

# VANDEWIEL

## MAKELAARS

Bijzonderheden:

- prachtig afgewerkt
- stijlvolle woning
- 10 zonnepanelen en airco

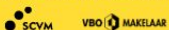
## Weefraam 25



**Van de Wiel**  
MAKELAARS

076  
5412976

[WWW.VANDEWIEL.MAKELAARS.NL](http://WWW.VANDEWIEL.MAKELAARS.NL)



### Kenmerken:

Bouwjaar	: 2016
Perceel	: 164 m <sup>2</sup>
Inhoud	: 463 m <sup>2</sup>
Woonopp.	: 124 m <sup>2</sup>
Prijs	: € 635.000,- k.k.

# Is dit jouw droom woning?



## Weefraam 25

Prijs € 635.000,- k.k.

Deze stijlvolle en sfeervolle halfvrijstaande woning biedt veel comfort en is gelegen op een gewilde locatie. De lichte woonkamer met mooie gietvloer, de toffe open keuken en fijne tuin bieden een heerlijke omgeving voor het gezin of voor goede momenten met vrienden.

De vier ruime slaapkamers, stoere badkamer en het royale dakterras maken het plaatje compleet.

### Bijzonderheden

- bouwjaar 2016;
- geheel geïsoleerd;
- geheel voorzien van vloerverwarming;
- vloeren zijn uitgevoerd in beton;
- airco op de tweede verdieping aanwezig;
- lage energielasten;
- kunststof kozijnen met HR ++ beglazing;
- 10 zonnepanelen geplaatst in 2024;

### Bijzonderheden

- ruim opgezette straat;
- ruime en mooi aangelegde tuin;
- veel parkeergelegenheid;
- sfeervolle veranda met berging trendy berging met overkapping geplaatst in 2019;
- instapklaar, trendy en sfeervol.

# Welkom!

# Hal/entree

# Woonkamer



## Woonkamer en open keuken (circa 40 m<sup>2</sup>)

**D**e lichte woonkamer biedt een mooie gietvloer, stucwanden, stucplafond, gashaard en trapkast. Daar tref je de verdelers van de vloerverwarming. De twee openslaande tuindeuren bieden direct contact met de zomerse tuin.

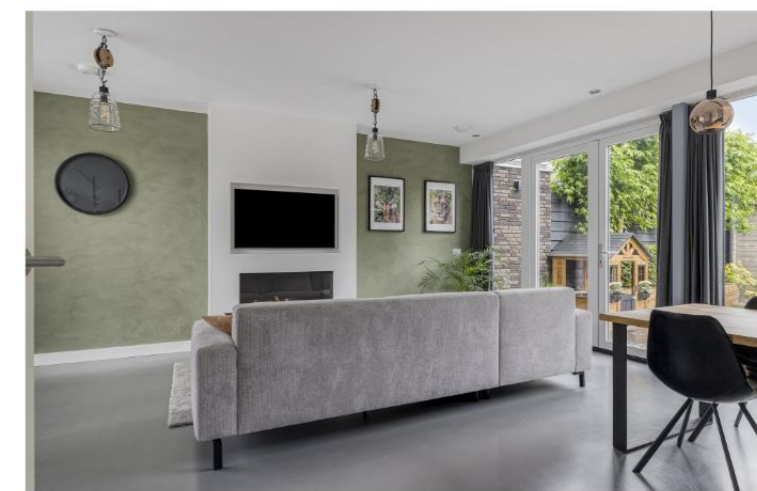


## Entree/hal (circa 5 m<sup>2</sup>)

**D**e hal biedt een fraaie gietvloer, stucwanden en stucplafond en biedt toegang tot het toilet, de meterkast, trapopgang en de woonkamer.

Toilet (1 m<sup>2</sup>)

Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een hangcloset en fontein.



Begane grond

Begane grond

# Keuken



**D**e open keuken biedt alles wat je kunt wensen: een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, Quooker, oven, vaatwasser, koel-/vriescombinatie en volop praktische berguimte.

**T**erwijl je de lekkerste gerechten bereidt, blijf je moeiteloos in contact met familie en vrienden aan de eettafel of in de woonkamer.

Begane grond

# Slapen

## Slaapkamer 1 (circa 14 m<sup>2</sup>)

**V**ia de overloop bereik je 3 slaapkamers, de badkamer, het toilet en de trapopgang naar de 2e verdieping. De ruime slaapkamer gelegen aan de linkerachterzijde is voorzien van laminaat, stucwanden, stucplafond en een inbouwkast.



Eerste verdieping

# Slapen

# Badkamer



## Slaapkamer 2 (circa 10 m<sup>2</sup>)

De slaapkamer rechtsachter biedt laminaat, stucwanden en spuitwerkplafond.

## Slaapkamer 3 (circa 8 m<sup>2</sup>)

De slaapkamer gelegen aan de linkervoorzijde is voorzien van laminaat, stucwanden en stucplafond.

Toilet (circa 1 m<sup>2</sup>)  
Het praktische separate toilet biedt een hangcloset en is geheel betegeld.



## Badkamer (circa 7 m<sup>2</sup>)

De stijlvolle, stoer afgewerkte badkamer is volledig betegeld en straalt luxe uit. Hier geniet je van een comfortabel ligbad, een royale inloopdouche en een fraai wastafelmeubel – de perfecte plek om de dag ontspannen te beginnen of af te sluiten.



Eerste verdieping

Eerste verdieping

# Slapen

# Tuin



**Z**olderkamer 4 (circa 28 m<sup>2</sup>)  
Via een vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping; een veelzijdige etage die je volledig naar eigen wens kunt inrichten.

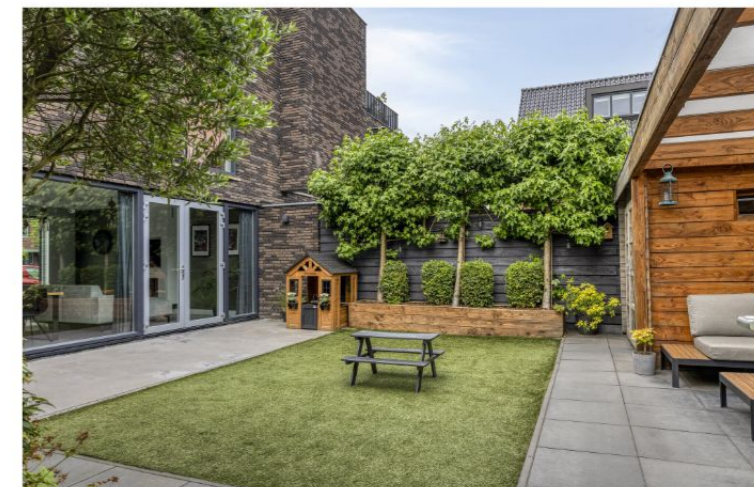


**D**e verdieping is keurig afgewerkt met een laminaatvloer, strak gestucte wanden en een gestuct plafond. Dankzij de loopdeur naar het ruime dakterras geniet je hier van een fijne verbinding met buiten en volop daglicht. Op deze verdieping bevinden zich tevens de cv-installatie (Atag, 2016), de WTW-installatie, de omvormer voor de zonnepanelen, de aansluitingen voor de wasapparatuur en praktische bergruimte.

## Achtertuintuin (circa 75 m<sup>2</sup>)

**I**n de tuin tref je een zomerse sfeer, diverse terrassen, kunstgras, mooie beplanting en een poort leidt naar de zijkant van de woning.

**B**erging (circa 5 m<sup>2</sup>)  
Fijne bergruimte voor tuinspullen, voor het stallen van fietsen en als werkruimte.



**D**akterras (circa 18 m<sup>2</sup>)  
Een absolute meerwaarde van deze woning is het dakterras van circa 18 m<sup>2</sup>. Dankzij de gunstige ligging op het westen geniet je hier tot in de avond van de zon. Of je nu de dag afsluit met een goed glas wijn, rustig een boek leest of gewoon heerlijk wilt ontspannen; dit is een fantastische plek om in alle privacy van het buitenleven te genieten.



Tweede verdieping

Een heerlijke extra buitenruimte waar je het hele seizoen volop plezier van hebt.

Buiten

# Voortuin



## Voortuin (circa 18 m<sup>2</sup>)

De fraai aangelegde voortuin zorgt voor een uitnodigende uitstraling.

## Overkapping (circa 14 m<sup>2</sup>)

Achter in de tuin bevindt zich een sfeervolle overkapping, compleet met elektra en verlichting. Een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar van de eerste zonnestralen te genieten en tot laat in het seizoen gezellig buiten te zitten.

Buiten

# Plattegrond



Plattegrond begane grond  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



Begane grond

# Plattegrond



Plattegrond eerste verdieping  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

# Plattegrond

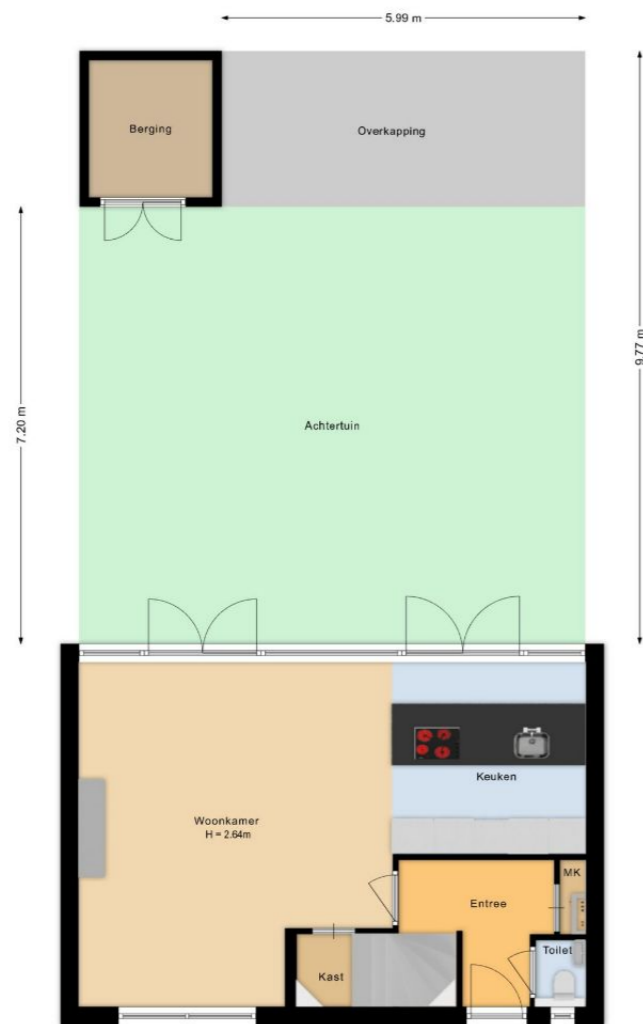


Plattegrond tweede verdieping  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Eerste verdieping

Tweede verdieping

# Plattegrond



Totaal plattegrond  
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend



## Bieden

Ben je enthousiast en wil je een bod uitbrengen op deze woning? In jouw eigen Move account, welke vrijgegeven wordt op het moment dat we een bezichtigingsafspraak inplannen, heb je de mogelijkheid een bod te doen.

Op deze manier wordt het bod direct toegevoegd aan het biedlogboek *zodat we aan de verplichting van het biedlogboek voldoen.*

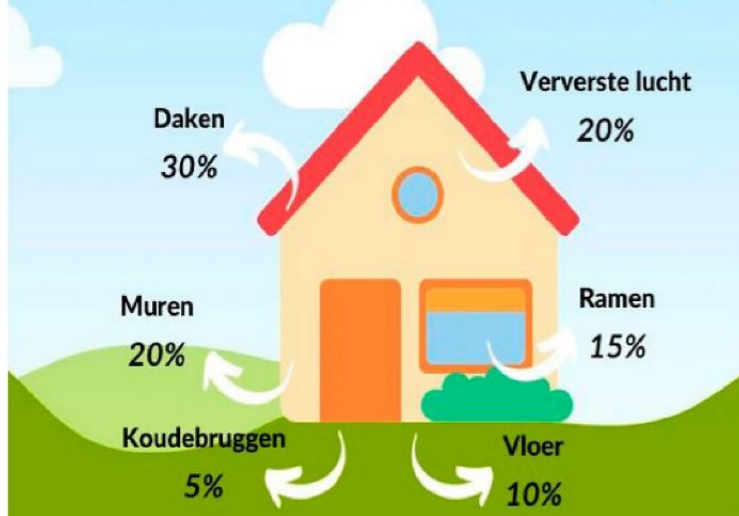
Totaal plattegrond



# Energie

# Leuk om te weten

## Warmteverlies in doorsnee woning



Hoe maak je je huis energiezuiniger?

Wil je weten wat je kunt doen om je huis comfortabeler en energiezuiniger te maken? Ontdek de mogelijkheden, kosten en besparingen op [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl). Er zijn genoeg mogelijkheden. Veel oudere woningen hebben nog geen gevelisolatie en geen vloerisolatie. Ook ontbreekt nog wel eens isolerend glas. Zonnepanelen zijn sterk in opkomst, maar nog lang niet op alle daken aanwezig.

De voordelen van een goed geïsoleerd en energiezuinig huis zijn:

- Behagelijker en comfortabeler wonen
- Lagere energierekening
- Minder CO<sub>2</sub>-uitstoot voor een beter milieu
- Waardestijging van de woning en kortere verkooptijd

Een woning verliest warmte via buitenmuren, vloer, dak, ramen en deuren. Als de woning goed geïsoleerd is, dan is dat warmteverlies klein en kan de woning ook met duurzame lage temperatuurbronnen worden verwarmd.

Ga je je huis verkopen?

Dan ben je verplicht om een geldig energielabel te tonen.

Wij moeten de labelklasse (A+++ t/m G) vermelden in advertenties.

Voor het opmaken van een energielabel kunnen wij u Huijbregts vastgoedadvies B.V. ([www.hv-advies.nl](http://www.hv-advies.nl)) adviseren.

DEZE WONING HEEFT ENERGIELABEL:

A+

Duurzaam wonen

Wij zijn lid van branchevereniging Vastgoed Nederland

Vastgoed Nederland is een van de grootste brancheorganisaties voor makelaars en taxateurs in Nederland. Leden van Vastgoed Nederland moeten voldoen aan strenge kwaliteitseisen, waaronder het behalen van specifieke diploma's en het jaarlijks volgen van bijscholing. Ze hanteren een eigen gedragscode en klachtenregeling, wat extra zekerheid biedt voor klanten.

Beroepsaansprakelijkheidsverzekering

Wij zijn verplicht om een beroepsaansprakelijkheidsverzekering te hebben. Deze verzekering dekt fouten of nalatigheid van de makelaar, bijvoorbeeld bij verkeerde informatie over een woning. Dit biedt klanten financiële bescherming in geval van schade door een fout van de makelaar.

Financiële dienstverlening

Wij werken naar volle tevredenheid samen met Van Loon. Hun adviseurs hebben altijd binnen 24 uur tijd voor een persoonlijk gesprek; thuis, online of bij hen op kantoor. Zij bieden de mogelijkheid om te kopen zonder voorbehoud financiering. Hierdoor wordt het bod vaker geaccepteerd en sta je als koper sterker. Je kunt geheel vrijblijvend een afspraak inplannen. Scan onderstaande code of vraag ons om gebeld te worden door Van Loon.



Bouwkundige keuring

Je kunt als koper er altijd voor kiezen om de woning te laten keuren. De kosten zijn voor jou als koper. In de koopovereenkomst zal dit benoemd worden en denk er tijdig aan dit voorbehoud te benoemen bij het bieden.

Asbestclausule

In oudere woningen (asbest mocht gebruikt worden tot en met 1993) kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij verwijdering van asbest moeten er speciale maatregelen worden getroffen. In een asbestclausule in een koopovereenkomst vrijwaart verkoper zich van aansprakelijkheid voor de aanwezigheid van asbest in een woning.

Informatie



Ouderdomsclausule

Als een woning ouder is dan 25 jaar wordt er een zogenaamde ouderdomsclausule opgenomen. Hier wordt vermeld dat de eisen die toen aan de bouw gesteld werden lager dan bij nieuwe woningen.

Niet-zelfbewoningsclausule

Een niet-zelfbewoningsclausule is een clausule in een koopovereenkomst die wordt gebruikt wanneer de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond. Deze clausule beschermt de verkoper door aan te geven dat hij beperkte kennis heeft over de staat van de woning. Dit komt vaak voor wanneer de woning is geërfd, de woning door een belegger of verhuurder wordt verkocht of een bank of woningcorporatie de woning verkoopt. Het legt de verantwoordelijkheid voor onderzoek en beoordeling grotendeels bij de koper. Een bouwkundige keuring is zeker aan te bevelen in deze situatie.

Meetinstructie NEN2580

Wij hebben de brochure zo volledig mogelijk opgesteld. De maatvoeringen, plattegronden en benoemde maten zijn conform de meetinstructie NEN2580. De meetinstructie volgens NEN 2580 is een richtlijn die in Nederland wordt gebruikt om op een uniforme manier de oppervlakten en inhoud van gebouwen te meten. De koper is in de gelegenheid gesteld om deze maten op of na te meten.

Energielabel

Een energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning in Nederland. Dit label geeft aan hoe energiezuinig de woning is, en het is verplicht om dit label bij de verkoop aan te bieden aan de koper. Het aanleveren van het label is voor rekening en risico van verkoper.

# onze antwoorden

# Wie Wij Zijn

## 9. Onderzoeksplicht van de koper?

Wij hebben je zo goed mogelijk van alle informatie voorzien. Deze is slechts informatief en je hebt als koper de juridische plicht om voldoende onderzoek te doen naar de staat en omstandigheden van de woning. Dit voorkomt dat je later voor onaangename verrassingen komt te staan. Als je als koper achteraf gebreken ontdekt die redelijkerwijs te verwachten of te onderzoeken waren, kun je de verkoper hier niet zomaar aansprakelijk voor stellen. De koper moet aantonen dat hij zijn onderzoeksplicht serieus heeft genomen.

## Relatie met de mededelingsplicht van de verkoper

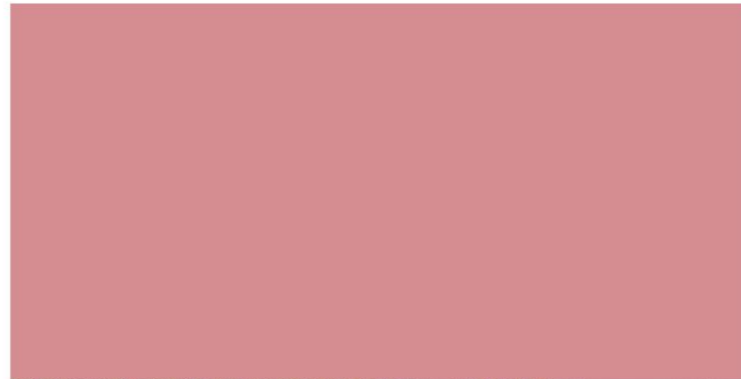
De onderzoeksplicht van de koper staat tegenover de **mededelingsplicht van de verkoper**. De verkoper moet gebreken melden waarvan hij op de hoogte is. Echter, verborgen gebreken die de koper had kunnen ontdekken door onderzoek, vallen onder de verantwoordelijkheid van de koper.

## 10. Waarborgsom c.q. bankgarantie?

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat de koper na het tot stand komen van de overeenkomst, binnen een termijn van maximaal 6 weken, een waarborgsom moet storten op de derdengeldenrekening van de notaris van zijn keuze. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopprijs. De koper kan er voor kiezen om in plaats van de waarborgsom te storten een bankgarantie af te geven. Het doel van de waarborgsom is om de verkoper te beschermen tegen financiële risico's. Als de koper zonder geldige reden de koop niet nakomt, kan de verkoper de waarborgsom claimen als schadevergoeding.



**Van de Wiel**  
MAKELAARS



Kopen en verkopen

## Een hecht en enthousiast team

Welkom bij Van de Wiel Makelaars, waar persoonlijke aandacht en professionele begeleiding samenkomen. In de dynamische wereld van vastgoed vormen wij een betrouwbare en transparante schakel. Ons toegewijde team staat klaar om jou te ondersteunen bij elke stap van het vastgoedproces. Of je nu koopt, verkoopt, of advies nodig hebt, wij zijn er om jouw vastgoeddromen te realiseren.

## Een huis aankopen met Van de Wiel Makelaars

Je huis aankopen met Van de Wiel Makelaars is meer dan alleen een transactie; het is het begin van een nieuw hoofdstuk in jouw leven. Een belangrijke stap! Daarom bieden we deskundige begeleiding gedurende het gehele aankoopproces. Of je nu op zoek bent naar je eerste huis, een gezinswoning of een doorstroomwoning, wij hebben de kennis en ervaring om jou te ondersteunen bij het realiseren van al jouw woonwensen. Ontdek de mogelijkheden, maak afspraak voor een persoonlijk gesprek.

## Je huis taxeren met Van de Wiel Makelaars

Overweeg je een taxatie voor je woning, dan ben je bij Van de Wiel Makelaars aan het juiste adres. Wij bieden professionele taxatiediensten, waarbij deskundigheid, nauwkeurigheid en transparantie voorop staan. Of je nu een taxatie nodig hebt voor de verkoop van je huis, voor financieringsdoeleinden, een verbouwing, aankoopbeslissing, of het omzetten van je hypotheek, wij zijn er om je te ondersteunen.

**Benieuwd naar de waarde van je woning? Maak nu vrijblijvend een afspraak door de QR code te scannen.**



## Je huis verkopen met Van de Wiel Makelaars

Van de Wiel is betrouwbaar, transparant en betrokken: bij ons staat menselijke maat voorop. We nemen uitgebreid de tijd om jou en je huis écht te leren kennen, zodat we onze begeleiding kunnen afstemmen op jouw behoeften. Met integriteit, professionaliteit en 20 jaar ervaring in Prinsenbeek en omgeving, hebben we een groot netwerk om geschikte kopers te vinden voor jouw huis. Kies voor Van de Wiel Makelaars als jouw verkooppartner en maak direct een afspraak voor meer informatie.



Wij zijn Van de Wiel Makelaars

**Hebben  
wij  
een  
match?**



**Van de Wiel**  
MAKELAARS