



Waterstraat 6
8131 TD Wijhe

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 600.000 k.k.
Woonoppervlakte	138 m ²
Perceeloppervlakte	468 m ²
Inhoud	559 m ³
Bouwjaar	1952
Energie label	D

OMSCHRIJVING

Buitenaf wonen, maar toch het dorpsleven op fietsafstand hebben? Waterstraat 6 biedt deze ideale combinatie! Aan de voor- en achterzijde kijk je prachtig weg over de weilanden, maar toch zit je tegen de rand van Wijhe aan. Daardoor zijn alle voorzieningen van dit mooie dorp op fietsafstand bereikbaar. De woning zelf heeft ook veel te bieden, namelijk onder andere een karaktervolle uitstraling, vijf slaapkamers, riante inpandige garage en een prachtige veranda in de achtertuin.

Wijhe

Wijhe beschikt over een levendig centrum met een gevarieerd winkelbestand. Jaarlijks worden in en rondom het centrum diverse activiteiten georganiseerd. Ook beschikt Wijhe over goede uitvalswegen naar de nabij gelegen Hanzesteden Zwolle en Deventer en het heeft een NS-station. Tevens zijn er diverse basisscholen en een middelbare school. 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 de meterkast, het toilet en de woonkamer met open keuken. Dit is het hart van het huis! De woonkamer zit aan de voorzijde van de woning, waardoor je mooi weggijkt over het weiland. Grote ramen zorgen voor veel daglicht. Langs de eethoek bereik je de keuken aan de achterzijde van de woning. Deze keuken is in 2011 vernieuwd en heeft een mooie landelijke uitstraling, passend bij de woning. Het beschikt over diverse inbouwapparatuur: gaskookplaat, close-in boiler, vaatwasser (2022), koelkast,

oven/magnetron-combi (2022) en een koffiezetapparaat (2022). Vanuit de entree/hal heb je ook nog toegang tot de zeer royale bijkeuken, met vaste kastenwand en de inpandige garage. Beide ruimten zijn zeer geschikt voor het opslaan van veel spullen.

Eerste verdieping

Overloop, toegang tot maar liefst vijf slaapkamers en de badkamer. Vier slaapkamers hebben een goed formaat. Eén slaapkamer is wat kleiner. Die kan ook nog dienen als kantoor. De badkamer is ruim van opzet. De laatste jaren zijn er diverse zaken vervangen in de badkamer, zoals een nieuwe wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Met een vlizotrap bereik je de bergzolder. Hier zit ook de cv-ketel gesitueerd.

Tuin

We staan graag stil bij de tuin, want wat een prachtig uitzicht! Wegkijken over weilanden, de kerk van Boerhaar, vogels die langs vliegen, haasjes die langsrennen: je ziet het allemaal vanuit je eigen tuin! De veranda, met sfeervolle houtkachel, is een heerlijke plek om te vertoeven op een mooie zomeravond en te genieten van het uitzicht. Een houten schuur zorgt voor praktische bergruimte.

Kenmerken

- Woonoppervlakte: circa 138 m²
- Inhoud: circa 559 m³
- Perceeloppervlakte: 468 m²
- Bouwjaar: 1958, maar op de 1e verdieping flink verbouwd in 2008.

OMSCHRIJVING

Overige mooie kenmerken:

- De voorgevel is nageïsoleerd in 2022.
- Ruime oprit, met plek voor meerdere auto's.
- Deels kunststof kozijnen.
- Jonge cv-ketel (bj. 2021).

Altijd al in het buitengebied willen wonen, maar niet het vele werk van bijvoorbeeld een grote boerderij? En nabij de voorzieningen van Wijhe? En óók nog eens in een leuk huis? Dan is de Waterstraat 6 jouw match!





























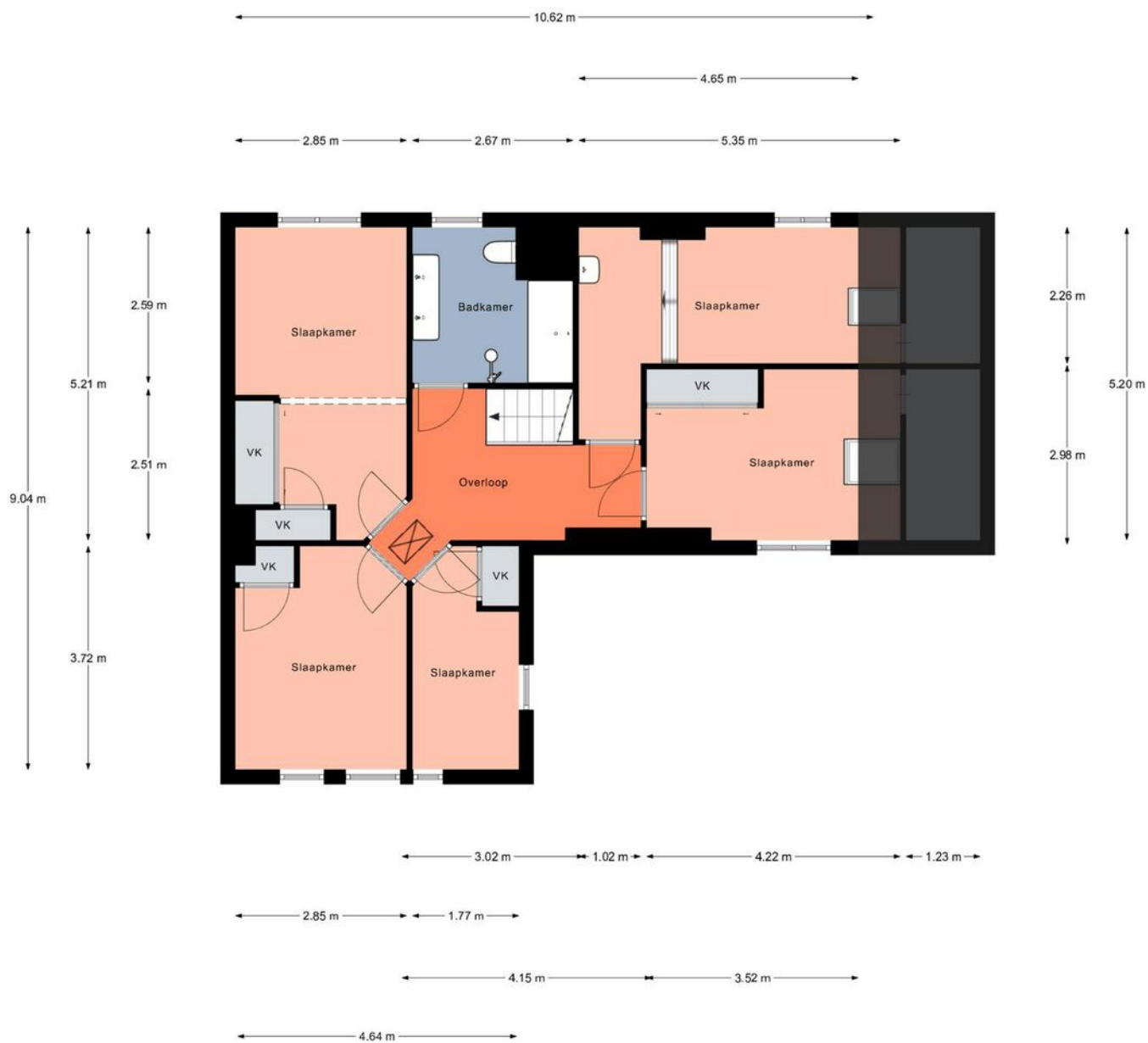




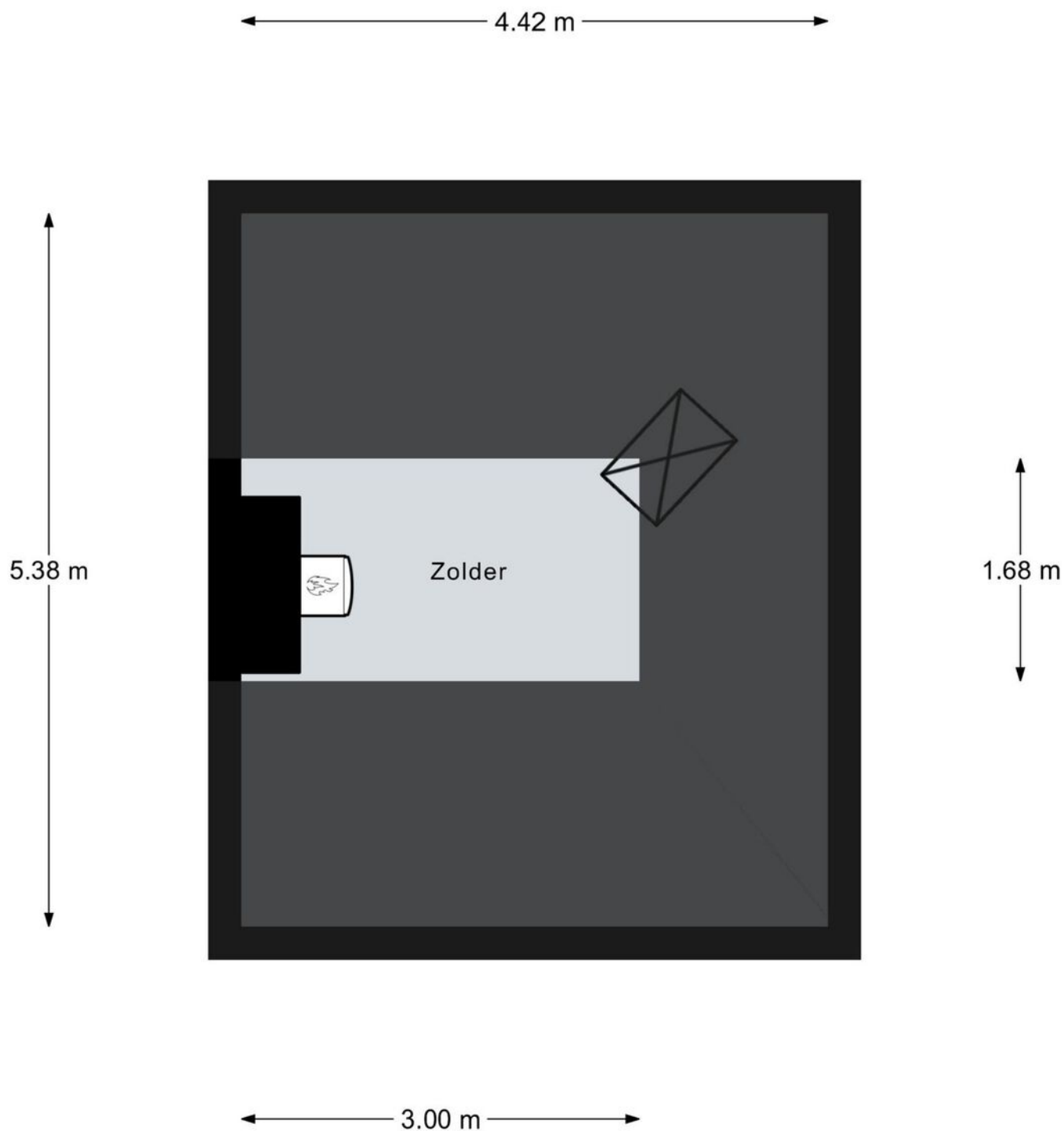




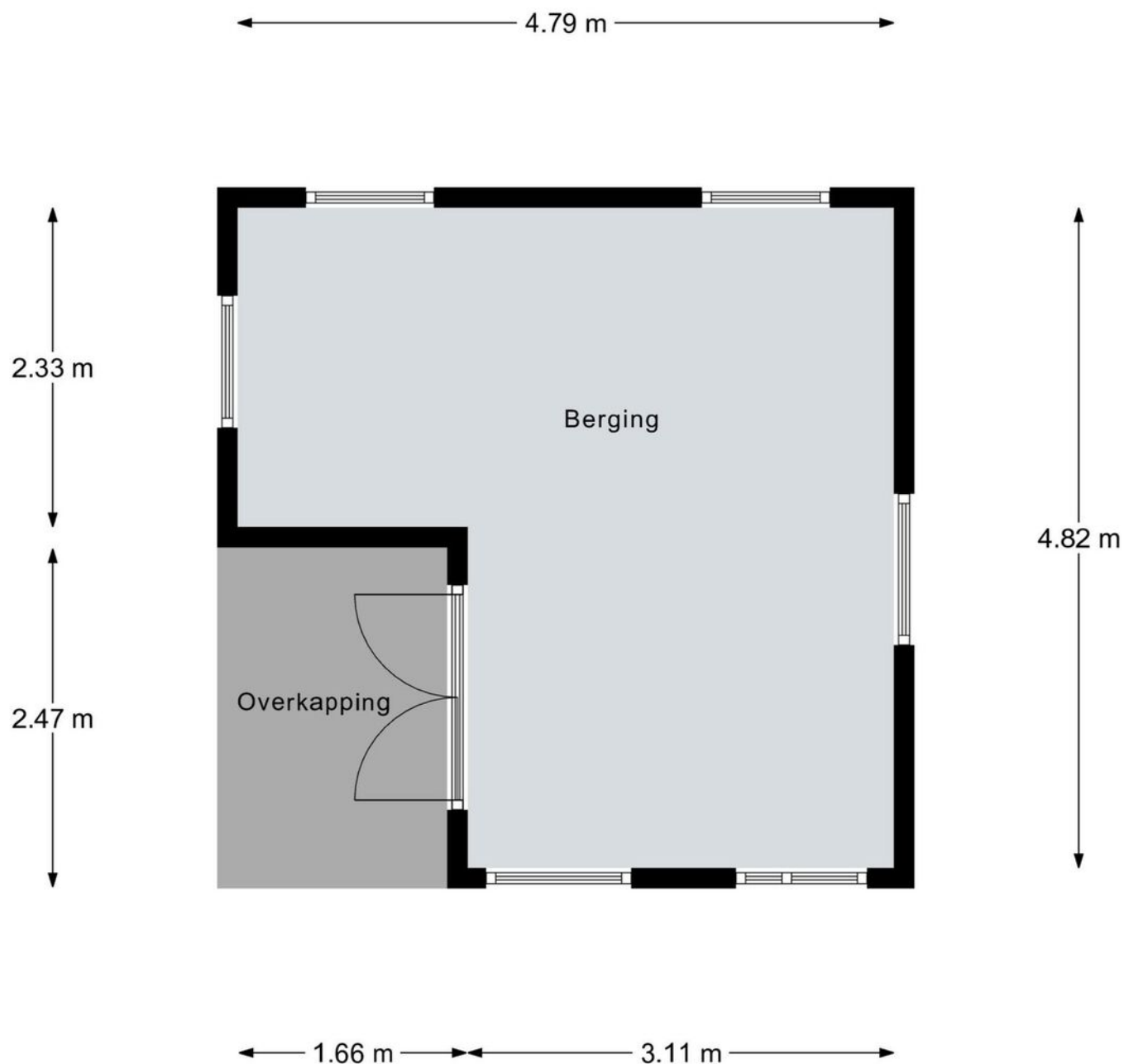
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



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

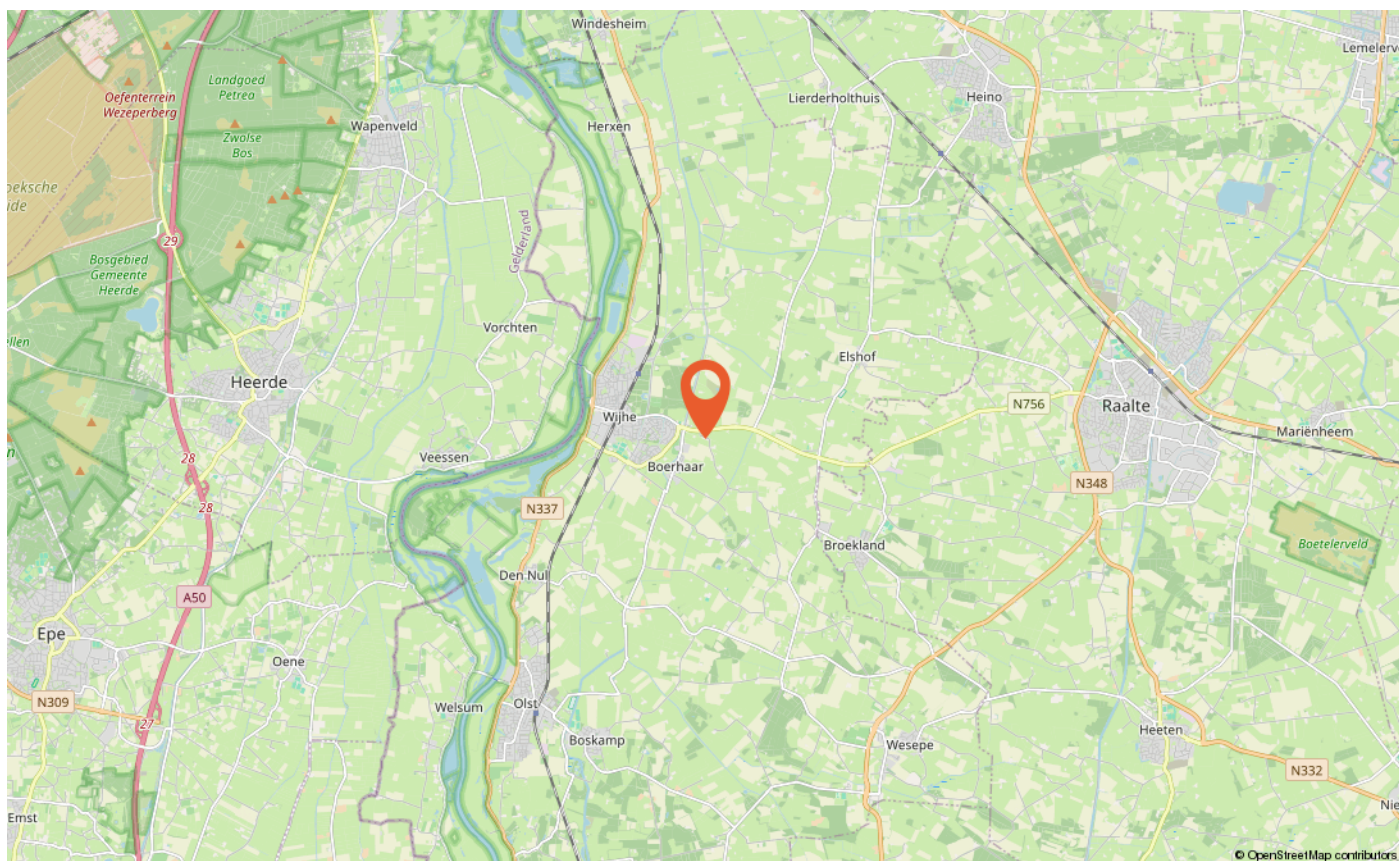
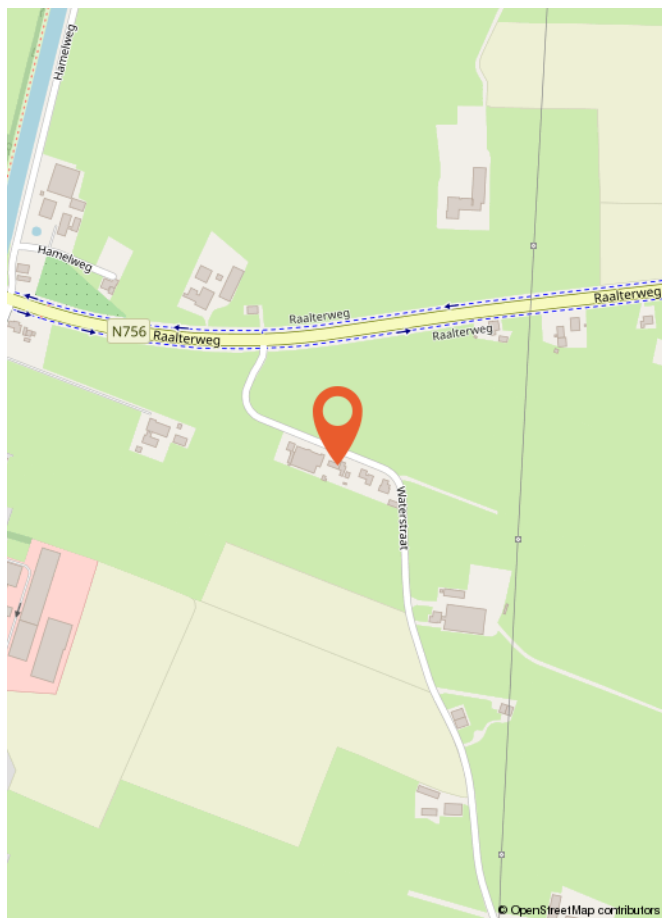
Uw referentie: Waterstraat 6



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Wijhe
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie		E
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel		1501
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing	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.		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE



LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Schutters	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Pvc vloeren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Close in boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Lantaarnpaal aan de weg	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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

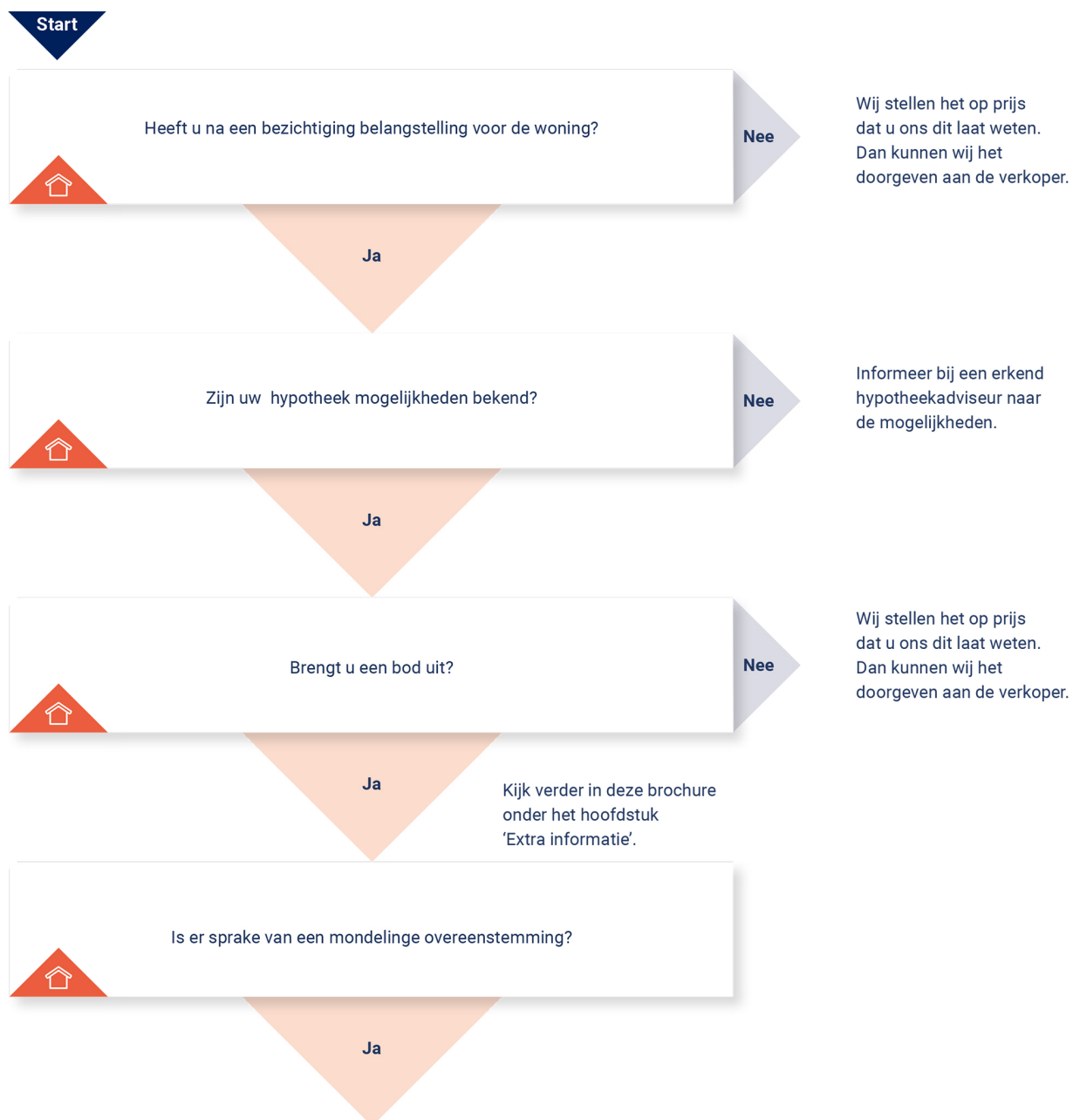
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

waterstraat6.nl

HANNINK
MAKELAARS

Waterstraat 6, 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.

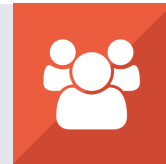
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

