



Half-vrijstaande woning

Bouwjaar	1937
Perceeloppervlakte	2990 m ²
Woonoppervlakte	160 m ²
Inhoud	640 m ³
Totaal aantal kamers	6



Vraagprijs € 425.000 k.k.

Seesink Makelaars BV



Kenmerken:

Soort woning	Halfvrijstaande woonboerderij met gastenverblijf
Bouwjaar	1937
Perceeloppervlak	2.990
Inhoud	435 m ³
Woonoppervlak	108
Overig inpanidige bergruimte	14 m ²
Externe bergruimte	30 m ²
Terrasoverkapping	13 m ²
Aantal slaapkamers	3
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbel glas
Energielabel	C
Aanvaarding	In overleg
Bijgebouw	Gastenverblijf
Inhoud	205 m ³
Woonoppervlak	52
Overig inpanidige bergruimte	9 m ²
Aantal slaapkamers	1
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Zonnepanelen	15 stuks



ROYALE KAVEL - GEMODERNISEERD - GASTENVERBLIJF - FRAAIE SCHUUR MET OVERKAPPING

Op een prachtige locatie in het buitengebied van Zelhem gelegen halfvrijstaande woonboerderij met gastenverblijf, vrijstaande schuur met terrasoverkapping en weiland. Deze fraaie en geheel gemoderniseerde woning is gesitueerd op een riant perceel van bijna 3000 m², beschikt over een volledig omheind weiland, een royale siertuin en een gemoderniseerd gastenverblijf. Het gastenverblijf is net als het woonhuis in 2018 verbouwd en leent zich uitstekend voor logies of bed and breakfast. Het is tevens bijzonder geschikt voor zelfstandige ondernemers die een werkplek/kantoor of atelier aan huis zoeken. Het object is uitstekend onderhouden en wordt keurig bewoond.

Indeling woonhuis

Begane grond: hal, toilet, toegang kelderruimte, open woonkeuken, woonkamer met zitkamer, vrijstaande schuur met vliering en terrasoverkapping. Verdieping: overloop, cv-ruimte, drie slaapkamers, badkamer met vaste wastafel, toilet, inloopdouche en wasmachineaansluiting. Tweede verdieping: middels vlizotrap bereikbare bergzolder.

Indeling gastenverblijf

Begane grond: keuken annex entree, sanitaire ruimte met portaal, toilet, wastafel en douche. Ruime woon/zitkamer met trapopgang naar de verdieping. Verdieping: slaapkamer en bergzolder.



Nadere omschrijving van het woonhuis

Deze woonboerderij is met zorg gerenoveerd en verkeert in goede staat van onderhoud. Dankzij de interne verbouwing is er een logische indeling ontstaan waardoor er aangename woonruimtes zijn gecreëerd. Bij de verbouwing is rekening gehouden met de karakteristieke eigenschappen van de oorspronkelijke boerderij. Zo zijn er onder andere houten balken gebruikt als lateien, zijn de plafonds op de oorspronkelijke hoogte teruggebracht, zijn de aansluiting voor een houtkachel en de oorspronkelijke kelder behouden en is de woning voorzien van houten raamluiken en roedeverdeling in de raampartijen. Doordat de entree aan de zijgevel is gesitueerd ontstaat er een praktisch indeelbare woning met veel leefruimte. Bij het betreden van de woning komt men in een ruime en lichte hal met garderobe, gesloten trapopgang en toegang naar de kelderruimte. Tevens bevindt zich hier het toilet, dat uitgevoerd is met fraai vormgegeven vloertegels, vrijhangend closet en een fontein. Vervolgens betreden we een tuingerichte keuken en woonkamer. De keuken is uitgevoerd als woon/leefkeuken en beschikt over een gevelbreed keukenelement met enkele bovenkastjes en de navolgende inbouwapparatuur: vierpits gaskooktoestel, afzuigkap, koelkast, diepvriezer, combimagnetron en vaatwasser. Grenzend aan de keuken ligt de royale woonkamer die middels twee fraaie togen bereikbaar is. De woonkamer biedt ruimte voor een tweede eettafel. Via een kleine opstap bereikt men het zitgedeelte. Dankzij de open indeling beschikt dit vertrek over een oppervlak van circa 40 m². De vele raampartijen in zowel de keuken als woonkamer zorgen voor veel daglichttoetreding. De hele begane grondvloer is voorzien van een fraaie plavuizenvloer met vloerverwarming.

Op de verdieping bevinden zich in totaal drie slaapkamers, een geheel betegelde badkamer en een cv-ruimte. De slaapkamers hebben alle drie een prettig formaat en voldoende daglichttoetreding. De badkamer is praktisch ingericht en in moderne, neutrale stijl uitgevoerd, onder meer met fraai vormgegeven vloertegels. Deze beschikt over een vaste wastafel, inloopdouche met glazen wand, vrijhangend toilet en witgoed aansluitingen. Er is zowel mechanische als – door de aanwezigheid van twee grote dakramen – natuurlijke ventilatie. De overloop biedt verder toegang tot de cv-ruimte (Atag 2018) en via een vlizotrap tot de tweede verdieping met een praktische vliering.

Het gastenverblijf

Het gastenverblijf beschikt over alle faciliteiten en biedt daardoor uiteenlopende mogelijkheden. Men kan er bijvoorbeeld de eigen gasten onderbrengen of het verhuren als bed and breakfast. Het is tevens uitermate geschikt voor een kantoor aan huis of een atelier en dergelijke. Bovendien kan men het gastenhuis eventueel inrichten als een ideale en veilige speelplek voor kinderen. E.e.a. conform de geldende bestemmingsvoorschriften.

Schuur

In 2018 is tevens een bijzondere, landelijke kapschuur gebouwd. Deze is heel geschikt als garage, werkplaats, voor het uitoefenen van een hobby dan wel voor zzp'ers die extra (opslag)ruimte zoeken. De schuur met aangebouwde terrasoverkapping heeft een oppervlak van circa 35 m² en is voorzien van een betonvloer, openslaande garagedeuren, een riante bergzolder en elektra-aansluitingen. De riante overkapping zorgt ervoor dat de bewoners ook in het voor- en najaar kunnen genieten van een comfortabel buitenverblijf.

Buitenruimte

Rondom het woonhuis ligt een ruime siertuin die ingericht is met graszoden, vaste beplantingen, hagen en schapenafrastering. De royale afmeting van de tuin is ideaal als speelplek voor opgroeiende kinderen en/of voor huisdieren. Tot het object behoort ook het aangrenzende weiland, dat geschikt is voor het houden van kleinvee en/of paarden, maar ook als speelweide voor bijvoorbeeld honden. Op het weiland, dat is afgepaald met wildgaas, bevindt zich een tuinhuisje. De grootte van het weiland bedraagt circa 1850 m².

Locatie

Het woonhuis ligt op een schitterende locatie in het buitengebied van Zelhem. Het heeft een prettig uitzicht op de omgeving en de tuin biedt de bewoners veel privacy. Een unieke locatie om te onthaasten en te genieten van wat de natuur te bieden heeft. Elk jaargetijde verschaft weer een andere fantastische aanblik. De belendingen bestaan uit halfvrijstaande en vrijstaande woonboerderijen, schuren en woonhuizen van verschillende architectuur, die op afstand gelegen zijn. Landelijk wonen met het veilige gevoel van burens in de nabijheid. De Achterhoek staat bekend om zijn groene en bosrijke omgeving, alsmede zijn kenmerkende coulisselandschap. De woning ligt pal naast een omvangrijk natuurgebied, waar men in alle rust heerlijk kan wandelen, paardrijden en/of fietsen. Zowel Zelhem als Hengelo (Gelderland) ligt dichtbij. Men vindt er alle benodigde winkels en een grote variëteit aan sfeervolle horeca. Omliggende plaatsen als Doetinchem, Ruurlo en Vorden zijn vlot bereikbaar, evenals fraaie Hanzesteden zoals Doesburg en Zutphen en de snelweg naar Arnhem (via de N316 en de A12/A18). De nabijgelegen treinstations in Doetinchem, Vorden en Zutphen bieden snelle verbindingen met de rest van het land.

Algemeen

Verbouwd in 2017-2018

Schuur en overkapping 2018

15 stuks zonnepanelen





FOTO'S

















FOTO'S







FOTO'S























Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Zelhem U 952	
	Kadastrale objectidentificatie : 088470095270000	
Locatie	Aaltenseweg 3	
	7021 MX Zelhem	
	Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen	
Kadastrale grootte	2.990 m ²	
Grens en grootte	Vastgesteld	
Coördinaten	221137 - 449550	
Omschrijving	Wonen	
	Erf - tuin	
Herinrichtingsrente	€ 3,96	Eindjaar 2031
Ontstaan uit	Zelhem U 168	

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

Basisregistratie Kadaster

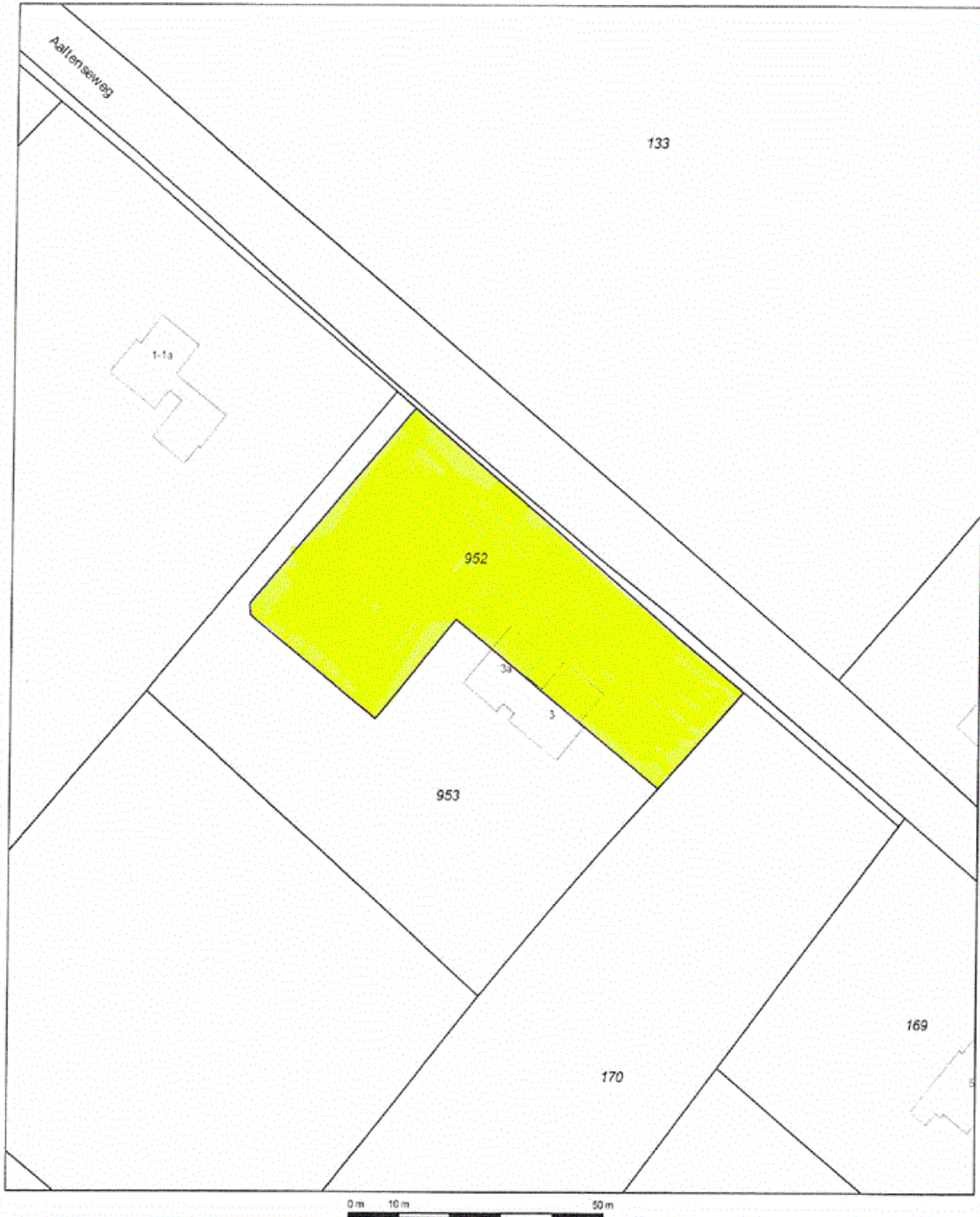
Publiekrechtelijke beperking Er zijn geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKP.B.

Landelijke Voorziening

Overige aantekening Erfdienstbaarheid

Alkomstig uit stuk Hyp4 71874/74

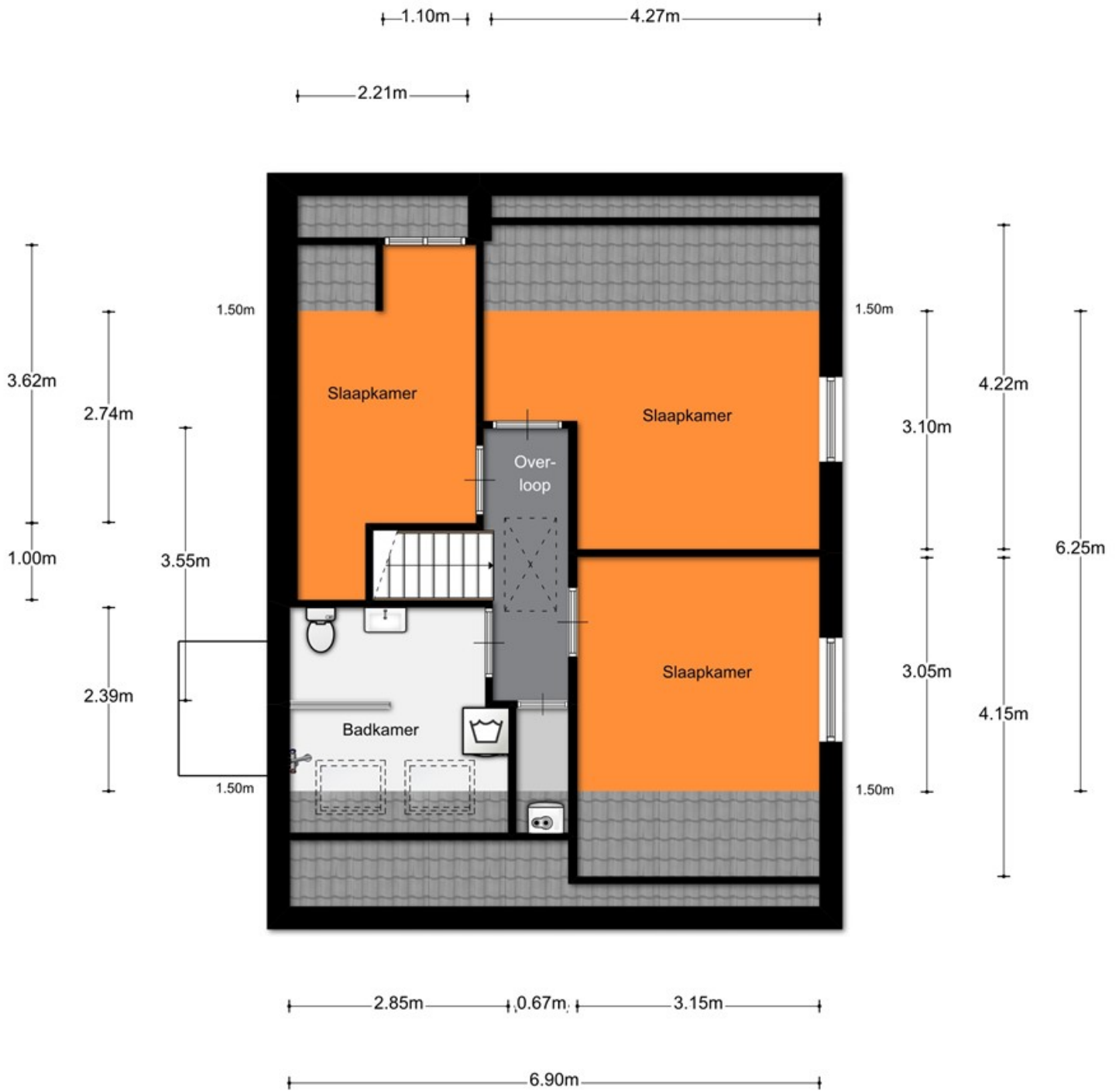
Ingeschreven op 03-11-2017 om 09:00



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>- - - Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>— Overige topografie</p> <p>Uittreksel uit het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1:1000</p> <p>Kadastrale gemeente Zelhem</p> <p>Sectie U</p> <p>Perceel 952</p> <p>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.</p>	
---	---	--



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



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

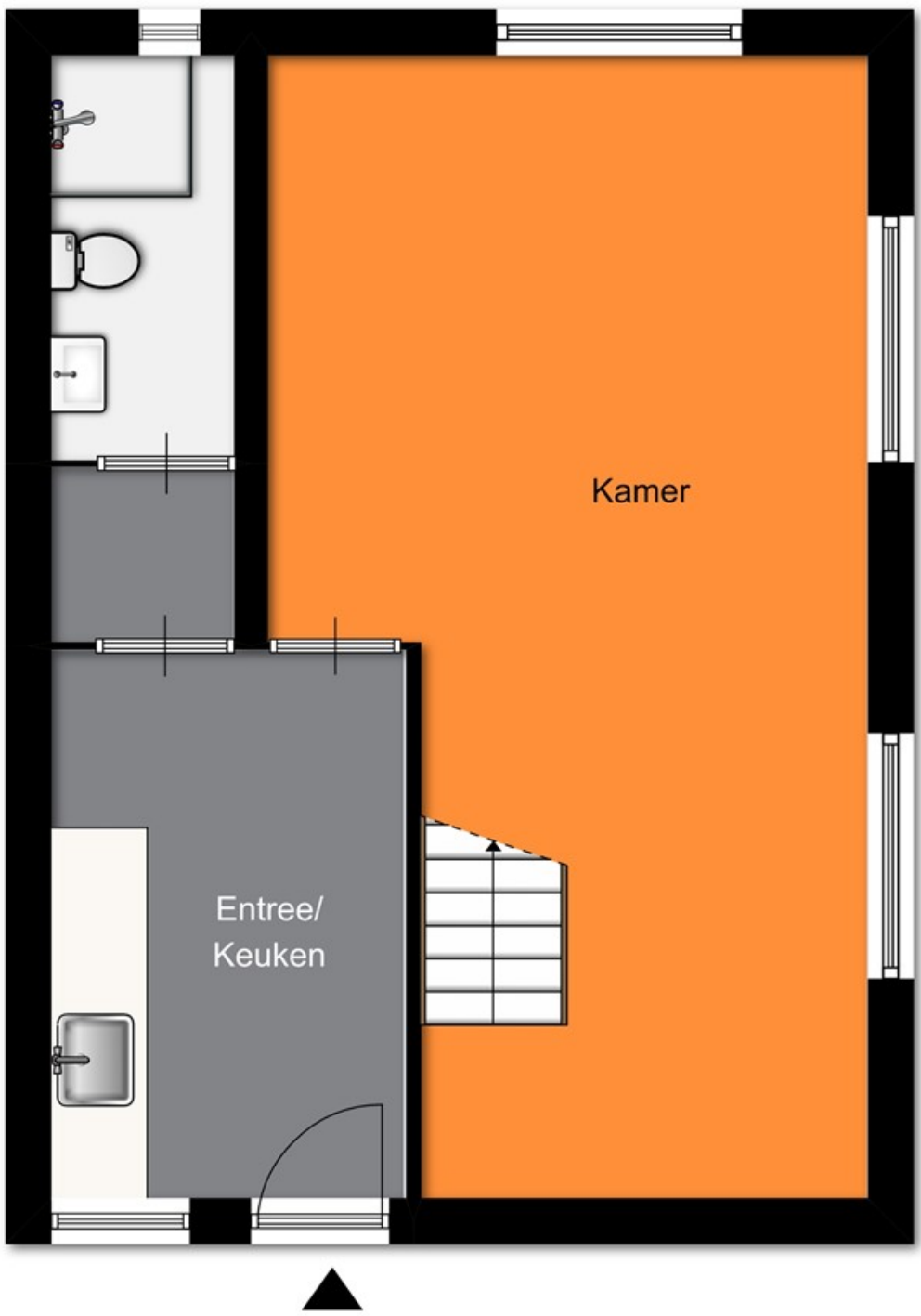
1.20m 3.90m

2.64m

1.15m

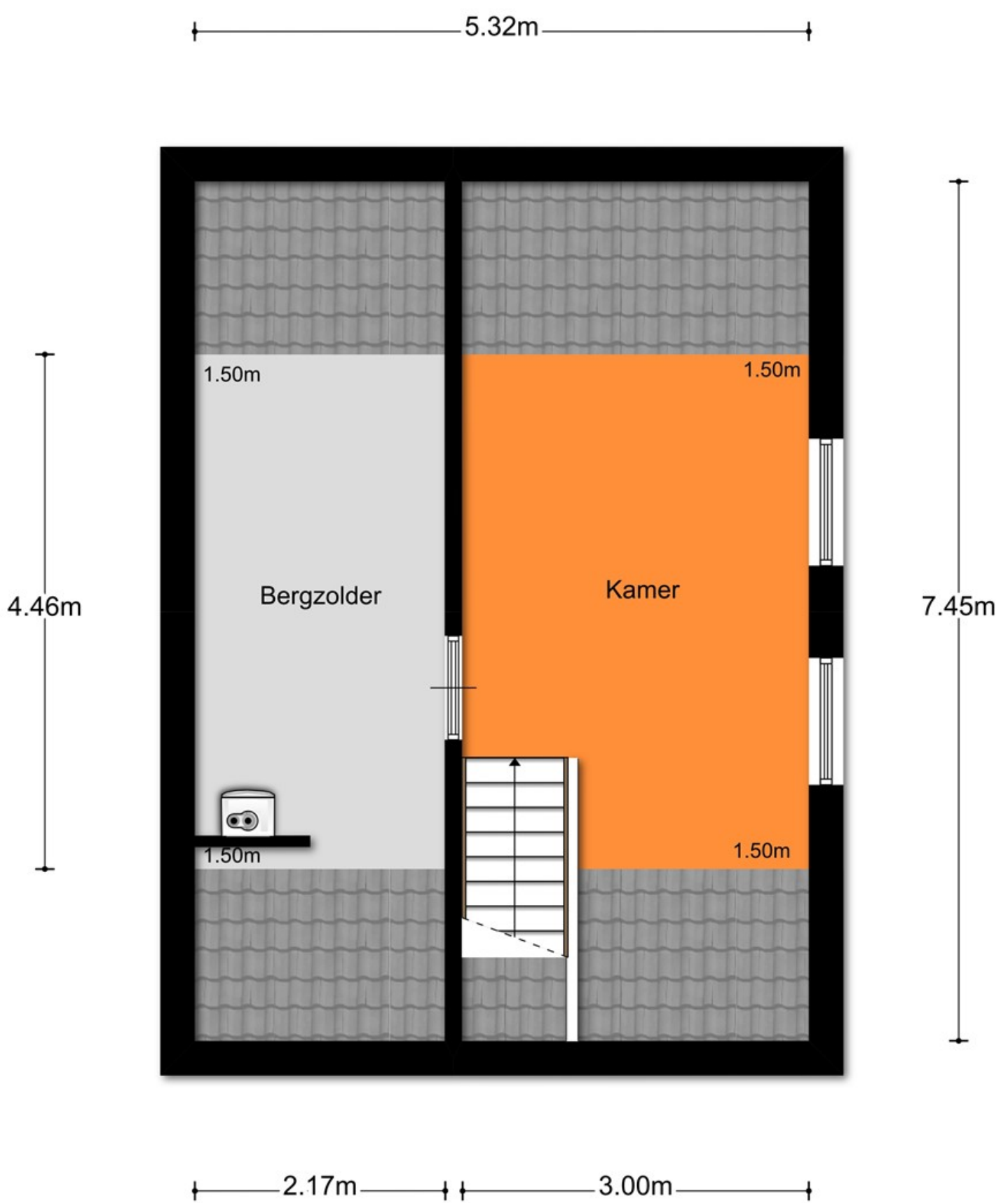
3.57m

7.45m



2.31m 2.91m

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



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

3.27m

5.27m

Terras/Overkapping

Berging

4.17m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

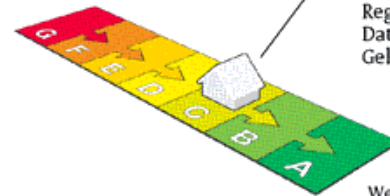


Energie label woning

Aaltenseweg 3
7021MX Zelhem

BAG-ID: 1876010001002006

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label C

Registratienummer 442296769
Datum van registratie 12-12-2019
Geldig tot 12-12-2029

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap	
Bouwperiode	vóór 1946	
Woonoppervlakte	>140 m ²	
2. Glas woonruimte(s)	HR glas	
Glas slaapruiimte(s)	HR glas	
3. Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd	
4. Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd	
5. Vloerisolatie	Vloer extra geïsoleerd	
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8. Zonne-energie	24,0 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler	
9. Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Janna Donkers
Examnummer 448442
KvK nummer 08194420

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Vertrek	Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Hal	Aanwezige vloerbekleding	X		
	Lamp(en)		X	
Woonkamer	Aanwezige vloerbekleding	X		
	Lamp(en)		X	
	Rolgordijnen	X		
	Houtkachel			X
Keuken	Aanwezige vloerbekleding	X		
	Lamp(en)		X	
	Rolgordijnen	X		
	Vaatwasser	X		
	Koelkast	X		
	Diepvries	X		
	Afzuigkap	X		
	Kookplaat	X		
	Combi-magnetron	X		
Toilet	Lamp(en)		X	
	Wandaccessoires			X
Overloop	Aanwezige vloerbekleding	X		
	Lamp(en)		X	
Slaapkamer 1	Aanwezige vloerbekleding	X		
	Lamp(en)		X	
	Rolgordijnen	X		
Slaapkamer 2	Aanwezige vloerbekleding	X		
	Lamp(en)		X	
	Rolgordijnen	X		
Slaapkamer 3	Aanwezige vloerbekleding	X		
	Lamp(en)		X	
	Rolgordijnen	X		

Vertrek	Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer	Lamp(en)		X	
	Spiegel(s)	X		
	Wandaccessoires			X
	Badkamermeubel	X		
Zolder	Lamp(en)	X		
Berging	Lamp(en)	X		
Gastenverblijf	Aanwezige vloerbekleding	X		
	Lamp(en)		X	
Slaapkamer	Aanwezige vloerbekleding	X		
	Lamp(en)		X	
	Gordijnen			X
	Gordijnrails			X
Woning alg.	Rookmelders	X		
	Rolluiken	X		
	Thermostaat	X		
	CV met toebehoren	X		
	Schappen	X		
	Zonwering buiten	X		
	Zonnepanelen	X		
	Tuin	Bepanting	X	
	Buitenverlichting		X	
	Buitenlamp gastenverblijf	X		
	Wildgaas weiland			X

Voor de bovenstaande 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.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus **niet** achterblijft in de woning.

Vragenlijst

Betreft woonhuis: Aaltenseweg 3 te Zelhem

1.	Wat zijn globaal de kosten voor: Gas & elektra Onroerende zaak belasting Vastrecht afvalstoffenheffing Rioolheffing	€ 140,= per maand € 330,33 per jaar € 84,96 per jaar € 274,20 per jaar
2.	Zijn er elektrische toestellen of bepaalde zaken gehuurd, geleased of in bruikleen? (bijv. boiler, cv-ketel)	Nee
3.	Heeft u bepaalde onderhoudscontracten afgesloten (bijv. voor cv-ketel)?	Nee
4.	Zijn er met betrekking tot het woonhuis en bijgebouwen gebreken of bijzonderheden te melden (bijv.: elektrische bedrading, waterleiding, gasleiding, riool, cv-ketel, geiser). Zo ja, welke?	Nee
5.	Zijn er de laatste jaren verbouwingen, bepaalde reparaties uitgevoerd of gebreken hersteld? Zo ja, welke?	Ja, woning is in 2017-2018 nagenoeg geheel verbouwd.
6.	Bevindt of bevond (voor zover bij u bekend) zich een olietank in of op het perceel.	Nee, wel bevinden zich een septictank en twee waterputten in het perceel.
7.	Is er mogelijk asbesthoudend materiaal verwerkt in de woning of bijgebouwen? Zo ja, waar?	Ja, dakbeschot woning.

LOCATIE



Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Aan de inhoud van deze brochure kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.



Benieuwd naar de waarde van uw woning?

Bel voor een vrijblijvende waarde-indicatie van uw woning 0315-653119 of mail naar info@seesink.nl

Interesse gewekt?

Wij vertellen u graag meer!



Chris Seesink

Directeur, Gecertificeerd Makelaar-Taxateur o.z.
NVM-Makelaar



Hanneke van Keulen

NVM Assistent-Makelaar (ARMT)



José Wikkerink

Binnendienstmedewerkster

Vrijblijvende waardebeoordeling

Weten wat uw woning waard is? Neemt u dan contact op met ons kantoor voor het maken van een gratis waardebeoordeling. Na een persoonlijk opname van uw woning spreken wij één op één met u de mogelijke opbrengst en de geschatte verkooptijd van uw woning door.

Verkoop

De eigen woning is veelal uw kostbaarste bezit en wanneer u overweegt om deze te gaan verkopen wilt u natuurlijk wel dat de verkoop in vertrouwde handen is. U verlangt van uw makelaar een deskundig advies, de juiste presentatie, 100% inzet en het beste resultaat. Zijn dat ook uw uitgangspunten, dan maken wij graag kennis met u. In een geheel vrijblijvend gesprek maken wij graag kenbaar waarom onze dienstverlening zo bijzonder is en hoe wij het meest optimale verkoopresultaat bereiken. Seesink Makelaars houdt van een persoonlijke aanpak en betrokkenheid. Deze persoonlijke betrokkenheid bestaat uit korte lijnen, regelmatige update's, tijd voor de klant, één aanspreekpersoon.

Taxaties

Ook voor het geval u een taxatierapport nodig heeft, kunt u bij Seesink Makelaars terecht. Deze heeft u o.a. nodig voor het verkrijgen van uw financiering. NVM-makelaars hanteren strikte regels bij het maken van een taxatie. Onze rapporten worden erkend door alle geldverstrekende instellingen in Nederland. Ook voor het verkrijgen NHG en een Validatie-taxatie kunnen wij een rapport opstellen.

Gratis zoekopdracht

Als eerste op de hoogte zijn van ons woningaanbod? Schrijft u zich dan gratis in! Zolang u wilt wordt u vrijblijvend op de hoogte gehouden van ons nieuwste woningaanbod in Dinxperlo en omstreken. Inschrijven kan ook via onze website: www.seesink.nl, zie "zoekopdracht".

Aankoopbegeleiding

Voor de meeste mensen is het kopen van een eigen woning één van de grootste financiële beslissingen die zij in hun leven nemen. Waarom zou u zich dan niet bij laten staan door een aankoopmakelaar? Seesink Makelaars kent als geen ander de lokale woningmarkt en is specialist op het gebied van wonen. Wij geven u een nuchter en eerlijk advies over de vraagprijs en de reële waarde. Daarnaast onderzoeken aspecten als de bouwkundige staat, bestemmingsmogelijkheden, omgevingsfactoren, bodem. Tevens voeren wij de onderhandelingen, bespreken wij bijzondere voorwaarden met u door en zorgen wij voor een passende oplevering. Seesink Makelaars beschikt over kennis en informatie die niet voor iedereen toegankelijk is, zoals over alle verkooptransacties, verkooptijden, marktcijfers en marktontwikkelingen. Belangrijke informatie om te weten, want zonder deskundig advies kunt u weleens een veel te hoge prijs betalen of tekortkomingen over het hoofd zien.

Informeer bij onze makelaars naar onze scherpe tarieven

Branche organisaties

Seesink Makelaars is aangesloten bij de volgende branche-organisatie's: **NVM**, ingeschreven in de kwaliteitsregisters: **NRVT**, **VastgoedCert** en aangesloten bij taxatie validatie-instituut **NWWI**

Aankoopbegeleiding door Seesink Makelaars

Voor de meeste mensen is het kopen van een eigen woning één van de grootste financiële beslissingen die zij in hun leven nemen. Daarbij komt het feit dat je dit soort belangrijke beslissingen slechts een paar keer in je leven neemt. Waarom zou u zich dan niet bij laten staan door een aankoopmakelaar? De verkoper heeft toch ook een eigen makelaar ingeschakeld? Hij behartigt dan ook de belangen van de verkoper, maar wie behartigt uw belangen?

Seesink Makelaars kent als geen ander de lokale en regionale woningmarkt en is specialist op het gebied van wonen. Als koper bent u vaak emotioneel betrokken bij het object en is de reële waarde moeilijker te bepalen. Seesink Makelaars geeft een nuchter en eerlijk advies over de vraagprijs en de reële waarde. Daarnaast beantwoorden en onderzoeken wij al uw vragen. Hoe is de bouwkundige staat van het woonhuis, welke bestemmingen zijn er toegestaan, staat de vraagprijs in verhouding met prijs, woonoppervlakte, inhoud, ligging, onderhoud en kwaliteit van het woonhuis, welke voorwaarden moet ik in de onderhandeling meenemen, waarvoor staat het energielabel, hoe beding ik de juiste koopsom, wat zijn de bijkomende kosten en welke investeringen moet ik nog doen, wanneer heb ik als bieder rechten?

Al met al een hele lijst vragen die door onze makelaars duidelijk beantwoord en onderzocht zullen worden. Seesink Makelaars beschikt over kennis en informatie die niet voor iedereen toegankelijk is, o.a. over bijvoorbeeld alle recente verkochte woningprijzen, verkooptijden, markt cijfers en ontwikkelingen. Belangrijke informatie om te weten, want zonder deskundig advies kunt u weleens een veel te hoge prijs betalen of tekortkomingen over het hoofd zien. Juist nu in een grillige woningmarkt verdient de aankoopmakelaar zich terug. Maar we doen meer. Zo onderhandelen wij voor u ook over een aansluitende oplevering, de financieringsvoorwaarden en de roerende zaken.

Enkele voordelen van Seesink Makelaars als uw Aankoopmakelaar:

- Dagelijks actueel aanbod toegezonden;
- Objectieve waarde-indicatie en prijsvergelijking;
- Onderhandelen is ons dagelijks vakgebied;
- Prijsbesparing op de koopsom;
- Juridische deskundigheid;
- Geen onaangename verrassingen;
- Inspectie en begeleiding bij notariële overdracht.

Informeer bij onze makelaars naar onze scherpe tarieven



Uw NVM-Makelaar

**Chris Seesink
Register makelaar / taxateur**

Seesink Makelaars BV

Verkoop | Aankoop | Taxaties

**Hogestraat 60
7091 CE Dinxperlo**

**0315-653119
info@seesink.nl
www.seesink.nl**



vastgoedcert
gecertificeerd

