

GRAFHORSTERWEG 111
8277 AB GRAFHORST



HOKSBERGEN *MAKELAARDIJ*
Oudestraat 172 - Kampen - Tel (038) 333 10 43 Fax (038) 333 31 72



GRAFHORSTERWEG 111, GRAFHORST

Vrijstaande woning met schuur, garage en riante tuin gelegen nabij het centrum van Grafhorst.

Indeling:

- beg. grond: Entree met trapopgang en grote kelder (ca 7.5 m²) met energiemeters (4 groepen).
Aan de voorzijde van de woning is de woonkamer gelegen en verbonden met de zitkamer, beide zijn voorzien van een sfeervolle gashaard. In beide kamers is veel lichtinval door grote ramen en de erker in de woonkamer.
De keuken is in de aanbouw gesitueerd, deze is uitgevoerd in wit met roestvrijstalen aanrechtblad en blauwe betegeling. Vanuit de keuken kan men naar een ruime tussenhal met toegang naar een wasruimte, het toilet en de douche uitgevoerd in een lichte tint met een douchehoek, wastafel en badkamermeubel.
In 1981 is er een tweede aanbouw geplaatst met een grote slaapkamer met ingebouwde kasten en gevelkachel. Vanuit de tuin is een berging met kelder te bereiken.
De tuin is gelegen op het oosten en is grotendeels voorzien van bestrating (betontegels en gewassen grinttegels). De tuin is tevens te bereiken via een achteringang.
De garage is voorzien van een betonnen vloer en elektriciteit en is vanaf de openbare weg te bereiken via een oprit naast de woning.
- 1^e verd.: Overloop en drie slaapkamers.
Twee van de slaapkamers zijn voorzien van ingebouwde kasten en één van de slaapkamers is voorzien van een wastafel. Eén van de slaapkamers heeft toegang tot het dakterras op de aanbouw. Alle slaapkamers zijn voorzien van gevelkachels.
- 2^e verd.: Bergzolders te bereiken via een losse trap vanuit de overloop en vanuit één van de slaapkamers.
- Vraagprijs : € 192.500,- k.k.
- Aanvaarding: in overleg

GRAFHORSTERWEG 111, GRAFHORST

Kenmerken

Algemeen

Bouwjaar:	ca 1926
Perceel:	282 m ²
Woonoppervlakte:	110 m ² (gebruiksopp. woonfunctie)
Inhoud woning:	385 m ³

Voorzieningen

Isolatie:	
Dak:	beschoten kap met pannen gedekt, bitumineuze dakbedekking op de aanbouw
Beglazing:	begane grond is grotendeels voorzien van isolerende beglazing, de verdieping is gedeeltelijk voorzien van isolerende beglazing
Gevels:	grotendeels (na)geïsoleerd dmv voorzetwanden met isolatie
Vloeren:	beg. grondvloer deels beton, deels houten vloeren, houten verdiepingsvloeren.
Verwarming:	in vrijwel alle vertrekken zijn gaskachels geplaatst
Warmwater:	geiser (geplaatst in de keuken)Idem
Voorzieningen:	Het object is voorzien van gas-, water- en elektriciteitsaansluitingen, CAI, telefoonaansluiting en aangesloten op het gemeentelijk riool (gezamenlijk met de burens)
Onderhoud:	binnen: goed buiten: goed
Ligging:	De woning is gelegen aan een doorgaande weg in Grafhorst met uitzicht op schoolgebouw met speelplaats.

Afmetingen:

Woonkamer	24.0 m ²
Zitkamer	12.0 m ²
Keuken	6.3 m ²
Badkamer	2.2 m ²
Schuur	12.0 m ²
Garage	15.0 m ²
Slaapkamer 1 (beg grond)	8.9 m ²
Slaapkamer 2	10.8 m ²
Slaapkamer 3	10.8 m ²
Slaapkamer 4	11.2 m ²





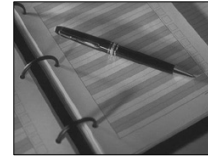
Via ons kantoor is het mogelijk om een uitgebreide brochure te verkrijgen.

ALGEMENE INFORMATIE

Geïnteresseerd in deze woning?

Het is wellicht belangrijk om de onderstaande punten door te lezen als u verder wilt informeren / bezichtigen. U zult zien dat daarbij onder andere aan de orde komt de werkwijze van ons kantoor en de gebruikelijke gang van zaken na het bezichtigen van het object;

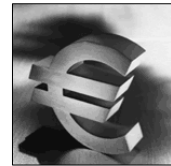
- Wilt u na het bekijken van deze brochure meer informatie óf een bezichtiging? Neem dan contact op met ons kantoor!
Het telefoonnummer is: 038 – 333 10 43, e-mail: info@hoksbergen.nl



- Het komt voor dat geïnteresseerden na een eerste bezichtiging méér inzicht willen hebben in de bouwkundige kwaliteit of het aankomend groot onderhoud van de woning. **Hoksbergen Makelaardij** en onze opdrachtgever zijn graag bereid u de gelegenheid te bieden met een deskundige het huis nogmaals op uw gemak te bekijken;

- Wanneer u besluit om een bod uit te brengen kunt u dat mondeling of schriftelijk via ons kantoor doen. Elke reële bieding zullen wij aan onze opdrachtgever voorleggen;

- Als er tot overeenstemming is gekomen, en de koop dus gesloten is, wordt van u gevraagd om als zekerheidsstelling voor de verkoper een waarborgsom te storten, op een rekening van het notaris kantoor, van 10 % van de koopsom. Natuurlijk is dit ook mogelijk in de vorm van een bankgarantie;



- Wij zetten alle gemaakte afspraken helder en duidelijk in een officiële koopakte; o.a. de partijen, het object, de koopsom, de datum van levering, de notaris, de ontbindende voorwaarden (financiering), etc;
De notariskosten (akte van levering, kadaster) worden betaald door de koper; daarom is doorgaans ook de keuze van de notaris aan de koper. Aangezien de notaris ook enkele afwikkelingen voor de verkopers moet doen (voor rekening verkoper) heeft uw keuze de goedkeuring van verkopers zodat deze niet geconfronteerd wordt met relatief te hoge kosten en te grote reisafstand;

- Bij de aangeboden woning is momenteel geen Energie Prestatie Certificaat aanwezig. In de koopovereenkomst wordt doorgaans aangegeven dat koper hier geen prijs op stelt en de verkoper vrijwaart van het afgeven hiervan. Wanneer u echter het bovengenoemde document wel overhandigd wenst te krijgen, kunt u dit aangeven. De kosten van het EPC komen dan voor rekening van de koper en zijn derhalve niet in de koopsom begrepen.

- Indien u dit wenst, kan de notaris de door de partijen ondertekende koopovereenkomst bij het Kadaster laten registreren. Deze registratie is een extra zekerheidsstelling dat de woning die u heeft aangekocht, ook daadwerkelijk aan u wordt geleverd. (De kosten voor deze registratie bedragen ongeveer tussen € 100,- en € 175,-);

- Hoksbergen Makelaardij** heeft met de beschikbare informatie deze brochure met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Wij zijn hiervoor grotendeels afhankelijk van de aan ons kantoor verstrekte informatie. Daarom kunnen wij voor eventuele onjuistheid van deze informatie geen aansprakelijkheid aanvaarden.

- Deze brochure is samen met de verkoper ontwikkeld bij de start van de verkoop van de woning. Het is mogelijk dat er tussentijds enige wijzigingen hebben plaatsgevonden.



Het team van **Hoksbergen Makelaardij** is u graag van dienst bij het vinden van passende woonruimte!