



VAN ZEEBURG LUIMES & LEBBINK

MAKELAARS

funda

DE MAKELAARS VAN BRONCKHORST

WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER



ARDINCKHOEK ZELHEM

info@demakelaarsvanbronckhorst.nl | www.demakelaarsvanbronckhorst.nl

TYPE WONING	2-ONDER-1-KAPWONING
BOUWJAAR	1984
INHOUD	598 M ³
WOONOPPERVLAKTE	151 M ²
PERCEELOPPERVLAKTE	283 M ²
AANTAL KAMERS	6
AANTAL SLAAPKAMERS	5
LIGGING	AAN RUSTIGE WEG, IN WOONWIJK
TUINLIGGING	NOORDOOSTEN
ISOLATIE	VOLLEDIG GEÏSOLEERD
ENERGIELABEL	C
GARAGE	INPANDIG
PARKEREN	OP EIGEN TERREIN

OMSCHRIJVING

Royale uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met 5 slaapkamers op een unieke locatie aan de rand van Zelhem.

Na ruim 40 jaar met veel plezier te hebben gewoond in deze heerlijke gezinswoning, is voor de huidige eigenaren de tijd aangebroken om het stokje over te dragen aan een volgende generatie bewoners.

Op een uitstekende en geliefde locatie aan de rand van het dorp gelegen, staat deze royale uitgebouwde 2-onder-1-kapwoning met inpandige garage, vijf slaapkamers en een fraai aangelegde achtertuin die direct grenst aan het buitengebied. Hier woont u in alle rust en privacy, terwijl alle dagelijkse voorzieningen van Zelhem zich op korte afstand bevinden. Een ideale gezinswoning die door de huidige eigenaren altijd met veel zorg en aandacht is onderhouden.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1984 en in de loop der jaren aanzienlijk vergroot. In 1999 is boven de garage een dakopbouw gerealiseerd, waardoor een extra slaapkamer is ontstaan. Daarnaast is de woning in 2003 aan de achterzijde uitgebouwd, resulterend in een heerlijke leefruimte waar het hele gezin samen kan komen.

OMSCHRIJVING

Indeling

Begane grond

Entree/hal met trapopgang en een modern toilet (2019) voorzien van fontein. De sfeervolle L-vormige woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek. Aan de achterzijde bevindt zich de royale leefkeuken, het hart van de woning. Hier is voldoende ruimte om met een groot gezelschap te tafelen. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, voorzien van vloerverwarming en beschikt over een schuifpui naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Vanuit de keuken is de inpandige garage bereikbaar. Deze is voorzien van geïsoleerde deuren, verwarming en een wateraansluiting, waardoor de ruimte voor meerdere doeleinden geschikt is.

Eerste verdieping

Overloop, drie goed bemeten slaapkamers, waarvan één beschikt over een vaste kastenwand. De moderne badkamer is in 2020 volledig vernieuwd en uitgevoerd met een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. Dankzij de dakopbouw boven de garage beschikt deze verdieping bovendien over een vierde ruime slaapkamer.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikbare tweede verdieping met overloop en een volwaardige vijfde slaapkamer voorzien van een dakraam.

Tuin

De achtertuin biedt veel privacy en vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. Onder de terrasoverkapping kunt u al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten zitten. Een bijzonder pluspunt is de ligging aan de achterzijde: vanuit de tuin wandelt u zo het prachtige buitengebied van Zelhem in, met fraaie wandel- en fietsroutes direct binnen handbereik.

Bijzonderheden: Woonoppervlakte: ca. 151 m². Perceeloppervlakte: 283 m². Grotendeels voorzien van rolluiken. Voorzien van dak-, muur- en vloerisolatie. Dubbele beglazing aanwezig; verdieping voorzien van HR+ + glas (2024). Energielabel C.













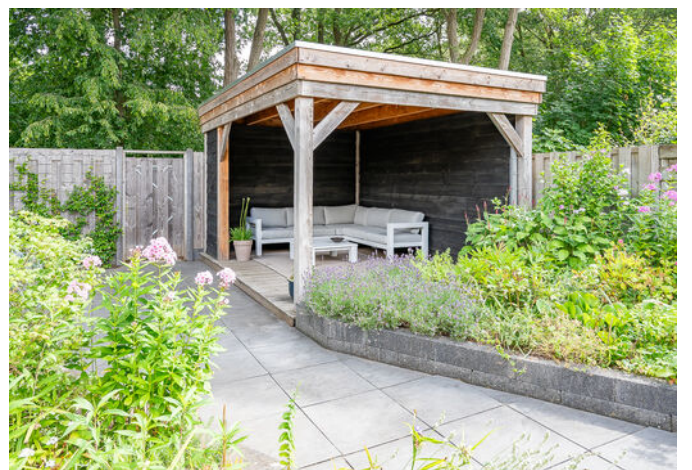








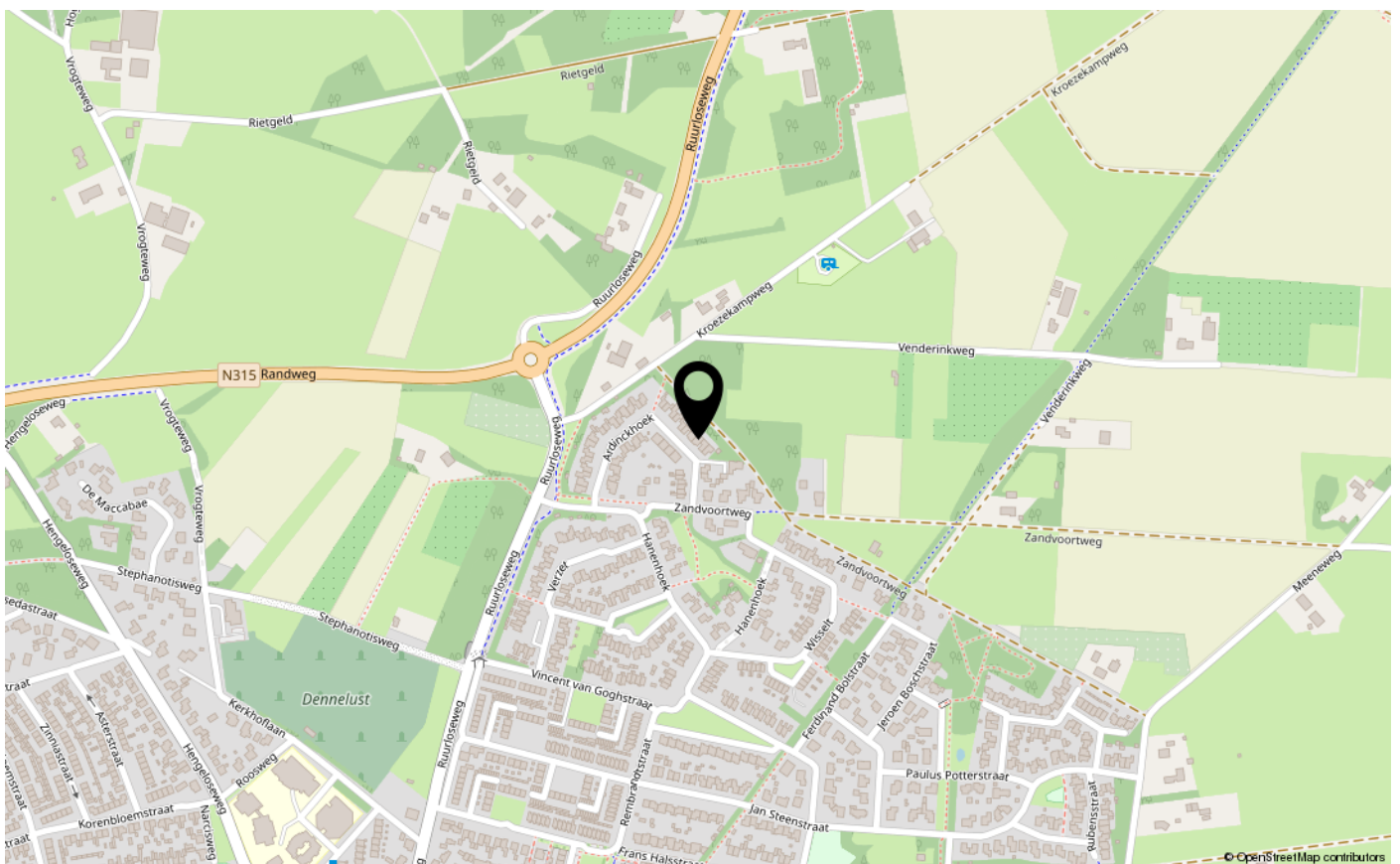
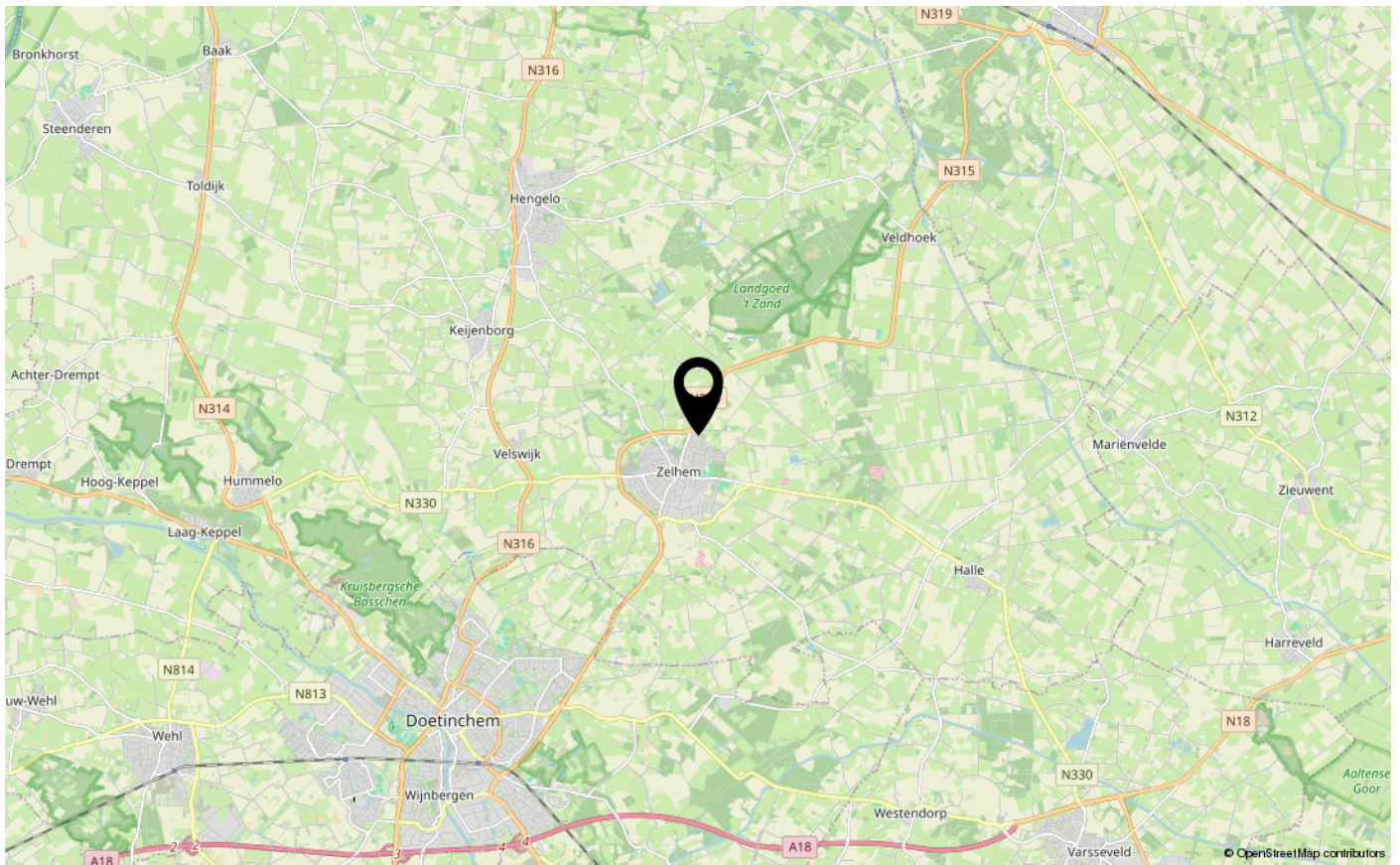








LOCATIE OP DE KAART



KADASTRALE KAART

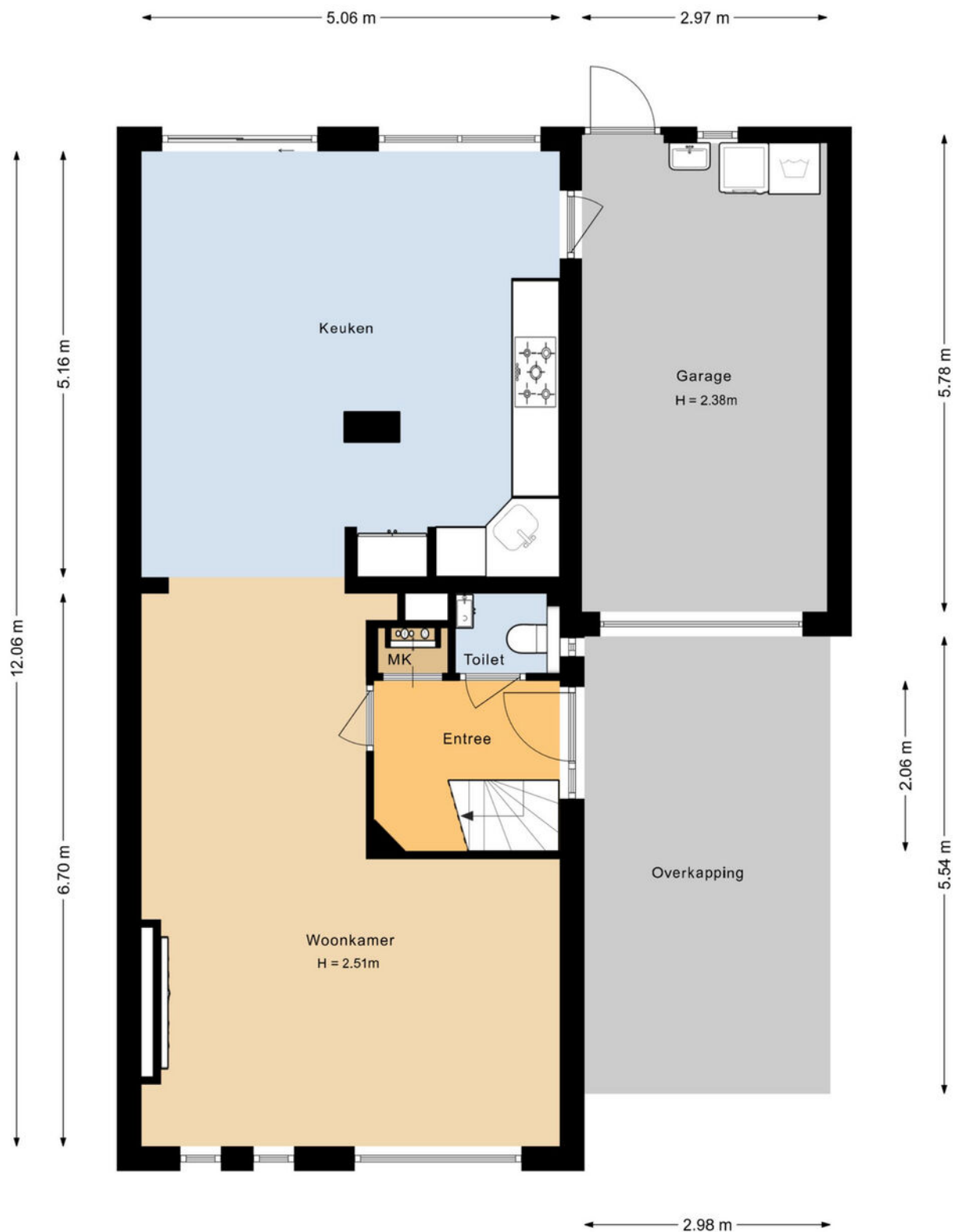
Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zelhem
	Huisnummer	Sectie	O
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1436
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 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.	



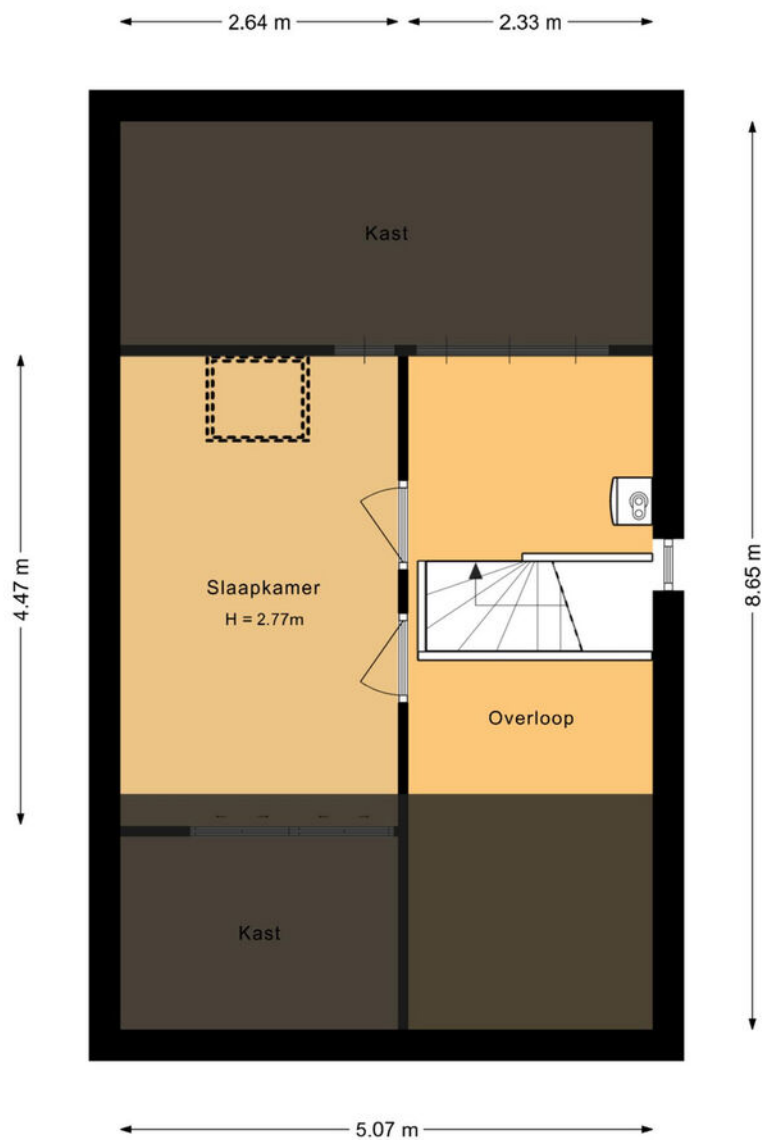
PLATTEGROND BEGANE GROND



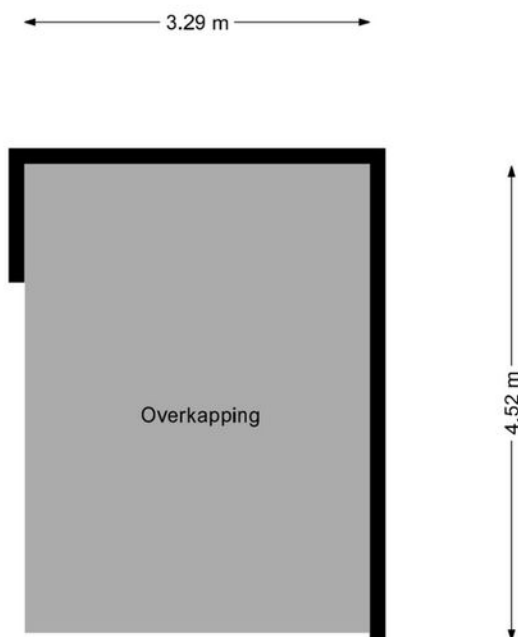
PLATTEGROND 1E VERDIEPING



PLATTEGROND 2E VERDIEPING



PLATTEGROND OVERKAPPING



LIJST VAN ZAKEN

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:

Ardinckhoek 48, 7021 EZ 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 (Novilon) tapijt boven	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- Inbouw TV wand met elektrische haard	☒	☐	☐	☐
- Televisie met geluidswand	☐	☒	☐	☐

LIJST VAN ZAKEN

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
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/schermb)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒

LIJST VAN ZAKEN

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder (achterzijde)	☒	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Containerombouw	☐	☐	☒	☐
<i>Overig</i>				
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	☐	☒	☐	☐



VAN ZEEBURG LUIMES & LEBBINK

MAKELAARS

funda

DE MAKELAARS VAN BRONCKHORST



HENGELO GLD
KERKSTRAAT 4
7255 CB HENGELO GLD
0575-462359

ZELHEM
HENGELSEWEG 2
7021 ZT ZELHEM
0314-624215

VORDEN
DORPSSTRAAT 19
7251 BA VORDEN
0575-555733