

# *Je nieuwe droomwoning?*



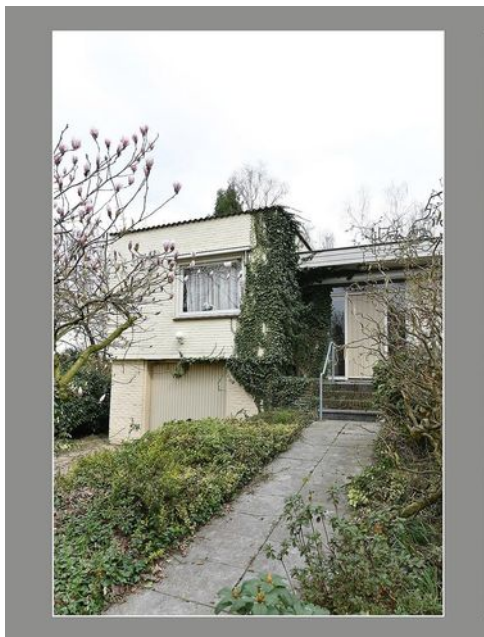
Muldershofweg 23  
6586 AG Plasmolen

# Muldershofweg 23



## Begane grond

Entree/ruime hal met meterkast, woonkamer met open haard en zowel aan de voor- als achterzijde via een schuifpui dan wel openslaande deuren een toegang naar het terras, een eenvoudige doch ruime woonkeuken met diverse apparatuur, gang, toilet, badkamer met douche en vaste wastafel, 3 slaapkamers, waarbij de ouderslaapkamer over een eigen badkamer beschikt, voorzien van een ligbad, dubbele wastafel en toilet.



## Souterrain

Overloop met buiteningang, ruime slaapkamer met badkamer voorzien van douche, toilet en vaste wastafel, grote inpandige garage (9.50 bij 3.70), berging.

## Bouwjaar

1965

## Vraagprijs

€ 450.000 k.k.

Inhoud woonfunctie: 769 m<sup>3</sup>

Inhoud overig: 32 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 181 m<sup>2</sup>

Oppervlakte overig: 52 m<sup>2</sup>

Perceelsoppervlakte: 1330 m<sup>2</sup>



## Isolatie

Grotendeels dubbel glas toegepast

## Verwarming en warmwatervoorziening

Via Vaillant VHR 30-34 combiketel uit 2009

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

# Muldershofweg 23



## Tuin

Royale tuin rondom de woning. De voortuin bestaat uit diverse struiken, bomen en planten, de achtertuin van 30 x 24 meter bestaat uit een groot gazon en diverse borderpartijen en struiken. In de achtertuin kunt u volop genieten van uw privacy.

## Bouwkundig gekeurd

Van deze woning is een bouwtechnisch keuringsrapport aanwezig. Dit is voor kandidaat-kopers ter inzage.

**Energielabel:** volgt

## Bijzonderheden

De korte afstand ten opzichte van Mook, Malden en Nijmegen maakt een ruim aanbod aan voorzieningen en activiteiten, zoals een divers winkelaanbod (o.a. meerdere supermarkten en lokale ondernemers), een actief verenigingsleven, veelzijdige sportclubs, evenementen, basisscholen, kerken, huisartsen, apotheken en dergelijke. Dit alles is gelegen in een prachtige natuurrijke omgeving in het Rijk van Nijmegen, met vele kilometers wandel- en fietsroutes.



Wanneer u ondanks de prachtige omgeving met het rijke aanbod aan voorzieningen toch de behoefte heeft om verder te reizen, dan bevindt de op-/afrit van de Rijksweg N271 zich op korte afstand, waardoor u binnen 20 minuten in het historische centrum van Nijmegen staat.

## Vaste lasten volgens opgave van verkoper

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| OZB:               | € 465,- per jaar  |
| Waterschapslasten: | €     ,- per jaar |
| Rioolrecht:        | € 234,- per jaar  |
| Gas, elektra       | € 205,- per maand |



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht.

# Voorgevel



Op een unieke locatie temidden van natuur en recreatie aan de voet van de Sint Jansberg en om de hoek van de Mookerplas op een bijzonder fraai perceel grond van 1330 m<sup>2</sup> gelegen ruime vrijstaande woning met bijzonder veel mogelijkheden !

Deze karakteristieke woning dateert oorspronkelijk uit 1965. Het is een vrij gelegen woning met maar liefst 3 slaapkamers op de begane grond en een ruim

sousterrein met een ruime inpandige garage en een ruime slaapkamer die feitelijk het karakter van een inpandig appartement heeft.

De plek, het huis en de omgeving bieden vele mogelijkheden om hier prachtig te wonen en om te recreëren. U kunt hier zwemmen, varen, ultiem ontspannen en genieten van de natuurlijke omgeving.

De ligging aan een rustige weg vlakbij de

# Woonkamer



# Keuken en entree



# Slaapkamers



# Badkamers



# Tuin

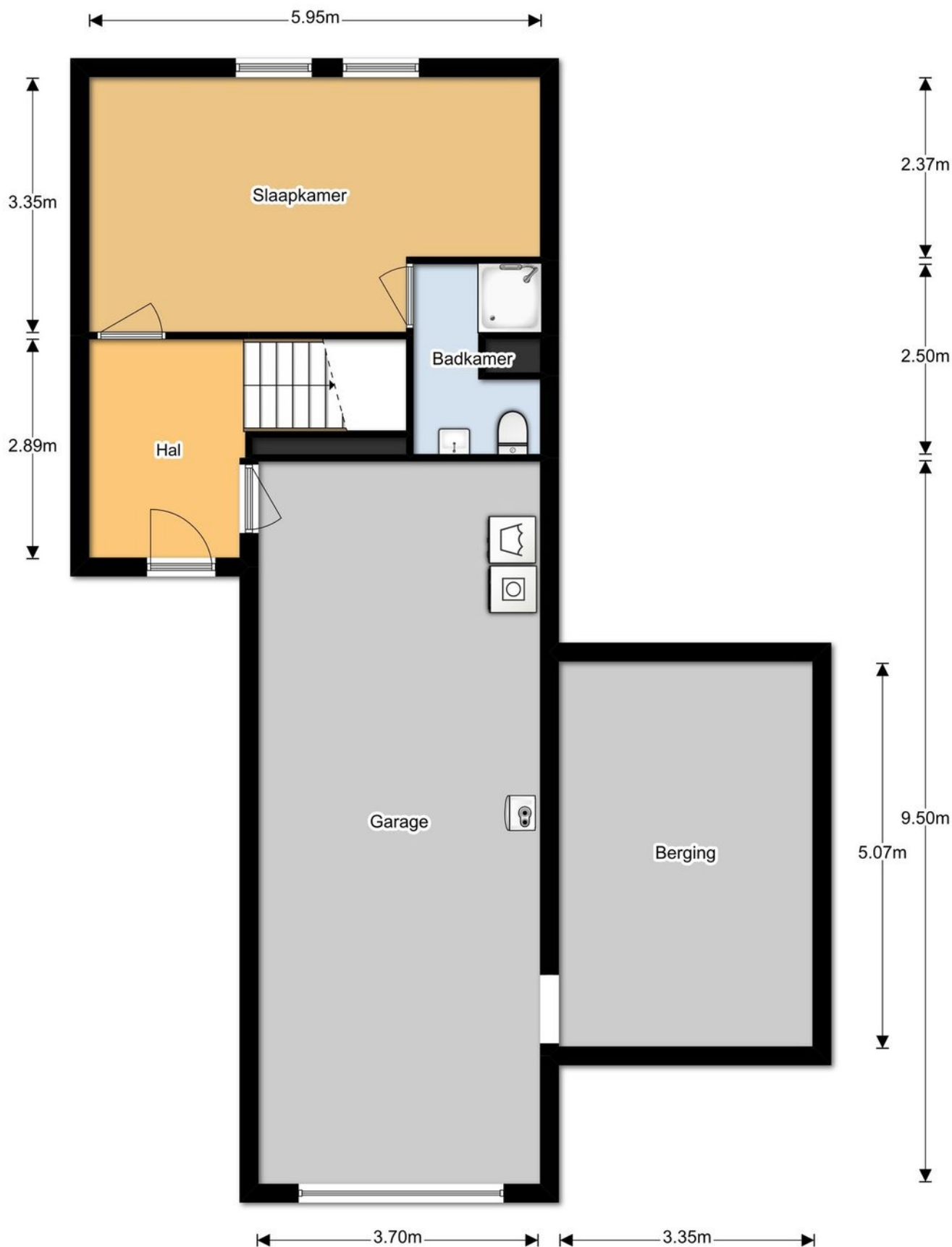


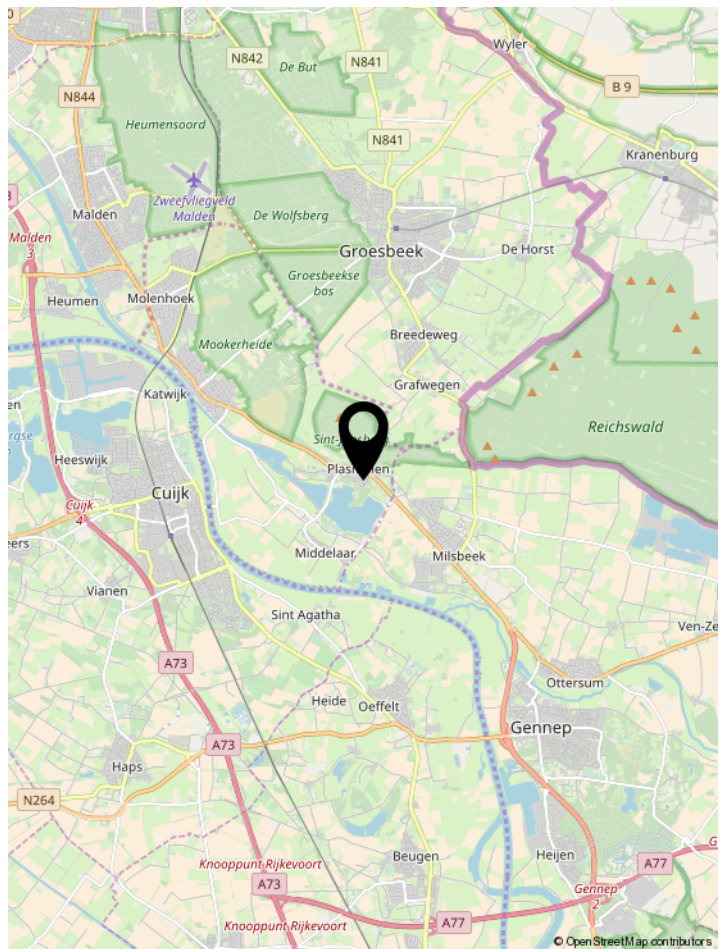
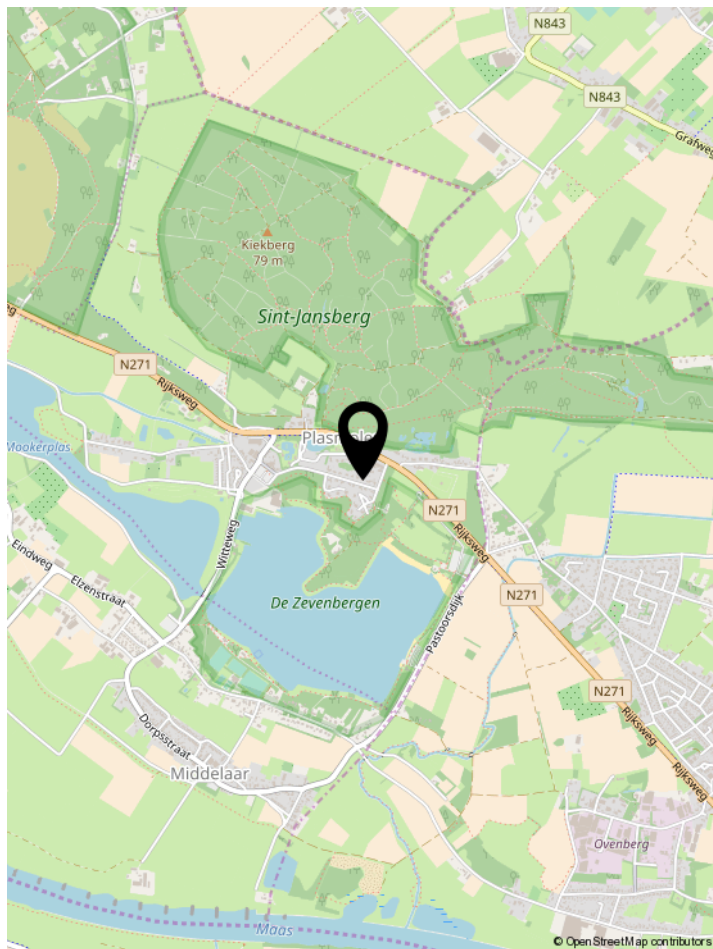
# Plattegronden



*Begane grond*

# Plattegronden





# Kadaster

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Muldershofweg23



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 17 april 2018  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

MOOK EN MIDDELAAR

C

480

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.

# Lijst van zaken

|                                     | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|-------------------------------------|------------------|----------|-----------------|-----|
|                                     |                  |          |                 |     |
| <b>Tuin</b>                         |                  |          |                 |     |
| Buitenverlichting                   | X                |          |                 |     |
| Tuinaanleg/bestrating/bepanting     | X                |          |                 |     |
|                                     |                  |          |                 |     |
| <b>Woning</b>                       |                  |          |                 |     |
| Brievenbus                          | X                |          |                 |     |
| Rolluiken/Zonwering buiten          | X                |          |                 |     |
| (Voordeur)bel                       | X                |          |                 |     |
| Veiligheidssloten/inbraakpreventie  | X                |          |                 |     |
| Zonwering binnen                    | X                |          |                 |     |
|                                     |                  |          |                 |     |
| <b>Raamdecoratie</b>                |                  |          |                 |     |
| Gordijnrails                        | X                |          |                 |     |
| Gordijnen/vitrages                  | X                |          |                 |     |
| Rolgordijnen                        | X                |          |                 |     |
|                                     |                  |          |                 |     |
| <b>Vloerdecoratie</b>               |                  |          |                 |     |
| Plavuizen                           | X                |          |                 |     |
| Vloerbedekking                      | X                |          |                 |     |
|                                     |                  |          |                 |     |
| <b>Warmwatervoorziening overige</b> |                  |          |                 |     |
| via c.v.                            | X                |          |                 |     |
|                                     |                  |          |                 |     |
| <b>Warmwatervoorziening</b>         |                  |          |                 |     |
| CV met toebehoren                   | X                |          |                 |     |
| Open haard met toebehoren           | X                |          |                 |     |
| Thermostaat                         | X                |          |                 |     |
|                                     |                  |          |                 |     |
| <b>Keukenapparatuur</b>             |                  |          |                 |     |
| kookplaat, afzuigkap                | X                |          |                 |     |
| vaatwasser                          | X                |          |                 |     |

# Lijst van zaken

|                            | Blijft<br>achter | Gaat mee | Ter<br>overname | NVT |
|----------------------------|------------------|----------|-----------------|-----|
| koelkast                   | X                |          |                 |     |
| oven                       | X                |          |                 |     |
|                            |                  |          |                 |     |
| Verlichting                |                  |          |                 |     |
| inbouwverlichting          | X                |          |                 |     |
| opbouwverlichting          |                  | X        |                 |     |
|                            |                  |          |                 |     |
| Algemeen                   |                  |          |                 |     |
| Keukenblok met bovenkasten | X                |          |                 |     |
| Wastafels met accessoires  | X                |          |                 |     |

# Deze woning kopen?

Als koper wilt u de zekerheid dat u niet te veel betaalt voor een woning. De verkoper wil de juiste verkoopprijs voor zijn woning. Belangrijke redenen om een woning grondig te onderzoeken middels een BouwTechnokeuring. Alle woningen van Claase Garantiemakelaars hebben een Bouwkundige keuring ondergaan.

## Wat is de BouwTechnokeuring?

Een BouwTechnokeuring is een visuele inspectie naar de bouwkundige staat van de woning door een onafhankelijke en gespecialiseerde bouw-kundige. Van die inspectie wordt een rapport gemaakt, dat na de bezichtiging door de potentiële kopers kan worden ingezien. In dit BouwTechnorapport wordt per onderdeel van de woning, met overzichtelijke waarderingen, aangegeven in welke staat het verkeert.

## Hoe verloopt een BouwTechnokeuring?

Het onderzoek van de bouwkundige verloopt volgens een standaardprocedure, waarbij dak, gevels, vloeren, wanden, trappen, plafonds en eventuele bijgebouwen visueel worden gecontroleerd. Voor die onderdelen waarvoor op korte termijn herstelwerkzaamheden worden verwacht, is aangegeven welke kosten daarvoor worden geraamd.

## Waarom een BouwTechnokeuring?

De BouwTechnokeuring biedt voor zowel de koper als de verkoper een voordeel. Met het keuringsrapport voldoen beide partijen voor een deel aan de wettelijke verplichting om alle bekende informatie op te vragen c.q. te verstrekken (de zogeheten 'onderzoeks- en informatieplicht').

## Beperkingen BouwTechnokeuring

De inspectie kan alleen plaatsvinden bij bereikbare onderdelen die 'in het zicht' zijn. Er worden bijvoorbeeld geen afwerkingen verwijderd en meubels verplaatst. Ook vindt er geen beoordeling plaats op asbesthoudende materialen of de aanwezigheid van een ondergrondse tank of eventuele bodemvergiftiging. Uitgebreide informatie kunt u vinden onder 'Uitgangspunten' in het BouwTechnorapport.

*Claase Garantiemakelaars neemt u uw zorgen uit handen.*



Voor appartementen is sprake van een afwijkende situatie rond de BouwTechnokeuring in verband met gemeenschappelijk eigendom.

# Van kijker tot koper

**Ja** Heeft u belangstelling voor de woning?

**Nee**

We stellen het op prijs als u ons dit laat weten. Dan kunnen wij het aan de verkoper doorgeven.

**Ja** Zijn uw hypotheekmogelijkheden bekend?

**Nee**

Onze hypotheekadviseurs rekenen u graag voor wat uw financiële mogelijkheden zijn. Zo'n hypotheekadvies kost u niets.

**Ja** Zijn uw hypotheekmogelijkheden toereikend?

**Nee**

**Ja** Brengt u een bod uit?

**Nee**

## Een bod uitbrengen

Als u een bod uitbrengt (mondeling of schriftelijk) dan is dit bindend als het wordt geaccepteerd door de verkoper! Het is dus verstandig vooraf kennis te nemen van alle aspecten van de woning, onder andere met het BouwTechnorapport. Betrek bij uw bod ook andere factoren die voor u van belang zijn zoals: Nationale Hypotheek Garantie, ontbindende voorwaarden, roerende zaken, etc.

## Onderhandelen

Het bod wordt door ons in ontvangst genomen. En besproken met de verkoper. Hieruit kan een onderhandeling voortvloeien.

**Ja** Is er sprake van overeenstemming?

**Nee**

## Koopovereenkomst

Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening, naar de notaris wordt gezonden. Let op: hoewel in de volksmond vaak over een 'voorlopig koopcontract' wordt gesproken, is de overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan hierna slechts ontbonden worden, als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden' in de koopovereenkomst. Vaak wordt bijvoorbeeld het afsluiten van de financiering - eventueel met Nationale Hypotheek Garantie als ontbindende voorwaarde opgenomen.

## De hypotheek

De hypotheek wordt aangevraagd via uw hypotheekadviseur. Indien noodzakelijk worden tevens een bankgarantie, een overbruggingskrediet en/of een taxatie verzorgd.

## De Notaris

De Notaris zal u (indien van toepassing) enkele dagen na ontvangst van de koopovereenkomst vragen de waar-borgsom te storten of een bankgarantie te deponeren.

## Laatste inspectie

We stellen u graag in de gelegenheid de woning voor het transport nog een keer te inspecteren.

## De ondertekening

U ontvangt een uitnodiging van de notaris om met de verkoper de transportakte te komen ondertekenen. Voor die tijd krijgt u de conceptakte en de nota van de notaris toegestuurd. U ondertekent samen met de verkoper (of een vertegenwoordiger van de verkoper) de transportakte bij de notaris.

# Kies voor kwaliteit

## *Claase: kies voor kwaliteit*

Het kopen van een huis is een spannend en intensief proces, er komt veel bij kijken. Als u besluit om met Claase Garantiemakelaars in zee te gaan, dan kiest u voor een volwaardige service van hoge kwaliteit. Wij begeleiden u van A tot Z bij de aankoop van uw droomhuis.

Wij roepen in ons kantoor al jaren, dat het makelaarsvak eigenlijk helemaal niet over huizen gaat, het gaat over mensen. En dat is dan ook meteen onze kracht. We leren u graag kennen en verdiepen ons in uw woonwensen. Wat vindt u echt belangrijk in uw nieuwe woonplek? Voor elk individu, stel of gezin is er een huis dat past.

Een huis kopen, dat doe je met verstand én gevoel. Wij vinden het belangrijk u optimaal te ondersteunen in dit doorgaans emotionele proces. Onze meerwaarde is dat wij u realistische vragen durven te stellen, uitdagen op uw woonwensen en dat we ook alternatieve invalshoeken durven voorleggen. Daarnaast hebben we jarenlange ervaring en een uitmuntende kennis van de regio. Met Claase vindt u gegarandeerd uw passende nieuwe droomhuis. Dat durven we na al die tijd best te zeggen over onszelf.

Als Garantiemakelaars nemen wij u letterlijk uw zorgen uit handen. Alle huizen bij ons in de verkoop

zijn bouwtechnisch gekeurd. Ook doen wij altijd onderzoek naar het bestemmingsplan, de kadastrale gegevens en de bodem. Zo weet u exact in welke staat u een huis koopt en komt u na aankoop niet voor verrassingen te staan.

Is het huis in deze brochure niet uw droomhuis, dan zoeken wij voor u verder op basis van uw woonwensen. Wij houden van korte lijnen, u heeft altijd direct contact met een van onze makelaars. Ook kunt u zich via onze site gratis inschrijven voor huismail, waardoor u automatisch het nieuwe aanbod per e-mail ontvangt.

Heeft u na het lezen van deze brochure nog vragen, neemt u dan contact met ons op. Of beter, kom langs op ons kantoor. De koffie staat altijd voor u klaar!



## Ons Team



**Bas Claase**  
Makelaar Taxateur

06-53 22 63 98  
bas@claase.nl



**Peter Baakman**  
Makelaar Taxateur

06-53 92 12 44  
peter@claase.nl



**Marcel Kuitenbrouwer**  
Assistent Makelaar

06-53 96 69 34  
marcel@claase.nl