



# THORBECKESTRAAT 5

## ZEVENAAR

Vraagprijs € 639.000 K.K.



# KENMERKEN



**SOORT WONING**  
vrijstaande woning

**BOUWJAAR**  
1968

**WOONOPPERVLAKTE**  
155 m<sup>2</sup>

**INHOUD**  
625 m<sup>3</sup>

**PERCELOPPERVLAKTE**  
625 m<sup>2</sup>

**ENERGIELABEL**  
B

**AANVAARDING**  
in overleg, op korte termijn mogelijk

## INHOUD

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



## OMSCHRIJVING

Modern en vrijstaand wonen nabij het centrum en treinstation van Zevenaar in een unieke vrijstaande woning met een luxe uitstraling, kom kijken naar de Thorbeckestraat 5 in Zevenaar!

Met een royaal woonoppervlakte van 155 m<sup>2</sup> en een perceel van 625 m<sup>2</sup> biedt deze woning de perfectperfect combinatie van ruimte en comfort. Je vindt er daadwerkelijk alle gemakken om hier met het hele gezin dagelijks te genieten van rust en ruimte. De woning heeft een luxe uitstraling van buiten en dankzij de speelse indeling en de moderne elementen biedt de woning ook van binnen een fantastische sfeer. Al bij binnenkomst wordt je omarmd door deze fijne ambiance dankzij de vide in de ontvangsthal. Dit zorgt voor een fijne thuiskomst!

De ruime L-vormige woonkamer is voorzien van veel natuurlijk licht, terwijl de aparte grote woonkeuken uitnodigt tot gezellig samenzijn en culinaire hoogstandjes. Met drie comfortabele slaapkamers, een royale en privacyvolle achtertuin en een goed onderhouden interieur biedt deze woning alle comfort die je nodig hebt.

Buiten geniet je van een royale tuin op het zuiden, omringd door rust en privacy. Met een eigen oprit en garage is er altijd voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. Deze woning, gelegen in een rustige straat dicht bij het centrum en het station, biedt het beste van beide werelden: comfortabel wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. Welkom thuis!



"Een instapklare  
vrijstaande woning  
op een fantastische  
hoekligging en alle  
voorzieningen op  
loopafstand"

#### INDELING

Begane grond

Entree in ontvangsthall met sfeervolle vide en toegang naar het toilet met fontein. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer en keuken. De royale L-vormige woonkamer van bijna 45 m<sup>2</sup> is voorzien van een nette pvc-vloer, een heerlijke gashaard en veel daglicht. Dankzij de grote ramen aan de achterzijde kan er vanuit de woonkamer worden genoten van het uitzicht op de onder architectuur aangelegde achtertuin. Dit maakt het een prettige omgeving.

De aparte keuken met eethoek is bijna 30 m<sup>2</sup> is een fijne ruimte om lekker te borrelen of kokkerellen. De inbouwkeuken is voorzien van een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en vaatwasser. Vanuit de keuken is de bijkeuken met

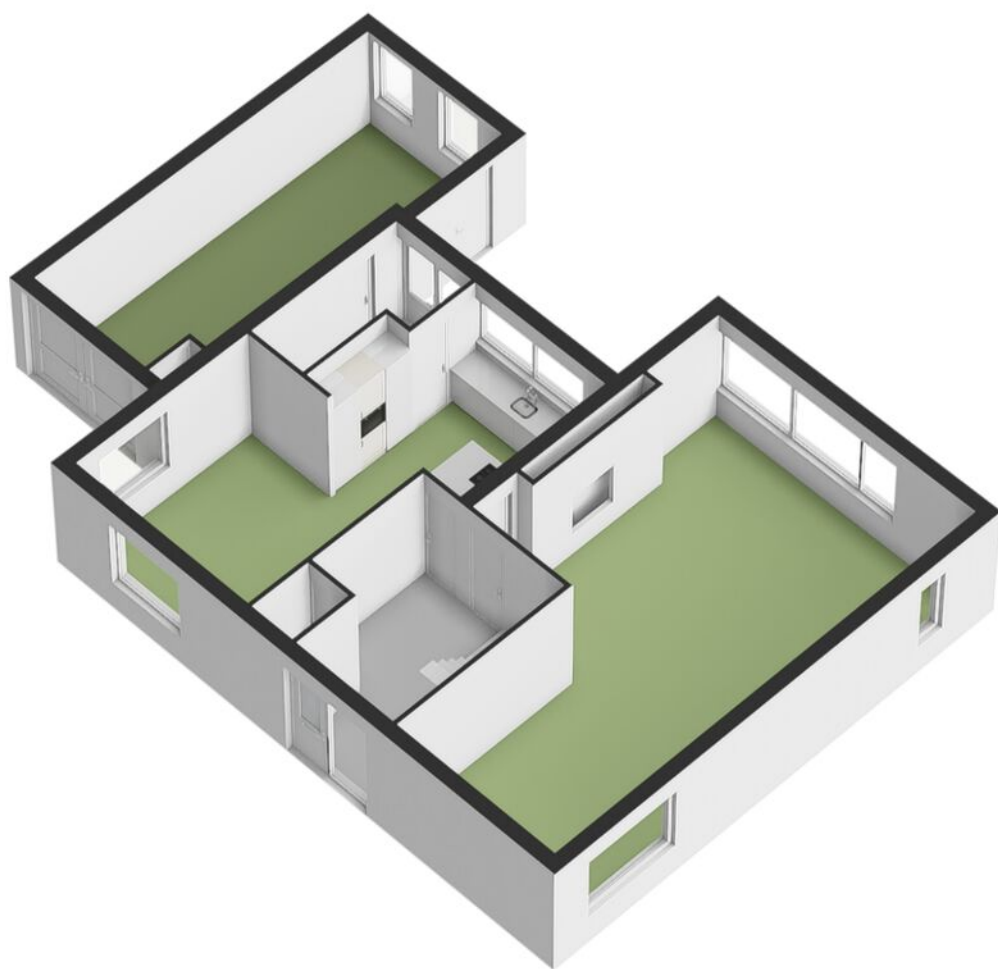
witgoedaansluitingen te betreden, ook de achtertuin is via deze bijkeuken te bereiken. De inpandig bereikbare garage is voorzien van elektra, verwarming, een nieuwe dubbele loopdeur, de meterkast en een deur naar de achtertuin. Tevens bevindt zich hier de cv-ketel.



De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

Begane grond

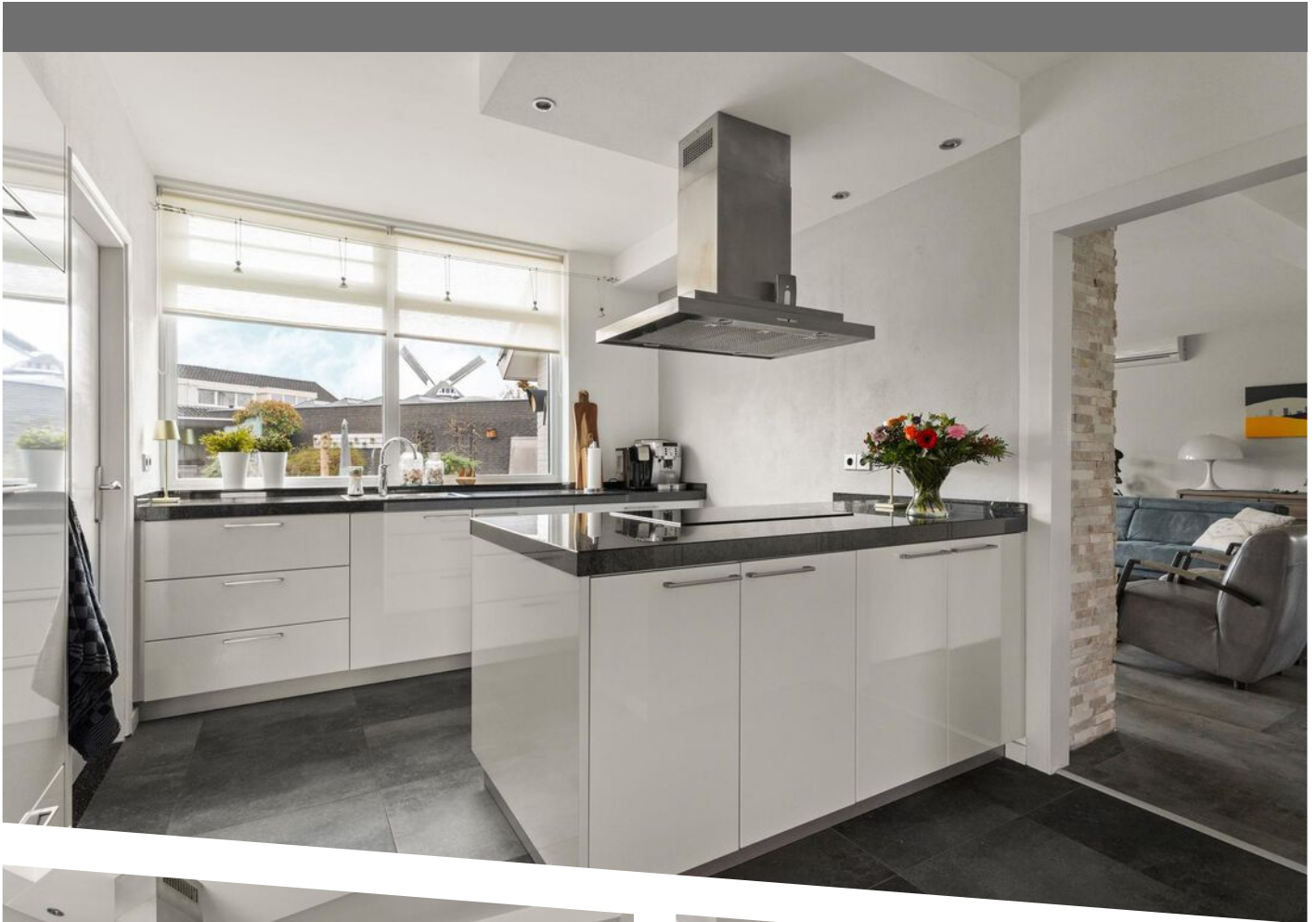


# PLATTEGROND

Begane grond







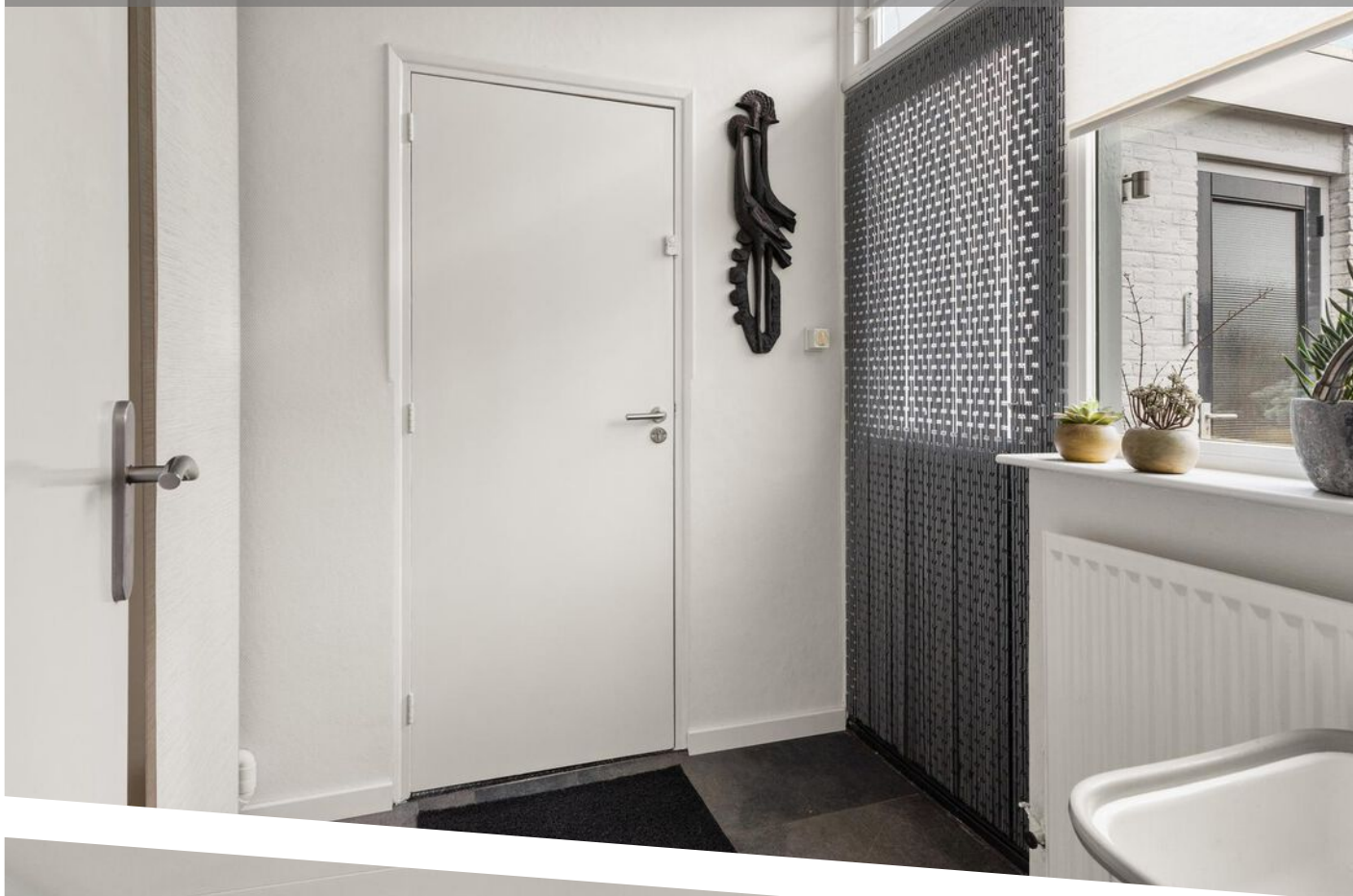
# Tuingerichte woonkamer



# Aparte loungehoek

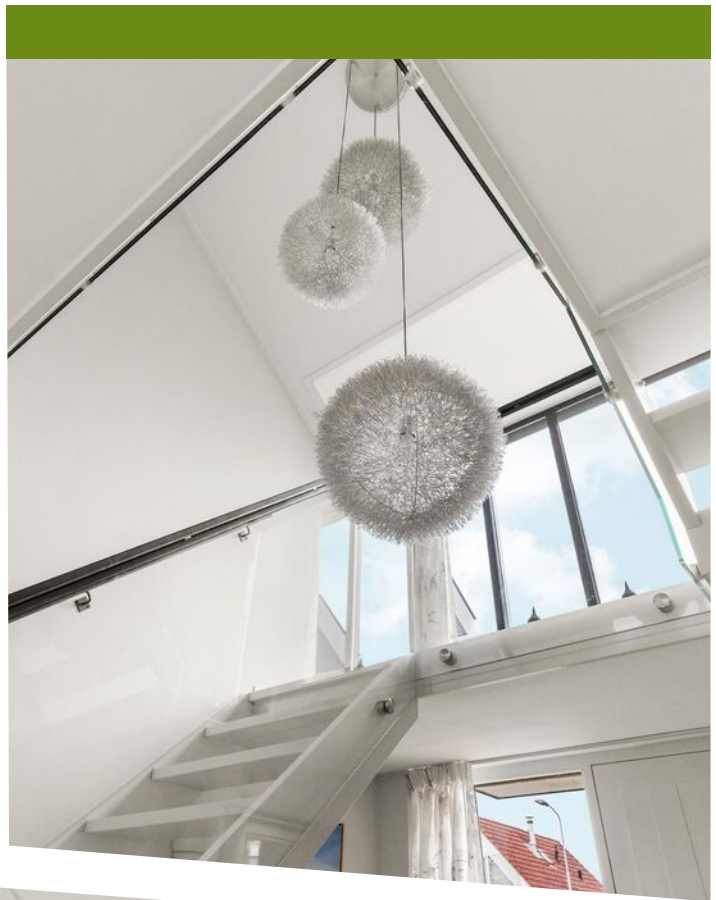


# Bijkeuken met wasmachine en garage



# EERSTE VERDIEPING

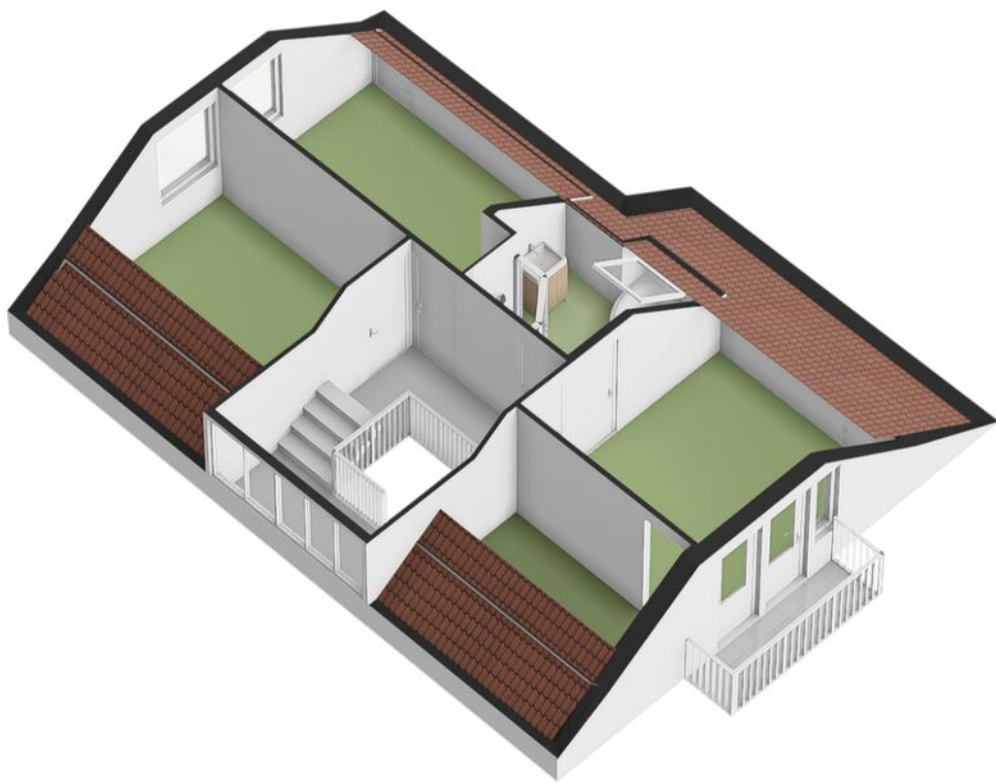
De prachtige overloop met vide geeft toegang naar de drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer is voorzien van een walk-in closet, balkon en heeft een directe toegang naar de badkamer. De badkamer bestaat uit een toilet, een douche, een wastafelmeubel en een heerlijk bubbelbad. Op deze verdieping is er veel opbergruimte te vinden achter de knieschotten. Zo heeft elke slaapkamer zijn eigen bergruimte.



1e verdieping

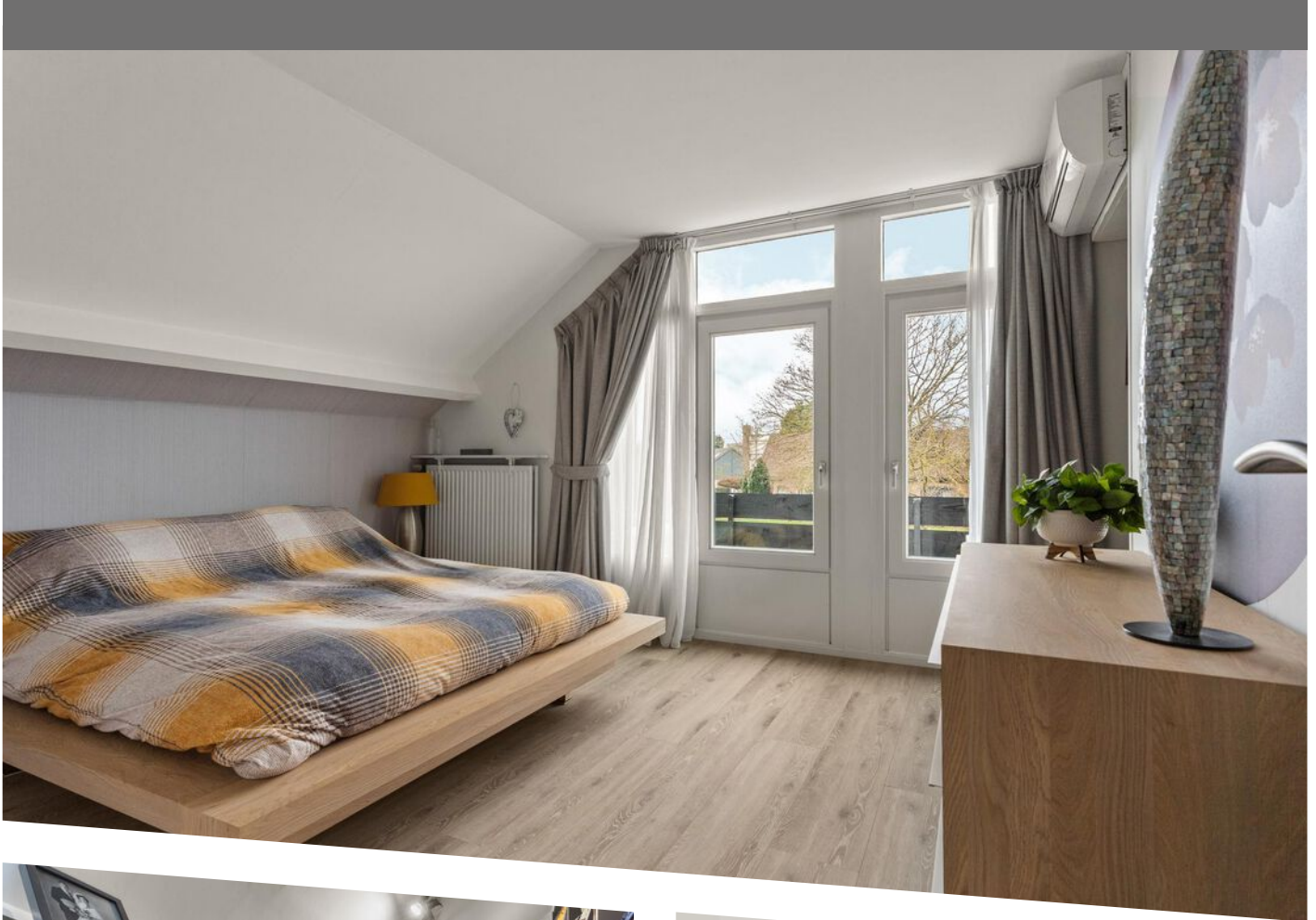


De plattegronden zijn voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

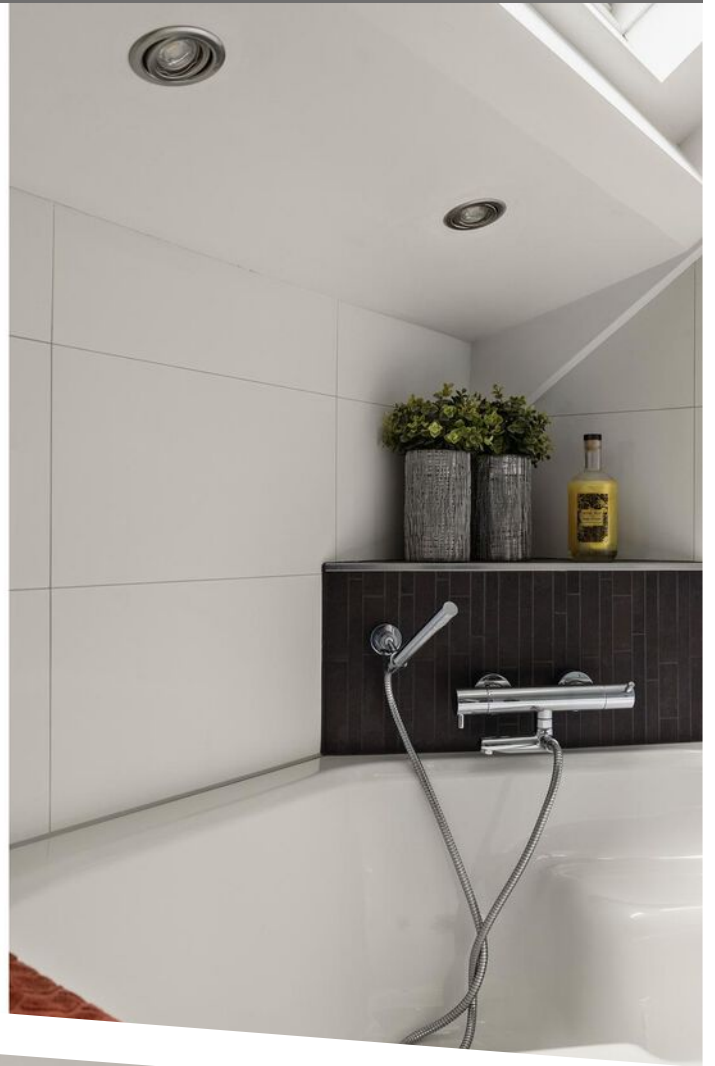


# PLATTEGROND

Eerste verdieping







# TUIN

De tuin rondom is in 2020 onder architectuur aangelegd en biedt fijne plekken om verschillende terrassen en loungeplekken te creëren. Het is gelegen op het zuiden. Dankzij een heerlijke overkapping achterin de tuin en het zonnescherm zijn er zowel plekken in de zon al schaduw te realiseren. Dankzij de vijver en de beschutte ligging is het hier heerlijk genieten! De tuin is via beide zijkanten van de woning te bereiken



# Tuin

Tuin



De plattegronden zijn voor promotie doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

Tuin



# BIJZONDERHEDEN

## WOONOPPERVLAKTE

155 m<sup>2</sup>

## INHOUD

625 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

625 m<sup>2</sup>

## OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

25 m<sup>2</sup>

## ENERGIELABEL

B

## VERWARMING

c.v.-ketel en 2x airco

## CV KETEL

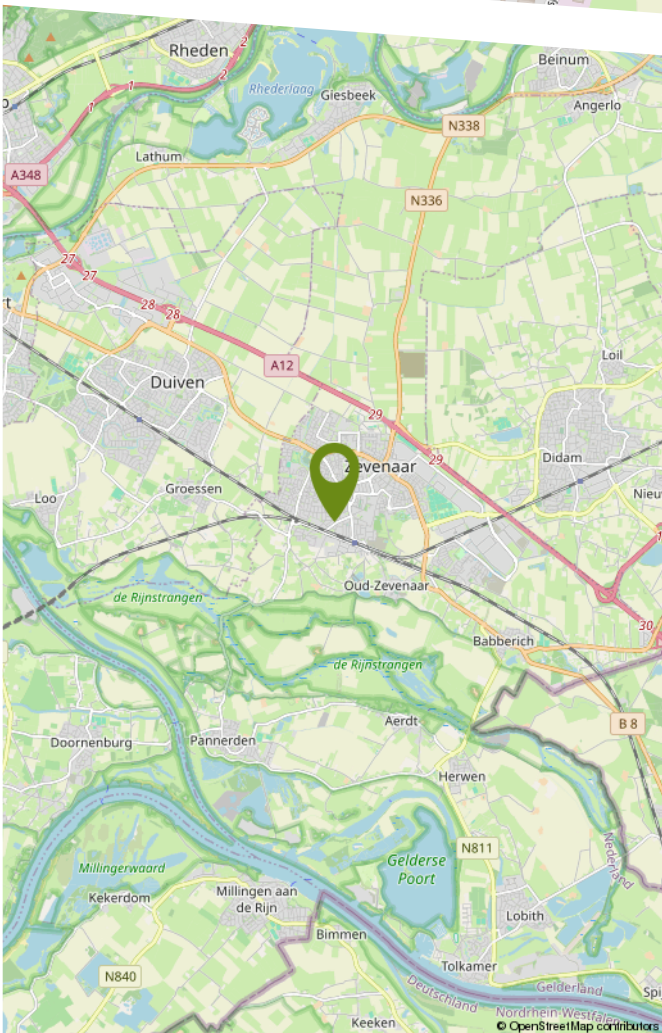
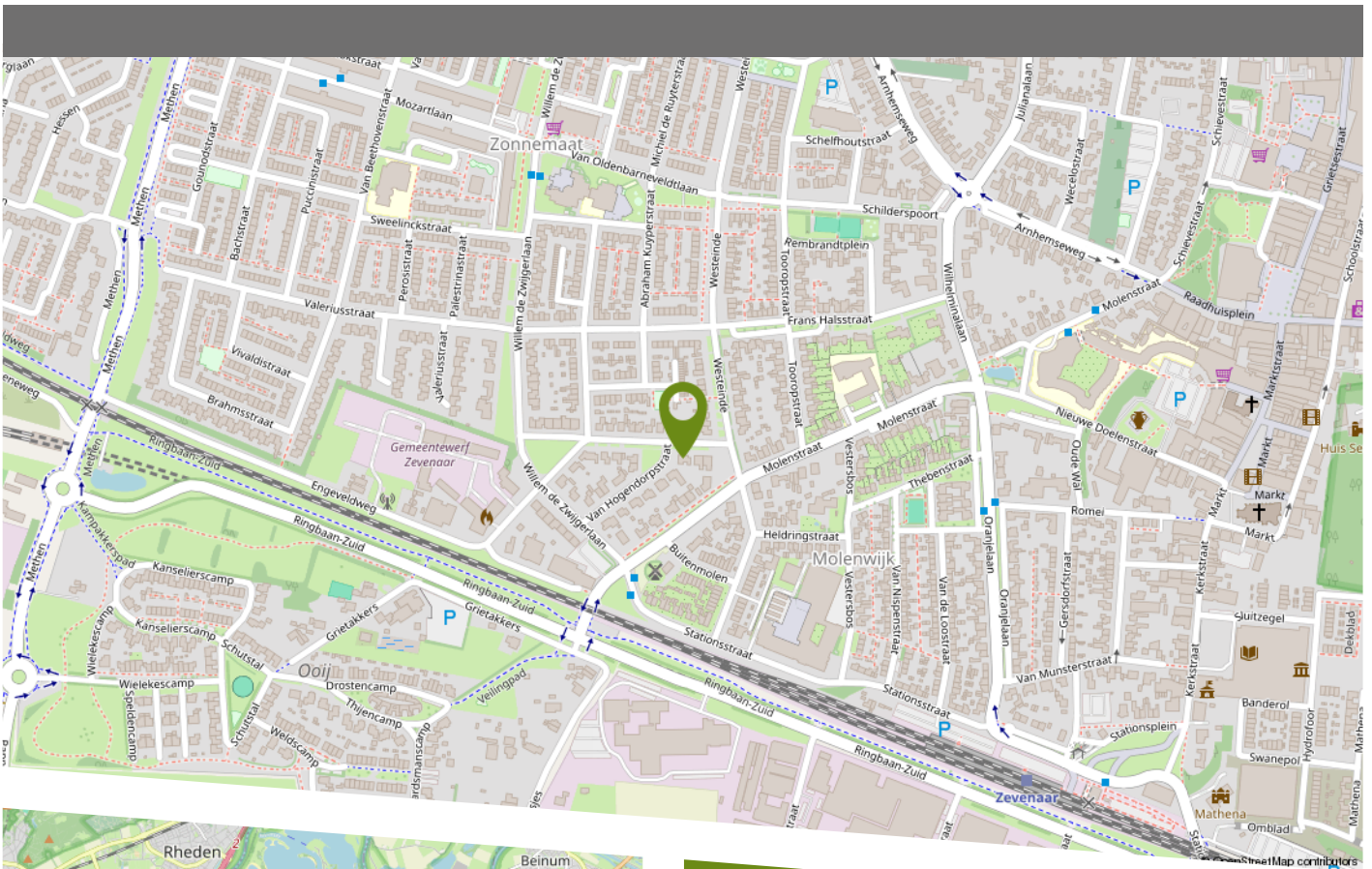
Remeha Tzerra 2020

## KENMERKEN

- Grotendeels HR++ beglazing
- Achterzijde zonwerend glas
- Zijkant en voorzijde privacy glas
- 16 stuks zonnepanelen - ca. 5 MWh



# LOCATIE OP DE KAART



De Thorbeckestraat 5 in Zevenaar is gelegen nabij het centrum. Daarnaast is het NS station ook binnen een paar minuten wandelen te bereiken. Zevenaar beschikt over een gevarieerd winkelaanbod. Ook zijn er een ruim aantal horeca gelegenheden met zomers gezellig volle terrassen.

Zevenaar beschikt over een bioscoop, theaterzaal, zwembad, cultuurhal met o.a. een bibliotheek en het ziekenhuis Rijnstate. Ook kent de stad een rijk verenigingsleven en is er een mogelijkheid voor het volgen van basis- als middelbaar onderwijs. Andere steden zijn eenvoudig te bereiken dankzij de nabijheid van ontsluitingswegen A12/A15 en A325. Tegelijkertijd sta je binnen enkele minuten wandelen in het prachtige buitengebied van Oud-Zevenaar met een afwisselend landschap met mooie fietsroutes over de dijk.

# LIJST VAN ZAKEN

|                                           | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                        |               |          |              |
| (Gas)kachels                              | X             |          |              |
| Designradiator(en)                        | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                     |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                     | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers    | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                      |               |          | X            |
| - Lampen hal/vide                         | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten       |               |          |              |
| - Stellingen met mdf planken garage       | X             |          |              |
| - Kapstok hal                             | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten  |               |          |              |
| - gordijnrails                            | X             |          |              |
| - gordijnen                               | X             |          |              |
| - overgordijnen                           | X             |          |              |
| - vitrages                                | X             |          |              |
| - rolgordijnen                            | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                  |               |          |              |
| - laminaat                                | X             |          |              |
| - PVC met geïntegreerde ondervloer (kurk) | X             |          |              |
| Overig, te weten                          |               |          |              |
| - Nieuwe binnendeuren b.g.                | X             |          |              |
| - Planken walk in closet                  | X             |          |              |
| Woning - Keuken                           |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)              | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN


|                                                                 | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                             |               |          |              |
| - kookplaat                                                     | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                     | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                                     | X             |          |              |
| - koelkast                                                      | X             |          |              |
| - vriezer                                                       | X             |          |              |
| - vaatwasser                                                    | X             |          |              |
| - Vriezer klein garage                                          |               | X        |              |
| Woning - Sanitair/sauna                                         |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                               |               |          |              |
| - toilet                                                        | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                               | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                         | X             |          |              |
| - fontein                                                       | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                             |               |          |              |
| - ligbad                                                        | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                        | X             |          |              |
| - wastafel                                                      | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                | X             |          |              |
| - toiletkast                                                    | X             |          |              |
| - toilet                                                        | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                               | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                         | X             |          |              |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br>energiebesparing |               |          |              |
| Brievenbus                                                      | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                   | X             |          |              |



# LIJST VAN ZAKEN

|                                         | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Rookmelders                             | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                       | X             |          |              |
| Airconditioning                         | X             |          |              |
| Zonwering buiten                        | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X             |          |              |
| Zonnepanelen                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten          |               |          |              |
| - CV-installatie                        | X             |          |              |
|                                         |               |          |              |
| Tuin - Inrichting                       |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                   | X             |          |              |
| Beplanting                              | X             |          |              |
|                                         |               |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties         |               |          |              |
| Buitenverlichting                       | X             |          |              |
| Tijd/schemerschakelaar naast woning     | X             |          |              |
|                                         |               |          |              |
| Tuin - Bebouwing                        |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                  | X             |          |              |
|                                         |               |          |              |
| Tuin - Overig                           |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                  |               |          |              |
| - (sier)hek                             | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                   | X             |          |              |
| - Vijver incl. vissen                   | X             |          |              |
| - KoiKarpers                            |               | X        |              |
|                                         |               |          |              |



|       |                                  |                                  |                                                                                       |
|-------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                    |  |
| 25    | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente Oud-Zevenaar |                                                                                       |
|       | Huisnummer                       | Sectie H                         |                                                                                       |
|       | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel 1073                     |                                                                                       |
|       | Voorlopige kadastrale grens      |                                  |                                                                                       |
|       | Administratieve kadastrale grens |                                  |                                                                                       |
|       | Bebouwing                        |                                  |                                                                                       |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 februari 2024  
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.

# KADASTRALE KAART

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](http://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