NVM

VAN ZEEBURG LUIMES&LEBBINK MAKELAARS

funda

DE MAKELAARS VAN BRONCKHORST

BUITEN STATE makelaars

WOONT U BINNENKORT OP NUMMER



11A

HEIJINKWEG ZELHEM

info@demakelaarsvanbronckhorst.nl | www.demakelaarsvanbronckhorst.nl

TYPE WONING	GESCHAKELDE WONING
BOUWJAAR	1725
INHOUD	709 M^3
WOONOPPERVLAKTE	191 M^2
PERCEELOPPERVLAKTE	CIRCA 6.800 M^2
AANTAL KAMERS	7
AANTAL SLAAPKAMERS	6
LIGGING	LANDELIJK GELEGEN
ISOLATIE	VOLLEDIG GEÏSOLEERD
ENERGIELABEL	A+
BIJGEBOUW	CIRCA 90 M^2

OMSCHRIJVING

Landelijk wonen met ruimte, comfort en vrij uitzicht

Ruim 190 m² woonoppervlakte, levensloopbestendig, energielabel A+, een groot bijgebouw met mogelijkheid tot kantoor aan huis én circa 6.800 m² grond: hier komt het Achterhoekse buitenleven wel heel mooi samen.

Op een prachtige landelijke locatie in het buitengebied tussen Zelhem en Doetinchem ligt deze verrassend ruime, halfvrijstaande woning. Een plek waar rust, ruimte en vrijheid de boventoon voeren en waar u vanuit de living en vanaf het terras heerlijk uitkijkt over de omliggende landerijen.

De woning staat op een royaal perceel van circa 6.800 m², inclusief weiland. Daarmee is het geheel bijzonder aantrekkelijk voor bijvoorbeeld paardenliefhebbers, mensen met dieren aan huis of iedereen die simpelweg verlangt naar veel ruimte rondom de woning.

Historisch karakter, hedendaags wooncomfort

De woning maakt deel uit van een voormalig boerenerf waarop drie woningen zijn gelegen. Deze woning bevindt zich aan de achterzijde van het erf en is gunstig op het zuidwesten georiënteerd.

De oorspronkelijke boerderij kent een historie die teruggaat tot 1725. Het streekeigen karakter bleef behouden, maar de woning zelf is door de jaren heen grondig verbouwd en vernieuwd. Belangrijke verbouwingen vonden plaats in 2000 en 2008 en ook op het gebied van duurzaamheid is flink geïnvesteerd.
In 2026 is een warmtepomp geplaatst en op het bijgebouw zijn maar liefst 42 zonnepanelen aangebracht. In combinatie met de uitstekende isolatie heeft dit geresulteerd in een comfortabel energielabel A+.

Met een woonoppervlakte van ruim 190 m² is er bovendien aan leefruimte geen gebrek. Extra aantrekkelijk is dat de woning dankzij twee slaapkamers en een complete badkamer op de begane grond ook levensloopbestendig te bewonen is.

OMSCHRIJVING

De indeling

Via de entree bereikt u de royale living met open keuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, koelkast, combi-oven en vaatwasser.

De living vormt het hart van de woning. Een heerlijke leefruimte waarbij het landelijke karakter van de omgeving nadrukkelijk onderdeel wordt van het wonen. Vanuit hier kijkt u prachtig uit over de omliggende landerijen en ook het terras sluit mooi aan op het buitenleven.

Via de tussenhal zijn op de begane grond twee slaapkamers bereikbaar. Daarnaast beschikt deze verdieping over een bijkeuken, separaat toilet en een royale badkamer met ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en tweede toilet.

Via het trapportaal bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich nog eens vier slaapkamers en een tweede badkamer met douche, wastafel en toilet.
Met in totaal zes slaapkamers en twee badkamers biedt deze woning volop mogelijkheden voor een groot gezin, thuiswerken, logees of hobby's.

Groot bijgebouw met volop mogelijkheden

Schuin achter de woning staat een fors bijgebouw van ruim 90 m². Een waardevolle aanvulling op het geheel, zeker voor wie ruimte zoekt voor werk, hobby's, opslag of dieren.
Het bijgebouw beschikt over drie afzonderlijk afsluitbare vertrekken die onder meer kunnen worden gebruikt als kantoor- of hobbyruimte. Ook zijn deze ruimten geschikt te maken als gastenverblijf. Daarnaast is er een open gedeelte dat uitstekend dienst kan doen als stallingsruimte voor voertuigen of bijvoorbeeld als paardenstal.
In combinatie met het bijbehorende weiland maakt dit de locatie bijzonder interessant voor de paardenliefhebber of voor iemand die wonen en hobby of werkzaamheden graag op één plek combineert.

OMSCHRIJVING

Buitenleven tussen Zelhem en Doetinchem

De Heijinkweg ligt midden in het karakteristieke Achterhoekse buitengebied tussen Zelhem en Doetinchem. Weilanden, akkers, verspreid gelegen boerderijen, houtwallen en rustige landwegen bepalen hier het landschap. U woont volop buiten, maar zeker niet afgelegen.

Het gezellige Zelhem ligt op korte afstand en biedt een goed voorzieningenniveau met winkels, supermarkten, basisscholen, horeca en sportvoorzieningen. Ook Doetinchem is vlot bereikbaar en biedt een uitgebreid stadscentrum, middelbare scholen, ziekenhuis, NS-station en een breed aanbod aan winkels en horeca.
Voor liefhebbers van het buitenleven begint het genieten bovendien praktisch voor de deur. De omgeving leent zich uitstekend voor wandelen, fietsen en paardrijden.

Een buitenkans voor liefhebbers van ruimte

Ruim wonen, zes slaapkamers, levensloopbestendige voorzieningen, een hoog duurzaamheidsniveau, een groot bijgebouw, weiland en circa 6.800 m² eigen grond. En dat alles op een fraaie landelijke locatie met uitzicht over het Achterhoekse landschap.

Een bijzondere combinatie van ruimte, vrijheid en modern wooncomfort, op korte afstand van zowel Zelhem als Doetinchem. Hier woont u buiten zoals buiten wonen bedoeld is.











































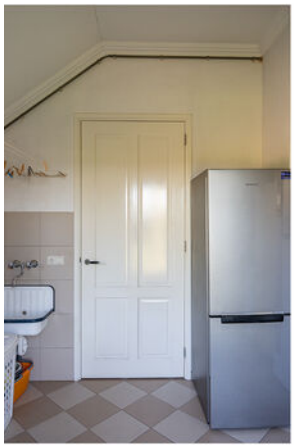




















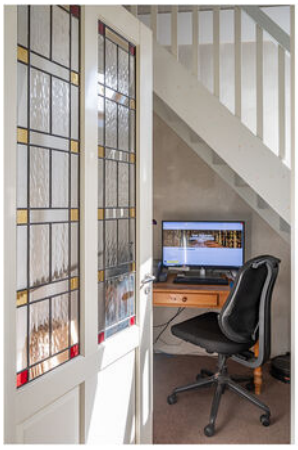












































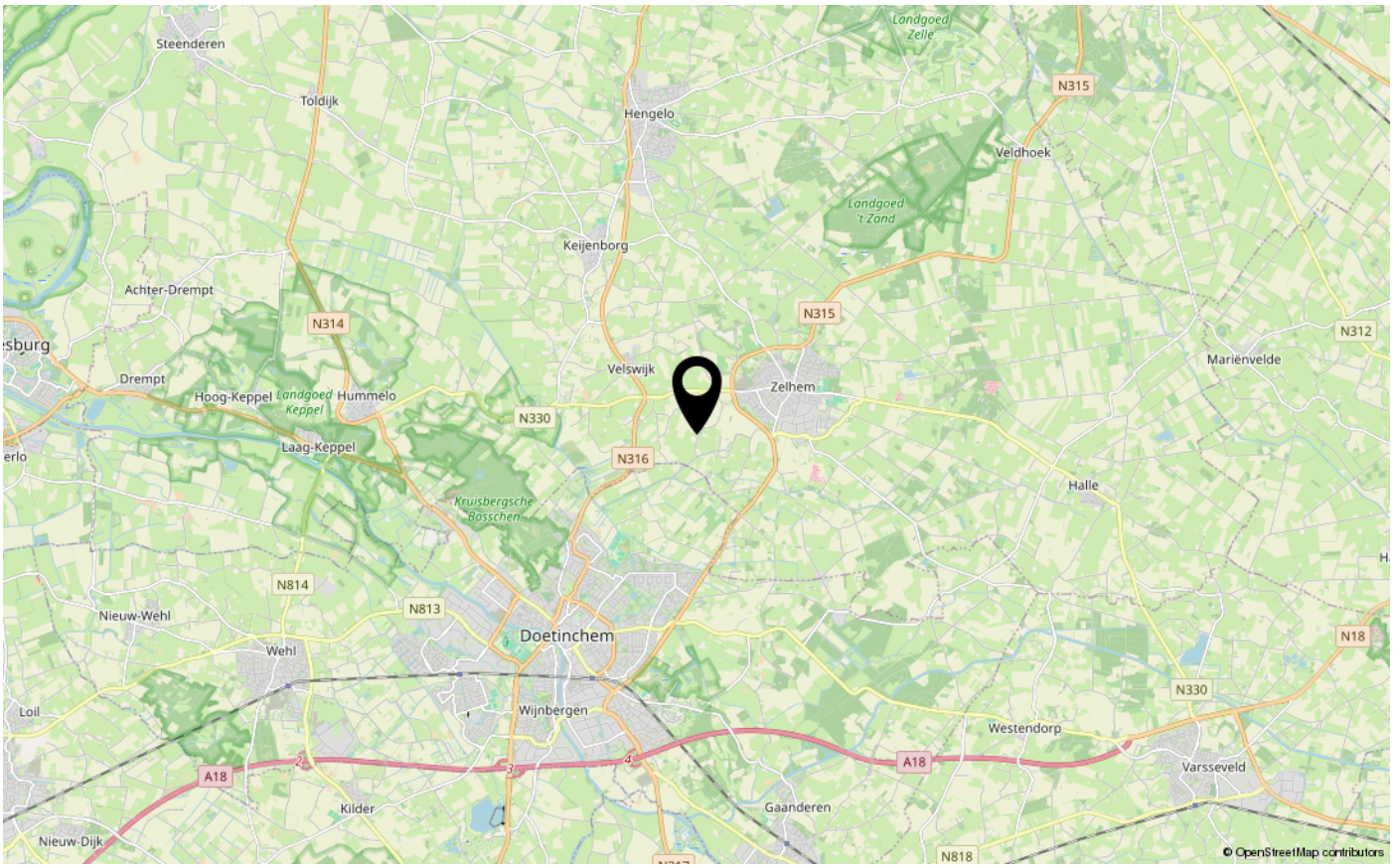


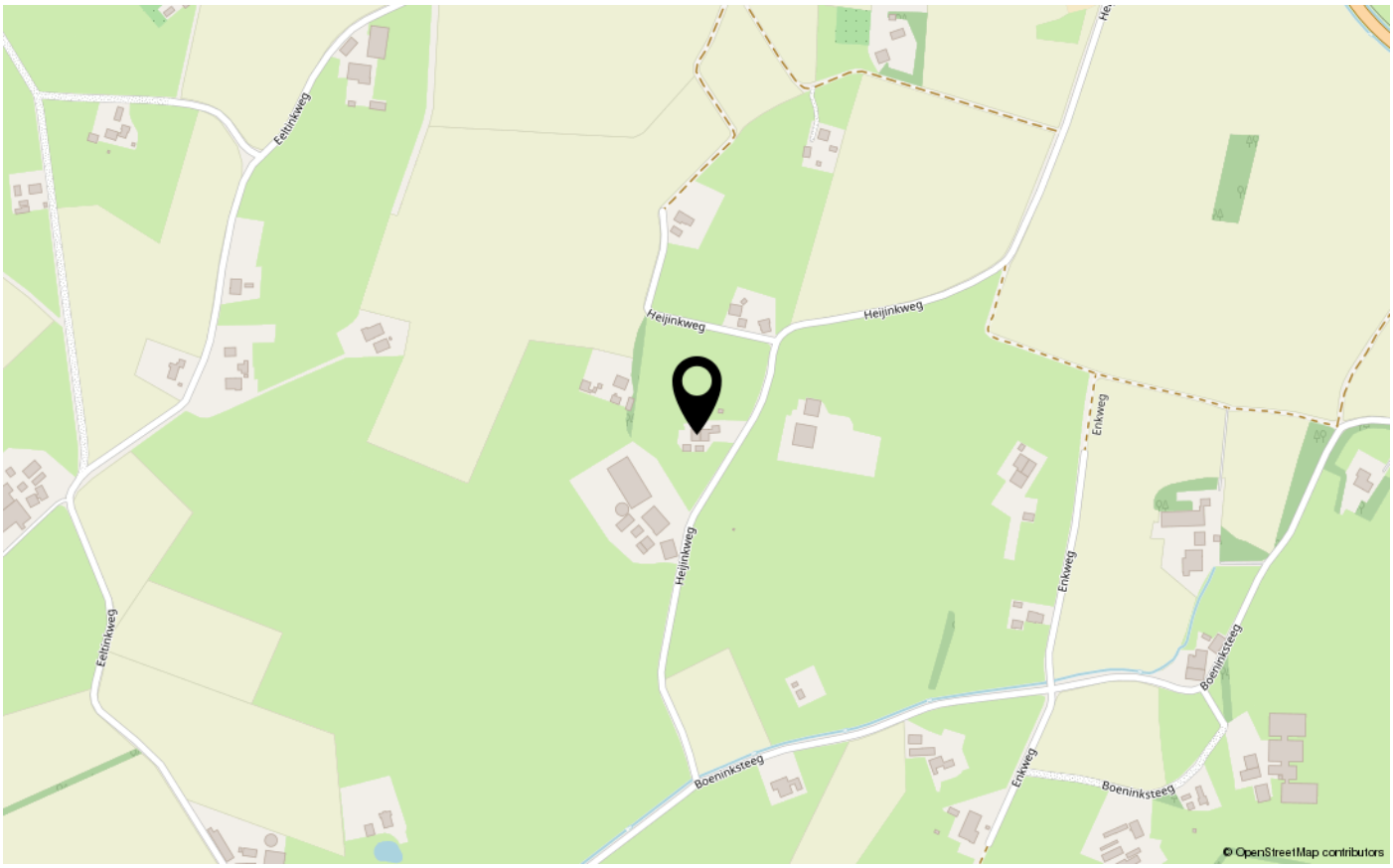






LOCATIE OP DE KAART





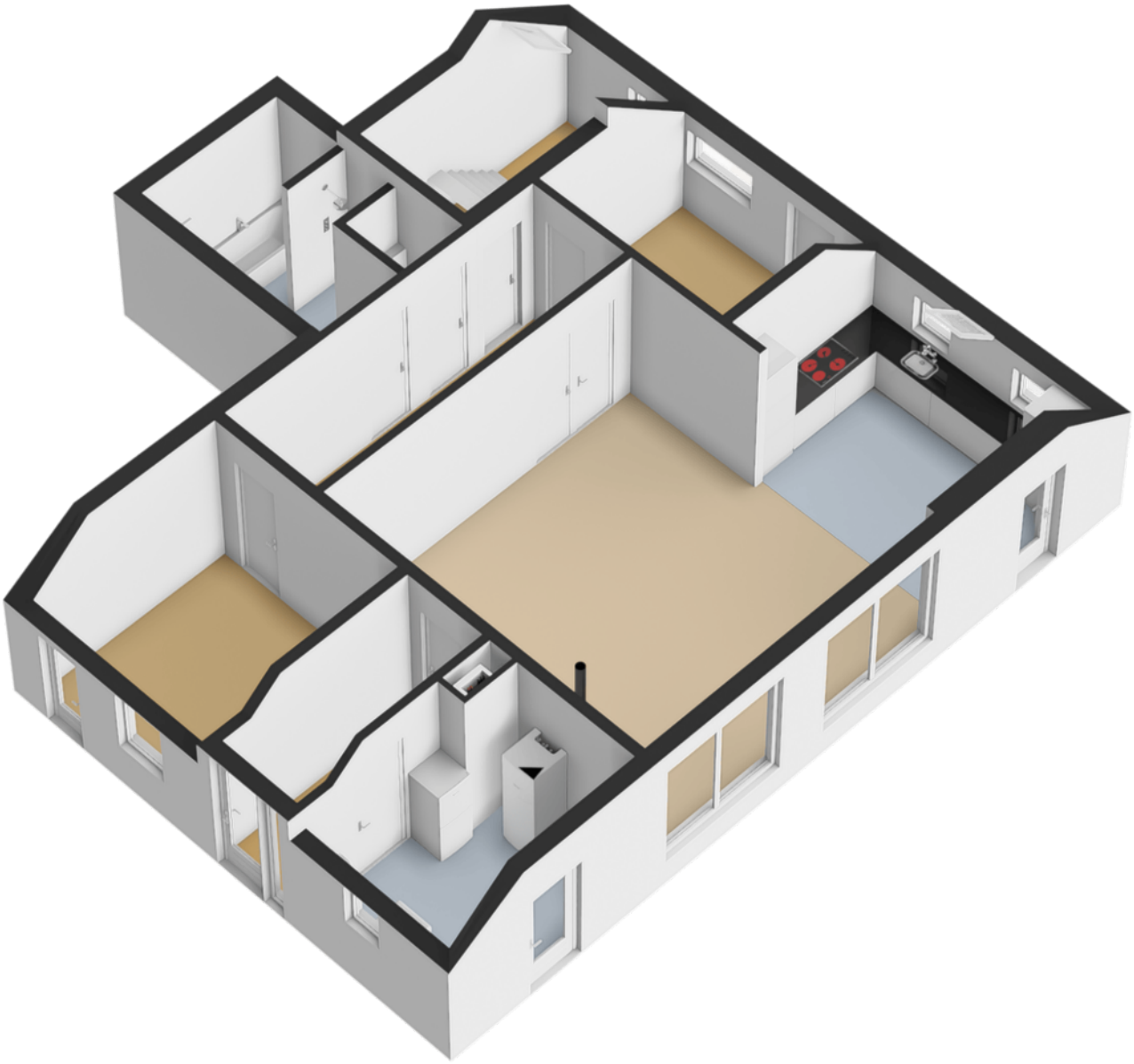
KADASTRALE KAART



PLATTEGROND 2D BEGANE GROND



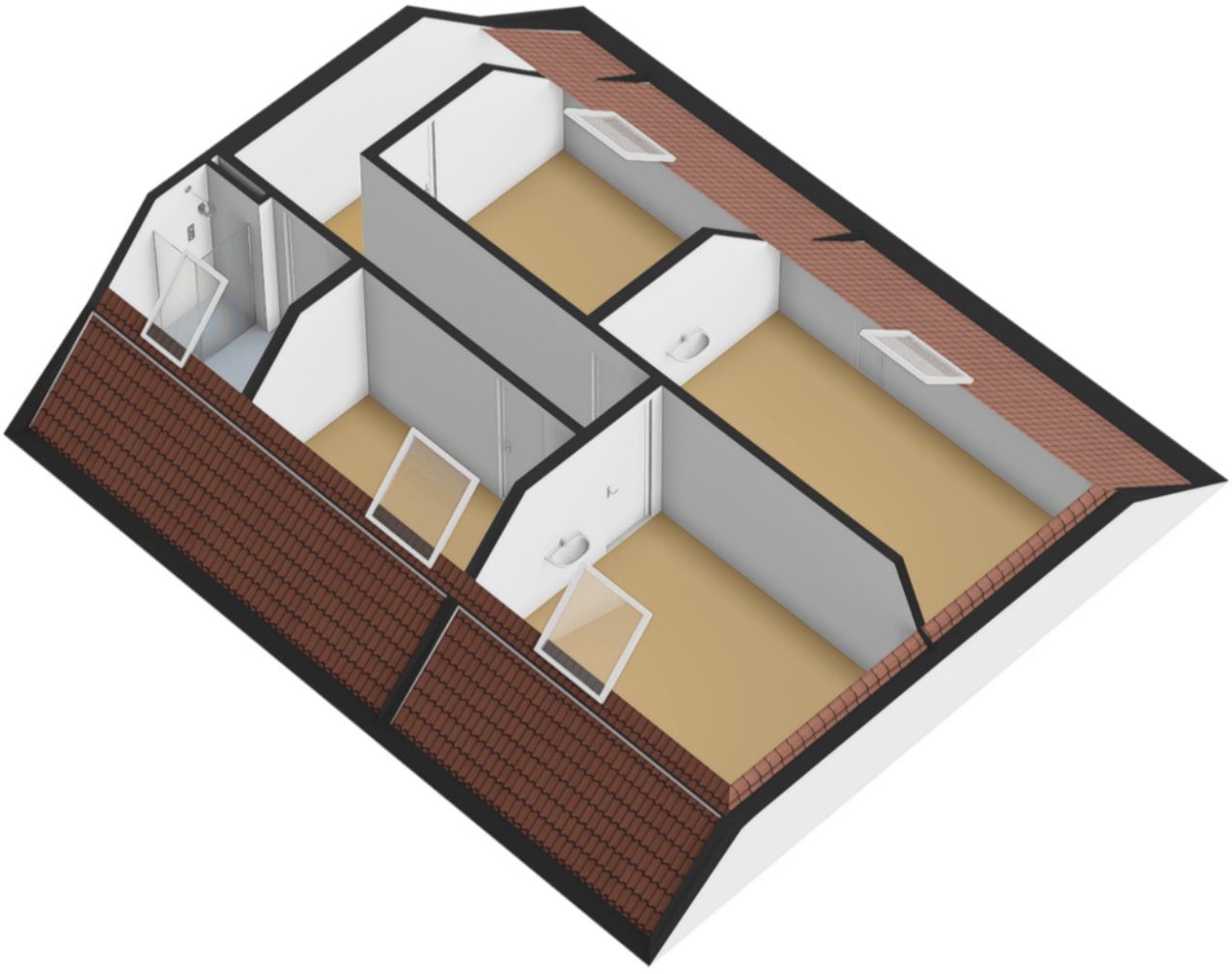
PLATTEGROND 3D BEGANE GROND



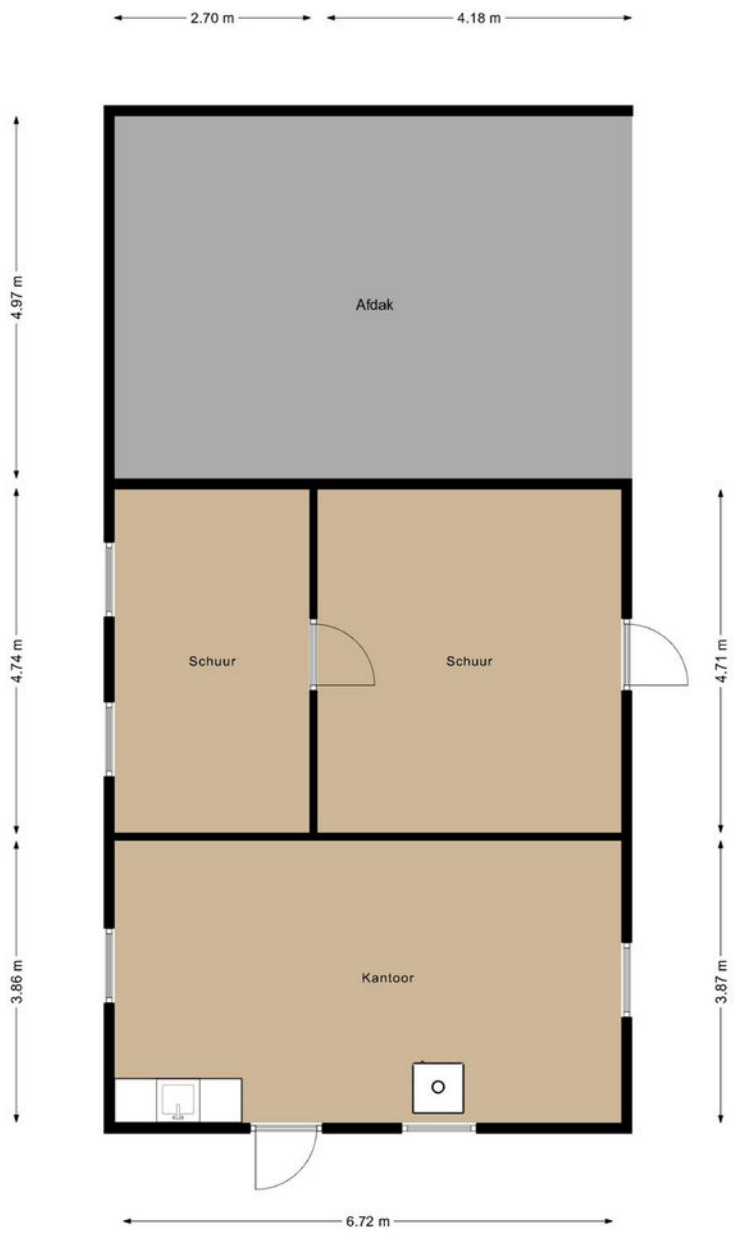
PLATTEGROND 2D 1E VERDIEPING



PLATTEGROND 3D 1E VERDIEPING



PLATTEGROND



LIJST VAN ZAKEN

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning:	Heijinkweg 11 a, 7021 KE Zelhem
Datum:	06-10-2026

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	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Schuifkasten gang en boven	☒	☐	☐	☐
– Kasten woonkamer, slaapkamers beneden en berging	☐	☒	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
– Vloerbedekking boven gaat mee	☐	☒	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
Gaskachel	☐	☐	☒	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒

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	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☒	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☒	☐	☐
Kluis	☐	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐

Aan deze informatiebrochure kunnen geen rechten en verplichtingen worden ontleend.

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	☐	☐	☐	☒
– warmtepomp	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Spaanse Aak gaat misschien waarschijnlijk mee. In overleg.	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
een en ander in overleg, zoals sierhekken, kasten en werkbanken.	☐	☐	☒	☐
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	☐	☒	☐	☐

NVM

VAN ZEEBURG LUIMES&LEBBINK MAKELAARS

funda

DE MAKELAARS VAN BRONCKHORST



HENGELO GLD
KERKSTRAAT 4
7255 CB HENGELO GLD
0575-462359

ZELHEM
HENGELOSEWEG 2
7021 ZT ZELHEM
0314-624215

VORDEN
DORPSSTRAAT 19
7251 BA VORDEN
0575-555733

info@demakelaarsvanbronckhorst.nl | www.demakelaarsvanbronckhorst.nl