



**KOESTRAAT 22
WIJHE**

Vraagprijs € 600.000 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

Koestraat 22
8131 NR
Wijhe

WOONOPPERVLAKTE

151m²

PERCEELOPPERVLAKE

341m²

INHOUD WONING

598m³

BOUWJAAR WONING

2019



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 600.000,- k.k.
Verwarming	€ 236,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2019
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	341 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	151 m ²
Inhoud	598 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	18 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	32 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer
---------	---------------------------------------

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Noord-oost

KENMERKEN

Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Achtertuin
Tuin 2 - Oriëntering	Zuid-west
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Intergas xtreme
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2019
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Garage met carport
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft zonwering	Ja
Heeft ventilatie	Ja

Kadastrale gegevens

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



“Kom binnenkijken!”



Omschrijving

Comfortabel wonen, duurzaam leven op een gewilde locatie in Wijhe.

Gelegen in gewilde woonwijk "De Krijtenberg" vinden we deze royale twee-onder-een-kapwoning. Een groene en kindvriendelijke woonwijk, royaal hoekperceel, ruime oprit met garage, luxe keuken en ruime slaapkamers zorgen voor een maximaal en vooral comfortabel woongenot. Daarnaast straalt deze moderne woning uit 2019 energiezuinigheid uit, in dertiger jaren look, met een A-label, zonnepanelen én de charme van nieuwbouw. De natuurlijke omgeving, groene achtertuin met hederaschutting en duurzaamheid maken dat u "groen" kunt wonen in een relatief nieuwe wijk.

Droomt u van een rustige woonomgeving met volop natuur en voorzieningen om de hoek? Deze woning bevindt zich aan de rand van het charmante dorp Wijhe, in de laatste fase van de kindvriendelijke en ruim opgezette woonwijk De Krijtenberg. Een ideale plek voor gezinnen en liefhebbers van ruimte, groen en gemak. De wijk is volledig ingericht met oog voor woongenot: brede straten, veel groen, diverse speelplekken en sportvelden in de buurt. Vanuit de woning wandelt u zó naar het buitengebied, een natuurspeeltuin of het nabijgelegen zwembad. En voor de dagelijkse boodschappen of een gezellig terrasje ligt het centrum van Wijhe op korte afstand.

Wijhe ligt prachtig aan de IJssel en biedt een rijke combinatie van natuur en cultuur. Met haar historische dorpskern, passantenhaven en uitgestrekte uiterwaarden is het een geliefde plek voor wandelaars, fietsers en watersportliefhebbers. Hier ervaart u dagelijks de rust en ruimte van het buitenleven, met een levendige dorpsgemeenschap als bonus. Ondanks de landelijke ligging is Wijhe verrassend goed bereikbaar. Het dorp beschikt over een eigen treinstation met directe verbindingen naar Zwolle en Deventer. Ook met de auto bereikt u deze steden binnen korte tijd. Daarnaast bevindt zich aan het begin van de wijk een bushalte (lijn 161) richting beide steden.

Parkeer u auto op een royale oprit met ruimte voor een drietal auto's, waarvan 1 overdekt onder een carport. Treedt binnen in een praktische hal met een modern toilet, de meterkast en een ruime trapkast. Loop door





naar de woonkamer met rustige pvc-vloer. De erker maakt de zithoek zeer ruim, licht en sfeervol. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in luxe stijl. De kleur van de vloer loopt mooi door in de keukenkasten en het werkblad. De keuken is voorzien van een Quooker, inductiekookplaat, vaatwasser, afzuigkap, twee combi-ovens en volop opbergruimte. Via openslaande deuren creëert u een directe verbinding met de achtertuin, ideaal voor wie van koken én gezelligheid houdt. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Aangekomen op de eerste verdieping is een ruime, praktische en lichte overloop. Aan de achterzijde van de woning is gesitueerd een royale slaapkamer en de badkamer, welke is voorzien van inloofdouche, dubbele wastafel in meubel en toilet. Op de verdieping vinden we ook nog een tweede slaapkamer ook wel de master bedroom. De slaapkamer beschikt over een royale inloopkast. Door het dichtmaken van de muur tussen slaapkamer en inloopkast, en het creëren van een deur naar de overloop, is hier eenvoudig een volwaardige derde slaapkamer te realiseren.

De zolderverdieping is momenteel een open, multifunctionele ruimte met een combinatie van laminaat- en tegelvloer. Hier bevinden zich de aansluitingen voor wasapparatuur, evenals de installaties voor de cv, mechanische ventilatie en zonnepanelen. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een derde en vierde slaapkamer, een thuiswerkplek of een aparte wasruimte. Door het plaatsen van twee dakkapellen aan weerszijden van de woning, is het zelfs mogelijk om twee volwaardige slaapkamers te creëren op deze verdieping. Daarmee komt het totaal aantal te realiseren slaapkamers op vijf, wat de woning uitermate geschikt maakt voor een groot gezin.

Gelegen op het zuidwesten vinden we een zonnige achtertuin met praktische en stijlvolle berging. De groene, volgroeide en duurzame hederaschutting zorgt voor optimale privacy met de natuurlijke sfeer in eigen achtertuin. In het verlengde van de woonruimte is een ruime veranda met sfeerverlichting en polycarbonatendakbedekking. Transformeer de overkapping in een oase van comfort en stijl met een schaduwdoek. Even snel afkoelen of de planten water geven? U

vindt in de achtertuin een wateraansluiting met tevens een buitendouche.

Kenmerken:

- Twee-onder-een-kapwoning
- Woonoppervlak van 151 m²
- Overige inpandige ruimte: 18 m²
- Hoekperceel van 341 m²
- Energielabel A en zonnepanelen
- Gewilde ligging in buurt "de Krijtenberg"
- Royale oprit met garage en carport
- Twee slaapkamers met mogelijkheid tot vijf

Bent u op zoek naar een moderne, energiezuinige woning waar comfort, ruimte en duurzaamheid samenkomen? Dan is deze fraaie twee-onder-een-kapwoning in De Krijtenberg precies wat u zoekt. Hier woont u in alle rust, omringd door groen en met alle voorzieningen binnen handbereik. Of u nu houdt van wandelen in de natuur, ontspannen in de zonnige tuin of gezelligheid in het dorpscentrum, deze woning biedt het allemaal. Bovendien is uitbreiden eenvoudig mogelijk, wat deze woning ook toekomstbestendig maakt. Kom zelf de sfeer proeven en ervaar het woongenot. Neem snel contact op voor een bezichtiging en laat u verrassen!













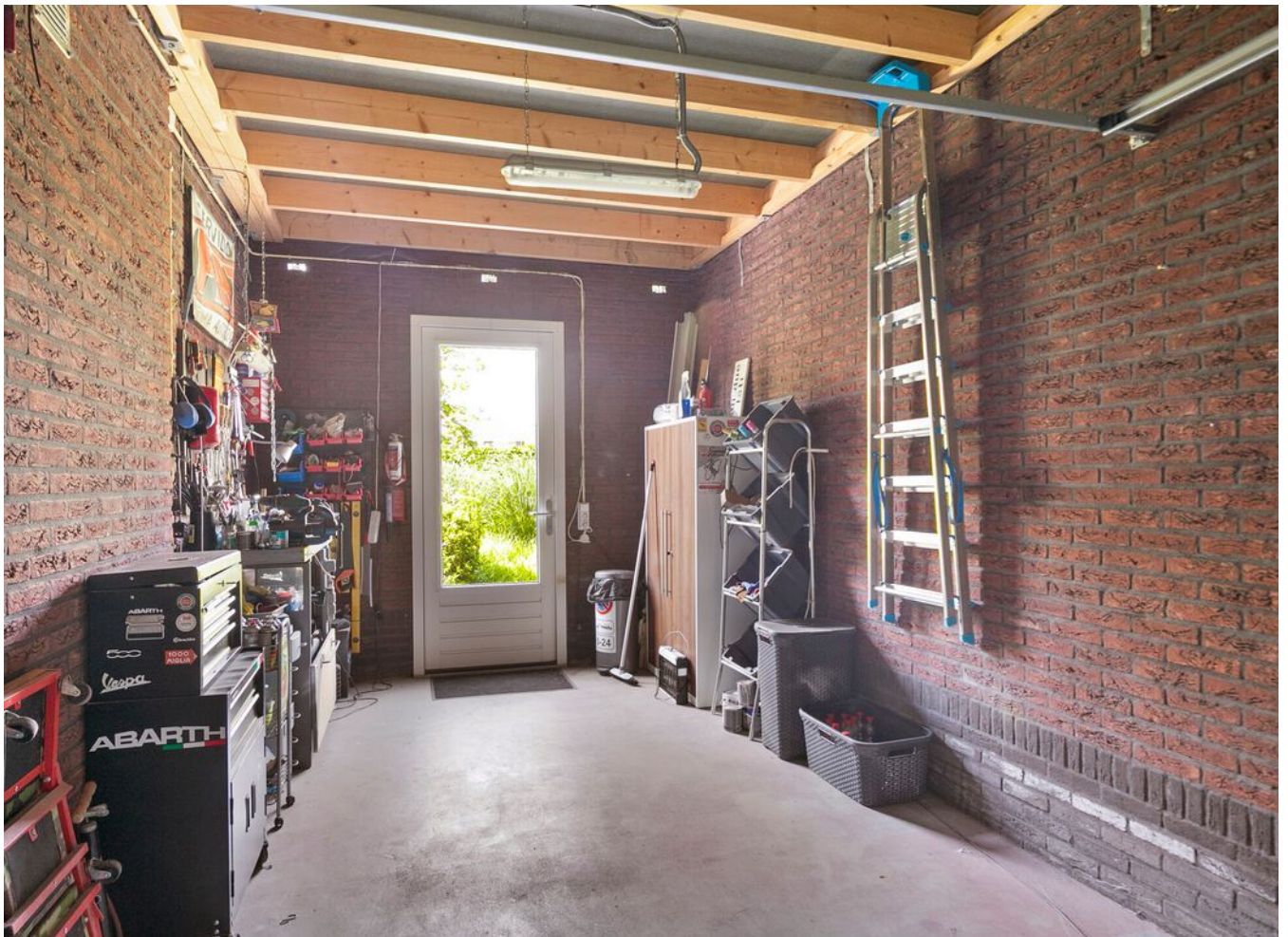














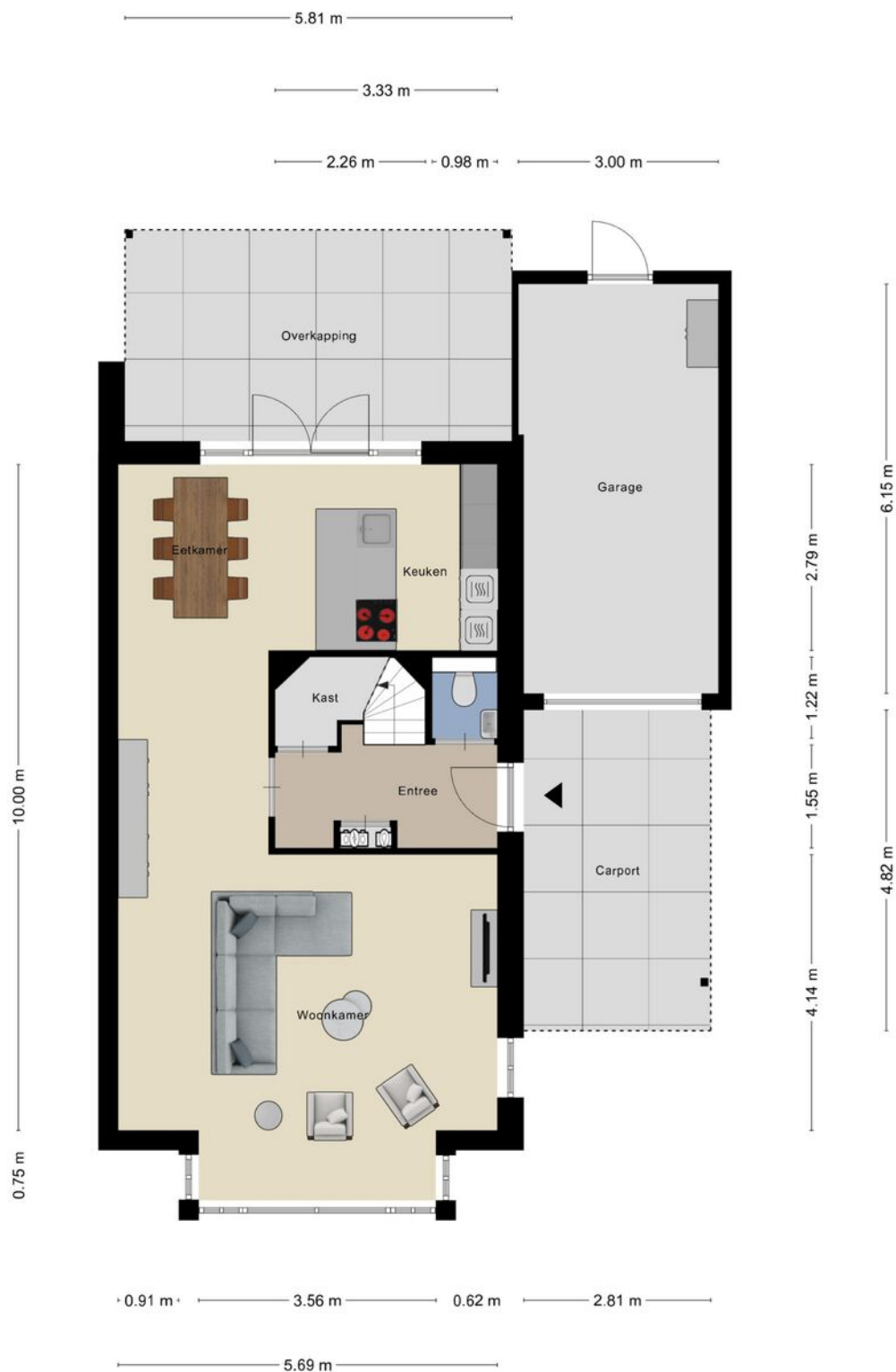






Plattegrond

Ontdek de begane grond



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

Plattegrond

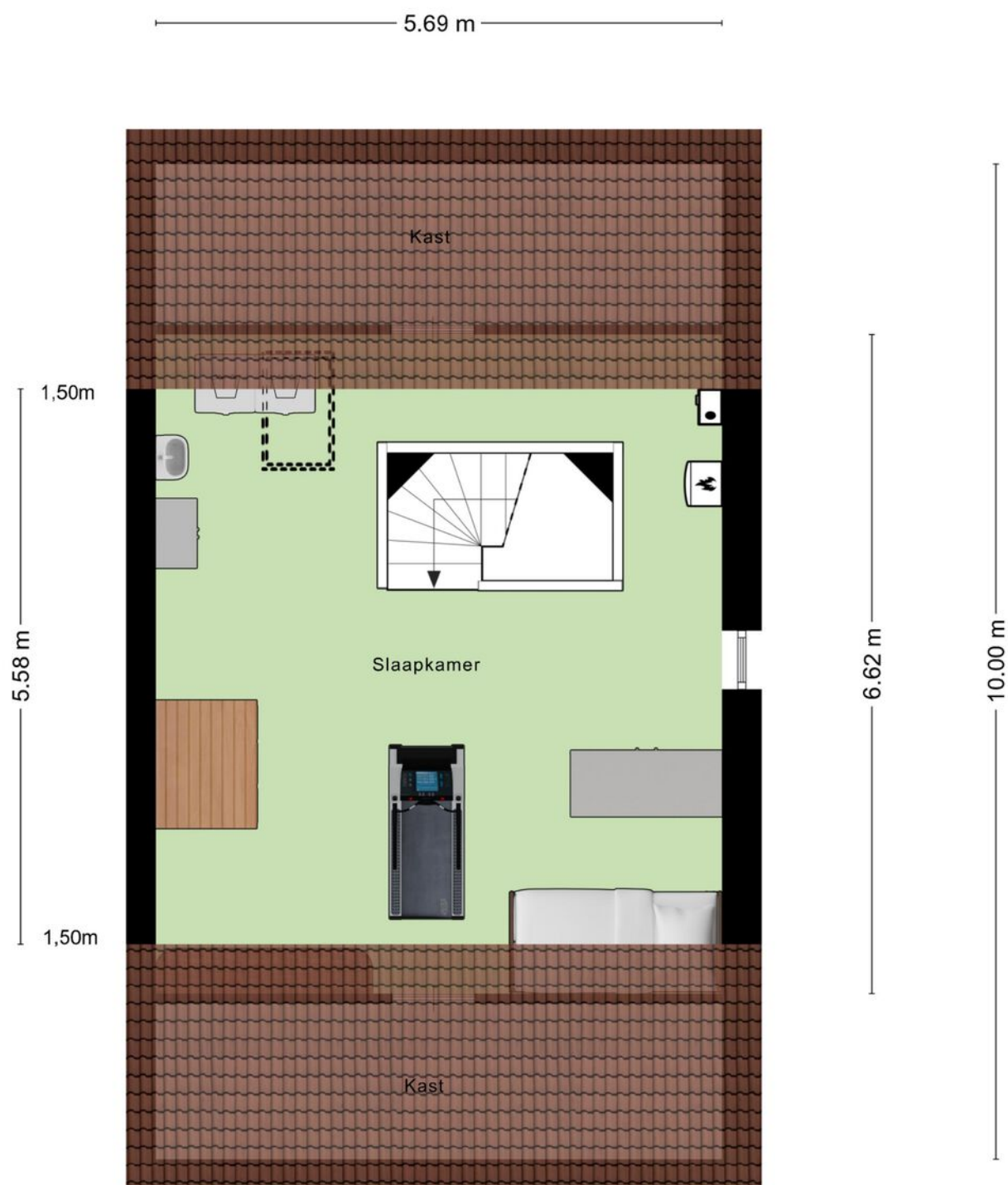
Ontdek de eerste verdieping



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

Kadaster

Ontdek het perceel...
van Koestraat 22

Kadastrale kaart

Uw referentie: dwm



0 5 10 15 20 25m

12345
25

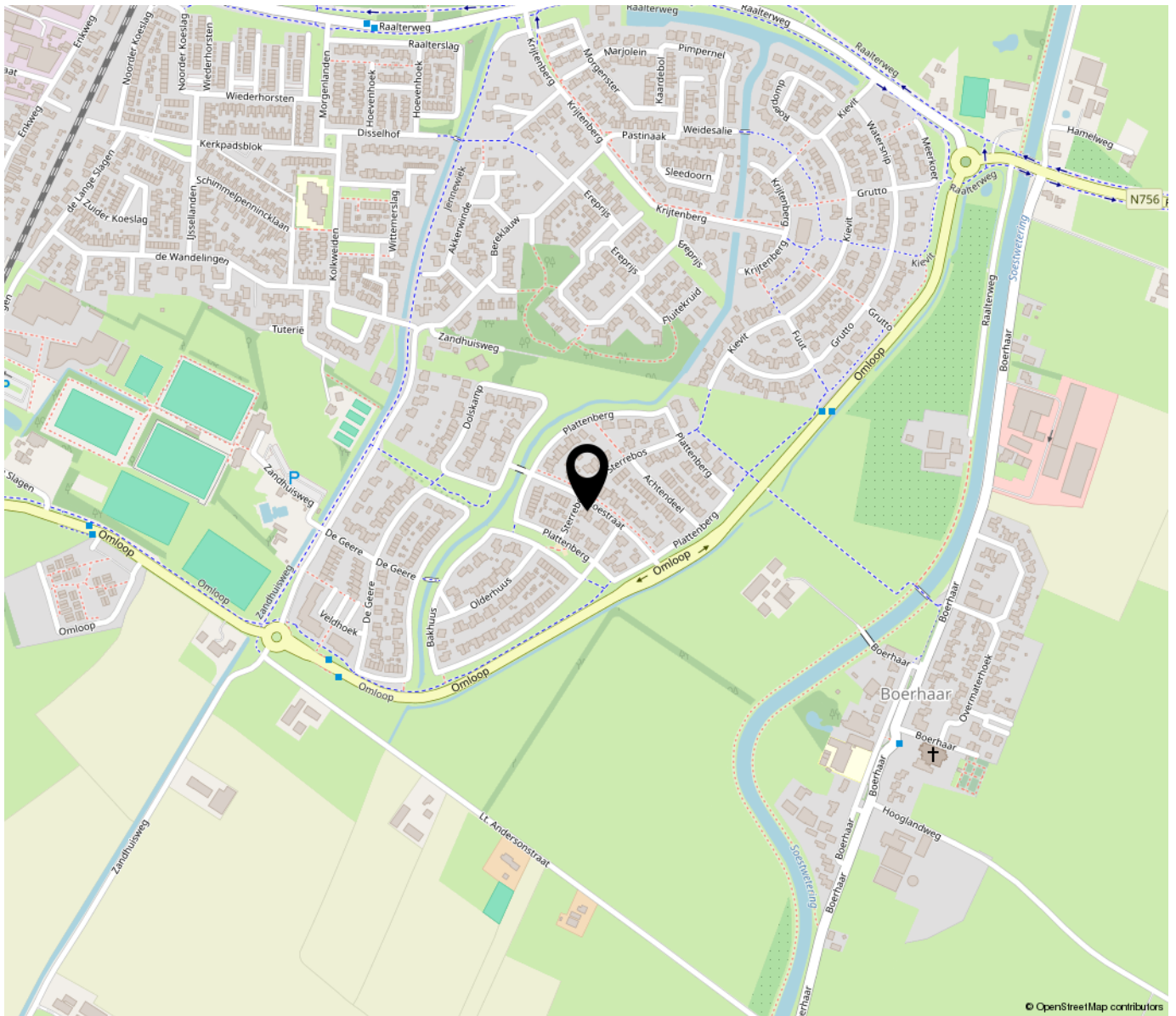
Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wijhe
Sectie E
Perceel 3866

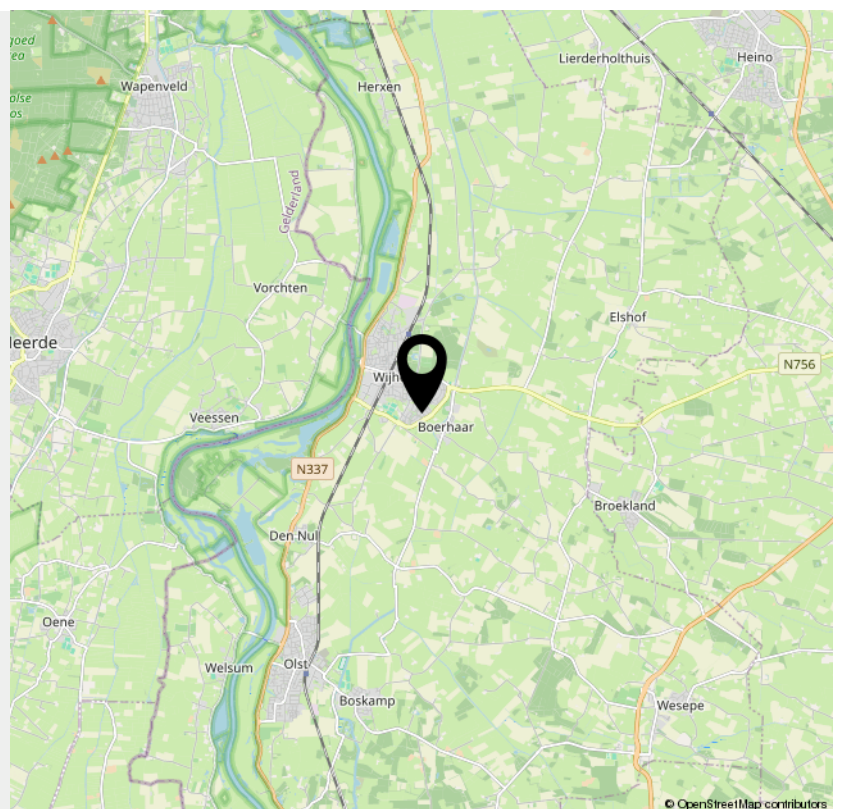
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.





“Woont u binnenkort op deze locatie?”

Droomt u van een rustige woonomgeving met volop natuur en voorzieningen om de hoek? Deze woning bevindt zich aan de rand van het charmante dorp Wijhe, in de laatste fase van de kindvriendelijke en ruim opgezette woonwijk De Krijtenberg. Een ideale plek voor gezinnen en liefhebbers van ruimte, groen en gemak. De wijk is volledig ingericht met oog voor woongenot: brede straten, veel groen, diverse speelplekken en sportvelden in de buurt.





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

