KLEIN HESSELINK MAKELAARS



Hummeloseweg 34

7021 KH Zelhem

Koopsom € 419.000,- k.k.

Klein Hesselink Makelaars
Prinses Irenestraat 3
7021 CG, ZELHEM
Tel: 0314-625113
E-mail: info@kleinhesselinkmakelaars.nl
www.kleinhesselinkmakelaars.nl

Omschrijving

Wij bieden u aan deze linker helft van een woonhuis uit 1932 op een ruim perceel van 400 m² met een vrijstaande garage van ca. 35 m². De garage is – al jaren - in gebruik als verkooppunt van aardappels en eieren maar zou voor allerlei andere toepassingen ook ingezet kunnen worden: te denken valt aan een kantoor/werkplek, mantelzorgwoning of B&B.

De woning is in 1996 aan de achterzijde aanzienlijk uitgebouwd. Hierdoor is er een verrassend ruime leefruimte ontstaan, met onder andere een royale keuken.

Indeling:

Kelder:
Provisiekelder (8 m²/ stahoogte).

Begane grond:
Zij-entree, hal, toilet, dichte en royale woonkeuken met heel veel lichtinval door de glazen uitbouw. De keuken is uitgevoerd in lichte en zachte pasteltinten, bestaat uit een recht keukenblok en heeft de volgende inbouwapparatuur : Gaskookplaat, afzuigkap in RVS schouw, combi-oven/magnetron, koelkast en een vaatwasmachine. In de keuken is vloerverwarming toegepast. Vanuit de keuken heeft u goed zicht op het achter terrein, ingang van het verkooppunt dan wel garage plus de Zevenweg. De hal loopt door en hier vindt u ook de achteringang, 4 inbouwkasten en de toegang tot de kelderruimte. De woonkamer is ruim, het zitgedeelte bevindt zich aan de voorzijde en het eetgedeelte aan de achterzijde. In het midden staat een (elektrische) voorzethaard in een schouw geplaatst. De woonkamer heeft een hoog plafond en door de grote raampartijen met bovenlichten komt veel en prettig licht naar binnen. Dit alles geeft een ruimtelijk effect. Als laatste is er nog de (oorspronkelijke) vooringang met de gang; echter deze ingang wordt nagenoeg niet gebruikt …… want u weet het.... in de Achterhoek komt goed volk “altied achterumme”!

1e verdieping:
Overloop met toegang tot 3 slaapkamers waarvan de voorste met een (inbouw)schuifkast en de middelste met een dakkapel. De was-/droogruimte/bergruimte met de opstelling van wasmachine en de CV ketel. Royale badkamer met een douchecabine, hoekbad, toilet, wastafel en behaaglijke vloerverwarming.

2e verdieping:
Vlizo trap naar de (berg)zolder; voor alle zaken die men maar eens in de zoveel tijd nodig heeft.

Buiten:
Tussen het woonhuis en de garage is er een beschut terras met ruimte voor een flinke eettafel of loungeset. Een houten schutting markeert de scheiding met de buren. Voor de garage is er ruimte voor het parkeren van 4 auto's maar u zou dit gedeelte van het perceel ook bij de achtertuin aan kunnen trekken. De garage is te openen met een stalen kanteldeur, links van de garage is er nog een kleine overkapping met de opstelling van de afvalcontainers. Aan de rechterzijde zijn er 2 bergingen (waar nu verkooppunt zit) en daarachter nog een ruimte waar van alles en nog wat opgeslagen kan worden. Het dak van de garage is voorbereid/geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen.

Bijzonderheden:
* Bouwjaar woning: 1932
* Uitbouw: 1996
* Perceelopp. 400 m²
* Inhoud : ca. 583 m³
* Woonopp.: ca. 140 m²
* Energielabel: C
* Multifunctionele vrijstaande garage/berging (ca. 35 m²) met 4 parkeerplaatsen
* Royale/riante badkamer met vloerverwarming
* Grote woonkeuken

Bijzonderheden van Zelhem en omgeving:
Zelhem is gelegen in de gemeente Bronckhorst in het groene hart van de Achterhoek. Deze streek staat bekend om haar rust, prachtige natuur en fraaie coulisselandschappen en is zeer geliefd bij fietsers en wandelaars. Zelhem is een actief dorp met een uitgebreid verenigingsleven op zowel sportief als cultureel gebied. In de knusse dorpskern vindt u een ruim aanbod aan horecagelegenheden met gezellige terrassen en voldoende winkels voor uw dagelijkse boodschappen. Er bevinden zich meerdere basisscholen in het dorp. Middelbare scholen vindt u in Doetinchem op slechts 20 minuten fietsafstand. Doetinchem is ook de dichtstbijzijnde stad voor een uitgebreider aanbod aan winkels, uitgaansgelegenheden, trein-/busstation, ziekenhuis en culturele/recreatieve activiteiten (o.a. theater en bioscoop).

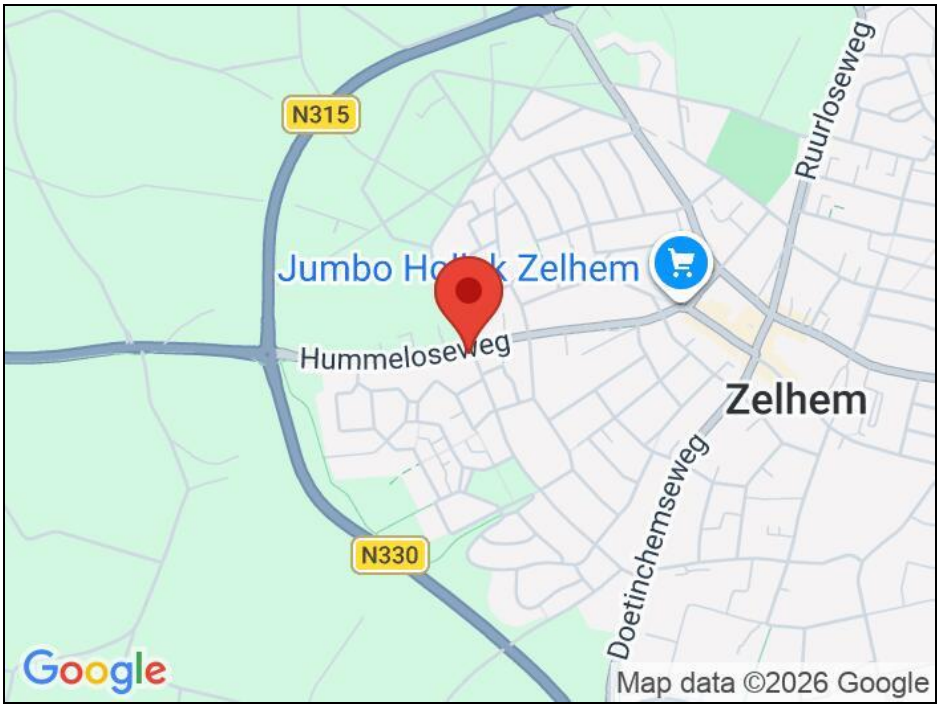
Is uw interesse gewekt en bent u nieuwsgierig geworden naar de mogelijkheden van dit woonhuis? Dan is het nu tijd om dit te ontdekken door een afspraak te plannen bij Klein Hesselink Makelaars voor een individuele bezichtiging!

Kenmerken

Koopsom	€ 419.000,-
Soort	Woonhuis
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	583 m^3
Perceel oppervlakte	400 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	140 m^2
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwjaar	1932
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, open ligging
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin, zonneterras
Hoofdtuin	Achtertuin 165 m^2
Garage	Vrijstaand steen, vrijstaand hout, parkeerplaats 33 m^2 (696 bij 471 cm)
Energielabel	C
Verwarming	C.V.-Ketel, Elektrische verwarming
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas

Locatie

Hummeloseweg 34
7021 KH ZELHEM



Foto's













Foto's













KLEIN HESSELINK MAKELAARS

Vastgoed Ned.

Foto's









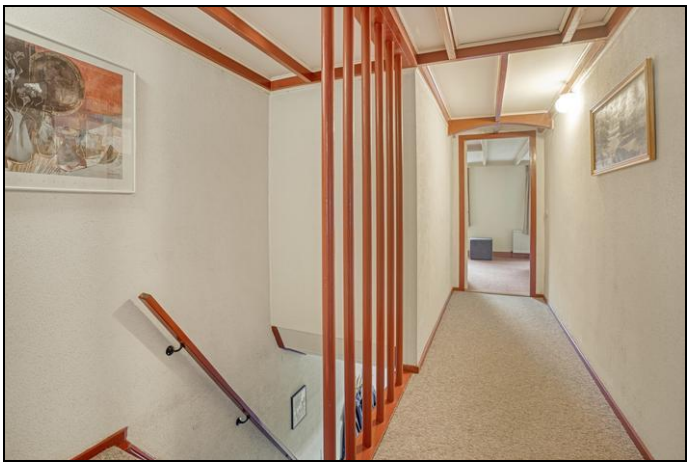




KLEIN HESSELINK MAKELAARS

Foto's













Foto's













KLEIN HESSELINK MAKELAARS

Vastgoed Ned.

Foto's













Foto's



KLEIN HESSELINK MAKELAARS

Vastgoed Ned.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

KLEIN HESSELINK MAKELAARS

Vastgoed Ned.

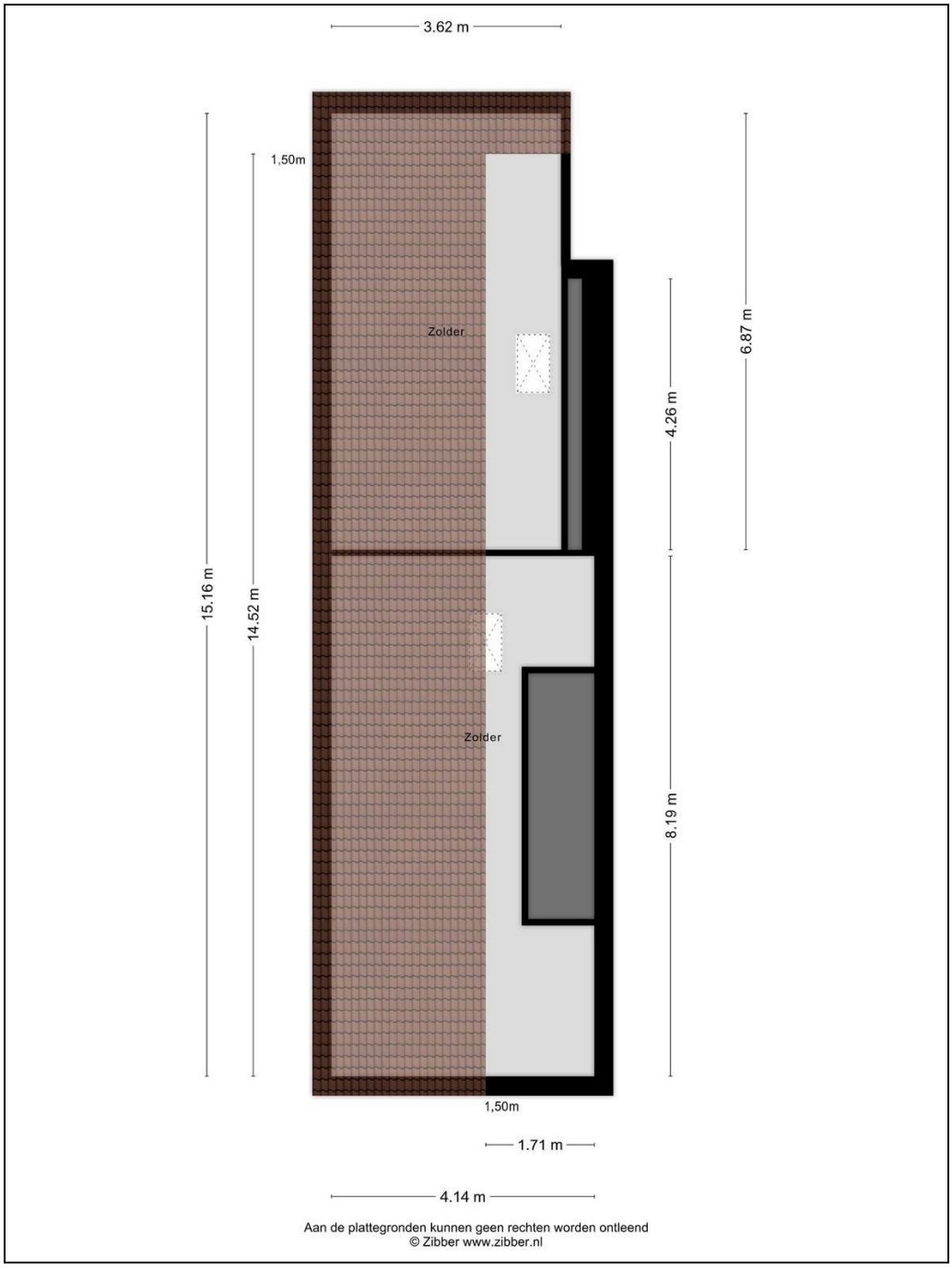
Plattegrond



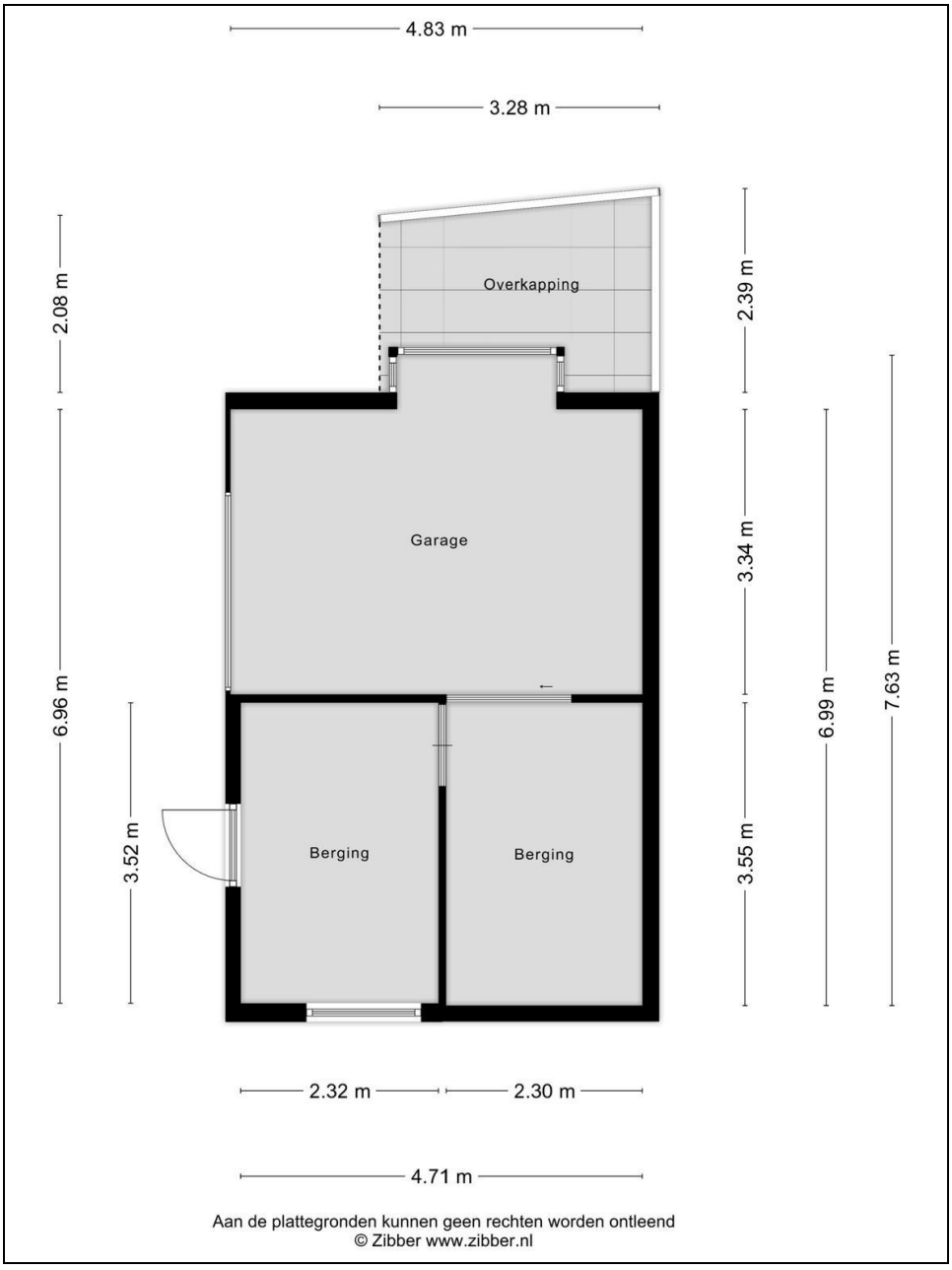
KLEIN HESSELINK MAKELAARS

Vastgoed Ned.

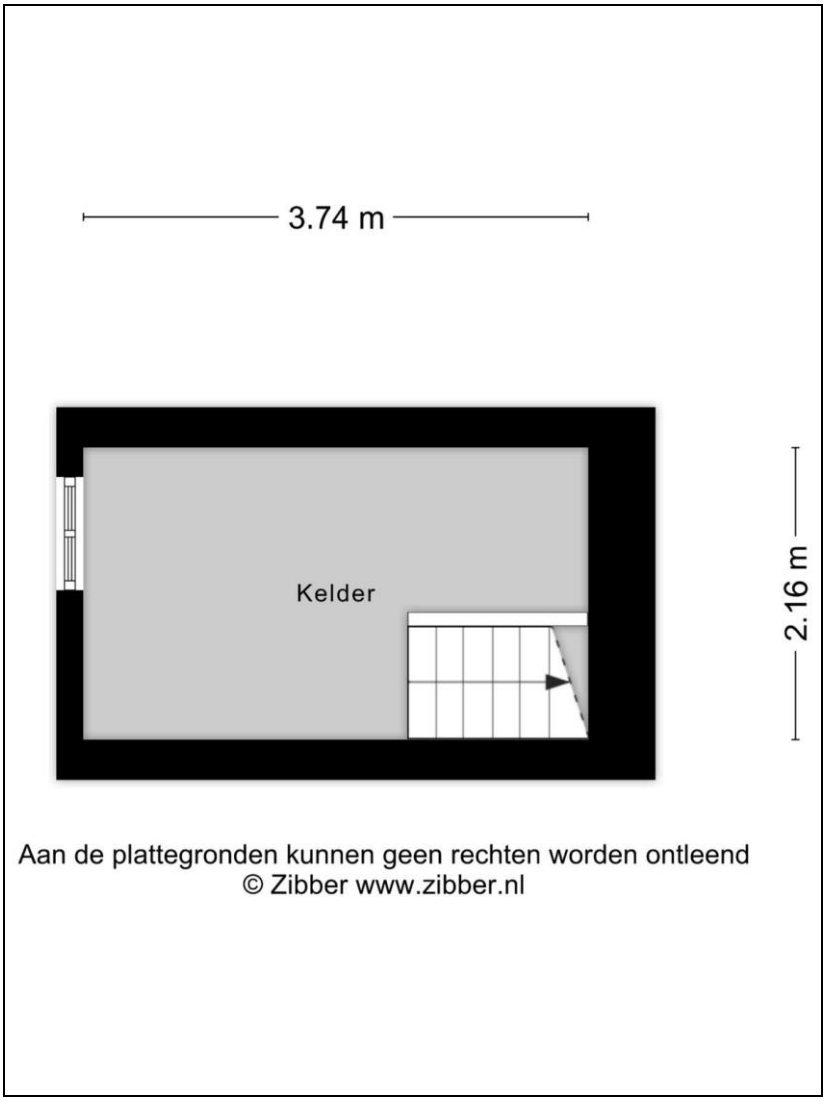
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Hummeloseweg 34
Postcode / Plaats	7021 KH ZELHEM
Gemeente	Zelhem
Sectie / Perceel	P / 338
Oppervlakte	400 m^2
Soort	Volle eigendom

KLEIN HESSELINK MAKELAARS

Vastgoed Ned.

Lijst van zaken

	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:				
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒

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	☐	☒	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
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	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Vijver (met vissen)	☐	☐	☒	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒

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	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
–				
–				

KLEIN HESSELINK MAKELAARS







Welkom thuis!

Klein Hesselink Makelaars is al sinds 1996 gevestigd in Zelhem in het groene hart van de Achterhoek. Daardoor kennen wij de markt en weten we wat er speelt. Transparant, wederzijds vertrouwen, kwaliteit en service.

- Woning verkopen
- Huur en verhuur
- Taxatierapport
- WOZ-waardecheck
- Gratis waardebepaling
- Aankoopbegeleiding



Volg ons op

Klein Hesselink Makelaars | Prinses Irenestraat 3 | 7021 CG Zelhem
info@kleinhesselinkmakelaars.nl | 0314 62 51 13 | 06 520 454 15

Hummeloseweg 34 - 7021 KH ZELHEM

Gratis waardebepaling!

Neem contact op voor een vrijblijvende afspraak



Alfred Beeftink
Register Makelaar
Register Taxateur



Bianca te Linde
Vastgoedadviseur



Nicole van Onna
Commercieel Medewerker



Caroline Drevers
Commercieel Medewerker

- **Woning verkopen?**
  Bel ons voor een vrijblijvend verkoopgesprek en een gratis waardebepaling.
- **Taxatierapport nodig?**
  Wij taxeren woningen, landelijk & agrarisch vastgoed en recreatiewoningen.
- **Op zoek naar een woning?**
  Schrijf je in als zoeker via onze website en ontvang direct ons nieuwste aanbod.
- **Woning gezien bij andere makelaar?**
  Schakel ons in als aankoopmakelaar voor deskundige begeleiding en advies.
- Wij bemiddelen ook in de verkoop en verhuur van bedrijfsmatig vastgoed, recreatiewoningen, landbouwgrond en bospercelen.

funda NWWI vastgoedcert gecertificeerd vastgoedpro REGISTER TAXATEUR

Klein Hesselink Makelaars | Prinses Irenestraat 3 | 7021 CG Zelhem
info@kleinhesselinkmakelaars.nl | 0314 62 51 13 | 06 520 454 15

Hummeloseweg 34 - 7021 KH ZELHEM

Belangrijke informatie voor u!

Vrijblijvende aanbieding.
Deze brochure is met zorg samengesteld. Aan eventuele onvolkomenheden en onjuistheden in deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Verkoper en/of ons kantoor zijn hiervoor niet aansprakelijk. Deze brochure/ informatie geldt als een vrijblijvende aanbieding en een eventuele uitnodiging om in onderhandeling te treden. De eventueel bijgesloten (bouw)tekeningen kunnen qua maatvoering en/of indeling afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Hoe wordt de vraagprijs bepaald?
De vraagprijs waarvoor een woning te koop wordt aangeboden, wordt door de verkoper bepaald. Meestal in overleg met zijn makelaar.

Wat betekent "kosten koper"?
De kosten die de overheid berekent voor de overdracht van een woning zijn voor rekening van de koper. Dat is de overdrachtsbelasting en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. De kosten van de makelaar zijn hier niet bij inbegrepen. Deze kosten, makelaarscourtage, moet de verkoper zelf met de makelaar afrekenen.

Bij het bieden van de vraagprijs word ik dan koper?
Wanneer u naar aanleiding van een advertentie of woongids de vraagprijs van de woning biedt, doet u een bod. De verkoper heeft het recht uw bod wel of niet te aanvaarden. Soms doet de makelaar in opdracht van de verkoper een tegenbod. Dit is juridisch bepaald.

Wanneer ben ik in onderhandeling?
U bent in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod (tegenbod). Onderhandeling is niet af te dwingen. Als de makelaar van de verkopende partij aangeeft dat hij uw bod met de verkoper overlegt, wil dat niet zeggen dat u in onderhandeling bent. Of anders gezegd, u bent nog niet in onderhandeling!

Hoe zijn de rechten van onderhandeling wanneer ik als eerste bel voor een bezichtiging, of als ik als eerste een huis heb bezichtigd?
U heeft geen rechten. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Wel heeft de verkopende makelaar de verplichting u over de verkoopprocedure te informeren. Als u serieus belangstelling heeft is het verstandig de makelaar naar uw positie te vragen. U weet dan wat uw mogelijkheden zijn. Als de makelaar u een toezegging doet, dient hij deze wel na te komen.

Er loopt een onderhandeling. Mogen bezichtigingen doorgaan?
Ja, bezichtigingen gaan gewoon door. Een onderhandeling leidt niet automatisch tot verkoop. Tevens wil de verkoper graag weten of er meer belangstelling is. Wellicht zijn andere bieders gunstiger. Meestal vertelt de makelaar aan andere belangstellenden dat er inmiddels een andere partij in onderhandeling is. Dit wordt ook wel "onder bod" genoemd. Een andere belangstellende kan wel een bod doen maar krijgt pas antwoord wanneer de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. Over de hoogte van een bieding doet de makelaar geen mededeling. Dit zou tot overbieden kunnen leiden.

Verhoging van de vraagprijs tijdens onderhandeling door de verkoper. Kan dat?
Ja, dat kan. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zie "Bij het bieden van de vraagprijs word ik dan koper") kan de verkoper besluiten de vraagprijs te verlagen of te verhogen. Vaak wordt er door beide partijen tijdens een onderhandeling over en weer geboden. Als de verkopende partij het bod van de koper aanvaardt is er sprake van een koop. Als de verkoper een tegenbod doet kan de koper de koop tot stand brengen door dit te aanvaarden. Andersom kan dat ook. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod. Dus ook in het biedingsproces tussen de beide partijen kan de verkoper besluiten zijn tegenbod te verhogen en de koper kan besluiten zijn bod te verlagen.

Tijdens de onderhandelingen worden er wijzigingen in het systeem van verkoop doorgevoerd. Mag dat?
Ja, dat mag. Eén van de partijen mag de onderhandeling beëindigen. Er kunnen soms zoveel belangstellenden zijn die de vraagprijs bieden dat het voor de verkoper moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. De verkoper en zijn makelaar kunnen besluiten de lopende onderhandeling te beëindigen en de biedprocedure te wijzigen. Duidelijk is natuurlijk dat de verkoper eventuele gedane toezeggingen na moet komen.

Wanneer komt de koop tot stand?
Wanneer verkoper en koper het mondeling eens worden over de voor hen belangrijkste zaken bij de koop (prijs, opleveringsdatum, ontbinden voorwaarden) is de koop gesloten. De koop wordt door de verkopende makelaar schriftelijk vastgelegd in een koopakte. In de koopakte staat wat de partijen mondeling hebben afgesproken en meestal worden er nog een aantal afspraken vastgelegd, zoals bijvoorbeeld een boeteclausule. De aanvullende afspraken gelden pas zodra de koopakte door beide partijen is getekend of van tevoren mondeling akkoord is bevonden. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor financiering. Bij uw bod moet u melden dat dit “onder voorbehoud financiering” is.

Onderzoeksplicht.
De informatie welke is vermeld in deze brochure is verkregen van de eigenaar/ verkoper om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededingingsplicht (informatieplicht). Het Burgerlijk Wetboek vermeldt een onderzoeksplicht voor de koper van een woning. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling en of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een terzake deskundige in te schakelen.

Koopovereenkomst.
Indien er tussen partijen mondeling overeenstemming is bereikt zal dit door ons worden vastgelegd in een koopovereenkomst. In deze koopovereenkomst zal in ieder geval een verplichting voor de koper worden opgenomen tot het stellen van een bankgarantie/ waarborgsom van 10 % van de koopsom binnen 6 weken na datum overeenkomen. Ook nemen wij een boetebeding in de koopakte op ter grootte van 10 % van de koopsom welke voor beide partijen geldt.

Ontbindende voorwaarden? Wat zijn dat?
Na het tekenen van een voorlopige koopakte kunnen zich altijd zaken voordoen waar zowel de koper als de verkoper geen idee van had. Dan zijn er altijd nog de ontbindende voorwaarden. De ontbindende voorwaarden zijn dus een “soort veiligheidsmaatregel”, want zonder deze ontbindende voorwaarden zit je (na de drie dagen bedenktijd) direct vast aan de koop van de woning.

Welke ontbindende voorwaarden zijn er?
- Ontbindende voorwaarde financiering
- Ontbindende voorwaarde Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- Ontbindende voorwaarde bouwkundige keuring
- Verkoop eigen huis
- Bodemonderzoek/ verontreiniging
- Wijziging van bestemmingsplan

Bedenktijd
Koopovereenkomsten voor onroerende zaken gesloten tussen particulieren moeten schriftelijk worden aangegaan alvorens de koop rechtskracht krijgt. Koper krijgt nadat hij een door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen de mogelijkheid de koopovereenkomst binnen 3 dagen na ontvangst, van de getekende koopovereenkomst, te ontbinden (Algemene Termijnen Wet).

Heeft u nog vragen, wij beantwoorden ze graag!