



MULDERSVELD 14

WEHL

Vraagprijs € 369.000 K.K.



KENMERKEN



SOORT WONING

Hoekwoning

BOUWJAAR

1984

WOONOPPERVLAKTE

112 m²

INHOUD

505 m³

PERCEELOPPERVLAKE

221 m²

ENERGIELABEL

C

AANVAARDING

In overleg

INHOUD

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



OMSCHRIJVING

Ruime hoekwoning met garage, moderne voorzieningen én zonnige tuin. Ben je op zoek naar een goed onderhouden gezinswoning met verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten? Dan is deze hoekwoning aan het Muldersveld 14 in Wehl precies wat je zoekt! Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk en met alles wat je nodig hebt: een ruime woonkamer, vier slaapkamers, een garage én een zonnige tuin op het westen.

Wat maakt deze woning aantrekkelijk?

- Lichte doorzonwoonkamer met zicht op de tuin
- Open keuken met directe verbinding naar de eetkamer
- Vier slaapkamers verdeeld over twee woonlagen
- Moderne voorzieningen, waaronder

zonnepanelen, rolluiken en buitenzonwering

- Praktische garage, opgesplitst in een ruimte voor opslag en een aparte ruimte met witgoed aansluiting. In totaal bijna 36 m² en ideaal voor fietsen, tuingereedschap, wasruimte of hobby's
- Extra berging van 9 m², nu ingericht als geïsoleerde volière met aangrenzend buitenhok
- Fraai aangelegde tuin op het westen van ca. 100 m² – heerlijk zonnig en met veel privacy
- 15 zonnepanelen aanwezig op het dak (huur)

INDELING

Begane grond: Via de entree kom je in de hal met toilet en meterkast. De lichte woonkamer aan de voorzijde biedt volop ruimte voor een gezellige zithoek. Aan de tuinzijde bevindt zich de open keuken met zicht op de nette achtertuin. De keuken is in hoekopstelling en



Hoekwoning met ruime woonkamer, vier slaapkamers, een garage én een zonnige tuin op het westen.

voorzien van een vaatwasser, koelkast, combi oven-magnetron en een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap. De gehele verdieping is voorzien van een nette pvc vloer en moderne kleuren. Vanuit de keuken stap je zo de tuin in - ideaal voor zomerse dagen.

Buiten: De achtertuin ligt op het westen en is volledig omsloten en gezellig ingericht. Deze tuin biedt bijzonder veel privacy op verschillende plekken. Onder de overkapping kan je beschut en sfeervol genieten van de tuin. Aan de achterzijde van de woning hangt een elektrisch zonnescherm wat zorgt voor een fijn schaduwplekje. Vanuit hier heb je mooi zicht op de vogels in het buitenhok. Aangrenzend zit een beging van ca. 9 m² die nu ook onderdak biedt aan de vogeltjes. De aangebouwde stenen garage en bijkeuken (circa 36 m²) is bereikbaar vanuit de tuin én vanaf de oprit.

Je kunt parkeren op eigen terrein én in de rustige straat voor de deur.

Eerste verdieping: Via de trap in de centrale hal kom je op de eerste verdieping. Hier vind je drie slaapkamers en een moderne badkamer in neutrale kleurstelling en voorzien van een inloopdouche, zwevend toilet en een groot wastafel(meubel). Dankzij een raam heb je hier prettig lichtinval. De (slaap)kamers zijn stuk voor stuk praktisch in te richten en voorzien van eenzelfde nette laminaatvloer.

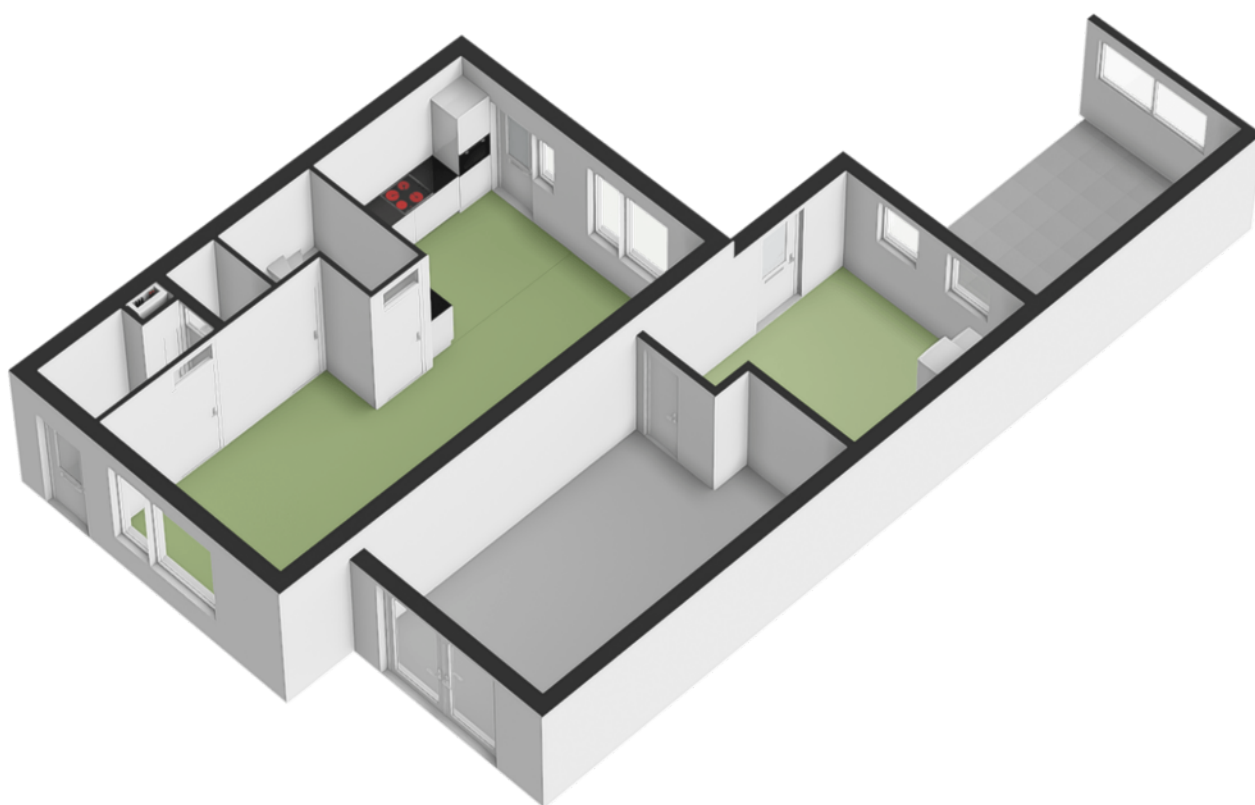
Tweede verdieping: Via een vaste trap kom je op de zolder. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer met dakraam en veel bergruimte. Op de voorzolder is een witgoedaansluiting aanwezig, de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen (momenteel gehuurd).



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

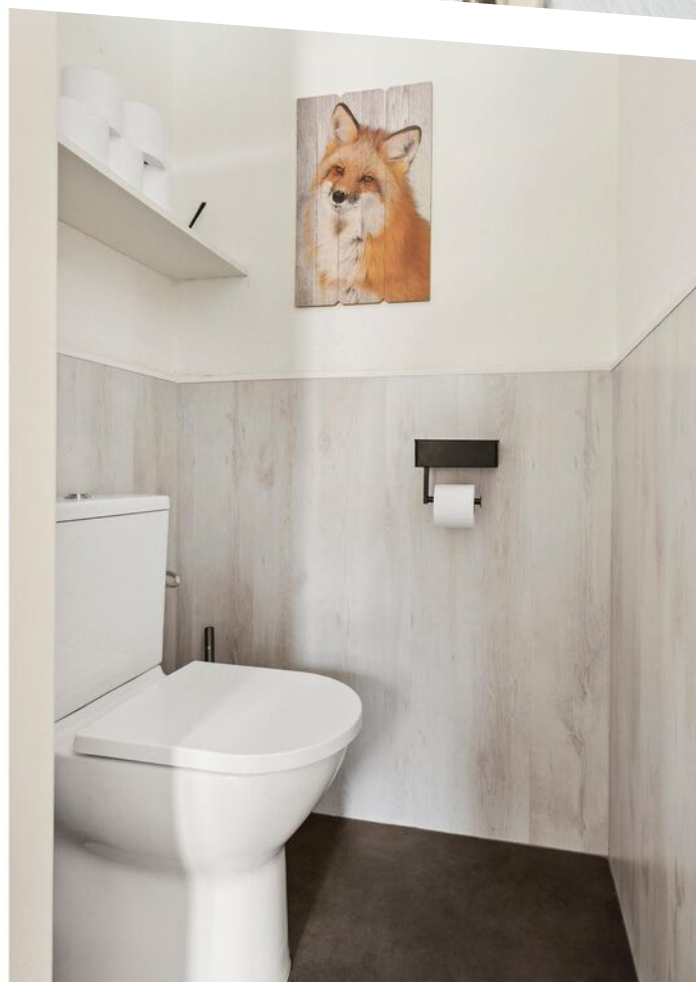
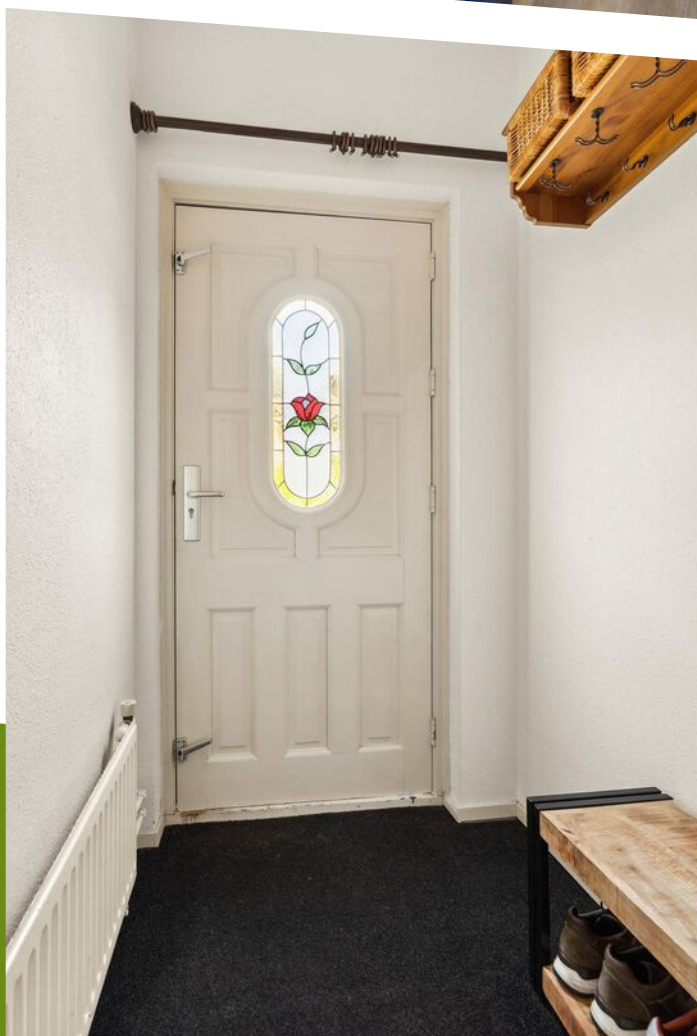
Begane grond



PLATTEGROND

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met toilet en meterkast

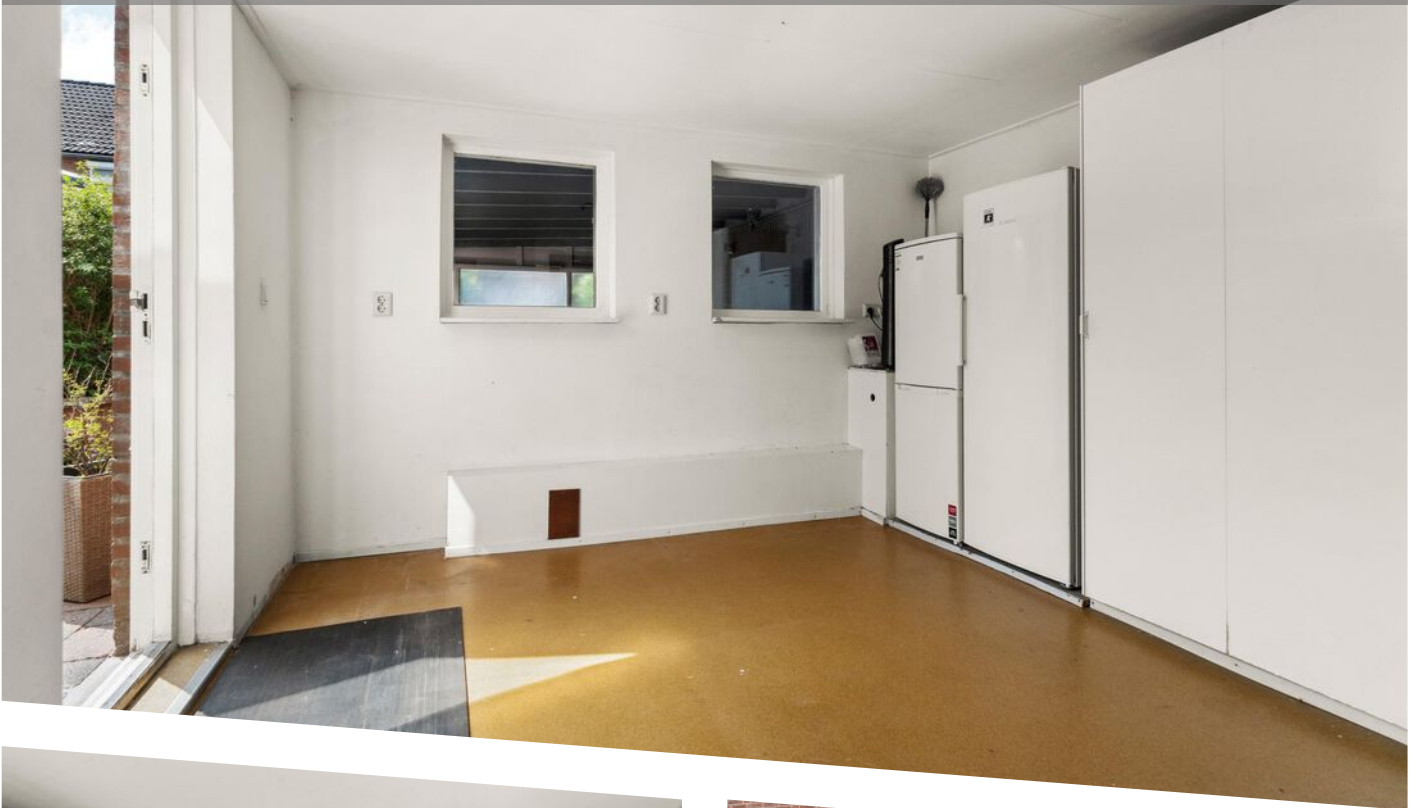




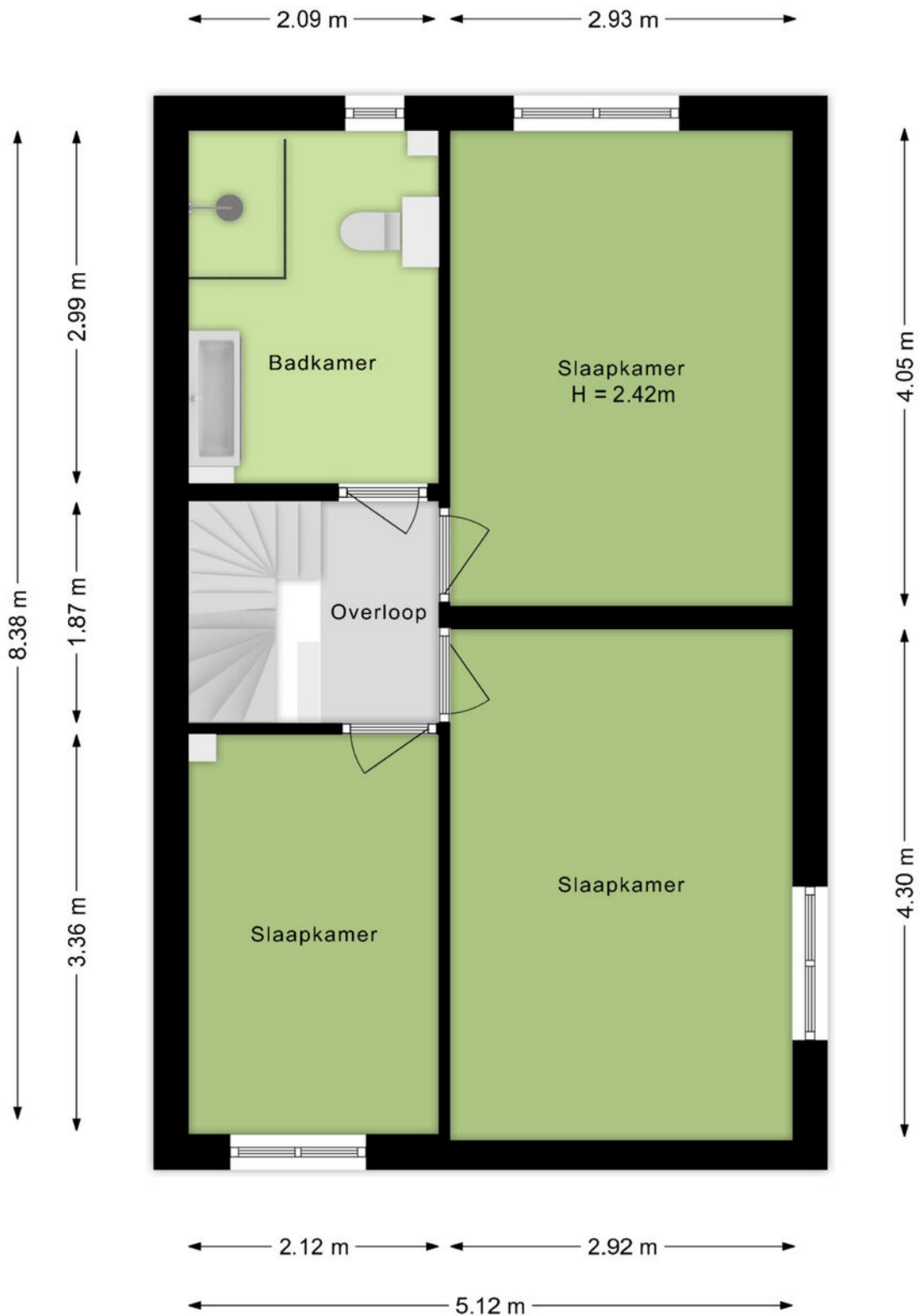
Open keuken met zicht op de nette achtertuin



Garage met ruimte voor opslag en aparte wasruimte



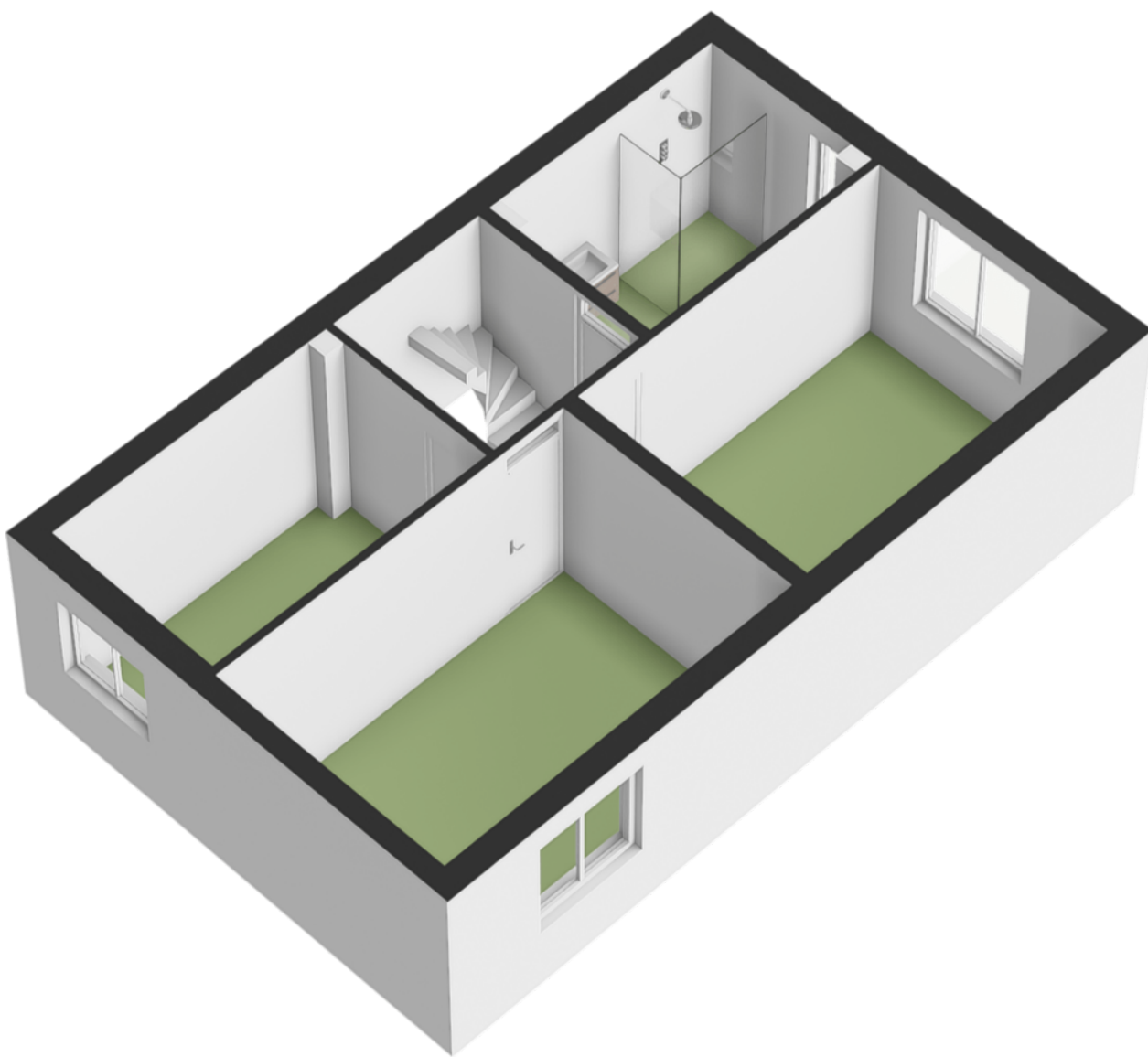
Muldersveld 14 Wehl
Eerste verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

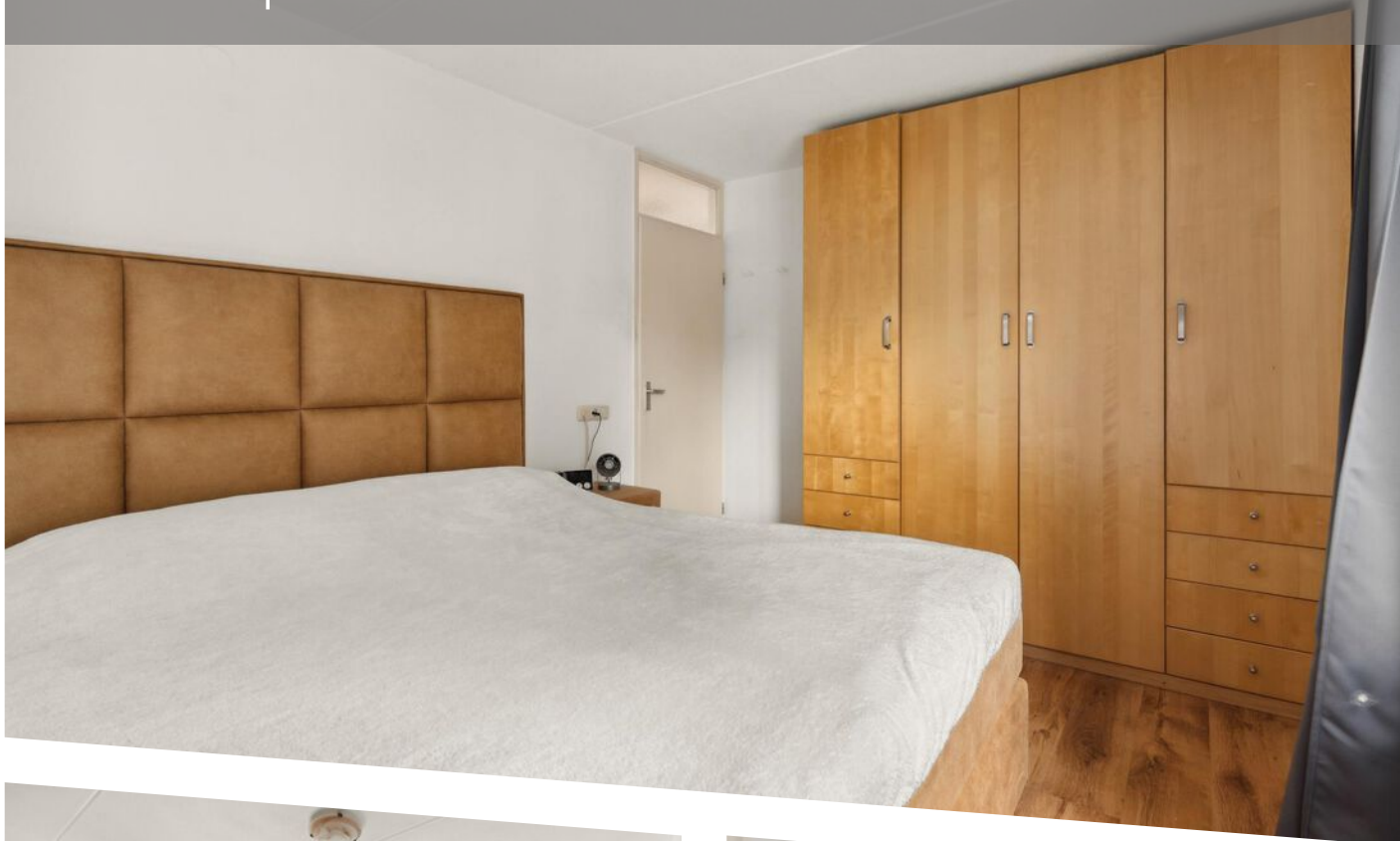
Eerste verdieping



PLATTEGROND

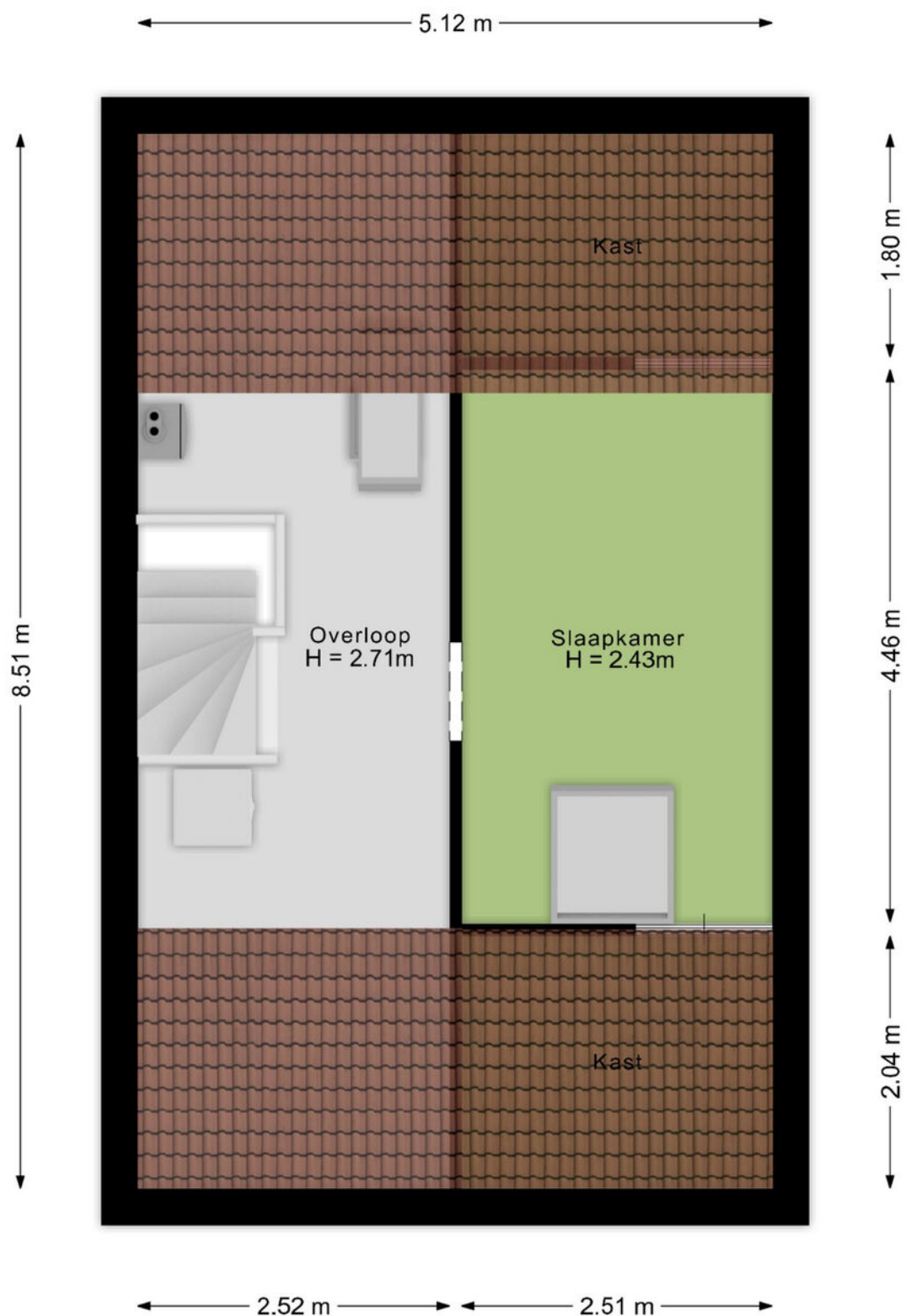
Eerste verdieping

Drie slaapkamers en een moderne badkamer





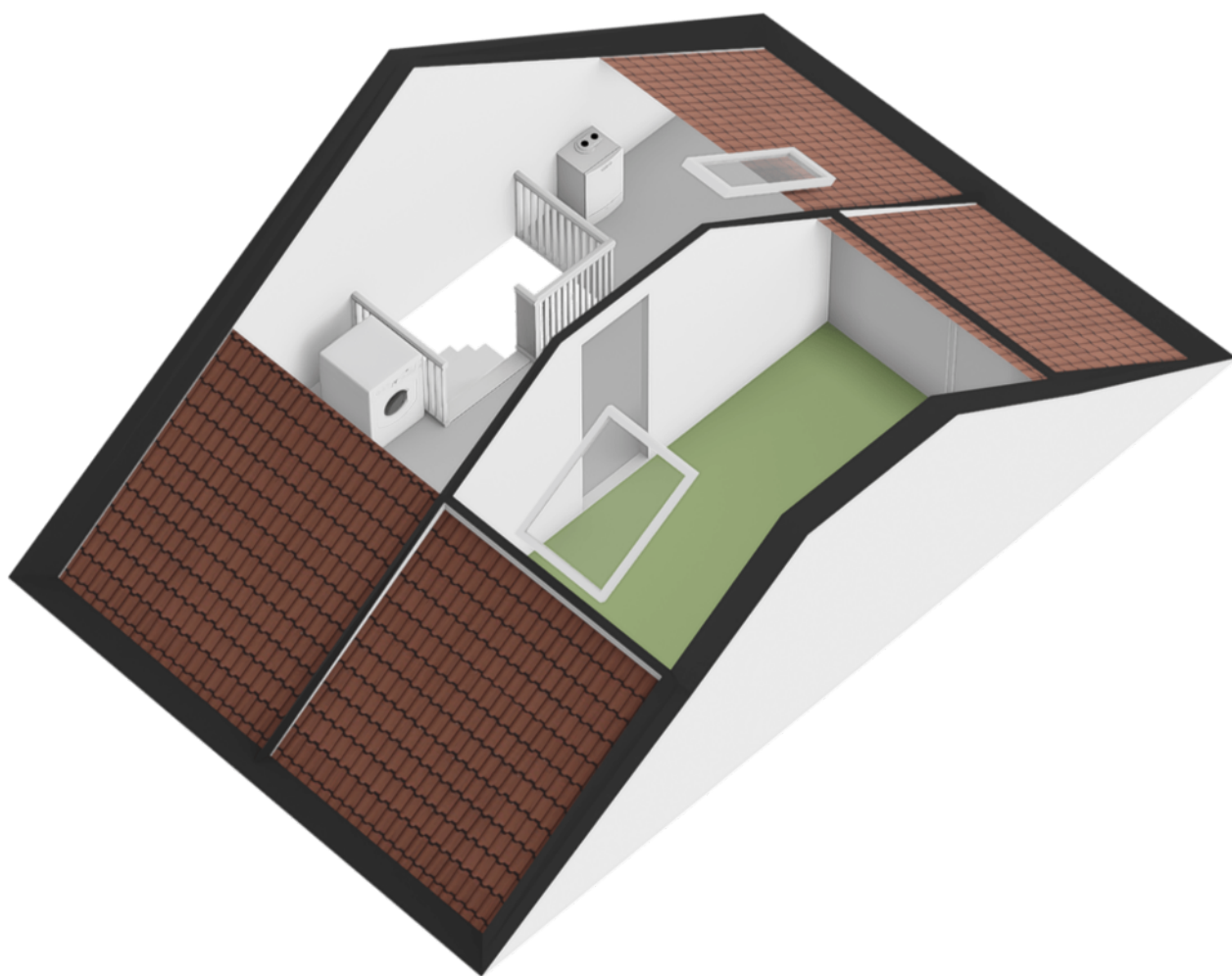
Muldersveld 14 Wehl
Tweede verdieping



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

Tweede verdieping



PLATTEGROND

Tweede verdieping

Voorzolder en vierde slaapkamer met dakraam



BIJZONDERHEDEN

WOONOPPERVLAKTE

112 m²

INHOUD

505 m³

PERCEELOPPERVLAKTE

221 m²

EXTERNE BERGRUIMTE

9 m²

OVERIGE INPANDIGE RUIMTE

36 m²

ENERGIELABEL

VERWARMING

c.v.-ketel

CV KETEL

Nefit Ecomline HR 1997

WARM WATER

c.v.-ketel

ISOLATIE

dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
gedeeltelijk dubbel glas

KENMERKEN

Eigen oprit en garage

Overkapping in tuin

Rolluiken en buitenzonwering

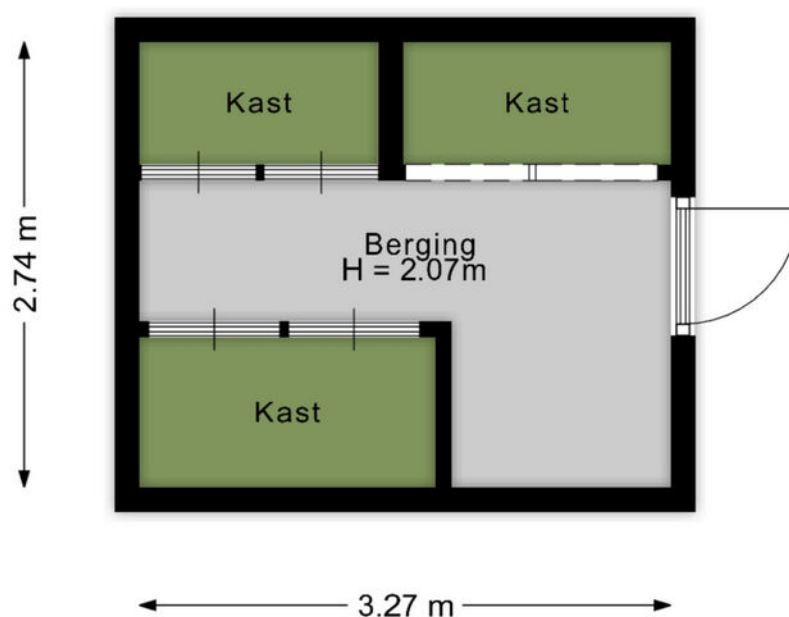
Totaal 15 zonnepanelen (huur)



Overkapping, om beschut en sfeervol te genieten



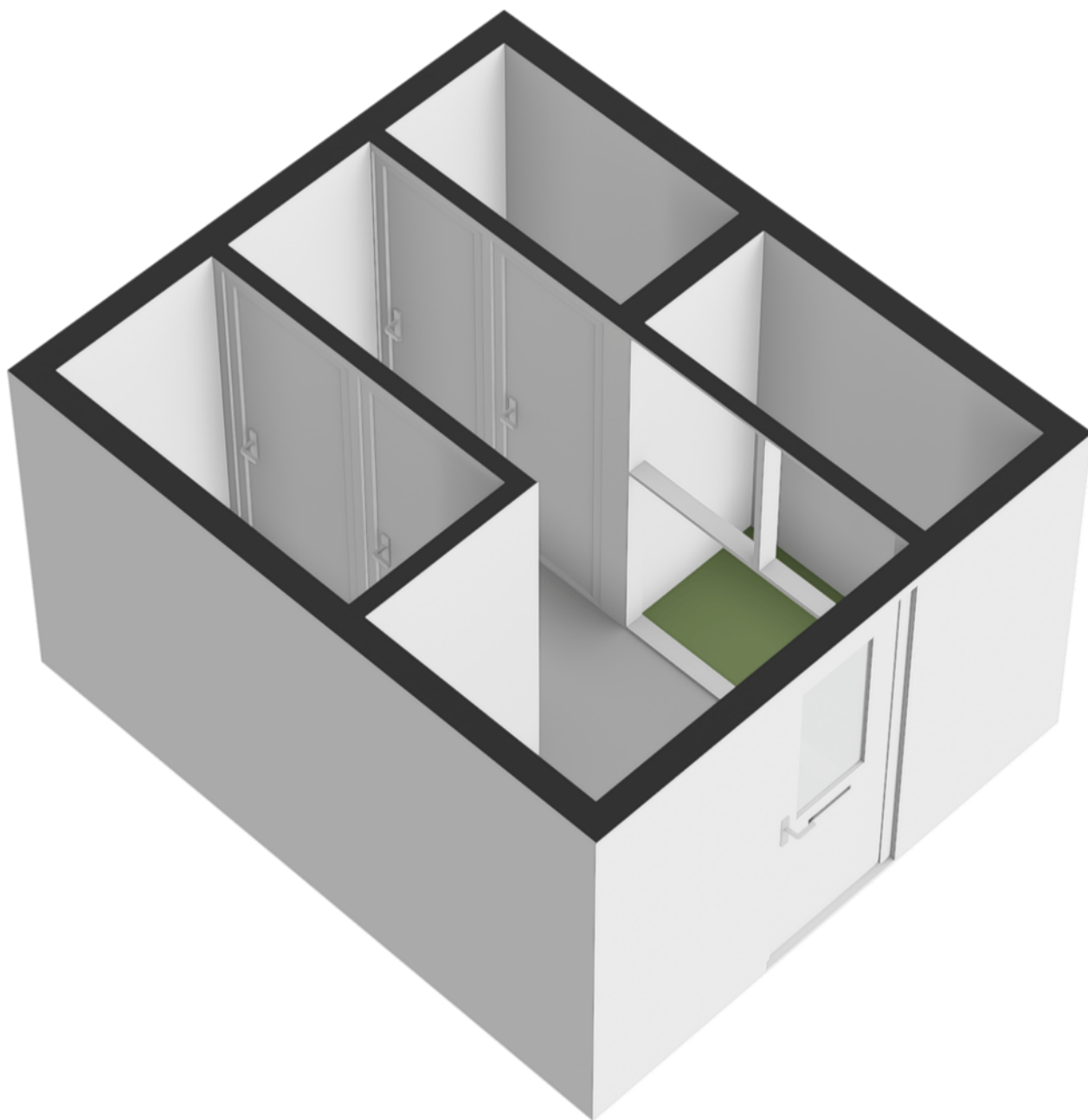
Muldersveld 14 Wehl
Berging



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

PLATTEGROND

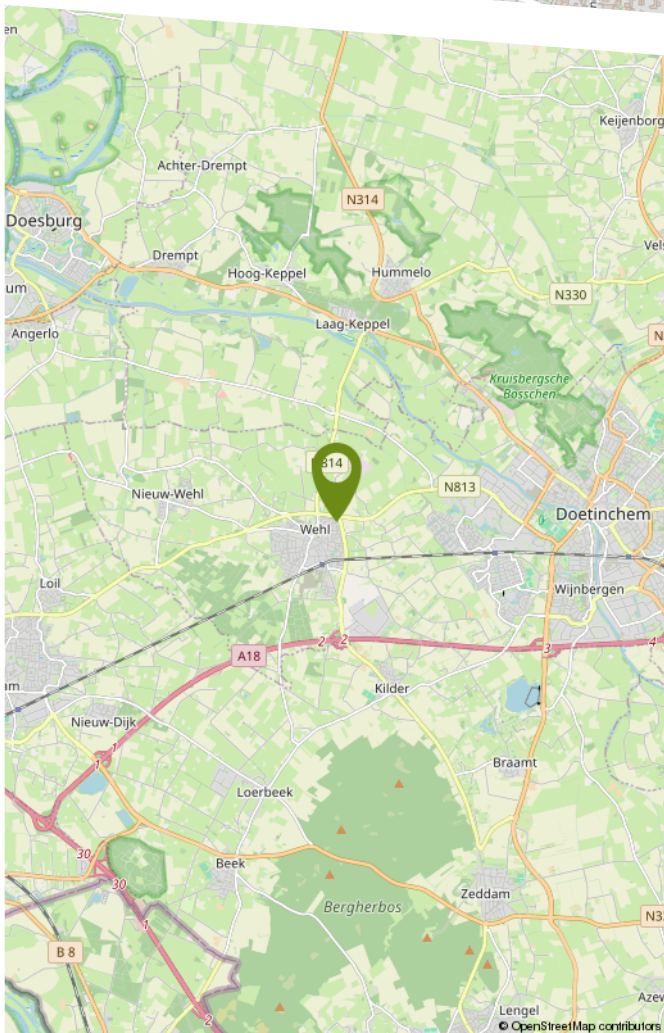
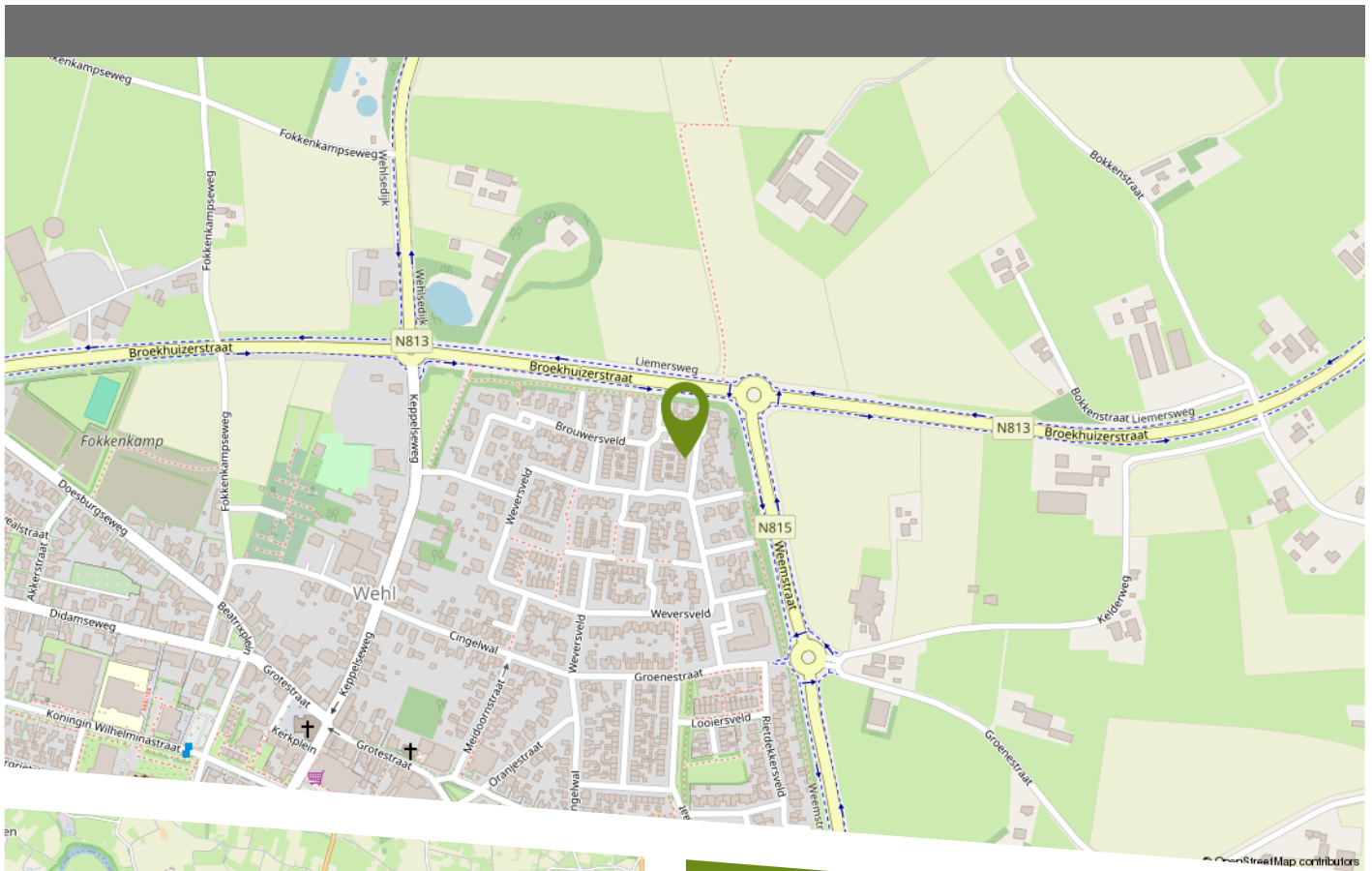
Berging



PLATTEGROND

Berging

LOCATIE OP DE KAART



Wehl is een levendig en vriendelijk dorp, gelegen in de gemeente Doetinchem. Met ruim 7.000 inwoners biedt Wehl het beste van twee werelden: de gemoedelijke sfeer van een dorp én de voorzieningen van een kleine stad. Je vindt hier onder andere basisscholen, kinderopvang, een huisartsenpraktijk, een dorpshuis, diverse sportverenigingen en een goed uitgerust winkelcentrum met o.a. een supermarkt, bakker en slager. Het treinstation van Wehl ligt op loopafstand van de woning en biedt een directe verbinding met Doetinchem en Arnhem - ideaal voor forenzen of scholieren. Ook met de auto ben je snel onderweg: via de nabijgelegen A18 zit je zo op de snelweg richting de Achterhoek, de Liemers of de Randstad. Daarnaast is Wehl omgeven door natuur. Op loop- en fietsafstand liggen uitgestrekte weilanden, bosgebieden en landgoederen - perfect voor wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers. Hier woon je écht rustig, maar hoef je niets te missen.



Damstraat 5 Lobith

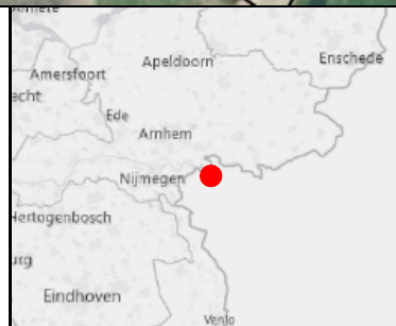
Auteur: Bolck
Datum: 30-1-2025

Schaal: 1: 399



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontfen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



KADASTRALE KAART

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Ventilator woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2x Ikea kasten op slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- Gordijnen eetkamer en woonkamer		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- Pvc	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Badkamerkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Houten bloembak		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Voilière en mussen (in overleg)			X
Overig - Contracten			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			

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 BEDENKTIJD VOOR DE KOPER PRECIES IN?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf 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 BETEKEN'T '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**

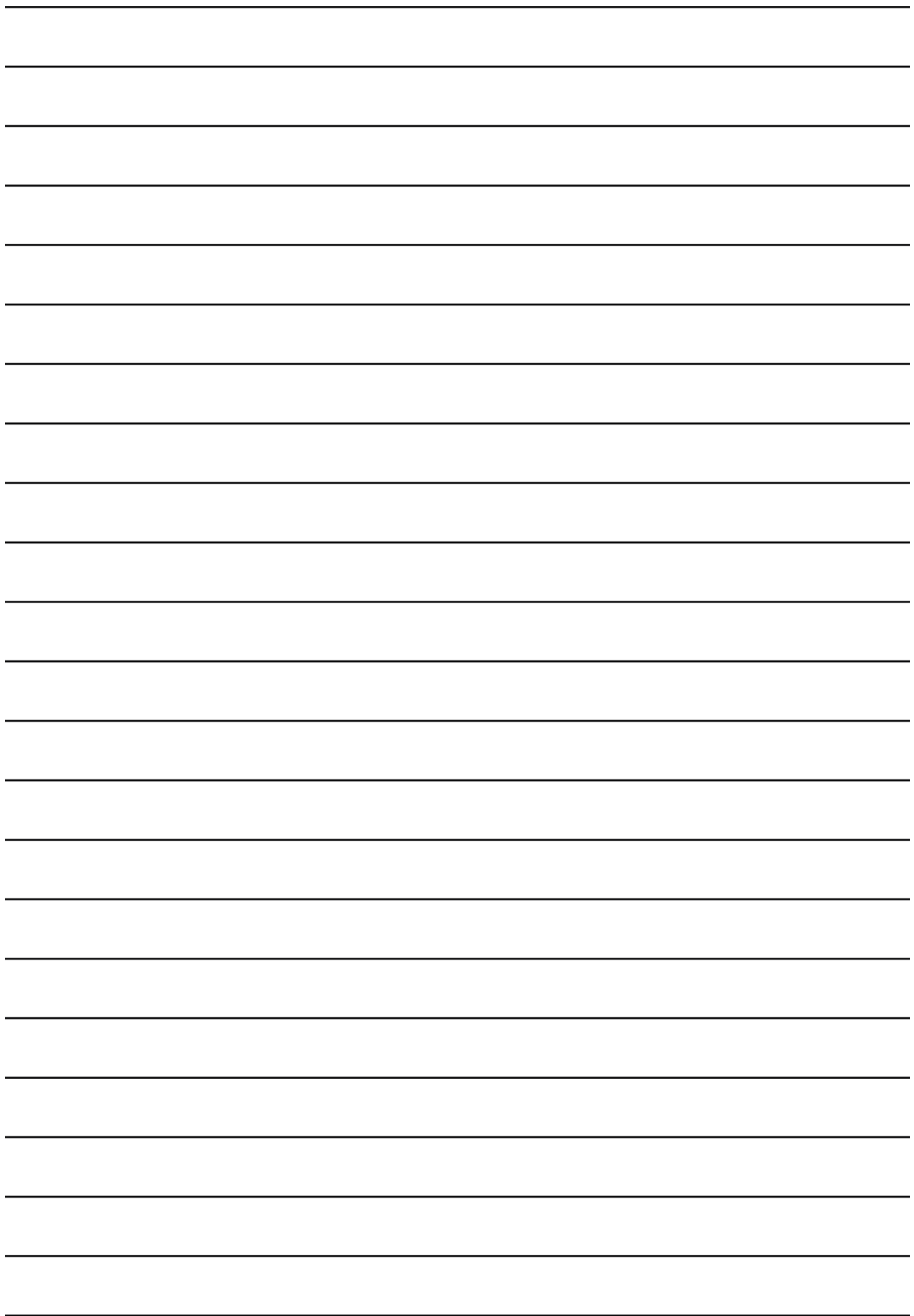
✓ **Ouderdomsclausule**

✗ **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