



**WIJHESEWEG 44
RAALTE**

Vraagprijs € 845.000 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 44
8101 MC
Raalte

WOONOPPERVLAKTE

188m²

PERCEELOPPERVLAKTE

8230m²

INHOUD WONING

1173m³

BOUWJAAR WONING

1925



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 845.000,- k.k.
Verwarming	€ 290,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1925
Dakbedekking	Riet
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	8.230 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	188 m ²
Inhoud	1.173 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	91 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	32 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Voortuin
Hoofdtuin	Ja

KENMERKEN

Oriëntering Zuid-west

Staat Normaal

Energieverbruik

Energielabel D

CV ketel

CV ketel Nefit Ecoline

Warmtebron Gas

Bouwjaar 2003

Eigendom Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen 6

Aantal overdekte parkeerplaatsen 2

Warm water CV-ketel

Verwarmingssysteem Centrale verwarming
Houtkachel
Vloerverwarming (gedeeltelijk)

Parkeergelegenheid Inpandige garage

Tuin aanwezig Ja

Heeft een garage Ja

Heeft schuur/berging Ja

Heeft een dakraam Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom Eigen grond

Eigendom Eigen grond

Eigendom Eigen grond

Eigendom Eigen grond



“Kom binnenkijken!”



Omschrijving

Landelijk moderne woonboerderij met eigen stal en buitenbak.

Oefen de tact, gestrekte galop en draf in uw eigen buitenbak of geniet van het buitenleven met een paar schapen. Deze vrijstaande en gerenoveerde woonboerderij uit 1925 combineert landelijk wonen, comfort en ruimte op korte afstand van de bruisende Sallandse dorpen zoals Raalte en Broekland. Dankzij het behoud van authentieke elementen, zoals de balkenconstructie, schouw en raamluiken, straalt de woning karakter uit. Voor de fanatieke klusser is er een inpandige garage/werkplek, maar er is ook voldoende buitenruimte voor klusjes, want het geheel is gelegen op een perceel van 8.230 m².

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. Veilig en snel langs de Wijheseweg bereikt u binnen no time Raalte met 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. Meer affiniteit met Broekland? De woning ligt ongeveer in het midden van Raalte en Broekland, waardoor u ook binnen no time in Broekland bent met verschillende sportverenigingen, een basisschool en het gezellige café "Van der Voort".

Treed binnen in een royale hal met toilet, voorzien van fontein. Aan de voorzijde bevinden zich twee voorkamers, die nu in gebruik zijn als werkkamer en tussenkamer. Vanuit de werkkamer kunt u naar de woonkamer met balkenplafond, een donkere gietvloer, de ouderwetse schouw met patroontegels en een sfeervolle moderne schouw met houtkachel. De zithoek loopt naadloos over in een eethoek met aansluitend de open keuken. De keuken is voorzien van een gasfornuis, combimagnetron, koelkast, spoeliland en afzuigkap. De dakraampjes geven extra sfeer en karakter aan deze al landelijke keuken. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een bijkeuken, via welke ook de badkamer bereikbaar is. Deze badkamer is voorzien van een whirlpool en luxe inloopdouche. Ook hier is de balkenconstructie zichtbaar en is de donkere gietvloer doorgetrokken. Voor de echte klusser of hobbyist is er een ruime





garage met voldoende werkplekruimte voor bijvoorbeeld een eigen onderneming of om gewoon even lekker te sleutelen.

Via een klassieke houten kwartslagtrap met tussenbordes komt u op de royale eerste verdieping met een ruime overloop, een viertal slaapkamers en een inloopkast. De lichte en ruime masterbedroom is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en heeft een eigen wastafelmeubel. Verder vinden we nog twee ruime slaapkamers van 11,3 m² en 12,7 m² en een kleinere slaapkamer van 6,1 m². Daarnaast is er een eigen inloopkast en een toilet met fontein. De sfeervolle en landelijke uitstraling is ook op de eerste verdieping zichtbaar, met de balkenconstructie en donkere houttinten. Middels een vlizotrap is er een royale bergzolder bereikbaar.

Het buitenleven is een belangrijk element van een goed wooncomfort. Naast de woning bevindt zich een gezellige zithoek met veel privacy. Loop door naar de zonnige achtertuin met weide, gelegen op het zuiden. Beschut, maar met vrij uitzicht over uw eigen weide met buitenbak, kunt u de gehele dag genieten van het vaak mooie Nederlandse weer. Loop door naar de nette paardenstal met drie boxen en een overkapping voor de nodige bergruimte. Ideaal gelegen naast deze paardenstal is een buitenbak van ca. 23 bij 40 meter. Naast deze buitenbak ligt een weide met voldoende ruimte om paarden of schapen te houden.

Salland en Raalte hebben een uitstekende en centrale ligging in Oost-Nederland. Het vernieuwde treinstation van Raalte biedt treinverbindingen richting Enschede en Zwolle, vanwaar u eenvoudig door heel Nederland kunt reizen. Daarnaast is er een busverbinding: lijn 116 richting Zwolle, lijn 165 richting Deventer 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 van 188 m²
- Overige inpandige ruimte: 91 m²
- Externe bergruimte: 32 m²
- Perceel: 8.230 m²
- Gelegen in het buitengebied van Raalte
- Authentieke elementen zoals balkenconstructie, schouw en raamluiken
- Ruime inpandige garage
- Buitenbak met paardenstal en royale weide

Let op: de percelen Raalte L 8427 en Raalte L 9618 zijn aangemerkt als grasland (agrarische bestemming). Over dit gedeelte is een overdrachtsbelasting van 10,4% verschuldigd. Daarnaast is er een erfdiensbaarheid van weg ten laste en gunste van het perceel.

Ontdek het ultieme buitenleven in deze karaktervolle woonboerderij waar rust, ruimte en comfort samenkomen. Of u nu droomt van het houden van paarden, een eigen werkplaats aan huis of simpelweg wilt genieten van het uitzicht over uw eigen weiland, hier komt het allemaal samen. De authentieke details, de royale leefruimte en de prachtige ligging tussen Raalte en Broekland maken dit een unieke kans om landelijk te wonen zonder in te leveren op gemak. Een fantastische plek in het hart van Salland















































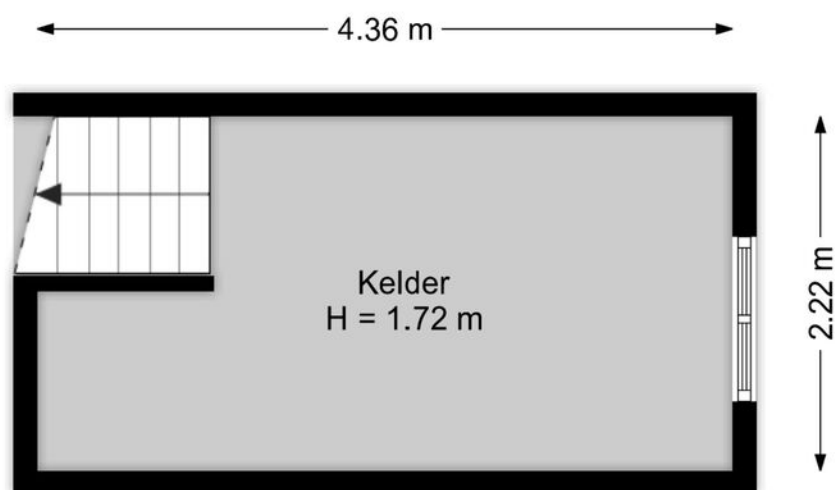






Plattegrond

Ontdek de kelder



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

Plattegrond

Ontdek de begane grond



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

Plattegrond

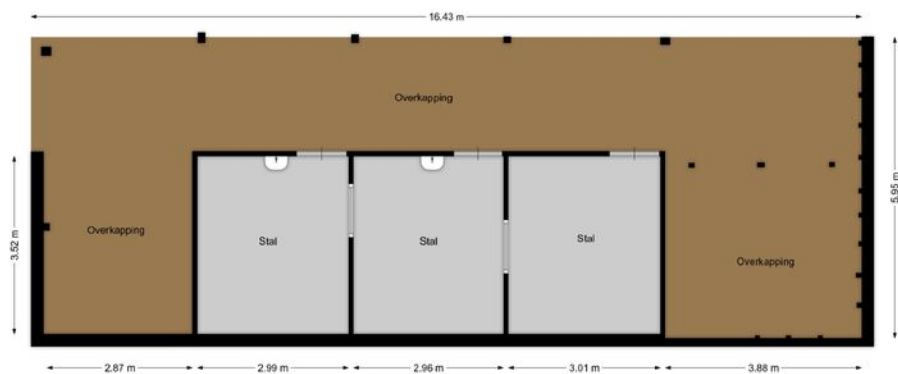
Ontdek de eerste verdieping



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

Plattegrond

Ontdek de stal



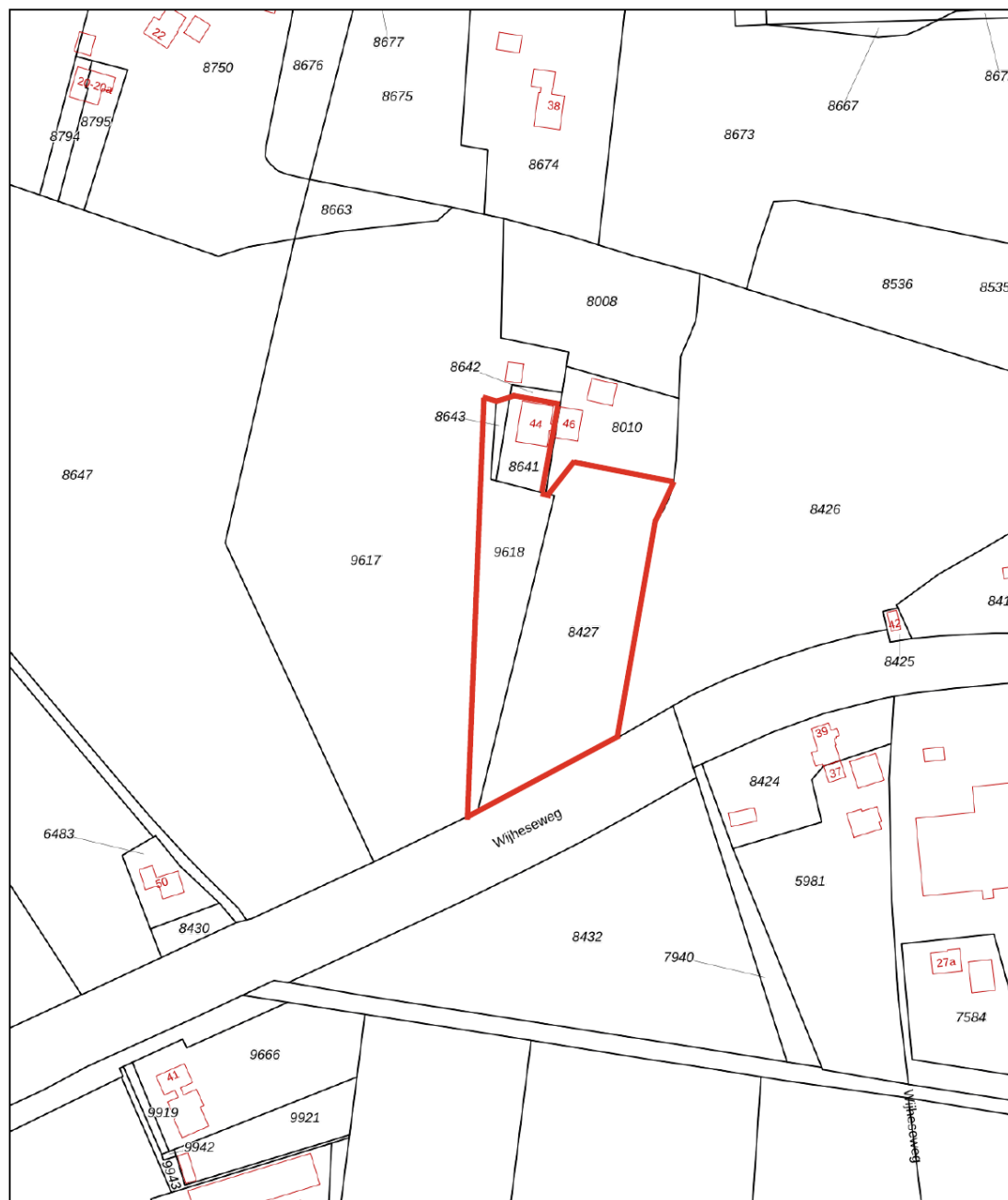
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
www.proland.nl

Kadaster

Ontdek het perceel...
van Wijheseweg 44

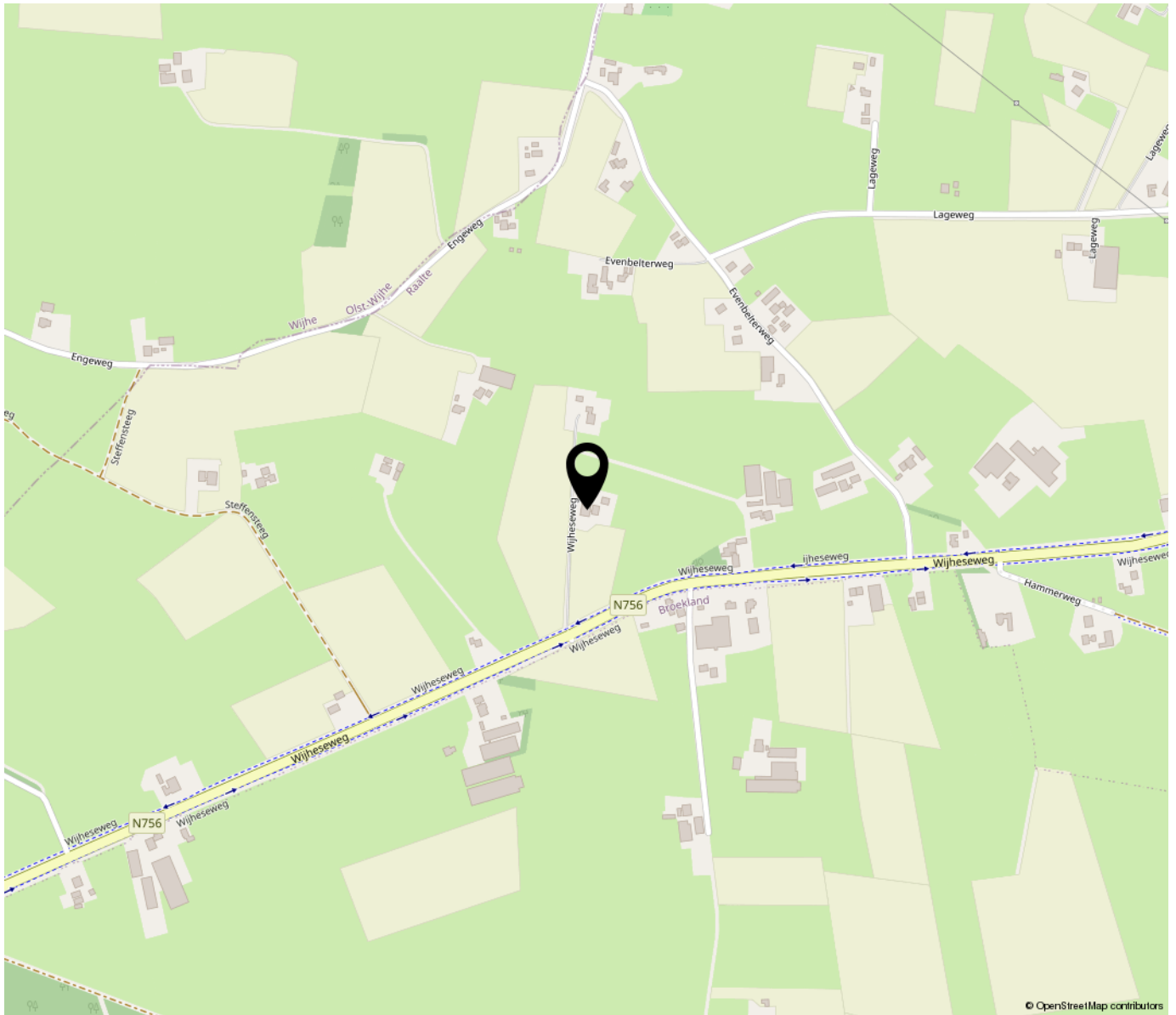
Kadastrale kaart

Uw referentie: DWM



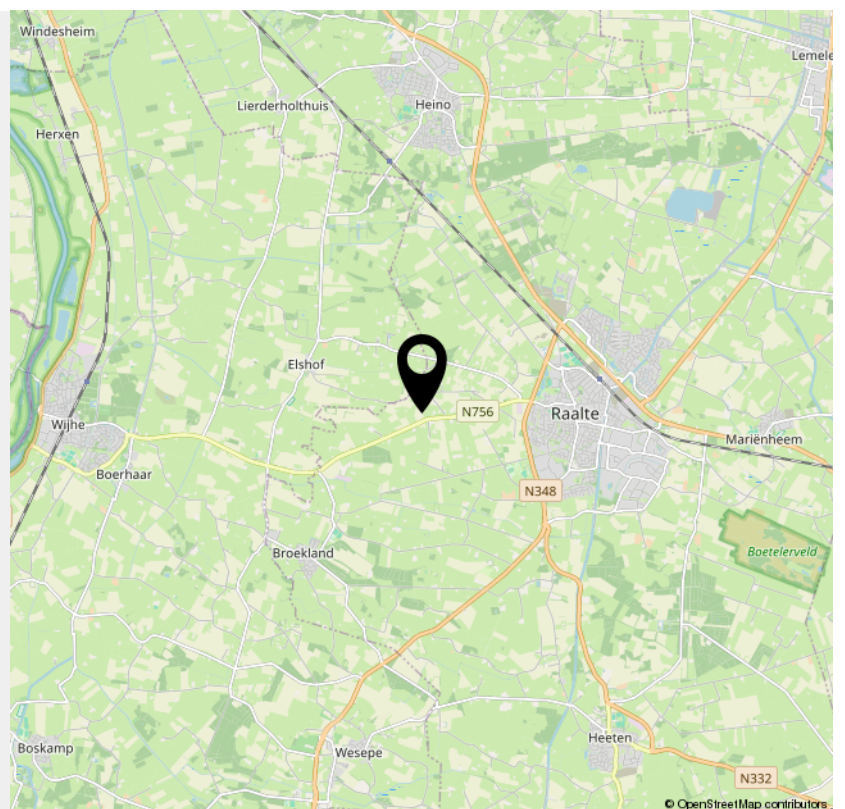
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Raalte
	Huisnummer	Sectie		L
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		9618
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

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?”

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. Veilig en snel langs de Wijheseweg bereikt u binnen no time Raalte met 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.





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

