

VERKOOPBROCHURE



**IJZEROVEN 12
7031 GC WEHL**

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

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

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

Omschrijving object

Welkom bij de IJzeroven 12 te Wehl, een comfortabele woning geheel uitgevoerd in VT wonen look, uitstekend gelegen in nieuwbouwplan Heideslag. Jouw kans op een royale gloednieuwe instapklare woning prima gelegen in een zeer populaire en kindvriendelijke nieuwbouwwijk aan de Zuidkant van Wehl!

In rustige woonomgeving aan de rand van Wehl gelegen uitstekend onderhouden helft van dubbel woonhuis met inpandige berging en heerlijke tuin op het zuidwesten met vrij uitzicht aan de achterzijde en voorzien van achterom. In de zonnige achtertuin kun je op elk moment van de dag genieten van de zon. De woning is gebouwd in 2024, meet een inhoud van 235 m³ en is gelegen op een perceel eigen grond van 100 m². De woning is geheel in moderne kleurstellingen uitgevoerd. Deze zeer energiezuinige woning beschikt over 8 zonnepanelen wat resulteert in een gunstig energielabel A+, dus garantie op lage energiekosten en betere financieringsmogelijkheden.

De woningen in plan Heideslag kenmerken zich door een bouwwijze waarbij gebruik is gemaakt van duurzame materialen en energiezuinigheid. Ben je op zoek naar nieuwbouwwoning maar heb je geen zin en tijd om lange bouwtrajecten te doorlopen? Deze onder leuke architectuur gebouwde woning is dan werkelijk een uitstekend alternatief!

Wehl is een aantrekkelijk dorp in de gemeente Doetinchem, gelegen in de groene Achterhoek. Het combineert dorpse rust met uitstekende voorzieningen: een levendig centrum met winkels voor de dagelijkse boodschappen, verschillende basisscholen, sportverenigingen en een actief verenigingsleven. De omgeving kenmerkt zich door een afwisselend landschap van akkers, weilanden en bosgebieden, ideaal voor fiets- en wandeltochten. Het dorp heeft een eigen treinstation, wat zorgt voor een uitstekende verbinding met het openbaar vervoer. Via de A18 kan je snel alle kanten op waardoor grotere plaatsen als Doetinchem en Arnhem goed bereikbaar zijn. Ook prettig is het eigen treinstation welke onderdeel uitmaakt van de spoorlijn Arnhem – Doetinchem – Winterswijk.

Als je op zoek bent naar een instapklare woning waar luxe, comfort en energiezuinigheid samenkomen, dan ben je hier op het juiste adres!

WEHL

IJZEROVEN 12

Indeling

BEGANE GROND: Entree, hal met trapopgang, meterkast, luxe toilet voorzien van wandcloset met fontein, L-vormige woonkamer met pvc-vloer en openslaande deuren naar zonneterras, halfopen keuken voorzien van moderne hoek opgestelde inbouwkeuken met rvs-afzuigkap, inductiekookplaat, combi-oven, koelkast/vriezer en vaatwasmachine, berging met wasmachine aansluiting en zijdeur.

1E VERDIEPING: Overloop, 2 ruime slaapkamers met pvc-vloer, moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en 2e wandcloset.

BIJZONDERHEDEN: Woonoppervlakte 70 m², inhoud 235 m³, NEN 2580 meetrapport beschikbaar, Energielabel A+, geheel kunststof kozijnen met HR+/- beglazing, dak-, muur-, en vloerisolatie, gehele woning is voorzien van pvc-vloeren.

Bouwjaar

2024

Type woning

Helft van dubbel woonhuis met inpandige berging

Perceeloppervlakte

100 m²

Inhoud

235 m³

Bieden vanaf prijs

€ 309.000,= kosten koper

Aanvaarding

In overleg

GEGEVENS WOONHUIS

KEUKEN

Halfopen keuken voorzien van moderne hoek opgestelde inbouwkeuken met rvs- afzuigkap, inductiekookplaat, combi-oven, koelkast/vriezer en vaatwasmachine

SANITAIR

Luxe toilet voorzien van wandcloset met fontein

BADKAMER

Moderne badkamer met inloofdouche, wastafelmeubel en 2e wandcloset

ISOLATIE

Volledig geïsoleerd, HR ++ beglazing, zonnepanelen en warmtepomp

ONDERHOUD

Binnen / Buiten

Uitstekend

Asbest

Geen asbest

TUIN

Ligging

Zuidwest

Onderhoud

Normaal

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **IJzeroven 12, 7037 GC Wehl**

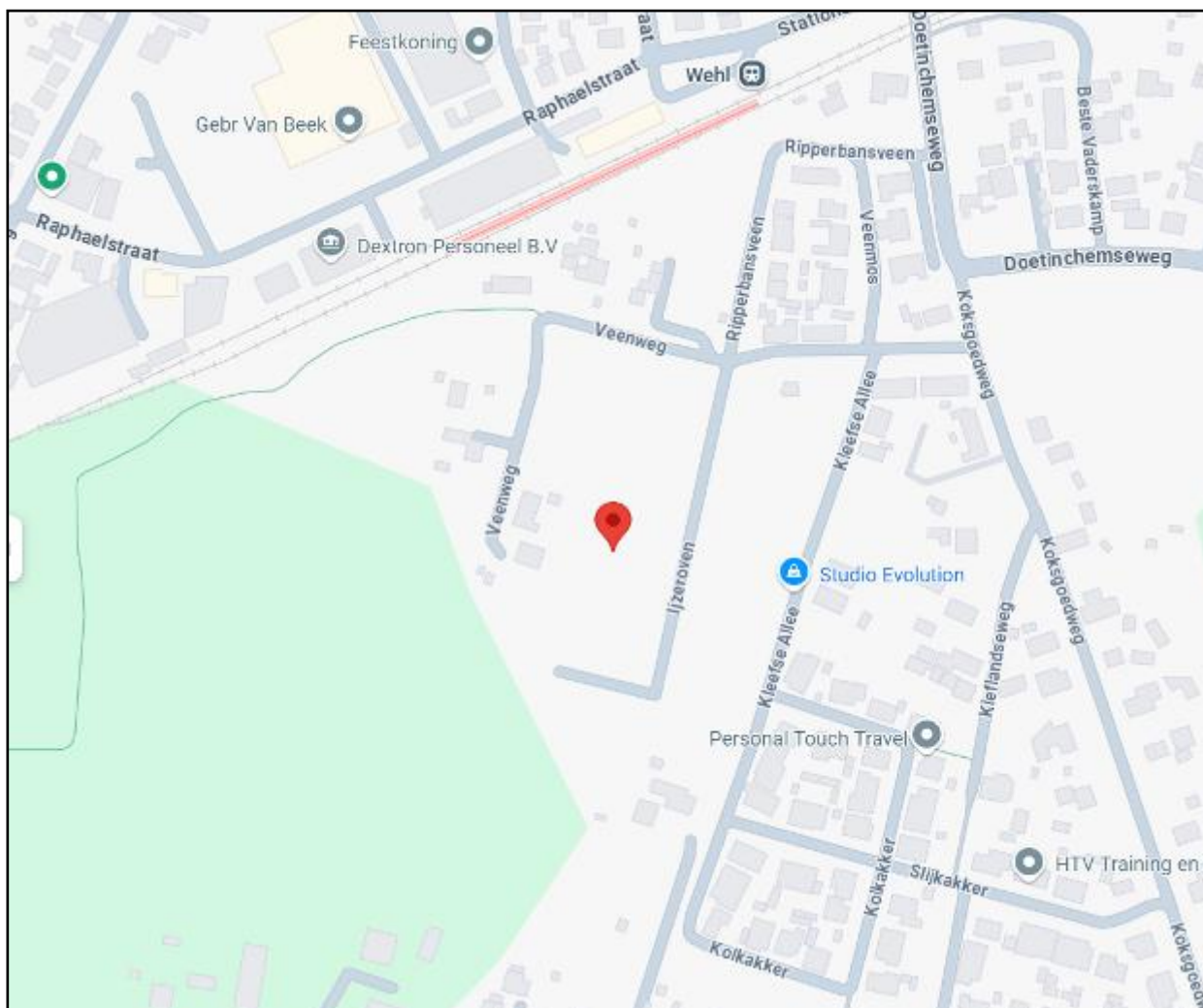
Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmer	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- gordijnen	☐	☐	☐	☒
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- screens	☐	☐	☐	☒
- rolluiken	☐	☐	☐	☒
- zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer / pvc	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☐	☐	☐	☒
- plavuizen + marmoleum benedenverdieping	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Pelletkachel	☐	☐	☐	☒
(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/schermb)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- wastafel	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- planchet	☐	☐	☐	☒
- toiletkast	☐	☐	☐	☒
- toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☐	☐	☐	☒
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
CV-installatie	☐	☐	☐	☒

Boiler	☐	☐	☐	☒
Close-in boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Mechanische ventilatie	☒	☐	☐	☐
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☒
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
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

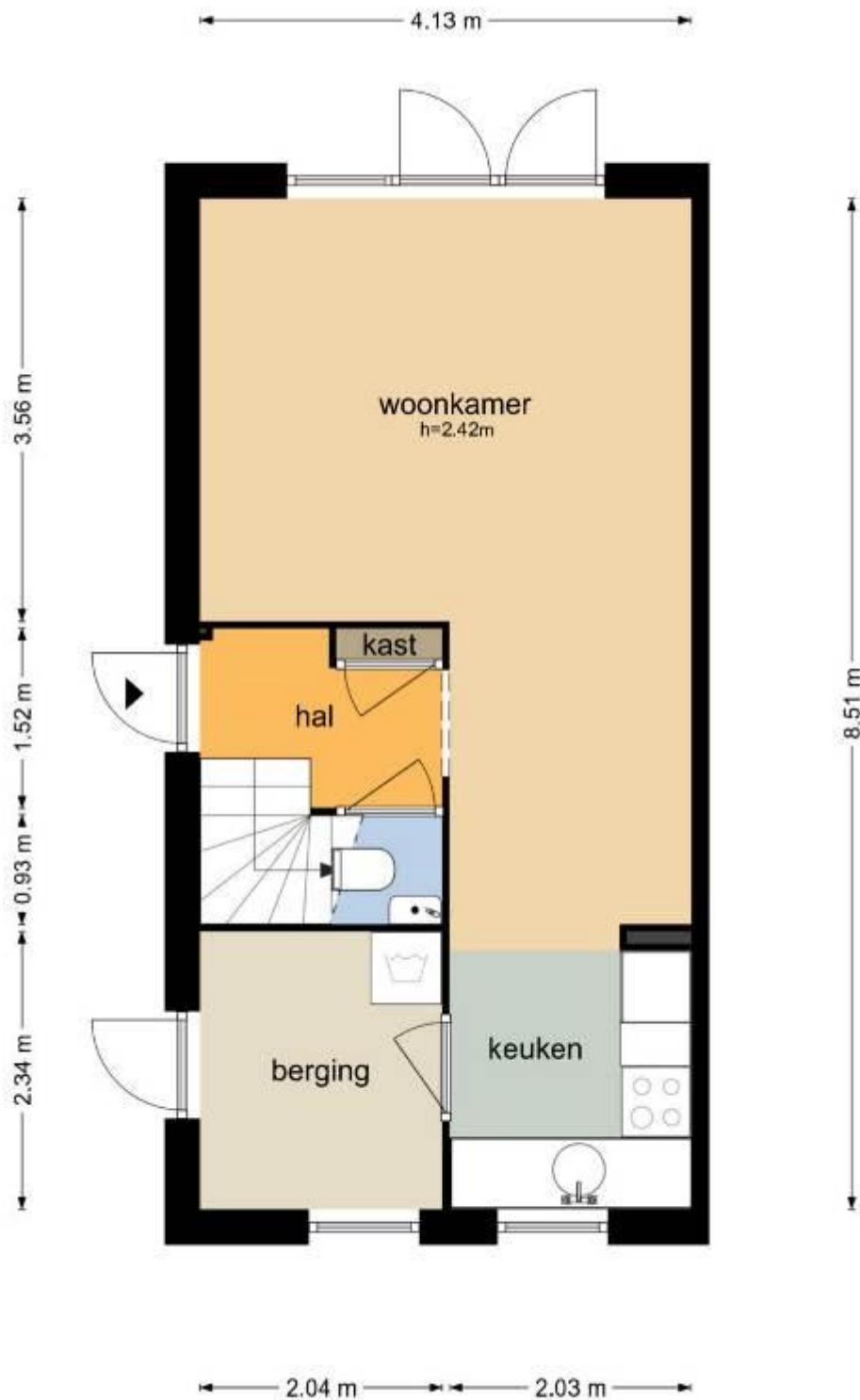


FOTO'S



PLATTEGRONDEN

Ijzeroven 12 - Wehl 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

Ijzeroven 12 - Wehl Eerste Verdieping

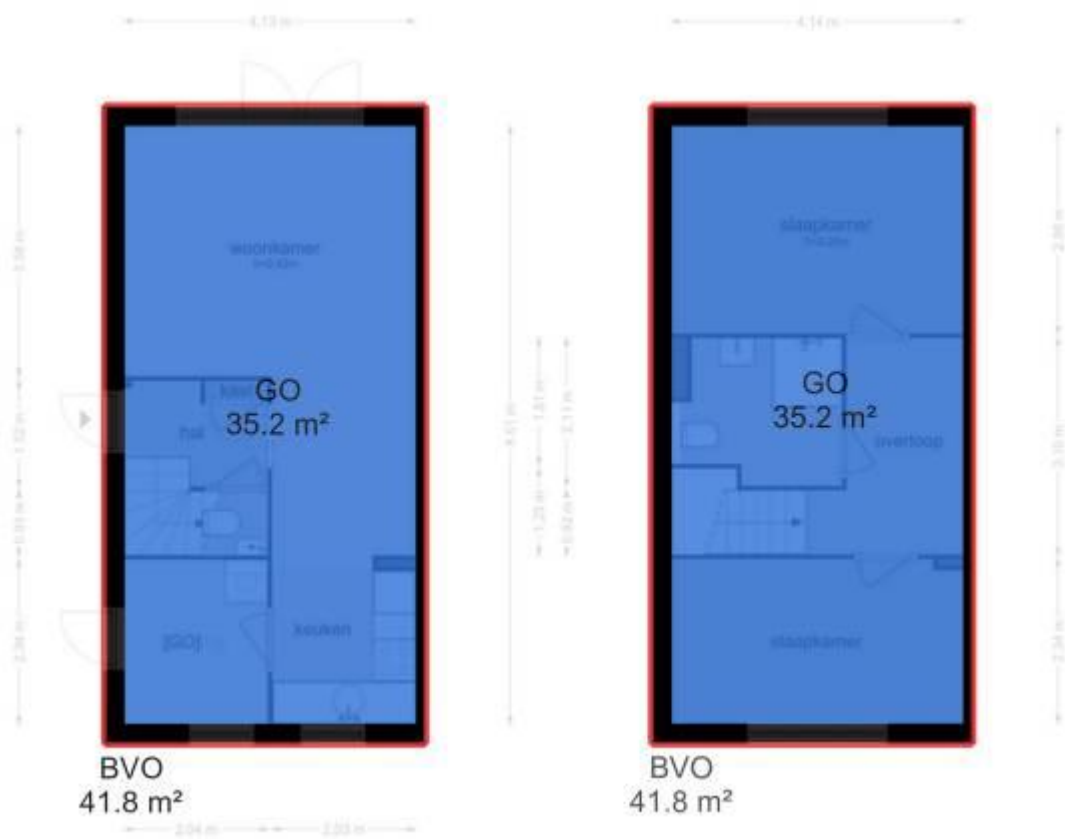


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGRONDEN



NEN2580



KADASTRALE KAART

Uw referentie: Wehl H 6935



29

Gettysburg

Kadastrale gemeente	Wehl
Sectie	H
Perceel	6835

Aan dit uitsluitel 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.



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