



**THOMA  
VAN DIJK  
SIEBELINK**  
woningmakelaars

# TE KOOP



Korenweg 3, 7021 ME Zelhem  
€ 1.750.000,- k.k.



## Omschrijving

Luxe, vrijheid en buitenleven!

Op lommerrijke locatie, omgeven door bossen, ligt deze parel van de Achterhoek: 'De Korenhoeve'. Deze schitterende woonboerderij met majestueuze oprijlaan, gastenverblijf, stallen en weides is een lust voor comfort en tuin en/of paarden liefhebbers.

Hier gaat de charme van het landschap harmonieus samen met luxueus wonen op de grens van een groot dorp met schitterende uitrij mogelijkheden in het 'Hengelse Zand'. Op slechts 10 (auto) minuten van de A18 en Doetinchem.

'De Korenhoeve' heeft nog vele oorspronkelijke bouwdetails en is de recente jaren opnieuw prachtig afgewerkt in een moderne doch stoere en landelijke stijl. De huiselijke geproportioneerde ruimtes in de woning bieden veel natuurlijk licht en doorkijkjes in de fantastische volgroeiende en architectonische mediterrane tuin.

In de tuin treft u meerdere zonneterrassen en een verwarmd zwembad mét poolhouse voorzien van een sauna, relaxruimte en tuinkeuken. Alle ingrediënten voor een uniek buitenleven gevoel in luxe en vrijheid!

De woonboerderij:

De woonboerderij is oorspronkelijk gebouwd in 1906 en in 2008 en 2021 prachtig gerenoveerd en verduurzaamd, zonder afbreuk te doen aan de charme en het historische karakter.

Bij binnenkomst komt u vrijwel vanzelfsprekend in de sfeervolle woonkeuken met prachtige authentieke haard. Hier is gekozen voor een combinatie van landelijke sfeer met robuuste en eigentijdse flagstone wand. Door een vide heeft deze ruimte en wand een bijzondere hoogte. Dit geeft een bijzondere ruimtelijkheid en creëert een verbondenheid met de verdieping.

De zit/woonkamer biedt een Italiaanse Flagstone omlijste haard en biedt rondom zicht op de tuin, terrassen alsmede het zwembad en vormt ook het hart van het huis. Hier neemt u met vrienden en familie plaats voor een heerlijke en gezellige avond.

De ouderslaapkamer en (slaap)kamer vindt u eveneens op de begane grond. De ouderslaapkamer is voorzien van een walk-in-closet met karakteristieke paneeldeurenkasten en ruime smaakvol ingerichte badkamer met vrijstaand ligbad voorzien van jets, wandmeubel met dubbele wastafel, inloopdouche en wandcloset..

Op de verdieping strekt zich een houten vloer uit vanaf de vide met oorspronkelijk dakbalken structuur die deze ruimte een rustieke charme en entree geeft tot twee knusse slaapkamers en bergzolder (met o.a. de cv-ketel).

Separate vrijstaande gastenverblijf / multifunctioneel bijgebouw:

Tussen de stallen en de woning, strekt zich een veelzijdig rietgedekt bijgebouw uit. Dit bijgebouw dient meerdere doeleinden, waaronder een gasten/groom verblijf met badkamer en een (sport)zolderkamer. Daarnaast biedt het bijgebouw een dubbele garageruimte met elektrische rolsegmentdeuren, wasruimte en flinke bergmogelijkheden.

Poolhouse, zwembad en wellnesstuin:

Heerlijk verwarmd buiten zwembad (5m x 9m) met automatische waterbehandelingsinstallatie en poolcover. Het poolhouse is voorzien van een Finse sauna (4 persoons), relax ruimte met doorkijkhaard naar overdekt terras met buitenkeuken. De perfecte setting voor lange gezellige avonden en buiten koken in het Nederlandse klimaat!

# Korenweg 3 Zelhem



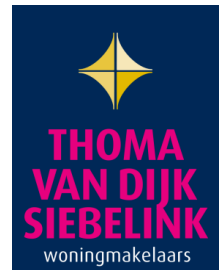
## Paardenstal en (paarden)weide:

Belendend aan het naastgelegen perceel 1,3 hectare groot, verdeeld in verschillende weides, staan 3 nieuwe paardenstallen. Perfect voor paarden en kleinvee liefhebbers. De nieuwe vrijstaande paardenstal biedt drie boxen (thans 1 in gebruik als zadelkamer) voorzien van los bovenluik. De hout omheinde weide met automatische drinkvoorziening en hoogwaardig houtwerk is voorzien van 6-draads stroomdraad. Bij de stal bevinden zich ook een overkapping, afsluitbare mestplaats, mobiele voerplaats en een stallingsplaats voor een trekker.

## Bijzonderheden:

- 16.470 m<sup>2</sup> aan perceeloppervlakte;
- Gebruiksoppervlakte 252 m<sup>2</sup> / Bruto vloeroppervlakte 433 m<sup>2</sup>
- Bruto inhoud 1090 m<sup>3</sup>
- Bouwjaar omstreeks 1906
- Door een slaap-, kasten- en badkamer op de begane grond is deze woonboerderij levensloop bestendig
- Ongekende privacy en veiligheid middels professionele installatie(s) en opvolging mogelijkheden aangelegd door
- Poolhouse met sauna, buitenkeuken en doorkijkhaard;
- Verwarmd zwembad met jetstream, elektronische afdekking en geautomatiseerde waterhuishouding;
- Paardenstal met 3 boxen en 13.005 m<sup>2</sup> aan omheind weide;
- Mediterrane tuin met computergestuurde beregeningsinstallatie;
- Solarpark voorzien van 40 zonnepanelen;
- Voorzien van hoogwaardig beveiligingssysteem met intercom en camera's aangelegd door GN ICT & security
- V.v. airconditioning

# Korenweg 3 Zelhem



## Kenmerken

### Object gegevens

Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwperiode	1906-1930

### Maten object

Aantal kamers	9 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	16.470 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	252 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	1.090 m <sup>3</sup>

### Details

Ligging	Aan bosrand, aan rustige weg, beschutte ligging, buiten bebouwde kom, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Schuur / berging	Vrijstaand steen

Kabel Ja

### Energie

Energie label	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Nefit 9000i
Bouwjaar C.V.-ketel	2019
Eigendom	eigendom

### Tuin gegevens

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Fraai aangelegd

## Locatie



Korenweg 3  
Zelhem



makelaars met meer...

Korenweg 3  
Zelhem

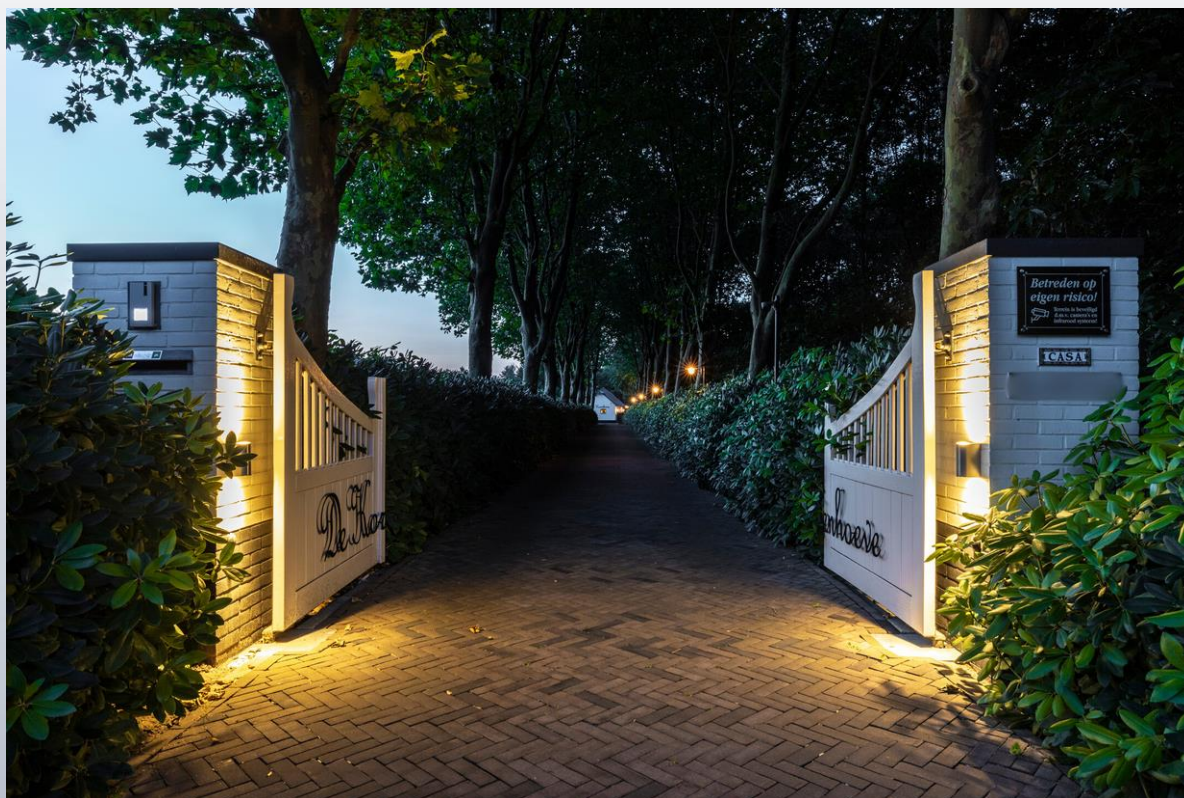


Korenweg 3  
Zelhem



makelaars met meer...

Korenweg 3  
Zelhem



makelaars met meer...



Korenweg 3  
Zelhem



makelaars met meer...

Korenweg 3  
Zelhem



makelaars met meer...

Korenweg 3  
Zelhem



Korenweg 3  
Zelhem



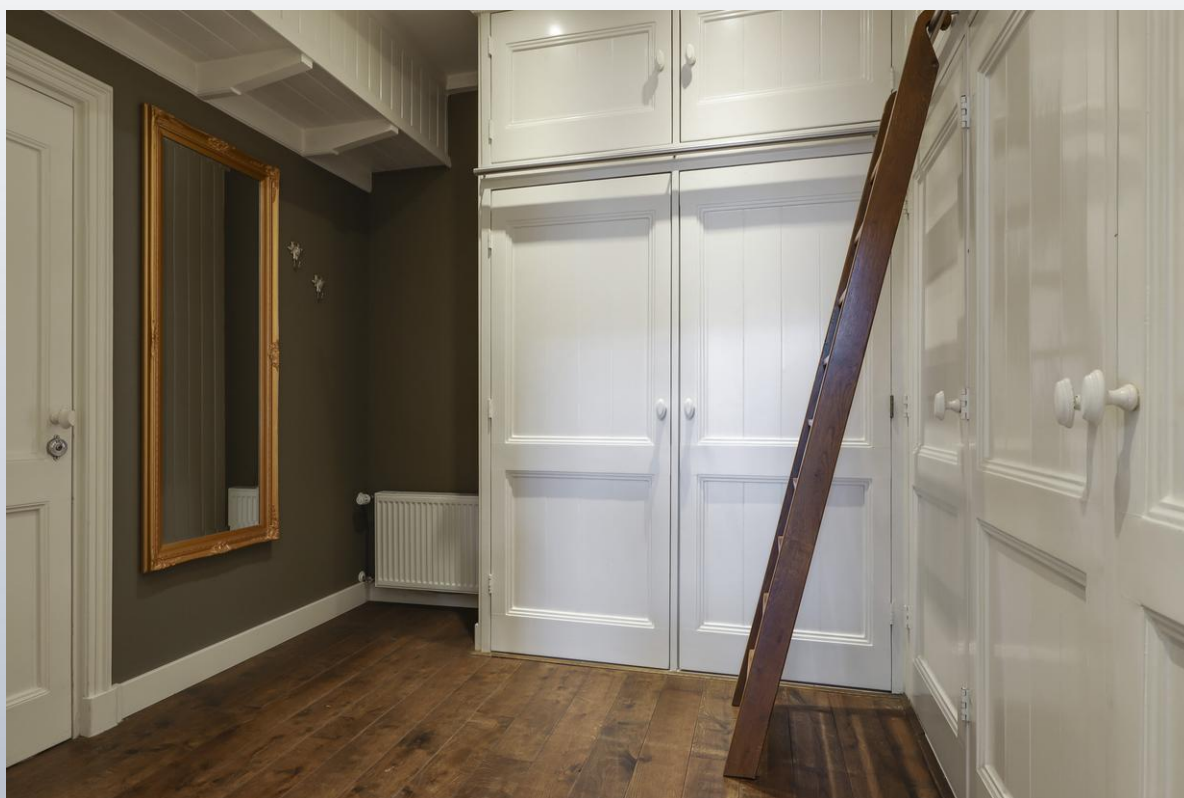
Korenweg 3  
Zelhem



Korenweg 3  
Zelhem



Korenweg 3  
Zelhem



makelaars met meer...

Korenweg 3  
Zelhem



makelaars met meer...



Korenweg 3  
Zelhem



makelaars met meer...

Korenweg 3  
Zelhem



makelaars met meer...

Korenweg 3  
Zelhem



Korenweg 3  
Zelhem



Korenweg 3  
Zelhem



makelaars met meer...

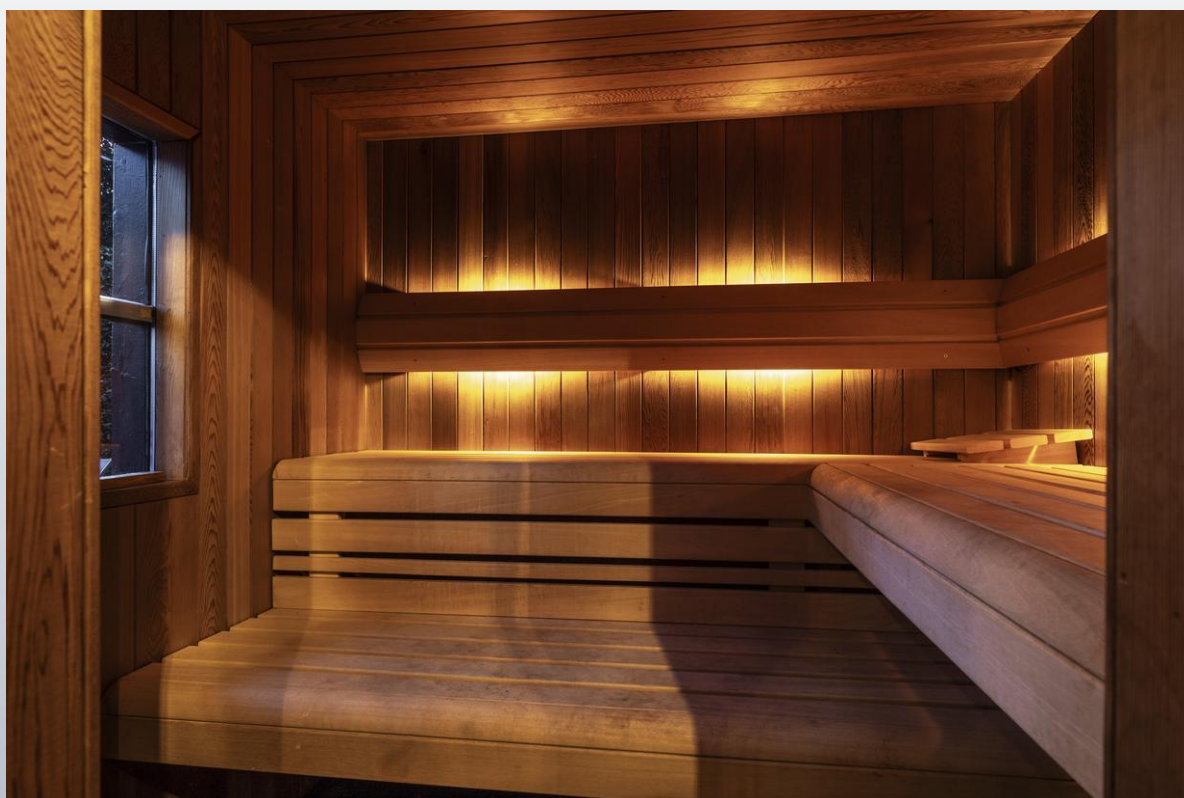
Korenweg 3  
Zelhem



Korenweg 3  
Zelhem



Korenweg 3  
Zelhem





Korenweg 3  
Zelhem



makelaars met meer...

Korenweg 3  
Zelhem



makelaars met meer...

Korenweg 3  
Zelhem



Korenweg 3  
Zelhem



makelaars met meer...

Korenweg 3  
Zelhem



Korenweg 3  
Zelhem



makelaars met meer...

Korenweg 3  
Zelhem



Korenweg 3  
Zelhem



makelaars met meer...



Korenweg 3  
Zelhem



Korenweg 3  
Zelhem



Korenweg 3  
Zelhem



## Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.

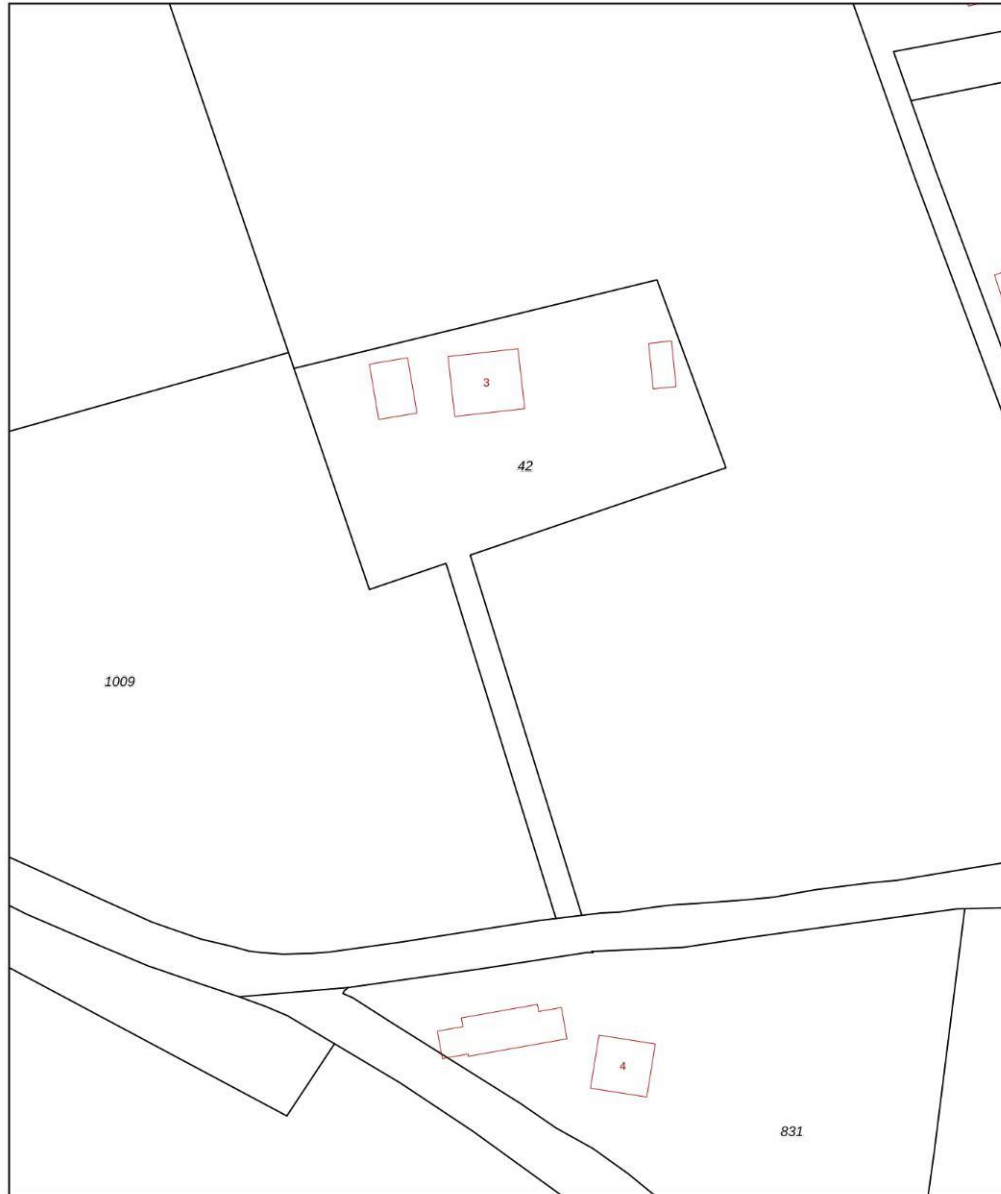



# Korenweg 3 Zelhem



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



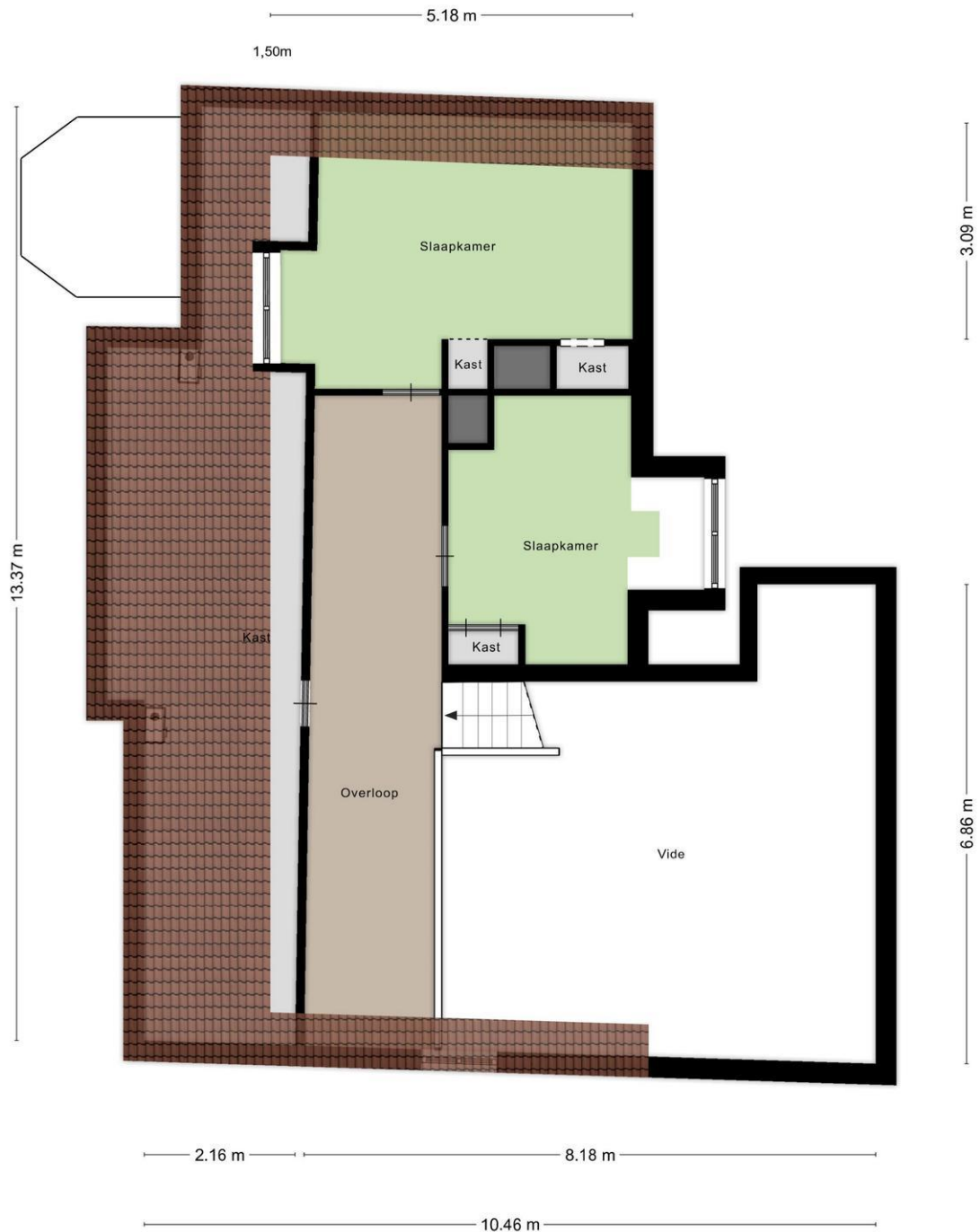
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Zelhem	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens	Sectie U Perceel 42	

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 mei 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

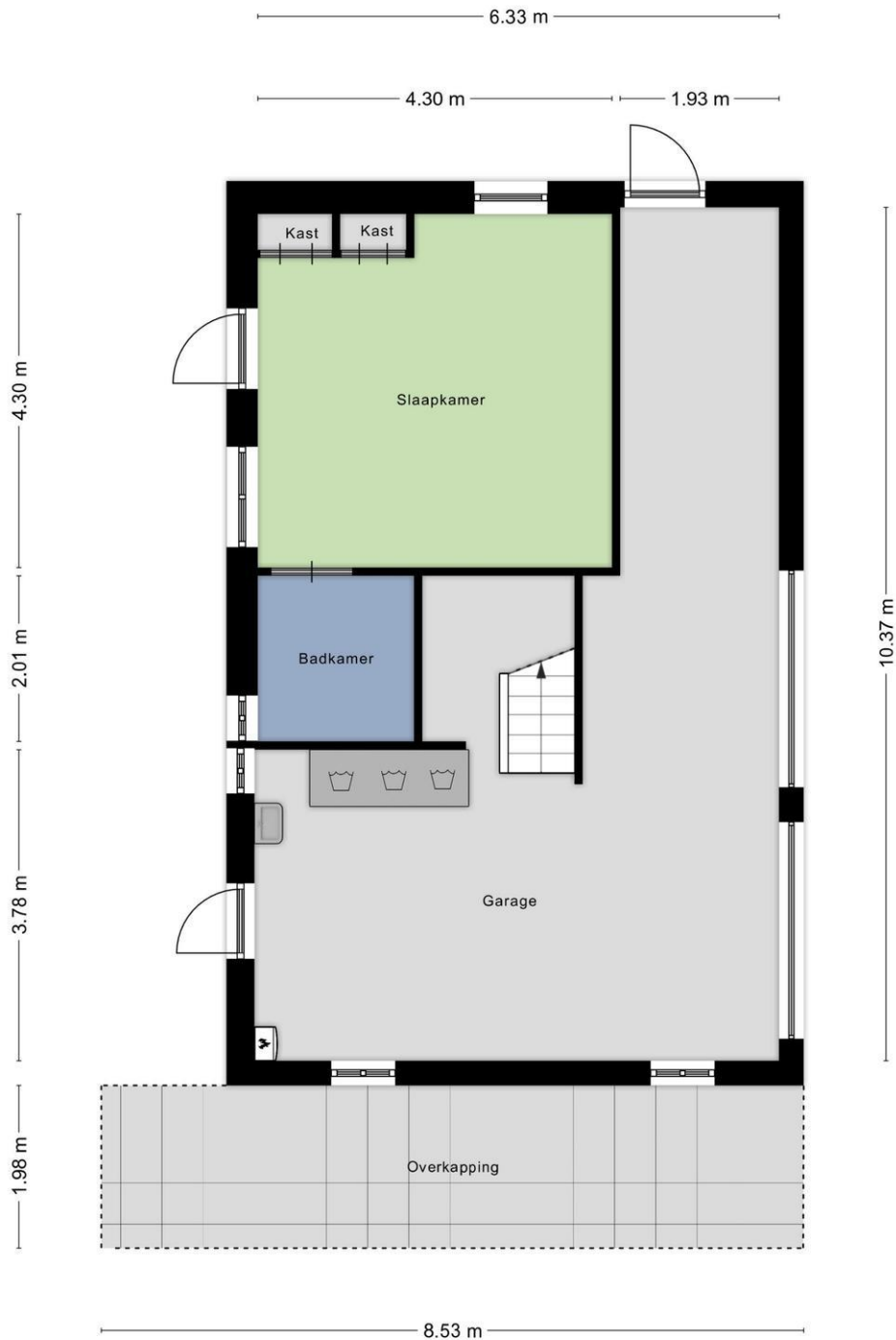
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



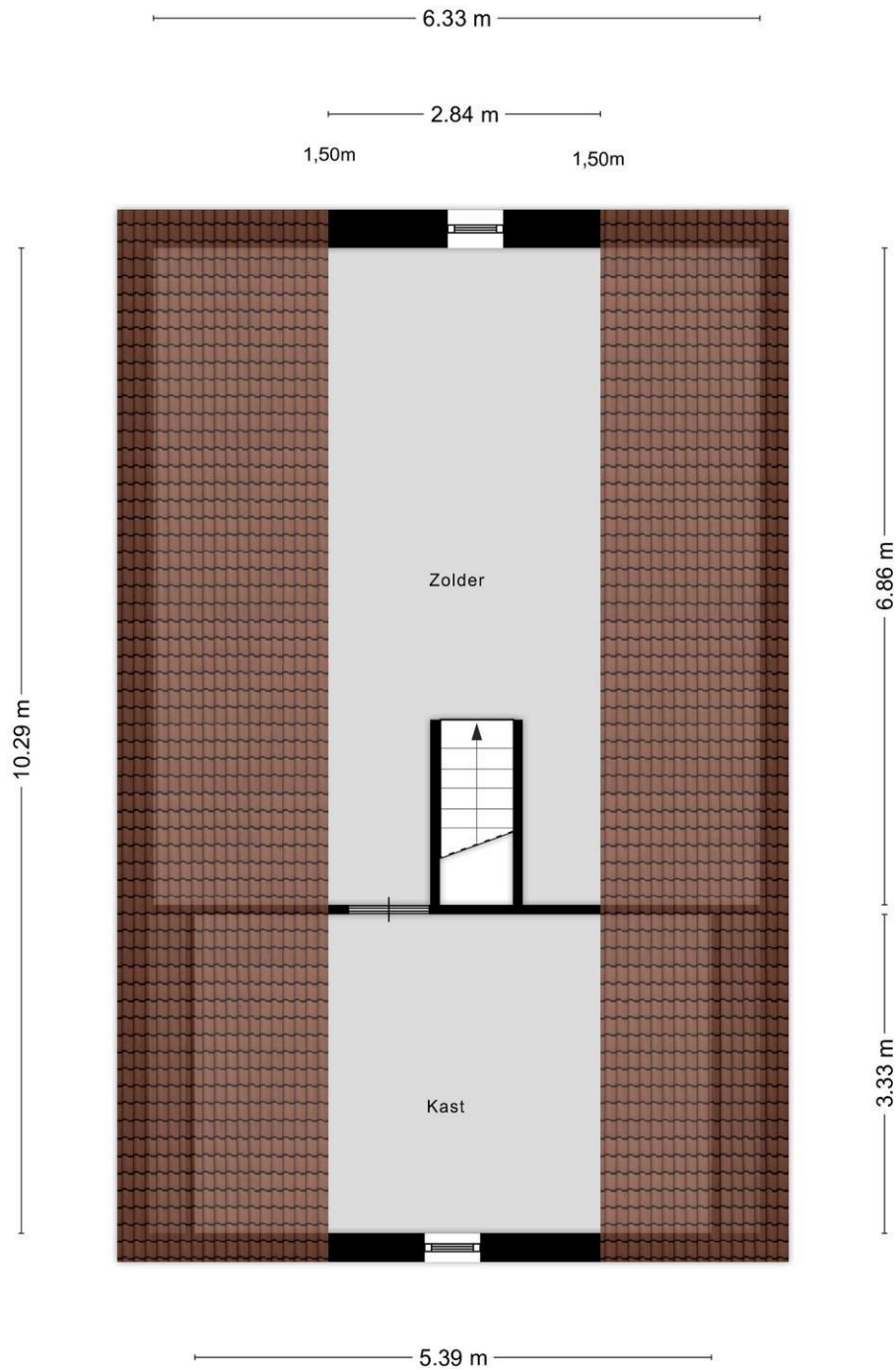
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

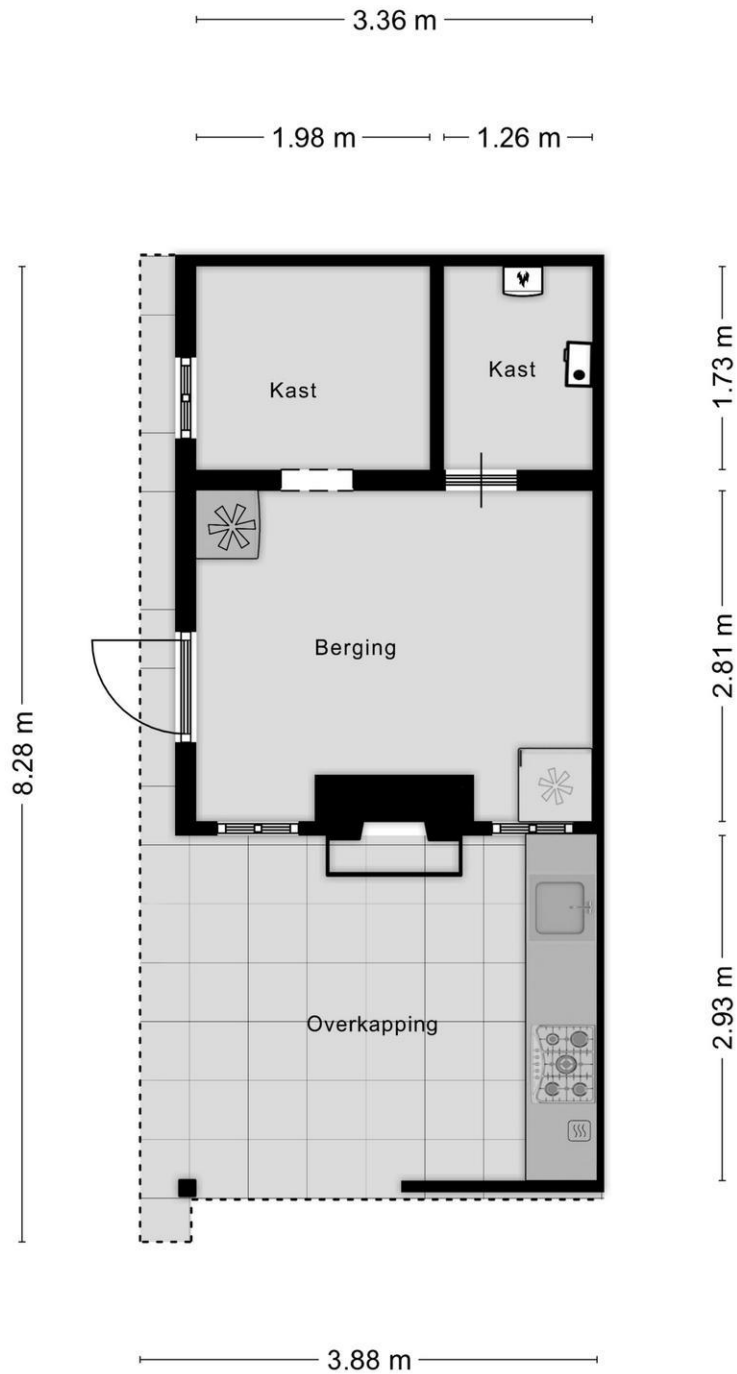


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



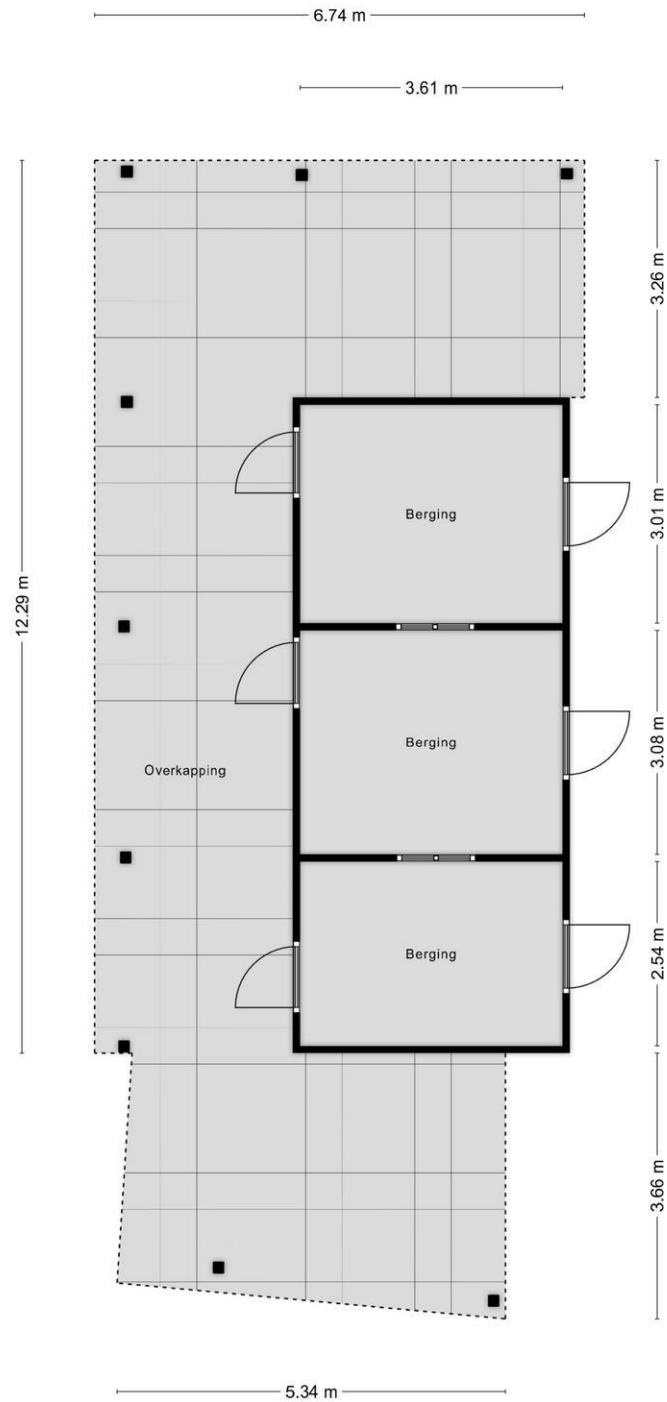
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Algemene informatie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

### Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar / verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

### Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en /of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen.

### Toelichtingsclausule Meetinstructie

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaars, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De NVM ziet, op grond van haar Erecode en uit oogpunt van transparantie, het als een belangrijke taak consumenten juiste en volledige informatie te verschaffen.

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

## Aanvraag gratis hypotheekgesprek



Wist u dat huizenkopers gemiddeld twee tot drie hypotheekoffertes aanvragen voordat zij een definitieve keuze maken? Vraag via Thoma Van Dijk Siebelink Makelaars dus altijd een gratis en vrijblijvend hypotheek gesprek aan. Wij hebben goede ervaringen met diverse hypotheekaanbieders. Maak slim gebruik van ons netwerk en doe er uw voordeel mee. Vul uw gegevens in en wij nemen contact met u op om snel een vrijblijvende afspraak in te plannen. Uw keuze voor een type hypotheek kan grote gevolgen hebben voor uw financiële toekomst. Hebt u al een hypotheekberekening laten maken, vraag dan een onafhankelijke second opinion aan via Thoma Van Dijk Siebelink Makelaars. Dit kost u niets, maar geeft u wel de zekerheid van de beste beslissing. Door dit aanvraagformulier in te vullen weet u binnenkort helemaal zeker wat in uw specifieke situatie de beste keus is.

Naam: dhr / mevr.:

---

Adres:

---

Postcode:

Woonplaats:

---

Telefoon (privé)

(mobiel)

---

E-mail:

Dit aanvraagformulier kunt u sturen naar

Thoma Post Bedrijfsmakelaars Doetinchem  
Keppelseweg 15  
7001 CE DOETINCHEM  
Mailen kan ook:  
[doetinchembog@thomapost.nl](mailto:doetinchembog@thomapost.nl)

## Van 'te koop' naar 'verkocht' in acht stappen Het Thoma Post Verkoopplan

Een huis verkopen is een belangrijke gebeurtenis in het leven. Het is financieel én emotioneel gezien namelijk best een grote stap. Daarom is het van belang om de juiste beslissingen te nemen, zodat je de woning zo snel mogelijk en tegen de beste prijs kan verkopen.

### Stappenplan

Om het huis goed te verkopen, doorlopen we samen de volgende acht stappen:

#### *Vorbereiden*

1. Kennismakingsgesprek & inventarisatie
2. Marktanalyse & waardebeoordeling

#### *Uitvoeren*

3. Persoonlijk verkoopplan
4. Verkoopactiviteiten
5. Perfecte bezichtiging

#### *Verkopen*

6. Regelmatige voortgangsrapportage
7. Professionele onderhandelingsondersteuning
8. Koopovereenkomst & transport

We hebben het Thoma Post Verkoopplan opgesteld om het verkoopproces makkelijk te laten verlopen. Op deze manier ervaar je gelijk vanaf het begin meer zekerheid, rust en overzicht. Met dit verkoopplan en de bijbehorende verkoopactiviteiten gaan wij ervoor zorgen dat de woning heel gemakkelijk verkocht gaat worden. 'Makelaars met meer' staat namelijk voor meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.



**"Zo snel mogelijk, tegen de beste prijs!"**

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...



Thoma Post Bedrijfsmakelaars Doetinchem

Keppelseweg 15

7001 CE DOETINCHEM

0314-369 859

doetinchembog@thomapost.nl

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...

