

# te koop



**Wolfhezerweg 98**

**Wolfheze**

**Vraagprijs € 299.000 k.k.**



# Kenmerken

WOONOPPERVLAKTE  
**104 m<sup>2</sup>**

PERCEELOPPERVLAKTE  
**0 m<sup>2</sup>**

INHOUD  
**364 m<sup>3</sup>**

AANTAL SLAAPKAMERS  
**3**

BOUWJAAR  
**1987**

ENERGIELABEL  
**B**





# Omschrijving

## Royale en speels ingedeelde maisonnette met balkon en volop mogelijkheden

Welkom aan de Wolfhezerweg 98: een verrassend ruime en speels ingedeelde maisonnette, verdeeld over twee woonlagen, met een fijn balkon en volop mogelijkheden om de woning geheel naar eigen smaak en woonwensen in te richten.

Deze woning biedt een uitstekende combinatie van ruimte, licht en functionaliteit, en is daarmee ideaal voor starters, stellen of kleine gezinnen die op zoek zijn naar een woning met potentie.

### Eerste woonlaag – wonen met licht en comfort

Via de eigen entree bereik je de hal met trapopgang naar de tweede verdieping. Vanuit de hal stap je de royale woonkamer binnen. De woonkamer valt direct op door de speelse indeling en de prettige lichtinval, mede dankzij de grote raampartijen. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek.

Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het balkon, dat dankzij de gunstige ligging een fijne plek is om te genieten van de zon en het buitenleven. Hier kun je in alle rust ontspannen met een kop koffie of een goed boek.

De keuken is separaat gelegen en praktisch ingericht met voldoende werkruimte en opbergmogelijkheden. Door de huidige opzet is de keuken functioneel, maar biedt deze ook kansen voor modernisering of een eventuele open verbinding met de woonkamer, indien gewenst.

Op deze woonlaag bevindt zich tevens een ruime slaapkamer, die uitstekend dienst kan doen als hoofdslaapkamer, maar ook ideaal is als werk- of hobbykamer. De badkamer is compact en functioneel, voorzien zweefcloset, ruim douchehoek en dubbele wastafel.

### Tweede woonlaag – ruimte en flexibiliteit

De tweede verdieping vormt een volwaardige extra woonlaag en biedt verrassend veel ruimte. De centrale overloop wordt verlicht door een lichtkoepel, die zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval.

Vanaf de overloop zijn diverse ruimtes toegankelijk. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met dakkapel, waardoor hier extra stahoogte en licht wordt gecreëerd. Deze kamer is uitermate geschikt als tweede slaapkamer, maar kan ook gebruikt worden als thuiswerkplek of logeerkamer.

Daarnaast zijn er meerdere zolderruimtes aanwezig, die perfect kunnen fungeren als bergruimte, maar ook de mogelijkheid bieden om extra kamers te realiseren. Hiermee is de woning flexibel in te delen en aan te passen aan veranderende woonwensen.

Op de overloop bevindt zich tevens de opstelling van de cv-installatie.

## **Kenmerken op een rij:**

- Royale maisonnette verdeeld over twee woonlagen
- Speels ingedeelde en lichte woonkamer
- Balkon met prettige zonligging
- Meerdere slaapkamers en volop uitbreidingsmogelijkheden
- Praktische, separate keuken
- Badkamer op de eerste woonlaag
- Tweede verdieping met dakkapel en lichtkoepel
- Veel bergruimte en potentie voor extra kamers
- Ideaal voor starters, stellen en doorstromers

## **Ligging**

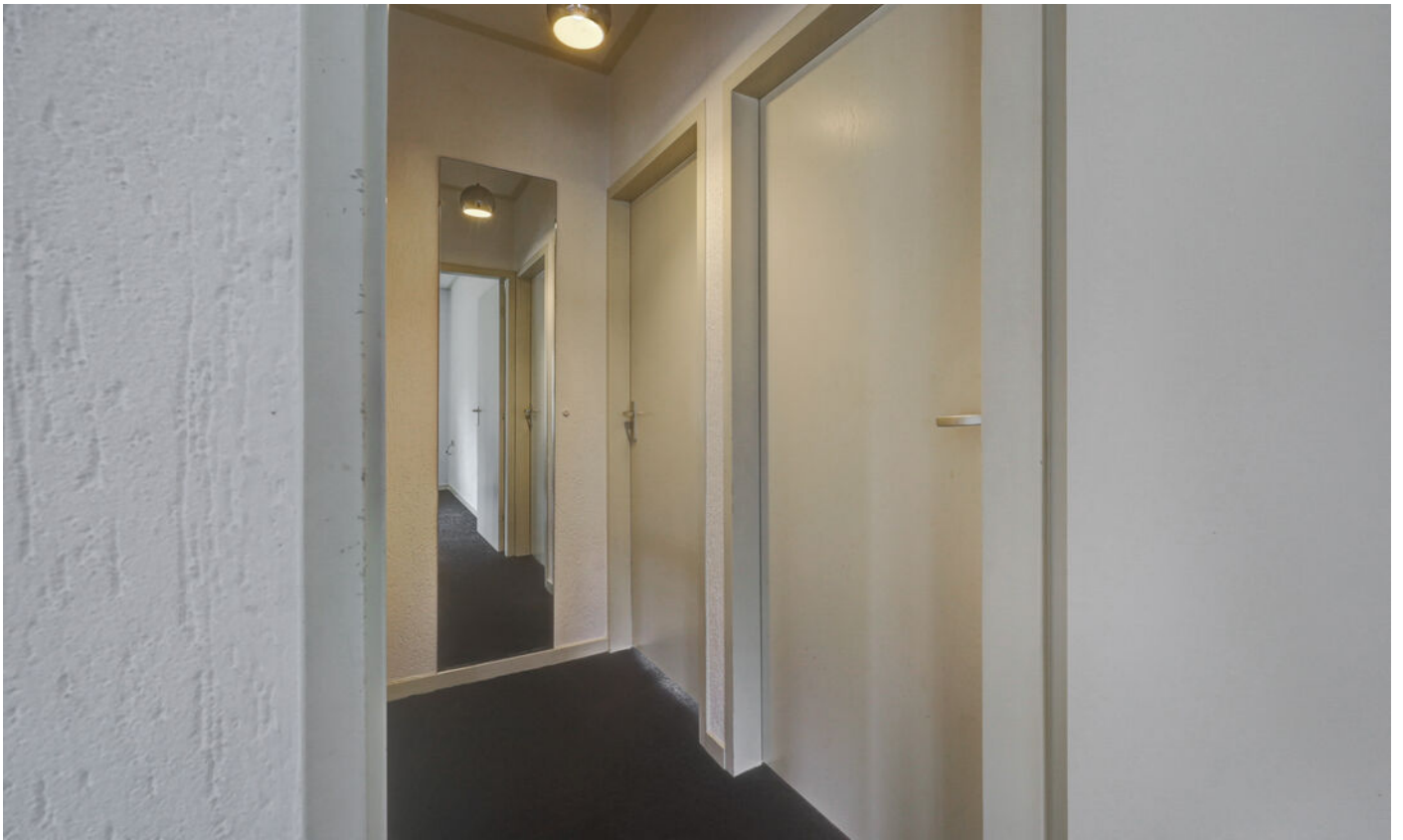
De woning is gelegen aan de Wolfhezerweg, in een rustige en prettige woonomgeving. In de directe nabijheid bevinden zich diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en openbaar vervoer. Ook zijn uitvalswegen goed bereikbaar, wat zorgt voor een uitstekende verbinding met omliggende steden en dorpen.

Deze woning biedt een uitstekende basis met veel ruimte en mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren en in te richten. Een ideale kans voor wie comfortabel wil wonen met ruimte voor de toekomst.

**Benieuwd naar de mogelijkheden? Maak snel een afspraak voor een bezichtiging!**





























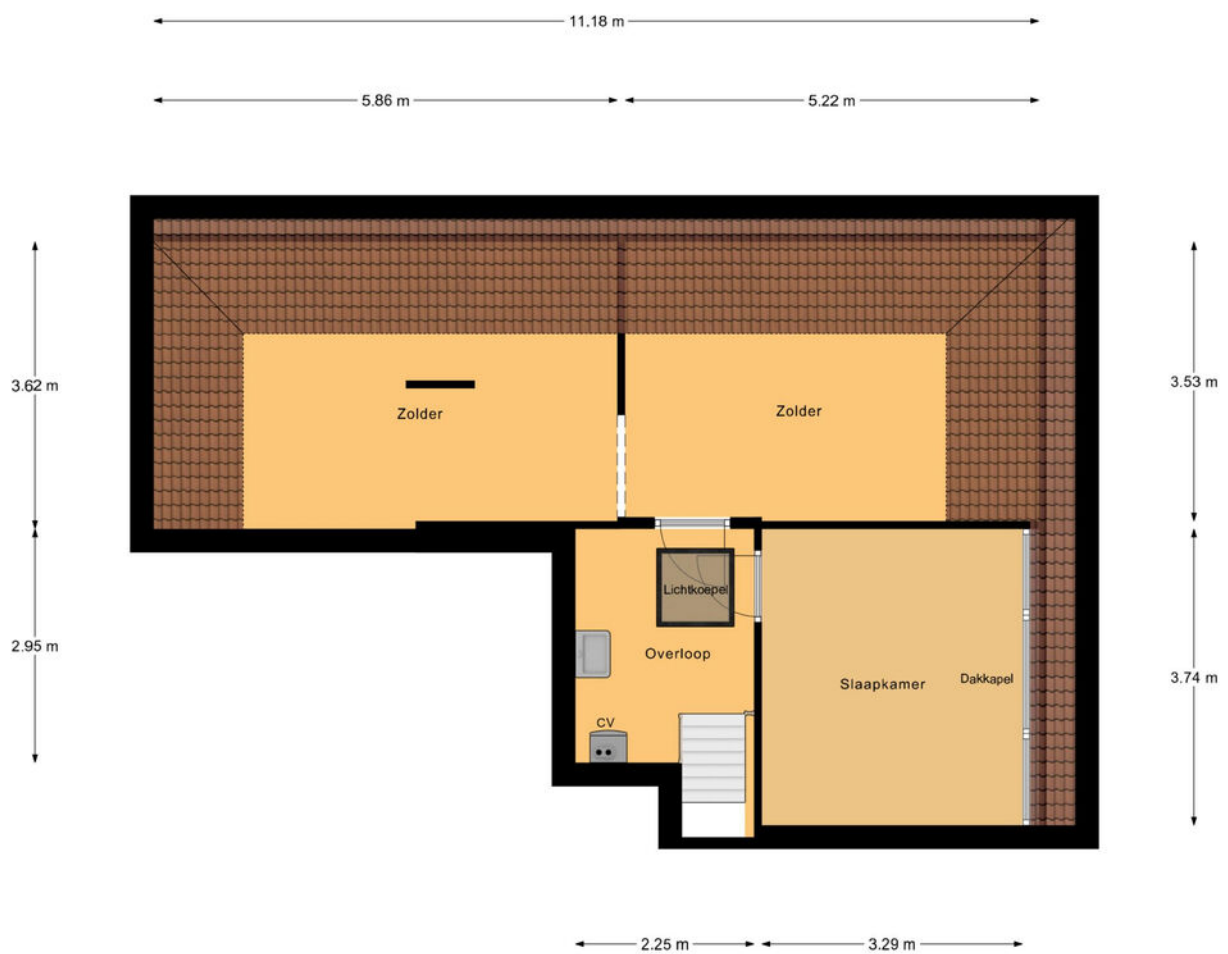


# Plattegrond eerste verdieping



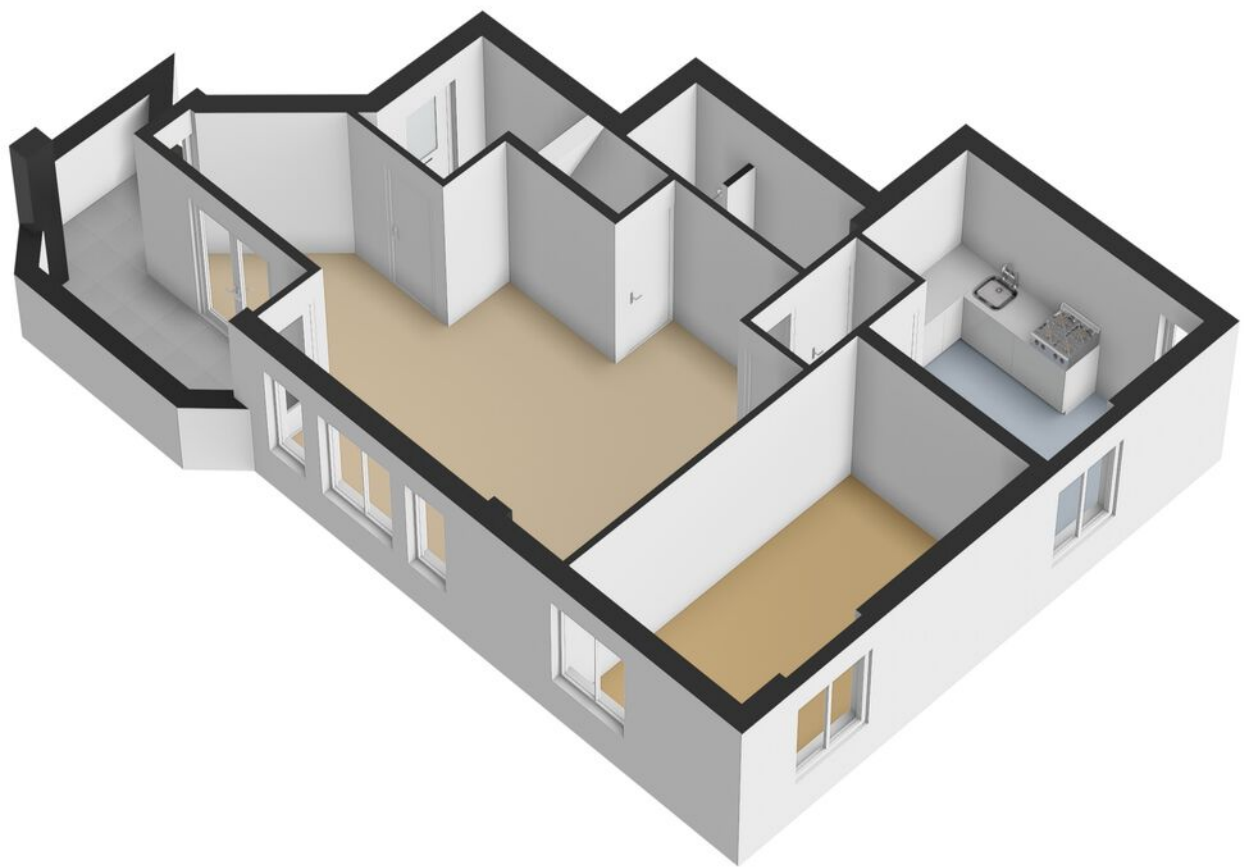
1e Verdieping

# Plattegrond tweede verdieping

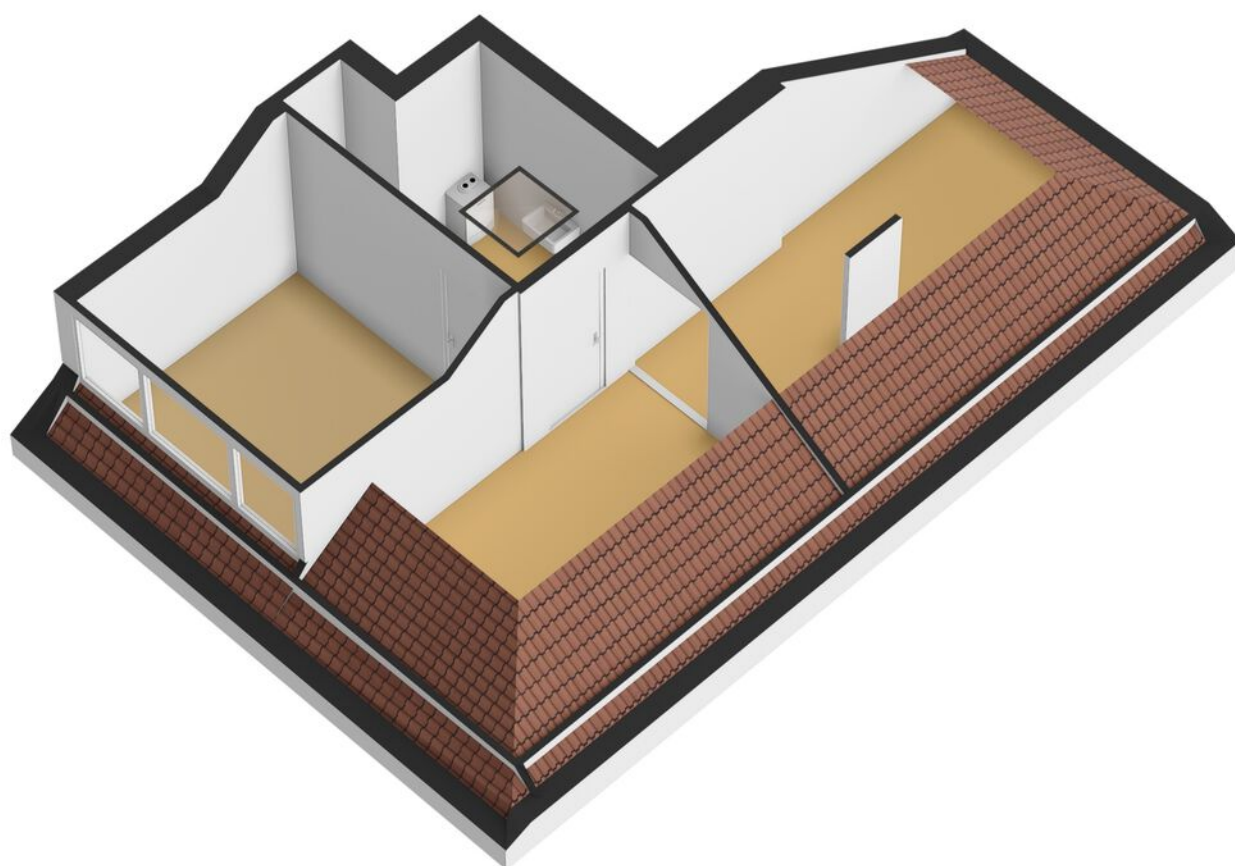


2e Verdieping

# Indeling eerste verdieping

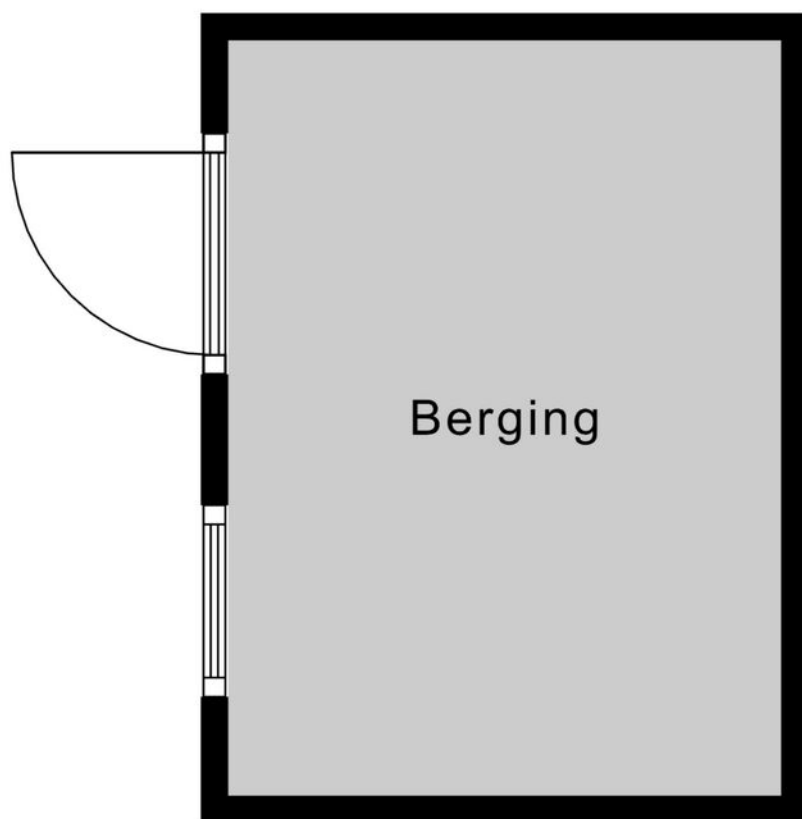


# Indeling tweede verdieping



# Plattegrond fietsen berging

← 2.02 m →

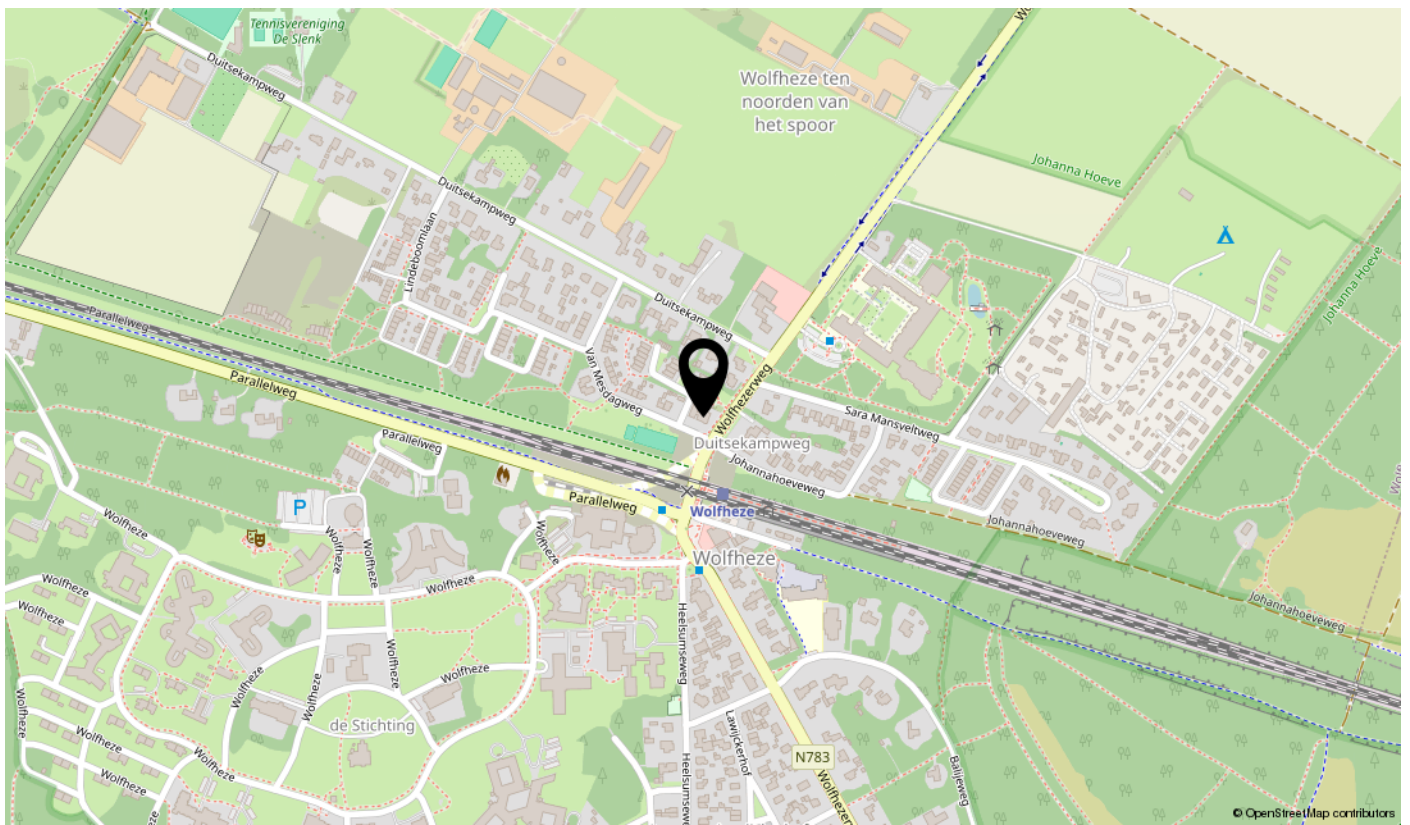
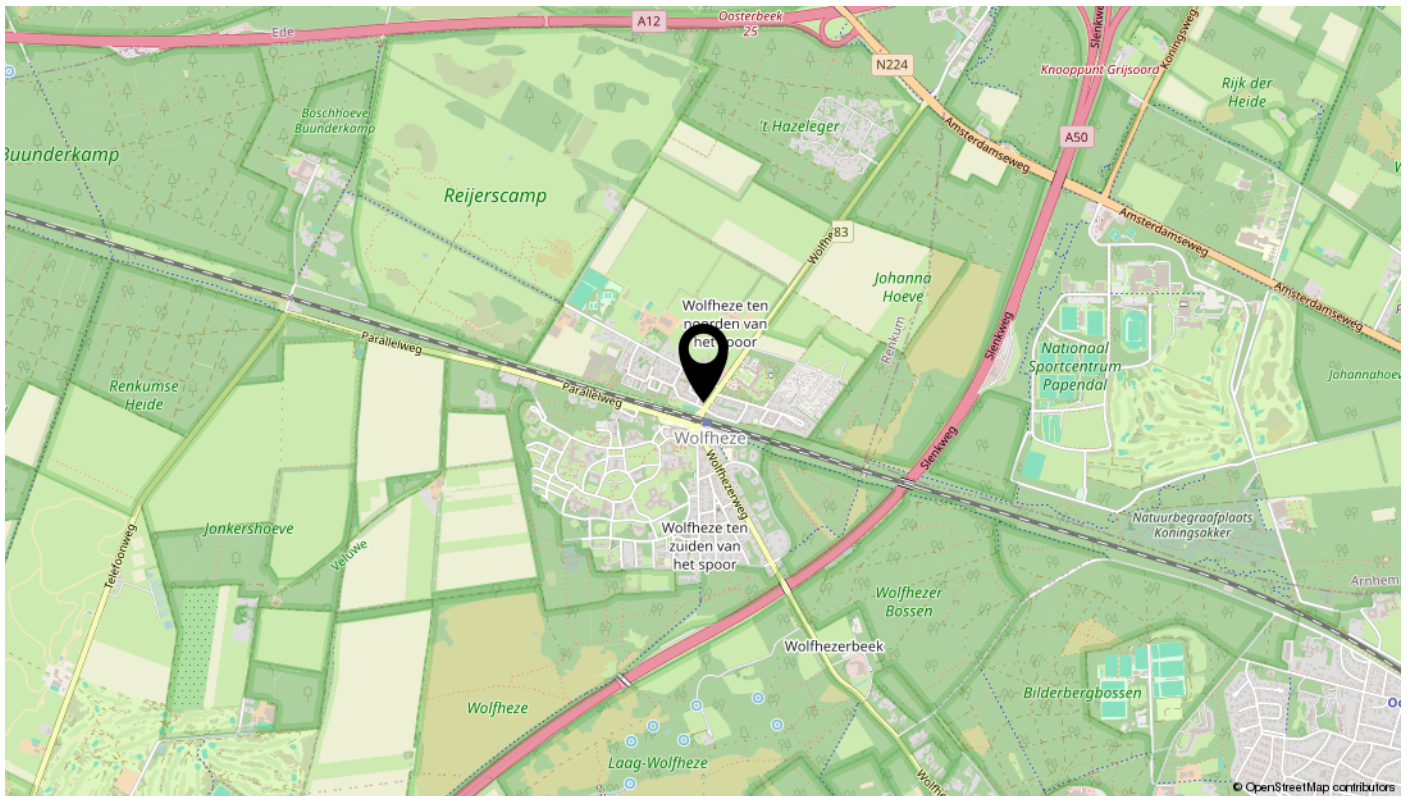


↑  
2.76 m  
↓

Berging



# Locatie



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers				X
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen	X			
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat	X			

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron				X
- koelkast				X
- vriezer				X
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser				X
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
- fontein				X
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel				X
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat				X
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser	X			
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting				X
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

## 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

in deze mooie woning?

