

VERKOOPBROCHURE



WILGENHOEK 26 6903 BT 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.

Omschrijving object

In de populaire en ruim opgezette woonwijk Lentemorgen II gelegen ruime hoekwoning met garage en geheel besloten tuin op het Noorden voorzien van achterom.

Deze woning is gebouwd in 1973, meet een comfortabele inhoud van 445 m³, heeft een woonoppervlakte van 127 m² en is gelegen op een perceel eigen grond van 222 m². In de directe nabijheid bevinden zich diverse voorzieningen zoals scholen, speelweide, openbaar vervoer, supermarkt, zwembad en ziekenhuis. Het op enkele fiets minuten afstand gelegen gezellige en levendige stadscentrum van Zevenaar biedt een breed scala aan winkels en tal van leuke restaurants en overige horeca. Ook beschikt Zevenaar over een theater en een filmhuis. De uitvalswegen A12 (Arnhem), A18 (Doetinchem) en A3 (Duitsland) bevinden zich op enkele autominuten.

Bieden vanaf prijs € 325.000,= K.K.

Deze woning wordt u aangeboden met een aantrekkelijke vanaf prijs. Ieder voorstel boven de vermelde vanaf prijs zal serieus in overweging genomen worden!

“Interesse in dit huis? Schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.”

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

WILGENHOEK 26

Indeling

INDELING:

BEGANE GROND: Entree, hal met trapopgang, toilet, trapkast, meterkast, royale woonkamer met tuindeur, gesloten keuken v.v. basis keukenopstelling en toegang tot tuin.

1E VERDIEPING: Overloop, 3 ruime slaapkamers, badkamer v.v. bad/douchecombinatie, vaste wastafel en 2e toilet. Vaste trap naar de 2e verdieping.

2E VERDIEPING: Voorzolder, cv/wasruimte, bergruimte en grote 4e slaapkamer met dakkapel.

BIJZONDERHEDEN:, woonoppervlakte 127 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, hardhouten kozijnen, gedeeltelijk isolerende beglazing, HR combiketel (Remeha 2011), Energielabel D.

Bouwjaar

1973

Type woning

Hoekwoning met garage

Perceeloppervlakte

222 m²

Inhoud

445 m³

Bieden vanaf prijs

€ 325.000,= K.K.

Aanvaarding

In overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Gesloten keuken v.v. basis keukenopstelling

SANITAIR

Toilet voorzien van fontein

BADKAMER

ISOLATIE

Gedeeltelijk isolerende beglazing

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Asbest aanwezig ter plaatse van CV ruimte en ontluchtingskanaal

TUIN

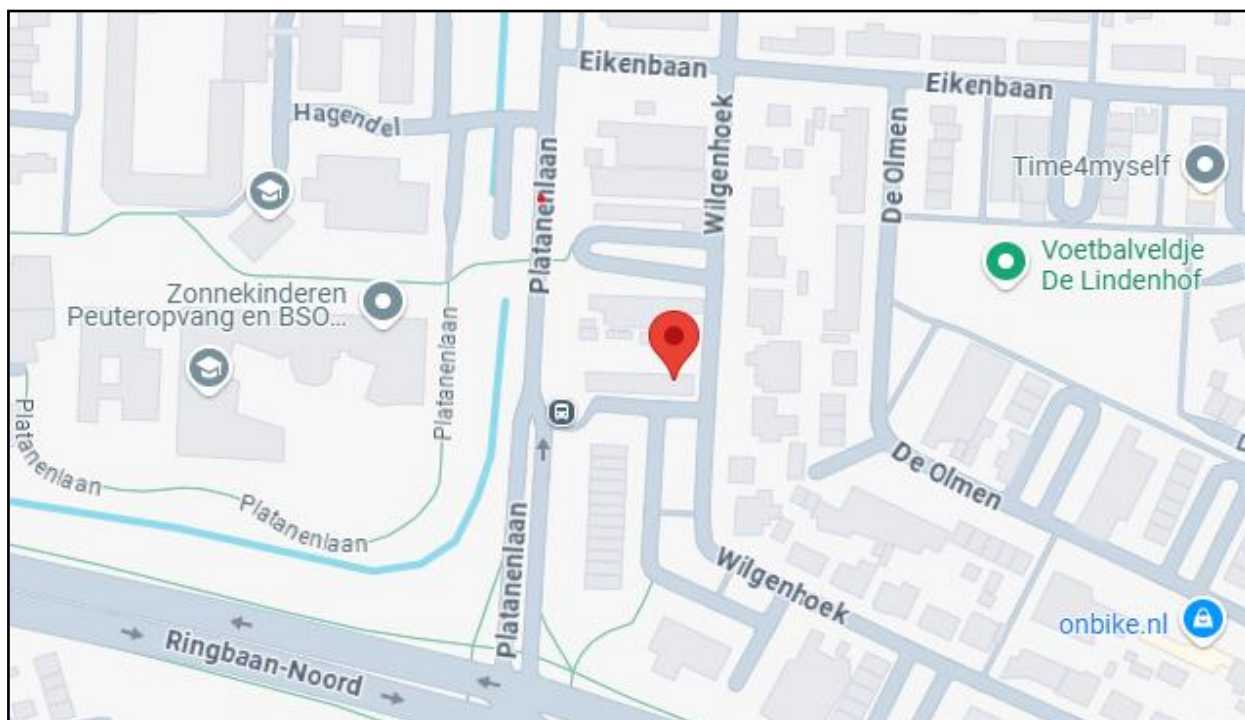
Ligging

Noorden

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 openbaarvervoervoorzieningen zijn uitstekend. Bovendien ligt Zevenaar in een groene, waterrijke omgeving. De uiterwaarden van de oude Rijn, diverse zwem-, schaats- en viskolken, de mooie Ooysedijk. 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: **Wilgenhoek 26, 6903 BT 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				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmer	☐	☐	☐	☒
- losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Inbouwkasten en losse kast keuken	☒	☐	☐	☐
- Kast (hangt) zolder	☒	☐	☐	☐
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/schermbord)	☒	☐	☐ ☐
-	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, tuinslang	☒	☐	☐	☐
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



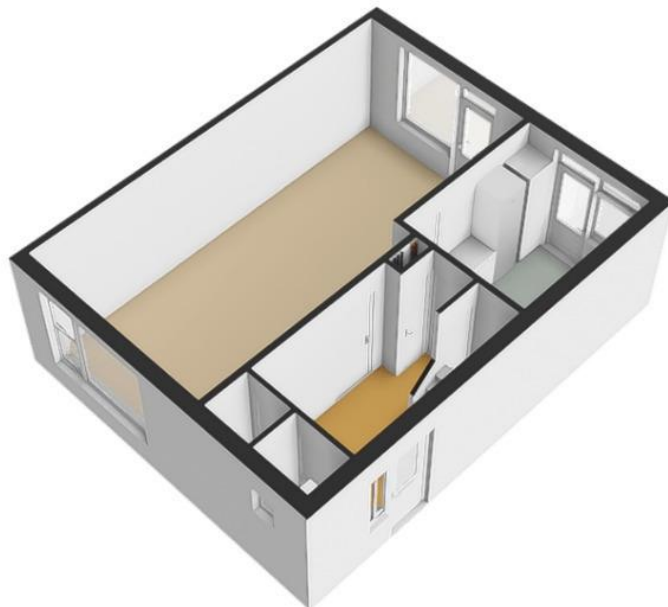
PLATTEGRONDEN

Wilgenhoek 26 - Zevenaar Begane Grond



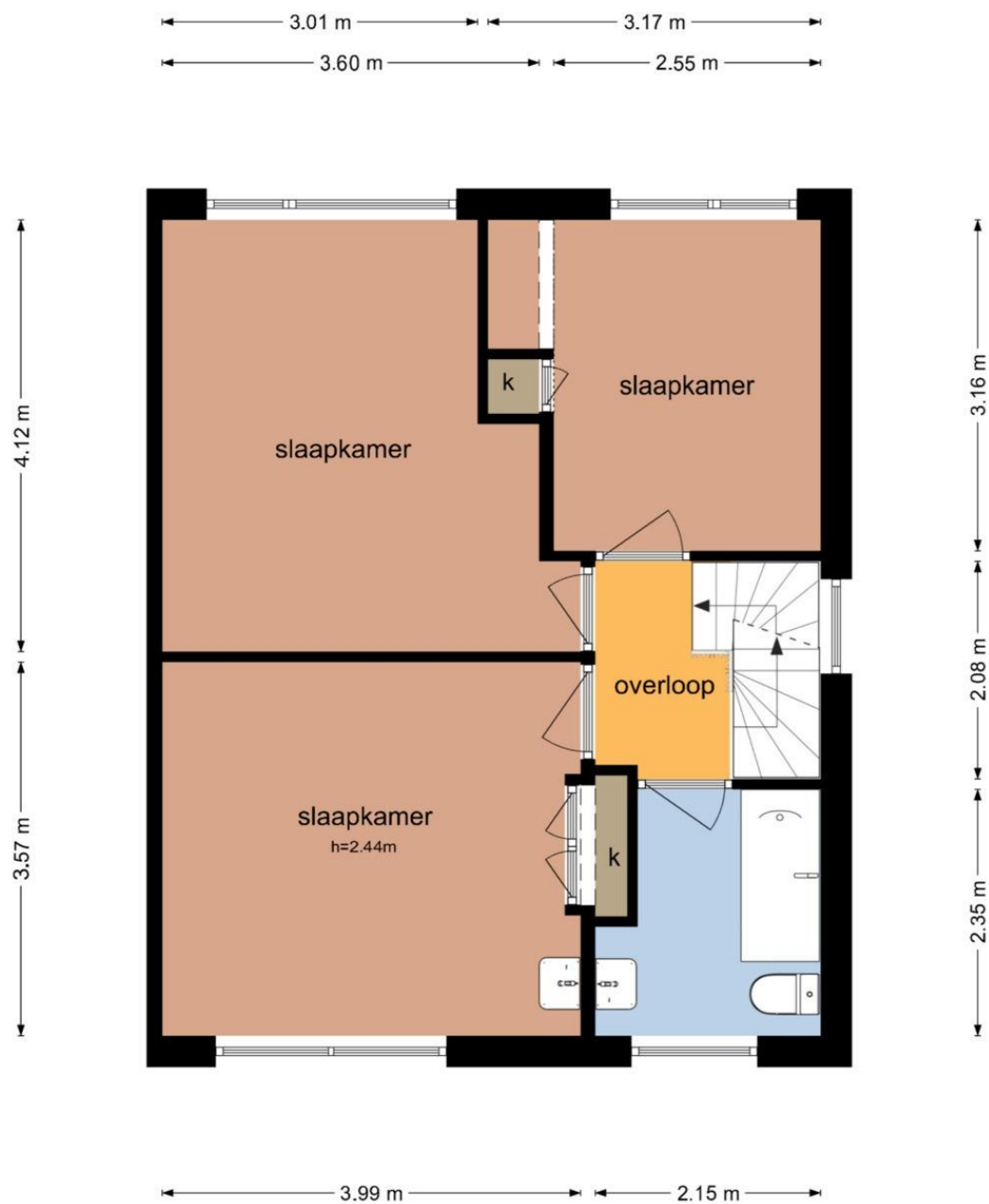
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



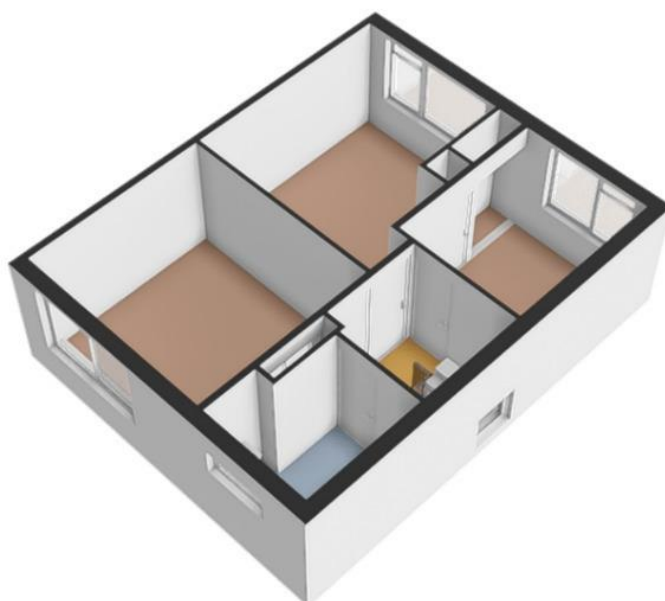
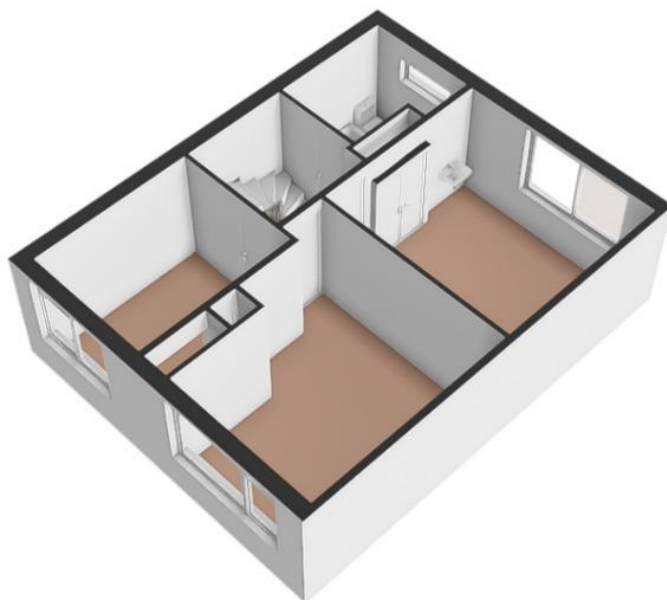
PLATTEGRONDEN

Wilgenhoek 26 - 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

Wilgenhoek 26 - Zevenaar Tweede Verdieping

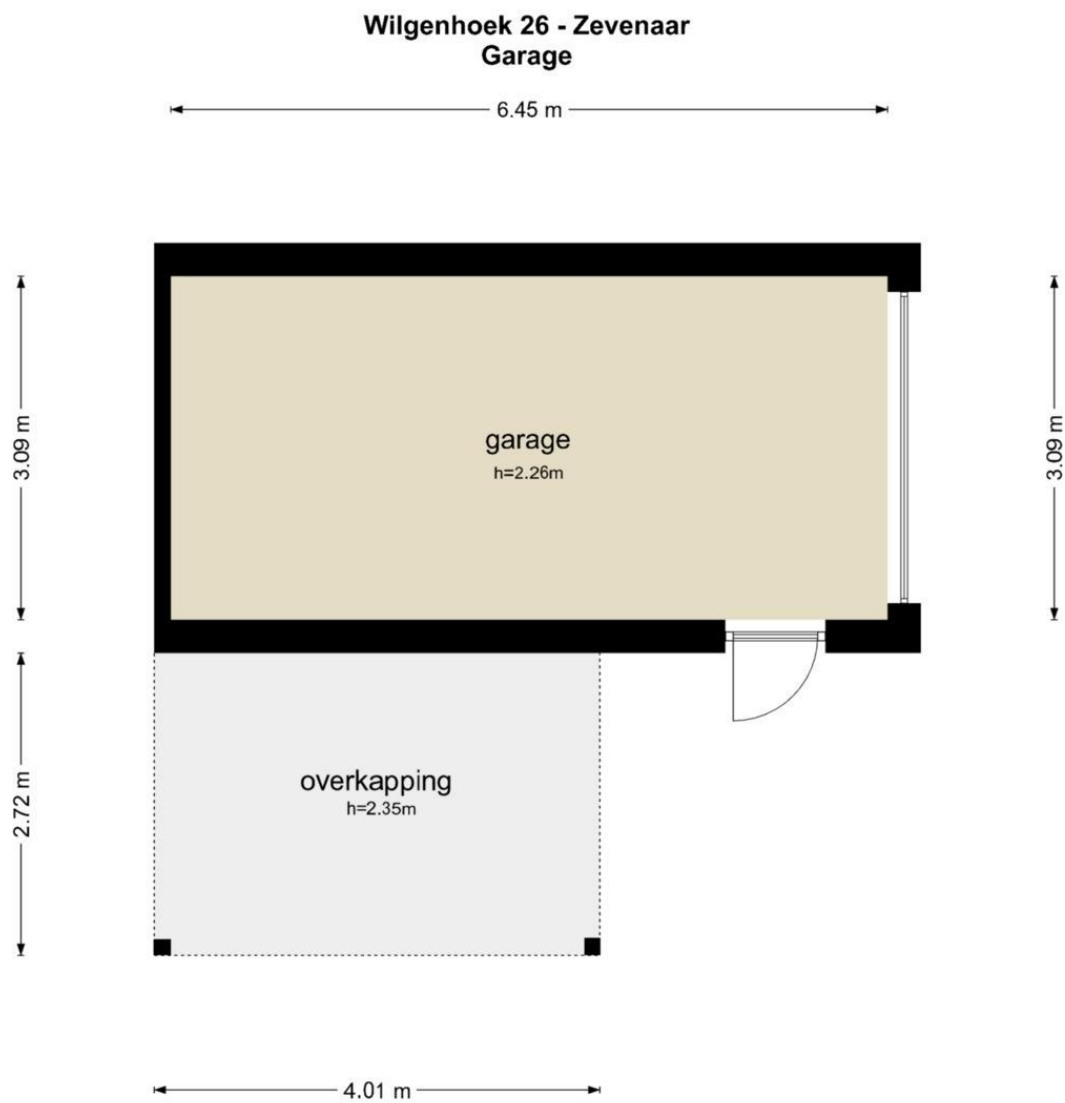


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN

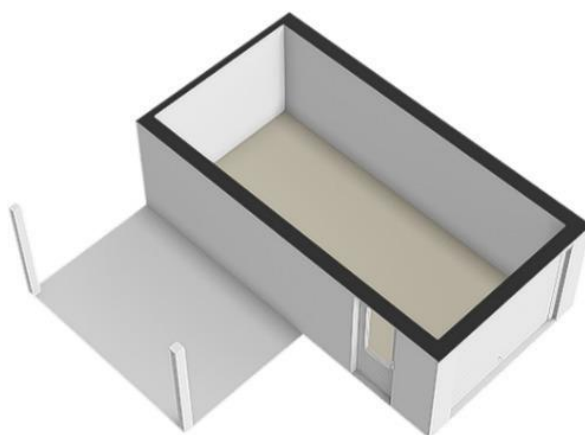
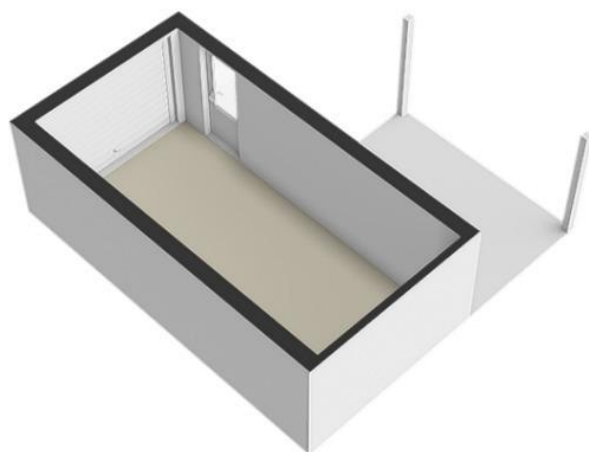


PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



	NEN2580
--	---------



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wilgenhoek 26 Zev.



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelsnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oud-Zevenaar
Sectie K
Perceel 2691

kadaster



Voor een versluisd uittreksel, geleverd op 12 mei 2025.
De bemaatting 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 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-p-pervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.