



de Grienden 2
8131 CX Wijhe

KENMERKEN

| | |
|--------------------|--------------------|
| Vraagprijs | € 649.000 k.k. |
| Woonoppervlakte | 198 m ² |
| Perceeloppervlakte | 469 m ² |
| Inhoud | 779 m ³ |
| Bouwjaar | 1982 |
| Energielabel | C |

OMSCHRIJVING

Soms zijn er situaties waarin je net op zoek bent naar meer woonruimte dan gemiddeld. Wat te denken van een groot (samengesteld) gezin, de behoefte aan meerdere werkkamers of een praktijk aan huis. Dan is deze ruime en uitgebouwde vrijstaande woning wellicht die woning waar je naar op zoek bent! De woning heeft namelijk 7 slaapkamers, een heerlijke serre, een grote berging (7 x 3,5 meter) en een vrij gelegen tuin!

Zowel de zijgevel (serre) als de ruimte boven de berging (voormalige garage) zijn uitgebouwd (bj. 2008) waardoor de oorspronkelijk al royale woning nog extra mogelijkheden heeft gekregen.

Het oorspronkelijk bouwjaar van de woning is 1982 en de laatste jaren is er qua duurzaamheid extra geïnvesteerd in o.a. vloerisolatie, 10 zonnepanelen en airconditioning.

De ligging is op een centrale, maar toch rustige locatie. Scholen, de gezellige winkelstraat, bibliotheek, opstappunten voor het openbaar vervoer en verbindingen met de rijkswegen zijn allemaal in de directe nabijheid van de woning te vinden. Maar Wijhe biedt veel meer met bijvoorbeeld diverse culturele activiteiten, voortgezet onderwijs, station en natuurlijk de IJssel! Daarnaast liggen de steden Zwolle en Deventer met hun musea, (film)theaters en aantrekkelijke evenementen op respectievelijk 10 en 20 minuten rijden.

Kortom, ben je op zoek naar een ruim familiehuis in een heerlijke buurt? Dan is De Grienden 2 in Wijhe jullie nieuwe adres!

Binnen in de woning zal je verrast worden door de ruimte. Wat te denken van de heerlijk lichte en grote woonkamer met leistenen vloer, vloerverwarming en open haard. Grenzend aan de woonkamer is door een glazen deur de serre te bereiken. De serre is omstreeks 2008 aangebouwd en een heerlijke plek om in alle seizoenen te kunnen genieten van de zon en zichtlijnen op de tuin. Door de hoogte van deze serre kon een speelse entresol worden gecreëerd. Ook hier is een mooie bibliotheek, speel -of werkplek te realiseren.

De keuken, ook met vloerverwarming, staat in open verbinding met de woonkamer, maar voelt als een aparte leefomgeving. De keuken met kookeiland is in 2010 vernieuwd en beschikt over inbouwapparatuur, zoals een keramische kookplaat, wasemkap, quooker (2023), combi-magnetron, stoomoven en een vaatwasser. In de plint is een koel-/verwarmingselement geplaatst. Een grote schuifpui geeft een mooie verbinding met de tuin.

De overige ruimtes bestaan uit een hal/entree met trapopgang, toilet en een meterkast en vanuit de keuken heb je toegang tot de berging.

De berging is circa 7,5 x 3 meter groot met glazen pui, loopdeur en keukenblokje.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie royale slaapkamers en de badkamer met duo douche, dubbele wastafel, ligbad en tweede toilet. Boven de garage bevindt zich eerst een tweede royale overloop met aansluiting voor de wasmachine en praktische bergruimte. Vervolgens aangrenzend de 4e en 5e slaapkamer op deze verdieping. Doordat de opbouw op de garage aan weerszijden dakkapellen heeft gekregen zijn het volwaardige slaap-/werkkamers geworden. Tot slot is de cv-ketel op deze etage te vinden, bj. 2018.

OMSCHRIJVING

Tweede verdieping:

Kleine overloop, vervolgens twee ruime slaapkamers waarvan één met extra bergkast. Een heerlijke verdieping met veel mogelijkheden.

Buitenruimte:

De achtertuin biedt veel privacy en is een prachtige plek voor ontspanning en genieten van het buitenleven. Deze tuin ligt op het noorden wat bij deze woning heerlijk is! Altijd een plekje in de tuin voor zon, bij hete zomers niet altijd de hitte in bv. de keuken en een lange avondzon! De tuin beschikt over een vijverpartij en meerdere terrassen.

De voortuin is royaal en een prachtige magnolia maakt het af door een fantastische bloei in het voorjaar!

Kenmerken:

- Bouwjaar 1982, verbouwing ca. 2008
- Kavel 469 m²
- woonoppervlakte ca 198 m²
- Inhoud ca. 779 m³
- 7 slaapkamers
- Royale berging, ca. 25 m², mogelijk als garage te gebruiken bij wijziging van de voorpui.
- Toepassing van dak- muur- en vloerisolatie en nagenoeg geheel dubbele beglazing.
- Parkeergelegenheid voor minimaal 2 auto's
- 10 Zonnepanelen, bj. 2022











































PLATTEGROND

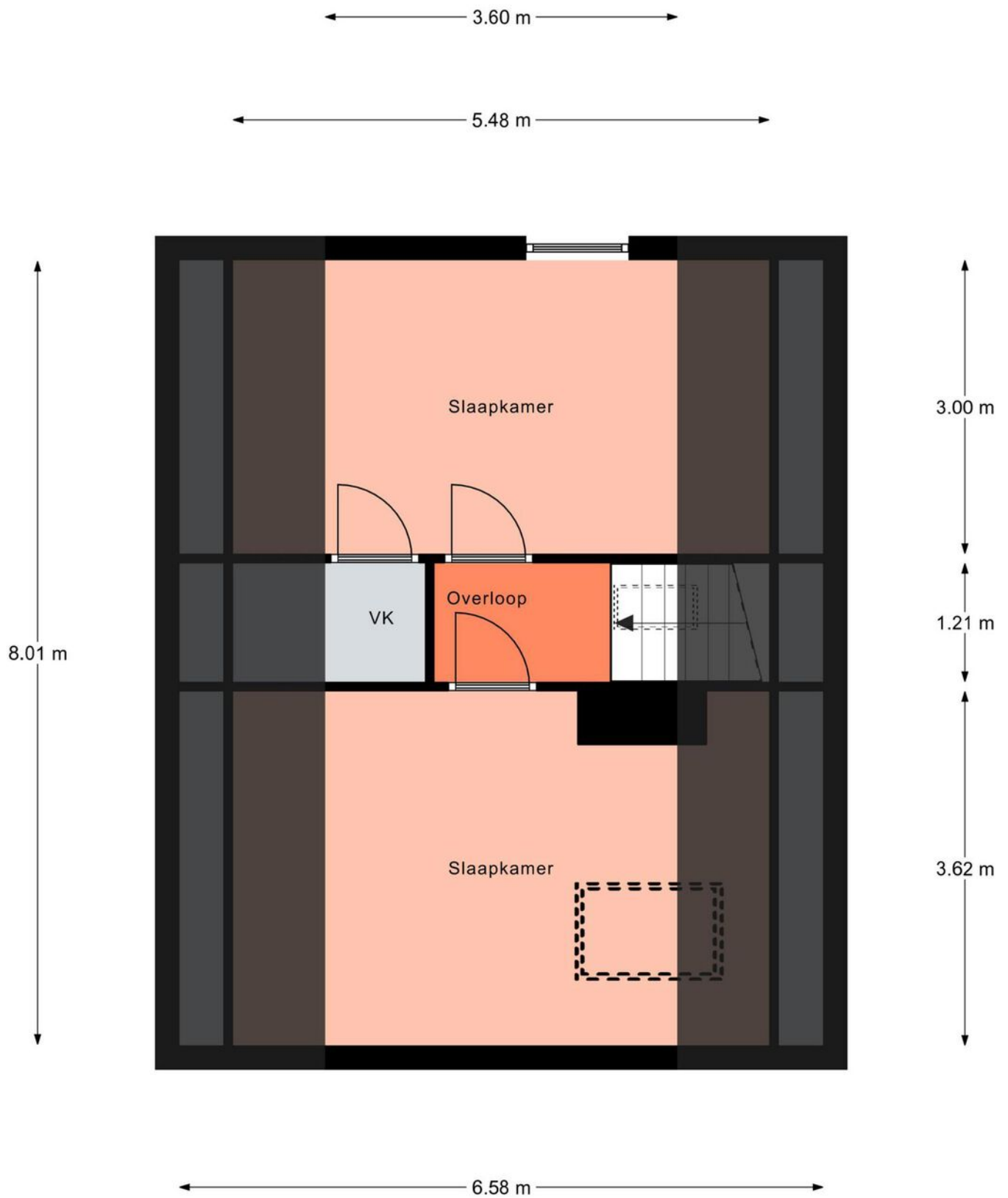


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



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

PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

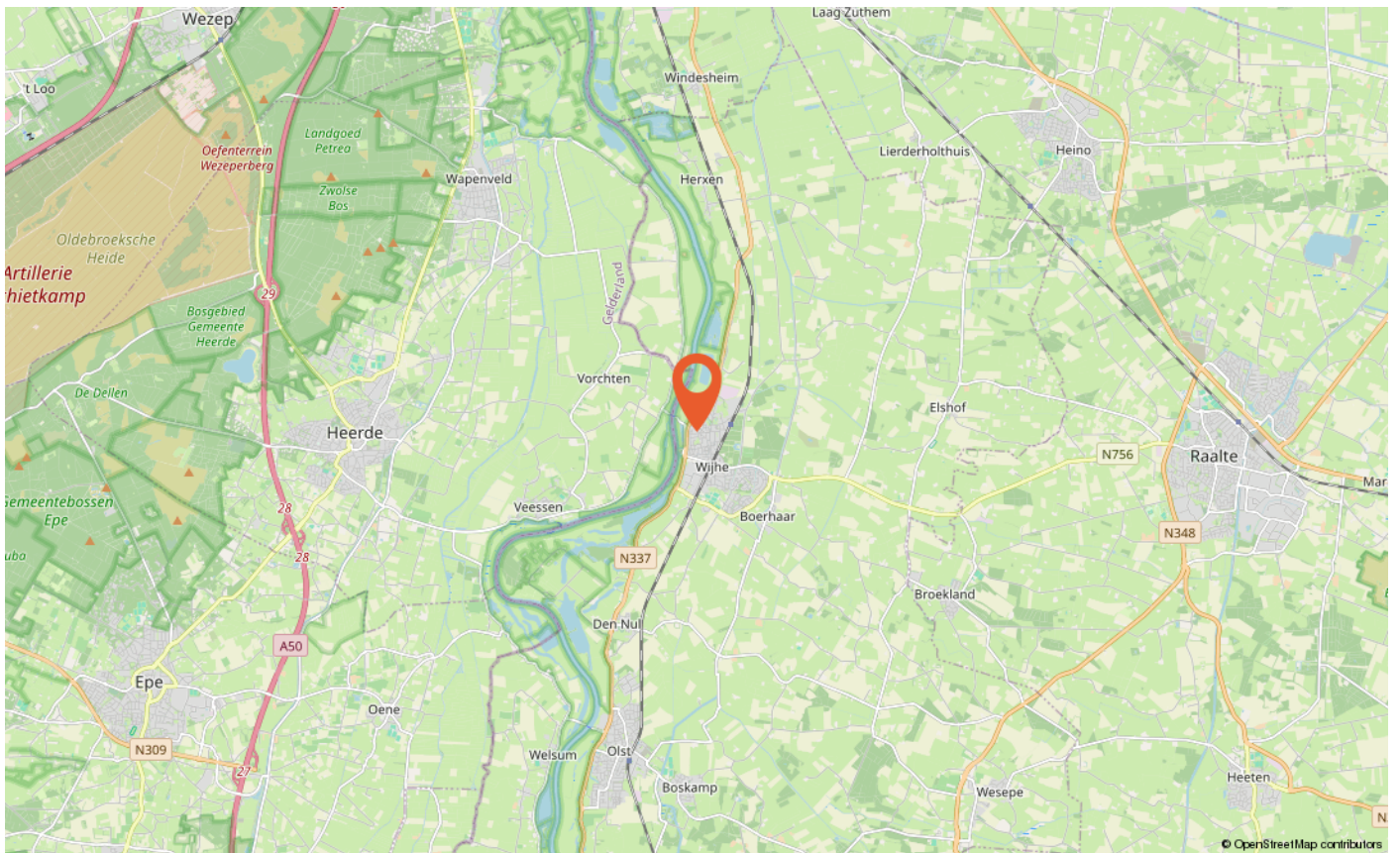
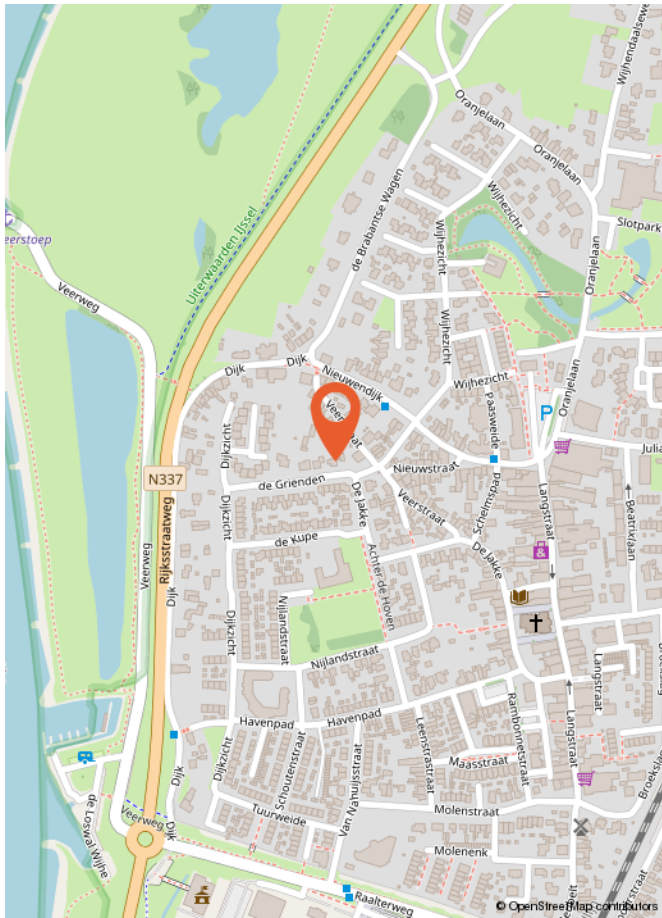
Uw referentie: De Grienden 2



| | | | |
|--|---|--|--|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Wijhe</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 5798</p> | <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> | |
|--|---|--|--|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur | | | |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren | X | | |
| Verlichting, te weten | | | |
| - inbouwspots/dimmers | X | | |
| - losse (hang)lampen | X | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Boekenkast woonkamer/grote kast linnenkamer/muurboekenkast logeerkamer/ boekenplanken vide (in overleg) | X | | |
| - Muurkast tussenkamer 1ste verdieping/planken in kantoor 1ste verdieping | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - gordijnen | | | X |
| - overgordijnen | | | X |
| - vitrages | | | X |
| - rolgordijnen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - vloerbedekking | X | | |
| - Natuurstenen vloer (leisteel) | X | | |
| - Linoleum & zeil | X | | |
| Overig, te weten | | | |
| - Wasmachinemebel tweede overloop 1ste verdieping | X | | |
| - Geluidswering en decoratie zolderkamer | X | | |
| - Berging en tussenwand in garage/berging | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| - koel-vriescombinatie | | X | |
| - vaatwasser | X | | |
| - Quooker | X | | |
| - koffiezetapparaat | | X | |
| - Keukenblok bijkeuken | X | | |
| Keukenaccessoires, te weten | | | |
| - Opbergrekjes (in overleg) | | | X |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| - fontein | X | | |
| - Toiletkast | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - ligbad | X | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - toiletborstel(houder) | | X | |
| Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| Rookmelders | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Airconditioning | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Zonnepanelen | X | | |
| Mechanische ventilatie | X | | |

LIJST VAN ZAKEN

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Buitenlampen | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |
| Tuin - Overig | | | |
| Overige tuin, te weten | | | |
| - vlaggenmast(houder) | X | | |
| - Compostbak/Nestkastje/Regentonnen | X | | |
| - Waterpomp | 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.

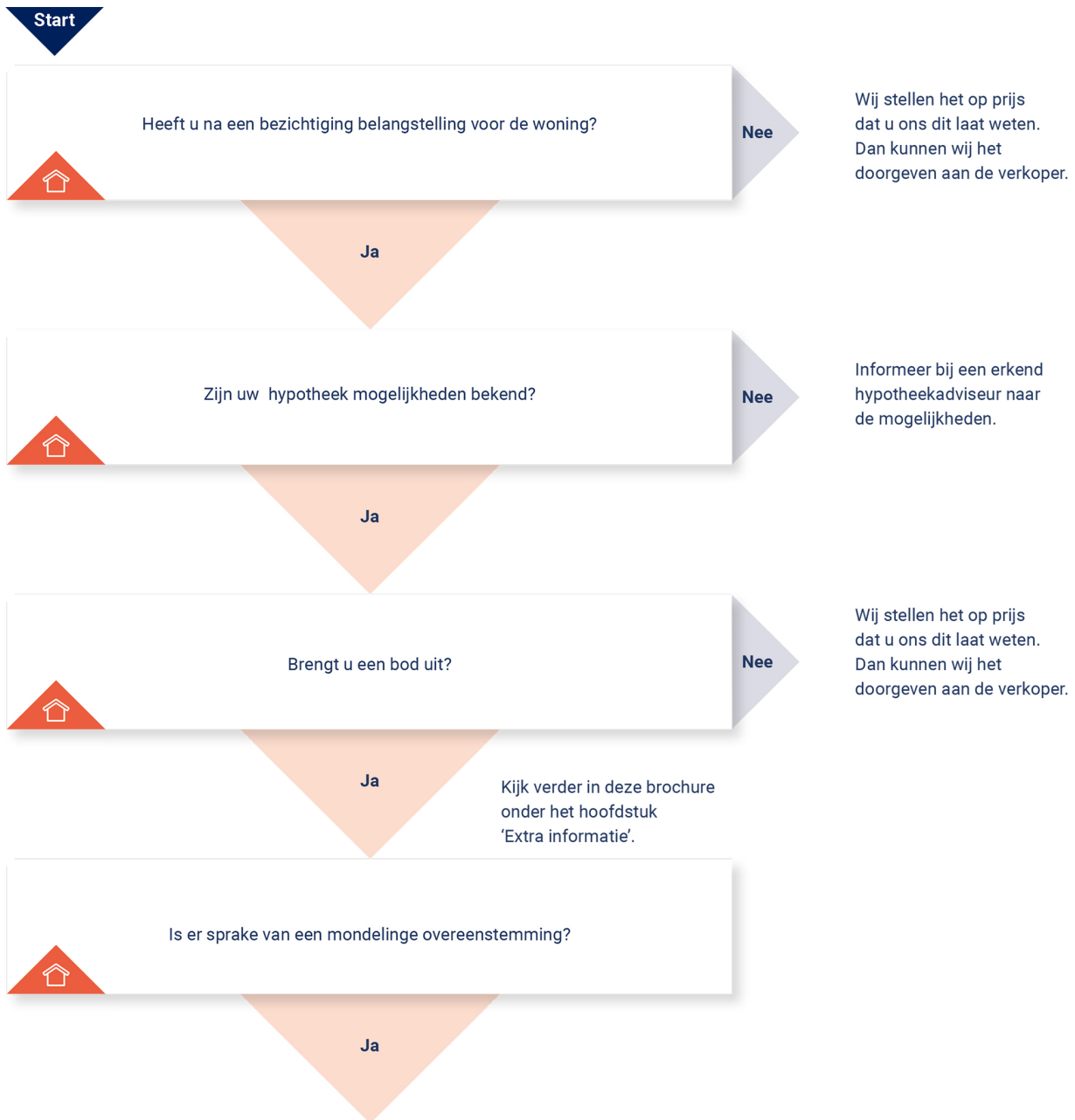
Meetinstructie

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 verzorgd 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!



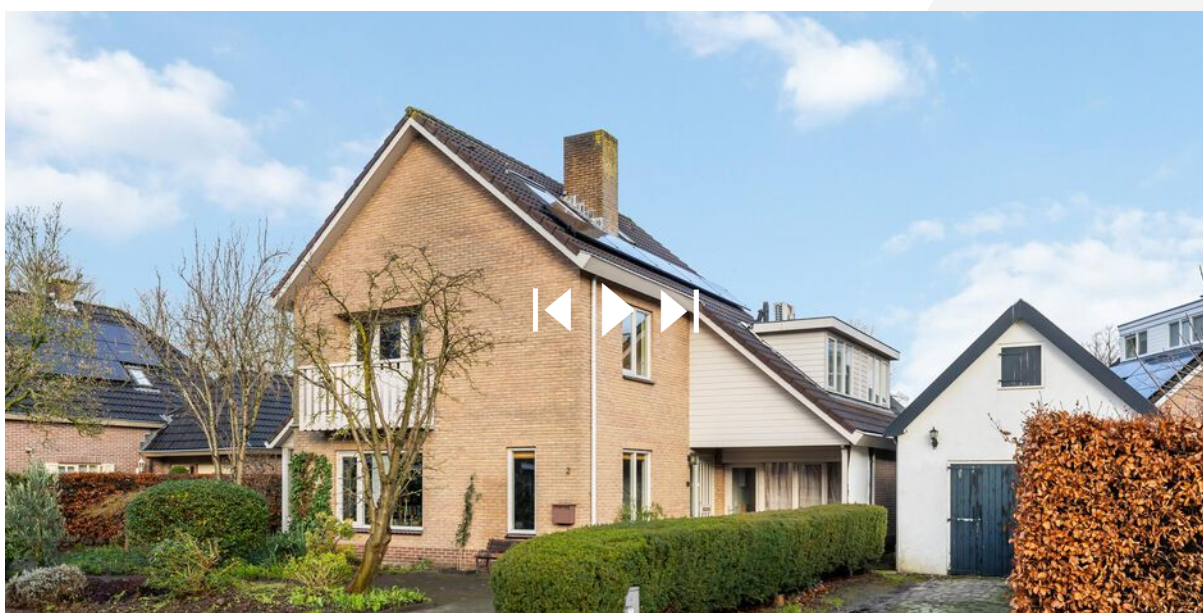


**BEKIJK DEZE
WONING ONLINE!**

degrienden2.nl

HANNINK
MAKELAARS

de Grienden 2, 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.

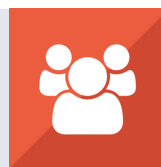
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

