

TE KOOP

Wijkseweg 70

Terwolde



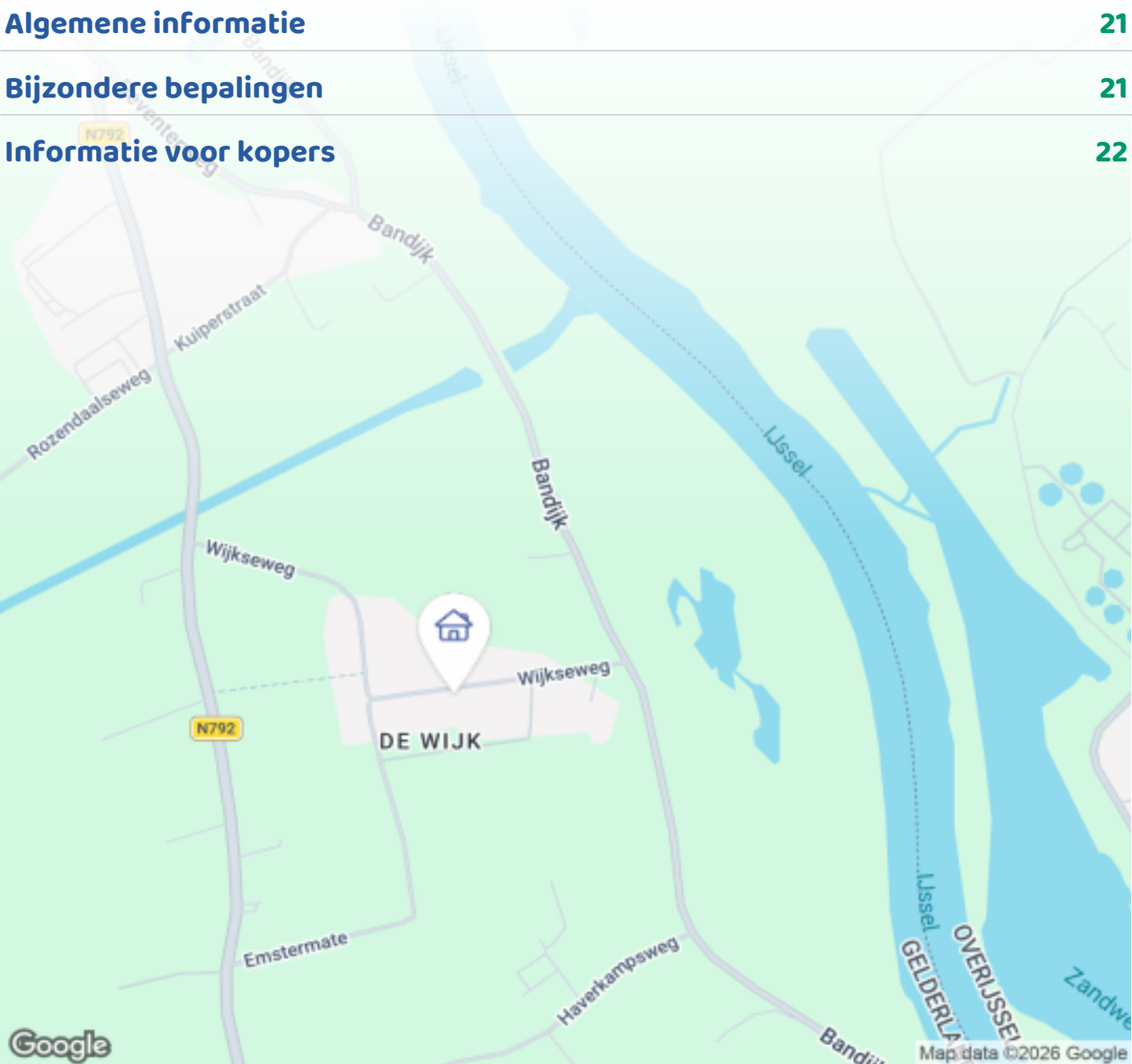
Vraagprijs

€ 649.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	11
Kenmerken	15
Zakenlijst	18
Huis op de kaart	20
Algemene informatie	21
Bijzondere bepalingen	21
Informatie voor kopers	22



Woningbrochure: Wijkseweg 70, Terwolde

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Vrijstaand wonen nabij rivier de IJssel.

Op een fijne plek in Terwolde, in een rustige omgeving staat deze vrijstaande levensloopbestendige woning met alle comfort van nu en de rust van de natuur aan je voeten. De woning met een vloeroppervlak van circa 142 m² is gelegen op een royaal perceel van 405 m².

Deze woning is perfect ingedeeld voor gelijkvloers wonen. Op de begane grond vind je een ruime slaapkamer met een aangrenzende badkamer, voorzien van een inloopdouche en toilet. Ideaal voor wie toekomstgericht wil wonen zonder concessies te doen aan comfort of stijl.

De tuin op het zuiden is een heerlijk verlengstuk van de woning – hier geniet je van zon, ruimte en privacy. “Het huis heeft een groot voorterrein waar meerdere auto’s kunnen staan.”

De woning ligt aan een rustige weg, nabij de dijk aan de IJssel – een unieke locatie waar natuur en rust



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

samenkomen.

Kortom: een heerlijke plek voor wie op zoek is naar ruimte, rust en comfort, met het oog op de toekomst.

Begane grond:

Bij binnenkomst betreedt u een ruime hal met toilet en meterkast. Vanuit de hal is de ruime slaapkamer bereikbaar met daaraan grenzend een badkamer, voorzien van inloopdouche, wastafel en toilet.

De ruime woonkamer vormt een centraal leefgedeelte van de woning. Grote ramen en openslaande deuren zorgen voor veel daglicht en een prettige sfeer. In de woonkamer bevindt zich een open keuken voorzien van de benodigde apparatuur.

Vanuit de keuken is er toegang tot een praktische bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger. Tevens is er ruimte voor het plaatsen van extra koelkast en/of vriezer.

Eerste verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de eerste verdieping, die bestaat uit één grote, open en lichte ruimte. Deze verdieping biedt uitzonderlijk veel mogelijkheden en kan volledig naar eigen wens worden ingericht. Dankzij de ruime opzet zijn er voldoende mogelijkheden voor het realiseren van bijvoorbeeld een extra slaapkamer.

Vliering:

De vliering is vanaf de eerste verdieping te bereiken via een vlizotrap. De ruime vliering is ideaal voor het opbergen van spullen.

Buitenruimte:

De woning beschikt over een zonnige achter tuin die is gelegen op het zuiden, een ideale ligging voor liefhebbers van de zon en buitenleven.

Achterin de tuin bevindt zich een ruime, vrijstaande houten schuur voorzien van elektriciteitsaansluiting.

Aan de achterzijde van de woning is een ruime, vaste overkapping/serre gebouwd, die volledig afsluitbaar is.

De multifunctionele ruimte is ideaal als extra leefruimte in de lente, zomer en herfst.

Aan de voorzijde van de woning is er ruime parkeergelegenheid op eigen terrein, met plaats voor meerdere auto's.

Omgeving:

De woning is prachtig gelegen aan de rand van een rustig dorp, op slechts 5 minuten afstand van het dorpscentrum. Op circa 10 minuten afstand bevindt zich Hanzestad Deventer en ook het gezellige Twello ligt op slechts 10 minuten afstand. Je kunt dus genieten van de rust en het dorp en nabijgelegen plaatsen. Daarnaast bevindt de woning zich op korte afstand van rivier de IJssel, een prachtig natuurgebied waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen. Genieten van de rust en ruimte.

De woning is gunstig gelegen, dicht bij de snelweg A1 en A50. Steden zoals Apeldoorn, Zwolle en zelfs Amsterdam zijn goed bereikbaar.

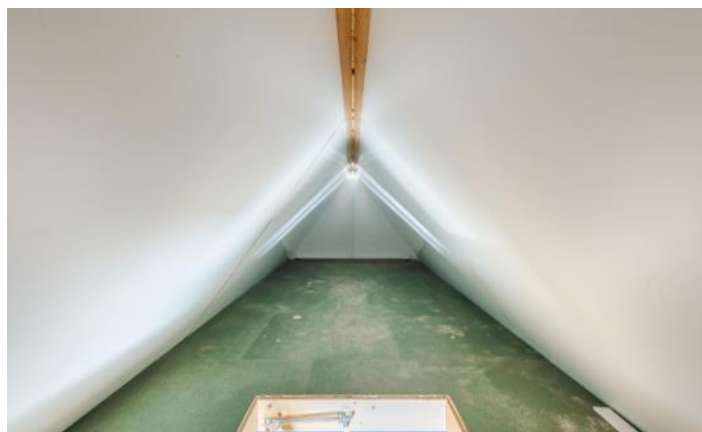
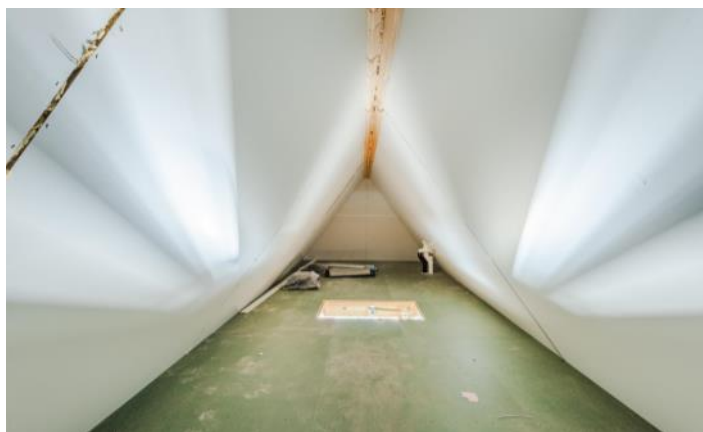
Algemeen

- Vrijstaande woning (levensloopbestendig)
- Bouwjaar 2008 (oplevering 2009)
- Perceeloppervlakte: 405 m²
- Woonoppervlakte: 142 m²
- Volledig geïsoleerd (vloeren, gevels, dak, isolatieglas HR++)
- Energielabel A
- Cv-ketel recent vervangen (bouwjaar 2024)
- Tuin gelegen op het zuiden
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Gelegen aan een rustige weg, nabij rivier de IJssel
- Op fietsafstand van Hanzestad Deventer en Twello
- Gunstig gelegen ten opzichte van snelweg A1 en A50









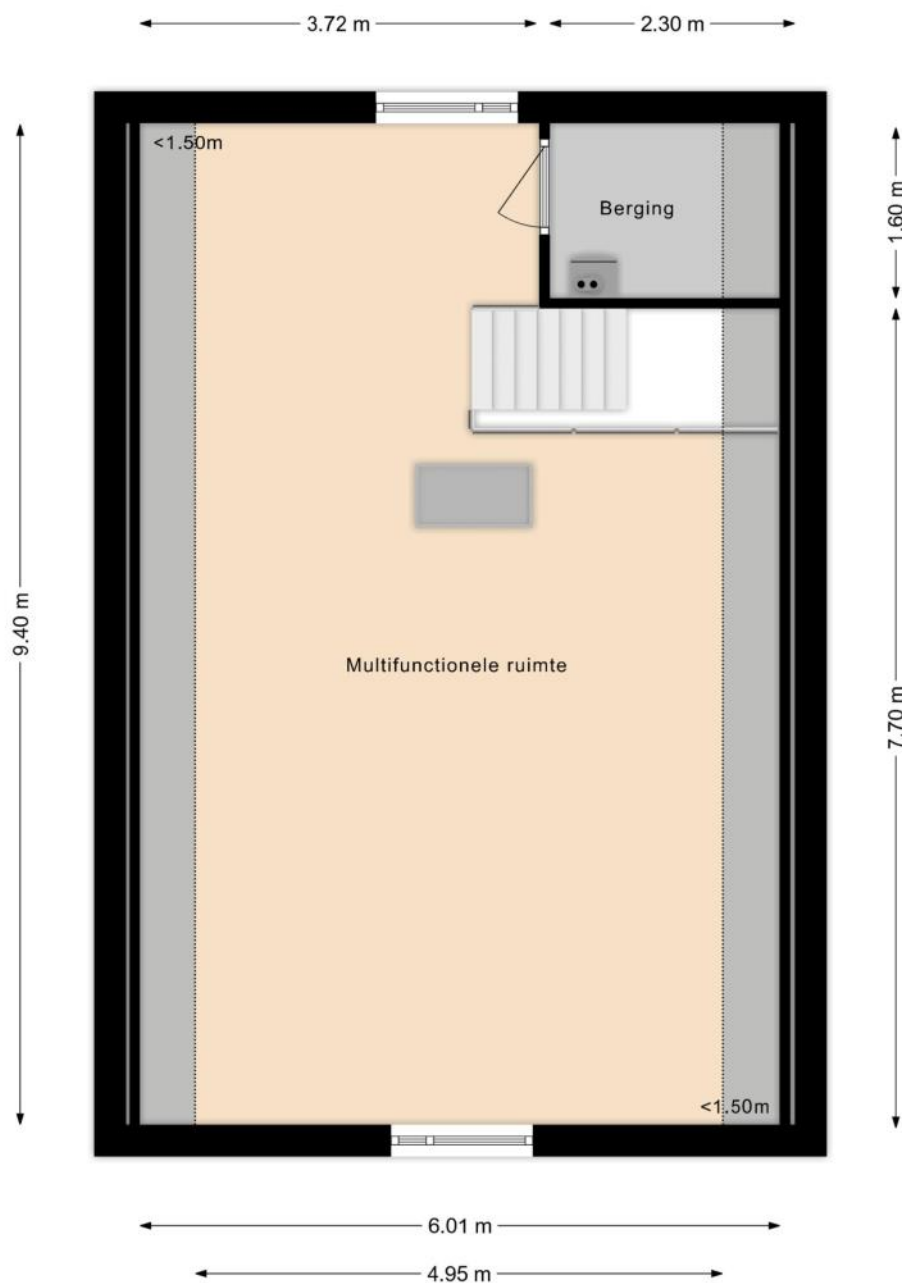




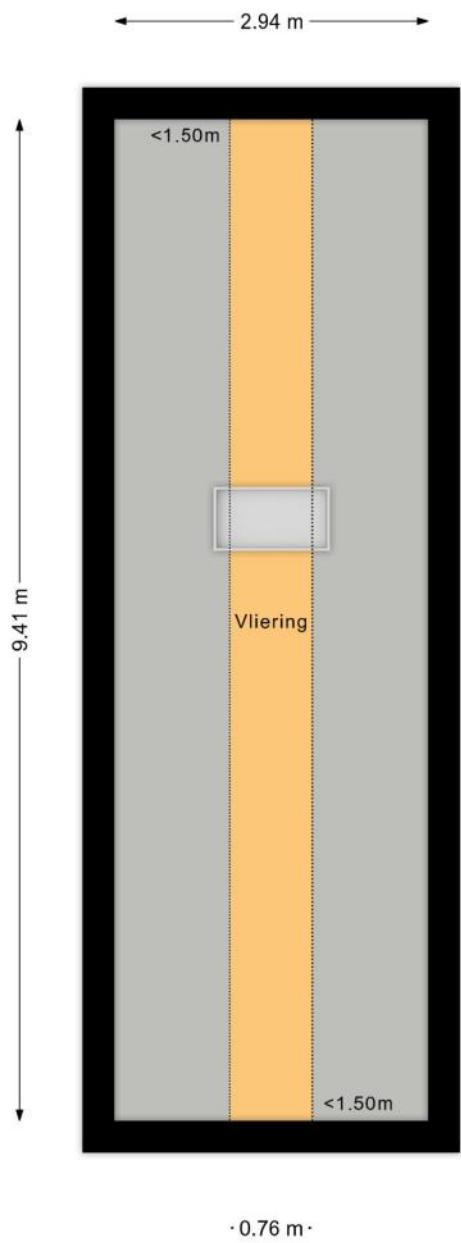
PLATTEGROND



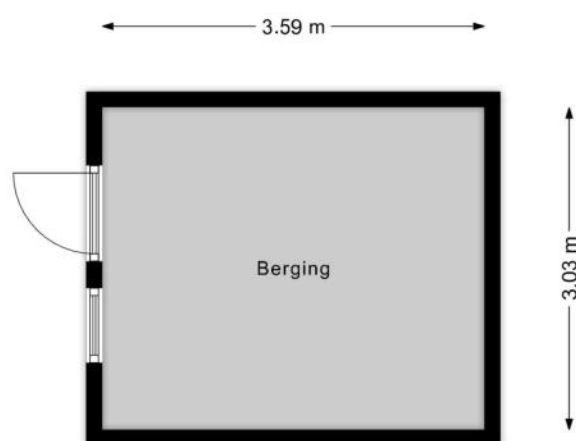
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Bungalow, Vrijstaande woning
Kenmerk woonhuis	Semi-bungalow
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2008
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	405 m ²
Inhoud	498 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	121 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Externe bergruimte	28 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	3 kamers (waarvan 2 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, douche, wastafel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Kombi Kompakt HRE 28/24 A
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, Vrij uitzicht
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	133 m ² (9,8m diep en 13,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden

KENMERKEN

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Op eigen terrein
--------------------------	------------------

Kadastrale gegevens

Nijbroek F 2122

Oppervlakte	405 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Omdat de verkoper de woning niet zelf heeft bewoond, wordt in de koopovereenkomst een niet-zelfbewoningsclausule opgenomen.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

ZAKENLIJST

Overige zaken

Regentonnen blijven achter



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Nijbroek

F

2122

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 september 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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.