

VERKOOPBROCHURE



HET WALBEKERVELD 14 6986 AX ANGERLO

Ditters Fransen Makelaars
Kampsingel 3
6901 JC ZEVENAAR
Tel: 0316-524951

Ditters Fransen Makelaars
Wilhelminastraat 28
6942 BL DIDAM
Tel: 0316-221807

Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Omschrijving object

In het centraal gelegen dorp Angerlo, midden in de groene stedendriehoek Arnhem/Doetinchem/Zutphen en op een steenworp afstand van het fraaie stadje Doesburg in rustige en ruim opgezette woonomgeving gelegen helft van dubbel woonhuis met berging, oprit en geheel besloten tuin op het Oosten.

Deze woning is gebouwd in 1967, meet een woonoppervlakte van 81 m², heeft een inhoud van 335 m³ en is gelegen op een perceel eigen grond van 157 m².

Angerlo is een landelijk dorp in de gemeente Zevenaar, gelegen in de prachtige Liemers. Het dorp kenmerkt zich door zijn groene omgeving en rust, terwijl voorzieningen zoals winkels, basisscholen en sportverenigingen op korte afstand liggen. Via de N338 en N336 bent u binnen enkele minuten op de A12, waardoor steden als Arnhem, Nijmegen en Doetinchem uitstekend bereikbaar zijn. De omgeving biedt volop mogelijkheden voor wandel- en fietstochten door de Gelderse natuur. Hier woont u rustig en toch met alle gemakken binnen handbereik.

Belangstelling? Neem vrijblijvend contact met ons op. Wij kijken graag samen met u naar de kansen en mogelijkheden teneinde uw droomhuis aan te kopen!

Indeling	Begane grond: Entree, hal met trapopgang, toilet met fontein, meter/kelderkast, woonkamer met houtenvloerdelen en gashaard, gesloten keuken voorzien van lichte keukenopstelling met afzuigkap en gaskookplaat en afzuigkap, toegang tot tuin met berging. 1e Verdieping: Overloop, 3 slaapkamers, badkamer voorzien van douche en vaste wastafel, vlizotrap naar 2e Verdieping: Zolderberging met cv-opstelling Bijzonderheden: Woonoppervlakte 81 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, geheel isolerende beglazing, Atag HR combiketel 2011, 6 zonnepanelen, energielabel A, nieuwe groepenkast, keuze uit: projectnotaris Basisnotarissen Doetinchem of Van der Reijt & Reijenga Netwerk Notarissen 's-Heerenberg, woning wordt verkocht met clause "as is where is", verplichting tot zelfbewoning gedurende drie kalenderjaren.
Bouwjaar	1967
Type woning	Helft van dubbel woonhuis met berging, oprit en geheel besloten tuin
Perceeloppervlakte	157 m ²
Inhoud	335 m ³
Vraagprijs	€ 309.000,= K.K.
Aanvaarding	In overleg

	GEGEVENS
--	-----------------

KEUKEN	Gesloten keuken voorzien van lichte keukenopstelling met afzuigkap en gaskookplaat en afzuigkap
---------------	---

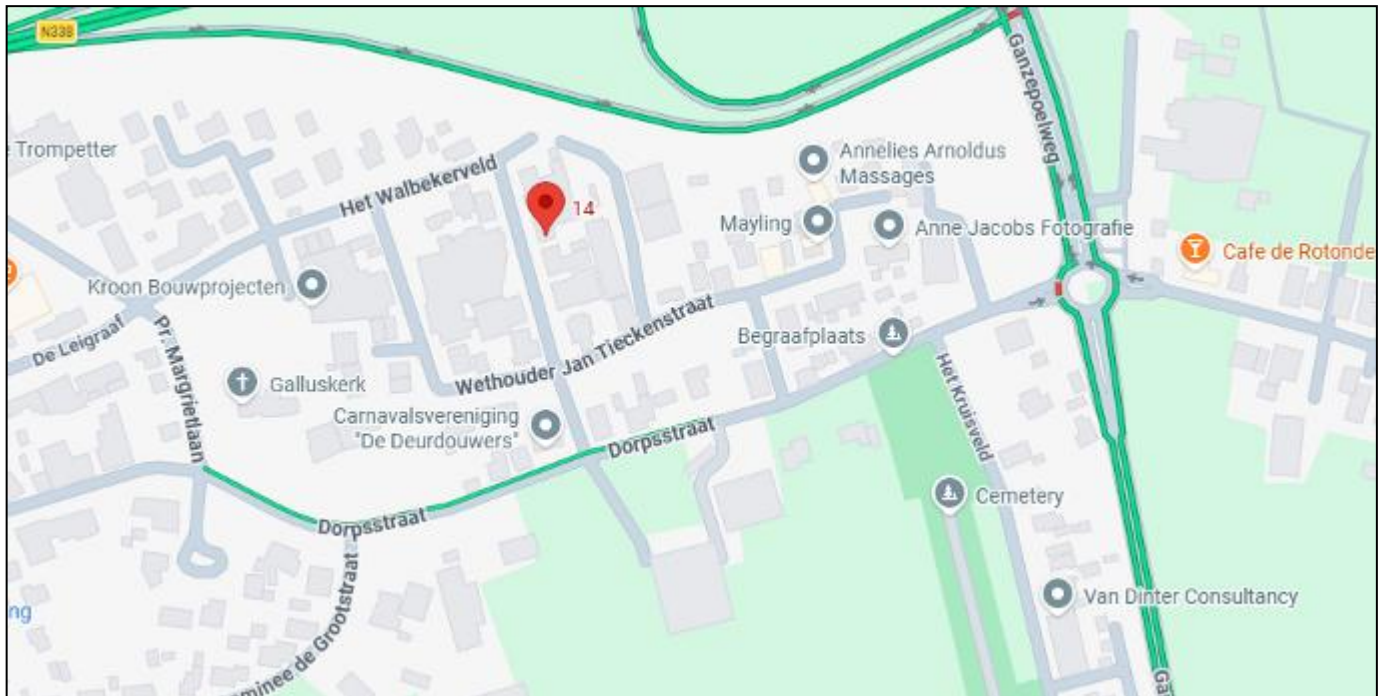
SANITAIR	Toilet met fontein
BADKAMER	Badkamer voorzien van douche en vaste wastafel

ISOLATIE	Geheel isolerende beglazing, Atag HR combiketel 2011, 6 zonnepanelen, energielabel A
-----------------	--

ONDERHOUD	
Binnen / Buiten	Goed
Asbest	Mogelijk zijn er asbest houdende materialen verwerkt in het rookkanaal

TUIN	
Ligging	Oosten
Onderhoud	Normaal

OMGEVING



ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Angerlo is een rustig gelegen dorp en beschikt over diverse voorzieningen o.a. een basisschool, een rijk verenigingsleven waaronder een buurtvereniging, kleinschalige detailhandel en overige dagelijkse voorzieningen. De locatie ligt op steenworp afstand van de Hanzestad Doesburg. Doesburg, drielandenpunt op de grenzen van Achterhoek, Veluwe en Liemers, geniet grote bekendheid door haar prachtig gerestaureerde historische binnenstad en vestingwerken. Een binnenstad die als gevolg daarvan zelfs diverse malen mocht fungeren als decor voor bioscoopfilms. Actief hierop inspelende touringcarbedrijven weten ook waar men de mosterd haalt en Doesburg mag zich dan ook jaarlijks verheugen op de belangstelling van vele tienduizenden bezoekers.

FOTO'S



FOTO'S

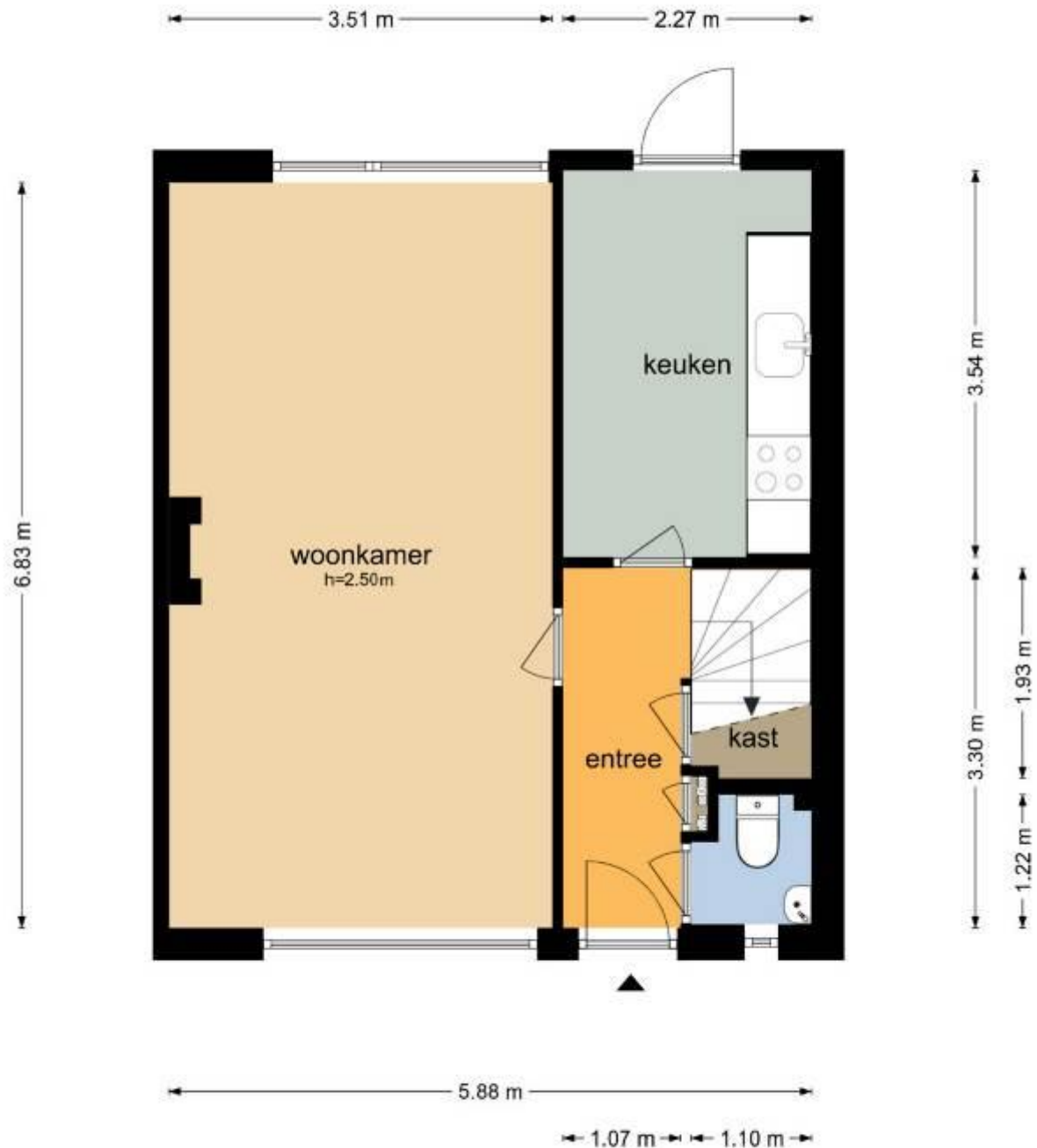


FOTO'S



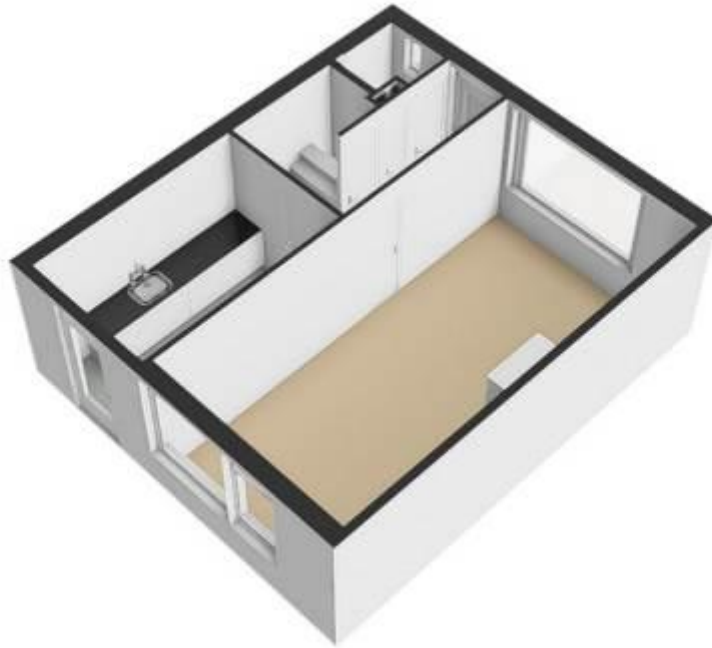
PLATTEGRONDEN

Het Walbekerveld 14 - ANGERLO Begane Grond



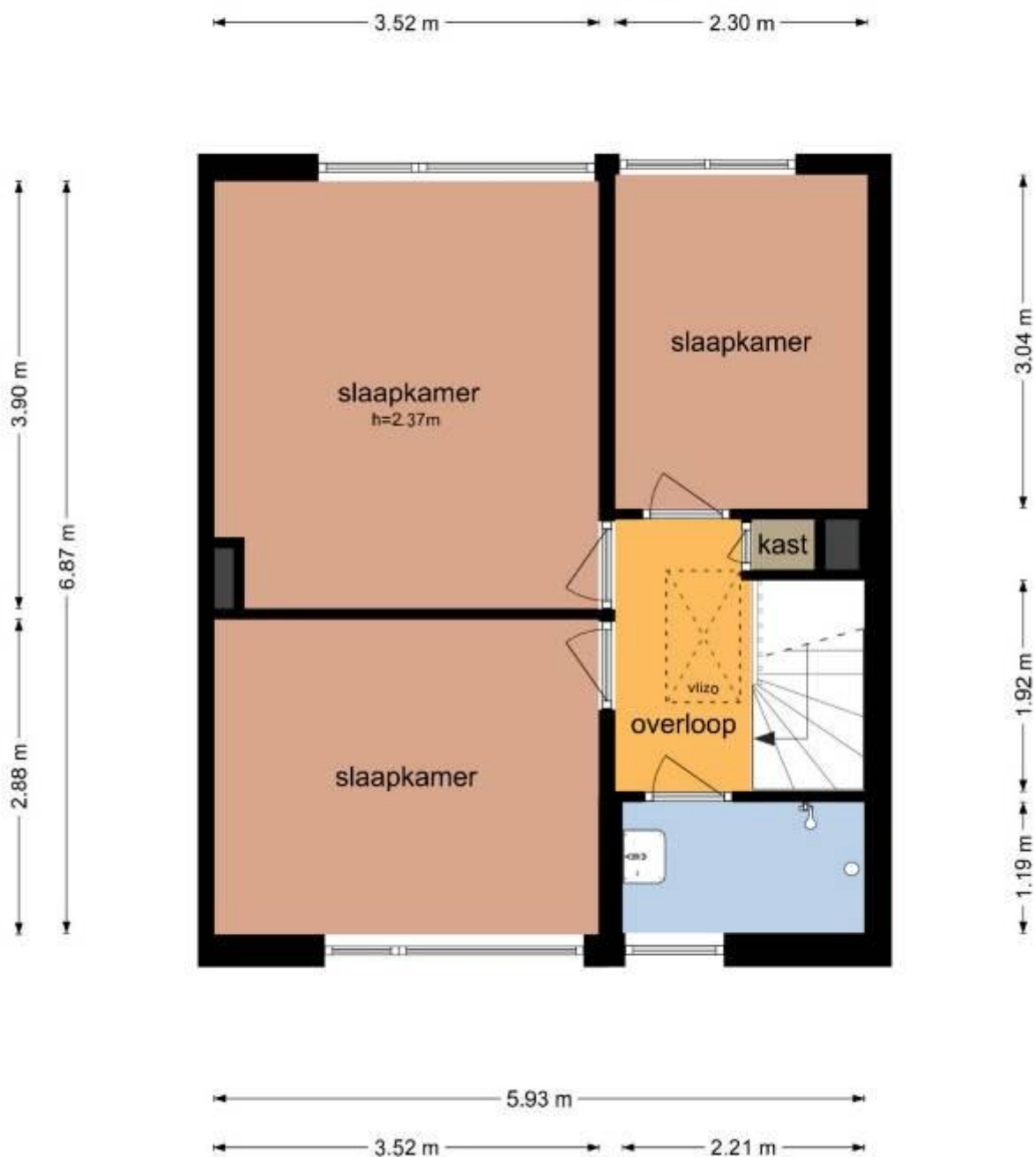
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Het Walbekerveld 14 - ANGERLO Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

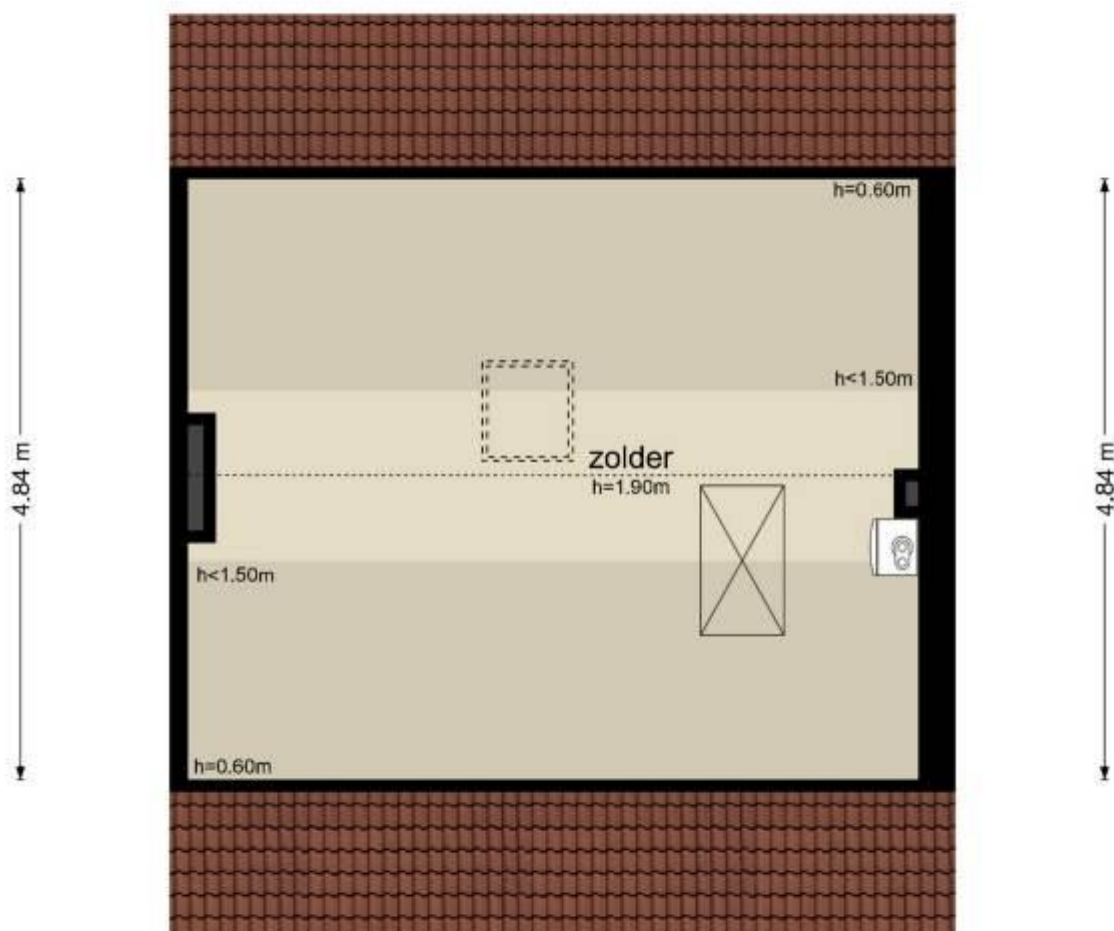
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN

Het Walbekerveld 14 - ANGERLO Tweede Verdieping

5.88 m



5.88 m

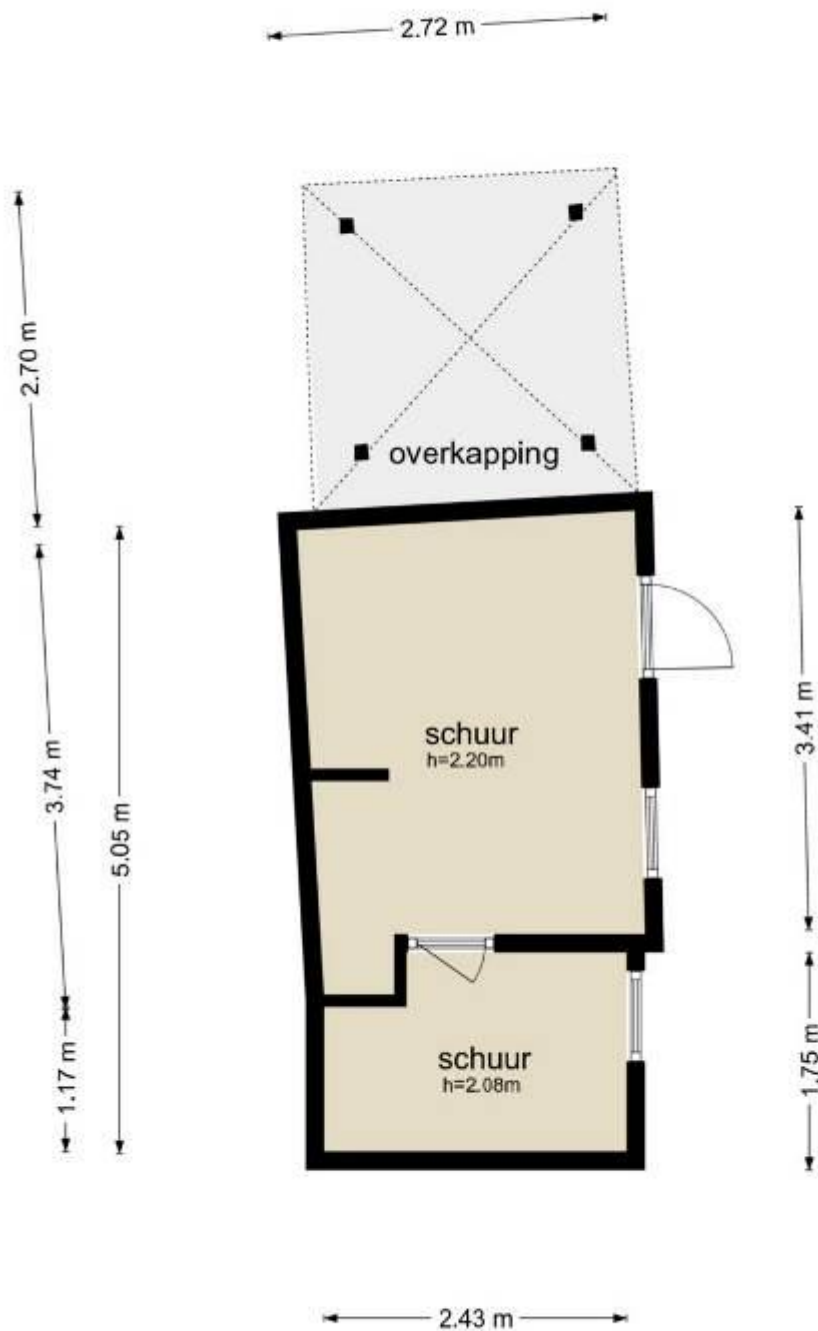
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



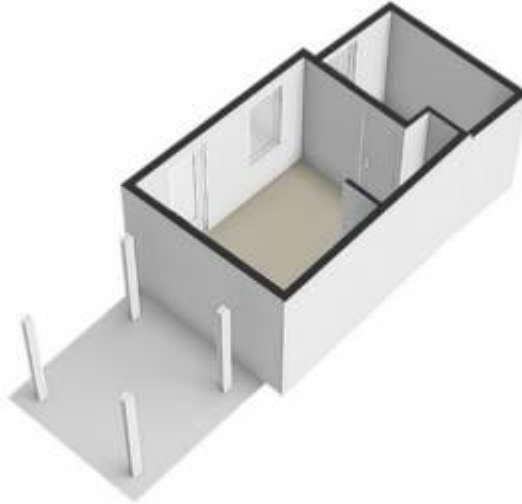
PLATTEGRONDEN

Het Walbekerveld 14 - ANGERLO Schoor

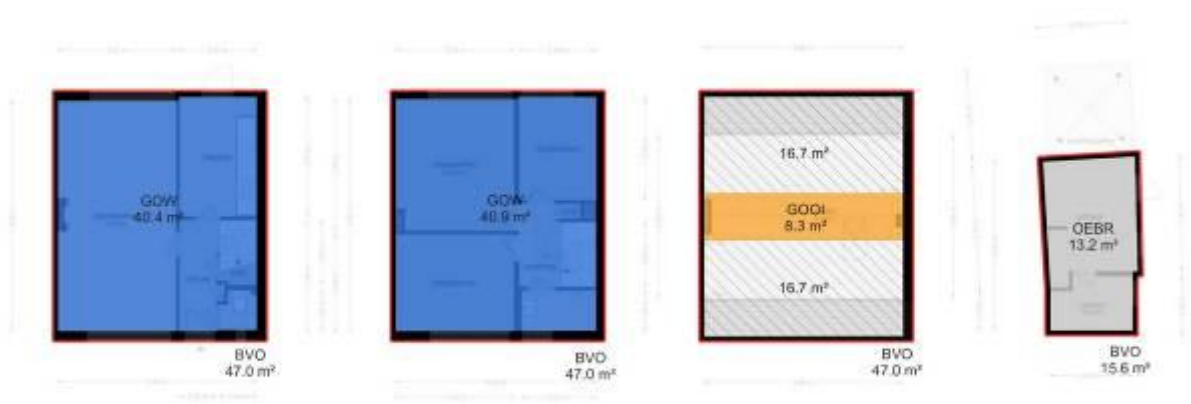


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



NEN2580



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Angerio B 1658



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
20	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Angerio
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1658
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eersikdend uitreksel, geleverd op 2 april 2025			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
Aan dit uitreksel 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.			



Enkele belangrijke punten:

Mededelingsplicht / onderzoeksplicht:

De informatie in deze brochure is verkregen van de eigenaar / verkoper van het object en uit eigen waarnemingen ter plaatse. De verkoper heeft de plicht om de koper naar beste weten te informeren. Op de koper rust een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling van de woning en haar omgeving.

In dit kader verdient het aanbeveling dat de koper een (bouwkundige) deskundige inschakelt; eventuele nadelige gevolgen van het niet inschakelen van een deskundige door de koper kunnen de verkoper en zijn makelaar niet worden aangerekend. In onze koopaktes wordt daarom standaard de volgende clausule opgenomen.

"Koper verklaart ermee bekend te zijn, dat de verkoopmakelaar heeft geadviseerd een eigen (bouw)deskundige bij de aankoop in te schakelen en dat het nalaten hiervan voor eigen risico van de koper is.

Een bod uitbrengen:

Een vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bod.

Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs brengt niet automatisch een koopovereenkomst tot stand. De verkoper kan beslissen of het bod wel of niet wordt aanvaard of kan een tegenvoorstel doen.

Biedverloop:

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning:

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze. Een overeenkomst komt eerst dan tot stand, indien overeenstemming is bereikt over koopsom, levering, bijkomende voorwaarden en roerende zaken.

Koopakte:

De koopakte wordt, tenzij anders overeengekomen, opgesteld door de verkoopmakelaar volgens de regels van de Nederlands Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Indien op verzoek van de koper een voorbehoud wordt gemaakt ter verkrijging van een hypothecaire lening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG) zal hiervoor –tenzij expliciet anders overeengekomen – een maximum termijn van zes weken na totstandkoming van de overeenstemming in de koopakte worden opgenomen.

In alle koopovereenkomsten die door bemiddeling van Ditters Franssen Makelaars worden gesloten, zal standaard een waarborgsom of bankgarantie ter hoogte van 10% van de koopsom worden opgenomen. Koper dient uiterlijk zeven weken na de totstandkoming van de overeenstemming hiervoor zorg te dragen.

Bedenktijd:

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen in het kader van de consumentenkoop wordt in de koopakte een clausule opgenomen, waarin is bepaald, dat de koper binnen een bepaalde periode - na de ontvangst van de getekende koopakte-gerechtigd is de koop te ontbinden. In de koopakte kan worden opgenomen, dat ook ten behoeve van de verkoper een dergelijke bedenktijdclausule zou kunnen gelden.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen:

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Relevante informatie uit het eigendomsbewijs is ter inzage via de makelaar.

Bij appartementen spelen diverse achterliggende documenten een rol, zoals de splitsingsakte, het reglement en de stukken van de V.V.E. Het verdient aanbeveling zich hierover te laten informeren.

Bouwkundige risico's:

Indien de woning gebouwd is in de periode 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals, Kwaaitaal-, Omnia-, of Mantavloeren.

Er is gebleken dat in gebieden met hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele wapening kan aantasten.

Indien de woning is gebouwd in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkwerijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van geldende milieuwetgeving speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee brengen. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Voor objecten van ca. 30 jaar of ouder zal in de koopakte de algemene ouderdomsclausule worden opgenomen, hetgeen -beknopt-betekent, dat aan deze objecten lagere eisen aan de bouwkwiteit gesteld mogen worden.

Bodemverontreiniging/ ondergrondse tanks:

Voor zover de verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijken de bodemverontreiniging, van welke aard dan ook.

Overig:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksovervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.