



Kappeweg 10
8131 PV Wijhe

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 825.000 k.k.
Woonoppervlakte	170 m ²
Perceeloppervlakte	17150 m ²
Inhoud	1406 m ³
Bouwjaar	1972
Energie label	D

OMSCHRIJVING

Welkom aan de Kappeweg 10.

Op een panoramische locatie in het groene buitengebied van Wijhe staat deze onder architectuur gebouwde vrijstaande woning, gelegen op een royaal perceel van circa 17.000 m². De omgeving is landelijk en verzorgd: ruime erven, goed onderhouden woningen en groen dat op niveau wordt beheerd. Het resultaat is een representatieve, vaak rustige en uiterst prettige woonomgeving.

De woning is in 1972 gebouwd met hoogwaardige materialen – handvormstenen, dubbel geglazuurde dakpannen en duurzame Redwood houten kozijnen – en biedt een tijdloze uitstraling met oog voor kwaliteit. Dankzij de complete woonvoorzieningen op de begane grond is het huis nu volledig levensloopbestendig. De ruime zolder biedt echter volop mogelijkheden voor het realiseren van extra kamers en een tweede badkamer en om de woning aan te passen aan andere bewoning en gebruik.

Het Sallandse landschap rondom ademt ruimte en rust: open weilanden, boomgaarden, watergangen en met eiken omzoomde landwegen. Vanuit de woning is er vrij uitzicht over velden en op het nabijgelegen landgoed De Gelder. Wandelaars en fietsers vinden hier talloze routes richting het centrum en station van Wijhe of naar de sfeervolle Hanzesteden Zwolle en Deventer. Het treinstation van Wijhe ligt over de weg op nog geen 3 km van de Kappeweg 10, terwijl een werkplek in Zwolle of Deventer en Raalte en verder ook uitstekend met de auto bereikbaar is.

De royale kavel met aangrenzend weiland is ideaal voor het houden van paarden of kleinvee. Het inpandig bereikbare schuur-gebouw is bovendien voorbereid op gebruik als woonruimte, kantoor of atelier, waardoor extra functies eenvoudig kunnen worden geïntegreerd. De combinatie van rust, ruimte, comfort en de

aanpasbaarheid van zowel woning als bijgebouw maakt dit object bijzonder aantrekkelijk voor verschillende levensfasen en bewoners.

Begane grond

De entree bestaat uit een ruime, representatieve hal met een open karakter. De bijzondere trapopgang met de stijlvolle balustrade en de riante overloop versterken het gevoel van licht en ruimte.

De royale z-vormige woonruimte met rondom grote raampartijen en openslaande deuren naar het overdekte terras op het westen is perfect om te genieten van de middag- en avondzon. De keuken aan de achterzijde biedt een vrij uitzicht over de omliggende landerijen. Verder bevinden zich op de begane grond een ruime slaapkamer met inloopkast en badkamer met tweede toilet, een ruime bijkeuken, technische ruimte, zij-ingangen en praktische vaste kastruimte en doorgang naar het schuur-gebouw.

Eerste verdieping

Op de verdieping een ruime overloop met royaal plaats voor een werkplek met uitzicht over een notenbomen boomgaard en de omgeving. Hier ook twee comfortabele slaapkamers en een grote zolderruimte die is bedoeld om extra slaap- c.q. werkkamers te realiseren; ook dan is er nog voldoende ruimte voor een 2e badkamer e.d.

OMSCHRIJVING

Schuur-gebouw

Aansluitend aan de bijkeuken grenst een ruim en degelijk schuur-gebouw van circa 90 m² met spouwmuren en een hoge nok. De royale maatvoering maakt dit bouwdeel geschikt voor diverse doeleinden: garage, werkplaats, atelier, kantoorruimte of – deels – paardenstal. Ook is er de mogelijkheid om een verdiepingsvloer of entresol aan te brengen of om hier woonruimte te realiseren.

Het totaal binnen het object indicatief woon-geschikt te maken vloeroppervlak bedraagt circa 320 m².

Begane grond circa 135 m²

Verdieping circa 90 m²

Gezamenlijk circa 225 m²

Schuur-gebouw circa 95 m² (Ook kan hier nog een verdiepingsvloer in gemaakt worden.)

Buitenruimte

De woning ligt centraal op het perceel en wordt aan drie zijden omzoomd door eigen weiland. De brede oprit en voortuin zorgen voor een representatieve entree. Bij het weiland op de erfafscheiding staan enkele volwassen eiken die historisch tot de eigenaar van het weiland gerekend worden.

Deze woning onderscheidt zich door hoogwaardige afwerking, solide bouwkwaliteit en een flexibele indeling. Er zijn vele opties voor het gebruik, midden in het rustige en panoramische Sallandse buitengebied. Een ideale plek voor wie waarde hecht aan kwaliteit, ruimte en natuur en dit object een nieuwe hoogwaardige bestemming wil geven.

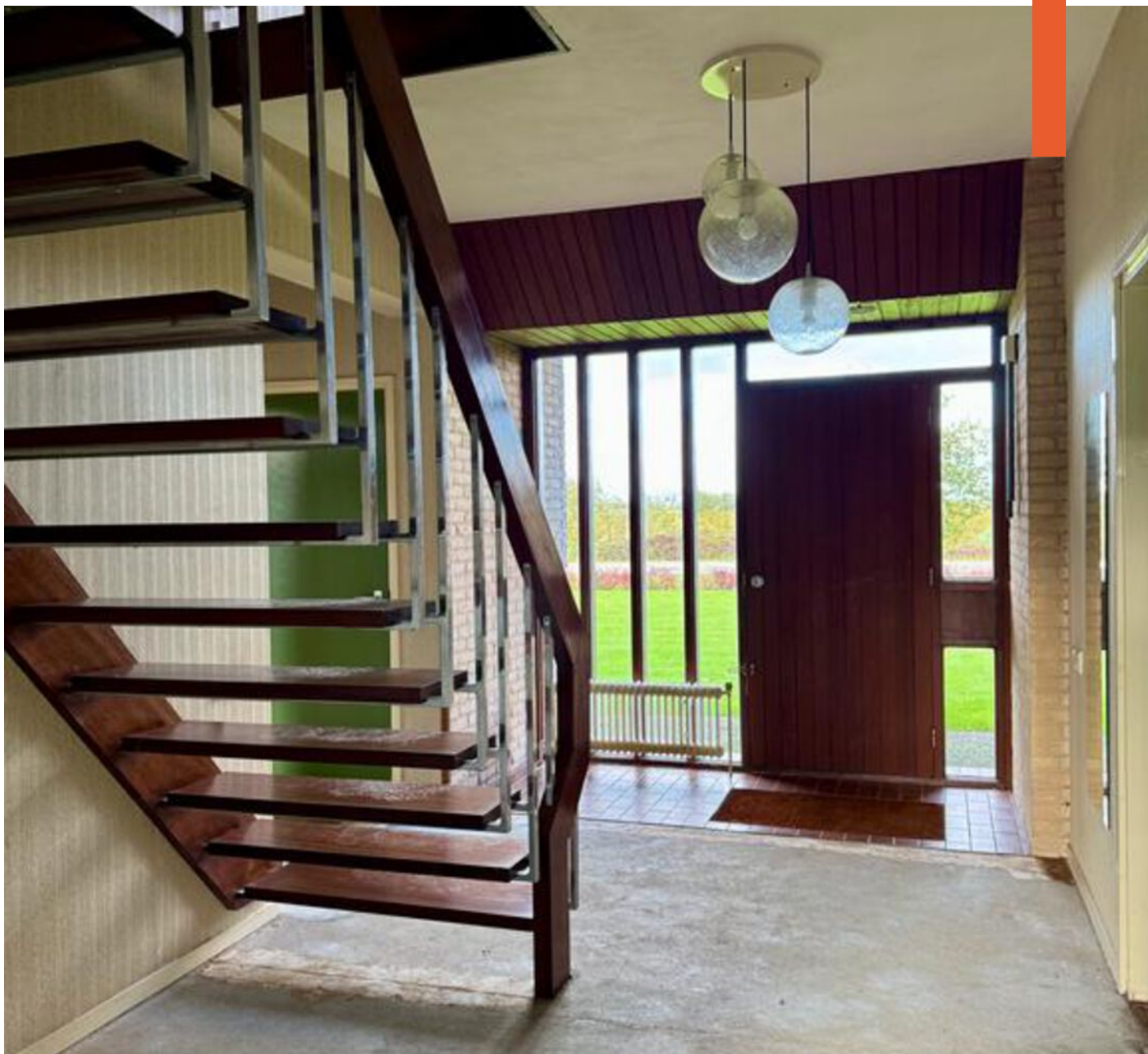


























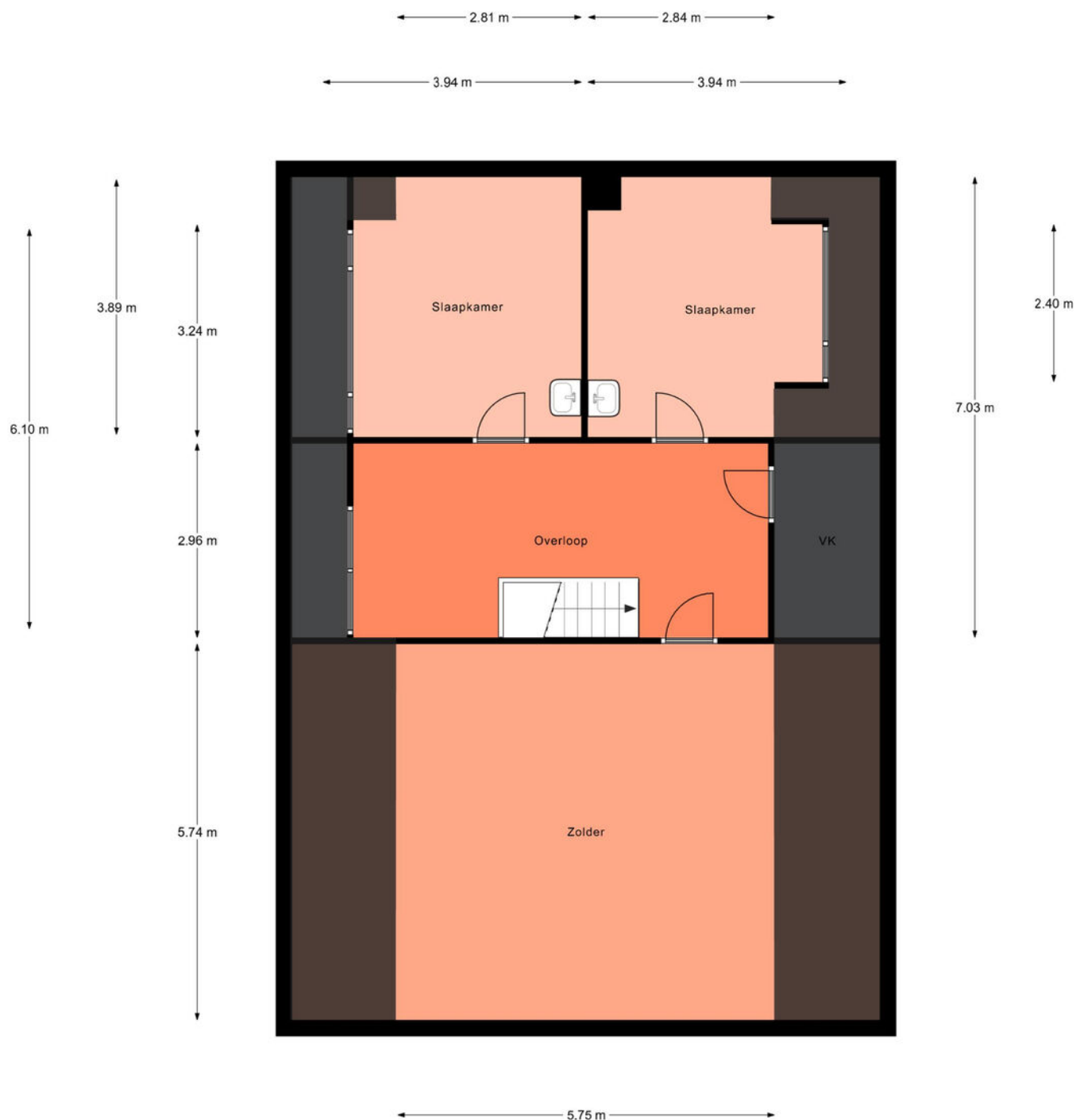


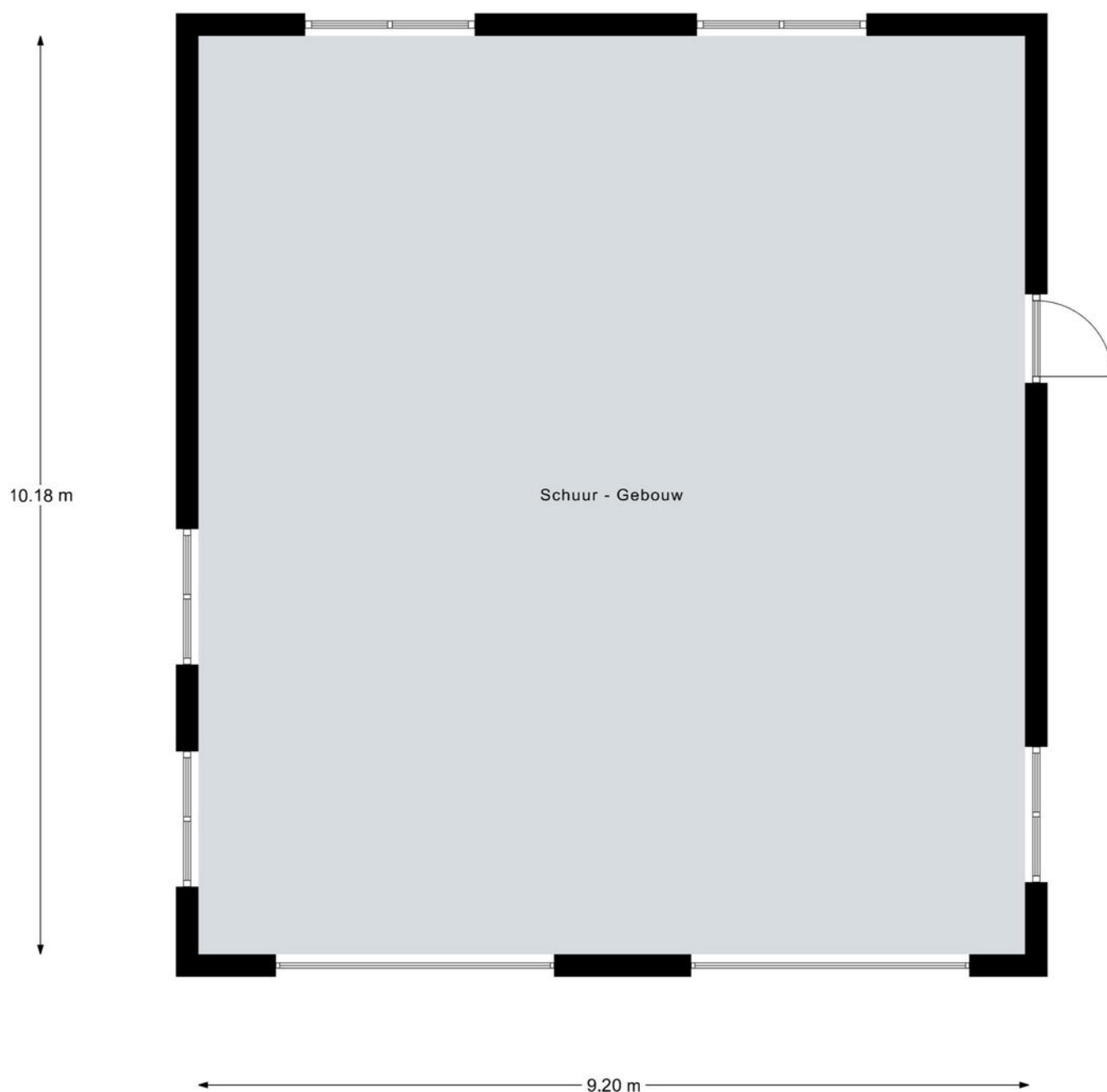








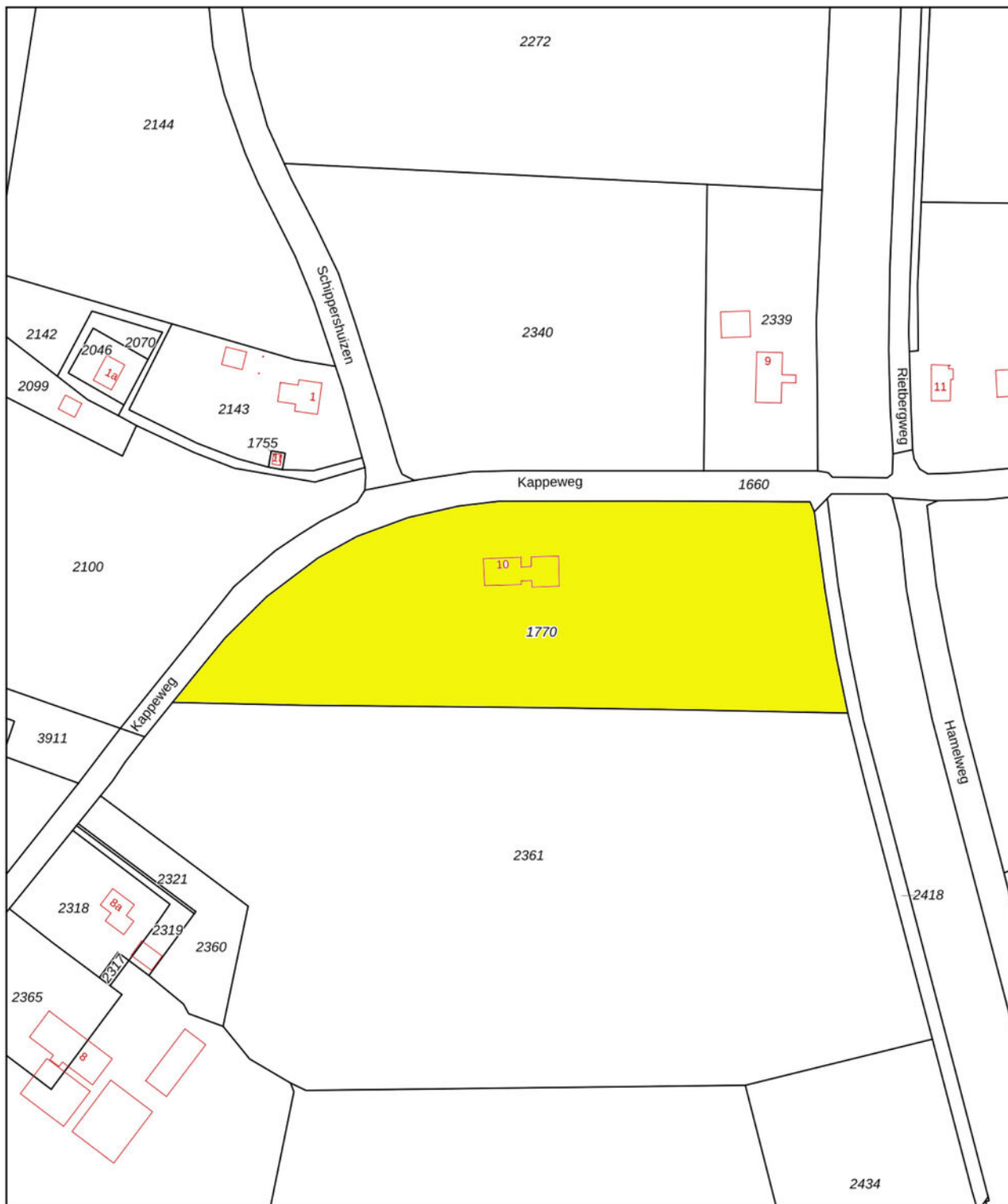




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kappeweg 10



0 20 40 60 80 100m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wijhe

G

1770

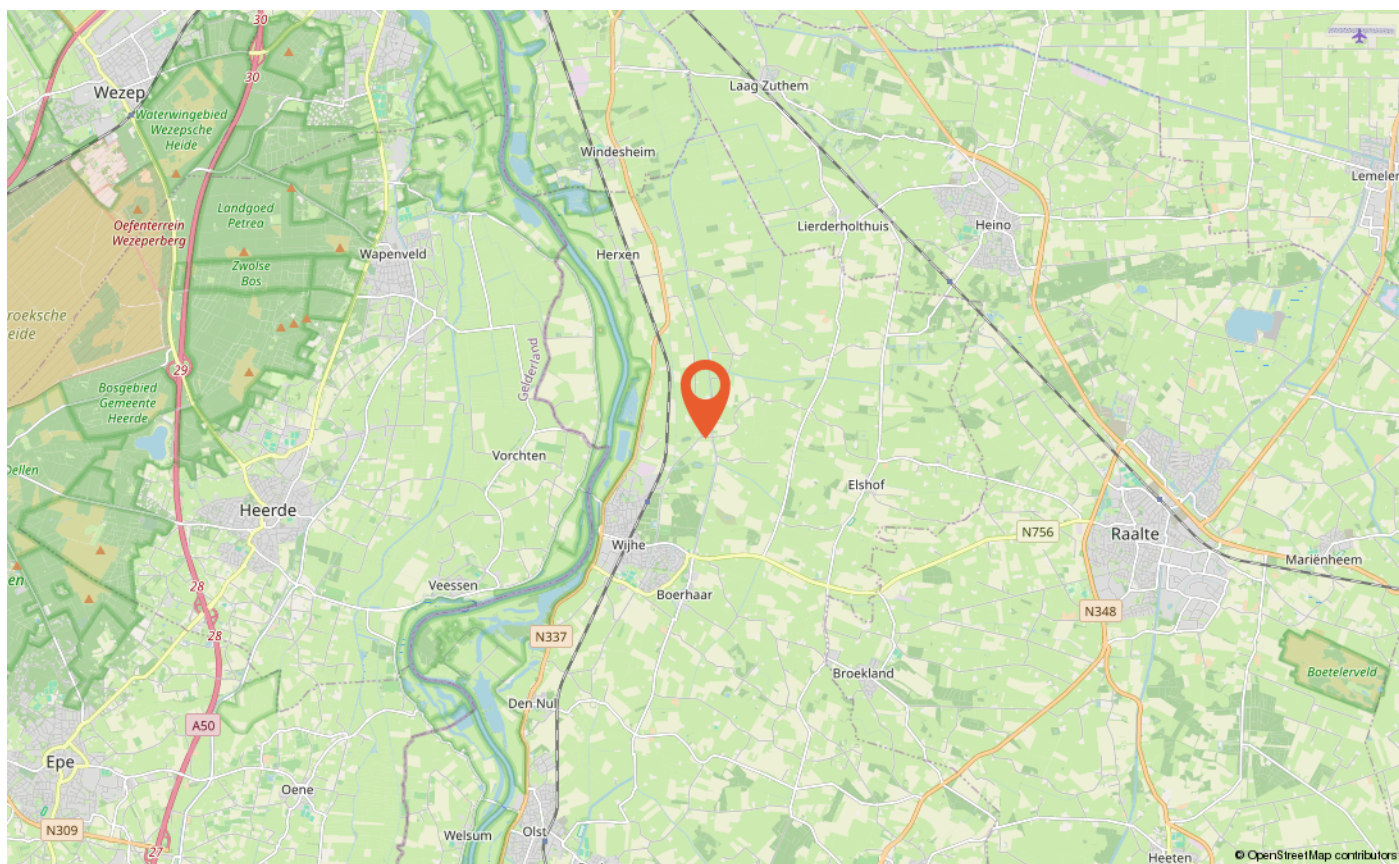
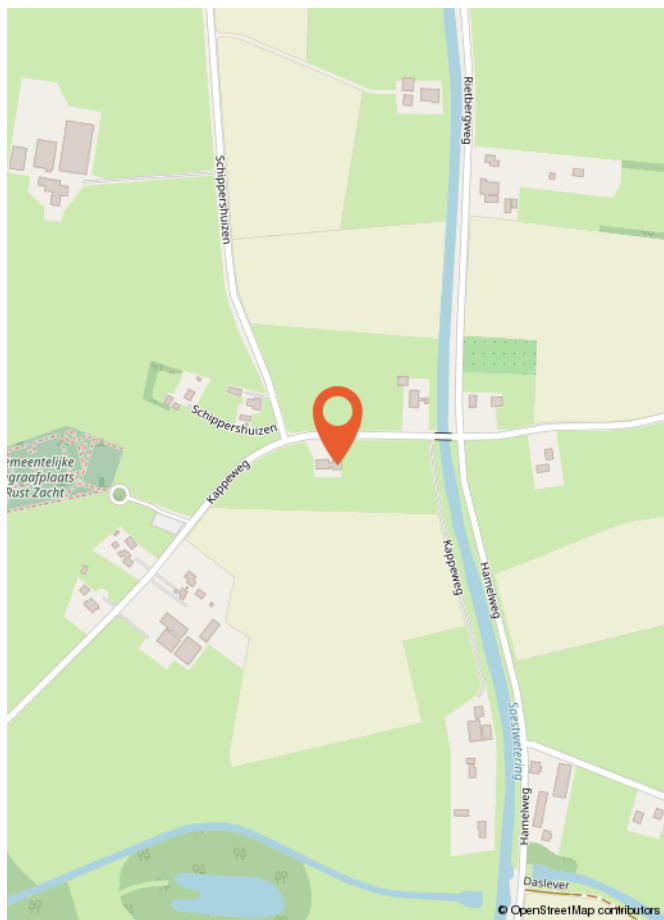
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2024
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		
- Raak armaturen buiten blijven achter. Die in hal en voorkamer kunnen worden ovegenomen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Op Zolder Hangkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Regenwater installatie filter, pomp en voorraad put onder gazon met overloop	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	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

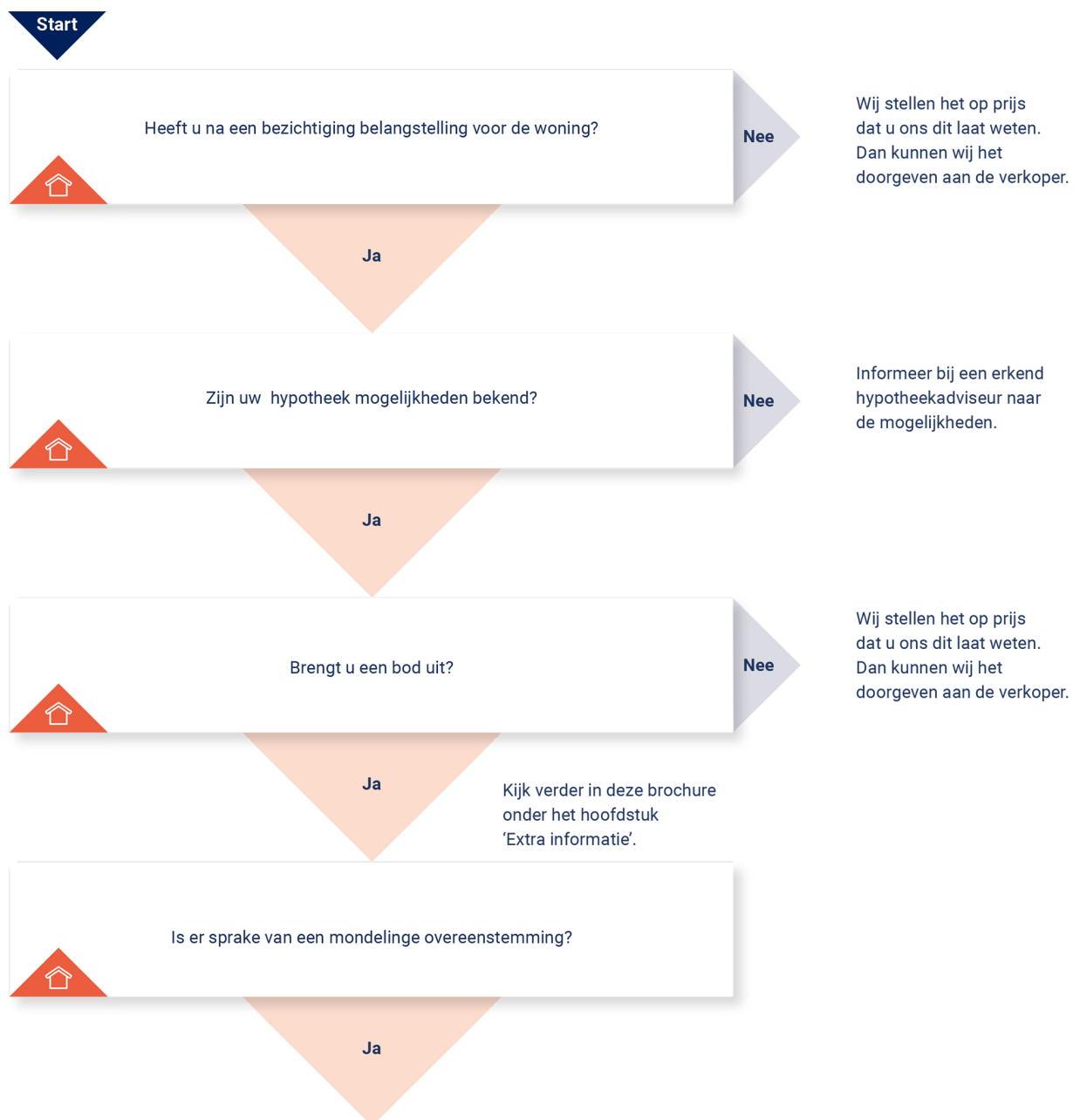
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie 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!



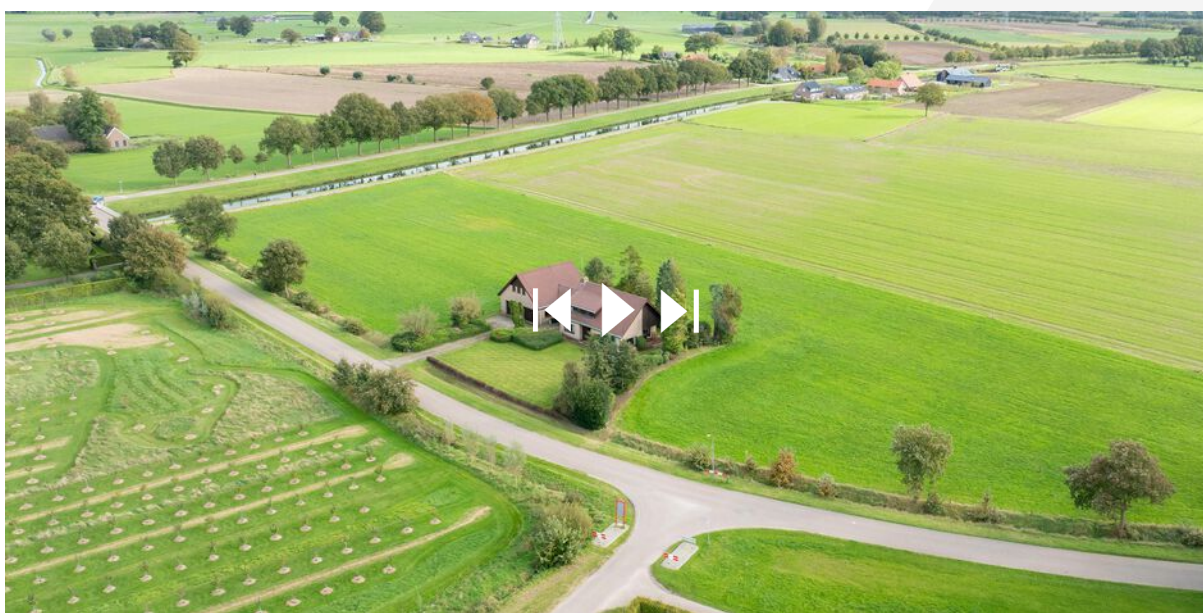


**BEKIJK DEZE
WONING ONLINE!**

kappeweg10.nl

HANNINK
MAKELAARS

Kappeweg 10, 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.

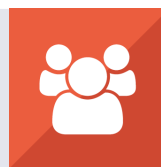
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

