

VERKOOPBROCHURE



**Wittenburgstraat 24
6901 AN 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

Uw kans om uniek te wonen!

Aan één van de oudste straten van Zevenaar direct in het historische stadscentrum gelegen uitstekend onderhouden karakteristieke jaren '30 woning met zonnige stadstuin, voorzien van af te sluiten achterom. Dit prachtige helft van dubbel woonhuis is gebouwd in 1930, uitgebreid in 2025 en is in de afgelopen jaren op zeer zorgvuldige wijze gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd. Tijdens de renovatie is er met veel respect met de aanwezige authentieke details omgegaan en is de woning energiezuinig gemaakt naar de eisen van deze tijd wat geresulteerd heeft in een gunstig energielabel A+ .

Deze onder architectuur gebouwde woning kenmerkt zich door de forse dak overstekken, paneeldeuren, granito vloer, glas-in-loodramen, authentieke schouwen in woonkamer en keuken en de stijlvolle trapopgang. Zodra u binnenstapt, voelt u direct de jaren '30 charme en prettige lichtinval in alle vertrekken. Kortom de sfeer van vroeger maar het gemak van nu. De woning heeft een comfortabele woonoppervlakte van maar liefst 149 m², meet een inhoud van 582 m³ en is gelegen op een perceel eigen grond van 115 m².

Wittenburgstraat 24 is zeer gunstig gesitueerd ten opzichte van het sfeervolle stadscentrum van Zevenaar met o.a. een theater, een filmhuis, een breed scala aan winkels en uitgebreide horeca. Het NS station en de uitvalswegen richting Arnhem (A12), Oberhausen (A12/A3) en Doetinchem (A12/A18) zijn snel te bereiken.

De Wittenburgstraat is zo'n typische Charles Dickensstraat waar u de sfeer van vervlogen tijden nog proeft. In het hart van het centrum gelegen met om de hoek leuke cafés, restaurants en een grote diversiteit aan winkels. Parkeren is geen enkel probleem, met een parkeervergunning kunt u zelfs op 150 meter afstand van de woning parkeren.

De ligging van de woning tegenover landgoed Sevenaer is uniek. Deze historische kasteelboerderij met 23 omliggende rijksmonumenten en ecologisch beheerd bos park is recentelijk geheel gerestaureerd en nog volop in beweging om de langgekoesterde wens van Jonkheer van Nispen van Sevenaer ten uitvoer te brengen, een unieke, groene oase vol historie en karakter. Meer weten? Kijk gerust eens op huissevenaer.nl.

Indeling**BEGANE GROND:**

Entree, thuiskomen in de imposante L-vormige hal met fraaie granito-vloer en meterkast, via dubbele schuifdeuren bereikt u de sfeervolle woonkamer met parketvloer en authentieke schouw, goed beloopbare trapopgang naar 1e verdieping, kelder op stahoogte met opbergmogelijkheden voor bijvoorbeeld wijn, luxe toilet voorzien van wandcloset met fontein en vloerverwarming, zeer royale woon/eetkeuken voorzien van luxe inbouwkeuken met kookeiland, gezellige bar, composiet aanrechtblad en de volgende Siemens inbouwapparatuur; te weten: inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigunit, vaatwasser, koffiemachine, combi-oven, koelkast, vriezer, warmhoudlade en wijnkoeler van Dunavox. Bovendien een authentieke schouw, een keramische tegelvloer met vloerverwarming en openslaande deuren naar zonneterras, doorgang naar praktische bijkeuken met wasmachine- en droger aansluiting en toegang tot patiotuin.

1e VERDIEPING:(voorzien van parketvloer)

Overloop, luxe en compleet uitgevoerde badkamer voorzien van vloerverwarming, een vrijstaand bad en vrijstaande badkraan, een royale inloopdouche met regendouche, een wastafelmeubel met 2 uitloopkranen, verwarmde spiegel en een 2e wandcloset, kranen + douche van Hothbath, slaapkamer aan de achterzijde, royale ouderslaapkamer over aan de voorzijde, vaste trap naar...

2e VERDIEPING:(voorzien van laminaatvloer)

Zeer royale multifunctionele zolderkamer met spanten in het zicht, Velux dakramen met zonnescreefs, een open werkplek, kantoor en warmtepomp/boiler opstelling. Op deze verdieping zijn eenvoudig 1 of 2 slaap/werkkamers te realiseren.

BIJZONDERHEDEN:

NEN 2580 meetrapport beschikbaar, Energielabel A+, 12 zonnepanelen 2021, Itho Daalderop Smart boiler 150 liter 2022, Atlantic Calypso warmtepompboiler 2025, gasloos! (geen gasaansluiting meer), 5x airconditioning van Panasonic met inverter functie 2024, buitenkraan + verlichting/elektra voorbereiding achtertuin, zinken regenpijpen, keuken/uitbouw, woonkamer, toilet en badkamer voorzien van vloerverwarming, glasvezelaansluiting, waterontharder, 3-fase aansluiting, elektra, voordeur 2024, tuinpoort 2025, buitenschilderwerk 2025.

Bouwjaar woning	1930, uitgebouwd 2025
Type woning	Helft van dubbel woonhuis
Perceeloppervlakte	115 m²
Woonoppervlakte	149 m²
Overig inpandige ruimte	10 m²
Inhoud	582 m³
Bieden vanaf prijs	€ 595.000,= K.K
Aanvaarding	Aanvaarding in overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Zeer royale woon/eetkeuken voorzien van luxe inbouwkeuken uit 2021 met kookeiland, gezellige bar, composiet aanrechtblad en de volgende Siemens inbouwapparatuur; te weten: inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigunit, vaatwasser, koffiemachine, combi-oven, koelkast, vriezer, warmhoudlade en wijnkoeler van Dunavox.

SANITAIR

Luxe toilet voorzien van wandcloset met fontein en vloerverwarming.

BADKAMER

Luxe en compleet uitgevoerde badkamer uit 2022-2023 voorzien van vloerverwarming, een vrijstaand bad en vrijstaande badkraan, een royale inloopdouche met regendouche, een wastafelmeubel met 2 uitloopkranen, verwarmde spiegel en een 2e wandcloset, kranen + douche van Hothbath.

ISOLATIE

Dakisolatie uit 2023, muurisolatie uit 2022, vloerisolatie begane grond en 1^{ste} verdieping deels geïsoleerd, nagenoeg geheel HR +/- beglazing.

ONDERHOUD

Binnen

Uitstekend

Asbest

Zover bekend geen asbesthoudende materialen aanwezig

TUIN

Stadstuin/patio

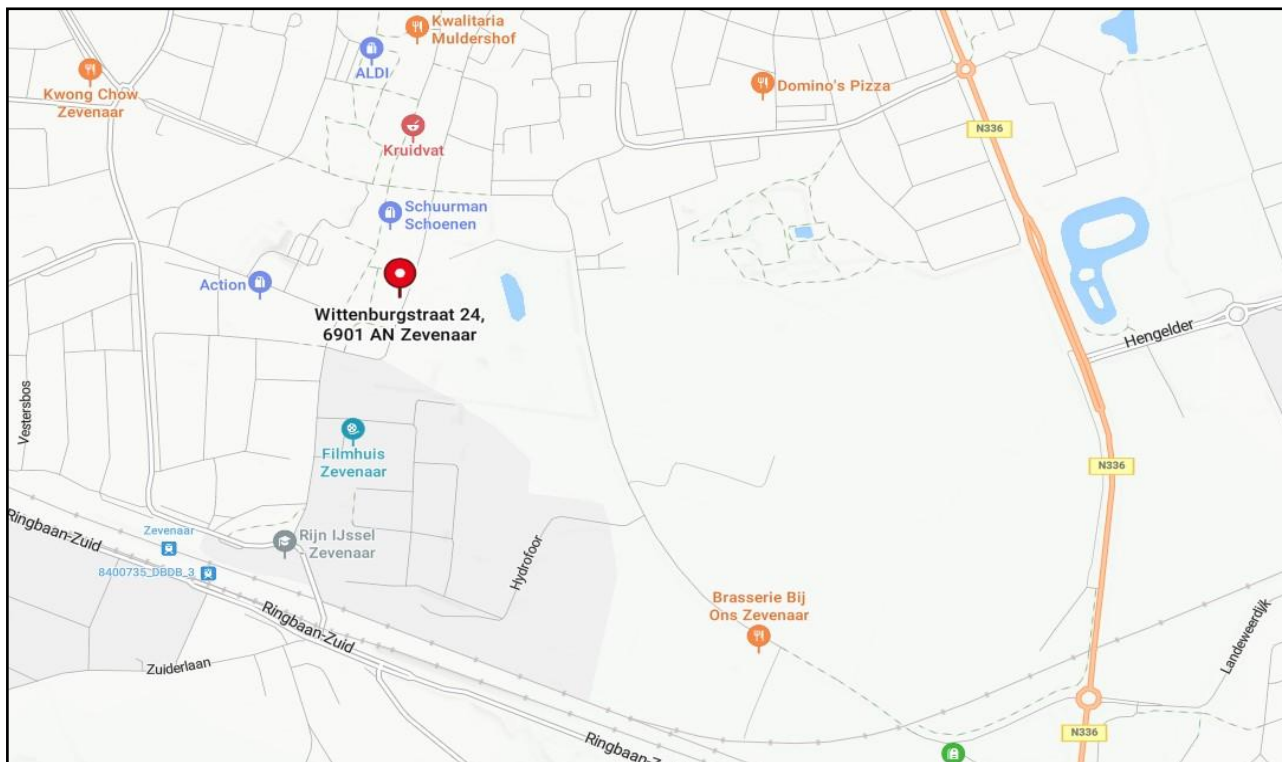
Ligging

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 Ooyse dijk. 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: **Wittenburgstraat 24, 6901 AN ZEVENAAR**

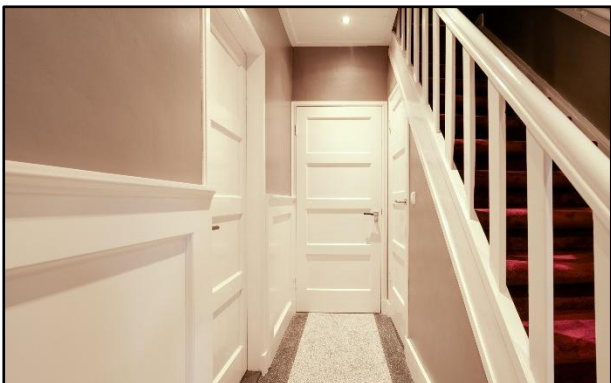
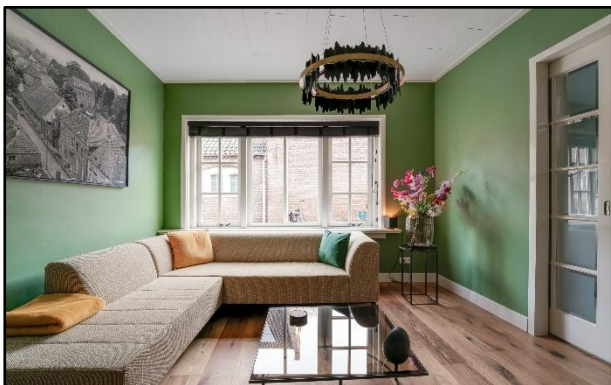
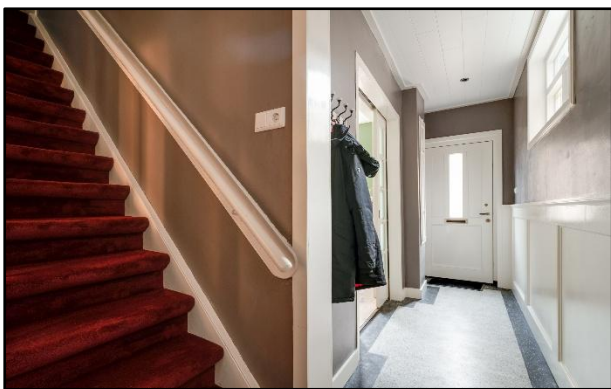
Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

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

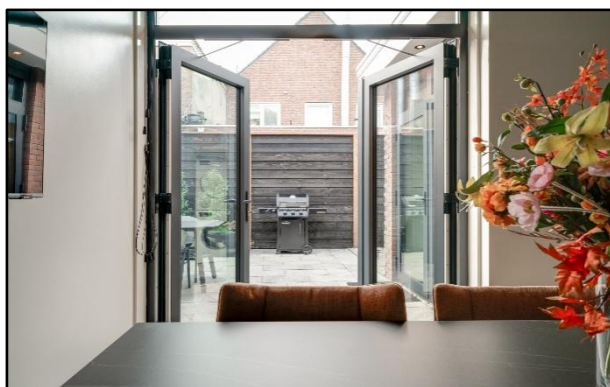
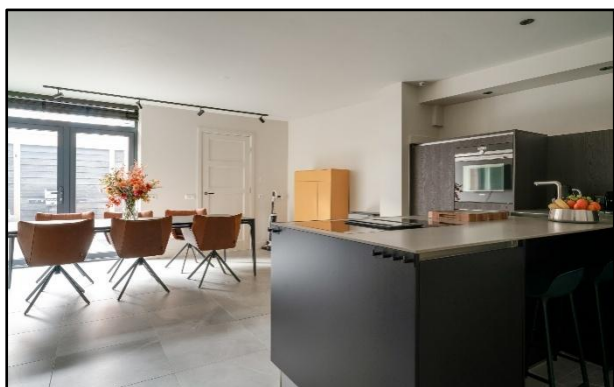
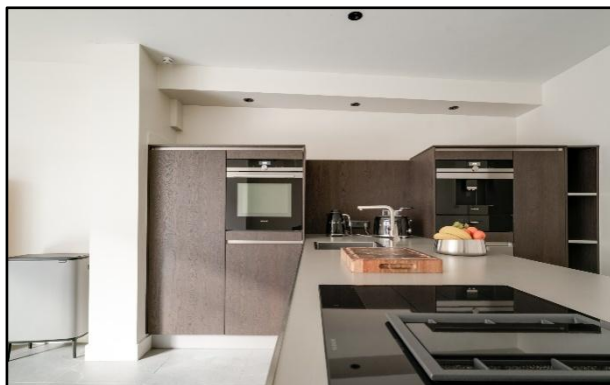
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Kookplaat met afzuiging	☒	☐	☐	☐
(gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
afzuigkap	☐	☐	☐	☒
magnetron	☐	☐	☐	☒
oven	☐	☐	☐	☒
combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
koelkast	☒	☐	☐	☐
vriezer	☒	☐	☐	☐
koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☐	☐	☐	☒
koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toilethouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	☒	☐	☐	☐
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- douche (cabine/schermbord)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- wastafel	☐	☐	☐	☒
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- plankje	☐	☐	☐	☒
- toiletkast	☐	☐	☐	☒
- toilethouder	☐	☐	☒	☐
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie/camera bewaking	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
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. tbv vloerverwarming	☒	☐	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☐	☐	☒

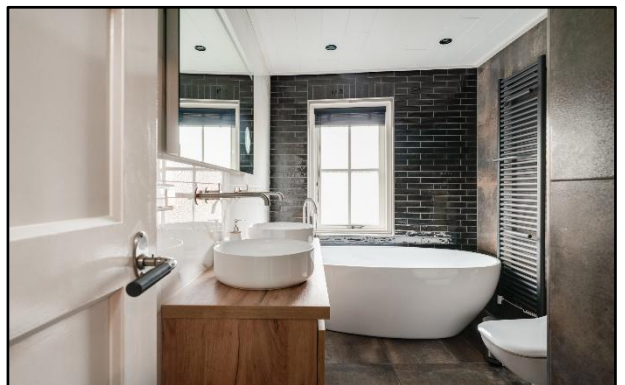
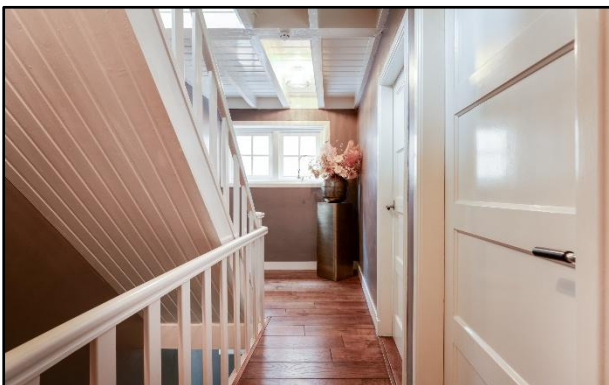
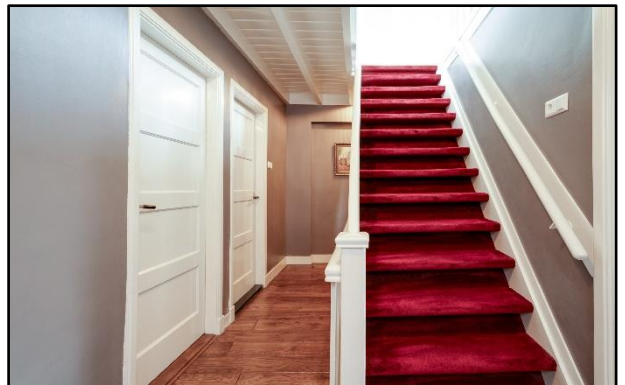
FOTO'S



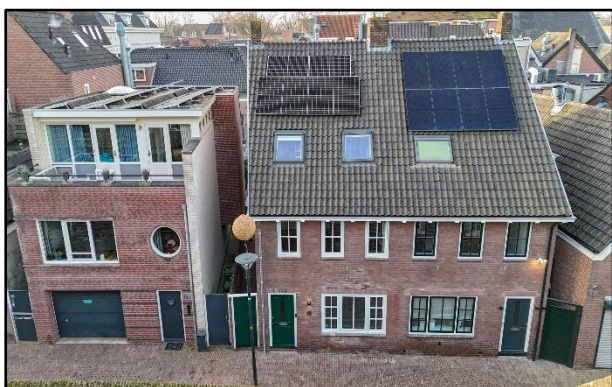
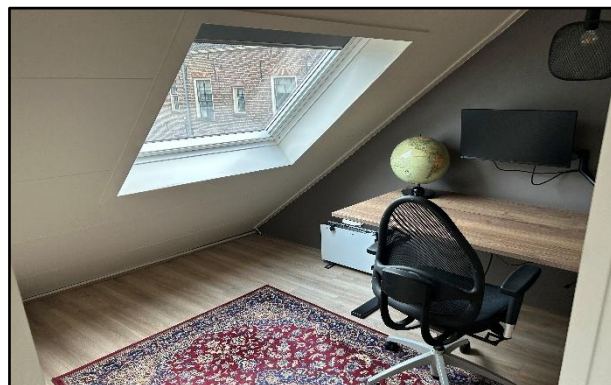
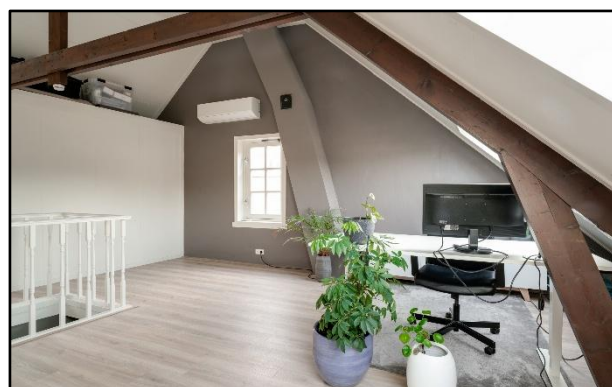
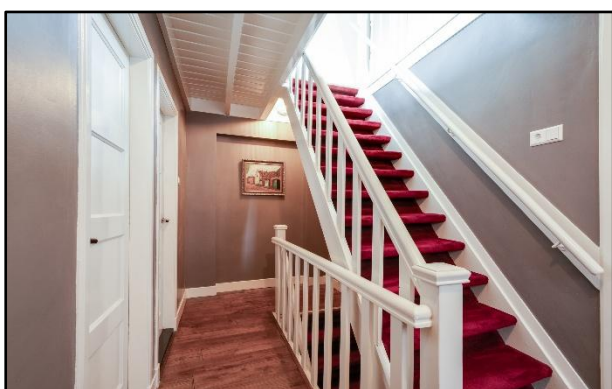
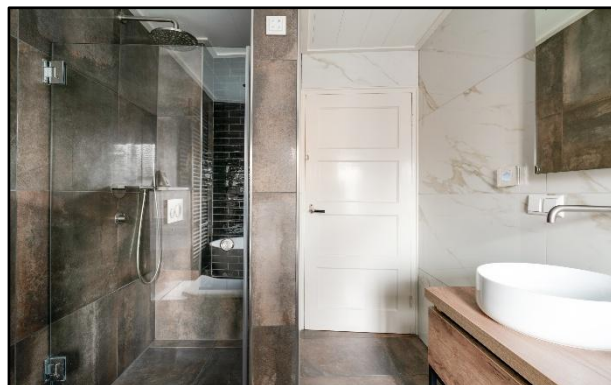
FOTO'S



FOTO'S

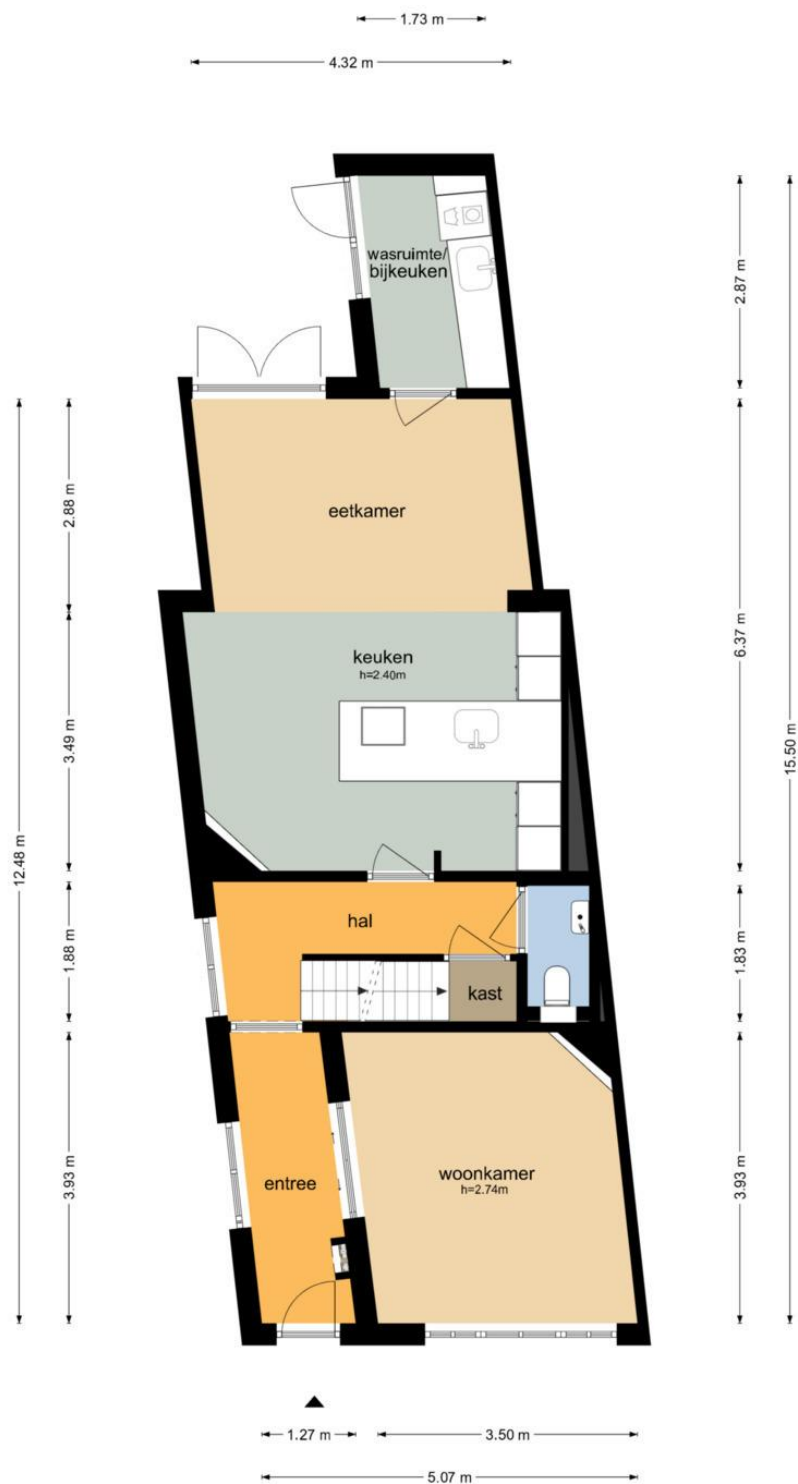


FOTO'S



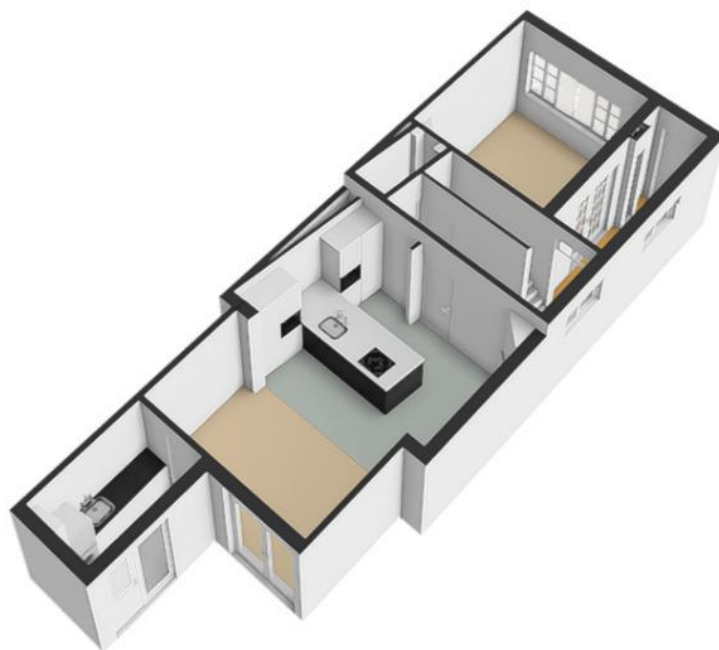
PLATTEGRONDEN

Wittenburgstraat 24 - Zevenaar
Begane Grond



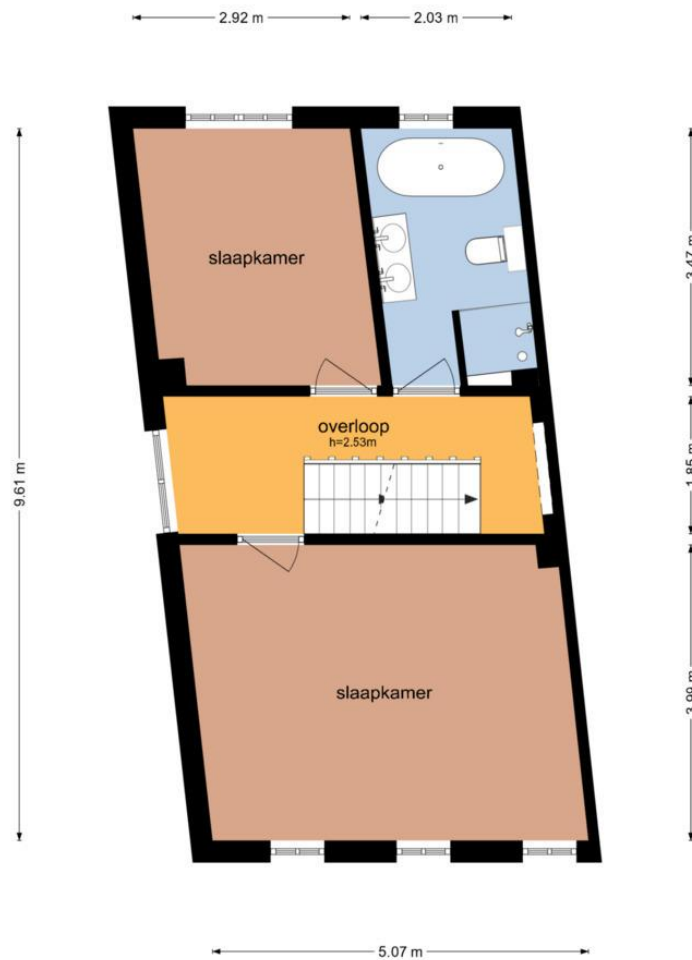
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



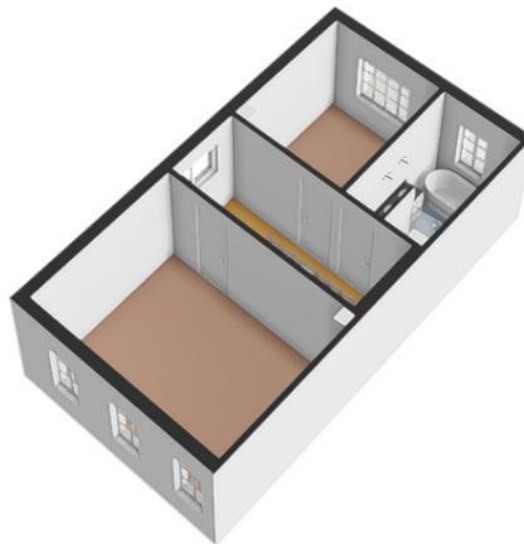
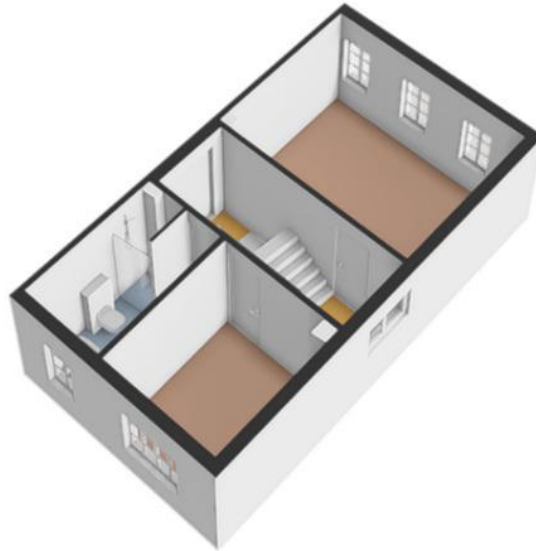
PLATTEGRONDEN

Wittenburgstraat 24 - Zevenaar
Eerste Verdieping



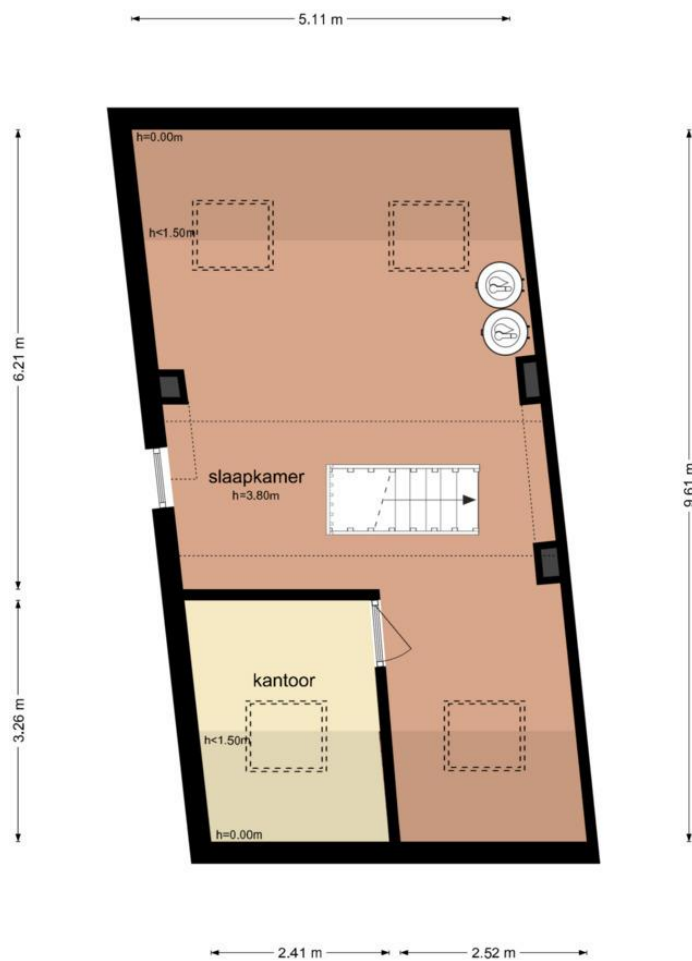
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Wittenburgstraat 24 - Zevenaar
Tweede Verdieping



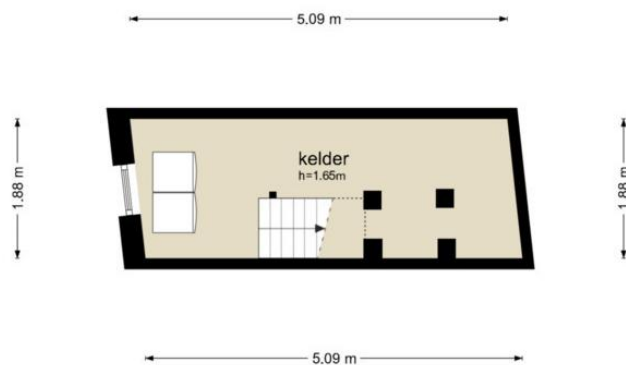
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN

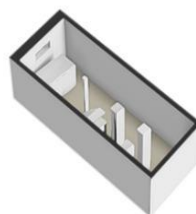
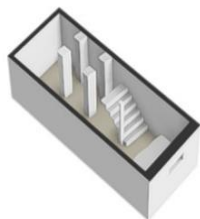


PLATTEGRONDEN

Wittenburgstraat 24 - Zevenaar
Kelder



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





Legenda vlakkennotering:

	VIDES / SCHALINGAT + 4 m²		BVO BRUTOVLOER- OPPERVLAKTE		TARPA OPPERVLAKTE		RUIMTE MET BEPUKTE STANDHOOGTE < 1.80 m		VV. VERTICAL VERKEER + 4 m² A NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE		GO GEBRUIKS- OPPERVLAKTE WOONEN		GOOI GEBRUIKS- OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE		GOGB GEBRUIKS- OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE		OEPR OPPERVLAKTE EXTENSIE BUITENRUIMTE
--	------------------------------	--	-----------------------------------	--	----------------------	--	--	--	---	--	--	--	---	--	--	--	---

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zevenaar A 1865



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zevenaar

Sectie A

Perceel 1865

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 december 2025
De bewaarder 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 databankenrecht.

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 zal 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 mogelijkwerwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van geldende milieuregelingen 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 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt- betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwaliteit 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 blijvende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

Toelichtingsclausule NEN258:

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