) staat gunstig gesitueerd nabij een grote speelweide, basisschool de Bem en kinderdagverblijf de Toverhoed, op enkele minuten van het gezellige stadscentrum van Zevenaar met een breed scala aan voorzieningen waaronder een theater, winkels, horeca, supermarkten, bibliotheek, openbaar vervoer met een NS station, sportaccommodaties, scholen en kinderdagopvang. Derhalve buitenaf wonen met alle gemakken en voorzieningen op aantrekkelijke afstand van het centrum van Zevenaar!

In 2021 is deze woning opgeleverd aan de huidige verkoper. De woning is perfect onderhouden, voorzien van vier slaapkamers (5e mogelijk) en kenmerkt zich verder door zijn hoge afwerkingsniveau. De zonnige en verzorgd aangelegde achtertuin, de comfortabele vloerverwarming op de begane grond en voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving maken dit de ideale gezinswoning.

De woningen in de wijk "Groot-Holthuizen" kenmerken zich door een traditionele bouwwijze waarbij gebruik is gemaakt van duurzame materialen, energiezuinigheid, stadsverwarming en diverse architectuur. Ben je op zoek naar nieuwbouwwoning maar heb je geen zin en tijd om lange bouwtrajecten te doorlopen.....? Dit onder leuke architectuur gebouwd helft van dubbel woonhuis is werkelijk een uitstekend alternatief!

Zeer recentelijk is in de wijk Groot-Holthuizen de Nettorama supermarkt geopend. Via de A12 kan je snel alle kanten op. Kortom een perfect afgewerkte woning waar je met veel plezier kunt wonen. Je hoeft letterlijk alleen nog maar je verhuisdozen uit te pakken!

ZEVENAAR

ZESMORGENSTRAAT 28

Indeling	BEGANE GROND: (geheel voorzien van visgraad pvc-vloer met comfortabele vloerverwarming) Entree, hal, meterkast met stadsverwarmingsinstallatie, luxe toilet v.v. wandcloset met fontein, sfeervolle tuingerichte woonkamer met deur naar zonneterras, half open keuken voorzien van luxe inbouwkeuken met koffiemachine, combi-oven, koelkast, vaatwasmachine, quooker, natuurstenen aanrechtblad en kookeiland voorzien van inductie kookplaat met Bora geïntegreerde afzuigunit, trapopgang naar 1E VERDIEPING: Overloop met vaste trap naar 2e verdieping, 3 slaapkamers waarvan ouderslaapkamer voorzien van vaste kastenwand, geheel betegelde moderne badkamer v.v. inloopdouche met regendouche, wastafelmeubel en 2e wandcloset. Vaste trap naar.... 2E VERDIEPING: Overloop, 4e slaapkamer, ruime waskamer annex berging met wasmachine aansluiting desgewenst ook geschikt als 5e slaapkamer. BIJZONDERHEDEN: Woonoppervlakte 124 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, keurig afwerkingsniveau en uitstekende materiaalkeuze, optimaal geïsoleerd, hardhouten kozijnen met HR +/- beglazing, energielabel A, mechanische ventilatie, 3 zonnepanelen, stadsverwarming, Duco mechanische ventilatie systeem, elektrische buitenzonwering 5 bij 3 meter, 5 slaapkamers!
Bouwjaar	2021
Type woning	Helft van dubbel woonhuis met berging en veranda
Perceeloppervlakte	224 m ²
Inhoud	478 m ³
Vraagprijs	€ 539.000,= K.K.
Aanvaarding	In overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Half open keuken voorzien van luxe inbouwkeuken met koffiemachine, combi-oven, koelkast, vaatwasmachine, quooker, natuurstenen aanrechtblad en kookeiland voorzien van inductie kookplaat met Bora geïntegreerde afzuigunit

SANITAIR

Luxe toilet v.v. wandcloset met fontein

BADKAMER

Geheel betegelde moderne badkamer v.v. inloofdouche met regendouche, wastafelmeubel en 2e wandcloset.

ISOLATIE

Optimaal geïsoleerd

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Geen asbest waargenomen

TUIN

Ligging

Tuin gelegen op Noordwesten

Onderhoud

Goed

OMGEVING



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Zevenaar is een actieve gemeente en heeft reeds 525 jaar stadsrechten. De stad heeft een groot aantal bezienswaardigheden. Er zijn veel scholen, voor zowel basis- als voortgezet onderwijs, verschillende sportaccommodaties en er is een rijk verenigingsleven. In het gezellige centrum vinden jaarlijks tal van activiteiten plaats, waaronder een Jazzfestival. Er is dan ook een uitgebreid uitgaansleven met onder meer veel horeca, een theater en een filmhuis. Het aanbod aan maatschappelijke, culturele en sportieve activiteiten is groot. De woning is gunstig gelegen op fietsafstand van het stadcentrum en enkele autominuten van de A12. Zevenaar heeft een NS Station en ook de overige openbaarvervoorzorgingen zijn uitstekend. Bovendien ligt Zevenaar in een groene, waterrijke omgeving. De uiterwaarden van de oude Rijn, diverse zwem-, schaats- en viskolken, de mooie oysedijk. Wie van het buitenleven houdt komt in deze omgeving zeker aan zijn trekken. Arnhem en Doetinchem zijn binnen de 20 minuten bereikbaar.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Zesmorgenstraat 28, 6905 TV Zevenaar**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmer	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☒
- overgordijnen	☒	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- screens	☐	☐	☐	☐
- rolluiken	☐	☐	☐	☐
- zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☐

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

kookplaat	☒	☐	☐	☐
(gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
afzuigkap	☒	☐	☐	☐
magnetron	☒	☐	☐	☐
oven	☒	☐	☐	☐
combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
koelkast	☒	☐	☐	☐
vriezer	☒	☐	☐	☐
koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐

Sanitair/sauna**Toilet met de volgende toebehoren:**

- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐	☐

Badkamer met de volgende toebehoren

- ligbad	☐	☐	☐	☒
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- wastafel	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- planchet	☐	☐	☐	☒
- toiletkast	☐	☐	☐	☒
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☐	☐	☐	☒

Warmwatervoorziening, te weten:

CV-installatie	☐	☐	☐	☒
----------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Boiler	☐	☐	☐	☒
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☒	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:	☒	☐	☐	☐
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☐	☐	☒
Stadsverwarming	☒	☐	☐	☐

FOTO'S



FOTO'S

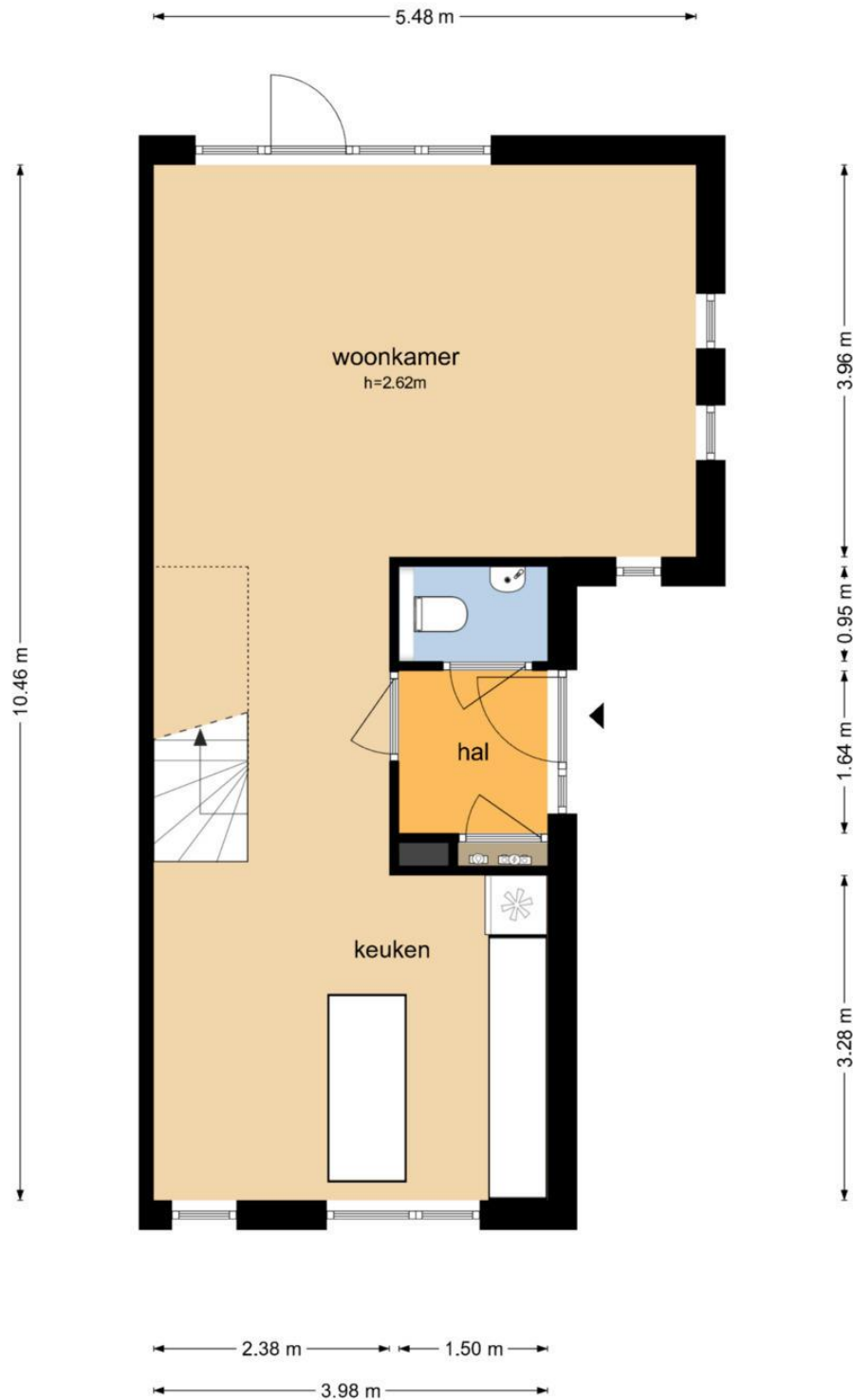


FOTO'S



PLATTEGRONDEN

Zesmorgenstraat 28 - Zevenaar Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



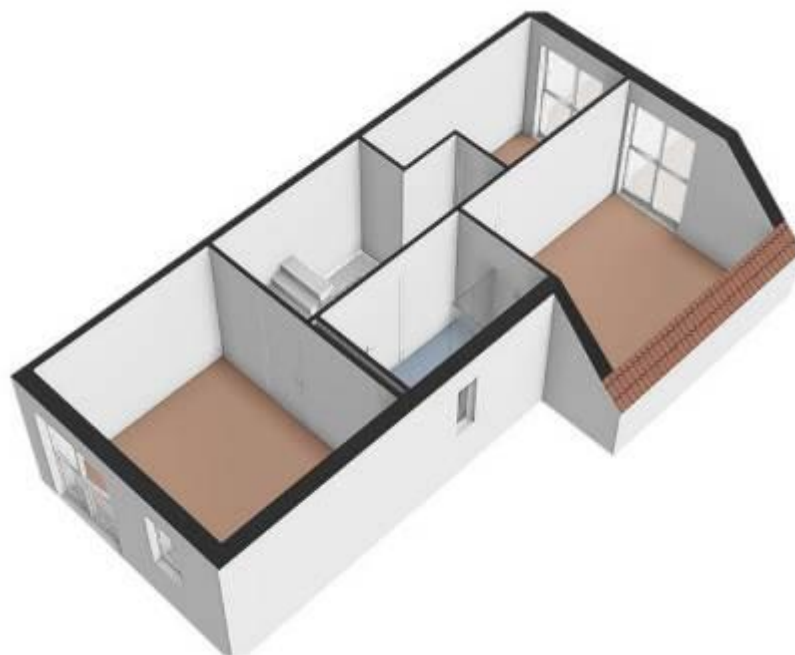
PLATTEGRONDEN

Zesmorgenstraat 28 - Zevenaar Eerste Verdieping



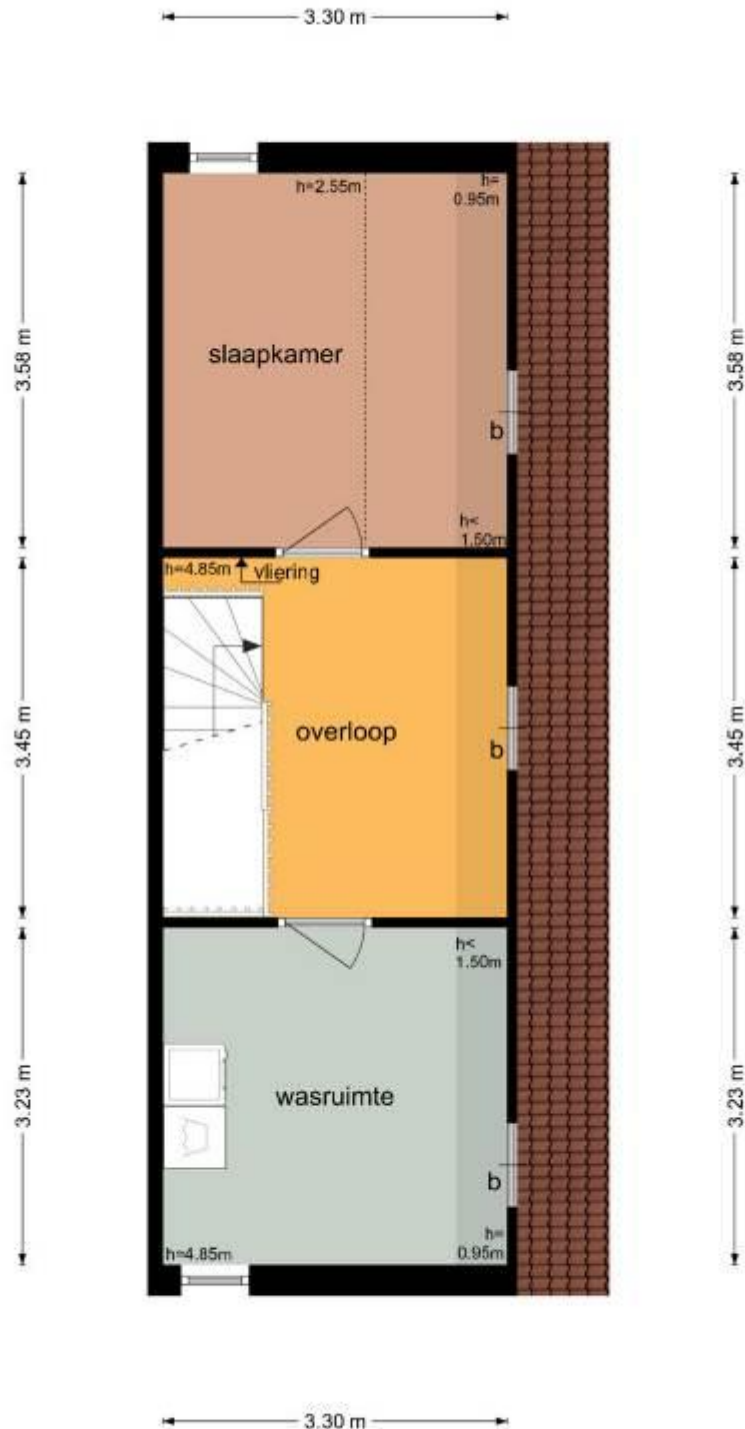
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Zesmorgenstraat 28 - Zevenaar Tweede Verdieping

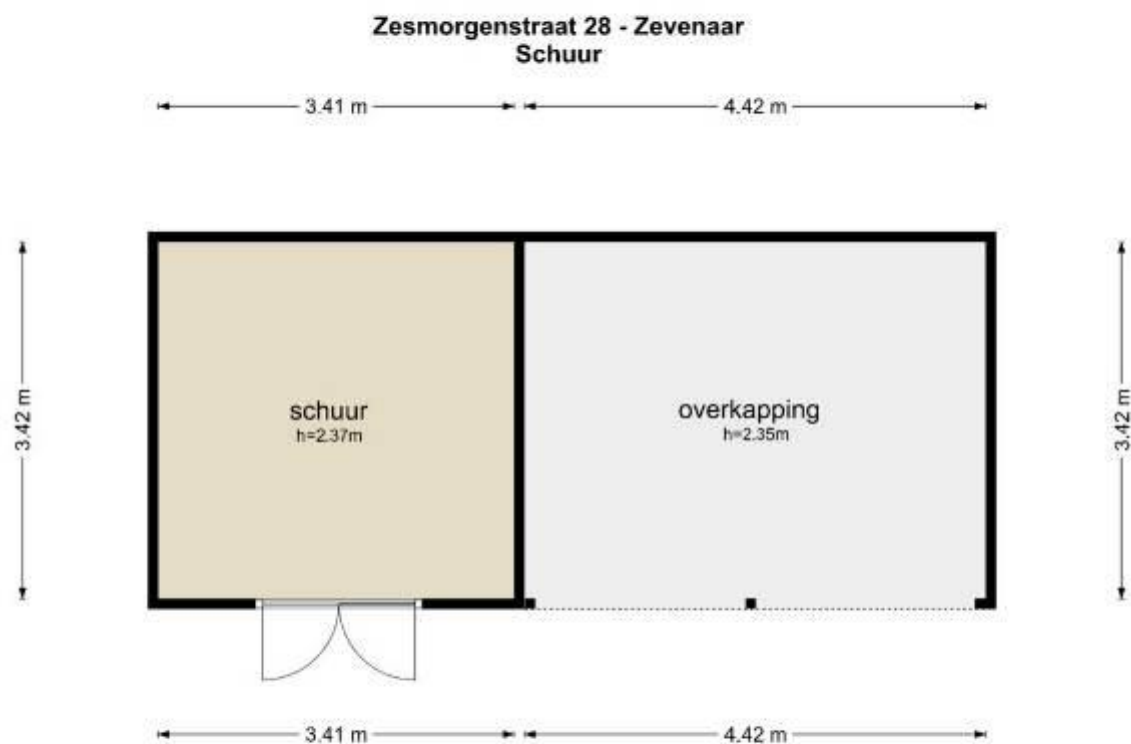


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN

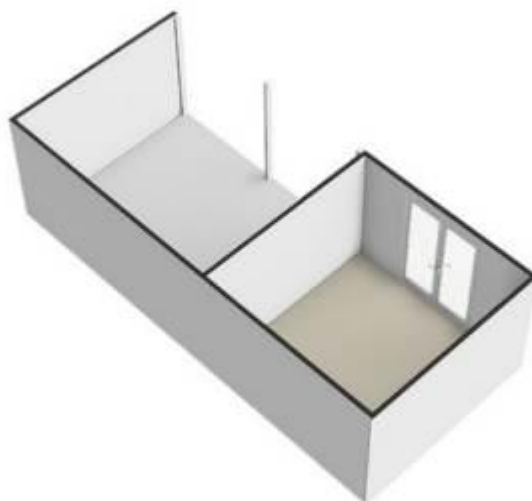


PLATTEGRONDEN



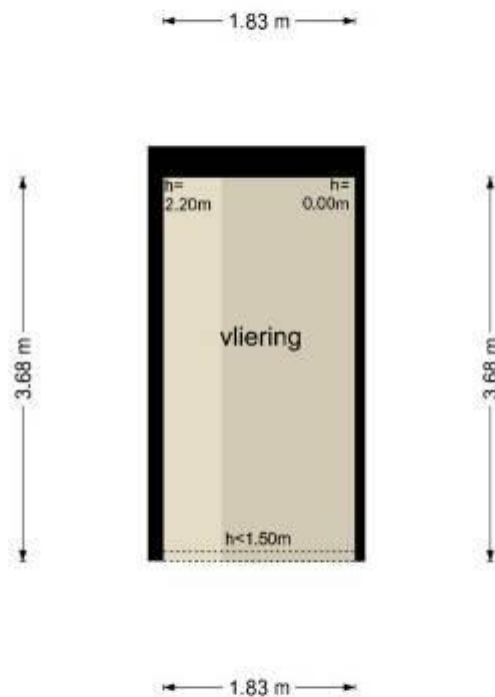
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Zesmorgenstraat 28 - Zevenaar Vliering

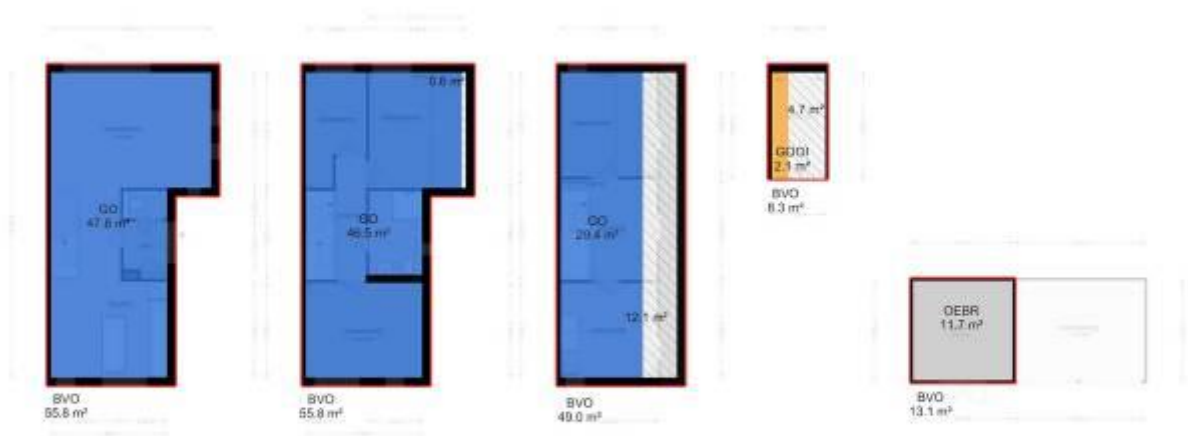


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



NEN2580



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zesmorgenstraat 28 Z



12345 Deze kaart is noordgericht. Perceelnummer Huisnummer 28	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente: Oud-Zevenaar Sectie: M Perceel: 629	kadaster 
 Vastgestelde kadastrale grens  Voorlopige kadastrale grens  Administratieve kadastrale grens  Beleuning	Aan dit uitbreid kunnen geen betrouwbare maken worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	
Voor een aansluitend uitbreid, geleverd op 4 maart 2025. De bevoegdheid van het kadaster en de openbare registers		

Enkele belangrijke punten:

Mededelingsplicht / onderzoeksplicht:

De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar / verkoper van het object en uit eigen waarnemingen ter plaatse. De verkoper heeft de plicht om de koper naar beste weten te informeren. Op de koper rust een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en haar omgeving.

In dit kader verdient het aanbeveling dat de koper een (bouwkundige) deskundige inschakelt; eventuele nadelige gevolgen van het niet inschakelen van een deskundige door de koper kunnen de verkoper en zijn makelaar niet worden aangerekend. In onze koopaktes wordt daarom standaard de volgende clausule opgenomen.

"Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het nalaten hiervan voor eigen risico van de koper is.

Een bod uitbrengen:

Een vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs brengt niet automatisch een koopovereenkomst tot stand. De verkoper kan beslissen of het bod wel of niet wordt aanvaard of kan een tegenvoorstel doen.

Biedverloop:

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, levering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Koopakte:

De koopakte wordt, tenzij anders overeengekomen, opgesteld door de verkoopmakelaar volgens de regels van de Nederlands Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Indien op verzoek van de koper een voorbehoud wordt gemaakt ter verkrijging van een hypothecaire lening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG) zal hiervoor –tenzij expliciet anders overeengekomen – een maximum termijn van zes weken na totstandkoming van de overeenstemming in de koopakte worden opgenomen.

In alle koopovereenkomsten die door bemiddeling van Ditters Franssen Makelaars worden gesloten, zal standaard een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Koper dient uiterlijk zeven weken na de totstandkoming van de overeenstemming hiervoor zorg te dragen.

Bedenktijd:

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen in het kader van de consumentenkoop wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald, dat de koper binnen een bepaalde periode - na de ontvangst van de getekende koopakte-gerechtigd is de koop te ontbinden. In de koopakte kan worden opgenomen, dat ook ten behoeve van de verkoper een dergelijke bedenktijdclausule zou kunnen gelden.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Relevante informatie uit het eigendomsbewijs is ter inzage via de makelaar.

Bij appartementen spelen diverse achterliggende documenten een rol, zoals de splitsingsakte, het reglement en de stukken van de V.V.E. Het verdient aanbeveling zich hierover te laten informeren.

Bouwkundige risico's:

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals, Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren.

Er is gebleken dat in gebieden met hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Indien de woning is gebouwd in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van geldende milieu-regelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee brengen. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Voor objecten van ca. 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt-betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouw-kwaliteit gesteld mogen worden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Voor zover de verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloe-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijken-de bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

Overig:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruikso-p-pervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.