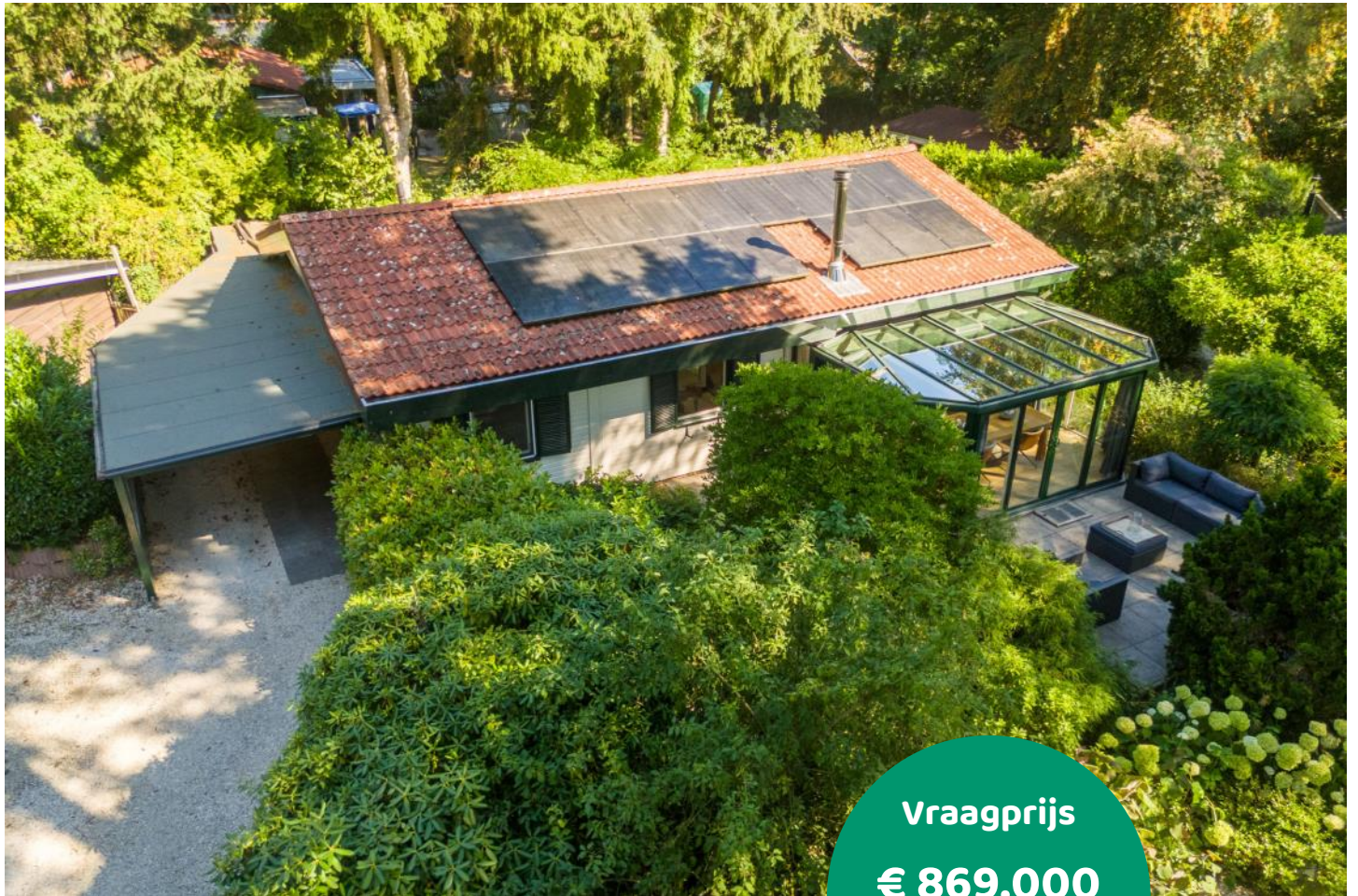


TE KOOP

Wolfhezerweg 120 81

Wolfheze



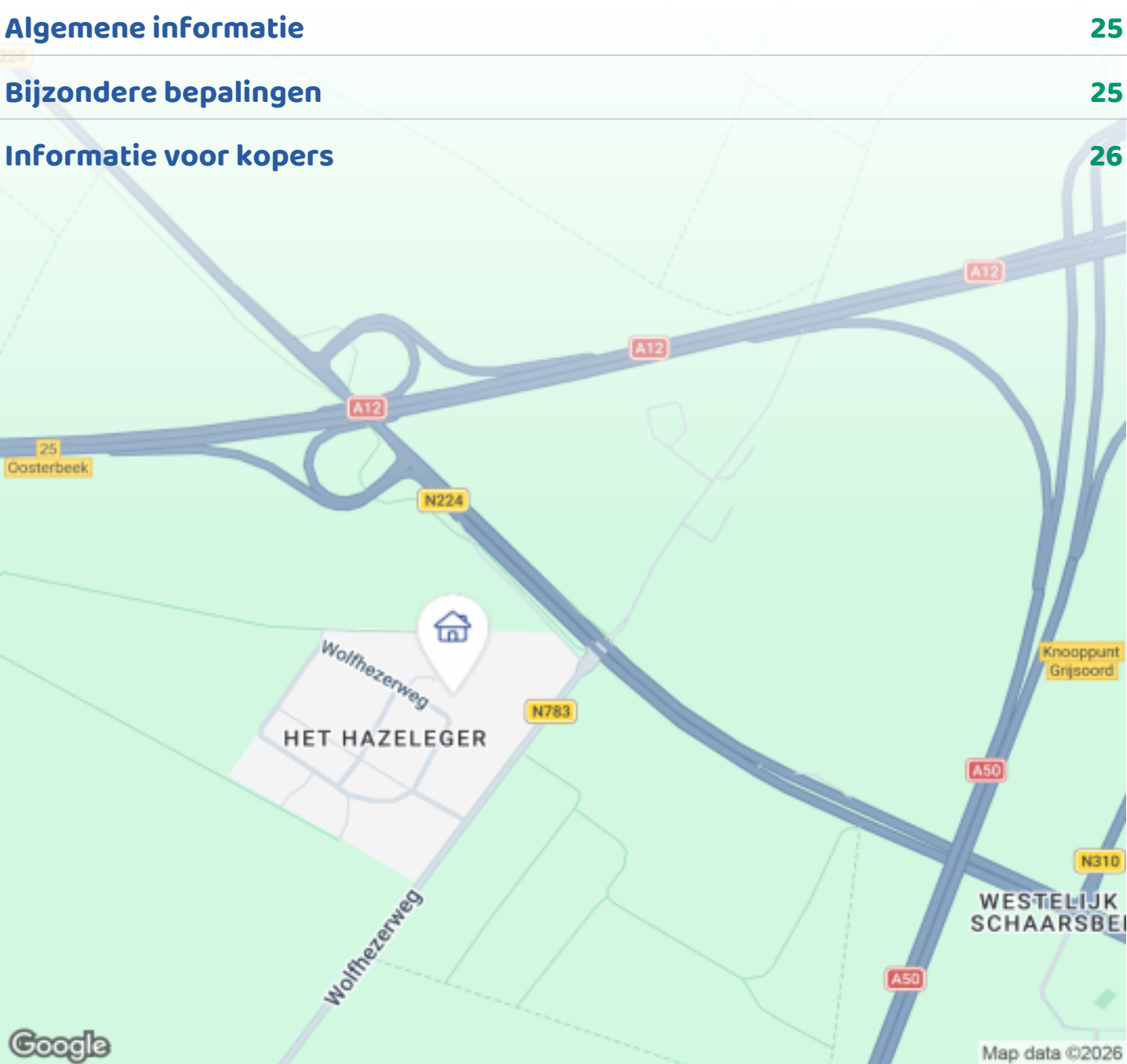
Vraagprijs

€ 869.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	14
Kenmerken	18
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Wolfhezerweg 120 81, Wolfheze

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

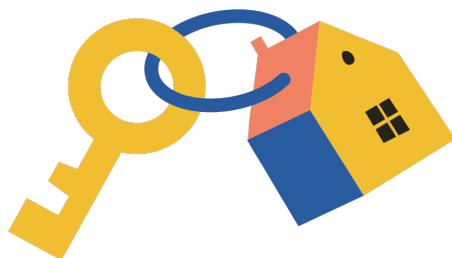


Exclusief wonen aan de rand van de Veluwe

Sommige woningen bieden ruimte. Andere bieden rust. Slechts zelden komt alles samen in één woonomgeving. Aan de rand van natuurgebied De Reijerskamp, verscholen tussen volwassen groen en met optimale privacy, bevindt zich deze karaktervolle vrijstaande houten bungalow op het geliefde park Het Hazeleger in Wolfheze.

Hier woont u op een perceel van maar liefst 875 m², midden in een oase van rust, waar de natuur onderdeel wordt van het dagelijks leven. Vanuit iedere ruimte vormt het omringende groen een decor dat met de seizoenen mee verandert.

Deze uitstekend onderhouden woning combineert een comfortabele levensloopbestendige indeling met royale leefruimtes, duurzame voorzieningen en een bijzondere ligging die nog maar zelden beschikbaar komt.



Woningbrochure: Wolfhezerweg 120 81, Wolfheze

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Wonen en natuur in harmonie

De woning onderscheidt zich door haar warme uitstraling, royale raampartijen en sterke verbinding met de buitenruimte. Het natuurlijke karakter van de woning sluit naadloos aan op de bosrijke omgeving.

Bij binnenkomst wordt direct duidelijk dat licht en ruimte centraal staan. Grote glaspartijen halen de natuur naar binnen en zorgen gedurende de dag voor een aangename lichtinval. Het stijlvolle spanplafond met geïntegreerde verlichting, gecombineerd met de sfeervolle speksteenkachel, creëert een comfortabele woonomgeving.

De woonkamer vloeit moeiteloos over in de serre, waar het uitzicht op de tuin en het omliggende groen voortdurend aanwezig is.

De royale keuken heeft openslaande deuren naar een terras waardoor er bij mooi weer heerlijk buiten gegeten kan worden

De woning is volledig ingericht voor comfortabel gelijkvloers wonen.

De indrukwekkende master suite van circa 28 m² (voorheen 2 slaapkamers) biedt een uitzonderlijk gevoel van ruimte en rust. De recent vernieuwde badkamer is uitgevoerd met een ruime inloopdouche en eigentijds sanitair. Vloerverwarming draagt bij aan een hoog wooncomfort gedurende alle seizoenen.

Souterrain

In het souterrain bevinden zich een tweede ruime slaapkamer, een complete tweede badkamer en extra bergruimte. Dankzij de grote raampartij komt ook hier veel natuurlijk licht naar binnen en heb je uitzicht op de tuin.

Een tuin van uitzonderlijke klasse

De fraai aangelegde tuin vormt één van de meest

onderscheidende elementen van deze woning.

Volwassen beplanting, meerdere zonterrassen en een doordachte indeling zorgen voor een sfeer van rust, vrijheid en exclusiviteit.

Twee tuinhuisen vergroten de gebruiksmogelijkheden, waaronder een stijlvol exemplaar met overdekte veranda. Een voormalige derde berging is nu in gebruik als geïsoleerde kantoorruimte.

Locatie

Wolfheze behoort tot een geliefde woonlocatie van de regio Arnhem en de Veluwe. De directe omgeving biedt uitgestrekte bossen, heidevelden en wandelroutes van uitzonderlijke schoonheid, terwijl voorzieningen en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden. Wolfheze heeft een NS station met goede verbindingen naar Arnhem / Nijmegen en Utrecht.

Bijzonderheden

- Vrijstaande Houten bungalow op unieke boslocatie
- Perceel van circa 875 m²
- Woonoppervlakte circa 130 m²
- Direct grenzend aan natuurgebied De Reijerskamp
- Volledig levensloopbestendig
- 17 zonnepanelen
- Twee badkamers
- Royale master suite van circa 28 m²
- Serre met directe verbinding naar de tuin
- Speksteenkachel
- Vloerverwarming op de begane grond met uitzondering van de masterbedroom
- Separate kantoor-/hobbyruimte
- Twee tuinhuisen waarvan één met overkapping
- Vijf parkeerplaatsen op eigen terrain (waarvan 1 onder carport)
- Ruimte voor camperstalling
- Uitzonderlijk hoge mate van privacy
- Actieve VVE jaarlijkse bijdrage (momenteel) 325 euro per jaar
- Dak vervangen en geïsoleerd in 2000

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- CV ketel & airco uit 2022 eigendom



















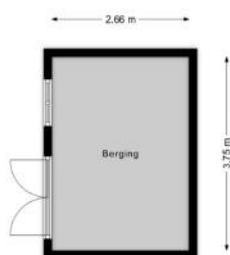
PLATTEGRONDEN



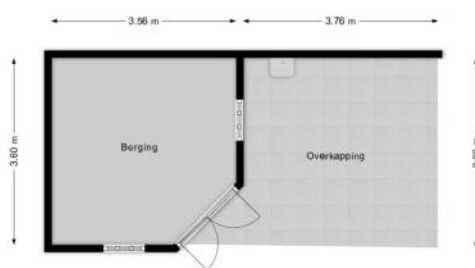
www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1977
Specifiek	Gestoffeerd, Toegankelijk voor ouderen
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	875 m ²
Inhoud	449 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	133 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	42 m ²
Externe bergruimte	28 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers
Badkamervoorzieningen	2 toiletten, douche, 2 wastafelmeubels, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	1 woonlaag en een kelder
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Extreme
Bouwjaar cv-ketel	2022
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan bosrand, Aan rustige weg, In bosrijke omgeving
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Carport
-------	---------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Bedrijfsruimte

Type	Praktijkruimte
Situatie	Inpandig
Status	Mogelijk

KENMERKEN

Kadastrale gegevens

Oosterbeek A 1153

Oppervlakte	715 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Oosterbeek A 1346

Oppervlakte	160 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

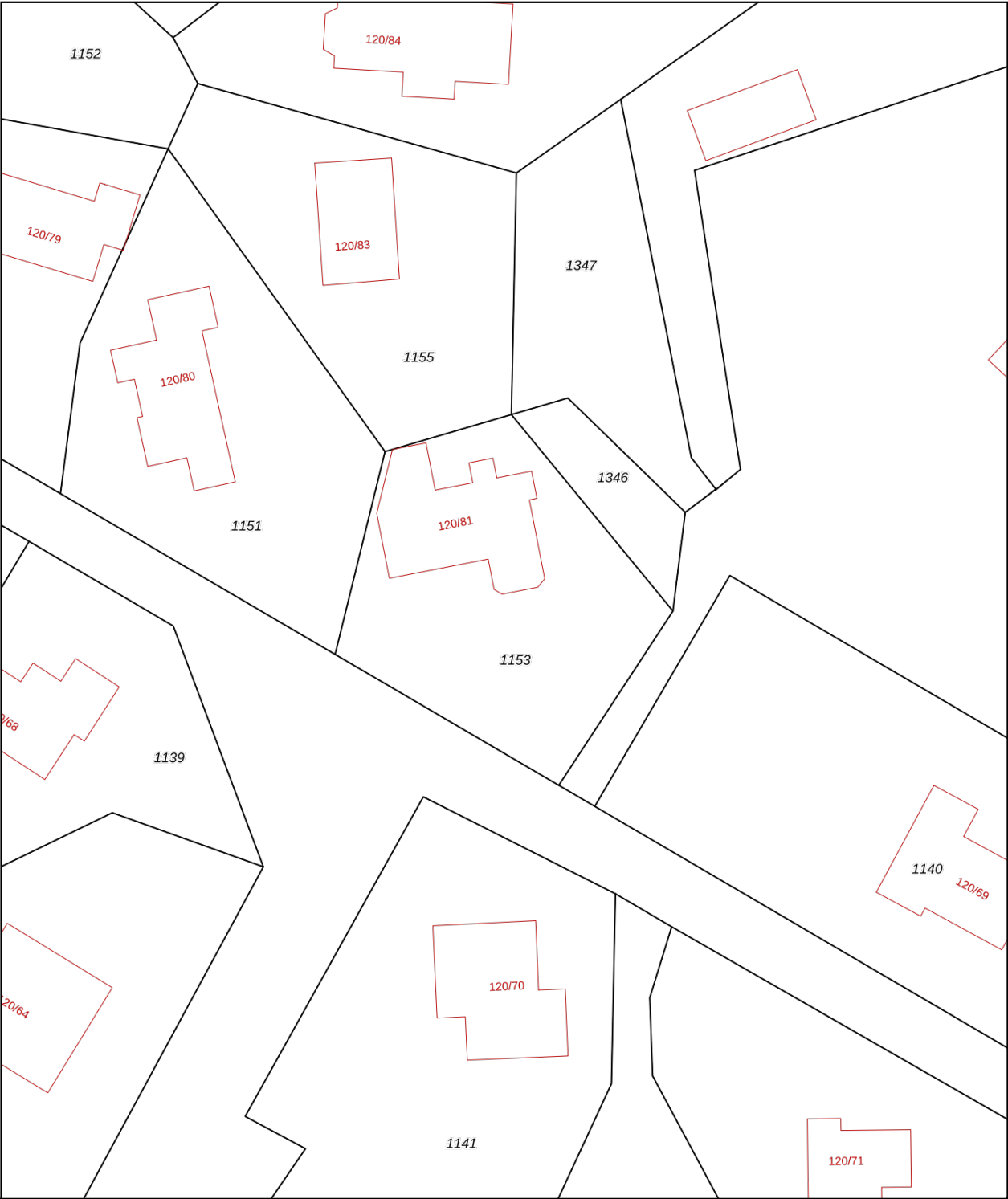


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oosterbeek

A

1153

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.