



BERCKSLAND 8 TOLKAMER

Vraagprijs € 589.000,- k.k.

KENMERKEN



SOORT WONING

vrijstaande villa

BOUWJAAR

2001

WOONOPPERVLAKTE

158 m²

INHOUD

668 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

451 m²

ENERGIELABEL

B

AANVAARDING

in overleg

INHOUD

- Omschrijving
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Vliering
- Bijzonderheden
- Locatie informatie
- Lijst van zaken
- Kadastrale kaart
- Kantoorpagina
- Algemene verkoopinformatie





OMSCHRIJVING

In deze prachtige, unieke vrijstaande woning ervaar je de rust van de ruim opgezette, kindvriendelijke wijk Vierkeshof nabij wandelen watersportgebied "De Bylandt" waar tot rust komen tot een van de vele mogelijkheden behoort. Een bijzondere, sfeervolle woning met een woonoppervlakte van maar liefst 184 m² (inclusief vrij in te richten garage, bijkeuken en kantoor). De bouwstijl kenmerkt zich door de combinatie van diverse jaren '30 ornamenten in combinatie met een modern randje. Denk aan de klassieke windveren, een dak met wolfseinden en chique raamlijsten. Ook in het interieur is deze stijl terug te vinden met onder andere een sfeervolle gashaard en sierlijsten langs het plafond.

Deze fantastische woning is gelegen op een perceel van 451 m² en kent een unieke ligging met een achtertuin gesitueerd op het zonnige

zuiden waar in de zomer op ieder moment van de dag een plek in de zon te vinden is. Liever een schaduwplek om samen met familie en vrienden te genieten van een warme avond? Dat kan perfect onder de houten veranda gelegen aan de achterzijde van het perceel. Hier geniet je in alle privacy van het gehele gezelschap.

Indeling

Begane grond: Na het parkeren op eigen terrein (ruimte voor 2 auto's) entree in royale hal met meterkast, toilet inclusief fonteintje, open trapopgang met fantastische vide en toegang tot de fijne leefkeuken. Deze keuken is werkelijk van alle hedendaagse comfort voorzien, namelijk een 5-pits gasfornuis, ingebouwde afzuigkap, combi oven/magnetron, koelkast en vaatwasser. Ook over de details is nagedacht; het ontbijteiland vormt door de omliggende



"Fantastisch fijn vrijstaand wonen in de populaire wijk Vierkenshof waar tot rust komen centraal staat."

grote raampartijen een fijne plek om de dag te beginnen. Tevens is de keuken passend in het geheel met een plavuizen vloer, ingebouwde spots en een loopdeur richting het terras langs de zijgevel!

De woonkamer is de kern van de begane grond met een DRU gashaard als ware eyecatcher. Ook hier zijn grote ramen die zorgen voor een prachtige lichtinval. Alle wanden en plafonds zijn netjes afgewerkt met glasvlies/stucwerk en de klassieke elementen komen terug in de sierlijsten. Met een plavuizen vloer en vloerverwarming is het een warme combinatie tussen klassiek en modern.

De hal biedt tevens toegang tot de veelzijdig in te richten garage die eveneens volledig is geïsoleerd en netjes is afgewerkt.

Momenteel is een deel van deze garage ingericht als bijkeuken met extra werkblad alsmede een keukenblok, witgoed aansluiting en ruimte voor een vriezer. Ook ligt er eventueel nog een waterleiding voor het aansluiten van een wastafel. Er is zowel een elektrische kanteldeur als tweemaal een loopdeur. Daarnaast is een separate ruimte grenzend aan de garage momenteel ingericht als kantoor aan huis. Opnieuw is hier door de raampartij een fijne lichtinval waardoor thuiswerken als zeer prettig wordt ervaren. Bovendien biedt deze garage de mogelijkheid voor levensloopbestendig wonen met een het creëren van een slaapkamer en toekomstige badkamer op de begane grond.

Bercksland 8 - Tolkamer
Begane Grond



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

PLATTEGROND

Begane grond



PLATTEGROND

Begane grond







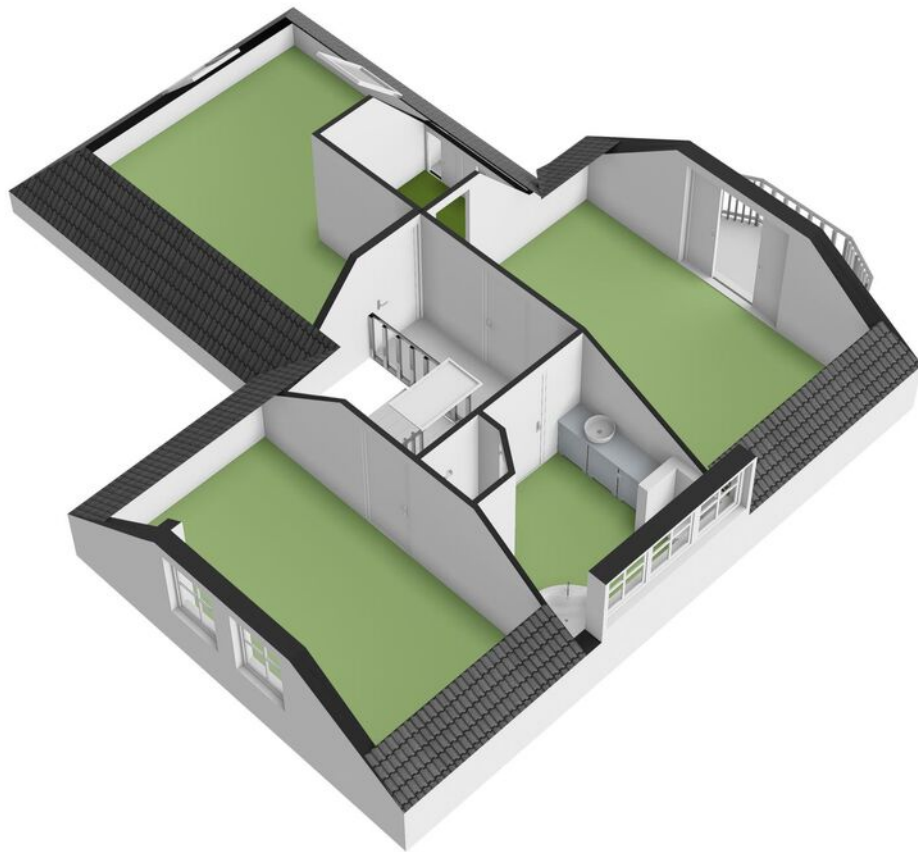
Een geïsoleerde garage met eindeloos opties!



Bercksland 8 - Tolkamer
Eerste Verdieping



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



PLATTEGROND

Eerste verdieping

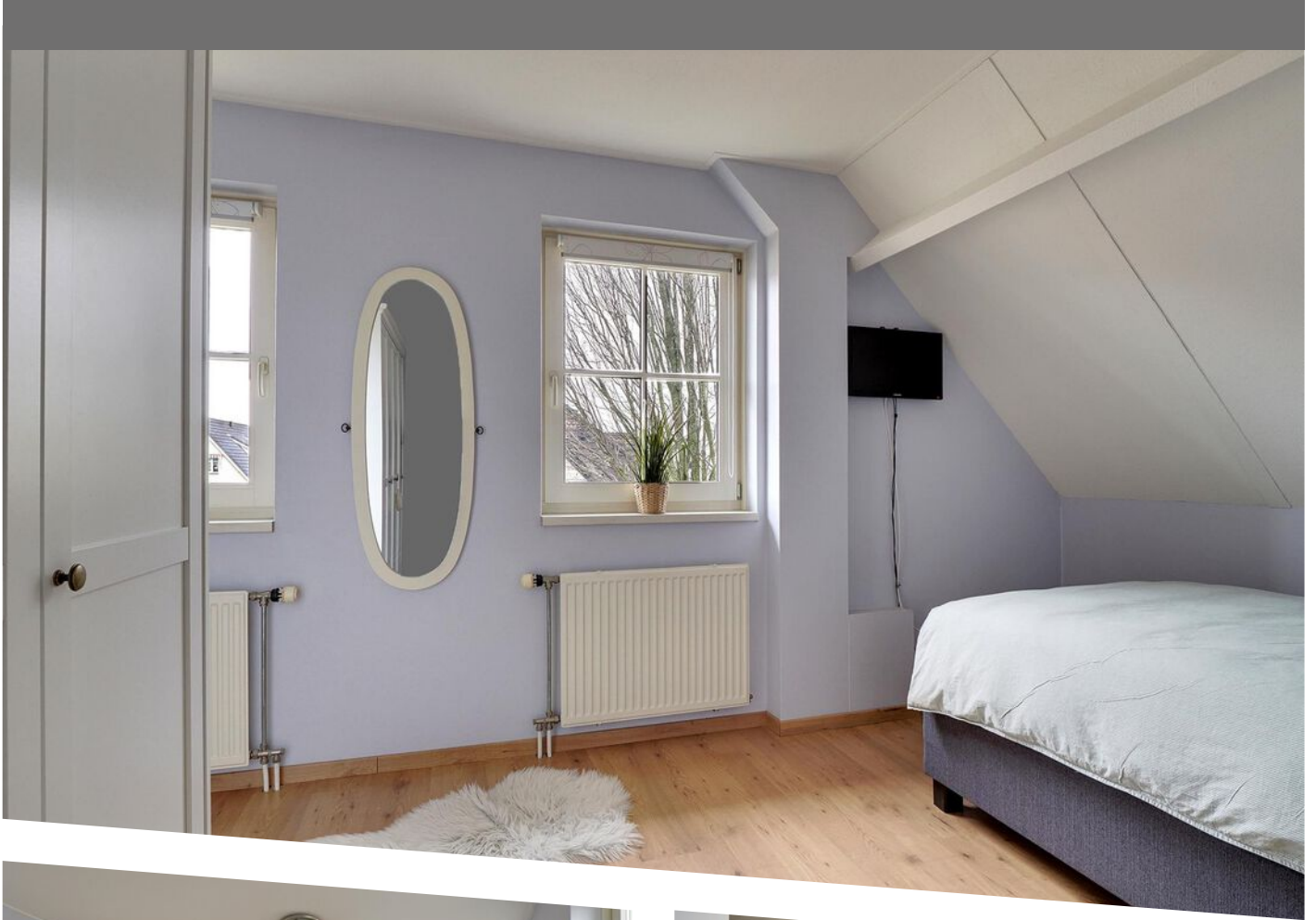
EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

Overloop met drie zeer goed bemeten slaapkamers allen voorzien van een nette laminaatvloer. De slaapkamer gelegen aan de voorzijde van de woning is eventueel te verdelen in twee aparte kamers met beiden een eigen raampartij wat opnieuw zorgt voor voldoende toetreding van daglicht. Zo creëer je eenvoudig vier mooie ruimtes op deze verdieping! De master-bedroom beschikt over een inloopkast en biedt toegang tot het op het zuiden gelegen balkon. De badkamer past binnen de stijl van de woning en beschikt over een douche, riant hoekbad, toilet en dubbele wastafel met meubel. Door de dakkapel aan de zijgevel ervaar je direct de ruimte die deze badkamer te bieden heeft. Tevens toegang tot vliering met cv-ketel (2021)



Een master-bedroom met eigen inloopkast!

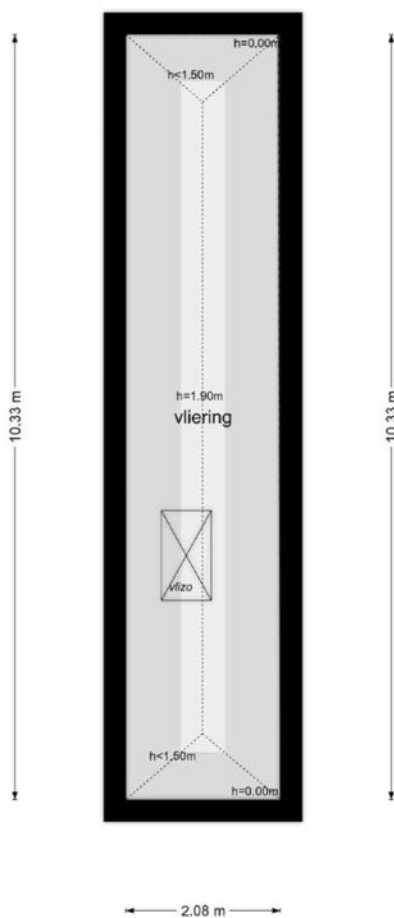








Bercksland 8 - Tolkamer
Tweede Verdieping



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

PLATTEGROND

Vloering

TUIN

De op het zuiden gelegen achtertuin is een verlengstuk van de fijne leefruimte op de begane grond. Via de openslaande deuren kun je plaatsnemen onder de houten overkapping achterin de tuin. Aangrenzend aan deze overkapping is een houten tuinhuis gerealiseerd met voldoende opbergruimte voor al het tuingereedschap. Er zijn diverse terrassen waaronder een fijne plek langs de zijgevel waar je beschut onder de elektrische zonwering (ter overname) kunt genieten van alle rust en privacy.

Zowel aan de linker- als rechterzijde van het perceel bevindt zich een looppad richting de oprit.



Bercksland 8 - Tolkamer Perceel



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

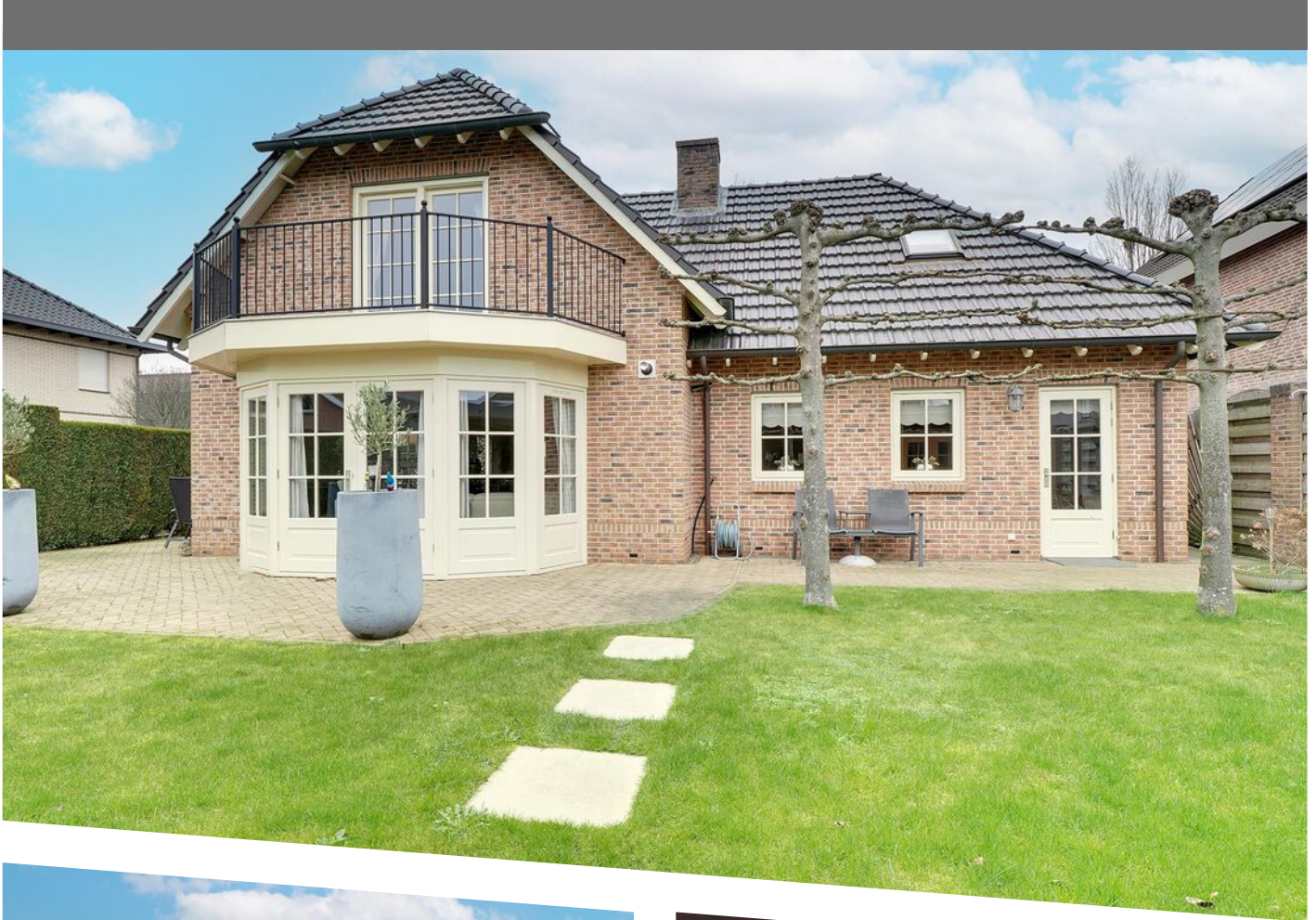
PLATTEGROND

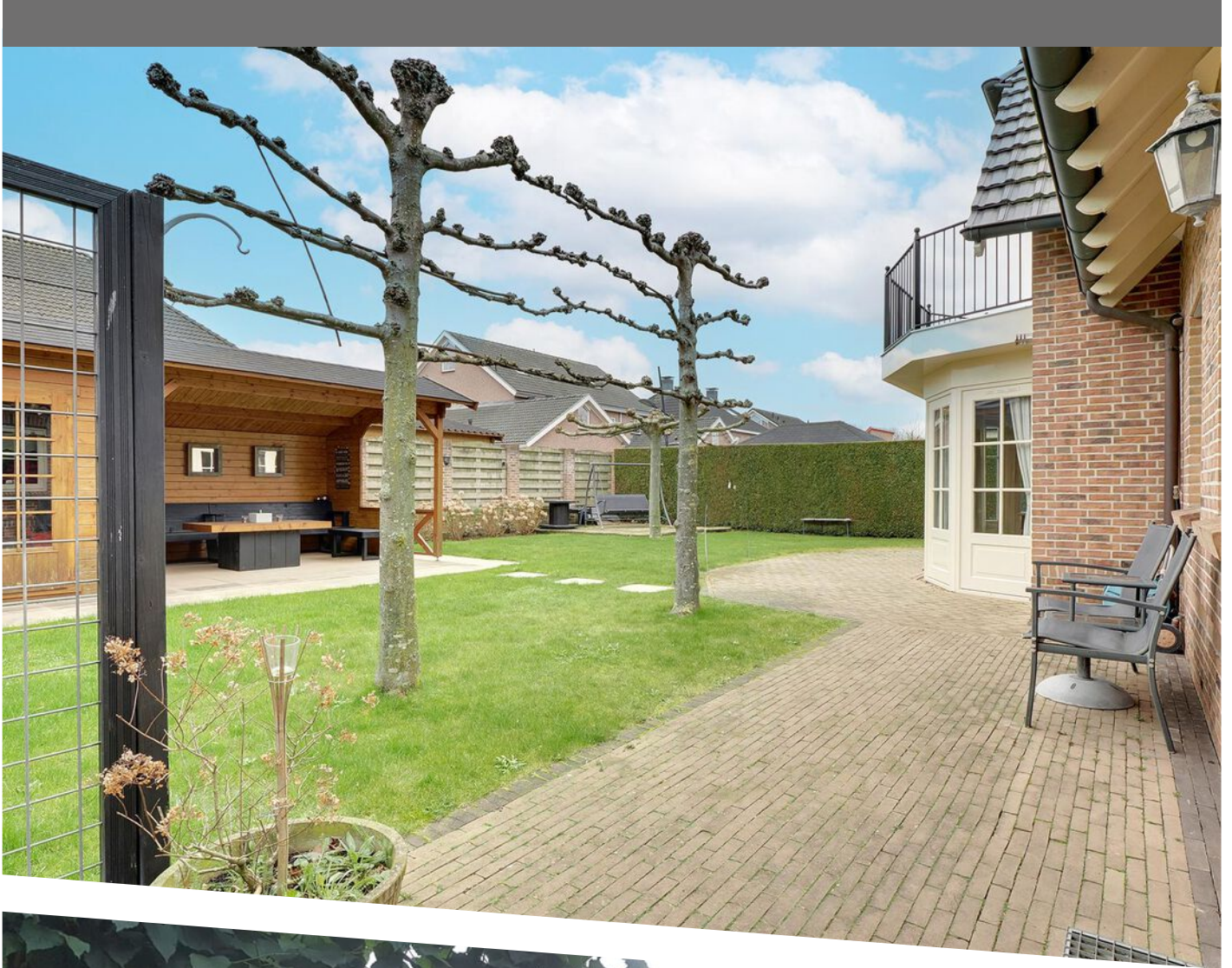
Tuin



PLATTEGROND

Tuin





BIJZONDERHEDEN

WOONOPPERVLAKTE

158 m²

INHOUD

668 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

451 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

32 m²

ENERGIELABEL

B

VERWARMING

c.v.-ketel

DRU gashaard i.c.m. vloerverwarming

CV KETEL

Atag 2021

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

OVERIG

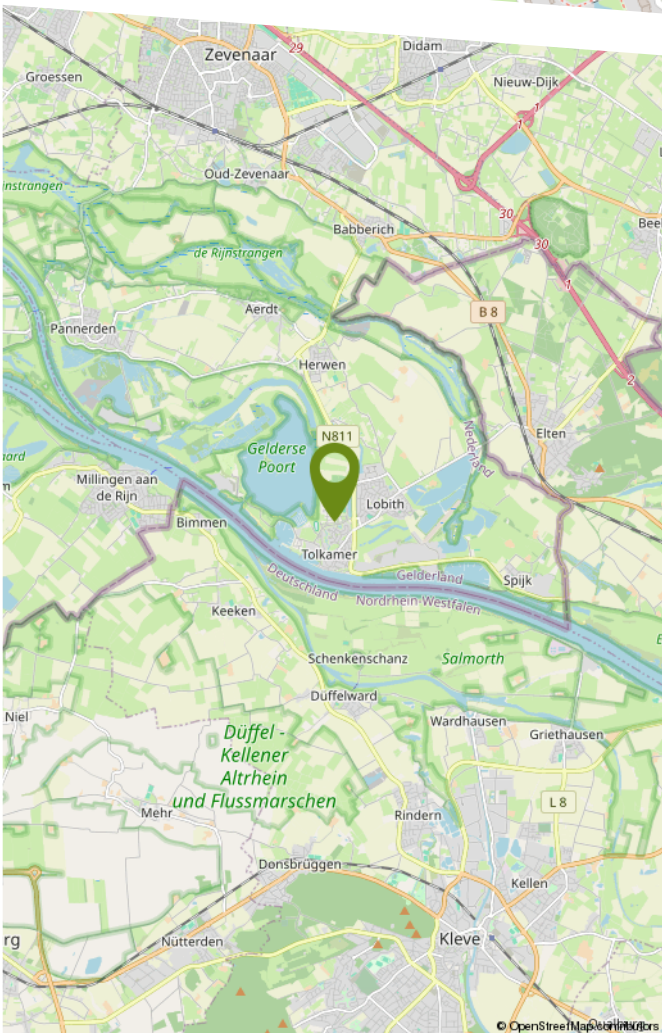
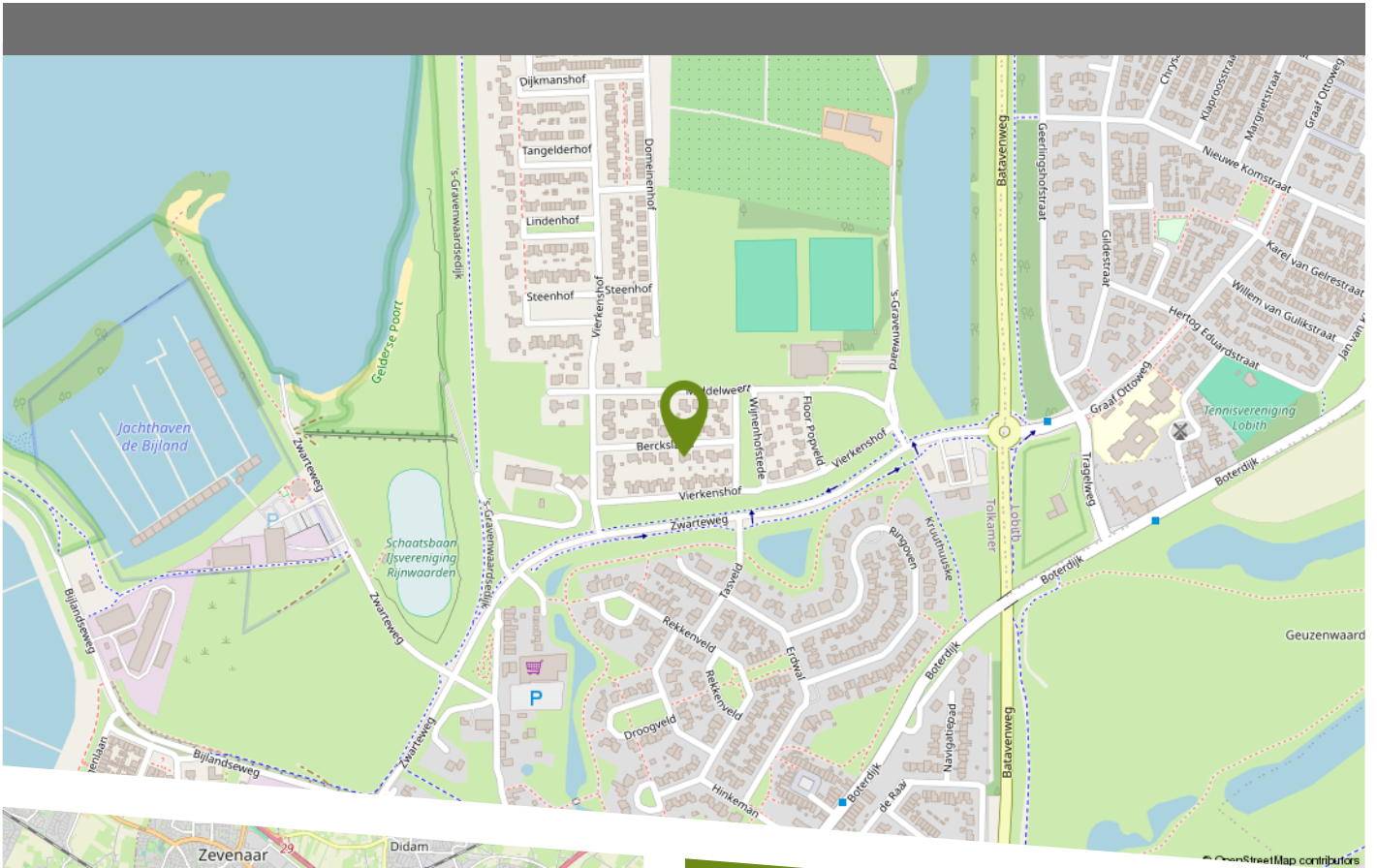
opties voor levensloopbestendig wonen

20 heipalen t.b.v. fundering

schilderwerk buitenzijde ca. 2021



LOCATIE OP DE KAART



Het is overigens niet voor niets dat de huidige bewoners eveneens de eerste eigenaren zijn! Al jarenlang wonen zij met veel plezier in één van de meest geliefde wijken van Tolkamer met in de directe nabijheid diverse voorzieningen zoals een supermarkt, slager en bakker. Rijnwaarden (gemeente Zevenaar) is een fantastische omgeving om heerlijk te wonen! De prachtige natuur, recreatieplas "De Byland" en de Rijn en haar Europakade met de uitgestrekte uiterwaarden zorgen voor een uniek plekje in Nederland. Op enkele autominuten gelegen, gezellige en levendige stadscentrum van Zevenaar biedt een tal van leuke restaurants en overige detailhandel. Toch liever naar Arnhem, Doetinchem of Duitsland? De ontsluitingswegen A12, A18, toekomstige A15 en A3 zijn zeer goed te bereiken.



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
-		X	
-		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Bolck Makelaardij & Taxaties is een familiebedrijf waar de liefde voor het vak makelaar en taxateur wordt gecombineerd met persoonlijke aandacht en onze betrokkenheid. Al meer dan 25 jaar zijn wij specialist in de regio; van de Liemers tot aan Arnhem en van Rijnwaarden tot aan Doetinchem. Met deze jarenlange ervaringen in het bedrijf kunnen wij alle doelgroepen, van jong tot oud, een warme begeleiding bieden in verkoop-, aankoop- en taxatieopdrachten.

Dichtbij onze opdrachtgevers blijven, realistisch zijn en onszelf blijven, dat maakt ons Gewoon Vertrouwd! Daarnaast hebben wij fijne samenwerkingen met erkende hypotheek- en assurantieadviseurs. Hierdoor kunnen onze verkoop- en aankoopopdrachten met korte lijntjes en veel persoonlijke aandacht worden geregeld.



ONZE DIENSTEN

Onze gespecialiseerde makelaars en taxateurs staan voor je klaar om je te begeleiden bij verkoop, aankoop, verhuur en taxaties van woningen. Daarnaast zijn wij ook gecertificeerd in agrarisch-en bedrijfs- onroerend goed. Wil je meer weten over de inhoud van onze dienstverleningen kijk dan op onze website www.bolckmakelaardij.nl. Wil je alvast een beeld krijgen van onze werkwijze en op de hoogte blijven van ons actueel aanbod; volg ons dan op Facebook en Instagram.



@BolckMakelaardij



@bolck_makelaardij

Je bent daarnaast altijd welkom op ons kantoor aan het Masiusplein 22 in het centrum van Zevenaar, want het persoonlijk contact maakt ons ook Gewoon Vertrouwd!

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

VEELGESTELDE VRAGEN BIJ HET KOPEN EN VERKOPEN VAN EEN WONING

Tijdens het kopen of verkopen van een woning kun je tegen allerlei vragen aanlopen. Wij hebben de meest gestelde vragen met onze antwoorden voor je op een rij gezet.

WANNEER BEN IK IN ONDERHANDELING?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door een tegenbod te doen of door expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn. Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

MAG EEN VERKOOPMAKELAAR DOORGAAN MET BEZICHTIGINGEN ALS ER AL OVER EEN BOD ONDERHANDELD WORDT?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

WANNEER IK DE VRAAGPRIJS BIED, MOET DE VERKOPER DE WONING DAN AAN MIJ VERKOPEN?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan jou te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij je bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

KAN DE VERKOPER DE VRAAGPRIJS VAN EEN WONING TIJDENS DE ONDERHANDELING VERANDEREN?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heb je als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen je bod te verlagen.

Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk je eerdere bod.

MOET DE MAKELAAR MET MIJ ALS EERSTE IN ONDERHANDELING ALS IK DE EERSTE BEN DIE EEN AFSpraak MAAKT VOOR EEN BEZICHTIGING?

Of als ik als eerste een bod uitbreng? Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat.

HOE KOMT DE KOOP TOT STAND?

De koop komt tot stand als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken. Denk hierbij aan de verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken o ver roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend. (Artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek).

WAT HOUDT DE DRIE DAGEN BEDENKIJD VOOR DE KOPER PRECIËS IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaa van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

HOE WORDT HET AANTAL VIERKANTE METERS VAN EEN WONING BEPAALD?

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branche breed afgesproken meetinstructie (NEN 2580). Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement.

ALGEMENE VERKOOPINFORMATIE

Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- Gebouw gebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.

Bij het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt alleen gemeten waar de hoogte minimaal 1,5 meter is. De buitenmuren worden ook niet mee gemeten, de binnenmuren wel.

WAT HOUDT DE ONDERZOEKSPLICHT KOPER IN ALS JE EEN HUIS KOOPT?

De koper mag alleen die eigenschappen verwachten waarvan hij de aanwezigheid niet hoeft te betwijfelen. Waar hij twijfelt of moet twijfelen, dient hij de verkoper vragen te stellen of zelf onderzoek te verrichten. Soms betekent de onderzoeksplicht dat de koper een deskundige zal moeten inschakelen. Denk aan een door de koper opgedragen bouwkundig onderzoek bij de koop van een woning. Ook kunnen kopers ervoor kiezen zelf een (NVM) aankoopmakelaar in te schakelen om hun belangen te behartigen en te wijzen op alle relevante zaken. De verkoper heeft een meldingsplicht, dit houdt in dat alle bekende gebreken, zowel juridisch als bouwtechnisch, gemeld moeten worden aan een potentiële koper.

WAT BETEKENT 'KOSTEN KOPER'?

Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van de woning. Dit zijn de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte, de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers (kadasterkosten) en overdrachtsbelasting (2% bij woningen).

WELKE INFORMATIE HEEFT DE MAKELAAR NODIG VAN EEN POTENTIËLE KOPER?

De overheid heeft sinds juli 2018 makelaars de rol van poortwachter gegeven. Dit heeft de nodige verantwoordelijkheden meegebracht. Op basis van

de Wwft moeten wij al onze opdrachtgevers en klanten identificeren en de identiteit verifiëren. We moeten weten met wie we zaken doen. Daarnaast moeten wij ook weten hoe je de aankoop gaat financieren. Wij zijn namelijk verplicht om de herkomst van het geld waarmee de woning gefinancierd wordt te achterhalen. Waarom? Omdat we van de wetgever moeten vaststellen dat u met uw aankoop geen geld wilt witwassen. Ten slotte voeren we ook nog een cliënten-onderzoek uit naar de betrokken aan- of verkooppartijen. Als we dit in kaart hebben gebracht voldoen wij aan onze verplichting vanuit de Wwft. Uiteraard zijn alle verstrekte gegevens van partijen alleen voor ons en de belang-hebbende partijen inzichtelijk. Bij het uitvoeren van de opdracht zullen persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt, overeenkomstig de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (WWFT).

CLAUSULES

In de (model) koopovereenkomsten wordt in praktijk gebruik gemaakt van aanvullende en/of sluitende clausules omdat in een aantal gevallen waarbij koopovereenkomsten worden gesloten, de standaard koopovereenkomsten bepaalde zaken niet of niet voldoende regelen. Daarom zijn voor een aantal situaties nadere clausuleringen geformuleerd. De volgende clausules zijn van toepassing bij deze woning:

✘ **Asbestclausule**

✘ **Niet zelf-bewoningsclausule**

✓ **Ouderdomsclausule**

✘ **Houtboorders**

* Vinkje is wel van toepassing, kruisje is niet van toepassing.

DISCLAIMER

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.



INTERESSE IN DEZE WONING?
NEEM GERUST CONTACT MET ONS OP

Bolck Makelaardij & Taxaties B.V.
Masiusplein 22
6901 CH, Zevenaar

0316 - 524128
info@bolckmakelaardij.nl
bolckmakelaardij.nl