

## De Wielewaal 36, 2761 XZ Zevenhuizen

Vraagprijs: € 450.000,- k.k.

## Omschrijving

IN DE VERKOOP BIJ DICHTBIJ MAKELAARDIJ

**Gelegen in een rustige en kindvriendelijke buurt aan de rand van Zevenhuizen ligt deze fraaie eengezinswoning met maar liefst zes slaapkamers en zonnige tuin op het zuidoosten. Via de fraai aangelegde voortuin en de entree loop je zo de living in waarbij je aan de voorzijde het zitgedeelte aantreft en aan de achterzijde het eetgedeelte en de open keuken. Vanuit de keuken en vanuit de living bereik je de achtertuin. Hier geniet je in de ochtend met een lekkere bak koffie of kopje thee van de eerste zonnestralen van de dag. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. Ook tref je op deze verdieping de moderne badkamer en een tweede toilet aan. Op de zolder bevinden zich nog eens drie slaapkamers waarvan de kamer aan de achterzijde is voorzien van een dakkapel. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping ook de wasruimte met CV-ketel en omvormer voor de acht aanwezige zonnepanelen. Aan de voor- en achterzijde heb je veel bergruimte achter knieschotten. Nog meer bergruimte vind je op de dubbele bergvlisering die zowel vanaf de voorzolder als vanaf de slaapkamer aan de voorzijde te bereiken is.**

De woning is gelegen in een autoluwe buurt. Parkeren kan gemakkelijk aan de straat; er is voldoende parkeergelegenheid. De ontsluiting van de wijk is perfect: de Dorpsstraat met haar veelzijdige winkelaanbod is op loopafstand en met de auto rijd je binnen enkele minuten de N219 en vervolgens de A12 of A20 op. Zoek je ontspanning? Wandelend in de Eendragtspolder of fietsend langs de Rotte(meren) kom je helemaal tot rust! En de kinderen vermaken zich prima in de op loopafstand gelegen Natuurspeeltuin Hennipgaarde.

Kortom, een praktisch ingedeelde familiewoning met een zonnige tuin op het zuidoosten.

Wil je deze keurig onderhouden eengezinswoning met maar liefst zes slaapkamers met eigen ogen bekijken? Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvende bezichtiging!

### INDELING

#### Begane grond

Hal/entree met meterkast en ingebouwde kapstok. Sfeervolle living met aan de voorzijde de woonkamer en aan de achterzijde de keuken gesitueerd. Keuken met degelijk blad v.v. spoelbak met kraan, close-in boiler (5 lt.), vrijstaand gasfornuis met maar liefst 6 gaspitten en grote oven, rvs-afzuigkap, vaatwasmachine (Bosch, 2024), separate Amerikaanse koel-vries-combinatie met ijsblokjesmachine en watertap, en een praktische verplaatsbare ontbijtbar. Vanuit de woonkamer (openslaande deuren met schuifhor) en vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar. Vanuit de woonkamer tevens toegang tot de hal. Vanuit de hal is het toilet bereikbaar welke is v.v. hangend closet en fonteintje. Tevens bevindt zich hier de trapopgang naar de 1e verdieping. De begane grond is v.v. een nette laminaatvloer (uitgezonderd de hal/entree en het toilet). De woonkamer heeft vloerverwarming.

#### 1e verdieping

Overloop. Aan de voorzijde zijn 2 slaapkamers gesitueerd. Aan de achterzijde bevindt zich een derde slaapkamer. Mooie badkamer v.v. inloopdouche met hand- en regendouche, wastafelmeubel met verlichte spiegel, designradiator en een klepraam t.b.v. een prettige daglichttoetreding. Separaat toilet met hangend closet. Alle ruimten op de 1e verdieping (uitgezonderd overloop, badkamer, toilet) zijn v.v. een nette laminaatvloer.

## 2e verdieping/ zolder

Op de zolder bevinden zich twee slaapkamers aan de voorzijde welke zijn v.v. tuimelramen met schuifhorren en blinderende dakraamgordijnen. De slaapkamer aan de achterzijde is v.v. draaikiepramen met schuifhor. Daarnaast is er een praktische ruimte aanwezig met wasmachine- en wasdrogeropstelplaats, CV-ketel en de omvormer van de acht zonnepanelen. Veel bergruimte achter knieschotten aan de voor- en achterzijde. Ook deze verdieping is v.v. een nette laminaatvloer (uitgezonderd de wasruimte).

## Buiten

- Fraai aangelegde voortuin
- Zonnige achtertuin v.v. buitenkraan, achterom en tevens stenen berging v.v. elektra.

## BIJZONDERHEDEN

- Leuke gezinswoning, rustig gelegen aan een voetpad in een kindvriendelijke buurt!
- Eigen grond.
- Bouwjaar 1972.
- Energielabel A.
- Acht zonnepanelen.
- Vrijwel geheel v.v. houten kozijnen met isolerende beglazing, dakkapel is v.v. kunststof kozijnen met isolerende beglazing.
- Verwarming en warm water d.m.v. CV-ketel.
- Glasvezelaansluiting.
- Goed onderhouden en praktisch ingedeeld met maar liefst zes slaapkamers.
- Grote achtertuin met stenen berging en achterom.
- Voldoende parkeergelegenheid rondom de woning.
- Ligging in een rustige woonwijk op loopafstand van speeltuinen, kinderdagverblijven, basisscholen en winkels.
- Ligging t.o.v. diverse uitvalswegen (N219, A12, A20) is zeer gunstig.
- Oplevering: in overleg (voorkeur verkopers: juli/augustus 2025).
- Van toepassing: ouderdomsclausule, asbestclausule.

## PERSOONLIJKE NOOT VAN DE EIGENAREN

*"De afgelopen jaren hebben wij als gezin met veel plezier aan De Wielewaal in Zevenhuizen gewoond. We verkopen ons huis omdat we uit de regio zullen vertrekken, terug naar onze families. Zevenhuizen is een fijn dorp, centraal gelegen met genoeg voorzieningen op loopafstand. De Hennipgaarde als achtertuin is een heerlijke uitvalsbasis om te ontspannen: spelen in de natuurspeeltuin of in alle rust een rondje wandelen. Het huis is praktisch ingedeeld; het heeft veel kamers en veel opbergruimte op de vliering. Van harte welkom om te kijken en ervaren of dit uw/jullie nieuwe (t)huis wordt!"*

## BOD UITBRENGEN

Na bezichtiging van de woning kun je bij interesse via een persoonlijk online account een bod uitbrengen. Dit is een handig portaal waarbij je als potentiële koper geholpen wordt om een weloverwogen bod te formuleren. Je bod is niet zichtbaar voor andere bidders en is alleen bekend bij de makelaar en verkoper. Op grond van nieuwe wetgeving per 1 januari 2023 zal je bod echter gedeeld worden met de andere bidders zodra de woning definitief verkocht is.

**Vraagprijs: € 450.000,- k.k.**

### VERKOOP EIGEN WONING

Eigen woning nog niet verkocht? Neem nu contact met ons op voor een vrijblijvende kennismaking en kosteloze waardebeoordeling. Want het begint altijd met een goed gesprek.

Dichtbij Makelaardij. Vol vertrouwen je nieuwe levensfase in.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 450.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Eengezinswoning, tussenwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 7 kamers waarvan 6 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	: Ca. 424 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: Ca. 136 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: Ca. 123 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	: 1972
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin ca. 54 m <sup>2</sup>
<b>Parkeergelegenheid</b>	: Openbaar parkeren
<b>Energie label</b>	: A
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
<b>Voorzieningen</b>	: TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
<b>C.V.-ketel</b>	: Nefit Proline HRC 24/CW4 (Gas gestookt combiketel uit 2008, eigendom)

## Locatie

De Wielewaal 36  
2761 XZ ZEVENHUIZEN












































## Kaart van het Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



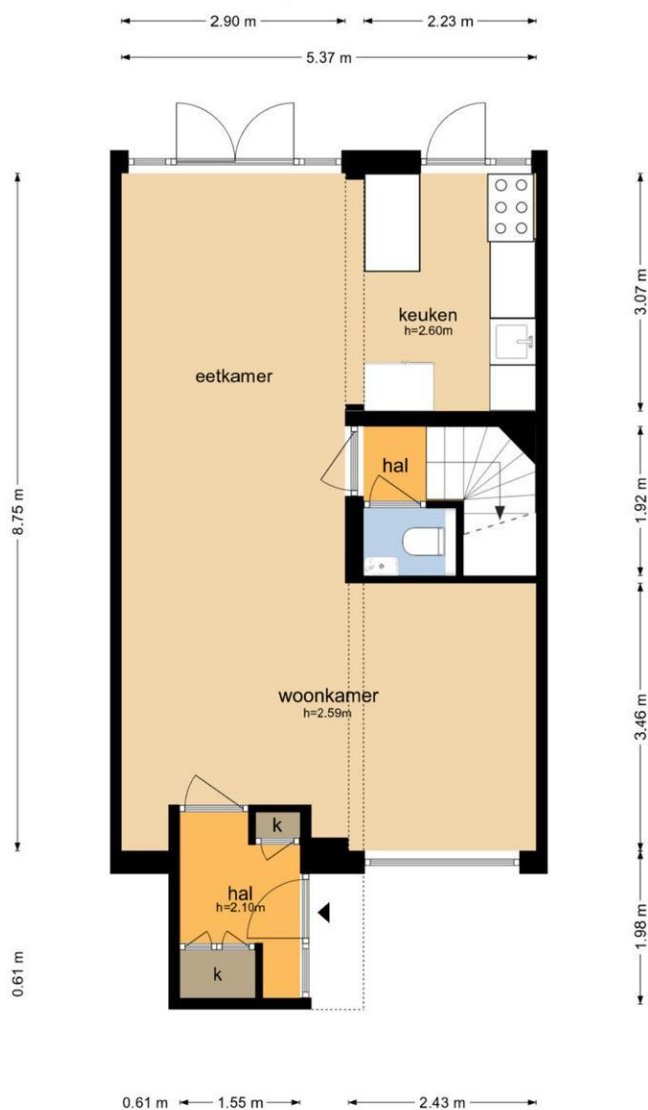
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Zevenhuizen	
—	Huisnummer	Sectie C	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2950	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 december 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



## Plattegrond | Begane grond

De Wielewaal 36 - Zevenhuizen  
Begane Grond



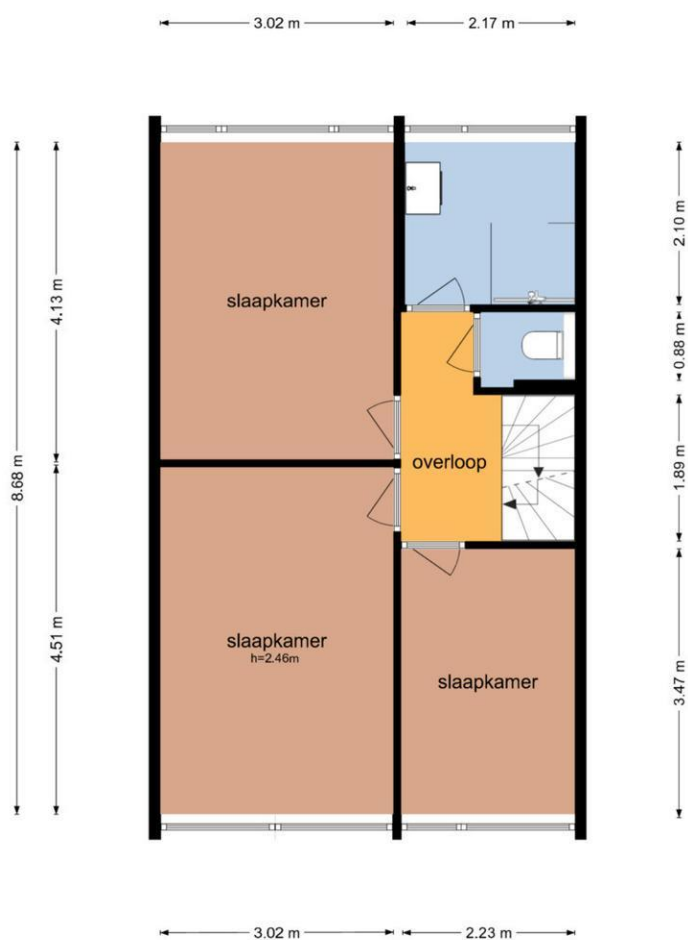
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

## Plattegrond | Begane grond



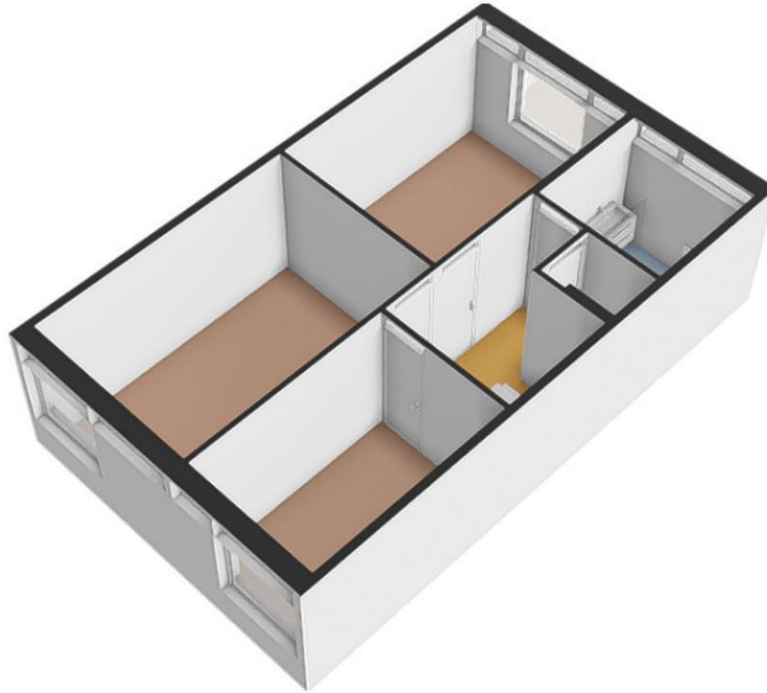
## Plattegrond | 1e verdieping

De Wielewaal 36 - Zevenhuizen  
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Plattegrond | 1e verdieping



## Plattegrond | 2e verdieping

De Wielewaal 36 - Zevenhuizen  
Tweede Verdieping

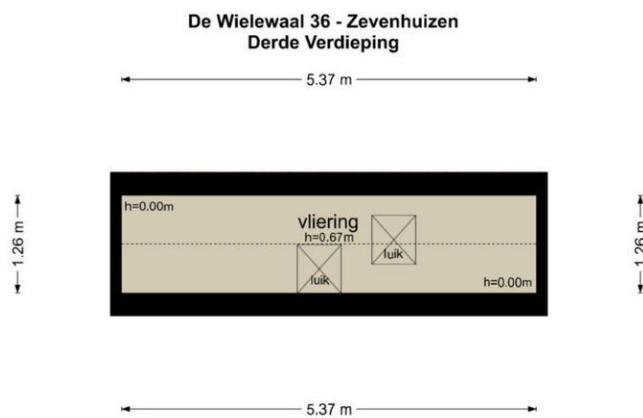


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© www.objectenco.nl

## Plattegrond | 2e verdieping



## Plattegrond | 3e verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Plattegrond | 2e verdieping





## Plattegrond | Tuinschuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## Plattegrond | Tuinschuur



# Overige informatie

## **Toelichtingsclausule 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, bijvoorbeeld maar niet uitsluitend door interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## **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 niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

## **Disclaimer**

De informatie over dit object is met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de informatie kan door Dichtbij Makelaardij b.v. echter geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. De verstrekte informatie dient niet als een offerte of aanbieding te worden beschouwd, maar slechts als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden.