VANDEWIEL
MAKELAARS

Bijzonderheden:
- alle voorzieningen op begane grond
- royale tuin
- 2 opritten
- energielabel A

Wolfsputten 4



Van de Wiel
MAKELAARS

076
5412976
WWW.VANDEWIELMAKELAARS.NL

SCVM VBO MAKELAAR

Kenmerken:

Bouwjaar	: 1999
Perceel	: 428 m2
Inhoud	: 668 m3
Woonopp.	: 149 m2
Prijs	: € 950.000,- k.k.

Is dit jouw droom woning?



Welkom!

Wolfsputten 4

Prijs € 950.000,- k.k.

Charmant, vrijstaand én verrassend compleet wonen op een mooie locatie? Met alle belangrijke voorzieningen op de begane grond, een royaal perceel, inpandige garage, twee opritten, vijf slaapkamers én twee badkamers heeft deze woning bijzonder veel te bieden.

Bijzonderheden

-woning is geheel geïsoleerd;
-woning is geheel voorzien van dubbele beglazing;
-alle voorzieningen op de begane grond;
-uitvalswegen en openbaar vervoer om de hoek;
-vrije ligging;
-platte dak erker dateert van 2020 en van garage van 2015;
-energielabel A;
-een ruime woning op een mooi perceel;

Bijzonderheden

-badkamer op de verdieping dateert van 2021;
-op de tweede verdieping is in 2021 een kunststof dakkapel geplaatst;
-de tuin is recent opnieuw aangelegd met een heerlijke veranda en extra bergingen;
-garagedeur is vernieuwd;
-mooie locatie met veel rust en toch nabij alle voorzieningen.

Hal/entree





Entree (circa 8 m²)

Via de verzorgde entree stap je de woning binnen. De hal is afgewerkt met een pvc-vloer, gestucte wanden en een spuitwerkplafond en vormt het centrale punt van de begane grond. Vanuit hier bereik je de woonkamer, meterkast, trapkast, toiletruimte, trapopgang, slaapkamer, badkamer en de inpandige garage.

Begane grond

Hal/toilet





Toiletruimte (circa 1,5 m²)

De geheel betegelde toiletruimte is netjes uitgevoerd en voorzien van een hangcloset en fonteintje.

Begane grond

Woonkamer







Woonkamer (circa 34 m²)

De sfeervolle woonkamer is voorzien van een mooie eikenhouten vloer en geeft de ruimte een warme uitstraling en vormt samen met de gestucte wanden en het spuitwerkplafond een verzorgde basis. De openslaande deuren zorgen voor veel licht én een mooie verbinding met de tuin.





Begane grond

Keuken









Open keuken (circa 8 m²)

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken. Dankzij de open opstelling blijf je tijdens het koken gezellig in contact met de rest van het gezelschap.

De keuken is compleet uitgerust met een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, oven, koelkast, combimagnetron en vaatwasser. Daarnaast is er volop bergruimte voor alle keukenspullen.

Begane grond

Slapen



Slaapkamer 1 (circa 15 m²)

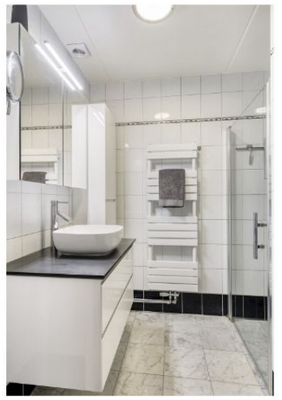
Aan de rustige achterzijde ligt de royale slaapkamer. Deze fijne kamer is afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en een spuitwerkplafond en beschikt daarnaast over een praktische vaste kast. De combinatie van een slaapkamer en badkamer op de begane grond maakt de woning bijzonder comfortabel en biedt volop mogelijkheden voor gelijkvloers en toekomstgericht wonen.



Begane grond

Badkamer





Badkamer 1 (circa 4 m²)

Direct op de begane grond bevindt zich de eerste badkamer. Deze is geheel betegeld en praktisch ingericht met een douche en wastafel.



Begane grond

Slapen

Slaapkamer 2 (circa 14 m²)

Aan de rechtervoorzijde bevindt zich een ruime en lichte slaapkamer van circa 14 m². De kamer is netjes afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en een spuitwerkplafond en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed, kasten en eventueel een werkplek.





Eerste verdieping

Slapen







Slaapkamer 3 (circa 16 m²)

Aan de rechterachterzijde ligt de grootste slaapkamer van deze verdieping. Ook deze kamer is verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en een spuitwerkplafond.

Momenteel staat deze slaapkamer in open verbinding met de slaapkamer aan de voorzijde, waardoor een verrassend royale ruimte is ontstaan. Ideaal wanneer je bijvoorbeeld een slaap- en werkgedeelte, royale tienerkamer of eigen zitgedeelte wilt creëren. Liever twee volledig separate slaapkamers? De ruimtes zijn eenvoudig weer van elkaar te scheiden.

Eerste verdieping

Slapen

Slaapkamer 4 (circa 9 m²)

De slaapkamer aan de linkerachterzijde is een fijne en praktisch in te delen kamer. Deze is voorzien van een pvc-vloer, gestucte wanden en een spuitwerkplafond en leent zich uitstekend als slaapkamer, kinderkamer, thuiswerkplek of logeerkamer.





Eerste verdieping

Badkamer



Badkamer 2 (circa 7 m²)

De stoere en eigentijdse tweede badkamer is royaal van formaat en compleet ingericht. De grote inloopdouche vormt een echte blikvanger en samen met het hangcloset en het fraaie wastafelmeubel is een comfortabele en sfeervolle badkamer ontstaan.



Eerste verdieping

Slapen









Voorzolder (circa 11 m²)

De voorzolder is afgewerkt met een laminaatvloer en een balken-/platenplafond. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de cv-ketel (Remeha Calenta, bouwjaar 2015). Het dakraam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

Slaapkamer 5 (circa 12 m²)

Aan de achterzijde bevindt zich de vijfde slaapkamer. De hoge nok geeft de ruimte een heerlijk ruimtelijk gevoel, terwijl de kunststof dakkapel voor extra ruimte én een mooie lichtinval zorgt.
De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en een balken-/platenplafond.

Tweede verdieping

Tuin









Achtertuin (circa 180 m²)

De royale achtertuin biedt veel groen, privacy en verschillende mogelijkheden om van de zon te genieten. De tuin is sfeervol ingericht met mooie beplanting en kunstgras en beschikt over zowel een overkapping direct aan de woning als een royale veranda met aangrenzende houten bergingen.

Dankzij de vrije ligging kun je hier in alle rust ontspannen. De ligging op het zuidoosten zorgt bovendien voor volop zonuren. Of je nu graag uitgebreid buiten tafelt, ontspant met een goed boek of gezellig met vrienden en familie borrelt: deze tuin biedt er alle ruimte voor.

Buiten

Tuin



Overkapping (circa 8 m²)

Direct grenzend aan de woonkamer bevindt zich een fijne overkapping. Een beschutte plek waar binnen en buiten mooi in elkaar overlopen en waar je heerlijk kunt zitten met uitzicht over de sfeervolle tuin. Een plek die uitnodigt om al vroeg in het seizoen naar buiten te gaan.



Veranda (circa 23 m²)

Achter in de tuin staat de royale veranda, geplaatst in 2021. Met circa 23 m² voelt deze ruimte als een echte tuinkamer en vormt hij een heerlijke aanvulling op de woning. Hier geniet je beschut van het buitenleven, van een lange zomeravond tot een gezellige borrel wanneer het buiten wat frisser wordt.



Houten bergingen (circa 25 m²)

Aan weerszijden van de veranda bevinden zich praktische houten bergingen. Met volop ruimte voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen blijft de tuin eenvoudig netjes en opgeruimd.

Buiten

Voortuin









Inpandige garage (circa 17 m²)

De garage is voorzien van een pvc-tegelvloer, elektra, verwarming en een aansluiting voor een wastafel. Met zowel een overheaddeur als openslaande deuren is de ruimte goed toegankelijk en veelzijdig te gebruiken, bijvoorbeeld voor fietsen, opslag of als hobby- en klusruimte.

Voortuin en opritten (circa 78 m²)

Zowel links als rechts van de woning bevindt zich een eigen oprit, waardoor er volop parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is. De verzorgde voortuin zorgt voor een groene uitstraling en creëert tegelijkertijd een prettige afstand tot de straat, wat bijdraagt aan de rust en privacy in de woning.

Buiten

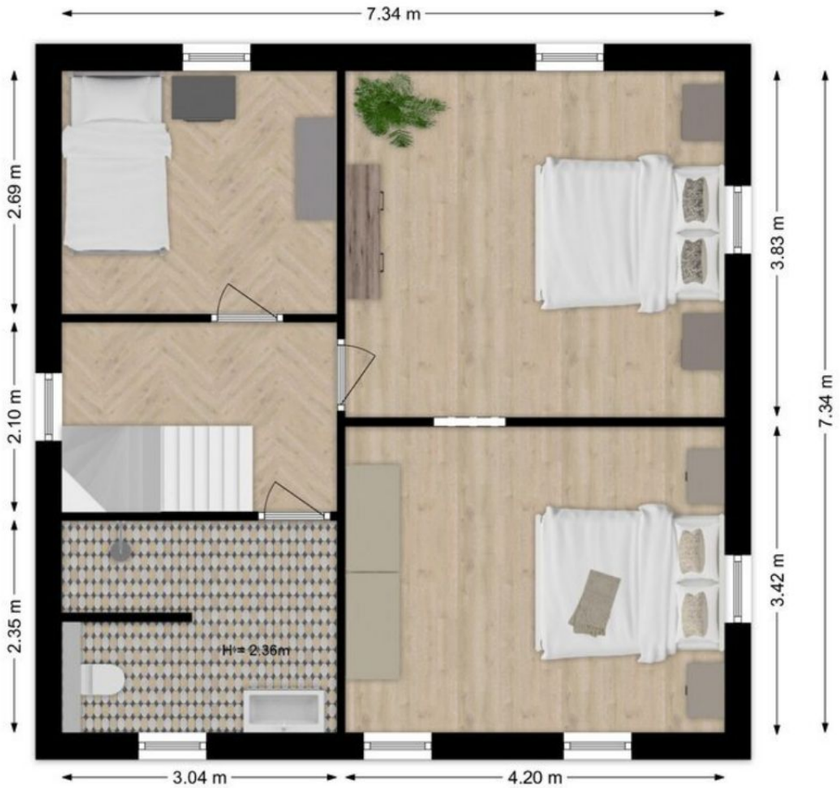
Plattegrond



Plattegrond begane grond
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond

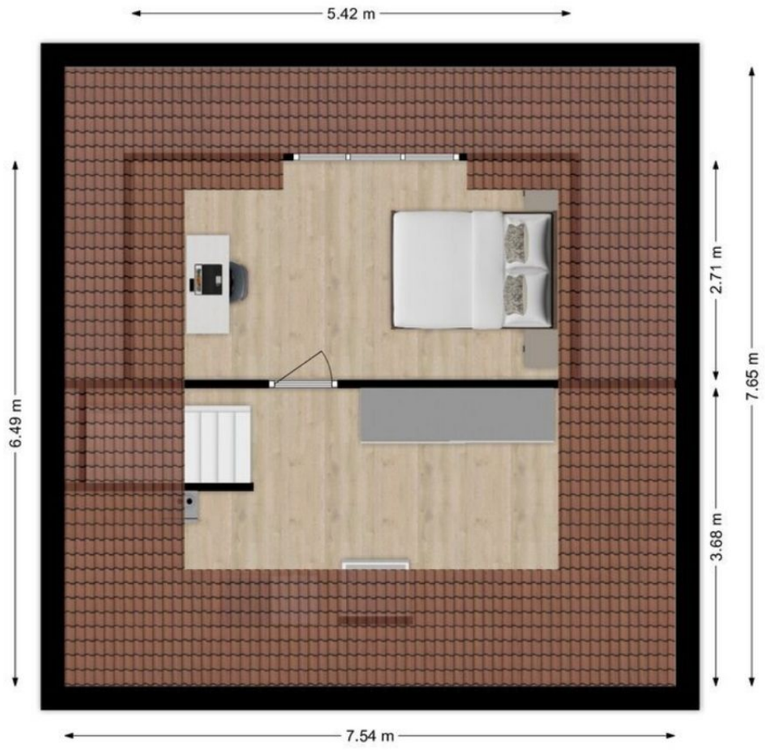
Plattegrond



Plsttegrond eerste verdieping
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Eerste verdieping

Plattegrond



Plattegrond tweede verdieping
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.



Plattegrond overzicht
Aan deze tekening plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond begane grond
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend

Tweede verdieping

Visuals

Bekijk de mogelijkheid om de leefruimte op de begane grond aanzienlijk te vergroten. Droom je van een royale woonkeuken met uitzicht op de tuin? We laten je zien hoe je deze woning naar eigen wens zou kunnen uitbreiden.





Plattegrond met mogelijke uitbouw,
waarbij ruimte ontstaat voor een woonkeuken en een kantoor of speelkamer.
Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Mogelijkheden uitbouw

Visuals



De getoonde uitbouw is een impressie. De uitvoerbaarheid is afhankelijk van de technische en eventuele vergunningstechnische mogelijkheden.

Mogelijkheden uitbouw



Energie



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.
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 CO2-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) adviseren.

DEZE WONING HEEFT ENERGIELABEL:

A

Duurzaam wonen

Kadaster



Kadastrale kaart

Wie Wij Zijn

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

Leuk om te weten

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.

Jouw vragen, onze antwoorden

BELANGRIJK VOOR DE (ASPIRANT) KOPER

De bezichtiging en de koop van een nieuwe woning zijn spannende momenten. Omdat het kopen van een woning geen alledaagse bezigheid is en de meeste mensen dit slechts enkele keren in hun leven doen, roept het vaak veel vragen op. Wij proberen de meest gestelde vragen hieronder te beantwoorden. Zodoende kun je goed voorbereid van start.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op jouw bod door een tegenbod te doen. Er is nog geen sprake van een onderhandeling als de verkopend makelaar meldt dat hij het bod met de verkoper gaat bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. 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. De makelaar zal in dat geval benoemen dat de woning 'onder bod' is. Je kunt dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag pas in onderhandeling als de onderhandeling met de eerste bieder beëindigd is.

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

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als je de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij het bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. Hierover moeten partijen het eens zijn vóór de koop. Bij het bod moet je melden dat dit bijvoorbeeld 'onder voorbehoud financiering' is.
Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor jou als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kun je als koper alsnog afzien van de aankoop. Doe je dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

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

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel geïnteresseerden voor een woning dat er wordt besloten, na overleg met verkoper, om alle geïnteresseerden een gelijke kans te geven. Dan meldt de makelaar de dag en het tijdstip waarop uiterlijk het uiterste bod (eenmalig voorstel) kan worden uitgebracht.

Je kunt het bod via jouw persoonlijk Move account uitbrengen. Na afloop gaat de verkopend makelaar in overleg met de verkoper en ontvang je zo snel mogelijk bericht of jouw bod heeft geleid tot een deal.
Als we overstappen naar het systeem van bieden maken we dat duidelijk aan alle kijkers.

WAT JE MOET WETEN ALS KOPER

6. 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. Hij heeft wel de plicht je daarover te informeren. Heb je serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

7. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (kopers van 35 jaar en ouder én kopers van 18 tot en met 34 jaar die een huis kopen boven de € 555.000, betalen 2% overdrachtsbelasting. koop je een huis waarin je niet zelf gaat wonen? Dan betaal je 8% in 2026), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte.
Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar behartigt namelijk de belangen van de verkoper en niet van de koper.

8. Vrijstelling overdrachtsbelasting voor starters!

Ben je tussen de 18 en 35 jaar oud, koop je de woning om zelf te gaan bewonen, is de koopsom maximaal € 555.000,= en heb je niet eerder gebruik gemaakt van de vrijstelling dan bedraagt de overdrachtsbelasting 0%.

Kopen en verkopen

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 lager 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.

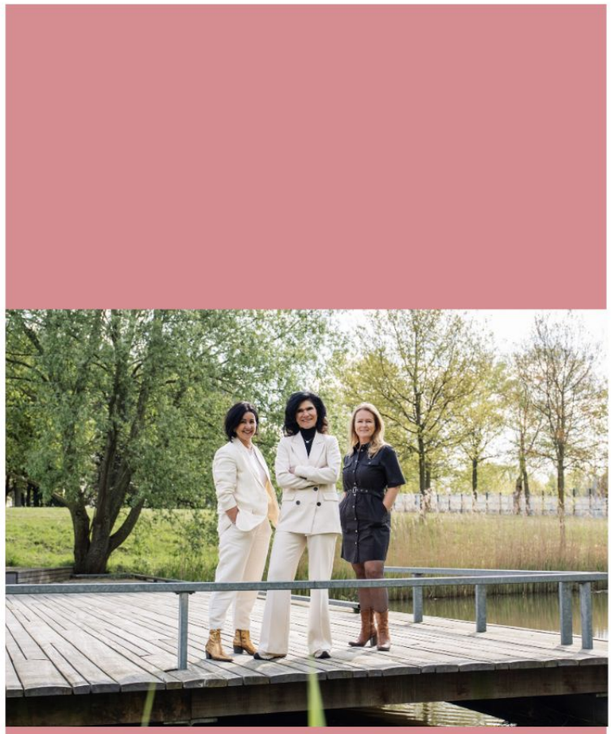
Relatie met de mededelingsplicht van de verkoper

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

Hebben wij een match?

Van de Wiel
MAKELAARS

Groenstraat 13 | 4841 BA Prinsenbeek | 076-5412976 | info@vandewielmakelaars.nl |
06-1290 4146 | www.vandewielmakelaars.nl