

Vrijstaande woning
Overmaterhoek 41
8131 SW Wijhe



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

Hoewel deze brochure met de grootst mogelijke zorg is samengesteld zijn er geen rechten aan te ontleen.



Geweldige ruime vrijstaande woning met vrije ligging

Wonen op een prachtige locatie aan de rand van het dorp? Uitkijken over weilanden met hazen en vogels langs uw raam? Geniet volop van de charmes van elk jaargetij. Ruime raampartijen bieden u een wijds uitzicht en daarmee een bijzonder 'buitenleven' ervaring.

De woning:

Deze stijlvolle en luxe afgewerkte woning is opgetrokken uit fraaie handgevormde gevelstenen, de kap is voorzien van een ruim-e-overstek. De dakgoten en kenmerkende dakkappen zijn afgewerkt met sierlijsten, de zinken regenpijpen maken het geheel compleet. Kortom; een mooi licht huis met een verfijnde afwerking.

Tuin:

Rondom de woning een mooie tuin met veel privacy. Deze is netjes aangelegd met gazons, bloeiende borders, sierlijke bomen, tuinhuis en meerdere terrassen. Het tuinhuis is verdeeld in een houtopslag en een afgesloten deel. De beukenhagen bieden een fraaie groene omlijsting. Aan de voorzijde van de woning biedt de ruime op-rit plaats aan 2 auto's.

Indeling:

Begane grond:

Royale entree met speelse (Italiaanse) tegelvloer, hal, meterkast, toiletruimte, trap-opgang naar de verdieping en doorgang naar de woonkamer en-suite met open haard. De grote raampartijen aan de zijkant zorgen voor veel licht en landelijk uitzicht. En-suite deuren vormen de verbinding tussen de woonkamer en de woonkeuken aan de achterzijde. Deze sfeervolle luxe keuken is voorzien van een ruim massief natuurstenen werkblad, stand-alone 5-pits fornuis met oven. De inbouwapparatuur bestaat uit: Vaatwasmachine, afzuigkap, koelkast en separate diepvrieskast (beide met nishoogte 1,8m). De woonkeuken biedt plaats aan een riante eettafel. De openslaande tuindeuren en raampartijen zorgen ook hier voor veel licht en directe toegang tot de fraaie tuin. Vanuit de woonkeuken is er toegang tot de bijkeuken met aansluitingen voor apparatuur. Via de bijkeuken komt u in de volledig geïsoleerde garage die het geheel op de begane grond completeert. De garage is voorzien van dubbele garagedeuren, uitstortgootsteen en een deur naar de achtertuin. De gehele woning is voorzien van massieve paneeldeuren.



Eerste verdieping;

De ruime overloop geeft toegang tot 5 slaapkamers, vaste trap naar de 2^e verdieping, separaat 2^e toilet en een badkamer. De slaapkamers (waarvan 1 op dit moment in gebruik als kantoor/studeerkamer) hebben een eigen speelse ruime indeling. De complete badkamer is voorzien van een whirlpool, luxe ruime douche met regen- en handdouche, wastafelmeubel met 2 wastafels, spiegelkasten en een vrij hangende kast.

Vaste trap naar de tweede verdieping:

Royale zolder voorzien van ramen en opstelling combi-ketel. De zolder heeft voldoende ruimte voor opslag en de realisatie van een extra kamer. Momenteel is deze ruimte één geheel.

Ligging:

De woning is rustig gelegen aan een ruim opgezet groen plein, grenzend aan de weilanden.

Op loopafstand is de basisschool en een restaurant. Alle denkbare dorpsvoorzieningen, voorgezet onderwijs, sportfaciliteiten, zwembad, kinderdagverblijf en het NS-station zijn op fietsafstand in Wijhe.

Het station biedt twee maal per uur verbindingen in de richtingen Zwolle en Deventer, vanwaar het noorden en de Randstand prima te bereiken zijn.

Op korte afstand treft u de Soestwetering, het vrij toegankelijk Landgoed De Gelder en de IJsselvallei ofwel een overvloed aan nog meer natuurschoon, uiterwaarden, weilanden en bossen. Door het pontje van Wijhe bent u in een paar minuten over de IJssel, het begin van de Veluwe.

Kortom deze woning moet u gezien hebben.

Bijzonderheden:

- Hoogwaardige afwerking binnen en buiten

- Subtiële details

- Vrije ligging

- Traditioneel gebouwd in 2010

- Volledig geïsoleerd

- Inpandige geïsoleerde garage

- Ruime nog in te delen zolder

- Kindervriendelijke leefomgeving

- Inhoud 806 m³

- Woonoppervlakte 236 m²





Technische gegevens

Soort woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar :	2010
Perceeloppervlakte:	472 m ²
Garage:	21 m ²
Ligging tuin:	Noord-Oostelijk
Inhoud woning:	806 m ³
Woonoppervlakte:	236 m ²
Aantal slaapkamers :	5 slaapkamers,
Badkamer:	Voorzien van douche, ligbad en wastafelmeubel met 2 wastafels.
Toilet:	2, op de begane grond en eerste verdieping
Keuken:	Keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur
Kozijnen:	Hout
Warm water:	Combiketel
Verwarming:	Intergas 2010
Isolatie:	Volledig geïsoleerd
Onderhoud binnen:	Uitstekend
Onderhoud buiten:	Uitstekend
Aanvaarding:	In overleg,







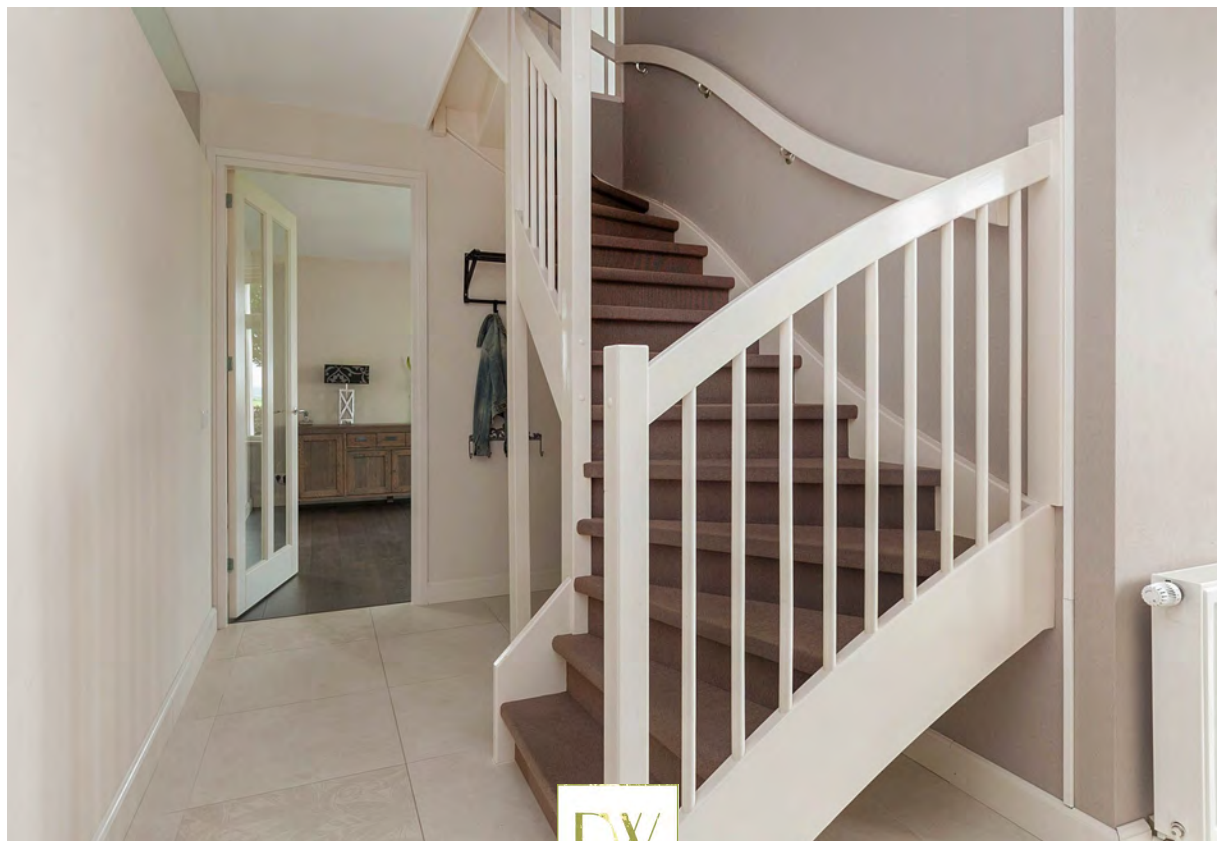








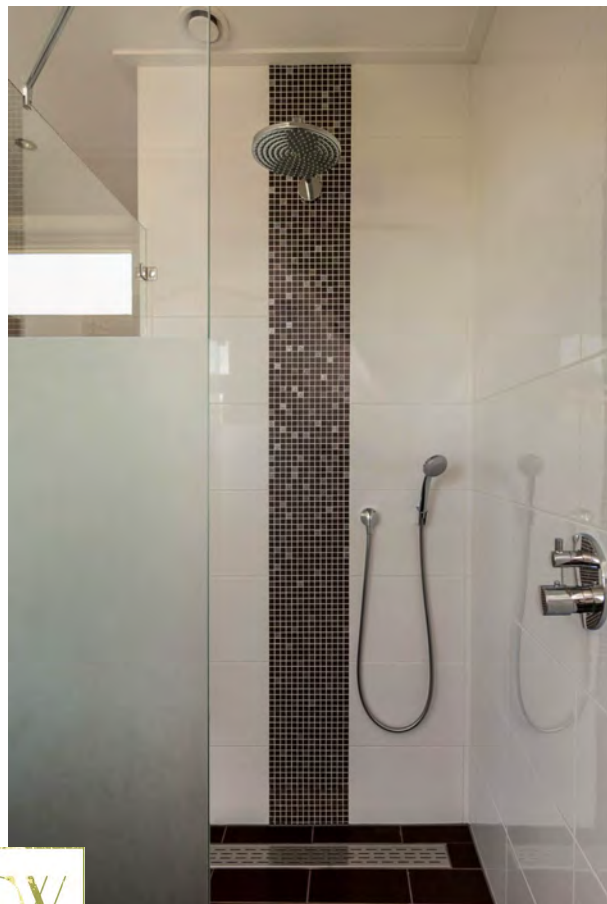




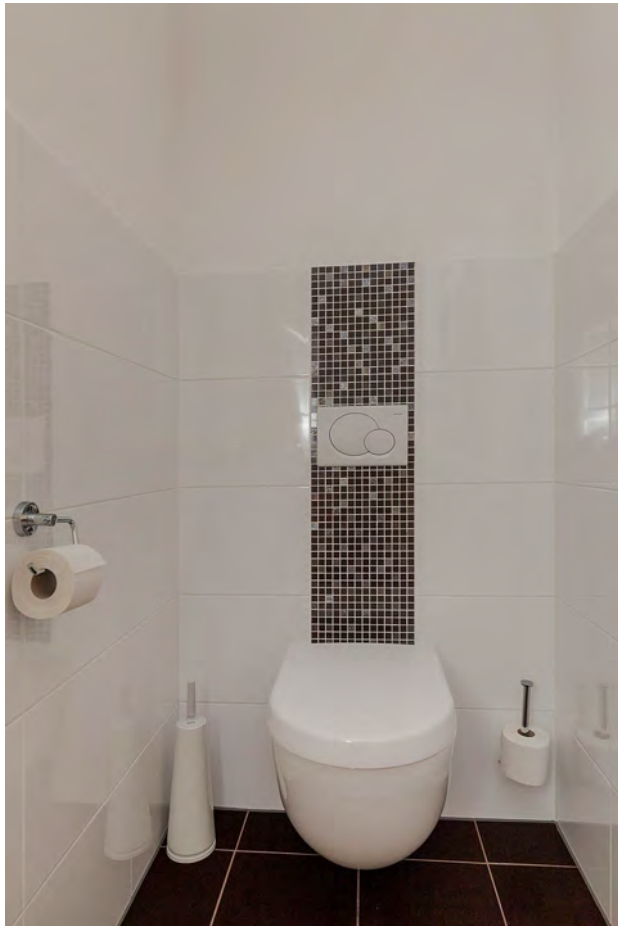








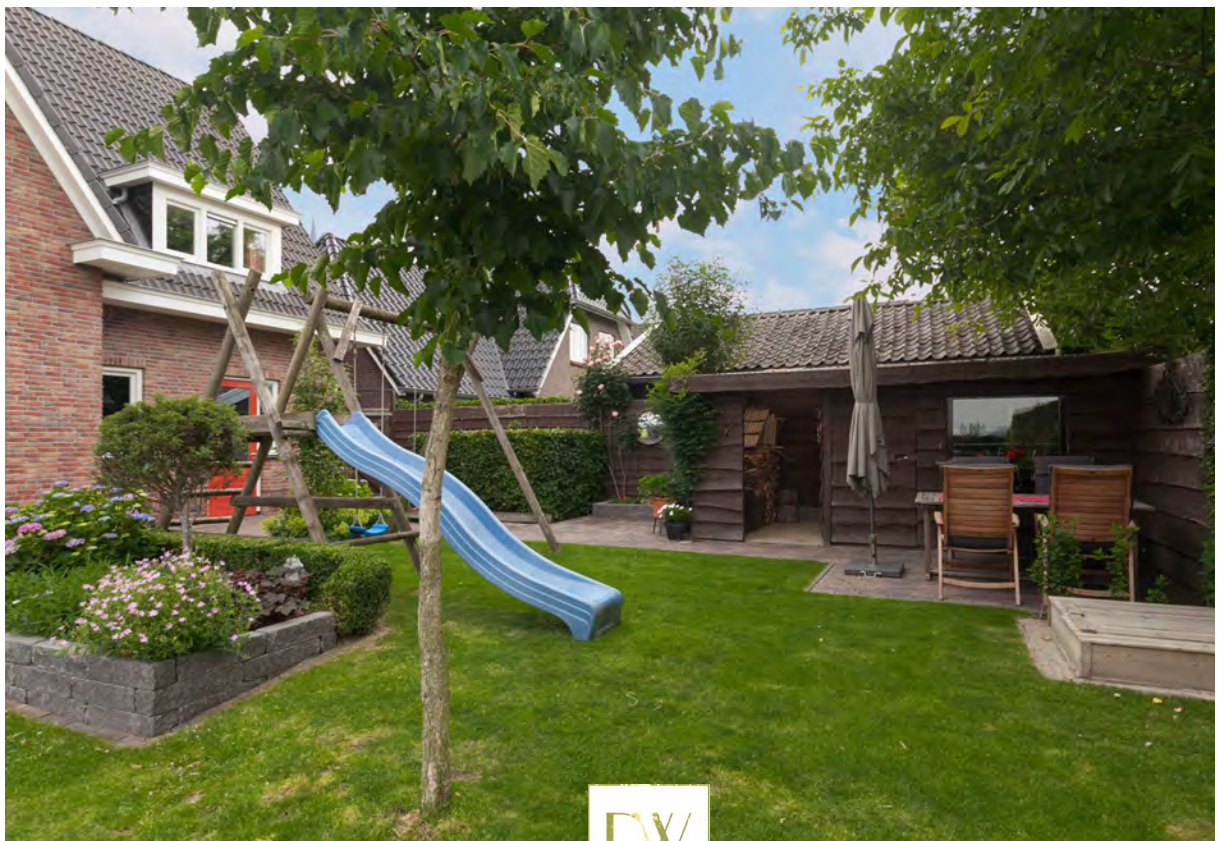




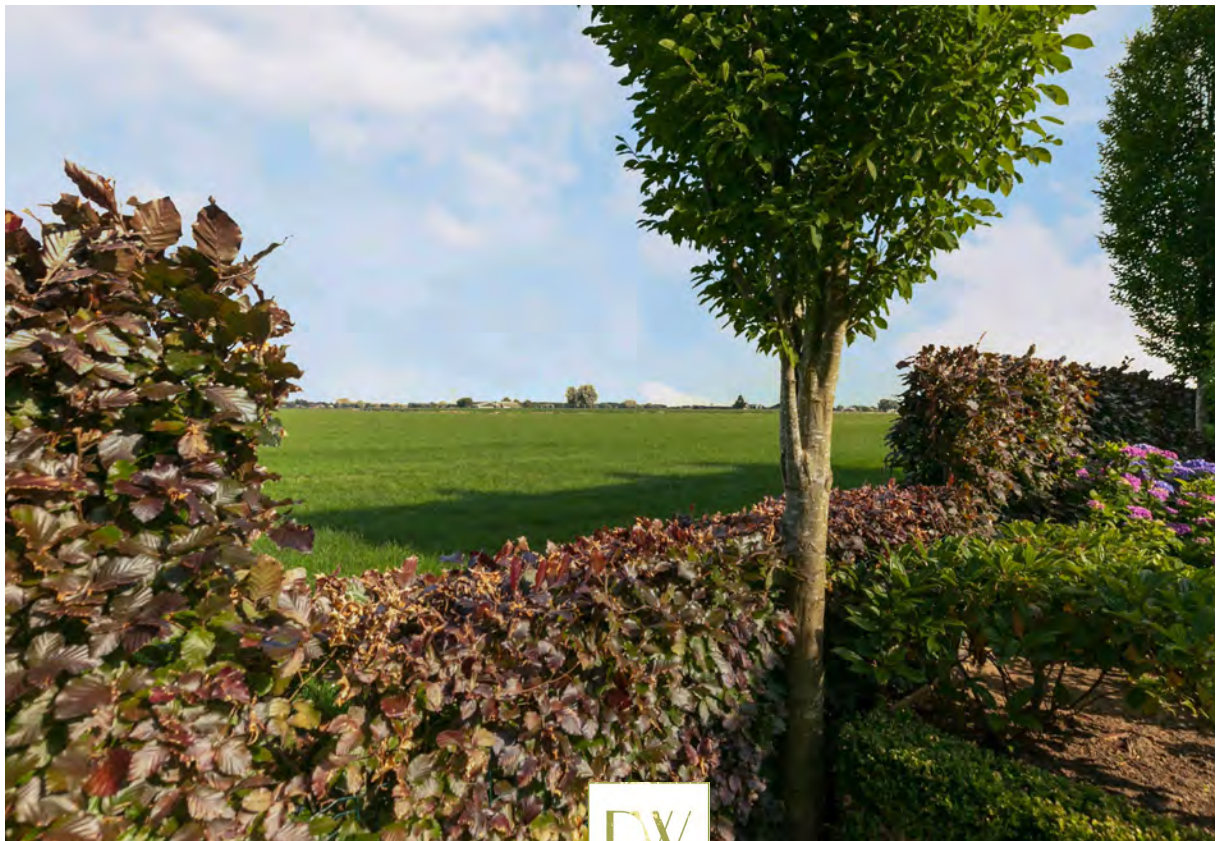






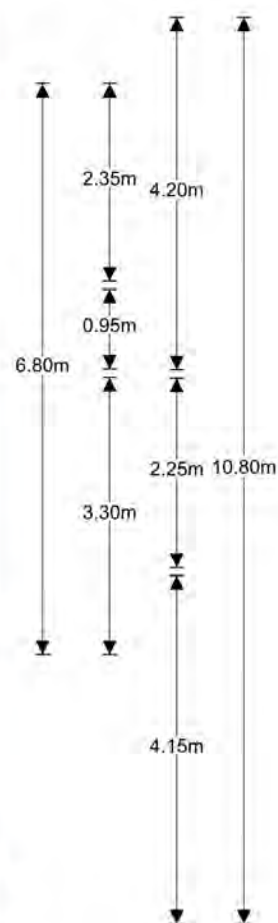
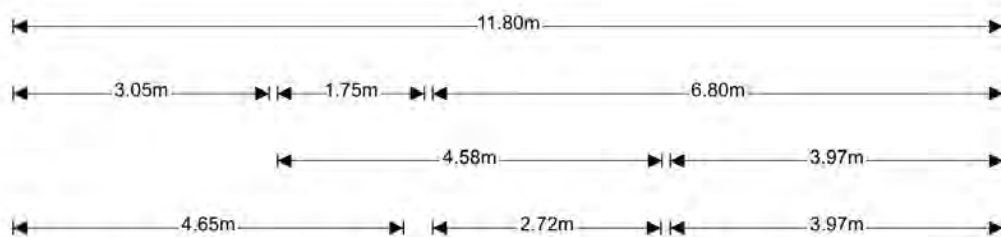












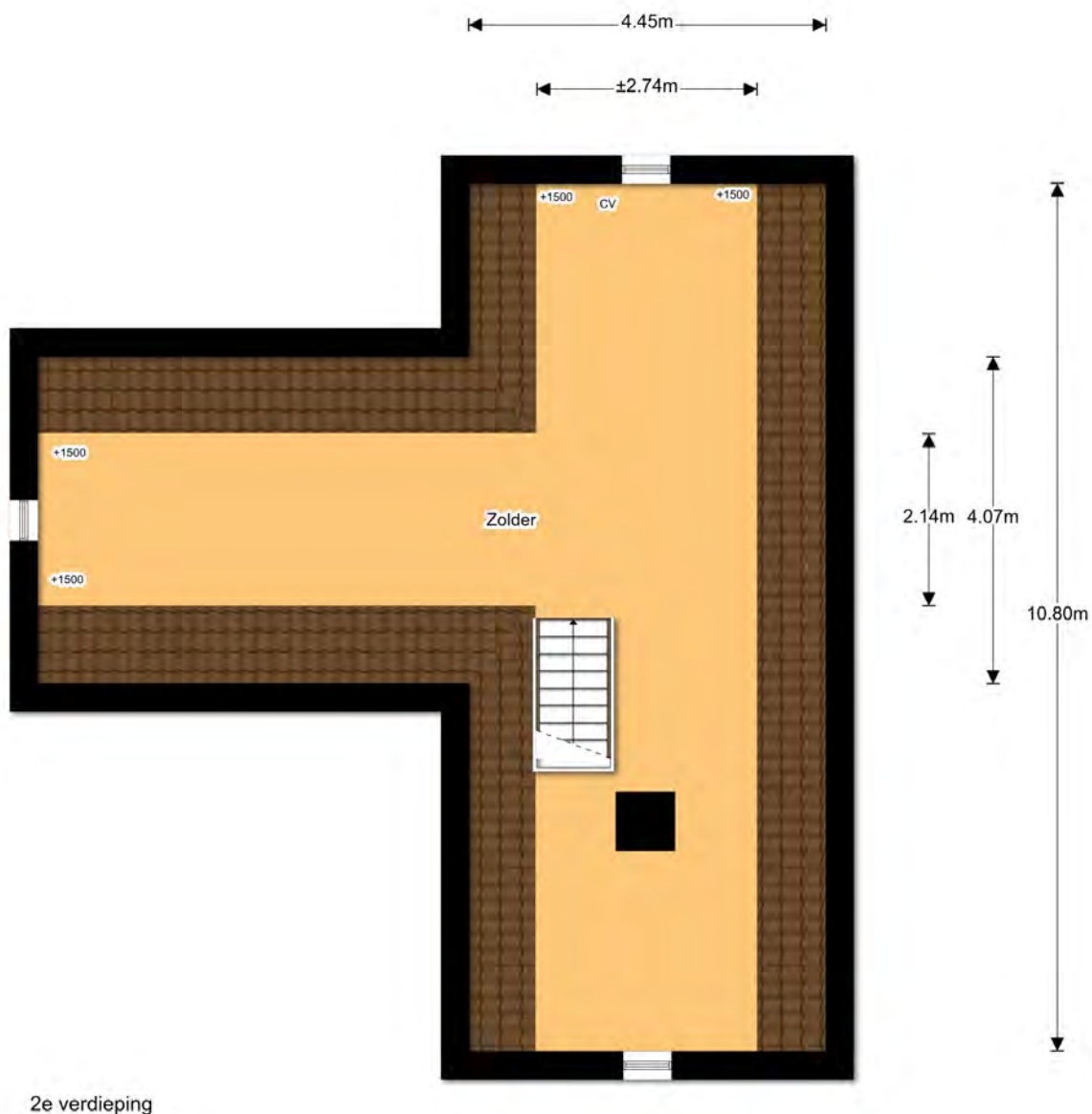
Begane grond

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl



1e verdieping

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl



2e verdieping

EN Vastgoed vision heeft haar plattegronden zorgvuldig vervaardigd ten behoeve van promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© ENvastgoedvision.nl



- 12345 Deze kaart is noordgericht
 25 Perceelnummer
 Huisnummer
 Vastgestelde kadastrale grens
 Voorlopige kadastrale grens
 Administratieve kadastrale grens
 Bebouwing
 Overige topografie

Voor een concluderend uittreksel, Apeldoorn, 23 februari 2018
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:5

Kadastral
Sectie

3659

Uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend
 voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
 rechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

De 10 meest gestelde vragen over het kopen en verkopen van een huis

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.



6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

9. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.





DW Makelaardij Wijhe
Enkweg 1
8131 VD Wijhe

0570-523134
www.dwmakelaardij.nl
info@dwmakelaardij.nl