



**GRUTTO 7
WIJHE**

Vraagprijs € 629.000 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 7
8131 HH
Wijhe

WOONOPPERVLAKTE

133m²

PERCEELOPPERVLAKE

655m²

INHOUD WONING

615m³

BOUWJAAR WONING

1998



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 629.000,- k.k.
Verwarming	€ 100,-
Water	€ 25,-
Aanvaarding	Per donderdag 1 oktober 2026

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1998
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	655 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	133 m ²
Inhoud	615 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	33 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk Open ligging
---------	-----------------------------

Tuin

KENMERKEN

Type	Achtertuint
Oriëntering	West
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden
Tuin 3 - Type	Zijtuin
Tuin 3 - Oriëntering	Zuiden
Tuin 3 - Staat	Normaal

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Atag E325EC
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Houtkachel
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft airco	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een dakraam	Ja



“Kom binnenkijken!”



Omschrijving

Vrijstaande jaren '90 woning met garage en energielabel A

Op een uitstekende locatie aan de Krijtenberg staat deze vrijstaande woning met een bijzonder royale achtertuin. De woning beschikt over een aangebouwde garage, een moderne keuken uit 2019 en elf zonnepanelen. Met energielabel A, een rustige ligging en een verzorgde staat van onderhoud biedt deze woning jarenlang wooncomfort. Het woonoppervlak van 133 m² en het ruime perceel van 655 m² maken het ideaal voor wie ruimte en rust zoekt, maar toch in een levendige wijk wil wonen.

Een avondwandeling langs de wetering of even vers fruit halen bij Van Vilsteren? Centraal gelegen en op korte afstand van het centrum biedt deze locatie volop kansen en mogelijkheden. De woning ligt in de wijk De Krijtenberg, een ruim opgezette en relatief jonge woonwijk (jaren '90 tot heden). Met diverse speeltuinen, groene perken en de ligging nabij het buitengebied is dit een zeer prettige leefomgeving. 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 zoekt naar een nieuwe woonplek, een dagje uit of gewoon een fijne plek om te ontspannen: Wijhe heeft het allemaal.

Parkeer uw auto op uw royale oprit met ruimte voor een tweetal auto's, naast de parkeermogelijkheden aan de straatzijde. Aangekomen bij de voordeur vinden we een praktische overkapping en tevens een aparte ingang naar de aangebouwde garage (ook van binnenuit bereikbaar). Treed binnen in een nette hal met donkere houten trap naar de eerste verdieping, toilet met fontein, meterkast en de doorgang naar de woonkamer. Gesitueerd aan de voorzijde is een lichte zithoek met houtkachel. De zithoek loopt naadloos over in de open keuken met L-vormige opstelling. De moderne keuken dateert uit 2019 en is voorzien van een koel-vriescombinatie, vaatwasser, combi-oven, inductiekookplaat en een afzuigkap. Door de grote raampartij kunt u genieten van de achtertuin, waardoor koken nooit saai wordt. Aansluitend is er een bijkeuken met wasbak, wasmachineaansluiting en de cv-ketel (onderhoud gepleegd op 21-10-2025 door Van Gurp Installatie, Wijhe). Vanuit deze bijkeuken kunt u ook naar de praktisch aangebouwde garage, waardoor er voldoende





opbergmogelijkheden zijn.

Aangekomen op de eerste verdieping vinden we een viertal slaapkamers en de badkamer. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde zijn gesitueerd een tweetal nette en ruime slaapkamers. De slaapkamers aan de achterzijde hebben een vrij uitzicht op de achtertuin en de gaarden van Van Vilsteren. De goed onderhouden badkamer uit 1997 is voorzien van een ligbad, douchehoek, een tweetal wastafels en een toilet. Misschien niet modern, maar wel ruim en daardoor met veel potentie. Middels een vlizotrap kunt u nog naar een bergzolder.

Gelegen op het oosten, maar niet minder zonnig, vinden we een royale achtertuin. De huidige eigenaren hebben in 2012 een extra stuk grond aangekocht, waardoor er een extra ruime achtertuin is ontstaan. Bloemrijk, goed onderhouden en met verschillende zithoekjes maakt dat u de gehele dag kunt genieten in uw eigen achtertuin. Even rustig in de schaduw of lekker genieten in de zon, het is allemaal mogelijk. De tuin is ook bereikbaar via de nette voortuin met pad en een hagenboom aan de linkerzijde van de woning of langs de garage aan de rechterzijde.

Ondanks de landelijke ligging is Wijhe uitstekend bereikbaar. Via de provinciale N337 bereikt u Zwolle in slechts 10 à 15 minuten en Deventer in 15 à 20 minuten. Bovendien beschikt Wijhe over een eigen NS-station, vanwaar elk half uur een trein vertrekt richting beide steden.

Kenmerken:

- Vrijstaande woning
- Woonoppervlak van 133 m²
- Overige inpandige ruimte: 33 m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 18m²
- Perceel 655 m²
- Vrije ligging achterzijde
- Moderne keuken uit 2019
- Energielabel A met 11 zonnepanelen

Let op: De verwachte levering van de woning is oktober 2026, dan wel

binnen twee maanden na de oplevering van de nieuw te bouwen woning van de verkopers. Koper zal te allen tijde tijdig en schriftelijk worden geïnformeerd over de definitieve opleverdatum.

Deze vrijstaande woning aan de Krijtenberg combineert ruimte, comfort en een uitstekende ligging. Met energielabel A, een moderne keuken, royale tuin en volop lichtinval is dit een plek waar u zich direct thuis zult voelen. Geniet van rust, natuur en de gemoedelijke sfeer van Wijhe, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Een ideale woning voor wie waarde hecht aan kwaliteit, duurzaamheid en een fijne woonomgeving. Bent u nieuwsgierig? Neem dan snel contact op.











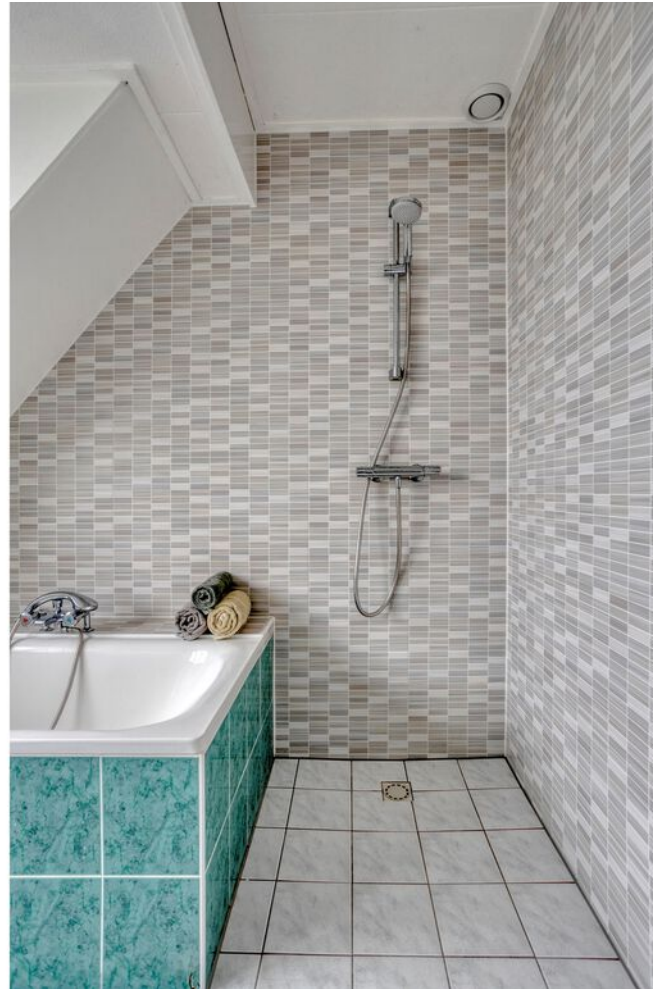
























Plattegrond

Ontdek de begane grond



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

Plattegrond

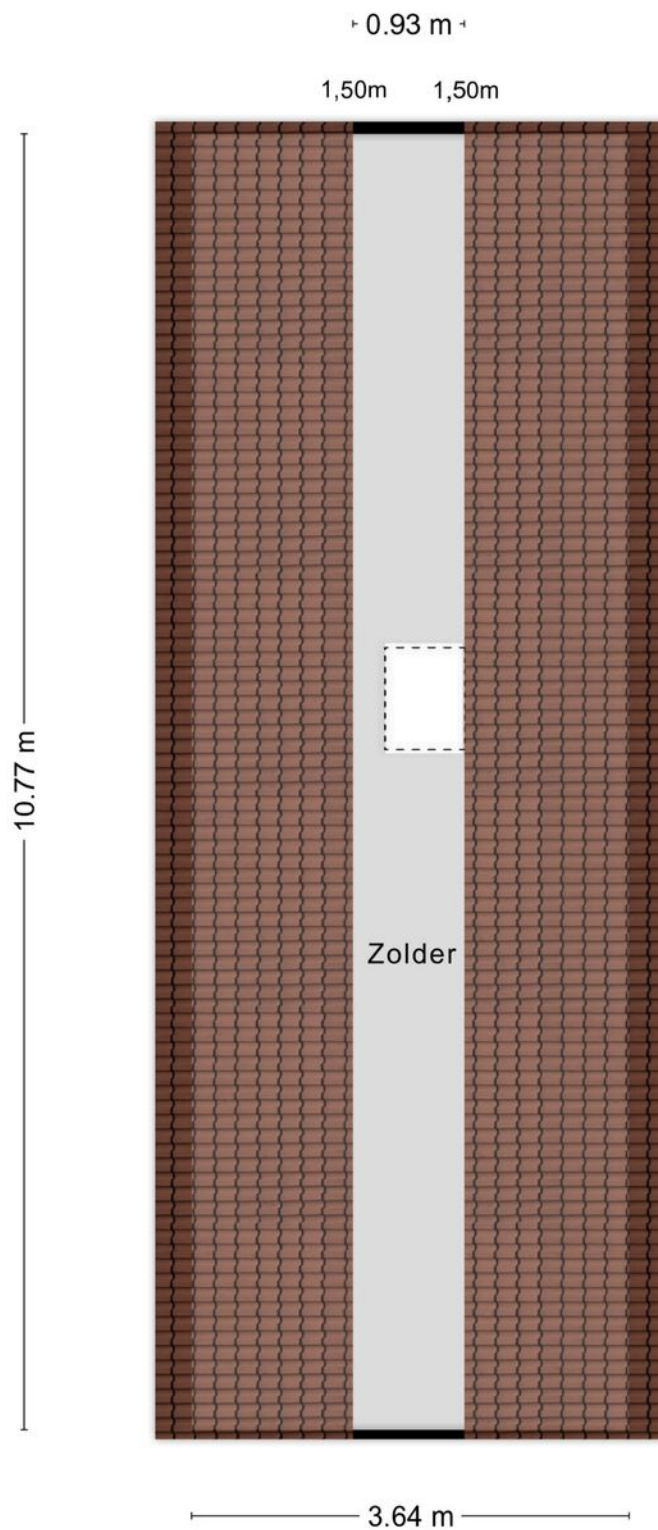
Ontdek de eerste verdieping



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

Kadaster

Ontdek het perceel...
van Grutto 7

Kadastrale kaart

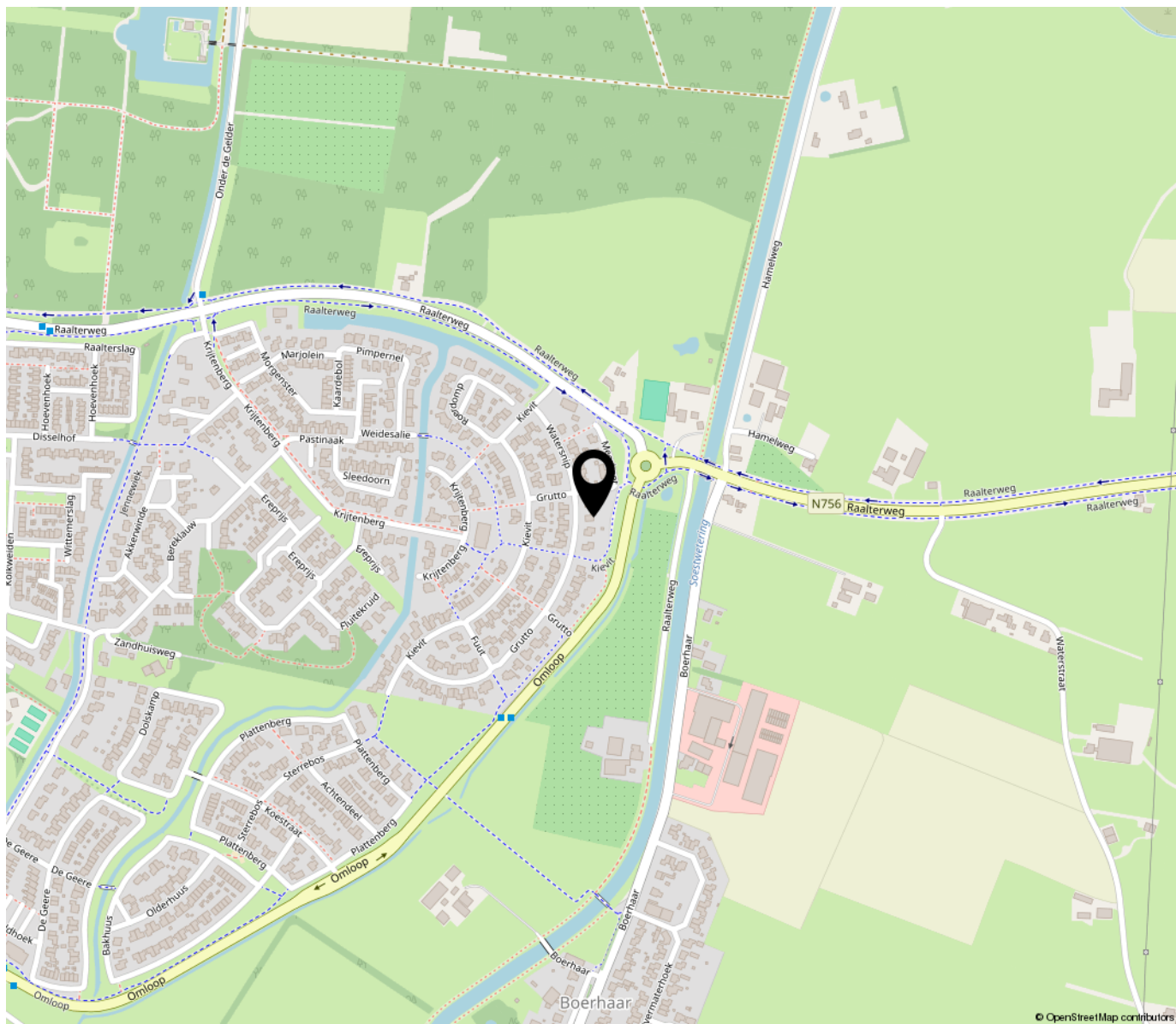
Uw referentie: dwm



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Wijhe
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2895
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

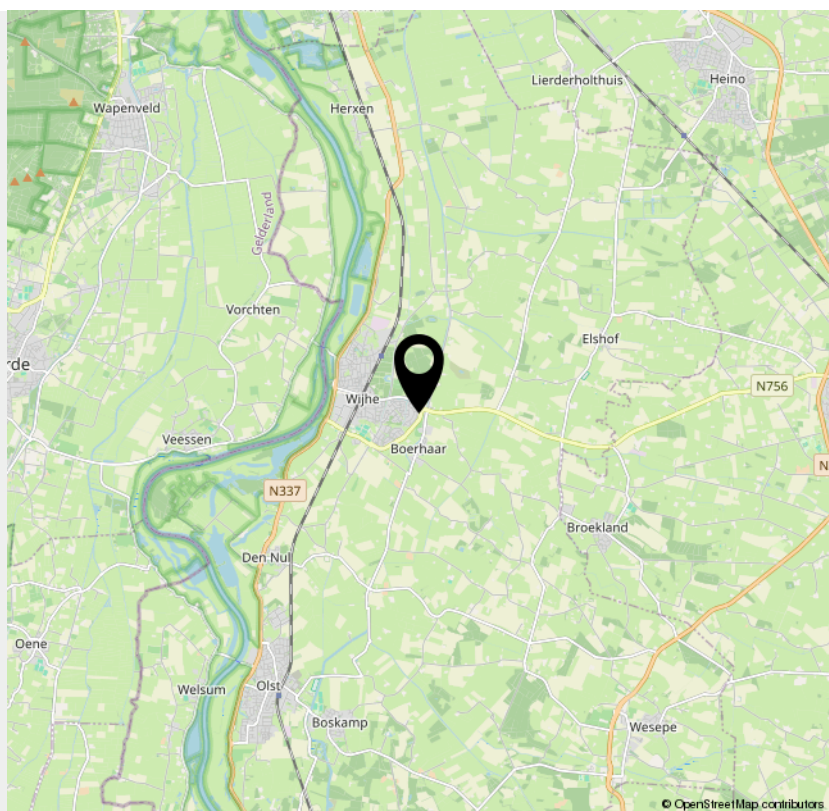
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

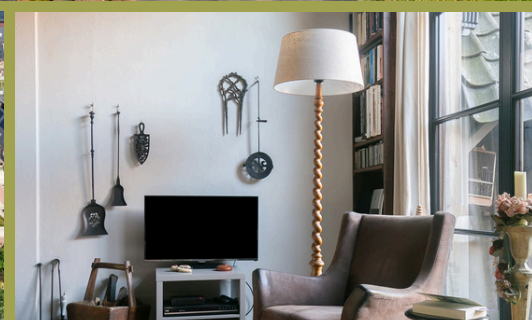




“Woon jij binnenkort op deze locatie?”

Een avondwandeling langs de wetering of even vers fruit halen bij Van Vilsteren? Centraal gelegen en op korte afstand van het centrum biedt deze locatie volop kansen en mogelijkheden. De woning ligt in de wijk De Krijtenberg, een ruim opgezette en relatief jonge woonwijk (jaren '90 tot heden). Met diverse speeltuinen, groene perken en de ligging nabij het buitengebied is dit een zeer prettige leefomgeving.





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.





Toelichting clauseblad bij de koopovereenkomst

Bij de verkoop van een woning kan een clauseblad worden toegevoegd aan de koopovereenkomst. In dit document worden aanvullende bepalingen en afspraken opgenomen die relevant zijn voor de staat van de woning of de specifieke omstandigheden van de verkoop. Het doel hiervan is om helderheid te bieden en misverstanden achteraf te voorkomen.

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning van oudere bouwdatum is (ouder dan 30 jaar), wordt een ouderdomsclausule opgenomen. Hiermee verklaart de koper zich bewust te zijn van het feit dat de woning ouder is en mogelijk niet voldoet aan de eisen die aan een nieuwbouwwoning mogen worden gesteld. Eventuele gebreken die verband houden met de ouderdom van het pand komen, voor zover redelijk, voor rekening en risico van de koper.

Asbestclausule

Bij woningen voor 1993 wordt standaard de asbestclausule opgenomen. Het is namelijk mogelijk dat zich in de woning of bijgebouwen asbesthoudende materialen bevinden. Doormiddel van de asbestclausule aanvaardt de koper dit risico en vrijwaart de verkoper voor aansprakelijkheid ter zake. Indien verwijdering of sanering van asbest noodzakelijk mocht blijken, geschiedt dit geheel voor rekening en risico van koper.

Meetinstructie conform NEN-normen

De opgegeven gebruiksoppervlakte van de woning is vastgesteld volgens de meetinstructie gebaseerd op NEN 2580, bedoeld om een uniforme wijze van meten te bevorderen. De meetinstructie beoogt verschillen in meetuitkomsten te beperken, maar sluit deze niet volledig uit. De verkoper en de makelaar aanvaarden geen aansprakelijkheid voor afwijkingen tussen de opgegeven en de feitelijk gemeten oppervlakte.

Niet-zelfbewoningsclausule

Indien de verkoper de woning niet zelf feitelijk heeft bewoond, wordt doorgaans een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen. De verkoper verklaart in dat geval niet over alle feitelijke eigenschappen of gebreken van de woning te kunnen informeren die enkel bij eigen bewoning bekend zouden kunnen zijn. De koper aanvaardt dat het risico ter zake van onbekende gebreken in redelijkheid bij hem ligt.

Nadere afspraken

Naast bovengenoemde standaardclausules kunnen partijen specifieke aanvullende afspraken vastleggen die uitsluitend betrekking hebben op deze koop. Hierbij kan gedacht worden aan:

- de overname van roerende zaken;
- afspraken over herstelwerkzaamheden of onderhoud;
- bijzondere afspraken, zoals voorbehoud financiering verkoper

Deze afspraken worden schriftelijk vastgelegd in het clauseblad, zodat beide partijen volledig inzicht hebben in de gemaakte afspraken.



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

