



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Klompemakersveld 7, 7031 DH Wehl

Vraagprijs € 429.000,- k.k.



Omschrijving

Wonen in een rustige straat, uitkijken op groen en toch alle voorzieningen binnen handbereik – dat is precies wat deze uitgebouwde helft van een dubbel woonhuis je te bieden heeft. Met een verrassend ruime indeling, een fijne woonkeuken en een in pandig bereikbare garage is dit een huis waar comfort en praktisch gemak mooi samenkomen.

Een warm welkom

Bij binnenkomst stap je de hal in, vanwaar je doorloopt naar de lichte, L-vormige woonkamer. De grote ramen zorgen voor een prettige lichtinval en de PVC-vloer geeft het geheel een verzorgde uitstraling. Onder de trap bevindt zich een handige provisiekast – ideaal voor de voorraad of de stofzuiger.

De woning werd in 1995 aan de achterzijde uitgebouwd. Hier vind je nu de gezellige woonkeuken, die direct uitnodigt tot lange tafelsessies en borrelavonden. De nette inbouwkeuken is voorzien van diverse apparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, gaskookplaat, afzuiging, oven én een stoomoven. Dankzij de kasten en laden is er bovendien volop opbergruimte.

Via de keuken loop je zo door naar de garage. Deze is verwarmd, voorzien van elektra en een handig keukenblok met warm en koud water. Aan de voorkant openen de dubbele deuren naar de oprit en aan de achterkant stap je direct de tuin in.

Slaapverdiepingen

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers en een verzorgde badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Een verdieping hoger vind je de voorzolder met witgoedaansluitingen, de cv-installatie (Vaillant, 2011) en een dakraam dat zorgt voor daglicht. Hier ligt ook de vierde slaapkamer, compleet met bergruimte achter de knieschotten.

Buitenleven

De tuin is volledig omsloten en daardoor heerlijk privé. Achterin staat een tuinhuisje met een overkapping: een fijne plek om in de zomer buiten te zitten of juist in de winter je tuinspullen droog te stallen. Via een omloop kun je eenvoudig rond het huis naar de oprit lopen.

Aan de voorzijde van de woning zijn screens geplaatst, wat extra comfort biedt op zonnige dagen.

De ligging

De woning ligt in een rustige, kindvriendelijke straat. Aan de overzijde kijk je uit op gemeentegroen – fijn voor een vrij gevoel. Binnen een paar minuten lopen sta je op station Wehl en ook winkels, scholen, kinderopvang en sportaccommodaties zijn vlakbij. Voor natuurliefhebbers biedt de omgeving tal van mogelijkheden: je kunt hier heerlijk wandelen en fietsen. Met de auto zit je bovendien zo op de uitvalswegen richting Arnhem en Doetinchem.

Kortom: Klompenmakersveld 7 is een heerlijk huis met veel leefruimte, een gezellige woonkeuken en een praktische indeling. Voeg daar de rustige ligging en de nabijheid van voorzieningen aan toe en je hebt een plek die helemaal klaar is voor een volgende bewoner.

Klompenmakersveld 7 Wehl



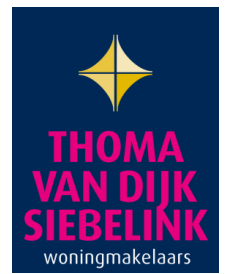
Kenmerken

Object gegevens		Energie	
Soort woning	Eengezinswoning	Energielabel	C
Type woning	2-onder-1-kapwoning	Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Bouwjaar	1988		
Maten object			
Aantal kamers	5 kamers	Verwarming	C.V.-Ketel
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)	Warmwater	C.V.-Ketel
Perceel oppervlakte	265 m ²	C.V.-ketel	Vaillant
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	124 m ²	Bouwjaar C.V.-ketel	2011
Inhoud woning	493 m ³	Eigendom	eigendom
Details		Tuin gegevens	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk	Tuin	Achtertuin, voortuin
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd	Tuin diepte (cm)	950
Schuur / berging	Vrijstaand hout	Tuin breedte (cm)	920
Kabel	Ja	Tuin oppervlakte (m ²)	87
		Hoofdtuin	Achtertuin
		Kwaliteit	Normaal

Locatie



Klompenmakersveld 7 Wehl



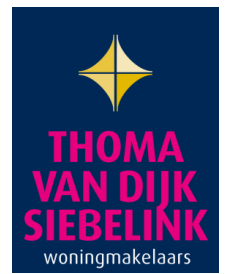
Klompenmakersveld 7 Wehl



Klompensmakersveld 7 Wehl



Klompensmakersveld 7 Wehl



Klompenmakersveld 7 Wehl



Klompenmakersveld 7 Wehl



Klompenmakersveld 7 Wehl



Klompenmakersveld 7 Wehl



Klompensmakersveld 7 Wehl



Klompenmakersveld 7 Wehl



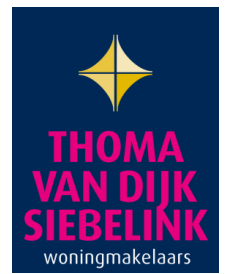
Klompenmakersveld 7 Wehl



Klompensmakersveld 7 Wehl



Klompenmakersveld 7 Wehl



Klompenmakersveld 7 Wehl



Klompenmakersveld 7 Wehl



Klompenmakersveld 7 Wehl



Klompemakersveld 7 Wehl



Klompenmakersveld 7 Wehl



Klompenmakersveld 7 Wehl



Klompenmakersveld 7 Wehl



Klompenmakersveld 7 Wehl



Klompenmakersveld 7 Wehl



Klompenmakersveld 7 Wehl



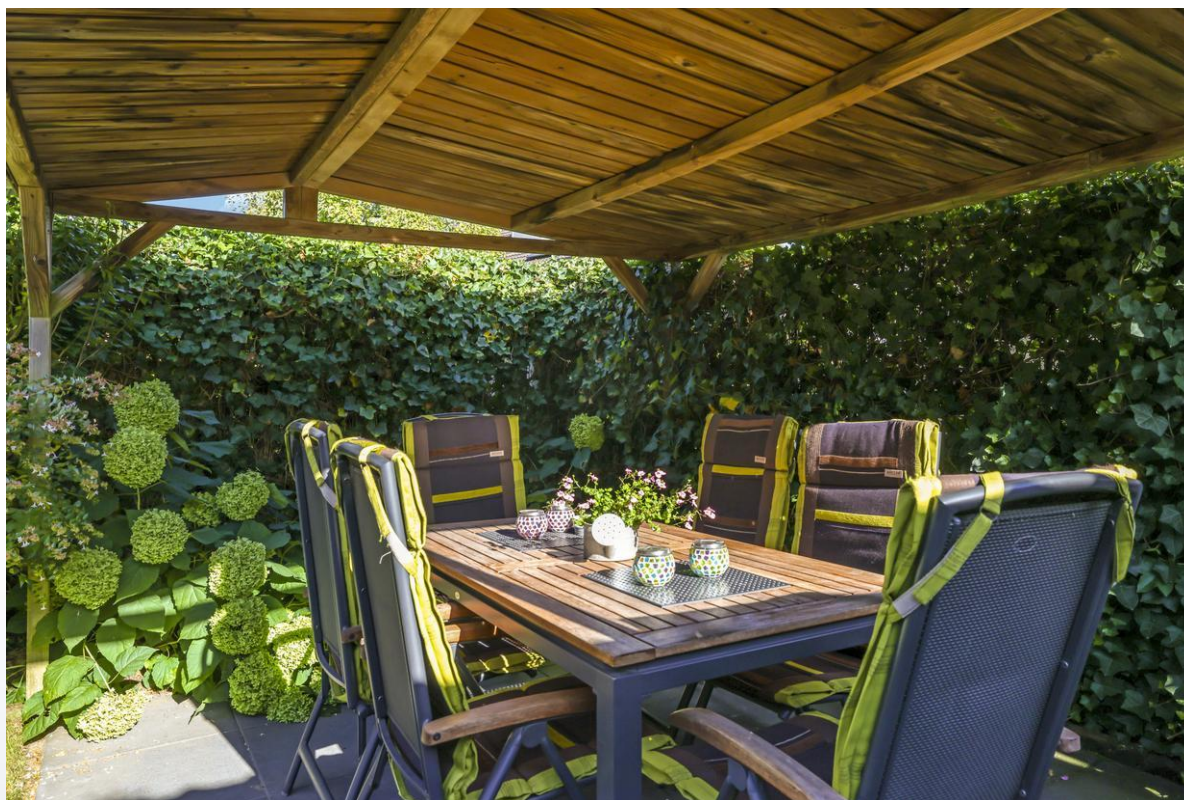
Klompenmakersveld 7 Wehl



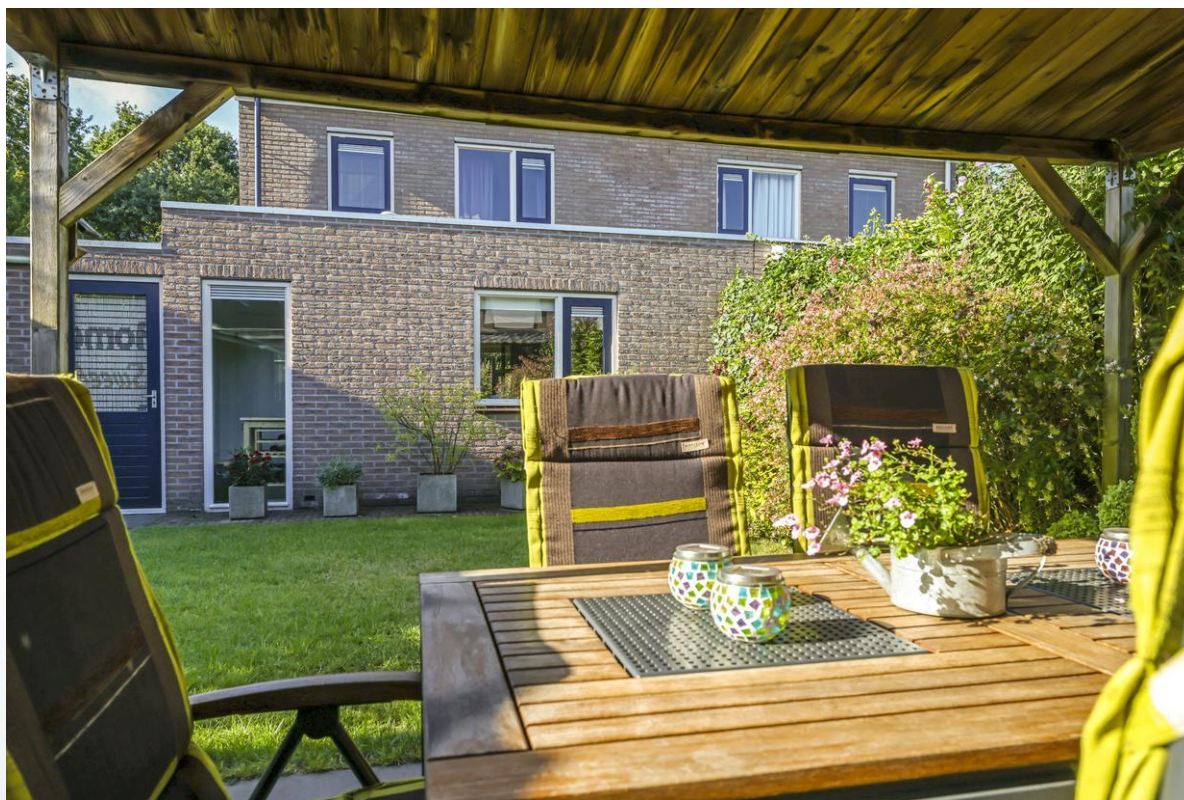
Klompenmakersveld 7 Wehl



Klompenmakersveld 7 Wehl



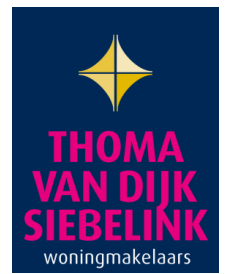
Klompenmakersveld 7 Wehl



Klompensmakersveld 7 Wehl



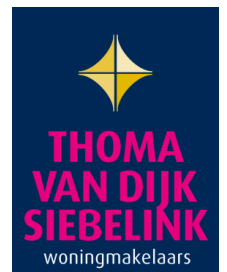
Klompenmakersveld 7 Wehl



Klompenmakersveld 7 Wehl



Klompenmakersveld 7 Wehl



"Een huis dat helemaal bij jullie past?"

Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou



Klompennmakersveld 7 Wehl



Kadastrale kaart

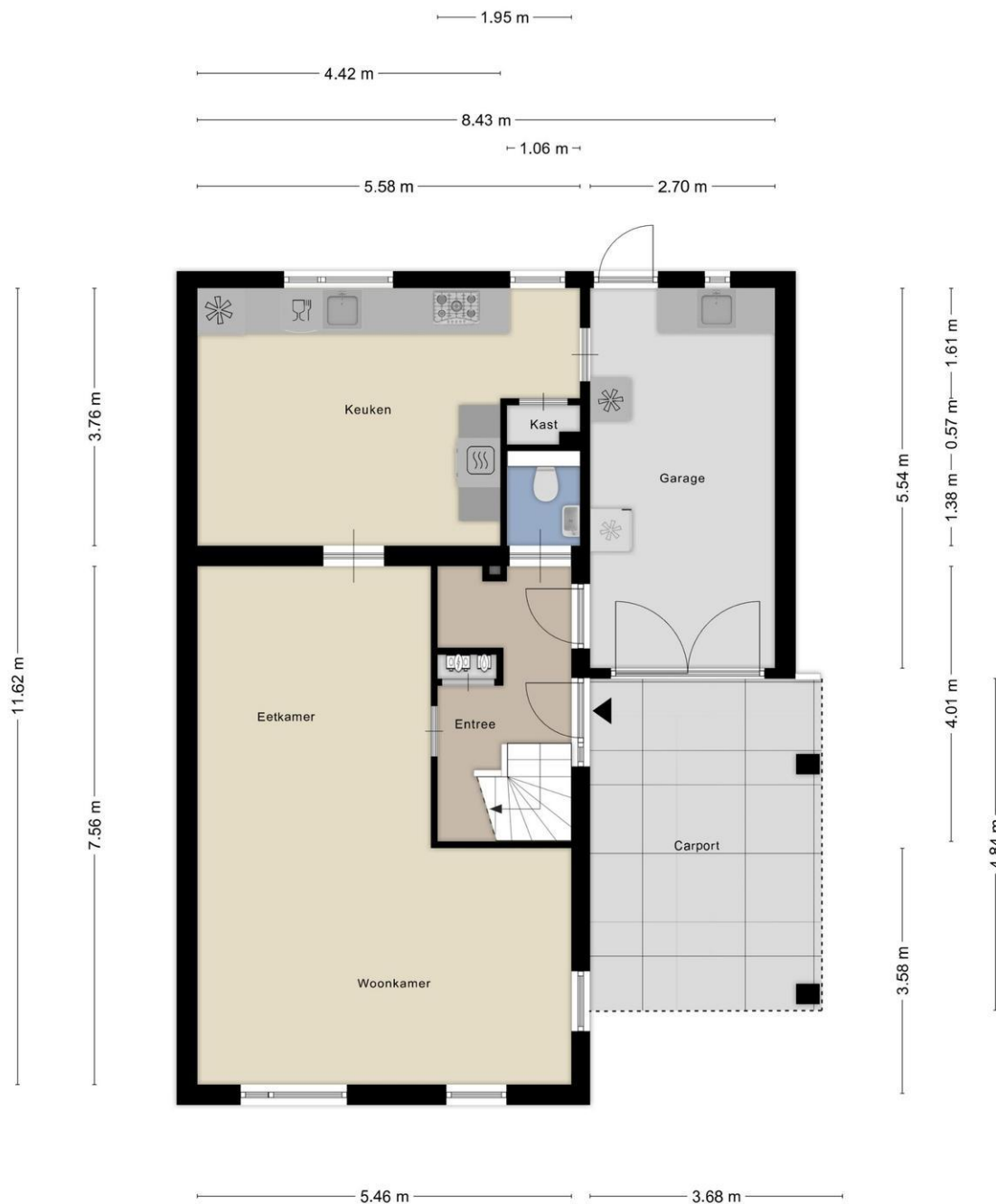
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Wehl
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	H
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5421
	Bebouwing		
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.			



Klompensmakersveld 7 Wehl



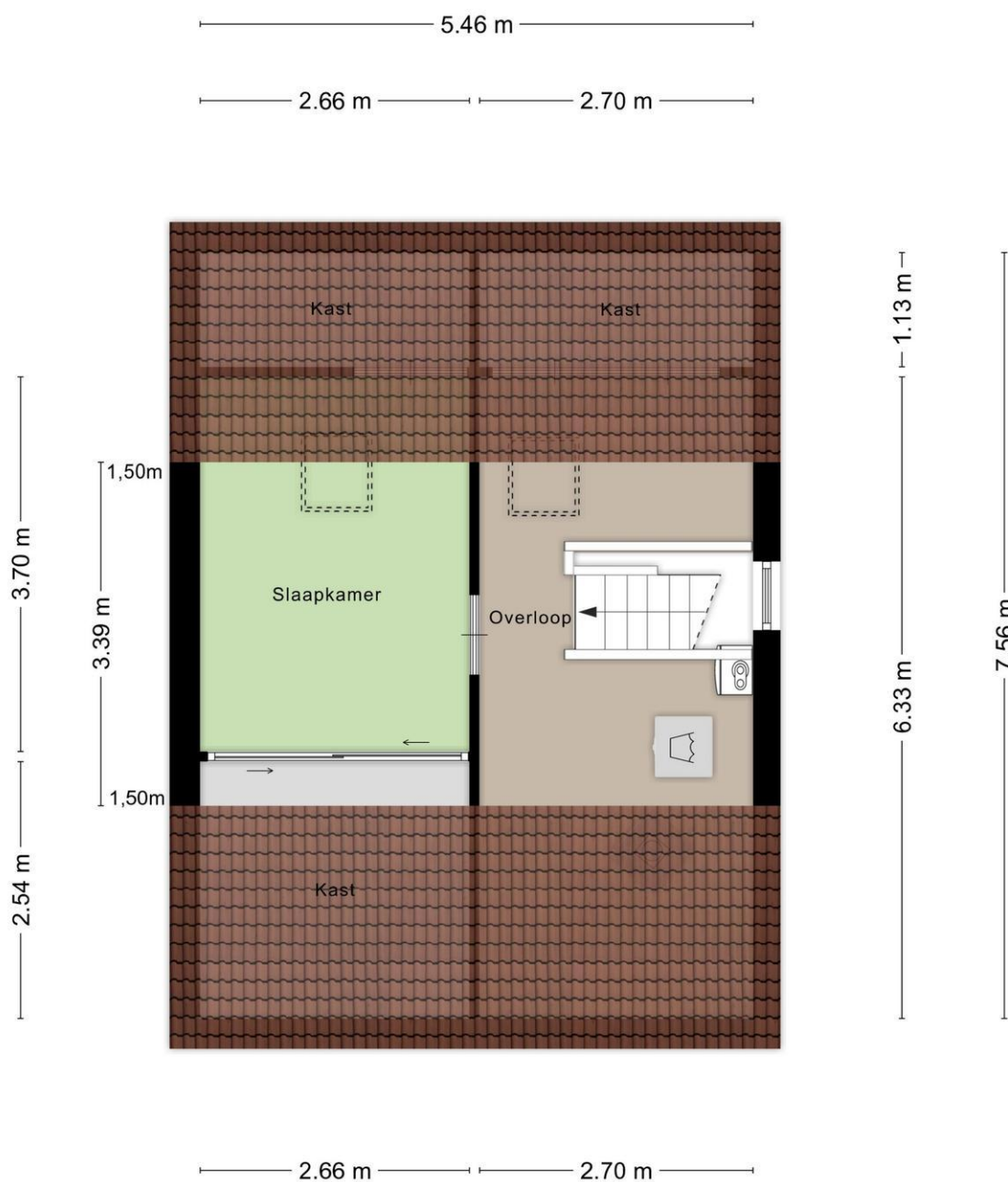
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Klompenmakersveld 7 Wehl

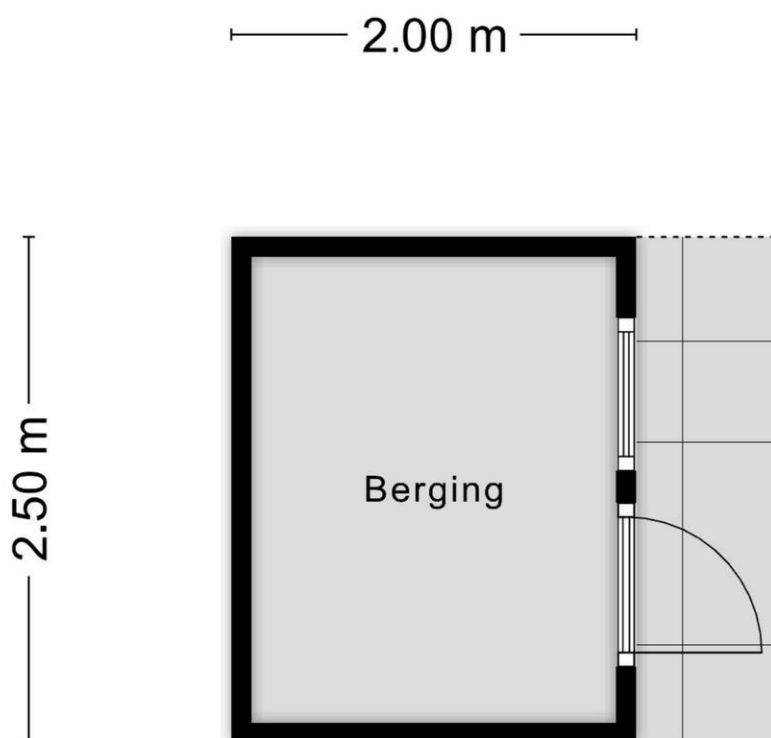


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

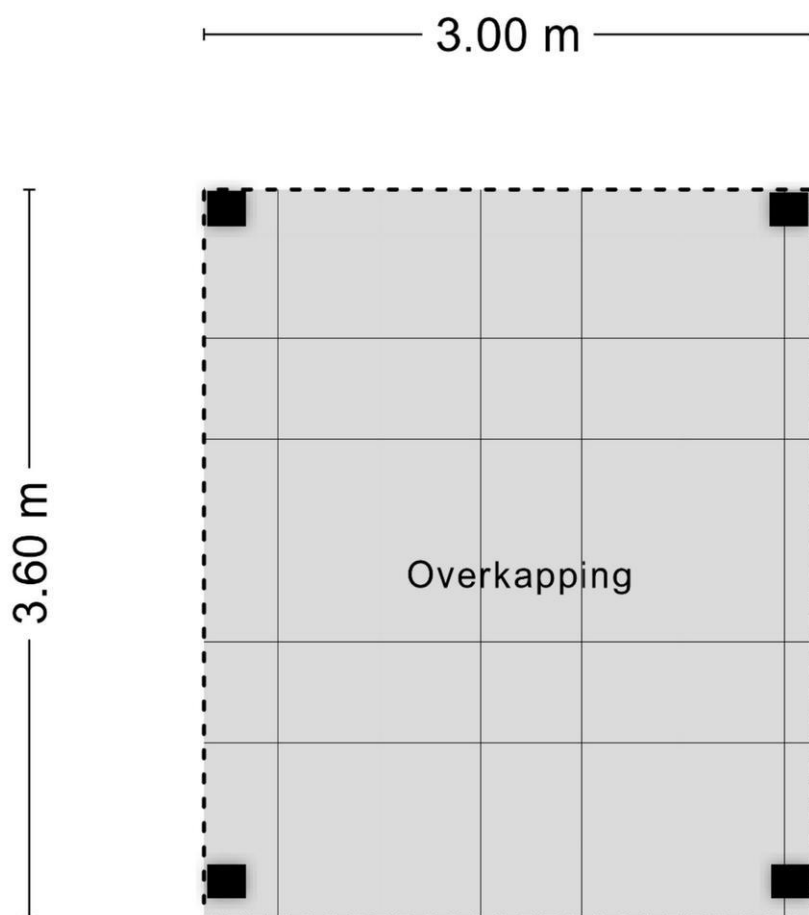
Klompenmakersveld 7 Wehl



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

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	☐	☐	☒	☐
– Verlichting tuinhuisje	☒	☐	☐	☐
– Verlichting bij voordeur met bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Planken en witte kast in garage	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☒	☐
– Gordijnen	☐	☐	☒	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
– Vitrages	☐	☐	☒	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– Vliegengordijn garage	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
– pvc vloer woonkamer	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐

Algemene informatie



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
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	☐	☒	☐	☐
– Vriezer garage	☐	☐	☒	☐
– Stoomoven	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
– Magnetron garage	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐

Algemene informatie

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☒	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– wasmachine en droger zolder	☐	☐	☒	☐
– Toiletborstel (los staande) boven	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒

Algemene informatie



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Losse bakken met beplanting achtertuin	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
kweekbakken (2x groene) en tuin-set onder overkapping	☐	☒	☐	☐
Tuintafel/ vogelhuisje voor/bij tuinhuisje	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
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...

