



WOLFHEZE, DUITSEKAMPWEG 7 B

Romantische rietgedekte droomplek!


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

Wat een verscholen droomplek! Als u deze romantische rietgedekte cottage ontwaart achter de fraai gesnoeide haag zult u extra verheugd zijn aan de achterzijde. Een prachtig weids uitzicht over de landerijen en de natuur van het Reijerskamp trekt meteen uw aandacht. Hier wordt nog echt buiten gewoond en leeft men met de seizoenen, de zonsopgang en - ondergang en het veranderen van het weer. En dat alles aan de rand van de bebouwde kom aan het meest geliefde landweggetje van het dorp. Romantischer kunt u niet resideren. Deze rietgedekte villa is in 2003 gesticht met hoogwaardige materialen en combineert duurzaamheid en comfort met stijl en sfeer. Een heerlijke woning met ruime leefvertrekken, een studeerkamer, 3 slaapkamers en een badkamer. De mogelijkheid bestaat om een extra slaapkamer te realiseren op de 2e verdieping. De ligging op loopafstand van het treinstation en enkele minuten autorijden van het knooppunt A50/A12 maken het geheel comfortabel en praktisch voor werk en onderwijs. Arnhem en Ede liggen 'om de hoek' en aan het einde van het doodlopende weggetje loopt u zo de natuur in. U bent van harte welkom!





Kenmerken

BOUWJAAR
BOUWWIJZE

ISOLATIE
WOONOPPERVLAKTE

INHOUD
PERCELOPPERVLAKE
ENERGIELABEL

2003
Traditioneel opgetrokken in steen/
spouwmuren. Dakbedekking door
middel van een rietendak.
Volledig geïsoleerd
192 m² (incl. oppervlakte op de 2e
verdieping)
801 m³
765 m²
A



Indeling

Parterre

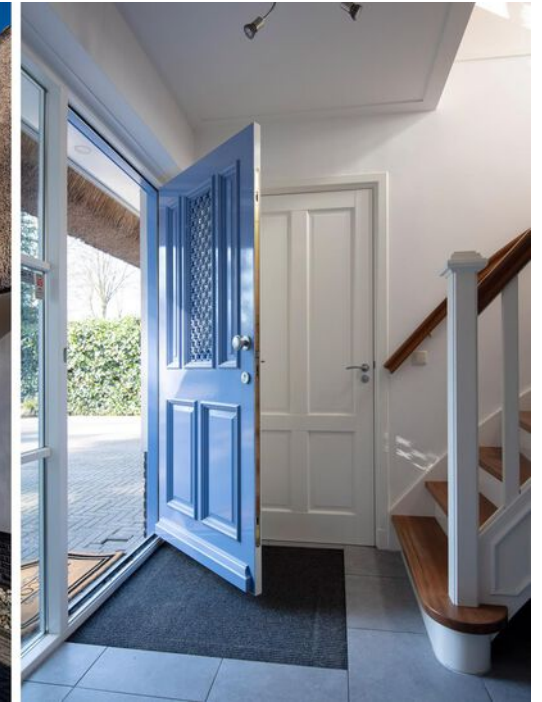
Entree, ruime ontvangsthal met trappenhuis. Doorloop naar de ruime en lichte living waar u direct kunt genieten van het uitzicht. Grote raam- en deurpartijen staan garant voor lichtinval en de plavuizenvloer is comfortabel verwarmd. Sfeerbepalend zijn de erker, de shutters en de schouw met gashaard. Aan de achterzijde staat het eetgedeelte in open verbinding met de woonkeuken. Rondom het kookeiland van de luxe keuken verzamelen gezinsleden en vrienden zich als er gekookt en geborreld wordt. De keuken is ruim geoutilleerd met inbouwapparatuur. Aangrenzend een ruime studeerkamer die eveneens als game- of tv kamer gebruikt zou kunnen worden. Maar ideaal natuurlijk als u regelmatig wil thuiswerken. Doorloop naar de inpandige garage met uitstort gootsteen en achterdeur.

1e Verdieping

Ruime overloop rondom het trappenhuis. 2 ruime slaapkamers en 1 kleine slaapkamer. Een moderne badkamer met hoekligbad, toilet, douchecabine, badmeubel met twee waskommen en een designradiator. Inloopkast. Was- en linnenruimte. Vaste trap naar de 2e verdieping.

2e Verdieping

Open ruimte met mogelijkheid om een extra slaapkamer met opbergruimten te realiseren middels het plaatsen van een dakraam.





















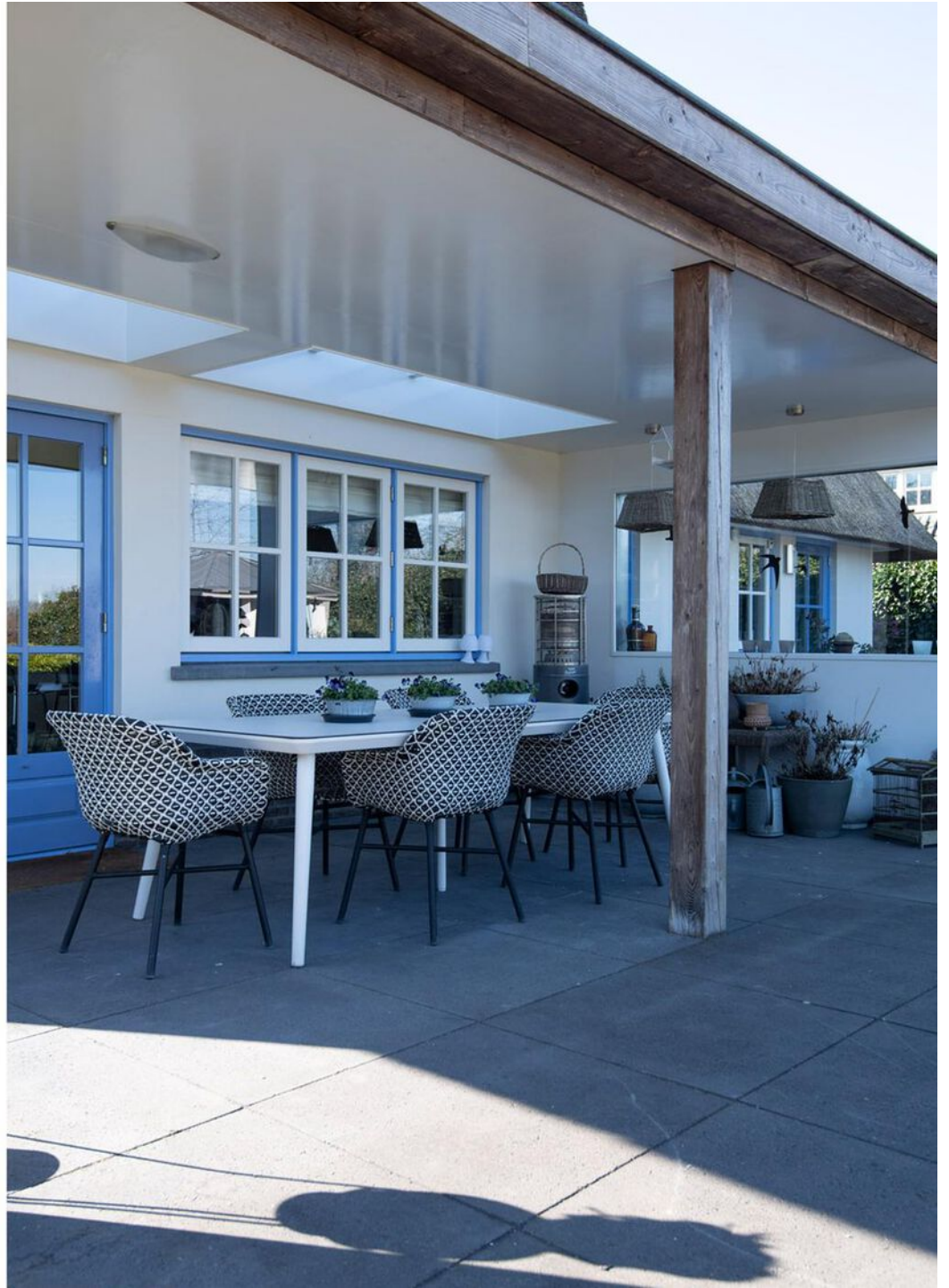
















Aanvullend

Aanvullend

- Aan de achterzijde is een fraaie veranda aangebouwd met dakramen zodat er niet aan daglicht beperkt wordt.
- Een verzorgde tuin, deels formele tuin, met bloemenborders, vijverpartij en sierbestrating en terrassen. Er is een beregeningsinstallatie met eigen waterbron beschikbaar.
- Een houten tuinhuis met zinken dak, praktisch voor opslag e.d.
- Een houten buitenkeuken met barbecue.
- Aan de zuidoost grens zou een veranda/oranjerie gebouwd kunnen worden voor het eventueel plaatsen van zonnepanelen.
- Tevens is er een laadpaal voor uw elektrische auto aanwezig.

WAAROM HEEFT VERKOPER HIER MET ZOVEEL PLEZIER GEWOOND?

"De charme en de geweldige ligging, oase van rust, alle dagen mooi uitzicht op de natuur en op loopafstand van het natuurgebied".



VRAAGPRIJS € 1.095.000,- k.k.







Plattegrond



De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten, echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden
Van Roemburg & Woning Diagnose

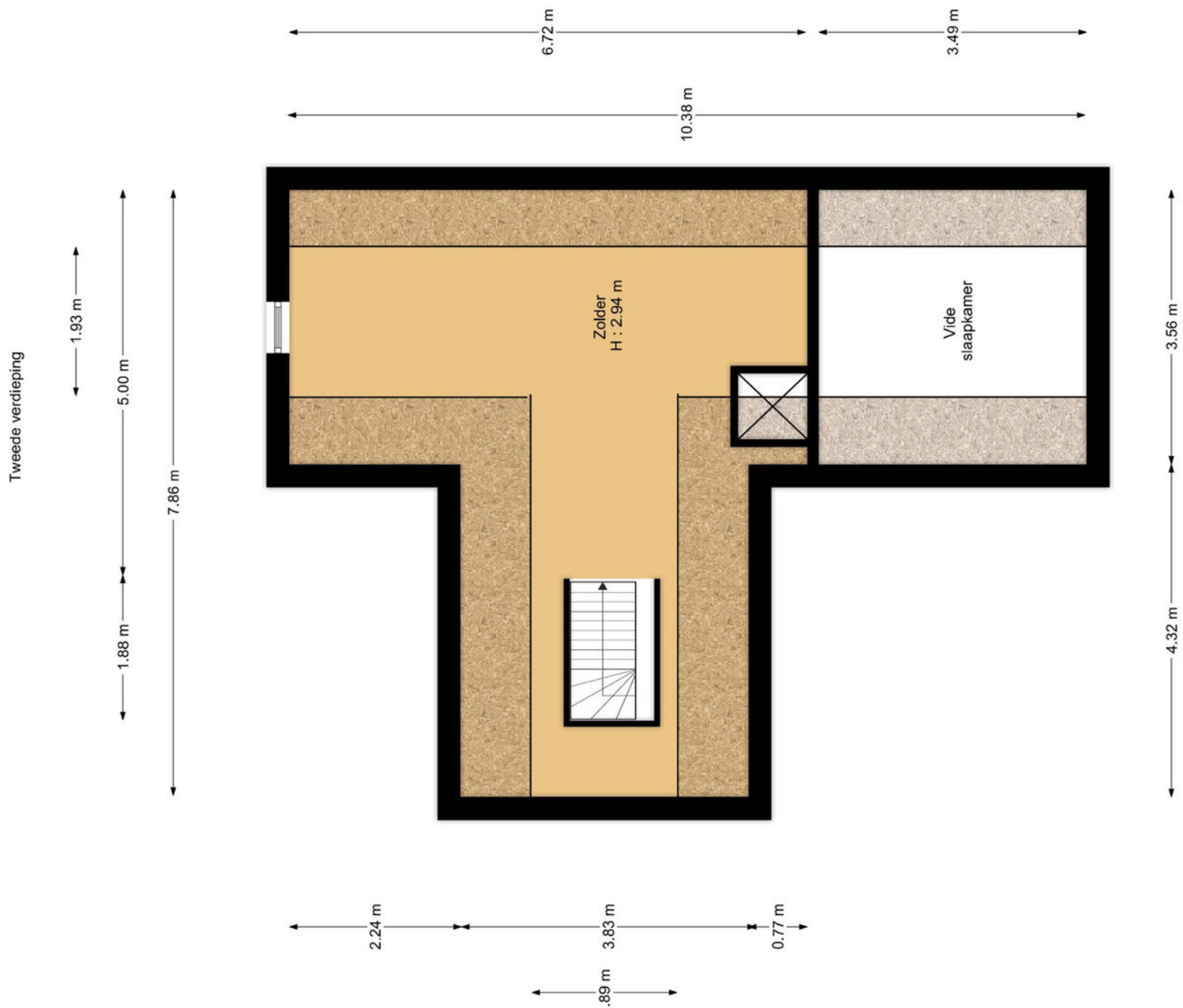
Plattegrond

Eerste verdieping



"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond



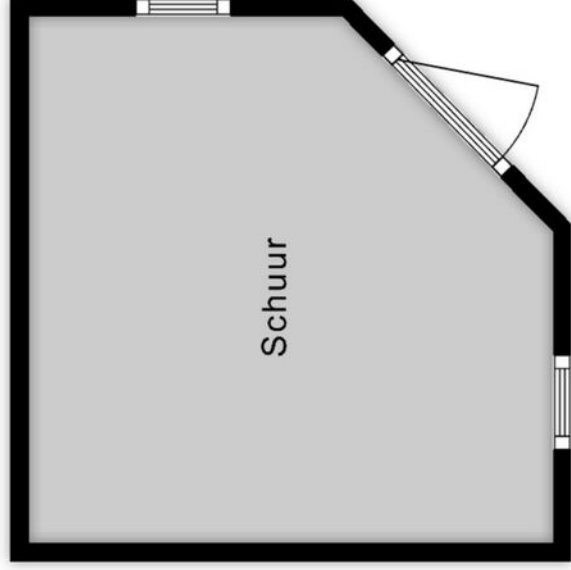
"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

Schuur

2.80 m

2.78 m

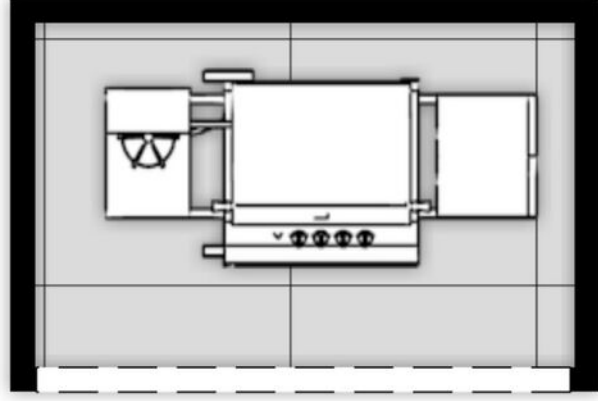


"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Plattegrond

Begane grond
Buitenkeuken

← 1.40 m →



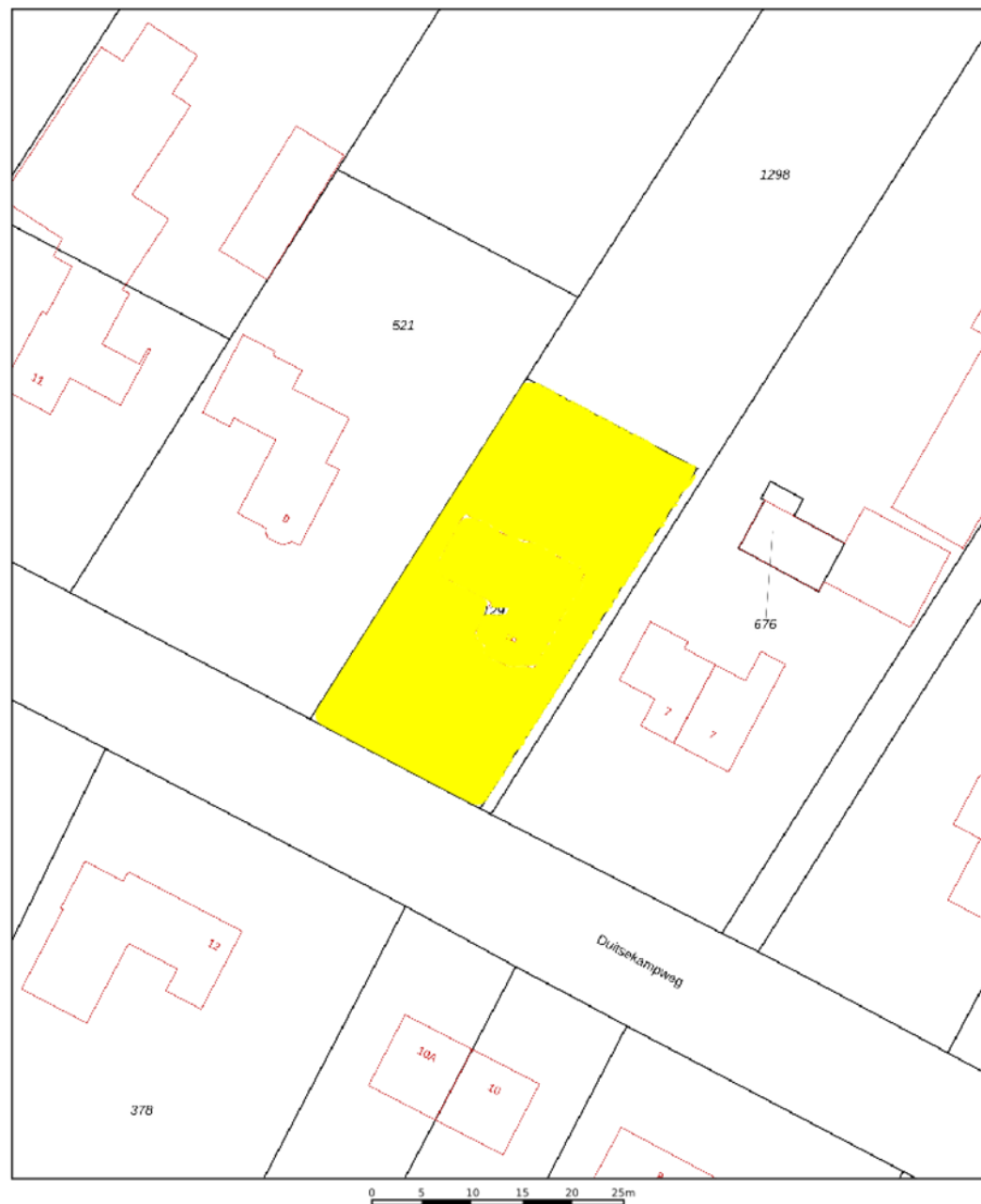
2.16 m

"De oppervlakte is met grootst mogelijke zorgvuldigheid gemeten,
echter biedt geen garantie en er kunnen geen rechten aan ontleend worden"
Van Roemburg & Woning Diagnose

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DMO Gerald



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Oosterbeek	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1297	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 januari 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			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.

Voorwaarden

INFORMATIEPLICHT

De verkoper van de onroerende zaken heeft een informatieplicht. Dit wil zeggen dat de verkoper verplicht is om belangrijke zaken, die hem bekend zijn, en voor u als koper van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is door ons kantoor een verkoopvragenlijst opgesteld waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper wordt verstrekt. In geval van serieuze belangstelling is het verstandig om ons te vragen naar een kopie van het eigendomsbewijs van de huidige eigenaar om zo inzicht te krijgen in zaken als erfdienstbaarheden, kettingbedingen en kwalitatieve rechten en verplichtingen. Daarnaast is het van belang bij verdergaande interesse inzicht te hebben in zaken die wel of niet bij de woning horen. Deze gegevens vindt u in de “lijst van roerende zaken”, welke tevens bij ons op aanvraag beschikbaar is.

ONDERZOEKSP LICHT

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper ontslaat de koper niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook zal de koper duidelijk aan moeten geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Mocht de koper verbouwingsplannen hebben, dan is het aan te bevelen om bij een tweede of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten. Daarom kan het verstandig zijn dat een koper zich laat bijstaan door een eigen “aankopend makelaar”. Dat is een makelaar die de belangen van u als koper behartigt.

TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580

De gebruiksoppervlakten vermeld onder “kenmerken” in deze brochure zijn gebaseerd op de NEN2580. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakten. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

FINANCIERING/HYPOTHEEK

Het is verstandig alvorens u een bod uitbrengt op een woning, inzicht te hebben in de financiële consequenties van uw eventuele aankoop. Hiervoor kunt u terecht bij de financieel specialisten van Drieklomp Financieel Adviseurs. Zij beschikken over de essentiële kennis om u een persoonlijk en helder advies te geven, zodat u zich in de toekomst geen zorgen hoeft te maken over de bekostiging van uw nieuwe woning. Drieklomp Financieel Adviseurs is een onafhankelijk adviesbureau dat geen binding heeft met welke bank of financiële instelling dan ook. Dat verzekert u van een objectief en betrouwbaar advies.

NA DE BEZICHTIGING

De verkoper heeft zijn woning voor u opengesteld om te bezichtigen en is uiteraard zeer benieuwd naar uw reactie. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs, ook wanneer de bezichtigde woning niet is wat u zoekt. Eventueel kunnen wij samen met u uw woonwensen in kaart brengen en u helpen met het zoeken naar uw droomhuis. Voor meer inlichtingen hierover kunt u informeren bij ons kantoor.

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er “een bod op de woning ligt”. Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden*, zullen wij zorg dragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening 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’.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak met ons maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen.

GEREGISSEERD EN GEREgeld

Vandaag genieten begint bij een goed gesprek over morgen. Onze financieel adviseurs helpen u bij het optimaliseren en plannen van de financiering van uw woning en uw vermogen. We zorgen voor inzicht in uw financiële positie en trekken een parallel naar de fase waarin u zich bevindt. En naar de toekomst. Drieklomp Financieel Adviseurs bevordert een flexibele, aangename oplossing voor nu en later.



Verzekeringen Hypotheken Pensioenen Vermogensadvies

0342 47 09 40 - informatie@drieklompfinancieel.nl - www.drieklompfinancieel.nl



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



Drieklomp Makelaars en Rentmeesters
Hemelseberg 3
6862 BN Oosterbeek
T 026 – 3397500
E oosterbeek@drieklomp.nl
www.drieklomp.nl