



DRIEKLOMP

MAKELAARS EN RENTMEESTERS



ZELHEM, WOLFERSVEENWEG 4

Koetshuis 'De Baakse Kamp' - familiehuis vol karakter en grandeur, verscholen in het groen

WWW.DRIEKLOMP.NL





Woonkamer

Een entree als geen ander

Alsof u een sprookje binnenrijdt. Achter een bosrand, tussen hoge bomen vindt u dit langgerekte voormalige koetshuis. De fruitbomen, het ronde voorplein en de vriendelijke blauw-geruite luiken zetten alvast de toon voor een fijn familiehuus.

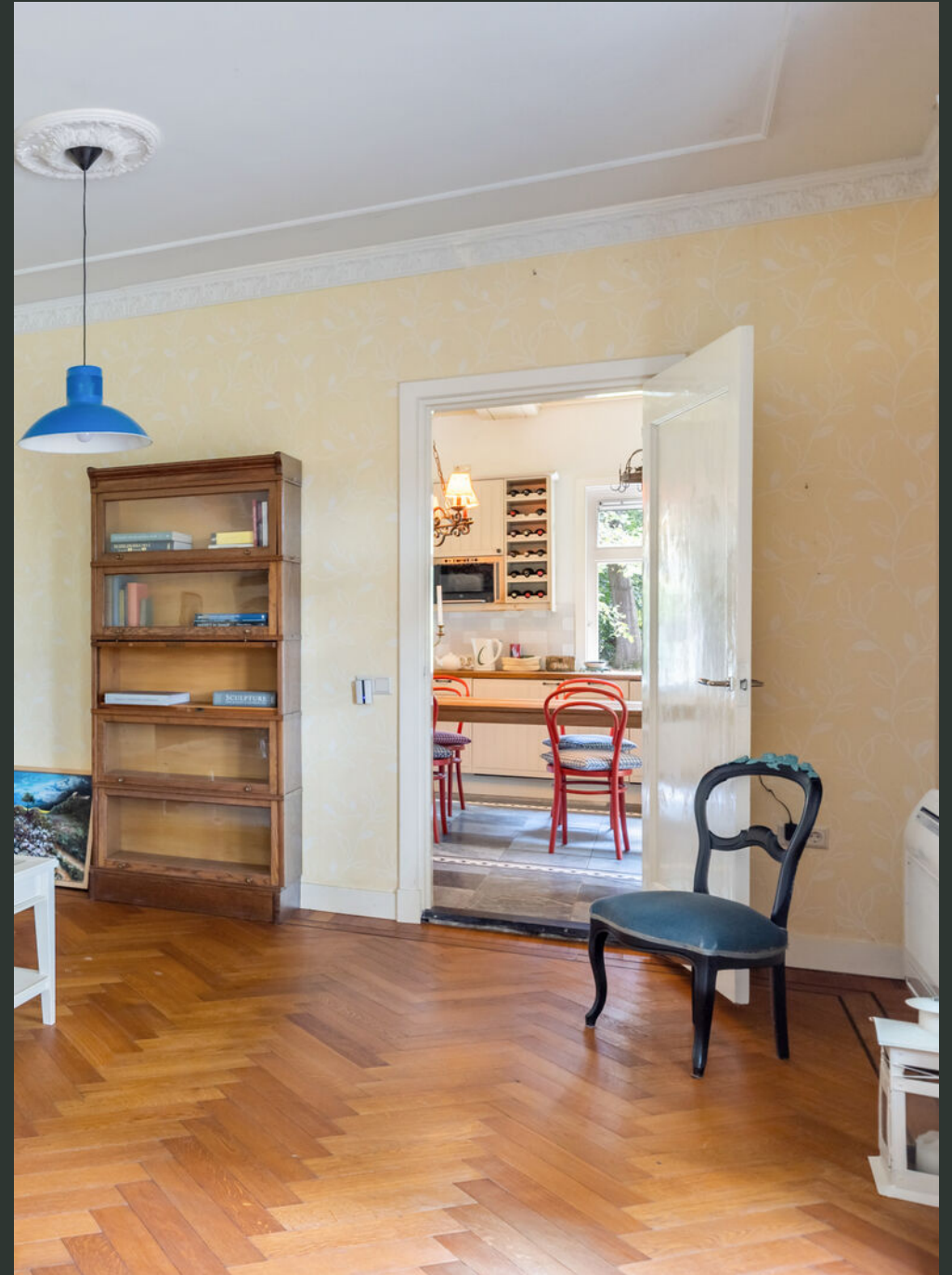
Een entree als geen ander

Als de voordeur opengaat, gaat u als vanzelf heel even terug naar de vervlogen tijden, toen de koetsen hier gestald werden. Met sfeervolle klinkers op de vloer en binnendeuren in de kleuren van buiten. De houten lambrisering combineert mooi met het klassieke, Engelse behang. Het geheel vormt een even imposante als unieke entree die uw gasten niet eerder zagen.

Droomzomers

De ligging, het grote voorplein en de fijne achtertuin vragen om lange zomers met open deuren. Binnen en buiten lopen dan in elkaar over. Een vuurtje stoken, loungen in de zitkuil, ravotten met de hond, voetballen of picknicken in de bosrand. Het kan allemaal. Eekhoorns spelen verstoppertje, terwijl het reewild achter de struiken scharrelt. Het rijpe fruit vraagt om geplukt te worden. U heeft niet veel fantasie nodig om te bedenken dat er op het fornuis al heel wat potten geurige jam bereid zijn.







Eetkamer

KENMERKEN

Bouwjaar	1929
Woonoppervlakte	ca. 348 m ²
Inhoud	ca. 1.371 m ³
Externe bergruimte	ca. 32 m ²
Overige inpandige ruimte	ca. 21 m ²
Perceeloppervlakte	5.065 m ²
Energie label	C



Vraagprijs € 1.395.000,- k.k.



Woonkeuken





Wonderwinters

In het najaar gaan de kaarsen aan. Er is hout genoeg voor de openhaard. Er zijn zithoeken om lekker te lezen of spelletjes te doen. En steeds is daar – dankzij royale raampartijen – de buitenbeleving. Ook in de keuken is het warm en knus, zeker als de haard aan is of de soep pruttelt. Aan de keuken grenst nog een extra kamer voor een televisie, een werkplek of om u even af te zonderen. Het kerstdiner serveert u wellicht in de royale kamer aan de andere zijde van de woonkamer. Maar misschien heeft u voor die ruimte wel een andere bestemming.



Televisie-/ werkkamer



Studio



Bijkeuken / berging



Indeling

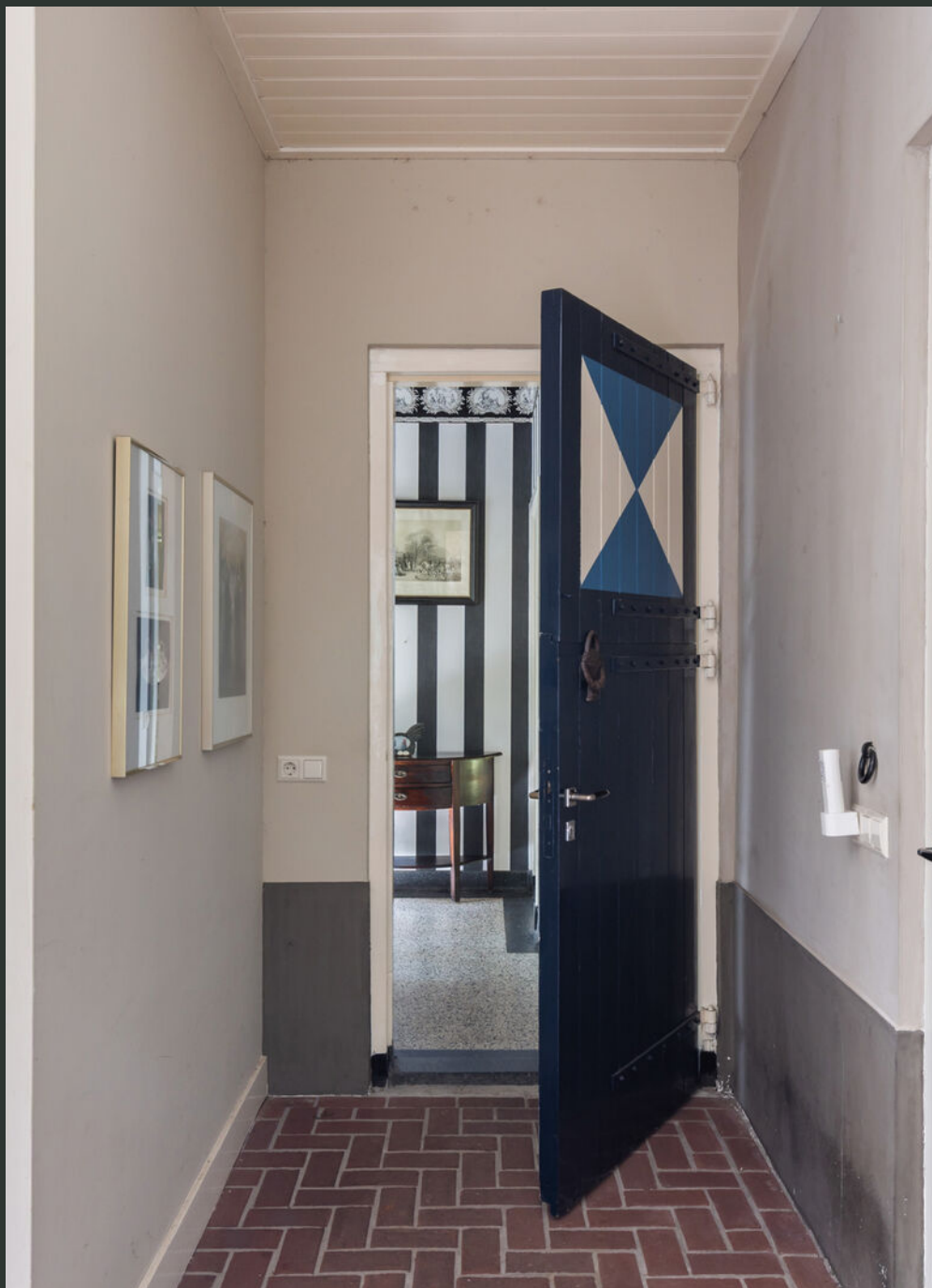
Kelder

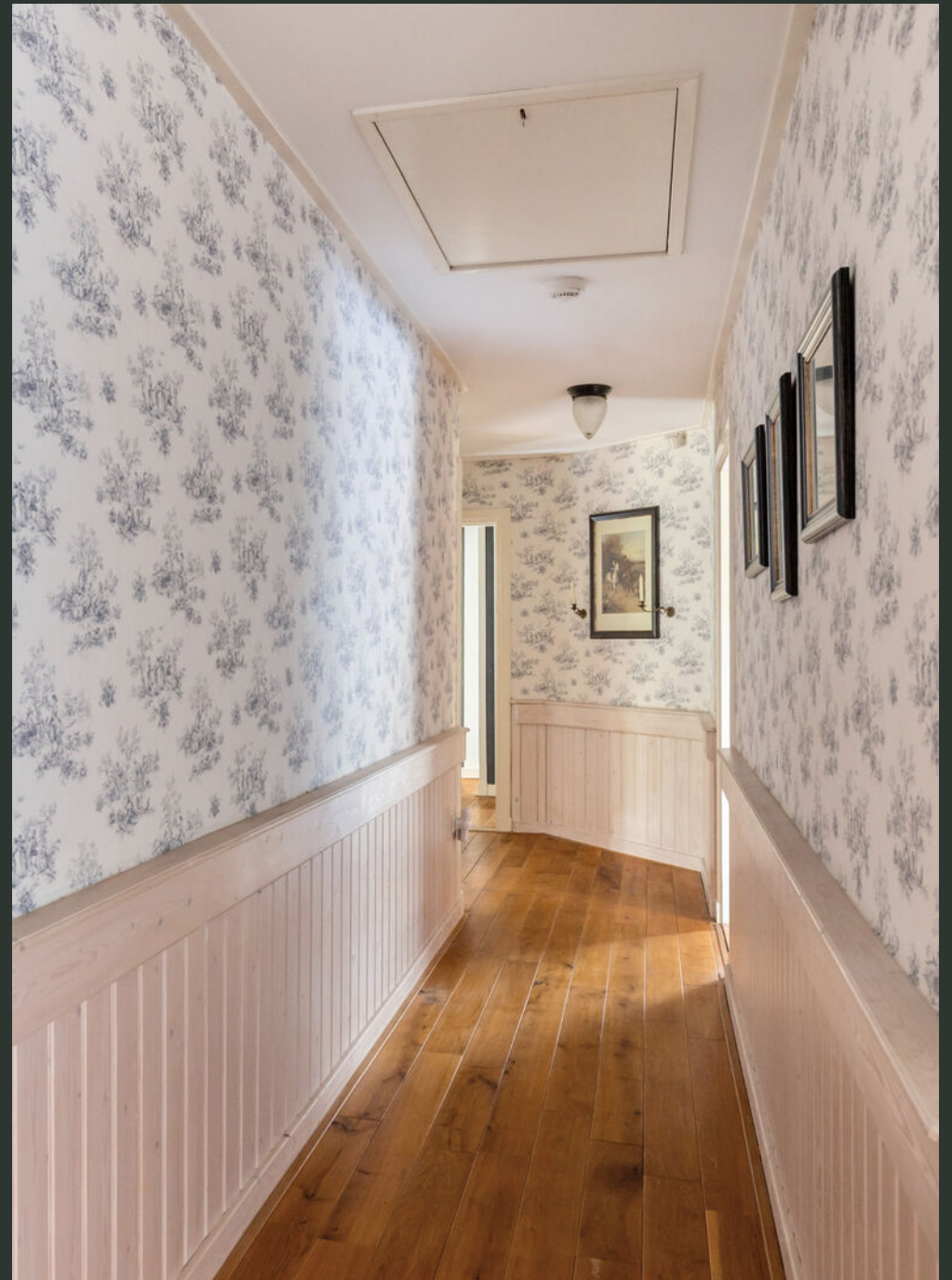
Begane grond: Entree. Hal. Woonkamer met open haard. Woonkeuken met inbouwapparatuur en open haard. Televisie-/ werkkamer. Eetkamer met open haard.

Eerste verdieping: Overloop. 5 Slaapkamers, waarvan 3 slaapkamers met badkamer ensuite. Berging.



Entree





Slaapkamer





Slaapkamer



Slaapkamer met badkamer ensuite



Badkamer



Slaapkamer met badkamer ensuite



Badkamer

Slaapkamer met badkamer ensuite



Badkamer



De verkoper vertelt

Waarom de familie hier met zoveel plezier woonde:

- De rust en de ruimte vlak bij de natuur maakten dit huis voor ons bijzonder.
- U stapt de voordeur uit en u staat zo in het bos, tussen de fruitbomen en het reewild dat achter de struiken scharrelt.
- Binnen was er altijd plaats voor familie en vrienden die kwamen logeren, met de haard in de winter en de deuren wijd open in de zomer.
- Het huis veranderde met de seizoenen mee, en elk seizoen had zijn eigen plekje: buiten in de zitkuil, binnen bij de openhaard.
- De vrijheid, de warmte en de natuur hier in Wolfersveen gaan we enorm missen.







Bouwkenmerken

Bouwwijze: het landhuis is opgetrokken in stenen gevels, beton- en houten vloeren en houten kozijnen
Dakbedekking: het landhuis heeft een samengesteld dak bedekt met pannen

Verwarming: het landhuis is voorzien van een HR-combiketel, open haard en gedeeltelijk vloerverwarming

Isolatie: het landhuis is voorzien van dakisolatie, vloerisolatie en gedeeltelijk HR++ glas

Overige informatie

- In de koopovereenkomst worden de niet-bewonings- en uitgebreide ouderdomsclausule opgenomen.



Gastvrij

Heeft u een groot gezin? Of familie en vrienden die graag blijven logeren? De bovenverdieping biedt met vijf slaapkamers en drie badkamers volop ruimte en privacy. Allemaal even romantisch door het vele hout en toch ruimtelijk dankzij de dakkapellen en doorkijkjes. Eenmaal in bed, als ook de natuur tot rust is gekomen, is de stilte weldadig. Misschien moet u 's ochtends wel even wennen aan het vogelgezag.









Comfort en duurzaamheid

Het huis is comfortabel en toekomstbestendig. In de keuken, de hal en de studio ligt vloerverwarming. Een hybride airco verwarmt het huis in de winter en koelt het in de zomer. De zestien hoog-rendement zonnepanelen wekken het grootste deel van de eigen stroom op en het HR++ glas op alle verdiepingen houdt de warmte binnen. Het energielabel is C. Voor de auto staat een grote, nieuwe overkapte en verlichte garage - een kapschuur in regionale stijl, inclusief een grote werkplaats met zolder. Daarnaast is er een tuinhuis als berging voor het tuingereedschap.





Zelhem

Zelhem is een levendig dorp in de gemeente Bronckhorst. Bewoners genieten er van een landelijke omgeving, terwijl winkels, scholen, sportverenigingen, zorg en horeca dichtbij zijn. Het dorp ligt vlak bij Doetinchem. Uitgebreid winkelen kan in Arnhem of Zutphen. De directe omgeving is een paradijs voor wandelaars, fietsers en paardenliefhebbers. Kinderen tussen 2 en 13 jaar kunnen terecht op de boschool aan de overzijde van de Wolfersveenweg.



Begane grond

Wolfsveerweg 4 - Zelhem
Begane Grond



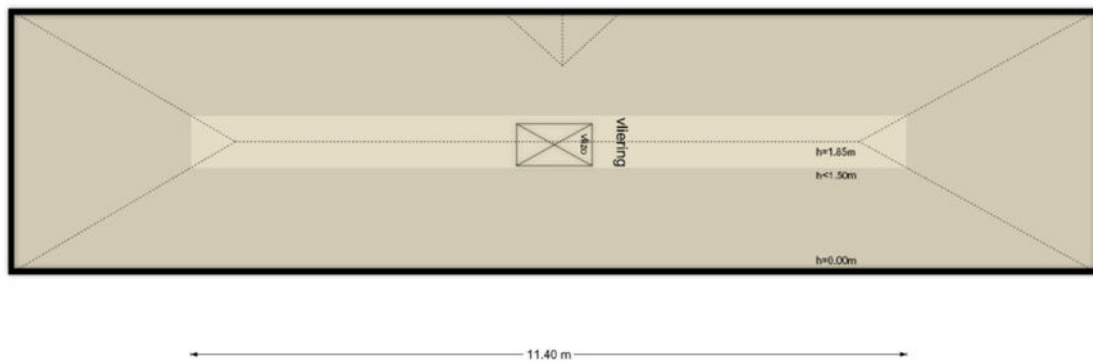
De afmetingen zijn gebaseerd op de afmetingen van de indicatie. Aan de afmetingen kunnen geen rechten worden ontleend. © www.objectivus.nl

Eerste verdieping



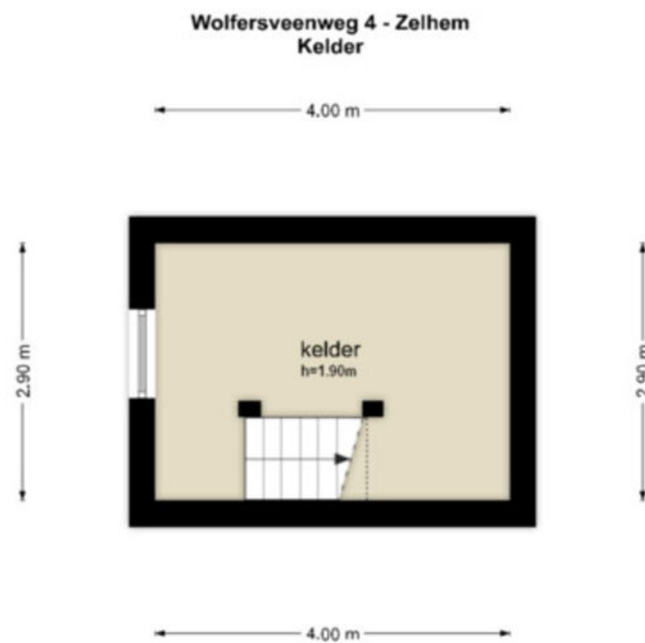
Zolder

Wolfsveenweg 4 - Zelhem
Tweede Verdieping
- 0.80 m +



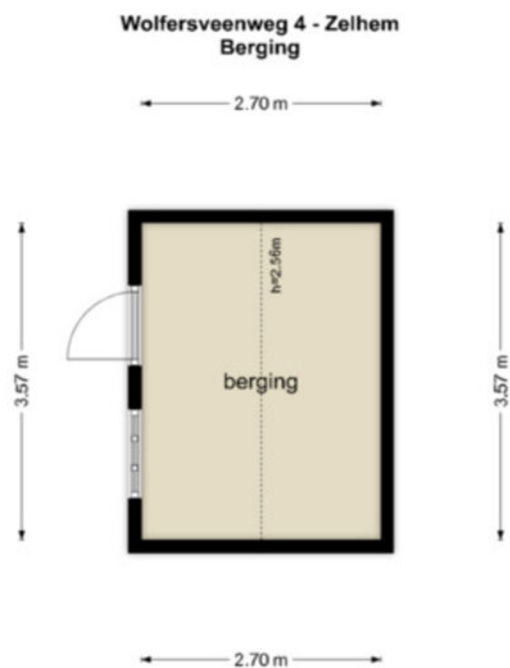
De plattegrond is niet gebaseerd op een definitieve situatie en kan veranderen.
Aan de plattegrond is geen aanspraak te maken op een definitieve situatie.
© 2020 de architect

Kelder



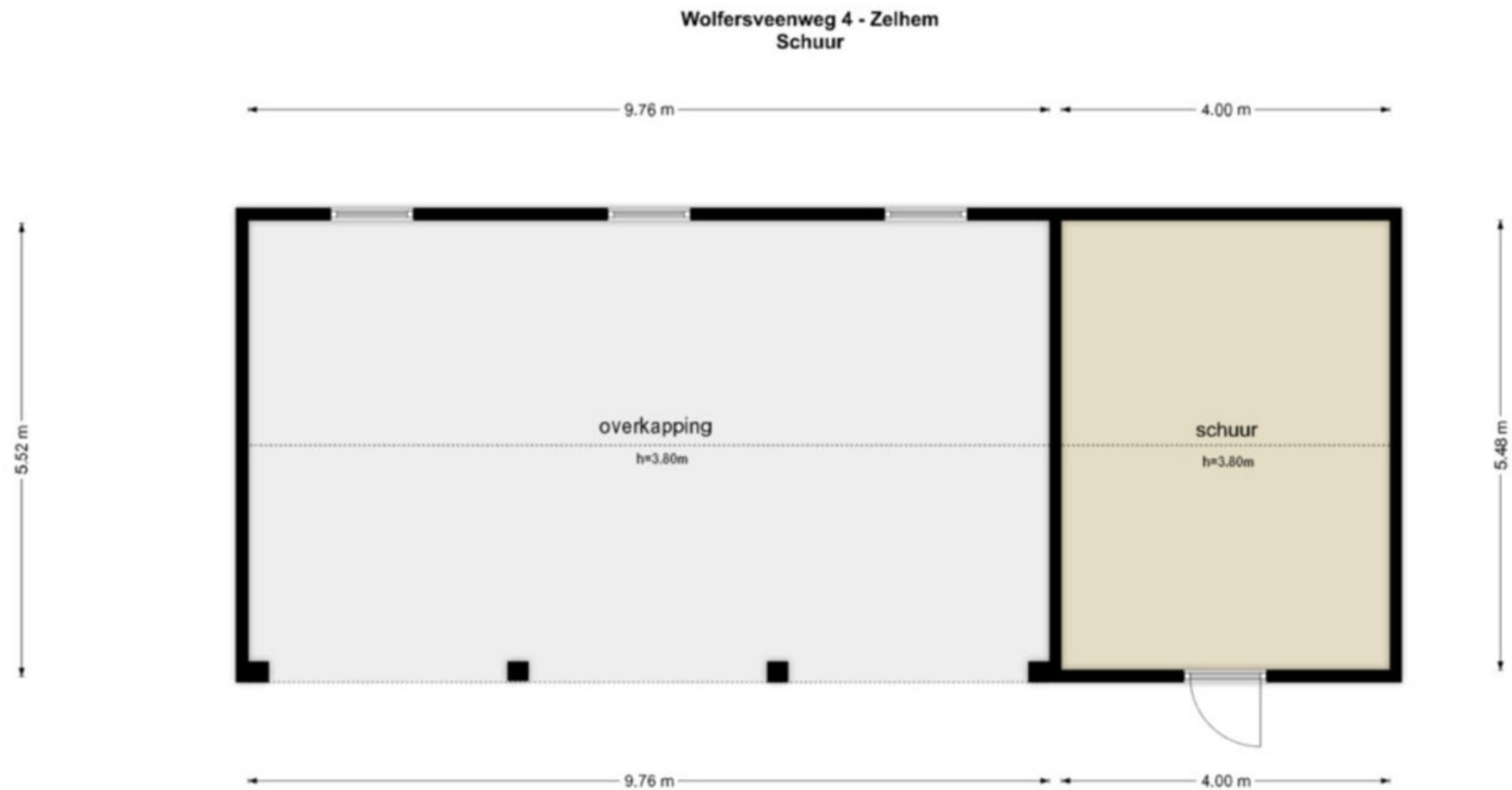
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Berging



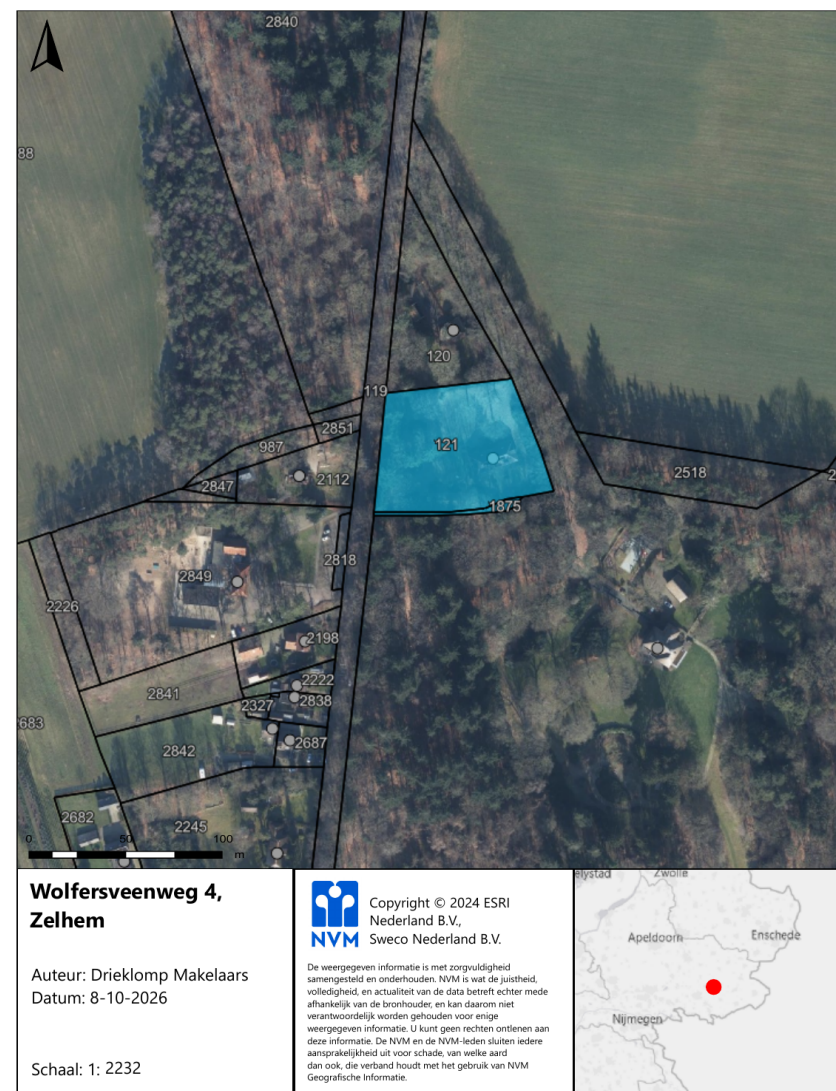
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Schuur



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KADASTRALE KAART



VOORWAARDEN

ONDERHANDELEN

Wanneer u denkt volledig geïnformeerd te zijn, kunt u schriftelijk (via Move.nl) of telefonisch een bieding, met eventuele voorbehouden, aan ons doorgeven. Mocht u uw bod aan ons per e-mail willen doorgeven dan verzoeken wij u dat mondeling direct te melden zodat wij de mail kunnen ophalen en weten dat er "een bod op de woning ligt". Als partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden* , zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een "NVM" koopovereenkomst, die door koper en verkoper getekend wordt en vervolgens aan de notaris wordt toegezonden. *Alle transacties zijn onder voorbehoud gunning verkoper.

KOOPOVEREENKOMST

Afhankelijk van het type object dat u koopt en de staat van onderhoud van het verkochte bestaat de mogelijkheid dat er speciale voorwaarden of clausules worden opgenomen, hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een ouderdoms-clausule, of een niet zelf bewoond clausule als een woning bijvoorbeeld wordt verkocht door derden die niet in de woning hebben gewoond. Daarnaast is het goed te weten, dat een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper niet rechtsgeldig is. Met andere woorden: er is geen koop.

Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

WAARBORG SOM OF BANKGARANTIE

Bij een koopovereenkomst is het gebruikelijk dat de koper na het sluiten van de koopovereenkomst met de verkoper, een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Heeft u verder nog vragen of wilt u een afspraak maken over bovengenoemde punten dan kunt u uiteraard contact met ons opnemen via info@drieklomp.nl

Drieklomp Makelaars en Rentmeesters betracht bij de samenstelling van de inhoud van de brochure de nodige zorgvuldigheid. Desondanks bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie van de brochure niet volledig of correct is. Drieklomp Makelaars en Rentmeesters aanvaard geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle maten en oppervlakten zijn indicatief.



CONTACT

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

DRIEKLOMP GORSSEL

Hoofdstraat 41A

7213 CP Gorssel

☎ 0575 - 491 777

✉ gorssel@drieklomp.nl



WONINGMAKELAARS
AGRARISCH MAKELAARS
MAKELAARS IN BUSINESS



VOORTHUIZEN | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

NUNSPEET | F.A. Molijnlaan 3 | 8071 AA Nunspeet | 0341 27 83 83

ZEIST | Laan van Beek en Royen 30 | 3701 AJ Zeist | 030 692 07 14

OOSTERBEEK | Hemelseberg 3 | 6862 BN Oosterbeek | 026 339 75 00

LAREN (NH) | Torenlaan 13 | 1251 HE Laren NH | 035 303 56 25

GORssel | Hoofdstraat 41A | 7213 CP Gorssel | 0575-491777

AGRARISCH & LANDELIJK VASTGOED | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 47 17

MAKELAARS IN BUSINESS | Apeldoornsestraat 95 | 3781 PM Voorthuizen | 0342 47 40 00

BINC BEDRIJFSHUISVESTING | Laan van Beek en Royen 30A 3701 AJ Zeist | 030 - 662 4438

WWW.DRIEKLOMP.NL