

Molenstraat 21
Wijhe

€ 450.000 k.k.



Wij zijn Tysma Makelaars

Als één van de jongste makelaarskantoren in Deventer werken wij net wat anders dan vergelijkbare kantoren.

Opgericht in 2010 - midden in de crisis - hebben we geleerd het verschil te maken met onze creatieve aanpak. Door kansen te grijpen, mogelijkheden te zien en deze op inventieve wijze te benutten. Wij wachten niet af maar gaan proactief op zoek naar de meest

geschikte koper voor uw woning. Ons inzicht en netwerk in de regionale woning-markt stellen ons daartoe in staat. Met ons ervaren team van professionals, waarvan sommigen al meer dan twintig jaar in het vak zitten, werken wij in het voordeel van zowel kopers als verkopers.

Dit hebben wij in huis:



Verkoop- en
aankoopbegeleiding



Taxatie



Hypotheekadvies



Huur en verhuur





*Dat is nog
eens heerlijk
thuis komen*



Woonoppervlakte

107 m²

Inhoud

403 m³

Perceeloppervlakte

175 m²

Slaapkamers

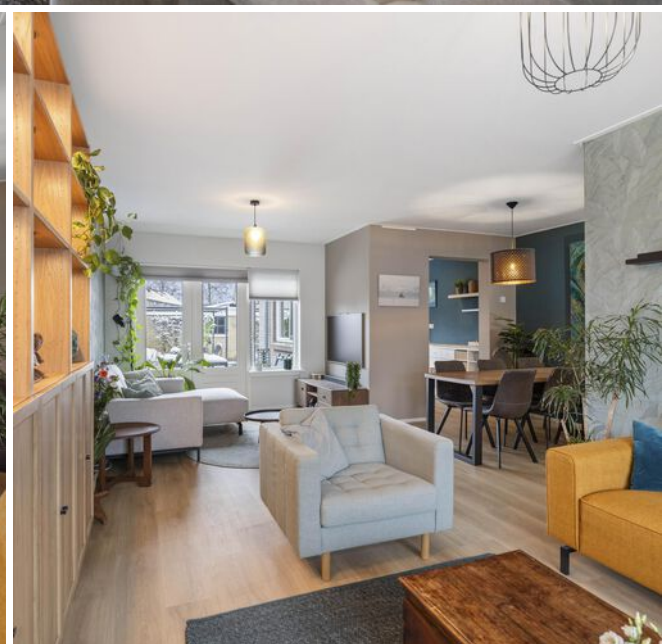
4

Bouwjaar

1958

Vraagprijs

€ 450.000 k.k.



In het hart van Wijhe, op loopafstand van winkels, horeca en het station, staat deze uitstekend onderhouden en hoogwaardig verbouwde eengezinswoning met eigen garage. De woning is verduurzaamd, onderhoudsvriendelijk en biedt veel ruimte, licht en comfort. De zonnige achtertuin op het zuiden biedt maximale privacy dankzij het ontbreken van directe achterburen.

Deze uitstekend onderhouden woning is met zorg verbouwd en afgewerkt op hoog niveau. De zonnige achtertuin op het zuiden biedt veel privacy dankzij het ontbreken van directe achterburen. Via de tuin loop je zó door naar je eigen garage – een fijne en praktische extra.

Op een rustige plek in het centrum, op slechts een paar stappen van winkels en voorzieningen, staat deze gemoderniseerde, uitgebouwde en verduurzaamde gezinswoning met garage. De woning is praktisch ingedeeld, onderhoudsvriendelijk en beschikt over verrassend veel bergruimte. Dankzij de energiebesparende verbeteringen woon je hier bovendien zeer comfortabel met lage energielasten.

Leven in Wijhe

Wijhe is een gezellig en levendig dorp aan de IJssel, waar het dorpse karakter samengaat met verrassend veel voorzieningen. Je vindt er rust en ruimte, maar profiteert tegelijk van uitstekende bereikbaarheid en een actief verenigingsleven.

Voorzieningen binnen handbereik

Vanaf de Molenstraat wandel je zo de gezellige winkelstraat in met twee supermarkten, diverse winkels en meerdere horecagelegenheden. Geniet van evenementen zoals de Diekdagen, Halowije en de braderieën. Ook zijn er basisscholen, kinderopvang, een buitenzwembad en tal van sportfaciliteiten. Daarnaast beschikt het dorp over zorgvoorzieningen zoals een huisartsenpraktijk, tandarts, apotheek en fysiotherapie. Natuur & recreatie

De omgeving van Wijhe is prachtig. Binnen enkele minuten sta je in de uiterwaarden van de IJssel: ideaal om te wandelen, vogels te spotten of gewoon te genieten aan het water. Ook de bossen, landgoederen en fiets- en wandelroutes in de omgeving bieden volop ontspanning.

Uitstekende bereikbaarheid

Reizen vanuit Wijhe is heel eenvoudig: alle intercity's stoppen op station Wijhe. Je staat binnen 10 minuten in Zwolle en in 12 minuten in Deventer. Ook met de auto zijn deze steden snel bereikbaar via de N337. De ligging ten opzichte van de A1, A28 en A50 maakt elke richting van het land goed toegankelijk.

Kortom: een ideale plek om te wonen, te ontspannen én volop te genieten.

Bijzonderheden:

- Verduurzaamd: warmtepomp, airco, 19 zonnepanelen, waterontharder.
- Lage energielasten.
- Eigen garage met elektra en elektrische kanteldeur.
- Kelder (6,5 m²).
- Vier slaapkamers.
- Zonnige tuin op het zuiden met achterom.
- Uitbouw aan de achterzijde.
- Kunststof kozijnen op 1e en 2e verdieping.

Indeling.

Begane grond:

De entree leidt naar de hal met een modern, zwevend toilet met fontein. Onder de vaste trap naar de eerste verdieping bevindt zich een praktische kelder van 6,5 m².

De royale woonkamer, vergroot door de uitbouw aan de achterzijde, heeft een fijne indeling en openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. De halfopen keuken staat in directe verbinding met de bijkeuken.

De keuken is uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een koelkast en combimagnetron. De bijkeuken beschikt over een kastenwand met aansluitingen voor wasmachine en droger.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en een moderne PVC-vloer. Aan de achterzijde zijn alle ramen voorzien van screens.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers. De hoofdslaapkamer aan de achterzijde is ruim (bijna 9 m²). De slaapkamer aan de voorzijde is bijna 7 m² groot. In de tweede slaapkamer aan de achterzijde (6,3 m²) staat momenteel een vrijstaand ligbad; dit kan eenvoudig worden verwijderd, waardoor de ruimte ideaal is als werkplek of vierde slaapkamer.

Alle slaapkamers beschikken over een eigen inbouwkast.

De moderne badkamer heeft vloerverwarming, een inloopdouche, een wastafelmeubel met spiegelkast, een extra badkamerkast en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Op de overloop bevindt zich de technische ruimte met de 80-liter boiler en de binnenunit van de warmtepomp. Hier is tevens een airco aanwezig.

Dankzij de dakopbouw is er een volwaardige, lichte vierde slaapkamer met opnieuw een handige inbouwkast. Naast deze kamer is er veel extra opbergruimte: een berghok en bruikbare ruimte achter de knieschotten.

Buitenruimte.

De zonnige achtertuin op het zuiden is onderhoudsvriendelijk en speels aangelegd. Je bereikt de tuin via een achterom. Geniet aan de eettafel onder het zonnescherm of van de avondzon achter in de tuin.

Het ontbreken van directe achterburen geeft een heerlijk gevoel van vrijheid.

Garage.

De stenen garage is voorzien van elektra en heeft een op afstand bedienbare kanteldeur. Op de garage liggen 6 extra zonnepanelen die ter overname worden aangeboden.

Kortom.

Een zeer nette en duurzame gezinswoning met maar liefst vier slaapkamers, een eigen garage, een fijne tuin op het zuiden en een praktische kelder — een ideale plek voor jarenlang woonplezier.

Energietabel

A+++

Verwarming

vloerverwarming gedeeltelijk,

Aantal kamers

5

Externe bergruimte

17 m²

Tuin

zuid

Algemeen:

Woonoppervlakte: ca. 107 m²

Inhoud woning: ca. 403 m³

Perceel: 175 m²

Aanvaarding in overleg.

Interesse in deze prettige en praktische
gezinswoning met garage?

Bel dan snel met ons kantoor voor het maken
van een bezichtiging afspraak.

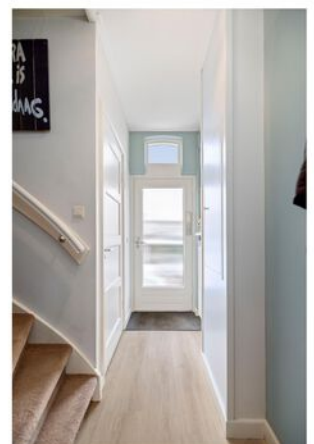
Of schakel direct uw eigen NVM
aankoopmakelaar in.

Adressen van collega NVM kantoren vindt u op
Funda.nl





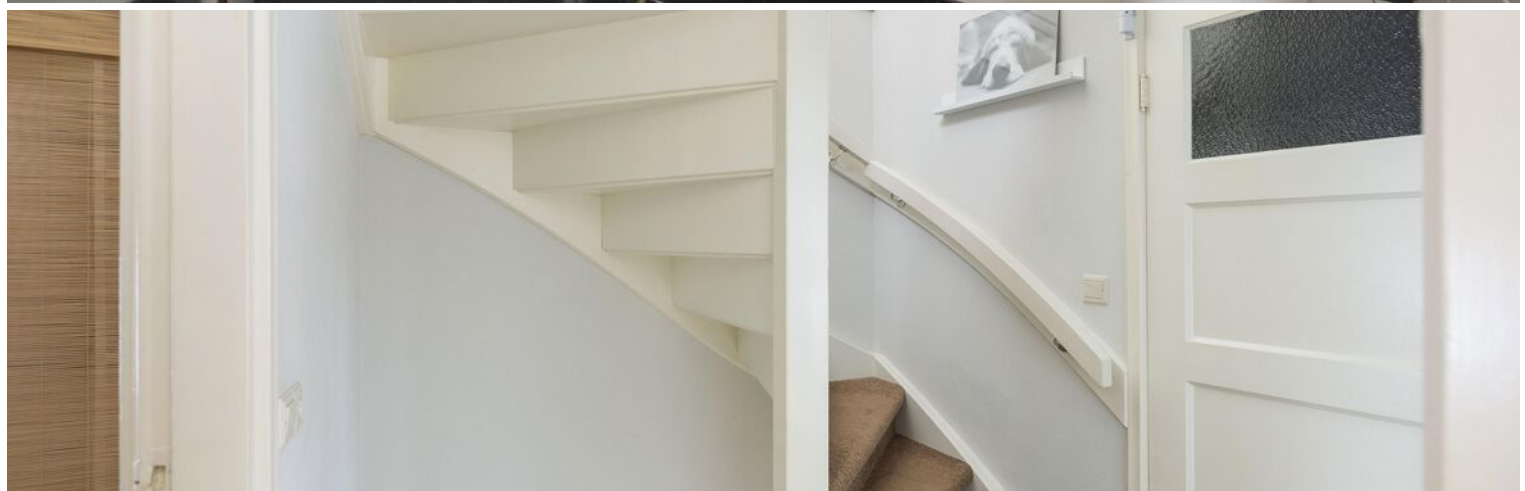




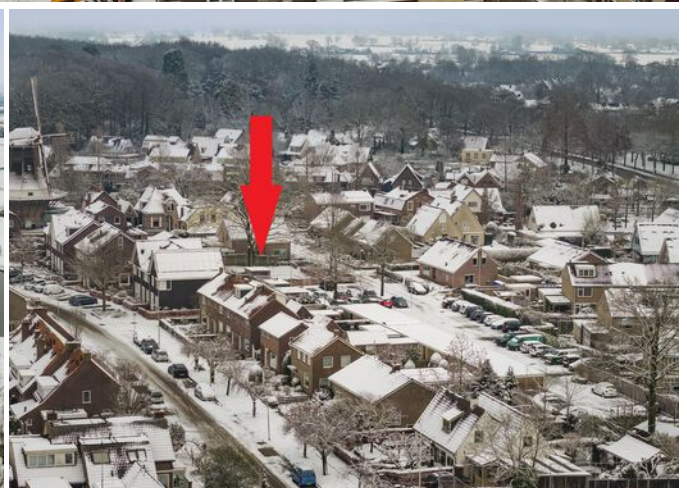
















Begane grond met tuin



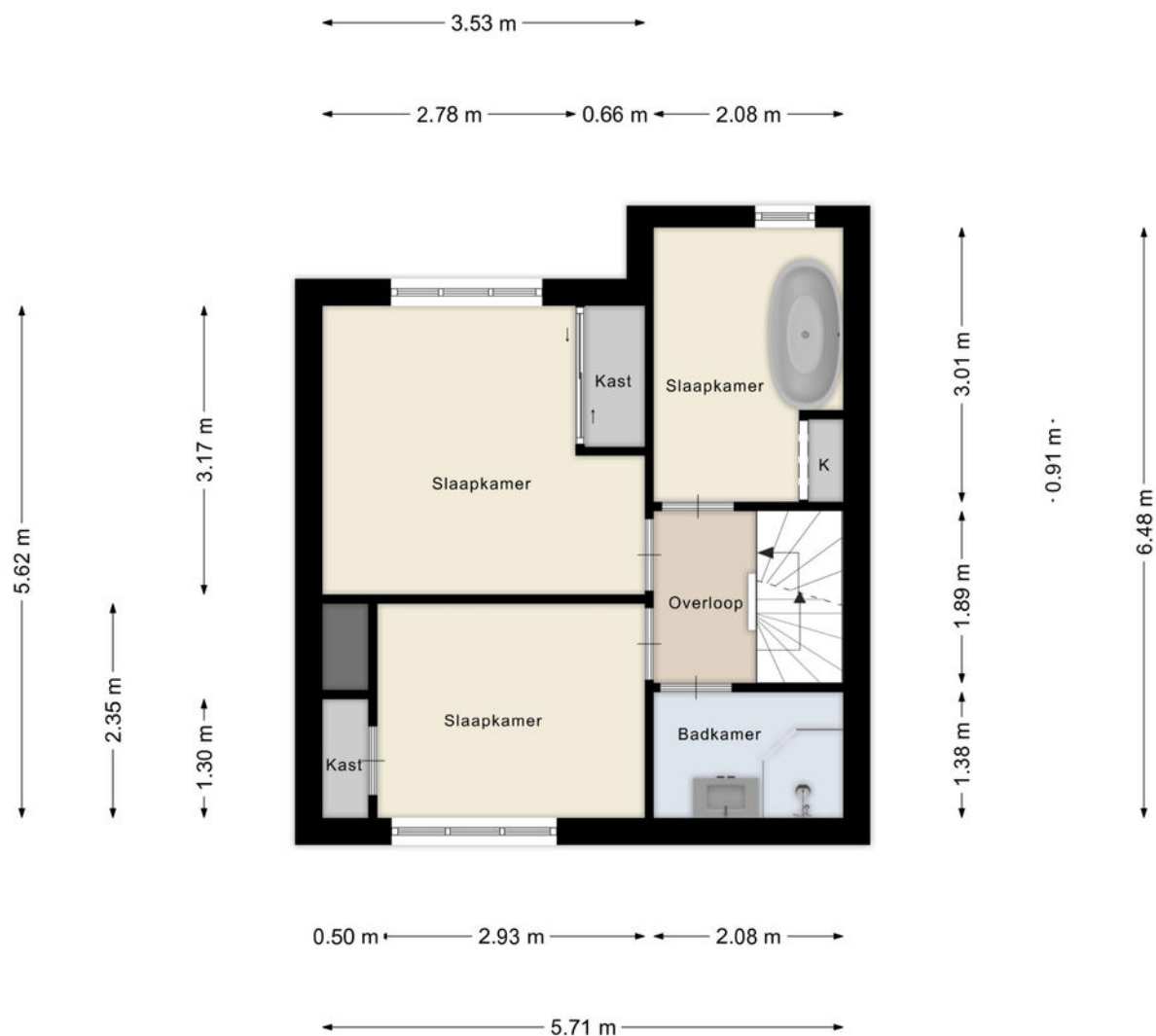
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zolter www.zolter.nl

Begane grond



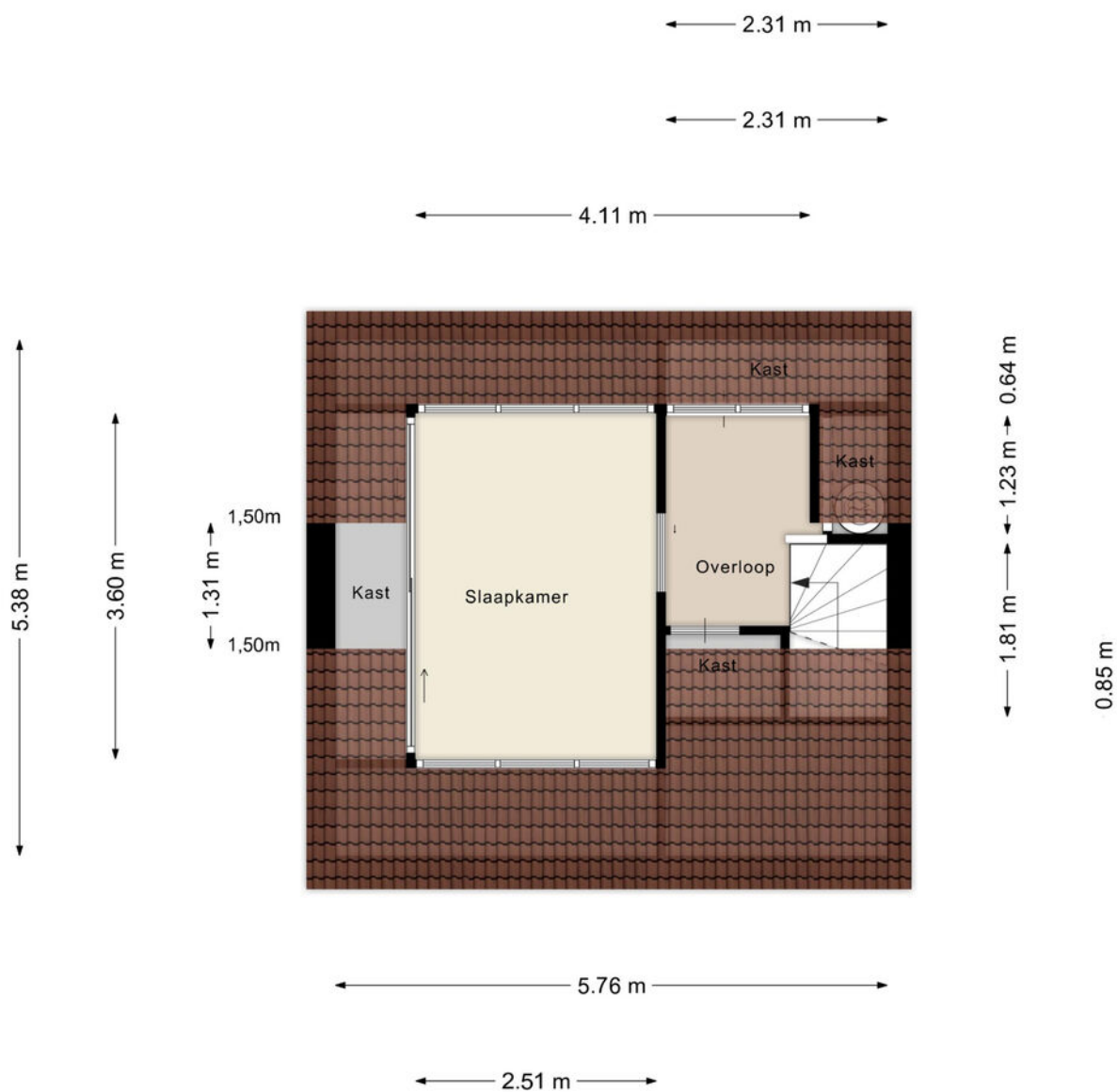
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



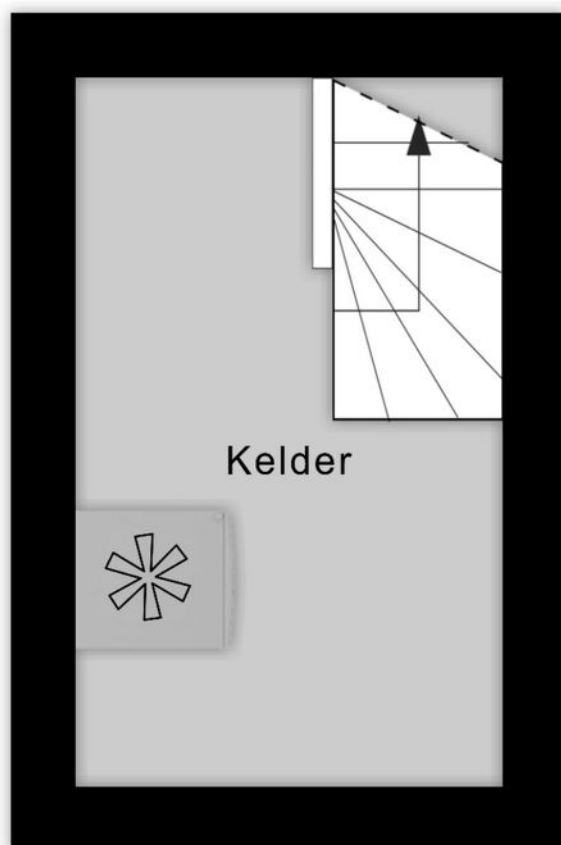
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

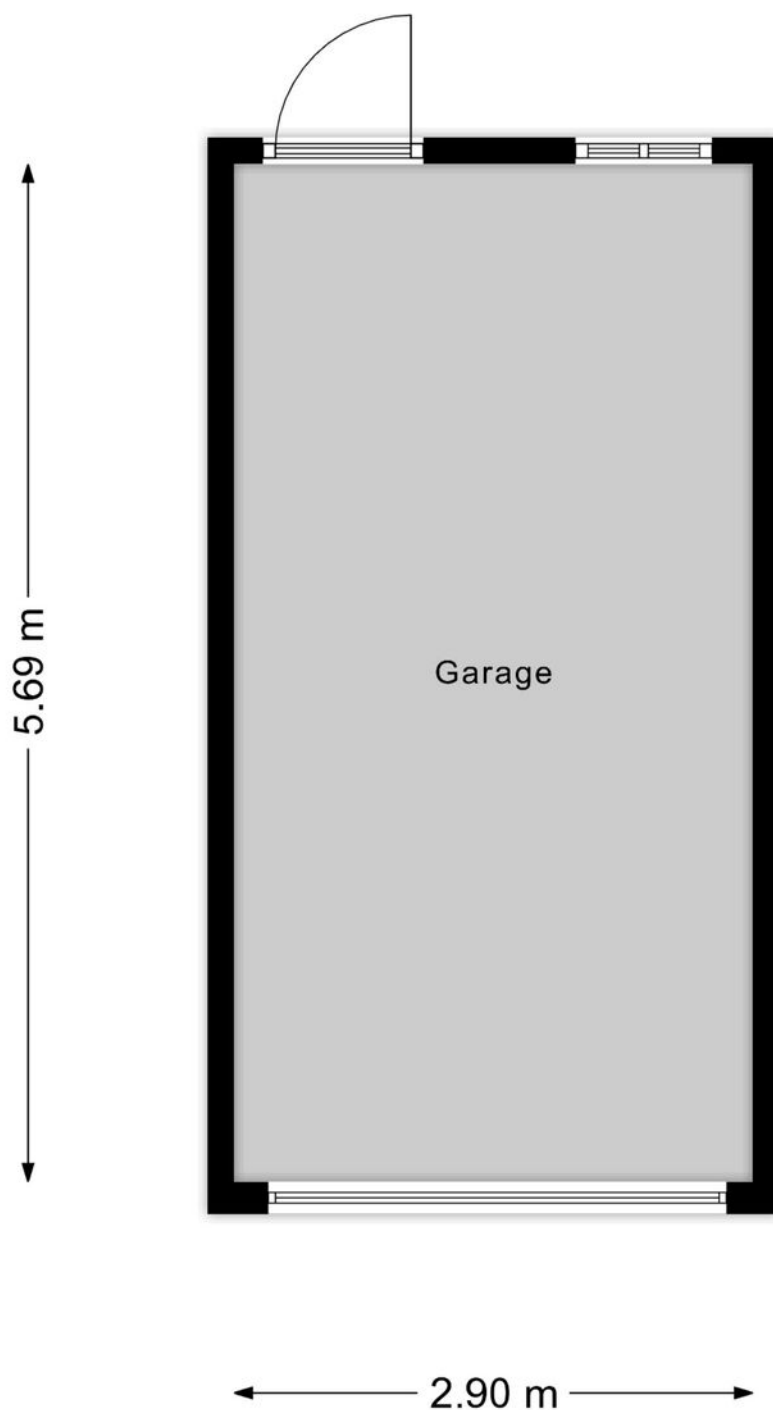
3.28 m



1.98 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tysma



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Wijhe F 4935	kadaster 
---	--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 december 2025
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.

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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kast geplaatst in inbouwkast slaapkamer	X		
- vaste kast op maat slk voorzijde	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC begane grond	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsysteem	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Keukenboiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- vrijstaand ligbad kamer achterzijde	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
13 zonnepanelen op woning	X		
6 zonnepanelen op schuur			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		
Tuin - Bebouwing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Werkbank in garage	X		
Stellingskasten in garage		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		



ARJEN TYSMA
NVM Makelaar / taxateur
E arjen@tysma.nl
T 06 - 14 123 486



JUR MADERN
NVM Makelaar
E jur@tysma.nl
T 06 - 23 717 497



ELISE BONTE
NVM Makelaar
E elise@tysma.nl
T 06 - 10 41 13 69

*Bij ons
krijgt iedere klant de
aandacht die
hij verdient.*





Thuis in aankopen

Een huis is meer dan alleen een dak boven uw hoofd. De aankoop ervan verdient daarom alle aandacht, maar is tegelijkertijd ook een uitdaging, gezien de krimpende woningmarkt. Onze aankoopmakelaars helpen u graag bij het vinden van de ideale woning.

De voordelen op een rij

- > Breed netwerk
- > Als eerste op de hoogte van het nieuwe woningaanbod
- > Direct een goede indruk van de bouwkundige staat
- > Beschikking over een enorme database
- > Alles onder één dak: aankoopbegeleiding, verkoopbegeleiding en hypotheekadvies
- > Persoonlijke aankoopcoördinator (vast aanspreekpunt)
- > Wij ontzorgen u volledig, wat u veel tijd bespaart

Vraag ook naar onze aankoopbrochure



Algemene informatie

Aansprakelijkheid

Alle gegevens in deze informatiebrochure zijn met grote zorg samengesteld en uit naar inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

Onderzoeksplicht van de koper

Voordat u een bod uitbrengt op een woning, gaan wij ervan uit dat u onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van een beslissing een woning te kopen. Denk hierbij aan:

- Het bestuderen van de informatie, welke u door ons is aangeboden
- Het inwinnen van informatie bij de gemeente
- Onderzoek verrichten naar uw financiële mogelijkheden

Een bod uitbrengen

Biedingen kunt u mondeling aan ons doorgeven, maar het is verstandig een bieding schriftelijk te bevestigen. Wanneer u een bod uitbrengt is het belangrijk de volgende zaken te vermelden:

- De geboden koopsom
- De datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld voorbehoud van financiering)

Indien u een ontbindende voorwaarde van financiering wenst op te nemen, dient bij de bieding te worden aangegeven tot welk bedrag een hypotheek nodig is. Een ontbindende voorwaarde van financiering geeft u dan meestal zo'n vier weken de tijd om uw financiering te regelen. Over deze ontbindende en eventuele andere voorwaarden dienen partijen het wel eens te zijn vóór de (mondelinge) verkoop.

Belangrijk! Een verkoop komt alleen tot stand, indien overeenstemming is bereikt over alle hierboven genoemde zaken. Verkoper behoudt zich nadrukkelijk het recht voor de woning te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is echter niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Koopakte

Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, opleveringsdatum en eventuele andere

voorwaarden wordt door ons kantoor een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie en dergelijke), worden alleen vermeld als deze in de onderhandeling zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

Asbestclausule

Indien het een oudere woning betreft is de mogelijkheid aanwezig dat de woning asbest bevat. In de koopovereenkomst zal dan ook standaard een asbestclausule worden toegevoegd.

Ouderdomsclausule

Het is de koper bekend van welk bouwjaar de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woning aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper. In de koopovereenkomst zal dan ook standaard een ouderdomsclausule worden toegevoegd.

Niet-zelfbewoningsclausule

Als een verkoper niet zelf in de woning heeft gewoond, heeft hij ook geen wetenschap van eventuele gebreken aan de woning. Hij zal uiteraard ook niet goed weten hoe de staat van de woning is. Daarom wordt er in dit geval een clausule in de koopovereenkomst opgenomen waarbij aan de koper wordt medegedeeld dat de verkoper niet op de hoogte is van alle eigenschappen van de woning alsof men er zelf zou hebben gewoond.

Waarborgsom/bankgarantie

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 6 weken na mondelinge totstandkoming van de overeenkomst, een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van deze waarborgsom volstaat een bankgarantie ook, mits deze aan de voorwaarden voldoet. Indien er een bankgarantie wordt afgegeven dient dit te geschieden door een in Nederland gevestigde bankinstelling.



Tysma Makelaars
Hoge Hondstraat 113
7413 CE Deventer
Overijssel - Nederland

T 0570 - 623140
E info@tysma.nl
www.tysma.nl

