



TE KOOP

Elzenerf 9 Wehl

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

OMSCHRIJVING

Op zoek naar een ruime en verzorgde woning met volop mogelijkheden? Deze geschakelde twee-onder-één-kapwoning combineert comfortabel wonen met praktische extra's, waaronder een inpandige garage met grote bergzolder, carport en een heerlijke diepe tuin op het oosten. Daarbij geniet je vanuit je woning van een vrij uitzicht over het weiland, met zicht richting het prachtige Wehlse Bos.

De woning biedt verrassend veel ruimte en een prettige, lichte leefomgeving. Vanuit de woonkamer zorgen openslaande deuren voor een mooie verbinding met de afsluitbare veranda en de fraai aangelegde achtertuin. Hier geniet je van een prachtig gazon, kleurrijke sierborders, een vijver en een sfeervol tuinhuis met overkapping – een fijne plek om zowel overdag als 's avonds buiten te zijn.

Ook binnen is aan comfort gedacht. De keuken is praktisch ingericht en staat in directe verbinding met zowel de tuin als de garage. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping en een ruime zolderverdieping met dakraam is er bovendien volop ruimte voor een gezin, thuiswerken of het realiseren van een extra slaapkamer.

De woning is goed onderhouden en voorzien van onder andere vloer-, muur- en dakisolatie, dubbele beglazing, 15 zonnepanelen, airconditioning en energielabel B.

Aan de locatie zal het niet liggen! Wehl is een gezellig en gemoedelijk dorp in de Achterhoek, waar je terechtkunt voor de dagelijkse boodschappen en diverse voorzieningen. Het dorp biedt onder andere leuke winkels, een basisschool en een openluchtwembad. Daarnaast zorgen de dorpse sfeer en de centrale ligging voor een fijne combinatie van rustig wonen en goede bereikbaarheid.

Genieten van de natuur? Het is heerlijk wandelen en fietsen in de directe omgeving en het "Wehlse Bos". Trekt u er graag op uit, op enkele fietsminuten is het openbaar vervoer (NS-station) bereikbaar en binnen enkele autominuten zijn de autosnelwegen A18 (Doetinchem) en A12 (Arnhem) te bereiken.

Een ruime, comfortabele woning met een fijne tuin, praktische voorzieningen en volop mogelijkheden. Kortom: een huis dat je gezien wilt hebben!

INDELING

Begane grond:

Via de entree/hal, met meterkast en trapopgang, bereikt u de woonkamer en de overige vertrekken. De toiletruimte beschikt over een hangcloset en fonteintje. De sfeervolle U-vormige woonkamer heeft openslaande deuren naar de veranda, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

De semi-open keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van een inductiekookplaat met kookzones (2023), RVS-afzuigkap, Bosch combimagnetron (2026), vaatwasser en Bosch koelkast (2026). Vanuit de keuken is er directe toegang tot zowel de garage als de tuin. De inpandige garage beschikt over vaste kasten, een witgoedopstelling, een riante bergzolder en een wastafel.

In de achtertuin bevindt zich daarnaast een tuinhuis met overkapping, ideaal voor het opbergen van spullen en het creëren van een beschutte plek om buiten te zitten.

1^e Verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie ruim bemeten slaapkamers en de badkamer. De badkamer is compleet uitgerust met een hangcloset, wastafel en inloopdouche.

2^e Verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping met CV-opstelling. Dankzij het dakraam is hier sprake van prettige lichtinval en bovendien biedt deze verdieping de mogelijkheid om een extra (slaap)kamer te realiseren..

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1992;
- Inhoud ca. 627 m³;
- Woonoppervlakte ca. 144 m²;
- Overige inpandige ruimte(n) ca. 34 m²;
- Gebouwgebonden buitenruimte(n) ca. 28 m²;
- Externe bergruimte(n) ca. 6 m²;
- Perceeloppervlakte 457 m²;
- Vloer-, muur en dakisolatie;
- Hardhouten kozijnen met dubbele beglazing;
- 15 Zonnepanelen (2017 | opbrengst ca. 3.600 kWh in 2025) met Zegersolar omvormer;
- Veranda uit 2019;
- Verwarmd middels een Bosch HR-combiketel (2011);
- Keukenboiler (plintboiler);
- Koeling middels een Daikin airconditioning (2024);
- Deels rolluiken;
- Meterkast voorzien van 10 groepen en 2 aardlekschakelaars;
- Energielabel B;
- Puntstuk met grondwaterpomp en bijhorende slangen;
- Glasvezel;
- Aanvaarding in overleg.

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 tijd en zorgen. Adressen van collega NVM-aankoopmakelaars vindt u op Funda.

FOTO'S





































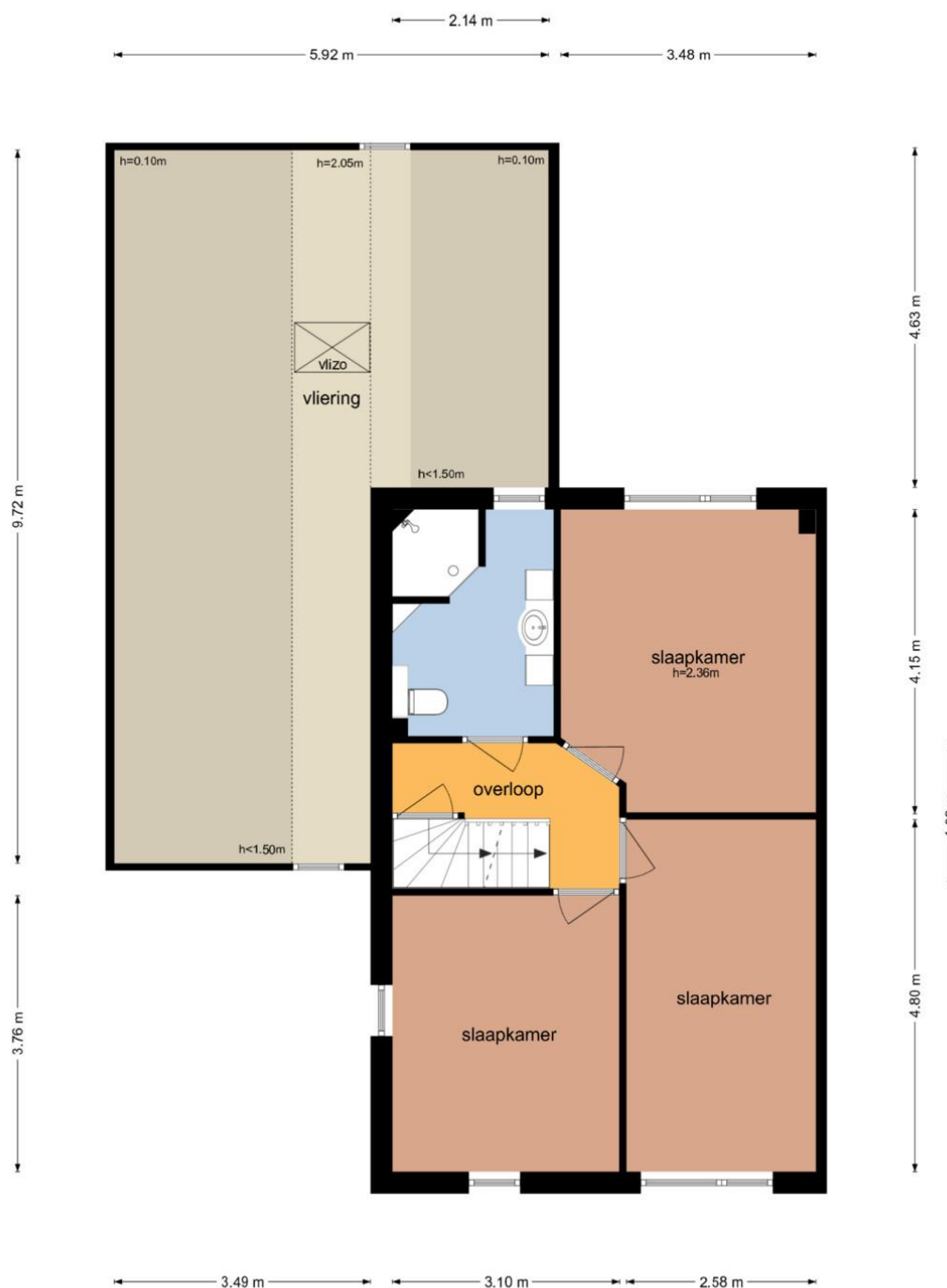
PLATTEGRONDEN



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

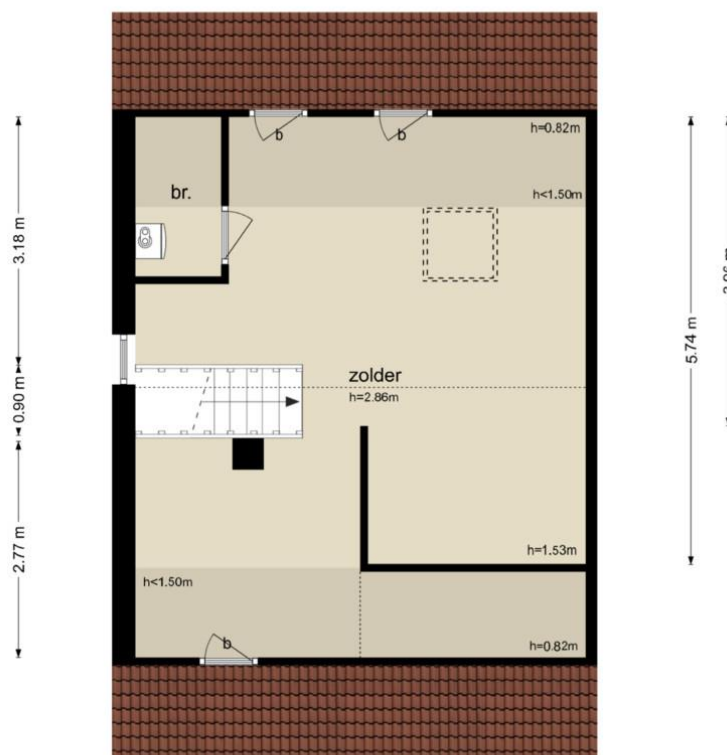
Gehele of gedeeltelijke overname van deze publicatie of her-publicering van gegevens is verboden. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld. Met betrekking tot de juistheid van deze gegevens kunnen wij niet aansprakelijk worden gesteld, hier valt ook onder het energielabel.

**Elzenerf 9 - Wehl
Eerste Verdieping**

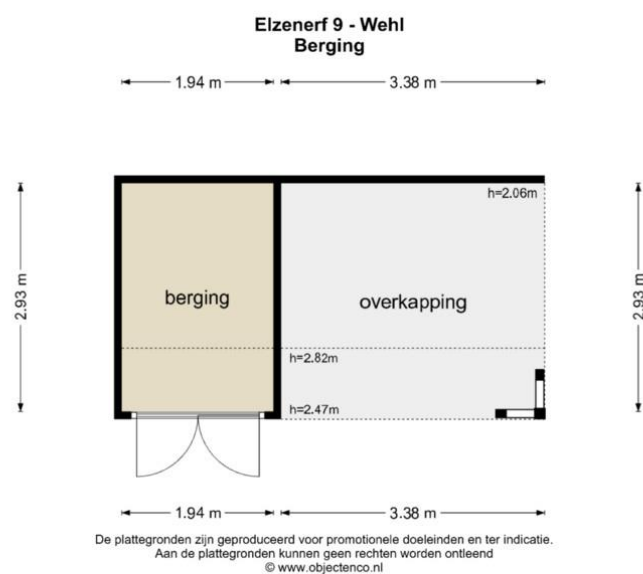


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

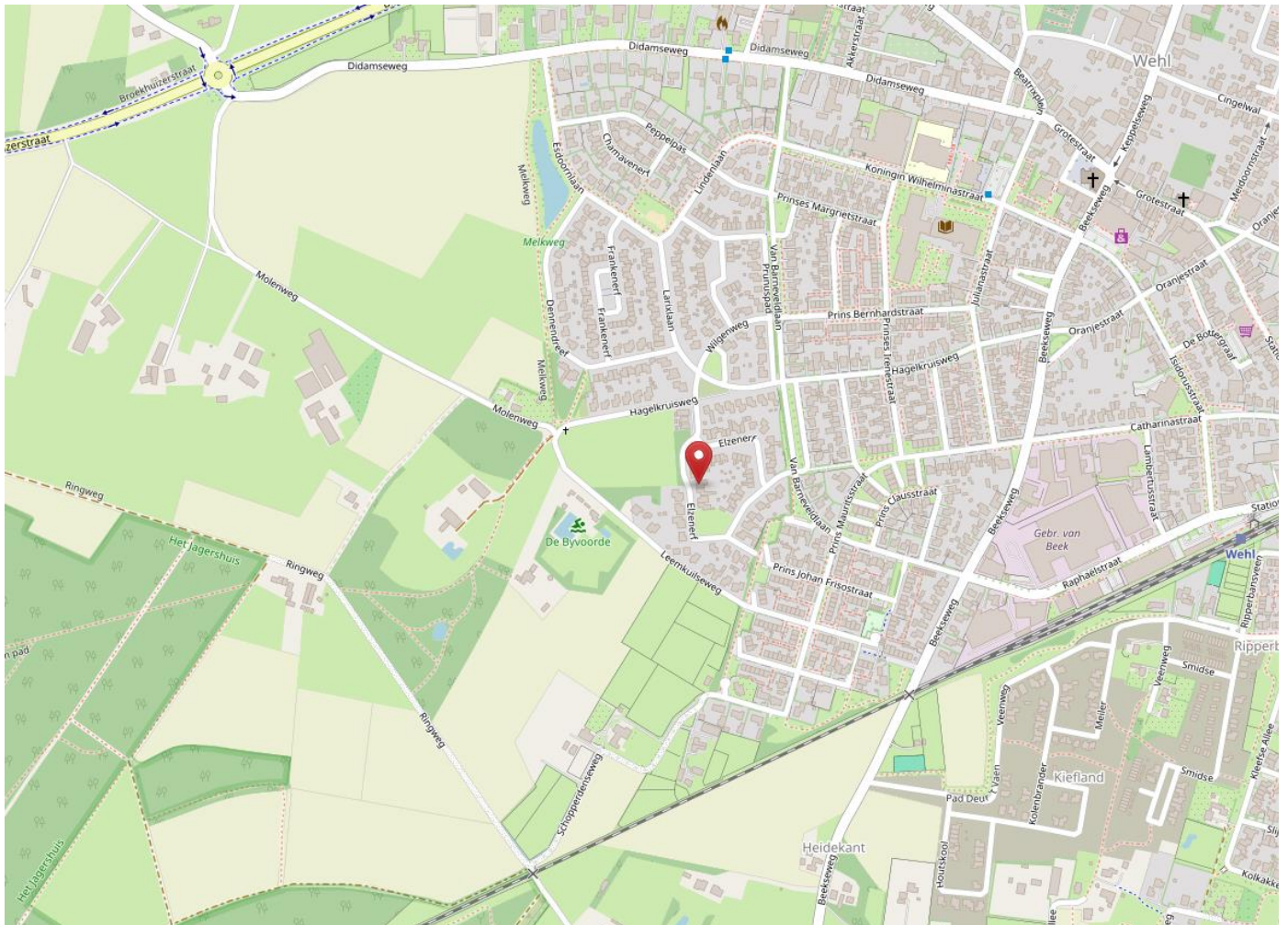
**Elzenerf 9 - Wehl
Tweede Verdieping**



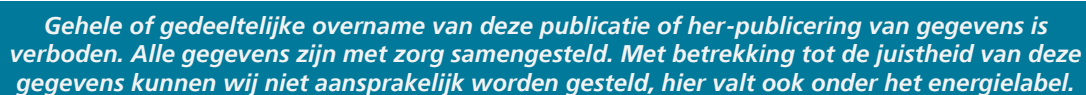
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl



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.



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	☐	☒	☐	☐
– Grote koelkast in berging	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
– Alle losse keuken accessoires in lades en op aanrecht	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

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	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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	☐	☐	☐	☒
– Plintboiler onder keukenblok	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Vijver met vissen en zuurstofpomp en filterbak	☒	☐	☐	☐

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:

– Niet van toepassing
–

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.**