



Wechterholt 4 b
8131 RC Wijhe

KENMERKEN

Vraagprijs	€ 729.000 k.k.
Woonoppervlakte	157 m ²
Perceeloppervlakte	1837 m ²
Inhoud	781 m ³
Bouwjaar	1888
Energielabel	A+

OMSCHRIJVING

Droom jij van landelijk wonen in een authentieke en gerenoveerde duurzame woonboerderij met moderne luxe?

Dan is deze half vrijstaande woonboerderij aan de Wechterholt 4b het juiste adres!

De woning dateert oorspronkelijk vanaf 1888 maar is de afgelopen jaren volledig gerenoveerd en gemoderniseerd met oog voor detail, duurzaamheid en vakmanschap. Dat maakt deze woonboerderij helemaal klaar voor de toekomst.

In het groene en prachtige buitengebied van Wijhe geniet je bovendien van het echte buitenleven. Fiets of wandel door de natuur en geniet van het eeuwenoude groen, de diverse havezaten en de rust en ruimte. Extra aantrekkelijk is dat de centra van de oude Hanzesteden Zwolle en Deventer op nog geen 30 autominuten rijden liggen.

De kavel heeft een oppervlak van 1837 m² en gaat over in het omliggende Sallandse landschap en beschikt daarnaast ook nog eens over een luxe tuinhuis/atelier/bijgebouw.

Het resultaat van deze gerenoveerde en gemoderniseerde woning die ook nog eens alle voorzieningen gelijkvloers heeft? Een instapklare, energiezuinige woonboerderij met het comfort van nu en de charme van toen.

Om een idee te geven wat er afgelopen jaren gedaan is:

- De woning is volledig geïsoleerd
- Nieuwe rieten kap (schroefdak)
- De gevel is opnieuw gestraald, gevoegd en geïmpregneerd
- De woning is gasloos en voorzien van een warmtepompboiler en pelletketel
- Toepassing van vloerverwarming op de begane grond
- Nieuwe kozijnen
- Nieuwe Velux dakramen, waarvan één elektrisch bedienbaar

- Toepassing van 12 zonnepanelen
- Nieuwe keuken en nieuwe badkamer
- Tuinhuis/atelier/bijgebouw inzetbaar voor multifunctioneel gebruik

Indeling:

Begane grond:

Hal/entree met hangend toilet en fonteintje. Ruime woonkamer met open keuken. De woonkamer kenmerkt zich door de zichtbaarheid van de gordingen, sporen en oorspronkelijke hilde. Via een royale schuifpui en diverse dakramen komt er veel daglicht binnen en is er sprake van een sfeervolle ruimte. De oorspronkelijke mestkelder is verbouwd tot een zitkuil. De stoere keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, te weten: inductiekookplaat met downdraft, vrijstaande koel-vriescombinatie, vaatwasser en combi-magnetron. Op de begane grond bevinden zich tevens nog een royale slaapkamer, in pandige berging met technische ruimte en een luxe badkamer met vrijstaand ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel. De gehele begane grond is uitgevoerd met een gietvloer en voorzien van vloerverwarming (inclusief de zitkuil).

Eerste verdieping

Overloop met vide en twee ruime slaapkamers, ieder vertrek voorzien van een dakraam.

Luxe tuinhuis/atelier/bijgebouw:

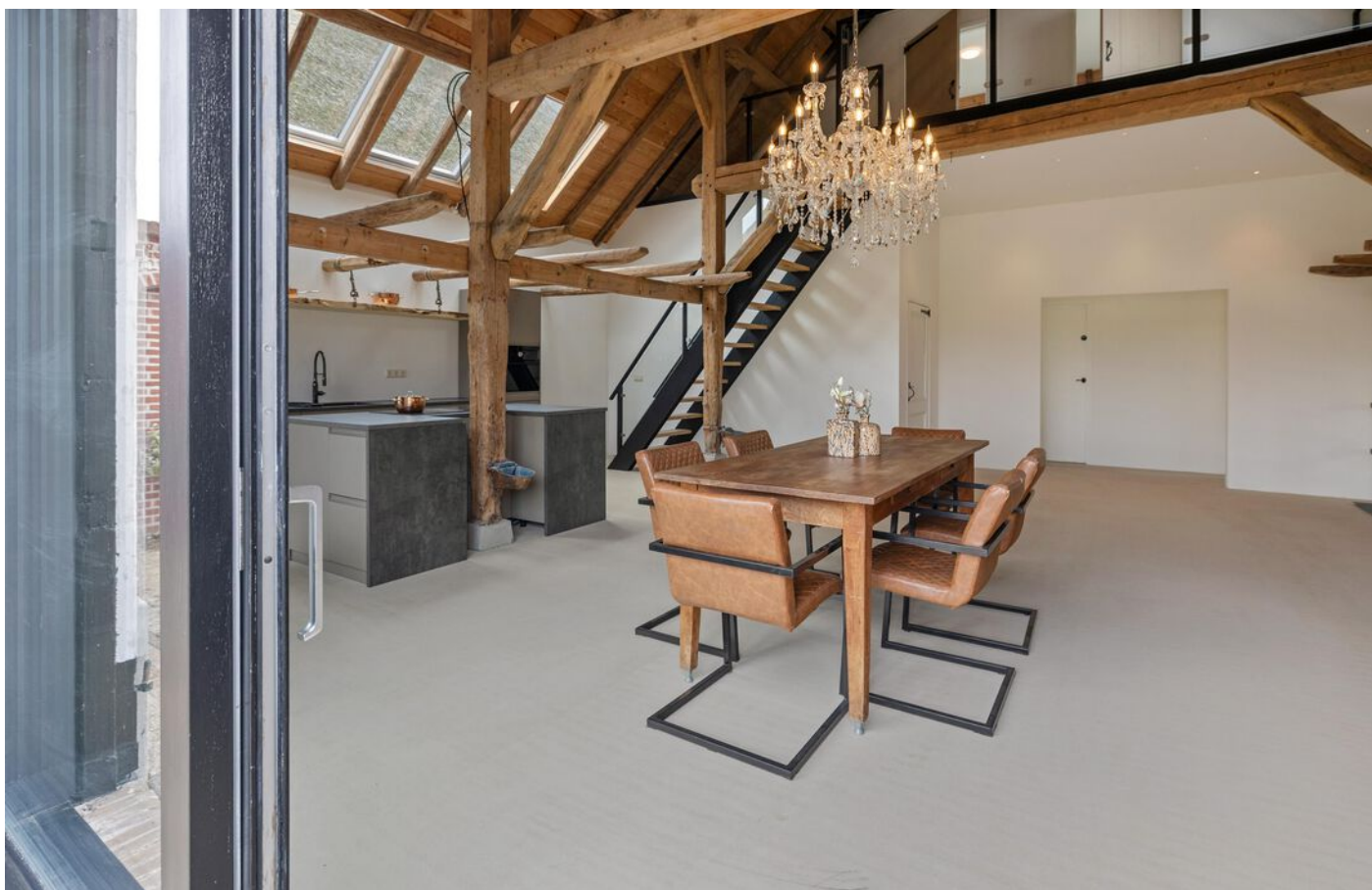
Het tuinhuis met veranda is op de begane grond voorzien van een woonkamer met open keuken en badkamer voorzien van een douche, toilet en wastafel. Op de eerste verdieping een slaapkamer. Het tuinhuis is voorzien van een splitunit airco/verwarming en boiler voor warm water.

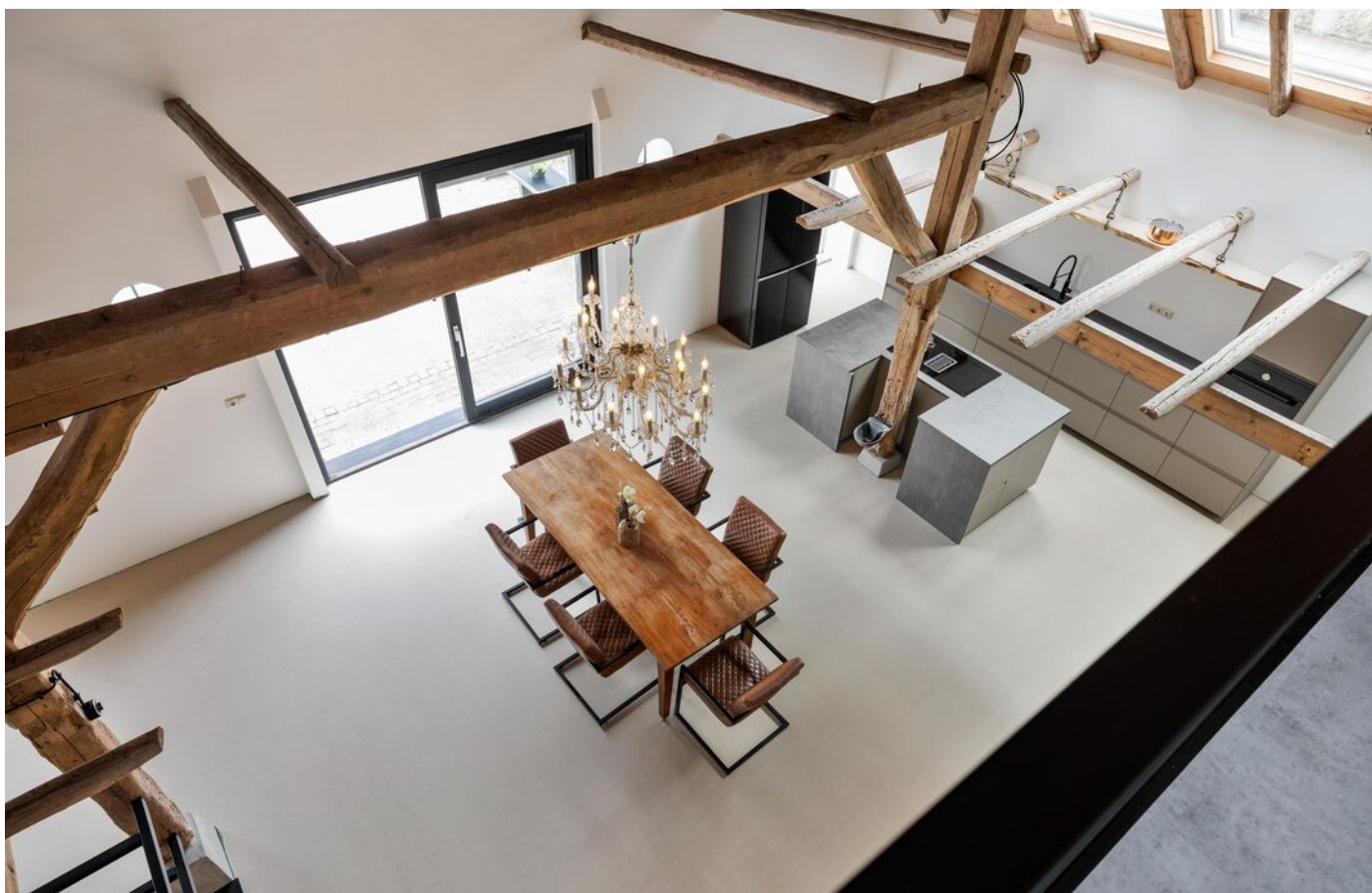
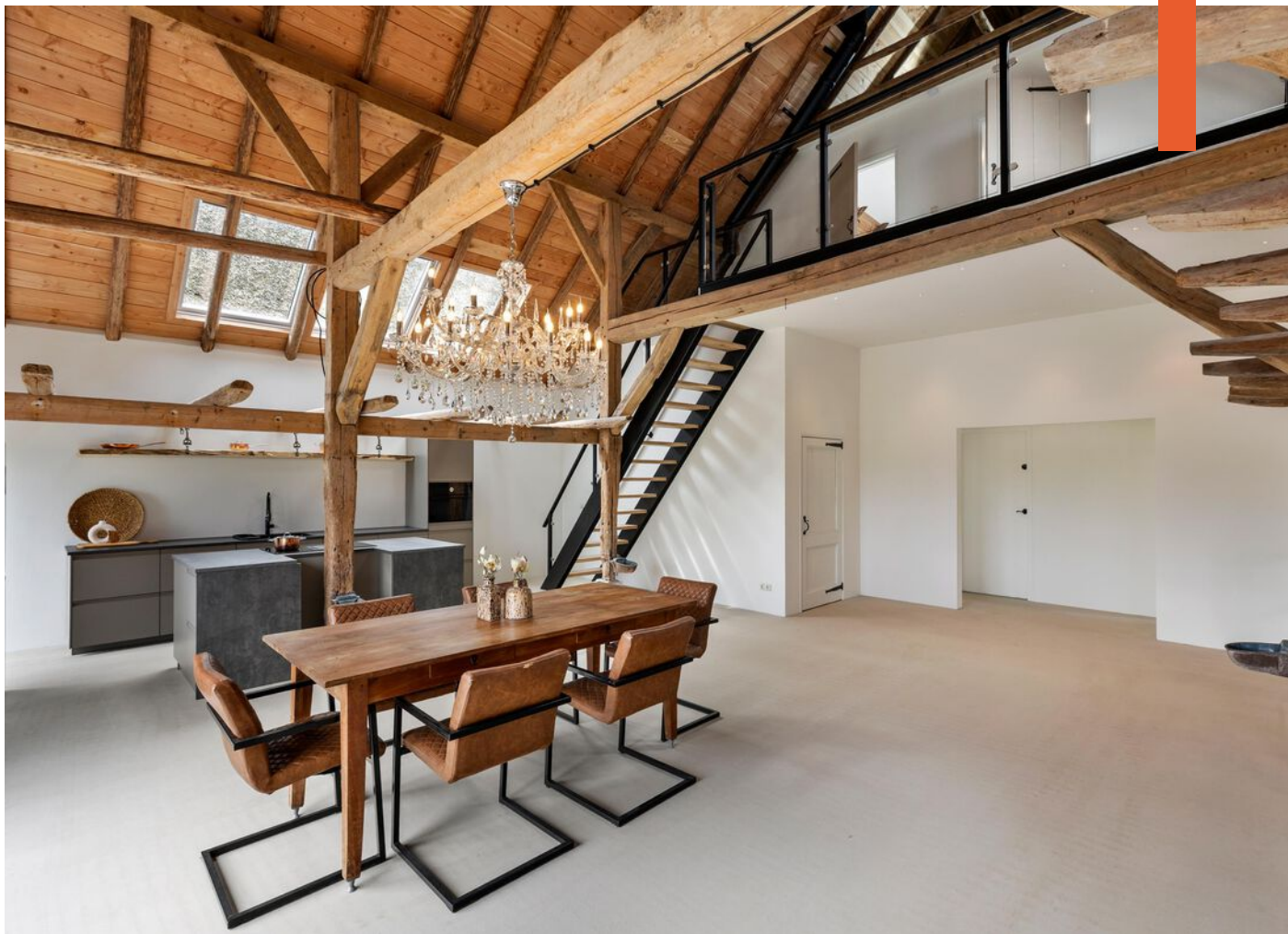
Wij nodigen u graag uit voor een bezichtiging is deze unieke en fraaie woning!



















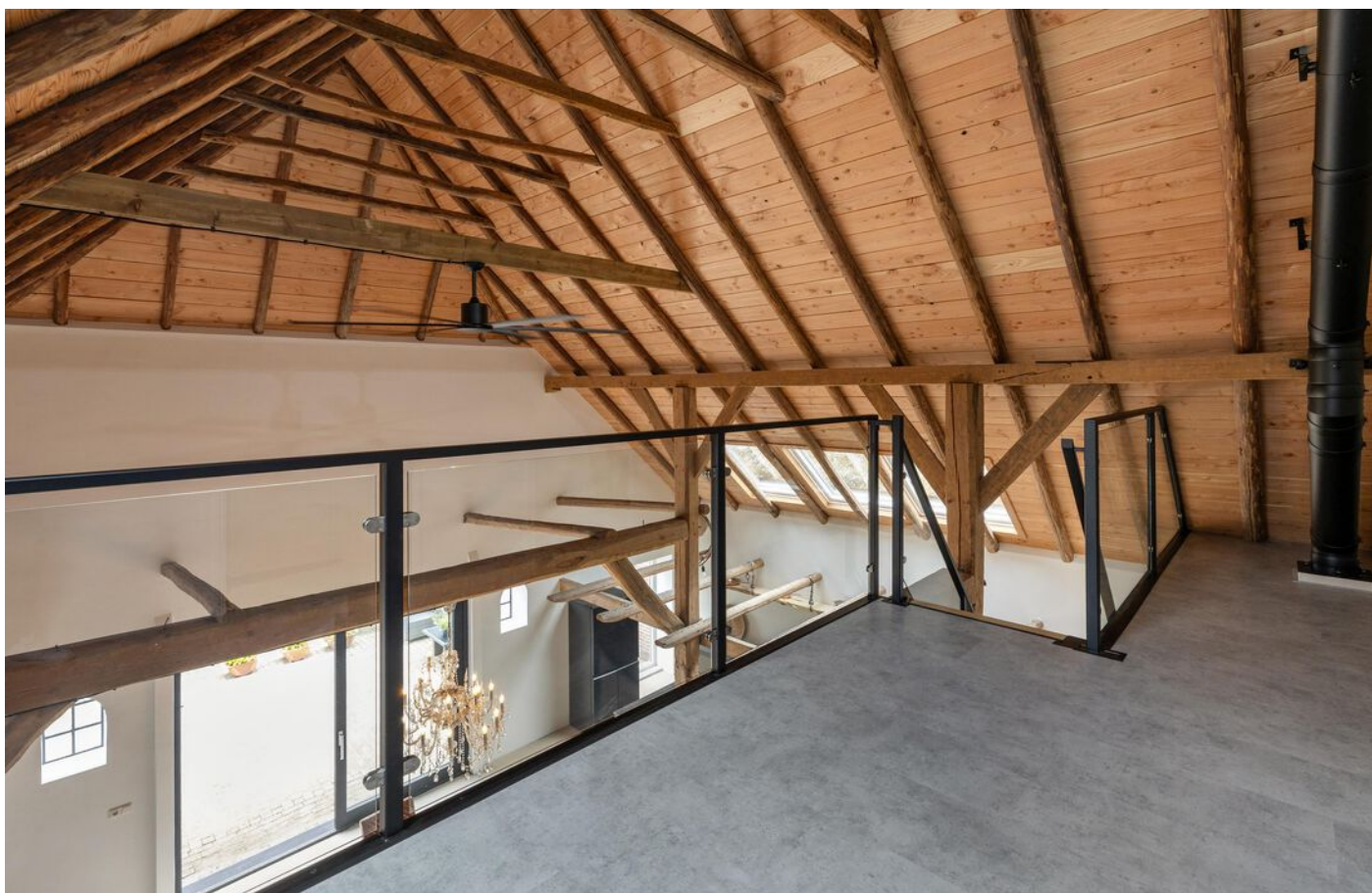
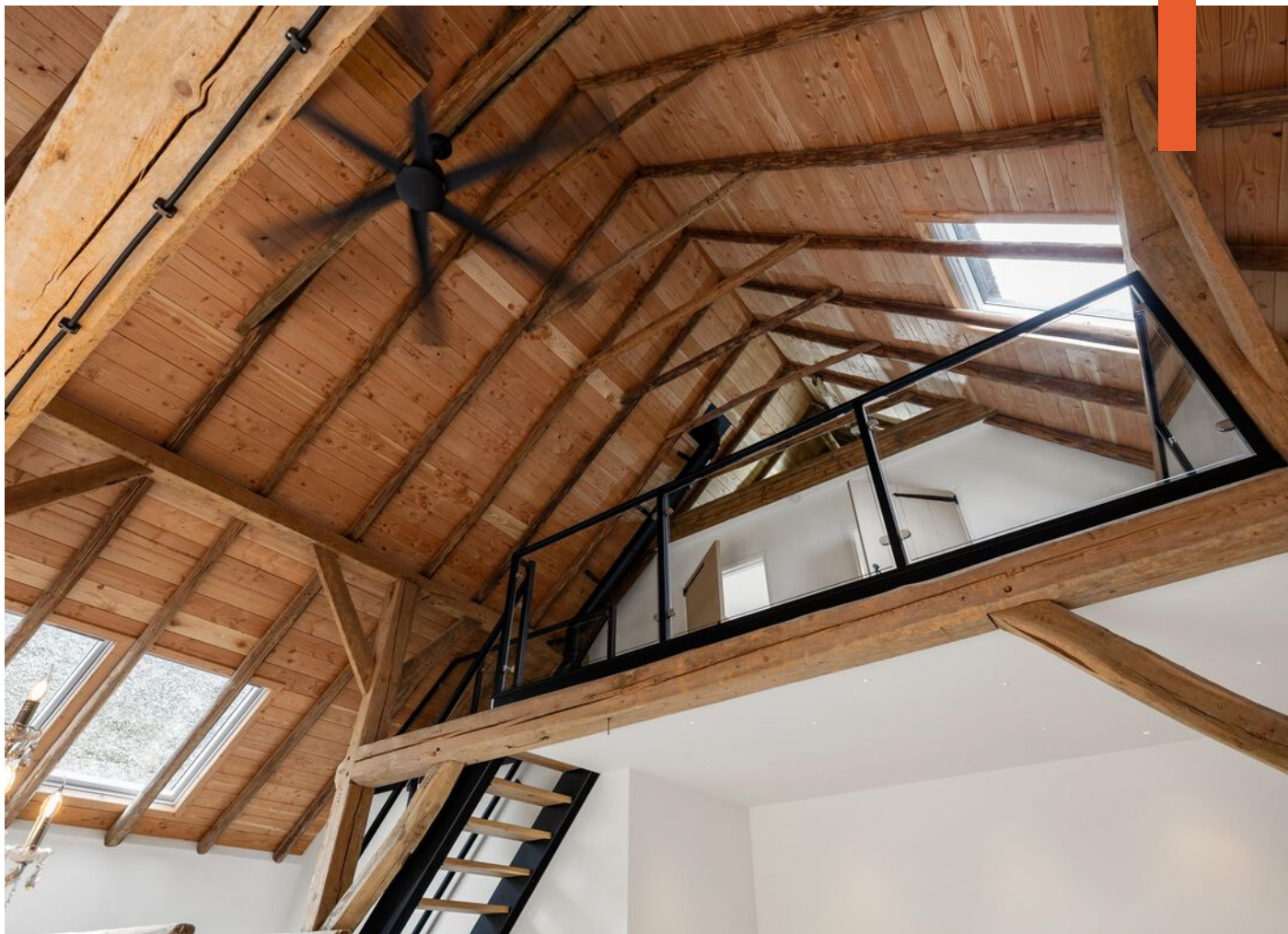




























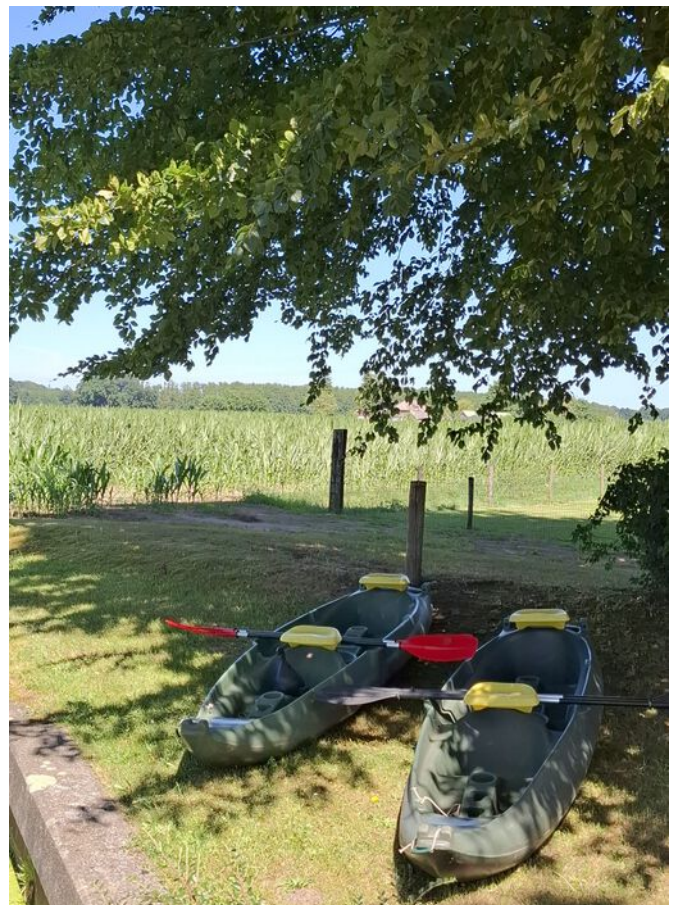


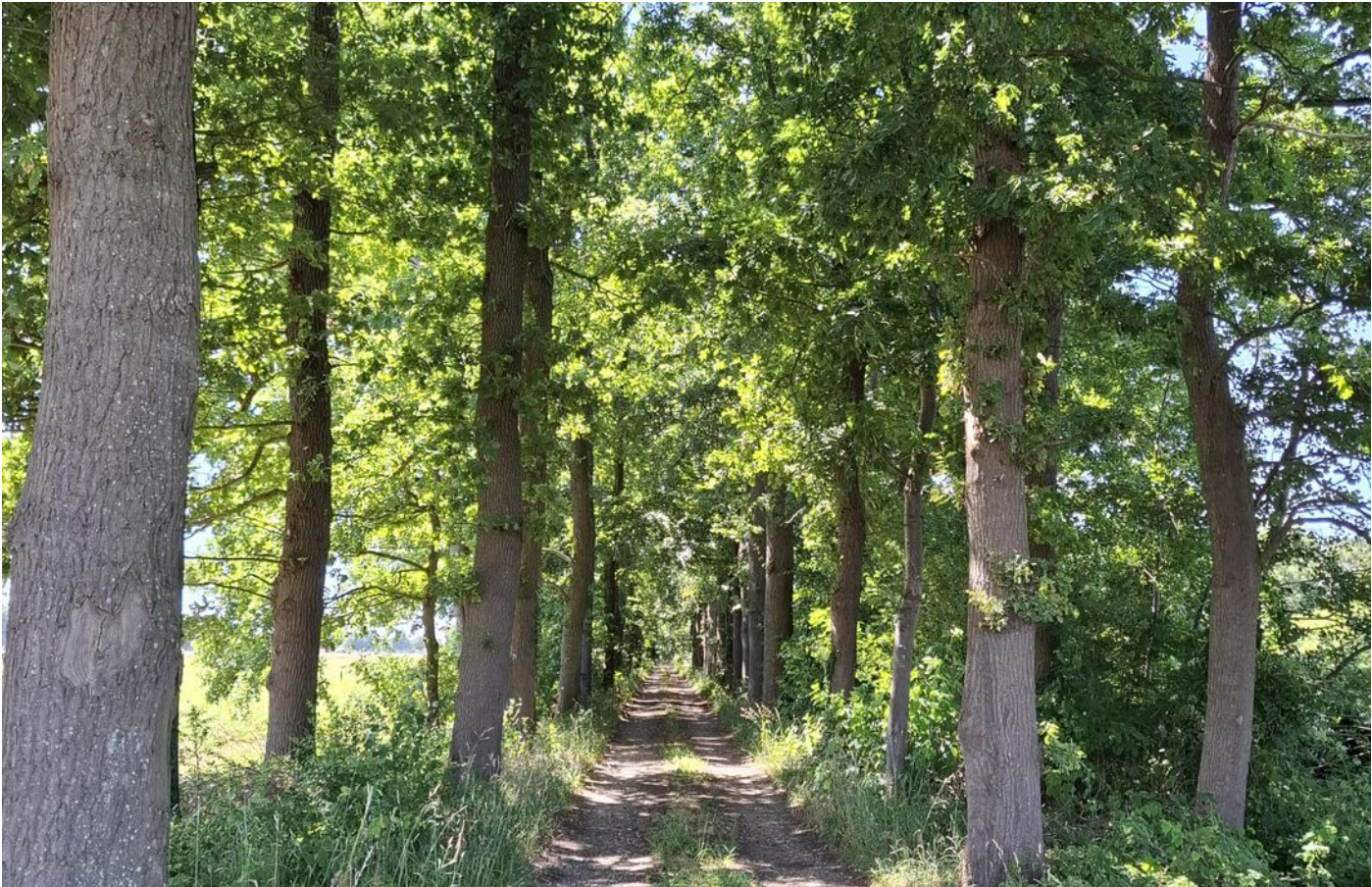








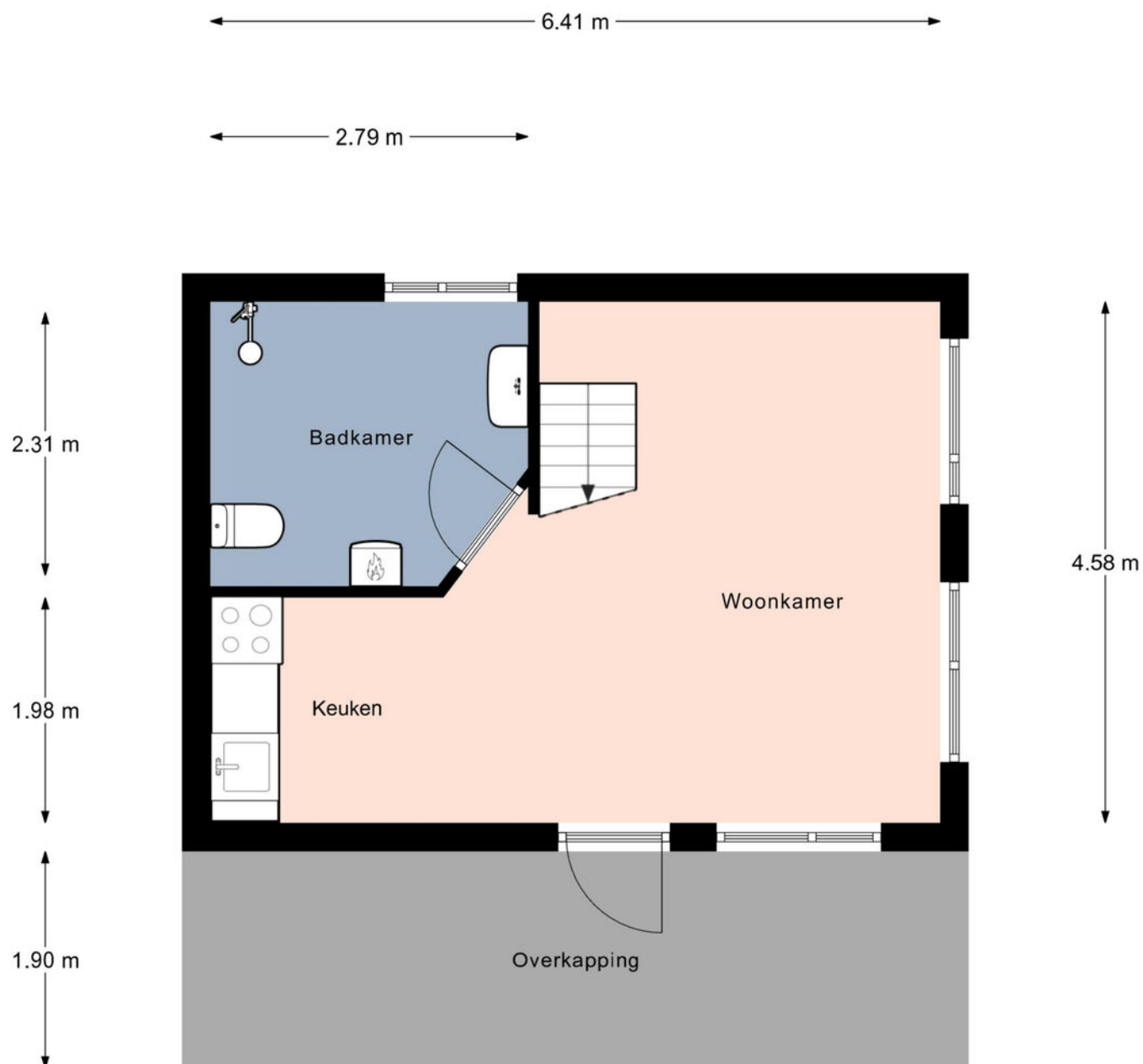




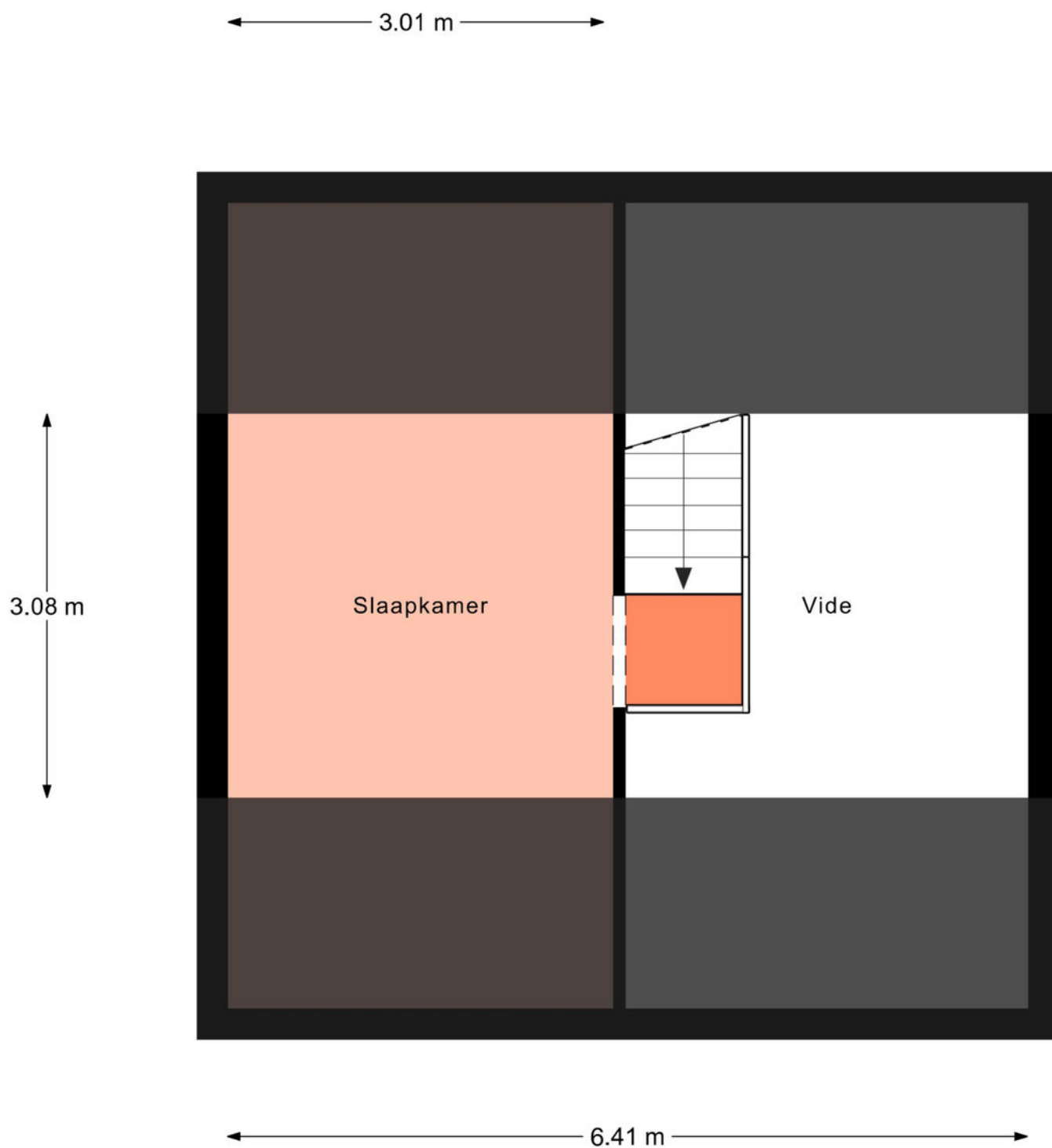


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl





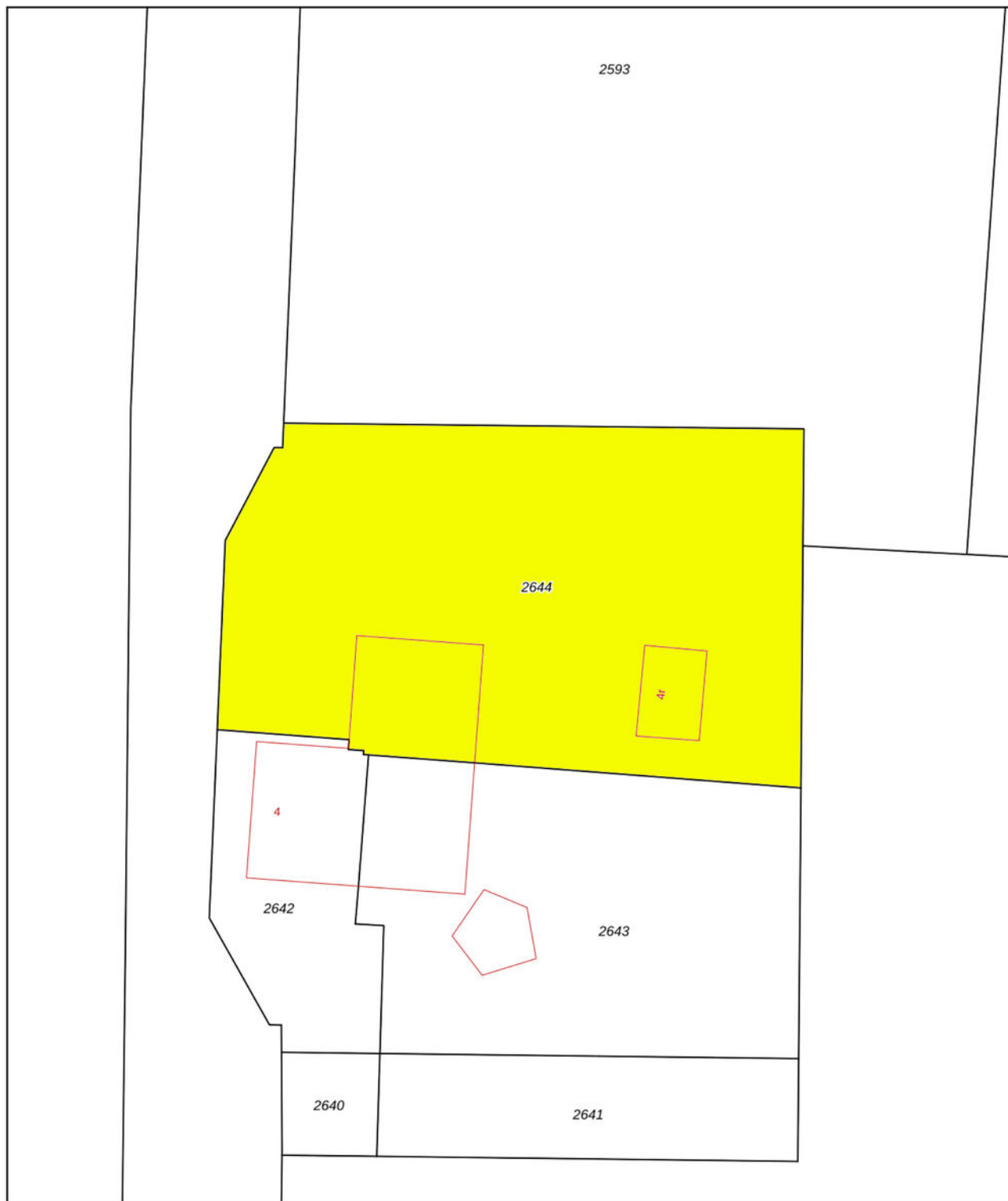
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Realax www.realax.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wechterholt 4B



0 5 10 15 20 25m

12345

25

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

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

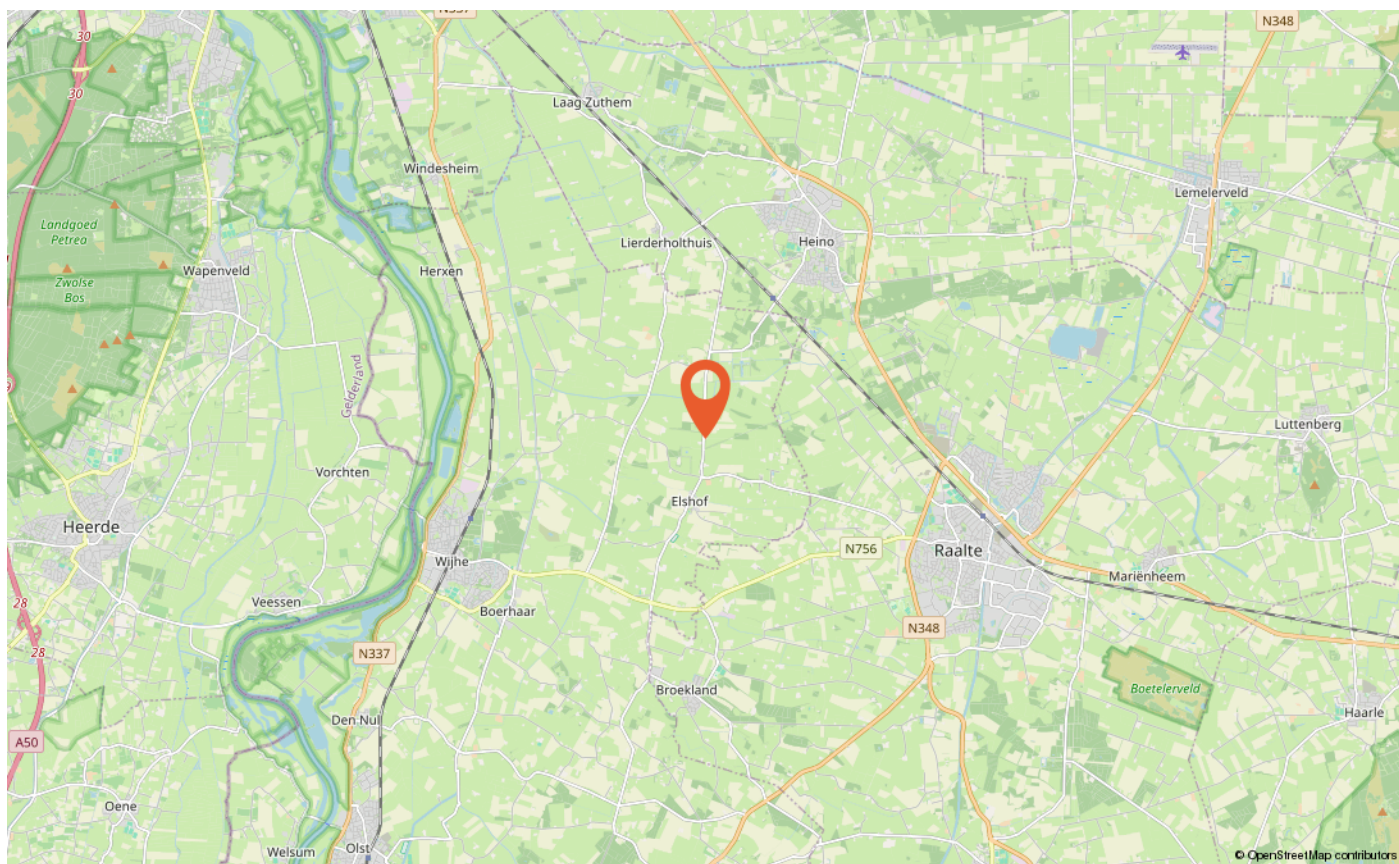
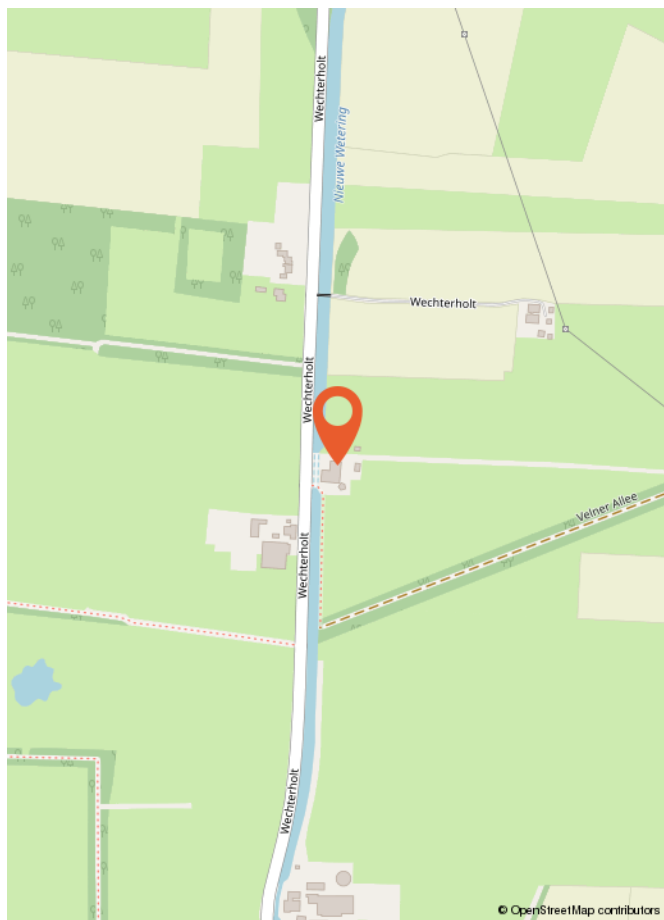
Kadastrale gemeente Wijhe
Sectie B
Perceel 2644

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			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Ventilator	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			X
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel			X
- wastafelmeubel			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Pelletketelinstallatie	X		
- Warmtepompboiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse bloembakken incl. beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Bijgebouw/atelier/gastenverblijf compleet met installatie	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Afrastering	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

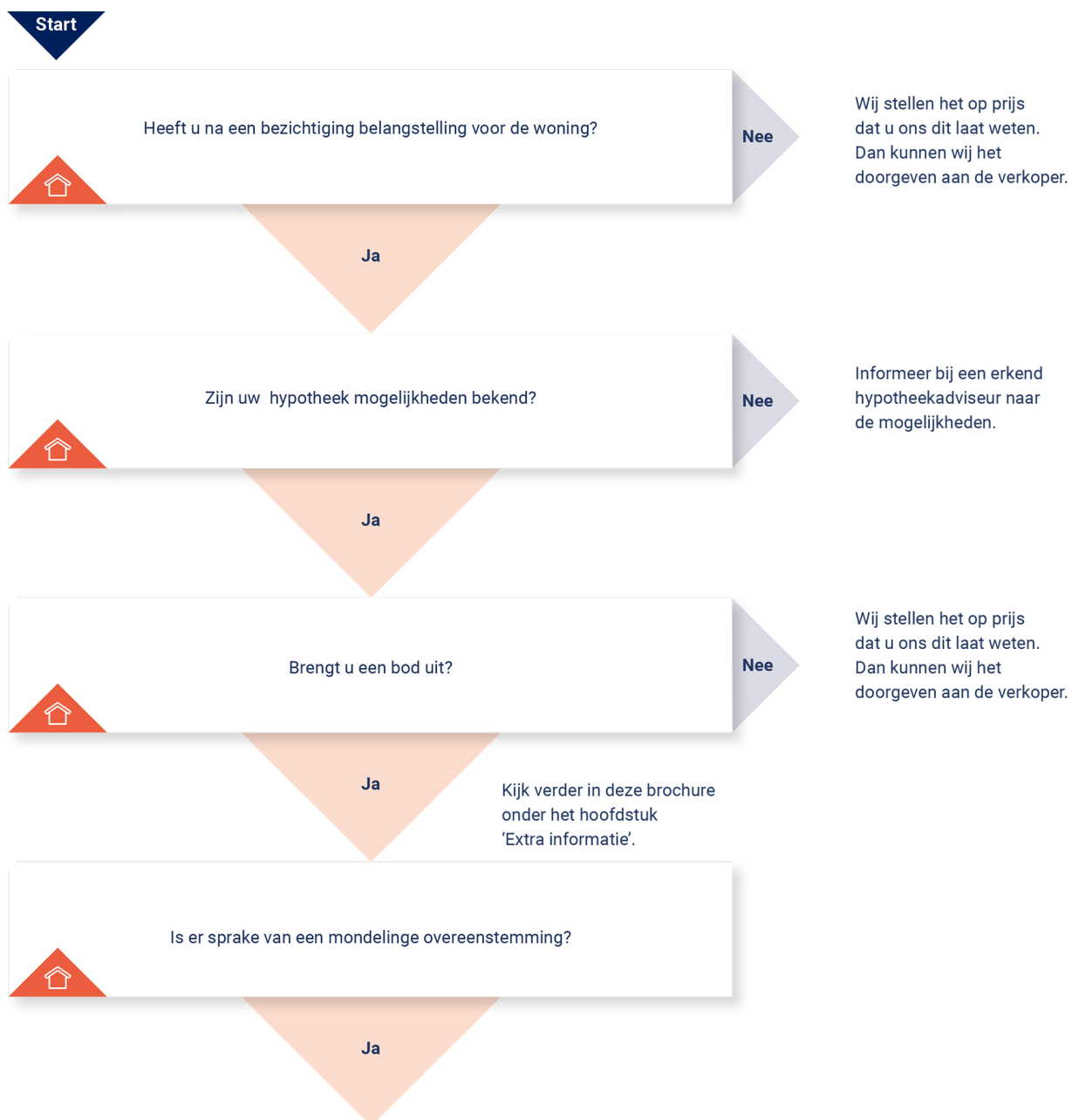
De woning is ingemeten in overeenstemming met de branchebrede meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de verschillende gebruiksoppervlakten. Uitgangspunt voor de meetinstructie is de NEN2580, maar de meetinstructie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

wechterholt4bwijhe.nl

HANNINK
MAKELAARS

Wechterholt 4 b, 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.

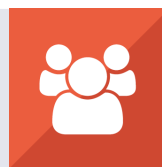
Je bent van harte welkom en wij maken graag kennis!

"Wij brengen dromen thuis"



Herenstraat 1
8102 CN Raalte
T 0572 35 12 91

hannink.nl



**vastgoedcert
gecertificeerd**

Wij brengen dromen thuis

