



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Weversveld 36, 7031 CS Wehl

Vraagprijs € 575.000,- k.k.

Omschrijving

Op zoek naar een ruim, vrijstaand én energiezuinig woonhuis met volop plek voor het hele gezin? Dan is Weversveld 36 in Wehl precies wat je zoekt. Deze goed onderhouden woning uit 1982 biedt maar liefst 167 m² woonoppervlakte, met onder andere 4 (slaap)kamers op de 1e verdieping, 2 (slaap)kamers op de 2e verdieping en een werkkamer op de begane grond zijn er meerdere plekjes om te werken, spelen of ontspannen en is er altijd een kamer die bij je wensen past. Een zee aan mogelijkheden en dat alles op een perceel van 488 m² op een rustige, groene locatie, vlak bij alle voorzieningen.

Comfortabel en duurzaam wonen

Met een energielabel A ben je hier verzekerd van een hoog wooncomfort en lage maandelijkse energielasten. Bij de bouw zijn de spouwmuur en geïsoleerd, later zijn het dak en de kruipruimte nageïsoleerd. Verder heeft de woning nagenoeg geheel dubbele beglazing (deels HR++), 22 zonnepanelen en een hybride split warmtepomp uit 2023. In de woonkamer én ouderslaapkamer zorgt een airco voor extra verkoeling in de zomer en behaaglijke warmte in de winter. Ook is er een sfeervolle houtkachel aanwezig.

Indeling

Begane grond

Via de hal met trapopgang en modern toilet kom je in de lichte L-vormige woonkamer. Hier is volop plek voor een ruime zithoek en een 6-persoons eettafel. De openslaande deuren verbinden binnen moeiteloos met buiten, ideaal voor wie graag in de tuin leeft. De keuken is halfopen en praktisch ingericht met diverse inbouwapparatuur, waaronder een keramische kookplaat, afzuiging, oven, magnetron, koffiemachine, koelkast en een vaatwasser. Servies en ander keukengerei kunnen opgeborgen worden in de laden, bovenkasten en handige apothekerskast. Aansluitend vind je de bijkeuken met vaste kasten, aansluitingen voor de wasapparatuur, toegang tot de provisiekelder, de achterentree en doorgang naar de werkkamer. De voormalige garage is omgetoverd tot deels werkkamer en deels berging met vliering en toegang naar de oprit. Vrijwel de gehele begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping

De overloop leidt naar drie ruime slaapkamers, waarvan de ouderslaapkamer is uitgerust met airco. Twee slaapkamers hebben een vaste wastafel. Daarnaast is er een vierde kamer, bereikbaar vanuit één van de slaapkamers, die ideaal is als werk- of hobbyruimte. Vanuit hier is toegang tot het platte dak. De badkamer is keurig verzorgd, geheel betegeld in een lichte en neutrale kleurstelling en uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, hangend toilet, designradiator en vloerverwarming.

Tweede verdieping

Op zolder zijn nog eens twee slaapkamers, waarvan één met wastafel, dus ook een groot gezin kan hier alle kanten op. Op de overloop vind een kast met de cv-opstelling en hybride warmtepomp, de buffertank behorende bij de hybride warmtepomp én extra berging.

Weversveld 36 Wehl



Tuin rondom

Buiten geniet je van de fraai aangelegde tuin rondom het huis, met volop privacy. De achtertuin op het zuiden biedt een optimale bezonning en is ingericht met onder andere een moestuin, meerdere zitjes, een schuur met grondwaterpomp én een carport die groot genoeg is voor het stallen van een caravan. Aan de voorzijde is er bovendien plek om twee auto's op eigen terrein te parkeren.

Ligging

De woning ligt in een rustige woonwijk, maar met winkels, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen op loop- en fietsafstand. Binnen een paar minuten fietsen sta je op station Wehl en ook de uitvalswegen richting Arnhem en Doetinchem zijn snel bereikbaar. De landelijke omgeving nodigt bovendien uit tot heerlijke wandel- en fietstochten.

Goed onderhouden

De woning is met zorg bewoond en keurig onderhouden: het buitenschilderwerk is recent (2023/2024) uitgevoerd en vrijwel alle ramen zijn voorzien van rolluiken.

Kortom: Weversveld 36 is een keurig onderhouden, energiezuinige en royale gezinswoning waar ruimte, comfort en duurzaamheid samenkomen. Een heerlijke plek om jarenlang van te genieten!

Weversveld 36 Wehl



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1982

Kabel

Nee

Energie

Energie label
Isolatie

A

Dakisolatie,
Muurisolatie,
Vloerisolatie
Vloerverwarming
gedeeltelijk,
Warmtepomp,
Houtkachel
C.V.-Ketel

Verwarming

Warmwater

Maten object

Aantal kamers	8 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	488 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	167 m ²
Inhoud woning	679 m ³

Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Schuur / berging	Inpandig

Tuin gegevens

Tuin
Hoofdtuin
Kwaliteit

Tuin rondom
Tuin rondom
Fraai aangelegd

Locatie



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



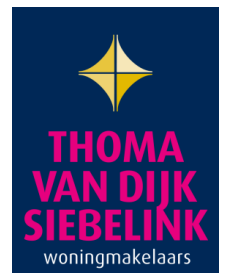
Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



makelaars met meer...

Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



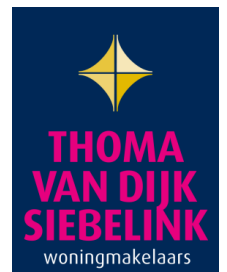
Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



Weversveld 36
Wehl



"Een huis dat helemaal bij jullie past?"

Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Wehl

Sectie H

Perceel 5189

kadaster



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 eensluidend uittreksel, geleverd op 11 april 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Weversveld 36 Wehl



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

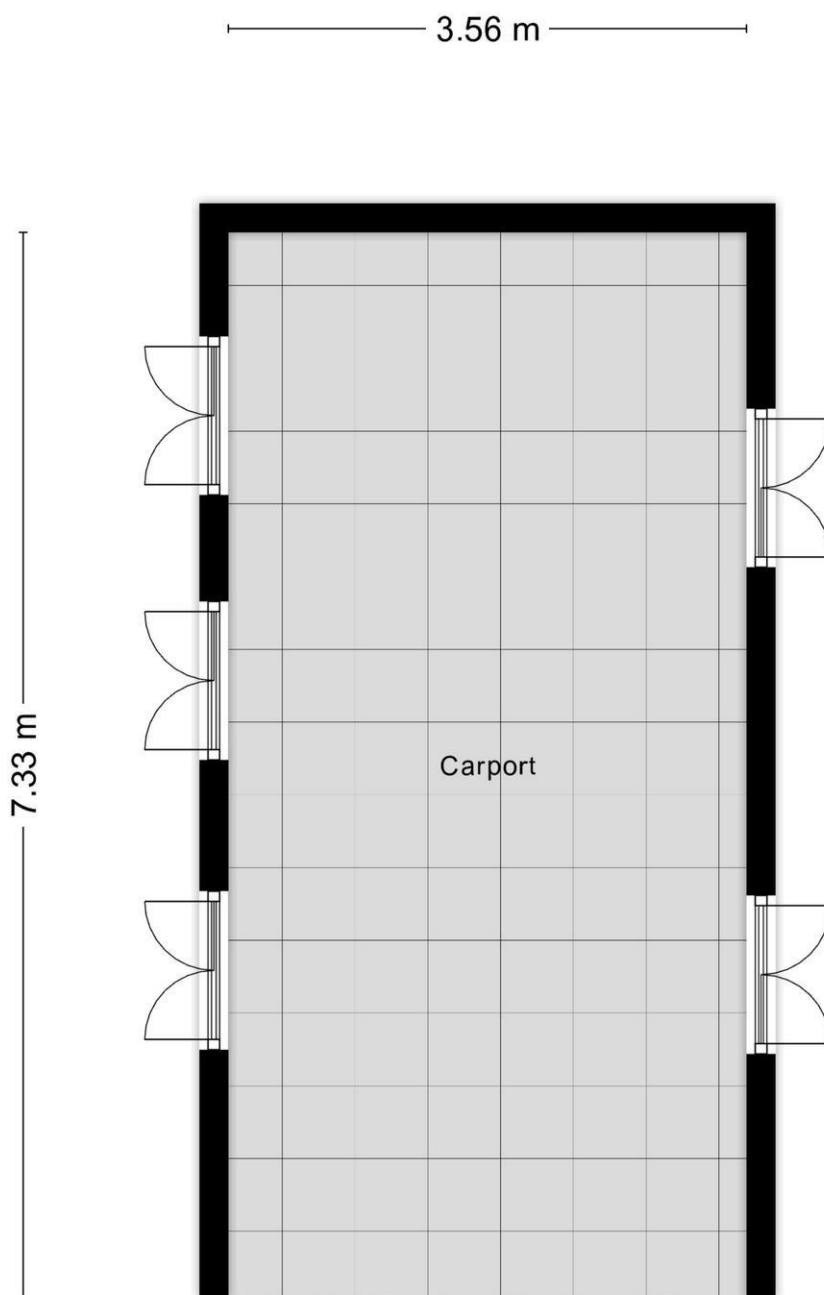
Weversveld 36 Wehl



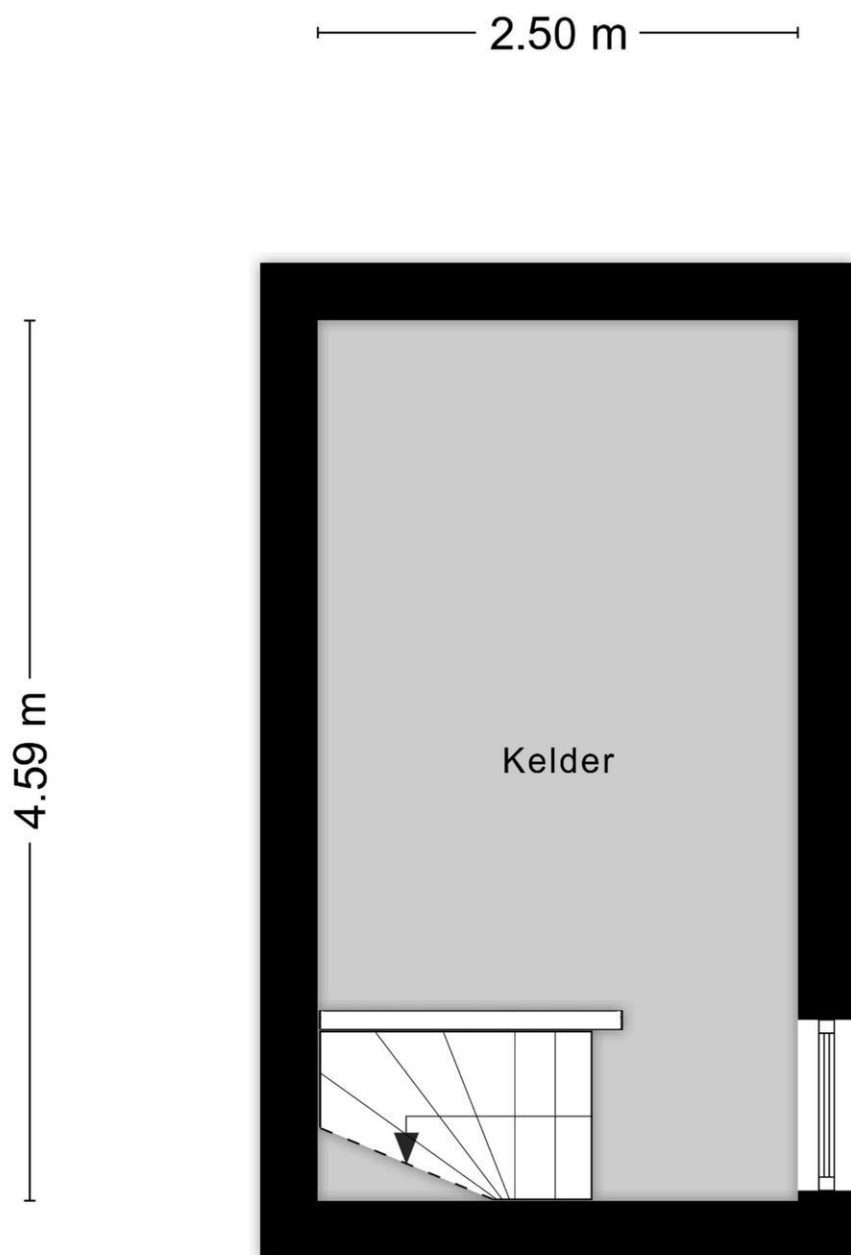
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
– lamp in gang	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Kasten 2e etage/zolder	☐	☒	☐	☐
– Kasten slaapkamers	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– Duo rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Inbetweens en vouwgordijnen	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
– Karpets	☐	☒	☐	☐
– Entreematten	☐	☒	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

Algemene informatie

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☐	☐	☐	☒
– Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
– Koelkast en vriezer in kelder	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☒	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐

Algemene informatie

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☒	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☒	☐
(Voordeur)bel	☐	☐	☒	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– Hybride warmtepomp	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
– Horren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Algemene informatie

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Vijver	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Vijververlichting	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Vaas met waterpompje in achtertuin en verlichting	☒	☐	☐	☐
- tuinbanken [latten/ ijzer]	☒	☐	☐	☐

Algemene informatie



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar / verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en /of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen.

Toelichtingsclausule Meetinstructie

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaars, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De NVM ziet, op grond van haar Erecode en uit oogpunt van transparantie, het als een belangrijke taak consumenten juiste en volledige informatie te verschaffen.

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Aanvraag gratis hypotheekgesprek



Wist u dat huizenkopers gemiddeld twee tot drie hypotheekoffertes aanvragen voordat zij een definitieve keuze maken? Vraag via Thoma Van Dijk Siebelink Makelaars dus altijd een gratis en vrijblijvend hypotheek gesprek aan. Wij hebben goede ervaringen met diverse hypotheekaanbieders. Maak slim gebruik van ons netwerk en doe er uw voordeel mee. Vul uw gegevens in en wij nemen contact met u op om snel een vrijblijvende afspraak in te plannen. Uw keuze voor een type hypotheek kan grote gevolgen hebben voor uw financiële toekomst. Hebt u al een hypotheekberekening laten maken, vraag dan een onafhankelijke second opinion aan via Thoma Van Dijk Siebelink Makelaars. Dit kost u niets, maar geeft u wel de zekerheid van de beste beslissing. Door dit aanvraagformulier in te vullen weet u binnenkort helemaal zeker wat in uw specifieke situatie de beste keus is.

Naam: dhr / mevr.:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon (privé)

(mobiel)

E-mail:

Dit aanvraagformulier kunt u sturen naar

Thoma van Dijk Siebelink Makelaars
Keppelseweg 15
7001 CE DOETINCHEM
Mailen kan ook:
welkom@tvdsmakelaars.nl

Van 'te koop' naar 'verkocht' in acht stappen Het Thoma Post Verkoopplan

Een huis verkopen is een belangrijke gebeurtenis in het leven. Het is financieel én emotioneel gezien namelijk best een grote stap. Daarom is het van belang om de juiste beslissingen te nemen, zodat je de woning zo snel mogelijk en tegen de beste prijs kan verkopen.

Stappenplan

Om het huis goed te verkopen, doorlopen we samen de volgende acht stappen:

Voorbereiden

1. Kennismakingsgesprek & inventarisatie
2. Marktanalyse & waardebeoordeling

Uitvoeren

3. Persoonlijk verkoopplan
4. Verkoopactiviteiten
5. Perfecte bezichtiging

Verkopen

6. Regelmatige voortgangsrapportage
7. Professionele onderhandelingsondersteuning
8. Koopovereenkomst & transport



We hebben het Thoma Post Verkoopplan opgesteld om het verkoopproces makkelijk te laten verlopen. Op deze manier ervaar je gelijk vanaf het begin meer zekerheid, rust en overzicht. Met dit verkoopplan en de bijbehorende verkoopactiviteiten gaan wij ervoor zorgen dat de woning heel gemakkelijk verkocht gaat worden. 'Makelaars met meer' staat namelijk voor meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

"Zo snel mogelijk, tegen de beste prijs!"

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...

Thoma van Dijk Siebelink Makelaars

Keppelseweg 15

7001 CE DOETINCHEM

0314-36 62 62

welkom@tvdsmakelaars.nl

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...

