

TE KOOP

Cimbaal 2

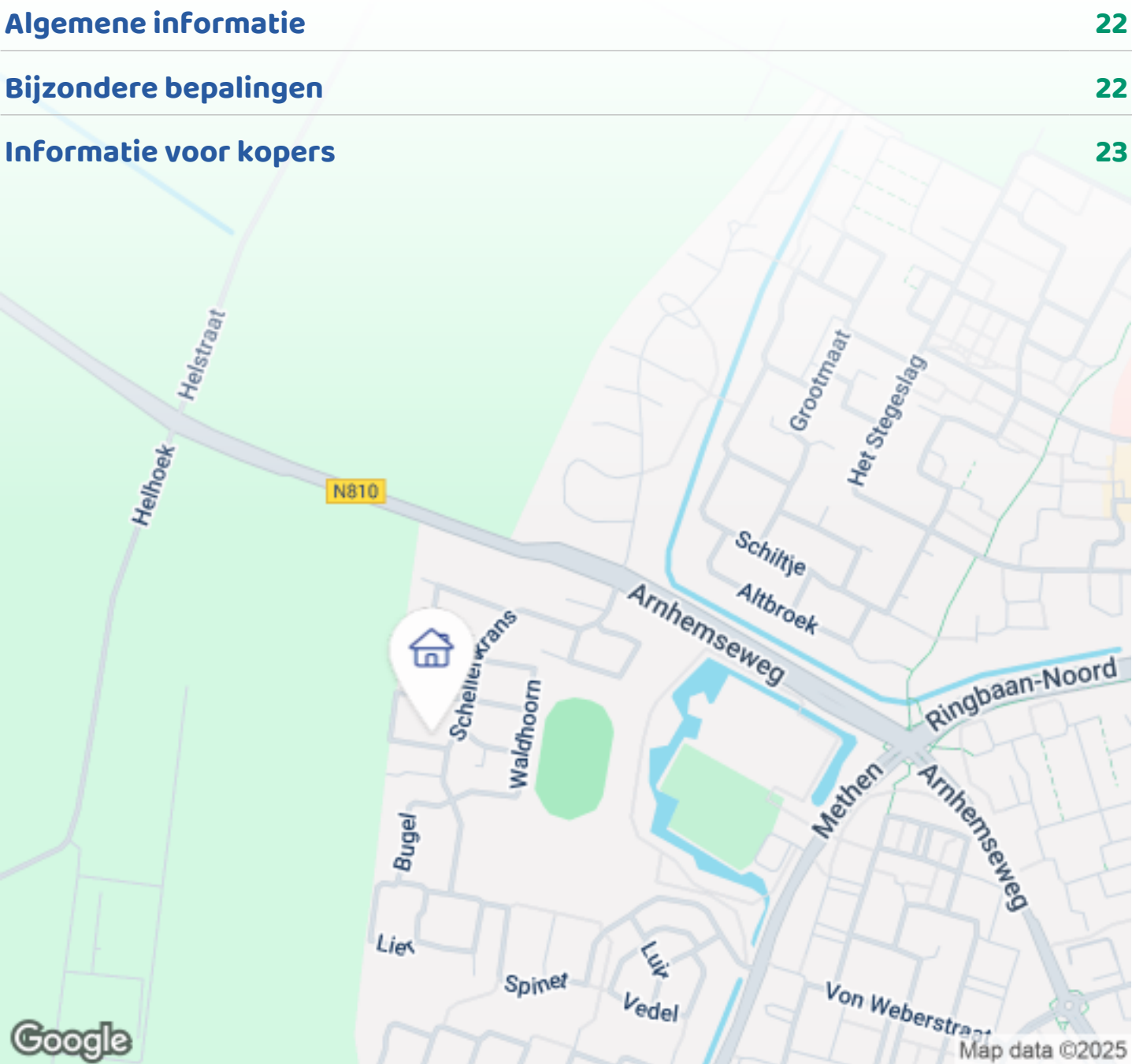
Zevenaar



Vraagprijs
€ 670.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	13
Kenmerken	16
Zakenlijst	19
Huis op de kaart	21
Algemene informatie	22
Bijzondere bepalingen	22
Informatie voor kopers	23



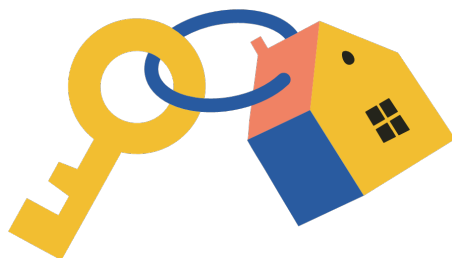
Woningbrochure: Cimbaal 2, Zevenaar

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Een heerlijk lichte, zeer goed afgewerkte en erg ruime twee-onder-een-kap-woning met een woonoppervlakte van maar liefst 203 m²; dit biedt je puur woongenot! Met drie ruime slaapkamers en een grote hobby- / slaapkamer, een grote zolder, een bijkeuken vol opbergmogelijkheden en een inpandige garage is dit een perfect huis voor een groot gezin of voor mensen die gewoon ruim willen wonen. De voortuin biedt bovendien plek aan maar liefst vier auto's. De aluminium erker aan de voorkant en de grote ramen en schuifpui aan de achterkant zorgen voor veel licht. Aan de rechterkant van de woning lopen de muren schuin naar achteren waardoor er een speels en ruimtelijk effect ontstaat. Dit huis moet je beslist van binnen hebben gezien om te ervaren hoe groot, luxe en instap klaar deze is!

In 2010 is de woning beneden verbouwd met als resultaat een fantastisch grote leefkeuken met een zeer luxe inbouwkeuken. Deze plek is het hart van het huis. Er wordt hier gekookt, gegeten, gespeeld en



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

gewerkt. Een heerlijke plek om samen te zijn. Deze onderhoudsarme woning uit 1993 is degelijk gebouwd en is in 2008 voorzien van kunststof raamkozijnen in het gehele huis met uitzondering van de achterzijde beneden. De woonkamer en de leefkeuken zijn voorzien van vloerverwarming. Het huis is goed geïsoleerd, voorzien van dubbele beglazing en een splitairco met drie units (woonkamer en twee slaapkamers). Beschikt over dertig zonnepanelen, twee omvormers en een laadpaal. Binnen ervaar je rust en privacy.

Het huis ligt in een rustige wijk in de Heerenmäten met vrij uitzicht over de weilanden en met een speelterrein aan de voorkant. Een ideale plek voor opgroeiende kinderen. Het Liemers College en het Rosorum Park met kinderboerderij liggen in de directe omgeving. Het centrum ligt op enkele minuten fietsen verwijderd. Dichtbij bevindt zich een bushalte en de uitvalsweg naar de A12 richting Arnhem en Duitsland.

Indeling

Begane grond:

Zowel de voordeur als de loop garagedeur (elektronisch codeslot) bieden een entree. Via de voordeur kom je in de ruime hal met toegang tot het toilet, de geüpdatet meterkast, de trap inclusief LED-verlichting naar de bovenverdiepingen en de woonkamer.

De woonkamer met aluminium erker is ruim en heeft veel licht. De vloer is voorzien van licht eiken lamelparket wat recent opgeschuurd en geolied is. Grote openslaande deuren scheiden deze ruimte van de woonkeuken. Met de deuren dicht kunnen twee aparte ruimtes worden gecreëerd. De woonkeuken, met op de vloer Belgisch hardsteen, heeft twee hoge vaste kasten. Met een grote tafel in het midden is dit een echte leefruimte. Via een schuifpui inclusief hordeur kom je in de achtertuin. De keuken is zeer luxe met een combimagnetron, een combi-stoomoven, inductie-kookplaat, grote Amerikaanse koel-vriescombinatie incl. ijsmaker (2025) en koel water, een afwasmachine (2024) en stenen aanrechtblad. De keukenkasten en de grote keukenlades bieden veel

opbergruimte. In de woonkeuken onder de trap naar boven bevindt zich een provisiekast met bergruimte. De keuken geeft toegang tot de bijkeuken met een inbouwkast met aansluitingen voor een wasmachine en droger. Ook is er een grote schuifdeurenkast voor schoenen en kleding. Via de bijkeuken kom je in de garage met een elektrisch bedienbare geïsoleerde deur uit 2022. De bijkeuken beschikt over een aparte deur naar de tuin. Het beneden toilet is in 2021 volledig vernieuwd inclusief stucwerk en spotjes voor het plafond.

Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot de badkamer, de zolderetage en de hobby- en slaapkamers. De volledige verdieping is in 2018 voorzien van een lichtkleurige laminaatvloer, geschilderd koofwerk om alle buizen en een nieuwe mechanische ventilatie. De badkamer is in 2021 volledig vernieuwd en heeft een wastafel, een bad en een inloofdouche inclusief lange Sunshower (infrarood + uv-licht). De zeer ruime hobbyruimte met een grote vaste kast is een echte multifunctionele ruimte en wordt nu gebruikt als slaap- en huiskamer. De Velux-dakramen in deze ruimte zijn voorzien van elektrische screens aan de buitenzijde (zonne-energie), screens aan de binnenzijde en vliegenhorren. Dit laatste geldt ook voor alle andere naar binnen openende ramen van de woning. Desgewenst kunnen aan de achterkant nog extra dakramen geplaatst worden omdat aan de achterzijde geen zonnepanelen liggen. Aan de voorkant van het huis bevindt zich de master bedroom met airco. De resterende slaapkamers bevinden zich aan de achterkant en aan de zijkant (incl. airco).

Zolder:

De ruime zolder biedt veel bergruimte onder het schuine dak. Hier bevindt zich ook de in 2019 vernieuwde verwarmingsketel (Remeha Calenta Ace CW5). Op de zolder kan eventueel een extra kamer gecreëerd worden. Deze ruimte is keurig afgewerkt, volledig voorzien van laminaat en van knieschotten voor opbergruimte.

Tuin:

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Een beschutte achtertuin met verhoogd terras met keramische tegels voor het zitgedeelte. Dit terras en het gras zijn in 2023 aangelegd inclusief WPC-schuttingen met verlichting op zonne-energie. De voortuin is groot en biedt ruimte aan meerdere auto's. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde bevindt zich een buitenkraan en meerdere voorzieningen voor buitenverlichting en elektra. Er is in 2024 in de voortuin een laadpaal van Eneco geïnstalleerd en de meterkast in de hal van de woning is daarbij volledig vernieuwd.

Algemene gegevens:

Bouwjaar: 1993.

Indicatie inhoud: 690 m².

Woonoppervlakte: 203 m².

Perceeloppervlakte: 329 m².

Gebouw gebonden buitenruimte: 12,5 m².

Overige inpandige ruimte: 28,3 m².

Groen energielabel A (sindsdien 30 zonnepanelen, split airco en isolatie van de kruipruimte aangebracht).

Aanvullende informatie:

Warm water en verwarming middel HR combiketel uit 2019.

Zeer nette en onderhoudsarme woning (mede door verbouwing 2010, kunststof kozijnen en modernisering sinds 2018).

Ruim (uit)zicht aan de voorzijde van de woning over veldje.

Drie slaapkamers en een grote hobbyruimte thans in gebruik als vierde slaapkamer.

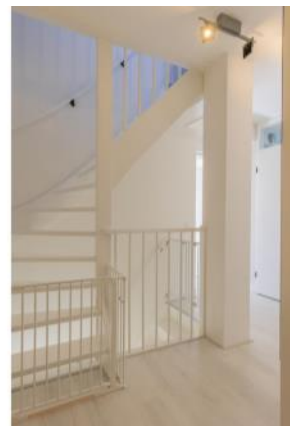
Ruime zolder met mogelijkheid tot extra kamer.

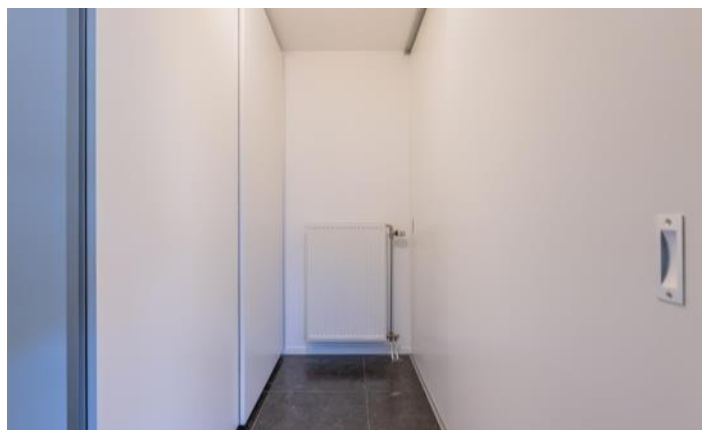
Grote voortuin met oprit en beschutte achtertuin.

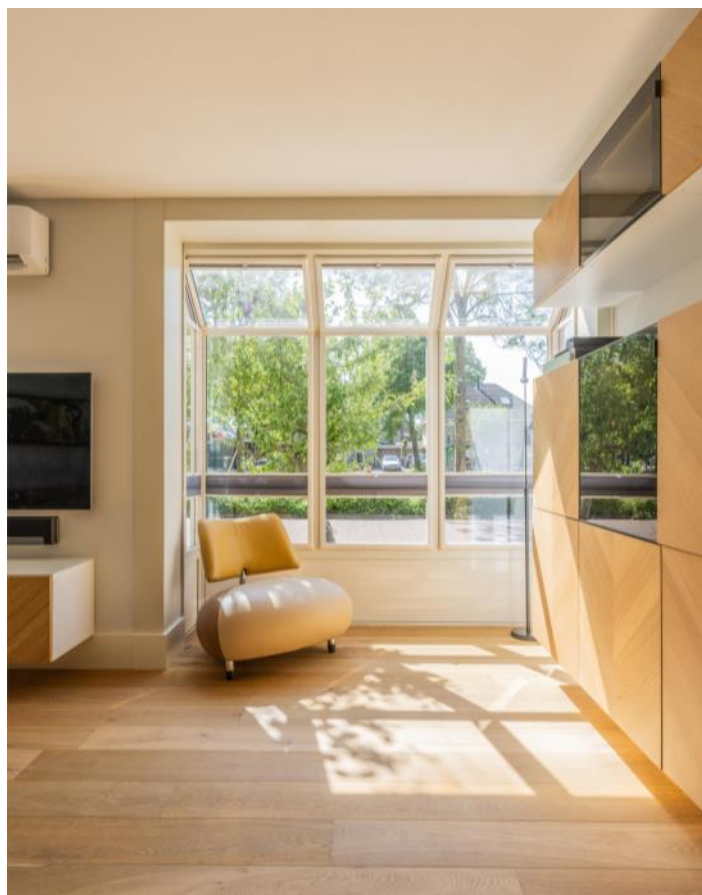
Alle verlichting werkt op WiFi en alle plafondverlichting blijft achter.

Voor wie op zoek is naar een woning waar comfort, ruimte en licht samenkomen: dit is hét duurzame huis in een heerlijke wijk in Zevenaar. Instap klaar, veel leefruimte, modern en perfect onderhouden. Maak snel een afspraak en mis deze parel niet.









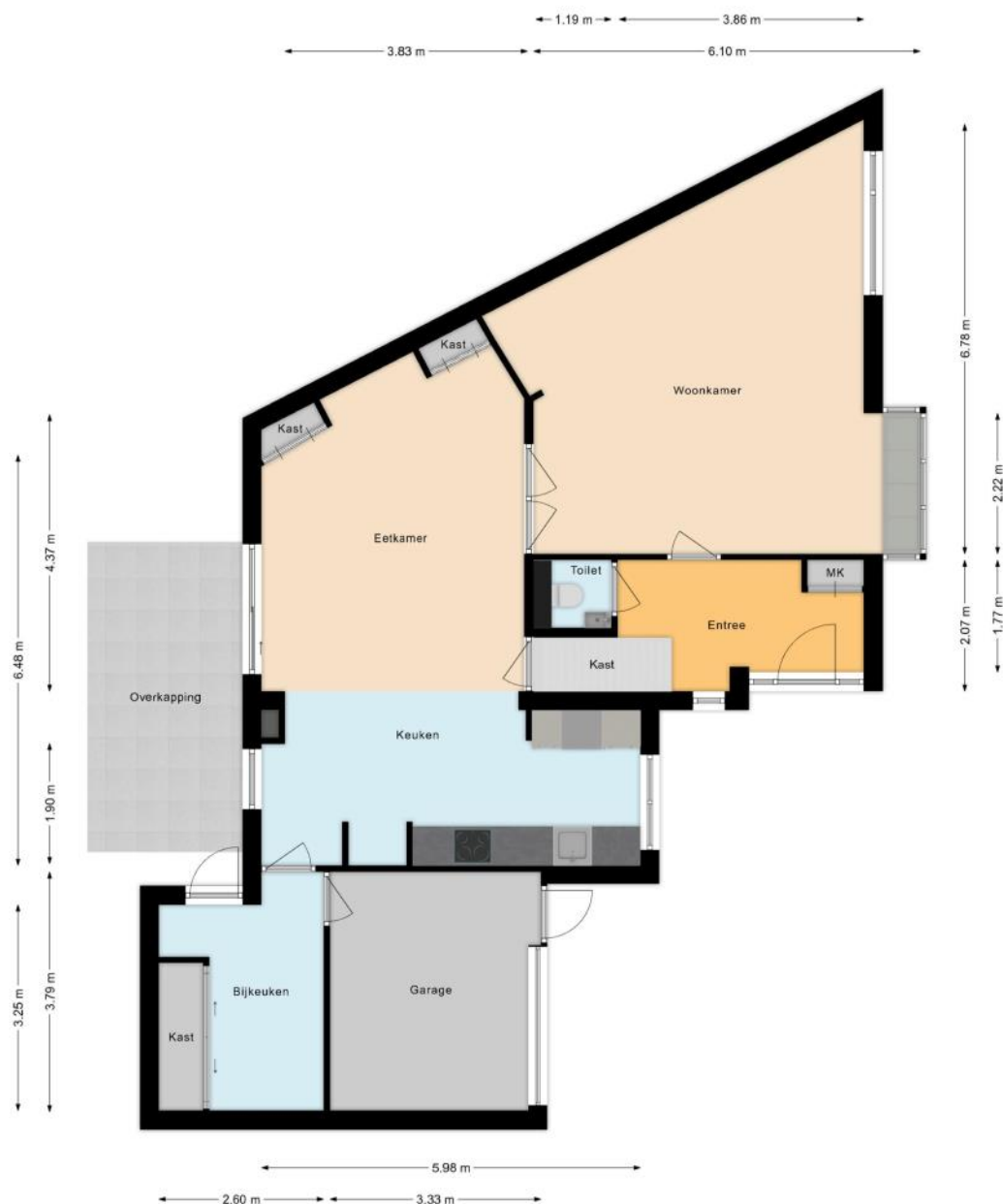








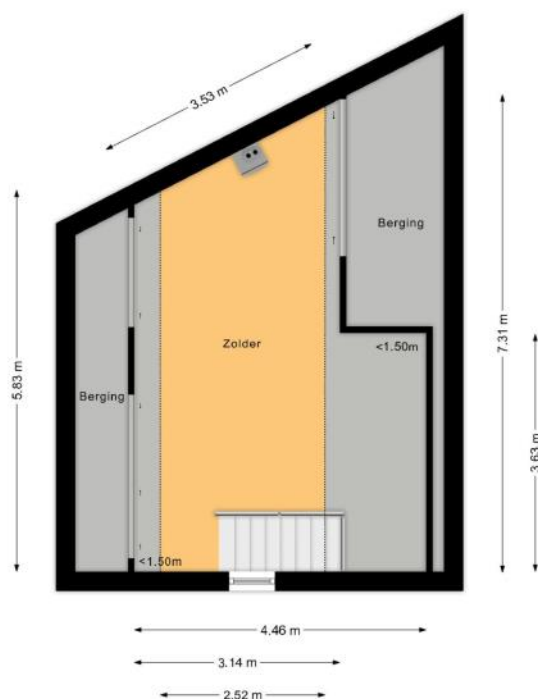
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Gesch. 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1993
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	329 m ²
Inhoud	675 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	176 m ²
Overige inpandige ruimte	28 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

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

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel, Doorstroomboiler
Merk/type cv-ketel	Remeha Calenta
Bouwjaar cv-ketel	2019
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	99 m ² (13,4m diep en 7,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noorden
Balkon/Dakterras	Balkon aanwezig

KENMERKEN

Garage

Soort	Inpandige garage
Voorzieningen	Elektra, Elektrische deur

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Oud-Zevenaar G 1327

Oppervlakte	329 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten			●
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie			●
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Quooker	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel			●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			●
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Achtertuint: grote metalen kussenkisten blijven achter. Tuinmeubels gaan mee. Gardena slanghaspel 15m ter overname.

Voortuint: zitbankje hout aan voorgevel blijft achter. Gardena slanghaspel 25m ter overname.

Bijkeuken: inbouw- en schuifdeurenkast blijft achter.

Hal: elektrische verwarming op Wifi blijft achter.

Woonkamer: hangkasten blijven achter.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oud-Zevenaar

Sectie G

Perceel 1327

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.