

TE KOOP



KUENEN
MAKELAARDIJ



Hofstraat 4 Halle

Een ruime en veelzijdige woning waar comfort, functionaliteit en toekomstgericht wonen samenkomen.



Perceeloppervlak **575 m²**



Woonoppervlak **138 m²**



Vraagprijs **€ 535.000,- k.k.**

Is dit dé woning die uw woondromen waar maakt?

Vrijstaand wonen op een royaal perceel in Halle

Aan de Hofstraat 4 in Halle staat deze **vrijstaande woning** met **garage**, **hobbyruimte** en **ruime berging**. De woning beschikt over lichte leefruimtes, drie slaapkamers, twee badkamers en een praktische bijkeuken.

Indeling

Begane grond

Via de entree komt u in de ruime hal met trapopgang, meterkast en toegang tot diverse ruimtes. De **woonkamer** is aan de achterzijde gelegen en valt op door de **grote raampartijen**, wat zorgt voor een lichte en uitnodigende leefruimte met voldoende plek voor zowel zit- als eethoek.

De **keuken** bevindt zich centraal in de woning en is voorzien van inbouwapparatuur. Direct naast de keuken ligt een **praktische ruimte** die naar wens kan worden ingericht als **kantoor** of als **slaapkamer**. Dankzij de aangrenzende **badkamer**, voorzien van **douche**, **ligbad**, **wastafel** en **toilet**, is gelijkvloers wonen eenvoudig te realiseren.

De **bijkeuken** biedt ruimte voor witgoed, extra opslag en directe toegang tot zowel de achtertuin als de garage.

De **garage** biedt volop ruimte en heeft dubbele deuren naar de oprit. Achter de garage bevindt zich een grote **hobbyruimte** met toegang tot een **berging**.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot **twee slaapkamers**. De ruime slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een **balkon**. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een **vaste kastenruimte**. De **badkamer** op deze verdieping heeft een **toilet**, **douche** en **wastafel**.

Algemeen

De woning is gebouwd in 1990 en goed onderhouden. Dankzij **vloer-, gevel- en dakisolatie**, **isolerende beglazing** en **15 zonnepanelen** is het energieverbruik gunstig te noemen. De **Nefit cv-ketel** verzorgt de centrale verwarming. Daarnaast zijn de kamerramen en de tuindeur voorzien van **rolluiken** en is boven het terras een groot **elektrisch zonnescherf** geplaatst.

Met een **woonoppervlak** van **138 m²** en de aanwezigheid van de garage, hobbyruimte en ruime berging biedt deze woning bijzonder veel gebruiksmogelijkheden

Het perceel

De woning staat op een **perceel** van **575 m²** met een **verzorgde tuin**. Er zijn **meerdere zithoeken, groene borders** en **ruime parkeergelegenheid** op de oprit. De achtertuin biedt veel privacy en mogelijkheden voor speelruimte, tuinieren of het creëren van een veranda of terrasoverkapping.

Halle is een rustig en **gemoedelijk dorp** met basisvoorzieningen, een actief verenigingsleven en volop natuur in de directe omgeving. De ligging is centraal ten opzichte van **Zelhem, Varsseveld** en **Doetinchem**.

Kenmerken

<i>Soort woonhuis</i>	Eengezinswoning, vrijstaande woning
<i>Bouwjaar</i>	1990
<i>Ligging</i>	Woonwijk, aan rustige weg
<i>Aantal kamers</i>	4
<i>Aantal badkamers</i>	2
<i>Aantal woonlagen</i>	2
<i>Woonoppervlak</i>	138 m ²
<i>Overige inpandige ruimte</i>	20 m ²
<i>Gebouw gebonden buitenruimte</i>	5 m ²
<i>Externe bergruimte</i>	24 m ²
<i>Perceeloppervlak</i>	575 m ²
<i>Inhoud</i>	604 m ³
<i>Energielabel</i>	B
<i>Isolatie</i>	Vloer-, gevel- en dakisolatie en isolerende beglazing
<i>Cv-ketel</i>	Nefit, installatiejaar 2010
<i>Vloerverwarming</i>	Nee
<i>Zonnepanelen</i>	Ja, 15 stuks, installatiejaar 2018
<i>Tuin</i>	Voor-, zij- en achtertuin
<i>Kwaliteit tuin</i>	Verzorgd
<i>Schuur/berging</i>	Ja, intern
<i>Bestemming</i>	Wonen
<i>Aanvaarding</i>	In overleg
<i>Vraagprijs</i>	€ 535.000,- k.k.

Halle

Halle, een vredig dorp in de Achterhoek, voorziet in enkele basisvoorzieningen voor haar inwoners. Het centrum biedt enkele lokale winkels, hoewel er geen supermarkt aanwezig is. Voor dagelijkse boodschappen kunnen bewoners uitwijken naar nabijgelegen plaatsen.

Wat betreft openbaar vervoer is Halle beperkt verbonden, maar het dorp is goed bereikbaar met de auto. De ligging nabij de N330 vergemakkelijkt het autoverkeer en biedt toegang tot omliggende gemeenschappen.

Halle deelt haar omgeving met naburige dorpen zoals Zelhem en Varsseveld. Deze nabijheid draagt bij aan de lokale gemeenschapssfeer.

De omgeving van Halle wordt gekenmerkt door landelijke schoonheid en biedt mogelijkheden voor rustige wandelingen en fietstochten, waardoor het dorp een aangename leefomgeving is voor liefhebbers van een landelijke sfeer.





Uw droomwoning gevonden?

Neem contact met ons op en wij laten je de woning graag zien en vertellen je er alles over.

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl



Ook uw woning verkopen?

Neem contact met ons op en wij helpen je graag bij de verkoop van uw woning.

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl



***Ergens anders een mooie
woning gevonden?***

*Dan helpen wij u graag met de aankoop of
NWWI-taxatie voor de financiering.*

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl



***Droomwoning nog niet
gevonden?***

*U kunt ons ook inschakelen voor een gratis
zoekopdracht.*

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl

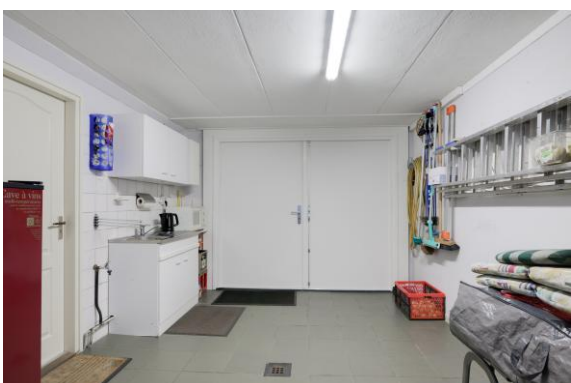
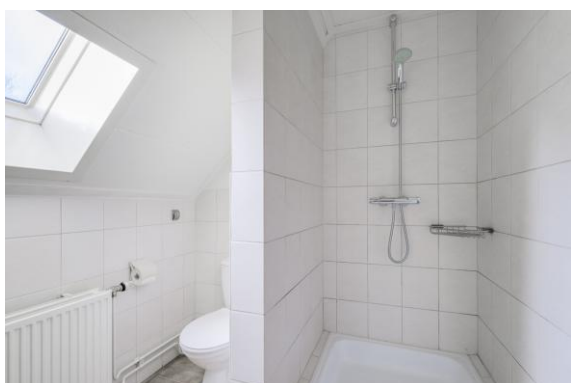


Kuenen Makelaardij

Met jarenlange ervaring in de makelaarswereld en diepe kennis van de Achterhoek zijn wij een vakkundig, efficiënt en enthousiast team. Bezoek onze kantoren in Varsseveld en Dinxperlo.

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl



Uw droomwoning gevonden?

Neem contact met ons op en wij laten je de woning graag zien en vertellen je er alles over.

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl



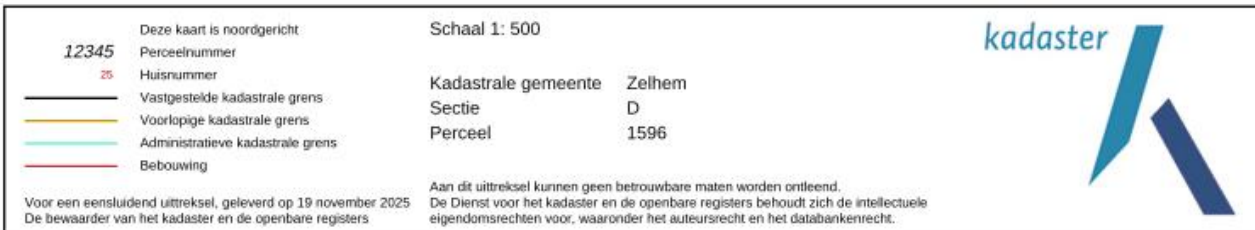
***Woont u binnenkort op
nummer 4?***

*Neem contact op voor het plannen van een
bezoeking!*

0315-330816

info@kuenenmakelaardij.nl

www.kuenenmakelaardij.nl



Kadastrale gegevens

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Zelhem D 1596

Kadastrale objectidentificatie: 088320159670000

Locatie Hofstraat 4

7025 AV Halle

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

BAG identificatie [1876010001006875](#)

Kadastrale grootte 535 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 226743 - 444839

Omschrijving Wonen

Ontstaan uit Zelhem D 1585

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in Er zijn geen beperkingen bekend
de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen
onroerende zaken

Eigendomsinformatie ⓘ

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding Zelhem AC 2150

Kadastrale objectidentificatie: 088290215070000

Kadastrale grootte 40 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 226743 - 444827

Omschrijving Erf - tuin

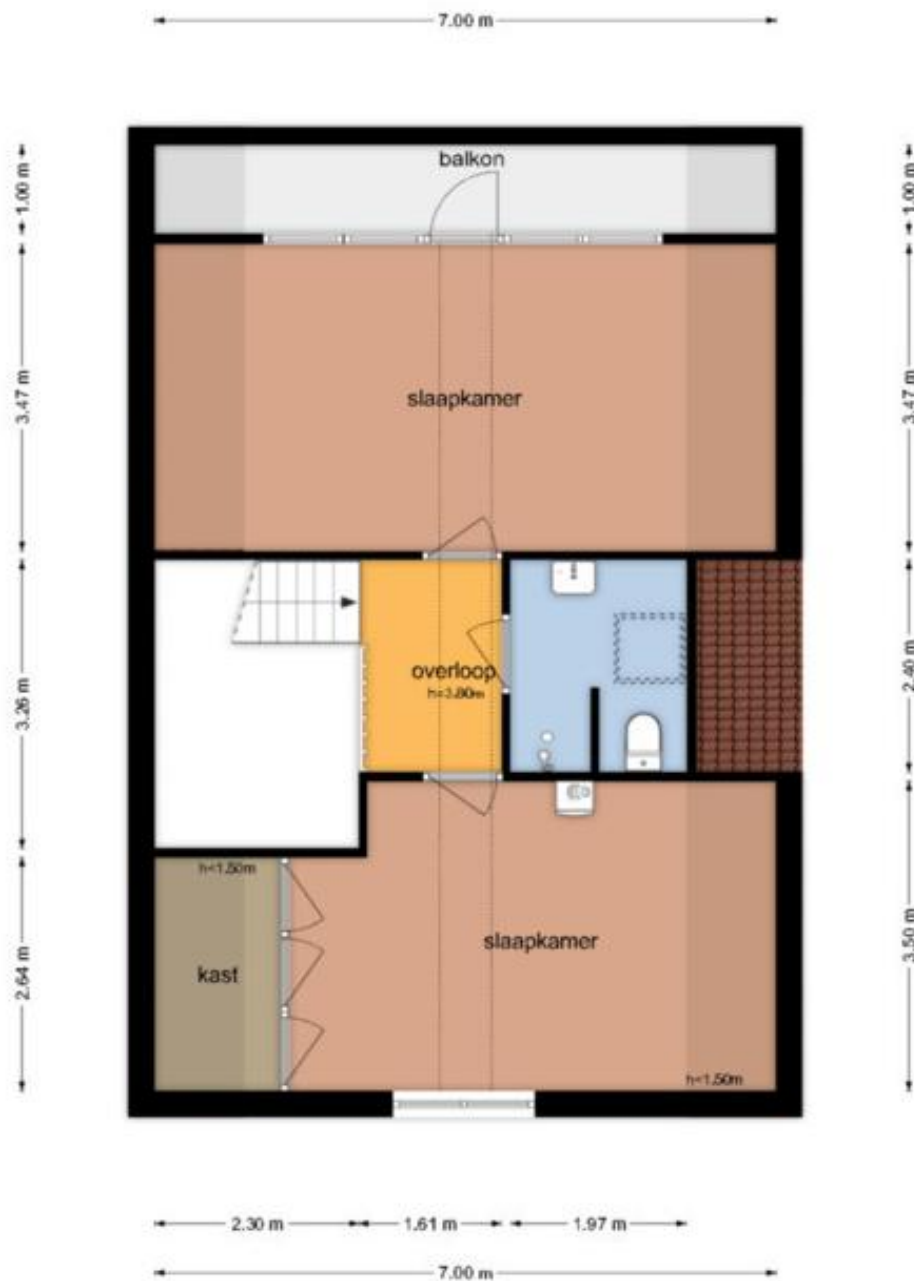
AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in Er zijn geen beperkingen bekend
de zin van de Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen
onroerende zaken

Begane grond



Eerste verdieping



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

Lijst van zaken

Lijst van zaken

Woning: Hofstraat 4 te Halle

Onderstaande zaken blijven soms wel en soms niet in de woning achter. Wilt u aangeven wat in uw situatie het geval is?

	blijft achter	gaat mee	kan worden/is overgenomen	n.v.t.
• tuinaanleg/bestrating/beplanting/	X	☐	☐	☐
• waterpartij/ fontein buiten	X	☐	☐	☐
• buitenverlichting	X	☐	☐	☐
• tuinhuisje/ buitenberging	☐	☐	☐	X
• vlaggenmast	X	☐	☐	☐
• schotelantenne	☐	☐	☐	X
• brievenbus	X	☐	☐	☐
• rolluiken/ zonwering buiten	X	☐	☐	☐
• gordijnrails	X	☐	☐	☐
• gordijnen	X	☐	☐	☐
• vitrages	☐	☐	☐	X
• losse horren/ rolhorren	☐	☐	☐	X
• rolgordijnen	☐	☐	☐	X
• tapijt	X	☐	☐	☐
• linoleum	X	☐	☐	☐
• parketvloer/ massief houten vloer	X	☐	☐	☐
• laminaat	X	☐	☐	☐
• CV-ketel	X	☐	☐	☐
• zonnepanelen, aantal: 15	X	☐	☐	☐
• laadpaal	☐	☐	☐	X
• (close-in) boiler/ geiser	☐	☐	☐	X
• houtkachel/ gaskachel	☐	☐	☐	X
• keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	X	☐	☐	☐
• keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
• Vaatwasser	X	☐	☐	☐
• Gasfornuis	☐	☐	☐	X
• Oven/magnetron	X	☐	☐	☐
• Koel/vries combi	X	☐	☐	☐
• inbouwverlichting/dimmers	☐	☐	☐	X
• opbouwverlichting	X	☐	☐	☐
• vaste kasten begane grond	X	☐	☐	☐
• vaste kasten etage	☐	☐	☐	X
• boeken-, legplanken	☐	☐	☐	X
• toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel)	X	☐	☐	☐
• badkameraccessoires (planchet, spiegel)	X	☐	☐	☐
• airco	☐	☐	☐	X
• pomp voor eigen water	X	☐	☐	☐
• overige zaken:				
• Miele diepvries/koel combinatie	X	☐	☐	☐
• Jaloezieën	X	☐	☐	☐

Deze aanbieding is vrijblijvend en gedaan aan meerdere gegadigden. Indien het gebodene aansluit op uw wensen, nodigen wij u uit voor een bezichtiging.

Openingstijden

Varsseveld

maandag – vrijdag | 09.00 – 17.30 uur
zaterdag op afspraak.

Dinxperlo

maandag – vrijdag | 09.00 – 17.30 uur
tussen 12.30 – 13.00 uur is het kantoor gesloten.

Maak kennis met ons makelaarskantoor

Met een **enthousiast team** gaat Kuenen Makelaardij graag voor u aan de slag. Onze kantoren bevinden zich in Varsseveld en Dinxperlo.

Met **twintig jaar** ervaring bieden wij deskundig advies en begeleiding bij **elke vorm van vastgoedtransactie**. Door de bouwkundige achtergrond van al onze makelaars kunnen wij ook zeer goed uit de voeten met **(woon-)boerderijen** in het buitengebied, **rood-voor-rood plannen**, projectontwikkeling en advieswerk bij bijvoorbeeld woningsplitsingen. Met onze actieve houding, **no-nonsense mentaliteit** en jarenlange ervaring zijn wij uw betrouwbare adviseur bij aan- of verkoop.

Neem contact op met Kuenen Makelaardij voor advies, of een **vrijblijvend verkoopgesprek**. Onze bemiddeling bij de **verkoop of aankoop** verdient zich zeker terug.



Adresgegevens:

Doetinchemseweg 34
7051 AC Varsseveld
Hogestraat 47
7091 CC Dinxperlo

Contactgegevens:

Tel. 0315-330816
info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl



Dinxperlo



Varsseveld



Bas Arentsen



John Kuenen



Hanneke Tiemessen



Rosa Raben



Sandra Kuenen



Anja ter Maat

Onze makelaars



Uw eigen woning waarderen?

Bij Kuenen Makelaardij begrijpen we dat het nemen van de **juiste beslissing begint met de juiste informatie**. Daarom bieden we gratis én geheel vrijblijvend een realistische waardebepaling van uw woning aan.

Tijdens deze afspraak zal de makelaar een ronde maken door uw huis en aan de hand van een marktanalyse **de waarde bepalen**. Door onze lokale marktkennis kunnen onze makelaars een **realistische indicatie** geven van de marktwaarde van uw huis. Indien voor u van toepassing bespreekt onze makelaar direct met u de **verkoopkansen** van uw woning en geeft advies voor een eventuele verkoop.

Niet gevonden wat u zoekt?

Geen zorgen! U kunt zich **gratis en vrijblijvend** inschrijven op onze zoekopdracht voor ons nieuwste aanbod. Zo bent u als eerste op de hoogte van nieuwe woningen die voldoen aan uw wensen!

Schrijf u in via onze website:

<https://www.kuenenmakelaardij.nl/zoekopdracht>

Hulp nodig bij een andere woning?

Heeft u een woning gezien bij een andere makelaar? Wij staan voor u klaar om u te helpen met de **aankoop of voor een NWWI-taxatie** die nodig is voor de financiering van uw droomhuis.

Onze diensten:

- ✓ Begeleiding bij verkoop en verhuur van woningen en bedrijfspanden;
- ✓ Aankoopbegeleiding;
- ✓ NWWI gevalideerde taxaties of waarde indicaties;
- ✓ Verkoop van rood-voor-roodplannen;
- ✓ Verkoop bij nieuwbouwprojecten;
- ✓ Advieswerk bij woningsplitsingen.

Contactgegevens:

☎ **0315-330816**

✉ **info@kuenenmakelaardij.nl**

Onze taxateurs

