



ZAAT VASTGOED.
wonen

TE KOOP.

Bartokstraat 7
Zevenaar

VRAAGPRIJS € 369.000 K.K.



www.zaatvastgoed.nl

Zaat Vastgoed | van Wijkplein 1 | 6851 MC Huissen
(026) 388 4003 | zaat@zaatvastgoed.nl





Zonnige en instap-klare gezinswoning

met 4 slaapkamers en heerlijke tuin!

Centraal gelegen, zonnige en instap-klare gezinswoning met heerlijke tuin en energielabel A+! Behalve dat deze fijne tussenwoning een heerlijke doorzonwoonkamer, open keuken, 4 slaapkamers en een fijne badkamer heeft, is er ook gedacht aan comfortabel en energie zuinig wonen. Zonnepanelen, optimale isolatie en een hybride warmtepomp; deze woning is op de toekomst voorbereid! In de tuin zijn diverse fruitbomen aanwezig en er is een vrijstaande berging met overkapping en poort achterom.

Gelegen in de kindvriendelijke wijk Zonnemaat, ten noorden van het spoor en ten zuiden van de A12, is deze woning handig centraal gelegen. Op loopafstand bevinden zich voorzieningen zoals een supermarkt, diverse basisscholen en opvang en de bushalte. Ook het levendige centrum van Zevenaar, treinstation, sport- en medische voorzieningen bevinden zich dichtbij. Met de A12 dichtbij is de verbinding op het landelijke wegennet uitstekend.

INDELING.

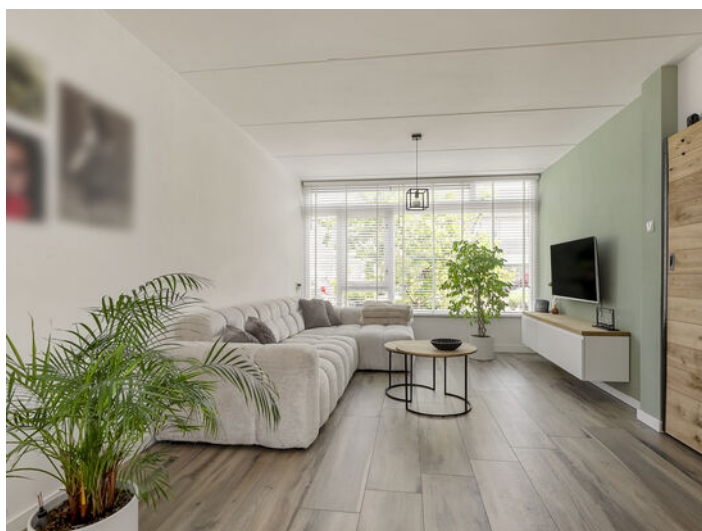
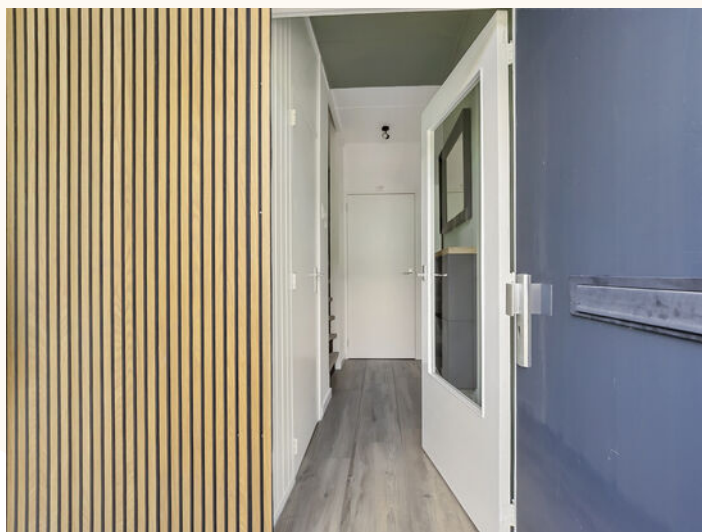
Begane grond: verzorgde voortuin met prominente, vruchtdragende pruimenboom. Entree met garderobe en uitgebreide meterkast met opstelplaats van de waterontharder. Glasdeur naar de hal met trapopgang, verzorgd toilet (met wandcloset, fontein en afzuiging) en diepe vaste bergkast met verdeler voor de vloerverwarming en plaats voor het opstellen van bijvoorbeeld een (extra) diepvries of koelkast. Een ruimtebesparende, stoere schuifdeur in 'barn-door' stijl (metaal en hout) leidt naar de ruimtelijke woonkamer, die aangenaam licht is mede door de grote ramen aan de voor- en achtertuinzijde. De open keuken is ingericht met een inductiekookplaat (4 warmtezones), designwasemkap (recirculatie), heteluchtoven, koelkast, separate vriezer, vaatwasser, elektrische warmwaterboiler (3 liter, Howat) en veel opbergruimte in de laden en kasten. Vanuit de keuken is de zonnige achtertuin toegankelijk.

In de sfeervolle achtertuin is gekozen voor een goede combinatie van sfeer en gebruiksvriendelijkheid; behalve terrasruimte zijn in de plantenvakken diverse nuttige planten aanwezig, waaronder een vruchtdragende, paarse vijg, een granaatappelplant en een kersenboom. In de tuin en in de vrijstaande stenen berging (met overkapping) is elektriciteit aanwezig en er is een (afsluitbare) poort achterom. Ook is een buitenkraan aanwezig en de hybride warmtepomp installatie is er opgesteld.

Eerste verdieping: ruime overloop met toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en een diepe berg-/kledingkamer. Twee slaapkamers, waaronder de hoofdslaapkamer, bevinden zich aan de achterzijde, de derde slaapkamer grenst aan de badkamer aan de voorzijde. De gemoderniseerde badkamer is slim ingedeeld met een breed wastafelmeubel met spiegel (v.v. verlichting en verwarming), douche (met hand- en regendouche en goot), ligbad onder het (gematteerde) raam en een wandcloset. Voor extra comfort is er vloerverwarming, een warmtepaneel en dimbare (LED)verlichting aanwezig (verlichting ook via smartphone op afstand te bedienen). Nissen en schappen met houtaccenten zorgen voor extra bergruimte.

Zolderverdieping: voorzolder met dakraam (Aron), opstelplaats voor de cv-ketel (Atag, 2012, eigendom), omvormer voor de 9 zonnepanelen en luiken naar de bergruimte achter het knieschot. Op deze etage is de vierde slaapkamer gerealiseerd; natuurlijk licht komt de ruimte binnen middels het grote dakraam (Fakro, met verduisteringsscreen).
gemoderniseerd en is de hybride warmtepomp geplaatst (Quatt). Op de warmtepomp kan desgewenst een airconditioning worden aangesloten. De woning kreeg het mooie energielabel A+. De thermostaat (Tado) is op afstand te bedienen (via smartphone). In de woonkamer is glasvezelaansluiting aanwezig.

FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



FOTO'S.



BIJZONDERHEDEN.

Deze comfortabele woning, gebouwd in 1968, is gemoderniseerd, goed onderhouden en voorzien van allerhande gebruiksgemak en heeft energiebesparende verbeteringen ondergaan. In 2019 is de begane grondverdieping aangepakt: nieuwe meterkast en keuken, vloerverwarming (onder de ceramische parketvloer) in de hal, woonkamer en keuken. In 2020 zijn de 9 zonnepanelen (uitbreiding met 4 extra is mogelijk) geplaatst, in 2021 is de woning geheel voorzien van dubbel glas (HR++), zijn de kozijnen buiten geschilderd en is de zolder gerenoveerd (incl. dak- en vloerzolder isolatie). Per 2023 is er vloer-/kruipruimte-isolatie toegepast en zijn de badkamer en het toilet gemoderniseerd en is de hybride warmtepomp geplaatst (Quatt). Op de warmtepomp kan desgewenst een airconditioning worden aangesloten. De woning kreeg het mooie energielabel A+. De thermostaat (Tado) is op afstand te bedienen (via smartphone). In de woonkamer is glasvezelaansluiting aanwezig.

KENMERKEN.

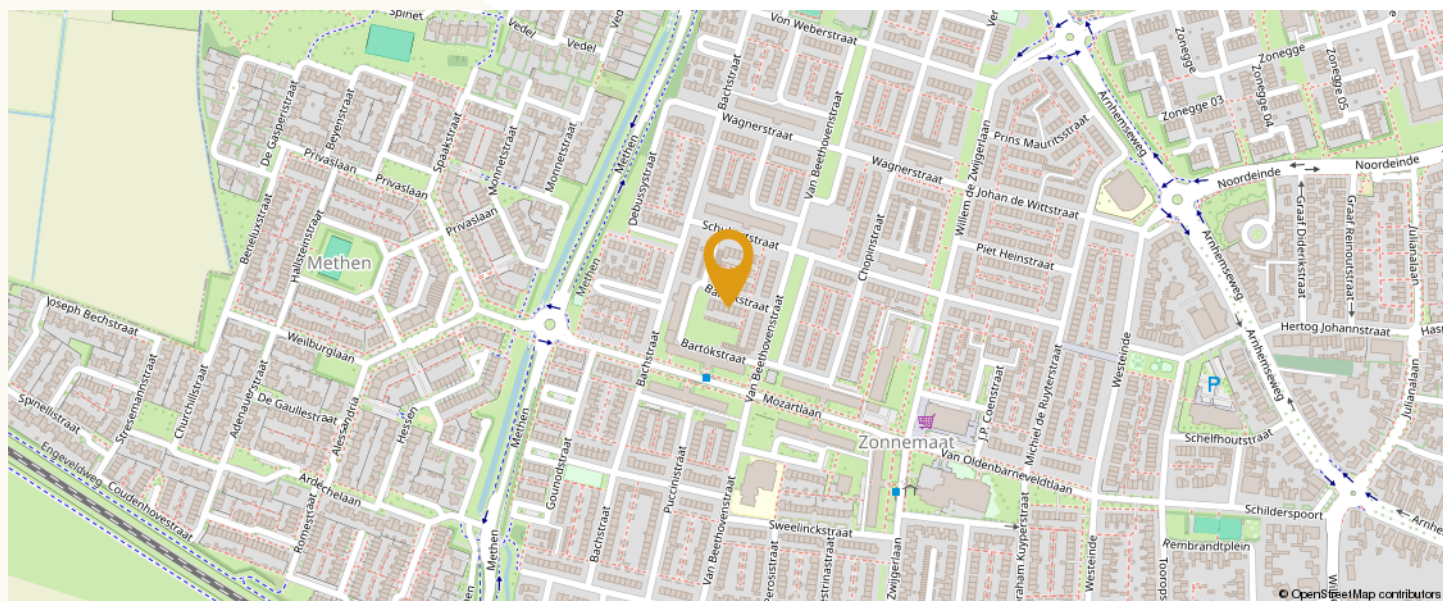
Gebruiksoppervlakte wonen: 117 m²

Externe bergruimte: 11 m²

Inhoud woonhuis: ca. 429 m³

Perceeloppervlakte: 173 m²

Energielabel: A +



PLATTEGRONDEN.

Begane grond



PLATTEGRONDEN.

Eerste verdieping

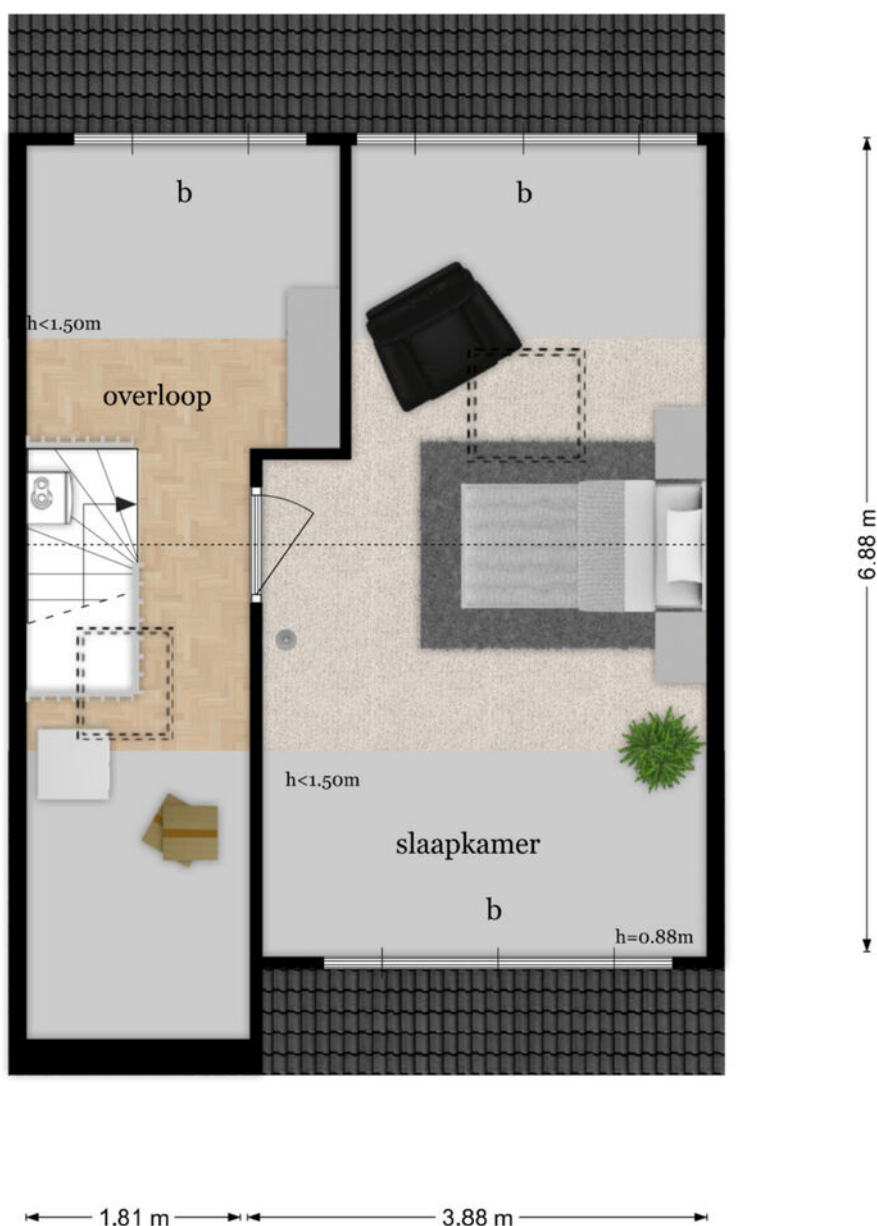


PLATTEGRONDEN.

Zolderverdieping

**Bartokstraat 7 - Zevenaar
Tweede Verdieping**

2.63 m



PLATTEGRONDEN.

Berging met overkapping





LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Interieur - Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x	
Losse (hang)lampen		x	
Rolgordijnen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Interieur - Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	x		
Laminaat	x		
Plavuizen	x		
Woning - Interieur			
Interieur - Overige			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Keuken - Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Magnetron	x		
Oven	x		
Koel-vriescombinatie	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		

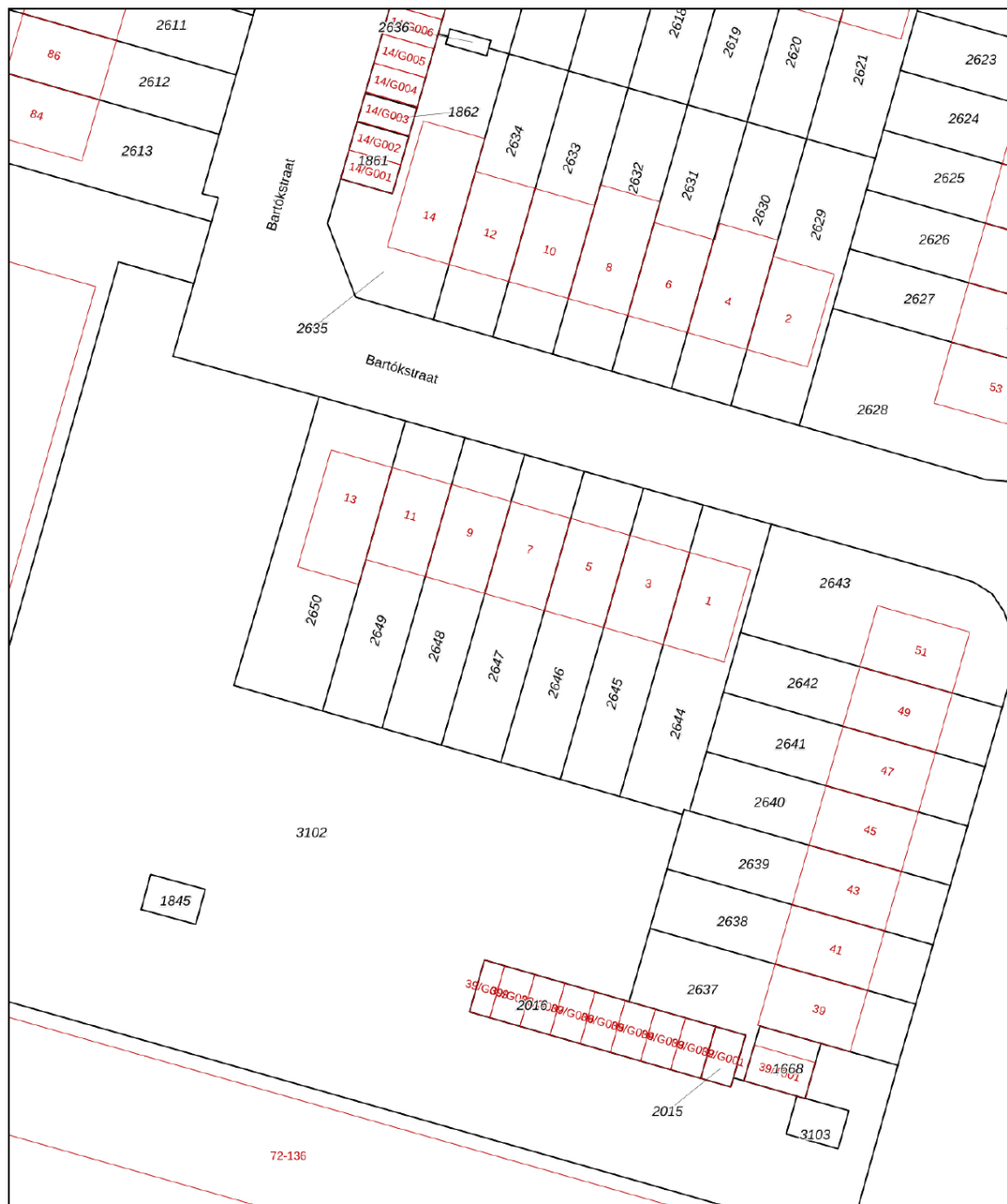
LIJST VAN ZAKEN.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	x		

KADASTRALE KAART.

Kadastrale kaart

Uw referentie: Zaat Vastgoed



12345 Deze kaart is noordgericht 25 Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Oud-Zevenaar Sectie H Perceel 2647 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 
--	---	---

BELANGRIJKE INFORMATIE.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving voorkomen. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en moet derhalve gezien worden als een vrijblijvende aanbieding. Een bieding overeenkomstig de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw)tekeningen en/of zijn verstrekt door een extern bedrijf kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Onderzoeksplicht koper & mededelingsplicht

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarneming ter plaatse en heeft als bedoeling de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit om te voldoen voor het gebruik dat hij/zij van de woning zal willen maken.

Bouwkundige risico's

Het verdient aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn rekening.

Vloeren

Indien de woning is gebouwd 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 een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en bewapening kan aantasten.

Asbest

Mogelijk zijn er asbesthoudende materialen in de woning verwerkt. Bij verwijdering dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra kosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging, ondergrondse tanks

Er wordt door verkoper geen onderzoek gedaan naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de ondergrond. Voor zover het verkoper bekend is, is nimmer een ondergrondse tank voor de opslag van (vloeï)-stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door de verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijvende bodemverontreiniging van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn/haar keuze.

MEESTGESTELDE VRAGEN.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Als ik de vraagprijs bied, moet de woning dan aan mij worden verkocht?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag de makelaar tijdens een onderhandeling doorgaan met bezichtigen?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Vaak zal de verkopende makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure als u ook een bod wenst uit te brengen.

Mag de verkoopprocedure tijdens een onderhandeling worden gewijzigd?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

Aangenaam! Wij zijn De Hypotheekshop Lingewaard!



Kom vrijblijvend kennismaken

Altijd een duidelijk verhaal, zo luidt de slogan. En dat is dan ook wat de nieuwe vestiging van De Hypotheekshop in Huissen typeert, want onze adviseurs bieden jou een persoonlijk hypotheekadvies aan en beantwoorden met plezier iedere financiële vraag met een duidelijk en passend antwoord. De woningmarkt staat tegenwoordig onder hevige druk en daarom vinden wij het des te belangrijker dat jij weet waar jouw kansen liggen en hoe je deze kunt benutten. Of je nou al jarenlang in het bezit bent van een hypotheek of daar voor het eerst mee te maken krijgt als starter, je bent bij ons aan het juiste adres!

Een afspraak maken is zo geregeld. En het wordt nog mooier, de eerste afspraak nemen wij namelijk voor onze rekening. We horen of zien je daarom graag snel, telefonisch of bij ons op kantoor!

De Hypotheekshop Lingewaard

Stadswal Noord 1 | 6851 VG Huissen | (026) 200 52 98

lingewaard764@hypotheekshop.nl | www.hypotheekshop.nl/lingewaard

Hypotheeken

Financiële planning

Verzekeringen