



WATERSTRAAT 1 C WIJHE

Vraagprijs € 785.000 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

Waterstraat 1 C
8131 TC
Wijhe

WOONOPPERVLAKTE

179m²

PERCEELOPPERVLAKTE

4860m²

INHOUD WONING

693m³

BOUWJAAR WONING

1900



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 785.000,- k.k.
Verwarming	€ 111,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, woonboerderij, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1900
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	4.860 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	179 m ²
Inhoud	693 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	17 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	61 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Platteland Vrij uitzicht
---------	-----------------------------

Tuin

Type	Tuin rondom
------	-------------

KENMERKEN

Oriëntering

Zuidoost

Staat

Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energie label

A++

CV ketel

CV ketel

Remeha Avanta 28C

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2006

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

10

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming
Houtkachel
Vloerverwarming (gedeeltelijk)

Parkeergelegenheid

Vrijstaande stenen garage

Heeft een rookkanaal

Ja

Glasvezelaansluiting aanwezig

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft een garage

Ja

Heeft een dakraam

Ja

Heeft ventilatie

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

Eigendom

Eigen grond



“Kom binnenkijken!”



Omschrijving

Authentieke schoonheid op een voortreffelijke locatie in het buitengebied van Wijhe.

Hoor de vogels fluiten, zie de koeien grazen en geniet van het buitenleven op een fantastische locatie net buiten Wijhe. Deze karakteristieke twee-onder-een-kap woonboerderij, gebouwd in 1900 en gerenoveerd in 2005/2006, ademt charme en landelijke sfeer. Dankzij het behoud van authentieke elementen, zoals de raamluiken en strekse bogen met versieringen, heeft de boerderij een karakteristieke uitstraling. De groenrijke achtertuin biedt volop rust en ruimte voor jong en oud. Daarnaast is er een ruime garage, ideaal voor hobbyisten en klussers.

Binnen is de landelijke sfeer doorgetrokken: de woonkamer en keuken zijn sfeervolle plekken om samen te komen met vrienden en familie of om heerlijk tot rust te komen. Met een woonoppervlak van 179 m² en 17 m² aan overig inpandige ruimte is er voldoende plek voor een comfortabel gezinsleven. Dit alles is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 4.860 m². De woonboerderij is uitstekend geïsoleerd, beschikt over zonnepanelen en heeft een energielabel A++.

Vanuit de woonkamer kijkt u uit op de kerk van de Boerhaar, een prachtig voorbeeld van landelijk wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. Op slechts vijf minuten fietsen bent u in het gezellige dorpscentrum van Wijhe. Ontsnap aan de hectiek van het dagelijks leven en ontdek de rust van dit pittoreske dorp aan de IJssel, met uitgestrekte natuur en adembenemende uitzichten. Geniet langs de rivier of wandel door de omliggende landgoederen. In Wijhe vindt u de ruimte om te ontspannen, terwijl de voorzieningen van de stad dichtbij zijn.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst staat u in een lichte, ruime hal met trapopgang naar de eerste verdieping en een toilet met fontein. Vanuit de hal loopt u door naar de ruime en vooral lichte woonkamer, dankzij de grote raampartijen. De moderne houtkachel is een sfeervolle toevoeging en een heerlijke plek





tijdens de koude wintermaanden. De zithoek gaat naadloos over in het eetgedeelte, dat voorzien is van openslaande deuren naar buiten met een fantastisch uitzicht.

Vanuit het eetgedeelte bereikt u de gesloten keuken, een landelijke keuken met diverse inbouwapparatuur en voldoende ruimte om te koken en ondertussen gezellig aan tafel te zitten met familie of vrienden. Aansluitend aan de keuken vindt u een ruime berging en een aparte gang, waar bijvoorbeeld de wasmachine kan worden geplaatst.

Eerste verdieping:

Via de trap komt u op de ruime overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer en een berging. Aan de rechterzijde is een kleine berging, ideaal voor het opbergen van diverse spullen. Aan de achterzijde bevindt zich een royale slaapkamer met praktische inbouwkasten. Deze kamer beschikt, net als een van de slaapkamers aan de voorzijde, over een dakkapel. Aan de voorzijde liggen twee ruime slaapkamers, waarvan één uitkijkt over de landerijen en de Boerhaar. Deze kamer is niet alleen een rustgevende slaapruijnte, maar kan ook uitstekend gebruikt worden als werkruijnte. De ruime badkamer is compleet ingericht met een inloofdouché, ligbad, toilet en wastafel. Ook op de eerste verdieping is het karakter behouden gebleven door de zichtbare houten balken in zowel de slaapkamers als de badkamer.

Zeer ruime zolder met stahoogte

Tuin en bijgebouwen:

Geniet in de groene achtertuin met diverse boomsoorten en een vrij uitzicht over de graslanden. Door de tuin heen zijn verschillende zitjes gecreëerd, zodat u de hele dag kunt genieten van het mooie weer, in de zon of in de schaduw. Via de oprijlaan bereikt u uw eigen parkeerplaats, met voldoende ruimte voor meerdere auto's en een oplaadpunt voor uw elektrische auto (ter overname). Het grindpad loopt helemaal door naar de achterzijde van het perceel, waar een ruime garage (6,62 m x 9,15 m) staat. Deze garage biedt plaats aan twee auto's, maar is ook de perfecte plek voor een hobbyist of

klusser. Een groot deel van de achtertuin bestaat uit grasland, ideaal voor bijvoorbeeld een paar schaapjes.

Bereikbaarheid:

Ondanks de landelijke ligging is deze woonboerderij uitstekend bereikbaar. Met de fiets bent u in 10 tot 15 minuten en met de auto in 5 tot 10 minuten bij het NS-station van Wijhe, met goede verbindingen naar steden zoals Zwolle en Deventer. Van daaruit bent u binnen een mum van tijd op uw bestemming in heel Nederland. Dankzij de centrale ligging van Wijhe combineert u het beste van twee werelden: de rust van het platteland en de dynamiek van de stad binnen handbereik.

Kenmerken:

- Karakteristieke twee-onder-een-kap woonboerderij
- Bouwjaar 1900, gerenoveerd in 2005/2006
- Woonoppervlakte 179 m²
- Overig inpandige ruimte 17 m²
- Garage 61 m²
- Perceel 4.860 m²
- Energielabel A++ en zonnepanelen
- Authentieke elementen behouden
- Landelijke ligging nabij Wijhe en uitstekende bereikbaarheid

Deze charmante woonboerderij combineert authentieke details met modern comfort, omringd door rust en natuur. Geniet elke dag van het buitenleven, met het gezellige dorpscentrum van Wijhe op slechts enkele minuten afstand. Met energielabel A++ en een royaal perceel biedt deze plek alles wat u zoekt. Nieuwsgierig? Neem dan gerust contact met ons op via 0570-523134 of mail naar info@dwmakelaardij.nl









































Plattegrond

Ontdek de begane grond



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

Plattegrond

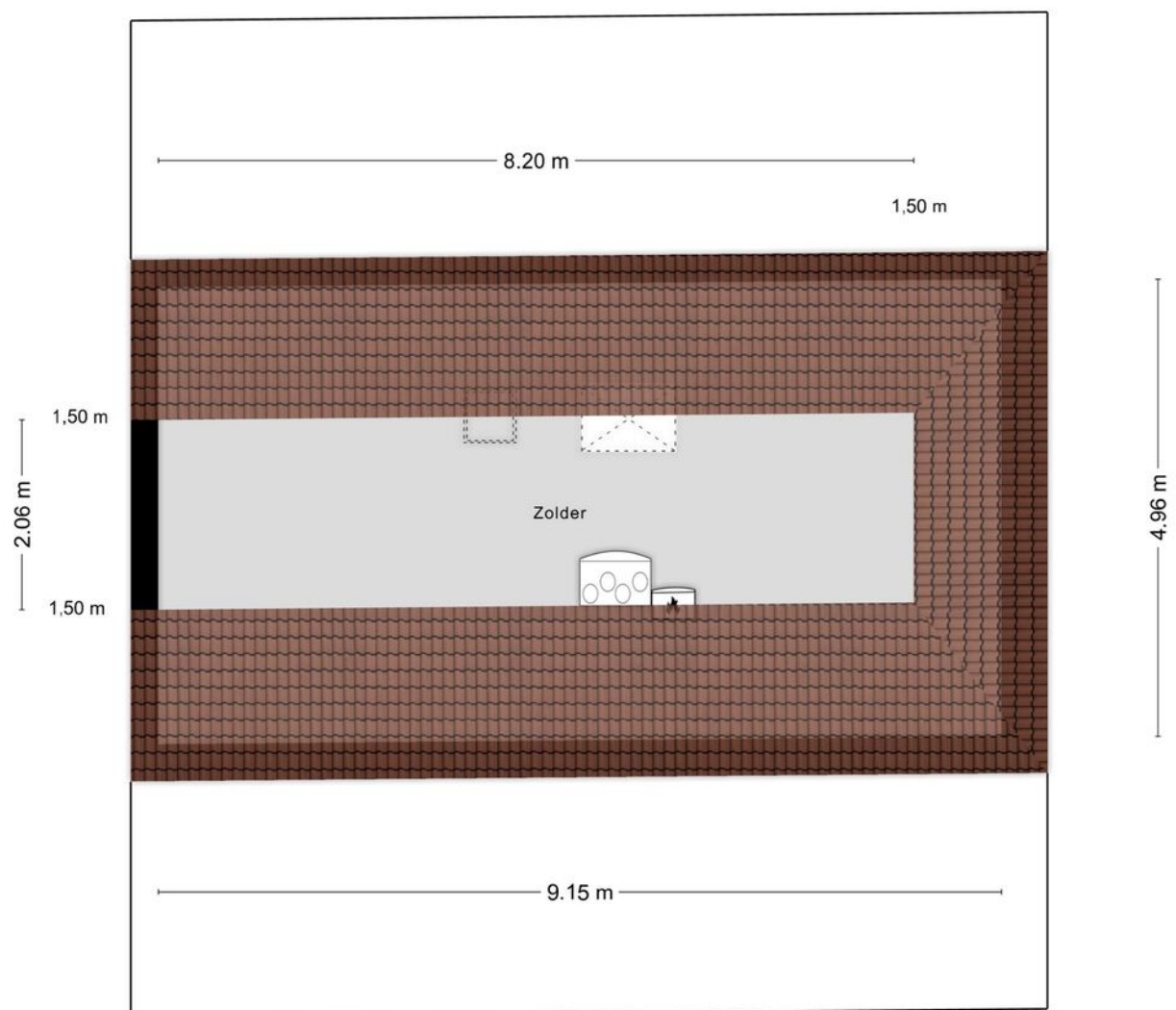
Ontdek de eerste verdieping



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

Plattegrond

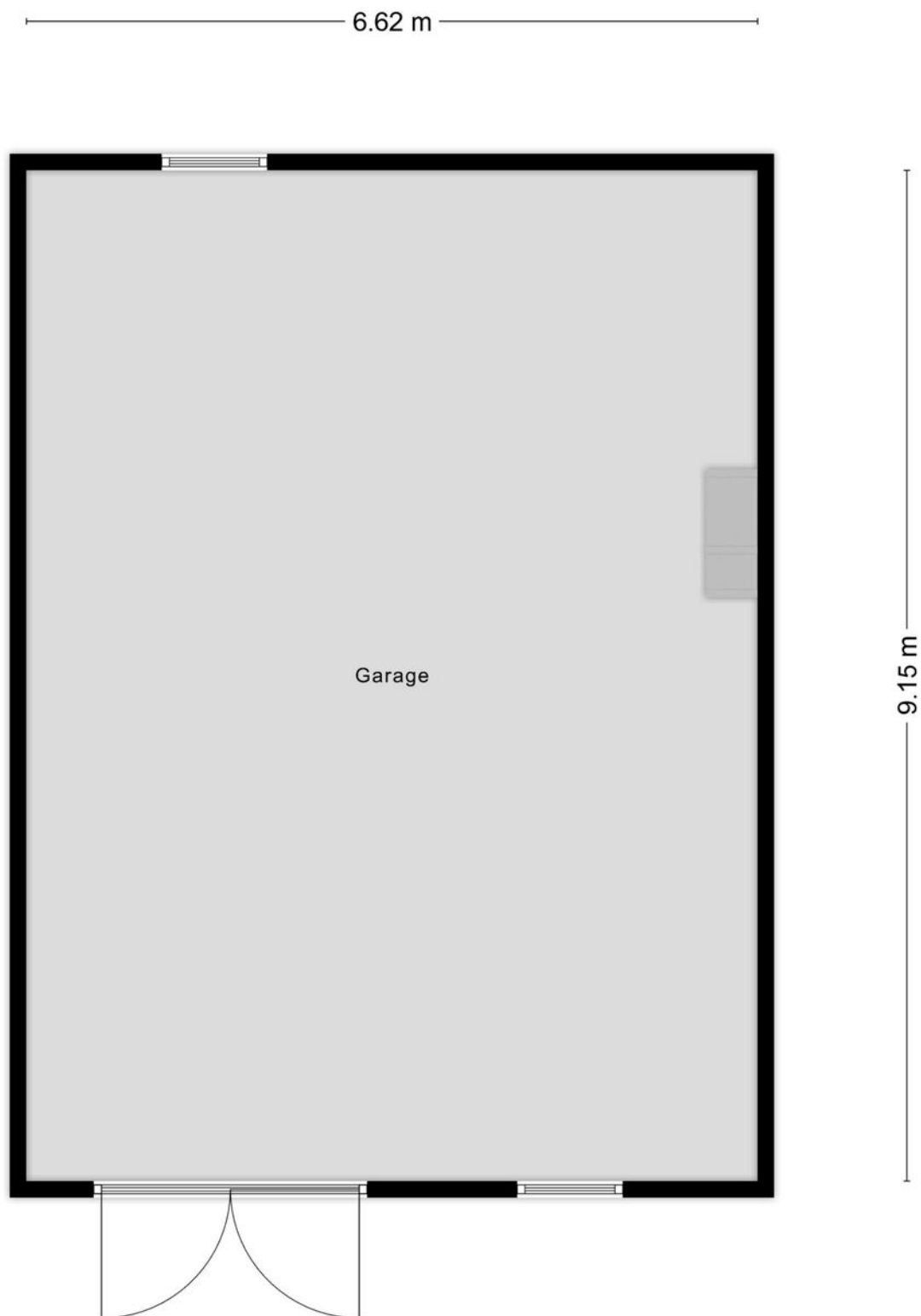
Ontdek de zolder



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

Plattegrond

Ontdek de garage



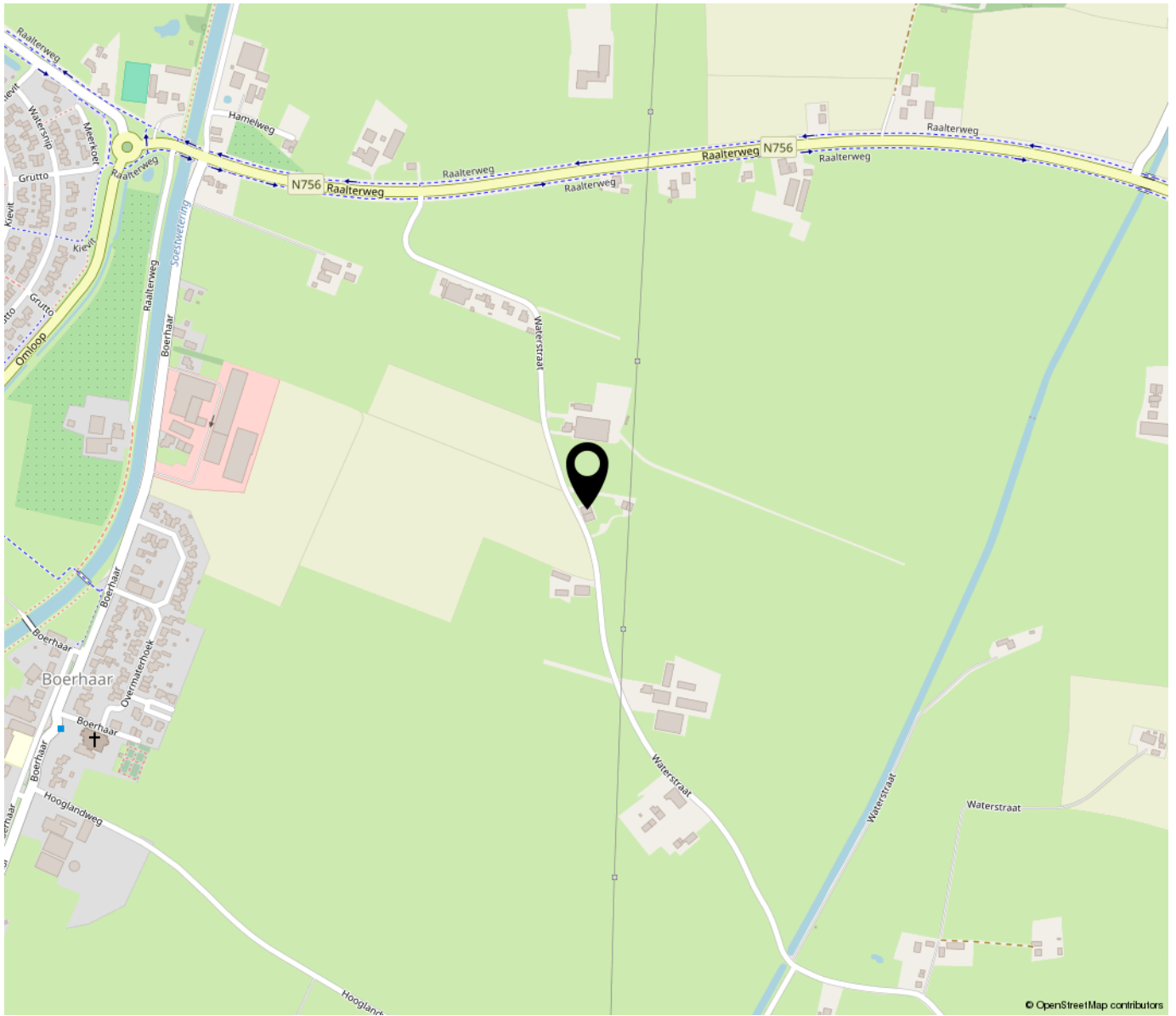
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: dwm

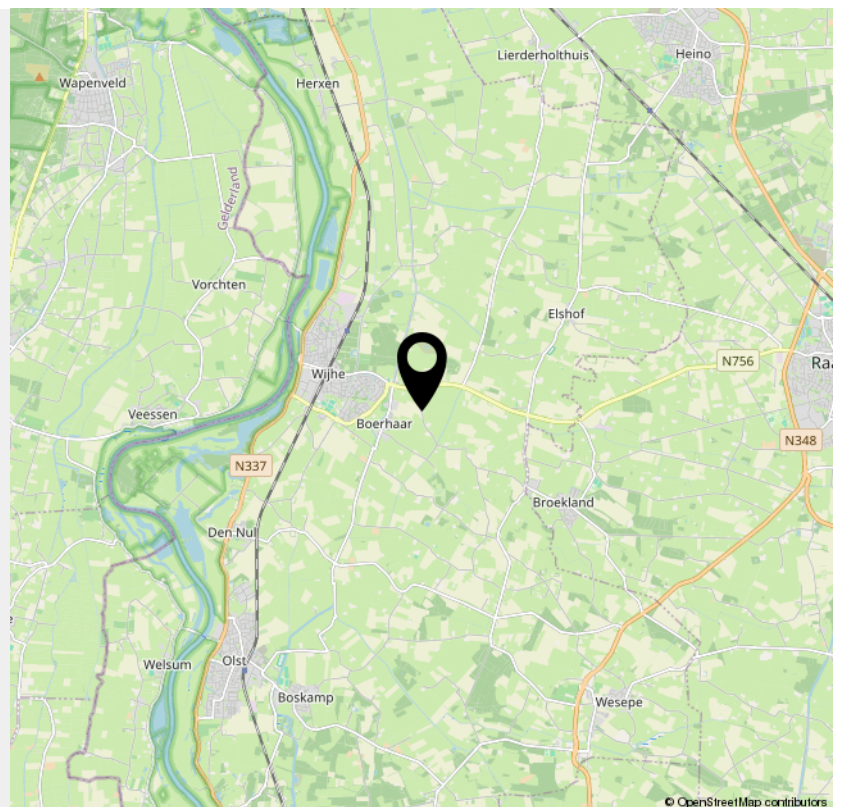


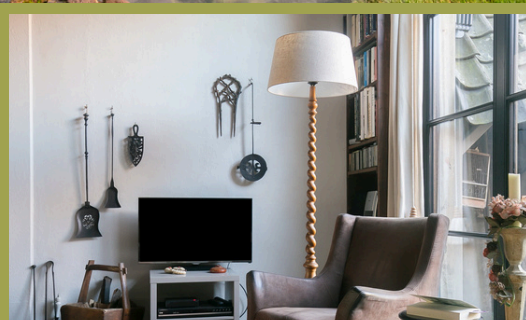
12345 25 Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Wijhe Sectie E Perceel 3258 Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	kadaster 
---	---	---



“Woont u binnenkort op deze locatie?”

Vanuit de woonkamer kijkt u uit op de kerk van de Boerhaar, een prachtig voorbeeld van landelijk wonen met alle voorzieningen binnen handbereik. Op slechts vijf minuten fietsen bent u in het gezellige dorpscentrum van Wijhe. Ontsnap aan de hectiek van het dagelijks leven en ontdek de rust van dit pittoreske dorp aan de IJssel, met uitgestrekte natuur en adembenemende uitzichten





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.

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 toelevens naar de levering en is alles geregeld.

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.

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.



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.



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



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

