



Johannes Vermeerstraat 17
7021 DK Zelhem

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

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

Omschrijving

Ruime en uitgebouwde middenwoning met garage en eigen parkeerplaats gelegen in de graag bewoonde "Schilderswijk" met veel groen en in de directe omgeving van basisschool "de Meene". De woning is in 2021 aan de achterzijde aanzienlijk uitgebouwd. Via de garage – die vanuit de Rembrandtstraat toegankelijk is – komt u in de heerlijk beschutte en zuid gerichte achtertuin.

Indeling:

Begane grond:

Overdekte entree, hal, toilet, garderobekast, royale en lichte woonkamer voorzien van een neutrale PVC vloer (in visgraat gelegd) en een open trap naar de eerste verdieping. Aan de achterzijde is de woonkamer uitgebouwd waardoor er beduidend meer praktische woonruimte is ontstaan. Huidige eigenaren hebben hier de eettafel geplaatst maar wellicht is het een overweging om de ruimtes te scheiden middels een stalen/glazen wand en zo 2 aparte ruimtes te creëren. In het achterste gedeelte zijn er openslaande terrasdeuren naar de tuin toe en een dakraam (meer en prettig lichtinval). Dit achterste gedeelte van de woonkamer wordt verwarmd met airconditioning. De keuken dateert uit 2018, heeft een moderne en landelijke uitstraling en is uitgevoerd met witte fronten, een donker werkblad, en voorzien van een inductie kookplaat, afzuigkap, combi-magnetron en een vaatwasmachine. Als laatste nog een praktische bijkeuken met de achteringang. Deze ruimte is nu ingericht als werkplek, maar kan uiteraard ook anders benut worden. Woonkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming.

1e Verdieping:

Overloop, badkamer (2011) met witte en bruine tegels en v.v. dubbele wastafel met opbergladen, een hoge opbergkast, toilet en een ruime douche. Op deze verdieping bevinden zich 4 slaapkamers.

2e Verdieping:

Vaste trap naar de zolderverdieping met een dakkapel aan de achterzijde met de mogelijkheid om hier – indien u dit wenst - een 5e (slaap)kamer te creëren.

Buiten:

De beschutte achtertuin bestaat uit een deel betrating/terras en een stukje gazon. De houten schuttingdelen tussen stenen poeren markeren de scheiding met de burens. Via de garage is de tuin bereikbaar maar ook via de andere zijde is de achtertuin bereikbaar middels een achterpad. Zo kunt u eenvoudig met de fiets in uw achtertuin komen.

De garage (afm. 6.94 m x 2,71 m) is via de Rembrandtstraat toegankelijk, met dubbele deuren af te sluiten, voorzien van elektra en 2 lichtkoepels voor extra daglicht. Via een enkele deur aan de achterzijde bereikt u vervolgens de achtertuin die op het zuiden is gericht. Voor de garage ligt nog een eigen oprit waarop 1 auto geparkeerd kan worden. Aan de voorzijde bevindt zich een nette en onderhoudsarme voortuin met een speels pad dat naar de voordeur leidt.

De Johannes Vermeerstraat is breed opgezet en er is veel gemeentegroen te vinden: lage struiken en met name een aantal volwassen bomen die verkoeling brengen in de warme zomers van tegenwoordig. Er zijn voldoende openbare parkeerplaatsen zowel in de Johannes Vermeerstraat als in de Rembrandtstraat te vinden.

Bijzonderheden:

- * Bouwjaar woning: 1973
- * Uitbouw achterzijde: 2021
- * Garage en eigen parkeerplaats
- * Perceelopp. totaal: 219 m² (perceel woning + perceel garage)
- * Inhoud ca. 519 m³
- * Woonopp. 147 m²
- * Energielabel: B
- * Woonkamer met openslaande terrasdeuren
- * Woonkamer en keuken v.v. vloerverwarming
- * 5 slaapkamers mogelijk
- * Op geringe afstand van zwembad, sportschool en supermarkt
- * Privacy volle achtertuin (zuid) met achterom

Zelhem – het groene hart van de Achterhoek

Zelhem is een sfeervol en levendig dorp, gelegen in het prachtige coulisselandschap van de Achterhoek. Met haar karakteristieke combinatie van rust, ruimte en voorzieningen biedt Zelhem een aantrekkelijke woon- en leefomgeving voor jong en oud.

Het dorp beschikt over een gezellig centrum met diverse winkels, supermarkten, horecagelegenheden en een wekelijkse markt. Daarnaast zijn er goede onderwijsvoorzieningen, sportverenigingen en culturele activiteiten, waardoor er altijd iets te beleven valt. De gemoedelijke sfeer en sterke gemeenschapszin maken dat inwoners zich hier snel thuis voelen.

De omgeving van Zelhem staat bekend om haar uitgestrekte bossen, landelijke wegen en schilderachtige landschappen. Wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers kunnen hun hart ophalen in de vele natuurgebieden die het dorp omringen. Tegelijkertijd zijn steden als Doetinchem, Zutphen en Arnhem uitstekend bereikbaar, waardoor Zelhem de ideale balans biedt tussen landelijk wonen en stedelijke voorzieningen.

Of u nu op zoek bent naar een fijne plek om te wonen, te recreëren of te ondernemen: Zelhem biedt ruimte, comfort en een hoge kwaliteit van leven. Niet voor niets wordt Zelhem gezien als één van de meest geliefde dorpen van de Achterhoek.

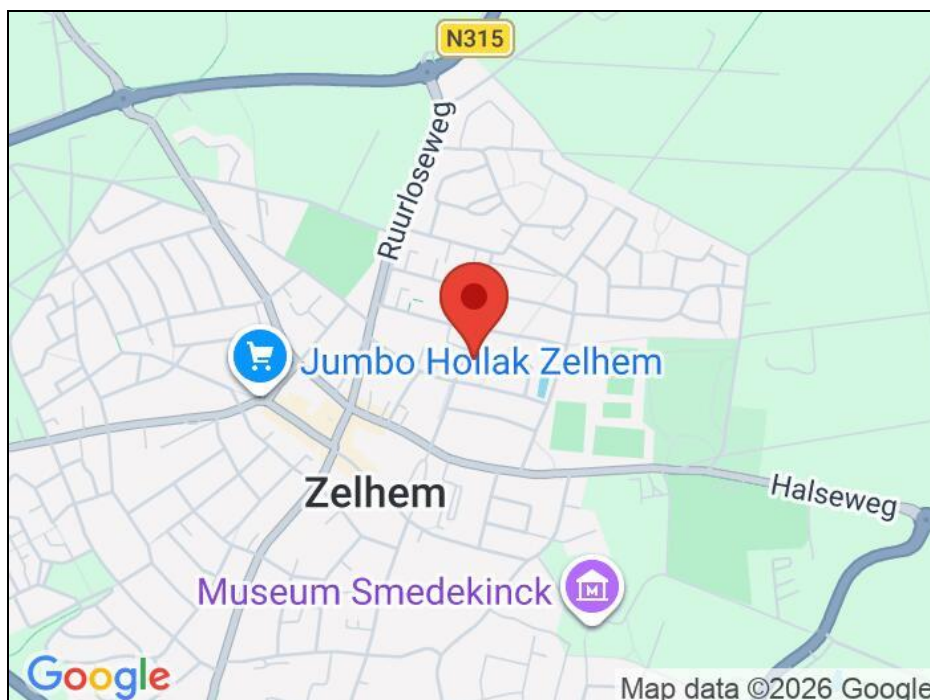
Is uw interesse gewekt, wilt u de sfeer zelf ervaren en bent u benieuwd naar wat deze woning u kan bieden? Neem dan contact op met Klein Hesselink Makelaars voor een individuele bezichtiging. U bent van harte welkom!

Kenmerken

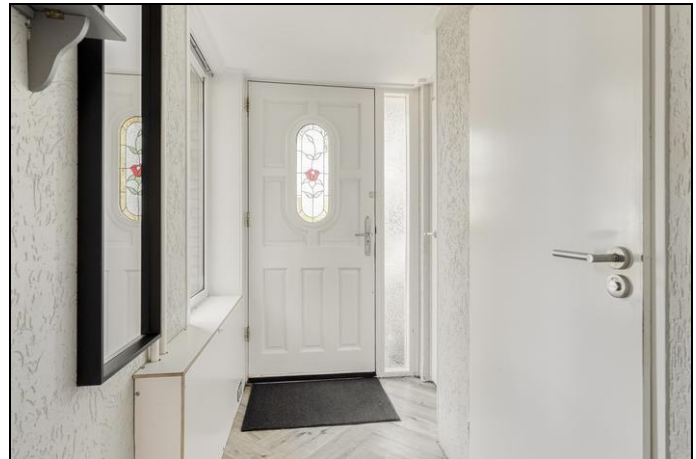
Vraagprijs	€ 395.000,-
Soort	Woonhuis
Type woning	Tussenwoning
Aantal kamers	7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	519 m ³
Perceel oppervlakte	219 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	147 m ²
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1973
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	Achtertuint, voortuint
Hoofdtuin	Achtertuint 70 m ²
Garage	Vrijstaand steen 19 m ² (694 bij 271 cm)
Energie label	B
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rollluiken, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie
C.V.-ketel	NEFIT Ecomline HR (Gas gestookt combiketel uit 1996, eigendom)

Locatie

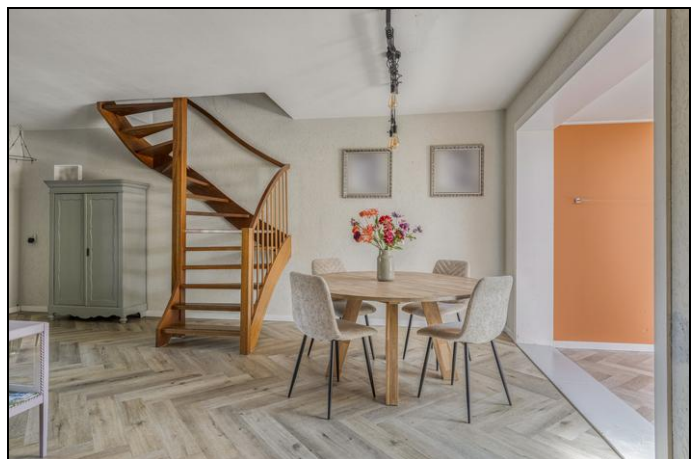
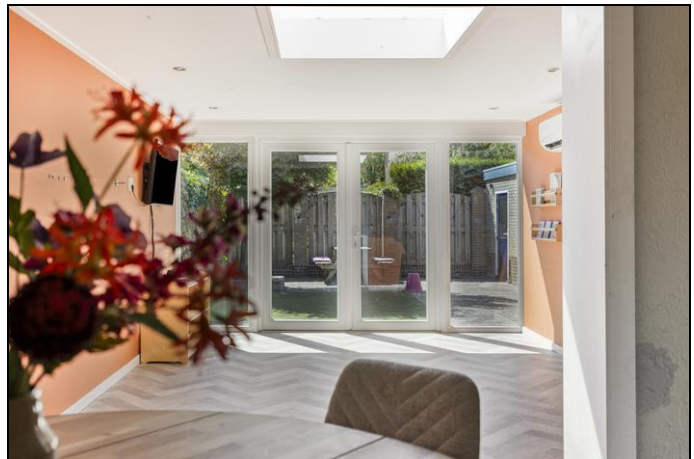
Johannes Vermeerstraat 17
7021 DK ZELHEM



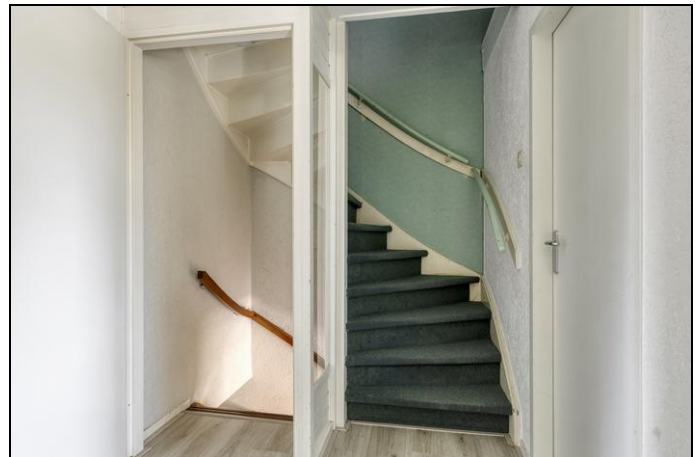
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



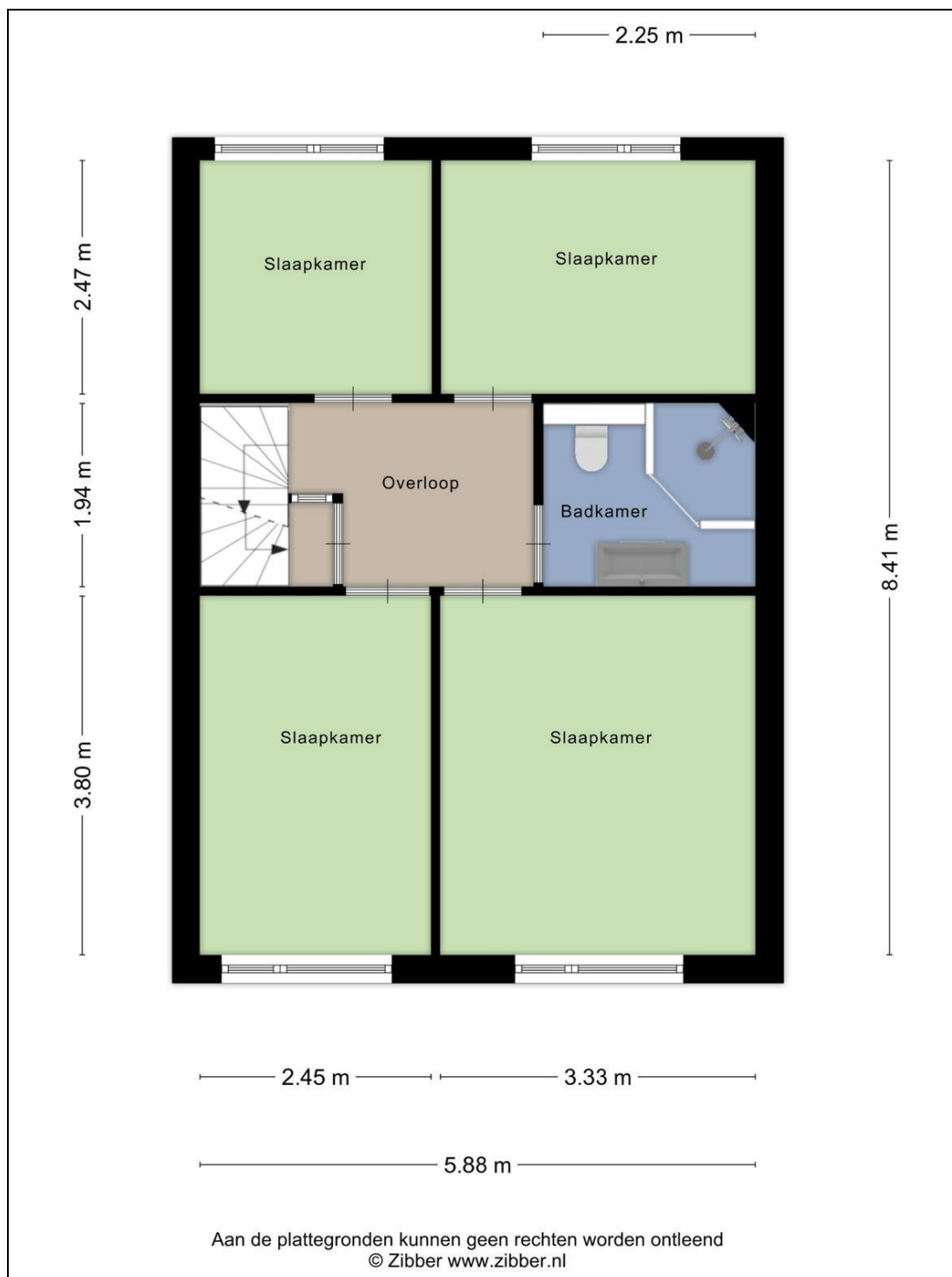
Foto's



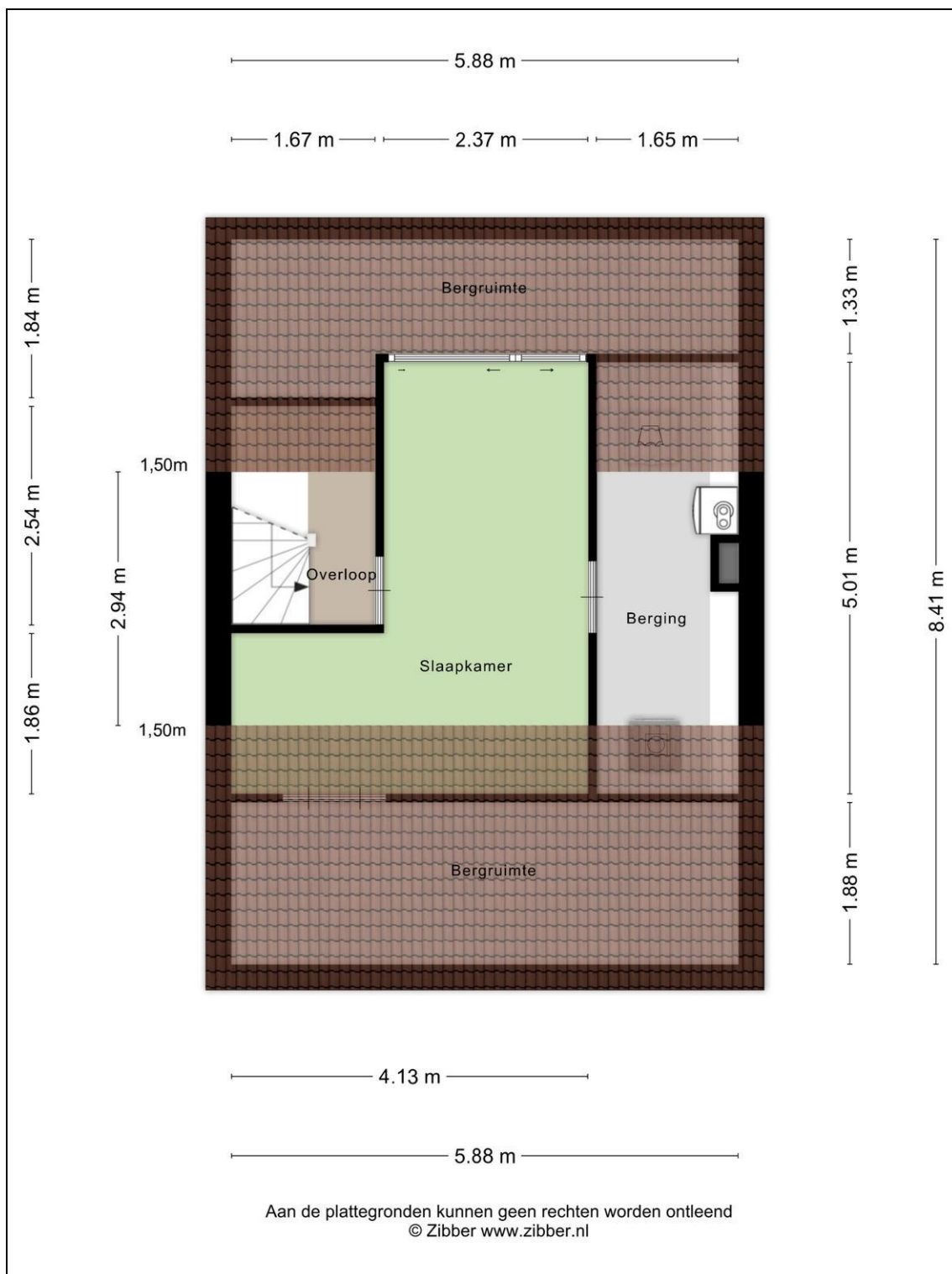
Plattegrond



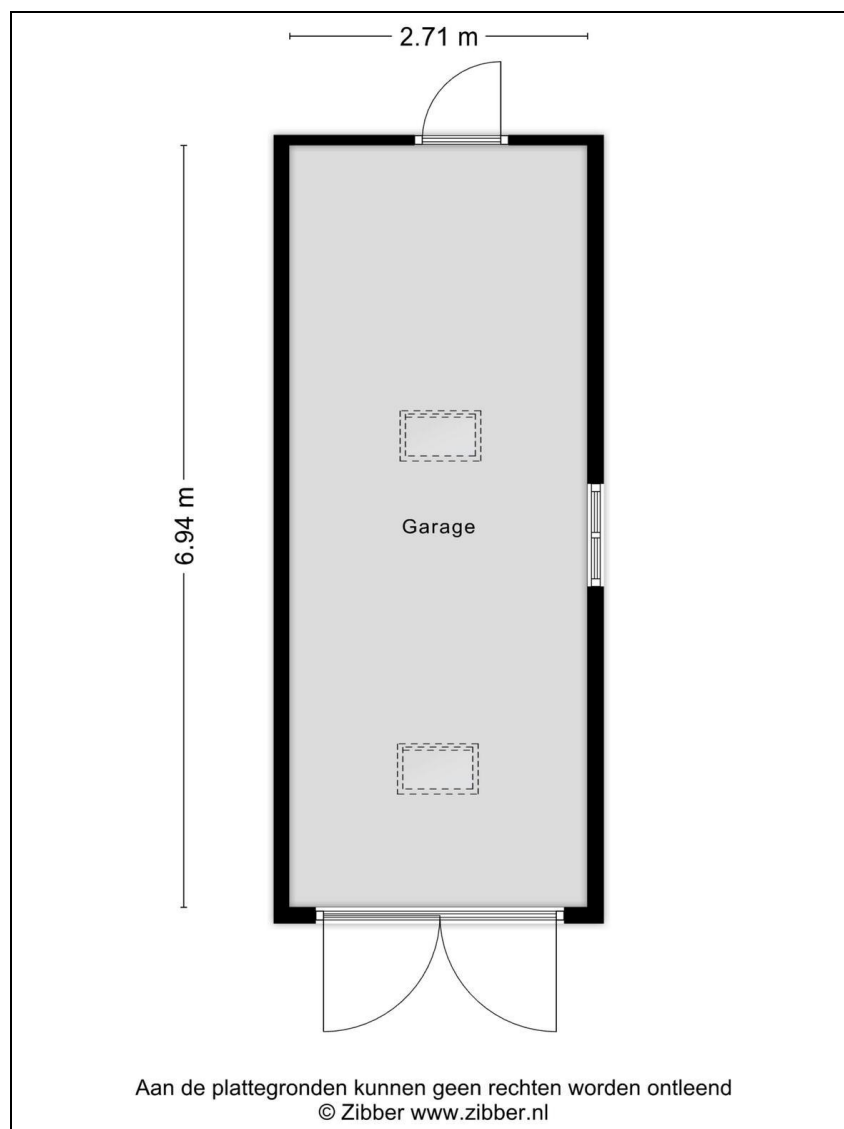
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Johannes Vermeerstraat 17
Postcode / Plaats	7021 DK Zelhem
Gemeente	Zelhem
Sectie / Perceel	O / 2154
Oppervlakte	180 m ²
Soort	Volle eigendom
Kadastrale gegevens	
Adres	Johannes Vermeerstraat 17
Postcode / Plaats	7021 DK Zelhem
Gemeente	Zelhem
Sectie / Perceel	O / 2155
Oppervlakte	39 m ²
Soort	Volle eigendom

Lijst van zaken

Woning Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
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	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC vloer woonkamer	☒	☐	☐	☐
- Vinylvloer aanbouw	☒	☐	☐	☐
(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 ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

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)	☒	☐	☐	☐
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:				
-	☐	☐	☐	☒

	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

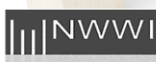


Nicole van Onna
Commercieel Medewerker



Caroline Drevers
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!