



Wittenbergsweg 3
8124 PR Wesepe

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 650.000 k.k.
Woonoppervlakte	169 m ²
Perceeloppervlakte	1720 m ²
Inhoud	594 m ³
Bouwjaar	1925
Energie label	E

OMSCHRIJVING

Droom je van idyllisch wonen in het buitengebied, met uitzichten rondom? Kom dan zeker kijken bij deze vrijstaande woning! De Wittenbergsweg 3 geeft je namelijk alle ruimte om te genieten van het buitenleven, op een mooi perceel van 1.720 m². Een aantal mooie highlights: de rieten kap geeft de woning karakter, de woonkamer aan de voorzijde kijkt prachtig weg over weilanden, twee schuren zorgen voor de nodige opslagruimte en de tuin is natuurlijk aangelegd en geeft veel privacy. Prachtig wonen!

Ligging

De woning ligt slechts op 10 autominuten van Olst, Wijhe en Raalte, waardoor voorzieningen zoals een supermarkt en een NS-station vrij dichtbij zijn. Verder ligt de bruisende stad Deventer op slechts 15 minuten rijden. Tevens ligt het Stapelaarspad en het Duvelsbosje in de direct nabijheid. Dit is een mooie wandel- en fietsroute door het omliggende buitengebied. Dit pad geeft tevens een snelle en veilige fietsverbinding naar het nabijgelegen Broekland (ca. 1 kilometer). Ideaal voor bijvoorbeeld de fietstocht naar de basisschool en de lokale bakker. De weg direct aan de voorzijde van de woning wordt eigenlijk alleen door bestemmingsverkeer gebruikt, waardoor het een rustige plek is.

Indeling

Begane grond

Op dit moment is de woning ingedeeld in twee woongedeelten, middels een tussenwand van gips. Deze muur is zeer eenvoudig te verwijderen, zodat er één geheel ontstaat, waardoor er een prachtige riante woonkamer over de gehele breedte van de woning gecreëerd wordt. Dan heb je ook de hele dag zon in de woonkamer, want de ramen zijn gelegen op het oosten, zuiden en westen. Foto's van de eigenaren van de 'oude' situatie zijn toegevoegd aan presentatie, om een indruk te krijgen.

De begane grond is op dit moment opgedeeld in twee woonkamers met twee keukens. Eén mobiele keuken is ter overname, de andere is de oorspronkelijke vaste keuken. Deze keuken beschikt over een fornuis met een oven, een koelkast en een diepvries. In dit gedeelte van de woning (de rechterzijde) zit de badkamer (met bad, wastafel en douche) op de begane grond, net als de hal bij de achterdeur en een separaat toilet. De vaste trap naar de eerste verdieping zit ook aan deze zijde van de woning. De linkerzijde van de woning beschikt op de begane grond over een werkkamer/kantoor en een badkamer, met douche en toilet.

Eerste verdieping

Deze verdieping beschikt over drie slaapkamers, waarvan de grootste slaapkamer zéér ruim is. De cv-ketel (bj. 2023) is tevens op deze verdieping gesitueerd.

Tuin

We staan graag extra stil bij de tuin, want wát een heerlijke groene oase! Alle privacy, alle ruimte én alle rust komen samen in deze tuin. Hier kan je het echte buitenleven ervaren. Het (zelfgebouwde) zwembad zorgt voor de broodnodige verkoeling op de warme dagen. Met een zonneboiler kan je het zwembad ook nog verwarmen. De overkapping zorgt voor de nodige schaduw en is een heerlijke plek om de mooie zomeravonden te vertoeven. Zie jij jezelf al in deze tuin zitten met een BBQ, een drankje en goed gezelschap? Wij wel!

Kenmerken

- Woonoppervlakte: circa 169 m²
- Inhoud: circa 594 m³
- Perceeloppervlakte: 1.720 m²
- Bouwjaar: 1925



OMSCHRIJVING

Bouwtechnische keuring

Om de huidige staat van de woning in kaart te brengen en kandidaat-kopers te helpen bij het aankoopproces, heeft verkoper alvast een bouwtechnische keuring laten uitvoeren. Deze is in te zien voor iedereen die een bezichtiging heeft.

Niet vaak komen dit soort plekjes beschikbaar, maar nu wel! Hier komen rust, ruimte en privacy écht samen. Kortom, heb jij altijd al van zo'n mooie plek gedroomd? Plan dan zeker een bezichtiging in bij de Wittenbergsweg 3.



















Oude situatie, zonder tussenwand.



Oude situatie, zonder tussenwand.











































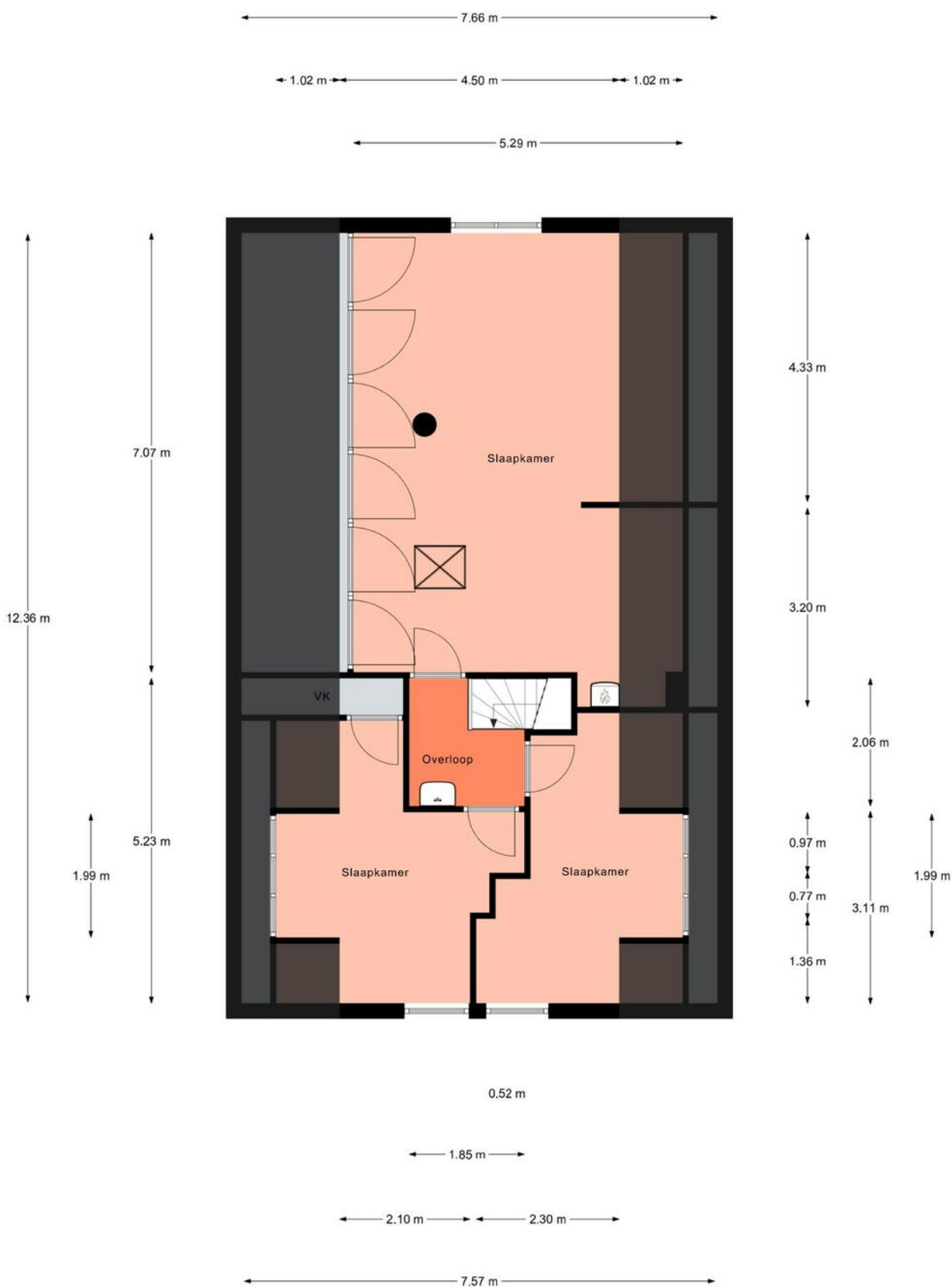




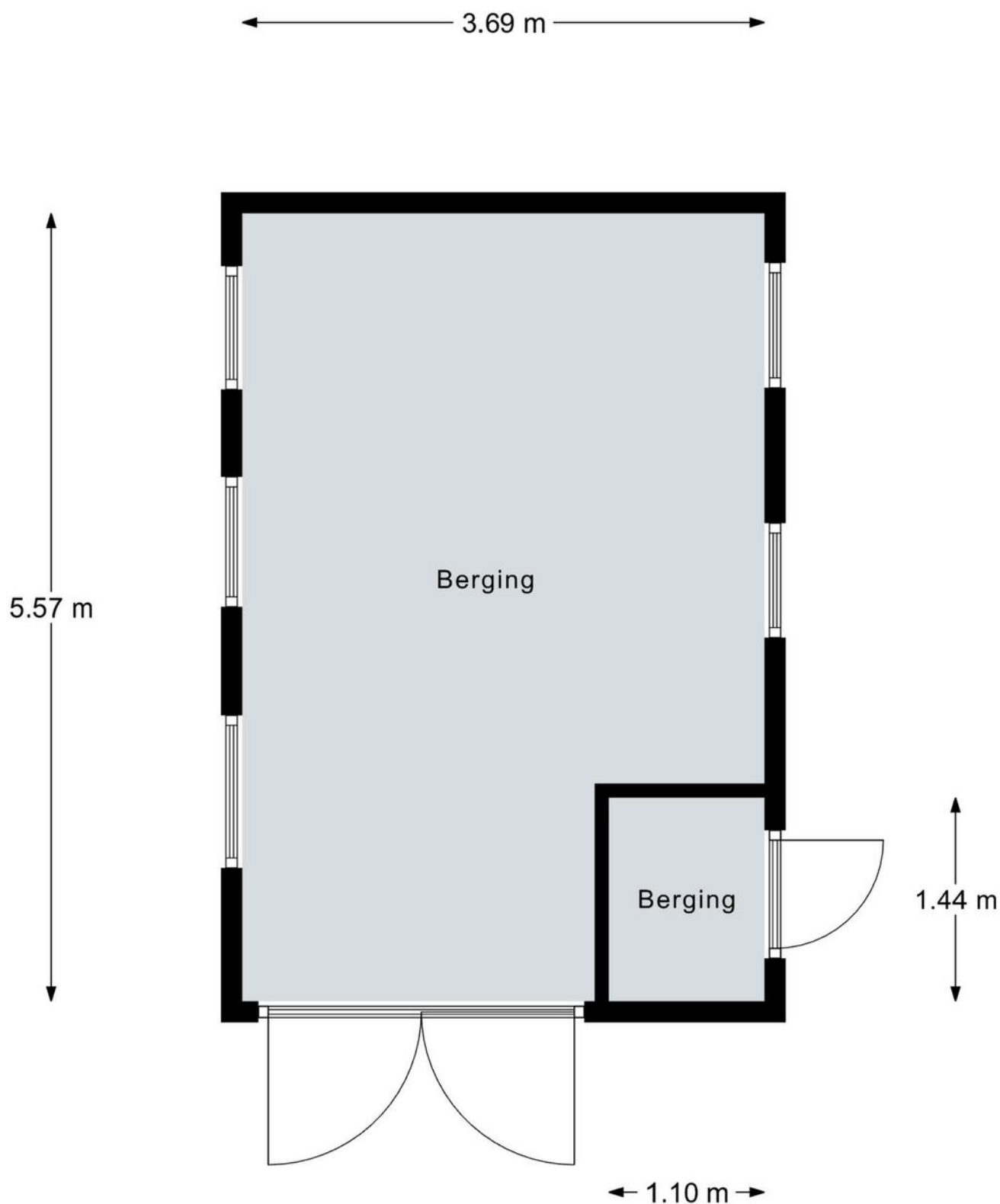


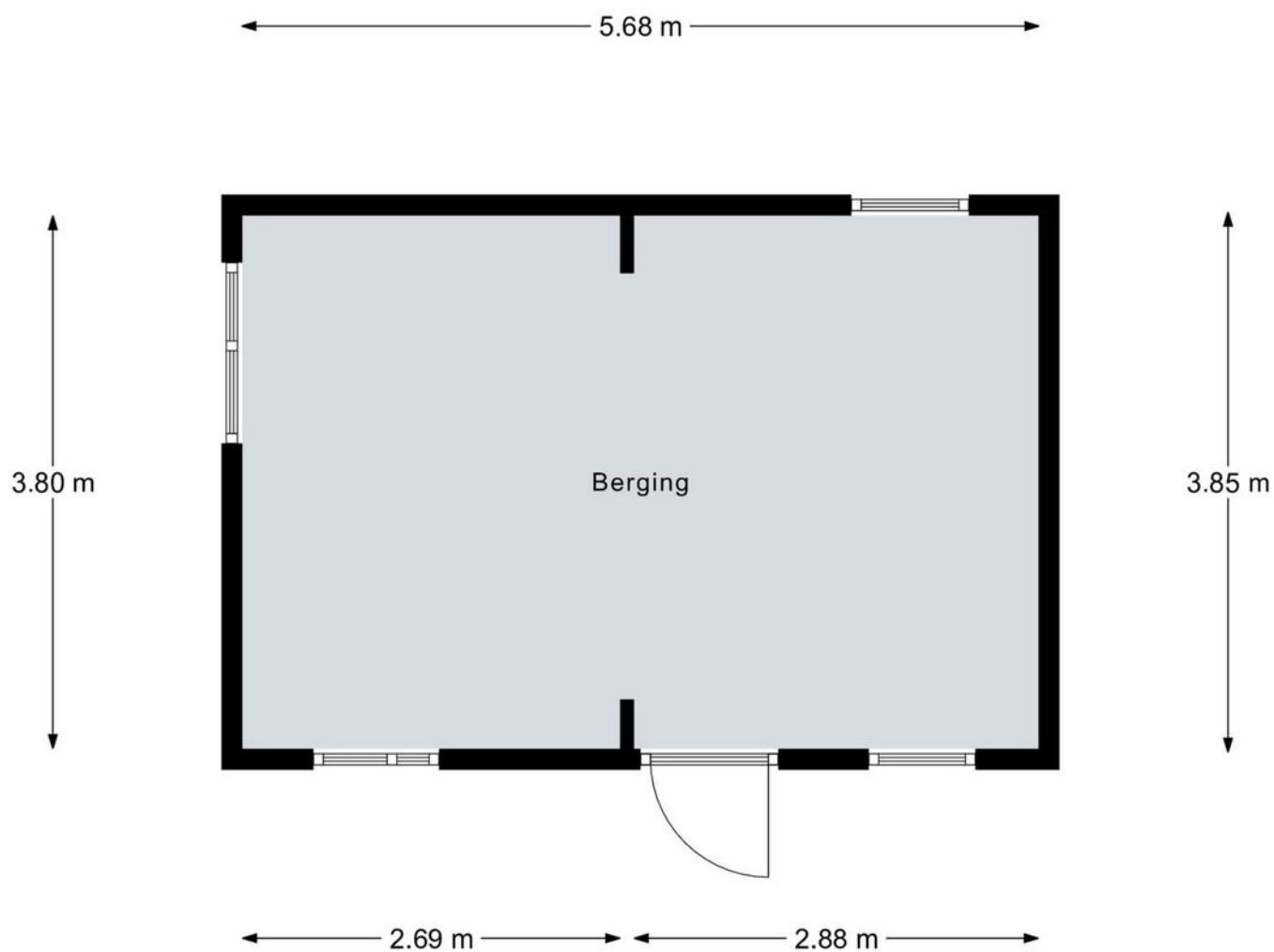


PLATTEGROND

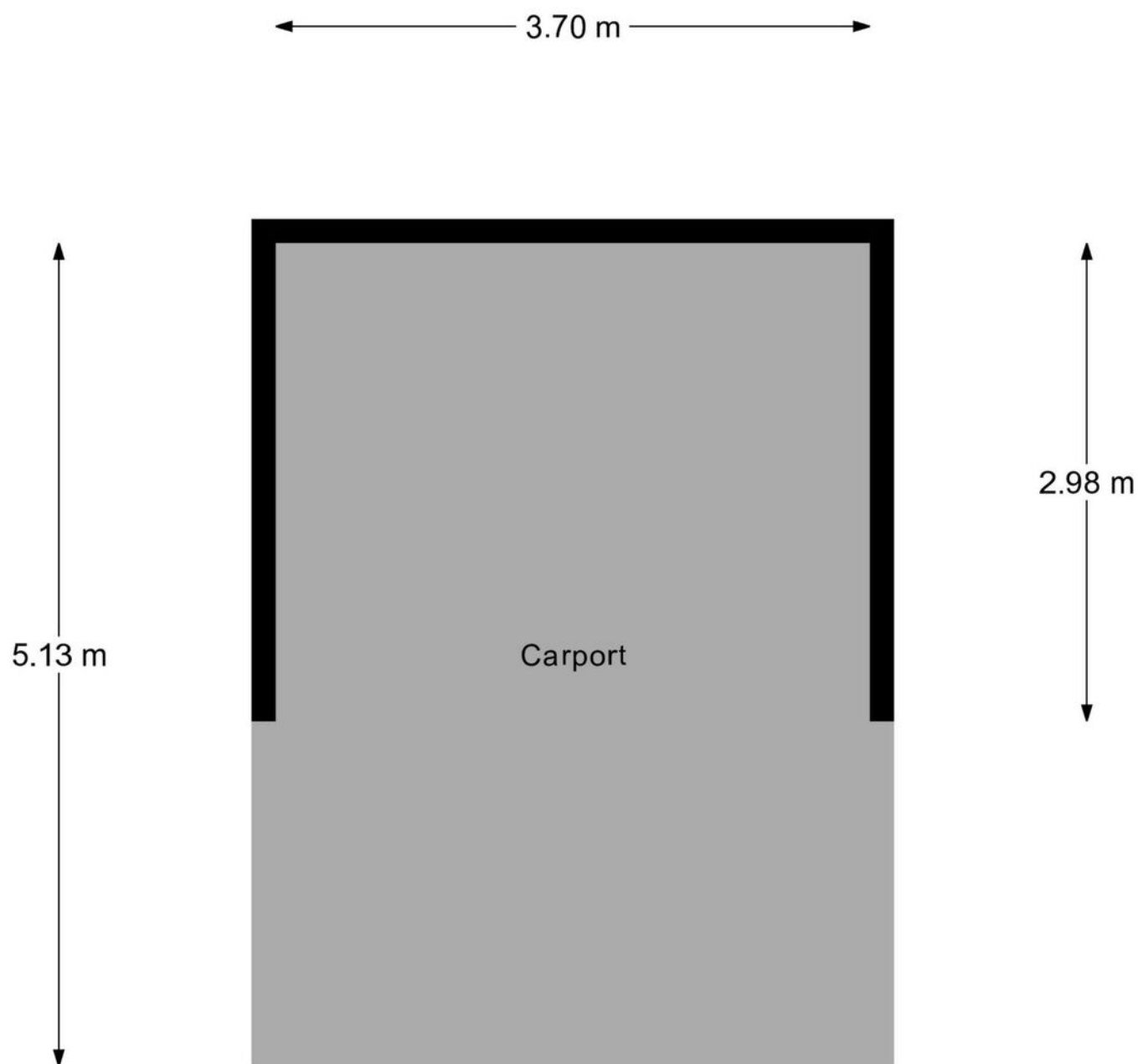


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl

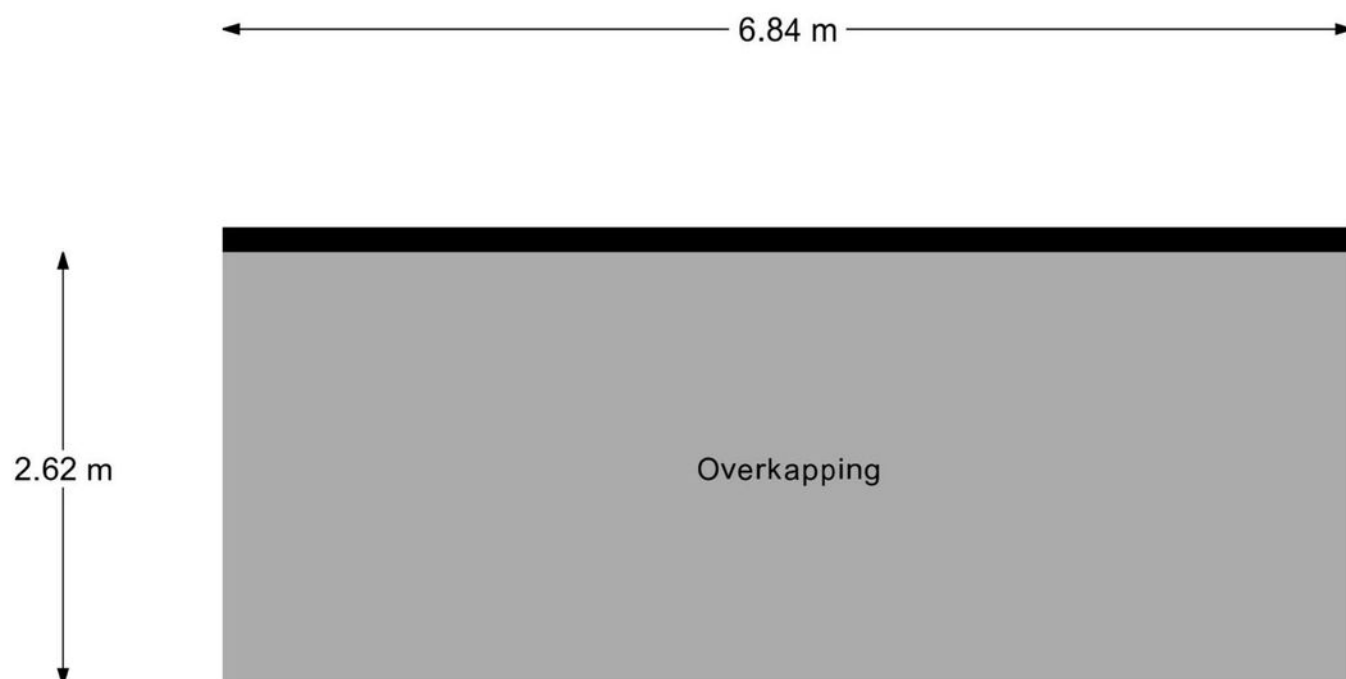




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



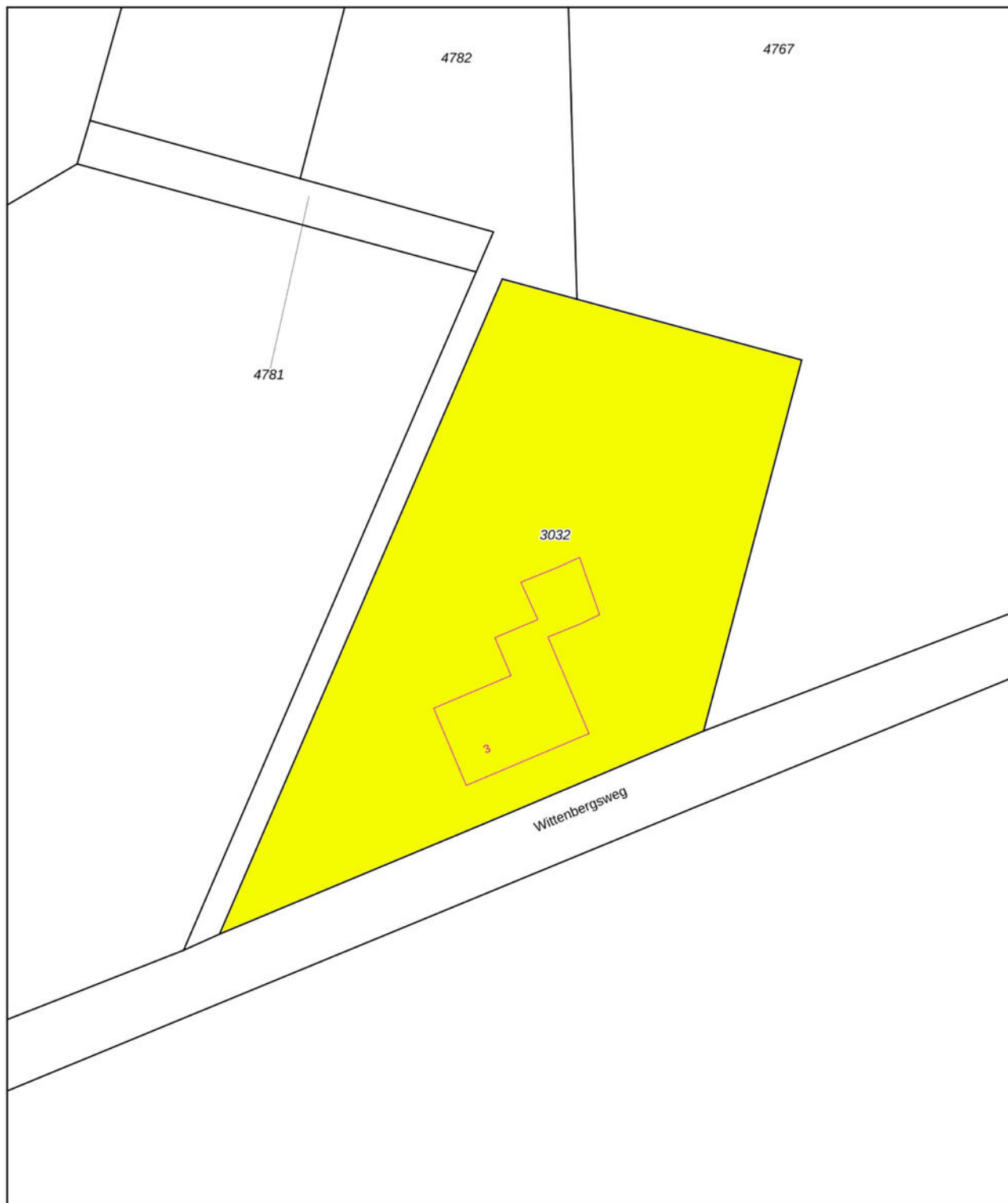
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wittenbergsweg 3



0 5 10 15 20 25m

12345

25

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

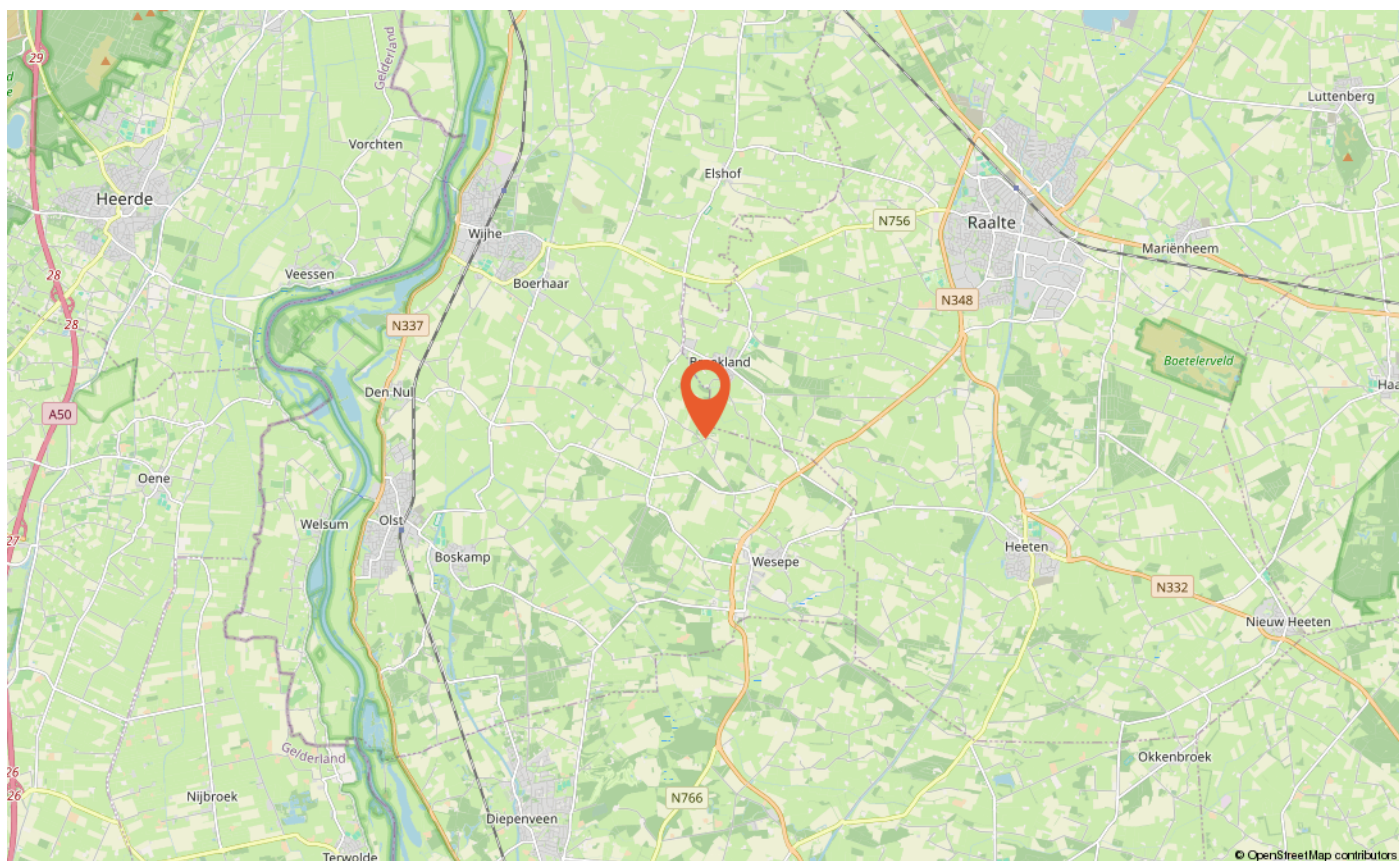
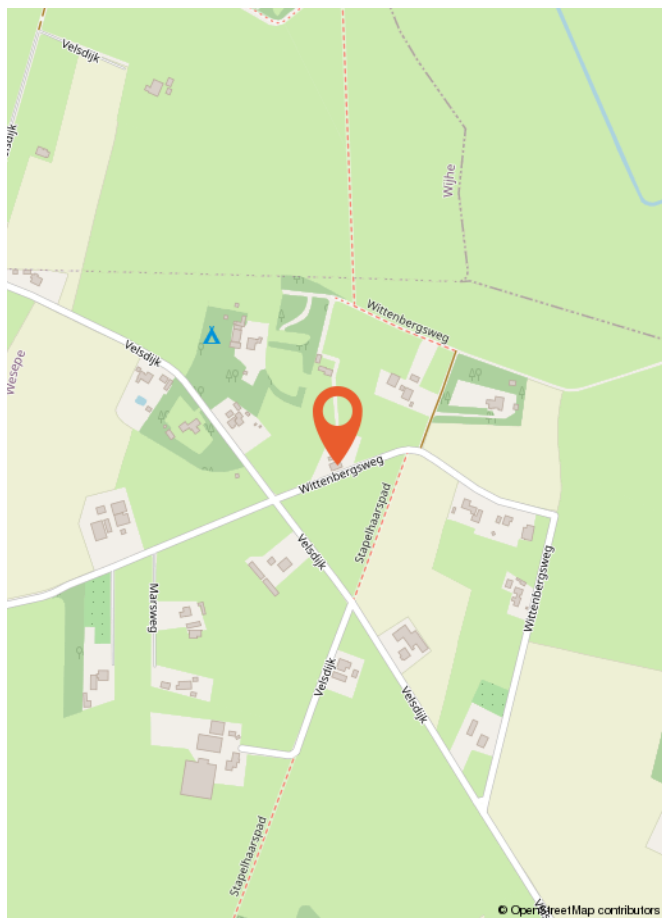
Kadastrale gemeente Olst
Sectie D
Perceel 3032

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.

kadaster



LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Zwembad met zonneboiler	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Mobiele keuken in tweede woonkamer			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- Hottub			X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Mechanische ventilatie	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Boomhut	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

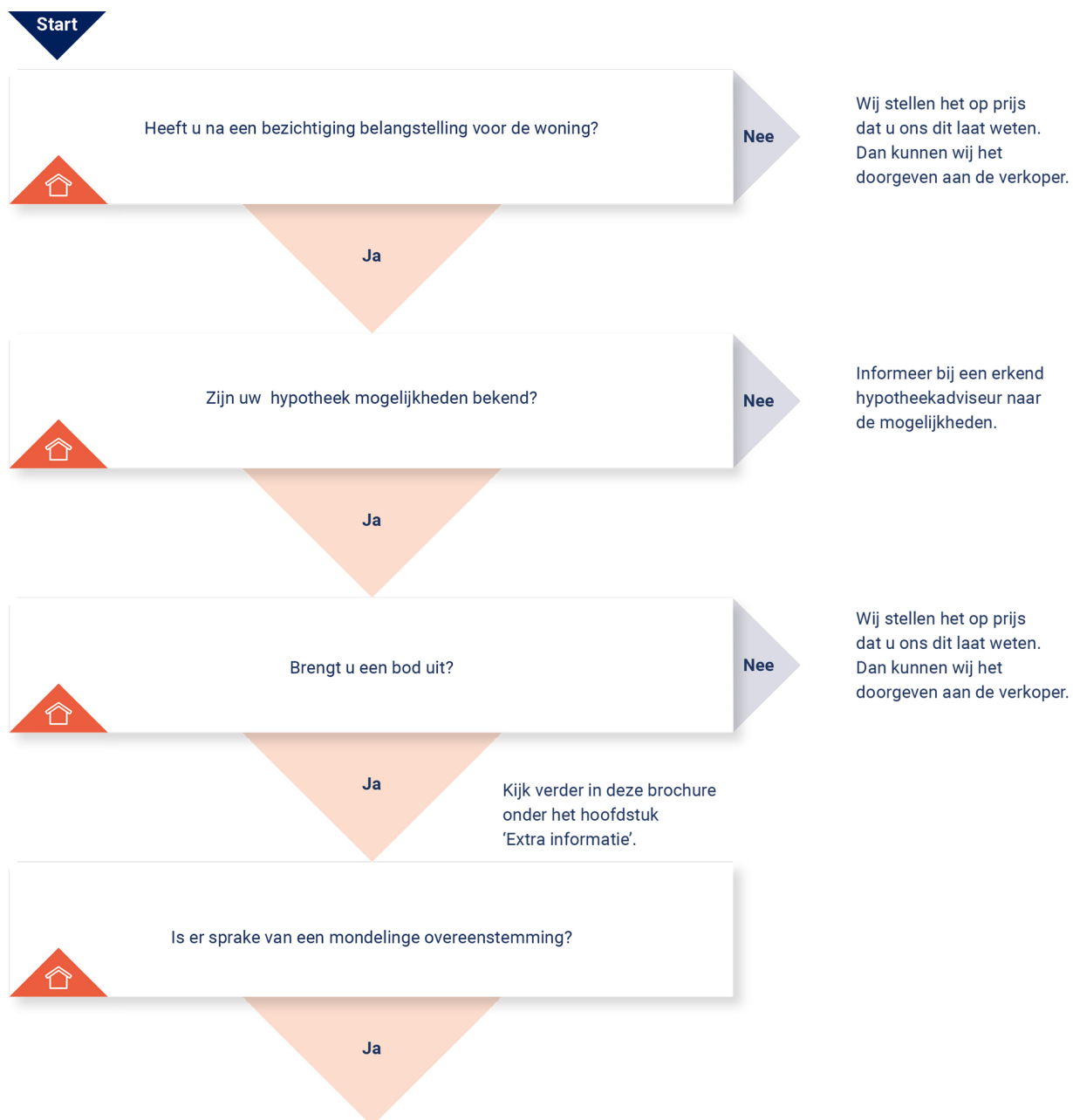
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

wittenbergsweg3.nl

HANNINK
MAKELAARS

Wittenbergsweg 3, Wesepe



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.

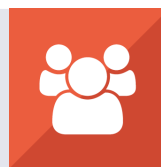
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

