



Akkerweg 2
7021 KK Zelhem

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

Omschrijving

Authentiek boerderijtje op idyllische locatie in Zelhem

Aan een rustig, onverhard en landelijk weggetje in het buitengebied van Zelhem ligt deze authentieke boerderij uit 1900 omringd door ruimte, groen en rust. Een unieke kans voor liefhebbers van het buitenleven die op zoek zijn naar een locatie om hun droomwensen waar te maken. De bestaande opstallen dienen te worden geamoveerd om plaats te maken voor nieuwbouw. Een zeldzame kans om uw woondroom te realiseren op een plek waar rust, natuur en historie samenkomen!

De boerderij ademt historie en karakter en staat op een royaal perceel van in totaal 12.625 m². Dat is inclusief een perceel landbouwgrond gelegen aan de overzijde van de weg. Hiermee behoudt u vrij uitzicht aan de voorzijde van de woning. Voor de boerderij staan vier prachtige eeuwenoude lindebomen en een oude waterpomp. Naast de woning een bakhuisje.

Deze locatie is bijzonder geschikt voor het houden van paarden, schapen of ander kleinvee.

De ligging is idyllisch: aan een stil landweggetje midden in het Achterhoeks coulisselandschap. Hier ervaart u stilte, ruimte en vrijheid, terwijl voorzieningen in het dorp Zelhem en de stad Doetinchem binnen korte afstand bereikbaar zijn. De woning is aangesloten op gas, water, elektra en riool. Ook is er een glasvezelaansluiting aanwezig.

Indeling:

Begane grond:

Hal, keuken met een eenvoudig aanrecht en meterkast, woonkamer met originele houtkachel voor een antieke schouw v.v. karakteristieke tegeltjes aan de achterzijde, doucheruimte, berging met de opstelling van de CV ketel, slaapkamer, bergruimte, achterhal, toilet en als laatste "de deel".

1e verdieping:

Overloop, 1 slaapkamer met inbouwkasten, eenvoudige wasgelegenheid en als laatste een onbevloerde "hooizolder".

Buiten:

Er bevinden zich meerdere opstallen op het perceel.

Het verkochte wordt aanvaard in de staat waarin het zich ten tijde van de levering bevindt ('as is') en op de locatie waar het zich bevindt ('where is'), met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, lasten en beperkingen.

Bijzonderheden:

- * Authentiek boerderijtje met historische uitstraling
- * Herontwikkeling voor uw eigen droomhuis
- * Rustige, landelijke ligging aan een idyllisch weggetje
- * Gelegen in het buitengebied van Zelhem (Achterhoek) met veel privacy
- * Bouwjaar woning: 1900
- * Perceelopp.: 12.625 m²
- * Inhoud ca. 600 m³
- * Woonopp. ca. 90 m²
- * Energielabel: G

De Akkerweg te Zelhem. Volgens oude bronnen: De weg van de akkers. Van den weg van Zelhem naar Doesburg en tussen den weg van Terborg naar den Keijenburg. In de volksmond wordt deze boerderij Toonk van het Ottenhuis genoemd. Het is gelegen in buurtschap Winkelshoek.

Bijzonderheden van Zelhem en omgeving:

Zelhem is gelegen in de gemeente Bronckhorst in het groene hart van de Achterhoek. Deze streek staat bekend om haar rust, prachtige natuur en fraaie coulisselandschappen en is zeer geliefd bij fietsers en wandelaars. Zelhem is een actief dorp met een uitgebreid verenigingsleven op zowel sportief als cultureel gebied. In de knusse dorpskern vindt u een ruim aanbod aan horecagelegenheden met gezellige terrassen en voldoende winkels voor uw dagelijkse boodschappen. Er bevinden zich meerdere basisscholen in het dorp. Middelbare scholen vindt u in Doetinchem op slechts 20 minuten fietsafstand. Doetinchem is ook de dichtstbijzijnde stad voor een uitgebreider aanbod aan winkels, uitgaansgelegenheden, trein-/busstation, ziekenhuis en culturele/recreatieve activiteiten (o.a. theater en bioscoop).

Is uw interesse gewekt en bent u nieuwsgierig geworden naar de mogelijkheden van deze zeldzame kans? Dan is het nu tijd om dit te ontdekken door een afspraak te plannen bij Klein Hesselink Makelaars voor een individuele bezichtiging!

Kenmerken

Vraagprijs	€ 525.000,-
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	600 m ³
Perceel oppervlakte	12.625 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	90 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1900
Ligging	Aan rustige weg, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	Geen garage
Energielabel	G
Verwarming	C.V.-Ketel
Voorzieningen	Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	Nefit HR Turbo (Gas gestookt combiketeteigendom)

Locatie

Akkerweg 2
7021 KK ZELHEM



Foto's



Foto's



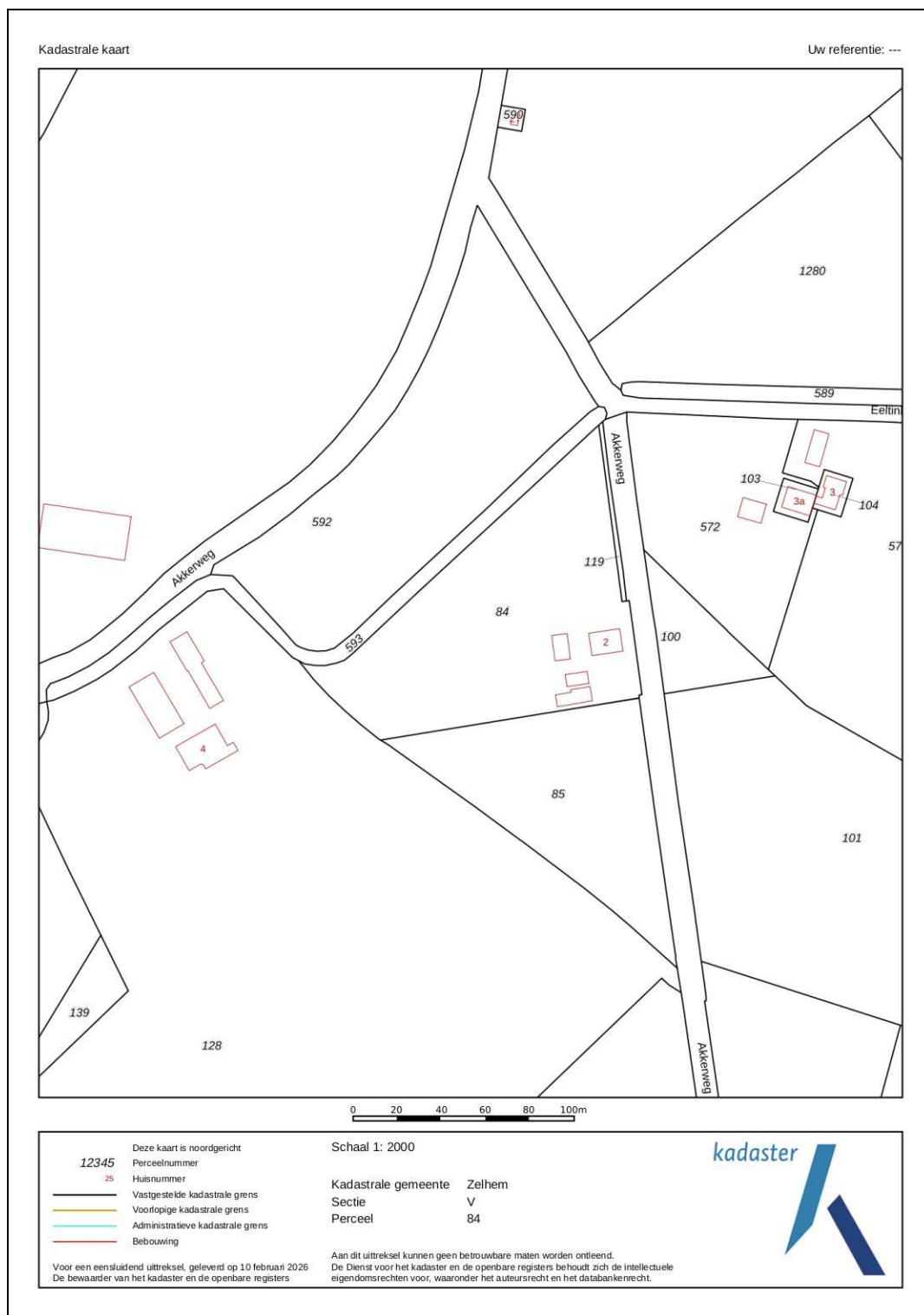
Foto's



Foto's



Kaart van het Kadaster



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Akkerweg 2
Postcode / Plaats	7021 KK Zelhem
Gemeente	Zelhem
Sectie / Perceel	V / 84
Oppervlakte	10.805 m ²
Soort	Volle eigendom
Kadastrale gegevens	
Adres	Akkerweg 2
Postcode / Plaats	7021 KK Zelhem
Gemeente	Zelhem
Sectie / Perceel	V / 119
Oppervlakte	160 m ²
Soort	Volle eigendom
Kadastrale gegevens	
Adres	Akkerweg 2
Postcode / Plaats	7021 KK Zelhem
Gemeente	Zelhem
Sectie / Perceel	V / 100
Oppervlakte	1.660 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

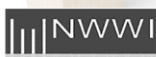
Commercieel Medewerker



Caroline Dreviers

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!