



Wielewaal 45 Deventer

© 2023 OpenDeur - Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.



OpenDeur®

Energiezuinige woning met ruime keuken en vier slaapkamers

Op zoek naar een energiezuinige woning met vier slaapkamers in een kindvriendelijke wijk? Wij openen graag de deuren voor je!

In 2022 is de woning verder verduurzaamd waarbij muur- en vloerisolatie is aangebracht. Samen met 11 zonnepanelen en de hybride warmtepomp (2022) staat duurzaamheid centraal. De woning die ook aan de binnenkant flink is gemoderniseerd de afgelopen jaren, beschikt over maar liefst vier slaapkamers, een ruime keuken en een luxe badkamer. De tuin met achterom en vrijstaande stenen berging ligt op het noordoosten.

Wielewaal is een rustige straat in de groene en kindvriendelijke wijk Groot Douwel. De woning heeft een vrij uitzicht aan de voorzijde over een groen veld en ligt vlakbij het winkelcentrum Flora, sportcentrum De Scheg en diverse basisscholen.

Treinstation 4 min. fietsen | Bushalte 5 min. lopen | Centrum 7 min. fietsen | Snelweg afrit 4 min. rijden | Supermarkt 5 min. lopen | Kinderopvang 4 min lopen | Basisonderwijs 4 min. lopen

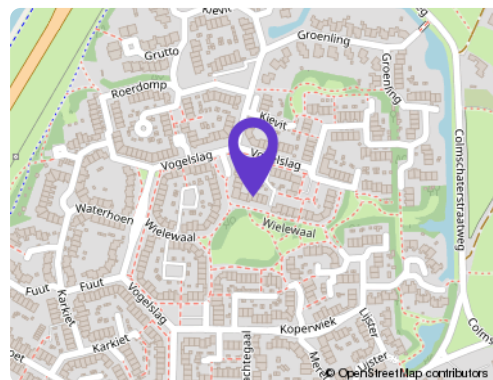




Kenmerken

Wielewaal 45
7423 DN Deventer

Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1978
Inhoud	395 m ³
Woonoppervlakte	111 m ²
Aantal kamers	5
Slaapkamers	4
Perceel	151 m ²



Buitenruimte

Tuin	Achtertuint
Ligging	Noordoosten
Oppervlakte	55 m ²
Achterom aanwezig	Ja

Energie

Energielabel	-
Verwarming	Warmtepomp
Warmwater	CV-ketel (Nefit, 2008)
Isolatie	Dak-, vloer-, muurisolatie en grotendeels dubbel glas

Berguimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra
Isolatie	-

Parkeergelegenheid

Soort	Openbaar en op eigen terrein
-------	------------------------------

Voorzieningen

Soort	TV kabel, mechanische ventilatie en 11 zonnepanelen
-------	---

Indeling

Begane grond

Entree met meterkast, inbouwkast, trapopgang en toiletruimte (met zwevend toilet en fonteintje). Ruime woonkamer met grote raampartijen, inbouwspots en elektrische inbouwhaard. Ruime open keuken met diverse inbouwapparatuur (6-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, vriezer en combi-oven).

Eerste verdieping

Overloop, drie ruime slaapkamers (allemaal voorzien van een dakraam), moderne badkamer (2020) met inloopdouche, wastafel met meubel, hangend toilet, designradiator en vloerverwarming.

Tweede verdieping

Overloop met aansluiting voor de wasmachine en droger, CV-ketel en hybride warmtepomp. Vierde slaapkamer aan de achterzijde gelegen voorzien van dakraam. Er is mogelijkheid tot het creëren van een vijfde slaapkamer.

Aanvullende informatie

- Voordeur vernieuwd in 2020
- Mechanische ventilatie vernieuwd in 2020
- Vaatwasser vernieuwd in 2021

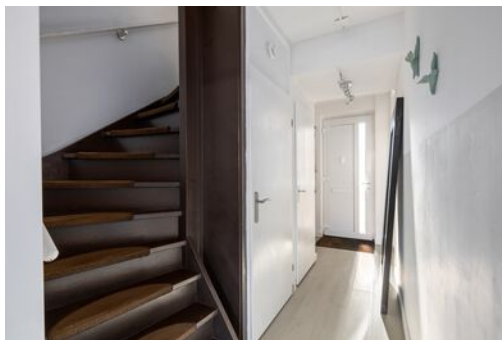




**LICHTE
WOONKAMER**



















Plattegrond

Begane grond



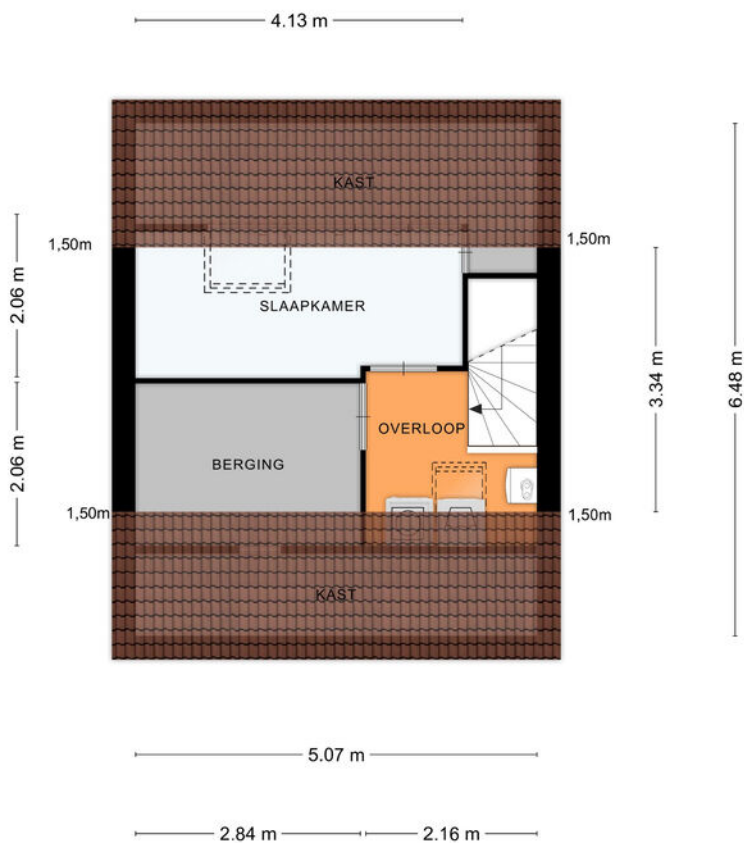
Plattegrond

Eerste verdieping



Plattegrond

Tweede verdieping



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
Verlichting			
- Dimmers	✓		
- Inbouwspots	✓		
- Losse (hang)lampen			✓
- Opbouwspots / armaturen / lampen	✓		
Raamdecoratie/Zonwering			
- Gordijnen	✓		
- Gordijnrails	✓		
- Jaloezieën	✓		
Vloerdecoratie			
- PVC vloer	✓		
Overig			
- (Losse) kasten/legplanken			✓
- Spiegelwanden		✓	
Keuken			
Keuken en (inbouw)apparatuur			
- Afzuigkap	✓		
- (Combi)oven	✓		
- Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
- Koelkast	✓		
- Koffiezetapparaat		✓	
- Vaatwasser	✓		
- Vriezer	✓		
Sanitair en wellness			
Toilet			
- Fontein	✓		
- Toilet	✓		

Lijst van zaken

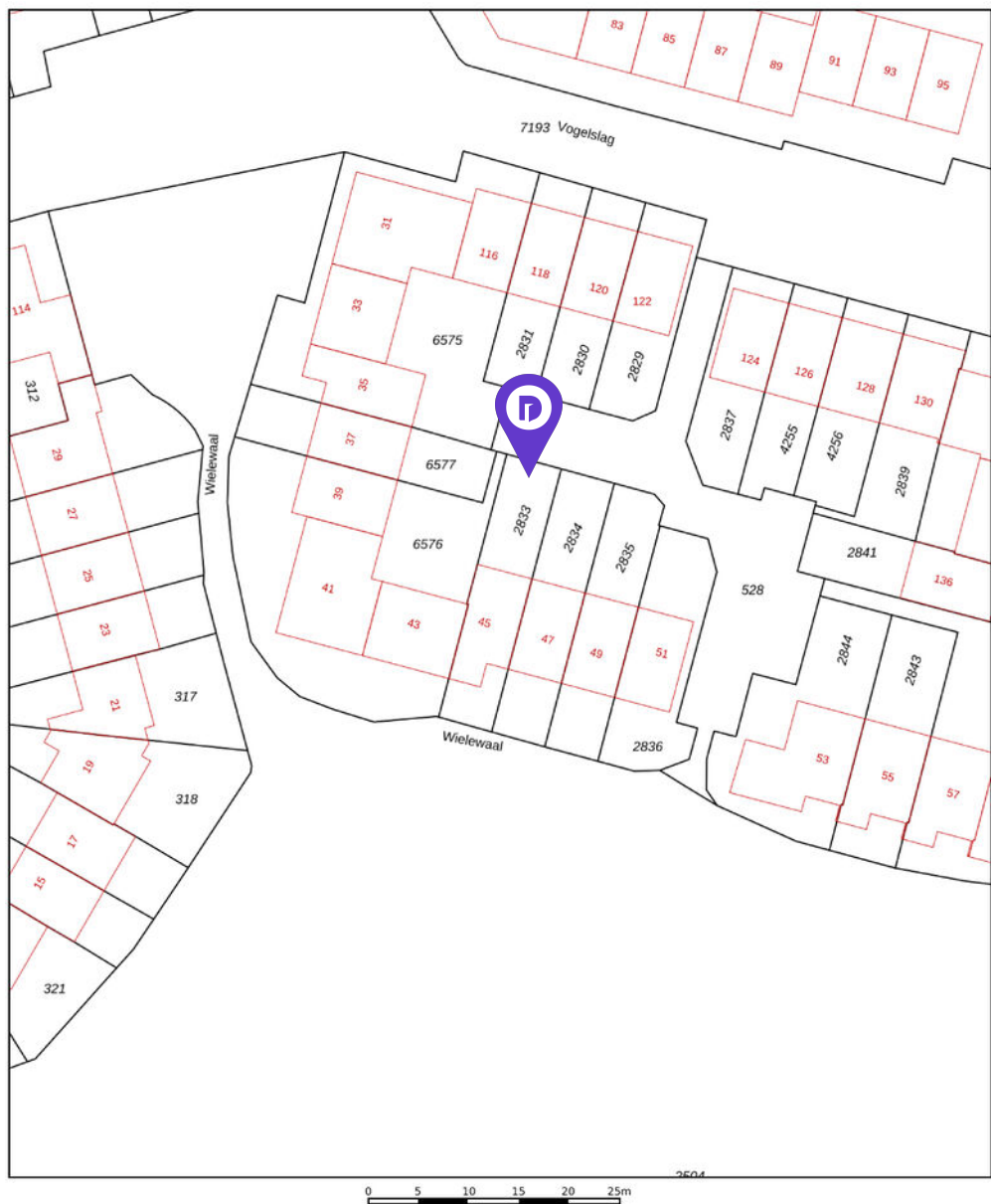
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- Toiletborstel(houder)	✓		
- Toiletrolhouder	✓		
Badkamer			
- Douche (cabine/schermer)	✓		
- Toilet	✓		
- Toiletborstel(houder)	✓		
- Toiletrolhouder	✓		
- Wastafelmeubel(s)	✓		
- Wastafel(s)	✓		
Installaties			
Verwarming			
- CV met toebehoren	✓		
- (Klok)thermostaat	✓		
- Warmtepomp	✓		
Warmwatervoorziening			
- Via CV-installatie	✓		
Energiebesparing			
- Zonnepanelen	✓		
Ventilatie			
- Mechanische ventilatie	✓		
Communicatie			
- Internetaansluiting		✓	
- Telefoonaansluiting		✓	
Exterieur en veiligheid			
Exterieur			
- Brievenbus	✓		
- Laadstation elektrische auto			✓
- (Voordeur)bel			✓
Veiligheid			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- Rookmelders	✓		
- Ring Floodlight Camera		✓	
- Ring Video Deurbell + Chime			✓
Tuin			
Inrichting			
- Beplanting	✓		
- (Sier)hek	✓		
- Tuinaanleg / bestrating	✓		
- Planten in potten		✓	
Bijgebouwen			
- Kasten / werkbank in tuinhuis/berging	✓		

Kadastrale kaart

Situatie



Gemeente: Deventer Sectie: L Perceelnummer: 2833 Oppervlakte: 151 m² Omvang: Geheel perceel

Het is tijd voor verandering. OpenDeur koppelt een team van moderne makelaars aan slimme technologie. Het resultaat is een soepele verkoop, waarmee we de belangrijkste transactie in het leven van onze klanten simpel, transparant en betaalbaar maken.

Ons platform staat als een huis en onze specialisten stellen jou in staat om de juiste keuzes te maken. Je huis is het waard.



Waarom OpenDeur?



Onze NVM makelaars doen het werk

Van waardebepaling tot de onderhandelingen en het opstellen van de koopakte, onze NVM makelaars nemen alles uit handen.



Krachtig online platform

24/7 inzicht in de voortgang van de verkoop. Reacties van kijkers en biedingen ontvang jij op hetzelfde moment als de makelaar.



Onovertroffen woningpresentatie

De beste woningfotograaf van Nederland, maatwerk teksten, uitnodigende brochures en betaalde Facebook advertenties. Wij bereiken altijd de juiste doelgroep.



Een bezichtiging voor iedereen

Dit lijkt logisch, maar veel makelaars bieden die mogelijkheid niet. Bij ons mag iedereen bezichtigen en bieden. Zo krijg jij gegarandeerd het hoogste bod.

**Haal het maximale
uit de verkoop van je
woning**

**Bekijk onze pakketten
op [OpenDeur.nl](https://opendeur.nl)**

Gevalideerde taxaties (NWWI)

Snel, voordelig en accuraat € 674,-

- Snelle woningopname
- Uitgewerkt binnen enkele werkdagen
- Erkend door alle geldverstrekkers
- Lokale NVM taxateur

Stuur een mail naar taxatie@opendeur.nl

Bezichtiging plannen?

Een bezichtiging plannen kan gemakkelijk via ons online platform



Stap 1

Ga naar OpenDeur.nl en klik op 'Woningaanbod'



Stap 2

Selecteer de woning en plan een bezichtiging



Stap 3

Na de bezichtiging kun je de verkoper en ons eenvoudig via het platform laten weten wat je van de woning vindt

Bieding doen?

Ook een bieding doen is simpel via ons online platform

Stap 1

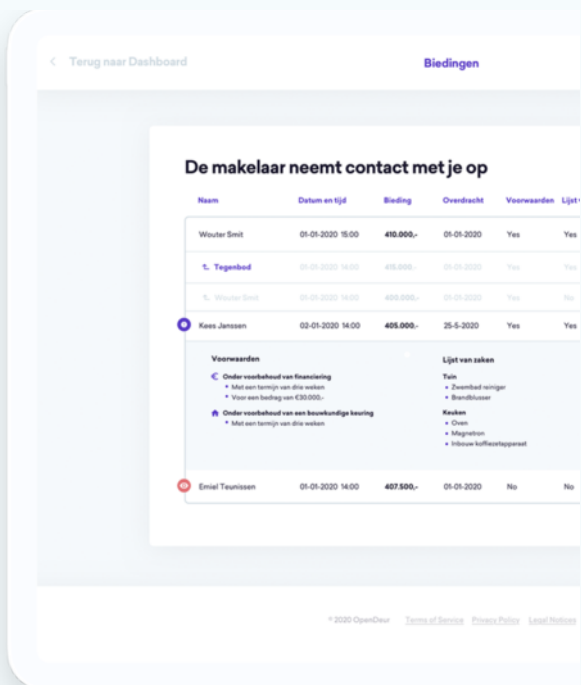
Log in op ons platform en klik op 'Woningaanbod'

Stap 2

Selecteer de woning en klik op 'Doe een bieding'

Stap 3

Via het online formulier kan je gemakkelijk de bieding doen



Je droomwoning gevonden? Gefeliciteerd!

Wil je snel duidelijkheid?
Plan een gratis gesprek bij jou thuis.

Wij helpen je met het financiële plaatje

Je hebt een huis gevonden waar je je nieuwe thuis van wilt maken. Wat een geweldig vooruitzicht! Maar voordat je kunt gaan klussen en inrichten, moet eerst de hypotheek worden geregeld. Daar helpt Driehoek Advies bij.

Heb je de woning gekocht?

Een woning kopen gaat niet over één nacht ijs, zeker als jouw hypotheek zorgt voor een nieuw financieel plaatje. We kijken naar je maandlasten, of deze passen bij je levensstijl en uitgavenpatroon. Een hypotheek afsluiten gaat namelijk niet alleen over je woning en je woonwensen; het gaat om jouw financiën en hoe jij je leven kunt leiden. Nu én later.

Gratis berekening

Je wilt duidelijkheid hoeveel je kunt lenen en wat de maandelijkse kosten zijn? Maak een vrijblijvende afspraak met een van onze hypotheekadviseurs voor een gratis berekening. Zij komen graag bij jou thuis voor een persoonlijk gesprek.

De adviseurs van Driehoek Advies



Mark
Bruins



Bjorn
Harleman



Dennis
Klein Hegeman

Wil je een afspraak maken of heb je een vraag?

Op werkdagen zijn we telefonisch bereikbaar van 8.30 tot 22.00 uur op 085 - 06 05 337. Stuur je ons een bericht per e-mail? Dan ontvang je binnen één werkdag een reactie van ons.



Notities

Goed om te weten

Koopovereenkomst

De overeenkomst wordt gesloten op basis van het actuele model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop gelden de hieronder opgenomen verkoopvoorwaarden. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst gaan we er van uit dat je deze verkoopvoorwaarden hebt gelezen en aanvaard.

Waarborgsom of bankgarantie

Op verzoek van de verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10% van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

Bouwtechnische keuring

De koper kan de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

Notaris

De keuze van de notaris ligt meestal bij de koper, behalve als de verkoper voor het sluiten van de koopovereenkomst aangeeft de keuze voor de notaris te willen reserveren.

Bedenktijd

Een aspirant-koper krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur nadat de tussen beide partijen opgemaakte en ondertekende akte (in kopie) aan aspirant-koper gegeven is, waarvoor aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt om 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Ouderdomsclausule

Voor woningen die ouder zijn dan 25 jaar nemen wij een ouderdomsclausule op in de koopovereenkomst.

Asbestclausule

Asbest is in het verleden veel toegepast in de bouw vanwege de goede eigenschappen die het materiaal bezit. Sinds 1 juli 1993 is de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Woningen die voor die datum gebouwd zijn kunnen nog asbesthoudende materialen bevatten. In de koopovereenkomst zal een clausule worden opgenomen waarin de koper verklaart bekend te zijn met de eventuele aanwezigheid van asbesthoudende materialen en bekend te zijn met de regelgeving omtrent eventuele wijzigingen en afvoer daarvan.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal meestal ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in zo'n geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt meegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond. Bij het vaststellen van de verkoopprijs is hiermee rekening gehouden en eventuele gebreken komen voor rekening en risico van koper.

Voorbehoud en onderzoeksplicht

Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat de informatie in deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie en visuele opname, soms zijn ze uit het geheugen opgediept. De verkoper is nadrukkelijk gevraagd bij hem bekende gebreken te melden. De koper heeft echter zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang kunnen zijn en kan zich niet beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers. De verkopend makelaar of je eigen aankoopmakelaar kan je hierover informeren.

Disclaimer

De informatie in deze brochure is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Wij aanvaarden echter geen aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



OpenDeur[®]



Vragen?

Je kan ons altijd even appen op 085 303 48 63