



**THOMA  
VAN DIJK  
SIEBELINK**  
woningmakelaars

# TE KOOP



Kellenstraat 40, 7041 AL 's-  
Heerenberg

Bieden vanaf € 150.000,- k.k.



## Omschrijving

### KLUSSERS OPGELET!

Deze te renoveren tussenwoning uit 1911 is gelegen in de historische stadskern van 's-Heerenberg en op zoek naar een eigenaar met twee rechter handen! En weet jij karakteristieke elementen zoals glas-in-lood ramen te waarderen? Dan is dit een woning waar jij zeker eens moet kijken. Verdere kenmerken zijn een woonoppervlakte van 77 m<sup>2</sup>, een perceeloppervlakte van 52 m<sup>2</sup>, 2 ruime slaapkamers en een terras.

De woning is ideaal gelegen ten opzichte van alle benodigde voorzieningen. Op loopafstand vind je een divers aanbod aan winkels, horecagelegenheden en culturele activiteiten. 's-Heerenberg staat bekend om haar mooie kastelen en monumentale gebouwen. Zo ligt het imposante Kasteel Huis Bergh op 5 minuten loopafstand. Het glooiende en heuvelachtige landschap zorgt ervoor dat er eindeloze mooie wandelroutes te bedenken zijn voor jong en oud. De dichtstbijzijnde uitvalswegen A12 en A18 zijn binnen enkele rijminuten te bereiken.

De indeling van de woning is als volgt:

#### Begane grond:

Via de entree kom je binnen in de woonkamer waarbij gelijk de karakteristieke glas-in-lood ramen in het oog springen. In het midden van de woonkamer bevindt zich de trap naar de eerste verdieping. Aansluitend aan de woonkamer de verhoogde, open keuken en toegang tot het terras.

#### Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich 2 ruime slaapkamers, gelegen aan de voor- en achterzijde van de woning. De betegelde badkamer is voorzien van een douche, ligbad, wastafelmeubel en toilet.

#### Zolderverdieping:

Vanuit de slaapkamer op de eerste verdieping is via een vlizotrap de bergzolder te bereiken. Een praktische ruimte met mogelijkheid voor het opbergen van extra spullen.

#### Exterieur:

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een terras op het westen. Klein maar fijn, maar ideaal om toch lekker buiten te kunnen zitten.

#### Bijzonderheden:

- Kluswoning uit 1911
- Gelegen in de historische stadskern van 's-Heerenberg
- Karakteristieke elementen aanwezig
- Verwarming middels cv-installatie (2015)
- Twee slaapkamers en een badkamer op de eerste verdieping
- Woonoppervlakte 77 m<sup>2</sup> en perceeloppervlakte 52 m<sup>2</sup>
- Woonkamer met open keuken
- Klein terras aan de achterzijde
- Bergzolder bereikbaar via vlizotrap

Deze woning wordt aangeboden met een "Bieden vanaf € 150.000,--" prijs. Ziet u zich hier al wonen? Maak dan snel een afspraak voor een geheel vrijblijvende en persoonlijke bezichtiging.

# Kellenstraat 40 's-Heerenberg



## Kenmerken

### Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1911

### Maten object

Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	52 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	77 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	294 m <sup>3</sup>

### Details

Ligging	Aan rustige weg, in centrum
Kabel	Nee

### Energie

### Energie label

Isolatie	D Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Nefit
Bouwjaar C.V.-ketel	2015
Eigendom	eigendom

### Tuin gegevens

Tuin	Achtertuint
Tuin diepte (cm)	180
Tuin breedte (cm)	350
Tuin oppervlakte (m <sup>2</sup> )	6
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	West
Kwaliteit	Normaal

## Locatie





# Kellenstraat 40 's-Heerenberg





Kellenstraat 40  
's-Heerenberg





Kellenstraat 40  
's-Heerenberg



Kellenstraat 40  
's-Heerenberg





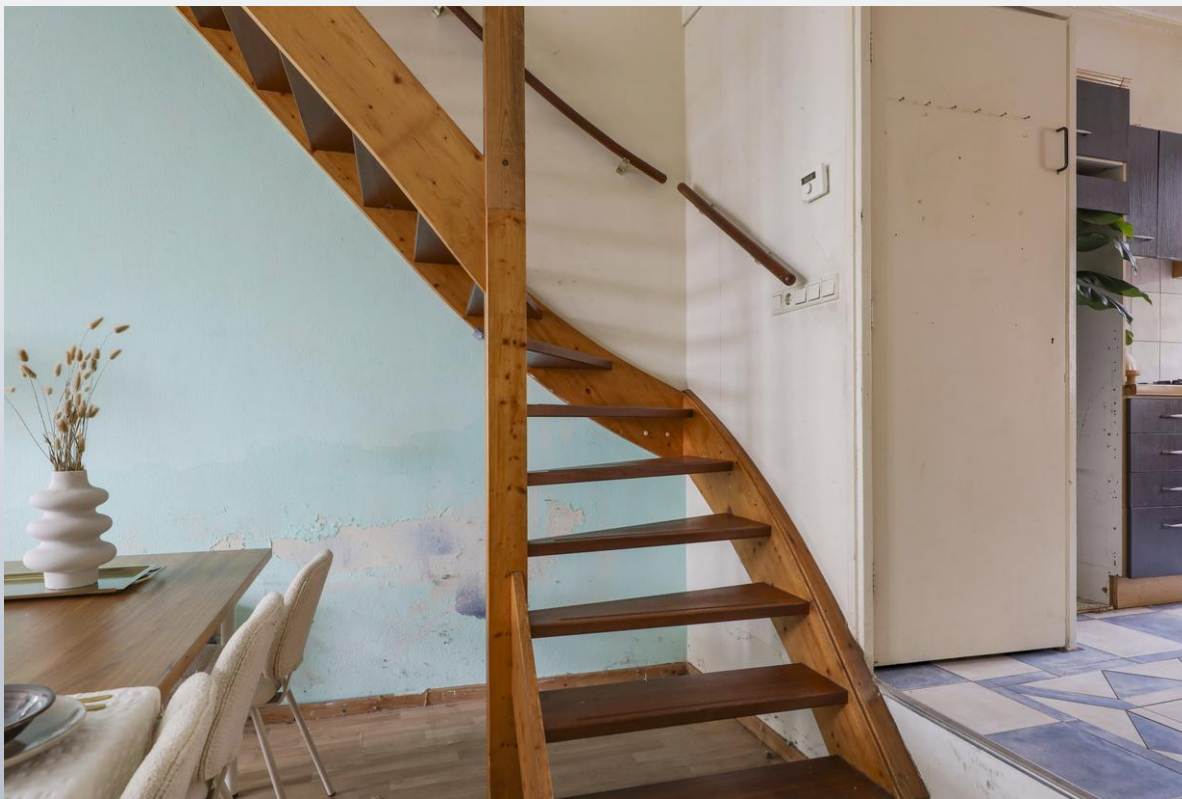
Kellenstraat 40  
's-Heerenberg



makelaars met meer...



Kellenstraat 40  
's-Heerenberg



makelaars met meer...

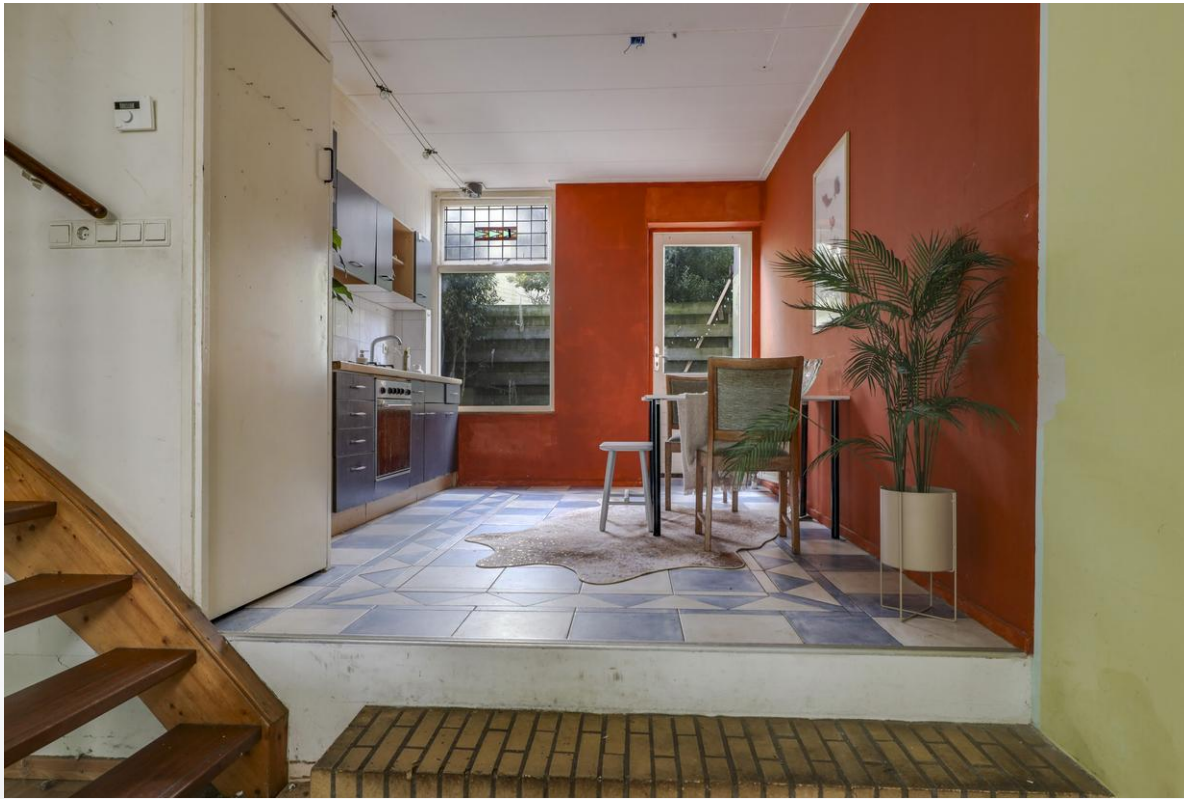
Kellenstraat 40  
's-Heerenberg



makelaars met meer...



Kellenstraat 40  
's-Heerenberg



makelaars met meer...

Kellenstraat 40  
's-Heerenberg



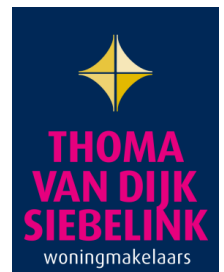
makelaars met meer...



Kellenstraat 40  
's-Heerenberg



Kellenstraat 40  
's-Heerenberg



makelaars met meer...



Kellenstraat 40  
's-Heerenberg



makelaars met meer...



Kellenstraat 40  
's-Heerenberg



makelaars met meer...



Kellenstraat 40  
's-Heerenberg



Kellenstraat 40  
's-Heerenberg



makelaars met meer...



Kellenstraat 40  
's-Heerenberg



makelaars met meer...

Kellenstraat 40  
's-Heerenberg





Kellenstraat 40  
's-Heerenberg



makelaars met meer...

Kellenstraat 40  
's-Heerenberg



makelaars met meer...



Kellenstraat 40  
's-Heerenberg



**Vergroot je  
kans op succes!**

Kies voor een  
NVM-aankoopmakelaar.

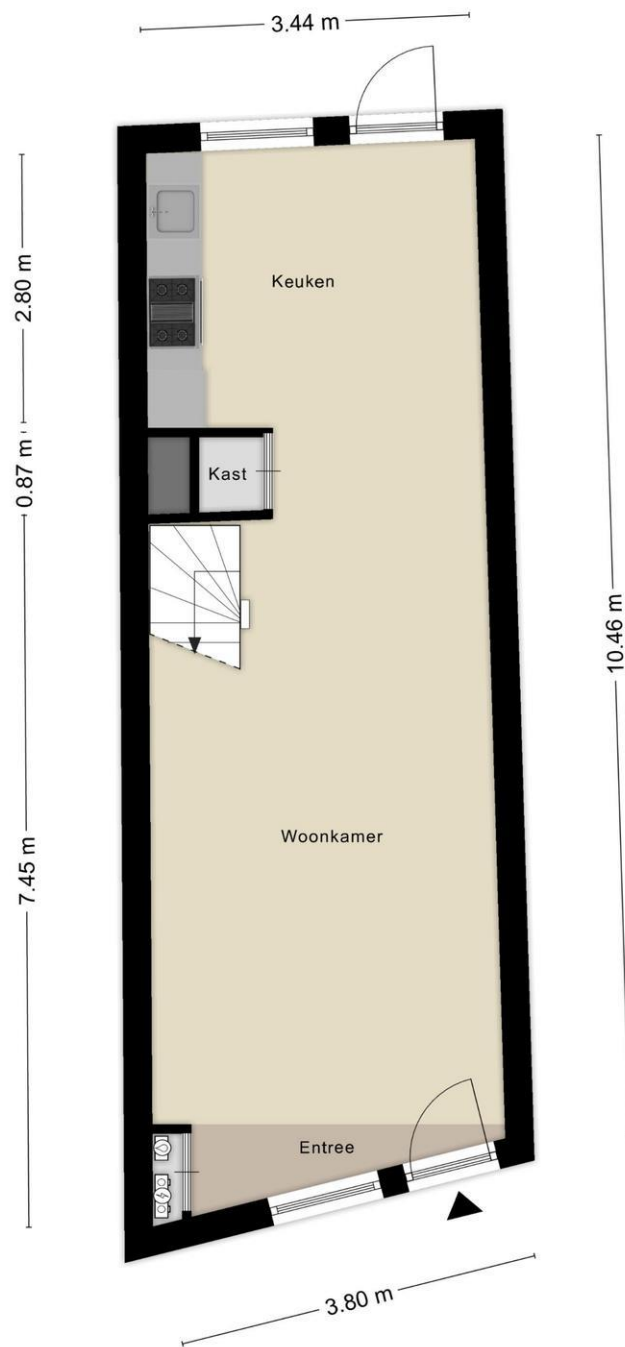


**Zeker weten.**



makelaars met meer...

Kellenstraat 40  
's-Heerenberg



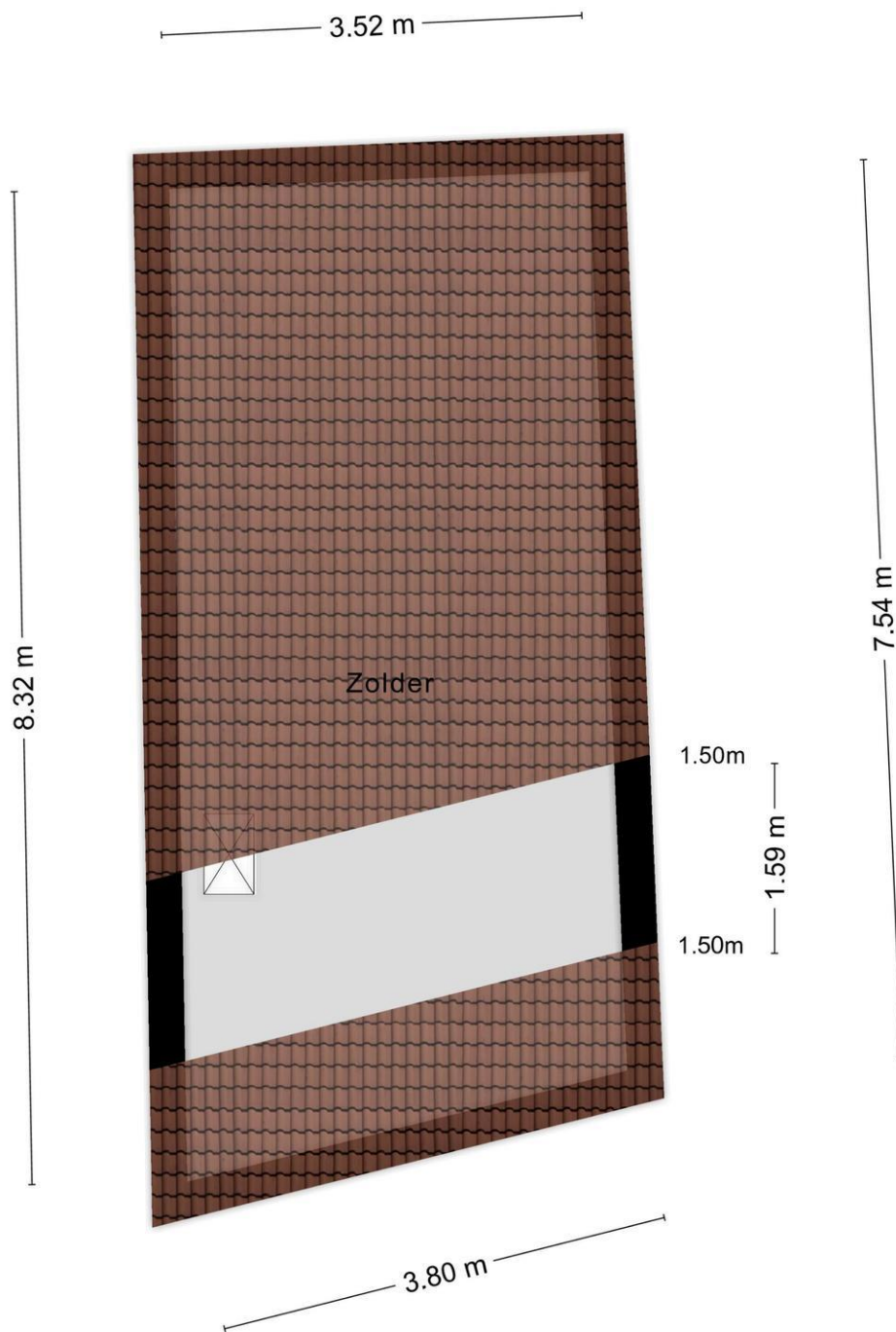
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kellenstraat 40 's-Heerenberg



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)



### 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 van Dijk Siebelink Makelaars  
Keppelseweg 15  
7001 CE DOETINCHEM  
Mailen kan ook:  
welkom@tvdsmakelaars.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 van Dijk Siebelink Makelaars

Keppelseweg 15

7001 CE DOETINCHEM

0314-36 62 62

welkom@tvdsmakelaars.nl

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...

