



DE WANDELINGEN 48 WIJHE

Vraagprijs € 445.000 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

De Wandelingen 48

8131 WC

Wijhe

WOONOPPERVLAKTE

112m²

PERCEELOPPERVLAKTE

262m²

INHOUD WONING

452m³

BOUWJAAR WONING

1984



KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 445.000,- k.k.
Verwarming	€ 216,-
Water	€ 12,30
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1984
Dakbedekking	Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Vloerisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	262 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	112 m ²
Inhoud	452 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	15 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	18 m ²

Indeling

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

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij school
---------	-----------------------------

KENMERKEN

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuiden
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Heeft een achterom	Ja
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit Topline HRC25/CW4
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2013
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	3
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Garage met carport
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Kadastrale gegevens

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



“Kom binnenkijken!”



Omschrijving

Tweekapper in kindvriendelijke wijk met garage

Welkom aan De Wandelingen: een praktisch en gezinsvriendelijke twee-onder-een-kapwoning met garage, carport en een zonnige achtertuin. Gelegen in een rustige, brede straat met speelvoorzieningen direct achter de woning, woont u hier ideaal met alle voorzieningen binnen handbereik. Met een woonoppervlakte van 112 m², vier volwaardige slaapkamers en een lichte woonkamer met erker biedt deze woning volop leefruimte. De praktische indeling, bijkeuken en aangebouwde garage zorgen voor extra comfort, terwijl de ruime oprit plaats biedt aan meerdere auto's. De op het noorden gelegen tuin is dankzij de gunstige ligging heerlijk zonnig en voorzien van een overkapping.

De woning is gelegen aan de geliefde en ruim opgezette straat de Wandelingen op loopafstand van sporthal "De Lange Slagen", het sportpark van Wijhe '92, scholen en een kinderopvang. Deze straat kenmerkt zich door haar rustige karakter en brede opzet, wat direct bijdraagt aan een aangenaam en ontspannen woonklimaat. Een extra uniekheid is dat achtergelegen een speeltuin is met een schommel, glijbanen, klimrek en een tafeltennistafel. Daarnaast bent u binnen enkele minuten in het centrum van Wijhe, met knusse straatjes, sfeervolle cafés en een gevarieerd winkelaanbod. Voor natuurliefhebbers is Wijhe een waar paradijs: De omliggende natuurgebieden, zoals de prachtige uiterwaarden van de IJssel en de nabijgelegen bossen, bieden talloze mogelijkheden voor wandel- en fietstochten. Kortom: wonen op deze plek, in de Wandelingen, betekent genieten van een rustige en kindvriendelijke woonomgeving, met de natuur en alle gemakken binnen handbereik.

Parkeer uw auto op de ruime oprit met plaats voor maar liefst drie auto's, waarvan één overdekt. U betreedt de woning via een praktische hal met toilet, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de woonkamer. De royale en lichte woonkamer beschikt aan de voorzijde over een sfeervolle zithoek met erker. Deze ruimte loopt naadloos over in het eetgedeelte met open keuken. De keuken is uitgerust met een vaatwasser, combi-magnetron, koelkast, afzuigkap en een vierpits gaskookplaat. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting. Door het verwijderen van een tussenmuur en het moderniseren van de keuken





creëert u eenvoudig een open en eigentijdse woonkeuken. Daarnaast biedt de woning de mogelijkheid om de achterpui te vergroten en aan te bouwen (naast de bijkeuken), waardoor een nog ruimere woonkeuken kan ontstaan. De ruime garage met carport is aangebouwd, maar niet binnendoor bereikbaar.

Bij aankomst op de eerste verdieping treffen we een vaste trap naar de tweede verdieping, drie slaapkamers en de badkamer. Aan de achterzijde bevinden zich een kleinere slaapkamer en een ruime slaapkamer met praktische kastenwand. Aan de voorzijde is de royale masterbedroom gesitueerd, evenals de badkamer, welke is voorzien van een toilet, inloopdouche en wastafelmeubel. Daarnaast beschikt deze badkamer over elektrische vloerverwarming.

Middels een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een overloop met toegang tot een vierde, goed bemeten slaapkamer. Deze ruimte is tevens uitermate geschikt als werk- of hobbykamer.

Ondanks de ligging op het noorden is de achtertuin verrassend zonnig en biedt deze een heerlijke, ruime plek om samen met vrienden en familie te genieten. De houten overkapping zorgt ervoor dat u ook op warme dagen comfortabel in de schaduw kunt zitten. Dankzij de betegeling is de tuin bovendien onderhoudsvriendelijk. Een groot pluspunt is de aanwezigheid van een achterom. Via deze toegang loopt u zo door naar een aangrenzende speelplaats, waar (klein)kinderen zich kunnen vermaken met diverse speeltoestellen.

Bereikbaarheid

Ondanks de landelijke ligging is Wijhe uitstekend bereikbaar. Het dorp beschikt over een eigen NS-station met goede verbindingen naar steden zoals Zwolle en Deventer, waardoor u binnen een mum van tijd op uw bestemming bent. Dankzij deze centrale ligging geniet u van het beste van twee werelden: de rust van het platteland en de dynamiek van de stad binnen handbereik.

Bijzonderheden

- Woonoppervlak: 112 m²
- Overig inpandige ruimte: 15 m²
- Gebouwgebonden buitenruimte: 18 m²
- Perceeloppervlak: 262 m²
- Energielabel C
- Kindvriendelijke woonwijk met speelplaats achtergelegen
- Garage met carport en ruime oprit

Een woning die ruimte, rust en mogelijkheden moeiteloos combineert op een goede locatie in Wijhe. Hier woont u comfortabel vandaag én met volop kansen voor morgen. Plan snel een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer, ruimte en het woongenot dat deze fijne gezinswoning te bieden heeft.

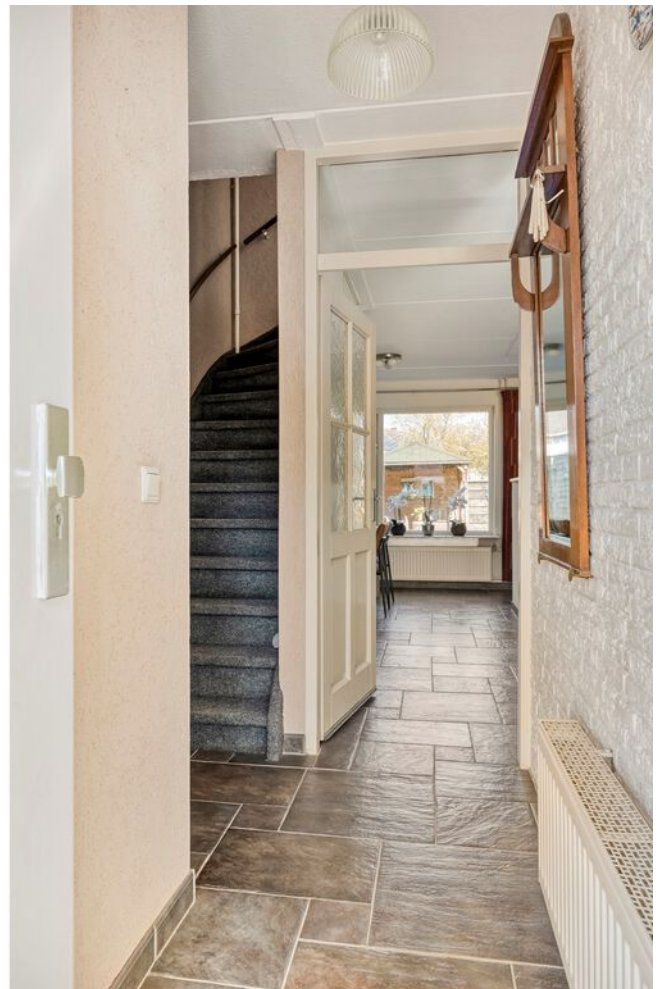




























Plattegrond

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

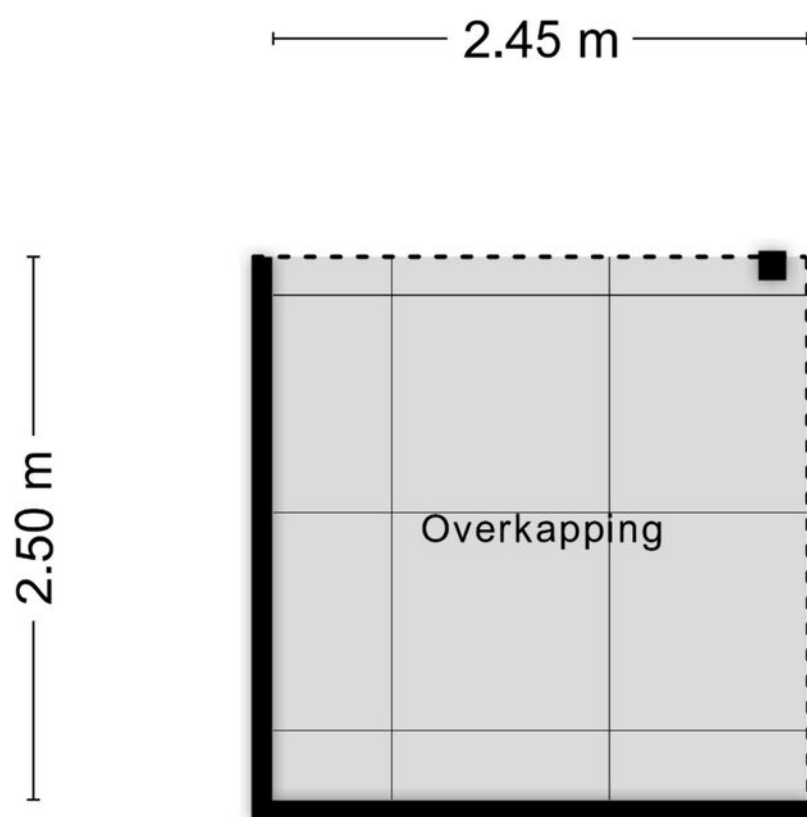
Ontdek de zolderverdieping



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

Plattegrond

Ontdek de overkapping



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

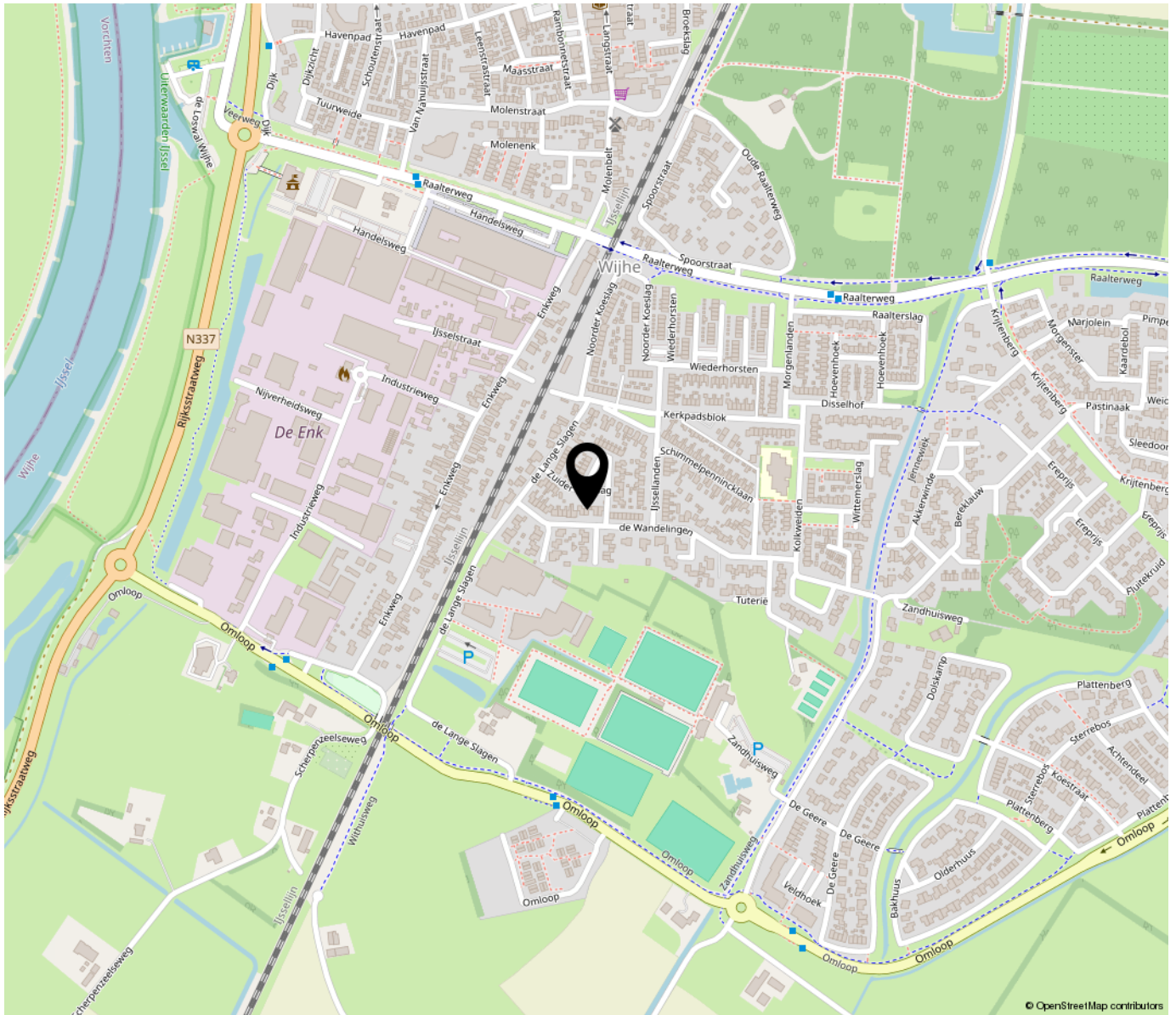
Kadastrale kaart

Uw referentie: DWM



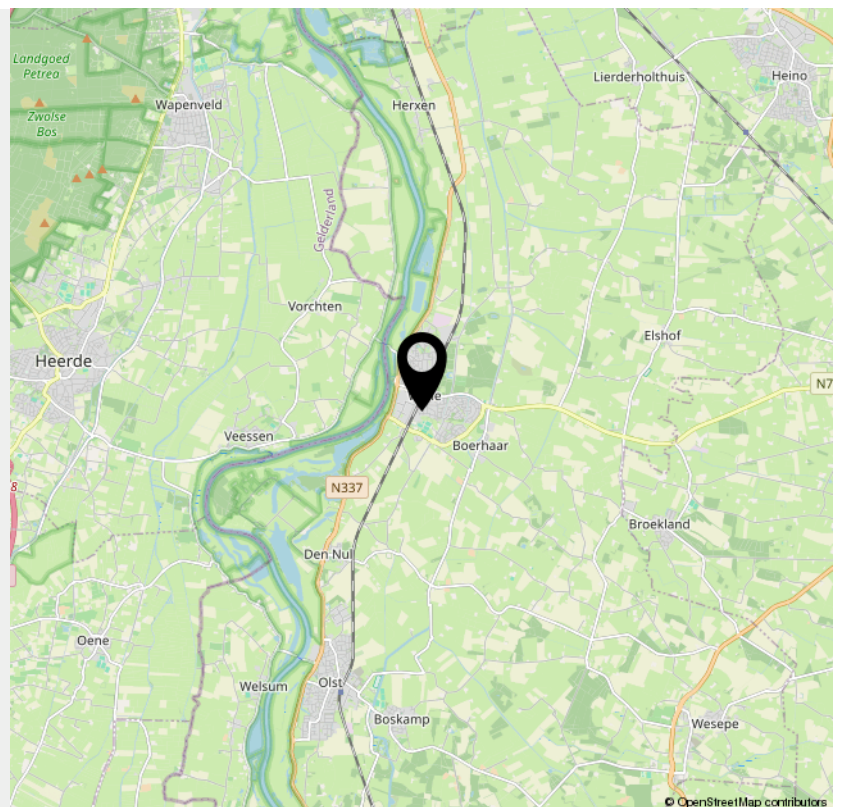
12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Wijhe Sectie E Perceel 2422	kadaster 
--	--	--

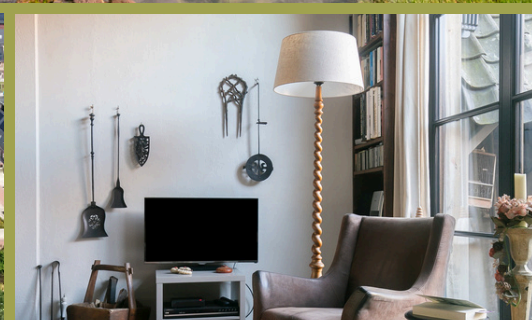
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



“Woont u binnenkort op deze locatie?”

De woning is gelegen aan de geliefde en ruim opgezette straat de Wandelingen op loopafstand van sporthal “De Lange Slagen”, het sportpark van Wijhe '92, scholen en een kinderopvang. Deze straat kenmerkt zich door haar rustige karakter en brede opzet, wat direct bijdraagt aan een aangenaam en ontspannen woonklimaat. Een extra uniekheid is dat achtergelegen een speeltuin is met een schommel, glijbanen, klimrek en een tafeltennistafel





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.



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

