



**WIJHESEWEG 6  
RAALTE**

**Vraagprijs € 695.000 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

Wijheseweg 6  
8101 MB  
Raalte

## WOONOPPERVLAKTE

86m<sup>2</sup>

## PERCEELOPPERVLAKTE

3747m<sup>2</sup>

## INHOUD WONING

320m<sup>3</sup>

## BOUWJAAR WONING

1929



# KENMERKEN

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Vraagprijs  | € 695.000,- k.k. |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |                                             |
|----------------|---------------------------------------------|
| Type object    | Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning |
| Soort bouw     | Bestaande bouw                              |
| Bouwperiode    | 1929                                        |
| Dakbedekking   | Dakpannen                                   |
| Type dak       | Zadeldak                                    |
| Keurmerken     | Energie prestatie advies                    |
| Isolatievormen | Gedeeltelijk dubbel glas                    |

## Oppervlaktes en inhoud

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| Perceeloppervlakte             | 3.747 m <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte wonen      | 86 m <sup>2</sup>    |
| Inhoud                         | 320 m <sup>3</sup>   |
| Oppervlakte externe bergruimte | 116 m <sup>2</sup>   |

## Indeling

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

## Locatie

|         |                                                      |
|---------|------------------------------------------------------|
| Ligging | Buiten bebouwde kom<br>Nabij school<br>Vrij uitzicht |
|---------|------------------------------------------------------|

## Tuin

|       |             |
|-------|-------------|
| Type  | Tuin rondom |
| Staat | Normaal     |

## Energieverbruik

# KENMERKEN

Energielabel

G

## Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen

5

Warm water

Geiser

Verwarmingssysteem

Gashaard  
Gaskachels

Parkeergelegenheid

Vrijstaande stenen garage

Heeft een rookkanaal

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft een garage

Ja

Heeft schuur/berging

Ja

Heeft een dakraam

Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond

Eigendom

Eigen grond



*“Kom binnenkijken!”*



## Omschrijving

Vrijstaand wonen met karakter en kluspotentieel aan de rand van Raalte

Landelijk maar ook dicht bij het gezellige dorpscentrum van Raalte. Deze authentieke vrijstaande jaren '30 woning is gelegen op een ruim perceel met eigen weide. Knus, karakteristiek en een echte opknapper met vele mogelijkheden. Een eigen garage voor de hobbyist en voor de dierenliefhebber een vogelhok en mogelijkheid tot een stalletje voor paarden of schapen. Bent u op zoek naar landelijk, ruimte en niet bang om de armen uit de mouwen te steken?

Gelegen aan de Wijheseweg, op een steenworp afstand van Raalte, is deze woning ideaal voor iedereen die graag landelijk woont maar toch alle voorzieningen dichtbij wil hebben. Binnen enkele minuten bereikt u middelbare school Carmel College Salland, basisschool De Korenbloem, diverse voetbalverenigingen, zwembad Tijenraan, gezondheidszorg en het gezellige dorpscentrum van Raalte met een ruim winklassortiment en sfeervolle restaurants en cafés. Even een avondwandeling maken? Ontdek het rustige buitengebied van Raalte of maak een rondje door park Drostenkamp.

Parkeer comfortabel op uw eigen royale oprit met ruimte voor maar liefst vijf auto's. De entree bevindt zich aan de achterzijde van de woning, maar de meest gebruikte ingang ligt praktisch aan de opritzijde. U wordt verwelkomd in een ruime, lichte hal met meterkast en toilet. Aan de voorzijde bevindt zich de woonkamer met sfeervolle gashaard. Aansluitend ligt een extra kamer die naar wens kan dienen als slaapkamer, speelkamer of hobbyruimte, maar ook eenvoudig bij de woonkamer kan worden betrokken. Vanuit de hal bereikt u de gesloten keuken aan de achterzijde van de woning met berg/voorraadkast. Via een tussenhal is er toegang tot de badkamer met douche en wastafel, evenals een bijkeuken.

Op de eerste verdieping treft u een tweede slaapkamer met dakkapel en eigen kleding-/bergkast. Verder is er een handige bergruimte aanwezig.





Een plek voor paarden, schaaapjes en zelfs duiven! De woning staat op een royaal perceel van 3.747 m<sup>2</sup> en beschikt over een eigen weide. Op het terrein bevindt zich een ruime garage met berging, gebouwd rond 2006. Voorzien van betonvloer, kunststof kozijnen met dubbel glas, spouwmuren, puntstuk met waterpomp is het ideaal voor berging of fanatieke hobbyisten. Daarnaast is er een houten schuur met tegelvloer, elektra en een aangebouwde kippenren. Voor de duivenliefhebber zijn er bovendien twee duivenhokken aanwezig. Ondanks de ligging op het noorden kunt u de hele dag door genieten van de zon én de rust in de achtertuin.

Raalte heeft een uitstekende en centrale ligging in Salland. Het vernieuwde treinstation biedt treinverbindingen richting Enschede en Zwolle, vanwaar u eenvoudig door heel Nederland kunt reizen. Daarnaast ligt op loopafstand van de woning een bushalte met lijn 116 richting Zwolle en lijn 563 richting Wijhe (buurtbus). Niet alleen is Raalte via het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar, ook zijn er goede wegverbindingen richting Zwolle (N35), Almelo (N35) en Deventer (N348)

Kenmerken:

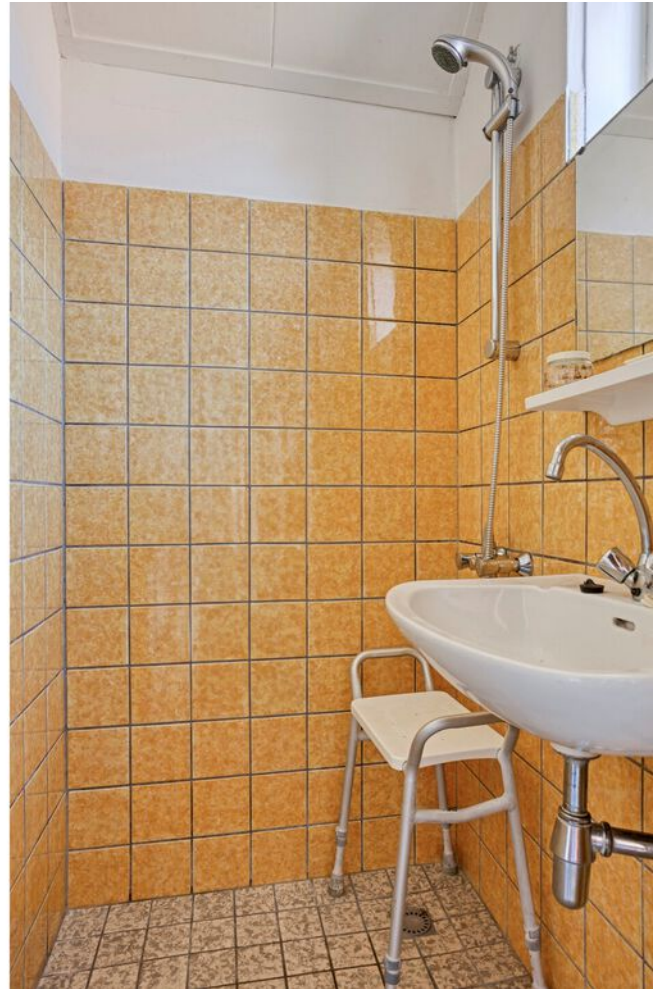
- Vrijstaande woning
- Woonoppervlak: 86 m<sup>2</sup>
- Externe bergruimte: 116m<sup>2</sup>
- Perceel: 3747 m<sup>2</sup>
- Energielabel G
- Garage uit 2006
- Kluspotentieel
- Op loopafstand van voorzieningen, scholen en sportfaciliteiten

Graag attenderen wij u op het volgende:

- Omdat de verkopers de woning nooit zelf hebben bewoond, worden in de koopakte de volgende clausules opgenomen: As is – Where is-clausule, asbestclausule, niet-zelfbewoningsclausule en ouderdomsclausule. Er is daarom geen vragenlijst over de woning beschikbaar. Wel is een lijst van zaken aanwezig.
- Het perceel Raalte L 8376 is aangemerkt als grasland (agrarische bestemming). Over dit gedeelte is een overdrachtsbelasting van 10,4% verschuldigd.

Stel je voor: wonen in een vrijstaande jaren '30 woning, op een royaal perceel met eigen weide, vlak bij het bruisende dorpshart van Raalte. Een plek waar karakter en ruimte samenkomen en waar u de vrijheid heeft om uw eigen stempel te drukken. Met een garage, schuren, duivenhokken én plek voor dieren is dit een unieke kans voor de handige doener en buitenliefhebber. Grijp deze kans en maak van dit huis uw thuis!











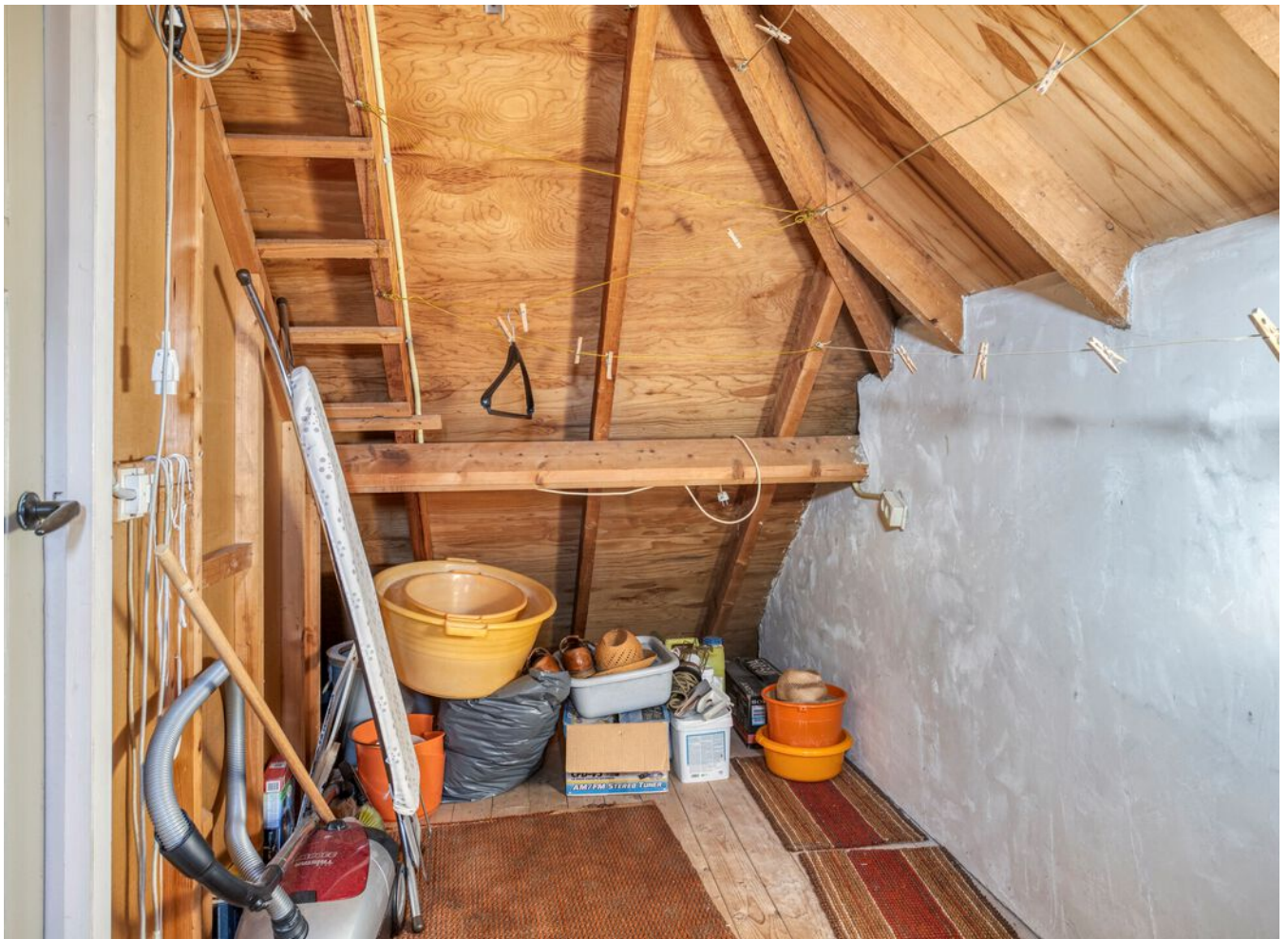
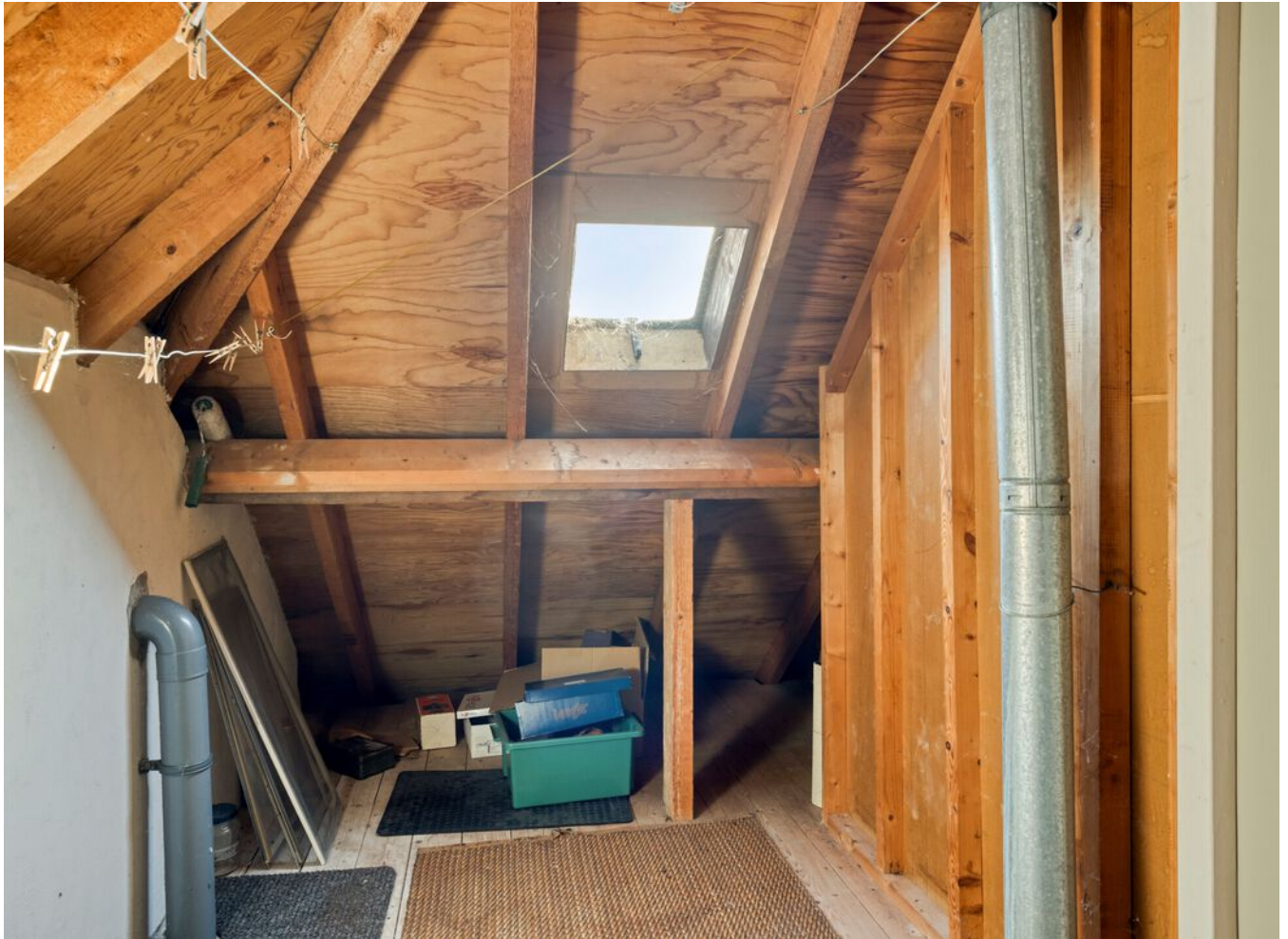




























# Plattegrond

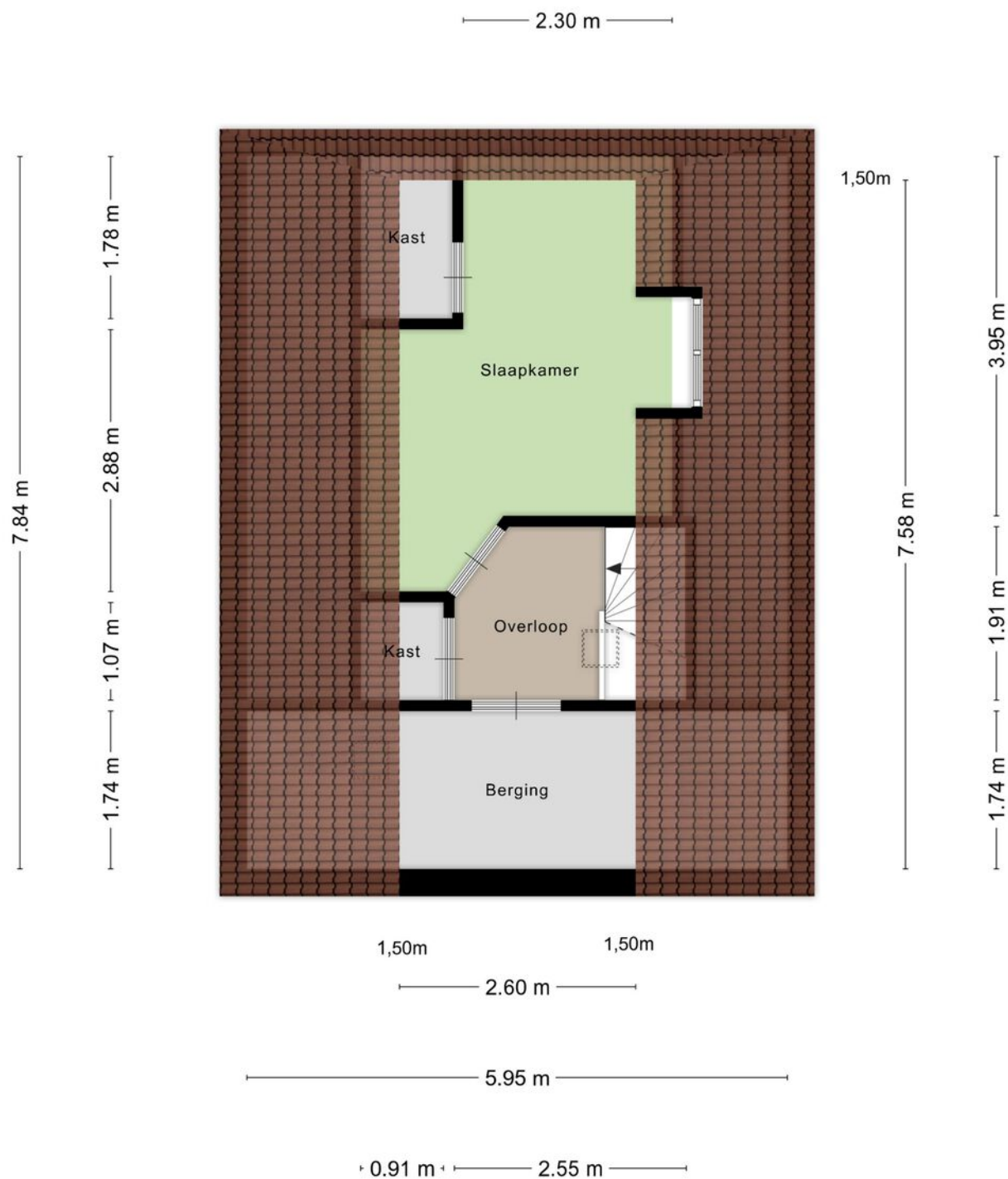
Ontdek de begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

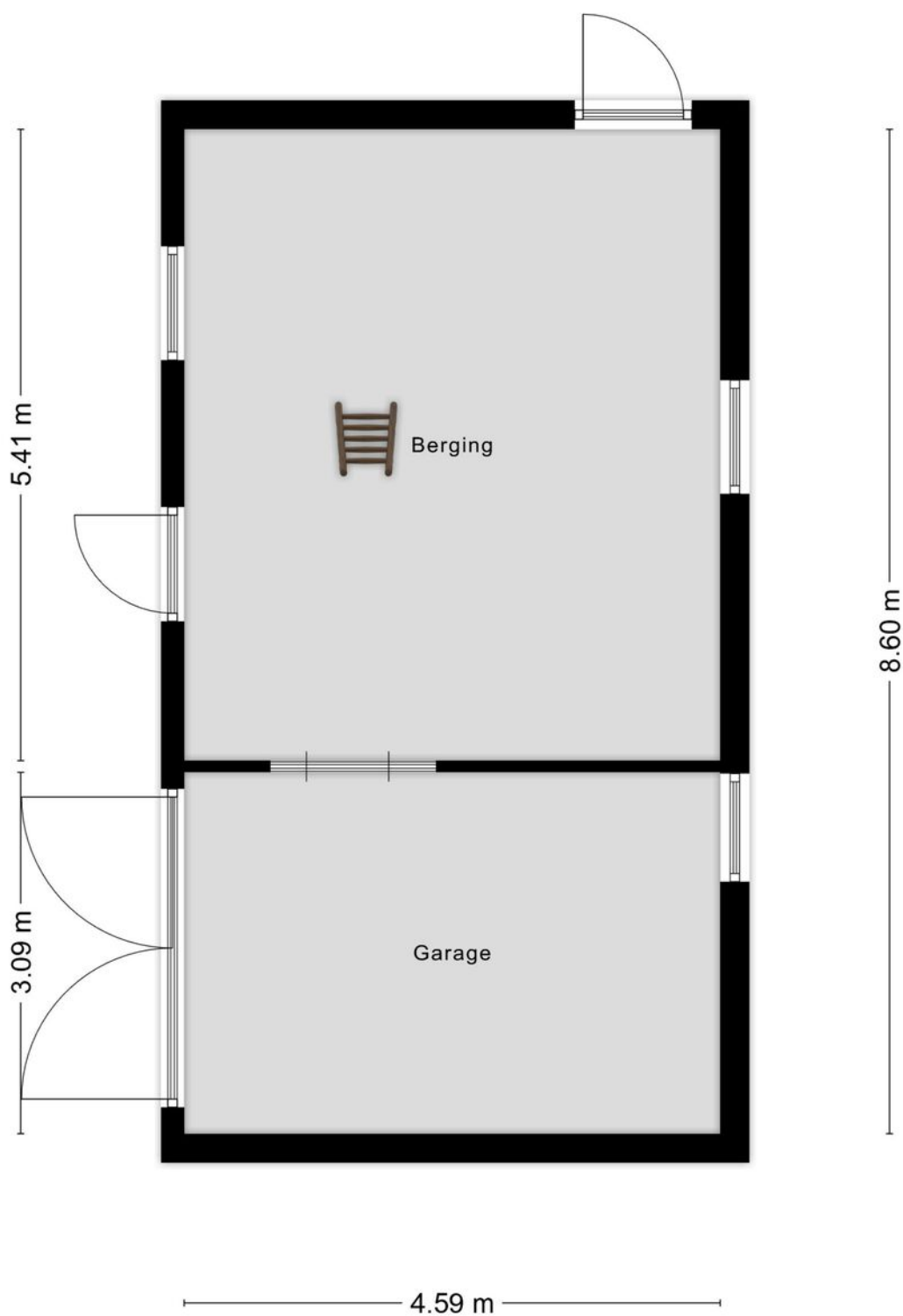
Ontdek de eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

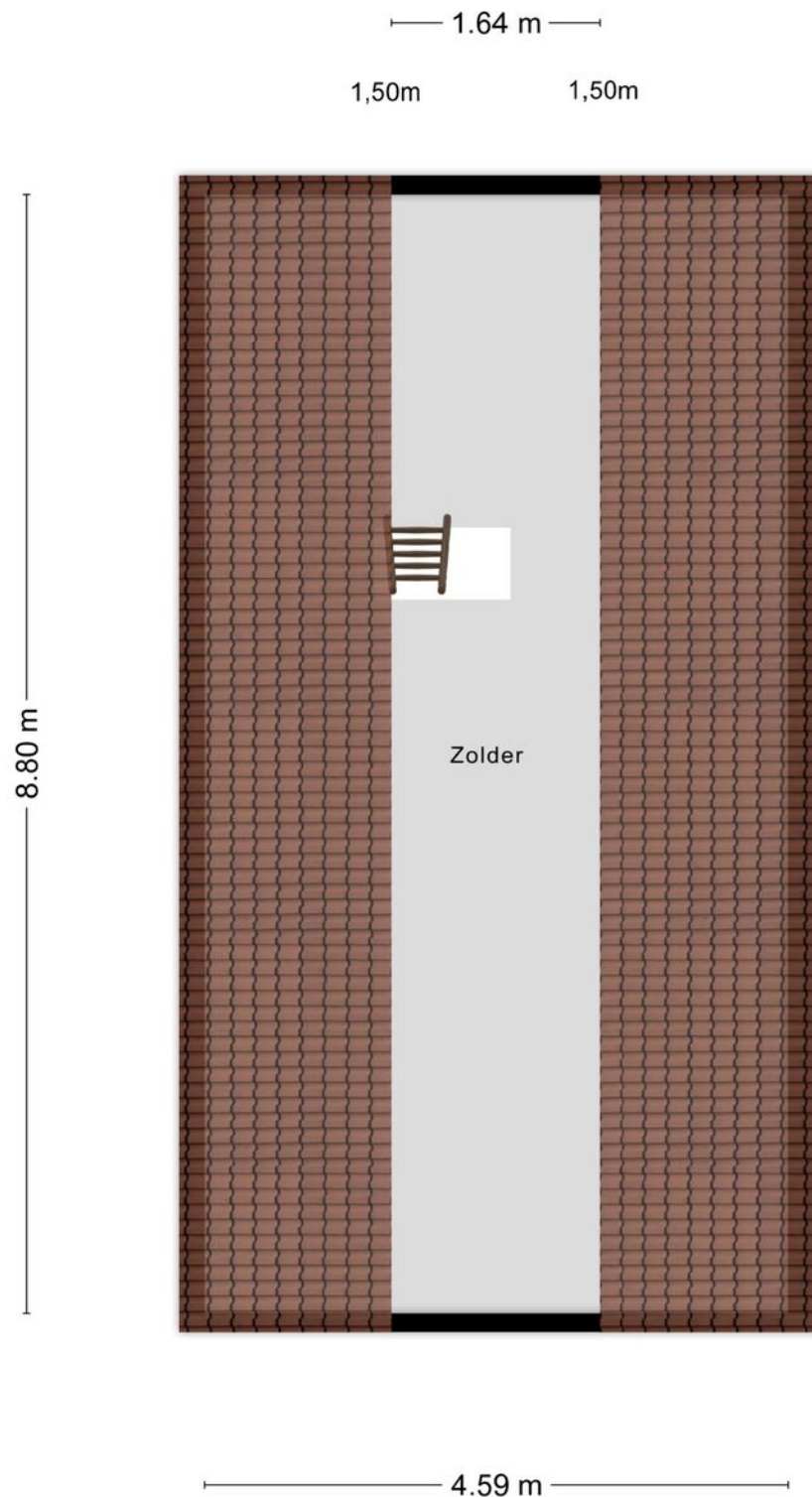
Ontdek de garage met berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

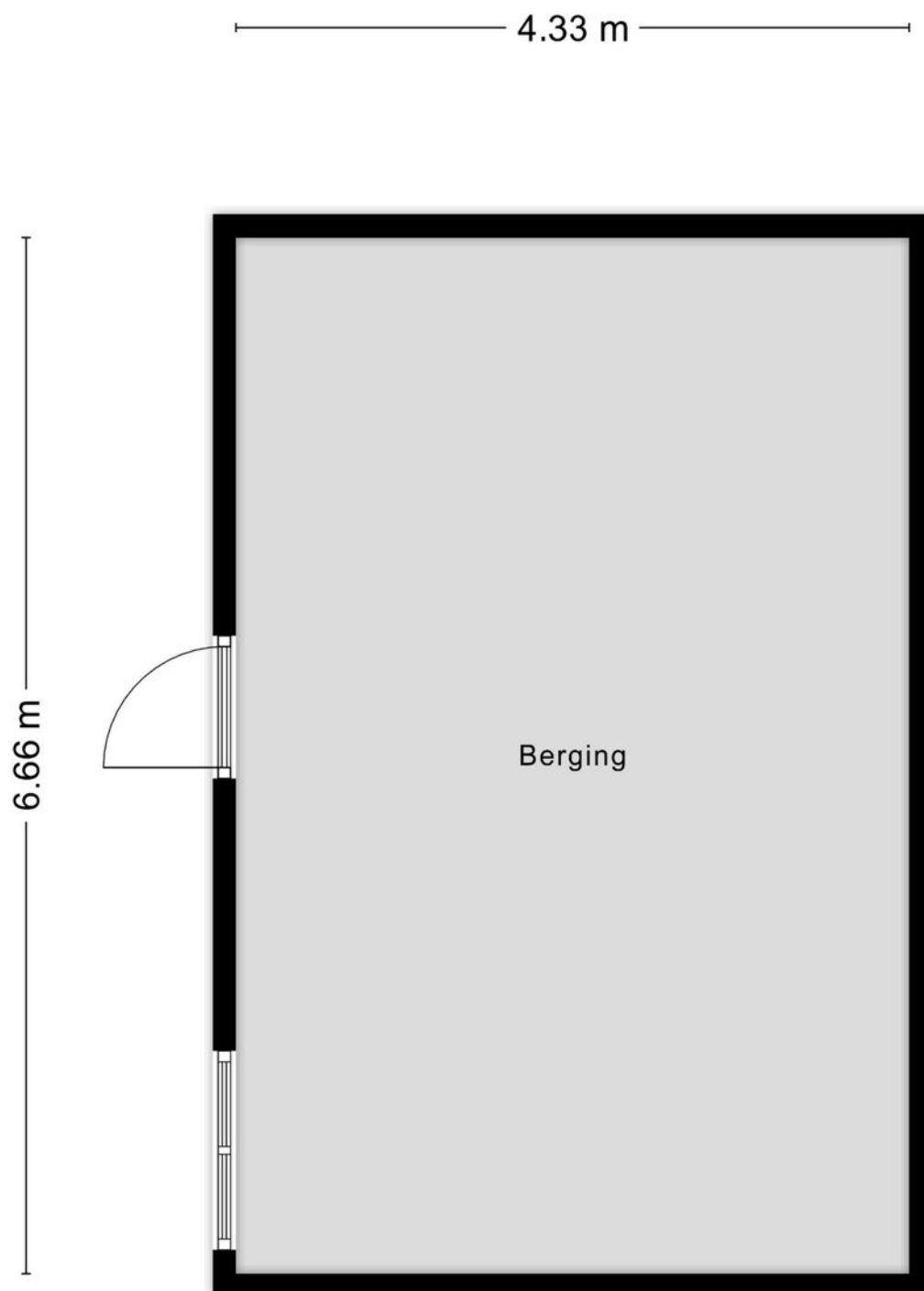
Ontdek de zolder van garage met berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

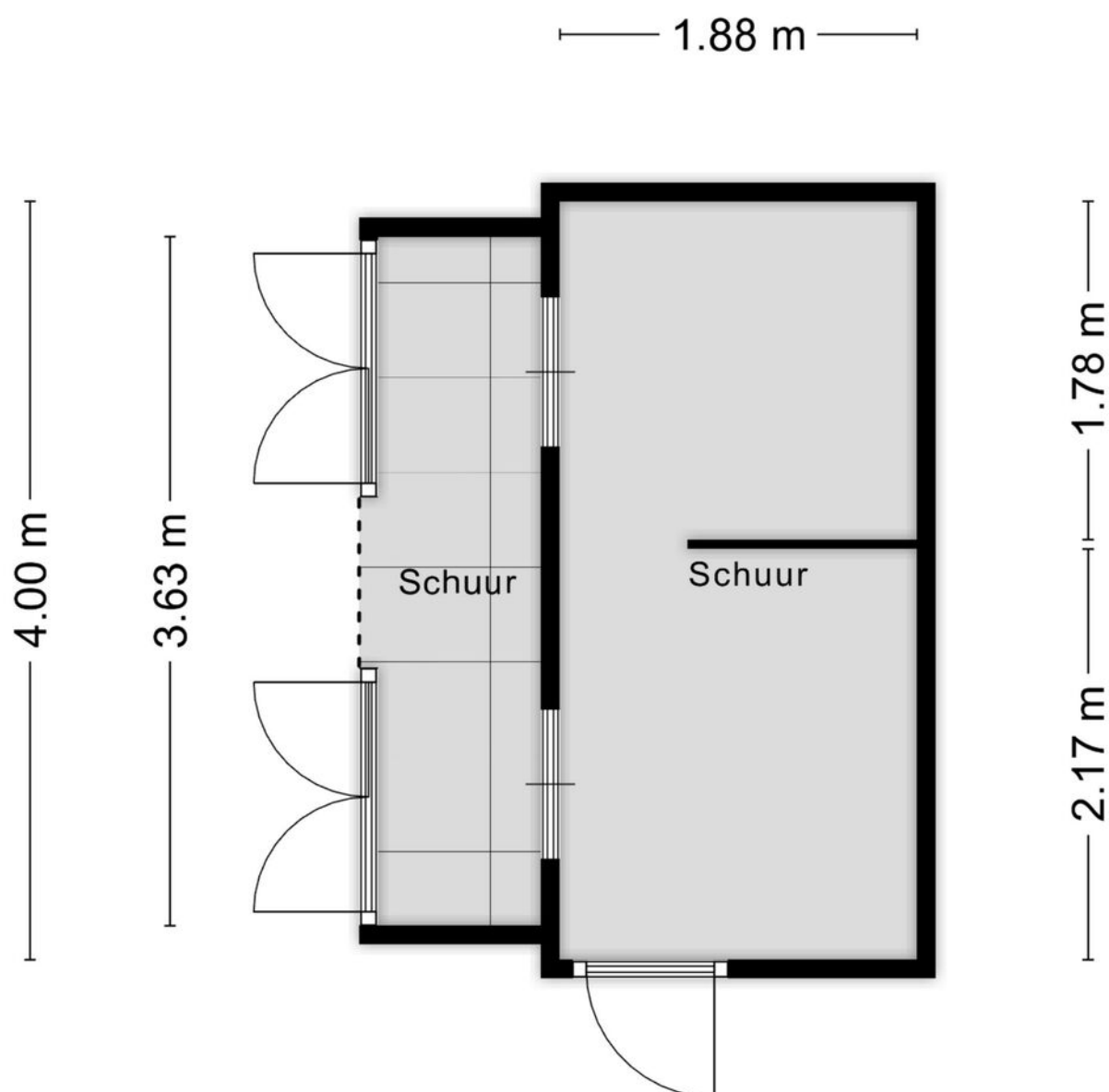
Ontdek de houten berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

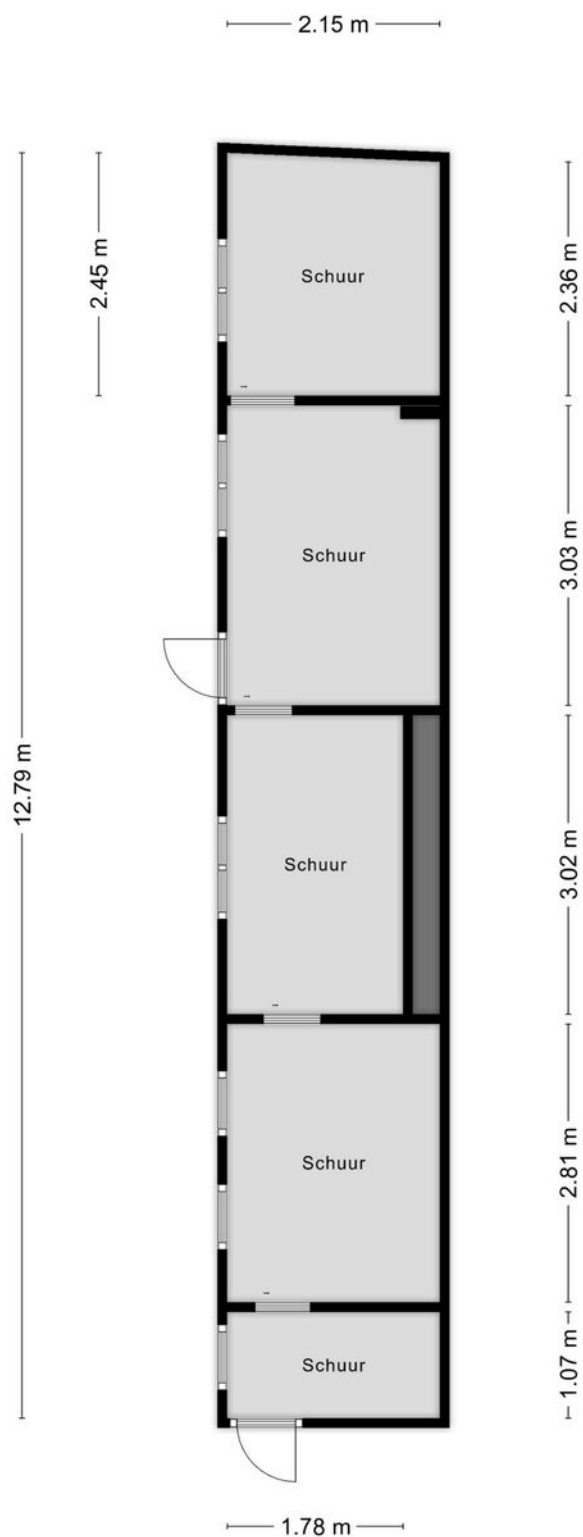
Ontdek de schuur



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

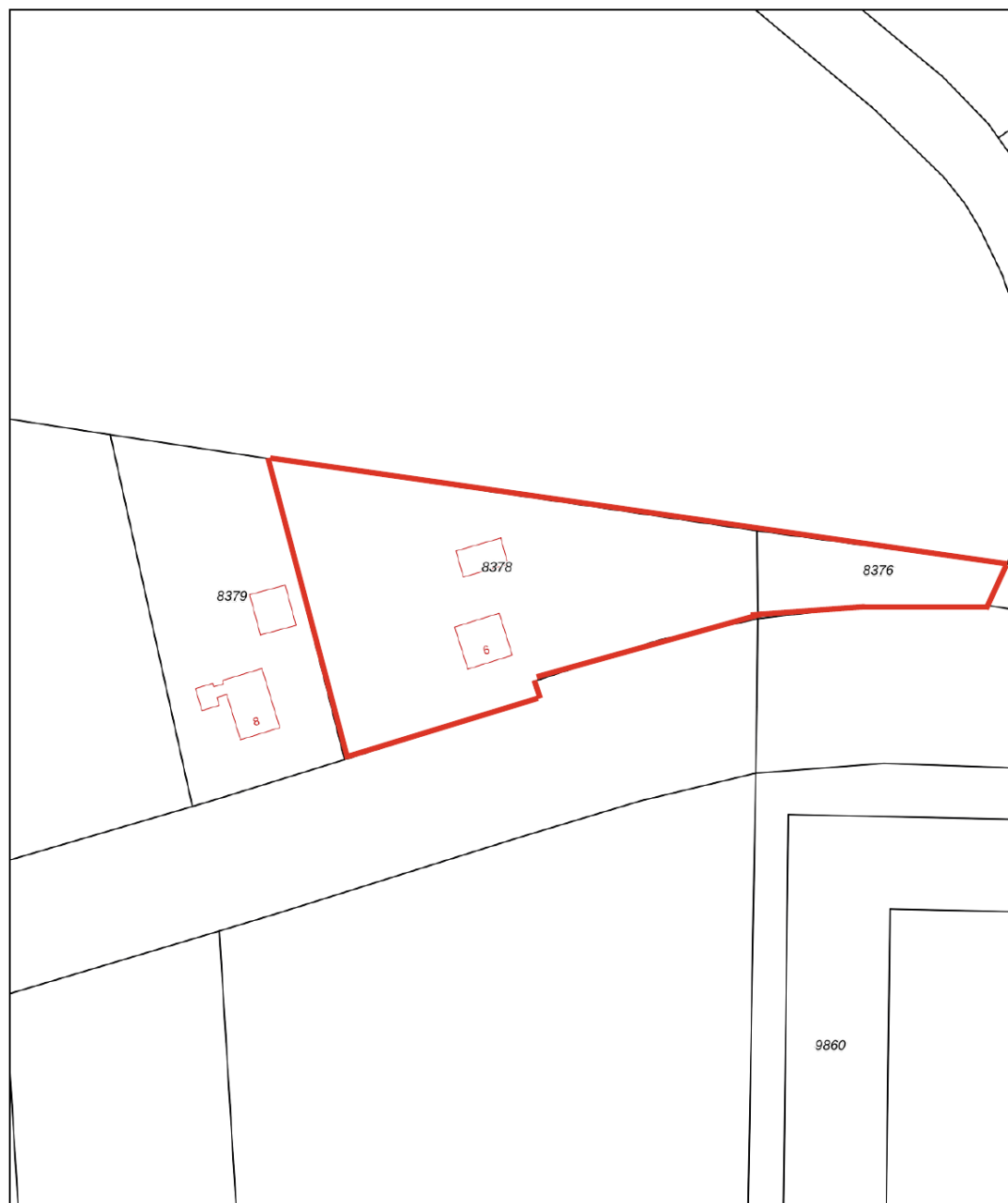
# Plattegrond

Ontdek de duivenhokken/schuren



Kadastrale kaart

Uw referentie: DWM



0 10 20 30 40 50m

12345

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Raalte

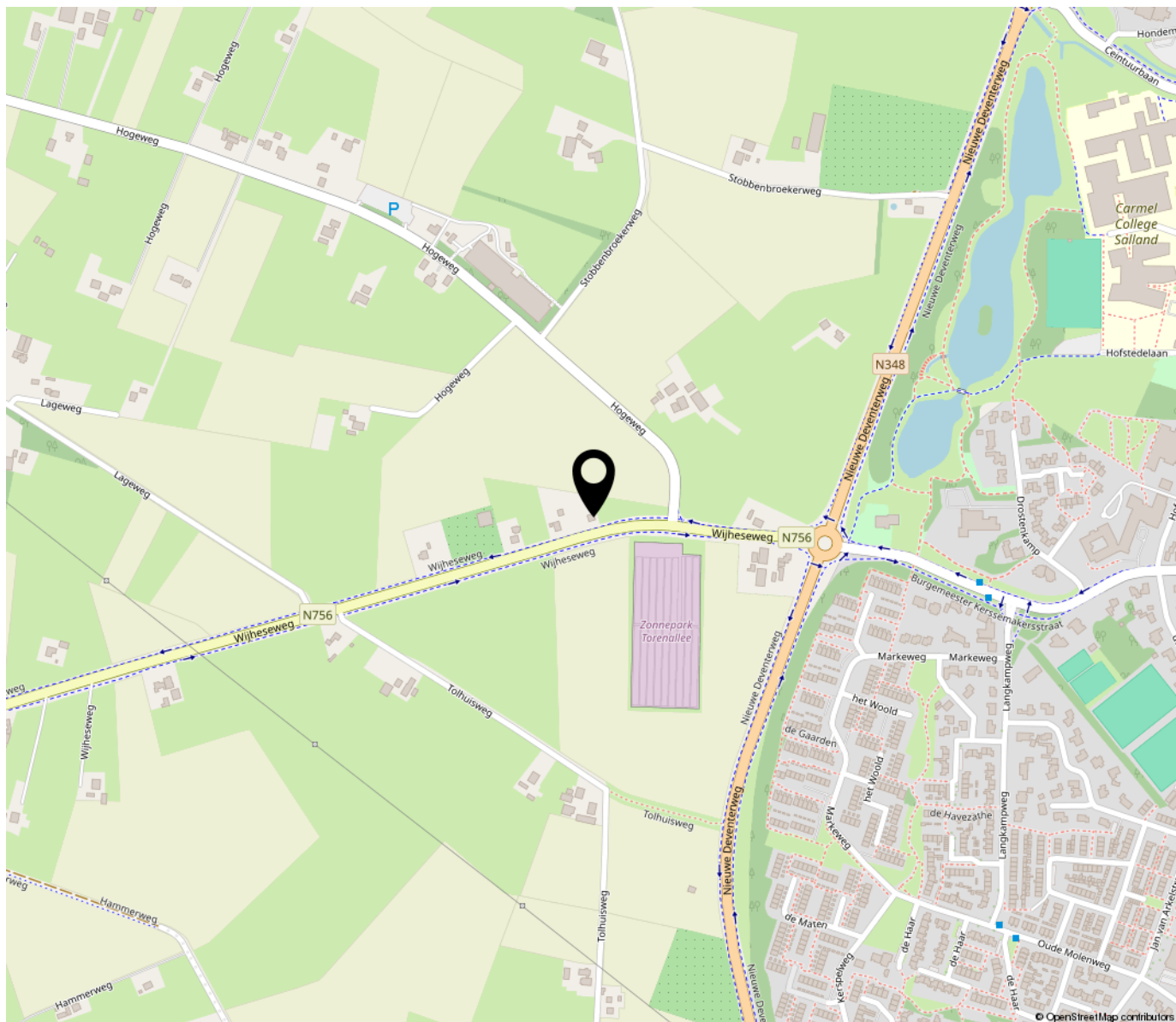
Sectie L

Perceel 8378

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.

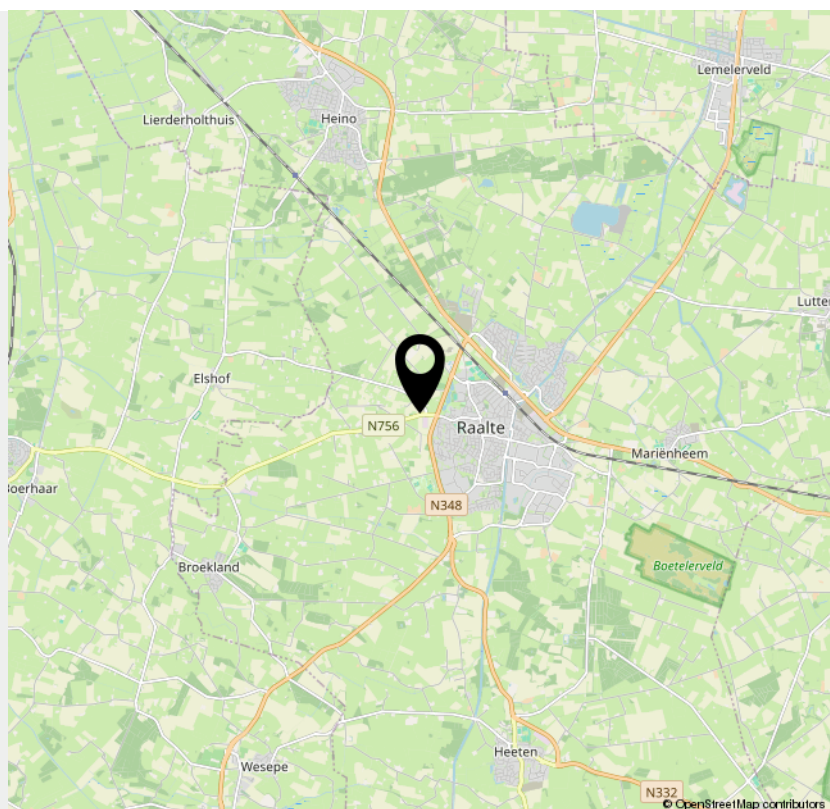
kadaster

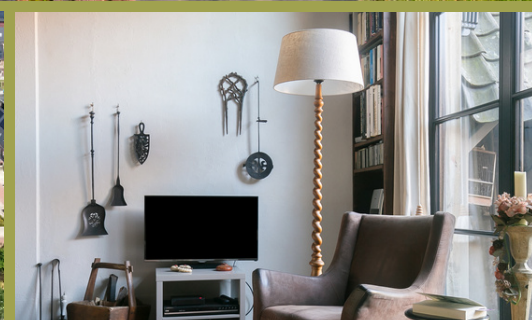




## “Woont u binnenkort op deze locatie?”

Gelegen aan de Wijkheseweg, op een steenworp afstand van Raalte, is deze woning ideaal voor iedereen die graag landelijk woont maar toch alle voorzieningen dichtbij wil hebben. Binnen enkele minuten bereikt u middelbare school Carmel College Salland, basisschool De Korenbloem, diverse voetbalverenigingen, zwembad Tijenraan, gezondheidszorg en het gezellige dorpscentrum van Raalte met een ruim winkelaanbod en sfeervolle restaurants en cafés.





## 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.



# 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](http://dwmakelaardij.nl)  
[info@dwmakelaardij.nl](mailto:info@dwmakelaardij.nl)

