



**Ruurloseweg 39 T 21  
7021 HB Zelhem**

**Vraagprijs € 259.000,- k.k.**

**Klein Hesselink Makelaars  
Prinses Irenestraat 3  
7021 CG, ZELHEM  
Tel: 0314-625113  
E-mail: [info@kleinhesselinkmakelaars.nl](mailto:info@kleinhesselinkmakelaars.nl)  
[www.kleinhesselinkmakelaars.nl](http://www.kleinhesselinkmakelaars.nl)**

## Omschrijving

Wakker worden tussen het groen, luisteren naar vogels in plaats van verkeer en iedere dag het gevoel hebben alsof u op vakantie bent... Welkom op bungalowpark Totenbulten in Zelhem, waar rust, natuur en ontspanning samenkomen.

Aan een rustig doodlopend pad, midden in het fraaie Achterhoekse landschap, staat deze charmante vrijstaande recreatiewoning op een uitzonderlijk royale kavel van maar liefst 1.160 m<sup>2</sup> eigen grond. Hier geniet u van optimale privacy, een groene omgeving en alle ruimte om te ontspannen, recreëren en onthaasten.

De woning ligt op het kleinschalige en geliefde bungalowpark Totenbulten, direct naast het vakantiepark Wolferswoud en grenzend aan prachtige natuurgebieden. Vanuit de recreatiewoning wandelt of fietst u zó de bossen in. Het park staat bekend om haar rustige karakter en ontspannen sfeer en biedt diverse voorzieningen, waaronder een tennisbaan, midgetgolfbaan, wasserette en een zwembadje voor kleine kinderen. Zowel Zelhem als Ruurlo liggen op korte fietsafstand en bieden een gezellig centrum met winkels, terrassen en horecagelegenheden.

Indeling:

Begane grond:

Via de sfeervolle overdekte entree met veranda-uitstraling komt u bij de voordeur. Deze knusse plek leent zich uitstekend voor een gezellig zitje, waar u al vroeg in het seizoen heerlijk beschut kunt genieten van een kop koffie en het rustgevende uitzicht op het groen. Vanuit hier loopt u door de hal met fraaie tegelvloer naar de sfeervolle woonkamer, voorzien van een moderne pvc-vloer en openslaande terrasdeuren naar de tuin. Dankzij de grote raampartijen valt het daglicht rijkelijk naar binnen en ervaart u direct het contact met buiten. Stijlvolle SieMatic keuken (2021), voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, combi-oven, koelkast en afzuigkap. Daarnaast is er nog een vaste kast met daarin de aansluitingen voor wasmachine en droger. De royale aangebouwde ouderslaapkamer (ca. 18 m<sup>2</sup>) beschikt over een praktische vaste kast en openslaande tuindeuren, waardoor u ook hier volop geniet van licht en natuurbeleving.

Vanuit de hal bereikt u tevens een tweede slaapkamer en de badkamer in neutrale kleurstelling maar met als eyecatcher de wand met originele Delfts blauwe tegeltjes. De badkamer is verder voorzien van douchecabine, toilet en wastafel.

**Buiten:**

Rondom de woning ligt een prachtige, natuurlijk aangelegde bostuin die perfect aansluit bij de bosrijke omgeving van het park. De tuin bestaat uit een combinatie van gras, diverse bomen en volwassen struiken, waardoor u hier het échte gevoel van buitenleven en recreëren midden in de natuur ervaart. Daarnaast zijn er om de woning meerdere bestrate terrassen aanwezig, zodat u op elk moment van de dag kunt kiezen voor een plek in de zon of juist in de schaduw. Of u nu wilt ontbijten in de ochtendzon, ontspannen met een goed boek of genieten van lange zomeravonden — hier kan het allemaal in alle rust en vrijheid.

Direct aan de recreatiewoning bevindt zich een praktische berging, bereikbaar vanaf buiten. Daarnaast is er een royale vrijstaande houten tuinschuur met overkapping aanwezig — ideaal voor het stallen van fietsen, tuinmeubilair en (tuin)gereedschap. Een perfecte plek voor de recreatieve buitenliefhebber.

Het park ligt direct aan het bekende Pieterpad en grenst aan bosgebied 't Zand, een prachtig natuurgebied met bossen, heidevelden, zandverstuivingen en vennetjes. In de nabije omgeving vindt u onder andere: Golfclub 't Zelle in Hengelo (Gld.), Klimbos Achterhoek in Ruurlo, Museum MORE en Kasteel Ruurlo, uitgebreide wandel-, fiets- en mountainbikeroutes en karakteristieke kerkepaden en coulisselandschappen

**Bijzonderheden:**

- \* Bouwjaar recreatiewoning 1962.
- \* Perceelopp. 1.160m<sup>2</sup>.
- \* Inhoud 241 m<sup>3</sup>.
- \* Woonopp. ca. 65 m<sup>2</sup>.
- \* Energielabel D.
- \* SieMatic keuken (2021).
- \* Parklasten € 139,53 per maand.
- \* Dak volledig vernieuwd en geïsoleerd in 2022.
- \* Grotendeels voorzien van HR++ beglazing (2005).
- \* Glasvezelaansluiting aanwezig.
- \* Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024-2026.
- \* Verhuur via het park mogelijk.
- \* Inclusief deel van de inboedel.
- \* Permanente bewoning niet toegestaan.
- \* Gelegen direct aan het Pieterpad en bosgebied 't Zand.

**Bijzonderheden van Zelhem en omgeving:**

Zelhem ligt in de gemeente Bronckhorst, midden in het groene hart van de Achterhoek. De omgeving staat bekend om haar rust, natuur en karakteristieke coulisselandschappen. Het dorp beschikt over een levendig verenigingsleven, diverse sport- en culturele voorzieningen en een gezellig centrum met winkels en horecagelegenheden. De nabijgelegen stad Doetinchem biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, uitgaansgelegenheden, openbaar vervoer, ziekenhuis en culturele voorzieningen zoals theater en bioscoop.

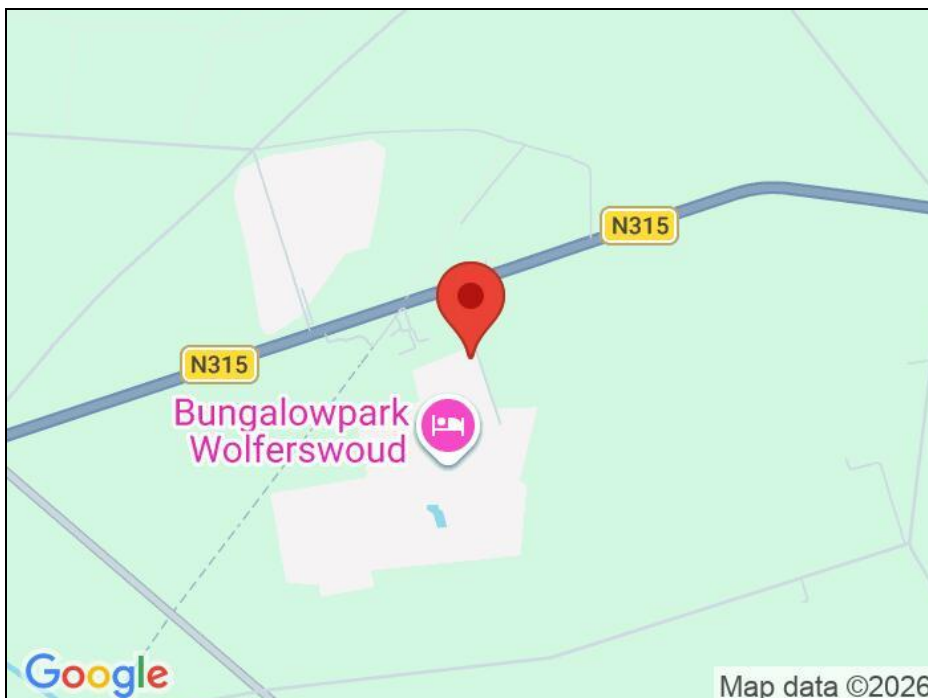
Bent u op zoek naar een plek waar rust, natuur en recreatie samenkomen? Dan nodigen wij u van harte uit om deze sfeervolle recreatiewoning zelf te komen ervaren. Maak vrijblijvend een afspraak voor een individuele bezichtiging bij Klein Hesselink Makelaars. U bent van harte welkom!

## Kenmerken

Vraagprijs	€ 259.000,00
Soort	Woonhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Aantal kamers	3 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	241 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	1.160 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	65 m <sup>2</sup>
Soort woning	Bungalow
Bouwjaar	1962
Ligging	Aan park, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Garage	Geen garage
Energie label	D
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas, HR++ glas
Voorzieningen	TV kabel, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	Remeha Avanta 28C (Gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

## Locatie

Ruurloseweg 39 T 21  
7021 HB ZELHEM



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



# Foto's



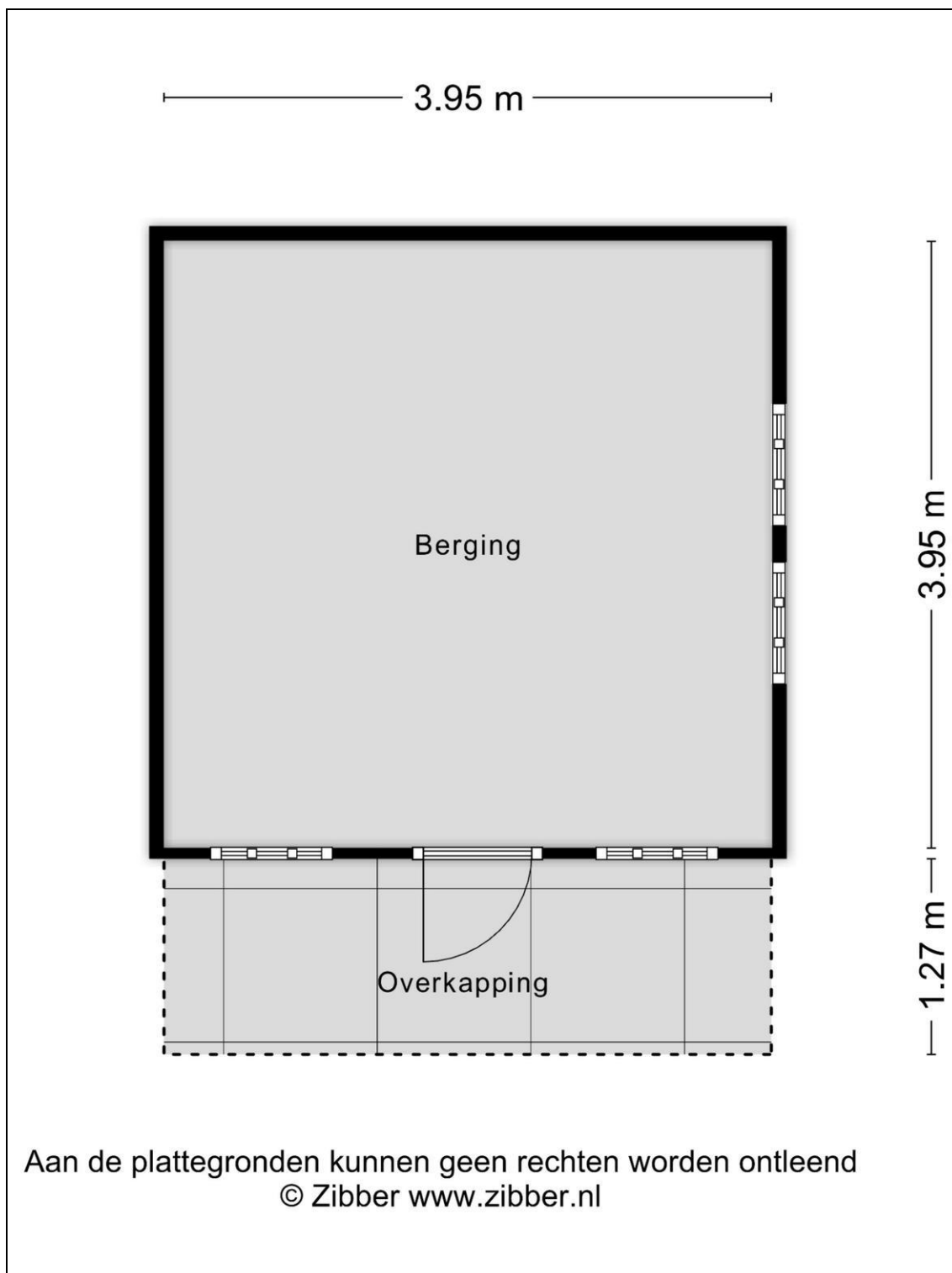
## Foto's



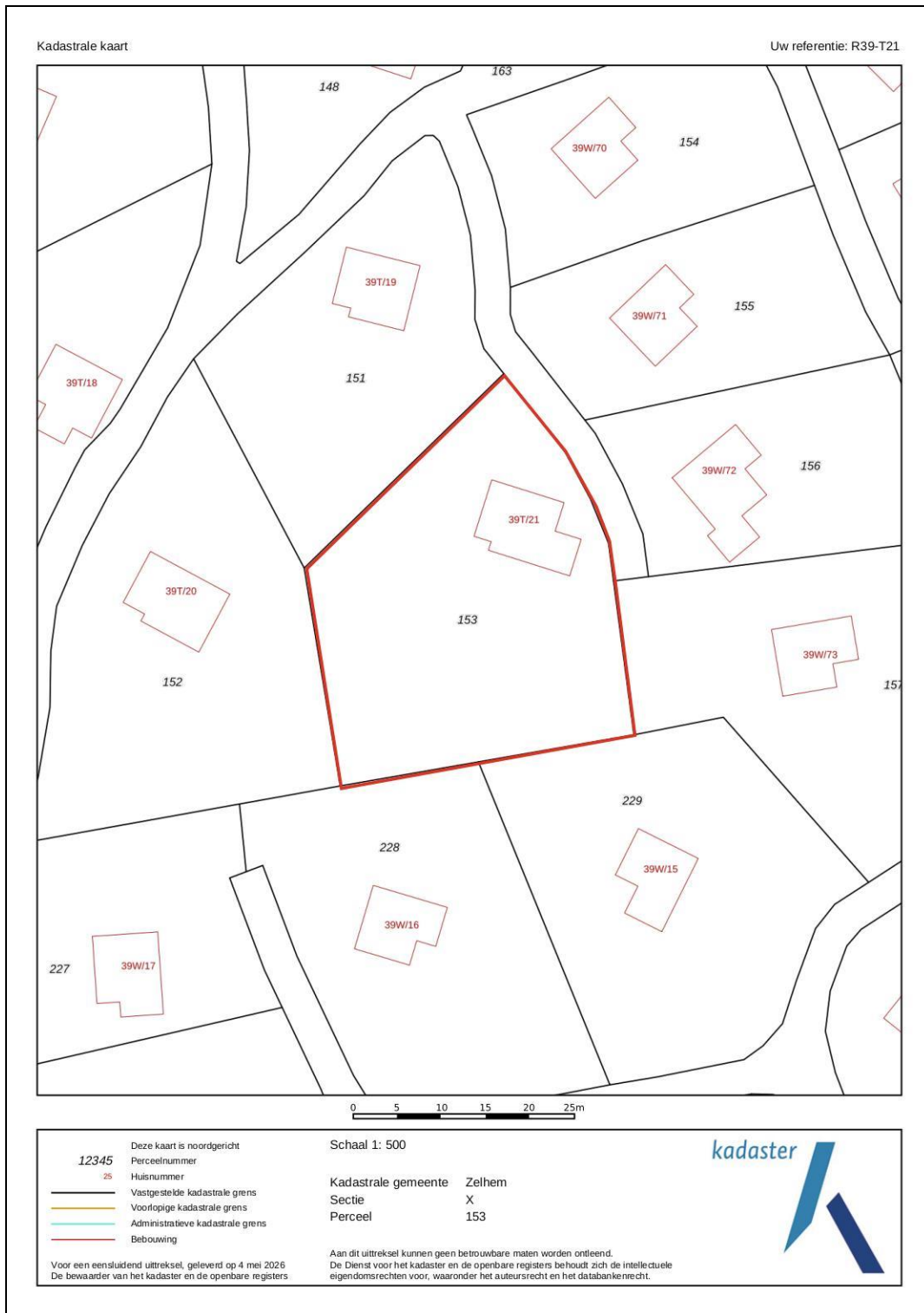
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Ruurloseweg 39 T 21
Postcode / Plaats	7021 HB Zelhem
Gemeente	Zelhem
Sectie / Perceel	X / 153
Oppervlakte	1.160 m <sup>2</sup>
Soort	Volle eigendom

# Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
<b>Woning</b>				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Losse (hang)lampen (deels)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lampen grote + kleine slaapkamer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Losse kasten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- TV meubel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Gordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Overgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vitrages	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Rolgordijnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Lamellen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Jaloezieën	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Losse) horren/rolhorren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Parketvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Houten vloer(delen)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Laminaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Plavuizen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- PVC vloer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Voorzet) openhaard met toebehoren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Allesbrander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Houtkachel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
(Gas)kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Radiatorafwerking	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Schilderij ophangstelsysteem	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (Gas)fornuis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Magnetron	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Oven	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Combi-oven/combimagnetron	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Koelkast	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Vriezer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koel-vriescombinatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vaatwasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Quooker	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Koffiezetapparaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Keukenaccessoires, te weten:				
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Toilethouder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Toiletborstel(houder)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Fontein	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Waterslot wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Oplaadpunt elektrische auto	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## Tuin

### Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beplanting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Losse potten	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

### Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(Broei)kas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
In buitenberging gaat (tuin)gereedschap mee	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fiets	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Vlaggenmast(houder)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Losse spullen tuin zoals vogelhuisjes e.d.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## 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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boiler	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zonnepanelen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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](mailto: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**

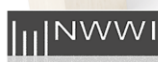
Commercieel Medewerker



**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!