



Herxen 33 Herxen

€ 625.000,= k.k.



EDWIN
VAN VILSTEREN
MAKELAARS

Entree

Deze charmante en uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning zal u verrassen. Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 2.908 m², biedt deze woning een unieke combinatie van comfortabel wonen in een groene, rustige omgeving met de mogelijkheid voor het houden van dieren aan huis. Op de begane grond bevindt zich de entree, hal met toegang tot modern toilet en de woonkamer.



Woonkamer

De lichte woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van een mooie gietvloer en accumulierende houtkachel (2023).



Woonkamer



Keuken

Aansluitend aan de woonkamer is er een ruime, royale woonkeuken die de mogelijkheid biedt aan een royale eettafel. De keuken is voorzien van een plavuizen vloer. Vanuit de woonkeuken heeft u middels openslaande deuren vrij uitzicht op de achtertuin en toegang tot de veranda. De bijkeuken grenzend aan de woonkeuken biedt berg- en/of provisieruimte en hier bevindt zich de aansluiting voor de wasmachine/wasdroger. Tevens geeft een tuindeur toegang tot de veranda/achtertuin.

Slaapkamers

1e verdieping

Via de overloop is er toegang tot 3 mooi formaat slaapkamers, een praktische inloopkast en de badkamer. De 2 slaapkamers aan de voorzijde van de woning zijn voorzien van een dakkapel. De slaapkamer aan de achterzijde is gelegen over de volle breedte van de woning. Deze verdieping is voorzien van houten vloerdelen.



Badkamer

1e verdieping

De nette badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet.

Veranda

De in 2022 aangebouwde veranda is een heerlijke plek om tot rust te komen en volop te genieten van het buitenleven. Dankzij het vrije uitzicht kijkt u uit over de achtertuin richting de IJsseldijk en kunt u genieten van de zonsondergang. De geïntegreerde verlichting maakt het ook in de avonden een bijzonder fijne plek om te ontspannen. Een unieke buitenruimte waar comfort, sfeer en natuur samenkomen.



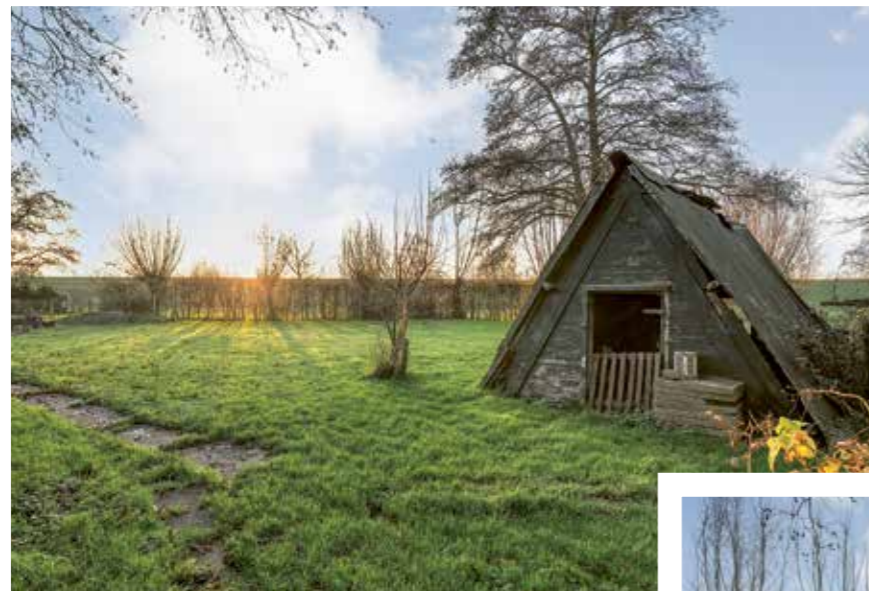
Tuin

De achtertuin is gelegen op het westen en biedt veel privacy en een vrij uitzicht tot aan de IJsseldijk.



Omgeving

Het buurtschap Herxen is een levendige en complete dorpskern binnen de gemeente Olst-Wijhe. Het is een actief dorp met een rijk verenigingsleven, veel activiteiten en een gezellig dorps huis. Het centrum van Wijhe dat op 5 minuten rij-afstand is gelegen, biedt goede voorzieningen voor de dagelijkse boodschappen. Het buurtschap Herxen is gelegen 'onder de rook' van Zwolle en combineert landelijke charme met stedelijke bereikbaarheid. De steden Zwolle en Deventer zijn met de auto op korte afstand bereikbaar.



Tuin

Aansluitend zijn er 2 paardenboxen en grasland voor uw paard of kleinvee. De vrijstaande stenen berging is voorzien van een zolderverdieping die deels is afgetimmerd tot kantoor/multifunctionele ruimte. In het 2e deel van de berging bevindt zich een gezellig barretje.



Plattegronden

begane grond en berging



Plattegronden

eerste verdieping en berging zolder



Kenmerken



Bouwjaar	: 1925
Woonoppervlakte	: Circa 117m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	: Circa 18m ²
Externe bergruimte	: Circa 51m ²
Inhoud woning	: Circa 420m ³
Perceeloppervlakte	: Circa 2.908m ²
Aantal kamers	: 4 (waarvan 3 slaapkamers)
Type woonhuis	: 2-onder-1 kapwoning
Type parkeergelegenheid	: Openbaar parkeren en op eigen terrein
Type berging	: Vrijstaand steen voorzien van elektra, water, verwarming en een vliering
Ligging tuin	: West
Achterom aanwezig	: Ja
Isolatievormen	: Dakisolatie en dubbel gas
Soort verwarming	: C.V. ketel, gedeeltelijk vloerverwarming en een houtkachel
Type ketel / bouwjaar	: Remeha Calenta / 2010
Warm water installatie	: C.V. ketel
Energielabel	: A
Energiebesparende voorzieningen	: Voorzien van 12 zonnepanelen
Binnenonderhoud	: Goed
Buitenonderhoud	: Goed
Bijzonderheden	: Ouderdoms- & asbestclausule van toepassing
Vraagprijs	: € 625.000,-- kosten koper
Aanvaarding	: In overleg

Deze documentatie is met zorg samengesteld. Mochten er toch onvolkomenheden in voorkomen, dan kunnen daar geen rechten aan worden ontleend. Indien tot koop wordt overgegaan werkt ons kantoor met een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom.

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Wijhe
Sectie L
Perceel 804

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 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 databankrecht.





EDWIN
**VAN VILSTEREN
MAKELAARS**

Thorbeckegracht 21 | 8011 VM Zwolle | (038) 460 76 90
info@evvmakelaars.nl | www.evvmakelaars.nl

