



GRUTTO 39

WIJHE

Vraagprijs € 745.000 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

Grutto 39

8131 HH

Wijhe

WOONOPPERVLAKTE

208m²

PERCELOPPERVLAKE

350m²

INHOUD WONING

780m³

BOUWJAAR WONING

2005



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 745.000,- k.k.
Verwarming	€ 259,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, geschakelde twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2005
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	350 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	208 m ²
Inhoud	780 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	4 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	8 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	7 (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Open ligging
---------	---

Tuin

KENMERKEN

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord west
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Oriëntering	Zuidoost
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas Kombi Kompact HR 28
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2006
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Gashaard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft een dakraam	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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



“Kom binnenkijken!”



Omschrijving

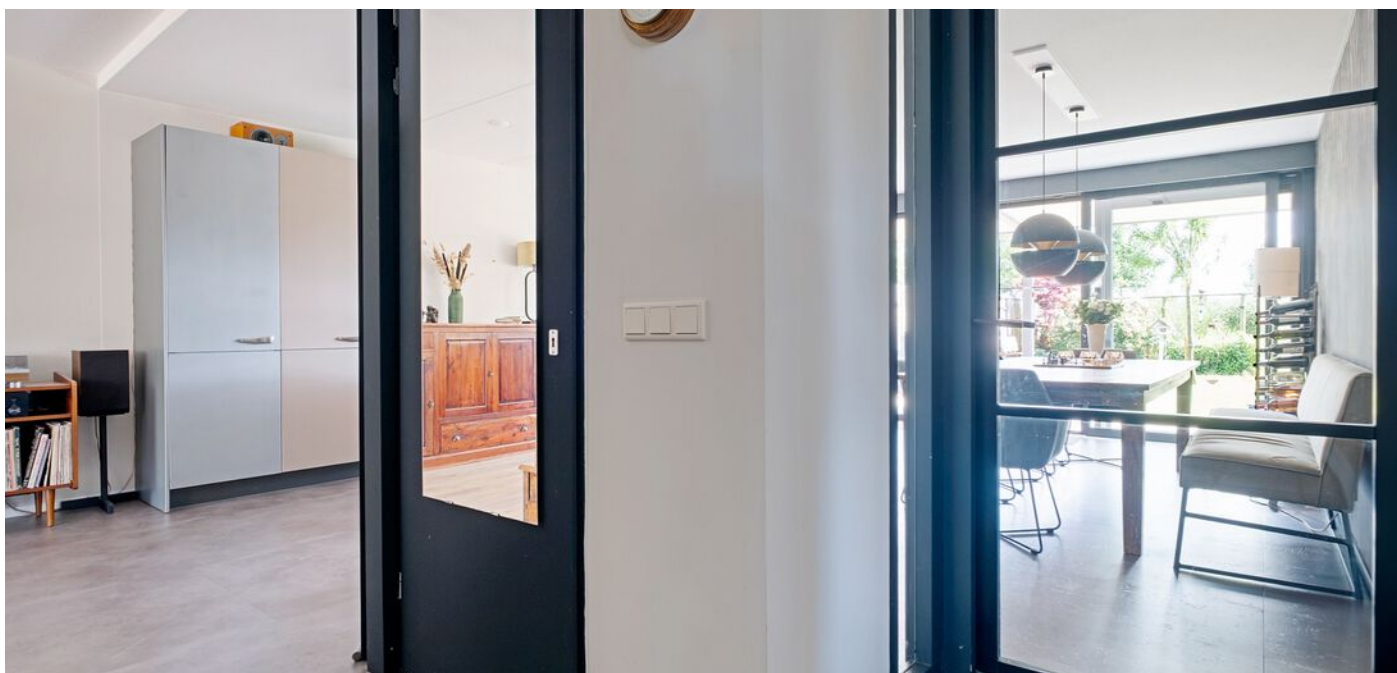
Royale twee-onder-één-kapwoning in de kindvriendelijke Krijtenberg.

Gelegen aan de rand van woonwijk De Krijtenberg staat deze royale twee-onder-één-kapwoning met hoogwaardige woonkeuken, sfeervolle achtertuin, energielabel A en maar liefst zes slaapkamers. Eén van deze slaapkamers bevindt zich op de begane grond, inclusief een eigen badkamer. Met een woonoppervlakte van 208 m², 4 m² aan overige inpandige ruimte, en 17 m² gebouwgebonden buitenruimte, biedt deze woning volop mogelijkheden. Gelegen op een royaal perceel van 350 m², met een vrije ligging aan de achterzijde, maakt dit een ideaal familiehuis in een groene en rustige omgeving.

Connectie met de Boerhaar, op korte afstand van het centrum of willen wonen in een kindvriendelijke woonwijk? De centrale ligging biedt veel kansen en mogelijkheden. Wijk "de Krijtenberg" is een ruim opgezette en relatief jonge woonwijk (jaren '90 tot heden). Met meerdere speeltuinen, waaronder de aangelegde natuurspeeltuin, groenperken en ligging nabij het buitengebied is het een zeer prettige leefomgeving voor eenieder. Wijhe is een charmant dorp aan de oevers van de IJssel, in het hart van Salland. Dit pittoreske dorp biedt een perfecte balans tussen rustieke schoonheid en een levendige gemeenschap. Of u nu op zoek bent naar een nieuwe woonplek, een uitstapje voor een dag of gewoon een heerlijke plek om te ontspannen, Wijhe heeft het allemaal. Het dorp staat bekend om zijn gezellige dorpskern met knusse straatjes, sfeervolle cafés en een gevarieerd winkelaanbod. Ondanks de landelijke ligging is Wijhe uitstekend bereikbaar. Met een eigen treinstation en goede verbindingen naar steden als Zwolle en Deventer, bent u binnen korte tijd op uw bestemming door heel Nederland. Zo geniet u van het beste van twee werelden: de rust van het platteland en de dynamiek van de stad.

Parkeer uw auto op de ruime, verzorgde oprit met plek voor drie auto's, een carport en een eigen laadpunt voor elektrische voertuigen. De entree geeft toegang tot een ruime hal met trapopgang naar de eerste verdieping en een toilet met fontein. Via stijlvolle industriële deuren betreedt u de woonkamer of de woonkeuken. De gezellige zithoek aan de voorzijde van de woning beschikt over een sfeervolle pvc-vloer in houtlook met





vloerverwarming, een erker en een gashaard. Deze vloer loopt door in een variant met steenlook in de royale woonkeuken. De keuken is voorzien van een groot kookeiland en luxe inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, koel/vriescombinatie, oven, magnetron, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. De schuifpui en het afwerking maken de sfeer compleet. Vanuit de entree is aan de linkerzijde ook een tussenhal met slaapkamer en nette badkamer. Deze slaapkamer is voorzien van airco en een schuifdeur naar de achtertuin, wat zorgt voor maximale comfort.

Aangekomen op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een ruime badkamer. Aan de voorzijde liggen twee slaapkamers, waarvan één opvallend licht en ruim is dankzij de rechte opbouw. Aan de achterzijde vindt u de derde slaapkamer en de badkamer, beide vergroot door een dakkapel. De badkamer is ruim en voorzien van een ligbad, inloofdouche, toilet en een modern wastafelmeubel. De vierde slaapkamer, de master bedroom, is zeer royaal en beschikt over een extra kamer, die perfect dienst kan doen als wasruimte of inlooptkast.

De tweede verdieping heeft een praktische overloop met kastenruimte en een berging. Daarnaast vindt u hier een volwaardige slaapkamer met dakkapel en dakraam. Middels een vlizotrap via de masterbedroom op de eerste verdieping is ook nog een bergzolder bereikbaar.

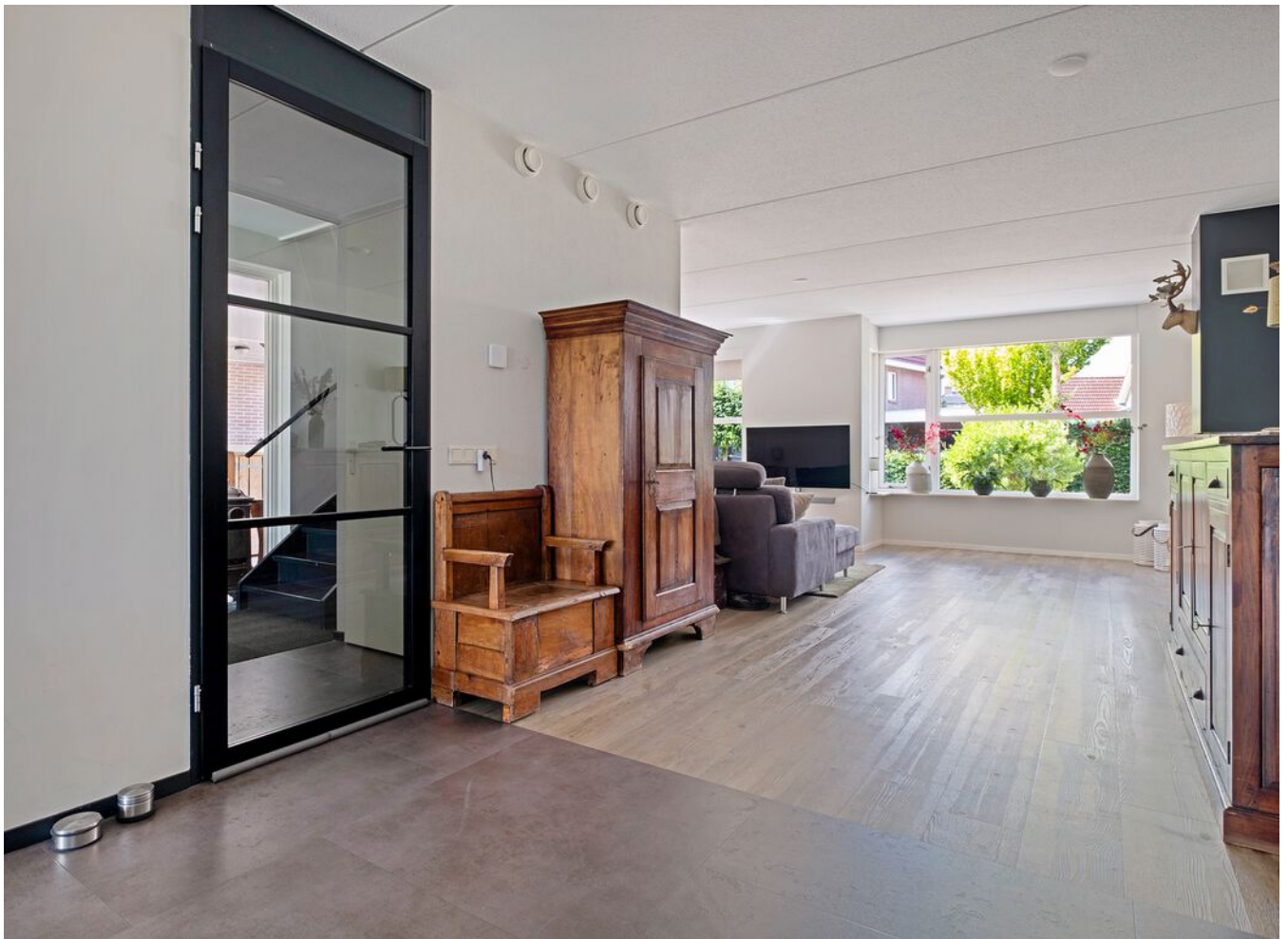
Zonnig gelegen op het zuidoosten vinden wij een groene en sfeervolle achtertuin. De rust, ruimte en groene omgeving maken deze achtertuin tot een zeer prettige omgeving. In het verlengde van de woonkeuken zijn schuifdeuren en een luifel waardoor er een brug wordt gecreëerd tussen het binnen- en buitenleven. Daarnaast vindt u een houten overkapping met aangebouwde berging waar u ook gezellig kunt genieten met vrienden en familie. De tuin grenst aan groen en iets verderop een natuurspeeltuin, waardoor uw kinderen of kleinkinderen veilig en vrij kunnen spelen in de natuur. Een zeldzaam en waardevol pluspunt!

Kenmerken:

- Twee-onder-een-kapwoning
- Woonoppervlak van 208 m²
- Overige inpandige ruimte: 4 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 17 m²
- Externe berging: 8 m²
- Perceel 350 m²
- Vrije ligging achterzijde
- Sfeervolle riante woonkeuken
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Energielabel A

Bent u op zoek naar een woning waar ruimte, comfort en rust samenkomen? Waar kinderen zorgeloos kunnen spelen in de natuur, u kunt genieten van een luxe woonkeuken, én waar levensloopbestendig wonen tot de mogelijkheden behoort? Dan is Grutto 39 dé plek voor u. Deze instapklare twee-onder-een-kapwoning biedt met zes slaapkamers, twee badkamers en een zonnige tuin grenzend aan een natuurspeeltuin. De oprit met carport en laadpaal biedt plaats aan drie auto's en onderstreept het praktische gemak van deze woning. De combinatie van ruimte, een ruim perceel en een groene, kindvriendelijke wijk maakt dit huis zeer aangenaam. Wacht niet langer en plan een bezichtiging via 0570-513134 of mail naar info@dwmakelaardij.nl























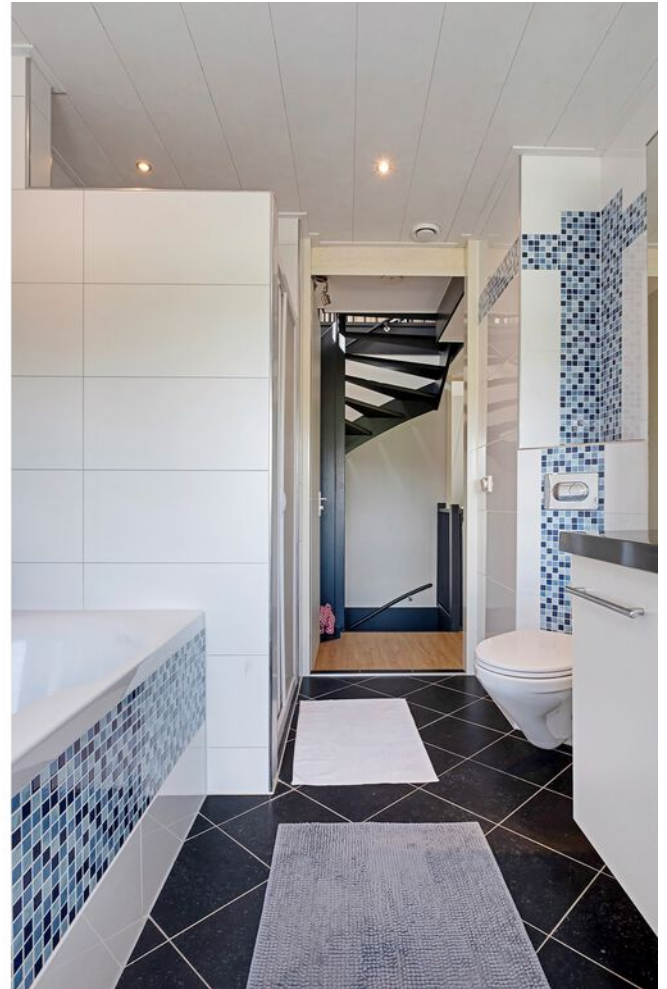
























Plattegrond

Ontdek de begane grond



Plattegrond

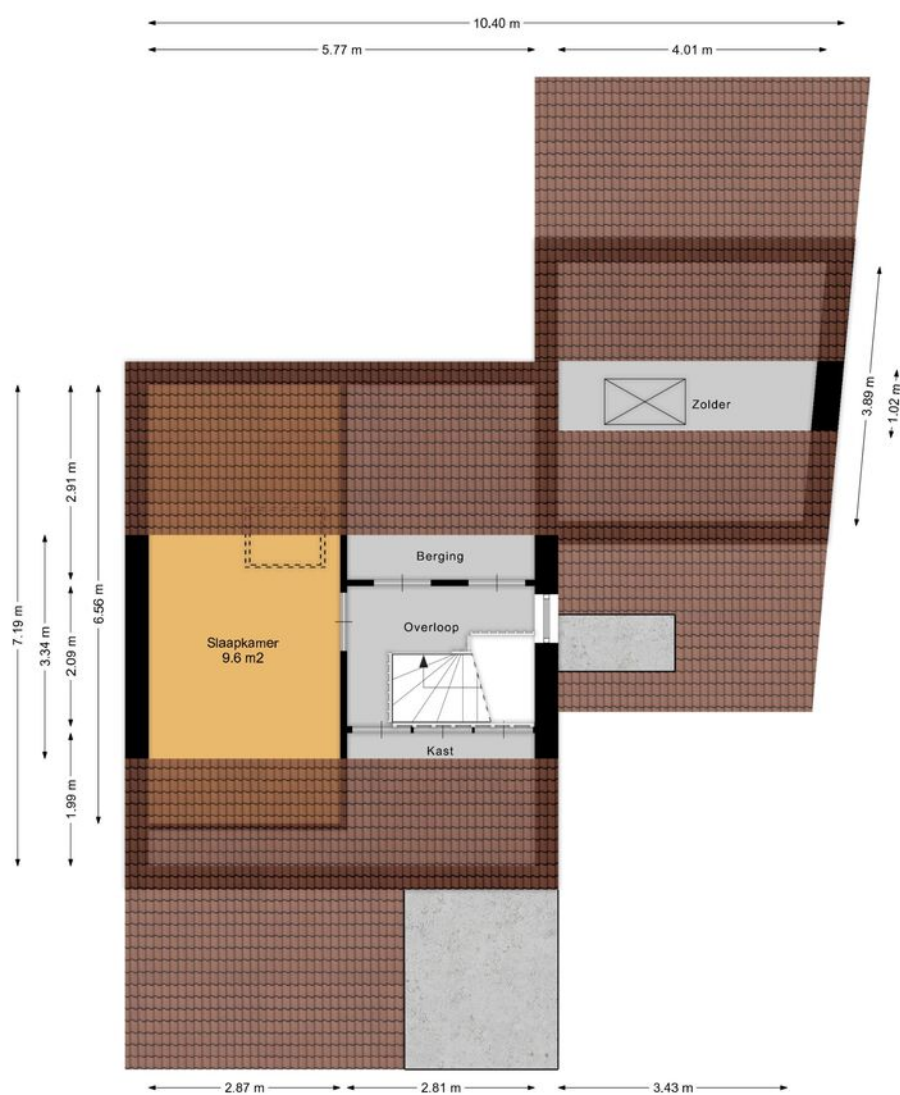
Ontdek de eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond

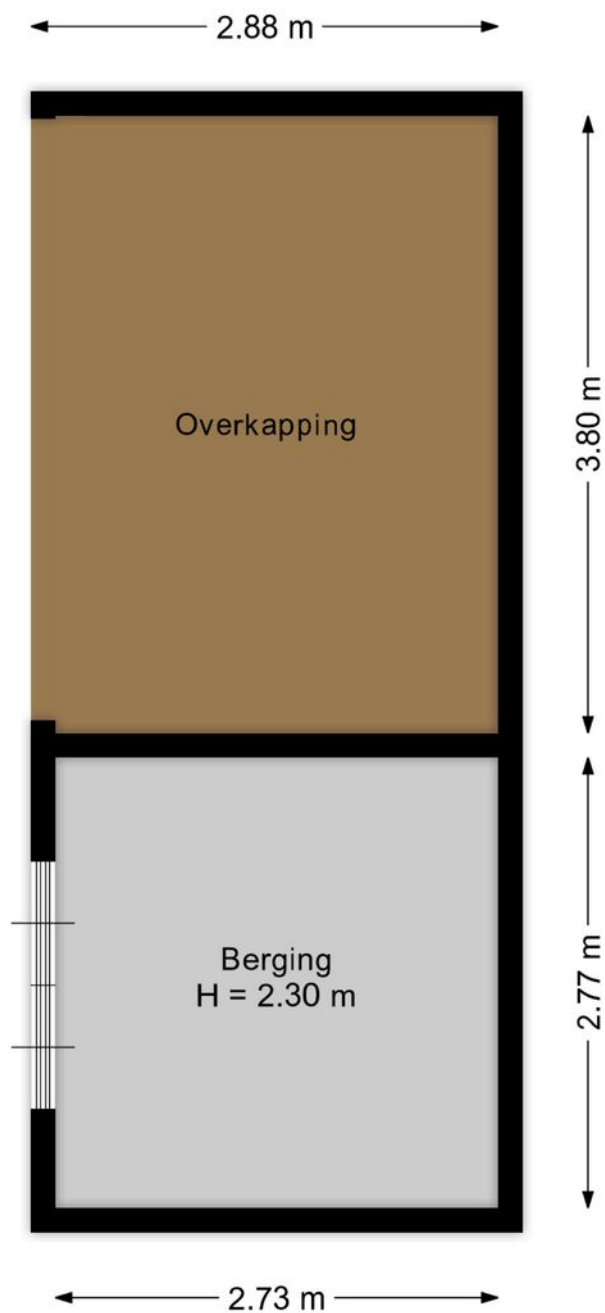
Ontdek de tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Plattegrond

Ontdek de berging met overkapping



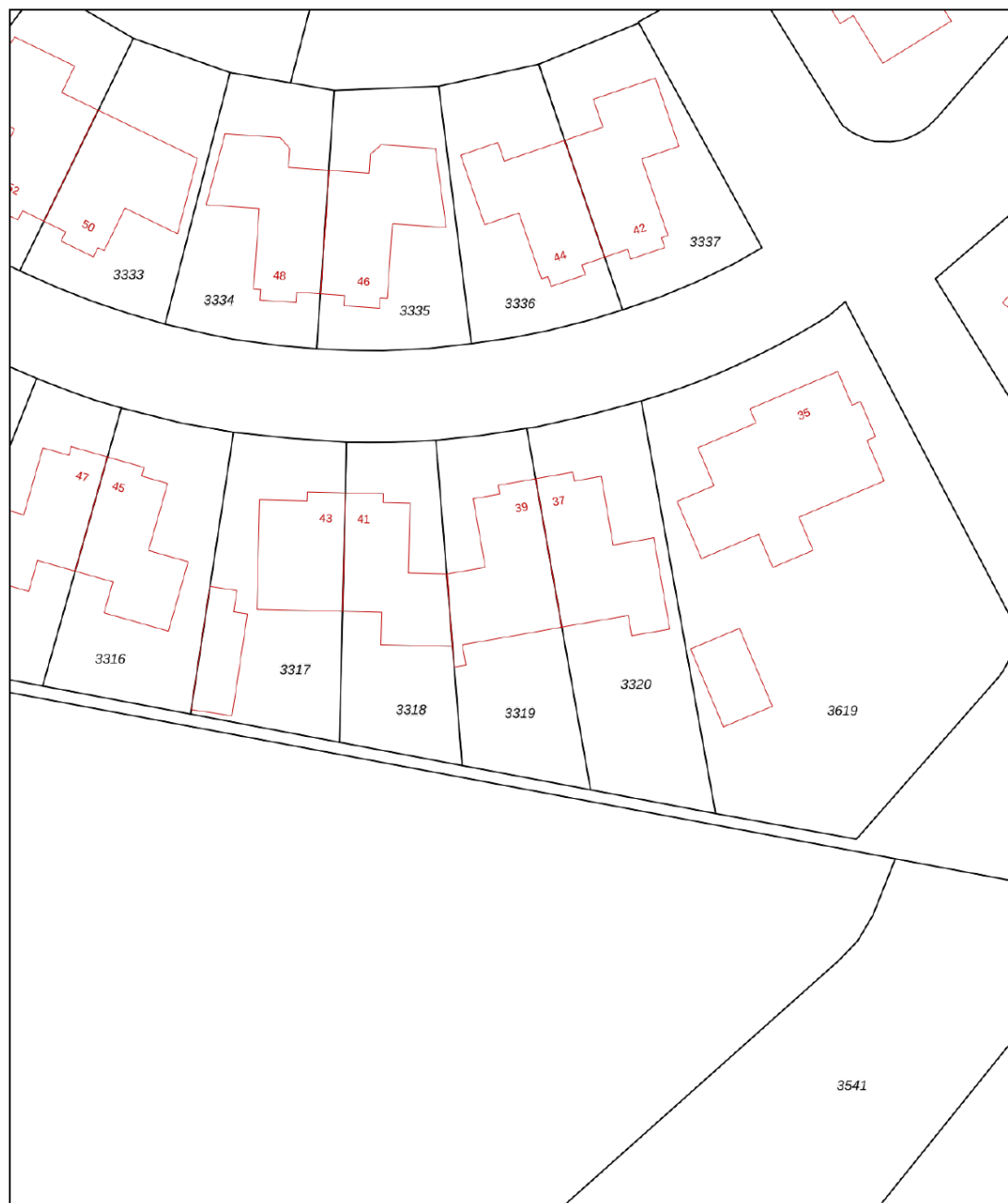
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadaster

Ontdek het perceel...
van Grutto 39

Kadastrale kaart

Uw referentie: dwm



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

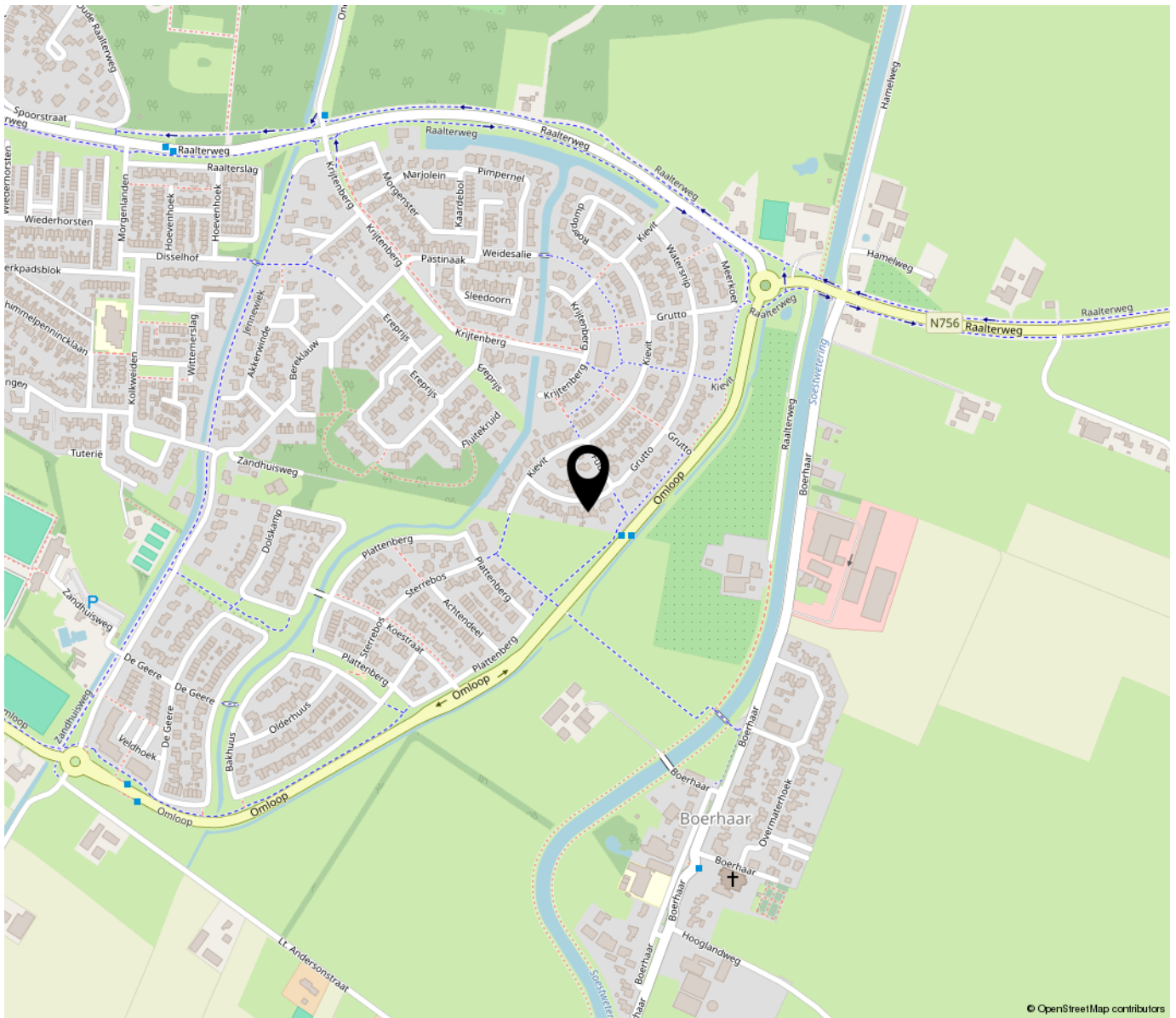
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wijhe
Sectie E
Perceel 3319

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.

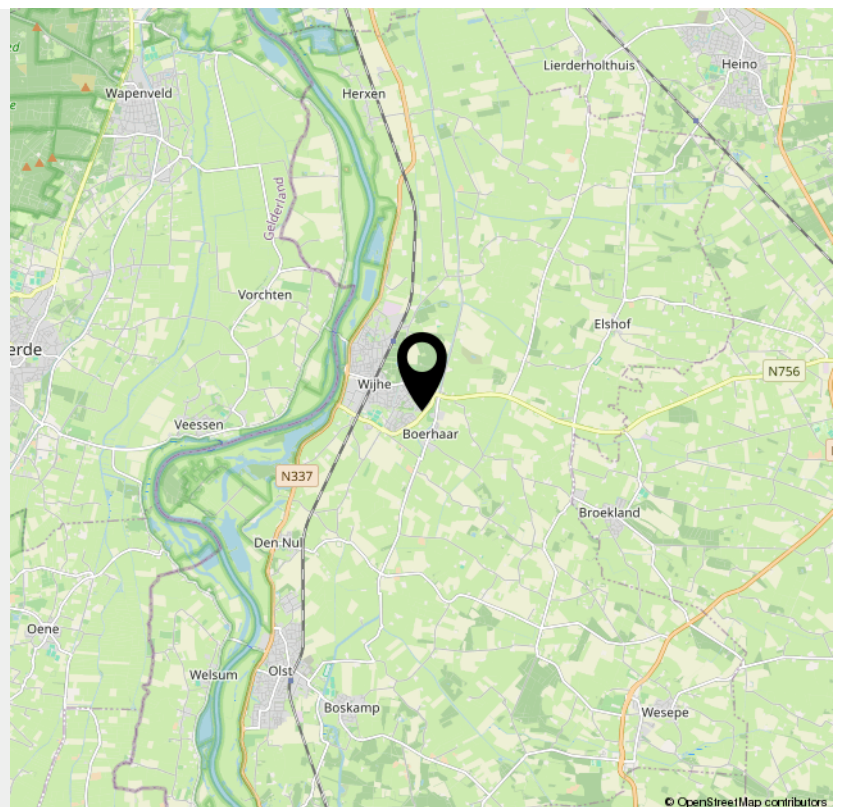
kadaster





“Woont u binnenkort op deze locatie?”

Connectie met de Boerhaar, op korte afstand van het centrum of willen wonen in een kindvriendelijke woonwijk? De centrale ligging biedt veel kansen en mogelijkheden. Wijk “de Krijtenberg” is een ruim opgezette en relatief jonge woonwijk (jaren '90 tot heden). Met meerdere speeltuinen, waaronder de aangelegen natuurspeeltuin, groenperken en ligging nabij het buitengebied is het een zeer prettige leefomgeving voor eenieder.





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

