



NIJLANDSTRAAT 32 WIJHE

Vraagprijs € 469.000 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

Nijlandstraat 32
8131 CN
Wijhe

WOONOPPERVLAKTE

131m²

PERCEELOPPERVLAKTE

259m²

INHOUD WONING

493m³

BOUWJAAR WONING

1970



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 469.000,- k.k.
Verwarming	€ 227,-
Water	€ 5,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1970
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	259 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	131 m ²
Inhoud	493 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	9 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	7 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	21 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	6 (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

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

KENMERKEN

Tuin

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

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit Proline
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2016
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Parkeergelegenheid	Carport
Heeft airco	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

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



“Kom binnenkijken!”



Omschrijving

Jaren '70-hoekwoning met royale oprit, energielabel B en instapklaar

Geen klusser of op zoek naar meer ruimte? Deze ruime hoekwoning, gelegen aan de Nijlandstraat, bevindt zich op loopafstand van de prachtige uiterwaarden en het knusse centrum van Wijhe. Een moderne keuken (2022), uitbouw, dakkapellen aan de voor- en achterzijde op de tweede verdieping en de royale oprit met carport maken dat deze woning veel potentie en mogelijkheden heeft. Ruim, verduurzaamd, goed onderhouden en daarmee dus instapklaar.

Dit deel van de Nijlandstraat kenmerkt zich door rust, kindvriendelijkheid en ruimte. Tegenover de woning ligt een kinderspeeltuin met diverse speeltoestellen en een kleinschalige crossbaan. Daarnaast is de straat doodlopend, waardoor u geen last heeft van doorgaand verkeer. Wijhe is een dorp gelegen aan de prachtige IJssel. Het staat bekend om zijn gezellige dorpskern met knusse straatjes, sfeervolle cafés en een gevarieerd winkelaanbod. Voor natuurliefhebbers is Wijhe een waar paradijs. De omliggende natuurgebieden, zoals de uiterwaarden van de IJssel en de nabijgelegen bossen, bieden talloze mogelijkheden voor wandel- en fietstochten. Het dorp beschikt over diverse basisscholen (die worden samengevoegd tot één centraal kindercentrum), een middelbare school, een openluchtzwembad en sportpark Wijhe '92.

Parkeer uw auto op uw eigen oprit met ruimte voor drie auto's, waarvan één overdekt onder de carport, of op de parkeerplaatsen tegenover de woning. Voel u welkom in de hal met toilet, bergkast, trapopgang naar de eerste verdieping en doorgang naar de woonkamer. De ruime en lichte doorzonwoonkamer biedt aan de voorzijde een gezellige zithoek die naadloos overloopt in de eethoek. Door het plaatsen van een uitbouw met lichtkoepel is er een ruime, moderne L-vormige keuken (2022) ontstaan, voorzien van een vaatwasser, combi-oven, koel-vriescombinatie, afzuigkap, inductiekookplaat en Quooker. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting. Via de bijkeuken is ook de aangebouwde berging bereikbaar; met een paar kleine aanpassingen vormt deze ruimte een potentiële en knusse werkkamer. De hal, woonkamer, keuken en bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming voor nog meer wooncomfort.





Aangekomen op de eerste verdieping vindt u een ruime overloop met aansluitend vier slaapkamers en de badkamer. Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde bevinden zich een kleinere en een ruimere slaapkamer. De masterbedroom is gelegen aan de achterzijde en voorzien van airconditioning. Op deze verdieping bevindt zich ook de nette badkamer, uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel, designradiator en toilet.

Middels een vaste trap bereikt u de tweede verdieping met een ruime overloop en knieschotten voor de nodige bergruimte. Daarnaast is hier een vijfde, royale slaapkamer, die momenteel in gebruik is als werkkamer. De tweede verdieping is ruim dankzij de dakkapellen aan de voor- en achterzijde, comfortabel door de airco en biedt rust door het uitzicht; kortom, een ideale werk- of hobbykamer.

An de achterzijde vindt u de nette achtertuin met bestrating en gazon. Geniet van de zon of juist van de schaduw onder de overkapping, die is voorzien van berging, elektra en een houtkachel.

Bereikbaarheid:

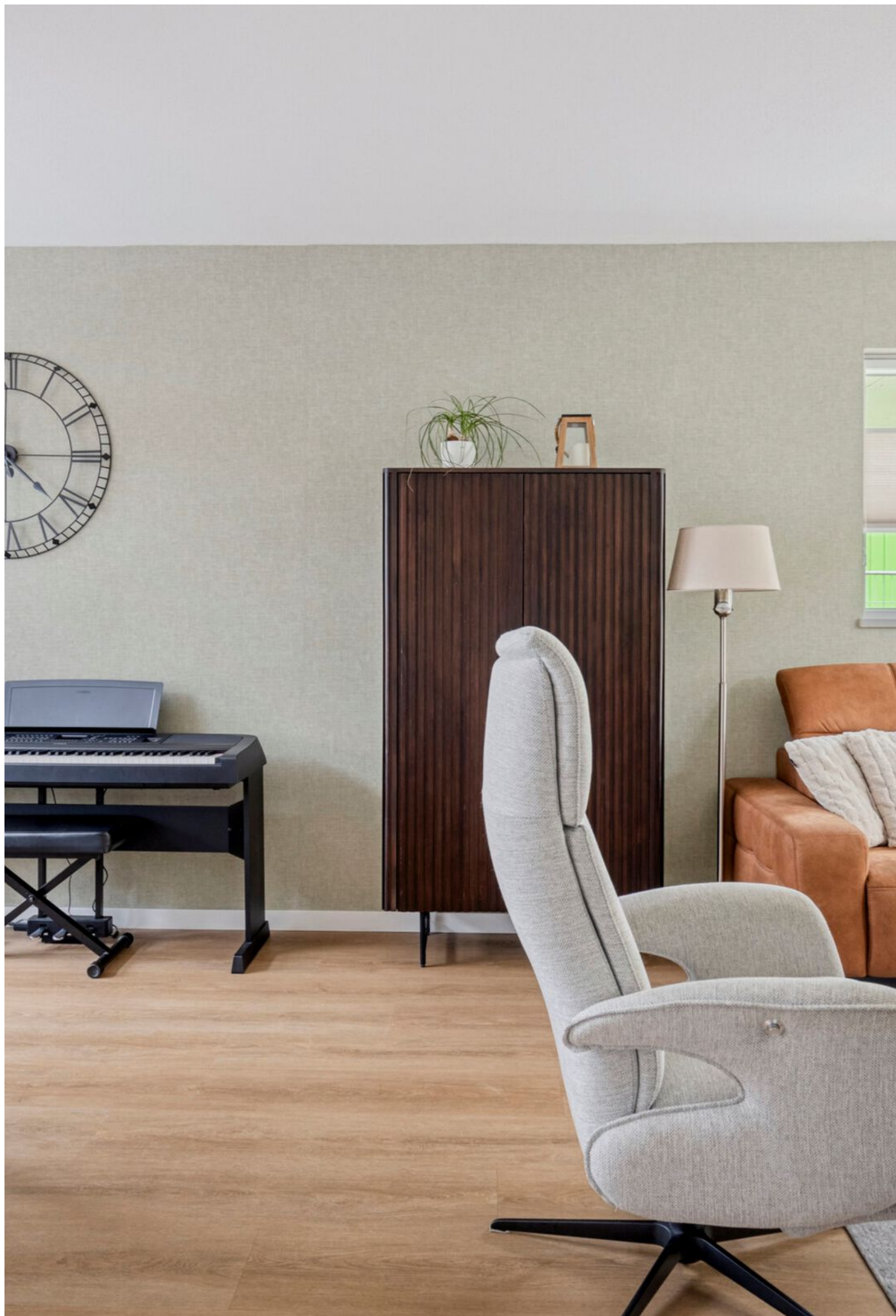
Bent u van plan om een dagje te gaan wandelen of winkelen op één van de andere prachtige plekken in Nederland? Dat is geen enkel probleem. Ondanks de landelijke ligging is Wijhe uitstekend bereikbaar. Het dorp heeft een eigen treinstation met regelmatige verbindingen naar steden als Zwolle en Deventer, vanwaar u eenvoudig verder kunt reizen door heel Nederland. Ook met de auto bent u binnen korte tijd in deze steden, waardoor u het beste van stad en land kunt combineren.

Bijzonderheden:

- Woonoppervlak: 131 m²
- Overige inpandige ruimte: 9 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 21 m²
- Perceel: 259 m²
- Energielabel B en 6 zonnepanelen
- Kindvriendelijke wijk, dicht bij het centrum
- Royale oprit met carport

Wat doen al die bouwketens en hijskraan aan de rechterzijde? Tot voor kort stond op deze bouwlocatie de basisschool Telgenschool. Door afnemende leerlingaantallen en het toekomstperspectief (één kindercentrum met alle basisscholen) is besloten om de school te sluiten en de grond te herontwikkelen. Er is gekozen voor woningbouw: Plan Tellegenpark, een nieuwbouwproject van circa 25 woningen met rijtjeshuizen en een appartementengebouw. De woning ligt aan de linkerzijde van dit project, grenzend aan de parkeerplaatsen. U heeft dus geen last van achtertuinen die direct aan uw perceel grenzen. De verwachting is dat het project wordt opgeleverd in het derde kwartaal van 2026. Verdere informatie is te vinden op <https://tellegenpark.nl> en een schetstekening is bijgevoegd bij de foto's.

Deze instapklare hoekwoning aan de Nijlandstraat biedt alles wat u zoekt: ruimte, comfort en een warme sfeer. Met vijf slaapkamers, een moderne keuken, uitbouw, dakkapellen en een royale oprit met carport is dit een ideale gezinswoning die helemaal klaar is voor de toekomst. De ligging in een rustige, kindvriendelijke wijk op loopafstand van het centrum en de uiterwaarden maakt het plaatje compleet. Bent u nieuwsgierig? Neem dan snel contact op.



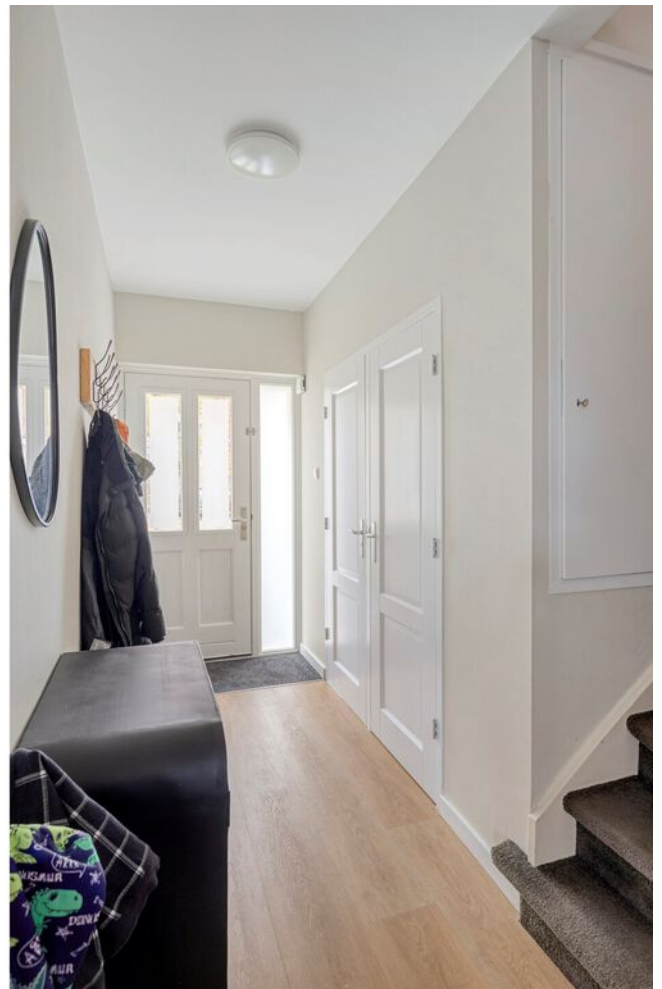




















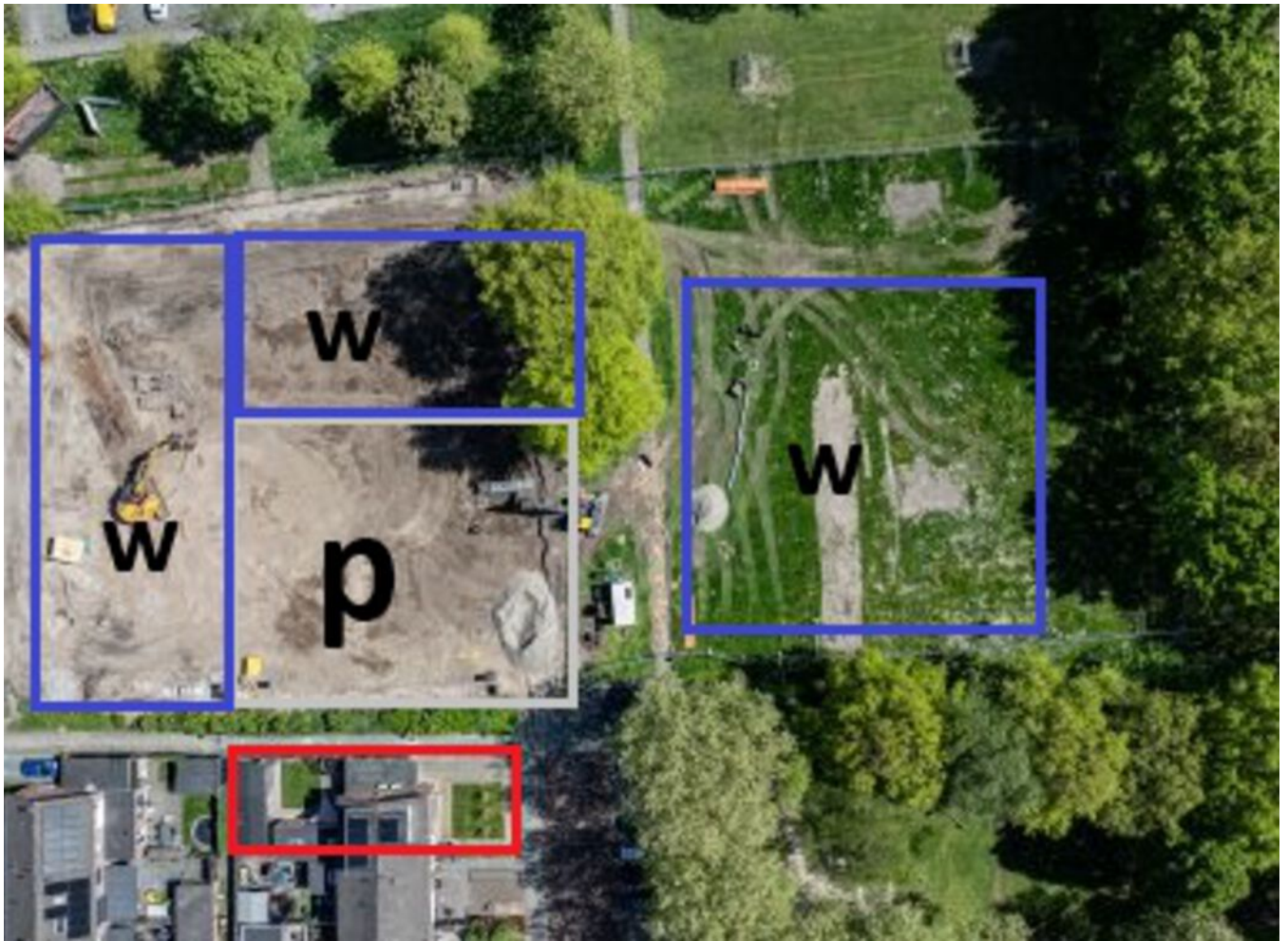












Plattegrond

Ontdek de begane grond



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

Plattegrond

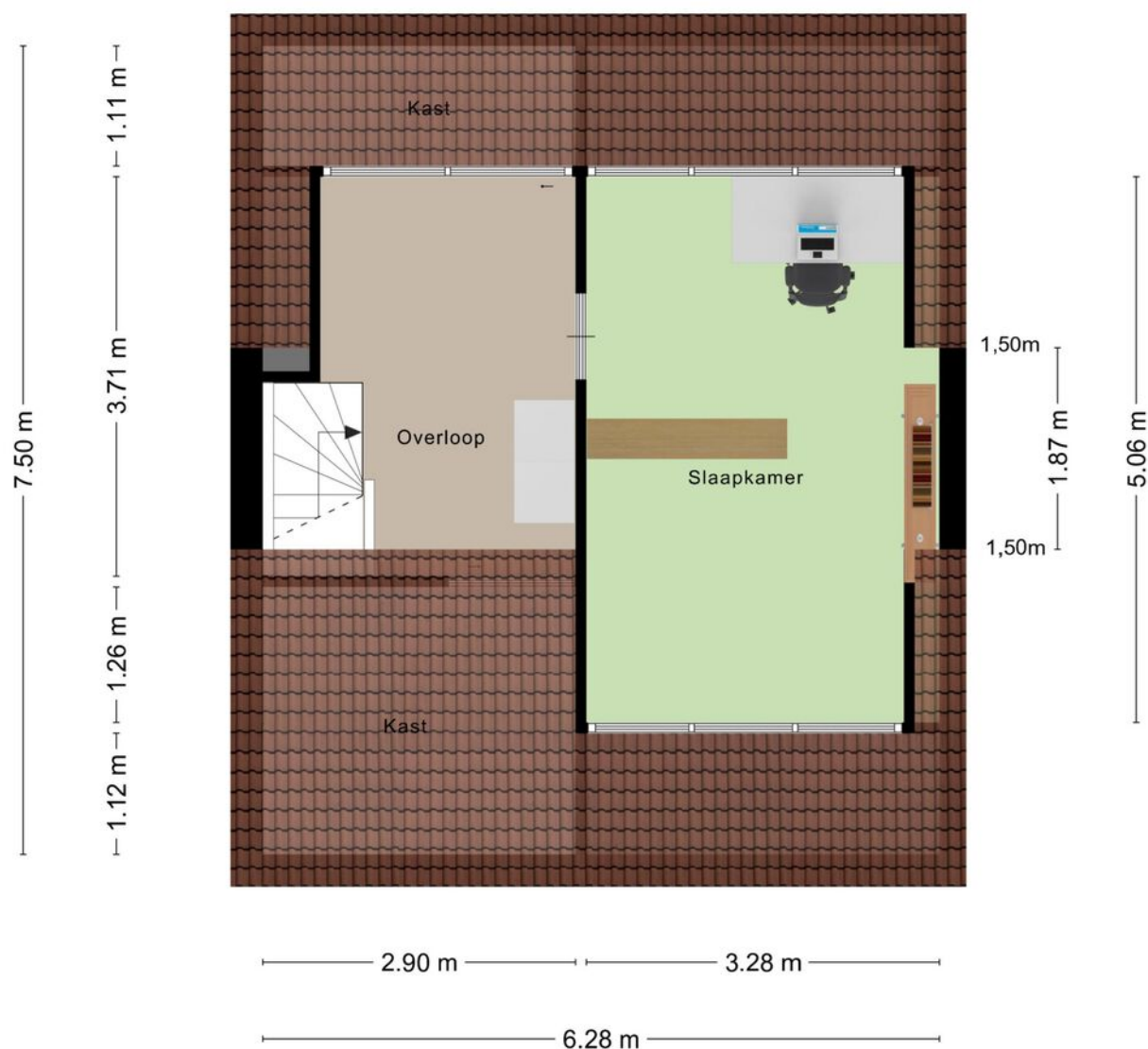
Ontdek de eerste verdieping



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

Plattegrond

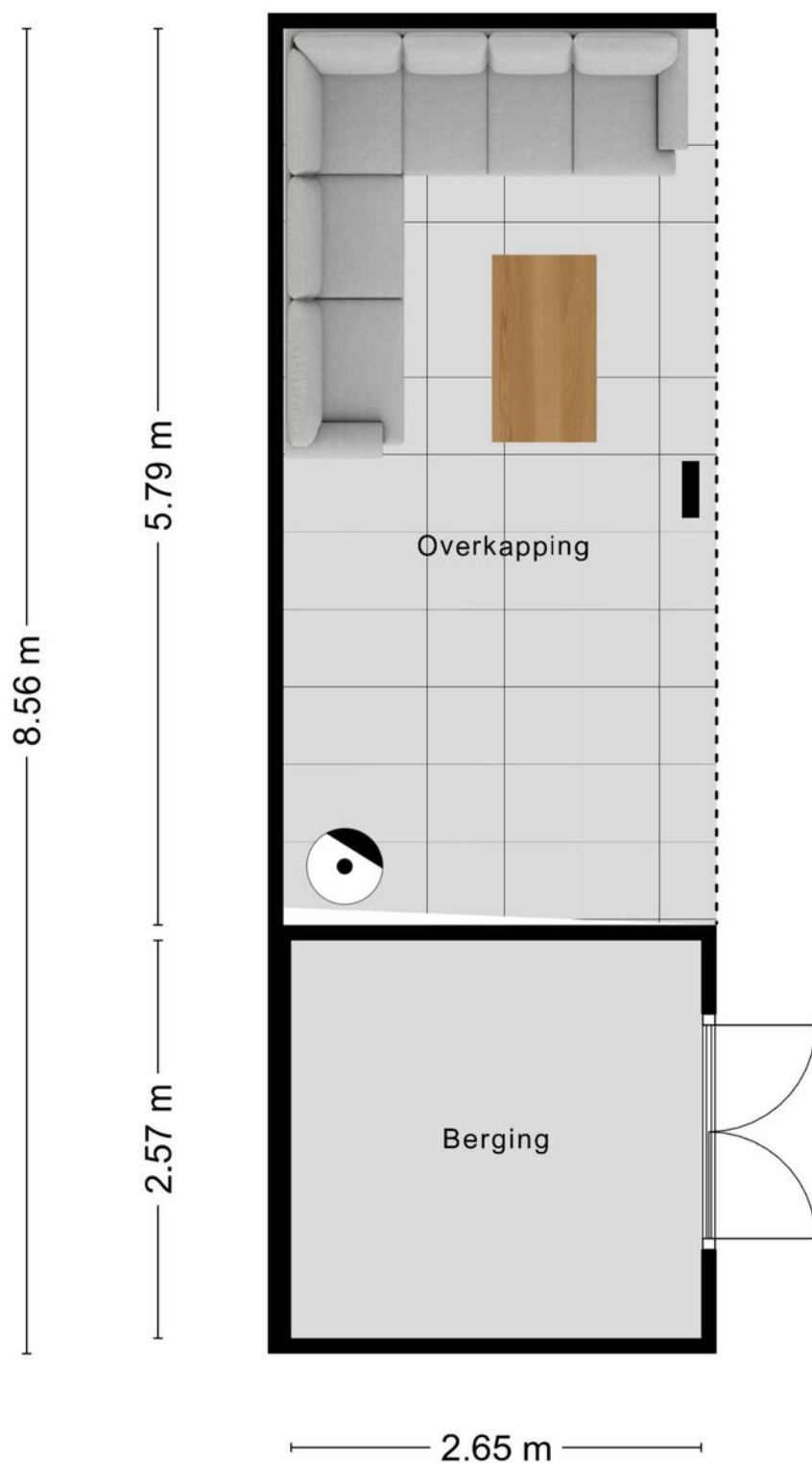
Ontdek de tweede verdieping



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

Plattegrond

Ontdek de overkapping met berging



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

Kadaster

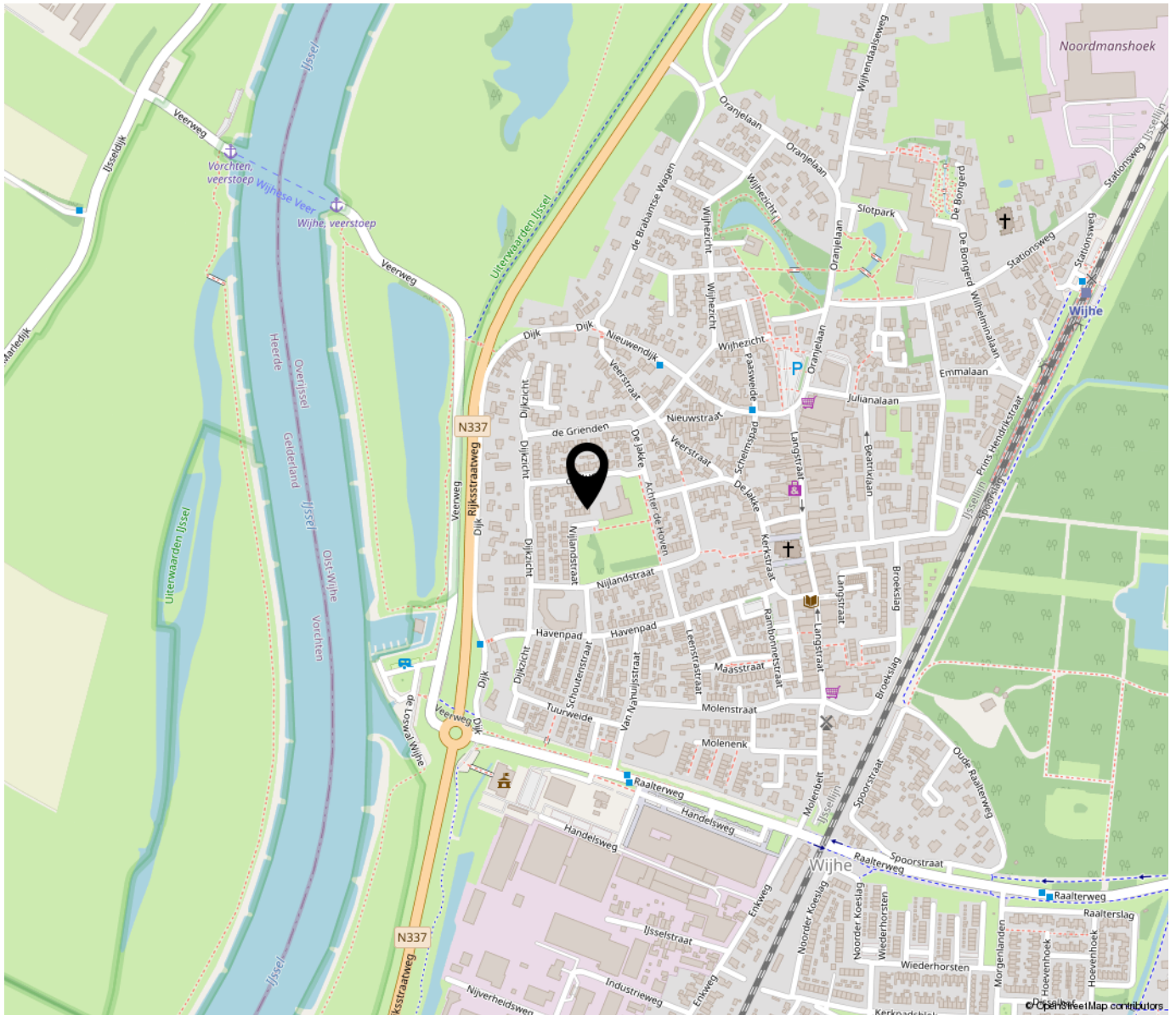
Ontdek het perceel...
van Nijlandstraat 32

Kadastrale kaart

Uw referentie: DWM

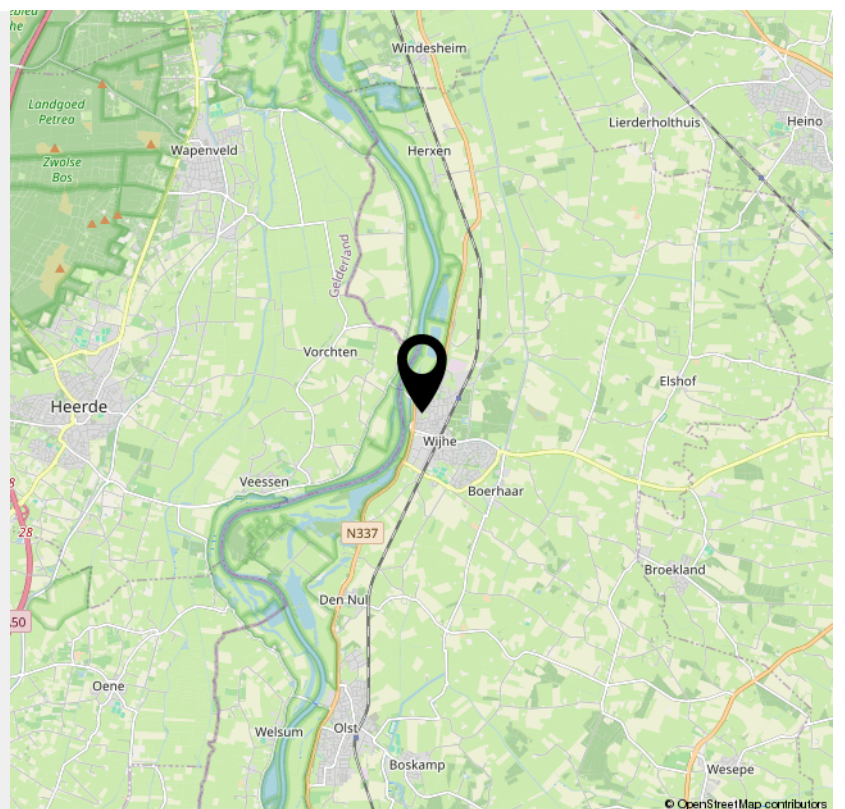


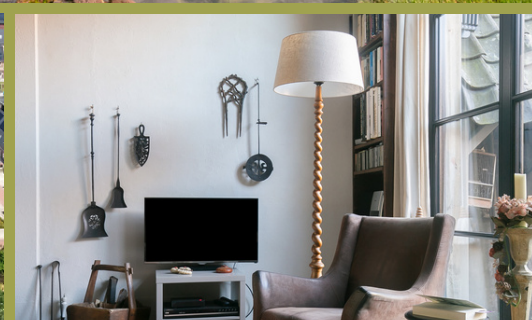
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Wijhe
—	Huisnummer	Sectie		F
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		5495
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		
—	Administratieve kadastrale grens			
—	Bebouwing			



“Woont u binnenkort op deze locatie?”

Dit deel van de Nijlandstraat kenmerkt zich door rust, kindvriendelijkheid en ruimte. Tegenover de woning ligt een kinderspeeltuin met diverse speeltoestellen en een kleinschalige crossbaan. Daarnaast is de straat doodlopend, waardoor u geen last heeft van doorgaand verkeer. Wijhe is een dorp gelegen aan de prachtige IJssel. Het staat bekend om zijn gezellige dorpskern met knusse straatjes, sfeervolle cafés en een gevarieerd winkelaanbod.





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.

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.

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 toeleven naar de levering en is alles geregeld.

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.

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

