



Stationsstraat 32
7021 CK Zelhem

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

Klein Hesselink Makelaars
Prinses Irenestraat 3
7021 CG, ZELHEM
Tel: 0314-625113
E-mail: info@kleinhesselinkmakelaars.nl
www.kleinhesselinkmakelaars.nl

Omschrijving

Unieke kans: wonen én werken in één karakteristiek pand in het centrum van Zelhem!

In het hart van Zelhem bieden wij u deze representatieve en multifunctionele kantoor-/bedrijfs-/woonruimte aan met een totaal vloeroppervlak van ca. 196 m². Het pand is gelegen op een goed bereikbare locatie, voorzien van grote glazen puien aan de voorzijde met op dit moment een vitrinefunctie. Uniek aan dit object is de heldere scheiding tussen de werkruimtes op de begane grond en de volwaardige woonverdieping op de eerste etage.

Bestemming en gebruiksmogelijkheden: De huidige bestemming maakt het mogelijk voor ondernemers om thuis te wonen én tegelijkertijd klanten of cliënten te ontvangen in een representatieve, professionele omgeving.

Indeling

Begane grond – WERKEN:

Via de overdekte entree komt u in een lichte (glazen) tussenhal. De hoofdruimte is momenteel ingericht als ontvangstruimte met 2 balies, diverse zitplekken, veel (ingebouwde) kastruimte en een wenteltrap naar de eerste verdieping. Aan de achterzijde bevinden zich nog twee afzonderlijke spreekkamers of kantoorruimtes, beide voorzien van opbergruimte/-kasten. Daarnaast is er een aparte serverruimte aanwezig. Via een aparte hal is het toilet bereikbaar. De afwerking binnen in het gehele pand is netjes: grotendeels vloeren van marmoleum of vloerbedekking, lichte wanden en systeemplafonds met inbouwverlichting.

Eerste verdieping – WONEN:

De wenteltrap leidt naar een ruime overloop, momenteel ingericht als wachtruimte. Daarnaast zijn er drie (nader in te delen) kamers die als kantoor, slaapkamer of hobbyruimte gebruikt kunnen worden. De verdieping beschikt over een ruime, doch gedateerde, badkamer met ligbad, douche, wastafel en een tweede toilet. Alle kamers op deze verdieping zijn voorzien van vloerbedekking.

Kelder:

Kelder van ca. 14 m², geschikt als opslagruimte.

Buitenruimte:

Aan de achterzijde van het pand is een klein en beschut terras aanwezig

Samenvatting:

- Totaal ca. 196 m² VVO
- Centrale ligging in Zelhem
- Ideaal voor werken op de begane grond & wonen op de 1e verdieping
- Geschikt voor praktijk, kantoor, of atelier
- Grote glazen puien met vitrinefunctie
- 3 spreekkamers/ruimtes op de begane grond
- 4 kamers/ruimtes op de 1e verdieping + ruime badkamer
- Kelder (ca. 14 m²)
- Gelegen op circa 7 kilometer van Doetinchem

Zelhem is gelegen in de gemeente Bronckhorst in het groene hart van de Achterhoek. Deze streek staat bekend om haar rust, prachtige natuur en coulisselandschappen en is zeer geliefd bij fietsers en wandelaars. Zelhem is een actief dorp met een uitgebreid verenigingsleven. In de dorpskern vindt u horecagelegenheden, winkels en basisscholen. Middelbare scholen vindt u in Doetinchem op slechts 20 minuten fietsafstand. Doetinchem biedt tevens uitgebreide voorzieningen en openbaar vervoer.

Is uw interesse gewekt voor deze unieke wonen en werken kans en wilt u de sfeer zelf ervaren? Neem dan contact op met Klein Hesselink Makelaars voor een individuele bezichtiging. U bent van harte welkom!

Kenmerken

Vraagprijs	€ 325.000,-
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	8 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	550 m ³
Perceel oppervlakte	195 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	73 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1920
Ligging	In centrum
Tuin	Achtertuint
Garage	Geen garage
Energie label	G
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Voorzieningen	Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	Atag Enigma (Gas gestookt combiketel uit 2003, eigendom)

Locatie

Stationsstraat 32
7021 CK ZELHEM



Foto's



Foto's



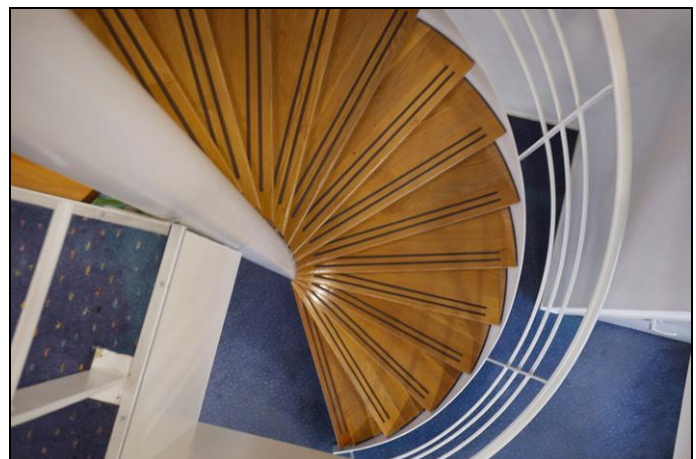
Foto's



Foto's



Foto's



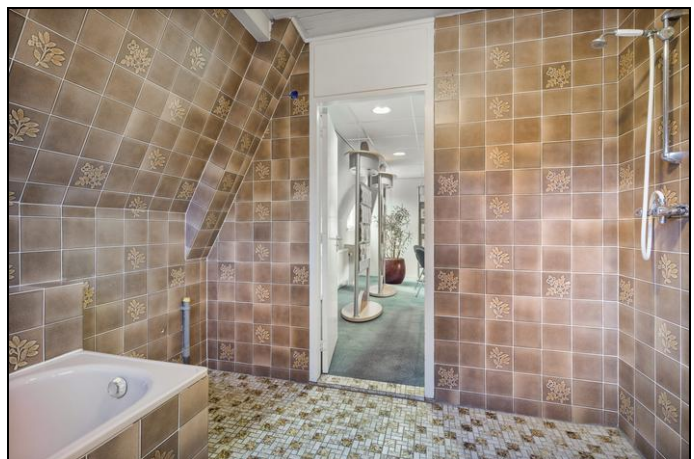
Foto's



Foto's



Foto's



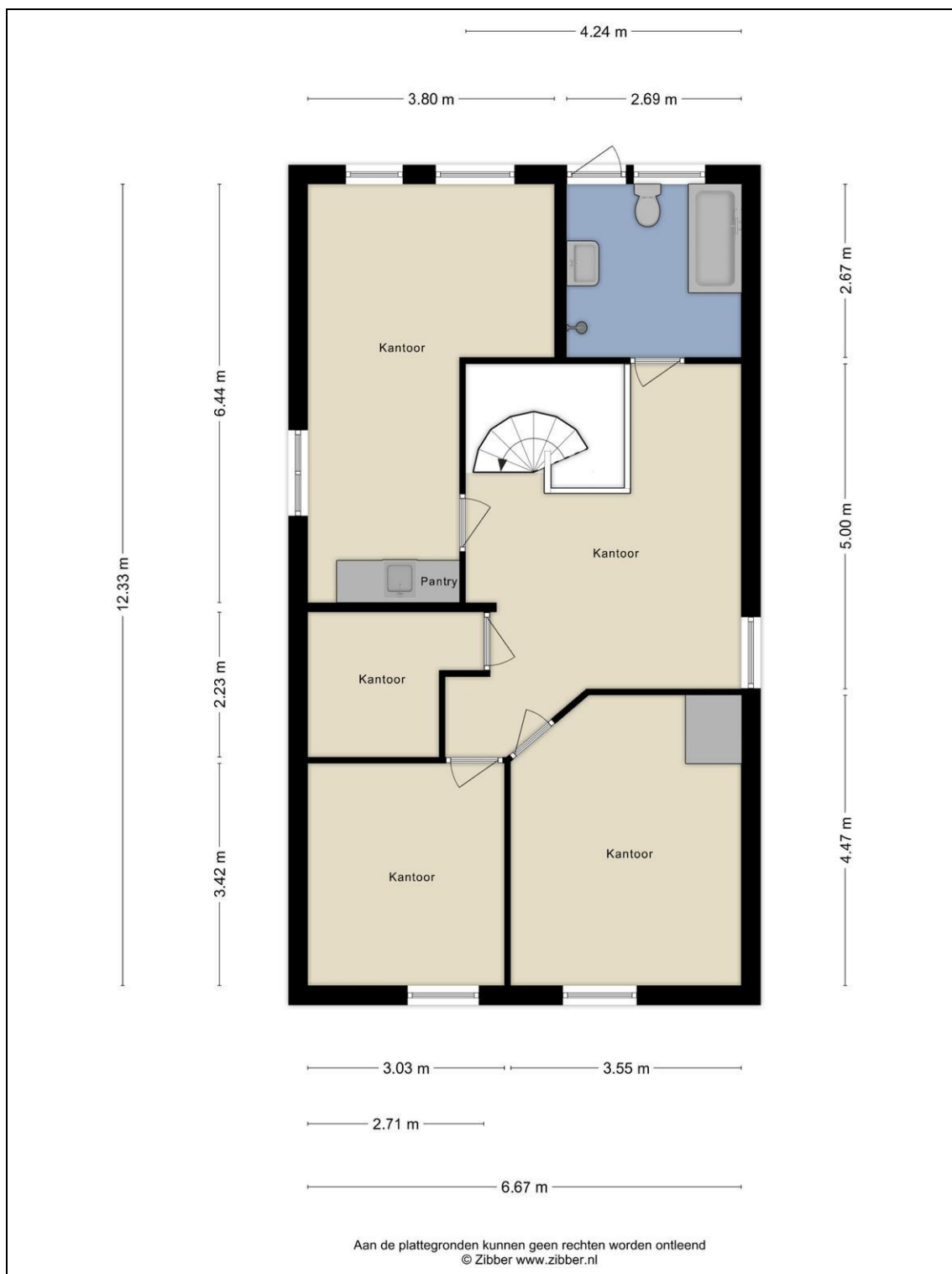
Foto's



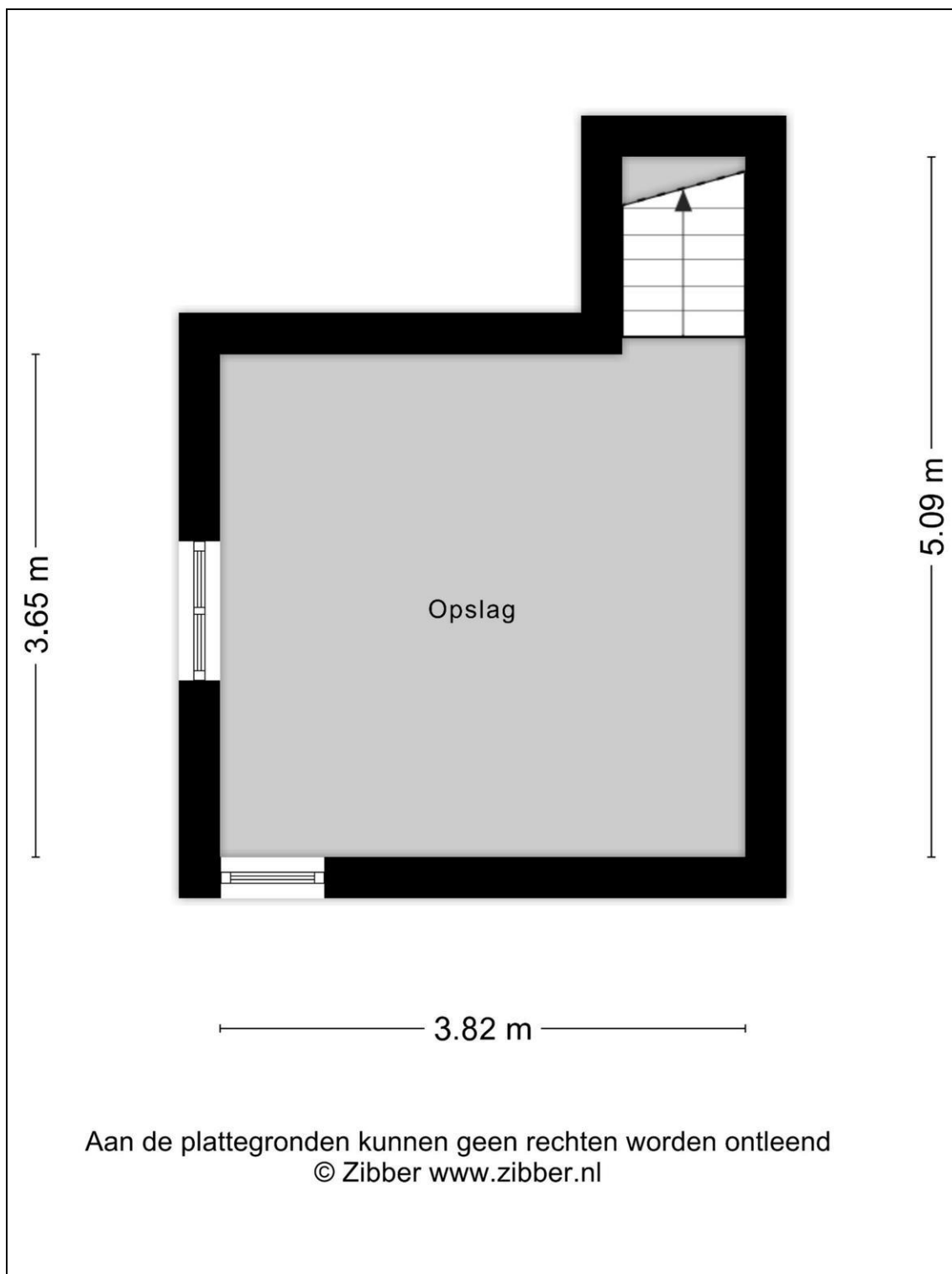
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Stationsstraat 32
Postcode / Plaats	7021 CK Zelhem
Gemeente	Zelhem
Sectie / Perceel	O / 1701
Oppervlakte	195 m ²
Soort	Volle eigendom

KLEIN HESSELINK MAKELAARS

Klein Hesselink Makelaars is al sinds 1996 gevestigd in Zelhem in het groene hart van de Achterhoek. Daardoor kennen wij de markt en weten we wat er speelt. Transparant, wederzijds vertrouwen, kwaliteit en service.



- ✓ Woning verkopen
- ✓ Huur en verhuur
- ✓ Taxatierapport
- ✓ WOZ-waardecheck
- ✓ Gratis waardebepaling
- ✓ Aankoopbegeleiding

Volg ons op

Klein Hesselink Makelaars | Prinses Irenestraat 3 | 7021 CG Zelhem

✉ info@kleinhesselinkmakelaars.nl | ☎ 0314 62 51 13 | 📞 06 520 454 15

Gratis waardebepaling!

Neem contact op voor een vrijblijvende afspraak



Alfred Beeftink
Register Makelaar
Register Taxateur



Bianca te Linde
Vastgoedadviseur

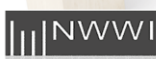


Nicole van Onna
Commercieel Medewerker



Caroline Drevers
Commercieel Medewerker

- ✓ **Woning verkopen?**
Bel ons voor een vrijblijvend verkoopgesprek en een gratis waardebepaling.
- ✓ **Taxatierapport nodig?**
Wij taxeren woningen, landelijk & agrarisch vastgoed en recreatiewoningen.
- ✓ **Op zoek naar een woning?**
Schrijf je in als zoeker via onze website en ontvang direct ons nieuwste aanbod.
- ✓ **Woning gezien bij andere makelaar?**
Schakel ons in als aankoopmakelaar voor deskundige begeleiding en advies.
- ✓ **Wij bemiddelen ook in de verkoop en verhuur van**
bedrijfsmatig vastgoed, recreatiewoningen, landbouwgrond en bospercelen.



Klein Hesselink Makelaars | Prinses Irenestraat 3 | 7021 CG Zelhem

✉ info@kleinhesselinkmakelaars.nl | ☎ 0314 62 51 13 | 📞 06 520 454 15

Belangrijke informatie voor u!

Vrijblijvende aanbieding.

Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan eventuele onvolkomenheden en onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Verkoper en/of ons kantoor zijn hiervoor niet aansprakelijk. Deze brochure/ informatie geldt als een vrijblijvende aanbieding en een eventuele uitnodiging om in onderhandeling te treden. De eventueel bijgesloten (bouw)tekeningen kunnen qua maatvoering en/of indeling afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Hoe wordt de vraagprijs bepaald?

De vraagprijs waarvoor een woning te koop wordt aangeboden, wordt door de verkoper bepaald. Meestal in overleg met zijn makelaar.

Wat betekent “kosten koper”?

De kosten die de overheid berekent voor de overdracht van een woning zijn voor rekening van de koper. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. De kosten van de makelaar zijn hier niet bij inbegrepen. Deze kosten, makelaarscourtage, moet de verkoper zelf met de makelaar afrekenen.

Bij het bieden van de vraagprijs word ik dan koper?

Wanneer u naar aanleiding van een advertentie of woongids de vraagprijs van de woning biedt, doet u een bod. De verkoper heeft het recht uw bod wel of niet te aanvaarden. Soms doet de makelaar in opdracht van de verkoper een tegenbod. Dit is juridisch bepaald.

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod (tegenbod). Onderhandeling is niet af te dwingen. Als de makelaar van de verkopende partij aangeeft dat hij uw bod met de verkoper overlegt, wil dat niet zeggen dat u in onderhandeling bent. Of anders gezegd, u bent nog niet in onderhandeling!

Hoe zijn de rechten van onderhandeling wanneer ik als eerste bel voor een bezichtiging, of als ik als eerste een huis heb bezichtigd?

U heeft geen rechten. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Wel heeft de verkopende makelaar de verplichting u over de verkoopprocedure te informeren. Als u serieus belangstelling heeft is het verstandig de makelaar naar uw positie te vragen. U weet dan wat uw mogelijkheden zijn. Als de makelaar u een toezegging doet, dient hij deze wel na te komen.

Er loopt een onderhandeling. Mogen bezichtigingen doorgaan?

Ja, bezichtigingen gaan gewoon door. Een onderhandeling leidt niet automatisch tot verkoop. Tevens wil de verkoper graag weten of

er meer belangstelling is. Wellicht zijn andere bidders gunstiger. Meestal vertelt de makelaar aan andere belangstellenden dat er inmiddels een andere partij in onderhandeling is. Dit wordt ook wel “onder bod” genoemd. Een andere belangstellende kan wel een bod doen maar krijgt pas antwoord wanneer de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. Over de hoogte van een bieding doet de makelaar geen mededeling. Dit zou tot overbieden kunnen leiden.

Verhoging van de vraagprijs tijdens onderhandeling door de verkoper. Kan dat?

Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie “Bij het bieden van de vraagprijs word ik dan koper”) kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Vaak wordt er door beide partijen tijdens een onderhandeling over en weer geboden. Als de verkopende partij het bod van de koper aanvaardt is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet kan de koper de koop tot stand brengen door dit te aanvaarden. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod. Dus ook in het biedingsproces tussen de beide partijen kan de verkoper besluiten zijn tegenbod te verhogen en de koper kan besluiten zijn bod te verlagen.

Tijdens de onderhandelingen worden er wijzigingen in het systeem van verkoop doorgevoerd. Mag dat?

Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Er kunnen soms zoveel belangstellenden zijn die de vraagprijs bieden dat het voor de verkoper moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. De verkoper en zijn makelaar kunnen besluiten de lopende onderhandeling te beëindigen en de biedprocedure te wijzigen. Duidelijk is natuurlijk dat de verkoper eventuele gedane toezeggingen na moet komen.

Wanneer komt de koop tot stand?

Wanneer verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum, ontbinden voorwaarden) is de koop gesloten. De koop wordt door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopakte. In de koopakte staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken en meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd, zoals bijvoorbeeld een boeteclausule. De aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit "onder voorbehoud financiering" is.

Onderzoeksplicht.

De informatie welke is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/ verkoper om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededingingsplicht (informatieplicht). Het Burgerlijk Wetboek vermeldt een onderzoeksplicht voor de koper van een woning. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling en of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een terzake deskundige in te schakelen.

Koopovereenkomst.

Indien er tussen partijen mondeling overeenstemming is bereikt zal dit door ons worden vastgelegd in een koopovereenkomst. In deze koopovereenkomst zal in ieder geval een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie/ waarborgsom van 10 % van de koopsom binnen 6 weken na datum overeenkomen. Ook nemen wij een boetebeding in de koopakte op ter grootte van 10 % van de koopsom welke voor beide partijen geldt.

Ontbindende voorwaarden? Wat zijn dat?

Na het tekenen van een voorlopige koopakte kunnen zich altijd zaken voordoen waar zowel de koper als de verkoper geen idee van had. Dan zijn er altijd nog de ontbindende voorwaarden. De ontbindende voorwaarden zijn dus een "soort veiligheidsmaatregel", want zonder deze ontbindende voorwaarden zit je (na de drie dagen bedenktijd) direct vast aan de koop van de woning.

Welke ontbindende voorwaarden zijn er?

- Ontbindende voorwaarde financiering
- Ontbindende voorwaarde Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- Ontbindende voorwaarde bouwkundige keuring
- Verkoop eigen huis
- Bodemonderzoek/ verontreiniging
- Wijziging van bestemmingsplan

Bedenktijd

Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten schriftelijk worden aangegaan alvorens de koop rechtskracht krijgt. Koper krijgt nadat hij een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen de mogelijkheid de koopovereenkomst binnen 3 dagen na ontvangst, van de getekende koopovereenkomst, te ontbinden (Algemene Termijnen Wet).

Heeft u nog vragen, wij beantwoorden ze graag!