







Papaverstraat 6
Zelhem

Woonoppervlak 111 m²

Perceeloppervlakte 276 m²

Vraagprijs € 429.000-- k.k.

KUENEN MAKELAARDIJ



Uitgebouwde en uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning met 4 slaapkamers energielabel A++!

Op zoek naar een instapklare, verrassend ruime en energiezuinige gezinswoning op een fijne locatie in Zelhem? Dan is deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning aan de Papaverstraat 6 absoluut een bezichtiging waard!

Deze woning is zowel op de begane grond als op de tweede verdieping royaal uitgebouwd en beschikt daardoor over een bijzonder prettige leefruimte, vier ruime slaapkamers en volop comfort. De woning is de afgelopen jaren op diverse onderdelen gemoderniseerd en verduurzaamd. Zo is er in 2023 een luxe keuken geplaatst, is de begane grond voorzien van een fraaie PVC-vloer met vloerverwarming en beschikt de woning over een hybride warmtepomp, twaalf zonnepanelen en energielabel A++.

Ook buiten is het heerlijk genieten van de privacyrijke, zonnige tuin op het zuiden met een sfeervolle overkapping en een praktische stenen berging. Kortom: een heerlijke gezinswoning die uitstekend is onderhouden en waar u zo in kunt!

Bijzonderheden

- Hybride warmtepomp geplaatst in 2024.
- 12 stuks zonnepanelen geplaatst in 2024.
- spouwmuurisolatie aangebracht in 2019.
- Het hellende dak is in 2015 geheel vernieuwd met dakopbouw, dakkapel en isolatie.
- vloerisolatie met vloerverwarming aangebracht in 2023.
- Woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, horren en rolluiken.
- Schilderwerk uitgevoerd in 2026.
- Woonkamer is uitgebouwd.
- Luxe moderne keuken uit 2023.
- Royaal balkon aan de achterzijde;
- Grotendeels voorzien van hoogwaardige PVC vloeren.
- Zonnige tuin op het zuidoosten met veel privacy en overkapping.
- Energielabel A++.
- Uitstekend onderhouden.

Indeling

Begane grond

Via de entree komt u in de hal, waar zich aan de rechterzijde de toiletruimte bevindt, voorzien van een toilet en fonteintje. Verder beschikt de hal over een praktische kelderkast en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal bereikt u de in 2023 vernieuwde, luxe keuken. Deze moderne inbouwkeuken is uitgevoerd met diverse hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder een luxe oven, ruime koelkast, royale inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Een heerlijke plek voor kookliefhebbers!

Aansluitend bevindt zich de royale woonkamer, die dankzij de grote raampartijen profiteert van een prettige lichtinval. De keuken en woonkamer vormen samen een sfeervol en ruimtelijk geheel.

Nagenoeg de gehele begane grond is in 2023 voorzien van een moderne PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming. Daarnaast zijn de wanden en plafonds strak gestuukt en afgewerkt in eigentijdse kleurstellingen en zijn de plafonds voorzien van fraaie inbouwspots.

Vanuit de keuken is de royale bijkeuken bereikbaar. Deze praktische ruimte beschikt over een extra gootsteen en een grote kastenwand. Achter de schuifdeuren bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de technische installaties, waaronder de omvormer van de zonnepanelen, de hybride warmtepomp en de cv-ketel. Alles is netjes en uit het zicht weggewerkt.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie royale slaapkamers, allen voorzien van een PVC-vloer. De badkamer is compleet ingericht met een douche, toilet en wastafel.

Een prettig extra pluspunt is dat de slaapkamers op deze verdieping zijn voorzien van rolluiken.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Dankzij de royale dakopbouw met dakkapel aan de voorzijde is hier verrassend veel extra ruimte ontstaan.

De verdieping beschikt over een ruime overloop en een royale vierde slaapkamer. Door de dakkapel en dakopbouw is er sprake van een bijzonder prettige lichtinval en volop gebruiksmogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een ruime slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. Ook deze verdieping is voorzien van rolluiken.





Onderhoudsvriendelijke tuin met overkapping en veel privacy

De achtertuin is zonder twijfel een heerlijke plek om te genieten van het buitenleven. De tuin is gunstig gelegen op het zonnige zuidoosten en biedt dankzij de beschutte ligging volop privacy.
De aanwezige overkapping maakt het mogelijk om al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar heerlijk buiten te zitten. Daarnaast beschikt de woning over een aangebouwde stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen en overige benodigdheden.

Zowel de voor- als de achtertuin zijn onderhoudsvriendelijk aangelegd met kunstgras, siergrassen, groene hagen, bestrating en diverse vaste planten. De Papaverstraat is een breed opgezette straat met veel groen en is gelegen aan de rand van Zelhem.

Duurzaamheid en onderhoud

Ook op het gebied van comfort, isolatie en energiezuinigheid heeft deze woning veel te bieden. De woning beschikt over energielabel A++ en is de afgelopen jaren op diverse onderdelen verduurzaamd en verbeterd. Dankzij deze voorzieningen woont u hier comfortabel en profiteert u van een gunstig energieverbruik.

Kortom: een verrassend ruime, moderne en energiezuinige gezinswoning op een leuke locatie in Zelhem! Een woning waar comfort, ruimte en duurzaamheid op een uitstekende manier samenkomen. Kom kijken en laat u verrassen door alles wat deze woning te bieden heeft.

U bent van harte welkom!

Zelhem

Zelhem is een charmant dorp in de gemeente Bronckhorst, gelegen in de Achterhoek, Nederland. Het dorp heeft een gunstige bereikbaarheid, met goede verbindingen via de N317, die Zelhem verbindt met de snelwegen A18 en A12. Dit maakt het eenvoudig om steden als Doetinchem en Arnhem te bereiken.

Zelhem biedt een scala aan voorzieningen, waaronder een supermarkt, winkels, en verschillende eetgelegenheden. Daarnaast zijn er diverse sport- en recreatiemogelijkheden, zoals voetbal en tennisclubs, en een actieve dorpsgemeenschap die regelmatig evenementen organiseert.

Wat betreft het openbaar vervoer is er een busverbinding die Zelhem verbindt met omliggende dorpen en steden. De bussen worden onderhouden door Arriva, en er zijn frequente verbindingen naar Doetinchem en andere nabijgelegen plaatsen. Voor langere reizen kan het treinstation in Doetinchem een goede optie zijn.

De omgeving van Zelhem is ideaal voor natuurliefhebbers, met prachtige fiets en wandelroutes door de bossen en langs de schilderachtige landschapen van de Achterhoek. Dit maakt Zelhem niet alleen een prettige woonplaats, maar ook een aantrekkelijke bestemming voor bezoekers.







KUENEN MAKELAARDIJ

Kenmerken

Bouwjaar	1962
Soort woonhuis	Eengezinswoning, twee-onder-een-kap woning
Woonoppervlak	111 m²
Overig inpandig	9 m²
GG buitenruimte	0 m²
Externe bergruimte	0 m²
Perceeloppervlak	276 m²
Inhoud	430 m³
Energielabel	**A++**
CV-ketel	Hybride warmtepomp Remeha 2024, cv-ketel Remeha 2013
Isolatie	Dak-, gevel- en vloerisolatie, grotendeels HR++ beglazing
Vloerverwarming	begane grond excl. kelder en toilet
Zonnepanelen	12 stuks, installatiejaar 2024
Bestemming	Wonen
Vraagprijs	€ 429.000,-- k.k.









Uw droomwoning gevonden?

Neem contact met ons op en wij laten u de woning graag zien en vertellen u er alles over.

0315-330816
info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl

KUENEN MAKELAARDIJ













Ook uw woning verkopen?

Neem contact met ons op en wij helpen u graag bij de verkoop van uw woning.

0315-330816
info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl

KUENEN MAKELAARDIJ













Woont u binnenkort op nummer 6?

Neem contact op voor het plannen van een bezichtiging!

0315-330816
info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl

KUENEN MAKELAARDIJ













Woont u binnenkort op nummer 6?

Neem contact op voor het plannen van een bezichtiging!

0315-330816
info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl

KUENEN MAKELAARDIJ















Uw droomwoning gevonden?

Neem contact met ons op en wij laten u de woning graag zien en vertellen u er alles over.

0315-330816
info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl

KUENEN MAKELAARDIJ













Uw droomwoning gevonden?

Neem contact met ons op en wij laten u de woning graag zien en vertellen u er alles over.

0315-330816
info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl

KUENEN MAKELAARDIJ





Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Zelhem N 3164 Kadastrale objectidentificatie: 088410316470000
Locatie	Papaverstraat 6 7021 ZK Zelhem Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG identificatie	1876010001004792
Kadastrale grootte	276 m²
Grens en grootte	Vastgesteld
Coördinaten	220777 - 447330
Omschrijving	Wonen

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

KUENEN MAKELAARDIJ

Kadastrale kaart



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Zelhem
Sectie	N
Perceel	3164

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 november 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.

KUENEN MAKELAARDIJ

Plattegrond

Begane grond

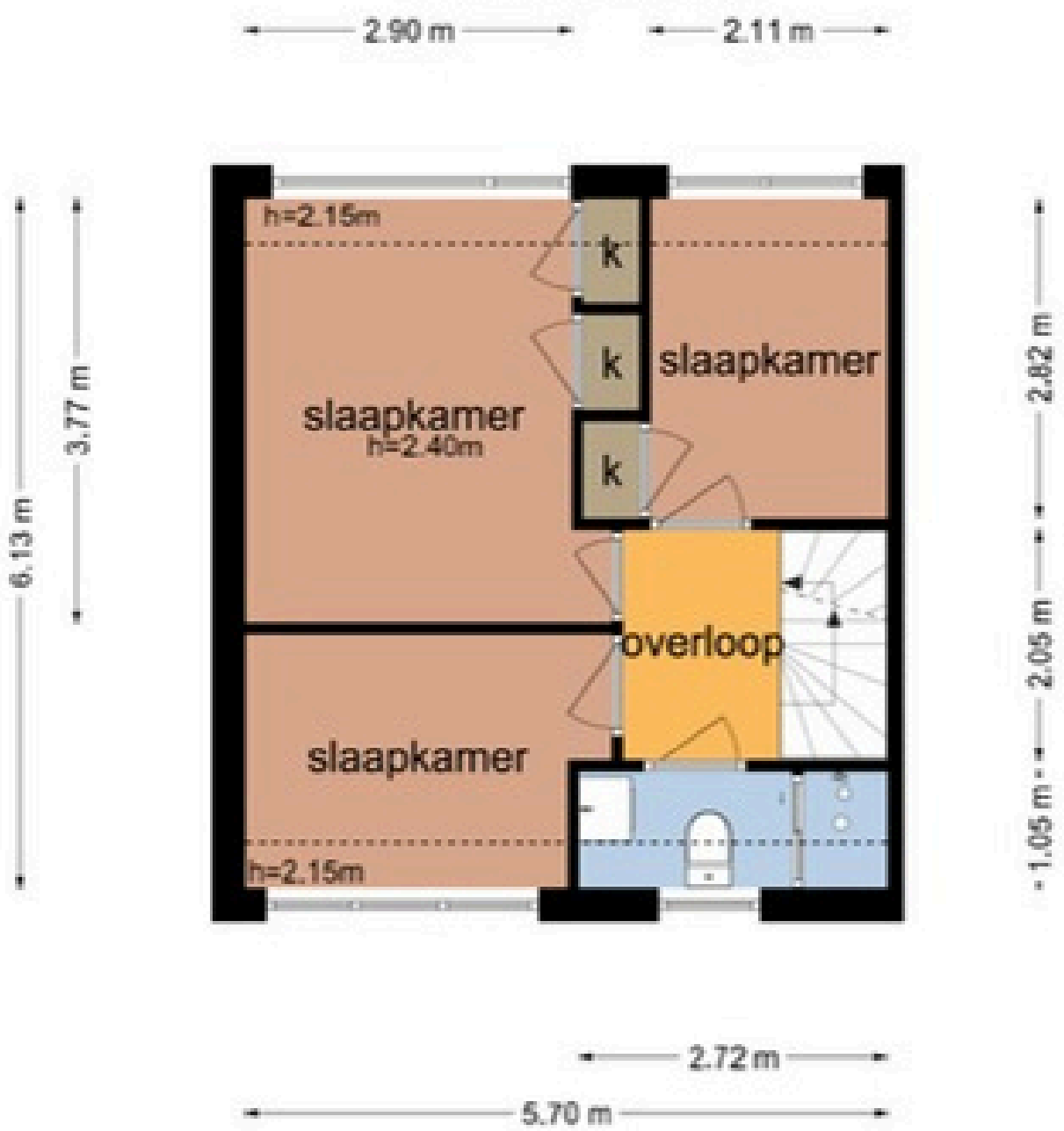


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KUENEN MAKELAARDIJ

Plattegrond

Eerste verdieping

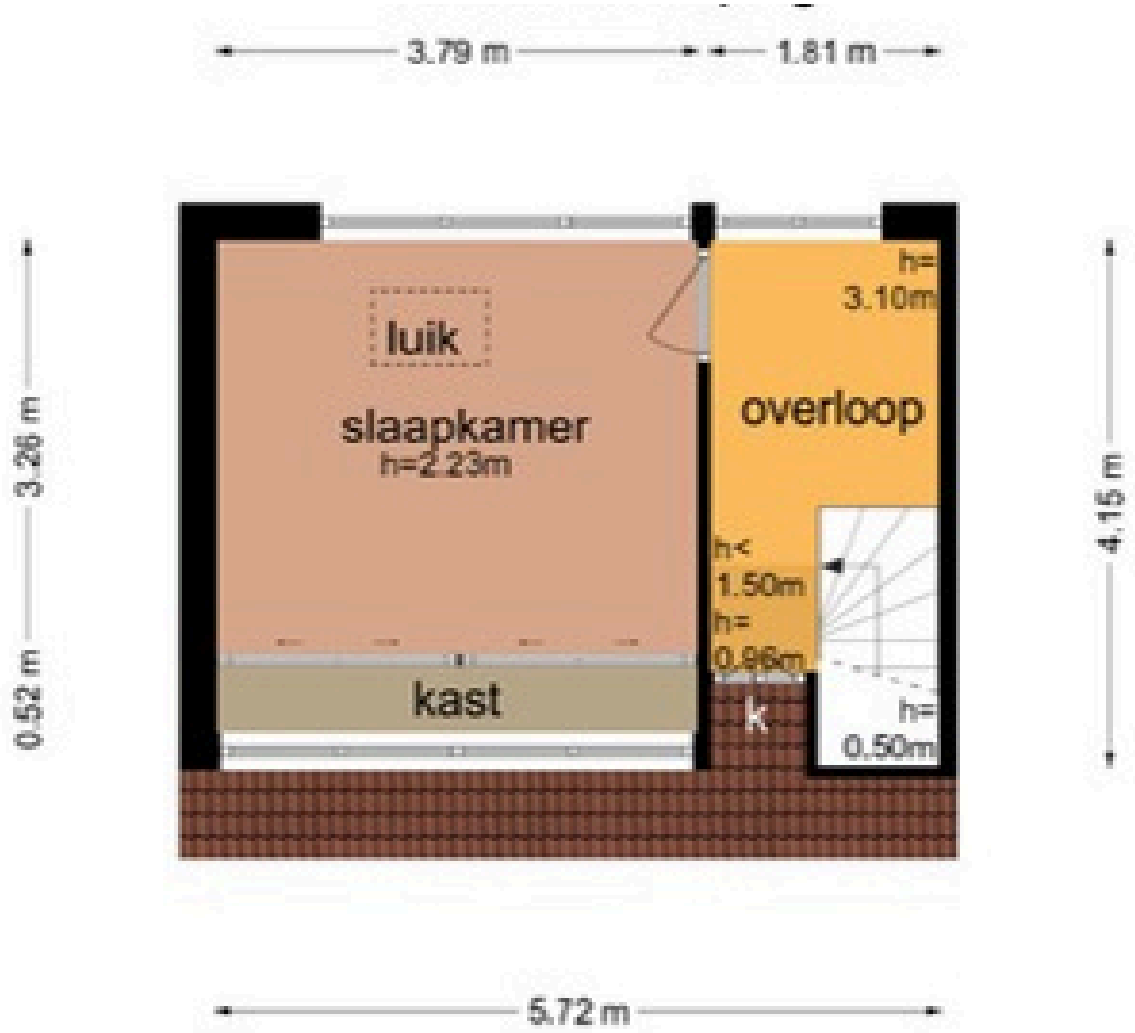


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

KUENEN MAKELAARDIJ

Plattegrond

Tweede verdieping



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

KUENEN
MAKELAARDIJ

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet i
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:				
– bijkeukenkast	☒	☐	☐	☐
– losse kast zolder	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☐	☐	☐	☒
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– gordijnen woonkamer	☐	☐	☒	☐
– gordijnen+rails slaapkamers/voordeur	☐	☒	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
– pvc vloeren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

KUENEN MAKELAARDIJ

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, 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:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

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)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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:				
–				
–				

Deze aanbieding is vrijblijvend en gedaan aan meerdere gegadigden. Indien het gebodene aansluit op uw wensen, nodigen wij u uit voor een bezichtiging.

Openingstijden

Varsseveld
maandag – vrijdag | 09.00 – 17.30 uur
zaterdag op afspraak.

Dinxperlo
maandag – vrijdag | 09.00 – 17.30 uur
tussen 12.30 – 13.00 uur is het kantoor gesloten.

Maak kennis met ons makelaarskantoor

Met een ***enthousiast team*** gaat Kuenen Makelaardij graag voor u aan de slag. Onze kantoren bevinden zich in Varsseveld en Dinxperlo.

Met ***twintig jaar*** ervaring bieden wij deskundig advies en begeleiding bij ***elke vorm van vastgoedtransactie***. Door de bouwkundige achtergrond van al onze makelaars kunnen wij ook zeer goed uit de voeten met ***(woon-)boerderijen*** in het buitengebied, ***rood-voor-rood plannen***, projectontwikkeling en advieswerk bij bijvoorbeeld woningsplitsingen. Met onze actieve houding, ***no-nonsens mentaliteit*** en jarenlange ervaring zijn wij uw betrouwbare adviseur bij aan- of verkoop.

Neem contact op met Kuenen Makelaardij voor advies, of een ***vrijblijvend verkoopgesprek***. Onze bemiddeling bij de ***verkoop of aankoop*** verdient zich zeker terug.

KUENEN MAKELAARDIJ

Adresgegevens:
Doetinchemseweg 34
7051 AC Varsseveld
Hogestraat 47
7091 CC Dinxperlo

Contactgegevens:
Tel. 0315-330816
info@kuenenmakelaardij.nl
www.kuenenmakelaardij.nl


Bas Arentsen


John Kuenen


Hanneke Tiemessen


Rosa Raben


Sandra Kuenen


Dinxperlo


Varsseveld


Anja ter Maat

Deze brochure is met zorg samengesteld. Desondanks kunnen aan de tekst en indelingsschetsen geen rechten worden ontleend.



Onze makelaars





Onze taxateurs

Uw eigen woning waarderen?

Bij Kuenen Makelaardij begrijpen we dat het nemen van de ***juiste beslissing begint met de juiste informatie.*** Daarom bieden we gratis én geheel vrijblijvend een realistische waardebepaling van uw woning aan.

Tijdens deze afspraak zal de makelaar een ronde maken door uw huis en aan de hand van een marktanalyse ***de waarde bepalen.*** Door onze lokale marktkennis kunnen onze makelaars een ***realistische indicatie*** geven van de marktwaarde van uw huis. Indien voor u van toepassing bespreekt onze makelaar direct met u de ***verkoopkansen*** van uw woning en geeft advies voor een eventuele verkoop.

Niet gevonden wat u zoekt?

Geen zorgen! U kunt zich ***gratis en vrijblijvend*** inschrijven op onze zoekopdracht voor ons nieuwste aanbod. Zo bent u als eerste op de hoogte van nieuwe woningen die voldoen aan uw wensen!
Schrijf u in via onze website:
https://www.kuenenmakelaardij.nl/zoekopdracht

Hulp nodig bij een andere woning?

Heeft u een woning gezien bij een andere makelaar? Wij staan voor u klaar om u te helpen met de ***aankoop of voor een NWWI-taxatie*** die nodig is voor de financiering van uw droomhuis.

Onze diensten:

✔️ Begeleiding bij verkoop en verhuur van woningen en bedrijfspanden;
✔️ Aankoopbegeleiding;
✔️ NWWI gevalideerde taxaties of waarde indicaties;
✔️ Verkoop van rood-voor-roodplannen;
✔️ Verkoop bij nieuwbouwprojecten;
✔️ Advieswerk bij woningsplitsingen.

Contactgegevens:
0315-330816
info@kuenenmakelaardij.nl

