

ZEER ROYALE VRIJSTAANDE WONING IN DE VILLAWIJK MULDESHOEK

# TE KOOP



**De Wieken 14**

Vraagprijs € 749.000 k.k.





# Kenmerken



**Bouwjaar**  
1994



**Woonoppervlakte**  
174 m<sup>2</sup>



**Aantal kamers**  
5 (4 slaapkamers)



**Perceeloppervlakte**  
455 m<sup>2</sup>



**Energie label**  
B

**Soort** eengezinswoning  
**Type** vrijstaande woning  
**Inhoud** 763 m<sup>3</sup>  
**Ligging** aan rustige weg, in woonwijk

**Tuin** achtertuin, voortuin, zijtuin  
**Garage** geen garage  
**Verwarming** c.v.-ketel, vloerverwarming  
**Isolatie** gedeeltelijk dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



# De Wieken 14

## Delden

---

Aan een rustig hofje in de gewilde villawijk Mulderspark staat deze zeer royale VRIJSTAANDE woning met o.a. baden en slapen op de begane grond. Mulderspark is een unieke locatie aan de rand van Delden en staat bekend om haar ruime opzet, groene karakter en rustige uitstraling. Hier woont u in een prettige, kindvriendelijke omgeving met voornamelijk vrijstaande woningen op royale kavels aan een autoluwe straat. Het gezellige, historische centrum van Delden, met alle denkbare voorzieningen, is op loopafstand, net als Landgoed Twickel en het buitengebied van Ambt-Delden.

"Wat deze woning speciaal maakt":

- ruime en lichte tuingerichte woonkamer met grote schuifpui naar de tuin;
- gesloten keuken met toegang tot het zij-terras op het zuiden;
- slaapkamer met annex badkamer voorzien van wastafelmeubel en inloopdouche op de begane

grond;

- 3 royale slaapkamers op de eerste verdieping;
- zeer royale badkamer op de eerste verdieping met ligbad, 2e toilet, bidet, wastafelmeubel en inloopdouche;
- ruime berging en parkeerplaats op eigen terrein;
- fraai, onder architectuur aangelegde tuin op het westen met terrassen, bloemperken, vijverpartij en gazon;
- volledig geïsoleerd en grotendeels voorzien van HR beglazing;
- op een gunstige locatie gelegen nabij sportgelegenheden, centrum, scholen, openbaar vervoer en verschillende uitvalswegen.

"Kenmerken van de woning":

- bouwjaar 1994;
- perceeloppervlakte: 455 m<sup>2</sup>;
- woonoppervlakte: ca. 174 m<sup>2</sup>\*;
- inhoud: ca. 763 m<sup>3</sup>\*;
- CV Ketel, bouwjaar 2019 (eigendom);
- energielabel B, geldig tot 17-02-2036.



# Clausules in de koopovereenkomst:

---

## Clausules in de koopovereenkomst

- in de koopakte zal een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen;
- verkopers hebben de woning niet zelf feitelijk gebruikt en kunnen niet instaan voor alle eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik;
- de woning is ruim 31 jaar oud en daarom zal er een ouderdomsclausule in de koopakte worden opgenomen.

Interesse in dit huis? Bel of mail met Leverink + Assen Resultaatmakelaars, of schakel direct uw eigen NVM- aankoopmakelaar in. Uw NVM- aankoop makelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars in Twente vindt u op Funda.

\*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. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.





## Indeling van de woning - begane grond:

Ruime entree met garderobe en toiletruimte. De begane grond beschikt over een plavuizen vloer met vloerverwarming. De woonkamer is ruim en licht. De grote schuifpui naar de tuin zorgt voor een prachtige lichtinval en de sfeervolle houtkachel maakt dit een heerlijke plek om te ontspannen. De gesloten eetkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron, koelkast en vriezer, vaatwasser en een inductiekookplaat. Vanuit de eetkeuken heeft u direct toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De extra slaapkamer met was- en douchegelegenheid is rechts van de entree. Hier bevinden zich ook de was- en droog opstelling. De ruime berging is aan de voorzijde.















## Indeling van de woning - eerste verdieping en zolder:

### 1e Verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De ouderslaapkamer is over de volle breedte van het huis. De zeer ruime badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, bidet, inloopdouche, tweede toilet en badkamermeubel. De CV opstelling vindt u in de verrassend grote berging.

### 2e Verdieping:

Via een vlizo trap te bereiken bergzolder.















## Indeling van de woning - tuin:

De gezellige, besloten achtertuin is onder architectuur aangelegd met bloemperken, gazon, terrassen en vijverpartij biedt volop privacy.





# LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)
<b>Woning - Interieur</b>			
Houtkachel	✓		
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- gangkast met schuifpanelen en spiegel	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- overgordijnen	✓		
- vitrages	✓		
- rolgordijnen	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
- Overgordijnen van huiskamer en slaapkamer begane grond		✓	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✓		
- plavuizen	✓		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- afzuigkap	✓		
- oven	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vaatwasser	✓		
- inductieplaat	✓		
- boiler	✓		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	

# LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

Beschrijving zaken	blijft achter	gaat mee	overname (mogelijk)
- fontein	✓		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)		✓	
- bidet	✓		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Screens	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		✓	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		
- boiler	✓		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
tuinbeeld op gazon in achtertuin		✓	
Stenen bol in voortuin	✓		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	✓		



# PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.home-visuals.nl



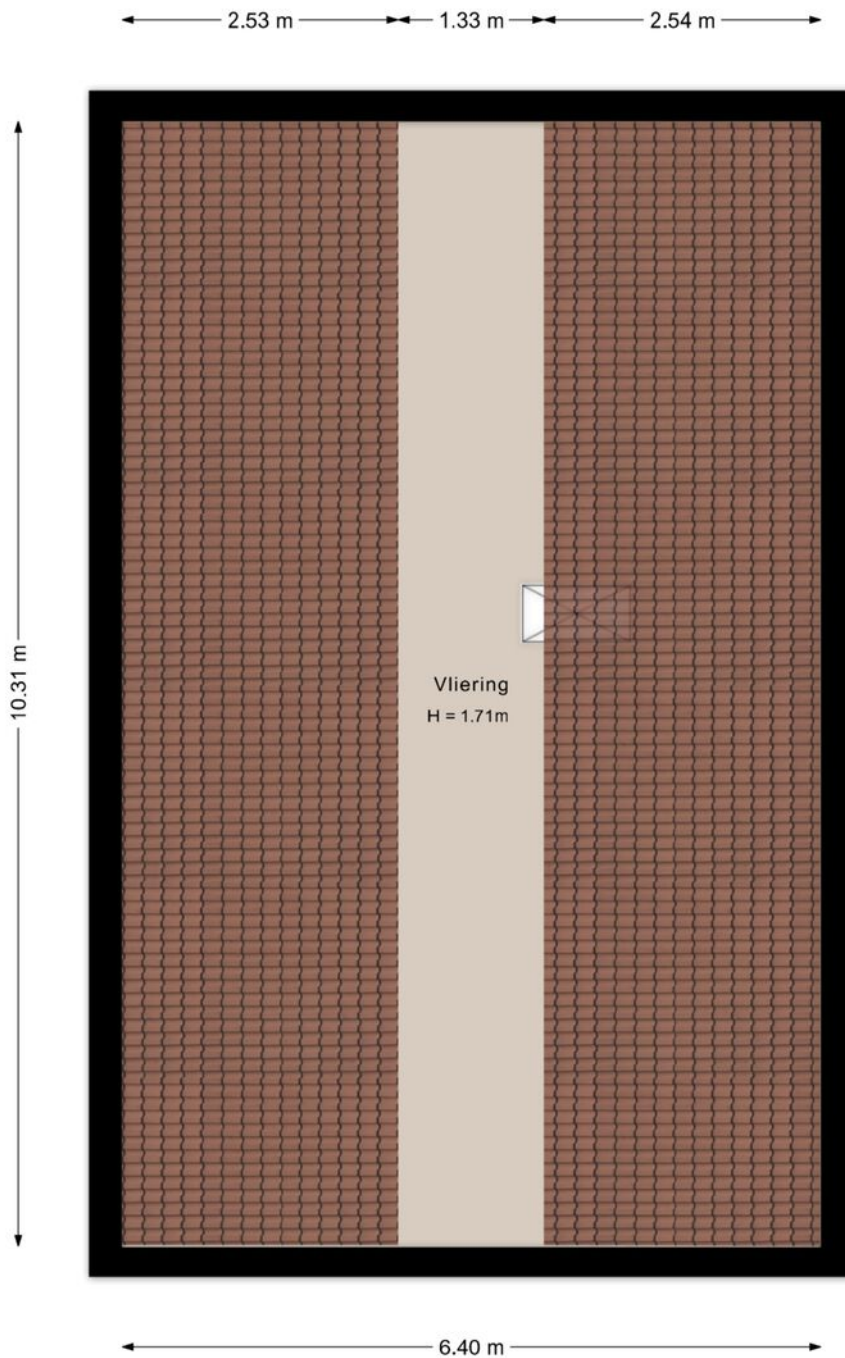
# PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
www.home-visuals.nl



# PLATTEGROND



©HomeVisuals – Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
[www.home-visuals.nl](http://www.home-visuals.nl)



# Verkoop- en aankoop begeleiding

---

U bent van plan een huis te ver- of aankopen. Daarvoor bent u bij Leverink+Assen Resultaatmakelaars aan het goede adres! Wij zijn sinds 1961 de nummer 1 van Twente in verkoopbegeleiding, aankoopbegeleiding en onafhankelijke taxaties met de beste service, specialistische professionals en innovatieve werkwijzen! Uw wensen zullen grondig worden geanalyseerd zodat de dienstverlening precies op maat is.



## Taxaties

---

Bent u op zoek naar een onafhankelijke taxatie? Daarvoor moet u bij Leverink +Assen Resultaatmakelaars zijn! Ervaren makelaars met kennis en kunde van de huidige woningmarkt

## Hypotheken

---

Bij de aankoop van een woning wilt u een onafhankelijk advies als het om een hypotheek gaat. Wij werken nauw samen met onafhankelijke erkende hypotheekadviseurs.

# RECENSIES

---

“De medewerkers van Leverink en Assen makelaars zijn gedreven en gepassioneerde vak mensen. Het gehele traject wordt zéér zorgvuldig en professioneel begeleid.

Voorlichting was erg goed en er wordt goed geluisterd naar je wensen. De bereikbaarheid en daadkrachtige inzet van Niels Versteeg was uitermate goed, zelfs 's avonds werd op mijn vragen gereageerd, dit vind ik echt een bijzonder goede service. Ook de nazorg is goed. Kortom bij Leverink en Assen weten ze het verschil te maken! Ik geef een 11 voor het klanttevredenheidscijfer. Een echte aanrader!”

---

“Na vier succesvolle aan- en verkopen een voor ons inmiddels 'vertrouwde' makelaar. Niels en zijn collega's leveren waar voor hun geld. Leven zich goed in in de wensen van de klant en handelen daarnaar. Kortom, aan te bevelen!”



## Niels Versteeg

---

Niels is een allround professional met ruim 25 jaar ervaring in de vastgoedbranche, projectmanagement, procesmanagement en algemeen management. Sinds 2015 ben ik werkzaam als bestuurder en gecertificeerd makelaar & taxateur bij Leverink + Assen Makelaars. Het is ontzettend leuk om opdrachtgevers bij te kunnen staan bij zo'n belangrijke stap in hun leven, van goed advies te voorzien en het traject te begeleiden. Ervaar het zelf en kom eens vrijblijvend kennis maken met ons team!



# RECENSIES

---

“Vanaf het kennismakingsgesprek wist het kantoor mij ervan te overtuigen, dat - met grote kennis van (plaatselijke) zaken - service en transparantie naar de cliënt toe voor dit kantoor vanzelfsprekend waren. Dat de woning mede daardoor heel snel werd verkocht, verdient een dikke pluim.”

---

“Fantastische makelaar! Zowel Ans als Niels, beide zeer kundig. Ans was erg betrokken en heeft goed haar best gedaan onze woning te verkopen! We werden zeer goed van alles op de hoogte gehouden door Merlin en de communicatie onderling was top! Wij zouden deze makelaar bij een ieder die zijn huis wil verkopen aanbevelen! Bedankt voor alles  
Team Leverink & Assen.”



## Ans Hemink

---

Van jongste vrouwelijke makelaar naar directeur van één van de bekendere makelaarskantoren in Twente. Inmiddels ben ik meer dan 25 jaar actief als gecertificeerd makelaar, lid NVM en NRVt. Ik ben gedreven door enthousiasme en passie voor het vak.

Samen met ons team van Leverink + Assen zorgen wij voor onze opdrachtgevers voor het hoogst mogelijke resultaat in deze uitdagende markt.



# VEELGESTELDE VRAGEN

---

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

---

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- a) Een tegenbod te doen.
- b) Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. 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.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

---

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

---

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

## 5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

---

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. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure.









## Openingstijden

ma t/m do: 09.00h - 17.30h  
(telefonisch en op afspraak tot 19.30h)

vrijdag: 09.00h - 17.30h

zaterdag: 10.00h - 15.00h  
(telefonisch en op afspraak)



-  facebook.com/leverinkassen
-  instagram.com/leverinkassen/
-  linkedin.com/company/leverink-assen
-  074 - 250 34 34
-  info@leverink-assen.nl
-  074 - 250 34 34