

VERKOOPBROCHURE



**Didamseweg 4
7031 AL WEHL**

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.

WEHL	Didamseweg 4
Omschrijving	De woning is gelegen in het centrum van Wehl en bevindt zich op loop afstand van alle winkels. Deze twee onder een kap was ooit het voormalige postkantoor van Wehl. Nu is het verbouwd tot een fraai woonhuis, welke levensloop bestendig is ingericht. De woning beschikt over 4 slaapkamers waarvan 2 op de begane grond en waar ook de badkamer zich bevindt. De woning is goed onderhouden aan de binnen en buitenzijde. De tuin is netjes aangelegd en goed onderhouden en voor de klussers is er een grote schuur met een sfeervolle veranda waar je heerlijk kunt genieten van de zon. Het woonoppervlakte is heerlijk royaal op de begane grond is het ruim 90m2 en op de 1e verdieping 40m2, samen goed voor ruim 131,90m2 woonoppervlakte en er is nog een ruime zolder. De woning is recent geschilderd en beschikt over spouwmuur-isolatie, geheel dubbel glas en een nieuwe geïsoleerde kap en pannen.
Indeling:	BEGANE GROND: Entree, hal, vernieuwde meterkast, woonkamer van ca. 30 m2 en een open keuken van ca. 15 m2 met de gebruikelijke inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, vriezer, koelkast, gaskookplaat en een combimagnetron. In de achter aanbouw is een ruime hal met entree via de achterdeur, een CV hok, hangtoilet, badkamer met wastafel, hoekbad/douche en witgoed opstelling en er zijn 2 slaapkamers (13 en 8 m2) waarvan de grootste met een kastenwand met schuifdeuren. 1E VERDIEPING: Ruime overloop, met 2 grote slaapkamers met inbouwkasten en een toilet met wastafel. Er is een mogelijkheid om het platte dak te betreden. 2E VERDIEPING: Via een vlizotrap op de overloop kom je op een ruime bergzolder met daglicht en voldoende stahoogte. BIJZONDERHEDEN: Woonopp. 131,90m2, 8 groepen elektriciteit en glasvezel, kozijnen en dak geheel vernieuwd. Olie tank aanwezig, is gesaneerd. KIWA certificaat aanwezig.
Bouwjaar	1966
Type woning	Half vrijstaand woonhuis.
Perceeloppervlakte	245 m²
Inhoud	450 m³
Vraagprijs / aanvaarding	€ 250.000,= kosten koper / in overleg

GEGEVENS

KEUKEN

Open keuken van ca. 15 m² met de gebruikelijke inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, vriezer, koelkast, gaskookplaat en een combimagnetron.

SANITAIR

Hangtoilet begane grond en toilet met fontein op 1^e verdieping.

BADKAMER

Badkamer met wastafel, hoekbad/douche en witgoed opstelling en er zijn 2 slaapkamers (13 en 8 m²) waarvan de grootste met een kastenwand met schuifdeuren.

ISOLATIE

Dak- en muurisolatie. Geheel isolerende beglazing

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Goed

Asbest

Geen asbesthoudende materialen waargenomen, doch gezien het bouwjaar mogelijk aanwezig.

TUIN

Ligging

Noord

Afmeting tuin

Ca. 120 m²

Onderhoud

Normaal aangelegd

Lijst van zaken

Omschrijving van de zaken die wel of niet in de koop zijn begrepen. De algemene gedragslijn en het normale verwachtingspatroon is dat de hierna vermelde zaken inbegrepen zijn. Van deze standaard is afwijking mogelijk.

Adres te verkopen woning: **Didamseweg 4, 7031 AL WEHL**

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

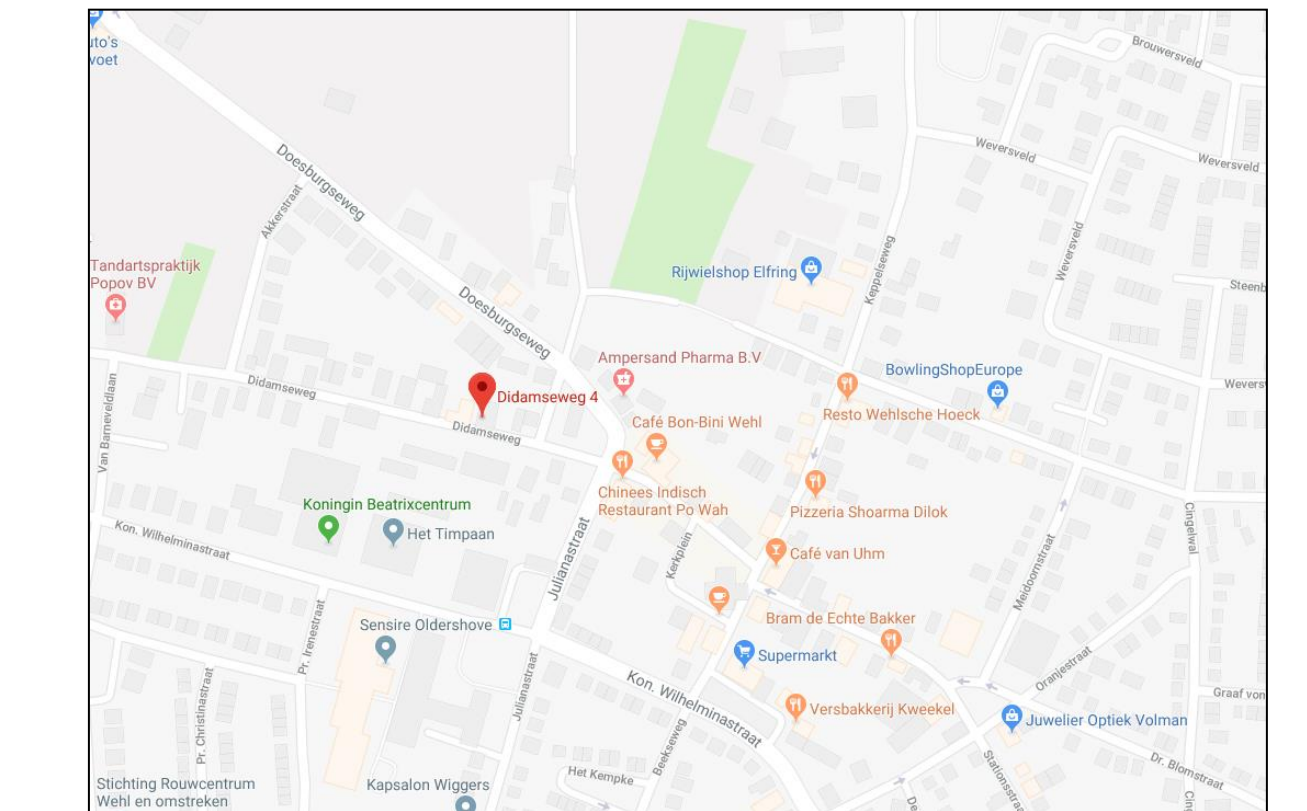
Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t .
Woning				
Verlichting, te weten:				
inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
losse (hang)lampen + wandlamp	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
gordijnrails	☒	☐	☐	☐
gordijnen	☒	☐	☐	☐
overgordijnen	☒	☐	☐	☐
vitrages	☒	☐	☐	☐
rolgordijnen beneden blijven hangen	☒	☐	☐	☐
rolgordijnen boven gaan mee	☐	☒	☐	☐
jaloerieën	☐	☐	☐	☒
(losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
parketvloer	☐	☐	☐	☒
houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
laminaat	☐	☐	☐	☒
plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒

Overig, 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	☐	☐	☐	☒
Sanitair/Sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
toilet	☒	☐	☐	☐
toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
ligbad	☒	☐	☐	☐
jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
douche (cabine/schermbord)	☐	☐	☐	☒
stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
wastafel	☐	☐	☐	☒
wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
planchet	☐	☐	☐	☒
toiletkast boven	☒	☐	☐	☐
toilet boven	☒	☐	☐	☐
toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Antenne / glasvezel	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐

(Voordeur)bel niet werkend	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
boiler	☐	☐	☐	☒
close-in boiler	☐	☐	☐	☒
geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling niet werkend	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting niet actief	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting:				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties:				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder 1 is goed en 1 is defect	☒	☐	☐	☐
Bebouwing:				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging losse kasten gaan mee	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overige tuin, te weten:				
(sier)hek / poort	☒	☐	☐	☐
Overig				
CV/geiser/boiler	☒	☐	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☐	☐	☒
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☐	☐	☒
Stadsverwarming	☐	☐	☐	☒

	OMGEVING
--	----------

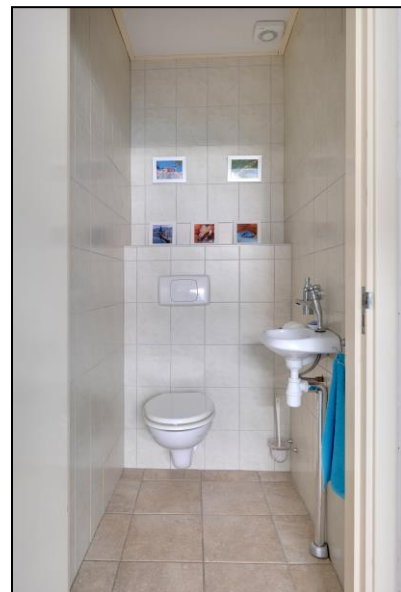


ALGEMENE GEMEENTELIJKE INFORMATIE

Wehl is een plaats in de gemeente Doetinchem en gelegen in de Gelderse streek de Liemers. De plaats telt 6876 inwoners (2009). Tot 2005 was Wehl een zelfstandige gemeente, maar ten gevolge van een gemeentelijke herindeling werd Wehl (samen met het Zelhemse Broek) bij de buurgemeente Doetinchem gevoegd. De naam Wehl (Weel) komt rond het jaar 1200 voor het eerst in akten voor. Archeologische vondsten dateren uit de 12e eeuw. Tufstenen geledingen van de toren van de rooms-katholieke Sint-Maartenskerk dateren uit deze tijd. (De rest van de neogotische kerk is in 1916 door Jan Lendering herbouwd.) Op 1 januari 2005 werd de gemeente opgeheven en bij Doetinchem gevoegd. Wehl is gelegen aan de rijksweg A18. Tussen Wehl en Kilder ligt een afslag van deze snelweg. Wehl heeft tevens ontsluiting middels enkele provinciale wegen. De N815 Wehl richting Kilder, de N814 Wehl richting Hummelo en de N813 A12/Zevenaar richting Doetinchem. Wehl ligt tevens aan de spoorlijn Arnhem - Winterswijk. Het station Wehl werd begin 2010 gesloopt om ruimte te maken voor woningbouw. De perrons zijn echter wel gebleven. Begin 2010 werd bekend dat ProRail vanaf Wehl richting Doetinchem 1,5 kilometer dubbelspoor wil leggen om vertragingen te voorkomen. De buurtbus tussen 's-Heerenberg en Didam gaat op de heen- en terugweg via het treinstation in Wehl.

FOTO'S



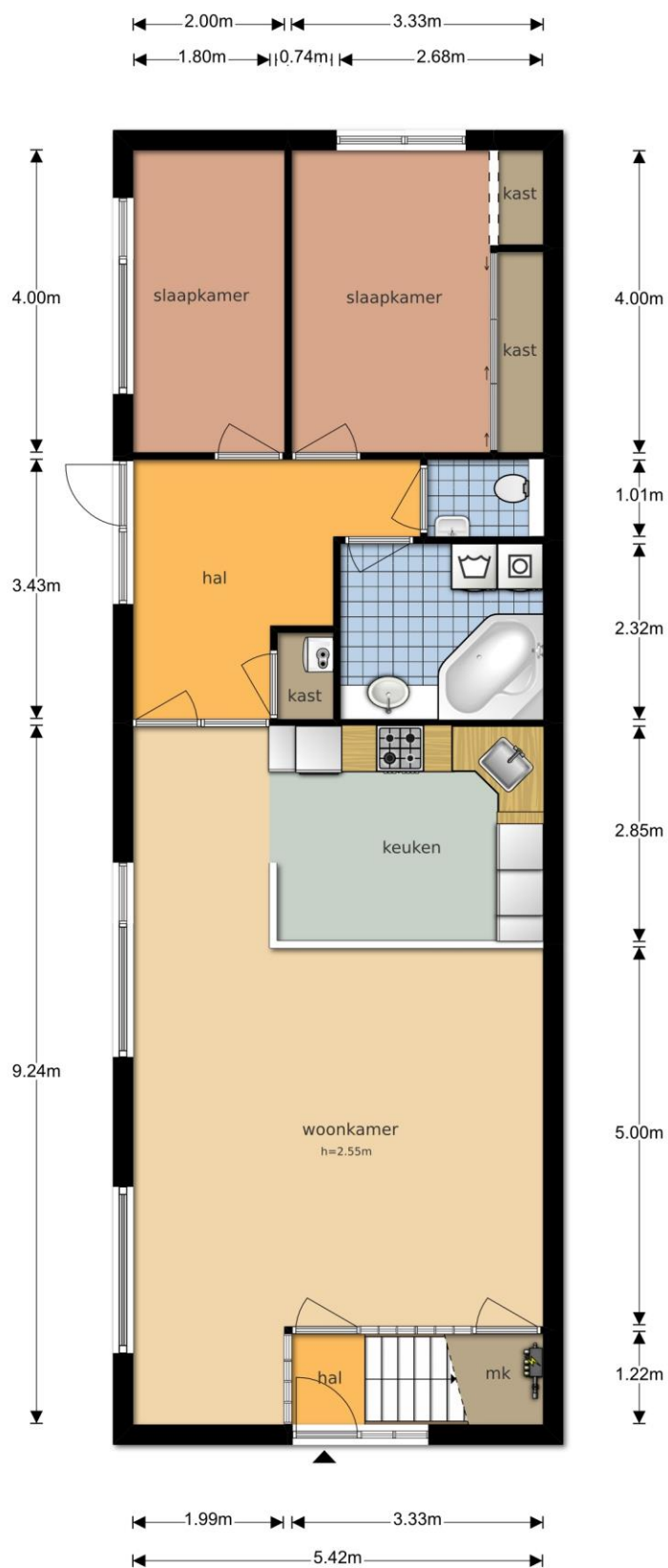






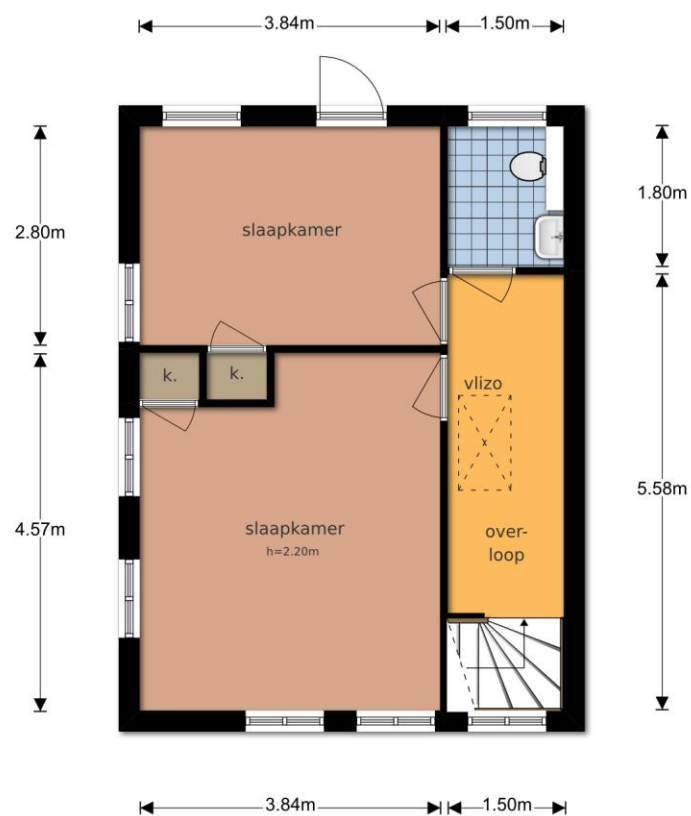


Didamseweg 4 - Wehl
Begane Grond



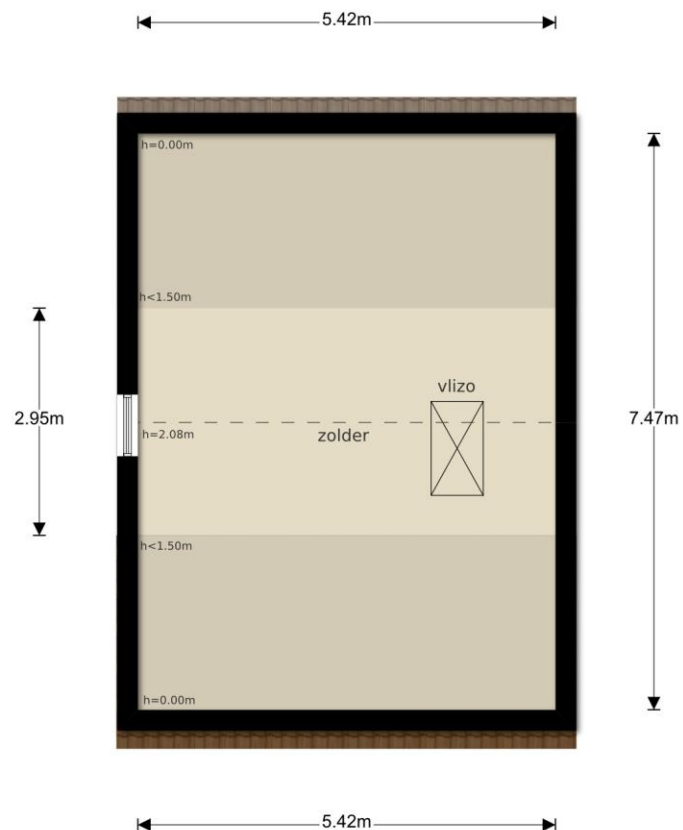
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Didamseweg 4 - Wehl
Eerste Verdieping



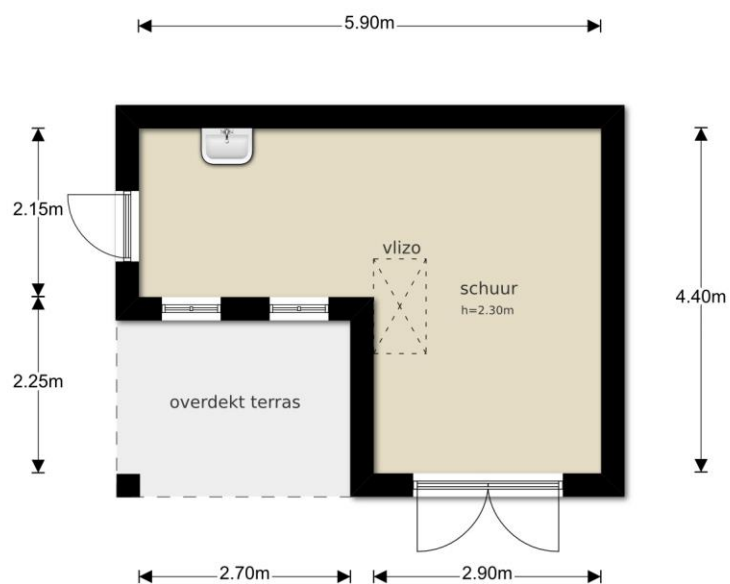
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 © www.objectenco.nl

**Didamseweg 4 - Wehl
Tweede Verdieping**



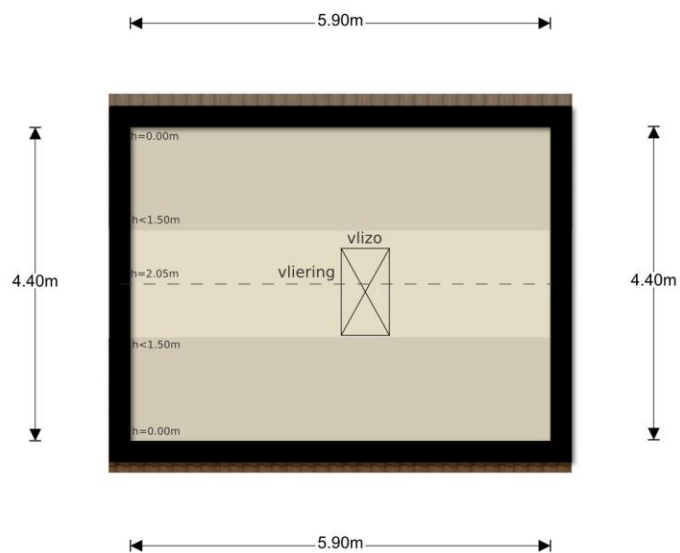
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

**Didamseweg 4 - Wehl
Schoor - Begane Grond**



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

**Didamseweg 4 - Wehl
Schoor - Eerste Verdieping**



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

KADASTRALE TEKENING



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		WEHL
	Huisnummer	Stad		H
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		6105
	Voorlopige kadastrale grens			
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
	Overige topografie			
Voor een aansluitend uittreksel, Apeldoorn, 28 mei 2018		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare meten worden ontleend.		
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.		

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 overeen gekomen, 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 zal 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 mogelijkwerwijs asbest houdende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van geldende milieuregelingen 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 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 (vloe-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

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

Toelichtingsclausule NEN258:

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