

VERKOOPBROCHURE



**OUDE DOESBURGSEWEG 20
6901 HK ZEVENAAR**

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

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

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

ZEVENAAR

OUDE DOESBURGSWEG 20

Omschrijving object

ROYAAL HALFVRIJSTAAND WONEN OP CENTRUMLOCATIE!

Gunstig aan de rand van het stadscentrum gelegen royaal uitgebouwd helft van dubbel woonhuis met grote garage/berging en heerlijke geheel besloten zonnige tuin met prachtige veranda. Aan de achterzijde loop je via de tuin zo richting de Jumbo supermarkt en via de voorzijde wandel je zo het centrum van Zevenaar in. Door de royale ontsluiting aan de achterzijde is het mogelijk om op eigen terrein desgewenst uw camper/boot/caravan te stallen. De woning biedt een perfecte plek voor een kantoor/praktijkruimte aan huis, een luxe chill plek voor de kids of voor een mantelzorgwoning!

Dit geheel op traditionele wijze in 1968 gebouwde woonhuis meet een comfortabele inhoud van maar liefst 940 m³, heeft een woonoppervlakte van 201m² en is gelegen op een perceel eigen grond van 546 m². De woning is verduurzaamd tot energielabel C met o.a. kunststof kozijnen met HR +/- beglazing, diverse airco's en 15 zonnepanelen (5925 WP, bouwjaar 2022).

Het letterlijk op steenworpafstand gelegen gezellige centrum van Zevenaar biedt een breed scala aan winkels, tal van leuke restaurants, een theater en overige horeca. Toch liever naar Arnhem, Nijmegen of Doetinchem? Zevenaar beschikt over een NS-station en via de e ontsluitingswegen A12, A18 en de A3 kunt u snel alle kanten op.

Ben je na het bekijken van de presentatie enthousiast geworden over deze bijzondere woning? Neem dan snel contact met ons op. Wij informeren je graag over de bezichtigingsmogelijkheden.

ZEVENAAR

OUDE DOESBURGSWEG 20

Indeling	BEGANE GROND: Entree, hal met leistenenvloer, trapopgang naar 1^e verdieping, meterkast, sfeervolle U-vormige woonkamer met pelletkachel en laminaatvloer annex eetkamer, toegang tot gewelven kelder, toilet met fontein, woon/eetkeuken voorzien van inbouwkeuken met spoeliland en voorzien van in het plafond geïntegreerde afzuigkap, gaskookplaat, magnetron, oven, koelkast en vaatwasser, pelletkachel, zolderberging boven woon/eetkeuken met cv-opstelling, tuingerichte werkkamer, multifunctionele speel/werk/slaapkamer met deur naar tuin. 1E VERDIEPING: Overloop, 3 ruime slaapkamers met vaste kasten, 2 met airconditioning, compleet ingerichte badkamer voorzien van hoekbad met whirlpool, douchecabine, wastafel en wandcloset, wasruimte met wasmachine- en droger aansluiting. Vaste trap naar 2E VERDIEPING: 4e Slaapkamer met airconditioning, zolderkamer en bergruimte, mogelijkheid om desgewenst een 5e slaapkamer te creëren. BIJZONDERHEDEN: Woonoppervlakte 201 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, dak-, en muurisolatie, keuken voorzien van vloerisolatie, woning voorzien van kunststof kozijnen met HR+/- beglazing, aanbouw voorzien van houten kozijnen met grotendeels isolerende beglazing, Nefit Trendline HRC 30/CW5 bouwjaar 2016, airconditioning 2017, zonnepanelen 2022, pelletkachel 2024, energielabel C, royale parkeervoorziening op eigen terrein te weten 3 auto's voor en 2 auto's achter, garage/berging 1980 met roldeur, veranda 2020.
Bouwjaar	1968 (vernieuwbouw, oorspronkelijk bouwjaar 1920)
Type woning	Helft van dubbel woonhuis met garage, berging en besloten tuin.
Perceeloppervlakte	546 m ²
Inhoud	940 m ³
Bieden vanaf prijs	€ 529.000,= K.K.
Aanvaarding	In overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Woon/eetkeuken voorzien van inbouwkeuken met spoeeiland en voorzien van in het plafond geïntegreerde afzuigkap, gaskookplaat, magnetron, oven, koelkast en vaatwasser, pelletkachel, zolderberging boven woon/eetkeuken met cv-opstelling

SANITAIR

Toilet met fontein

BADKAMER

Compleet ingerichte badkamer voorzien van hoekbad met whirlpool, douchecabine, wastafel en wandcloset

ISOLATIE

Dak- en muurisolatie (keuken vloerisolatie), grotendeels isolerende beglazing.

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Geen asbest waargenomen

TUIN

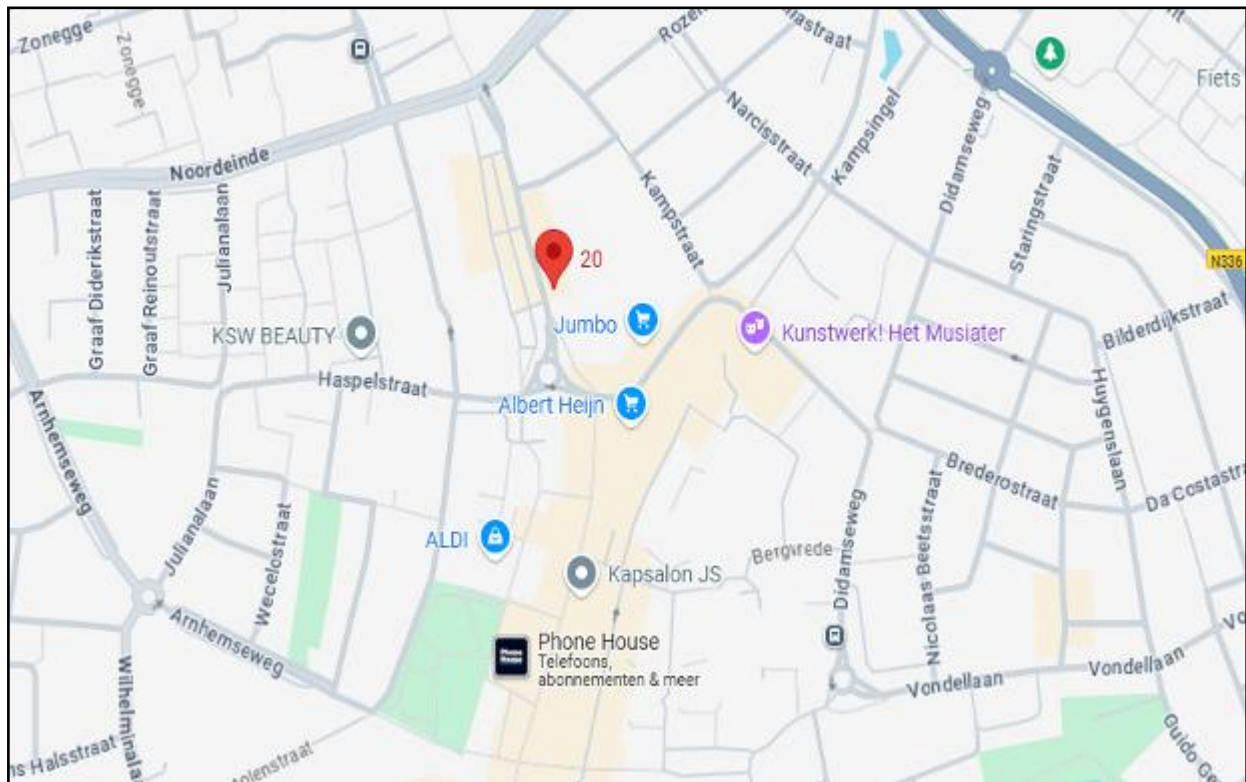
Ligging

Noordoosten

Onderhoud

Normaal

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 Ooyesdijk. 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: **Oude Doesburgseweg 20, 6901 HK 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/scherm)	☒	☐	☐	☐
-	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/camera bewaking	☐	☐	☒	☐
	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



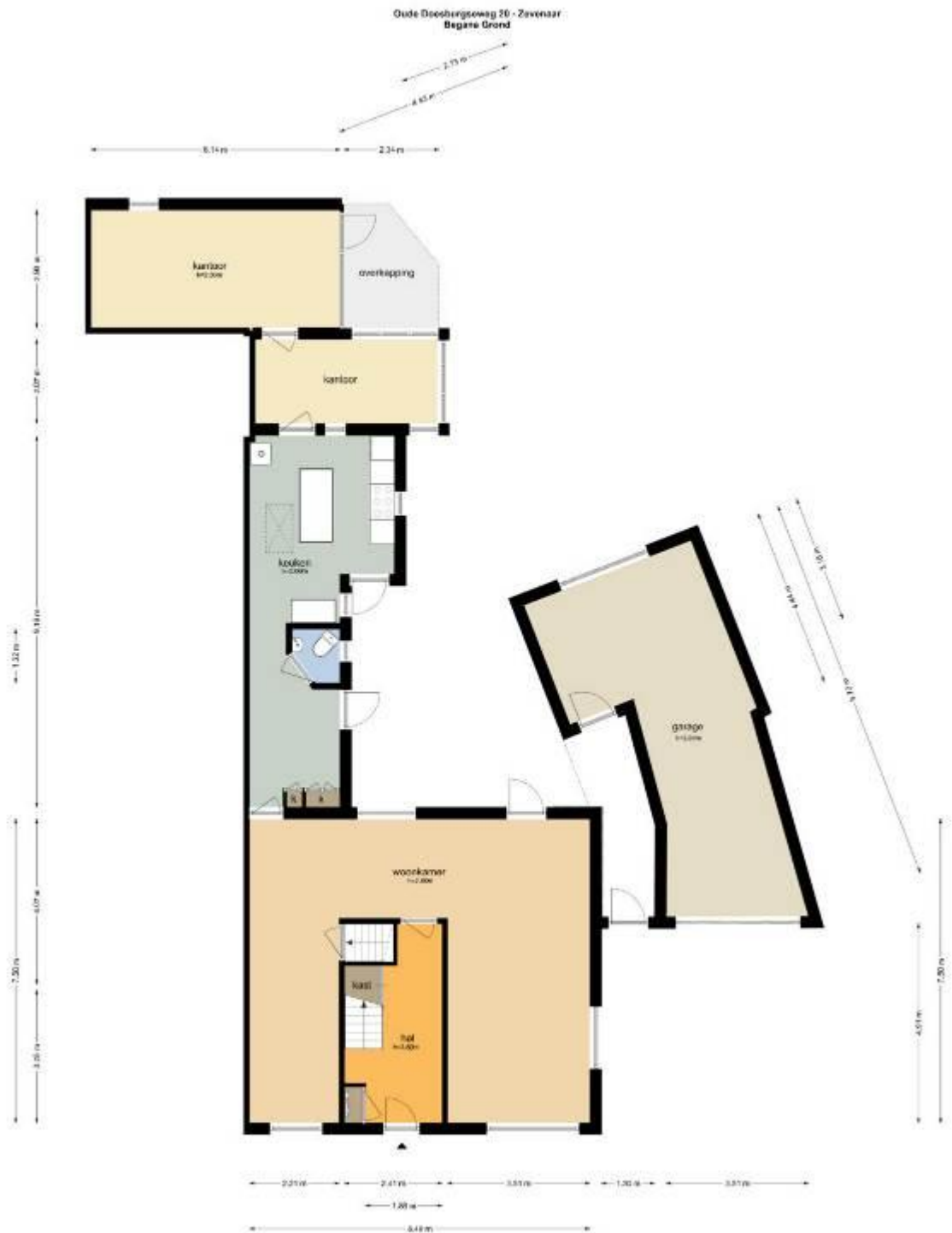
FOTO'S



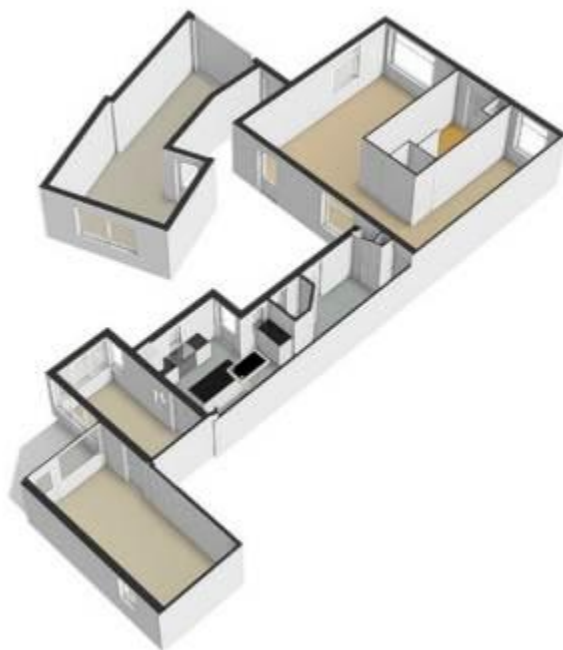
FOTO'S



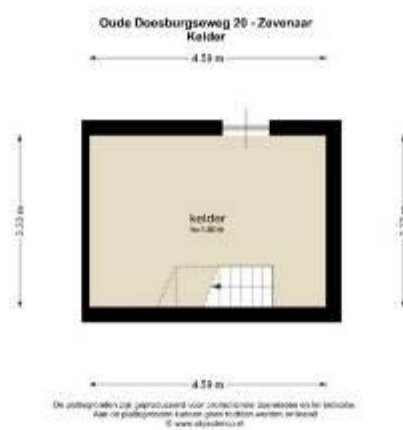
PLATTEGRONDEN



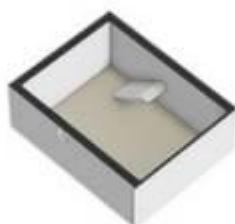
PLATTEGRONDEN



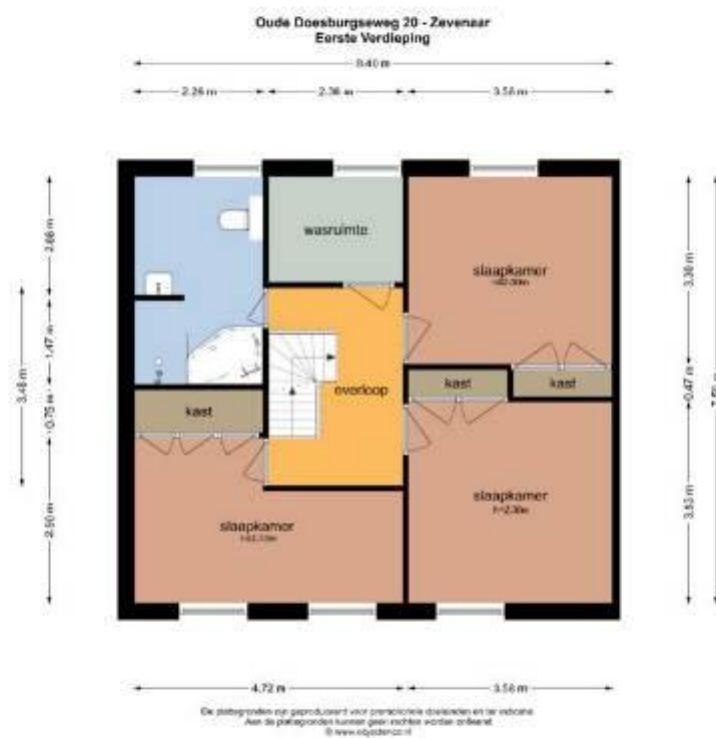
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



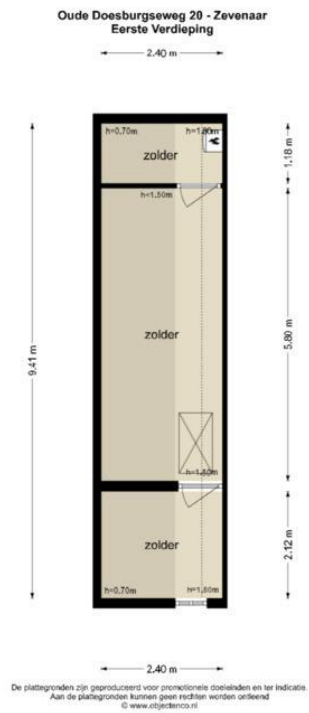
PLATTEGRONDEN



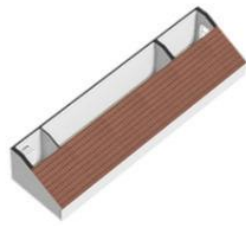
PLATTEGRONDEN



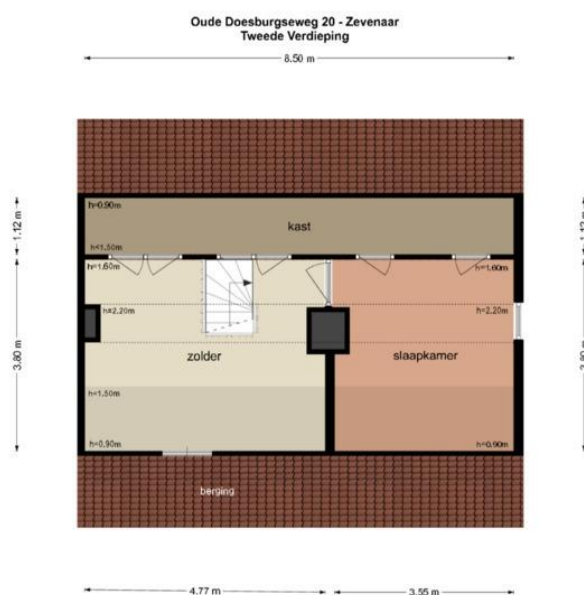
PLATTEGRONDEN



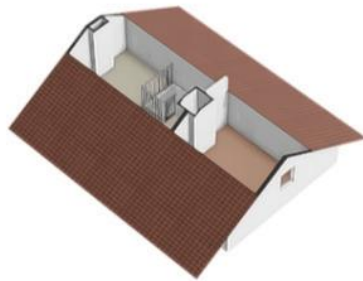
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



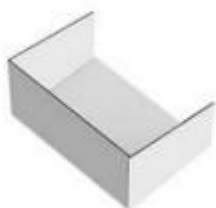
PLATTEGRONDEN



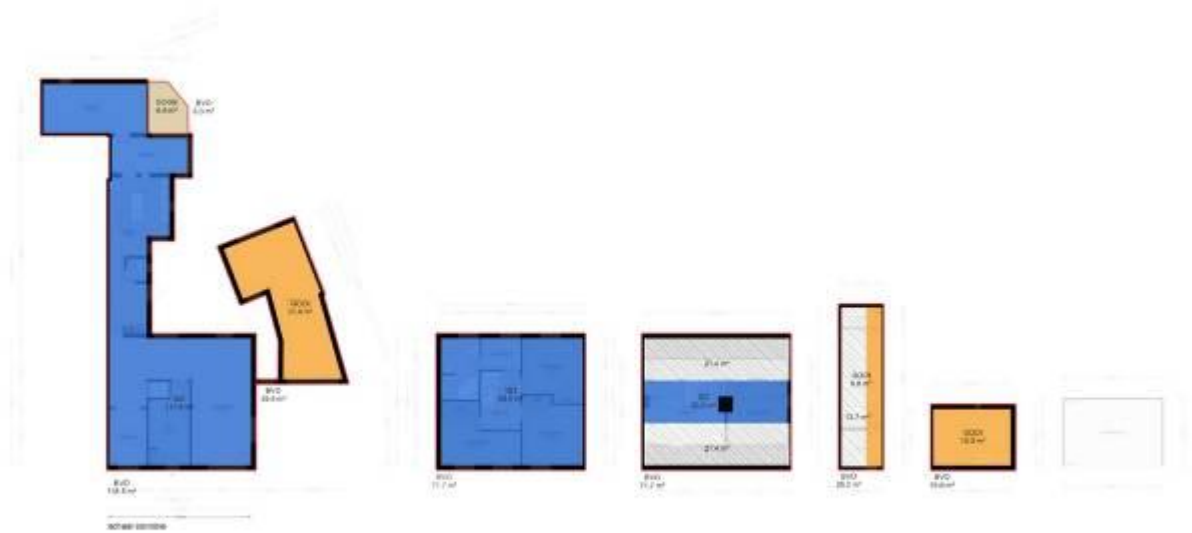
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



NEN2580



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oud-Zevenaar L 1659



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente: Oud-Zevenaar	
	Huisnummer	Sectie: L	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel: 1659	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Beleuning		
Voor een versluisd uitbreken, geleverd op 24 april 2025			
De bevrager van het kadastraal en de openbare registers			
Aan dit uitbreken kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.			
De Dienst voor het kadastraal en de openbare registers behoudt zich de intellectuele			
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.			



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-pervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.