Ditters Franssen
MAKELAARS

VERKOOPBROCHURE



AKKERWEG 8
6986 BW ANGERLO

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.

NVM

ANGERLO	AKKERWEG 8

Omschrijving object	Landelijk gelegen prachtige semi-bungalow met 5 slaapkamers en 2 badkamers! Aan de rand van Angerlo, midden in de groene stedendriehoek Arnhem/Doetinchem/Zutphen gelegen, goed onderhouden vrijstaand woonhuis met eigen oprit, berging en zonnige tuin. Deze levensloopbestendige woning is gebouwd in 1992, meet een comfortabele woonoppervlakte van 144 m², heeft een inhoud van 533 m3 en is gelegen op een perceel eigen grond van 445 m². Deze woning is verduurzaamd met energiezuinige kunststof kozijnen met HR++ beglazing en is voorzien van 18 zonnepalen, hierdoor beschikt de woning over een groen label A. De tuin is geüpgraded met een echte eyecatcher een prachtige douglas houten tuinkamer die geheel afsluitbaar is met glazen schuifdeuren, voorzien van tv-aansluiting, heater en waterpunt. Dit is een heerlijke plek om te ontspannen met uitzicht over de tuin en het weidse landschap. Hier ervaar je elke dag het gevoel van vrijheid en het buitenleven. Heerlijk wonen op 15 autominuten van Arnhem en Doetinchem, in de nabijheid van de historische en gezellige Hanzestad Doesburg, winkelstad Doetinchem, de Veluwe en de Gelderse IJssel. Doesburg, drielandenpunt op de grenzen van Achterhoek, Veluwe en Liemers, geniet grote bekendheid door haar prachtig gerestaureerde binnenstad en vestingwerken. Kortom: landelijk wonen met modern comfort en alle voorzieningen en uitvalswegen 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!

ANGERLO	AKKERWEG 8
Indeling	**BEGANE GROND**: Entree, hal met toilet voorzien van wandcloset met fontein, trapopgang, meterkast, trapkast met schoenenwand, stijlvolle openslaande bronzen stalen deuren naar royale U vormige living bestaande uit een ruime woonkamer voorzien van keramische houtlook vloer met vloerverwarming dubbele deuren naar zonneterras, tuingericht eetgedeelte met openslaande deuren naar tuin, open keuken voorzien van inbouwkeuken met natuurstenen aanrechtblad, afzuigkap, Smeg gasfornuis, oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie, bijkeuken met witgoed aansluitingen en cv-opstelling, ouderslaapkamer annex moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet (deze slaapkamer en extra badkamer zijn gerealiseerd in de voormalige garage) **1E VERDIEPING**: overloop, praktische bergkast, 4 slaapkamers, 2 met dakkapel en 2 met Velux dakramen, compleet ingerichte moderne 2e badkamer met vloerverwarming, ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel en toilet, vlizotrap naar **2E VERDIEPING**: functionele zolderberging. **BIJZONDERHEDEN:** Perceeloppervlakte 445 m², NEN 2580 meetrapport beschikbaar, Energielabel A, kunststof kozijnen met HR++ beglazing, 18 zonnepanelen, dak,- muur en vloerisolatie, airconditioning, Intergas HR combiketel 2018, schilderwerk 2026, inbouwkeuken en badkamer verdieping 2018, badkamer beneden 2025. Voor deze woning heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op 'Geen hoog risico'. Dat houdt in dat de woning volgens bij KCAF beschikbare data de indicatie A, B of C heeft.
Bouwjaar woning	1992
Type woning	Vrijstaand woonhuis type semibungalow met veranda, berging, erf, tuin en ondergrond
Woonoppervlakte	144 m^2
Inhoud	533 m^3
Vraagprijs	€ 689.000,= k.k.
Aanvaarding	In overleg

GEGEVENS

KEUKEN	Open keuken voorzien van inbouwkeuken met natuurstenen aanrechtblad, afzuigkap, Smeg gasfornuis, oven, vaatwasser en koel-vriescombinatie

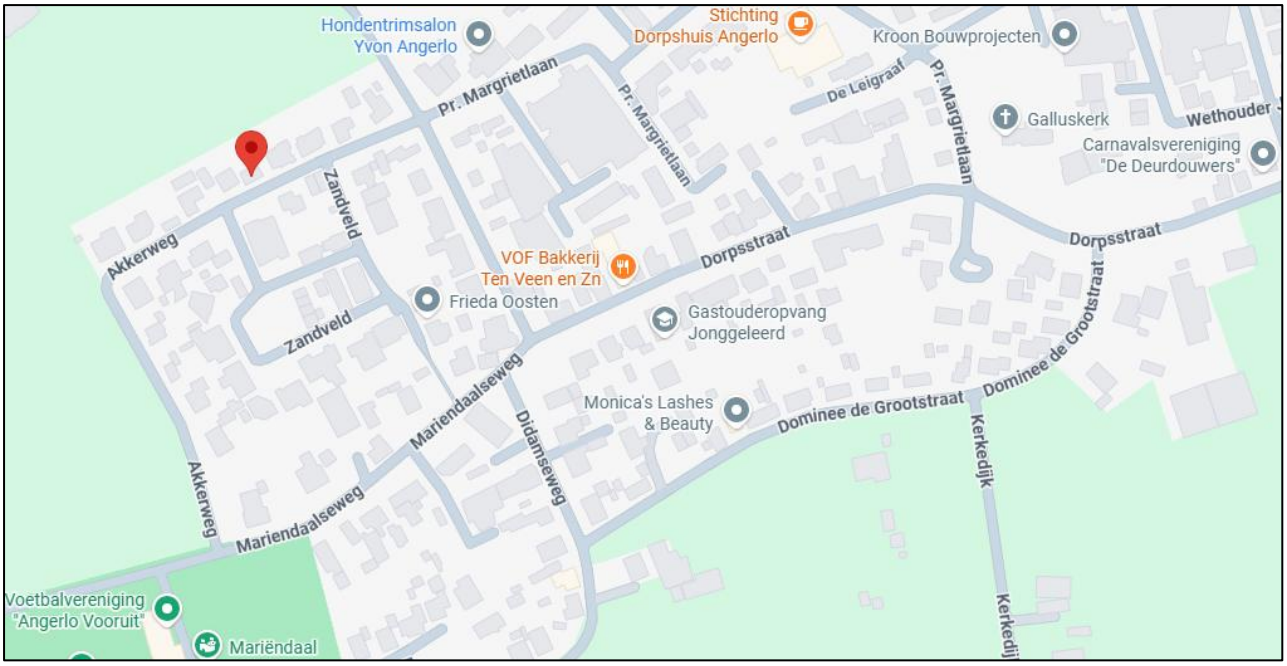
SANITAIR	Toilet voorzien van wandcloset met fontein
BADKAMER	**Begane grond**: moderne badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en toilet **Eerste verdieping**: Ligbad, inloopdouche, dubbel wastafelmeubel, toilet en vloerverwaming

ISOLATIE	Energielabel A, kunststof kozijnen met HR++ beglazing, 18 zonnepanelen, dak,- muur en vloerisolatie

ONDERHOUD	
Binnen / Buiten	Zeer Goed
Asbest	Voor zover bekend, niet aanwezig

TUIN	
Ligging	Oosten
Onderhoud	Zeer Goed

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.

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: **Akkerweg 8, 6986 BW Angerlo**

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/dimmers	☒	☐	☐	☐
– losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
– Inbouwkasten en losse kast keuken	☐	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering, te weten:				
– gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– gordijnen	☒	☐	☐	☐
– overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– vitrages	☒	☐	☐	☐
– rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– lamellen	☐	☐	☐	☒
– jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– screens	☒	☐	☐	☐
– rolluiken	☐	☐	☐	☒
– zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– parketvloer	☐	☐	☐	☒
– houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– laminaat	☒	☐	☐	☐
– plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Overig, te weten:				
– spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
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/scherm)	☒	☐	☐	☐
– stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– wastafel	☒	☐	☐	☐
– wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– planchet	☐	☐	☐	☒
– toiletkast	☒	☐	☐	☐
– toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– toilet	☒	☐	☐	☐
– toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie/camera bewaking	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒

FOTO'S













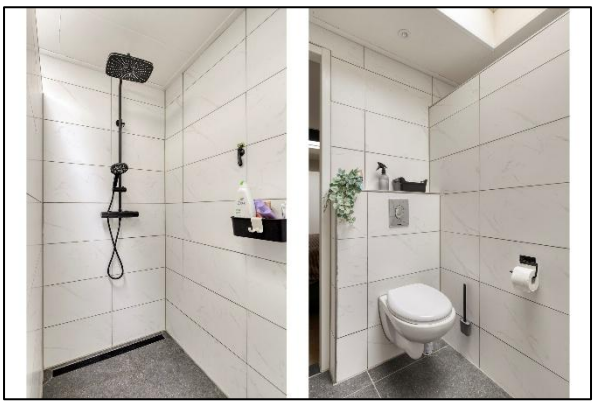




FOTO'S

















FOTO'S















PLATTEGRONDEN



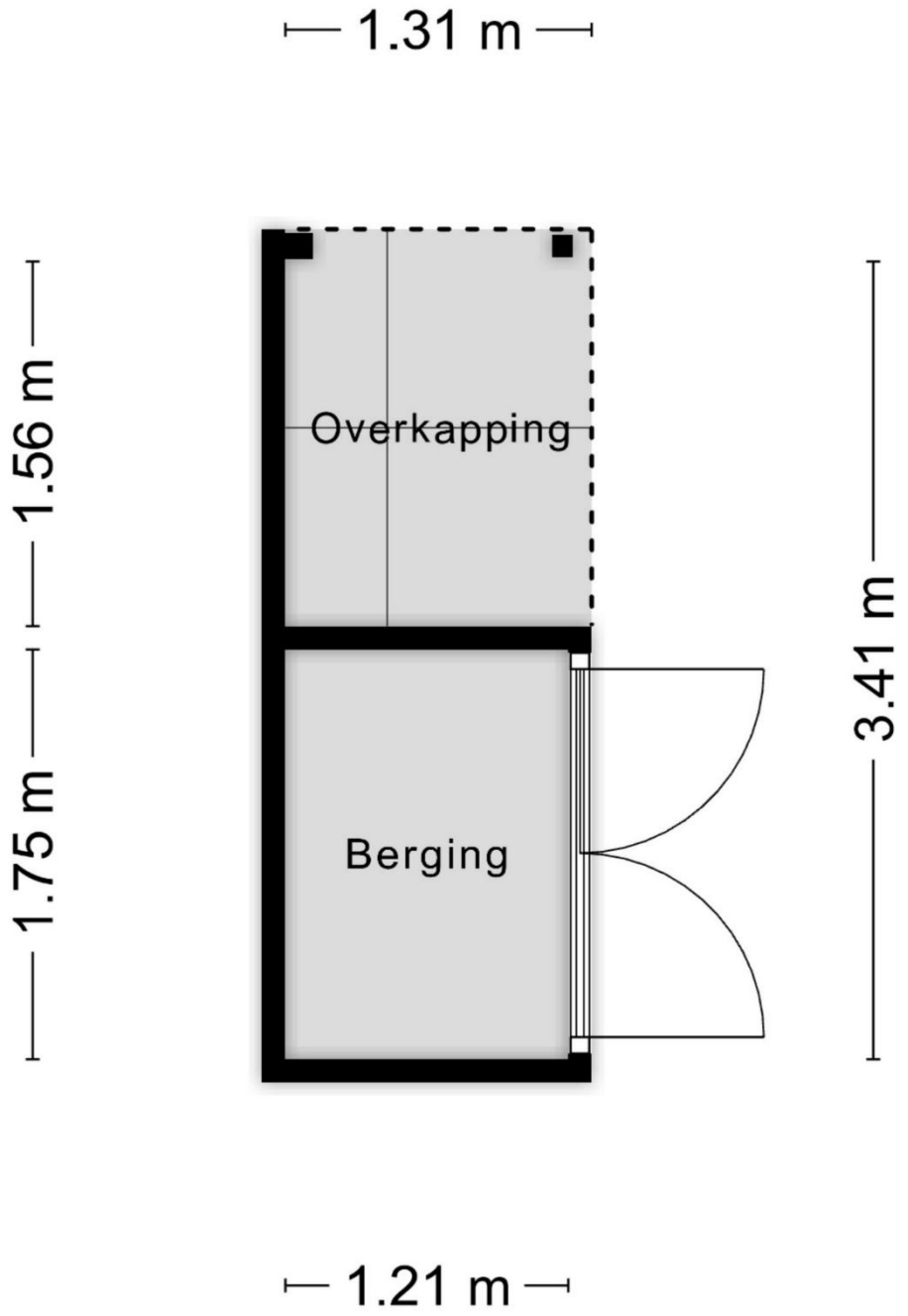
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

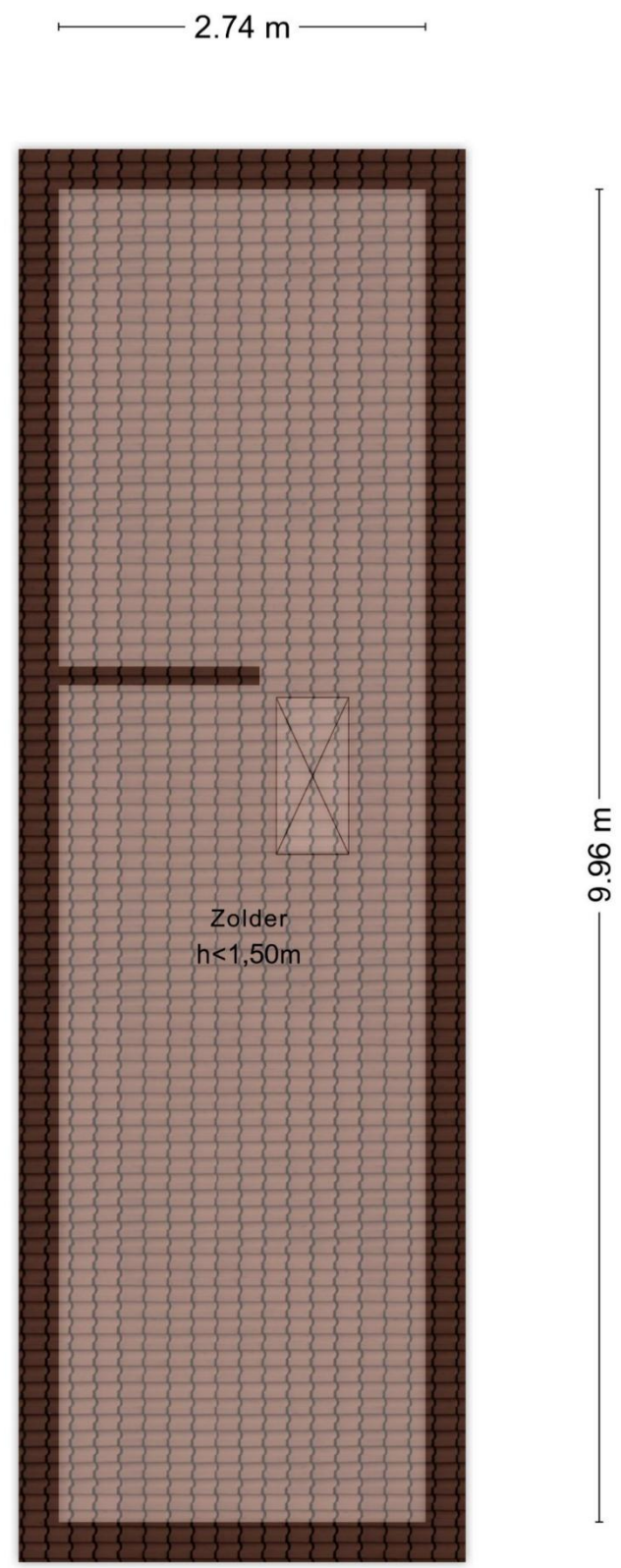
PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGRONDEN

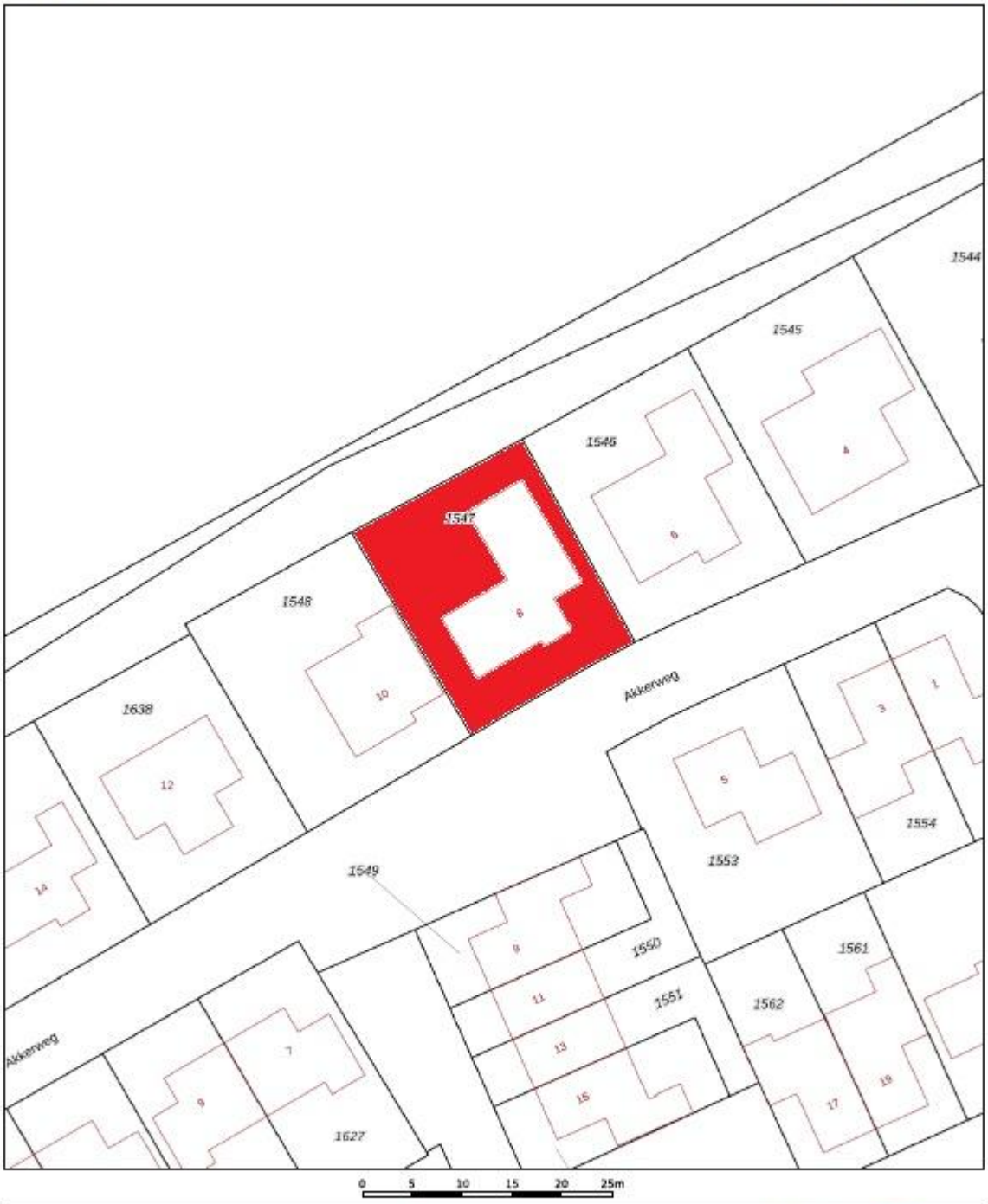


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Angerlo B 1547



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Angerlo
Sectie	B
Perceel	1547

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.

kadaster

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