

Woestendijk 4 Wierden



Vraagprijs € 1.095.000,- k.k.

Weghorst
MAKELAARDIJ

(0546) 57 33 32 | wierden@weghorstmakelaardij.nl
www.weghorstmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Soort woning	vrijstaand
Bouwjaar	1967
Woonoppervlakte	202 m ²
Perceeloppervlakte	2187 m ²

Inhoud	705 m ³
Totaal aantal slaapkamers	5
Oriëntatie tuin	rondom

Voldoende ruimte om te voetballen
of om kleinvee te houden.

- ✓ Woning heeft energielabel A+.
- ✓ Zonnepanelen aantal: 39 met een capaciteit van 435 Wp
- ✓ Woning geheel van binnen en buiten verbouwd in 2022.
- ✓ Fraaie aangelegde tuin rondom de woning met af te sluiten toegangspoort.
- ✓ Ruime geïsoleerde garage met vaste trap naar bergzolder.
- ✓ Deze woning is 'klaar voor de toekomst'; namelijk voorzien van een luchtwarmtepomp (2024), is aardgas-loos en heeft lage energielasten.



Super locatie!

Vrij wonen aan een laan met bomen grenzend aan het buitengebied en toch nabij een woonwijk en alle voorzieningen.

Wie wil dit nu niet!

Een beetje verscholen achter het groen, ligt deze gemoderniseerde vrijstaande woning met dubbele garage en veel ruimte om het huis. Gelegen op een perceel van maar liefst 2.187 m².

Deze moderne **duurzame** woning met dubbele garage is **geheel verbouwd in 2022** heeft een veranda op het westen waar men heerlijk van de avondzon kan genieten.

Indeling:

Begane grond;

Hal/entree, vernieuwde meterkast, riante toilet met fontein, 2 ruime werkkamers die ook geschikt zijn voor slapen/baden op de begane grond, zeer ruime woonkamer met openhaard houten parketvloer en toegang tot de veranda om lekker van de avondzon te genieten, ruime woonkeuken voorzien van alle inbouwapparatuur, bijkeuken met wasmachine- en drogeraansluiting.

Eerste verdieping;

overloop, drie ruime slaapkamers en luxe ruime vernieuwde badkamer met ligbad, toilet en dubbel wastafelmeubel en inloop douche en voorzien van elektrische vloerverwarming. In 2022 zijn er dakkapellen geplaatst waardoor er veel extra lichtinval, sfeer en ruimte is ontstaan op de verdieping.



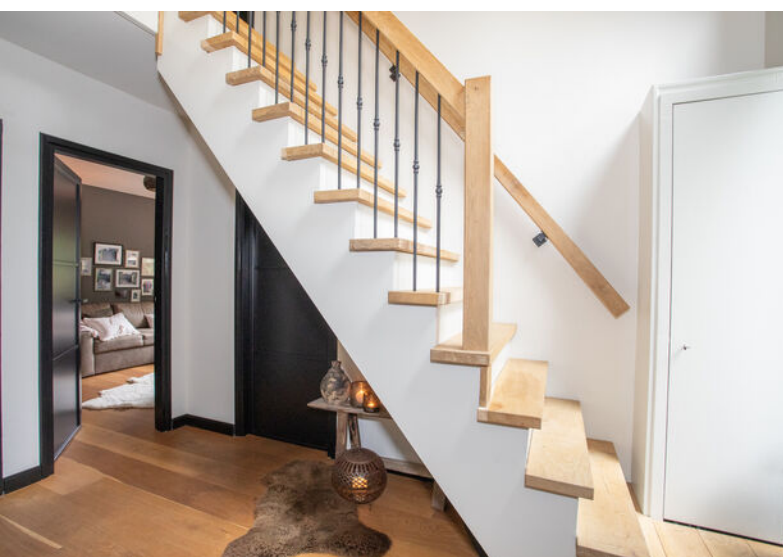












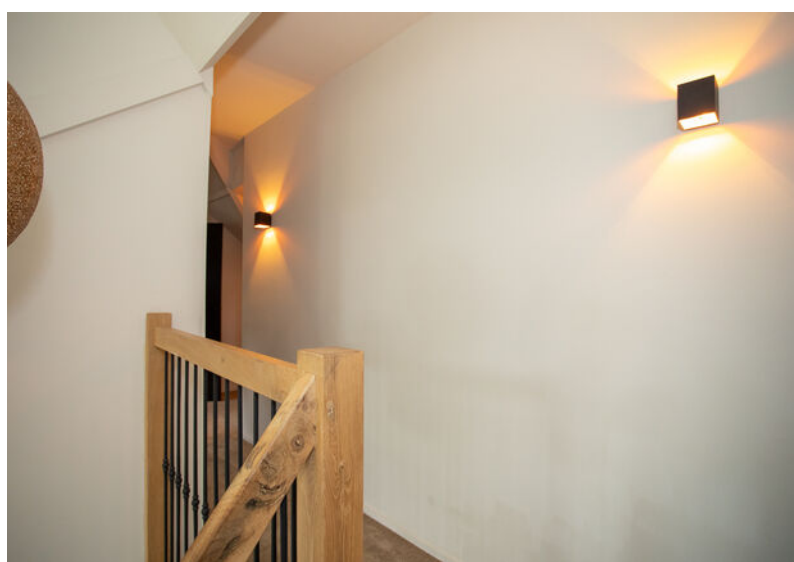
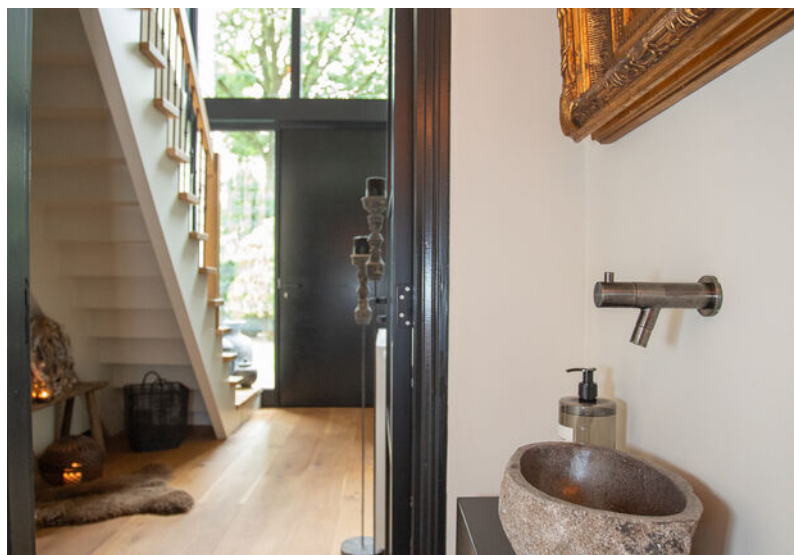








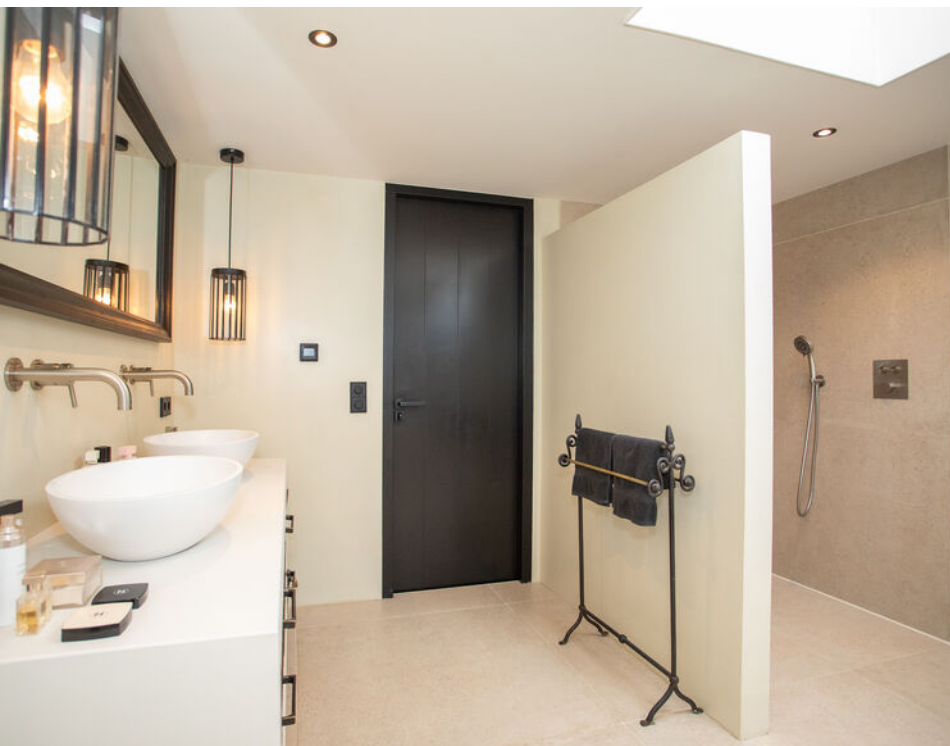
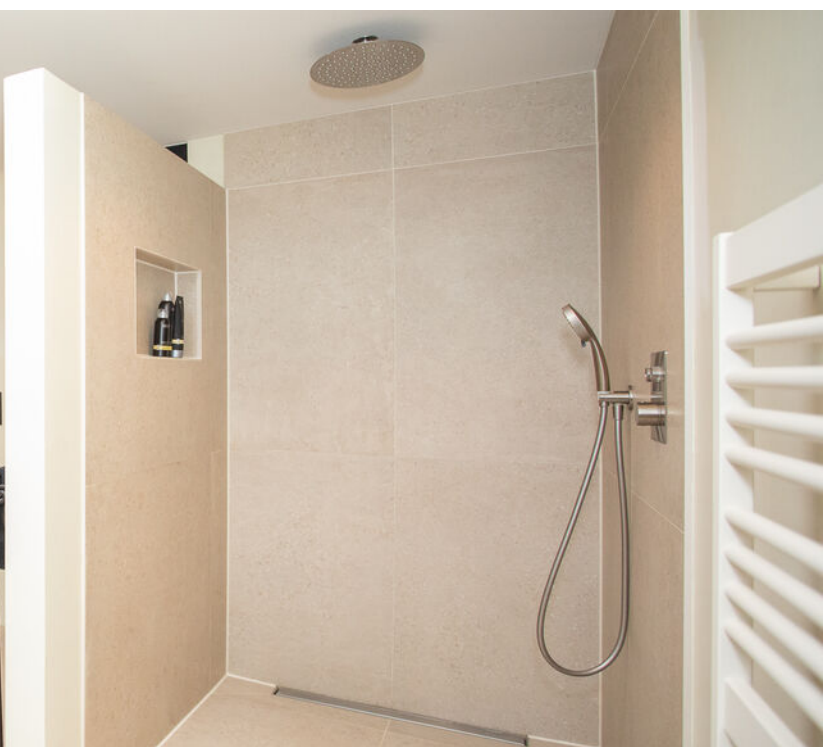


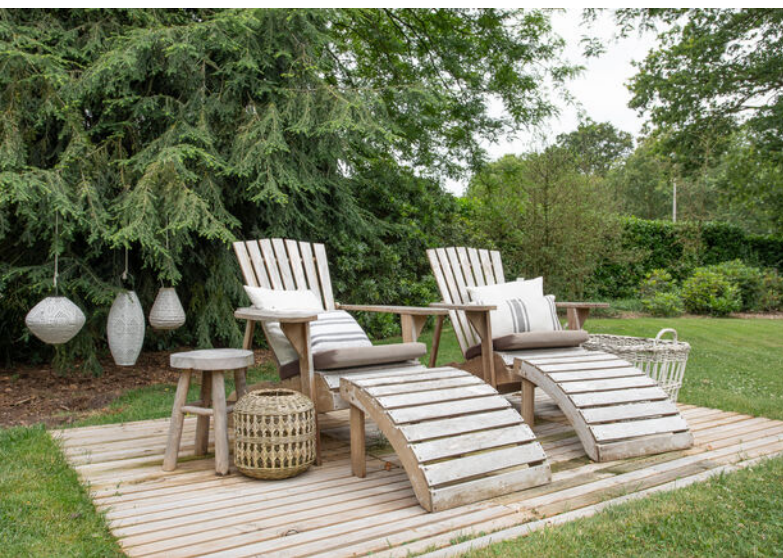




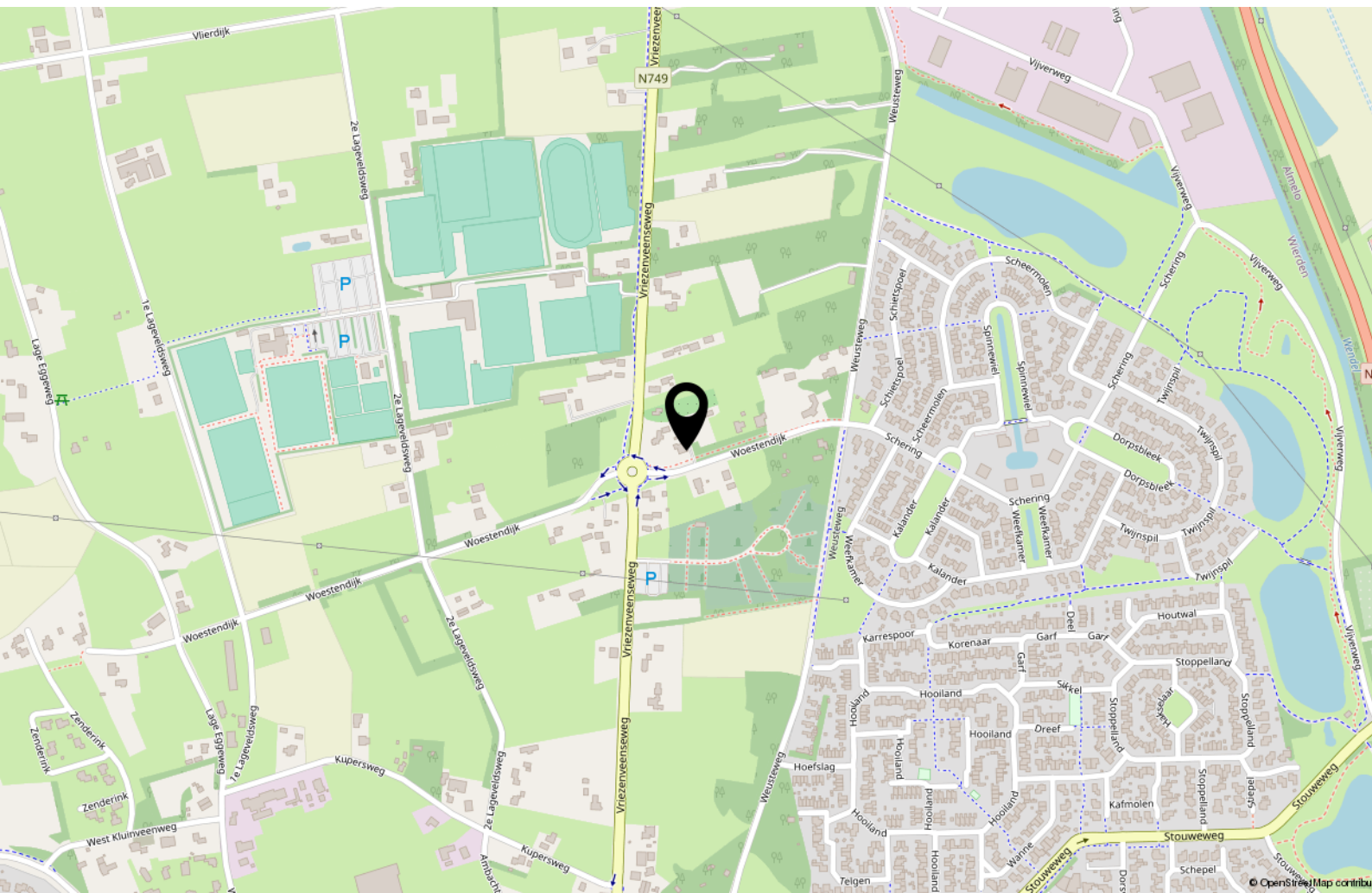








Locatie op de kaart



Begane grond

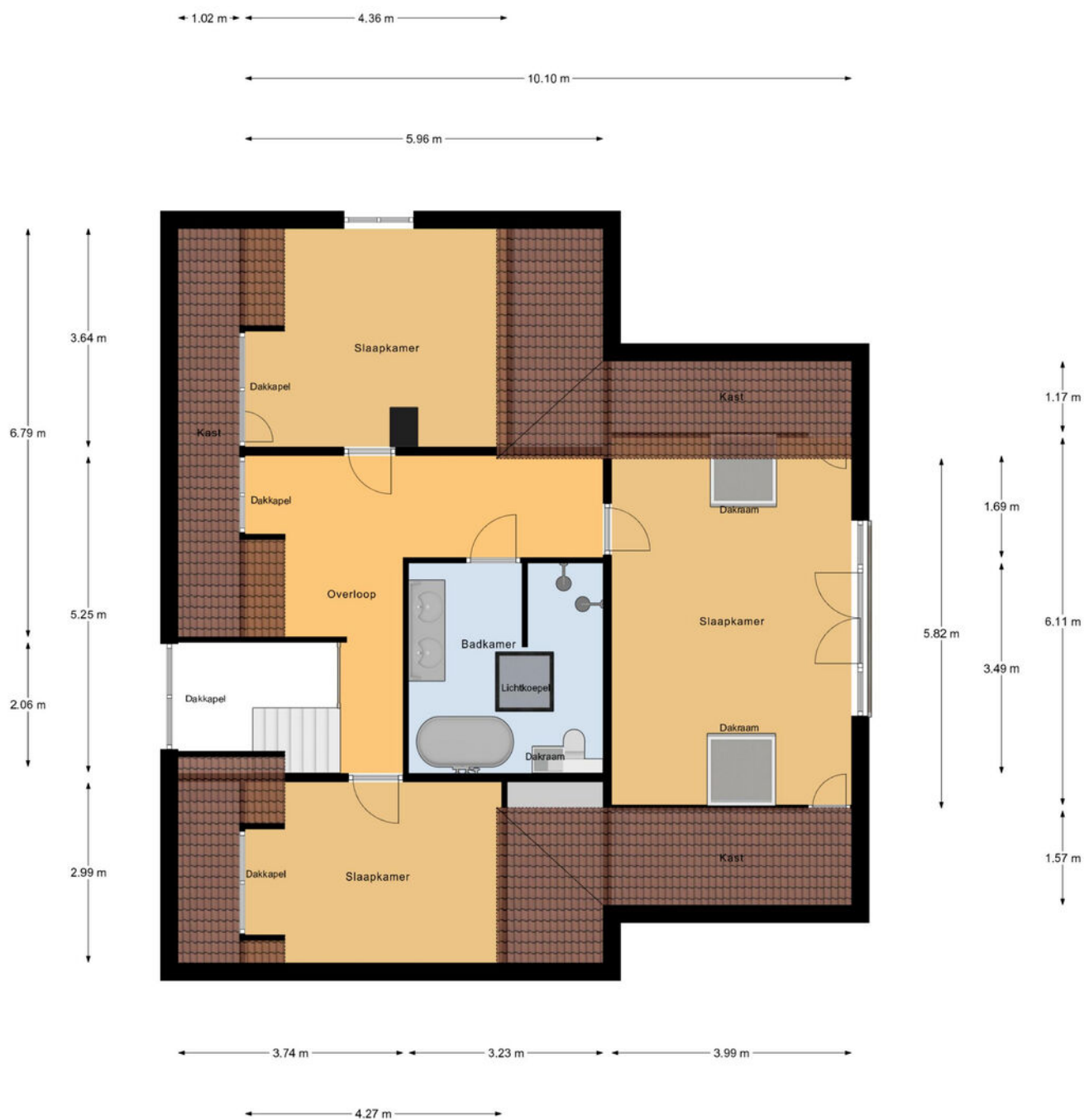


Begane Grond

Begane grond -3D



1e Verdieping

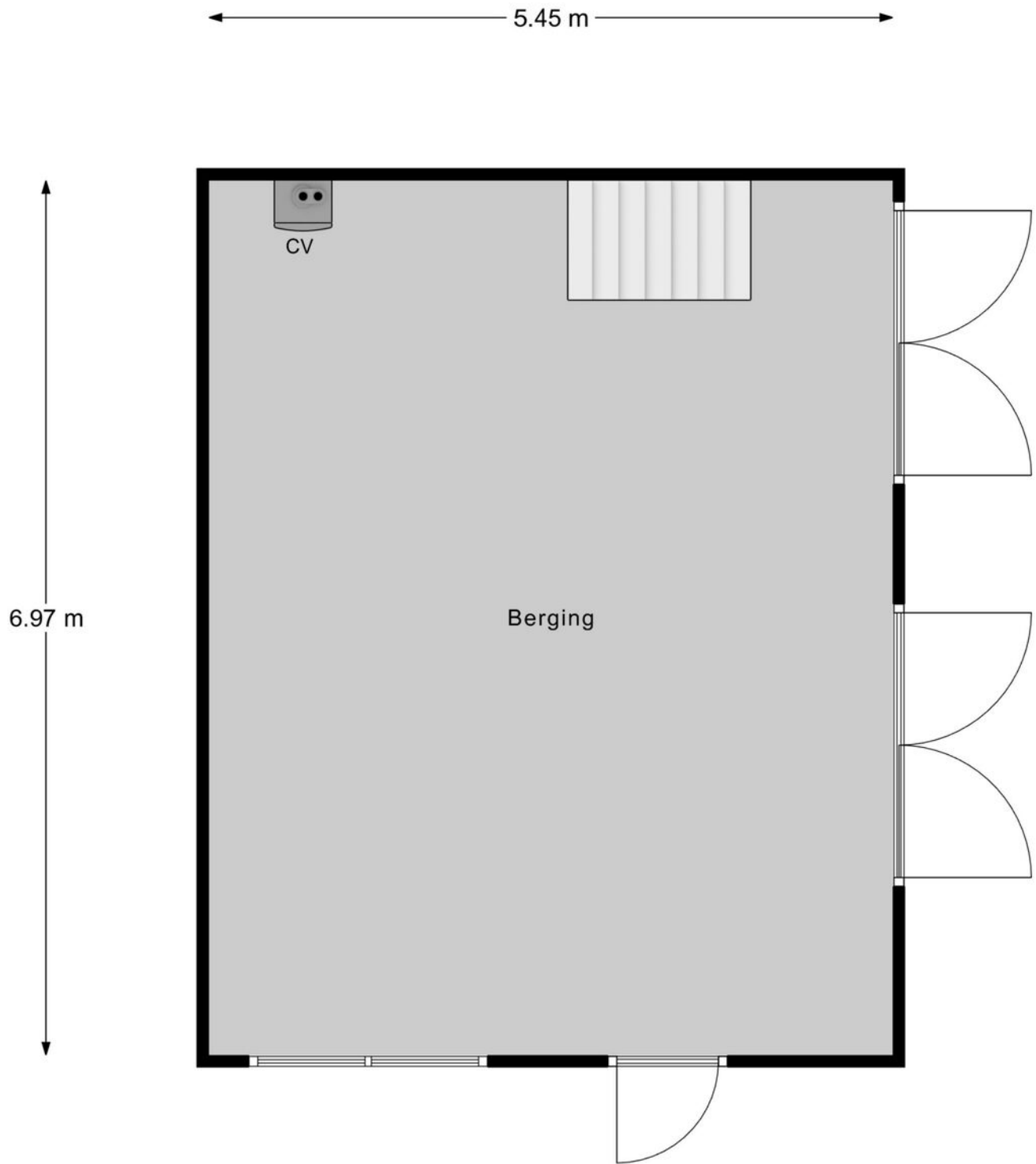


1e Verdieping

1e Verdieping -3D

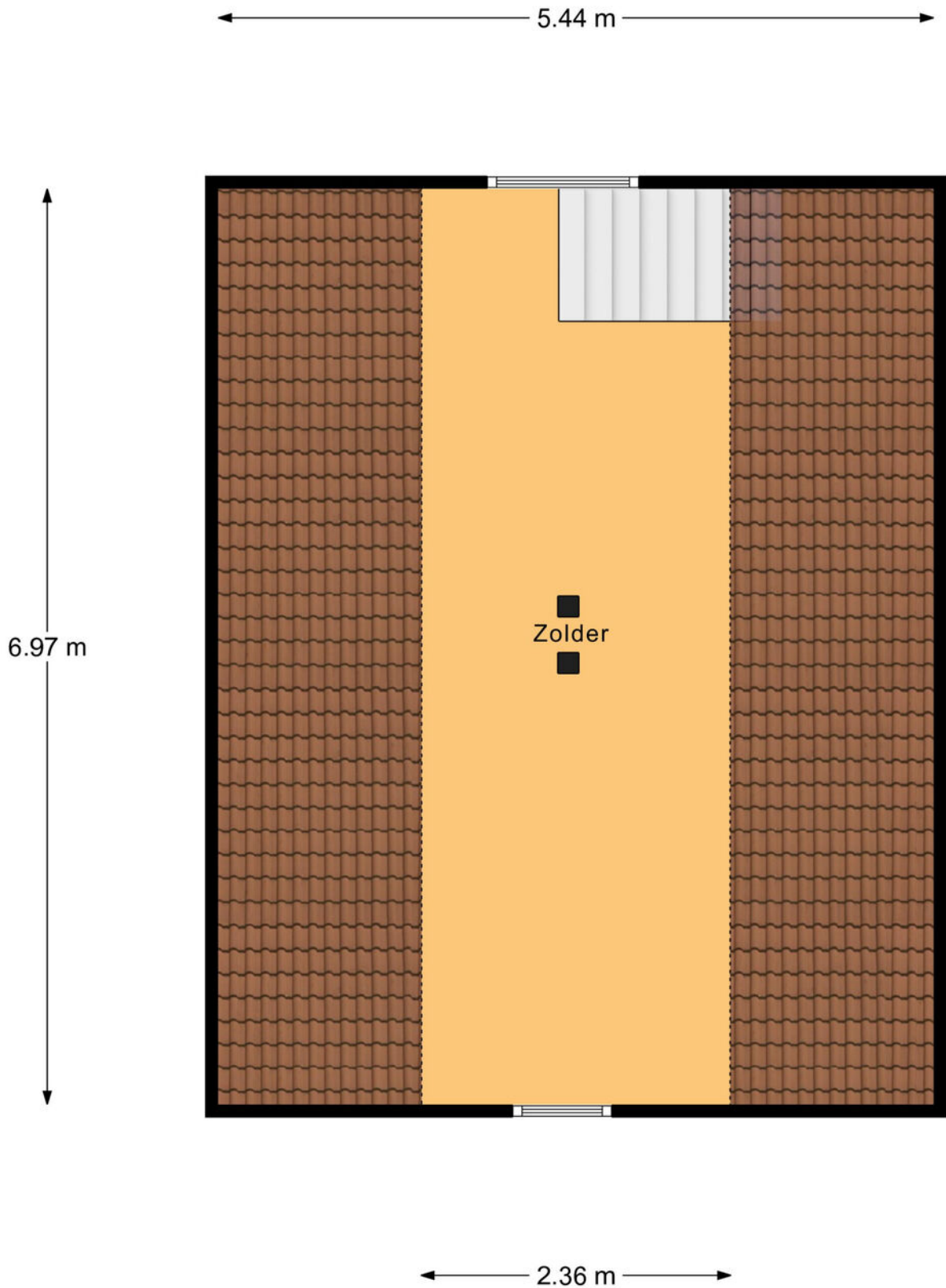


Garage



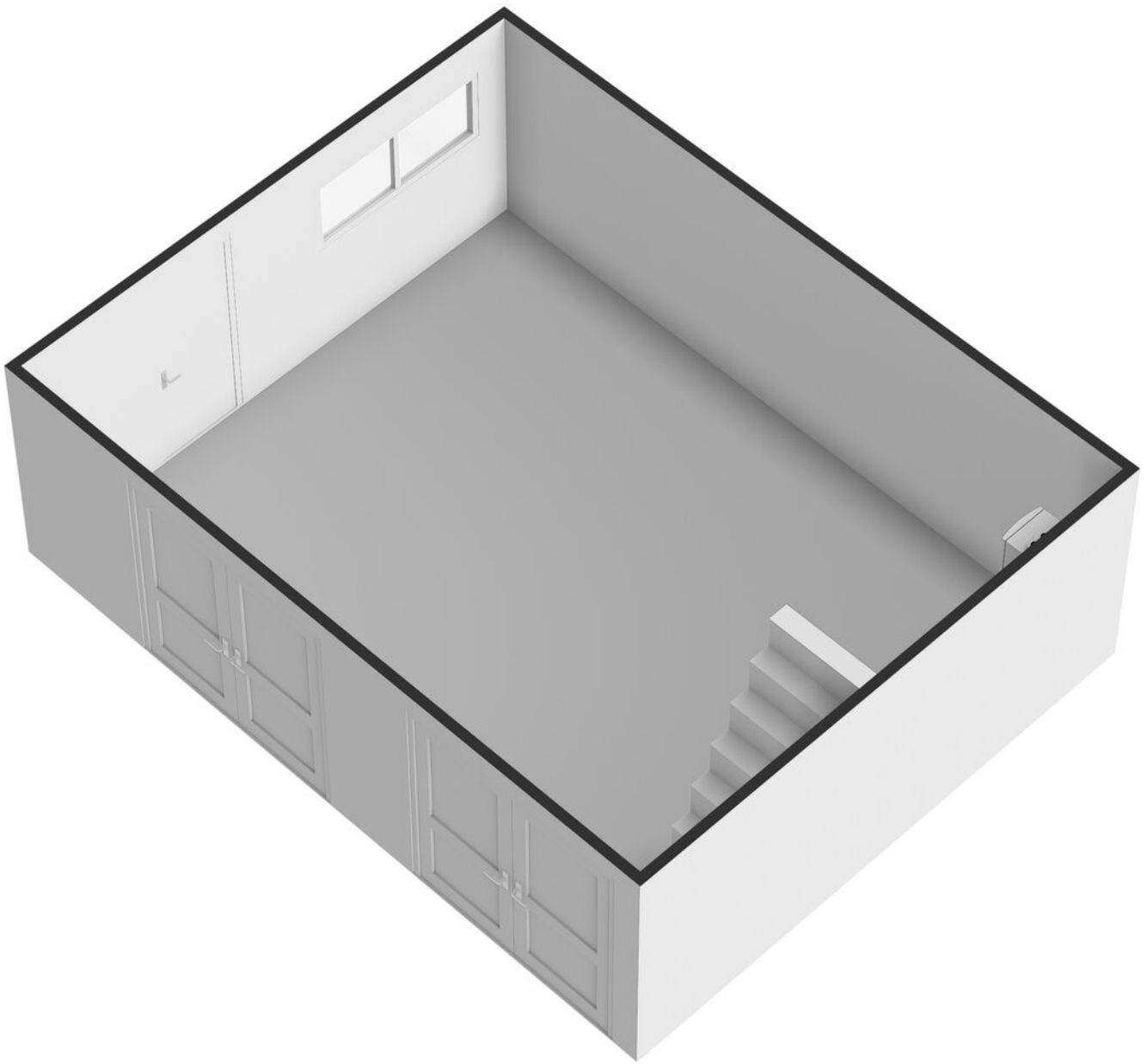
Berging Begane Grond

Garage zolder



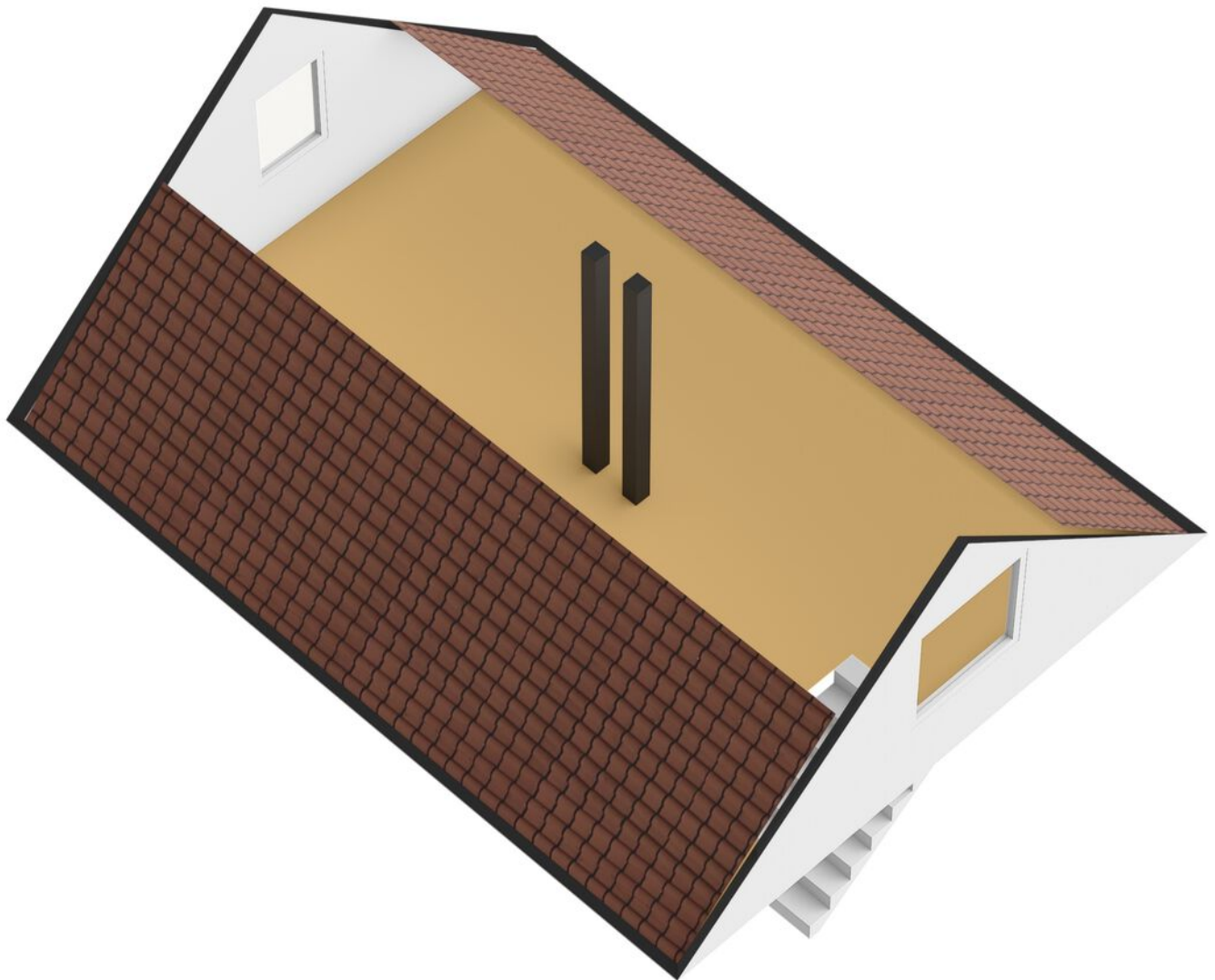
Berging Zolder

Garage bgg -3D



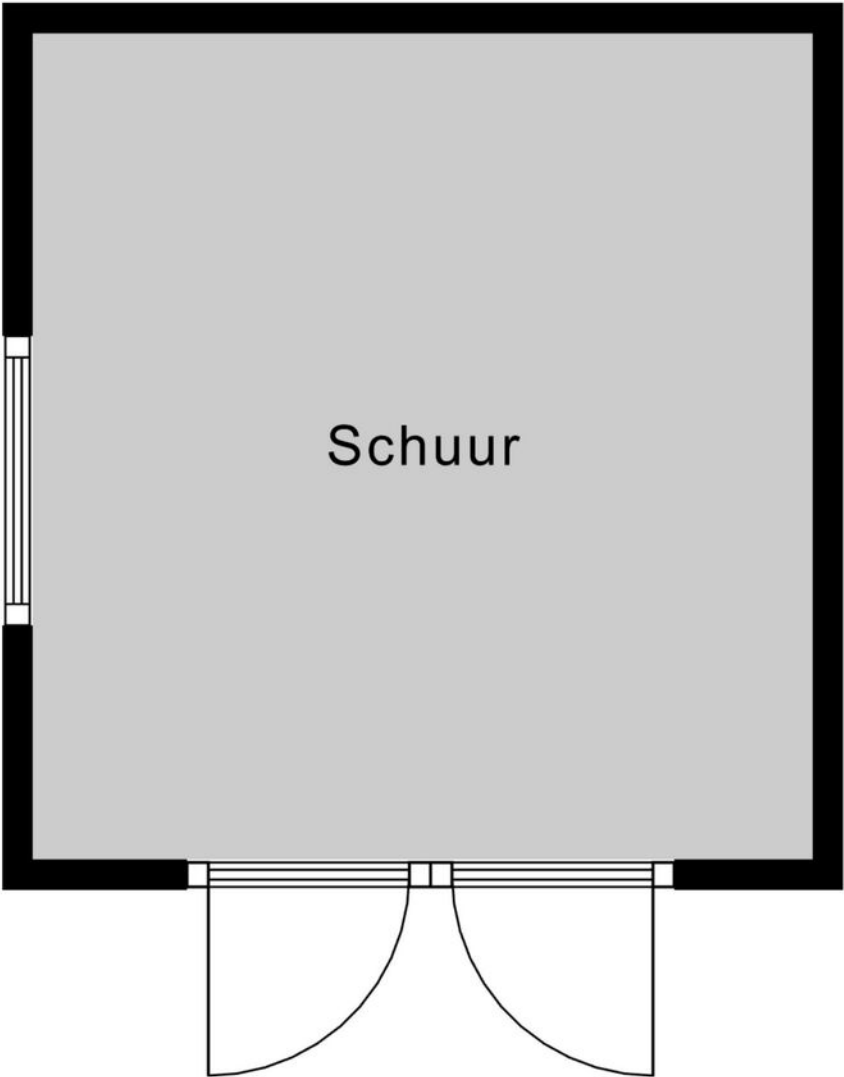
Garage verdieping

3D



Schuur

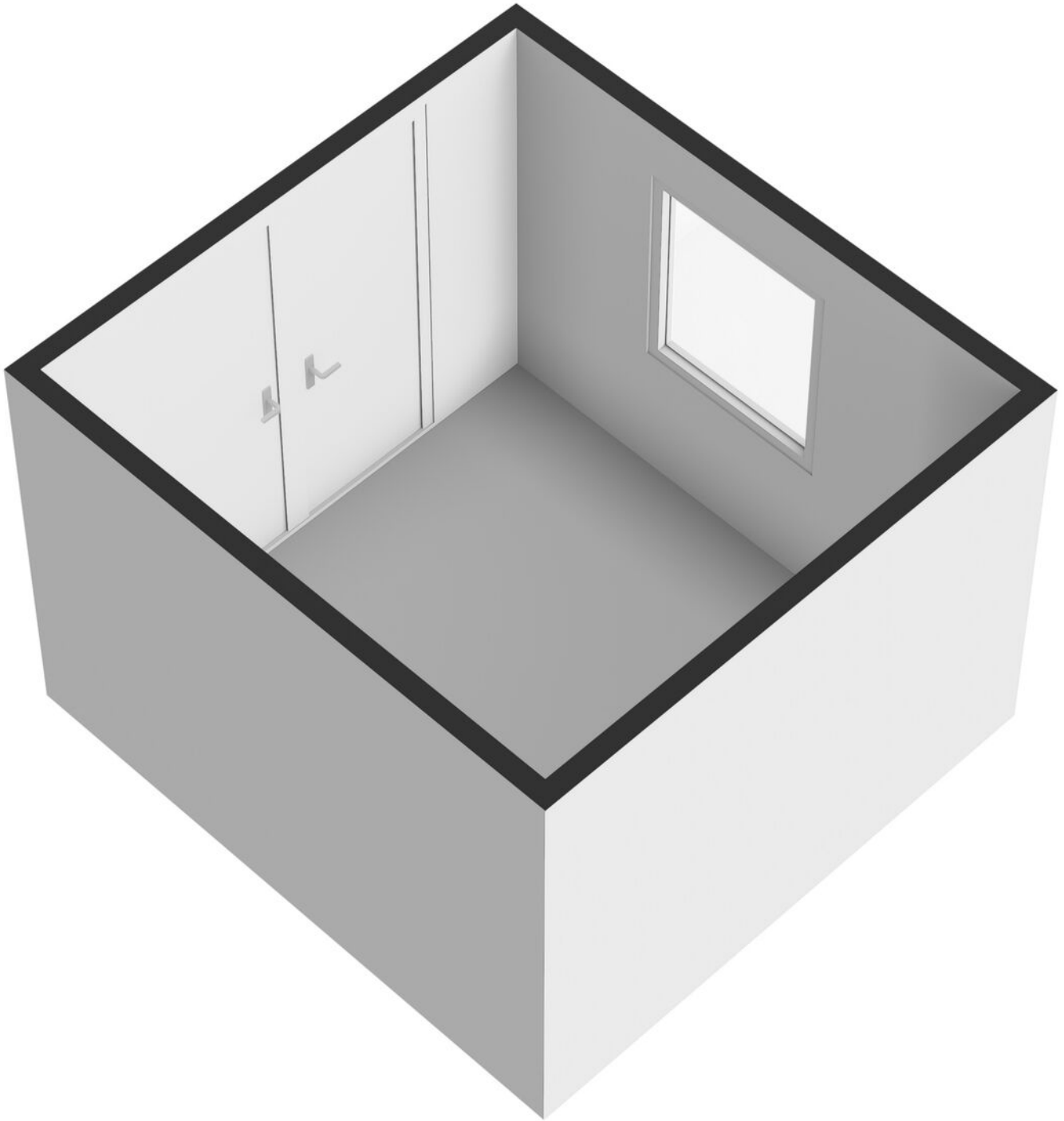
← 2.57 m →



↑
2.72 m
↓

Schuur

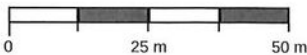
Schuur -3D



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Woestendijk 4, 7641PD Wierden

Referentie: 6a3240d8ce4c4005cd057cb8



3047	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Wierden	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op
4	Huisnummer	Gemeentecode:	WDN02	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	N	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	3047	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	2187	
	Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Buiten verlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- Kachel veranda	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Camera's buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Manden met Olijfbomen			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Maairobot			X
- Pomp met slangen en sproeiers, tuingereedschap als accu heggeschaar, versnipperaar, ladder et cetera			X

Hulp bij bepaalde begrippen

Een huis kopen is een belangrijke beslissing in uw leven. Nadat u besloten hebt om een huis te gaan kopen, bent u natuurlijk benieuwd wat uw mogelijkheden zijn en zit u met veel vragen. Onze makelaars helpen u daar graag verder mee en geven u hier een aantal antwoorden.

Bezichtigen en onderhandelen:

Moet een makelaar kijkers op volgorde inplannen?

Nee, daarvoor geldt geen verplichting. De verkoop-procedure moet wel duidelijk gecommuniceerd worden door de makelaar en hij/zij zal zijn best doen om kijkers op een eerlijke manier in te plannen, uit te nodigen voor een kijkmoment of te noteren op een reservelijst.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Gaan bezichtigingen door tijdens onderhandelingen?

Ja, bezichtigingen mogen dan doorgaan. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden.

Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden, door te zeggen dat het pand 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, de verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Is de verkoper verplicht om aan mij te verkopen wanneer ik de vraagprijs bied?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag de verkoper/ makelaar tijdens een onderhandeling de verkoopstrategie nog wijzigen of zelfs de vraagprijs verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen, mits dit duidelijk wordt gecommuniceerd. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod. De verkoper kan zelfs nog besluiten om een verkoop bij inschrijving te laten plaatsvinden.

Koop, koopakte en de notaris: Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die koper betaalt om eigenaar te worden van de woning zoals:

- Kadasterkosten;
- notariskosten;
- 2% overdrachtsbelasting.

De kosten voor een eventuele financiering worden niet tot de kosten koper gerekend.

De makelaarskosten zijn voor rekening van de verkoper.

Voor vragen bel ons kantoor of loop gewoon bij ons binnen, wij helpen je graag verder! Stel ook gerust vragen tijdens bezichtigingen of na die tijd, niet mee blijven ronddwalen. Duidelijkheid verheldert vaak veel.

Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Dat zijn de kosten ten behoeve van de levering en belastingen die voor rekening zijn van de verkoper. Meestal wordt er een v.o.n. prijs aangeboden bij nieuwbouw.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Dit zijn de voorwaarden die koper en verkoper zijn overeengekomen en in de koopakte vermeldt zullen worden. Als koper kunt u een ontbindende voorwaarden laten opnemen voor het verkrijgen van een financiering of een voorbehoud van een bouwtechnische keuring.

Let op! Tijdens het uitbrengen van een bod, dient u dit kenbaar te maken en aan te geven tot welke datum de koop ontbonden kan worden. De verkoper beslist of hij de ontbindende voorwaarde in de overeenkomst accepteert.

Een ontbindende voorwaarde verstrijkt stilzwijgend. De verkoper kan ook een ontbindende voorwaarden in de koopakte zetten, bv. een 24- of 48-uurs clause verkoop eigen woning. Dit zal hij doen omdat de huidige koper zijn eigen woning nog niet heeft verkocht. Met deze voorwaarde kan verkoper zijn woning nog te koop laten staan en is vrij om bezichtigingen te hebben bij zijn woning. Mocht er dan

heeft de huidige koper 24- of 48-uur de tijd om te beslissen de woning wel of niet te kopen zonder ontbindende voorwaarden. Dus hij zit dan vast aan de koop.

Heb ik als koper bedenktijd?

Zodra de koper een koopovereenkomst heeft ondertekend ook wel aangeduid als 'voorlopig koopcontract', mag gedurende (3) dagen zonder opgaaft van reden zijn aankoop annuleren.

De bedenktijd gaat in op de dag dat de koper de ondertekende koopakte ontvangt en duurt 3 volle dagen, waarbij er minimaal 2 werkdagen moeten zijn.

Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?

Nee, alleen de koper mag de overeenkomst binnen drie (3) dagen ontbinden.

Wat gebeurt er als de koper zijn verplichtingen niet nakomt?

Mocht dit gebeuren dan is de koper minimaal 10% boete van de koopsom verschuldigd aan verkoper. In de koopakte kun je de artikelen daarover terugvinden, meestal met een uiterste datum vermeld.

De notaris

Bij de notaris vindt de officiële overdracht (levering) van de woning plaats.

De notaris stelt een leveringsakte op, welke u ruim van te voren in 'concept' ontvangt met een officiële uitnodiging. Deze akte van levering is gebaseerd op de door makelaar opgemaakte, voorlopige koopakte. Indien u de woning financiert met een hypotheek, wordt bij de notaris ook een hypotheekakte getekend. De levering bij de notaris wordt ook wel aangeduid als het 'passeren van de akte van levering'. Voordat u die dag naar de notaris gaat, vindt er uiteraard nog een inspectie plaats bij betreffende woning en zullen alle partijen inclusief de makelaar hierbij aanwezig zijn.

Wanneer krijgt de koper de sleutel?

Bij de notaris tijdens de officiële overdracht van de woning, deze datum staat uiteraard al vermeld in de 'voorlopige' koopakte van de makelaar. Koper en verkoper mogen alleen van die datum afwijken indien ze het daarover samen eens zijn en dit is vastgelegd middels een sleutelverklaring.

Weghorst Groep

Alles onder één dak. Weghorst Architectuur en Weghorst Ideaal Wonen

Wij zijn een full service architectenbureau met erkende architecten en ervaring in het realiseren van uiteenlopende opdrachten, zoals ook verbouwingen van particuliere en zakelijke objecten.

Vragen? Stel ze gerust.

Weghorst Architectuur denkt graag met u mee. Neem contact op voor een vrijblijvende afspraak.

0546-573331
info@weghorstarchitectuur.nl

- ✓ Nieuwbouw
- ✓ Verbouw
- ✓ Aanpassen of verfraaien van gevels
- ✓ Bestemmingsplan mogelijkheden incl. bestemmingsplanaanpassingen
- ✓ Bijbehorende kostencalculatie



Weghorst
ARCHITECTUUR

Weghorst
IDEAAL WONEN



Heeft u interesse? Neem contact met ons op!

Weghorst
MAKELAARDIJ

Rijssensestraat 6, 7642CX Wierden

(0546) 57 33 32 | wierden@weghorstmakelaardij.nl

www.weghorstmakelaardij.nl



Over deze presentatie

Deze brochure is met zorg samengesteld, toch kunnen de gegevens in deze brochure afwijken van de werkelijke situatie. Alle informatie is betrokken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Het ontslaat de koper/huurder in deze niet van zijn onderzoeksplicht. Dit kan met name gelden voor (bouw)-tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. De koper/huurder kan ook hieraan geen enkel recht ontlelen. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

