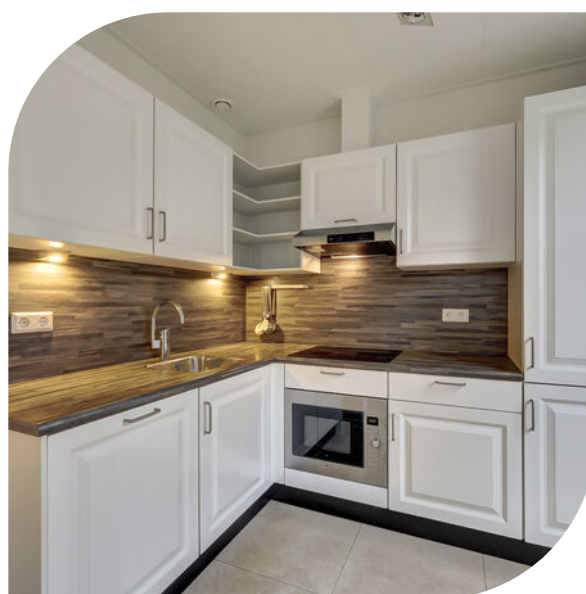


● Wolfhezerweg 94  
*Wolfheze*



Vraagprijs € 369.000 k.k.



mail@primawonen.nl  
0318-694242  
www.primawonen.nl

## ● Kenmerken

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Woonoppervlakte    | <b>71 m<sup>2</sup></b>  |
| Perceeloppervlakte | <b>0 m<sup>2</sup></b>   |
| Inhoud             | <b>221 m<sup>3</sup></b> |
| Tuinoppervlakte    | <b>177 m<sup>2</sup></b> |
| Aantal kamers      | <b>2</b>                 |
| Aantal slaapkamers | <b>1</b>                 |
| Bouwjaar           | <b>1987</b>              |
| Energie label      | <b>B</b>                 |

Vraagprijs € 369.000 k.k.





# Omschrijving

## **Comfortabel gelijkvloers wonen met een uitzonderlijk grote tuin in Wolfheze**

In een rustige, groene woonomgeving in Wolfheze ligt dit fijne twee-kamerappartement op de begane grond, met een werkelijk enorme tuin, een eigen parkeerplaats en een berging. De ligging is ideaal: rustig wonen in het groen én nabij station Wolfheze, waardoor ook steden als Arnhem en Ede uitstekend bereikbaar zijn.

### Indeling

Via de entree kom je in de hal, waar zich de meterkast bevindt en vanwaar alle vertrekken bereikbaar zijn. De lichte woonkamer vormt een prettige leefruimte en staat in open verbinding met de keuken. Vanuit de hal is er direct toegang tot de royale tuin, waardoor binnen en buiten perfect samenkomen.

De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, ideaal voor comfortabel dagelijks gebruik. Aansluitend bevindt zich een berging, met daarin de cv-ketel en de witgoedaansluitingen – netjes uit het zicht, maar zeer functioneel.

De moderne badkamer is compleet uitgevoerd en beschikt over vloerverwarming, een comfortabele inloofdouche, toilet en wastafel.

De ruime slaapkamer biedt voldoende plek voor een groot bed en kastruimte en kijkt uit op het groen, wat zorgt voor een rustige en ontspannen sfeer.

Het appartement is voorzien van dubbel glas en zonweringen, wat bijdraagt aan een prettig wooncomfort in alle seizoenen.

### **Buitenruimte & extra's**

De tuin is zonder twijfel een van de grootste pluspunten van deze woning. Met volop ruimte voor terrassen, groen en ontspanning is dit een unieke buitenplek voor een appartement. Daarnaast beschikt de woning over een eigen parkeerplaats en een externe berging, ideaal voor fietsen en extra opslag.

### **Samengevat:**

Een comfortabel en goed ingedeeld gelijkvloers appartement met veel licht, een uitzonderlijk grote tuin en een uitstekende ligging nabij station en natuur. Perfect voor wie rustig wil wonen met alle gemakken binnen handbereik.







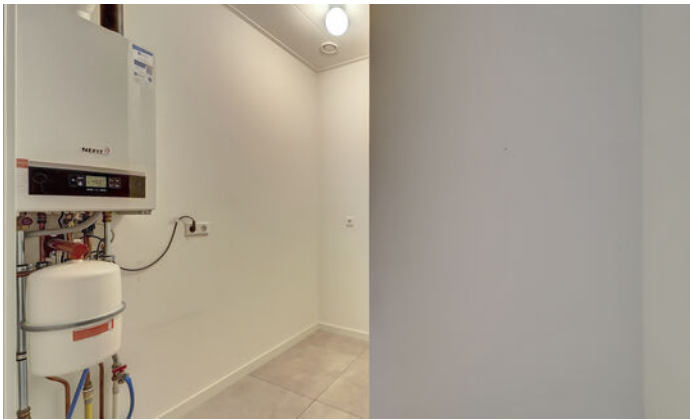




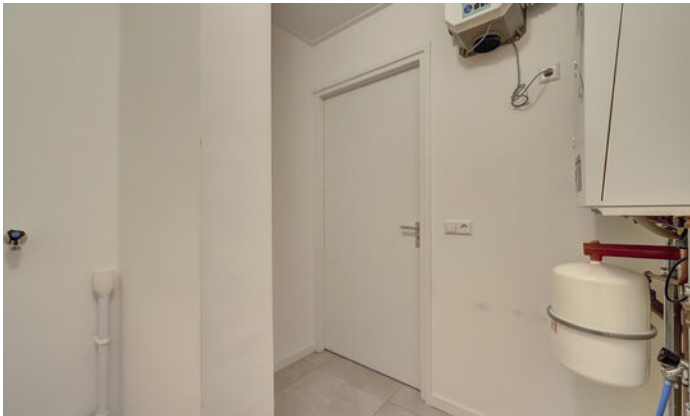














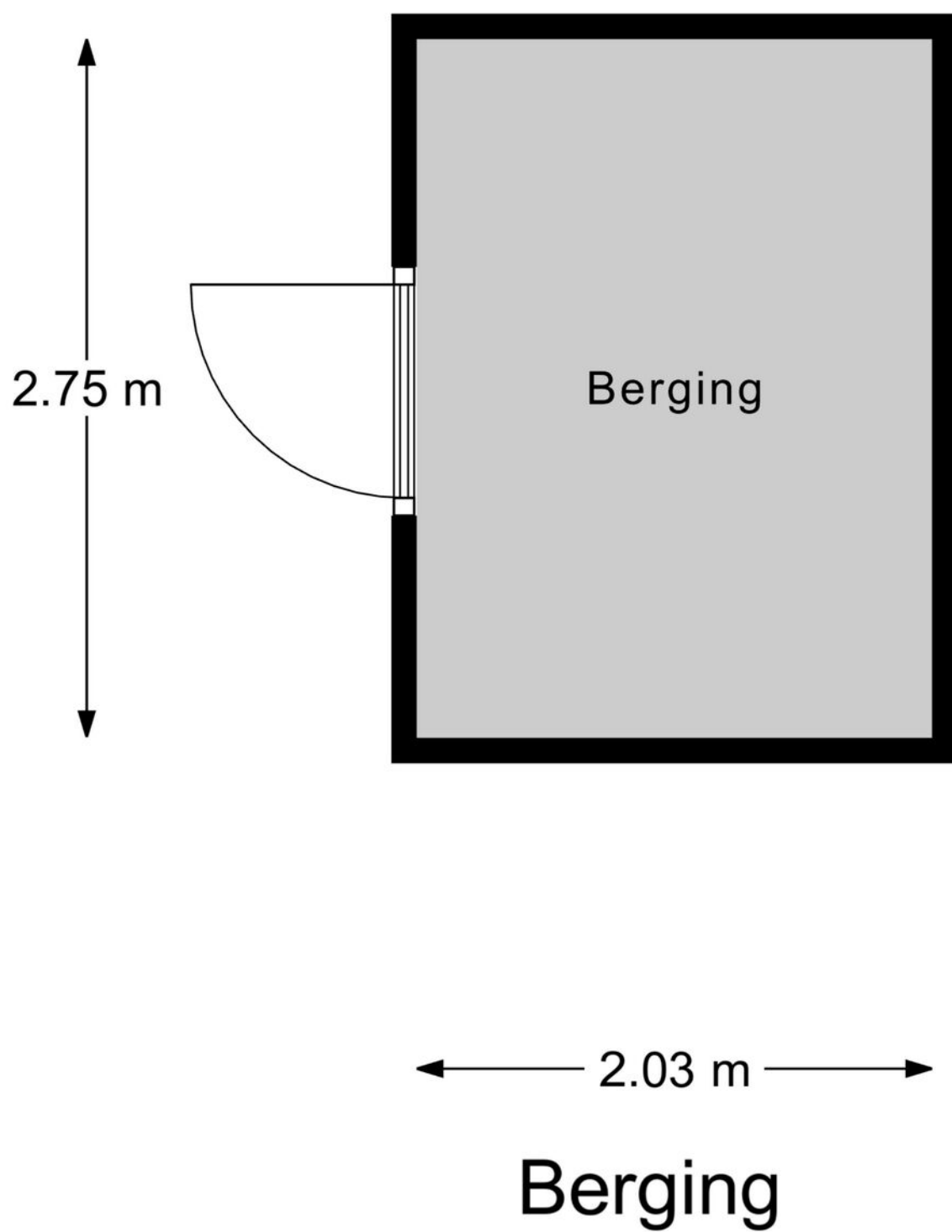
# ● Plattegrond



Appartement



● Plattegrond



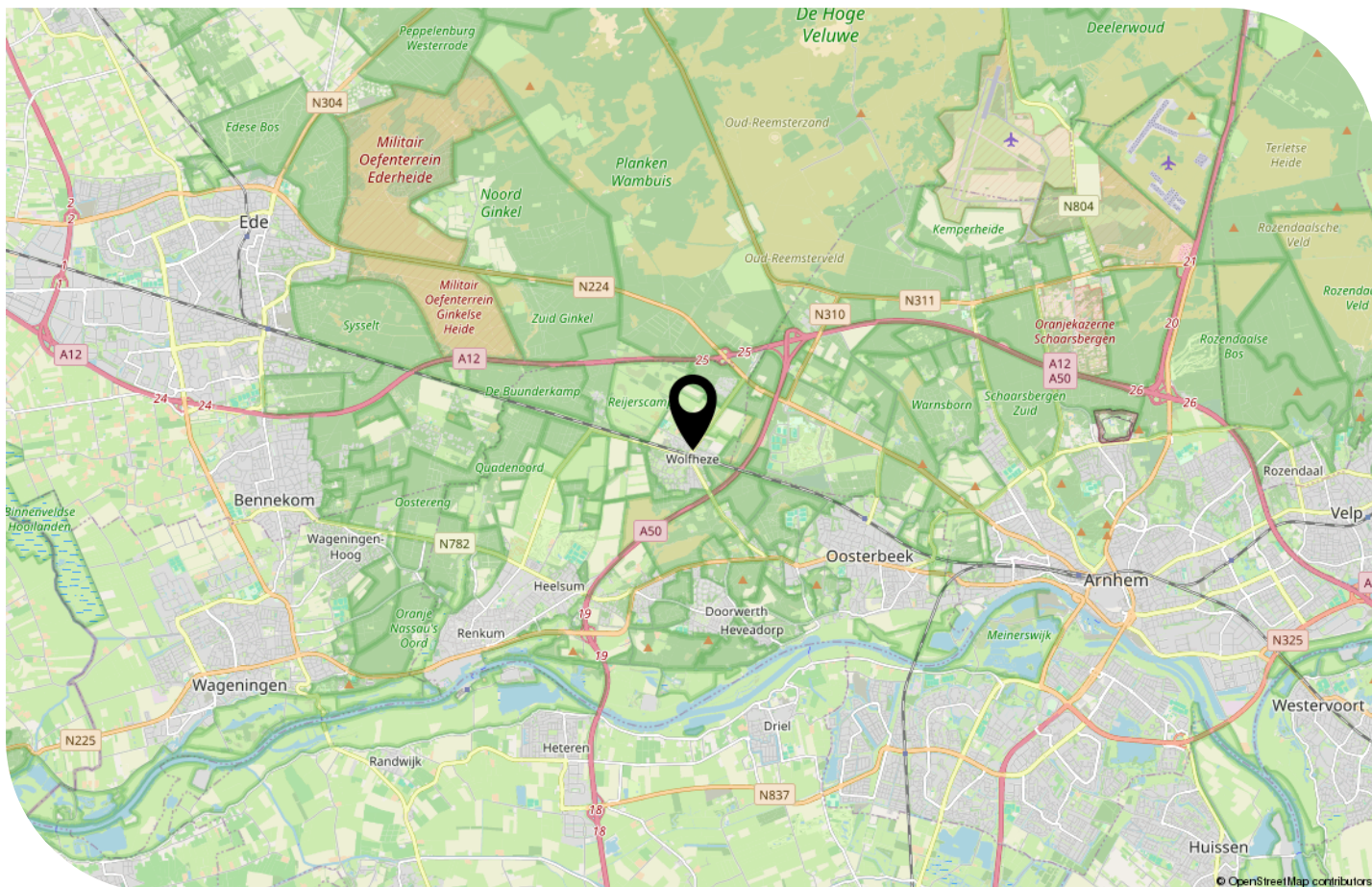
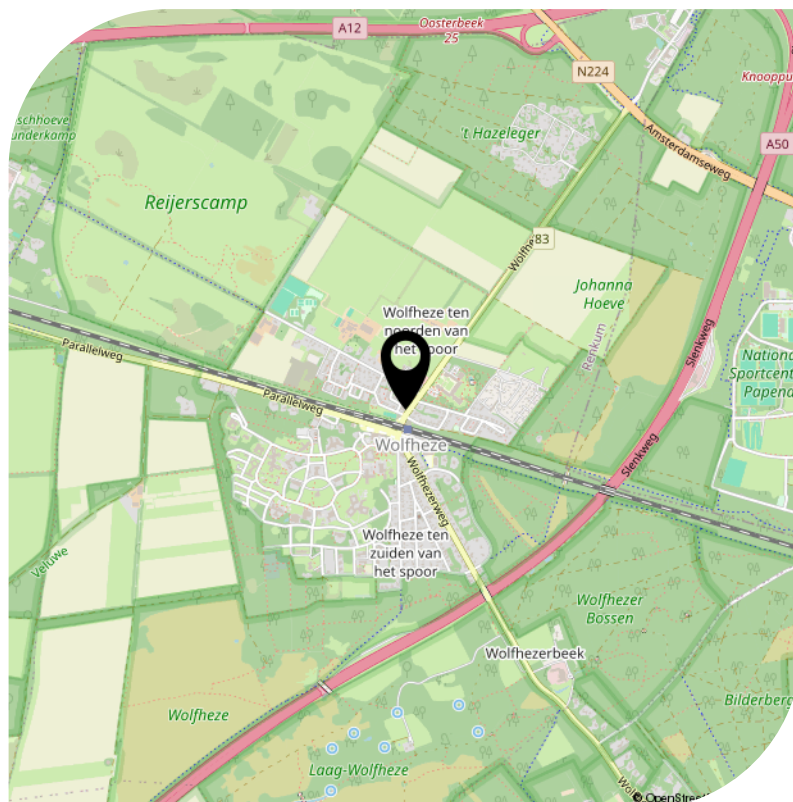
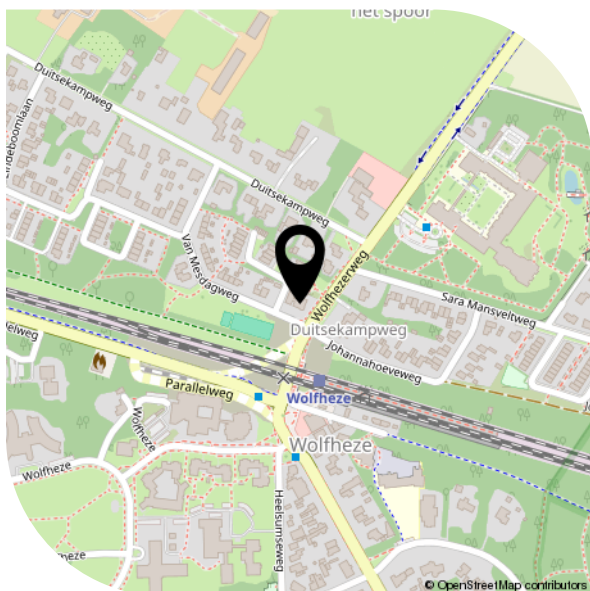


# Kadastrale kaart





# Locatie op de kaart



## ● Lijst van zaken

|                                          | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                 | X             |          |              |
| - wastafel                               | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                         | X             |          |              |
| - planchet                               | X             |          |              |



# ● Lijst van zaken

|                                                                    | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| [Voordeur]bel                                                      | X             |          |              |
| [Veiligheids]sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| [Klok]thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | X             |          |              |

## Bezichtigd, u wilt de woning graag kopen, maar hoe nu verder ?

Als u na de bezichtiging om welke reden dan ook niet verder gaat met deze woning stellen wij het op prijs als u ons daarvan op de hoogte brengt. Ook voor onze opdrachtgever is deze periode spannend en het zou dus fijn zijn als wij hem/haar in kunnen lichten waarom u geen interesse meer heeft.

Wanneer u de woning wilt kopen zult u met een aantal zaken rekening dienen te houden.

Allereerst moet u alle relevante gegevens van de woning helder voor ogen hebben en deze ook op juistheid gecontroleerd hebben. Het is uw goed recht om onroerend goed te kopen buiten de hulp van specialisten. Echter adviseren wij u om een deskundigen in te schakelen, een makelaar is op alle fronten thuis en kan u onmisbare informatie en advies geven. Indien u besluit de aankoop in eigen beheer te doen zult u juridisch-, bouwtechnisch-, publiek-, privaat- en marktonderzoek moeten doen. Op deze manier bent u van alles afdoende op de hoogte en zal u achteraf niet met verrassingen worden geconfronteerd.

Vervolgens zult u een voorstel (bieding) moeten doen richting ons kantoor waarin u minimaal de volgende zaken aan de orde moet stellen:

- \* de **voorwaarden** waaronder u de koop wil laten plaats vinden. Te denken valt bijvoorbeeld aan de ontbindende voorwaarde van financiering of die van NHG, dit zijn de meest gebruikte maar er kunnen meer bijzondere voorwaarden zijn.
- \* de **roerende zakenlijst**. Wanneer u geen wijziging aangeeft, geldt de lijst die is opgesteld door de verkoper en zoals deze in de verkoopbrochure is opgenomen,.
- \* de **opleverings- c.q. aanvaardingsdatum**. Dit kan een vaste datum zijn, maar er zijn ook mogelijkheden om voor een variabele datum te kiezen.
- \* en tenslotte uiteraard de **hoogte** van uw voorstel.

Overeenstemming is bereikt op het moment dat u en de verkoper het niet alleen eens zijn over de prijs maar ook over alle overige bepalingen c.q. voorwaarden.

Op het moment dat er overeenstemming is bereikt is dit enkel het moment waarop voorwaarden van de koop uitgekristalliseerd zijn. De koop is pas dan gesloten op het moment dat de koopakte is ondertekend. 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 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 overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Na overeenstemming zal er een waarborgsom of bankgarantie gestort dienen te worden van 10% van de koopsom. Hier staat een termijn voor van 4 weken.

De koopovereenkomst zal conform het huidige model van de NVM worden opgesteld en zal alle model artikelen bevatten tenzij u tijdens de onderhandelingsperiode eventuele gewenste afwijkingen aangeeft. Een model wordt op uw verzoek kosteloos en vrijblijvend verstrekt.





*Interesse?*

Neem contact  
met ons op.

Molenstraat 51 c  
6712 CS Ede  
mail@primawonen.nl  
0318-694242

**www.primawonen.nl**

