



Grutto 14
8131 HJ Wijhe

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 599.000 k.k.
Woonoppervlakte	143 m ²
Perceeloppervlakte	348 m ²
Inhoud	582 m ³
Bouwjaar	1998
Energie label	A

OMSCHRIJVING

Ben je op zoek naar een woning die vrijwel volledig gerenoveerd is én gelegen is in een fijne woonwijk? Zoek dan niet verder, want de Grutto 14 heeft het allemaal! De huidige eigenaren hebben namelijk de laatste jaren veel aan de woning gedaan, waardoor de woning zeer ruim, modern en duurzaam is geworden. Om een indruk te geven wat er zoal uitgevoerd is:

- De woonkamer is uitgebouwd en voorzien van een lichtstraat, wat zorgt voor veel natuurlijk daglicht. Vloerverwarming zorgt voor extra comfort.
- In 2020 is de garage uitgebouwd tot een (deels) geïsoleerde en zeer ruime berging / werkplaats. Ideaal voor een hobby die extra ruimte vergt of wanneer je veel spullen moet opbergen.
- 12 zonnepanelen uit 2022
- De zolder heeft in 2025 nog een dakkapel over bijna de volledige breedte gekregen, waardoor dit een royale (slaap)verdieping is geworden.
- De achtertuin is verzorgd aangelegd, met o.a. een mooie overkapping
- Algehele styling en afwerking naar een hoger niveau gebracht, zoals nieuwe vloeren, elektrische rolluiken en screens.

Ligging van de woning

Wat opvalt is de relatief vrije ligging van de woning. Omdat de woning aan de zijkant gelegen is tegen een groenstrook aan, ervaar je veel vrijheid en privacy. En dat midden in een woonwijk! De wijk zelf is ook prettig te noemen. Gemoedelijkheid, rust en ruimte zijn kenmerkend. Tevens bevindt zich een speeltuin op loopafstand.

Wijhe

Wijhe zelf is een aangenaam dorp om in te wonen. Het beschikt over goede uitvalswegen naar de nabij gelegen steden Zwolle en Deventer. Het heeft tevens een NS-station. Wat ook in het oog springt is de ligging tegen de IJssel aan. Hierdoor heb je fantastische wandel- en fietspaden in de buurt. Ook ligt het bezoekerscentrum IJssel Den Nul in de nabijheid. Dit infocentrum is de start van het natuurgebied de Duursche Waarden. Hier beginnen diverse wandelpaden door de prachtige uiterwaarden van de IJssel. Kortom, Wijhe heeft ontzettend veel te bieden, met het behoud van een fijn dorps karakter!

Indeling

Begane grond

Entree/hal, toegang tot het toilet (bouwjaar 2014), de meterkast, de bijkeuken en de open keuken en woonkamer. Wat meteen in het oog springt is de zeer ruime woonkamer. Een heerlijke plek om te vertoeven! Door de grote raampartijen in de uitbouw en de lichtstraat, komt er veel natuurlijk daglicht binnen, wat het extra prettig maakt. De woonkamer en hal zijn voorzien van een pvc vloer. De open keuken (bouwjaar 2014) is aan de voorzijde gesitueerd en beschikt over diverse inbouwapparatuur, namelijk: gaskookplaat, Quooker, vaatwasser, koelkast, vriezer en een oven. In 2023 heeft de keuken nog een update gehad, middels een wrap. Vanuit de hal bereik je dus ook de royale bijkeuken. Tevens zit hier een tweede wasmachine aansluiting. Via de bijkeuken heb je ook inpandig toegang tot de zeer royale en mooie garage / berging. Deze ruimte is (deels) geïsoleerd, dus ook nog multifunctioneel inzetbaar. Denk dan bijvoorbeeld kantoor aan huis, atelier of slaap- en badkamer op de begane grond.



OMSCHRIJVING

Eerste verdieping

Overloop, toegang tot drie ruime slaapkamers en de mooie badkamer (bouwjaar 2014). De badkamer beschikt over alles wat je wil: een bad, toilet, inloopdouche en wastafel. Voor extra comfort zit er ook vloerverwarming in.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je deze verdieping. Door de nieuwe dakkapel is dit een zeer aangename verdieping geworden. Een grote overloop en een mooie vierde slaapkamer. De cv-ketel en de wasmachine aansluiting zijn ook gesitueerd op deze verdieping.

Kenmerken

- Woonoppervlakte: circa 143 m²
- Inhoud: circa 582 m³
- Perceeloppervlakte: 348 m²
- Bouwjaar: 1998, maar vanaf 2014 grondig verbouwd
- Volledig geïsoleerd: energielabel A
- Datum aanvaarding is in overleg









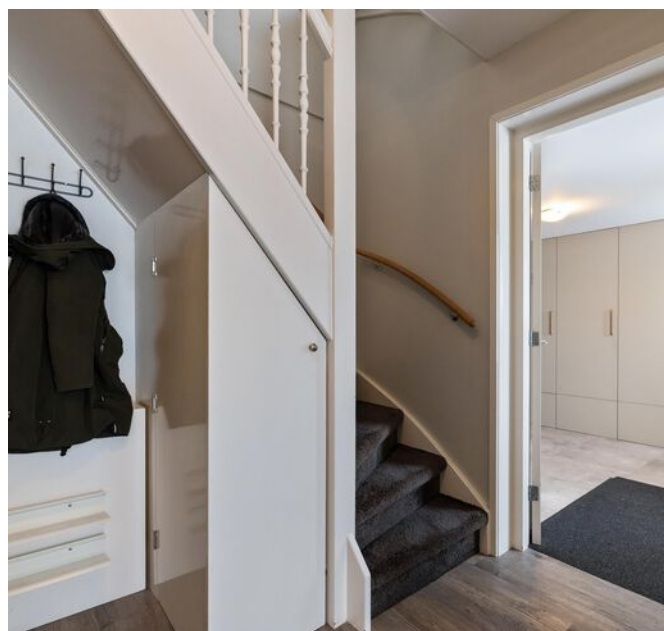
























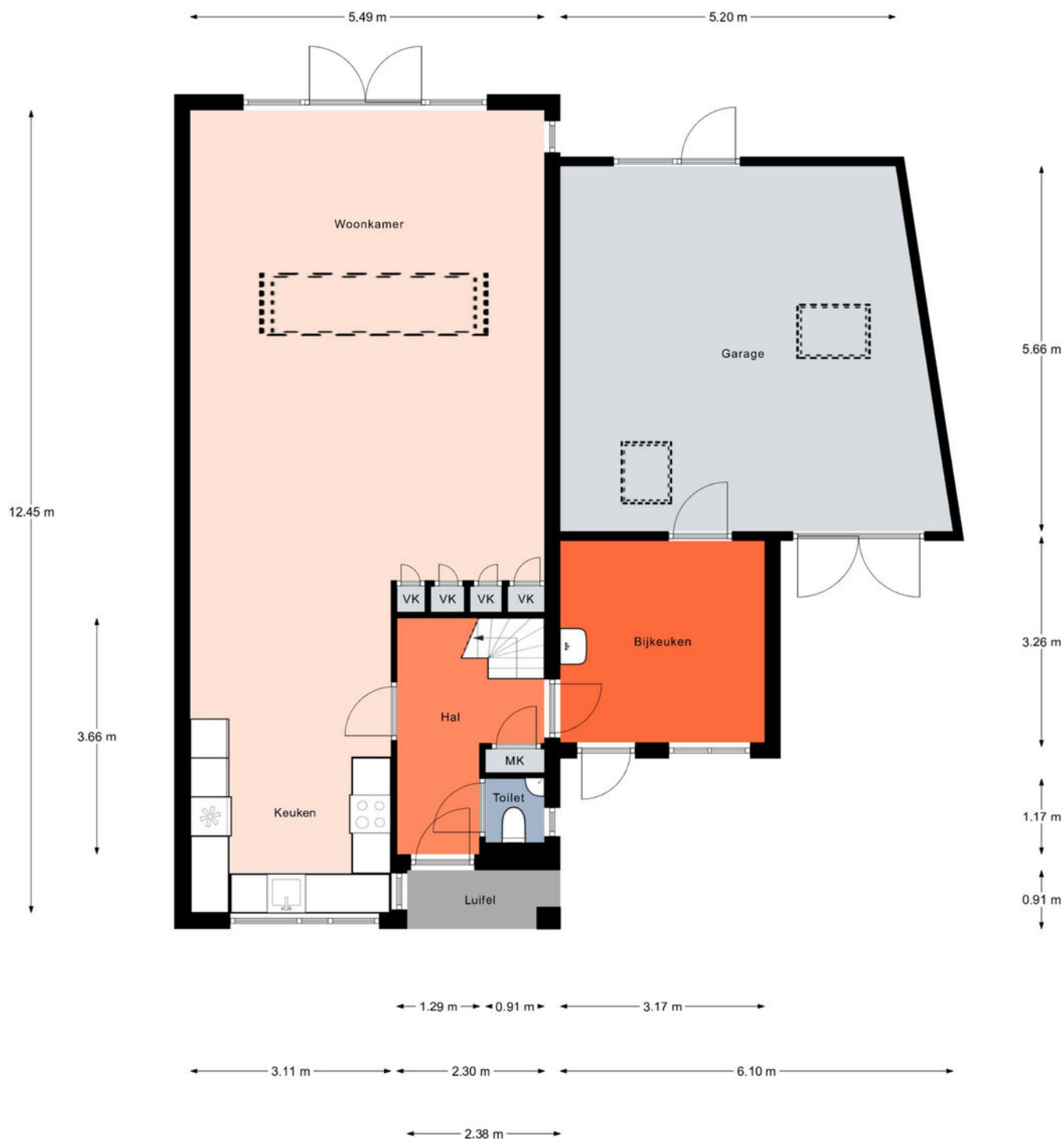




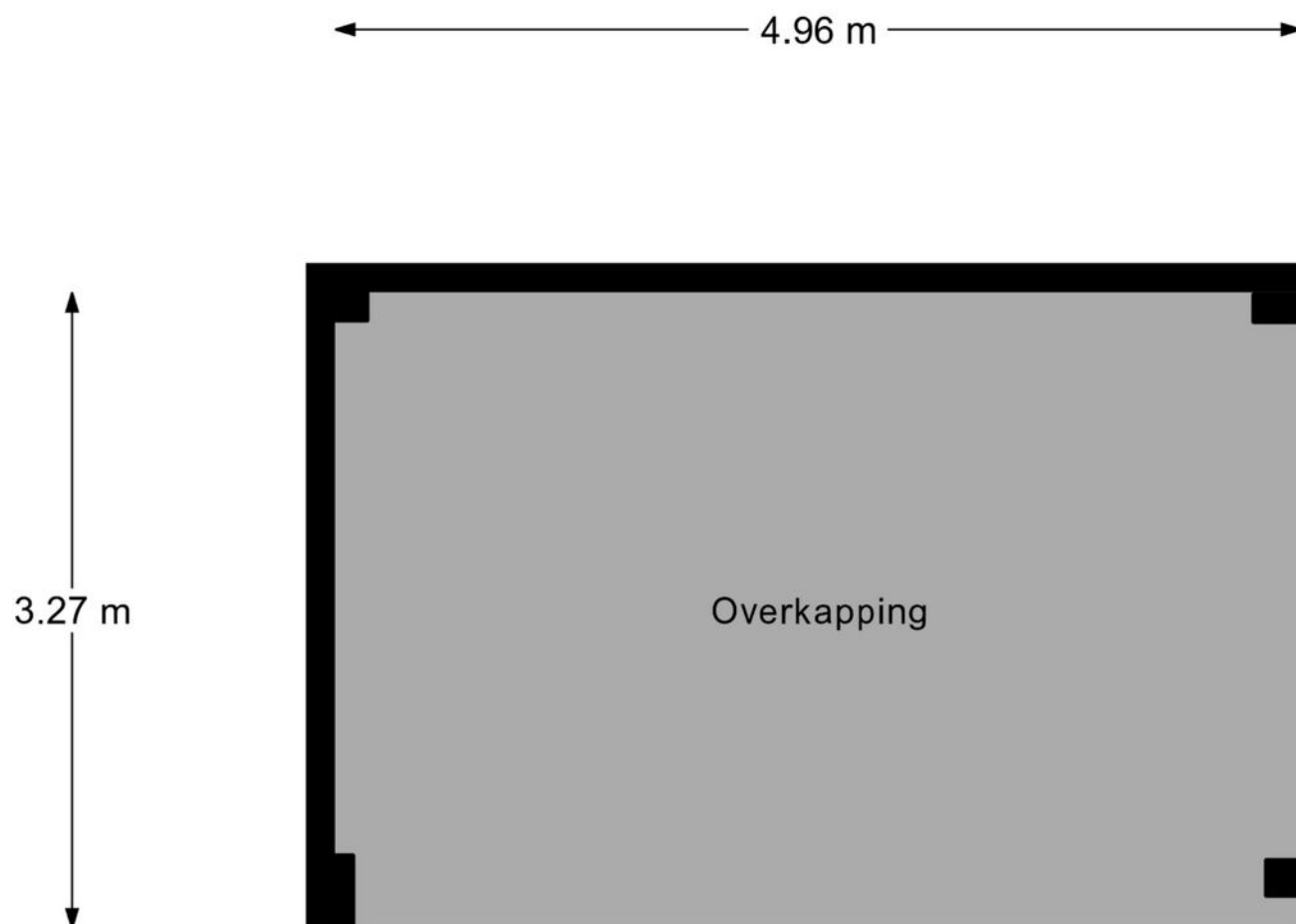








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

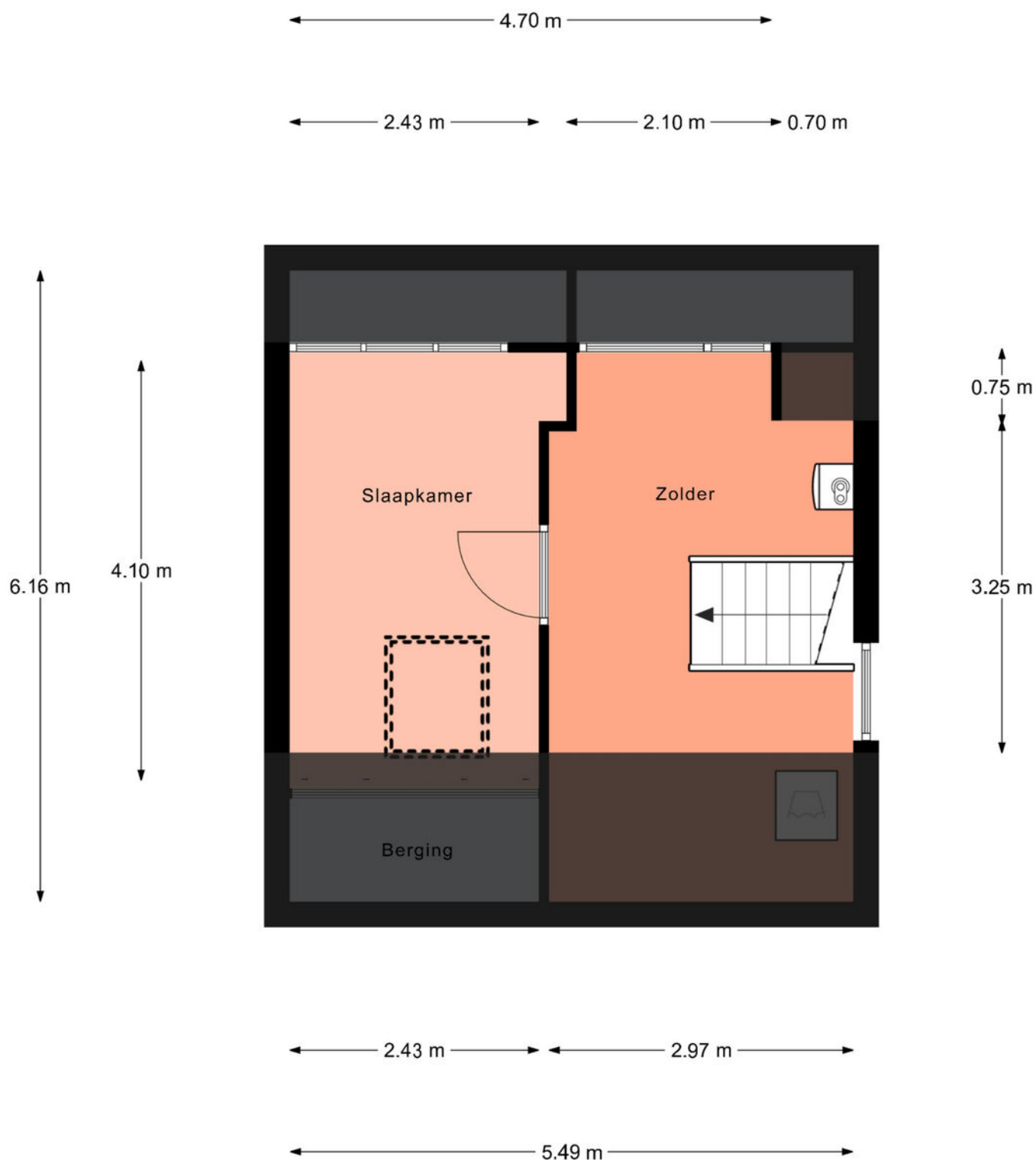


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.relax.nl

PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Relax www.realax.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Grutto 14

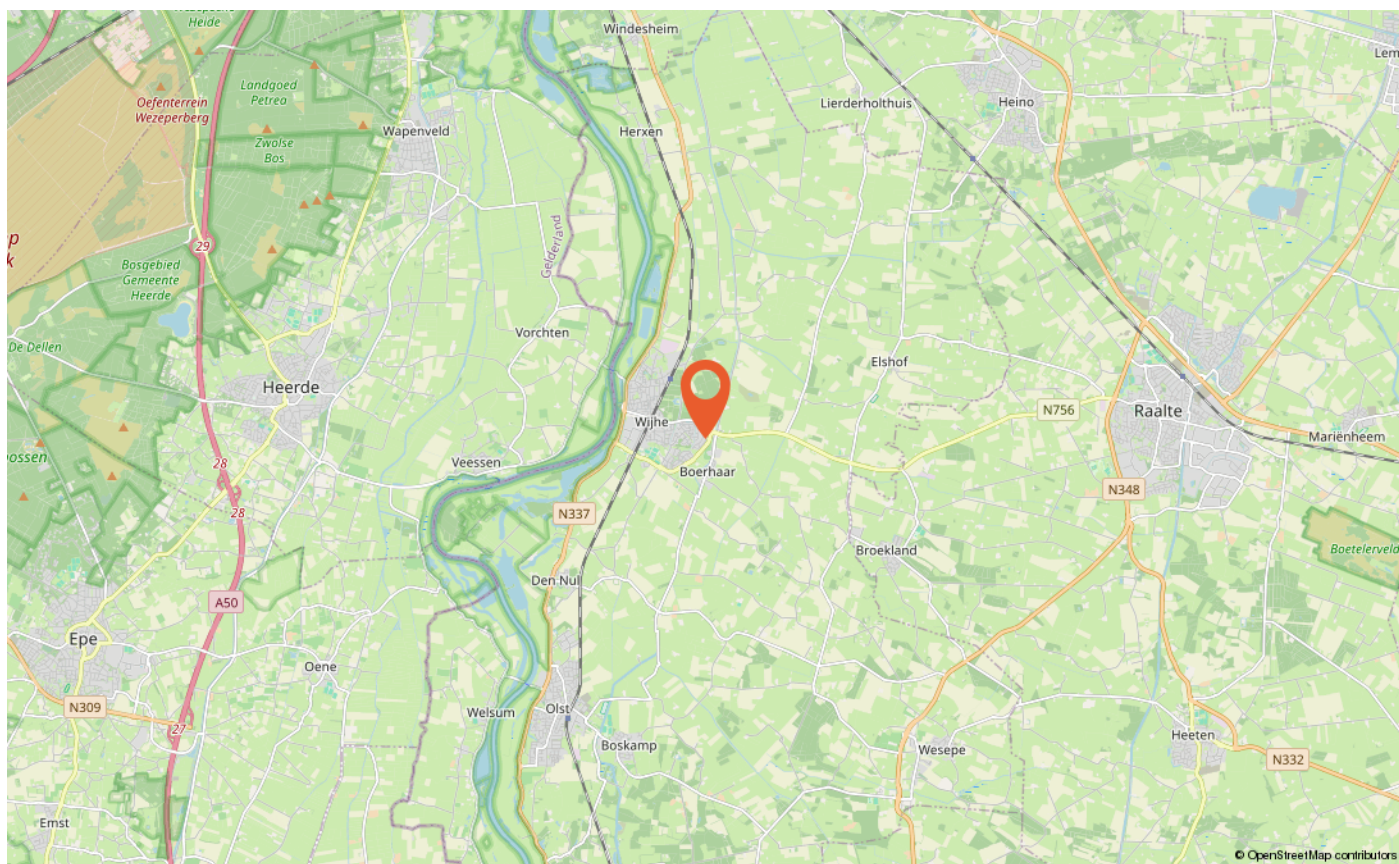
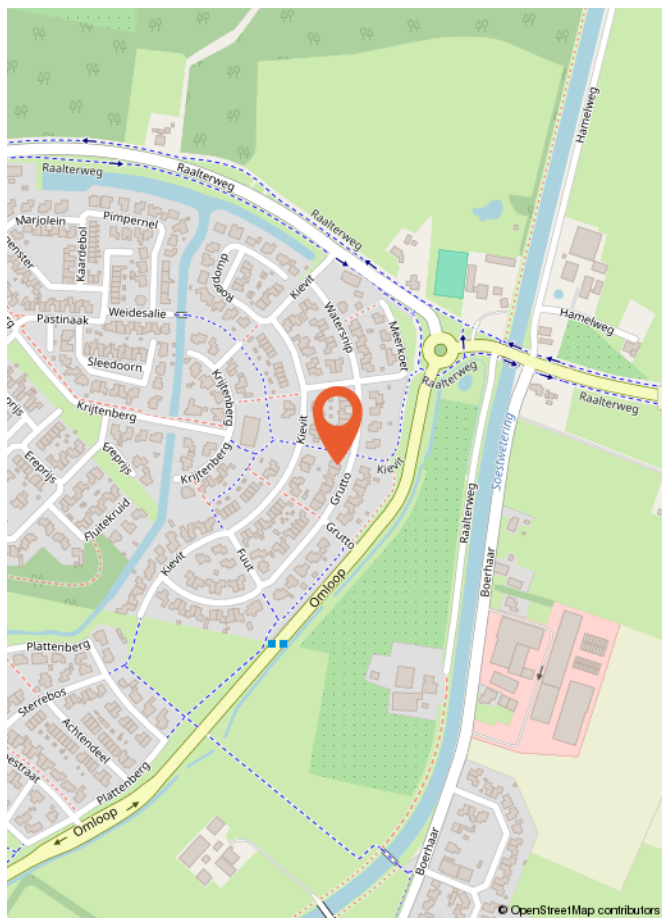


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Wijhe
	Huisnummer	Sectie		E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		2909
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissegordijnen beneden	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Pvc vloer	X		
- Vinylvloer	X		
Overig, te weten			
- Waterontharder			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel inclusief spiegelverwarming	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Eufy deurbel		X	
Camera's voorzijde woning		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Bebouwing			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Trampoline	X		

Wat is kosten koper?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning dient te betalen.

Onder kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting. Er zijn verschillende tarieven door de overheid vastgesteld. Zo geldt voor bijvoorbeeld een woning en aanhorigheden een ander tarief dan voor overige gronden en opstallen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de belastingdienst of notaris.
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering (en koopovereenkomst)

Naast deze kosten dient u, als koper, ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
 - Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Deze kosten zijn afhankelijk van de hoogte van de af te sluiten hypotheek.

Onder kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Wanneer heb ik een deal?

U heeft pas een deal als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

Hoe komt de koop tot stand?

Als de verkoper en koper het eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn meestal de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt Hannink Makelaars de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Meestal worden er naast de eerder genoemde punten nog een aantal aanvullende afspraken opgenomen in de koopakte. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de boeteclausule.

Een ontbindende voorwaarde is overigens een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan zult u dit bij het uitbrengen van uw bod moeten melden. Het is zaak dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog van de aankoop van de woning afzien. Ziet de koper tijdens de wettelijke bedenktijd niet af van de koop van de woning, 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.

Indien koper zich beroept op een ontbindende voorwaarde dient de mededeling van ontbinding binnen de termijn als bedoeld in artikel 15 van de NVM Koopakte te zijn ontvangen door de wederpartij of diens makelaar. Deze mededeling dient te geschieden bij "aangetekende brief met bericht handtekening retour" of "telefaxbericht met verzendbevestiging".

Bankgarantie/waarborgsom

Het is gebruikelijk dat in de koopovereenkomst wordt opgenomen dat koper een bankgarantie stelt voor een bedrag van 10% van de koopsom.

Meetinstructie

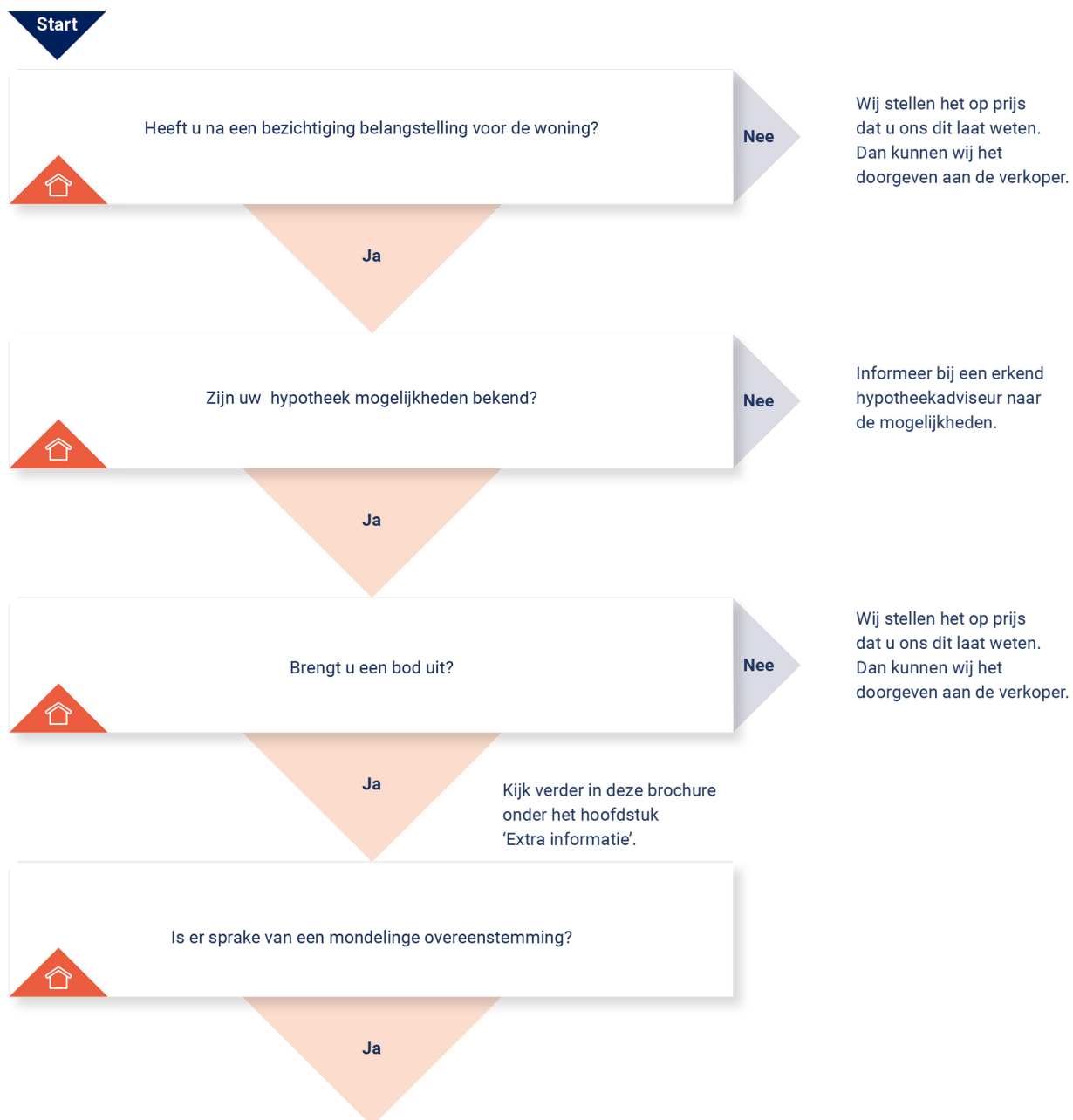
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie is niet hetzelfde als de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Informatievoorziening

De informatie met betrekking tot de verkoop is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Ter volledigheid attenderen wij u erop dat u als koper een onderzoeks-plicht heeft. Het staat u als (kandidaat-)koper te allen tijde vrij aanvullende informatie in te winnen bij ons of een externe partij.



STAP VOOR STAP VAN KIJKER TOT KOPER



KOOPOVEREENKOMST:

Er wordt een koopovereenkomst opgesteld die, na ondertekening, naar de notaris wordt gezonden. Let op: hoewel er vaak over een 'voorlopige' koopovereenkomst wordt gesproken, is de overeenkomst wel degelijk bindend voor beide partijen! De koop kan na

ondertekening slechts ontbonden worden als er sprake is van 'ontbindende voorwaarden' in de koopovereenkomst. Vaak wordt bijvoorbeeld het afsluiten van de financiering als ontbindende voorwaarde opgenomen. U heeft pas een overeenkomst als de koopovereenkomst door beide partijen is getekend.

AFWIKKELING:

• De notaris

De notaris ontvangt van ons de getekende koopovereenkomst. De notaris stelt partijen op de hoogte van de vervolgstappen. De notaris geeft bijvoorbeeld het tijdstip door voor ondertekening van de akte van levering. Ook zal de notaris koper en verkoper om gegevens vragen om de overdracht voor te bereiden. Aanvullend zal de notaris ook de concept akte van levering (indien van toepassing: ook een concept hypotheekakte) en nota van afrekening toesturen.

• De hypotheek

De hypotheek wordt aangevraagd via uw financieel adviseur / bank. Indien noodzakelijk verzorgt de financieel adviseur / bank de bankgarantie, een overbruggingskrediet en/of taxatierapport.

• Laatste inspectie

Voordat u naar de notaris gaat, op de dag van de overdracht, zal nog een laatste inspectie van de woning plaatsvinden. Verkopers, u en wij zijn daarbij aanwezig. Dit is een laatste controle die u in de gelegenheid stelt de woning te controleren.

• De ondertekening

Nadat de akte van levering bij de notaris is getekend, bent u officieel eigenaar van de woning.

Gefeliciteerd!





**BEKIJK DEZE
WONING ONLINE!**

grutto14wijhe.nl

HANNINK
MAKELAARS

Grutto 14, Wijhe



Scan deze code en bekijk de woning op je mobiel!



ONS TEAM

We zetten ons elke dag vol passie en enthousiasme in voor al jouw woonwensen. We helpen je zodat jij jouw gewenste stap op de woningmarkt kan zetten. We lopen graag net wat harder dan de rest en geven onze klanten de aandacht die ze verdienen. Dat doen we sinds 1932 en dat geeft ons elke dag nieuwe energie!

We begrijpen dat mensen het verschil maken en dat we geen huis, maar een "thuis" verkopen.

Je kunt bij ons terecht voor verkoop, aankoop, verhuur en taxatie.

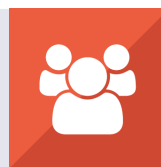
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

