

Hexelseweg 83 Wierden



Vraagprijs € 985.000,- k.k.

Weghorst
MAKELAARDIJ

(0546) 57 33 32 | wierden@weghorstmakelaardij.nl
www.weghorstmakelaardij.nl

Kenmerken & specificaties



Soort woning	vrijstaand	Inhoud	837 m ³
Bouwjaar	1982	Aantal slaapkamers	5
Woonoppervlakte	220 m ²	Energielabel	C.
Perceeloppervlakte	14620 m ²		

- ✓ Bouwaard: opgetrokken in steen-/spouwmuren.
- ✓ Isolatie: volledig geïsoleerd.
- ✓ Dubbele garage in hout opgetrokken met een oppervlakte van 66m²
- ✓ Serre met vloerverwarming.
- ✓ Buitenschilderwerk 2022
- ✓ Er mag nog 300m³ bijgebouwd worden



Oase van rust

Een heerlijk verscholen plek op "de rug van Hoge Hexel".

De oprijlaan, omringd door prachtige bomen, leidt u naar een oase van rust en natuur. Een veilige plek om in alle rust met uw gezin te resideren met alle voorzieningen 'op steenworp afstand'.

Verscholen in de bossen, aan de rand van de bebouwde kom, is deze **semi-bungalow** gesitueerd met **dubbele garage** (geschikt voor 2 auto's) en bijgebouwen op een besloten domein van nagenoeg 1,5 ha.

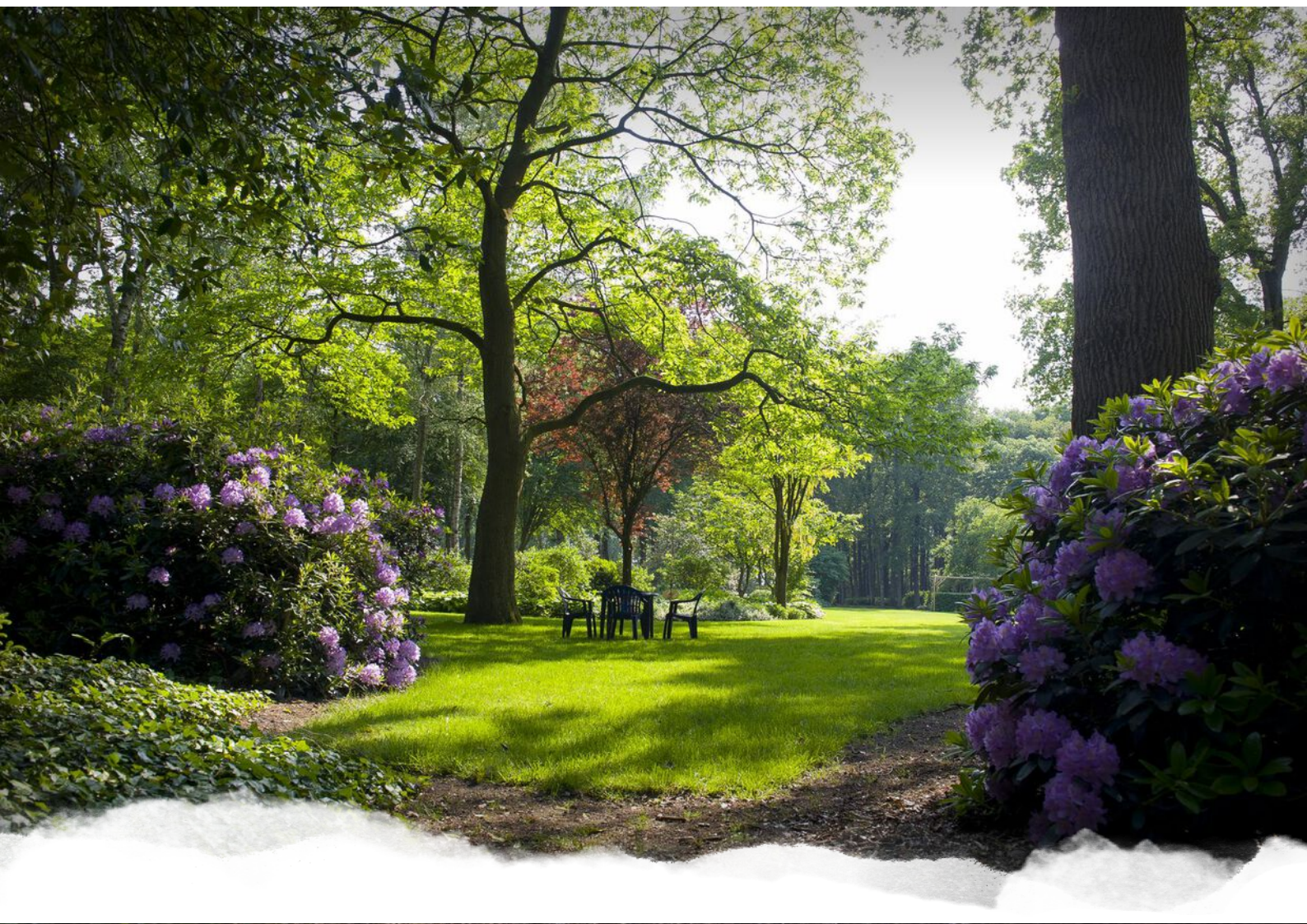
De villa is door de huidige eigenaar gebouwd in 1982 en sindsdien goed onderhouden. Het woonoppervlakte is 220m². Ideaal voor een echtpaar dat alles gelijkvloers wenst of een gezin waarbij ieder zijn plek kan vinden om te rusten, studeren, koken of samen te zijn. Mantelzorg, B&B of een meergeneratiewoning, het behoort allemaal tot de mogelijkheden.

Ondanks de ligging in het bos, heeft u volop zon op de verschillende terrassen rondom het huis. Maar bovenal belangrijk, u hoort alleen maar **natuurgeluiden** van de vogels en het ruisen van de bomen. Waar vindt u dat nu nog in Nederland?

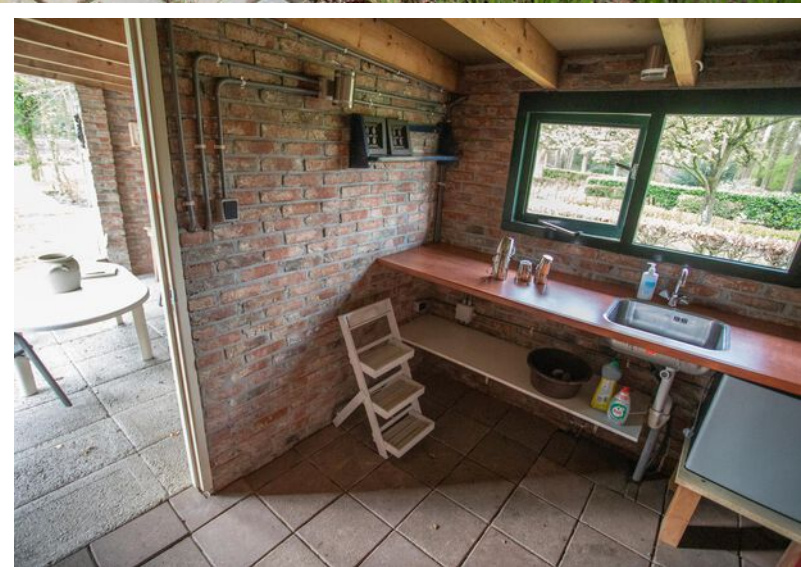
Wierden is perfect centraal gelegen nabij uitvalswegen als de A1 en A 35. De woning ligt ca. 2 km. van het station. Wierden kent alle vormen van onderwijs tot en met het VWO. Een levendig centrum met diverse winkels zijn toereikend voor al uw boodschappen.

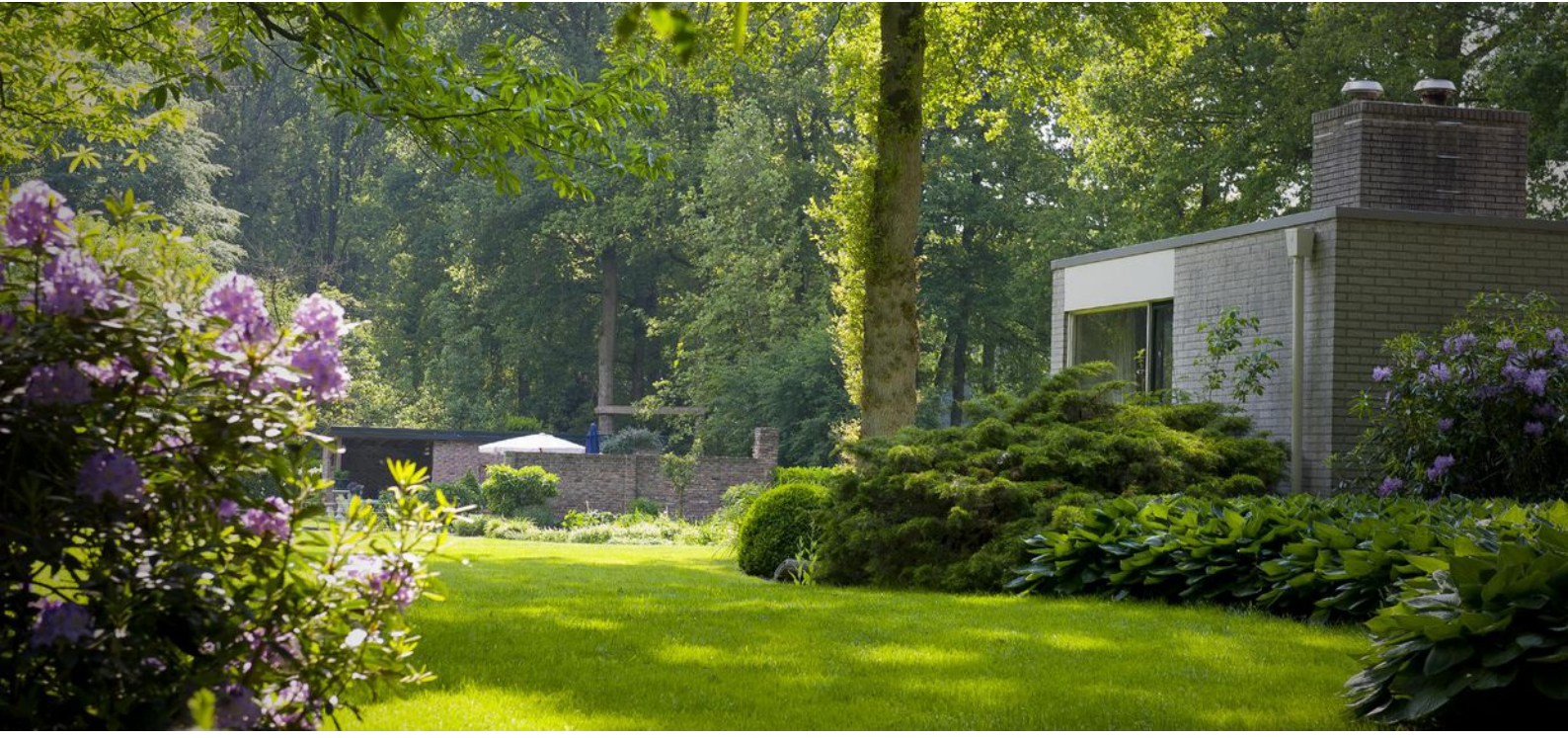
Wandelen in de natuur doet u direct vanaf uw eigen perceel over de vele landgoederen met eeuwenoude bossen die op de stuwwal zijn gelegen. Of de heidevelden met een meer weidse ervaring. Mountainbiken, golfen en paardrijden wordt overal royaal aangeboden. U bent van harte welkom de woning te bezichtigen.













Veel lichtinval

Het geheel is omsloten door een prachtig aangelegde, zeer ruime tuin met diverse terrassen. In deze tuin is ook een tuinberging, vijverpartij en open haard aanwezig.

INDELING

Begane grond: entree met ontvangsthuis, gang met toilet met fontein en meterkast, doorloop naar ruime living met haardpartij en serre/tuinkamer met vloerverwarming. Overal ervaart u de natuur met grote ramen die uitzicht bieden op de tuin. Vanuit de serre/tuinkamer heeft u middels een schuifpui toegang tot het heerlijke zonnige terras.

Aangrenzend de keuken die voorzien is van inbouwapparatuur. Vanuit de keuken heeft u ook toegang tot de bijkeuken die voorzien is van witgoed aansluitingen en een achter entree. Tevens bevindt zich hier nog een toiletruimte en douchegelegenheid.

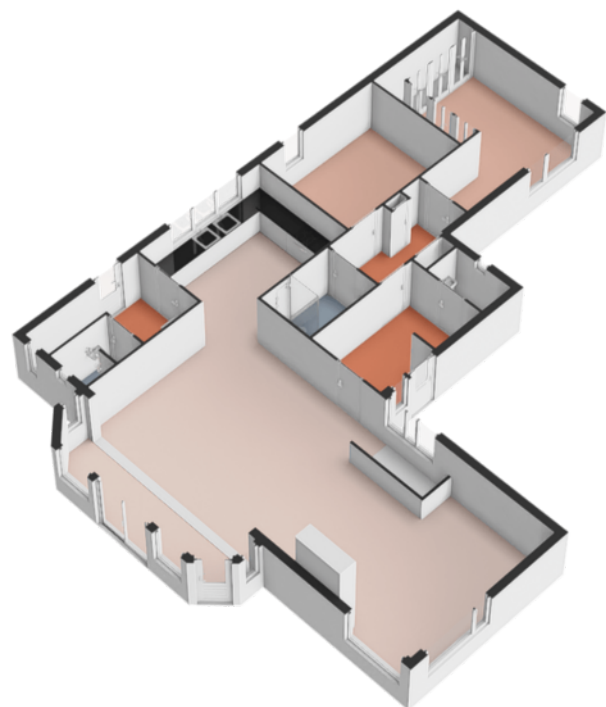
De slaapvleugel beschikt op de begane grond over 2 riante slaapkamers waarvan 1 met vaste kastenwand en een badkamer die voorzien is van wastafel, douche en een (hang)toilet.

1e verdieping: vlioztrap naar de bergzolder met cv-ruimte.

In het **souterrain** beschikt de woning over een wijnkelder, maar liefst 3 ruime slaapkamers en een hobbyruimte/kantoorruimte. 2 slaapkamers hebben vaste kasten en 1 is voorzien van een wastafel.

Het geheel is omsloten door een prachtig aangelegde, zeer ruime tuin met diverse terrassen. In deze tuin is ook een tuinberging, vijverpartij en open haard aanwezig.









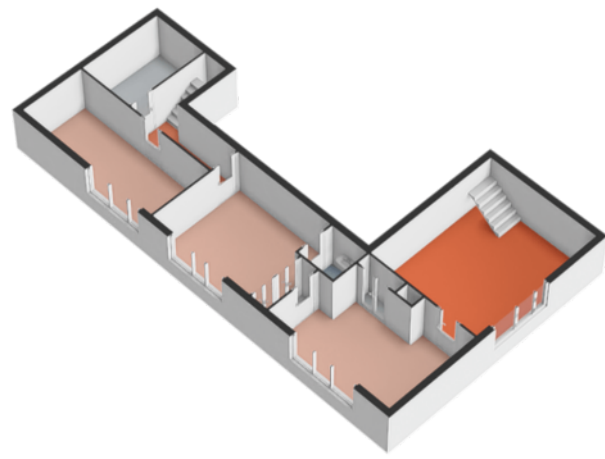






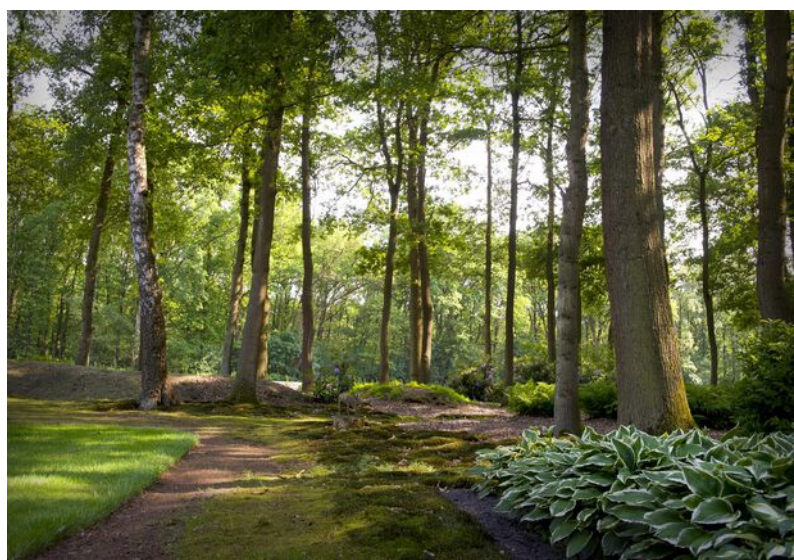
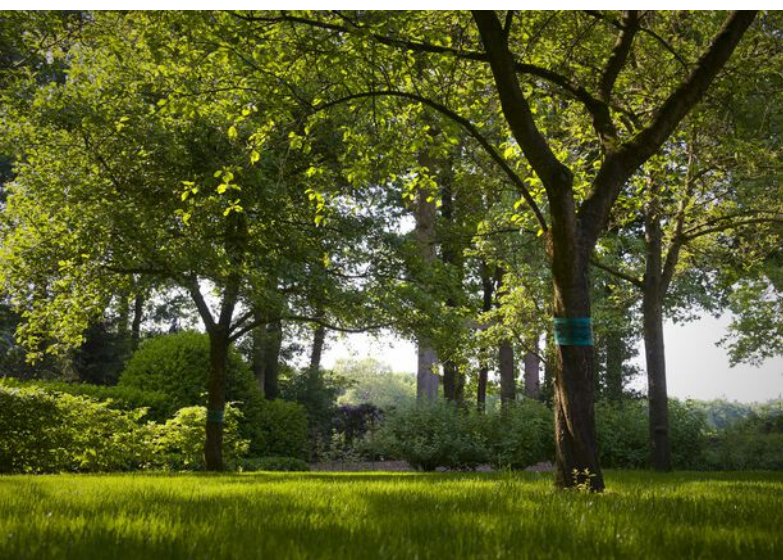












Souterrain

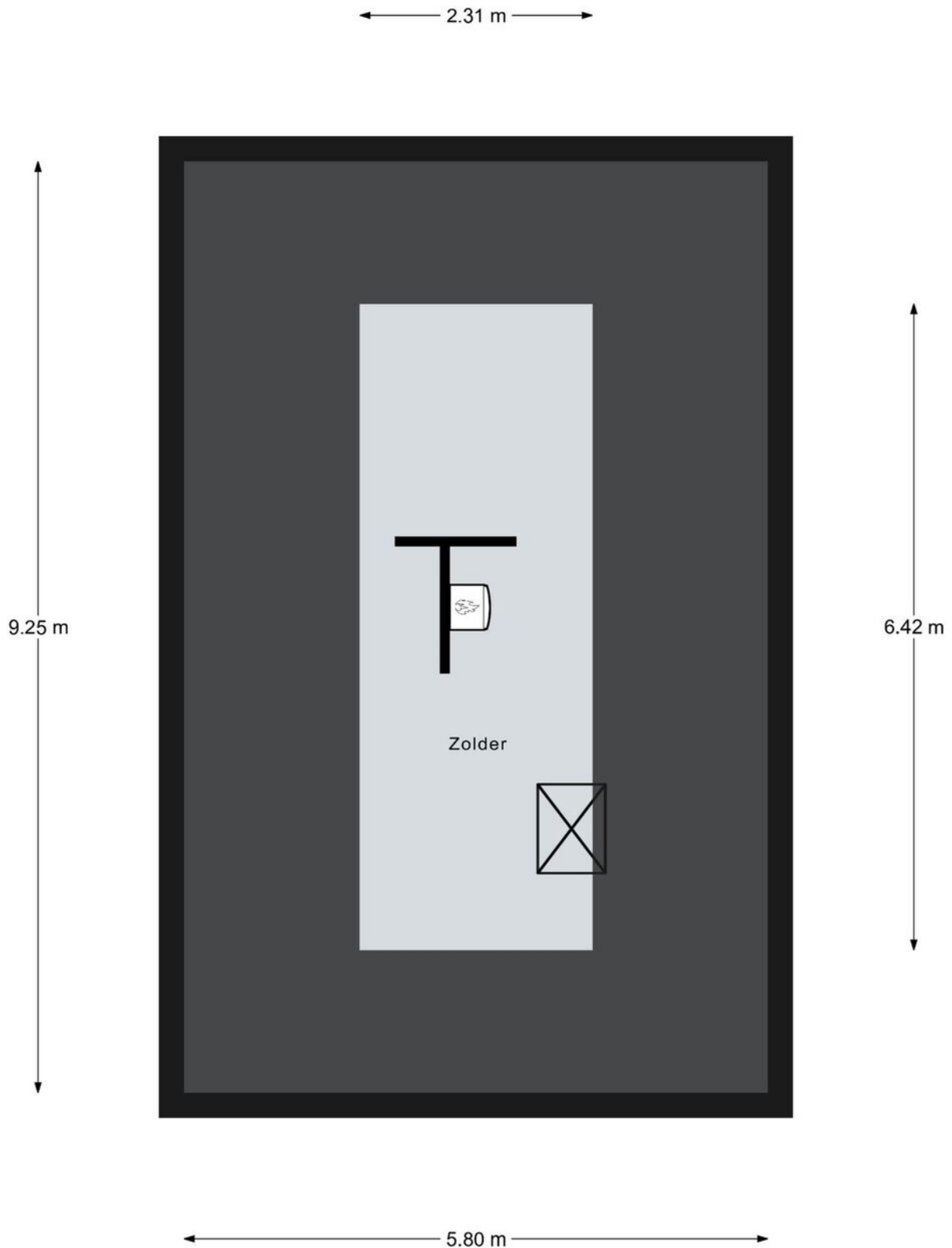


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Begane grond

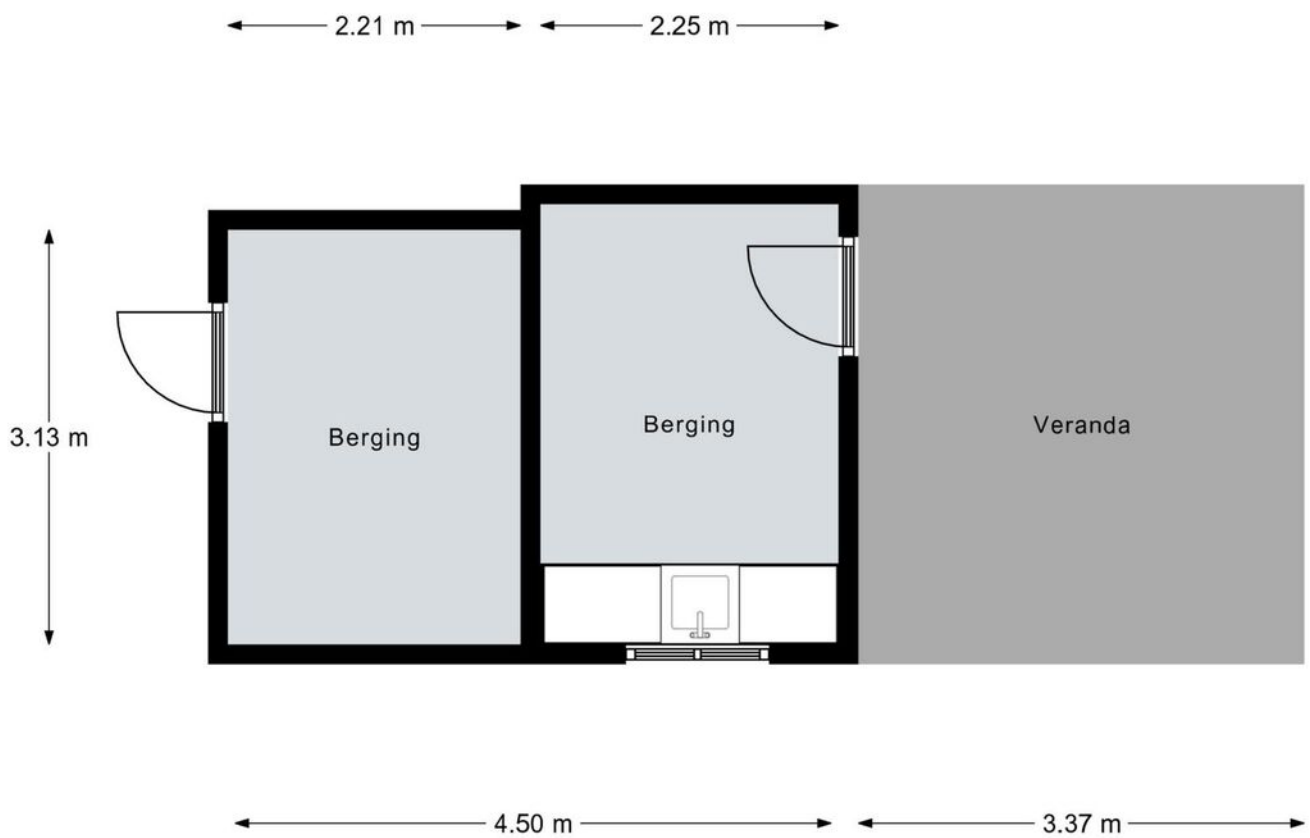


Bergzolder



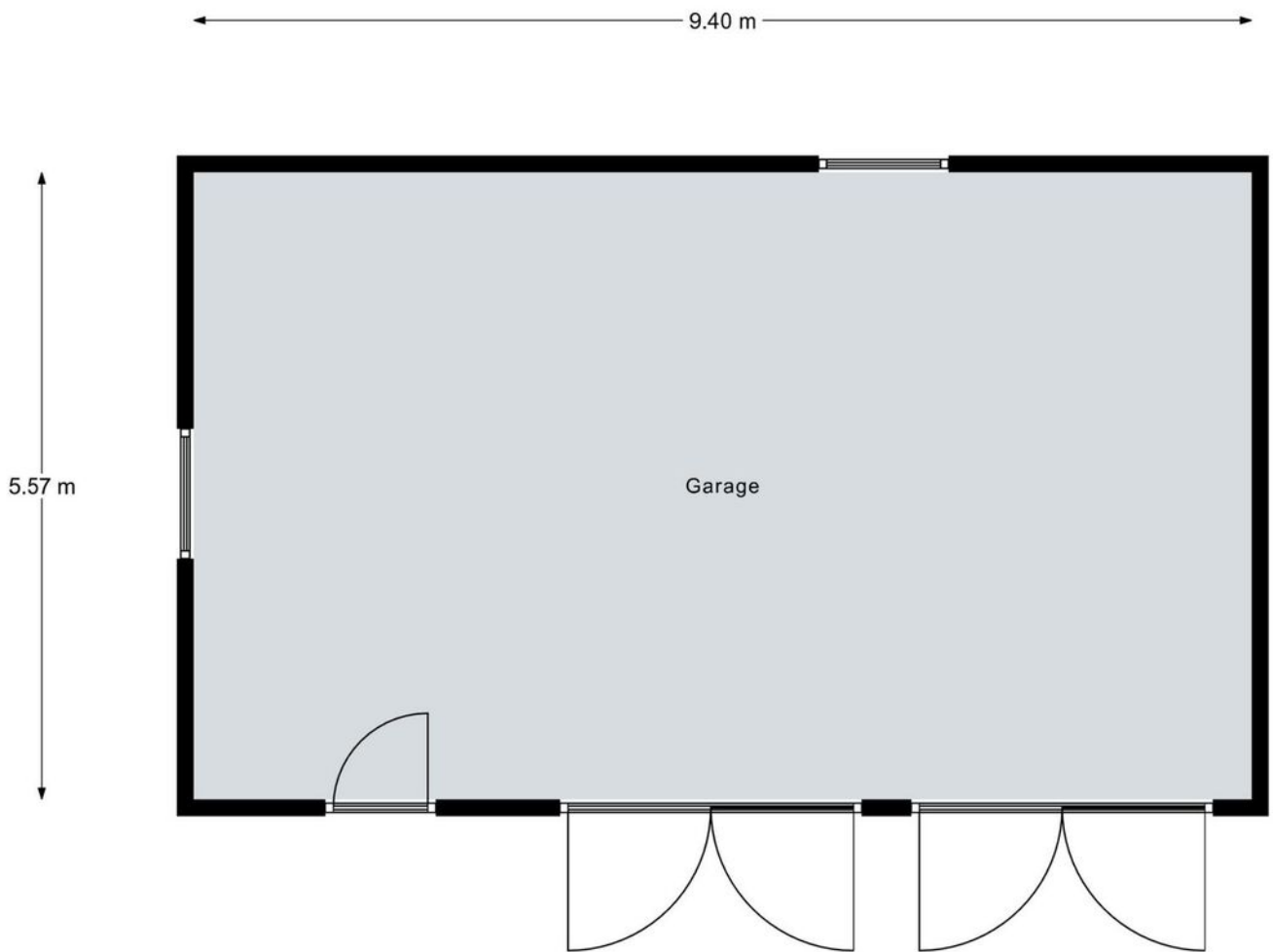
Berging

met veranda



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Garage

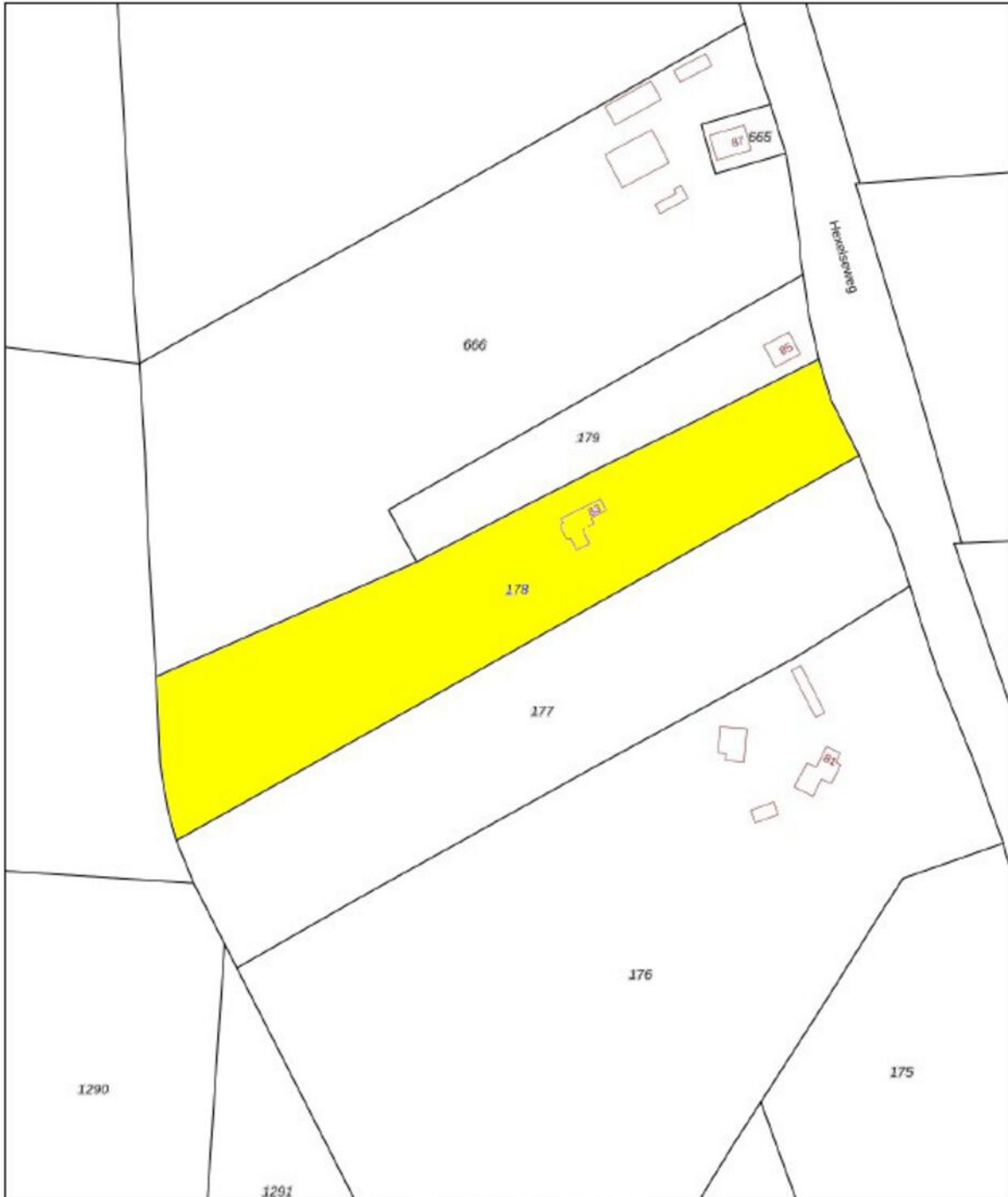



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Wierden	
	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 178	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een aansluitend uittreksel
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 databankrecht.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen	X		
- Buisverlichting	X		
- Buitenverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- Antiek kabinet			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Vloerkleed		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internet aansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Potplanten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuinbeelden		X	
Tuingereedschap		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuintrekker/grasmaaier			X
- 3 kruiwagens			X

Hulp bij bepaalde begrippen

Een huis kopen is een belangrijke beslissing in uw leven. Nadat u besloten hebt om een huis te gaan kopen, bent u natuurlijk benieuwd wat uw mogelijkheden zijn en zit u met veel vragen. Onze makelaars helpen u daar graag verder mee en geven u hier een aantal antwoorden.

Bezichtigen en onderhandelen:

Moet een makelaar kijkers op volgorde inplannen?

Nee, daarvoor geldt geen verplichting. De verkoopprocedure moet wel duidelijk gecommuniceerd worden door de makelaar en hij/zij zal zijn best doen om kijkers op een eerlijke manier in te plannen, uit te nodigen voor een kijkmoment of te noteren op een reservelijst.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Gaan bezichtigingen door tijdens onderhandelingen?

Ja, bezichtigingen mogen dan doorgaan. 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. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden, door te zeggen dat het pand 'onderbod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

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. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

Is de verkoper verplicht om aan mij te verkopen wanneer ik de vraagprijs bied?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

Mag de verkoper/makelaar tijdens een onderhandeling de verkoopstrategie nog wijzigen of zelfs de vraagprijs verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen, mits dit duidelijk wordt gecommuniceerd. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod. De verkoper kan zelfs nog besluiten om een verkoop bij inschrijving te laten plaatsvinden.

Koop, koopakte en de notaris: Wat zijn kosten koper?

Dit zijn de kosten die koper betaalt om eigenaar te worden van de woning zoals:

- Kadasterkosten;
- notariskosten;
- 2% overdrachtsbelasting.

De kosten voor een eventuele financiering worden niet tot de kosten koper gerekend. De makelaarskosten zijn voor rekening van de verkoper.

Voor vragen bel ons kantoor of loop gewoon bij ons binnen, wij helpen je graag verder! Stel ook gerust vragen tijdens bezichtigingen of na die tijd, niet mee blijven rond dwalen. Duidelijkheid verheldert vaak veel.

Wat betekent vrij op naam (v.o.n.)?

Dat zijn de kosten ten behoeve van de levering en belastingen die voor rekening zijn van de verkoper. Meestal wordt er een v.o.n. prijs aangeboden bij nieuwbouw.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Dit zijn de voorwaarden die koper en verkoper zijn overeengekomen en in de koopakte vermeldt zullen worden. Als koper kunt u een ontbindende voorwaarden laten opnemen voor het verkrijgen van een financiering of een voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Let op! Tijdens het uitbrengen van een bod, dient u dit kenbaar te maken en aan te geven tot welke datum de koop ontbonden kan worden. De verkoper beslist of hij de ontbindende voorwaarde in de overeenkomst accepteert.

Een ontbindende voorwaarde verstrijkt stilzwijgend. De verkoper kan ook een ontbindende voorwaarden in de koopakte zetten, bv. een 24- of 48-uurs clause verkoop eigen woning. Dit zal hij doen omdat de huidige koper zijn eigen woning nog niet heeft verkocht. Met deze voorwaarde kan verkoper zijn woning nog te koop laten staan en is vrij om bezichtigingen te hebben bij zijn woning. Mocht er dan een 'nieuwe' koper zijn,

heeft de huidige koper 24- of 48-uur de tijd om te beslissen de woning wel of niet te kopen zonder ontbindende voorwaarden. Dus hij zit dan vast aan de koop.

Heb ik als koper bedenktijd?

Zodra de koper een koopovereenkomst heeft ondertekend ook wel aangeduid als 'voorlopig koopcontract', mag gedurende (3) dagen zonder opgaaft van reden zijn aankoop annuleren. De bedenktijd start op de dag nadat u een kopie heeft gekregen van de getekende koopakte. Een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag telt niet mee. De bedenktijd wordt dan verlengd.

Geldt de bedenktijd ook voor de verkoper?

Nee, alleen de koper mag de overeenkomst binnen drie (3) dagen ontbinden.

Wat gebeurt er als de koper zijn verplichtingen niet nakomt?

Mocht dit gebeuren dan is de koper minimaal 10% boete van de koopsom verschuldigd aan verkoper. In de koopakte kun je de artikelen daarover terugvinden, meestal met een uiterste datum vermeld.

De notaris

Bij de notaris vindt de officiële overdracht (levering) van de woning

De notaris stelt een leveringsakte op, welke u ruim van te voren in 'concept' ontvangt met een officiële uitnodiging. Deze akte van levering is gebaseerd op de door makelaar opgemaakte, voorlopige koopakte. Indien u de woning financiert met een hypotheek, wordt bij de notaris ook een hypotheekakte getekend. De levering bij de notaris wordt ook wel aangeduid als het 'passeren van de akte van levering'. Voordat u die dag naar de notaris gaat, vindt er uiteraard nog een inspectie plaats bij betreffende woning en zullen alle partijen inclusief de makelaar hierbij aanwezig zijn.

Wanneer krijgt de koper de sleutel?

Bij de notaris tijdens de officiële overdracht van de woning, deze datum staat uiteraard al vermeld in de 'voorlopige' koopakte van de makelaar. Koper en verkoper mogen alleen van die datum afwijken indien ze het daarover samen eens zijn en dit is vastgelegd middels een sleutelverklaring.



Heeft u interesse? Neem contact met ons op!

Weghorst
M A K E L A A R D I J

Rijssensestraat 6, 7642CX Wierden

(0546) 57 33 32 | wierden@weghorstmakelaardij.nl

www.weghorstmakelaardij.nl



Over deze presentatie

Deze verkoopbrochure is met zorg samengesteld, toch kunnen de gegevens in deze brochure afwijken van de werkelijke situatie. Alle informatie is betrokken uit ons inziens betrouwbare bronnen. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Het ontslaat de koper in deze niet van zijn onderzoeksplicht. Dit kan met name gelden voor (bouw)-tekeningen, schetsen, afmetingen en maatvoeringen. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

