

VERKOOPBROCHURE



TOLLAAN 4 6905 TG 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

Welkom bij de Tollaan 4 te Zevenaar!

Een comfortabele woning prachtig gelegen aan de buitenzijde van 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!

Deze uitstekend onderhouden middenwoning heeft een woonoppervlakte van 122 m², meet een comfortabele inhoud van 442m³ en is gelegen op een perceel eigen grond van 127 m². In 2017 is deze woning opgeleverd aan de huidige verkoper. De woning is de afgelopen jaren perfect onderhouden en verder verduurzaamd met o.a. 12 zonnepanelen waardoor de woning beschikt over een gunstig energielabel A.

De woning heeft een fijne zonnige tuin gelegen op het Zuid-Westen en beschikt over een berging en een achterom, Deze zeer energiezuinige woning staat gesitueerd direct in het begin van de wijk in het deelgebied "De Tol", gunstig nabij de onlangs geopende Nettorama supermarkt, op slechts enkele minuten van het gezellige stadscentrum van Zevenaar met een breed scala aan voorzieningen waaronder een theater, winkels, horeca, supermarkten, bibliotheek, openbaar vervoer, sportaccommodaties, scholen en kinderdagopvang. Derhalve buitenaf wonen, met alle gemakken en voorzieningen op aantrekkelijke afstand van het centrum van Zevenaar! Via de A12 kan je snel alle kanten op.

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. De wijk Groot Holthuizen is voorts nog voorzien van basisschool de Bem en kinderdagverblijf de Toverhoed. Ben je op zoek naar nieuwbouwwoning maar heb je geen zin en tijd om lange bouwtrajecten te doorlopen.....? Dan is deze woning werkelijk een uitstekend alternatief!

Bieden vanaf prijs € 439.000,= 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 woonhuis?

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.

Indeling	BEGANE GROND: (geheel voorzien van tegelvloer met vloerverwarming) Entree, hal met trapopgang, toilet v.v. wandcloset met fontein, meterkast met stadsverwarmingsinstallatie, tuingerichte woonkamer met toegang tot zonneterras, trapkast met verdeler vloerverwarming, half open keuken voorzien van hoek opgestelde in hoogglanswit uitgevoerde inbouwkeuken voorzien van rvs afzuigkap, inductie kookplaat, combimagnetron en koelkast (vaatwasser voorbereid). 1E VERDIEPING: (geheel voorzien van laminaatvloer) Overloop, 3 slaapkamers, geheel betegelde moderne badkamer v.v. inloofdouche met regendouche, vaste wastafel en 2e wandcloset. Vaste trap naar.... 2E VERDIEPING: (geheel voorzien van laminaatvloer) Royale multifunctionele zolderkamer met groot Velux dakraam, prima geschikt als perfecte thuiswerkplek, opstelling wasmachine en wasdroger, desgewenst kan hier een eenvoudig een vierde slaapkamer worden gerealiseerd. BIJZONDERHEDEN: Woonoppervlakte 122 m², externe bergruimte 6 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, 12 zonnepanelen 2018, optimaal geïsoleerd, hardhouten kozijnen met HR +/- beglazing, energielabel A, stadsverwarming, BUVA mechanisch ventilatie systeem.
Bouwjaar	2017
Type woning	Middenwoning met berging en tuin
Perceeloppervlakte	127 m ²
Inhoud	442 m ³
Bieden vanaf prijs	€ 439.000,= K.K.
Aanvaarding	In overleg, spoedige aanvaarding desgewenst mogelijk.

GEGEVENS

KEUKEN

Half open keuken voorzien van hoek opgestelde in hoogglanswit uitgevoerde inbouwkeuken voorzien van rvs afzuigkap, inductie kookplaat, combimagnetron en koelkast (vaatwasser voorbereid).

SANITAIR

Toilet v.v. wandcloset met fontein

BADKAMER

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

ISOLATIE

Optimaal geïsoleerd, hardhouten kozijnen met HR +/- beglazing, energielabel A

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Er is geen asbest waargenomen

TUIN

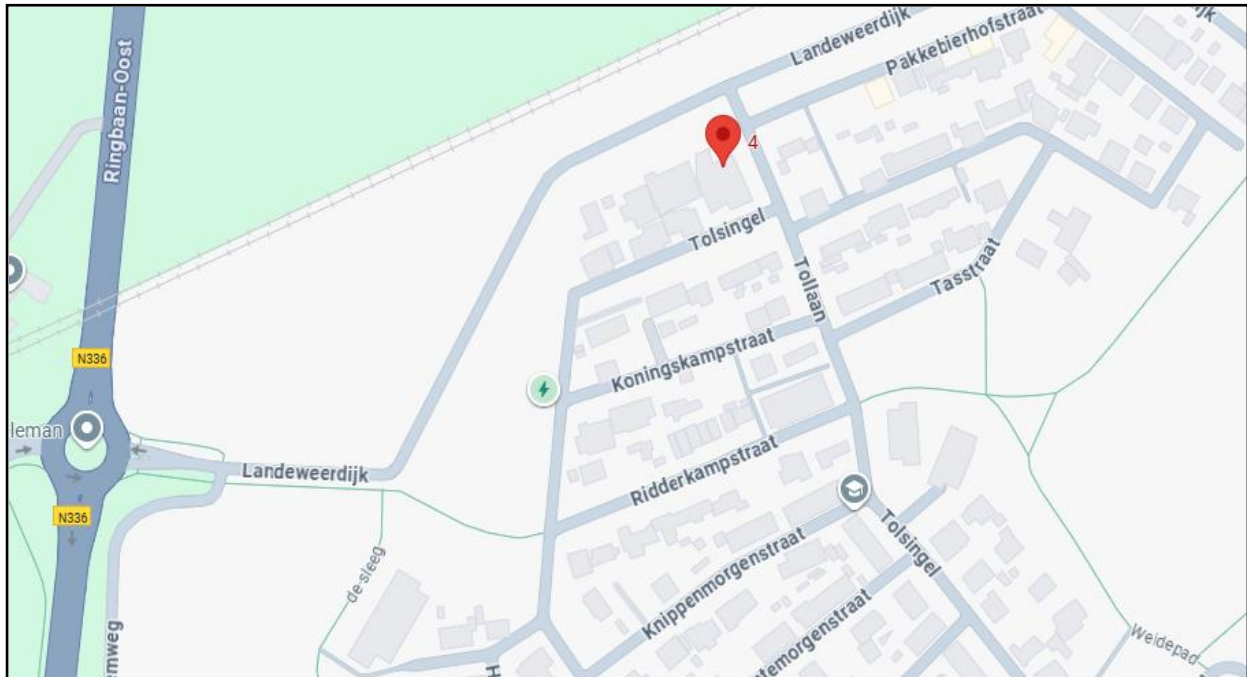
Ligging

Zuid-Westen

Onderhoud

Goed

OMGEVING



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE Groot Holthuisen ligt op fietsafstand van het stadscentrum en enkele autominuten van de A12. Zevenaar heeft een NS Station en ook de overige openbaar vervoer voorzieningen zijn uitstekend. Zevenaar ligt 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. 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.

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Tollaan 4, 6905 TG 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:				
- Zwarte kledingkast op slaapkamer	☐	☐	☒	☐
- Witte kast op kleine kamer	☐	☐	☒	☐
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	☐	☐	☐	☒

***Alle lampen welke aan het plafond en aan de muur hangen, mogen worden overgenomen.**

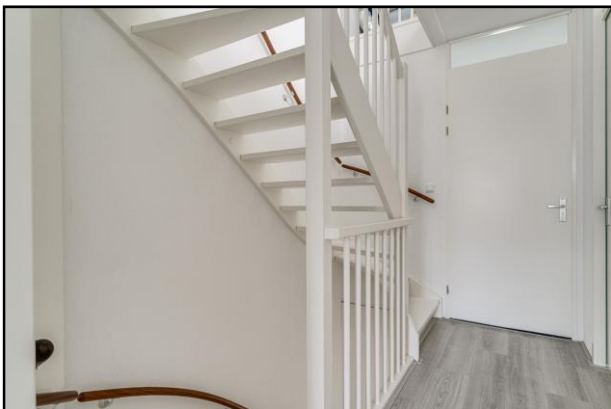
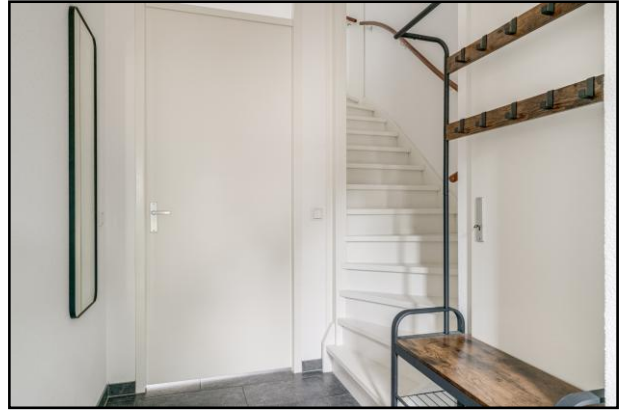
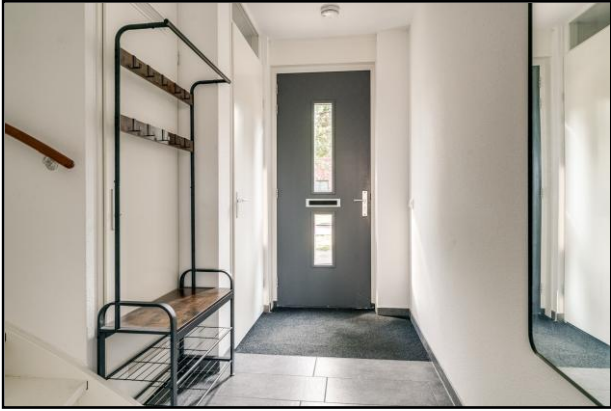
Overig, te weten:					
-	spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
-	schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken					
	Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:					
	kookplaat	☐	☐	☐	☒
	(gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
	afzuigkap	☒	☐	☐	☐
	magnetron	☐	☐	☐	☒
	oven	☐	☐	☐	☒
	combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
	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	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐

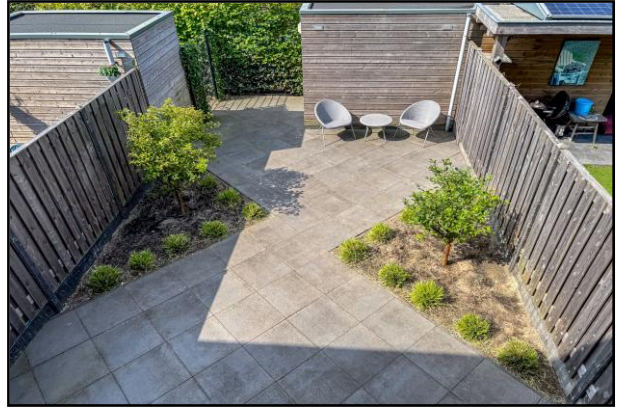
FOTO'S



FOTO'S

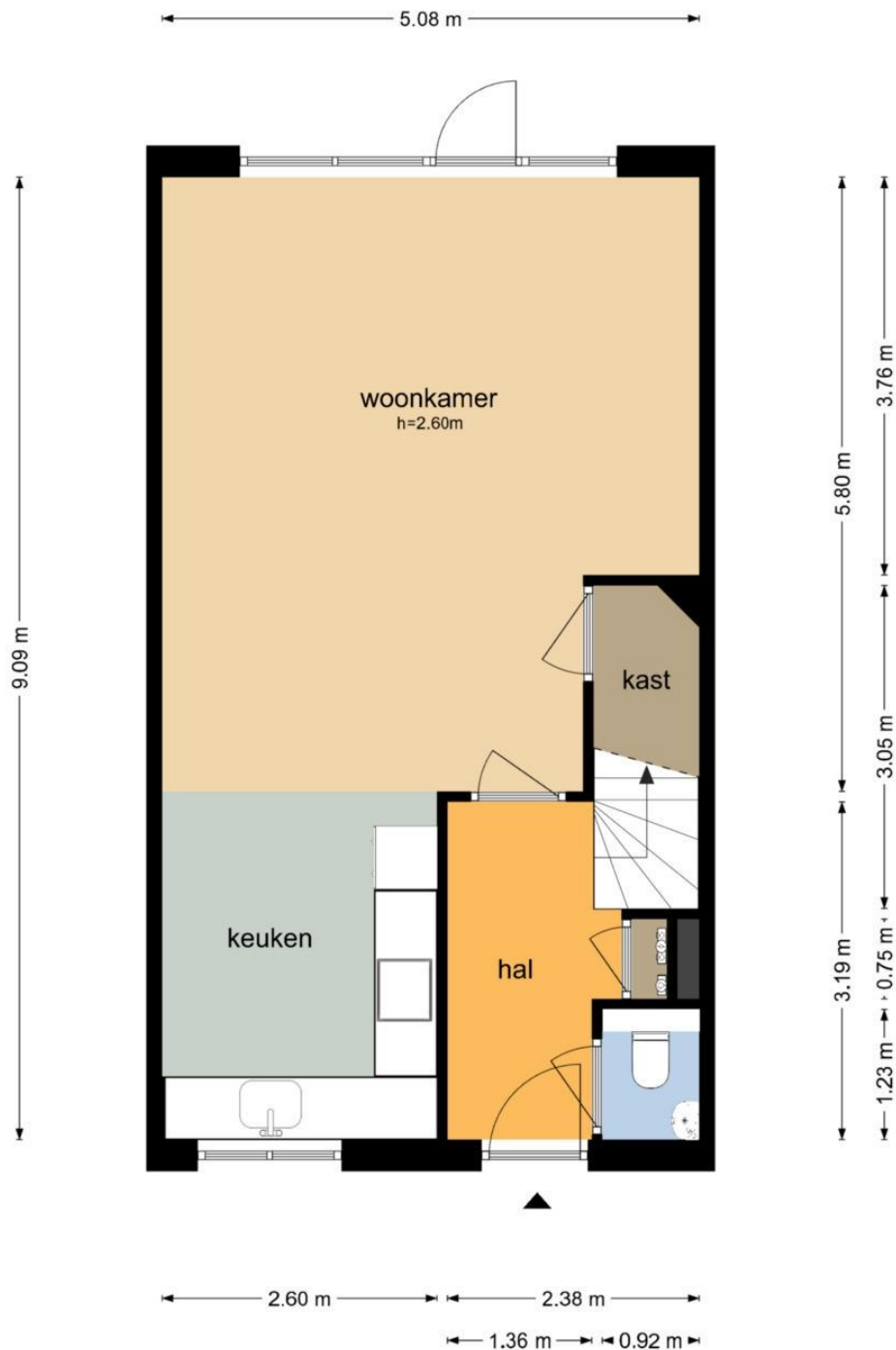


FOTO'S



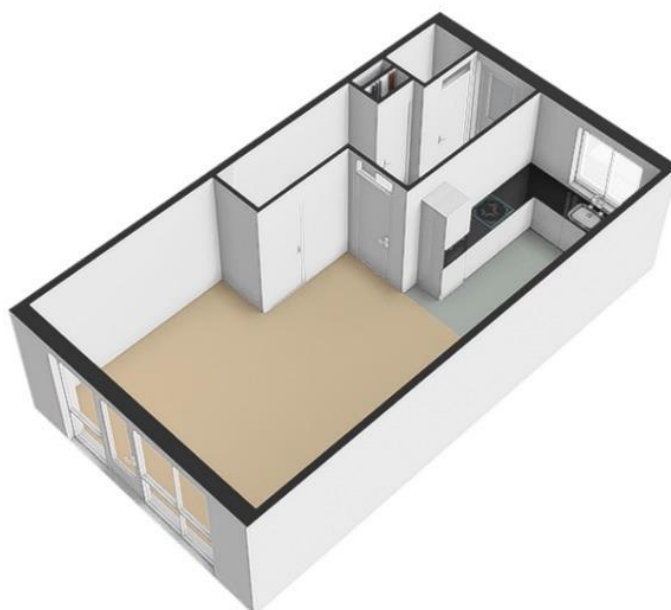
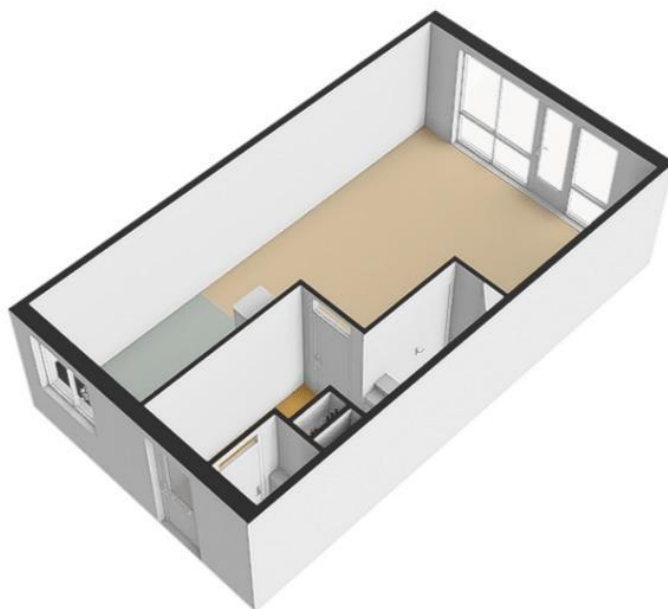
PLATTEGRONDEN

Tollaan 4 - Zevenaar
Begane Grond



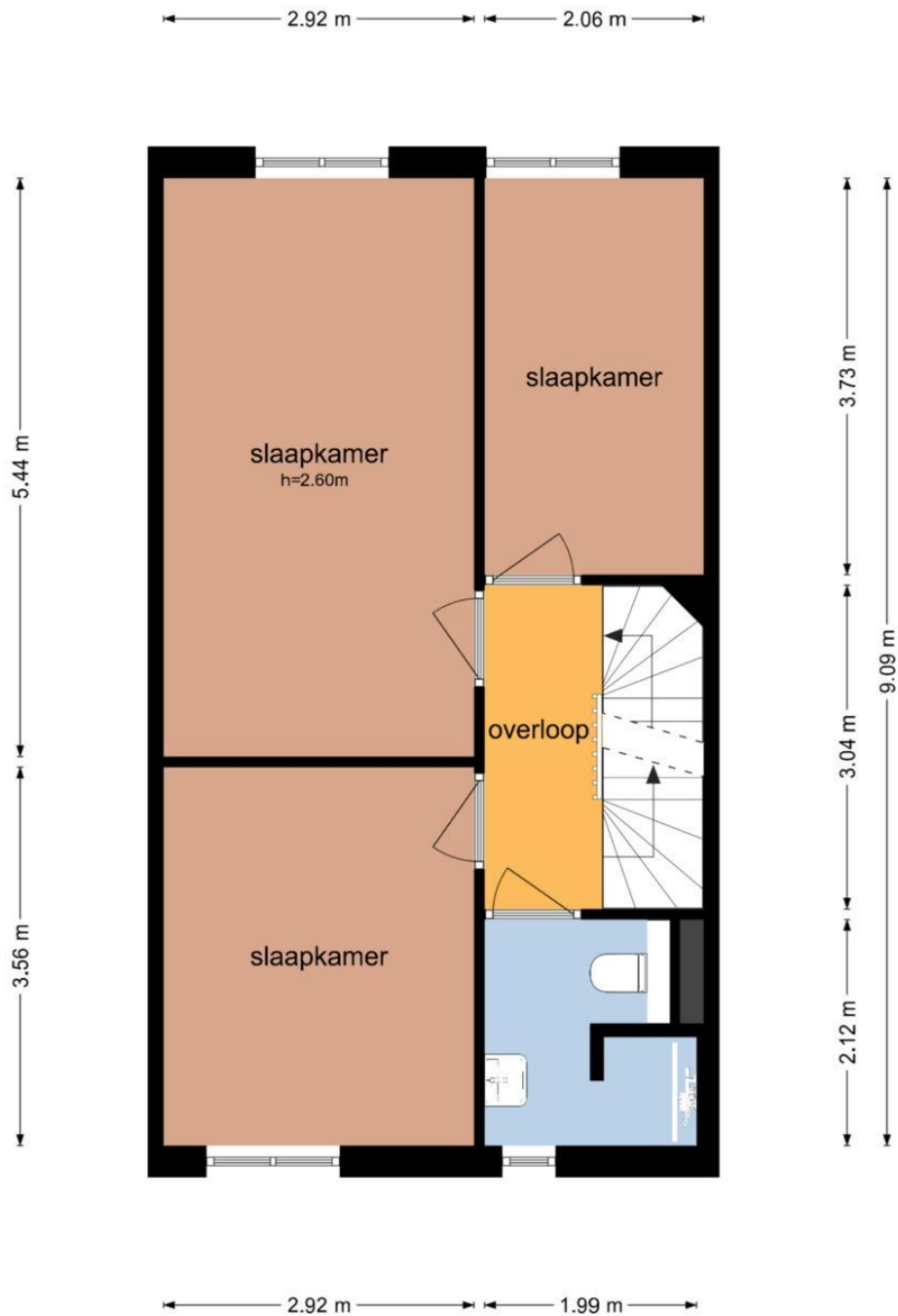
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



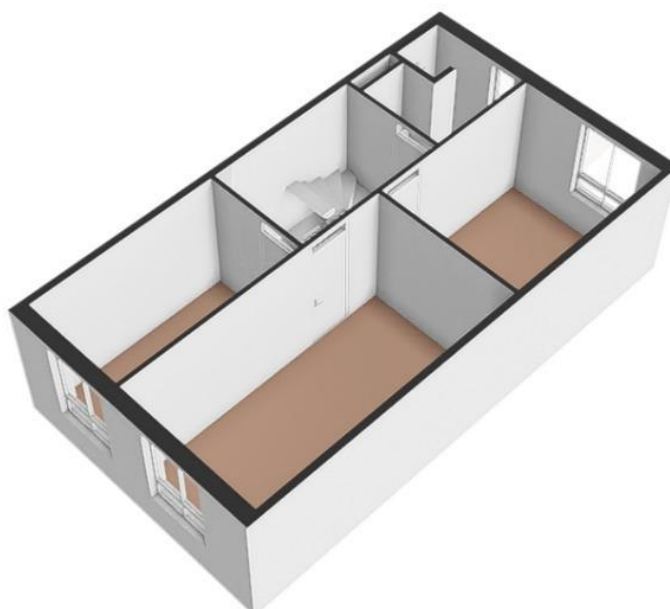
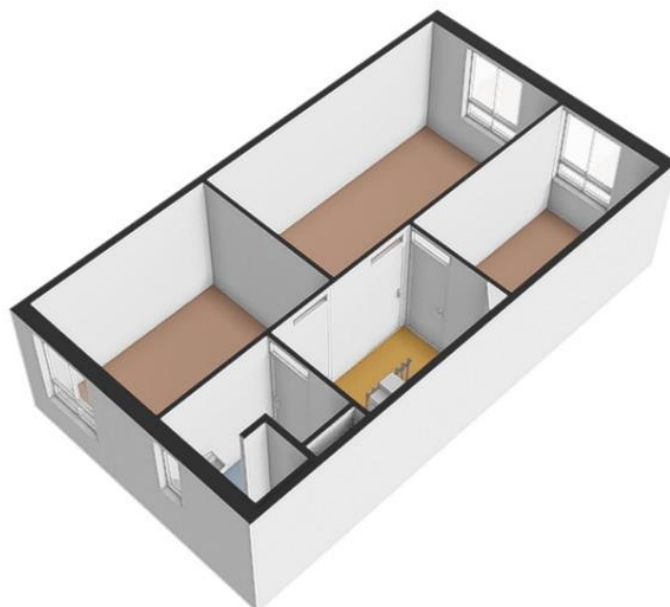
PLATTEGRONDEN

Tollaan 4 - Zevenaar Eerste Verdieping



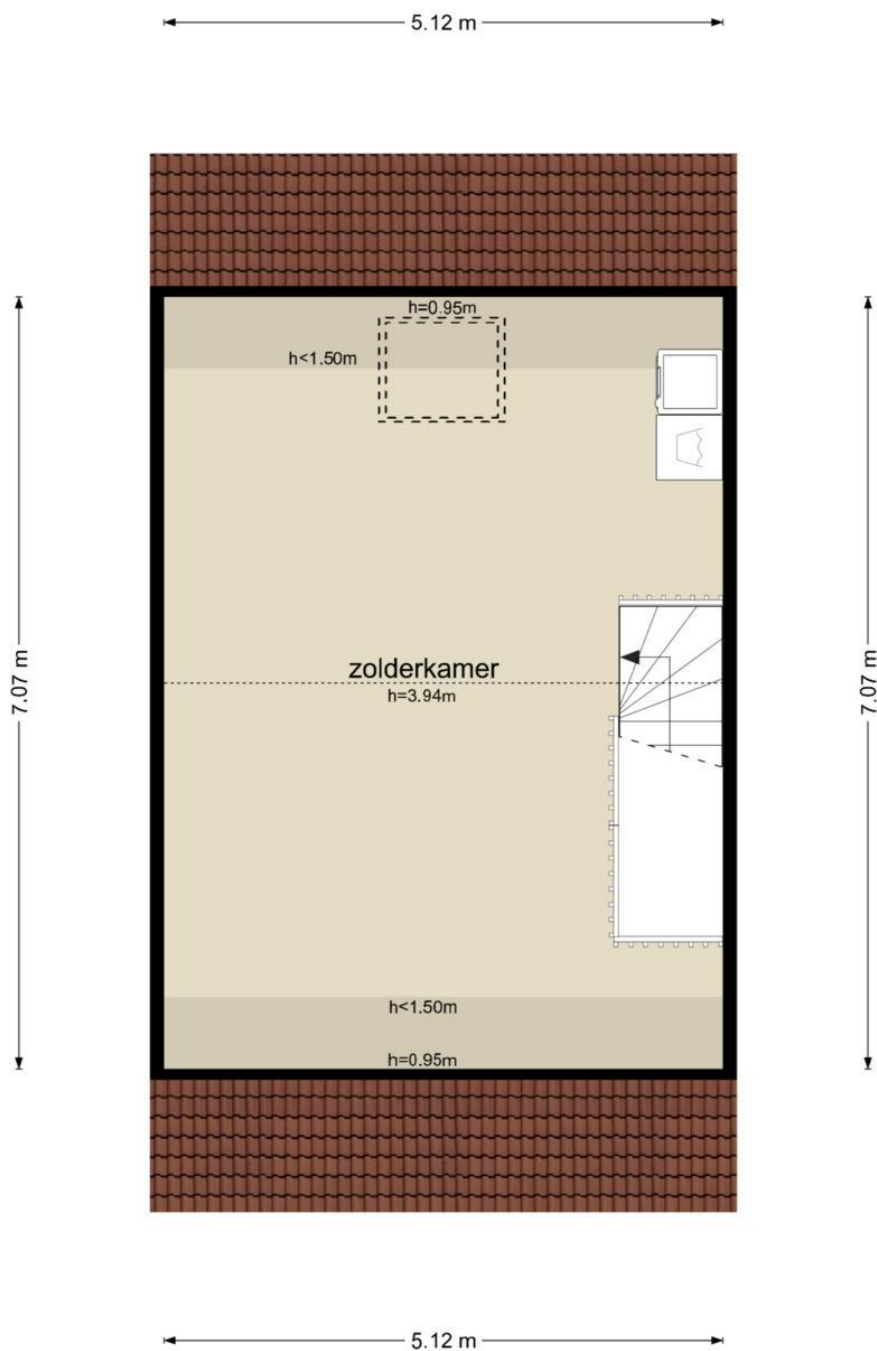
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Tollaan 4 - Zevenaar Tweede Verdieping

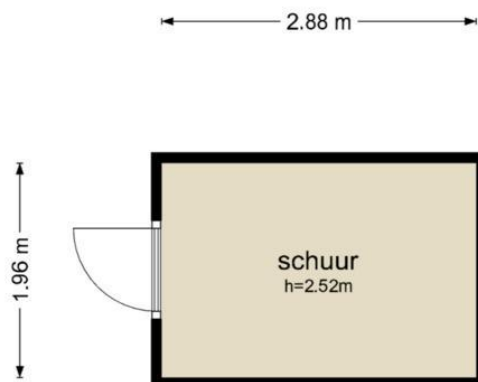


PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

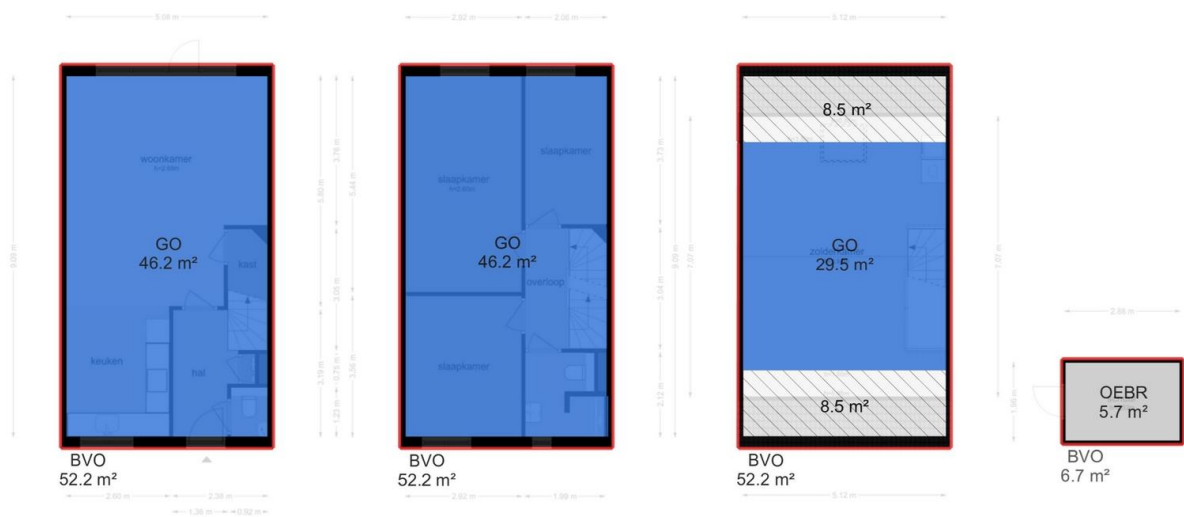
Tollaan 4 - Zevenaars Schoor



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

PLATTEGRONDEN

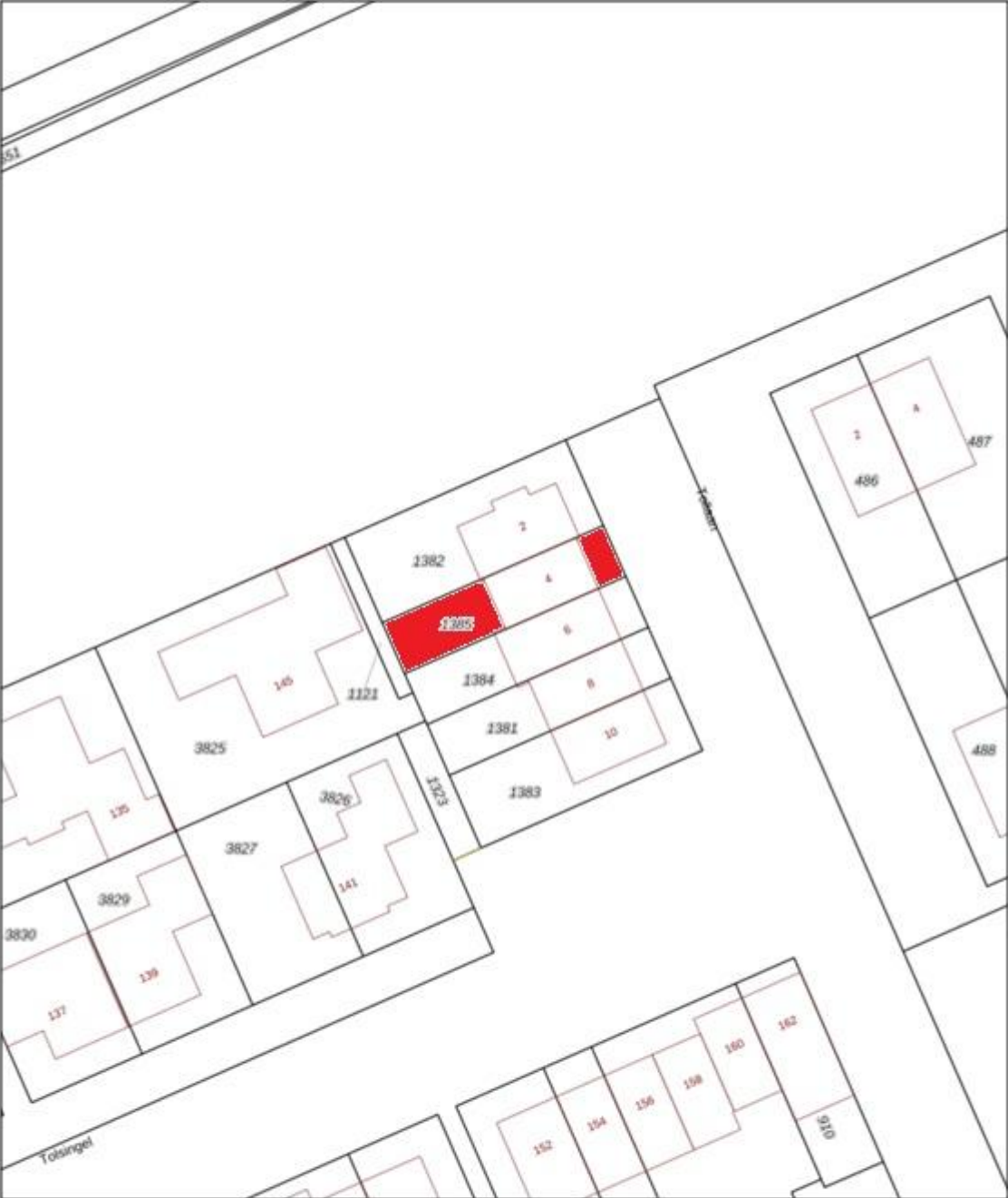




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oud-Zevenaar M 1385



12345

25

— Voorafgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oud-Zevenaar

Sectie M

Perceel 1385

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.

kadaster



Voor een versluisd uittreksel, geldend op 15 augustus 2024

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 (vloei-) 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.