



VAN ZEEBURG LUIMES & LEBBINK

MAKELAARS

funda

DE MAKELAARS VAN BRONCKHORST

**BUITEN
STATE**

makelaars

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER



11B

HEIJINKWEG ZELHEM

info@demakelaarsvanbronckhorst.nl | www.demakelaarsvanbronckhorst.nl

TYPE WONING	GESCHAKELDE WONING
BOUWJAAR	OORSPRONG IN 1725
INHOUD	657 M ³
WOONOPPERVLAKTE	166 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	CA. 2.800 M ²
AANTAL KAMERS	5
AANTAL SLAAPKAMERS	3
LIGGING	LANDELIJK GELEGEN
TUINLIGGING	TUIN RONDON
ISOLATIE	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, VLOERISOLATIE, DUBBEL GLAS
ENERGIELABEL	B
SCHUUR	VRIJSTAAND STEEN
STAL	VRIJSTAAND HOUT

OMSCHRIJVING

Heijinkweg 11b Zelhem

Ruim en landelijk wonen op een karakteristiek voormalig boerenerf, met circa 2.800 m² grond, bijgebouw, weiland en mogelijkheden voor het houden van paarden.

In het prachtige buitengebied van Zelhem, te midden van het karakteristieke Achterhoekse coulisselandschap en op korte afstand van Doetinchem, ligt deze bijzonder ruime geschakelde woning met bijgebouw, weiland en paardenstal. Een heerlijke plek voor wie landelijk en vrij wil wonen, maar tegelijkertijd de voorzieningen van Zelhem en Doetinchem binnen handbereik wil hebben.

De woning maakt deel uit van een voormalig boerenerf waarop zich drie woningen bevinden. Nummer 11b is aan de voorzijde geschakeld met nummer 11 en aan de achterzijde met nummer 11a. De woning beschikt over een eigen toegang vanaf de Heijinkweg en heeft rondom volop eigen buitenruimte en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

De oorspronkelijke basis van het huis dateert maar liefst uit 1725. De woning ademt daarmee de historie van het voormalige boerenerf, maar is in de loop der jaren ingrijpend aangepast aan de eisen van deze tijd. De begane grond is in 2000 verbouwd en de verdieping is in 2008 gebouwd. Het dak bestaat deels uit dakpannen en deels uit een karakteristieke rieten dakbedekking, waarbij het riet onlangs gedeeltelijk is vervangen.

Met een woonoppervlakte van circa 166 m² biedt de woning verrassend veel leefruimte. Bovendien is door de aanwezigheid van twee slaapkamers en een complete badkamer op de begane grond gelijkvloers wonen uitstekend mogelijk.

Op het erf staat daarnaast een geïsoleerd en verwarmd bijgebouw dat voor verschillende doeleinden kan worden gebruikt, bijvoorbeeld als gastenverblijf, kantoor aan huis of hobbyruimte. Langs dit bijgebouw loopt het afdak door en ontstaat een praktische, overdekte fietsenstalling.

Het bijbehorende weiland met een kleine paardenstal maakt het geheel extra aantrekkelijk voor liefhebbers van dieren en het buitenleven.

OMSCHRIJVING

Indeling

Begane grond:

Entree/hal met meterkast en trapkast. Vanuit de hal is de ruime en lichte living met open keuken bereikbaar. De keuken is onder andere voorzien van een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast en combimagnetron. De gang geeft verder toegang tot het toilet en de badkamer, voorzien van een inloopdouche, ligbad, wastafel en toilet. Daarnaast bevinden zich op de begane grond twee slaapkamers en een royale berging met de C.V.-apparatuur.

Eerste verdieping:

Overloop, slaapkamer, separaat toilet en een studio met een eigen keukenblok en badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel. Met een relatief eenvoudige aanpassing kan de verdieping anders worden ingedeeld, waardoor de woning in totaal over vier slaapkamers kan beschikken.

Via een vlizotrap is de praktische bergzolder bereikbaar.

De woning beschikt over volledig separate aansluitingen op de nutsvoorzieningen.

OMSCHRIJVING

Buitenleven in de Achterhoek

De Heijinkweg ligt in het landelijke gebied tussen Zelhem en Doetinchem. Hier wordt het landschap bepaald door weilanden, akkers, verspreid gelegen boerderijen, houtwallen en landelijke wegen. Vanuit huis ervaart u volop het buitenleven, terwijl u niet afgelegen woont.

Het gezellige dorp Zelhem ligt op korte afstand en beschikt over een goed voorzieningenniveau met onder meer winkels, supermarkten, basisscholen, horeca en sportvoorzieningen. Ook Doetinchem is vlot bereikbaar en biedt een uitgebreid centrum, middelbare scholen, ziekenhuis, NS-station en een breed aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen.

De omgeving leent zich bovendien uitstekend voor wandelen, fietsen en paardrijden. De combinatie van rust, ruimte en natuur met de bereikbaarheid van zowel Zelhem als Doetinchem maakt dit een aantrekkelijke woonlocatie voor wie het Achterhoekse buitenleven zoekt zonder de dagelijkse voorzieningen te hoeven missen.

OMSCHRIJVING

Kenmerken

- Oorspronkelijke basis van de woning dateert uit 1725;
- Begane grond verbouwd in 2000;
- Verdieping gebouwd in 2008;
- Maar liefst circa 166 m² woonoppervlakte;
- Perceeloppervlakte na voorgenomen kadastrale splitsing naar verwachting circa 2.800 m²;
- De percelen dienen nog kadastraal te worden gesplitst;
- Eigen toegang vanaf de Heijinkweg;
- Ruime parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Geïsoleerd en verwarmd bijgebouw met diverse gebruiksmogelijkheden;
- Overdekte fietsenstalling naast het bijgebouw;
- Weiland met kleine paardenstal;
- Mogelijkheden voor het houden van paarden;
- Levensloopbestendig dankzij slaapkamers en badkamer op de begane grond;
- Dak deels voorzien van pannen en deels van riet, waarbij het riet onlangs gedeeltelijk is vervangen;
- Separate aansluitingen op de nutsvoorzieningen;
- Gunstig energielabel B;
- Landelijke ligging op korte afstand van Zelhem en Doetinchem.

Betaalbaar en bijzonder ruim wonen op een karakteristiek erf in het Achterhoekse buitengebied, met volop ruimte voor hobby's, dieren en het buitenleven?

Dan is Heijinkweg 11b wellicht precies de plek die u zoekt!























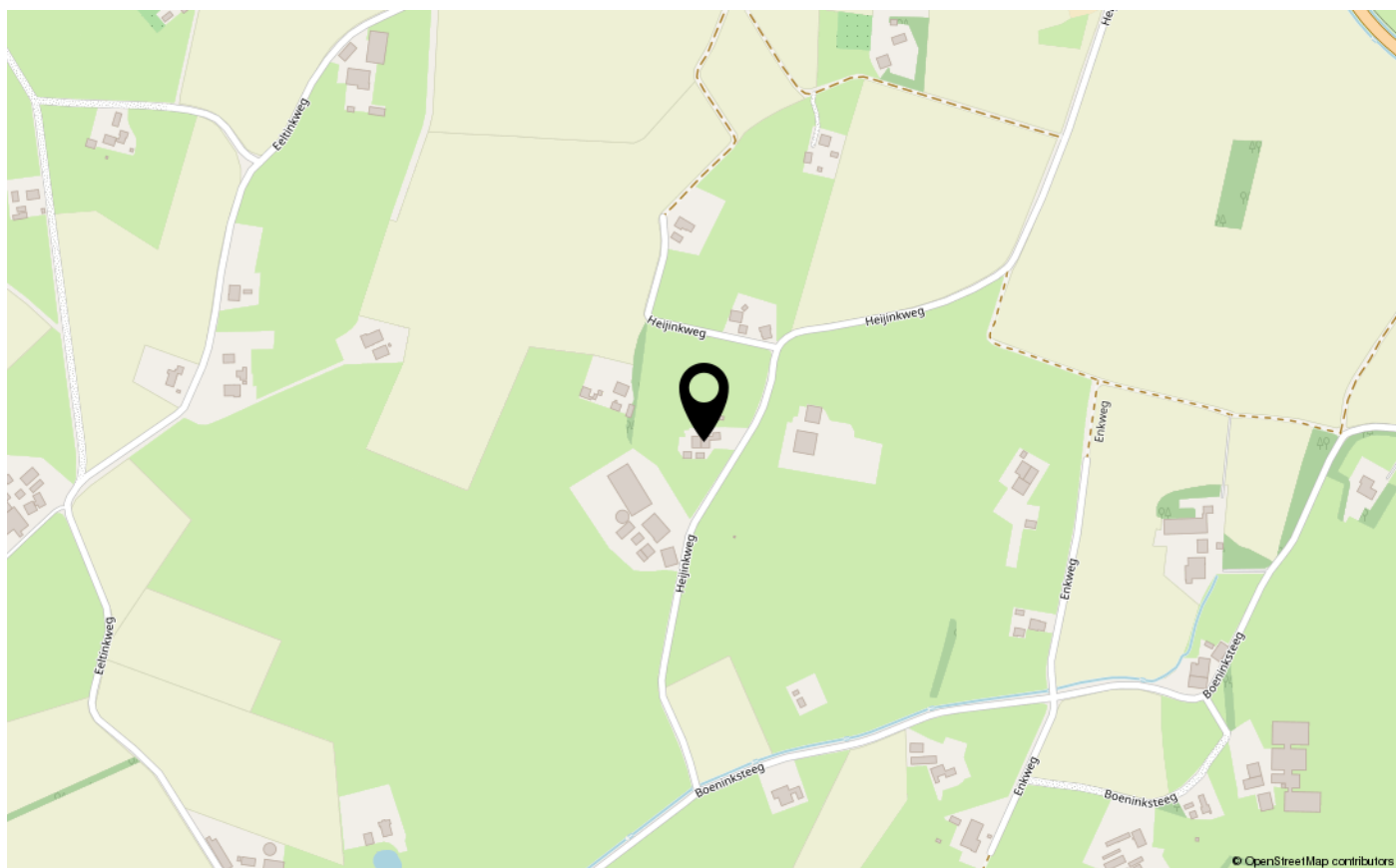
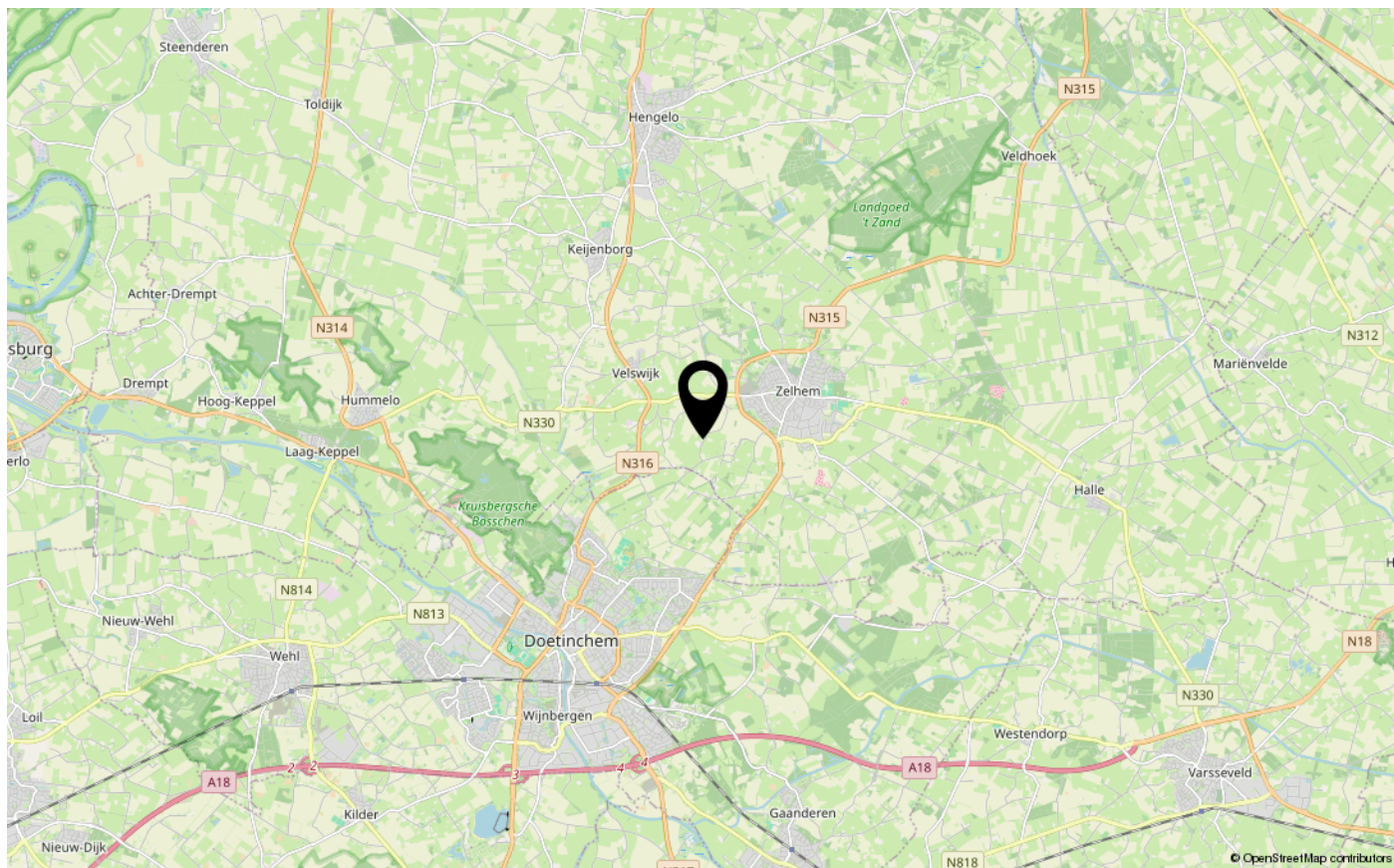








LOCATIE OP DE KAART



INDICATIEVE LUCHTFOTO



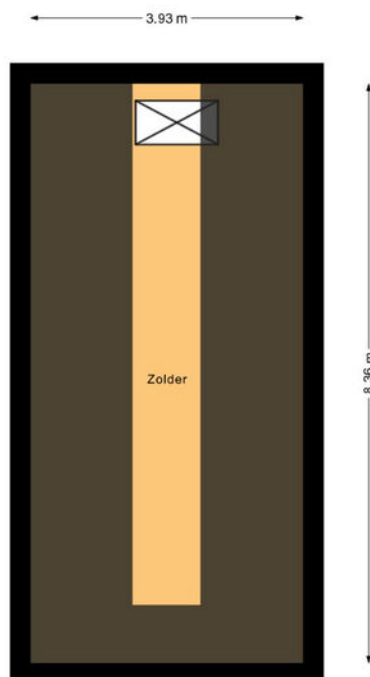
PLATTEGROND BEGANE GROND



PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



PLATTEGROND ZOLDER



PLATTEGROND SCHUUR / STAL



LIJST VAN ZAKEN

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Heijinkweg 11 B, 7021 KE Zelhem

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas) kachels	☐	☐	☒	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒

LIJST VAN ZAKEN

Lijst van zaken



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	☐	☒	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☒	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒

Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing

LIJST VAN ZAKEN

Lijst van zaken



Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☒	☐	☐
Kluis	☐	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☒	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
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	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☒	☐	☐

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	☐	☒	☐	☐



VAN ZEEBURG LUIMES & LEBBINK

MAKELAARS



DE MAKELAARS VAN BRONCKHORST



HENGLO GLD
KERKSTRAAT 4
7255 CB HENGLO GLD
0575-462359

ZELHEM
HENGLOSEWEG 2
7021 ZT ZELHEM
0314-624215

VORDEN
DORPSSTRAAT 19
7251 BA VORDEN
0575-555733