



WAGENINGEN, KEIJENBERGSEWEG 33

Romantische rietgedekte cottage in
bosrijke villawijk gelegen


DRIEKLOMP
MAKELAARS EN RENTMEESTERS

www.drieklomp.nl

WAGENINGEN- HOOG

Romantische rietgedekte cottage in bosrijke villawijk gelegen

Romantisch residenten in de bossen van Wageningen-Hoog? Deze rietgedekte villa met vrijstaande garage voldoet aan alle wensen om idyllisch en comfortabel te kunnen wonen. De weelderige rieten deken, af en toe doorbroken door een kleine dakkapel, de raampartijen met roede-verdeling en het stijlvolle interieur dat hoort bij een na-oorlogse cottage maken het compleet. De villa is in 2022 compleet gerenoveerd en uitgebreid nadat enkel de muren zijn blijven staan. Met uiterste zorg en oog voor detaillering is de woning voorzien van een complete nieuwe infrastructuur met vloerverwarming, leidingen en elektra. De villa is als het ware een nieuwbouwhuis in 'een oud jasje'. U geniet van het comfort van een huis voor de toekomst met maximale isolatie en gemak.

De woning is aan de achterzijde uitgebreid met een royale masterbedroom en eigen bad- en kleedkamer. In combinatie met ruime leefvertrekken, 2 slaapkamers en een 2e badkamer op de verdieping is een heerlijk gezinshuis gerealiseerd. U kunt de woning naar eigen smaak afwerken, behalve de keuken, die is reeds voor u gerealiseerd. Maar de vloeren, wanden en sanitair kunt u in overleg met de eigenaar op korte termijn afwerken. Vraagt u naar de mogelijkheden.

De vrijstaande garage is nieuw opgetrokken en biedt voldoende parkeergelegenheid. Met een royaal perceel van 1.754 m² heeft u de kans om uw eigen familiedomein te verwezenlijken. Op zeer korte afstand van Bennekom gelegen met alle voorzieningen binnen 'handbereik'. Ook zijn uitvalswegen en het internationale treinstation Ede-Wageningen 'om de hoek' gelegen.







Kenmerken

BOUWJAAR

1948. Nieuwbouw en renovatie
2022.

BOUWWIJZE

traditioneel opgetrokken in steen/
spouwmuren. Dakbedekking
middels een rieten deken.

ISOLATIE

volledig geïsoleerd

WOONOPPERVLAKTE

ca. 195 m²

INHOUD

ca. 792 m³

PERCELOPPERVLAKTE

1754 m²

ENERGIELABEL

B

VRAAGPRIJS

€ 1.195.000,-- k.k.



Indeling

Parterre

Entree, ontvangsthal met trappenhuis. Toilet. Kelder. Royale living met serre. Toegang tot een heerlijk terras rondom het huis met een veranda in eiken uitgevoerd om in de avondzon te genieten met een goed glas wijn van de ondergaande zon. De vloeren op de parterre zijn reeds voorzien van vloerverwarming. De plafonds hebben ingebouwde spots. De living staat in open verbinding met de ruime eetkamer en de woonkeuken. De moderne keuken in betonlook is voorzien van uitgebreide inbouwapparatuur. Naast het schiereiland met spoelbak is ruimte om in de ochtend uw ontbijt te nuttigen voor de openslaande deuren. Aangrenzend een praktische en ruime bijkeuken met aansluitingen voor uw wasapparatuur en berging. Aan de achterzijde is een uitbouw gerealiseerd met de masterbedroom met openslaande deuren naar de tuin en veranda. Voldoende gelegenheid voor kleding en doorloop naar uw eigen badkamer met mogelijkheid douche, bad, badmeubel en wandcloset.

1e Verdieping

Overloop. 2e en 3e Ruime slaapkamers met dakkapel. De schuine kap maakt het heel sfeervol. Een 2e badkamer heeft aansluitingen voor een bad en/of een douche, badmeubel en wandcloset.



























BIJGEBOUW

Vrijstaande garage

Opgetrokken in steen.
Dakbedekking door middel van een rieten dak.
Afmetingen 4.12 meter x 7.36 meter.

VOORZIENINGEN

De woning is geheel voorzien van vloerverwarming. Verwarming op dit moment middels een CV-HR combiketel. Alle voorzieningen zijn reeds voorbereid om op simpele wijze zonnepanelen op het platte dak van de uitbouw te leggen in combinatie met een warmtepomp.



TUIN

Een verzorgde tuin met stijlvolle oprit en voldoende parkeergelegenheid. Gazonpartijen worden afgewisseld met oude bomen en rhododendrons.



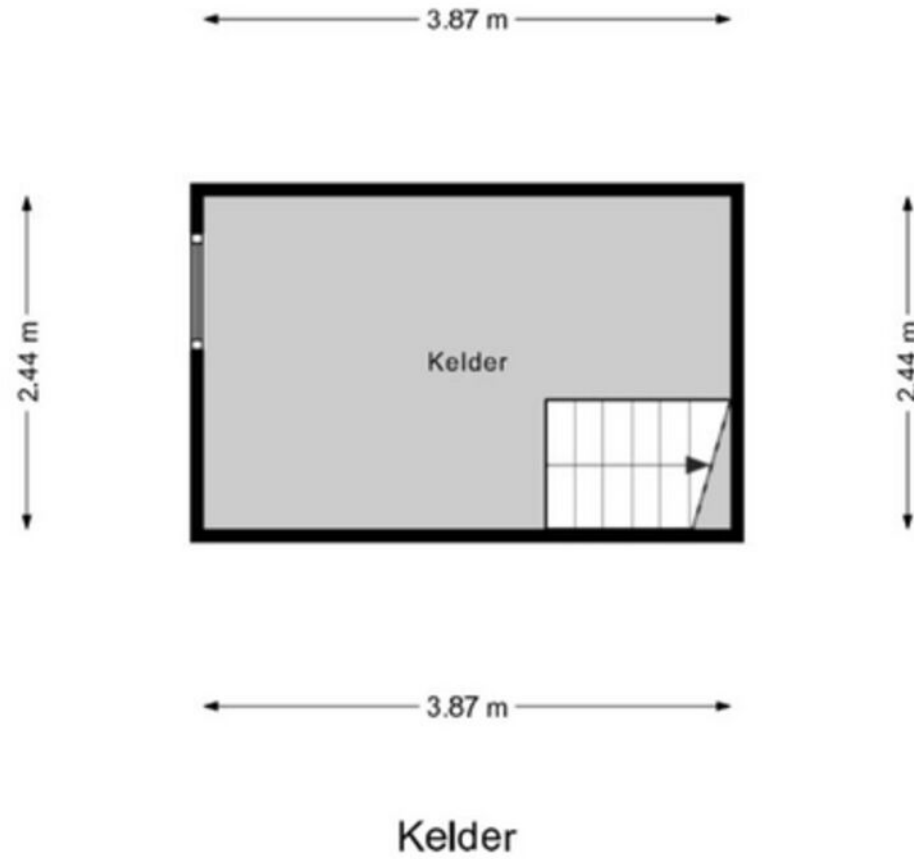




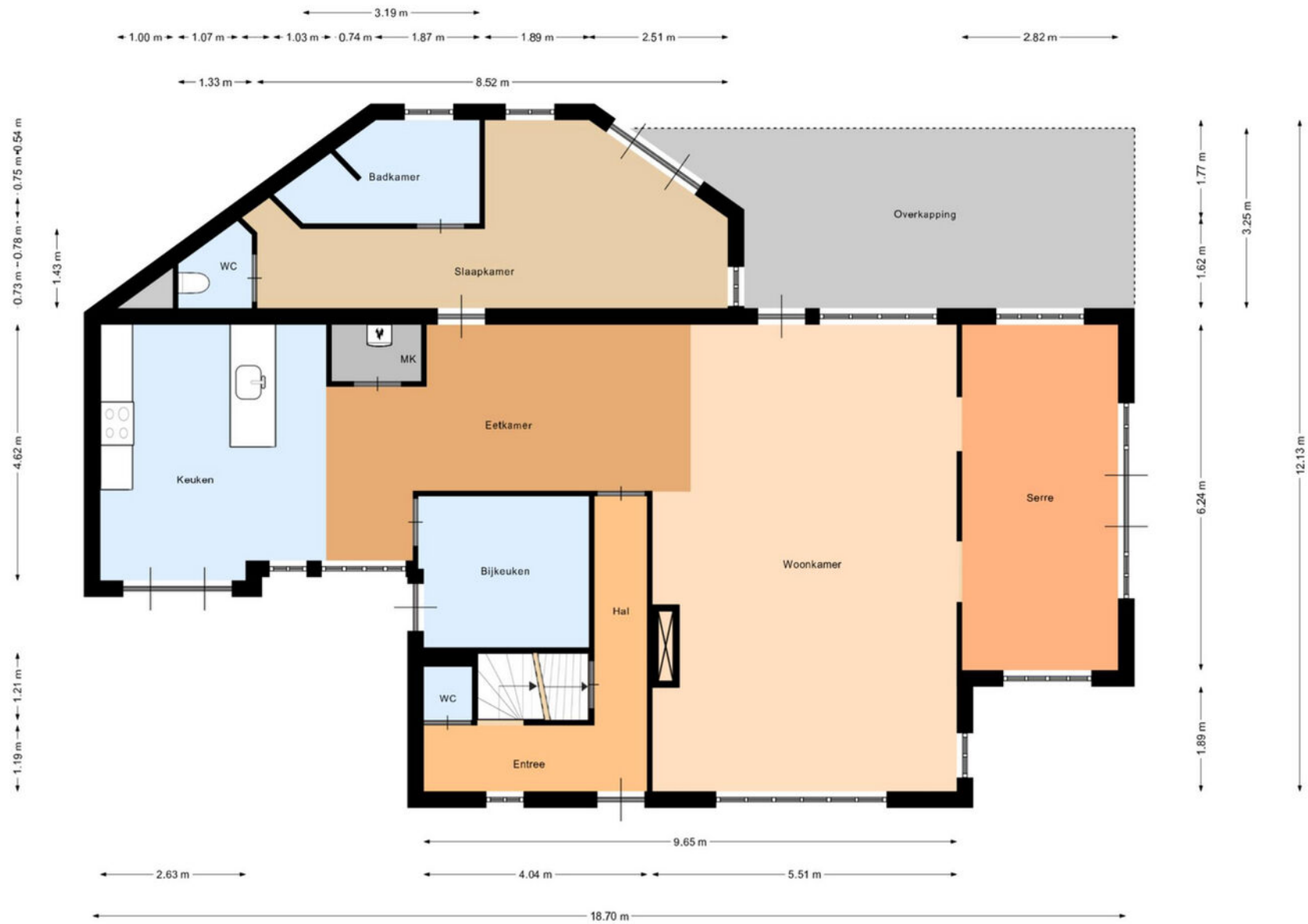




Plattegrond

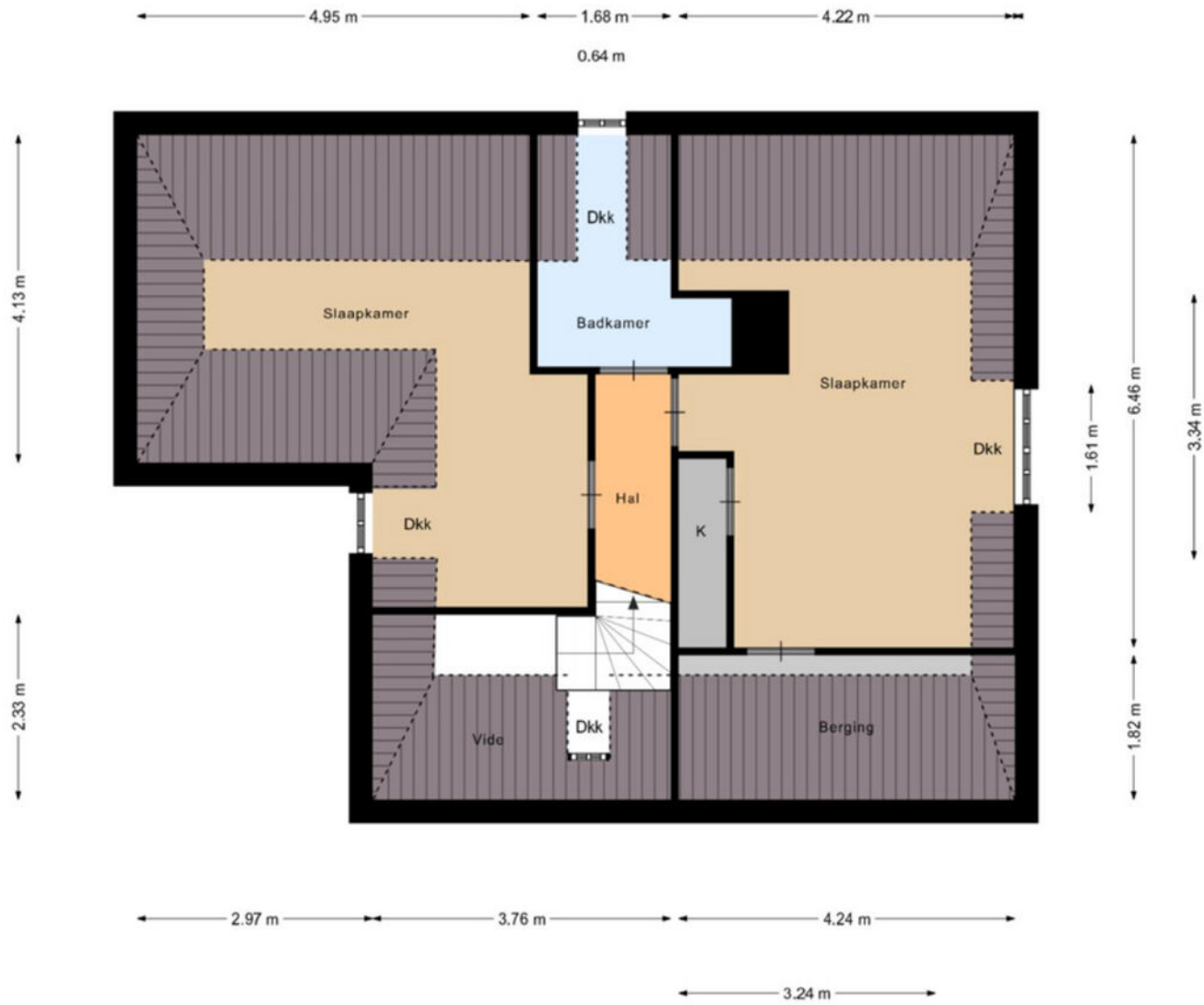


Plattegrond



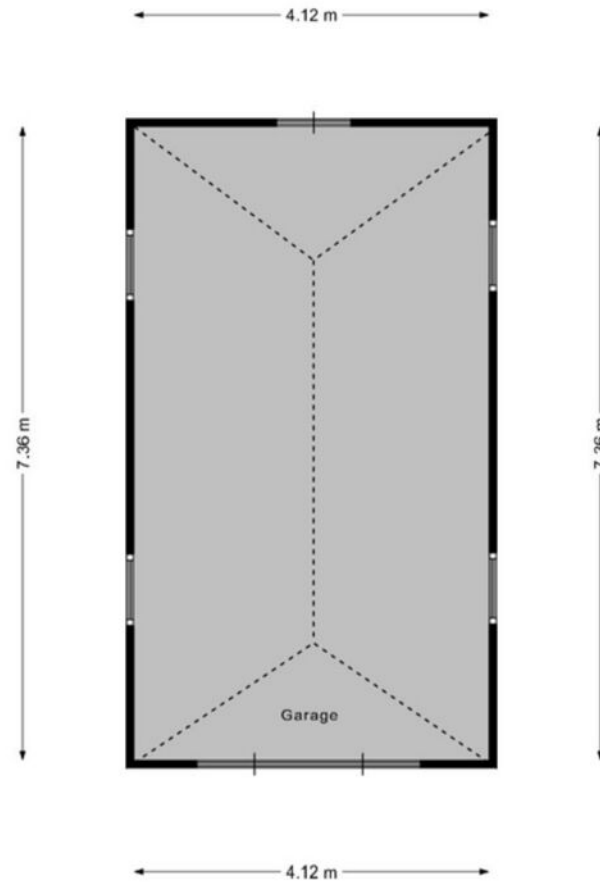
Begane Grond

Plattegrond



1e Verdieping

Plattegrond

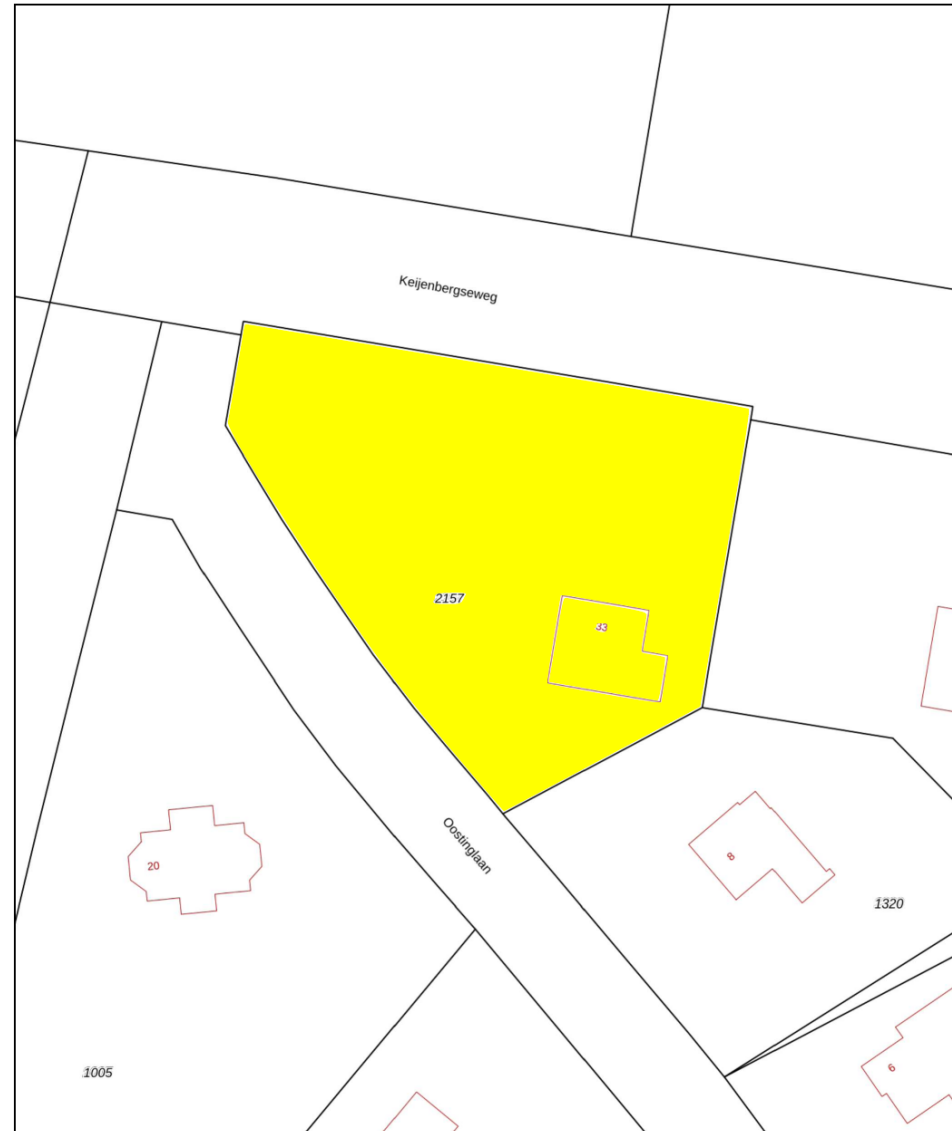



Garage

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DMO gerald



<p>12345 25</p>	<p>Dere kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p>	
<p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Kadastrale gemeente Wageningen Sectie C Perceel 2157</p>	<p>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 databankrecht.</p>	
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 september 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			

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 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 de 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.

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.

OVERDRACHTS BELASTING

Recentelijk zijn er diverse wijzigingen doorgevoerd op het gebied van de overdrachtsbelasting. Afhankelijk van het type object dat u koopt, het toekomstig gebruik alsmede de bestemming kan de hoogte van de overdrachtsbelasting variëren. Wij attenderen u erop u hieromtrent door deskundigen te laten informeren rekening houdend met het type object dat u koopt en/of het voorgenomen gebruik.

(voorbeeldsituatie: Woning met 1,5 hectare grond, woning met ondergrond 2% overdrachtsbelasting, weiland 8% overdrachtsbelasting).

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 GEREGLD

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



DRIEKLOMP
FINANCIEEL ADVISEURS

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