

ONTDEK

HUMMELOSEWEG 36 in **ZELHEM**



Bijzonder wonen
Eigen B&B

Volop mogelijkheden
Net even anders

Vraagprijs
€ 459.000,- k.k.

Hallo!

Wij zijn Thoma Post Makelaars en vertellen je graag meer over ons, maar uiteraard ook over deze woning. Daarover vind je meer in deze brochure.

Een huis bekijken draait om gevoel. Zie je jezelf hier binnenkomen, je spullen neerzetten, er je plek van maken? Tegelijk wil je ook weten waar je aan toe bent. Wat zijn de sterke punten, hoe zit het met de omgeving, en wat is slim om te doen als je enthousiast bent. Daar helpen we je bij. Met een frisse blik, kennis van de regio en gewoon duidelijk advies waar je iets aan hebt.

We werken vanuit Twente, de Achterhoek, de Stedendriehoek en Amsterdam. Een groot werkgebied, maar in het contact met jou persoonlijk en dichtbij.

Jouw makelaar

Roy Frenken

NVM Register Makelaar

Tel. 0314 – 36 62 62

Mobiel: [06-nummer]

doetinchem@thomapost.nl



Inhoudsopgave

- 05 Specificaties
- 06 Begane grond
- 08 De verdieping
- 09 Bed & Breakfast
- 11 De buitenruimte
- 12 Plattegronden
- 24 Kadastrale kaart
- 25 Lijst van zaken
- 28 Over Zelhem
- 29 En als het verder gaat...
- 30 Aanvullende informatie



Specificaties

VRAAGPRIJS € 459.000 K.K.

GEBRUIKSOPPERVLAKTE

112 m²

BOUWJAAR

1932

PERCEELOPPERVLAKE

360 m²

INHOUD

476 m³

SOORT WOONHUIS

Eengezinswoning

TYPE WONING

2-onder-1-kapwoning

WOONLAGEN

3

KAMERS

3

ENERGIELABEL

D

ISOLATIE

Dubbel glas

VERWARMING

C.v.-ketel, open haard

WARM WATER

C.v.-ketel

GARAGE

Geen garage

PARKEREN

Openbaar parkeren



BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Eikenhouten vloer;
- Open en verrassend ruimtelijke indeling;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen;
- Grotendeels voorzien van dubbele beglazing;
- Bouwkundig keuringsrapport beschikbaar;
- Royale oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein;

Kijk eens op de begane grond!

Je stapt direct binnen in de ruime en gezellige leefkeuken. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriesvak en een vaatwasser. Een echte blikvanger is het vrijstaande gasfornuis (Falcon) met vijf gaspitten en maar liefst drie ovens: een taartenoven, grilloven en reguliere oven. De warme uitstraling van de keuken wordt versterkt door de eikenhouten vloer, die mooi doorloopt naar de woonkamer.





De verdieping

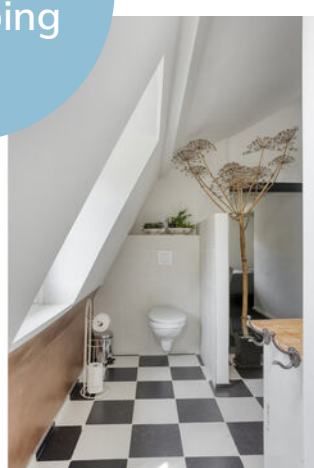
Via de trap bereiken we de verdieping. Hier bevindt zich de badkamer, voorzien van een fraai wastafelmeubel met dubbele wastafel, een toilet en een comfortabele inloopdouche.

Op deze verdieping bevinden zich twee slaapruimtes. Eén daarvan bevindt zich op de vide en heeft daardoor een bijzonder open karakter met uitzicht over de woonkamer. Een stoere stalen balustrade vormt hier de afscheiding en past uitstekend bij de authentieke en industriële details van de woning.

Daarnaast zijn er twee bergzolders aanwezig, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.



De
verdieping



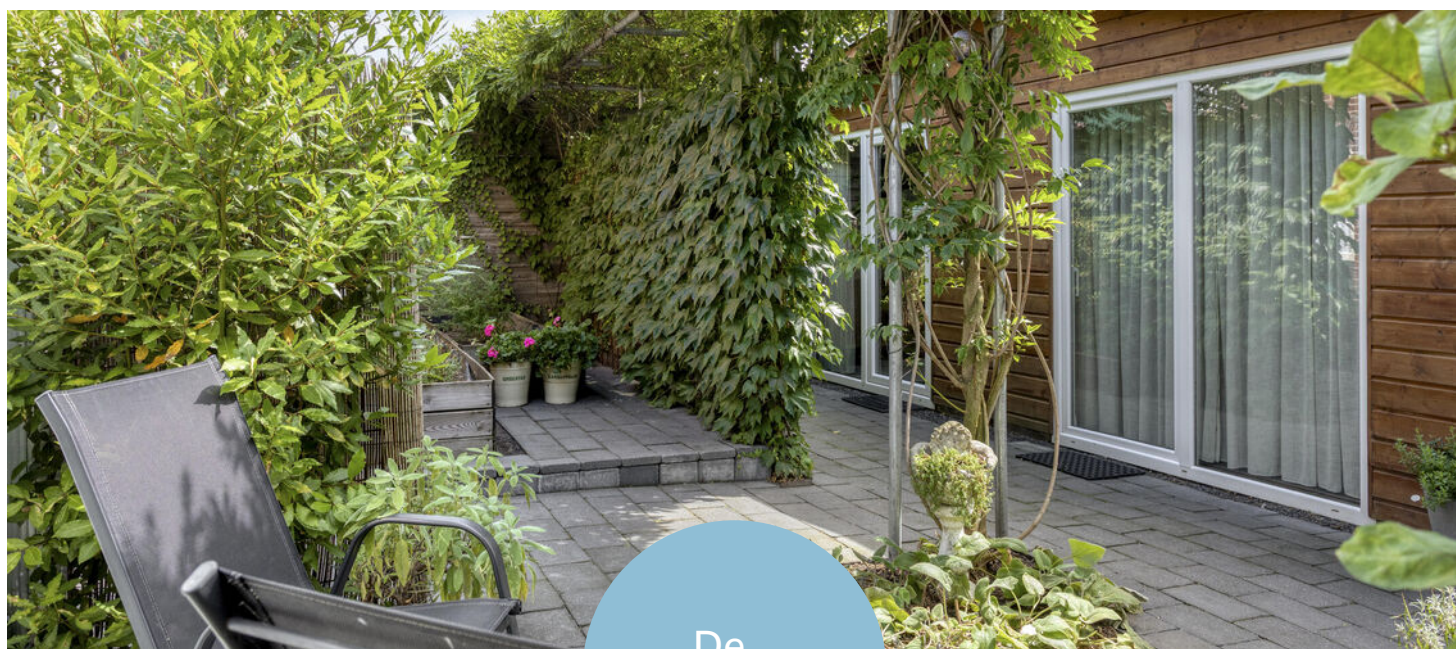
Bed & Breakfast

Achter in de tuin wacht nog een bijzondere verrassing: een vrijstaand houten bijgebouw dat momenteel in gebruik is als Bed & Breakfast.

De B&B beschikt over twee slaapkamers, een badkamer, een woonkamer en een eigen keukenvoorziening. De ruimte leent zich, afhankelijk van de geldende regelgeving en eventuele benodigde toestemmingen, ook voor andere doeleinden.



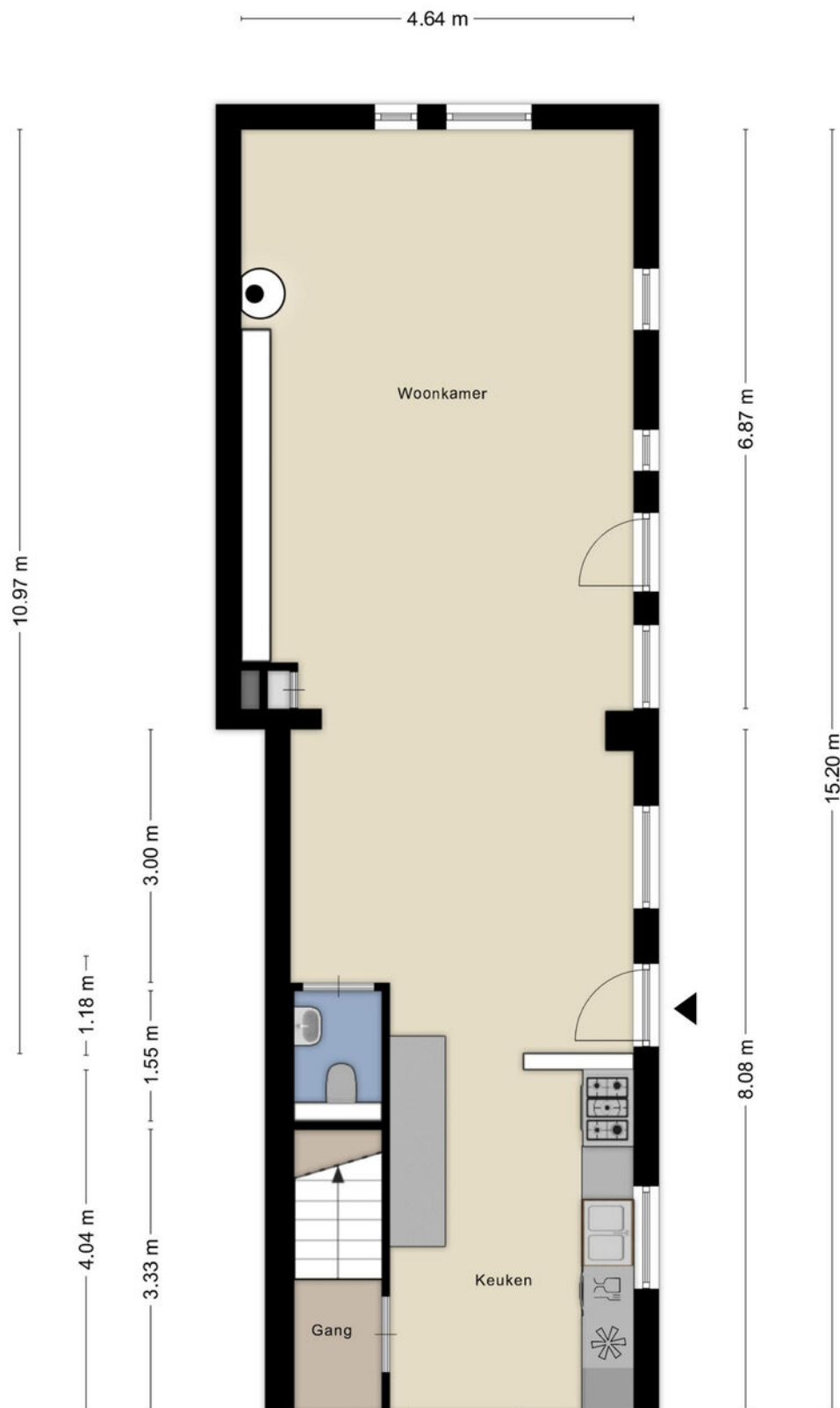




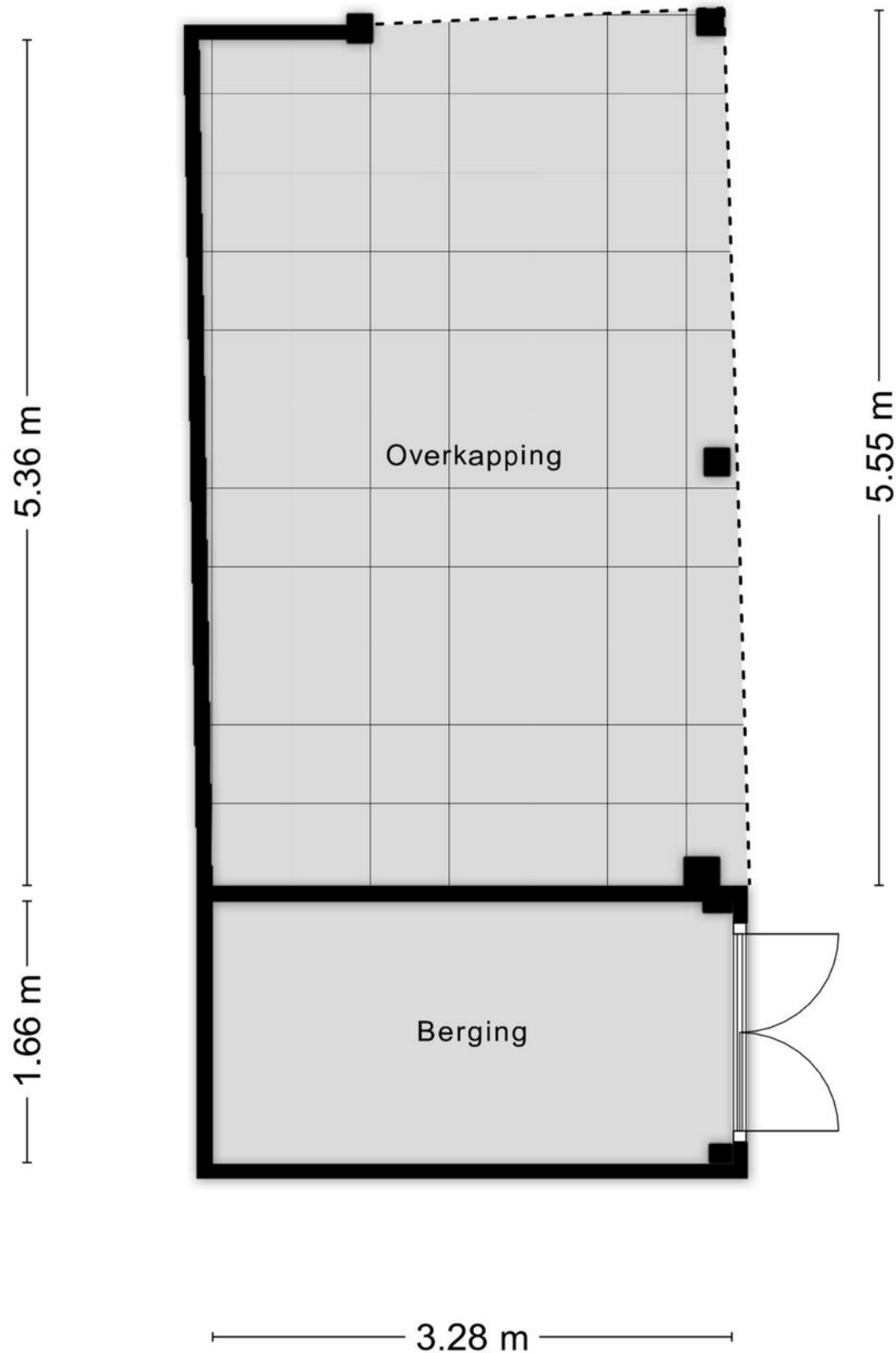
De
buitenruimte



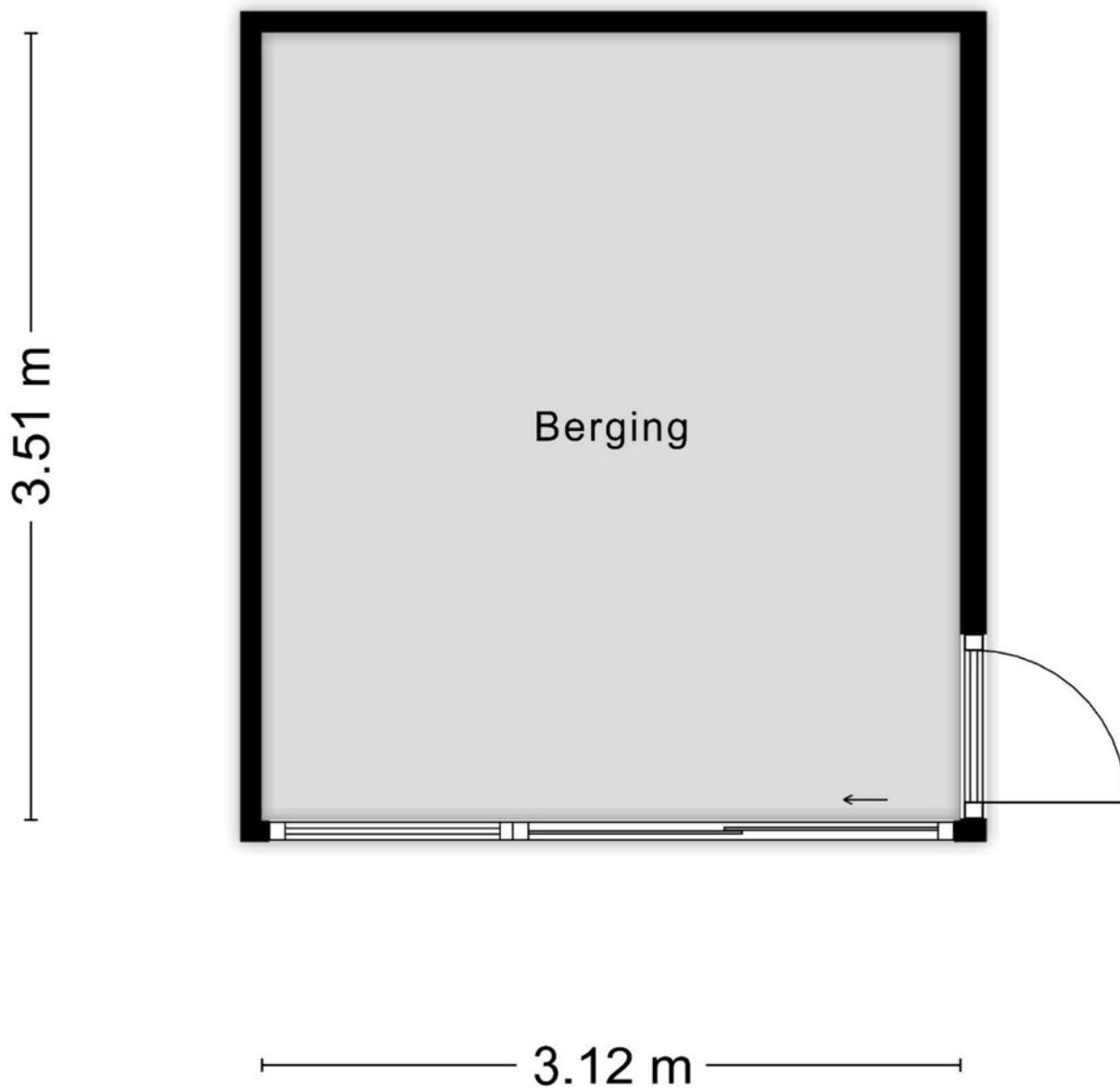
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



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

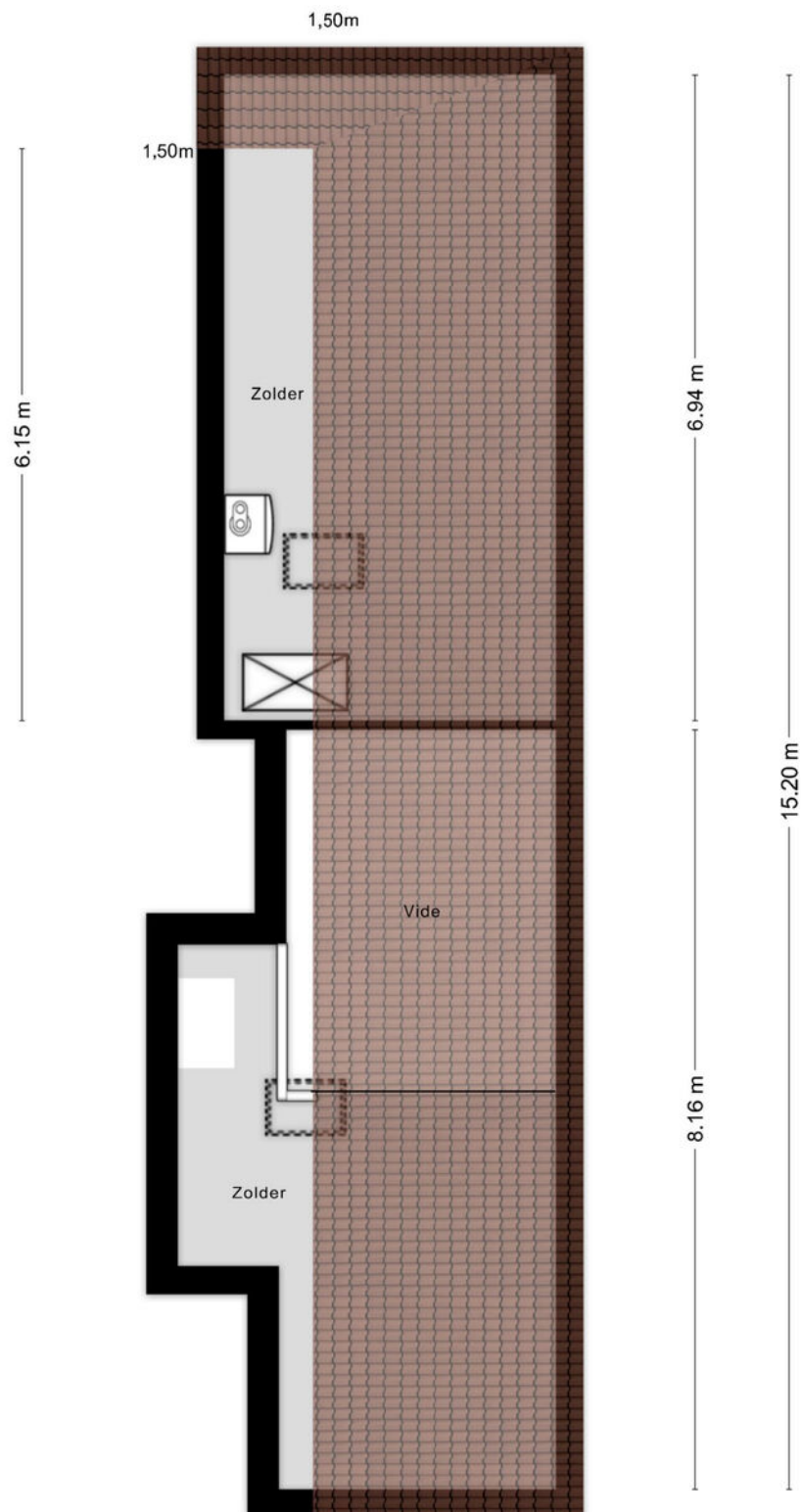
Plattegrond



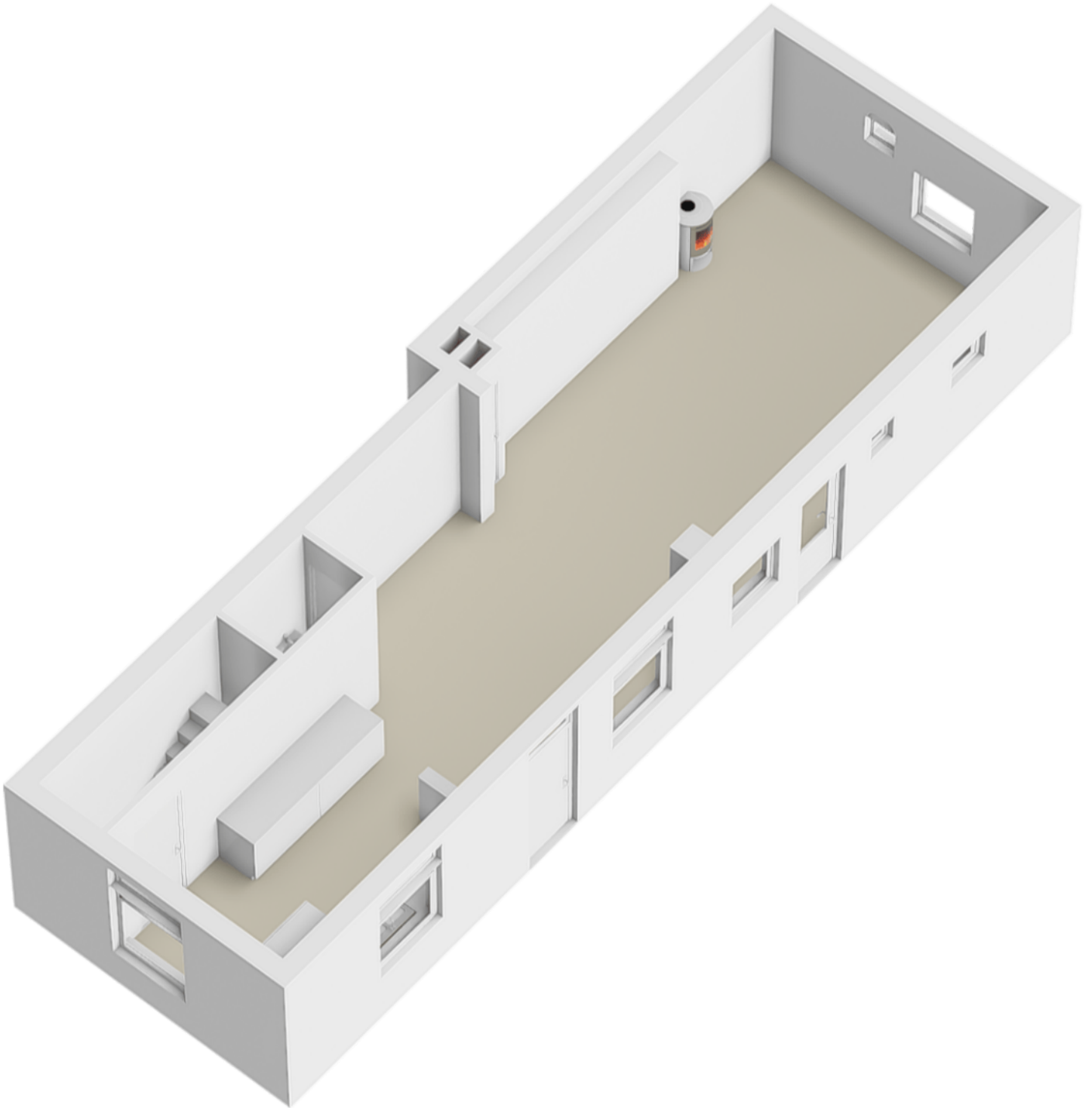
Plattegrond



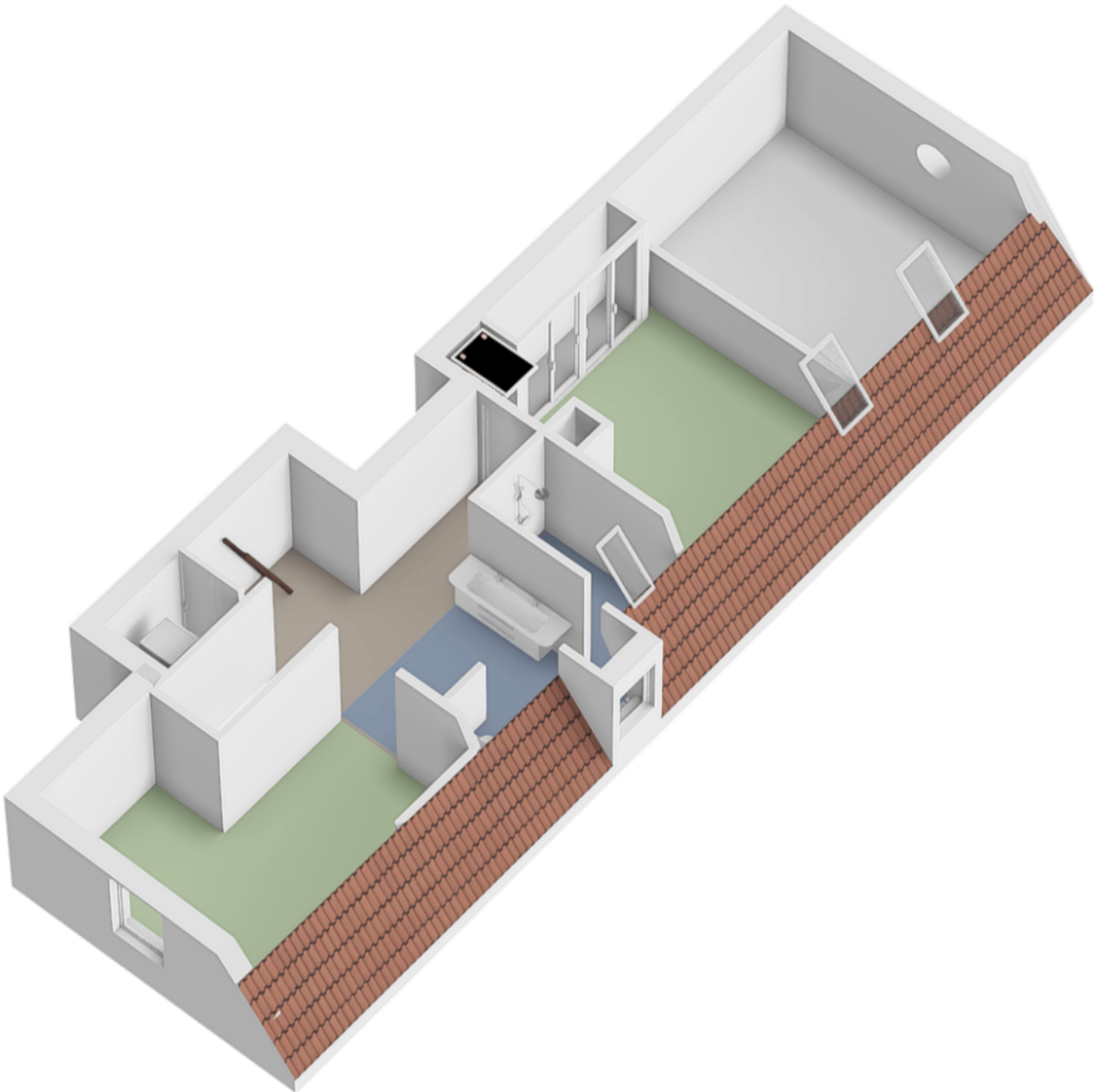
Plattegrond



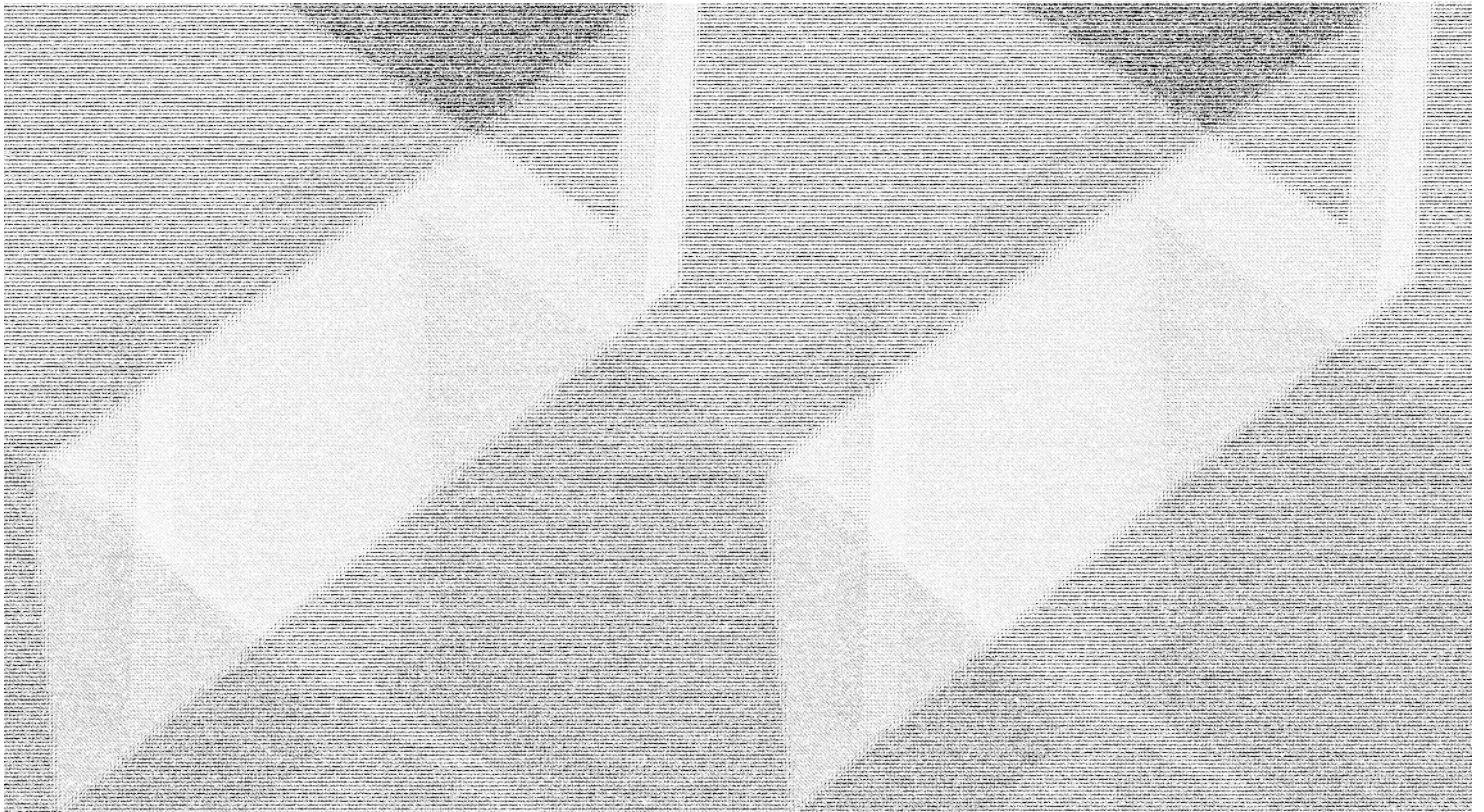
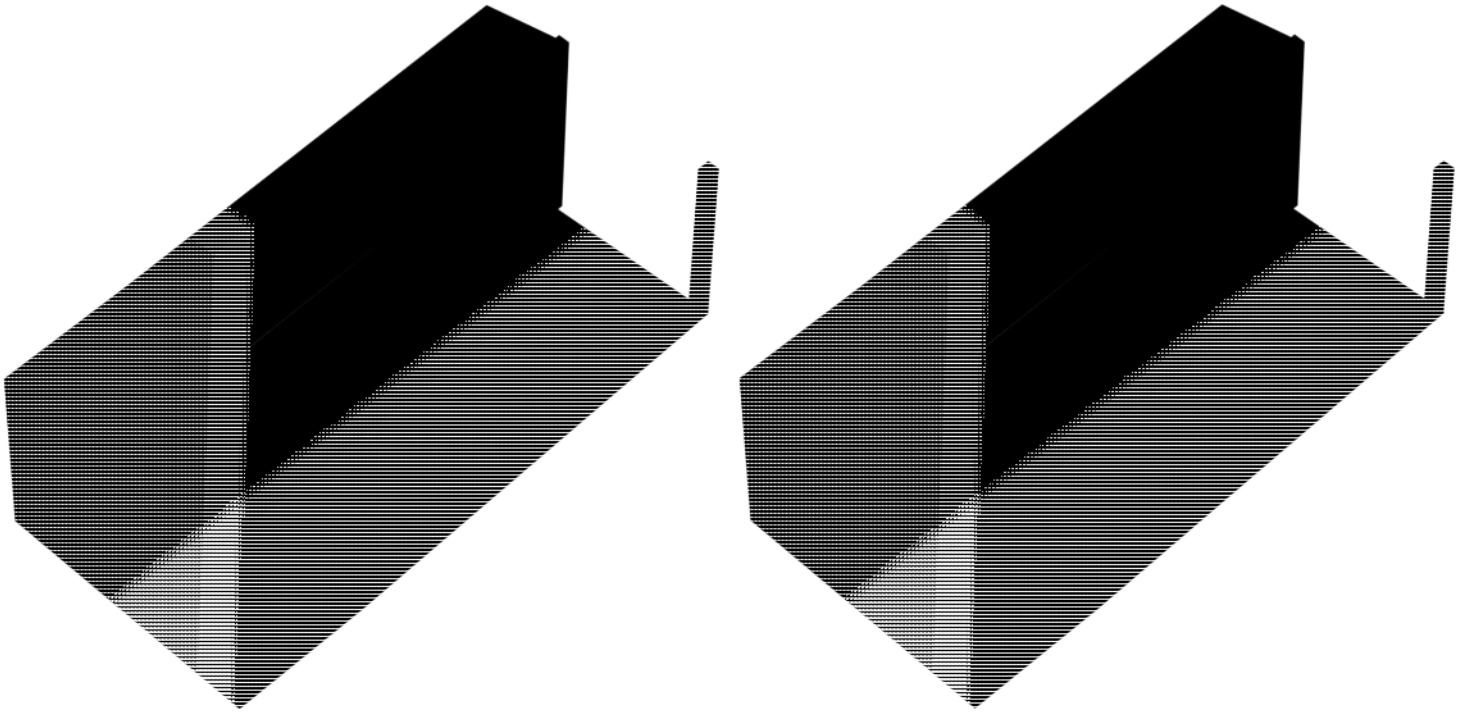
Plattegrond



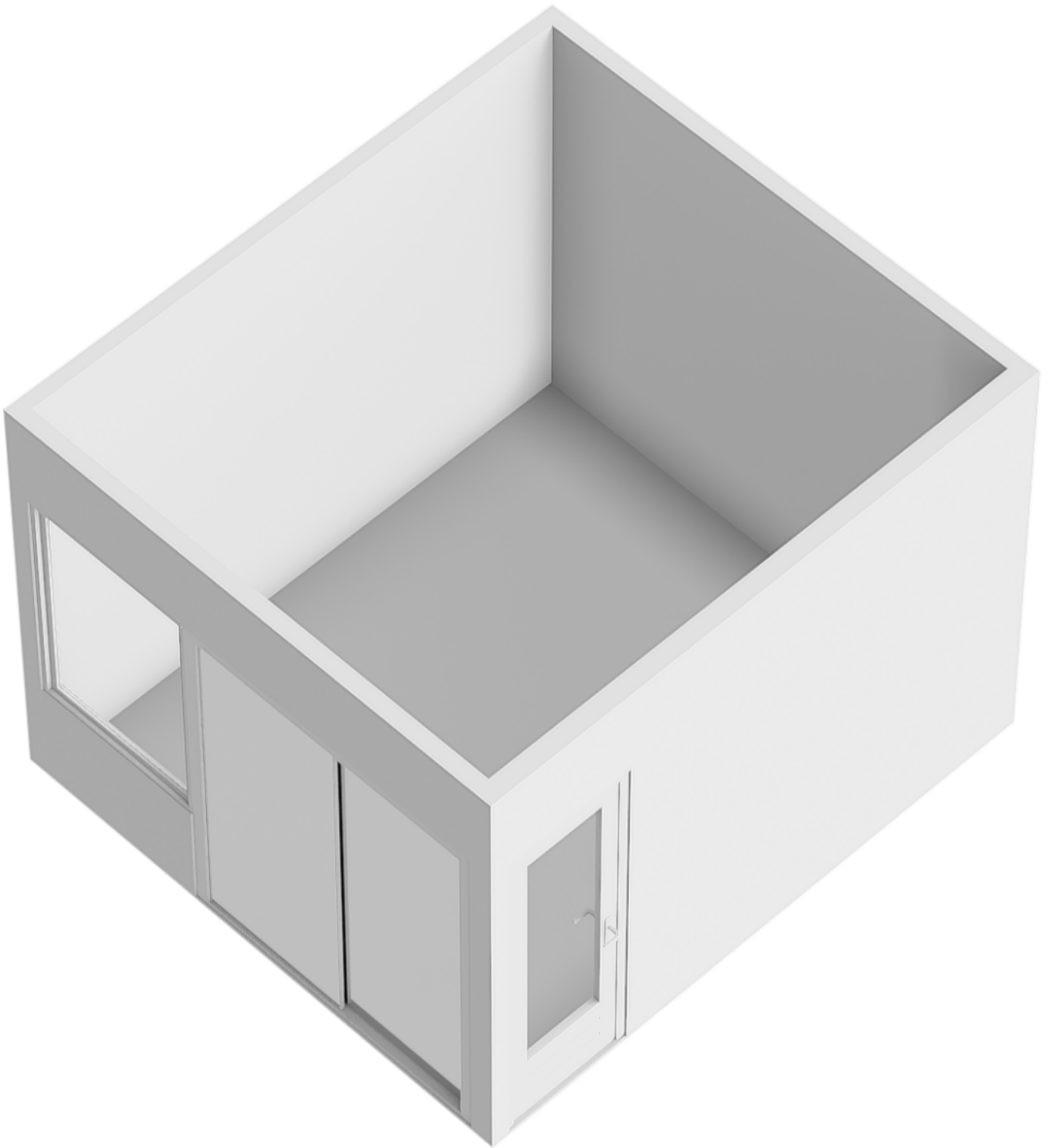
Plattegrond



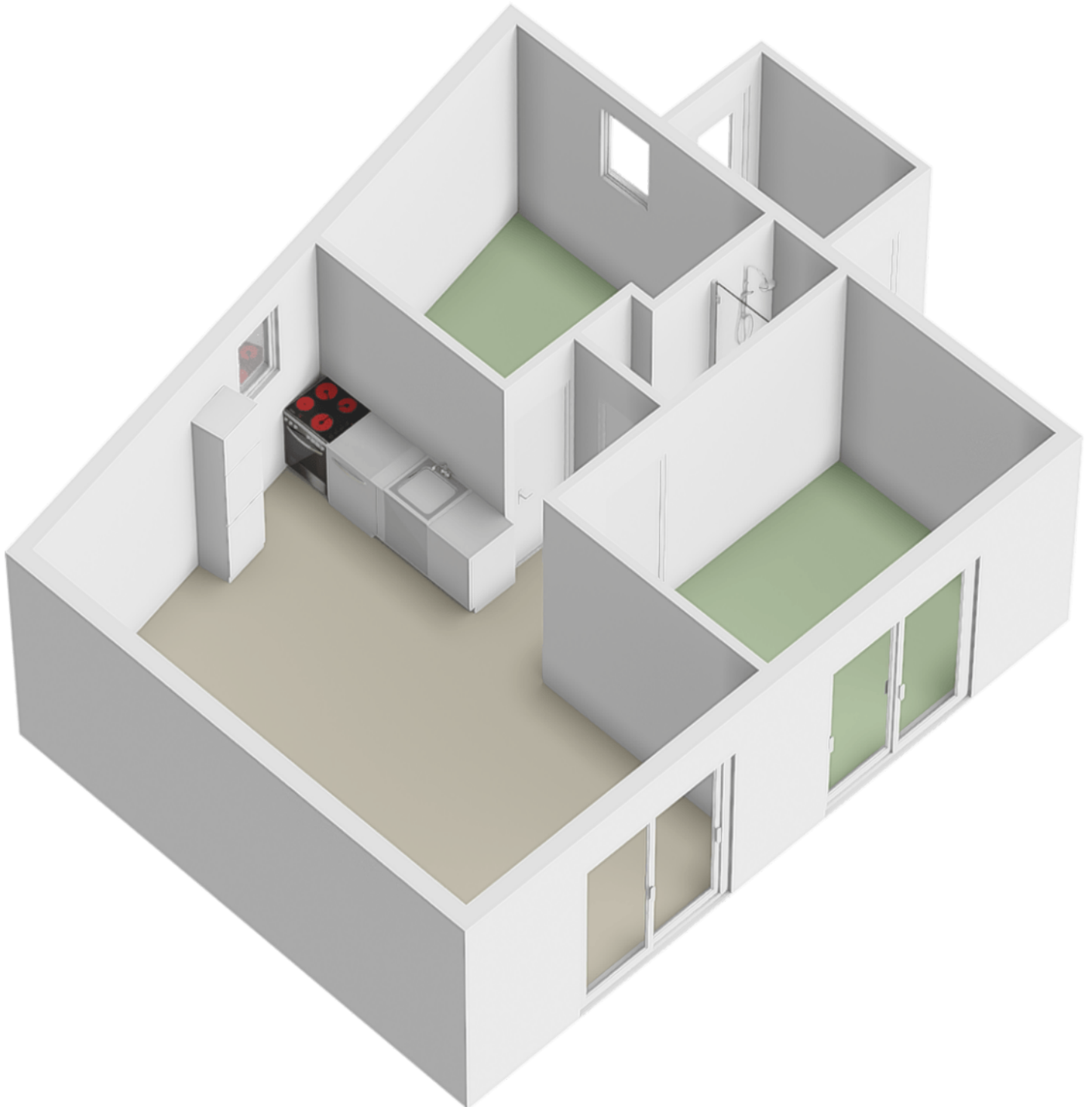
Plattegrond



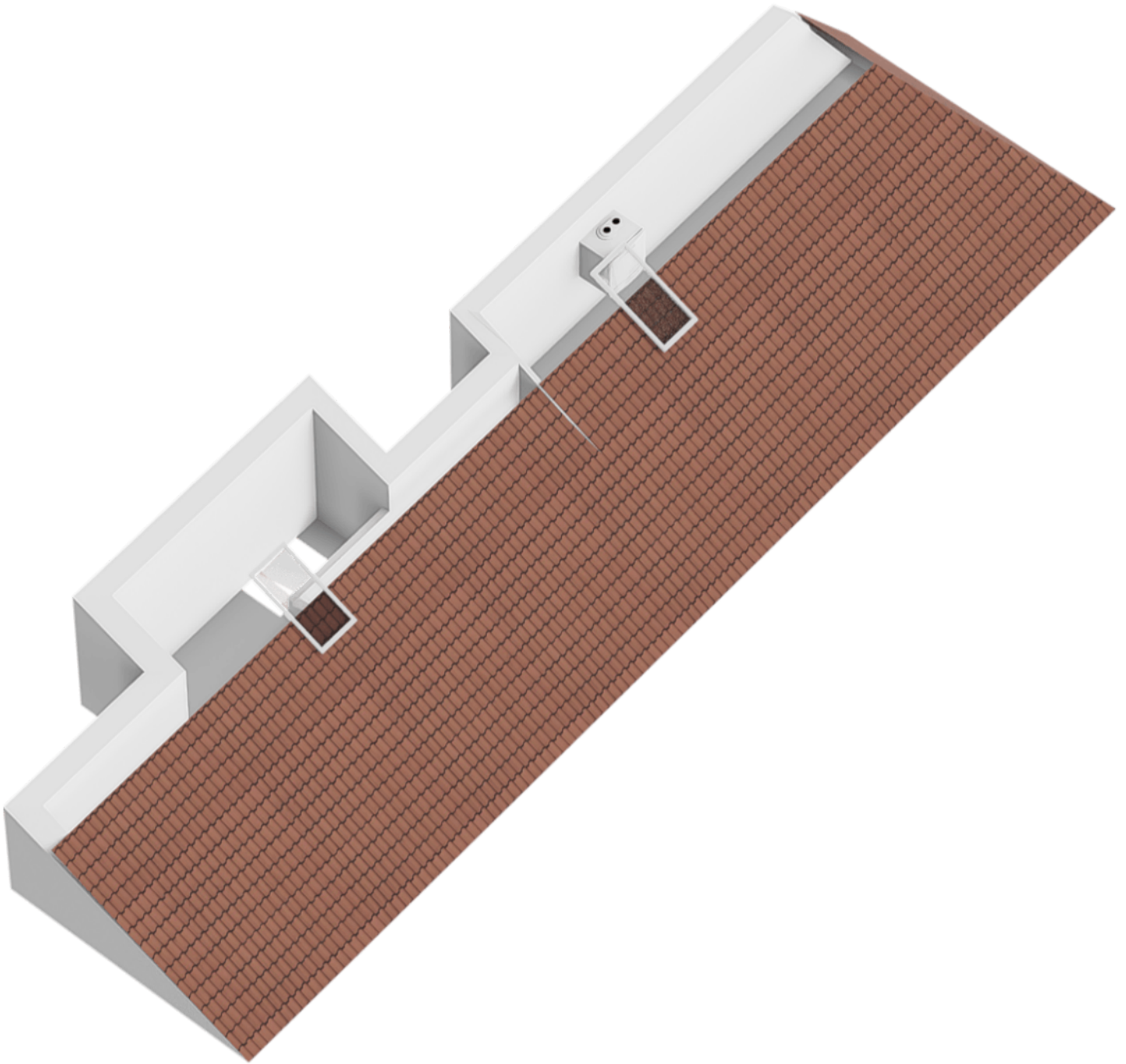
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Zelhem
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie		P
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	337	
—	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 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.

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		●	
- losse (hang)lampen		●	
- Hanglampen hoek woonkamer hoog			●
- Spotlampen boven bij trap, spiegels, douche en slaapkamer voor	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- vitrages	●		
- rolgordijnen	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- houten vloer(delen)	●		
- laminaat	●		
- plavuizen	●		
Overig, te weten			
- Planten, oliefantspoot woonkamer			●
- B&B, totale inboedel			●
- Spiegel trapgat	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	●		
- afzuigkap	●		
- koelkast	●		
- vaatwasser	●		
Keukenaccessoires, te weten			
- Losse magazijnbakken			●
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toilet	●		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Klok)thermostaat	●		
Airconditioning	●		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rolluiken	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	●		
Waterslot wasautomaat	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- boiler	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		●	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		

Over Zelhem



Dorps karakter met historie

Zelhem telt zo'n 11.000 inwoners en maakt deel uit van de gemeente Bronckhorst. De cultuur is gemoedelijk en geworteld in Achterhoekse tradities. Historisch groeide het dorp rond een middeleeuwse kern, wat vandaag de dag nog steeds zichtbaar is in het dorpshart.

Legenden en tradities

Zelhem is een dorp waar oude verhalen en lokale tradities nog duidelijk voelbaar zijn. Figuren als Smoks Hanne maken deel uit van een bredere cultuur vol dorpsgebruik en evenementen. Zo blijft het karakter van Zelhem gevormd door een mix van historie, mythes en het dagelijkse dorpsleven.

Rust en
ruimte



Gezellige terrasjes



En als het verder gaat...

Misschien is dit jouw nieuwe thuis. Misschien kijk je nog verder. Wat het ook wordt, wij denken graag met je mee in de volgende stap.

Heb je een eigen woning?

Dan komen we graag vrijblijvend langs voor een gratis waardebepaling. Gewoon zodat je weet waar je staat, zonder verplichtingen.

En kijk je verder naar andere woningen?

Dan kunnen we je ook begeleiden als aankoopmakelaar. Iemand die met je meekijkt, scherp blijft en je bij de hand neemt om de juiste keuze te maken op het juiste moment. Of het nu gaat om kopen, verkopen of allebei: we zorgen dat je niet alleen hoeft te schakelen.



Aanvullende informatie

Onderzoeksplicht van de koper

De koper heeft een eigen onderzoeksplicht en is verantwoordelijk voor het vaststellen of de woning geschikt is voor het beoogde gebruik. Het inschakelen van een deskundige wordt nadrukkelijk aanbevolen; indien koper hiervan afziet, komen eventuele gevolgen en risico's voor zijn eigen rekening. De verkoper heeft een mededelingsplicht en dient de koper te informeren over feiten en omstandigheden waarvan hij weet of redelijkerwijs behoort te weten dat deze van belang kunnen zijn voor de beslissing van de koper om de onroerende zaak aan te kopen.

Koopovereenkomst en bankgarantie/waarborgsom

Bij overeenstemming over de aankoop wordt in de koopovereenkomst (conform het model van de NVM) opgenomen dat de koper een bankgarantie stelt of een waarborgsom voldoet ter hoogte van 10% van de koopsom.

Wettelijke bedenktijd

Sinds 1 september 2003 dienen koopovereenkomsten voor woningen tussen particulieren schriftelijk te worden vastgelegd om rechtsgeldig te zijn. Nadat de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de koper is verstrekt, heeft de koper een bedenktijd van drie dagen waarbinnen de overeenkomst zonder opgave van redenen kan worden ontbonden.

Notariskeuze

De koper heeft het recht een notaris naar keuze aan te wijzen. Indien de door koper gekozen notaris is gevestigd op een afstand van meer dan 20 kilometer van de onroerende zaak en de verkoper ervoor kiest de overdrachtsakte bij volmacht te laten passeren, komen de kosten van deze volmacht volledig voor rekening van de koper.

Daarnaast geldt dat, indien de kosten voor het doorhalen van de bestaande hypothecaire inschrijving(en) meer bedragen dan € 300,- exclusief btw per inschrijving, het meerdere voor rekening van de koper komt.

Aanvullende informatie

Bouwkundige keuring

De koper heeft het recht een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te krijgen in de staat van de woning. Indien u hiervan gebruik wilt maken, dient u dit vóór of tijdens de onderhandelingen kenbaar te maken. Uw verzoek wordt vervolgens met de verkoper besproken.

Ouderdomsclausule

De makelaar kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule opnemen. Dit is een bepaling die aangeeft dat de woning ouder is en mogelijk meer gebreken heeft, waardoor de verkoper geen (volledige) garantie op de staat van het pand geeft. Eventuele gebreken die samenhangen met de leeftijd van de woning zijn voor risico van de koper. De koper is zelf verantwoordelijk voor onderzoek naar de staat van de woning.

Niet-bewonersclausule

De makelaar neemt bij verkoop van een leegstaande woning een niet-bewonersclausule op in de koopakte. Hierin wordt vermeld dat de verkoper de woning zelf niet heeft bewoond.

Daardoor kan de verkoper minder goed op de hoogte zijn van eventuele gebreken en hiervoor doorgaans geen aansprakelijkheid dragen. De koper is zelf verantwoordelijk voor onderzoek naar de staat van de woning.

Asbestclausule

Ten tijde van de (ver)bouw van woningen tussen circa 1950 en 1993 was het gebruik van asbesthoudende materialen gebruikelijk. Hierdoor kan de aanwezigheid van asbest niet worden uitgesloten. Bij verwijdering of bewerking dienen wettelijke voorschriften en speciale maatregelen te worden gevolgd.

Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor aansprakelijkheid die voortvloeit uit de aanwezigheid van asbest. Een asbestclausule houdt in dat in de woning asbest aanwezig kan zijn. De verkoper geeft geen garantie over de afwezigheid of veiligheid van asbest en is hiervoor doorgaans niet aansprakelijk. Eventuele kosten en risico's liggen bij de koper.

Onze voordelen

1.

We zijn marktleider van Oost-Nederland. Wij kennen de markt als geen ander en daar profiteer jij van.

2.

Onze wooncoach biedt persoonlijke begeleiding bij het verwezenlijken van jouw woonbehoefte. Oriënterend en zonder verkooppraatjes.

3.

We weten alles over wonen en verhuizen én kunnen ook al jouw vragen over bijvoorbeeld financieringen beantwoorden.

4.

We bieden innovatieve oplossingen om jouw woning optimaal aan de markt te presenteren.



Aankoopbegeleiding

Sterk in het vinden van uw nieuwe thuis

Een woning kopen is een belangrijke stap. Met de aankoopbegeleiding van Thoma Post Woningmakelaars in Doetinchem staat u er niet alleen voor. Wij behartigen uitsluitend uw belangen en begeleiden u van de eerste bezichtiging tot aan de sleuteloverdracht.

Dankzij onze diepgaande kennis van de regionale woningmarkt en jarenlange ervaring herkennen wij kansen, beoordelen wij woningen kritisch en voeren wij sterke onderhandelingen namens u. Zo bent u verzekerd van een weloverwogen aankoop tegen de beste voorwaarden.

Met persoonlijke aandacht, deskundig advies en een betrokken aanpak maken wij het aankoopproces overzichtelijk, zeker en succesvol.



Hypotheekshop Doetinchem

Advies dat nooit stopt.



Wij als Hypotheekshop adviseren niet vanuit de uitgangspunten van de bank, maar juist vanuit jouw wensen en mogelijkheden. Met een ruime keuze in hypotheekverstrekkers vinden wij altijd de juiste deal. Niet alleen op het gebied van rente, maar ook op het gebied van voorwaarden.

Wij vergelijken daarbij een groot aantal aanbieders, waaronder ook jouw eigen bank. Met ervaren en gediplomeerde hypotheekadviseurs voorzien wij je van een goed advies, afgestemd op jouw specifieke en persoonlijke situatie.

Ben je benieuwd naar de mogelijkheden? Wij kunnen je snel helpen!

Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **0314 - 39 05 05**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.



Plan een
afspraak

Team Hypotheekshop Doetinchem

Henny, Corné, Sione, Frouke, Alma en Britt





Even sparren?

Heb je nog vragen over deze woning, wil je meer weten over het bieden of even verder praten? Daar kun je ons gewoon voor bellen of mailen. Zo weet je waar je aan toe bent en kun je weer verder.

Aan deze met zorg samengestelde brochure kunnen geen rechten worden ontleend; Thoma Post Makelaars is niet aansprakelijk voor onjuistheden of onvolledigheden.