



## GROEN VAN PRINSTERERSTRAAT 4 ZELHEM

VRAAGPRIJS € 339.500,-- k.k.

“ ten Hag Makelaars en Financiële dienstverlening  
Full service, met typisch oosterse nuchterheid ”



## KENMERKEN

 BOUWJAAR  
1954

 WOONOPPERVLAKTE  
89 m<sup>2</sup>

 ENERGIELABEL  
D

 INHOUD  
458 m<sup>3</sup>

 PERCELOPPERVLAKTE  
226 m<sup>2</sup>

 WOONLAGEN  
3



## OMSCHRIJVING

Wonen nabij het centrum van Zelhem? Dit is zo'n woning waar je je direct thuis voelt!

Aan de Groen van Prinstererstraat 4 in Zelhem staat deze nette en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning uit 1954. Met een woonoppervlakte van circa 86 m<sup>2</sup>, een perceel van 226 m<sup>2</sup> en een zonnige tuin op het zuidoosten is dit een ideale woning voor starters en gezinnen.

De woning is de afgelopen jaren netjes onderhouden en op diverse punten verbeterd. Zo zijn de dakgoten vernieuwd, is een waterontharder geplaatst en is in 2025 een nieuwe cv-ketel geïnstalleerd. De woning is volledig voorzien van houten kozijnen met dubbel glas.

Voor de verkoop wordt het buitenschilderwerk nog uitgevoerd, waardoor de woning ook aan de buitenzijde een verzorgde uitstraling heeft.

De woning ligt in een rustige woonwijk, op korte afstand van het centrum van Zelhem. Supermarkten, winkels, horeca en een basisschool zijn op loopafstand bereikbaar. Daarnaast zijn uitvalswegen richting Doetinchem en de rest van de Achterhoek goed bereikbaar. Voorzieningen, zoals supermarkten, diverse winkels, horecagelegenheden en een basisschool bevinden zich op loopafstand van de woning.



AANTAL SLAAPKAMERS

3



# GROEN VAN PRINSTERERSTRAAT 4

## Indeling

### Begane grond

Via de entree kom je in de hal met toilet, trapopgang en toegang tot de kelder. De kelder is bereikbaar via een vaste trap en hier bevindt zich tevens de meterkast.

De woonkamer is licht en staat in open verbinding met de eetruimte en keuken in de aanbouw. Dankzij de grote raampartijen is er veel natuurlijk licht en een prettige verbinding met de tuin.

De keuken is praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser en koelkast (zonder vriesvak).

Zowel de woonkamer als de keuken zijn voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

Achterin de woning bevindt zich de bijkeuken. Hier zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur aanwezig, evenals de opstelplaats van de cv-ketel (Atag, 2025) en de verdeler van de vloerverwarming. Daarnaast is hier ruimte voor een extra koelkast of vriezer. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de achtertuin.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De master bedroom is voorzien van airconditioning. Alle slaapkamers zijn uitgerust met rolluiken, net als de voor- en zijkant van de begane grond.

De badkamer is functioneel ingericht en beschikt over vloerverwarming, een douche en een wastafel.

### Zolder

Via een vlizotrap vanuit één van de slaapkamers is de bergzolder bereikbaar. Deze ruimte is geschikt voor opslag, maar is niet geïsoleerd.

### Buitenruimte

De woning beschikt over een voortuin met een gedeelde oprit.

De achtertuin is diep en gelegen op het zuidoosten, waardoor je hier volop van de zon kunt genieten. Achter in de tuin staat een ruime, geïsoleerde stenen schuur met bergzolder (bereikbaar via een vlizotrap). Deze schuur is voorzien van elektra, water, krachtstroom en een buitenkraan, ideaal als hobbyruimte of werkplek.

# GROEN VAN PRINSTERERSTRAAT 4

## Pluspunten op een rij:

- Uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning
- Gelegen op loopafstand van het centrum van Zelhem
- Woonoppervlakte ca. 89 m<sup>2</sup> | perceel 226 m<sup>2</sup>
- Drie slaapkamers
- Vloerverwarming in woonkamer, keuken en badkamer
- Nieuwe cv-ketel (Atag, 2025)
- Waterontharder aanwezig
- Grotendeels voorzien van elektrische rolluiken
- Airconditioning in de master bedroom
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten
- Parkeren op eigen terrein
- Ruime, geïsoleerde schuur met bergzolder

## Interesse?

Op zoek naar een fijne, goed onderhouden woning met een praktische indeling en een zonnige tuin? Neem contact met ons op voor een bezichtiging, we laten je deze woning graag zien!

Alvast een voorproefje op de bezichtiging? Bekijk dan de plattegronden en video op Funda!

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste). Een bevestiging van de mondelingen overeenstemming per e-mail of toegestuurd concept van de koopovereenkomst worden niet gezien als een "ondertekende overeenkomst".

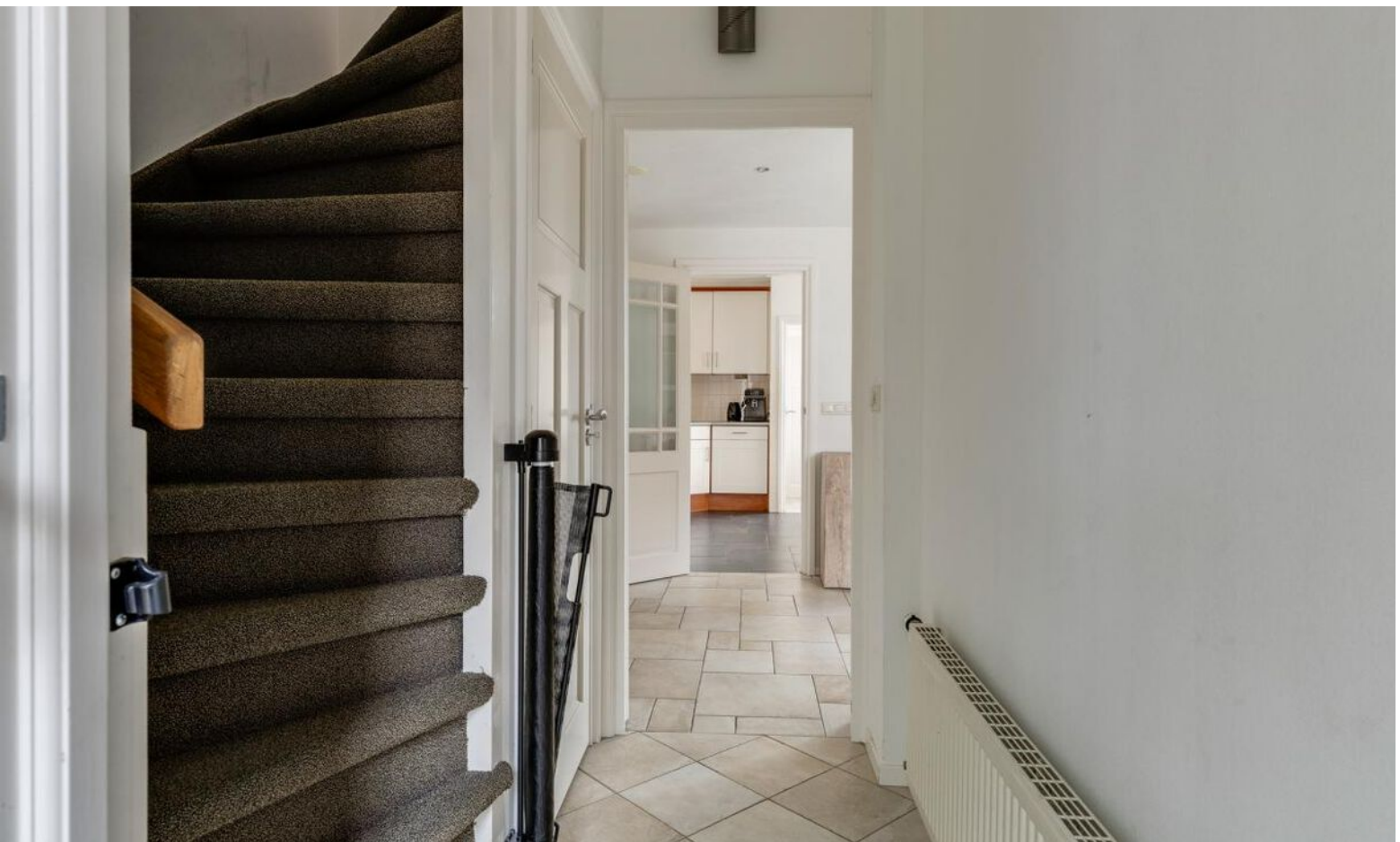
Er wordt ten behoeve en op verzoek van verkoper een bankgarantie/waarborgsom van 10% van de koopsom opgenomen.

In de koopovereenkomst zullen een ouderdomsclausule en een asbestclausule worden opgenomen.

Aan deze objectinformatie kunnen geen rechten worden ontleend en deze informatie kan niet als aanbieding of offerte worden beschouwd. Indien u een aanbieding wenst, kan de makelaar deze, na goedkeuring door de opdrachtgever, op basis van specifieke gegevens verzorgen.



















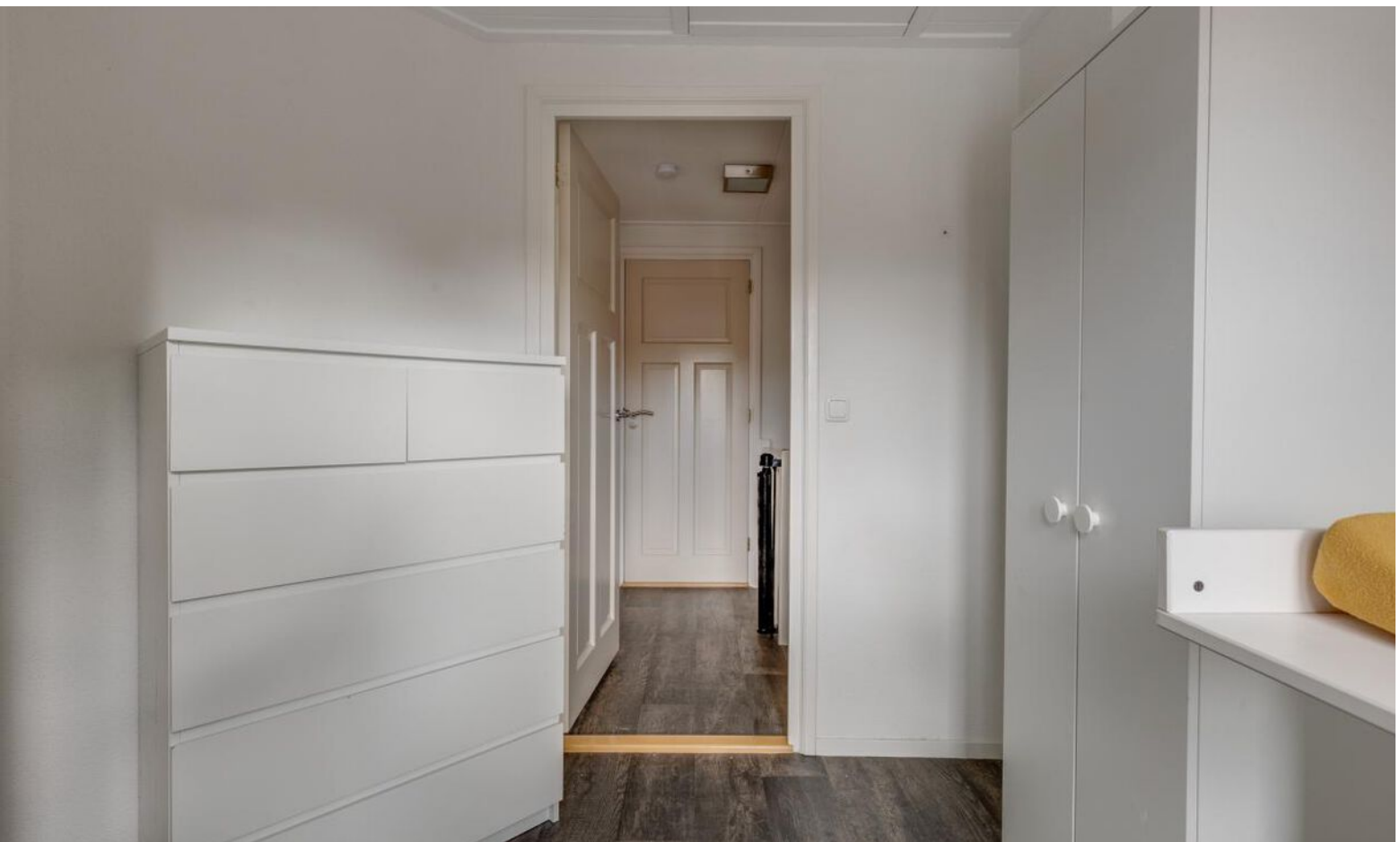














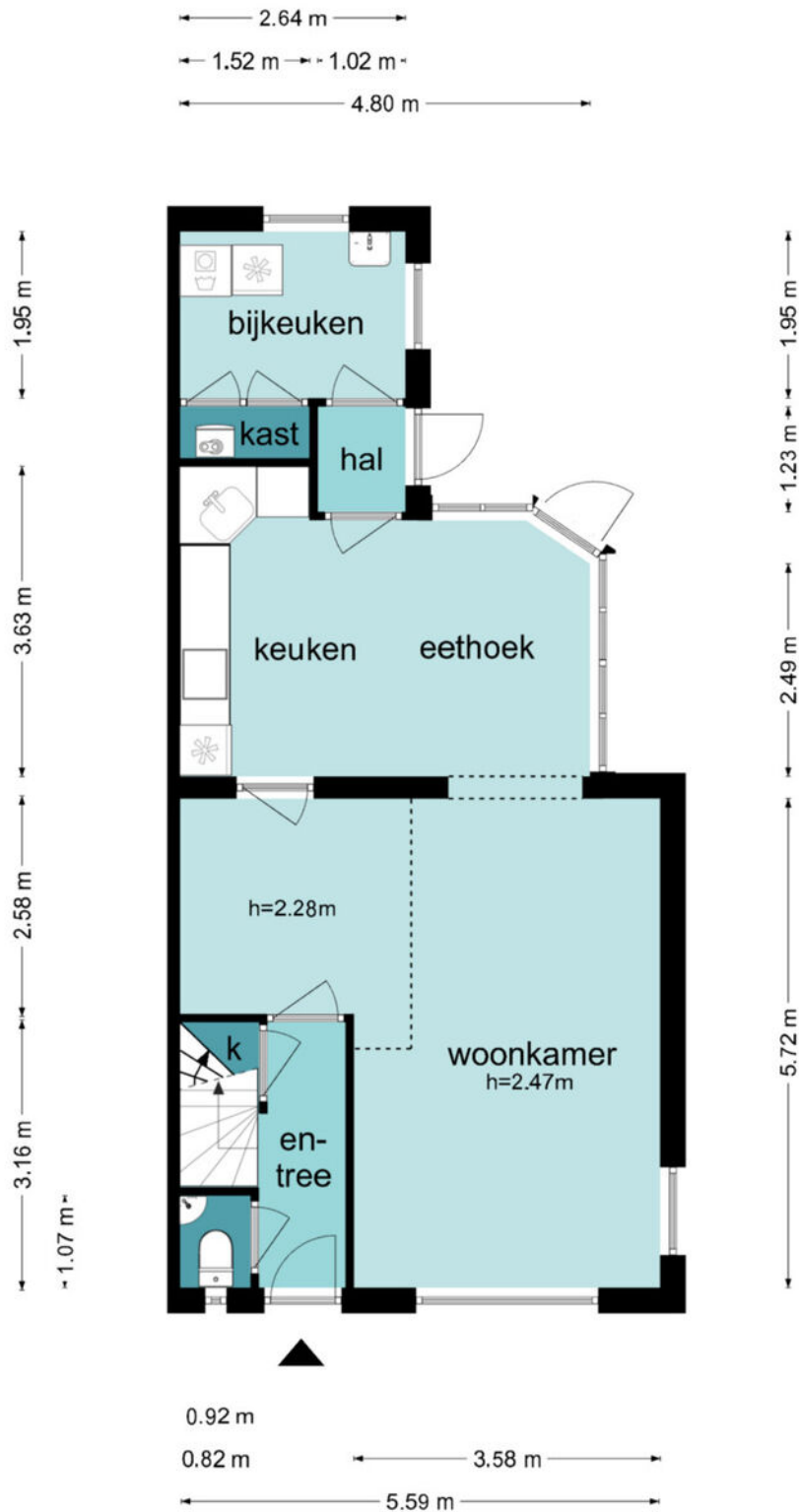






# PLATTEGRONDEN

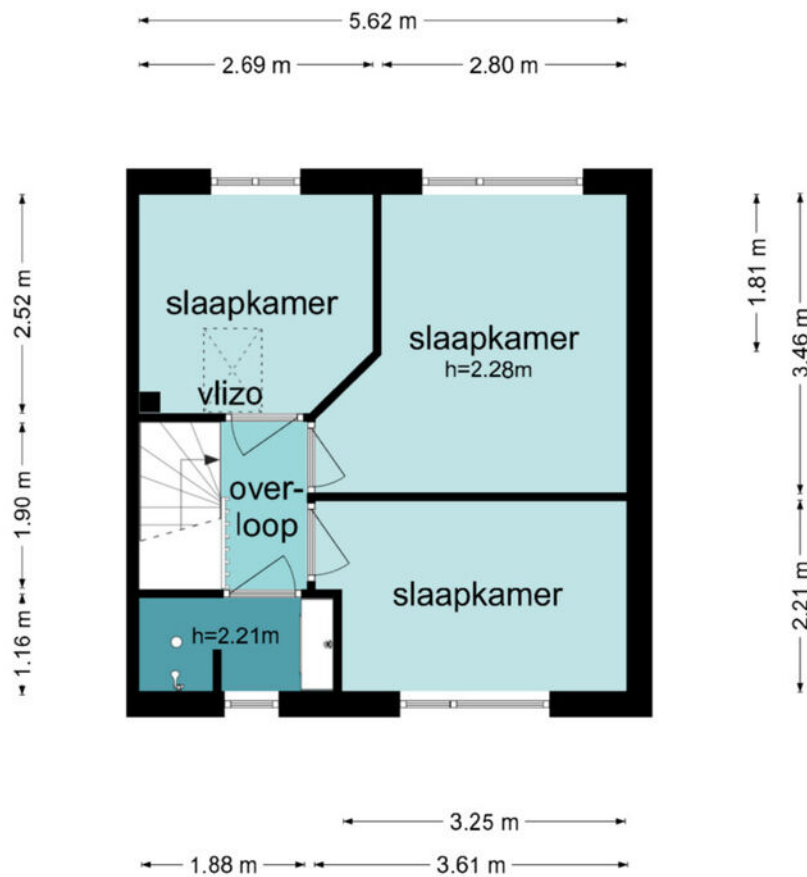
## Groen van Prinstererstraat 4 - Zelhem Begane Grond



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

# PLATTEGRONDEN

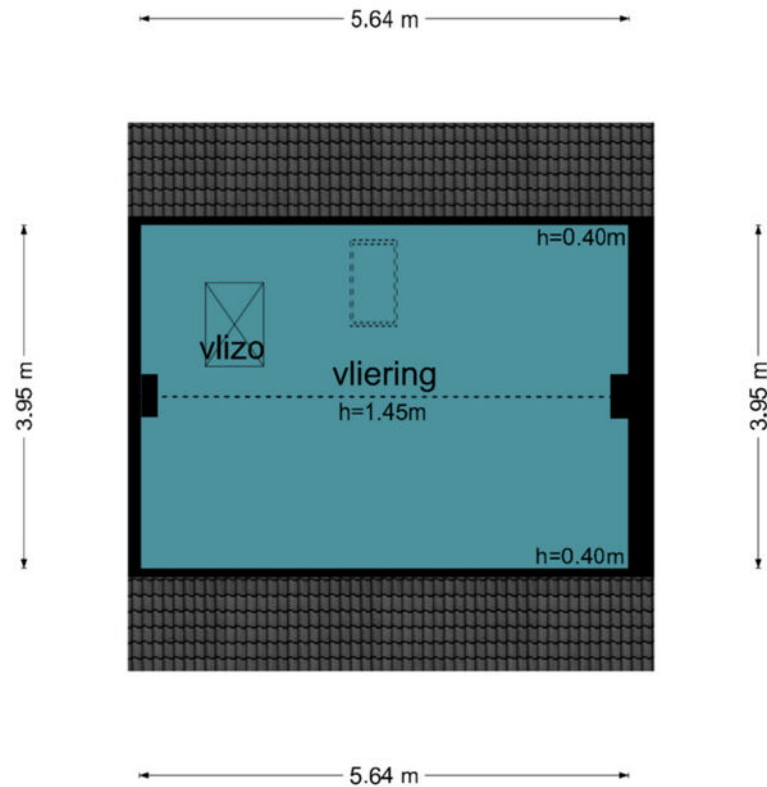
## Groen van Prinstererstraat 4 - Zelhem Eerste Verdieping



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

# PLATTEGRONDEN

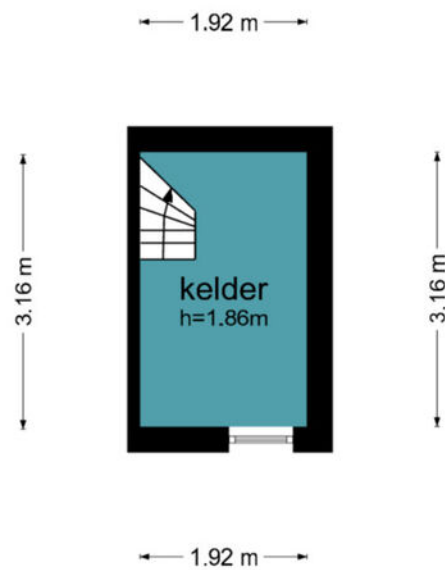
## Groen van Prinstererstraat 4 - Zelhem Tweede Verdieping



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

# PLATTEGRONDEN

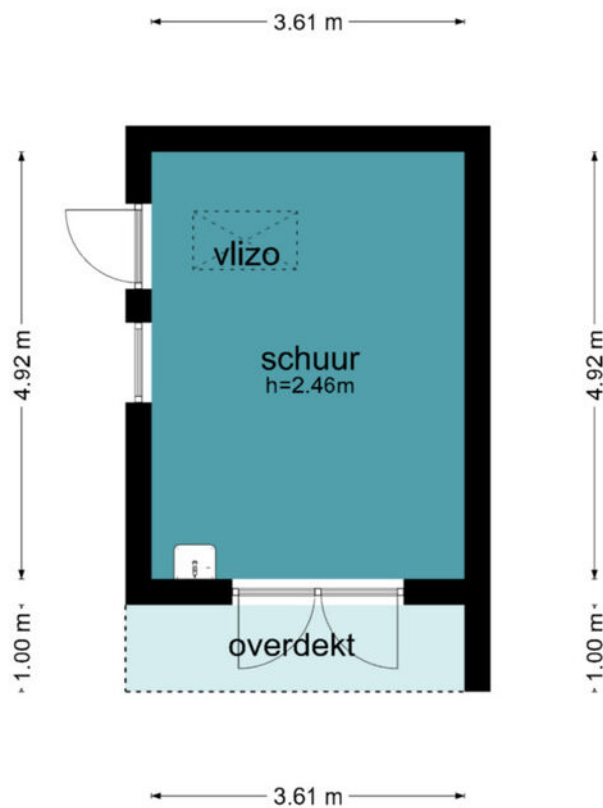
## Groen van Prinstererstraat 4 - Zelhem Kelder



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

# PLATTEGRONDEN

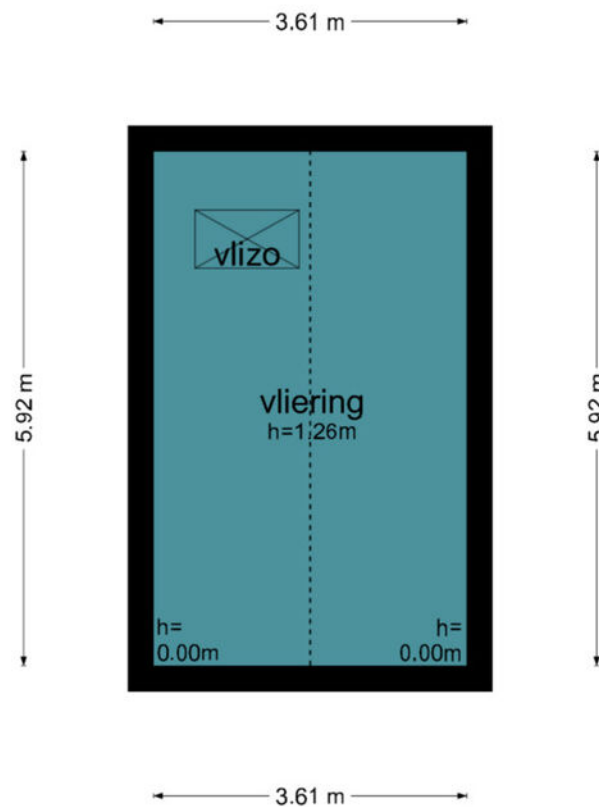
## Groen van Prinstererstraat 4 - Zelhem Schoor



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

# PLATTEGRONDEN

## Groen van Prinstererstraat 4 - Zelhem Vliering Schuur



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



LET OP:  
duurzaamheid  
was nog nooit  
zo eenvoudig  
en lonend!

# Transformeer uw huis naar een duurzaam paradijs met onze innovatieve hypotheek en verzekeringen

Bij Hypotheeknet | ten Hag begrijpen we dat het tijd is om actie te ondernemen en een positieve impact op ons milieu te maken. Met onze duurzame hypotheek en verzekeringen beschermt u niet alleen uw huis, maar draagt u ook bij aan een groenere toekomst.

## Hypotheek

Stelt u zich eens voor: zonnepanelen die zonne-energie opwekken, een warmtepomp die uw huis efficiënt verwarmt, en een regenwateropvangsysteem dat kostbaar water bespaart. Dit zijn slechts enkele van de vele duurzame upgrades die u met onze hypotheek en verzekeringen kunt realiseren.

## Verzekeringen

Wat maakt onze verzekeringsoplossingen voor verduurzaming zo uniek? We bieden niet alleen uitgebreide dekking voor uw duurzame investeringen, maar ook ondersteuning gedurende het hele proces. Onze deskundige adviseurs staan klaar om u te helpen bij het kiezen van de juiste dekking die aansluit bij duurzame maatregelen.

Wanneer u kiest voor Hypotheeknet | ten Hag, kiest u voor gemoedsrust en een duurzame toekomst. Onze verzekeringsoplossingen bieden niet alleen financiële bescherming, maar u levert ook een positieve bijdrage aan het milieu. Bovendien belonen we milieubewuste klanten met aantrekkelijke kortingen en beloningen.

## Waarom wachten?

Neem vandaag nog de eerste stap naar een duurzamer leven!

Bel 053-850 60 70 of bezoek onze website op [www.tenhag.nl](http://www.tenhag.nl) om meer te weten te komen over de mogelijkheden op het gebied van verduurzaming.

# ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

## **Koopovereenkomst**

De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

## **Waarborgsom**

Op verzoek van verkoper zal bij het sluiten van de koopovereenkomst tot meerdere zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper binnen een bepaalde tijd een waarborgsom c.q. bankgarantie ter grootte van 10 procent van de overeengekomen koopsom worden verlangd.

## **Bouwtechnische keuring**

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, danwel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of de grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten voor deze keuring komen voor rekening van de koper.

## **Bedenktijd**

Een aspirant-koper die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan de aspirant-koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant-koper een ontvangstbevestiging ondertekent.

Deze bedenktijd eindigt tegen 24.00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## **Aankoopmakelaar inschakelen**

Voor deze woning treedt een medewerker van ten Hag makelaarsgroep op als verkoopmakelaar. Wij raden u aan om bij interesse in deze woning zelf ook een makelaar in te schakelen. Uw eigen aankoopmakelaar zorgt ervoor dat u de beste deal sluit en u zich niet teveel door emoties laat beïnvloeden. Hij of zij wint belangrijke informatie in over de woning zoals (verborgen) gebreken, erfdienstbaarheden, de bouwkundige staat, de omgeving en het bestemmingsplan en geeft inzicht in de reële waarde van de woning. Uw eigen aankoopmakelaar verdient zich zonder meer terug, hij of zij zal voor u de meest voordelige aankoop prijs realiseren. U koopt zekerheid én het bespaart u tijd en geld. De makelaars van ten Hag Makelaarsgroep bemiddelen ook graag voor úw aankoop wanneer u voor een woning kiest, die niet in onze portefeuille zit.

## Arjan Bakker

### Hypotheekadviseur

Vrolijk, behulpzaam en betrouwbaar. Arjan staat vanuit kantoor Enschede, Deventer en Doetinchem klaar voor iedereen en helpt je met een lach op zijn gezicht. Met zijn positieve instelling en bereidheid om mee te denken, weet hij van elke uitdaging iets moois te maken en zorgt hij voor een fijne samenwerking.




### Services

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. De hypotheekadviseurs van HypotheekNet - ten Hag gelukkig wel. Zij zorgen ervoor dat u de beste optie vindt die bij uw situatie past.

-  REGIONALE KENNIS
-  LANDELIJK NETWERK

### Weten hoeveel u kunt financieren?

Bent u opzoek naar een nieuwe woning en benieuwd hoeveel u exact kan financieren? Neem contact met ons op!

-  ONAFHANKELIJKE ADVISEURS
-  GUNSTIGSTE HYPOTHEEK VOOR U



Neem contact op voor meer informatie met Arjan via:

**HypotheekNet - ten Hag**

053 850 6004

[binnendienst@hypnet.nl](mailto:binnendienst@hypnet.nl) of

[a.bakker@tenhag.nl](mailto:a.bakker@tenhag.nl)

# HYPOTHEEKNET



## **Bij ons vindt u altijd de hypotheek die bij úw toekomst past!**

Een hypotheek afsluiten doet u niet iedere dag. Als het goed is gaat uw hypotheek jaren mee, misschien zelfs wel voor de rest van uw leven. Daarom gaat u bij de keuze voor een hypotheek niet over één nacht ijs. U laat zich uitgebreid adviseren over de mogelijkheden, waarbij uw persoonlijke situatie en uw toekomstplannen het uitgangspunt zijn.

## **Kortom, voor uitgebreid deskundig hypotheekadvies gaat u naar HypotheekNet!**

HypotheekNet is een onafhankelijke, landelijke keten waar de adviseurs u helpen de hypotheek te vinden die het beste bij u past. Wij behoren tot de grootste hypotheekadviseurs van Nederland.

U heeft bij HypotheekNet keuze uit alle gerenommeerde geldverstrekkers, waardoor u een goede vergelijking kunt maken. De adviseurs van HypotheekNet weten wat er speelt in de markt.

## **Neem gerust contact met ons op!**

Bel ons voor een afspraak via telefoonnummer (053)8506004, of kijk voor meer informatie op <https://financieel.tenhag.nl/hypotheken/>

# OPSTALVERZEKERING

De woning moet goed beschermd zijn tegen alle risico's van buitenaf. Graag maken wij van deze gelegenheid gebruik om u te attenderen op onze woonhuisverzekering. Deze dekt onder andere de schade als gevolg van brand, ontploffing, blikseminslag, inbraak, diefstal, storm, waterschade, rook- en roet, neervallen van luchtvaartuigen, aanrijding en aanvaring, omvallen van bomen en (indien gewenst) alle van buiten komende onheilen. De opstalverzekering kan ondergebracht worden in het door ons speciaal ontwikkelde ten Hag Privé-Pakket. Het ten Hag Privé-Pakket is een bijzonder slimme en voordelige manier van verzekeren. Vrijwel alle gangbare (gezins)verzekeringen kunnen in het pakket ondergebracht worden in drie verschillende categorieën te weten: wonen, verkeer en recreatie. Denkt u hierbij aan de inboedel-, aansprakelijkheid-, rechtsbijstand-, auto en bijvoorbeeld de doorlopende reisverzekering. Het ten Hag Privé-Pakket kent een aantal aantrekkelijke voordelen zoals:

- **Pakketkorting vanaf 3 verzekeringen:** Hoe meer verzekeringen er ondergebracht worden in het pakket des te hoger wordt de pakketkorting. Deze kan zelfs oplopen tot maar liefst 10 % bij 6 of meer verzekeringen.
- **Termijnbetaling zonder kostenopslag:** U bepaalt dus zelf of u per maand, half jaar, kwartaal of per jaar uw premie wilt voldoen. Voor de premie maakt dit geen verschil.
- **Één polisblad:** Al uw verzekeringen komen overzichtelijk op één polisblad, Mijn pagina: Eenvoudig en snel uw eigen polisgegevens beheren via [www.financieel.tenhag.nl/](http://www.financieel.tenhag.nl/)
- **Dekking:** Zeer ruime dekking tegen alle plotselinge en onvoorziene van buiten komende onheilen voor de opstal- en inboedelverzekering



**Wilt u meer weten over onze financiële dienstverlening?**

Neem dan gerust contact met ons op! Indien u dit wenst kunnen wij u in een persoonlijk gesprek verder informeren over de mogelijkheden. (053) 850 60 70



## INTERESSE IN DEZE WONING? NEEM CONTACT MET ONS OP!

Plantsoenstraat 75 | 7001 AB | Doetinchem  
0314 - 33 24 91 | [doetinchem@tenhag.nl](mailto:doetinchem@tenhag.nl) | [tenhag.nl](https://tenhag.nl)



**Nadine Herwig**  
[n.herwig@tenhag.nl](mailto:n.herwig@tenhag.nl)  
06 20 97 71 56

Volg ons op social media!

