



Wolfhezerweg 86, 6874 AG Wolfheze

Vraagprijs € 665.000,- k.k.

Vrijstaand wonen in het hart van Wolfheze – karakter, ruimte én comfort! - Wat een heerlijk huis! Deze charmante vrijstaande woning met garage ligt op een unieke plek in hartje Wolfheze. Gebouwd in 1925, boordevol sfeer én verrassend veel ruimte: een groot perceel van 435 m², een ruime L-vormige woonkamer, een royale woonkeuken, een serre, 4 tot 5 slaapkamers en keurig sanitair.

De woning is goed onderhouden en voorzien van diverse isolatie én 23 zonnepanelen – energielabel C is dus al geregeld. De groene tuin rondom maakt het plaatje compleet.

Pluspunten op een rij:

Vrijstaand karakteristiek woonhuis
Grote woonkamer en woonkeuken
Serre én 4 à 5 slaapkamers
Zonnige, groene tuin
Garage en eigen oprit
Energietabel C (met 23 zonnepanelen)
Rustige ligging in het dorp, alles op loopafstand
Station Wolfheze vlakbij – perfecte bereikbaarheid

Wonen in Wolfheze betekent wonen in het groen, met voorzieningen als scholen, sportclubs, kinderopvang en winkels dichtbij. Binnen 10 minuten ben je in Oosterbeek of Doorwerth, en via de A12/A50 of het treinstation reis je zó naar de rest van Nederland.

Enthousiast? Bel snel voor een bezichtiging: 026 383 03 30.

MEER WETEN OVER DEZE WONING?

Op de website van Puntman Makelaars vind je een uitgebreide presentatie van deze woning. Heb je nog vragen? Aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. We helpen je graag verder!

INDELING

Begane grond: Portaal, hal, provisiekast en een "zwevend" toilet met een fonteintje.

Ruime L-vormige woonkamer van 39 m².

Royale woonkeuken van 25 m² met een L-vormige keukeninrichting welke is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten;

- Koelkast,
- Vriezer,
- Vaatwasser (defect),
- Combi Oven,
- 4 pits inductie kookplaat en een afzuigkap.

Bijkeuken met bergruimte en een klein zoldertje.

Serre van 14 m² met openslaande deuren naar de tuin toe.

1e Verdieping: 3 mooie ruime slaapkamers van respectievelijk 14, 15 en 23 m².

Keurige, geheel betegelde badkamer met een ligbad, een douchecabine, een 2e "zwevend" toilet, een wastafelmeubel en een designradiator.

Was-/Strijkkamer van 9 m².

2e Verdieping: Grote zolder met een hoge noklijn en 4 dakramen alwaar men 1 a 2 slaapkamers zou kunnen realiseren.

TUIN

Royale, zonnige tuin met meerdere terrassen en borders. De hoofdtuin is gelegen op het zuidwesten.

BIJGEBOUWEN

Aangebouwde stenen garage met elektra.

Parkeerplaats op eigen terrein.

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

Puntman Makelaardij laat van iedere woning/appartement een meetrapport samenstellen welke bij ons kantoor is op te vragen. Hieronder treft u de meetgegevens aan:

Perceeloppervlakte: 435 m².

Woonoppervlakte: 211.00 m².

Overige inpandige ruimten: 16.80 m².

Bruto vloeroppervlak woning: 305.50 m².

Bruto inhoud woning: 844,91 m³.

ALGEMENE GEGEVENS

Bouwjaar: 1925.

Algemeen onderhoud binnen: Redelijk / Goed.

Algemeen onderhoud buiten: Redelijk / Goed.

VERWARMING EN ELEKTRA

Verwarming: Nefit HR Combiketel.

Warm water: Warm water via de Combiketel.

Meterkast: 9 groepen en 3 aardlekschakelaars.

Airco: Ja, deels.

ISOLATIE EN ENERGIEBESPARENDE VOORZIENINGEN

Energie label: C – Geldig tot 21-05-2035.

Isolatievoorzieningen: Dakisolatie. Muurisolatie. Dubbel glas (m.u.v. het raampje op het toilet).

Ventilatie: Mechanisch en Natuurlijk.

Jaarverbruik gas 02-05-2024 - 02-05-2025: 2.902 m³ (2 personen).

Jaarverbruik elektra 02-05-2024 - 02-05-2025: -3.106 kWh (2 personen).

Zonnepanelen: 23 stuks. Het totaal vermogen van de 23 zonnepanelen is 6.722 Wp.

AANVAARDING

In overleg.

VRAAGPRIJS

€ 665.000,-- Kosten Koper

DISCLAIMER

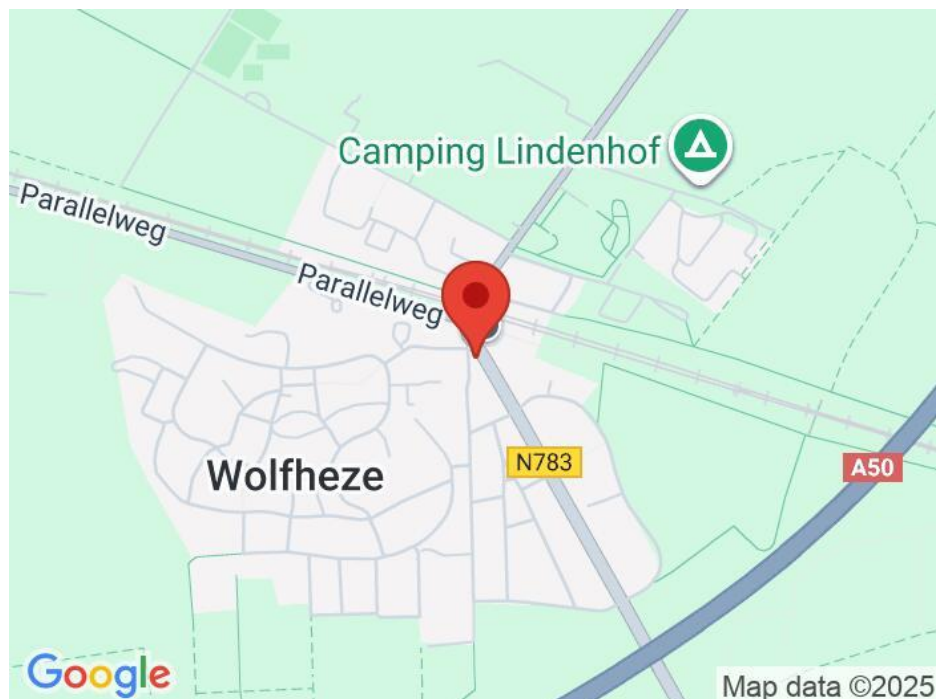
Wij hebben de informatie met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Toch kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor mogelijke onvolledigheden, onjuistheden of de gevolgen daarvan. Alle vermelde maten en oppervlakten zijn indicatief.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 695.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 845 m ³
Perceel oppervlakte	: 435 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 211 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1925
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	Achtertuin 75 m ²
Garage	: Aangebouwd steen
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
C.V.-ketel	: Nefit HR (Gas gestookt combiketel uit ???, eigendom)

Locatie

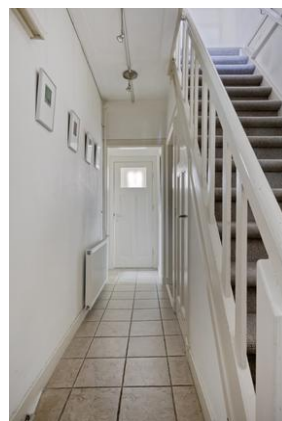
Wolfhezerweg 86
6874 AG WOLFHEZE



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



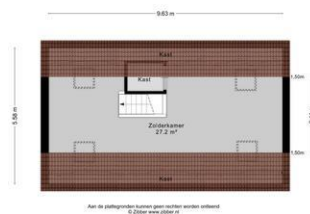
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Plattegrond



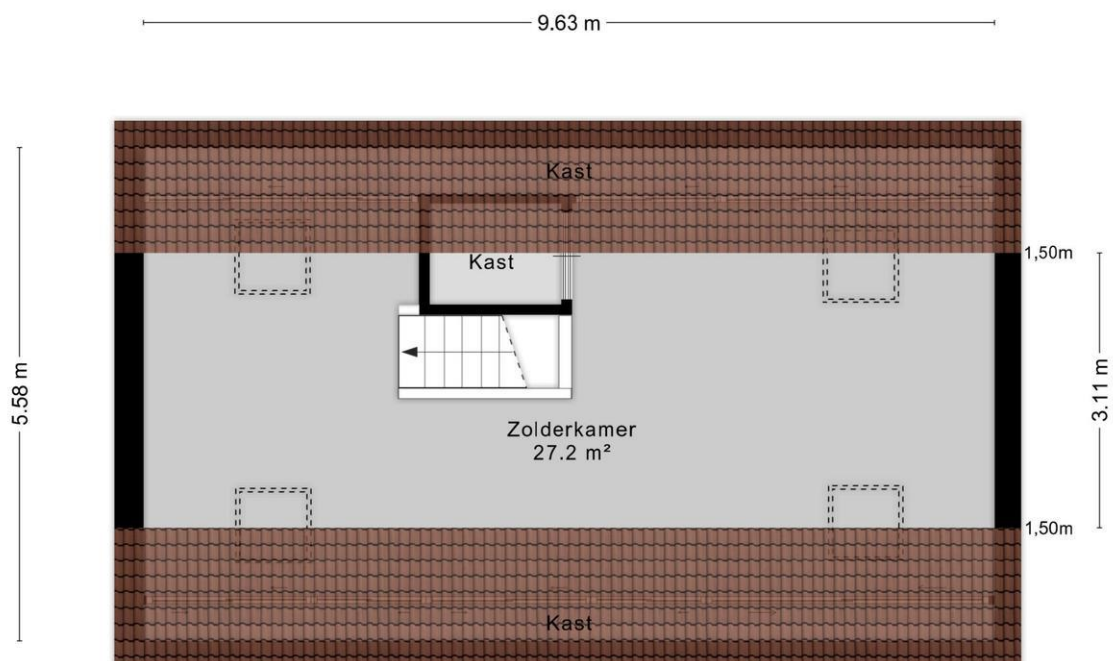
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Puntman Makelaardij B.V.
Venlosingel 50
6845JB, ARNHEM
Tel: 026 383 03 30
E-mail: info@puntman.nl
www.puntman.nl

