



TE KOOP

Weversveld 66 Wehl

Vraagprijs € 449.000,- k.k.



Wilhelminastraat 39 | 6942 BJ | Didam
0316-296444 | info@momjoostenmakelaars.nl
www.momjoostenmakelaars.nl



OMSCHRIJVING

Welkom aan het Weversveld 66 in Wehl – een moderne en verrassend ruime twee-onder-één-kapwoning die perfect de balans weet te vinden tussen comfort, stijl en ruimte. Vanaf het eerste moment voelt dit huis als een warme thuisbasis – een plek waar je je direct thuis voelt.

De lichte woonkamer is een fijne plek om te zijn; de grote raampartijen zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht en een open sfeer. De open keuken met stijlvolle inbouwkeuken (2018) en sanitaire voorzieningen zijn met aandacht vernieuwd, waardoor de woning direct te betrekken is.

Dankzij de aanwezige dak-, muur- en vloerisolatie, dubbele beglazing (waaronder HR(++)) en het energielabel C woon je hier bovendien energiezuinig. De recent geplaatste zonnepanelen dragen daar nog eens extra aan bij.

Ook buiten is het heerlijk vertoeven. De woning beschikt over een ruime oprit met carport, zodat er altijd voldoende parkeergelegenheid is. De keurig aangelegde achtertuin vormt een oase van rust. De fraaie vijver geeft het geheel een natuurlijke, ontspannen sfeer en is bovendien uitstekend te gebruiken als zwembijver. Het royale tuinhuis met overkapping en afsluitbare berging biedt een fijne plek om tot in de late uurtjes buiten te zitten of beschut te genieten bij minder weer.

Extra praktisch is de aanwezigheid van een puntstuk met grondwaterpomp en sproeisysteem, waarmee de tuin eenvoudig en duurzaam kan worden besproeid.

Aan de locatie zal het niet liggen! Wehl is een gezellig en gemoedelijk dorp in de Achterhoek met een prettige woonomgeving en uitstekende voorzieningen. De ligging van de woning staat garant voor een uitstekende bereikbaarheid van allerlei voorzieningen, zo zijn op loop- en fietsafstand een diversiteit van winkels, supermarkten, huisarts met apotheek, basisschool en kinderopvang, eetgelegenheden, sportfaciliteiten en openluchtzwembad “De Byvoorde” bereikbaar.

Voor liefhebbers van natuur ligt het Wehlse Bos nabij, waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen. Dankzij het NS-station op fietsafstand en de gunstige ligging ten opzichte van de A18 (Doetinchem) en A12 (Arnhem) zijn ook de omliggende plaatsen uitstekend bereikbaar.

Kortom: een perfect (t)huis dat klaar is om nieuwe herinneringen te maken!

INDELING

Begane grond:

Begane grond: Entree / hal met trapopgang, meterkast en toiletruimte met hangcloset en fonteintje. Lichte L-vormige woonkamer met eetgedeelte én doorloop naar de open keuken. De keuken is voorzien van een moderne inbouwkeuken (2018) welke is voorzien van Bosch inbouwapparatuur, te weten een koelkast met vershoudlade, vaatwasser, combimagnetron, inductiekookplaat en RVS-afzuigkap.

De aangebouwde garage / berging is verwarmd en inpandig bereikbaar, voorzien van een keukenblok met koelkast en magnetron. De bijhorende afzuigkap en close-in boiler blijven eveneens achter.

1^e Verdieping:

Overloop met vast kast, toegang tot drie ruim bemeten slaapkamers (respectievelijk 14 m², 10,7 m² en 10,4 m²). De badkamer (2018) is voorzien van een grote inloofdouche met infrarood sunshower, glazen scherm / deur, regendouche en inbouwkraan, dubbele wastafel met meubel, designradiator en een inbouwradio.

2^e Verdieping:

Via vaste trap te bereiken voorzolder met witgoedopstelling, omvormer voor de zonnepanelen en bergruimte achter de knieschotten. Zolderkamer (thans in gebruik als kantoorruimte) met knieschotten en CV-opstelling.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1980;
- Inhoud ca. 545 m³;
- Woonoppervlakte ca. 135 m²;
- Overige inpandige ruimte(n) ca. 21 m²;
- Gebouwgebonden buitenruimte(n) ca. 20 m²;
- Externe bergruimte(n) ca. 8 m²;
- Perceeloppervlakte 284 m²;
- 12 Zonnepanelen (2023 | opbrengst in 2024 circa 4920 kWh);
- Vloer-, muur- en dakisolatie;
- Dubbele beglazing, waaronder HR(++);
- Centraal verwarmd middels een Nefit Ecomline HR combiketel (2004);
- Rolluiken;
- Gedeeltelijk horren;
- Energielabel C (nadien voorzien van zonnepanelen!);
- Glasvezelaansluiting;
- Buitenschilderwerk 2022;
- Aanvaarding in overleg.

Naast de woning ligt momenteel een pad langs de garage en een iets bredere achtertuin, gelegen op gemeentegrond. Voor de nieuwe eigenaar is huur van deze grond niet meer mogelijk, maar de gemeente heeft aangegeven bereid te zijn om dit stuk – met een oppervlakte van circa 34 m² - te verkopen tegen een prijs van € 85,- per m², kosten koper. Dit biedt een mooie kans om het perceel uit te breiden en de bestaande tuin met pad te behouden.

Interesse in dit huis? Neemt u gerust contact op met ons kantoor of schakel direct uw eigen NVM-aankoopmakelaar in. Uw NVM-aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

FOTO'S



Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of her-publicering van gegevens is verboden. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld, hier valt ook onder het energielabel.

























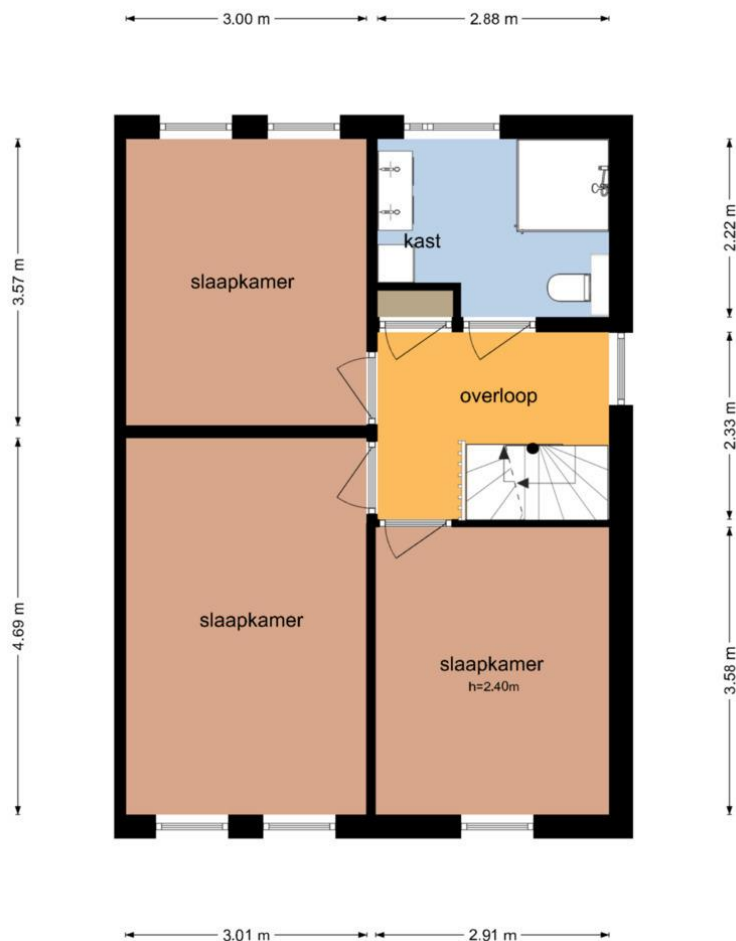


PLATTEGRONDEN



Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of her-publicering van gegevens is verboden. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld, hier valt ook onder het energielabel.

Weversveld 66 - Wehl
Eerste Verdieping



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



**Weversveld 66 - Wehl
Tweede Verdieping**

2.21 m 2.95 m

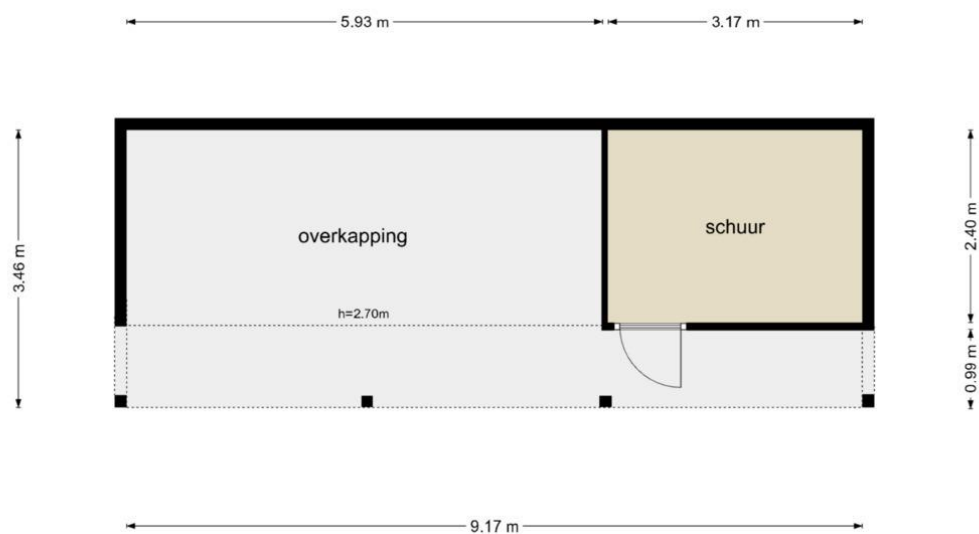


2.90 m 2.95 m

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

0m 5m

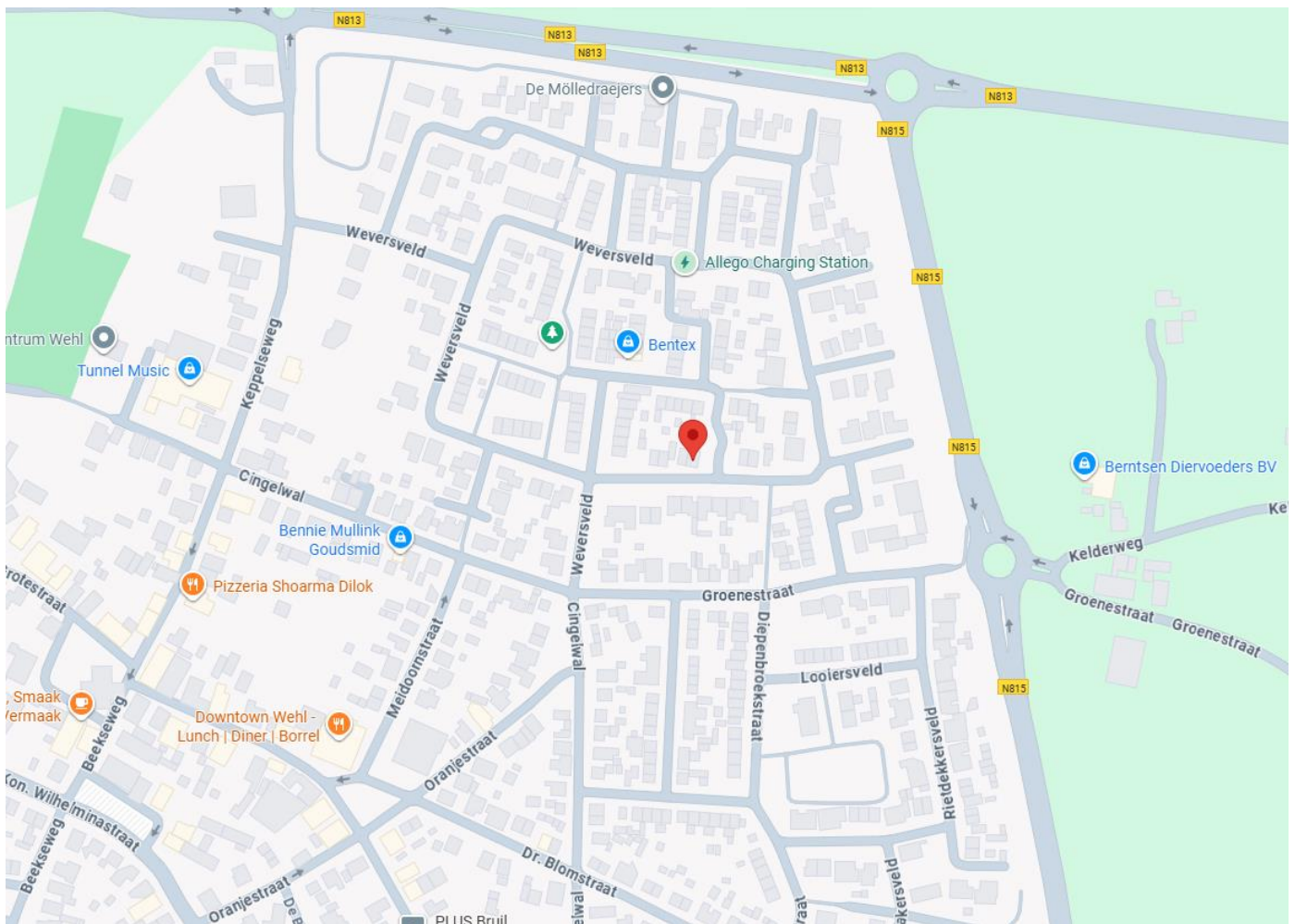
Weversveld 66 - Wehl
Schoor



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

0m 5m

LOCATIE



Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of her-publicering van gegevens is verboden. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld, hier valt ook onder het energielabel.

KADASTER

Kadastrale kaart

Uw referentie: Weversveld 66 Wehl



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	4977
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.			



Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of her-publicering van gegevens is verboden. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld, hier valt ook onder het energielabel.

LIJST VAN ZAKEN

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 **Gaat** **Kan worden**
achter **mee** **overgenomen** **N.v.t.**

Woning

Interieur

Verlichting, te weten:

– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

(Losse) kasten, legplanken, te weten:

–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:

– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Vloerdecoratie, te weten:

– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstels	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Badkamer met de volgende toebehoren:

– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– SunShower	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:

–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin
Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
huwelijksboompje in voortuin	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☒	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☒	☐
vijverfilter incl. bijbehoren	☐	☐	☒	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒

Overig

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:

- Huurovereenkomst Groenstrook ca. 34 m2 gelegen aan Weversveld 66, deel uitmakende van het perceel. Echter is het niet meer mogelijk voor de nieuwe eigenaar de grond te huren, hiervoor is een optie aangeboden door de gemeente Doetinchem om de grond te kopen voor een bedrag van € 85,- per vierkante meter (koster koper). Mocht de koper dit niet willen zal de huidige eigenaar de grond in originele staat moeten herstellen. Dit houdt in dat de bestrating incl. schutting en al het bijbehorende van de tuin op de gehuurde grond verwijderd zal moeten worden.

Mom-Joosten

MAKELAARS

Mom-Joosten makelaars is een begrip in de regio en is voor velen een vertrouwd en ervaren adres. Wij staan bekend om een gedreven en enthousiast kantoor met frisse ideeën en een eigen resultaatgerichte aanpak. Dat doen wij sinds 2007 met veel bevlogenheid.

Op de vraag waarom men zaken doet met Mom-Joosten makelaars is het antwoord steeds weer “vertrouwen en kwaliteit”. Daar zijn wij trots op.

Wij stellen ons team graag aan u voor:



Van links naar rechts

Robert Huijbers | Assistent Makelaar-Taxateur (A-RMT)

Heidi van der Pennen | Commercieel medewerker

Rick Mom | Eigenaar/Register Makelaar-Taxateur
Wonen en Bedrijfsmatig vastgoed

**Interesse in deze woning?
Neem gerust contact met ons op.**



Wilhelminastraat 39 | 6942 BJ | Didam
0316-296444 | info@momjoostenmakelaars.nl
www.momjoostenmakelaars.nl

