



Dorpsstraat 60

7025 AE Halle

Vraagprijs € 349.000,- k.k.

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

Omschrijving

Helft van een dubbel woonhuis (418 m³) met 4 slaapkamers boven en als grote verrassing een zéér royale achtertuin van circa 400 m² (!) waar u nog van alles van kunt maken! De woning dateert uit 1914 en heeft nog meerdere authentieke details.

Wie niet bang is om even de mouwen op te stropen en veel tijd en liefde hierin steekt woont hierna in een fijn (t)huis.

Indeling:

Begane grond:

Overdekte entree (met sierlijke krullen), gang, provisiekelder, garderobe en trapopgang naar de 1e verdieping. Rechts van de gang vindt u de eetkamer met een gebogen schouw van schoon metselwerk. Aansluitend de woonkamer met veel en prettig lichtinval en voorzien van een inbouwkast, glas in lood (boven)ramen en een gebogen zijraam met een prachtig raam met gefigureerd glas. Links van de gang een dichte en compacte keuken met witte frontjes en de volgende inbouwapparatuur: keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasmachine (2025) en een magnetron. De kastjes aan de bovenzijde bieden extra opbergruimte. Daarnaast is er ruimte voor een eettafel. Via de keuken komt u in de bijkeuken met de opstellingen van de cv ketel en de wasmachine. Rechts een eenvoudige badkamer met ligbad, staand toilet, wastafel, douche en veel lichtinval door een groot raam. Via diezelfde bijkeuken komt u in de serre met achteringang. Aansluitend links de garage/carport. Deze garage/carport is aan beide zijden te openen met stalen kanteldeuren; dus u kunt met uw auto in de achtertuin komen (!) Zowel de serre als de garage/overkapping zijn recentelijk nog voorzien van een nieuw dak.

1e verdieping:

Overloop en 4 slaapkamers waarbij de voorste en de achterste slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten. De middelste slaapkamers hebben dakkapellen.

Buiten:

De achtertuin is zeer royaal; deze loopt achter de naastgelegen burens langs. De achtertuin bestaat nu nog grotendeels uit gras en een ruim terras. De achtertuin biedt veel mogelijkheden; het starten van een groentetuin en/of juist een speelplek voor de kinderen. Het is maar net waar u behoefte aan heeft. En mocht u niet meer buiten kunnen zitten; in de serre kan het altijd! De tuin loopt tot aan het bosje met aan de rechterkant nog 2 stenen schuren (ca. 30 m²); altijd handig voor tuingereedschappen en/of tuinmeubelen. Er is weinig tot geen inkijk!

Duurzaamheid:

Het huidige energielabel is een F. Dat is een mooi startpunt voor het verduurzamen van de woning. Informeert u vooral ook naar de gunstige leenvormen en/of subsidiemogelijkheden van de Gemeente Bronckhorst inzake verduurzaming en toekomstbestendig wonen. Checkt u de internetsite van de Gemeente voor de meest actuele informatie.

Bijzonderheden:

- * Bouwjaar woning: 1914
- * Perceelopp.: 560 m²(!)
- * Inhoud ca. 418 m³.
- * Woonopp. ca. 112 m².
- * Energielabel: F
- * Helft van een dubbel met een zéér royale achtertuin
- * 4 slaapkamers
- * Serre (ruim 16 m²) recentelijk dak vernieuwd
- * Garage/carport (ca. 19 m²); recentelijk dak vernieuwd
- * Woonhuis met potentie
- * Modernisering/verduurzaming gewenst

Halle heeft een gezellige dorpskern met een aantal voorzieningen; te weten: de dorpsschool Halle (basisschool), een huisartsenpraktijk, een tandartsenpraktijk, een horecagelegenheid en een autobedrijf met een tankstation. Daarnaast heeft Halle een prachtig buitengebied dat bekend staat door haar groene en bosrijke omgeving. De omgeving nodigt uit om heerlijk te wandelen, paard te rijden en/of te fietsen. Bovendien is het gunstig gelegen ten opzichte van de dorpen Varsseveld en Zelhem. De autosnelweg A18 en de stad Doetinchem zijn eveneens binnen enkele autominuten te bereiken. Vanuit Varsseveld en Doetinchem heeft men een goede verbinding (auto/bus/trein) met het rest van het land.

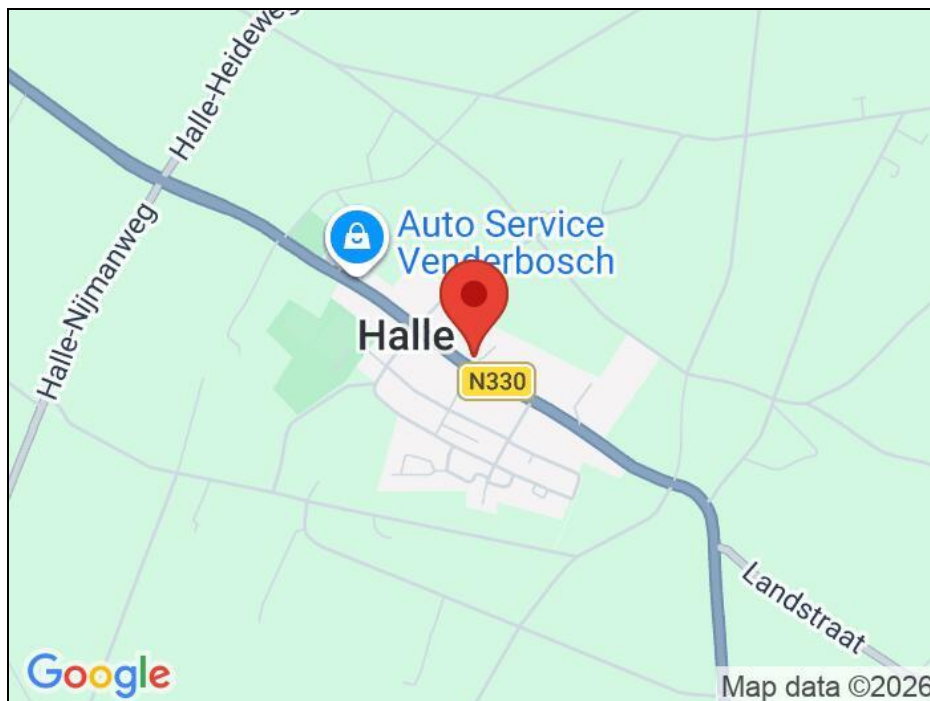
Is uw interesse gewekt, wilt u de sfeer zelf ervaren en bent u benieuwd naar de mogelijkheden van deze woning? Neem dan contact op met Klein Hesselink Makelaars voor een individuele bezichtiging. U bent van harte welkom!

Kenmerken

Vraagprijs	€ 349.000,-
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	418 m ³
Perceel oppervlakte	560 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	112 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1914
Ligging	In centrum, in woonwijk, beschutte ligging, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin, zonneterras
Hoofdtuin	Achtertuint 396 m ²
Garage	Aangebouwd steen, aangebouwd hout 19 m ² (645 bij 294 cm)
Energie label	F
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas, Voorzetramen
Voorzieningen	TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	ATAG (Gas gestookt combiketel uit 2012, eigendom)

Locatie

Dorpsstraat 60
7025 AE HALLE



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



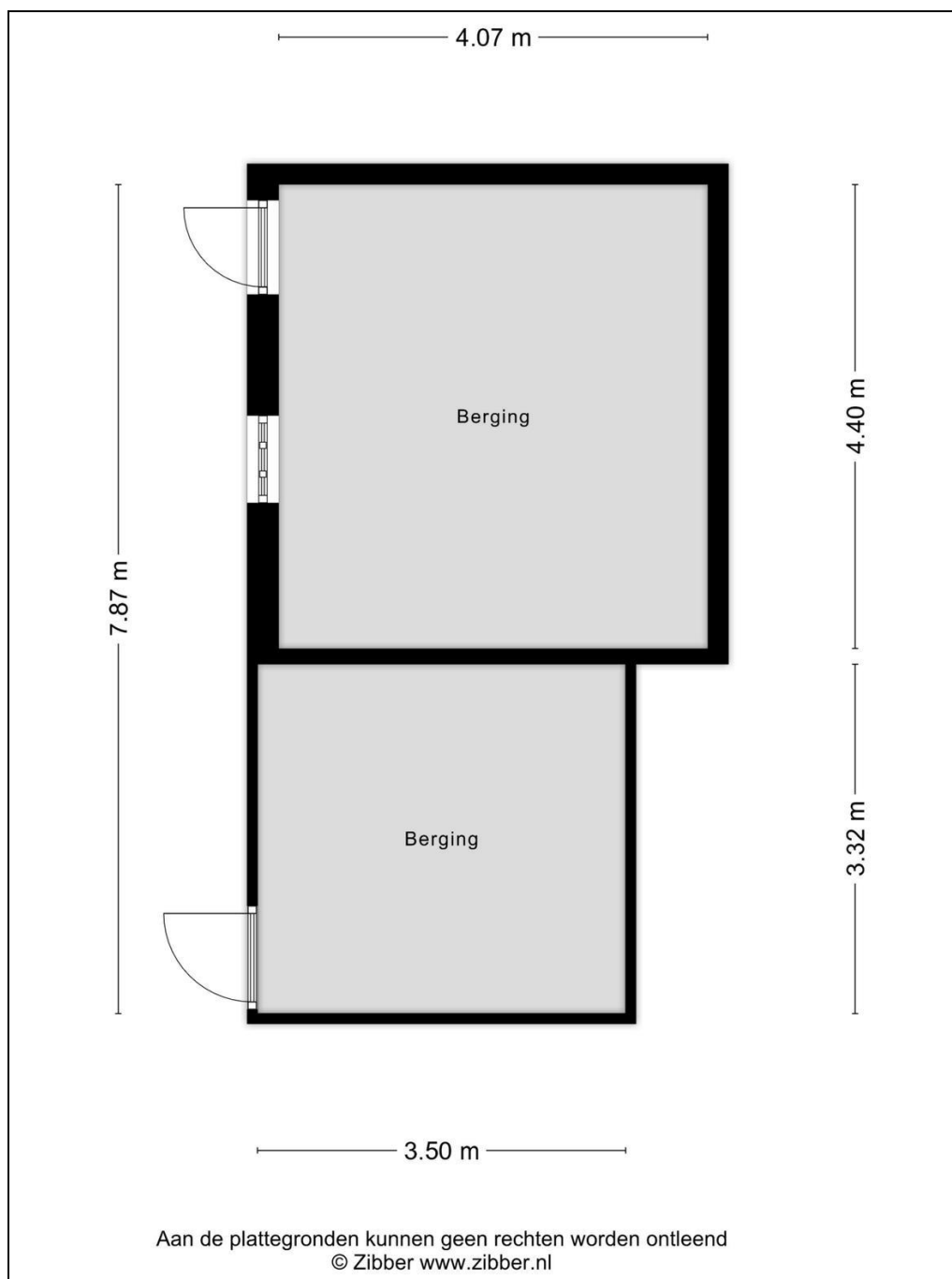
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Dorpsstraat 60
Postcode / Plaats	7025 AE Halle
Gemeente	Zelhem
Sectie / Perceel	D / 1421
Oppervlakte	560 m ²
Soort	Volle eigendom

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
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 begane grond en studeerkamer verdieping gaat mee, rest blijft achter)	☒	☒	☐	☐
- Vitrages (begane grond gaan mee, rest blijft achter)	☒	☒	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-				
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- Losse vloerkleden	☐	☒	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstels	☐	☐	☐	☒
- Diverse (losse) spiegels	☐	☒	☐	☐
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	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☐	☐	☐	☒
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☐	☒	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Spiegel	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☒	☐	☐	☐
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- Voorzetramen	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
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:				
-				

KLEIN HESSELINK MAKELAARS**Welkom thuis!**

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!