

VERKOOPBROCHURE



STEDELAAN 55 6905 WK 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.

Omschrijving object

Welkom bij de Stedelaan 55 te Zevenaar!

Een comfortabele woning prachtig gelegen aan de buitenzijde van één van de meest geliefde wijken van Zevenaar!

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

Dit uitstekend onderhouden helft van dubbel woonhuis (type semi-bungalow) heeft een woonoppervlakte van 125 m², meet een comfortabele inhoud van maar liefst 553 m³ en is gelegen op een perceel eigen grond van 282 m². In 2021 is deze woning opgeleverd aan de huidige verkoper. Op de begane grond zijn alle voorzieningen aanwezig zoals een slaapkamer en een badkamer, daarnaast beschikt de 1e verdieping over 2 slaapkamers en een 2e badkamer, waardoor de woning levensloopbestendig is. De woning is de afgelopen jaren perfect onderhouden en onder andere verduurzaamd met 10 zonnepanelen waardoor de woning beschikt over een zeer gunstig energielabel A++.

De woning heeft een fijne zonnige en vrije tuin gelegen op het westen en beschikt over een veranda en een achterom. Deze woning staat fraai gesitueerd aan de groene buitenzijde van de wijk in het deelgebied "De Stede". 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 voorzien van basisschool de Bem en kinderdagverblijf de Toverhoed. Bent u op zoek naar nieuwbouwwoning maar heeft u geen zin en tijd om lange bouwtrajecten te doorlopen.....? Dan is deze woning werkelijk een uitstekend alternatief!

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 eikenvloerdelen met comfortabele vloerverwarming) Entree, hal met meterkast en stadsverwarmingsinstallatie, trapopgang, trapkast, toilet v.v. wandcloset met fontein, royale slaapkamer annex werk/studeerkamer, badkamer met inloopdouche, designradiator en wastafelmeubel, praktische wasmachineruimte, tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar tuin en zonneterras, open keuken voorzien van inbouwkeuken met natuurstenen werkblad, rvs-afzuigkap, inductie kookplaat, combi-oven, koel/vriescombinatie en vaatwasmachine, berging met vliering en doorgang naar berging met openslaande deuren naar opritzijde. 1E VERDIEPING: (geheel voorzien van pvc vloer), Overloop, slaapkamer met royale dakkapel geheel in glas uitgevoerd met verrassende lichtinval, 2e slaapkamer met Velux dakraam en 2e badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, desingradiator en 2e wandcloset. Vliizo trap naar... 2E VERDIEPING: Zolderberging met dakraam. Op de begane grond zijn alle voorzieningen aanwezig zoals een slaapkamer en een badkamer, daarnaast beschikt de 1e verdieping voorts over 2 slaapkamers alsmede een 2e badkamer BIJZONDERHEDEN: Woonoppervlakte 125 m², overig inpandige ruimte 23 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, 10 zonnepanelen 2021, hardhouten kozijnen met HR ++ beglazing, dak,- muur-, en vloerisolatie, stadsverwarming, mechanisch ventilatie systeem, energielabel A++, gehele begane grond exclusief berging voorzien van vloerverwarming, alle kamers voorzien van internetaansluiting.
Bouwjaar	2021
Type woning	Helft van een dubbel woonhuis (semi-bungalow) met berging, veranda, erf en tuin
Perceeloppervlakte	282 m ²
Inhoud	553 m ³
Vraagprijs	€ 575.000,= K.K.
Aanvaarding	In overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Open keuken voorzien van inbouwkeuken met natuurstenen werkblad, rvs-afzuigkap, inductie kookplaat, combi-oven, koel/vriescombinatie en vaatwasmachine.

SANITAIR

Toilet v.v. wandcloset met fontein.

BADKAMER

Beg.grond: Badkamer met inloopdouche, designradiator en wastafelmeubel.

1^e Verdieping: 2^e Badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, desingradiator en 2e wandcloset.

ISOLATIE

Dak,- muur-, en vloerisolatie.
HR ++ beglazing

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Geen asbest van toepassing

TUIN

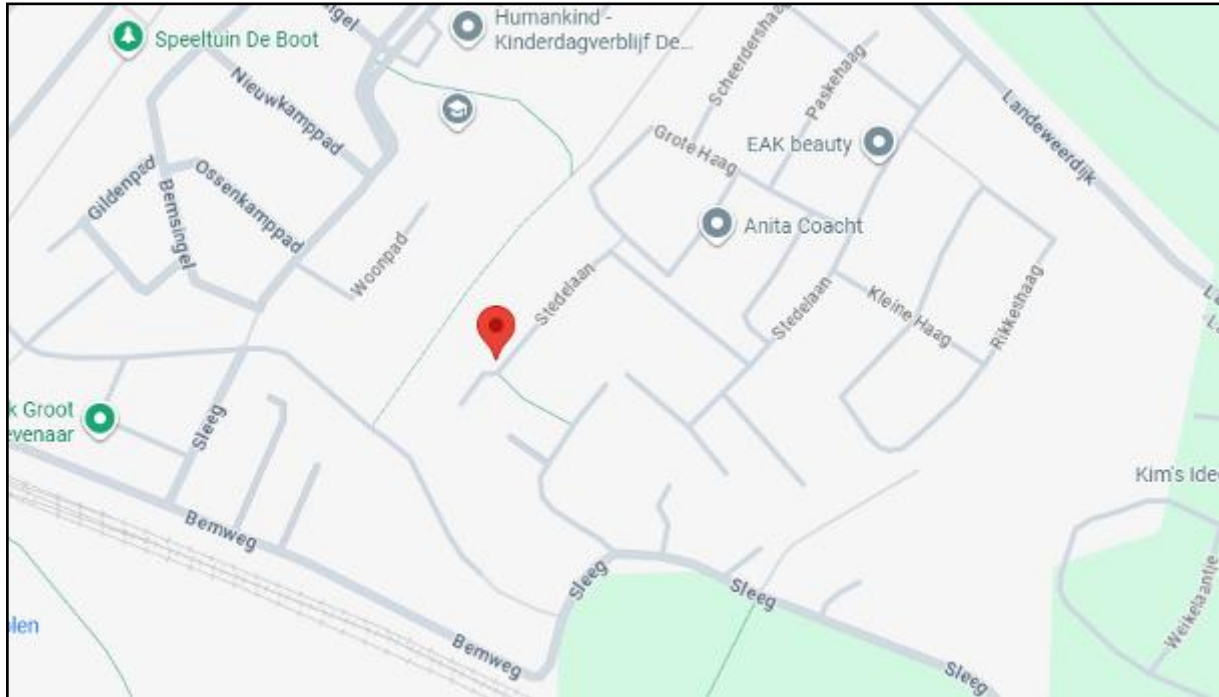
Ligging

Westen

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 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: **Stedelaan 55, 6905 WK Zevenaar**

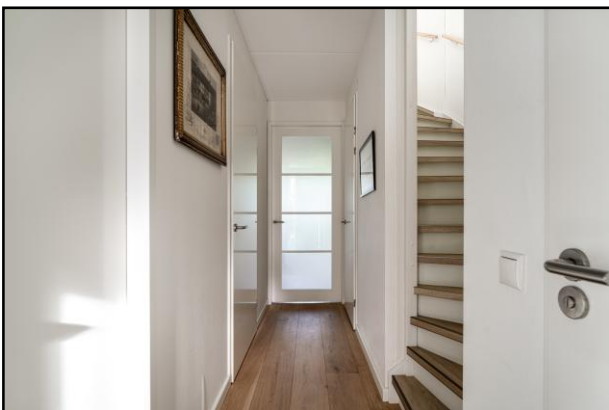
Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	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:				
- trapkast	☒	☐	☐	☐
- washok	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☒	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen (veluxramen)	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- screens	☐	☐	☐	☒
- rolluiken	☐	☐	☐	☒
- zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat / pvc	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en) (badkamers)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒

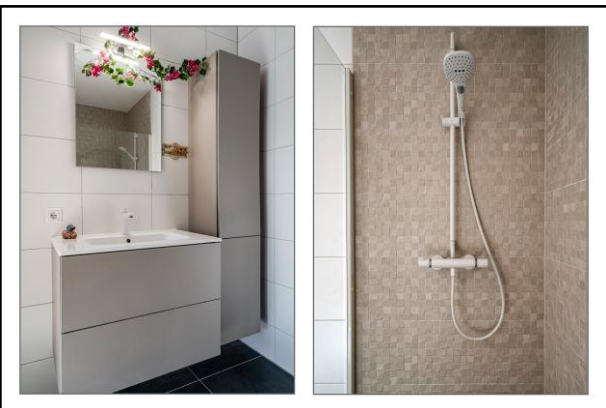
Overig, te weten:					
-	spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
-	schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken					
	Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:					
	kookplaat	☒	☐	☐	☐
	(gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
	afzuigkap	☒	☐	☐	☐
	magnetron	☐	☐	☐	☒
	oven	☐	☐	☐	☒
	combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
	koelkast	☒	☐	☐	☐
	vriezer	☐	☐	☐	☒
	koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
	vaatwasser	☒	☐	☐	☐
	Quooker	☐	☐	☐	☒
	koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna					
Toilet met de volgende toebehoren:					
-	toilet	☒	☐	☐	☐
-	toiletrolhouder (1x beneden)	☒	☐	☐	☐
-	toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
-	fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren					
-	ligbad	☐	☐	☐	☒
-	jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
-	douche (cabine/schermbord) (2x)	☒	☐	☐	☐
-	stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
-	wastafel	☐	☐	☐	☒
-	wastafelmeubel (2x)	☒	☐	☐	☐
-	planchet	☐	☐	☐	☒
-	toiletkast (beneden badkamer)	☒	☐	☐	☐
-	toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
-	toilet (boven)	☒	☐	☐	☐
-	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 (wijkverwarming)	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie (in trapkast – wijkverwarming)	☒	☐	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen + inventor (op zolder)	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto (electra buiten)	☒	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Sparretje	☐	☒	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/ overkapt terras 4x3	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☒	☐	☐	☐
- vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☐	☐	☐
Stadsverwarming	☒	☐	☐	☐

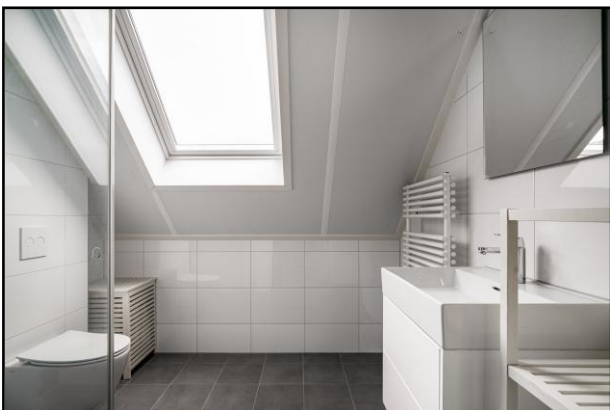
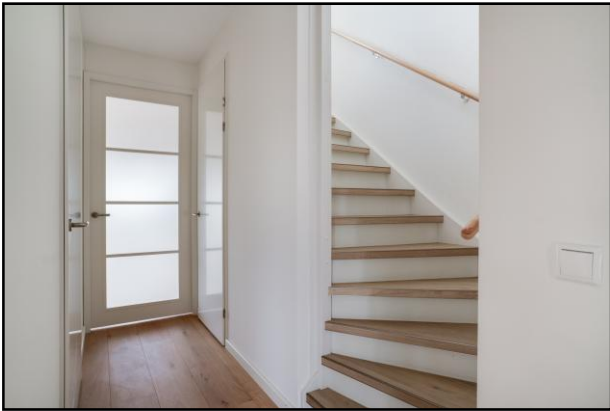
FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S



FOTO'S

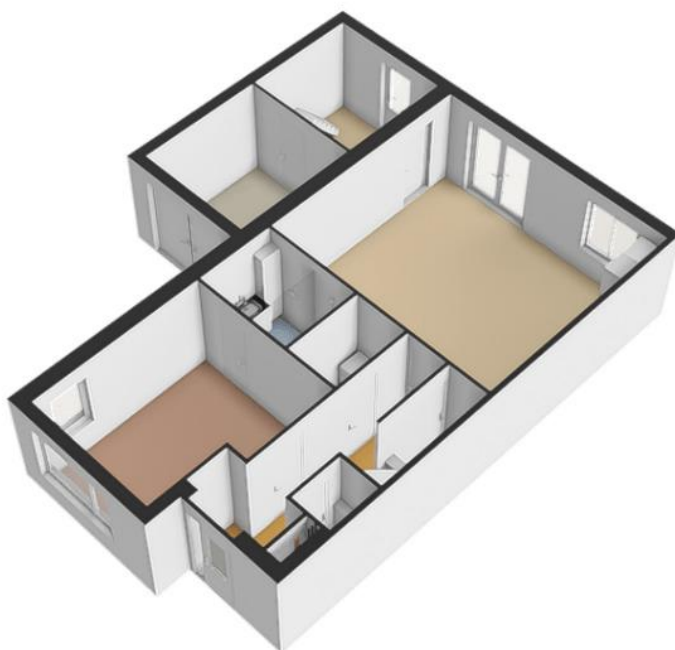
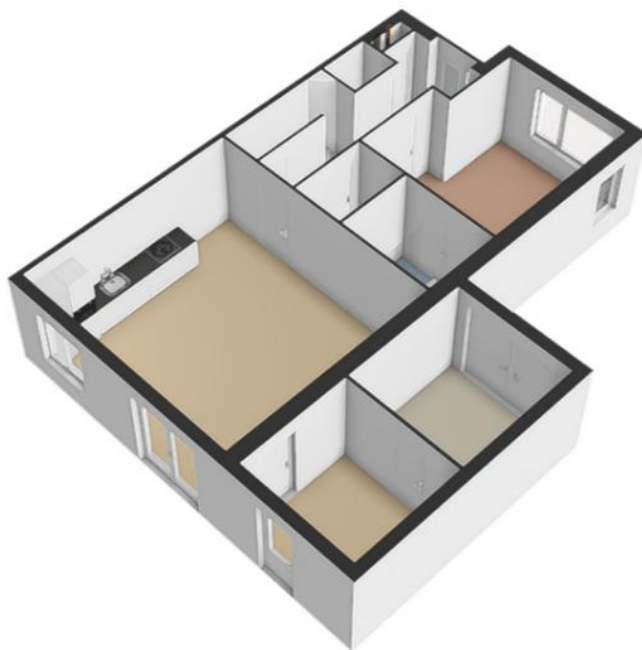


PLATTEGRONDEN



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

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



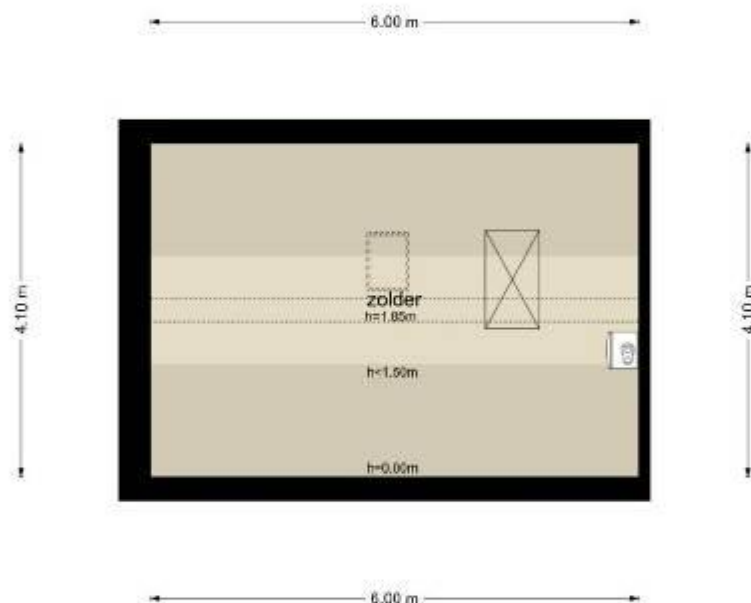
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectanco.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Stedelaan 55 - Zevenaar
Tweede Verdieping



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

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Stedelaan 55 - Zevenaar
Overkapping

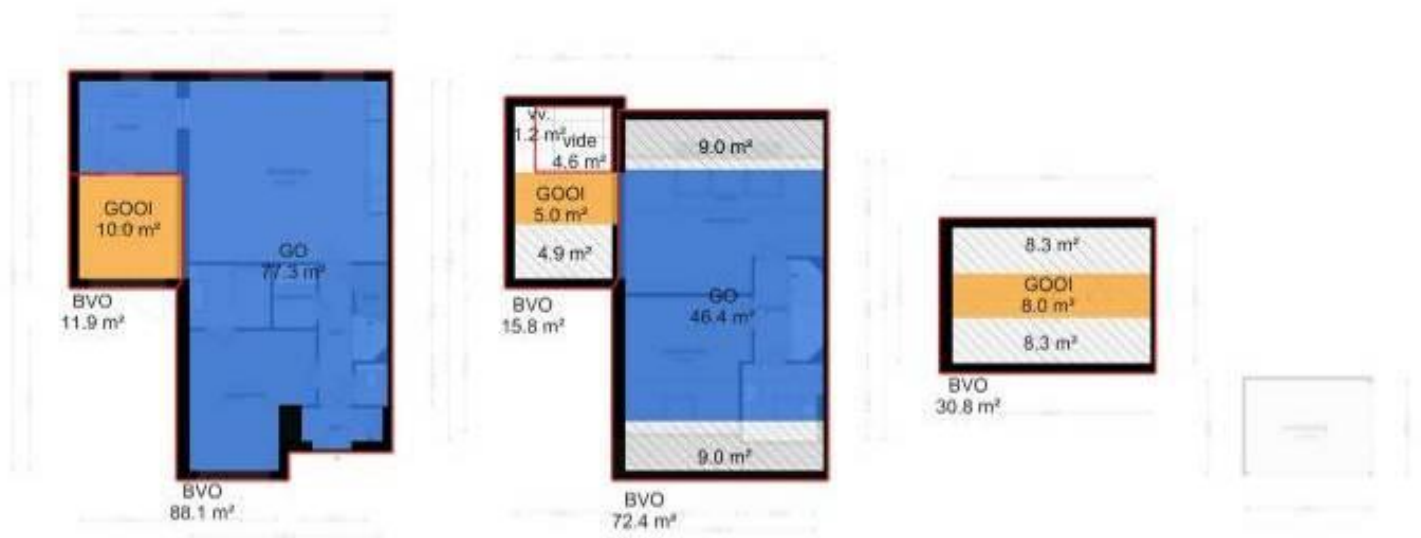


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectanoo.nl

PLATTEGRONDEN



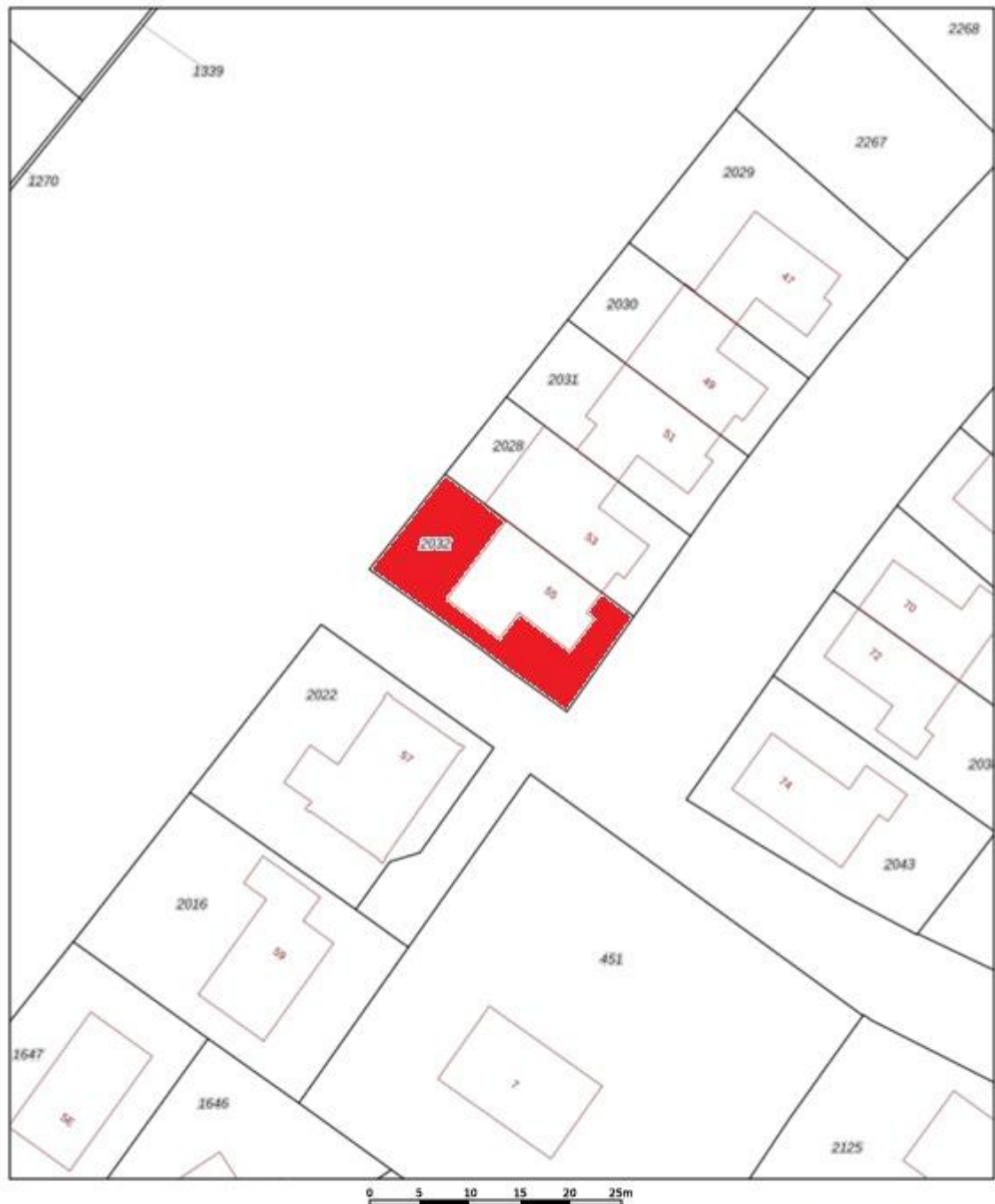
NEN2580



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oud-Zevenaar M 2032



12345 25	Deze kaart is noordgericht.	Schaal 1: 500		
	Perceelnummer			
	Huisnummer			
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Oud-Zevenaar
	Voortloper kadastrale grens	Sectie		M
	Administratieve kadastrale grens	Perceel		2032
	Bebouwing	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.				
Voor een eersluitend uittreksel, geldend op 16 september 2025				
De Smeester 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.