



**Wolfhezerweg 120-47 te Wolfheze**

## Fotopresentatie

Wolfhezerweg 120-47 te Wolfheze



Entree



Hal en toilet

## Fotopresentatie

Wolfhezerweg 120-47 te Wolfheze



Woonkamer



Woonkamer

## Fotopresentatie

Wolfhezerweg 120-47 te Wolfheze



Woonkamer met keuken



Keuken met berging en vloering

## Fotopresentatie

Wolfhezerweg 120-47 te Wolfheze



Slaapkamer/Study met badkamer begane grond



Badkamer

## Fotopresentatie

Wolfhezerweg 120-47 te Wolfheze



Souterrain / hal

## Fotopresentatie

Wolfhezerweg 120-47 te Wolfheze



Carport



Entree slaapkamer souterrain

## Fotopresentatie

Wolfhezerweg 120-47 te Wolfheze



Terras



Terras



## Fotopresentatie

Wolfhezerweg 120-47 te Wolfheze



Tuinhuisje



## Fotopresentatie

Wolfhezerweg 120-47 te Wolfheze



Entree



Bosrijk gelegen

### Omschrijving

Wolfhezerweg 120-47 te Wolfheze

### Vraagprijs

€ 650.000,-- k.k.

### Kadastrale gegevens

Gemeente : Oosterbeek

Sectie : A

Nummer : 1119

Perceel : 1.555 m<sup>2</sup>

In het prachtige, bosrijke park 't Hazeleger, grenzend aan het uitgestrekte natuurgebied De Reijerscamp en op korte afstand van de A12 en A50, ligt dit vrijstaande woonhuis met een rondom gelegen bostuin van circa 1.555 m<sup>2</sup>.

Dankzij de ligging aan een rustige weg en het beperkte zicht op naburige bebouwing, geniet deze woning van veel privacy.

Wonen in de schitterende bossen van Wolfheze betekent wonen met een permanent vakantiegevoel! Op nog geen 10 autominuten afstand liggen Doorwerth en Oosterbeek, waar u alle denkbare voorzieningen vindt, zoals supermarkten, een apotheek, een huisartsenpost, (basis)scholen en diverse sportfaciliteiten. Wolfheze zelf beschikt over een basisschool, kinderopvang, een treinstation met een kleine winkel, restaurants en sportverenigingen, waaronder een voetbalclub en een tennisclub.

Het woonhuis heeft een woonoppervlakte van circa 82 m<sup>2</sup> en beschikt over maar liefst vier (slaap-/studeer-/werk)kamers. De kamers in het souterrain kunnen eenvoudig worden samengevoegd tot één grote ruimte en zijn tevens bereikbaar via een eigen buitendeur. Hierdoor is het souterrain uitermate geschikt voor bijvoorbeeld een praktijk, kantoor of werken aan huis. Kortom, een multifunctionele ruimte!

### Indeling:

Erf en tuin met oprit, carport, buitenbergingen/tuinhuis en een pad naar zowel de hoofdentree als het souterrain.

### **Begane grond:**

Hoofdentree/voordeur, meterkast/groepenkast naast de hoofdentree, hal, toilet met fonteintje, tuingerichte woonkamer met houtaard en schuifpui naar het terras/tuin, open keuken met keukenblok, barretje en inbouwapparatuur.

Praktische berging/bijkeuken met vaste (garderobe)kasten en buitendeur. Bergvliering met opstelling van de HR CV-ketel en mechanische ventilatiebox. Via een luik is toegang tot een diepe (circa 1,50 meter hoge) en praktische bergruimte onder de vloer, waar zich tevens de warmtewisselaar voor de heteluchtverwarming bevindt.

Twee slaap-/studeerkamers, waarvan één met een trap naar het souterrain en een eigen buitendeur naar het terras/tuin. Badkamer met douche, toilet en wastafel.

### **Souterrain:**

Multifunctioneel souterrain met een eigen ingang, momenteel ingedeeld als een ruime hal en twee volwaardige slaapkamers.

### **Tuin:**

De omliggende, grote bostuin biedt volop mogelijkheden om heerlijk te genieten, met talrijke zon- en schaduwplekjes. Hier ervaart u het echte buitenleven! De tuin is voorzien van een praktisch tuinhuis met elektra en werkbank, diverse overkappingen en bergingen. Het zonneterras, direct grenzend aan de woonkamer, is op het zuiden gericht en voorzien van een fraaie houtoverkapping en een stenen bank. De tuinverlichting bestaat uit acht lantaarns en twee wandlantaarns op het terras, allemaal schakelbaar vanuit de woonkamer. Daarnaast is er verlichting langs de toegangspaden en onder de carport, met twee lichtpunten die worden aangestuurd door een lichtsensor.

### **Bijzonderheden:**

De bijdrage aan de Vereniging 't Hazeleger bedroeg in 2024 € 275 per jaar.

Deze bijdrage is nodig omdat de algemene gronden van het park die eigendom van alle 86 eigenaren zijn en eenieder 1/86 deel moet bijdragen voor onderhoud van de bebossing, het groen, de asfaltwegen, de paden en de straatverlichting

### **Mogelijkheden:**

Op dit moment zijn er twee royale parkeergelegenheden, waarvan één onder de carport. Daarnaast is er voldoende ruimte om extra parkeerplaatsen te creëren. Ook biedt het perceel ruime mogelijkheden voor eventuele verbouwingen of uitbreidingen, met opties om in meerdere richtingen uit te bouwen.

Aanvaarding van het woonhuis in overleg.

Notariskeuze verkoper, Notariskantoor Kroon te Velp.

Wolfhezerweg 120-47 te Wolfheze  
Begane grond

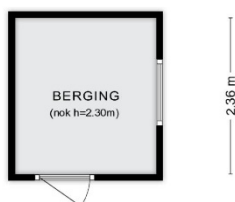


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekensplan Vastgoedpresentatie



Wolfhezerweg 120-47 te Wolfheze  
Berging

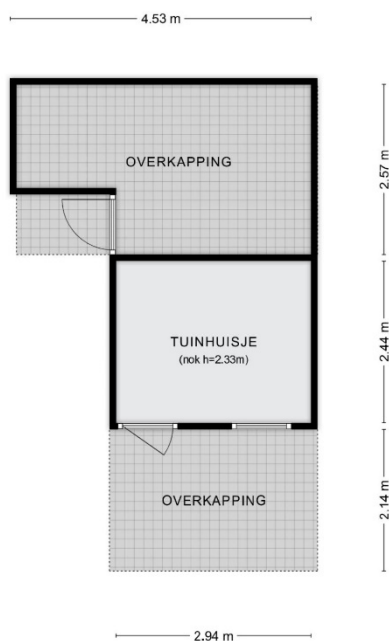
2.13 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekening Vastgoedpresentatie



Wolfhezerweg 120-47 te Wolfheze  
Berging

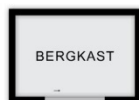


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekening Vastgoedpresentatie



Wolfhezerweg 120-47 te Wolfheze  
Bergkast

1.80 m



1.23 m

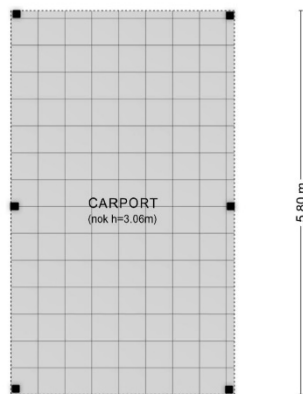
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekeningen Vastgoedpresentatie





Wolfhezerweg 120-47 te Wolfheze  
Carport

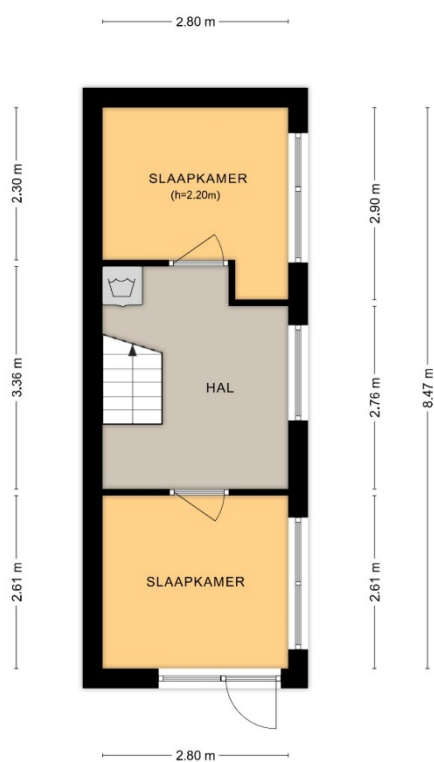
3.37 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



### Wolfhezerweg 120-47 te Wolfheze Kelder

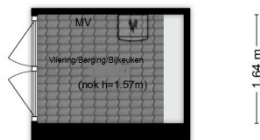


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Teknisch Vastgoedpresentatie



Wolfhezerweg 120-47 te Wolfheze  
Vliering

2.20 m

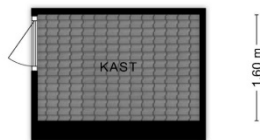


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenglan Vastgoedpresentatie



Wolfhezerweg 120-47 te Wolfheze  
Vltering

2.43 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Tekenglan Vastgoedpresentatie



### Veel gestelde vragen

Hieronder vindt u de meest gestelde vragen. Wij verwachten dat het u wat duidelijkheid biedt over bezichtigingen, uw eerste bod, uw aankoop en wat daarop volgt.

▪ *Bezichtigingen en biedingen:*

De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de procedure. Dus ook al bent u de eerste kijker of bieder, dan nog is de verkoper niet verplicht met u in onderhandeling te gaan. Wel heeft de verkopende makelaar de plicht u hierover te informeren. Laat het daarom weten aan de makelaar wanneer u serieus interesse heeft, zodat u weet wat uw positie is.

▪ *Een onderhandeling:*

U bent in onderhandeling als de verkoper een reactie geeft op uw bod in de vorm van een tegenbod.

Ook kan de verkopende makelaar aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft uw bod te zullen overleggen met de verkoper.

▪ *Bezichtigen en bieden van een andere partij tijdens de onderhandeling:*

Bezichtigingen mogen gewoon doorgaan tijdens een onderhandeling. Een onderhandeling hoeft immers niet altijd tot een verkoop te leiden. Wel kan de verkopende makelaar aangeven tijdens de bezichtigingen dat er een bod 'ligt'. De makelaar zal geen inzicht geven in de hoogte van dit bod. Een belangstellende mag eventueel wel een bod uitbrengen. Vraag de makelaar naar de te volgen procedure, indien u ook een bod wenst uit te brengen.

▪ *De definitieve koop:*

Er is pas een overeenkomst als het koopcontract (modelakte opgesteld door de NVM) door zowel koper als verkoper is ondertekend. Na het tekenen van de koopakte heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. In deze bedenktijd kan zonder gevolgen de koop ontbonden worden.

<i>Akte getekend op</i>	<i>Laatste dag bedenktijd(*)</i>
Maandag	Donderdag
Dinsdag	Vrijdag
Woensdag	Maandag
Donderdag	Maandag
Vrijdag	Dinsdag
Zaterdag	Dinsdag

\*behoudens algemeen erkende feestdagen

▪ *Ontbindende voorwaarden*

Ontbindende voorwaarden zijn geldige redenen, die in het koopcontract zijn opgenomen, om de koop van een woning te annuleren. Bij de koop van een woning is het gebruikelijk om ontbindende voorwaarden op te nemen voor het verkrijgen van een passende financiering. Indien het voorbehoud van financiering is opgenomen hanteren wij hiervoor een termijn van circa 6 weken. De ontbindende voorwaarden gaan lopen vanaf de datum van mondelinge koop en moeten tijdens de onderhandelingen overeengekomen zijn.

### Belangrijke informatie

#### ▪ *Onderhoud en onderzoeksplicht*

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat, geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust op de koper van de woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen aan het gebruik dat hij van de woning zal willen maken.

#### ▪ *Aansprakelijkheid*

De verstrekte gegevens in deze brochure zijn slechts een globale omschrijving van het object en met zorg verzameld. De informatie rust deels op door derden aan ons kantoor verstrekte informatie. Voor de juistheid van de verstrekte informatie aanvaarden wij, noch de verkoper, enige aansprakelijkheid. Aan de informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

#### ▪ *Koopakte en waarborgsom*

De koopakte wordt opgesteld volgens de modelakte van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). De waarborgsom/ bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden bij de notaris te storten.

#### ▪ *Vrijblijvende aanbieding*

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van de maten die zijn overeengekomen uit de tekeningen/ Kadaster kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hierdoor kan door de kopers geen enkel recht worden ontleend.

- Op al onze werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van de NVM van toepassing.

### Informatie

In deze brochure vindt u veel informatie over de woning. Foto's, plattegronden, kadastrale kaart en informatie verstrekt door de verkoper maken het tot een geheel. Uiteraard kan het zo zijn dat u bepaalde vragen hebt die in deze brochure niet worden beantwoord. Bel of mail ons gerust voor nadere uitleg of meer informatie.

### Contactinformatie

Kantoor            Van Musscher & Sonneveld Makelaars  
                          Utrechtseweg 126

# VAN MUSSCHER & SONNEVELD

M A K E L A A R S

6862 AP OOSTERBEEK

026 339 26 00

Internet [www.vmsmakelaars.nl](http://www.vmsmakelaars.nl)

E-mail [info@vmsmakelaars.nl](mailto:info@vmsmakelaars.nl)

## **Uw makelaars**

Coen Sonneveld

06 506 101 82

Jan Berendsen

06 348 922 61

## **Ons kantoor**

Karin Janssen

Lilian Mooren

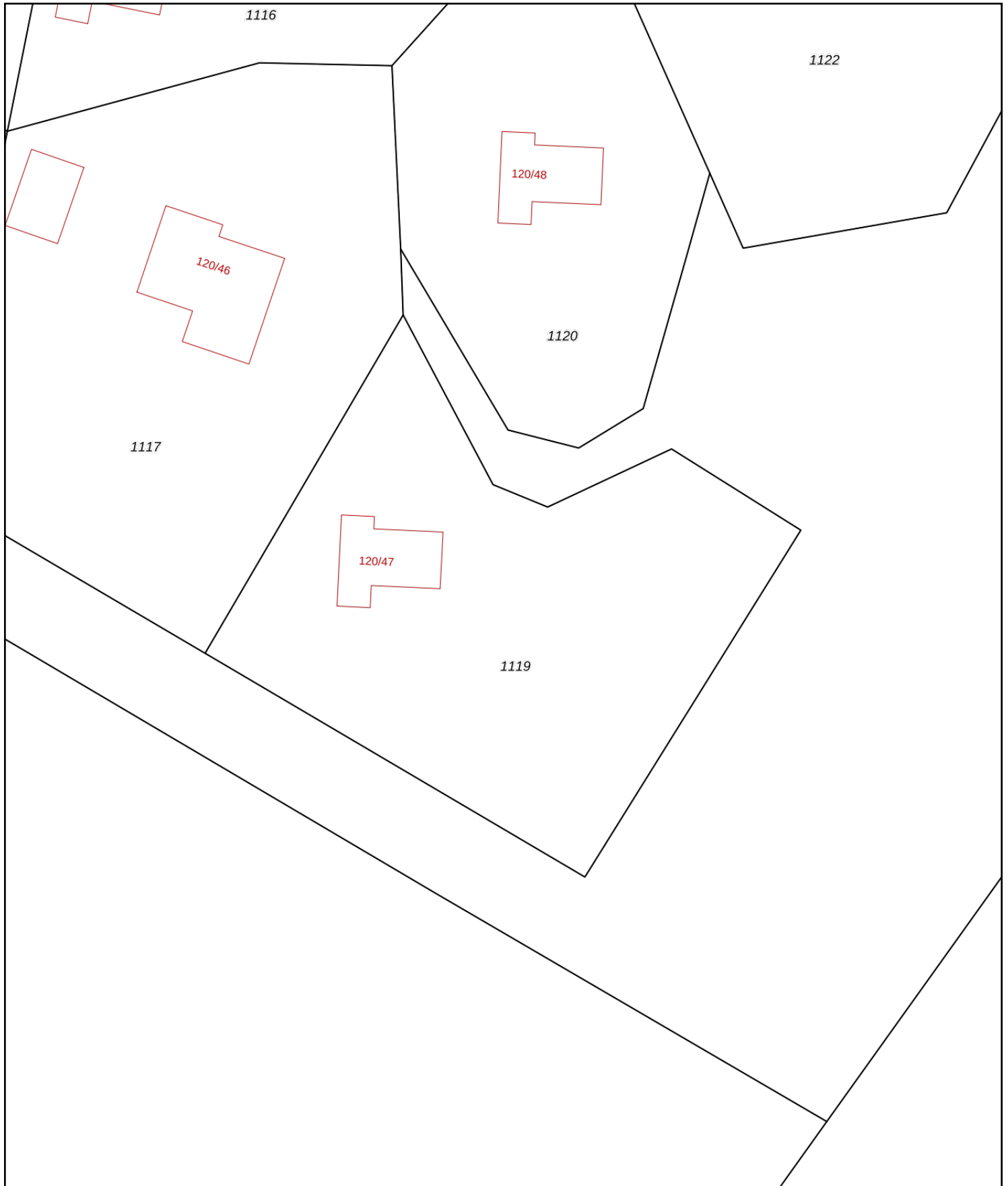
José van Westeneng


Anouc Sonneveld



Graag tot ziens,

Van Musscher& Sonneveld Makelaars



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oosterbeek</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 1119</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 februari 2025  
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.