



SPOORSTRAAT 9 WIJHE

Vraagprijs € 475.000 K.K.

VOORWOORD

Bedankt voor uw interesse in deze woning. In deze brochure treft u de meest relevante informatie aan over de woning alsmede over de omgeving. Het is natuurlijk zo dat de bezichtiging voor u het beste inzicht geeft in alle aspecten die deze woning u te bieden heeft maar ik hoop u op deze wijze een goede indruk van de woning te geven.

Met vriendelijke groet namens DW Makelaardij,

Dirk Woesthoff - RMT Wonen

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld zijn er geen rechten aan te ontleen.

KENMERKEN

ADRES

Spoorstraat 9
8131 SJ
Wijhe

WOONOPPERVLAKTE

94m²

PERCELOPPERVLAKE

420m²

INHOUD WONING

421m³

BOUWJAAR WONING

1930



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 475.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1930
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	420 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	94 m ²
Inhoud	421 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	19 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	19 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In bosrijke omgeving In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	---

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	West
Staat	Normaal

KENMERKEN

Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Dient nog te worden aangelegd.

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Gaskachels
Parkeergelegenheid	Vrijstaande stenen garage
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



“Kom binnenkijken!”



Omschrijving

Pittoreske vrijstaande woning met authentieke elementen

Gelegen aan de Spoorstraat vinden we deze jaren '30 woning met verrassend riante achtertuin. De tijd in deze vrijstaande woning heeft sinds de jaren '60 stilgestaan. Dit maakt dat de woning niet alleen van buiten karakter uitstraalt maar ook binnen nog de oudhollandse elementen heeft zoals een granito vloer, glas in lood, en-suitedeuren en paneeldeuren. Met een woonoppervlak van 94m², overig inpandige ruimte van 19m² (bestaande uit de zolderverdieping en berging begane grond), gebouw gebonden buitenruimte van 8m² en een ruime garage van 19m² is er veel mogelijk. Daarnaast is het geheel gelegen op een ruim perceel van 420m². De charme en authenticiteit zijn behouden gebleven maar behoeven wel het nodige onderhoud.

Ontsnap aan de hectiek van het dagelijks leven en ontdek de rust van Wijhe. Dit pittoreske dorp aan de IJssel is gelegen tussen de Hanzesteden Zwolle en Deventer en biedt een fantastische omgeving met uitgestrekte natuur en adembenemende uitzichten. Geniet langs de rivier of wandel door de verschillende landgoederen. Gelegen op zichtafstand van de woning bevindt zich landgoed de Gelder. In Wijhe vind je de ruimte om te ontspannen, met de voorzieningen van de stad op een steenworp afstand. Voor gezinnen is Wijhe ideaal, met verschillende basisscholen, een middelbare school, sportfaciliteiten en veilige, kindvriendelijke wijken.

Indeling:

Treedt binnen in een lange en ruime hal met meteen de karakteristieke elementen zoals de granitovloer en fraaie trapopgang met rode traploper. Onder de trap bevindt zich een ruime trapkast met de doorgetrokken granitovloer (uniek), die toegang geeft tot de kelder en voldoende bergruimte heeft. Aan de linkerzijde van de hal kunt u naar de charmante voorkamer met erker. Door de grote raampartijen en de ligging op het westen heeft u veel lichtinval gedurende de dag. Via sfeervolle en-suitedeuren met glas in lood komt u in de eetkamer. Ook hier vallen meteen de grote raampartijen op met veel lichtinval. Vanuit de woonkamer zijn openslaande deuren naar de riante achtertuin. De deuren zorgen voor een brug tussen de achterkamer en het buitenleven. Zoals eerder gezegd gaan we terug in de tijd. De keuken is een jaren 60-stijl keuken met een





originele schouw. Vanuit de keuken komt u in de bijkeuken welke bijvoorbeeld ook als verlengde van de keuken gebruikt kan worden. Aansluitend aan de bijkeuken is een badkamer met toilet en douche. Vanuit deze badkamer is ook een berging bereikbaar, welke bijvoorbeeld bij de badkamer getrokken kan worden.

Eerste verdieping:

Aangekomen op de eerste verdieping vinden we een drietal slaapkamers en een kleinere kamer. De kleinere kamer bevindt zich aan de voorzijde. Ook is er een ruime slaapkamer aan de voorzijde gesitueerd met inbouwkast. Aan de achterzijde is nogmaals een kleinere slaapkamer met eigen dakterras waar u kunt genieten van de ochtendzon. Ook is de ruime masterbedroom hier gelegen met inbouwkasten en een uitzicht op de ruime achtertuin. Ook boven zijn de oude elementen zichtbaar zoals de deuren, welke handmatig zijn bewerkt en voorzien van een glans laag.

Zolderverdieping:

Middels een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. In het midden is een stahoogte en met het plaatsen van een dakkapel is het mogelijk om hier 1 à 2 slaapkamers te creëren.

Bijgebouwen en tuin:

Gelegen aan de woning is een aangebouwde houten berging, welke 1,97 bij 1,74 meter is. Daarnaast is er een garage (3.06 x 5.04 meter) met ruimte voor 1 auto. Direct achter de woning is ruimte voor een zithoek waar u door de openslaande deuren ook contact heeft met de achterkamer. Achter de garage bevindt zich een verborgen tuin welke zeer riant is. Door de diepte is er de gehele dag zon. Daarnaast is het mogelijk om meerdere zithoekjes te creëren. De burens zijn op dit moment bezig met het plaatsen van een nieuwe erfafscheiding in de vorm van een schutting.

Bereikbaarheid:

Mocht u met het openbaar vervoer willen reizen? Dan is dat ook mogelijk. Op 3 à 4 minuten fietsen en 5 minuten lopen bent u bij het NS-treinstation van Wijhe met goede verbindingen naar steden zoals Zwolle en Deventer. Vanuit daar bent u binnen een mum van tijd op uw bestemming in heel Nederland.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande jaren '30 woning
- Woonoppervlak van 94m²
- Overig inpandig van 19m²
- Externe bergruimte van 19m²
- Riant perceel van 420m²
- Authentieke elementen
- Dicht bij centrum van Wijhe

Wij vragen u attentie voor het volgende:

De verkopende partij heeft de woning niet zelf bewoond en hierdoor zal er in de koopovereenkomst een niet-zelfbewoningsclausule worden opgenomen. Daarnaast zijn er asbesthoudende materialen aanwezig en ook hiervoor zal een clausule worden opgenomen.

Bent u op zoek naar een vrijstaande jaren '30 woning met authentieke elementen, charme, een garage en riant achtertuin? Neem dan gerust contact met ons op en ga samen met ons tijdens een bezichtiging terug in de tijd.

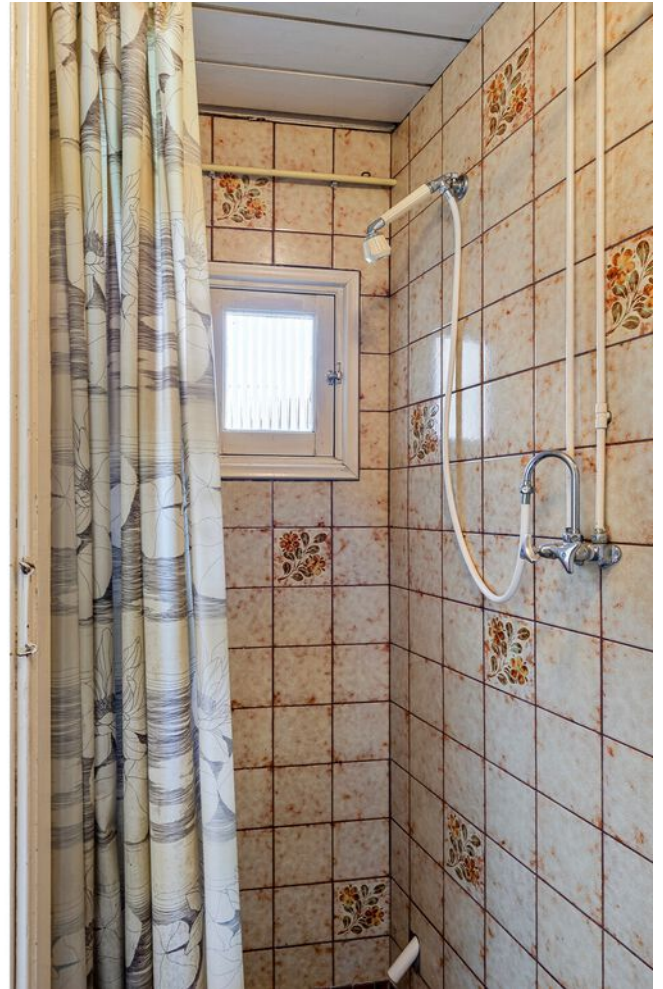


























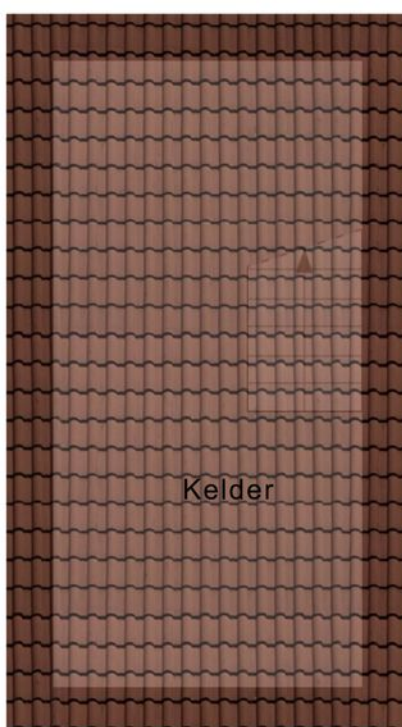




Plattegrond

Ontdek de kelder

1.98 m



4.01 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Ontdek de begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

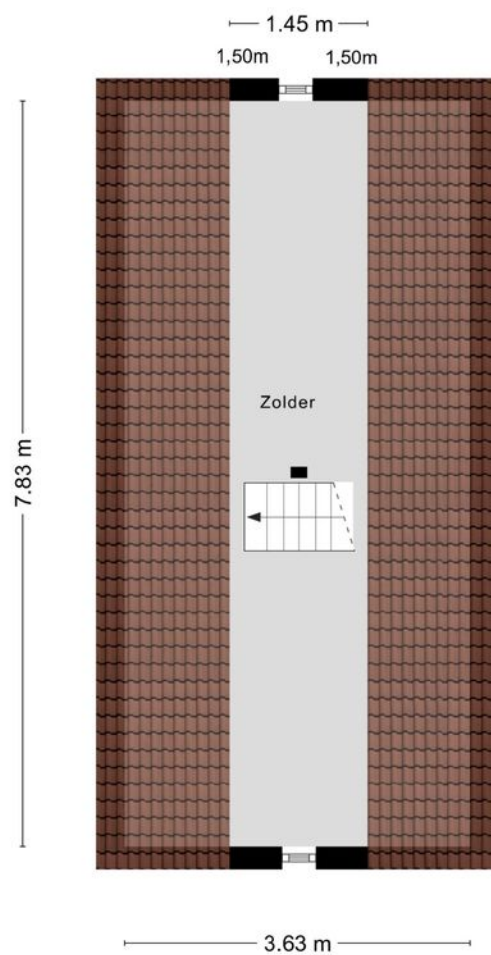
Ontdek de eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

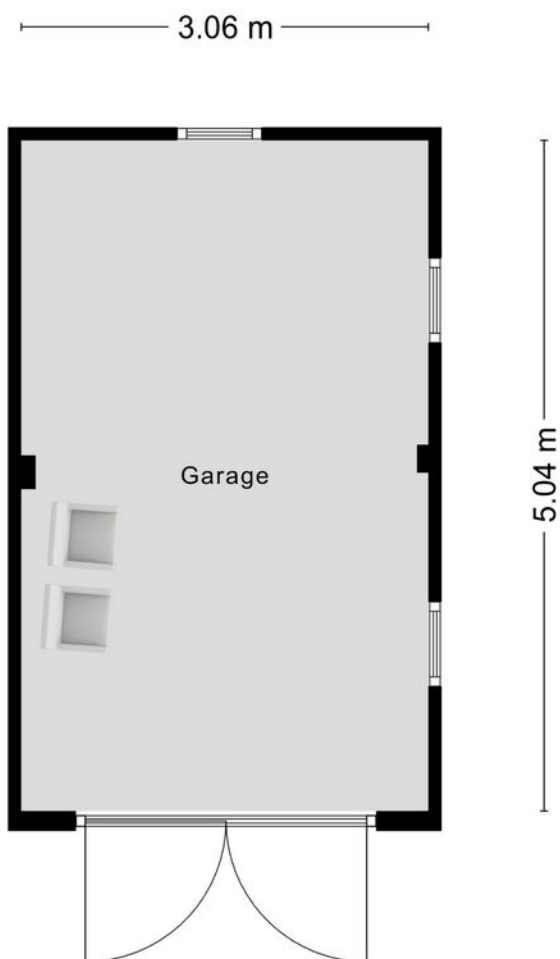
Ontdek de zolderverdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

Ontdek de garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadaster

Ontdek het perceel...
van Spoorstraat 9

Kadastrale kaart

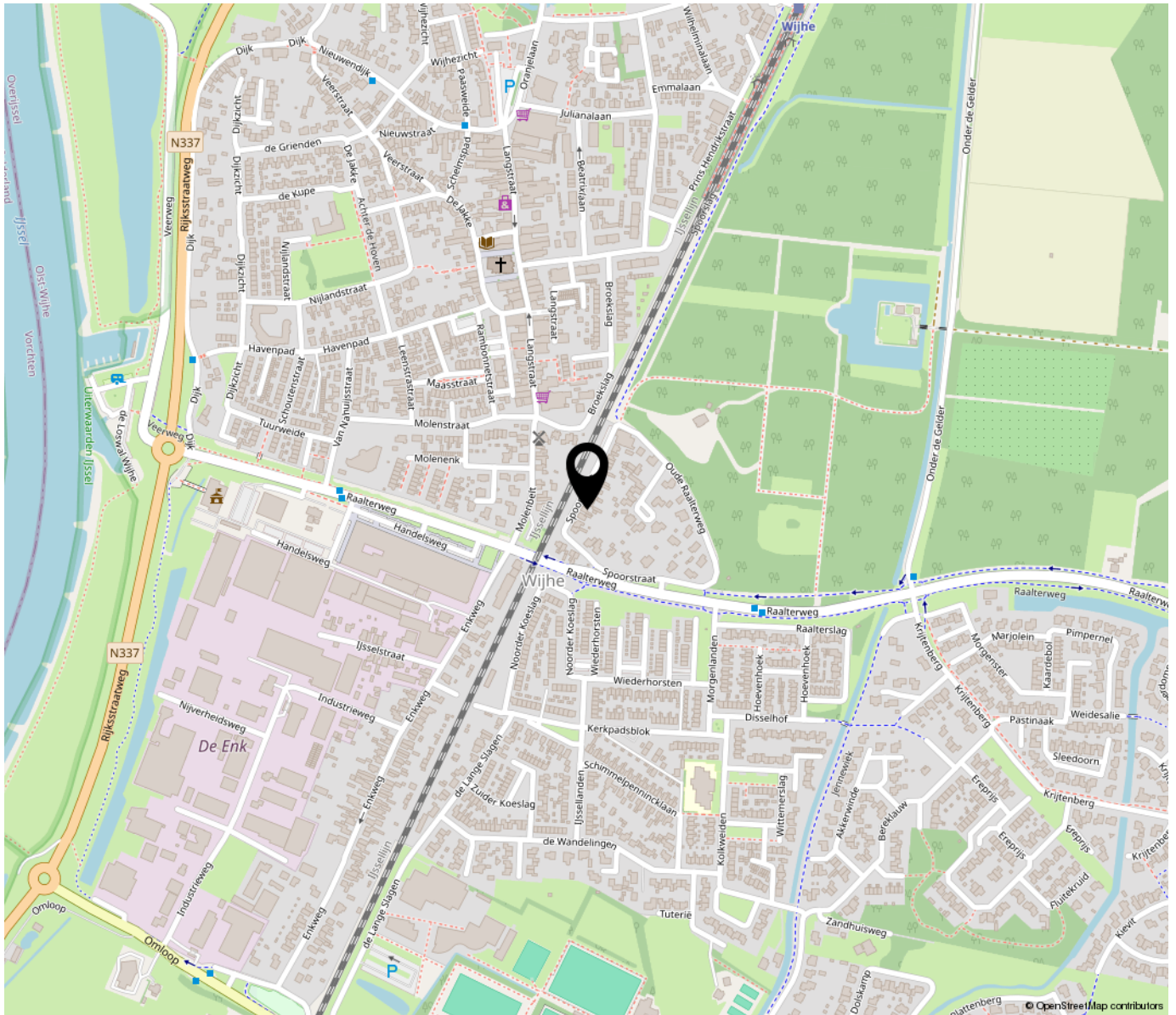
Uw referentie: dwm



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Wijhe
—	Huisnummer	Sectie	E
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1415
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

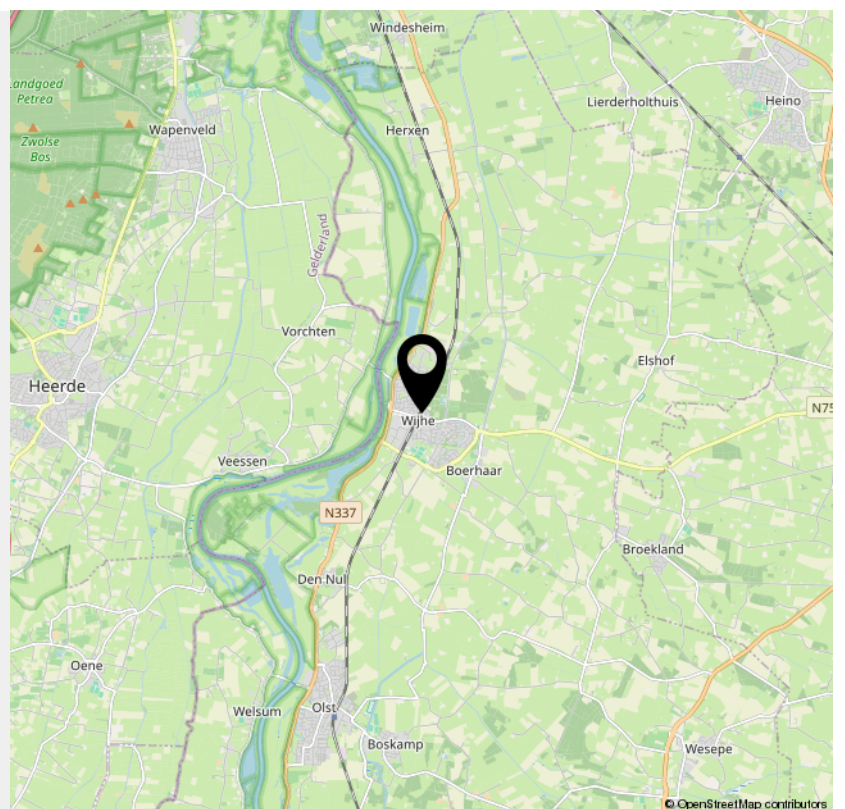
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

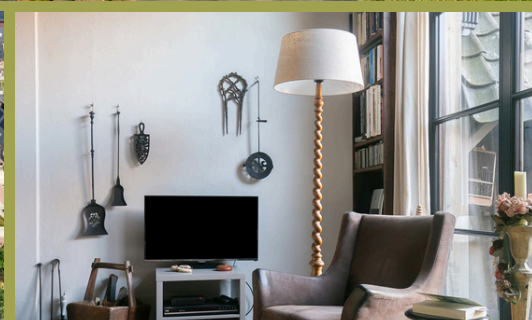




“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Ontsnap aan de hectiek van het dagelijks leven en ontdek de rust van Wijhe. Dit pittoreske dorp aan de IJssel biedt een fantastische omgeving met uitgestrekte natuur en adembenemende uitzichten. Geniet langs de rivier of wandel door de verschillende landgoederen. Gelegen op zichtafstand van de woning bevindt zich landgoed 't Gelder. In Wijhe vind je de ruimte om te ontspannen, met de voorzieningen van de stad op een steenworp afstand.





Onderzoeks- en meldingsplicht

Als u een huis kopen gaat, wilt u als koper er zeker van zijn dat alles in het huis in goede staat verkeerd. Een bezichtiging is veel meer dan 'even kijken' in een leuk huis. Zowel de koper als de verkoper hebben plichten tegenover elkaar.

De verkoper is verplicht u te informeren over zaken die van belang kunnen zijn, dit heet de mededelingsplicht (Artikel 7:17 lid 1 BW). Verkoper geeft in de ingevulde vragenlijst vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht. De vragenlijsten zijn in de meest zorgvuldige vorm samengesteld door de verkoper. Hierin worden vragen besproken die betrekking hebben op de onderhoudssituatie van de woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de vraag er of sprake is geweest van een lekkage danwel bouwkundig gebrek. Lees daarom goed de ingevulde vragenlijsten door als koper. De mededelingsplicht gaat echter niet verder dan dat verkoper over de woning bekend is.

Gebreken die zichtbaar zijn vallen niet onder de mededelingsplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u onderzoek instelt naar zichtbare gebreken. Dit heet de onderzoeksplicht (Artikel 7:17 BW). Bijvoorbeeld als het gaat om kozijnen die zichtbaar verrot zijn, of scheuren in muren. De verkoper hoeft u daar niet uitdrukkelijk op te wijzen.

Bijzondere rechten en plichten

De onderzoeksplicht geldt niet alleen voor de gebreken aan een woning, maar ook voor de juridische aspecten. Een goed voorbeeld van juridische aspecten of ook wel bijzondere rechten en plichten zijn bijvoorbeeld een recht van overpad, recht van opstal of hoe hoog de heg aan de voorzijde mag zijn. Daarnaast kunnen er ook zakelijke rechten berusten op een deel van het perceel. Dit is vaak ten behoeve van de gemeente of bepaalde nutsbedrijven.

Wilt u weten welke bijzondere rechten en plichten op de woning rusten? Lees dan altijd het eigendomsbewijs (akte van levering) goed door. Als u er zelf niet uitkomt, vraag dan een makelaar of hij/zij u kan informeren over de bijzondere rechten en plichten die rusten op de woning.

Koopovereenkomst

U bent samen met de verkoper op een geschikte prijs uitgekomen, mogelijk met ontbindende voorwaarden. Nu jullie het eens zijn over de koop, is het tijd om een koopovereenkomst op te stellen die je daarna gezamenlijk ondertekent. Een goede koopovereenkomst beschermt zowel koper als verkoper en voorkomt misverstanden. De makelaar stelt de koopovereenkomst op en neemt gemaakte afspraken op in de koopovereenkomst. Daarna zal de makelaar een "concept" sturen waarbij het belangrijk is om de controleren of alles volgens afspraak is opgenomen in de koopovereenkomst. Ook worden de nodige bijlagen zoals de eigendomsinformatie, akte van levering en lijst van zaken toegevoegd. Bij akkoord van beide partijen zal de koopovereenkomst ondertekend worden en bent u een stap dichterbij uw nieuwe woning.

Ontbinding

Om een koopovereenkomst voor een woning te ontbinden, moet u dit schriftelijk laten weten aan de verkopende partij. In de koopovereenkomst kunt u ontbindende voorwaarden laten opnemen, zoals een financieringsvoorbehoud of voorbehoud van verkoop van je eigen woning. Als u de koopovereenkomst wilt ontbinden, moet u één aanvraag en afwijzing van de geldverstrekker overhandigen aan de verkopende partij. Dit doet u door een aangetekende schriftelijke mededeling te versturen naar de notaris en de verkopend makelaar. Als u geen ontbindende voorwaarden hebt afgesproken, bent u meestal verplicht om 10% van de koopsom te betalen.

Financiering en bankgarantie

U heeft de koopovereenkomst ondertekend, maar dan bent u er nog lang niet. Meer dan de helft van alle woningen in Nederland hebben een hypotheekrecht op de woning. Vaak weet u vooraf al wat de mogelijkheden zijn en welk deel u moet financieren. In de koopovereenkomst wordt dan ook de termijn voor de financiering opgenomen. Gemiddeld is dit 6 weken maar in principe mogen dit er ook meer zijn. Als u binnen de bepaalde termijn geen financiering hebt, kunt u de woning ontbinden onder specifieke voorwaarden zoals vermeld in "ontbinding". Als alles geregeld is, wordt de koop onvoorwaardelijk. Daarna dient u voor de zekerheid van de koop een koopsom van 10% van het aankoopbedrag te storten op de rekening van de gekozen notaris. Als u de bankgarantie gestort heeft kunt u toeleven naar de levering en is alles geregeld.

Bedenktime

Nadat de koop is gesloten, heeft de koper drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kan de koper de koopovereenkomst ontbinden. Zo kan hij een overhaaste koopbeslissing herstellen. De termijn begint te lopen om 00.00 uur de dag nadat koper een exemplaar van de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Minimaal twee van de drie dagen moeten niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Eindigt de drie dagen bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, dan wordt de bedenktijd verlengd tot en met de eerstvolgende dag die dat niet is. De verkoper heeft geen bedenktijd.





DW MAKELAARDIJ

Uw makelaar

Vindt u droomhuis!

Wat doen wij?

- Verkoop
- Aankoop
- Taxatie
- Verhuur

Bent u op zoek naar een nieuwe woning of wilt u graag eens kijken wat de mogelijkheden zijn voor de verkoop van uw eigen woning?

contact

📞 **0570 523134**

🌐 **www.dwmakelaardij.nl**

📍 **Enkweg 1, 8131 VD WIJHE**



Notaris

Het uitgangspunt is dat de koper de notaris uitkiest. Dit is het uitgangspunt en niet bij elke makelaarskantoor het geval. Als u als koper de notaris heeft uitgekozen, dan zal de makelaar de koopovereenkomst met bijbehorende stukken naar de notaris sturen. De notaris zal de stukken in ontvangst nemen en een afspraak inplannen op de gemaakte leveringsdatum volgens de koopovereenkomst. Als de notaris stukken nodig heeft zullen ze vaak persoonlijk contact met u opnemen. Dus hou in dat geval goed u telefoon danwel email in de gaten.

Vergeet niet uw opstalverzekering over te zetten naar uw nieuwe woning



Eindinspectie

Voor u naar de notaris gaat voor de overdracht van uw nieuwe huis, doet u samen met de verkoper en makelaar een eindinspectie. U controleert of het huis leeg is en wordt opgeleverd zoals is afgesproken. Doet de oven het ineens niet? Of staat er een kast die je niet wilde? Dan kunnen jullie daar nu nog iets voor regelen. Tussen het tekenen van de koopovereenkomst en de overdracht bij de notaris kan een paar maanden zitten. De verkoper moet het huis en alles wat volgens afspraak zou achterblijven, opleveren zoals het tijdens de bezichtiging was. Gaat er in de tussentijd iets kapot? Dan moet de verkoper dit herstellen vóór de overdracht. Daarnaast zal de meterstanden worden opgenomen. Deze kunt u dan doorgeven aan de betreffende nutsleverancier zodat deze hun gegevens actueel hebben.



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

DW Makelaardij
Enkweg 1
8131 VD

+31 570 523 134
dwmakelaardij.nl
info@dwmakelaardij.nl

