Te koop

ERVEWEG 9
WELSUM

Op een prachtige locatie in het buitengebied, waar u nog kunt genieten van fraaie weidse uitzichten over de landerijen, staat deze royale en sfeervolle woonboerderij die u zeker zal verrassen.

MOZA, dè aktieve makelaar

Stationsweg 7 | 8191 AG Wapenveld | 038-4479955

ERVEWEG 9, **WELSUM**
Vraagprijs: € 875.000,= k.k.

De woonboerderij staat namelijk niet alleen op een riant kavel van 11.750m², maar heeft bovendien een woonoppervlakte van maar liefst 227m²! Hierdoor heeft u diverse mogelijkheden om de woning naar eigen wens in te richten en gebruiken. Daarbij kunt u denken aan inwoning, een kantoor aan huis of gewoon heel veel leefruimte. Ook voor het houden van dieren bent u hier aan het juiste adres.

INDELING BEGANE GROND

Entree/hal met meterkast. Sfeervolle en royale woonkamer met een mooi hoog balkenplafond, fraaie estriken vloer, verlaagde en gezellige zithoek en fijne grote ramen. Riante keuken, uitgevoerd in een zwarte kleurstelling, met spoeleiland en inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heeft u een fraai uitzicht over de landerijen. Tussenhal met twee vaste kasten en toegang tot een royale berging met trapopgang. Grote en lichte tweede woonkamer met zicht op de oude gebinten en twee dakramen. Slaapkamer met een wastafel. Slaapkamer voorzien van een inloopkast. Slaapkamer. Badkamer met wastafel, douche en toilet. Tweede badkamer voorzien van dakraam, wastafel, toilet en douche. Bijkeuken met toegang tot de tuin. Wasruimte met vaste kast, dakraam en aansluitingen voor een wasmachine en droger.

EERSTE VERDIEPING

Via vaste trap naar enorme zolderruimte welke thans gebruikt wordt als slaapkamer en bergzolder. Het is mogelijk om hier extra (slaap)kamers te realiseren. Vaste kast met cv-opstelling.

BIJZONDERHEDEN

Royaal perceel van maar liefst 11.750m² met grote vrijstaande schuur/garage (2019) en overkapping/veranda. Een ideale locatie voor het houden van paarden of andere hobbydieren. De woning is door de twee woonkamers en twee badkamers geschikt voor een inwoonsituatie (één woonbestemming). De grote zolder biedt mogelijkheden voor het realiseren van extra (slaap)kamers. Sfeervolle woning met fraaie elementen, zoals hoge balken plafonds, zicht op oude gebinten, estriken vloeren en bovendien een prachtig uitzicht.
Bent u geinteresseerd in deze sfeervolle en royale woonboerderij? Neem dan contact op met ons kantoor voor een bezichtiging.

ERVEWEG 9, **WELSUM**

ERVEWEG 9, **WELSUM**

Erfoppervlakte:	11.750m^2
Vloeroppervlakte woning	227m^2, externe bergruimte 85m^2, overig inpandig 147m^2, gebouw gebonden buitenruimte 1m^2
Inhoud woning:	1.575m^3
Bouwjaar:	1860
Warmwaterinstallatie:	CV-ketel
Electrische installatie:	Voldoende groepen
Verwarming d.m.v.	CV-ketel, Nefit, 2003
Beglazing:	Thermopane en enkel
Kozijnen:	Hout en staal
Muren:	In steen uitgevoerd
Dak:	Riet
Vloeren:	Beton en hout
Isolatie:	Gedeeltelijk muur,dak, vloer en beglazing
Energielabel:	F, geldig tot 09-04-2028

ERVEWEG 9, **WELSUM**

ERVEWEG 9, **WELSUM**

ERVEWEG 9, **WELSUM**

ERVEWEG 9, **WELSUM**

ERVEWEG 9, **WELSUM**

ERVEWEG 9, **WELSUM**

ERVEWEG 9, **WELSUM**

ERVEWEG 9, **WELSUM**

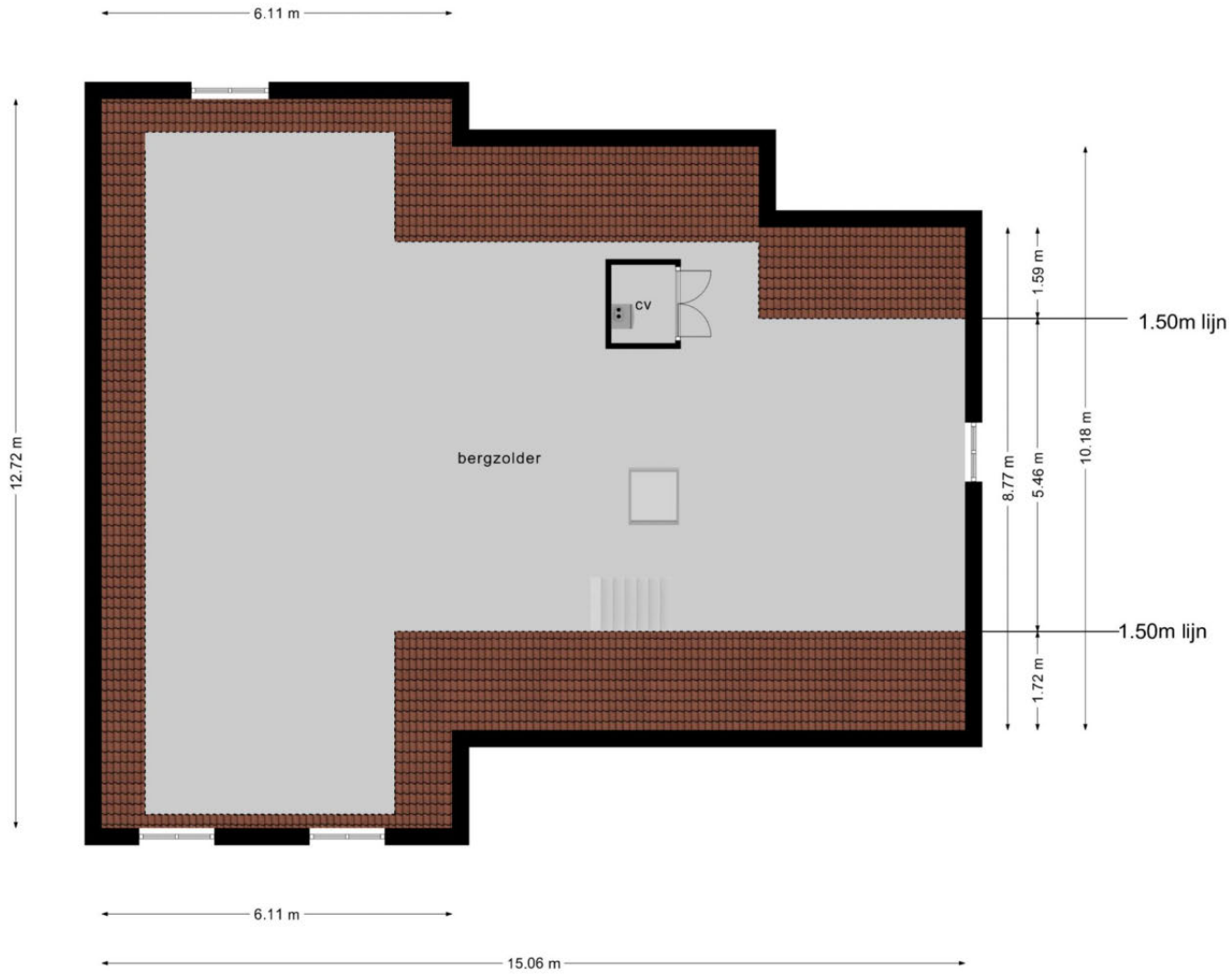
ERVEWEG 9, **WELSUM**

ERVEWEG 9, **WELSUM**

ERVEWEG 9, **WELSUM**

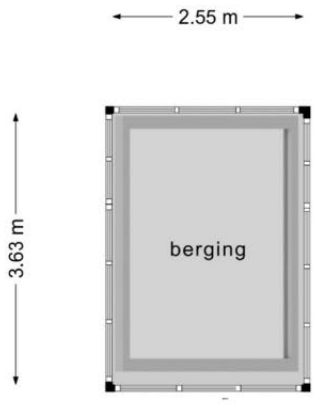
ERVEWEG 9, **WELSUM**

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

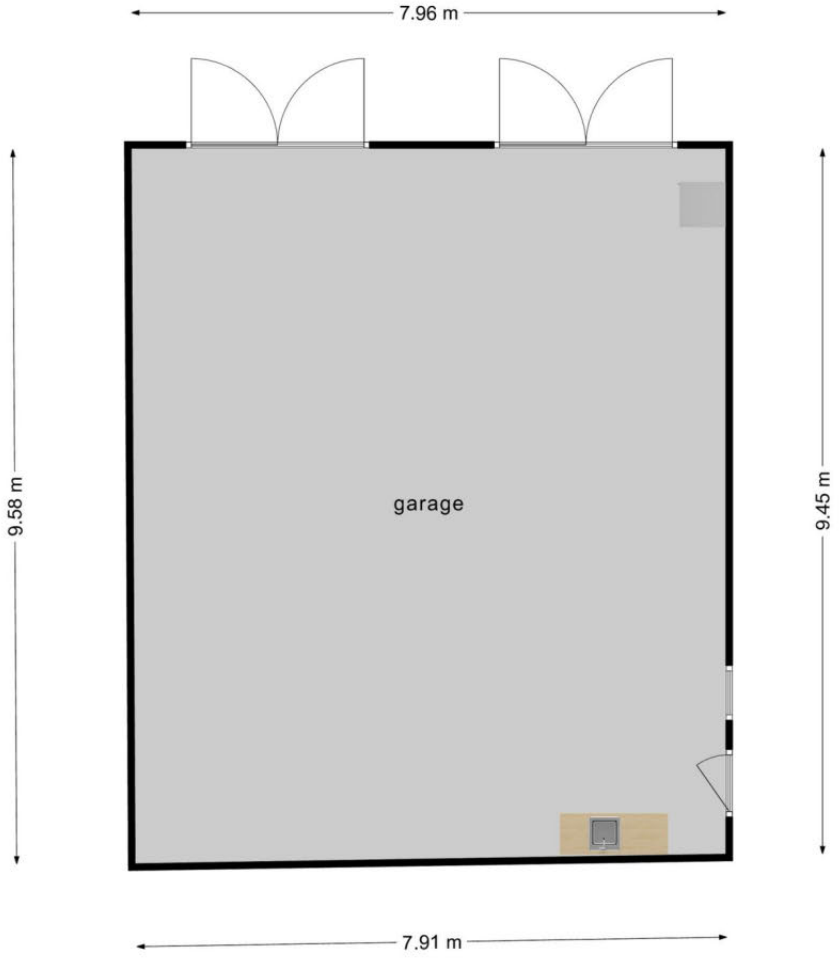


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

ERVEWEG 9, **WELSUM**



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

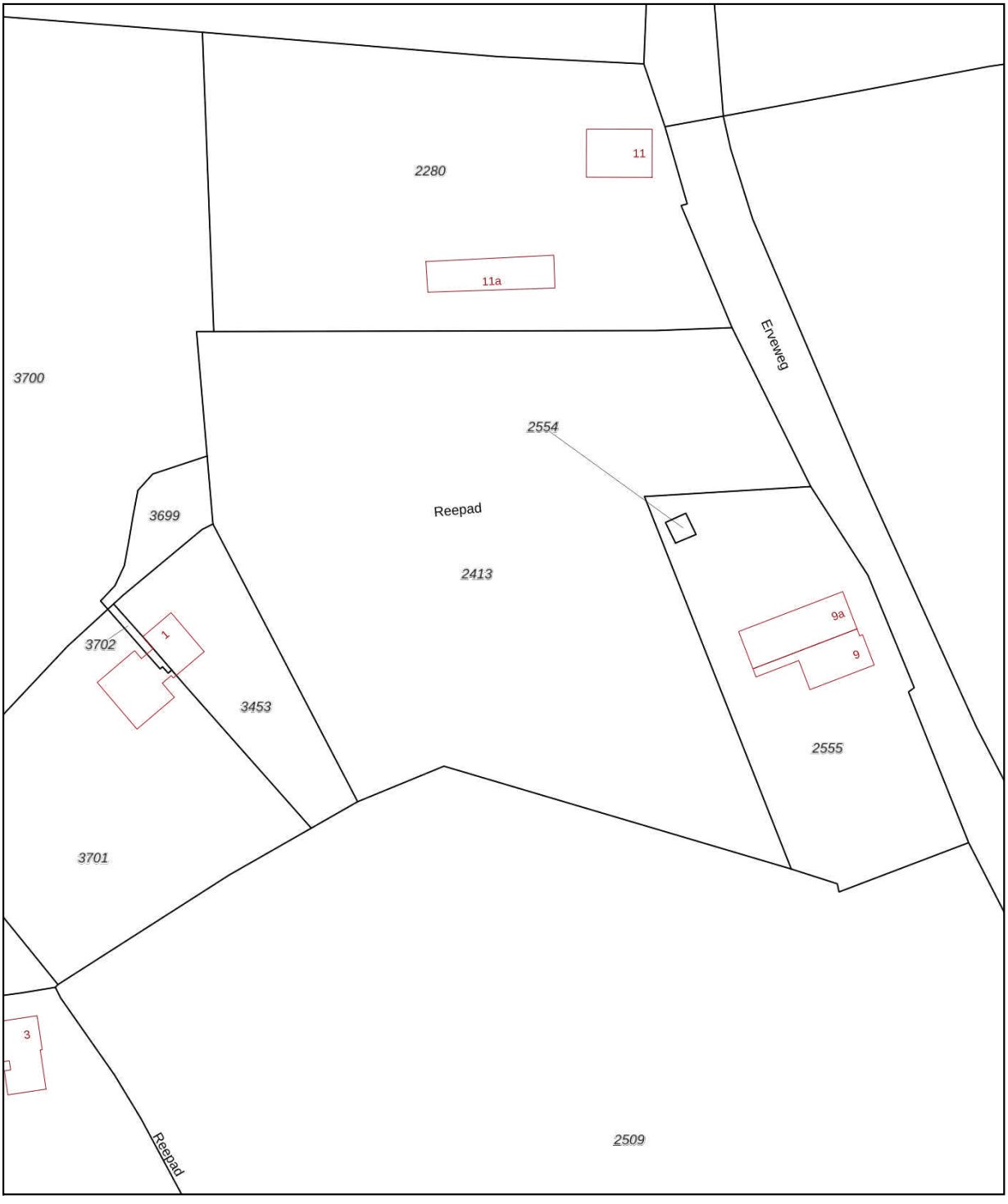


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

ERVEWEG 9, **WELSUM**

Kadastrale kaart

Uw referentie: erveweg 9



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Olst
Sectie	G
Perceel	2413

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

MEEST GESTELDE VRAGEN BIJ DE AAN- EN VERKOOP VAN EEN WONING

Het kopen of verkopen van een woning is niet iets dat u dagelijks doet. Het is dus niet zo vreemd dat u tijdens het kopen of verkopen van een woning tegen allerlei vragen aanloopt. Een NVM-makelaar kan de vragen waar u tegenaan loopt beantwoorden. De meest voorkomende vragen hebben wij voor u op een rij gezet;

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:
a) Een tegenbod te doen.
b) Expliciet te melden dat u in onderhandeling bent.
U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden.
Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?
Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling veranderen?
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

5. Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bieders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

6. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?
Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

7. Hoe komt de koop tot stand?
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken - onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken -, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst.
Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand.

8. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?
De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

9. Wat is mijn huidige woning waard? Wat kan ik verwachten bij de verkoop van mijn woning?
Uw woning verkopen blijft een spannende, emotionele en aangrijpende gebeurtenis. Juist daarom is een deskundig en eerlijk advies van MOZA Makelaardij belangrijk. Door onze ervaring en kennis zijn wij zeer goed ingespeeld op de plaatselijke huizenmarkt. Samen met u stellen wij een reële vraagprijs vast en een verkoopstrategie welke past bij uw wensen. Door ons actueel en uitgebreid zoekersbestand kunnen wij reeds vóór publicatie van uw woning serieuze gegadigden benaderen. Tevens wordt onze kwaliteit gegarandeerd door het NVM-lidmaatschap en wordt uw woning aangemeld in het landelijk uitwisselingssysteem van de NVM. Natuurlijk krijgt uw woning ook een prominente plek in onze vernieuwde etalage!

Wilt u ook gebruik maken van onze gratis prijsindicatie? Bel snel voor een afspraak of stuur een email naar info@moza.nl.

Alle verstrekte informatie in deze brochure moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Aan de gegevens in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Waarborgsom of bankgarantie van 10% verplicht. Bezichtiging uitsluitend na overleg met Moza Makelaardij B.V.

WIE ZIJN WIJ
MOZA MAKELAARDIJ

Ons kantoor staat bekend om haar aktieve en eigenzinnige benadering van de woningmarkt. Opgericht in 1997 door Remco Ritman en inmiddels uitgegroeid tot een gevestigde naam in de regio. Wij zijn sinds de oprichting gevestigd aan de Stationsweg in Wapenveld op een mooie zichtlocatie aan de rand van het park. Perfect gelegen aan een aanlooproute, waardoor onze moderne etalage dagelijks door veel mensen wordt bekeken.

Als makelaarskantoor zijn wij aangesloten bij de grootste brancheorganisatie in Nederland op het gebied van onroerend goed: de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen; de NVM. Al onze makelaars zijn dan ook NVM-gecertificeerd, hierdoor bent u verzekerd van een deskundige en professionele dienstverlening. Naast advies over uw woning kunt u ook voor uw bedrijfspand(en) bij ons kantoor terecht. Ook op het gebied van nieuwbouw heeft ons kantoor zijn sporen verdiend. Zo zijn wij als lokale makelaar betrokken geweest bij diverse nieuwbouwprojecten, waaronder nieuwbouwplan 'de Kolk' en project 't Spyker'. Kortom, MOZA aktief, betrouwbaar en deskundig!

Wilt u meer weten over de dienstverlening van MOZA Makelaardij?
Bel ons gerust voor een afspraak!

Remco Ritman – Beëdigd Register Makelaar Taxateur

Gert van Norel – Register Makelaar Taxateur

Corina Souman – Commercieel medewerkster

Tevreden klanten zijn belangrijk voor ons.
Wij werken dan ook continu aan het verbeteren van onze dienstverlening. Uit een doorlopend klantonderzoek is gebleken dat klanten onze dienstverlening gemiddeld met het **cijfer 9,4** beoordelen.

Volg ons op Instagram **@mozamakelaardij**

MOZA
moza.nl

MOZA Makelaardij b.v.
Stationsweg 7
8191 AG Wapenveld
telefoon: 038 - 447 99 55
email: info@moza.nl