



# BERENICESTRAAT 7 - 7A

## TOLKAMER

Vraagprijs € 1.350.000,-







# KENMERKEN



## SOORT WONING

Vrijstaande villa en monument

## BOUWJAAR

2010

## WOONOPPERVLAKTE

292 m<sup>2</sup>

## INHOUD

1429 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

2007 m<sup>2</sup>

## ENERGIELABEL

A

## VRAAGPRIJS

Koopsom € 1.350.000

## INHOUD

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





# OMSCHRIJVING

Iedere dag kunnen genieten van een prachtige uitzicht over de Rijn? Dat kan hier!

Doordat er twee objecten samen worden aangeboden zijn er diverse mogelijkheden, denk bijvoorbeeld aan kantoorruimte of praktijk aan huis, een B&B op een toplocatie of ouders en kinderen met een eigen woning (en toch samen).

Deze 2 woonhuizen zijn beide uniek in zijn soort. Huisnummer 7 is een voormalig pompgebouw uit 1930 en daarmee een prachtig gemeentelijk monument. De gehele woning is gemoderniseerd en wordt momenteel gebruikt als royale kantoorruimte met keukenvoorzieningen en als B&B voor 2 appartementen die allen voorzien zijn van eigen sanitair en badkamer. Het moderne woonhuis (7a) uit 2010 is zowel binnendoor als buitenom gemakkelijk te bereiken. De gehele woning is

optimaal geïsoleerd, geheel voorzien van dubbele beglazing en optimaal wooncomfort door de open woonkeuken en lichte ruimte met prachtig uitzicht over de landerijen en de Rijn.

Daarnaast is deze woning voorzien van heerlijke koele slaapkamers en badkamers op de begane grond, waar de voormalige waterkelders aanwezig waren. Rondom zijn er meer dan voldoende parkeerplaatsen, tevens is er een ruime garage van 49 m<sup>2</sup> aanwezig met twee elektrische deuren en een carport voor zeker 2 auto's inclusief laadpunt.

Het totale perceeloppervlakte is 2007 m<sup>2</sup>, waardoor er ook ruimte is voor een eigen moestuin, wat kleinvee en altijd wel een plekje in de zon (of juist schaduw) te vinden.





"Twee prachtige panden op een unieke locatie met uitzicht over de Rijn en alle nabijgelegen natuurgebieden!"

Indeling Hoofdwoning (nr 7): hoofdentree is in de oude waterkelders, royale hal met uitgebreide meterkast en ingebouwde wasruimte met witgoedaansluitingen en cv-ketel. Via de royale centrale hal met authentieke details zijn totaal 3 slaapkamers te bereiken. De masterslaapkamer heeft een inloopkasten kamer (!) en eigen badkamer en suite, deze is compleet met inloopdouche, toilet, bidet en dubbele wastafel. De tweede badkamer, voor de overige 2 slaapkamers, is voorzien een toilet, inloopdouche en wastafel. Tevens is er via de centrale hal ook een gang met directe toegang naar het andere pand, nummer 7.

Daarnaast is er nog een berging waar de techniek is ondergebracht zoals een telefooncentrale radio in vele kamers en camera bewaking. Vanuit hier gaat een deur naar buiten, waar je direct bij de ruime garage

uitkomt. Deze garage is volledig geïsoleerd, voorzien van elektra, sterkstroom, laadpunt, telefoon, water, verwarming en twee elektrische deuren. De eerste verdieping is een sfeervolle lichte ruimte door de vele raampartijen met prachtig vrij uitzicht over de Rijn. Er is een open woonkeuken aanwezig welke compleet is met modern inbouwapparatuur, denk aan ruime koelkast, oven, magnetron, 6 pits gasfornuis met grote afzuigkap, Quooker en bordenwarmer.

Naast de trap is een nog een apart toilet te vinden met voorportaal inclusief wastafel. De woonruimte is heerlijk licht en sfeerol door de ingebouwde gashaard. De raampartijen zijn grotendeels voorzien van elektrische zonnescreeën.



Via de woonruimte is door middel van een schuifpui is het fantastische terras te bereiken met werkelijk een plaatje als uitzicht.

Indeling van het voormalig pompgebouw (nr 7): lichte entree/hal met meterkast, apart toilet en trapopgang. Toegang tot royale leefruimte/ woonkamer wat momenteel wordt gebruikt als kantoorruimte. Deze is voorzien van een keukenblok compleet met oven, koelkast, gaskookplaat en afzuigkap. Daarnaast is op deze verdieping (via de hal) het eerste B&B appartement te bereiken, een lichte slaapkamer met eigen badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel. En een trap naar een bergruimte/sportruimte. Op de eerste verdieping is een tweede B&B appartement aanwezig inclusief frans balkon met het fantastische vrije uitzicht over de Rijn. Dit appartement heeft ook een eigen badkamer met inloofdouche, toilet en wastafel. Verder is hier nog een inbouwkast en aparte bergruimte met cv-ketel.

Bijzonderheden:

- Een unieke kans om prachtig vrij te wonen en heerlijk wonen met werk te combineren
- Twee prachtige woonhuizen met beiden een eigen woonbestemming
- Perfect te combineren voor diverse doeleinden
- Prachtige ligging direct aan de Rijn met veel privacy
- Optimaal wooncomfort in isolatie, dubbele beglazing en zonnepanelen
- Voorzien van royale geïsoleerde garage compleet met 2 elektrische deuren en aangebouwde carport
- Pompgebouw en tussenruimte naar de garage beiden voorzien van een stofzuiger installatie
- Perceeloppervlakte: 2.007 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte: 291,8 m<sup>2</sup>
- Inpandige bergruimte: 49,8 m<sup>2</sup>
- Gebouwbonden buitenruimte: 83,5 m<sup>2</sup> (terras)
- Externe bergruimte: 49 m<sup>2</sup> (garage)
- Inhoud: 1428,91 m<sup>3</sup>





Berenicestraat 7-7A - Tolkamer



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

# PLATTEGROND

Eerste verdieping



Heerlijk dakterras op het zuiden met prachtig uitzicht









# Royale, lichte woonruimte









# Royale open woonkeuken met inbouwapparatuur









Berenicestraat 7-7A - Tolkamer



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

# PLATTEGROND

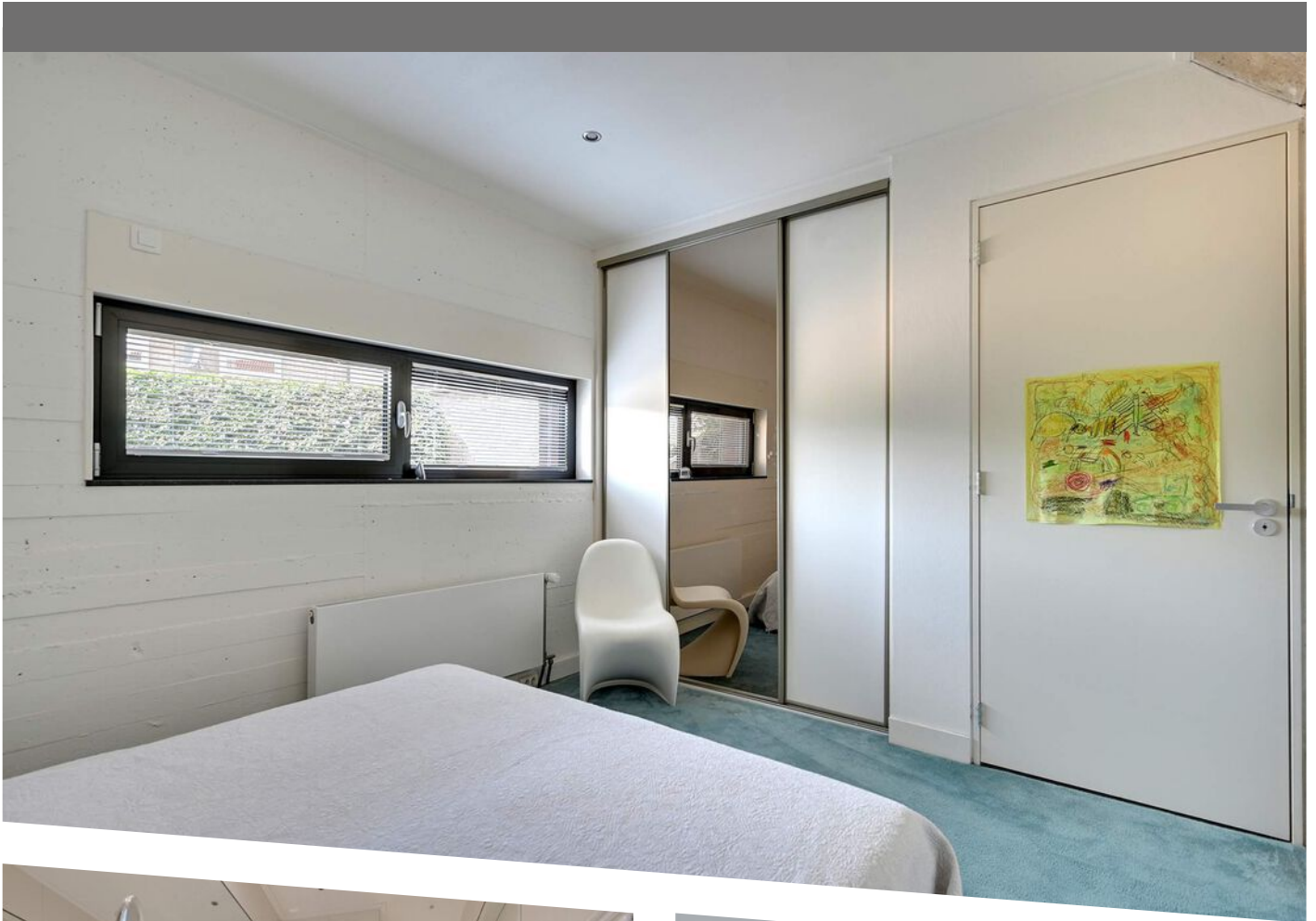
Begane grond



# 3 Slaapkamers en 2 badkamers op de begane grond









## Berenicestraat 7-7A - Tolkamer



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



# BIJZONDERHEDEN

## WOONOPPERVLAKTE

292 m<sup>2</sup>

## INHOUD

1429 m<sup>3</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

2007 m<sup>2</sup>

## EXTERNE BERGRUIMTE

49 m<sup>2</sup>

## OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

50 m<sup>2</sup>

## ENERGIELABEL

A

## VERWARMING

c.v.-ketel

## CV KETEL

2011

## WARM WATER

c.v.-ketel, zonneboiler

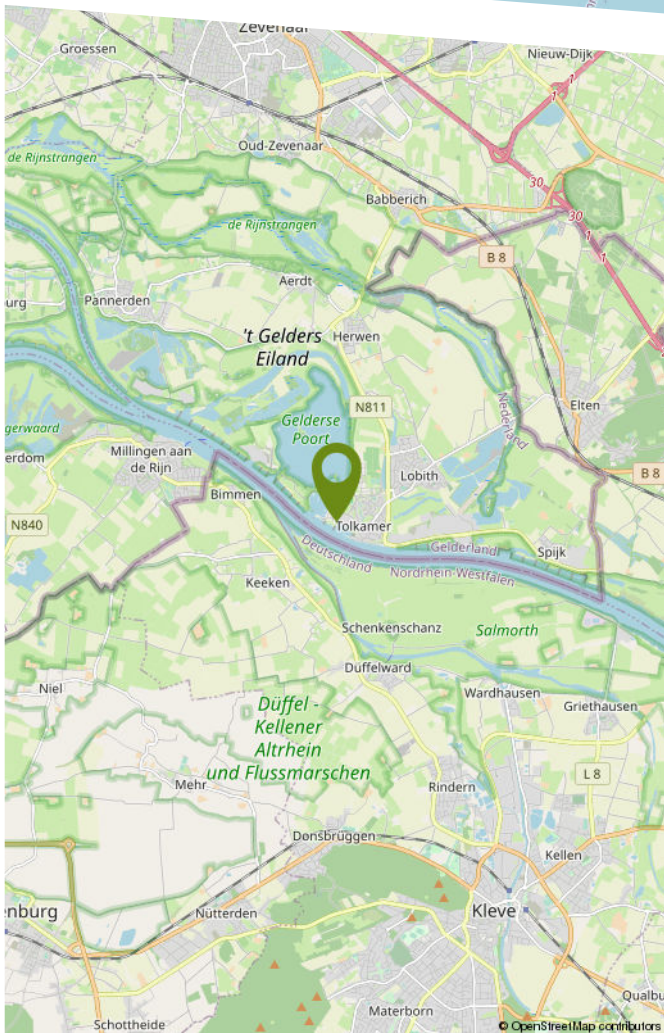
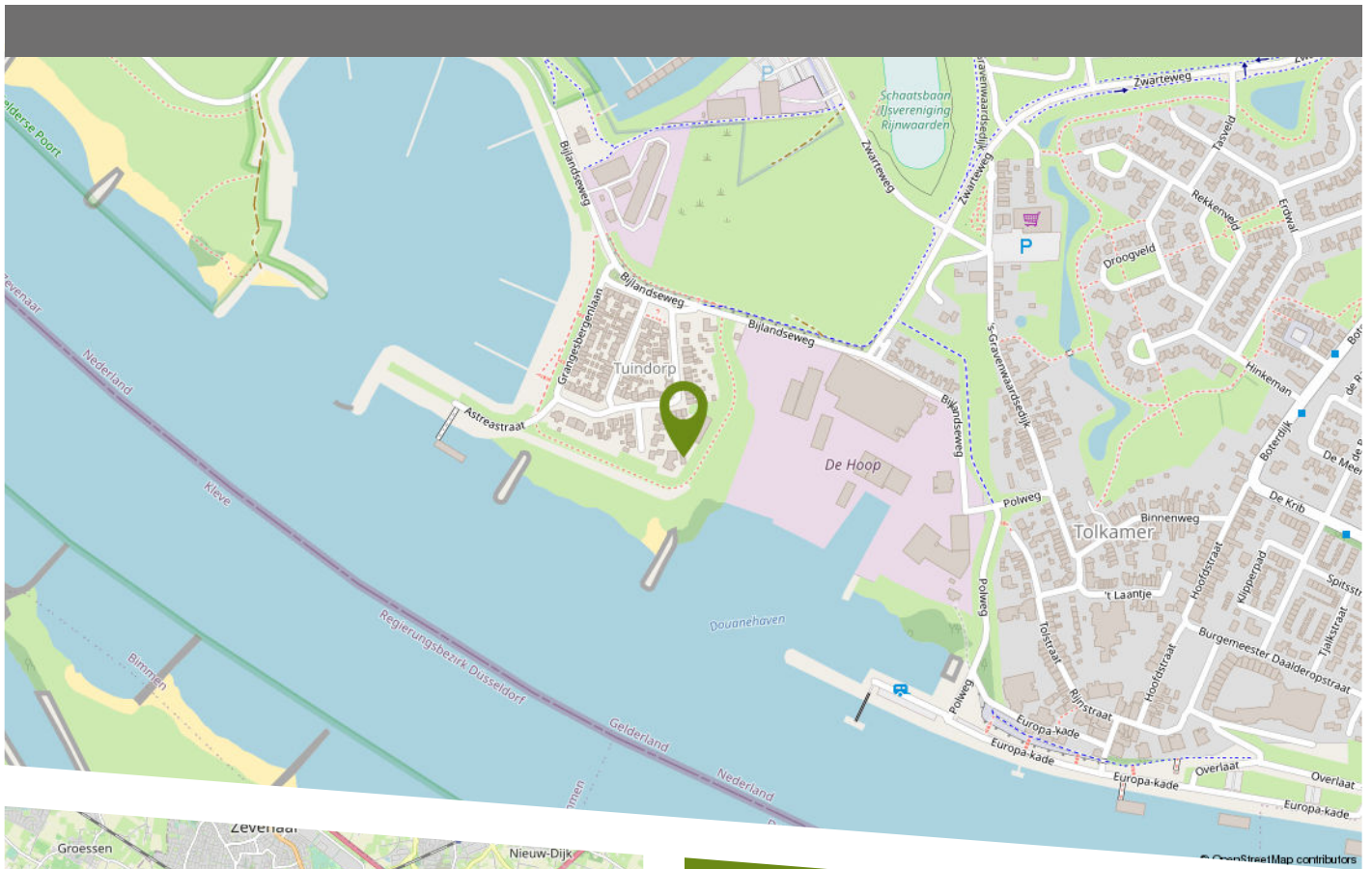
## ISOLATIE

Dak- en vloerisolatie, dubbele beglazing  
gedeeltelijk muurisolatie





# LOCATIE OP DE KAART



Tolkamer is een dorp op 't Gelderse Eiland en is erg aantrekkelijk voor toerisme. In de nabijheid vind je diverse recreatiegebieden waaronder De Bijland, een uniek watersportgebied met jachthaven en eigentijdse faciliteiten. Ook kun je heerlijk wandelen en fietsen in het natuurgebied De Gelderse Poort en bijvoorbeeld in de bossen van Montferland.

Supermarkten, basisscholen, sportaccommodaties en een gezondheidcentrum zijn aanwezig. Daarnaast zijn de snelwegen binnen 10 tot 15 minuten bereikbaar.

Even boodschappen doen of tanken is zelfs mogelijk in Duitsland, want dat ligt letterlijk op steenworp afstand!



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Interlubke kast hal			X
- Kast voorraadruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens			X




# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
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		





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Lobith en Spijk	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5176	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 juni 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>		<p>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.</p>	

# 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