



VAN ZEEBURG LUIMES & LEBBINK

MAKELAARS

funda

DE MAKELAARS VAN BRONCKHORST

BUITEN
STATE

makelaars

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER

40

RUURLOSEWEG ZELHEM

info@demakelaarsvanbronckhorst.nl | www.demakelaarsvanbronckhorst.nl

TYPE WONING	VRIJSTAANDE WONING
BOUWJAAR	1930
INHOUD	1048 M ³
WOONOPPERVLAKTE	206 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	2.870 M ²
AANTAL KAMERS	8
AANTAL SLAAPKAMERS	6
LIGGING	AAN BOSRAND, VRIJ UITZICHT, BUITEN BEBOUWDE KOM, LANDELIJK GELEGEN
TUINLIGGING	TUIN RONDON
ISOLATIE	DAKISOLATIE, MUURISOLATIE, DUBBEL GLAS
ENERGIELABEL	C
GARAGE	VRIJSTAAND HOUT
SCHUUR	AANGEBOUWD STEEN

OMSCHRIJVING

Landelijke sfeer en hedendaags comfort, omringd door groen en ruimte – kom kijken en laat je verrassen.

Deze woning combineert het karakter van een jaren '30-woning met de kwaliteit en het comfort van nu. De woning is de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en verduurzaamd, zonder dat daarbij de authentieke uitstraling verloren is gegaan. Samen met het royale perceel, de sfeervolle buitenruimtes en de nabijheid van natuurgebied Het Zand vormt dit een plek waar wonen en buitenleven centraal staan.

Locatie

In het buitengebied van Zelhem, tussen dorp en natuur, ligt de Ruurloseweg 40. Hier wordt de vrijheid van wonen in het buitengebied gecombineerd met de voorzieningen van zowel Zelhem als Ruurlo, die binnen enkele autominuten bereikbaar zijn. Daarnaast bevindt natuurgebied Het Zand zich in de directe omgeving, met volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen.

Buitenruimte

De woning ligt centraal op het perceel van ongeveer 2.870 m² en wordt omringd door een verzorgde tuin met meerdere terrassen, beplanting en bomen. De royale buitenruimte biedt volop mogelijkheden voor tuinliefhebbers en buitenmensen. In de tuin vindt u bovendien een royale moestuin en diverse fruitbomen.

Aan de achterzijde van de schuur bevindt zich een royale overkapping met buitenkeuken en zitgelegenheid. In combinatie met de vuurplaats is dit een plek waar gedurende een groot deel van het jaar van het buitenleven kan worden genoten.

Daarnaast bevindt zich op het erf een ruime kapschuur met plaats voor meerdere auto's, een camper, caravan of aanhanger. Dankzij de brede oprit is deze eenvoudig bereikbaar en vormt het een praktische aanvulling op de woning.

Indeling

Via de entree zijn de badkamer, de trapopgang naar de eerste verdieping en een slaapkamer bereikbaar. Deze slaapkamer op de begane grond maakt de woning geschikt voor levensloopbestendig wonen, maar kan uiteraard ook worden gebruikt als werk-, hobby- of logeerkamer. Verder is er nog toegang tot een riante kelderruimte.

OMSCHRIJVING

Aansluitend aan de entree bevindt zich een hal met een praktische inbouwkast met daarnaast het gastentoilet gesitueerd. Vanuit de hal is toegang tot het overdekte terras en de centrale leefruimte van de woning. De woonkamer, eetkamer en keuken vormen samen een uitnodigende leefruimte. De sfeervolle houtkachel vormt het hart van de woonkamer. De landelijke keuken is volledig vernieuwd en voorzien van moderne inbouwapparatuur, waaronder een inductiefornuis.

Vanuit de leefruimte is het kantoor bereikbaar, gevolgd door de bijkeuken. Vanuit de bijkeuken is de praktische berging/schuur toegankelijk. Deze beschikt over meerdere buitendeuren en biedt volop ruimte voor opslag en diverse gebruiksmogelijkheden.

Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot vier ruime slaapkamers, een fraai gerealiseerde badkamer en een separaat toilet. Via een klein trapje is bovendien een sfeervolle vide bereikbaar die als 6e slaapkamer kan fungeren. Boven de slaapkamers bevindt zich nog een praktische bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap.

Verduurzaming en onderhoud

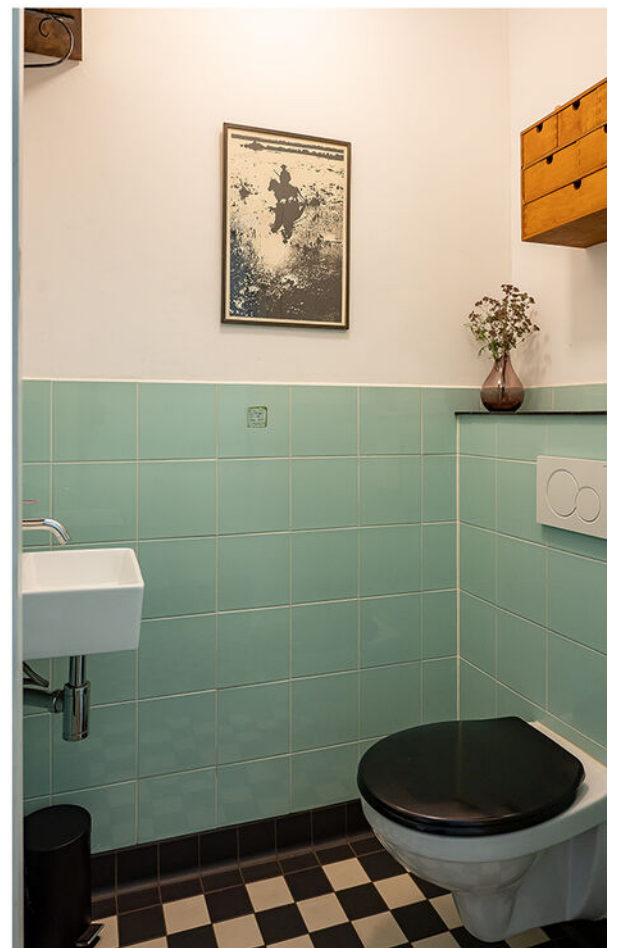
De afgelopen jaren is de woning vrijwel volledig gemoderniseerd, verduurzaamd en verbeterd. Daarbij is steeds gekozen voor hoogwaardige materialen en een afwerking die past bij het karakter van de woning. Ook aan het wooncomfort is veel aandacht besteed. Zo zijn in 2017 vrijwel alle houten kozijnen vernieuwd en grotendeels voorzien van HR++ beglazing, is een geluidswal gerealiseerd en de kap is in 2024 vernieuwd. In combinatie met de gevelisolatie en de in 2021 geplaatste zonnepanelen hebben deze investeringen bijgedragen aan een duurzame woning met een hoog wooncomfort.

Bijzonderheden;

- Karakteristieke vrijstaande woning;
- Woonoppervlakte van 206 m²;
- Perceel van ca. 2.870 m²;
- Gelegen in het buitengebied van Zelhem;
- Mogelijkheid tot levensloopbestendig wonen;
- 6 slaapkamers;
- Twee badkamers;
- Energielabel C;
- Royale o verkapping met buitenkeuken;
- Mogelijkheid voor het realiseren van een B&B.





















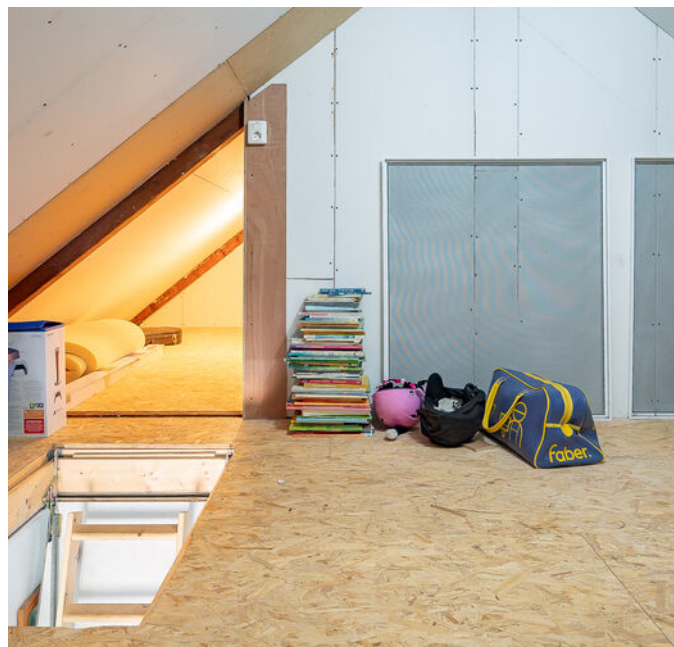
















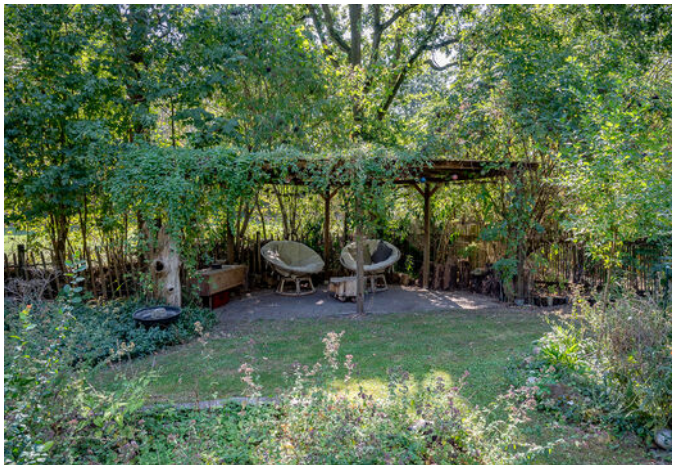
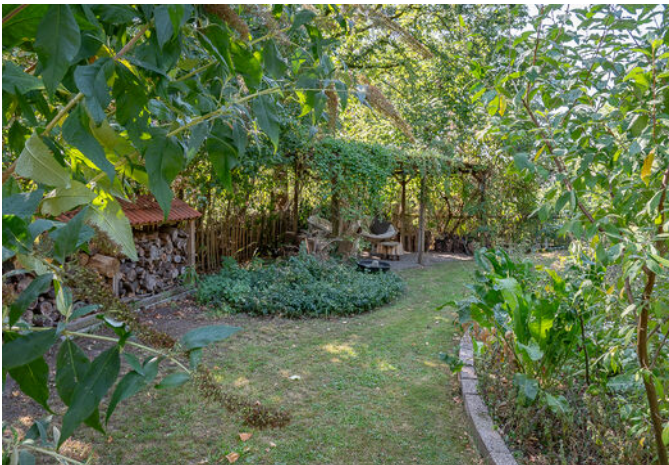














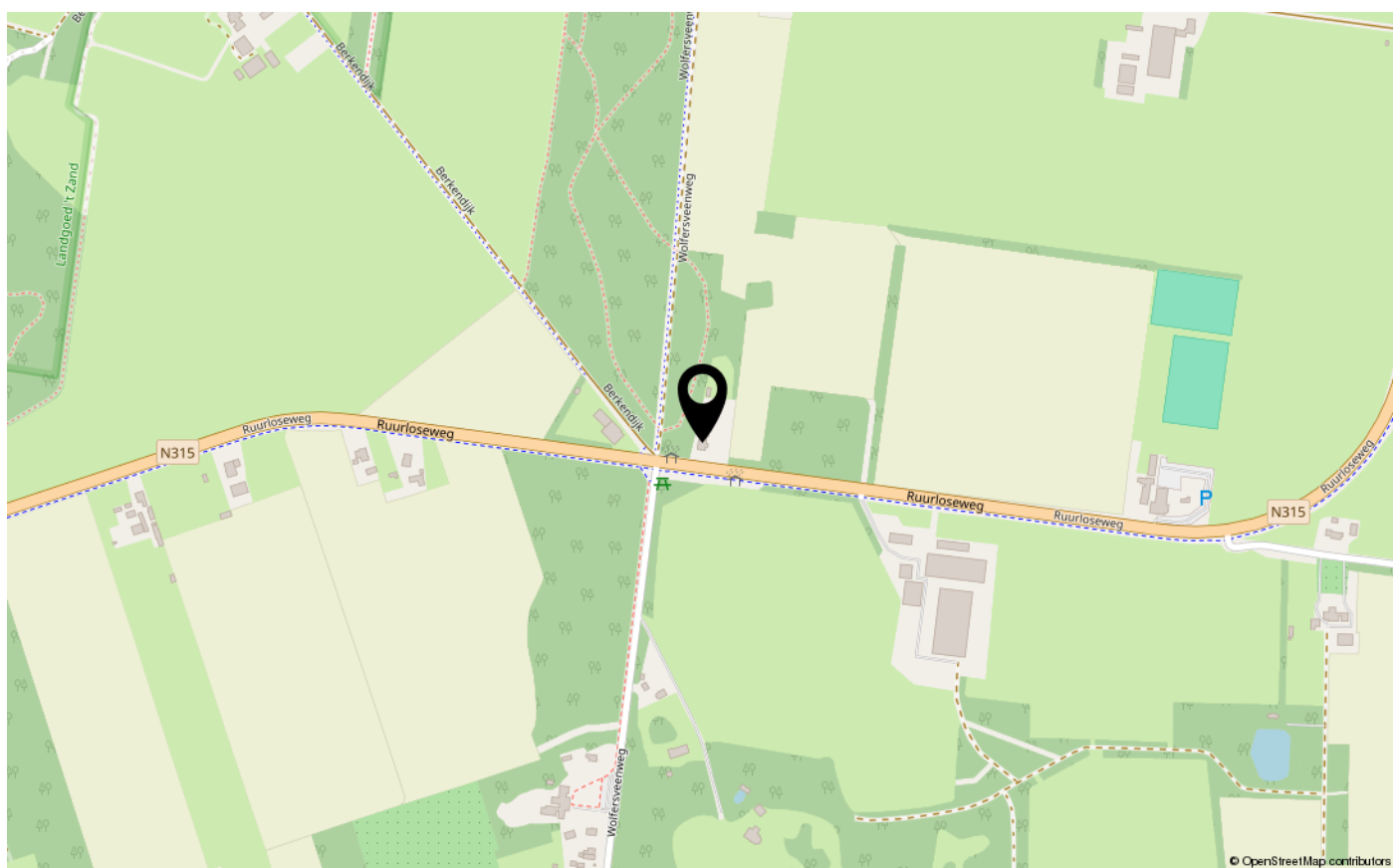
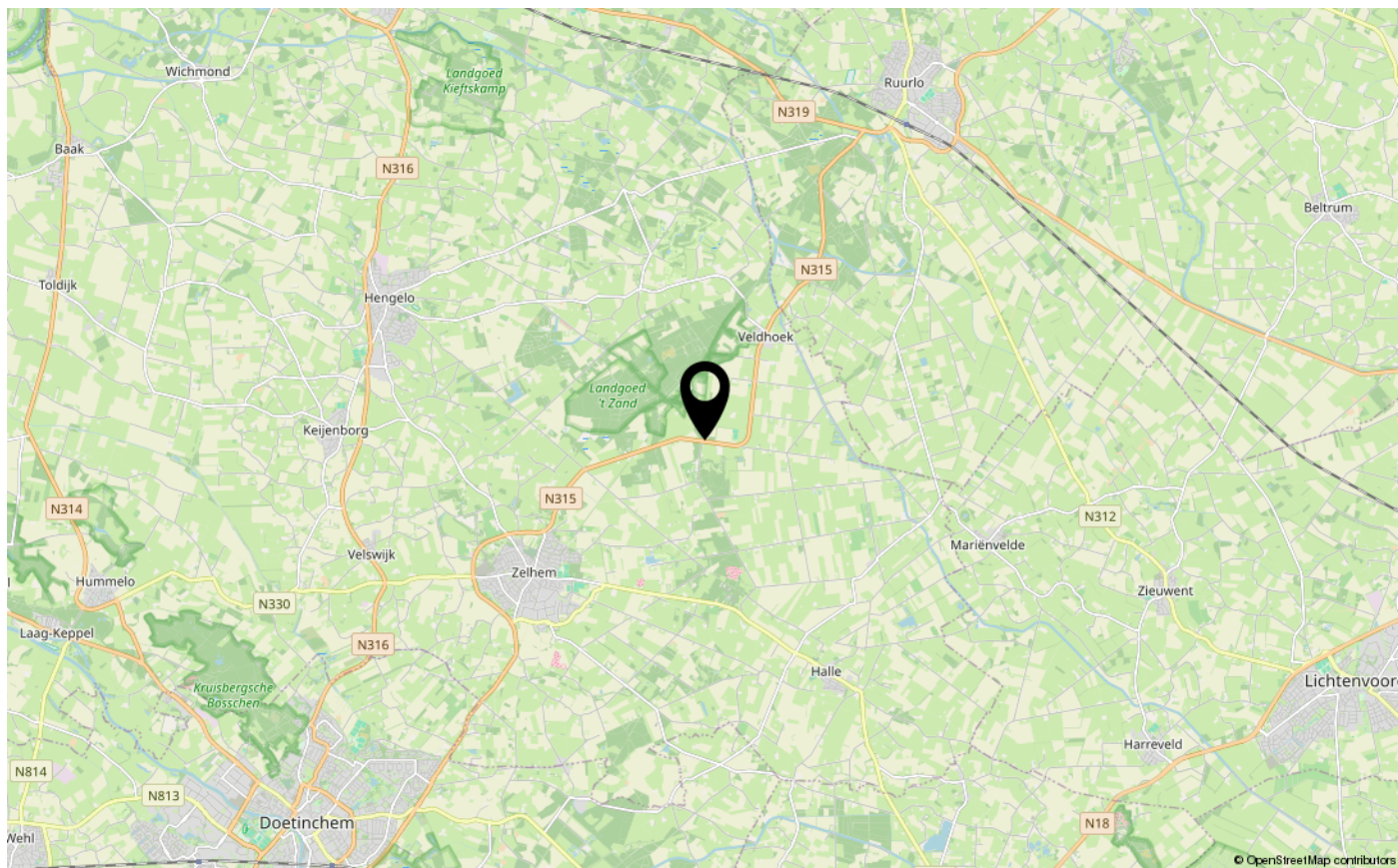








LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Ruurloseweg 40



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zelhem

AC

81

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

PLATTEGROND BEGANE GROND



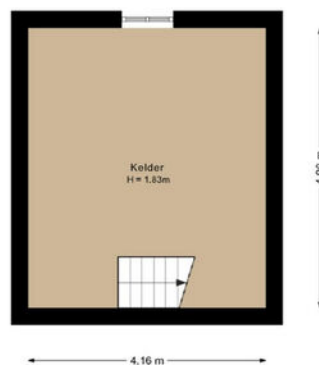
PLATTEGROND EERSTE VERDIEPING



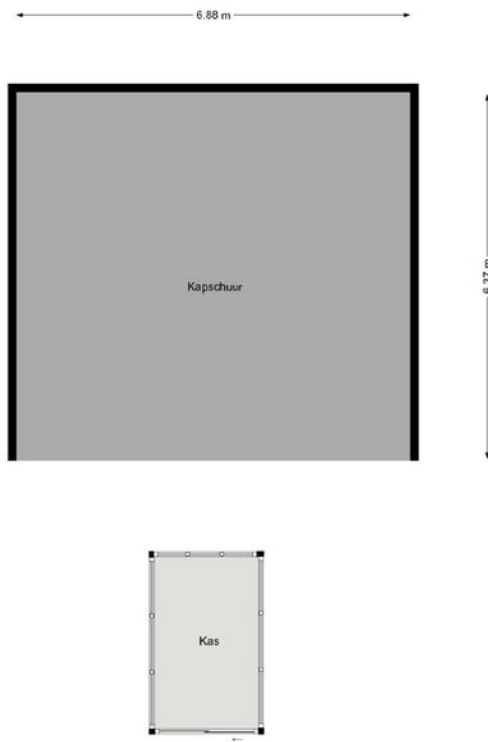
PLATTEGROND TWEEDE VERDIEPING



PLATTEGROND KELDER



PLATTEGROND KAPSCHUUR / KAS



LIJST VAN ZAKEN

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Ruurloseweg 40, 7021 HC 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	☐	☐	☒	☐
- ronde hanglamp boven eettafel	☐	☒	☐	☐
- blauwe lamp bij trap en groene lamp woonkamer	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
- gangkast met schuifdeuren	☒	☐	☐	☐
- rest kasten	☐	☐	☒	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- gordijnen in woonkamer	☐	☐	☒	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
Houtkachel	☐	☒	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
– ophangstang RVS boven werkblad muurzijde	☐	☒	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☐	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☒	☐	☐	☐
Screens	☒	☐	☐	☐
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
– radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
paar boompjes	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
blauwe lamp aan kapschuur	☐	☒	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☒	☐
stalen kast in schuur	☐	☒	☐	☐
rode vakkenkast schuur	☒	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Kunststof regentonnen 2x	☒	☐	☐	☐
- IBC vat	☒	☐	☐	☐
- Houten regentonnen 2x	☐	☒	☐	☐

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