



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Hengeloseweg 59, 7021 MJ Zelhem

Bieden vanaf € 895.000,- k.k.



Omschrijving

Authentiek wonen in het Achterhoekse landschap – rietgedekte woonboerderij op een perceel van 5.195 m²

Aan de rand van Zelhem, verscholen in het prachtige coulisselandschap van de Achterhoek, ligt deze sfeervolle en uitstekend onderhouden woonboerderij uit 1899. De woning, gelegen op een perceel van maar liefst 5.195 m², biedt een unieke combinatie van landelijke rust, ultieme privacy en modern wooncomfort. Een plek waar u iedere dag kunt genieten van fluitende vogels, een weids uitzicht en een ongekeerde stilte – en dat op slechts enkele minuten van de dorpskern.

Wat direct opvalt, is de charmante rieten kap. Het natuurlijke dak past prachtig bij het omringende landschap en draagt bij aan de warme, authentieke uitstraling van de woning. De woonboerderij ligt circa 250 meter van de openbare weg, waardoor u verzekerd bent van rust en privacy. Rondom de woning ontvouwt zich een parkachtig aangelegde tuin met kleurrijke borders, gazon, een sierlijke vijver, een bosstrook, een karakteristiek prieel, een kapschuur en een moestuin. Het geheel ademt ruimte en vrijheid. Dankzij twee aanwezige puntstukken kunt u de tuin bovendien eenvoudig beregenen met grondwater.

De indeling

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een royale hal met genoeg ruimte voor bijvoorbeeld een werk- of leeshoek. De hal geeft toegang tot de ruime L-vormige woonkamer, waar grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht en een prachtig uitzicht op het omliggende groen. Een open haard maakt het plaatje compleet: dit is zo'n plek waar u zich direct thuis voelt. Vanuit de woonkamer stapt u de serre in, een heerlijke tuinkamer waar binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

De dichte keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en is in 2022 voorzien van een nieuw aanrechtblad en moderne inbouwapparatuur (allen van het merk Siemens). Op de begane grond vindt u daarnaast een ruime slaapkamer met royale vaste kastenwand en aansluitend een in 2022 geheel gemoderniseerde badkamer. Deze is voorzien van een inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en – net als de rest van de begane grond – comfortabele vloerverwarming.

De eerste verdieping biedt twee royale slaapkamers. Eén van de kamers beschikt over een diepe vaste kastenwand, de andere herbergt in een kastopstelling de warmtepomp en zonneboiler (beiden geplaatst in 2023). Ook is er op deze verdieping een tweede badkamer aanwezig, deze is eenvoudig en netjes. Hier vindt u een douchecabine, wastafel, tweede toilet en de aansluiting voor de wasmachine.

Dat het hier niet alleen fijn maar ook toekomstbestendig wonen is, blijkt uit de indrukwekkende lijst aan energiebesparende voorzieningen. De woning is volledig gasloos en beschikt over een warmtepomp, zonneboiler en maar liefst 30 zonnepanelen die discreet buiten het zicht op een hoek van het perceel zijn geplaatst. Het dak en de begane grondvloer zijn nageïsoleerd en er is een mix van dubbel glas, enkel glas met voorzetramen en enkel glas aanwezig. Dit alles heeft geresulteerd in een energielabel A+ – een bijzondere prestatie voor een karakteristieke woonboerderij als deze. De rieten kap heeft in 2023 nog groot onderhoud gehad en ook het buitenschilderwerk is recent nog uitgevoerd (2023/2024), waardoor het geheel keurig is onderhouden.

Hengeloseweg 59 Zelhem



De ligging van deze woning is werkelijk uniek: omringd door weilanden, houtwallen en een beschermd natuurgebied dat direct grenst aan het perceel. Hier kunt u uren wandelen over oude kerkpaden, wild spotten – van steenuilen tot patrijzen – en genieten van het ritme van de seizoenen. Tegelijkertijd zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik: het dorpscentrum van Zelhem met supermarkten, winkels, horeca en scholen ligt op fietsafstand. Ook uitvalswegen richting Doetinchem en andere plaatsen in de regio zijn vlot bereikbaar.

Scherpe bieden vanaf prijsstelling

Let op: De genoemde scherpe prijs betreft een **BIEDEN VANAF PRIJS**.

Dit betekent dat verkoper met je in onderhandeling gaat bij biedingen vanaf deze prijs.

Bijzonderheden:

- 30 zonnepanelen geplaatst in 2018
- Warmtepomp en zonneboiler geplaatst in 2023
- Rieten kap aangebracht in 2011 / 2012 en groot onderhoud gehad in 2023 / 2024
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2023 / 2024
- Badkamer begane grond vernieuwd in 2022
- Waterontharder aanwezig
- De woning is niet aangesloten op de riolering, er is een septic tank aanwezig die wordt onderhouden door de gemeente

Kortom: Hengeloseweg 59 is een bijzondere plek voor wie het leven buiten wil omarmen, zonder in te leveren op comfort en duurzaamheid. Een warm en karaktervol huis op een adembenemend perceel, met ruimte om te ademen, te groeien en te genieten.

Kom langs, voel de rust – en ontdek hoe thuis hier voelt.

Hengeloseweg 59 Zelhem



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Woonboerderij
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1899

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas, Voorzetramen

Maten object

Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	5.195 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	176 m ²
Inhoud woning	559 m ³

Verwarming

Open haard,
Vloerverwarming
gedeeltelijk,
Warmtepomp
Zonneboiler,
Zonnecollectoren

Warmwater

Details

Ligging	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Ja

Tuin gegevens

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Fraai aangelegd

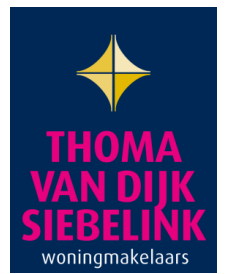
Locatie



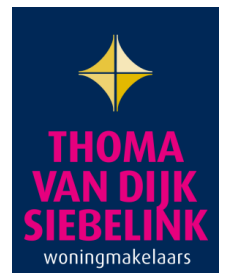
Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



makelaars met meer...

Hengelseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengelseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengelseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengelseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



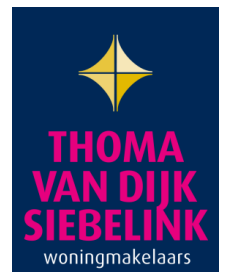
Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem

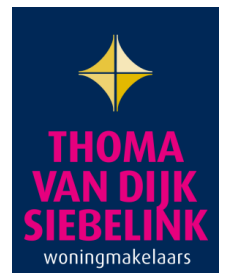


makelaars met meer...

Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



makelaars met meer...

Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengelseweg 59
Zelhem



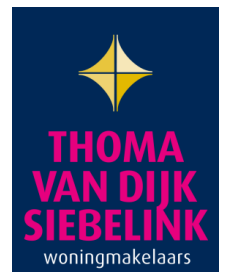
Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengelseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



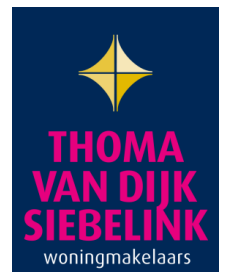
Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



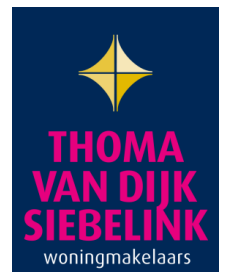
Hengelseweg 59
Zelhem



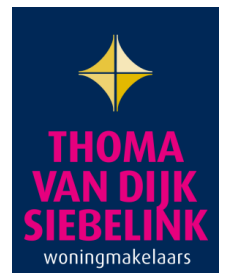
Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengeloseweg 59
Zelhem



makelaars met meer...

Hengeloseweg 59
Zelhem



Vergroot je kans op succes!

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.

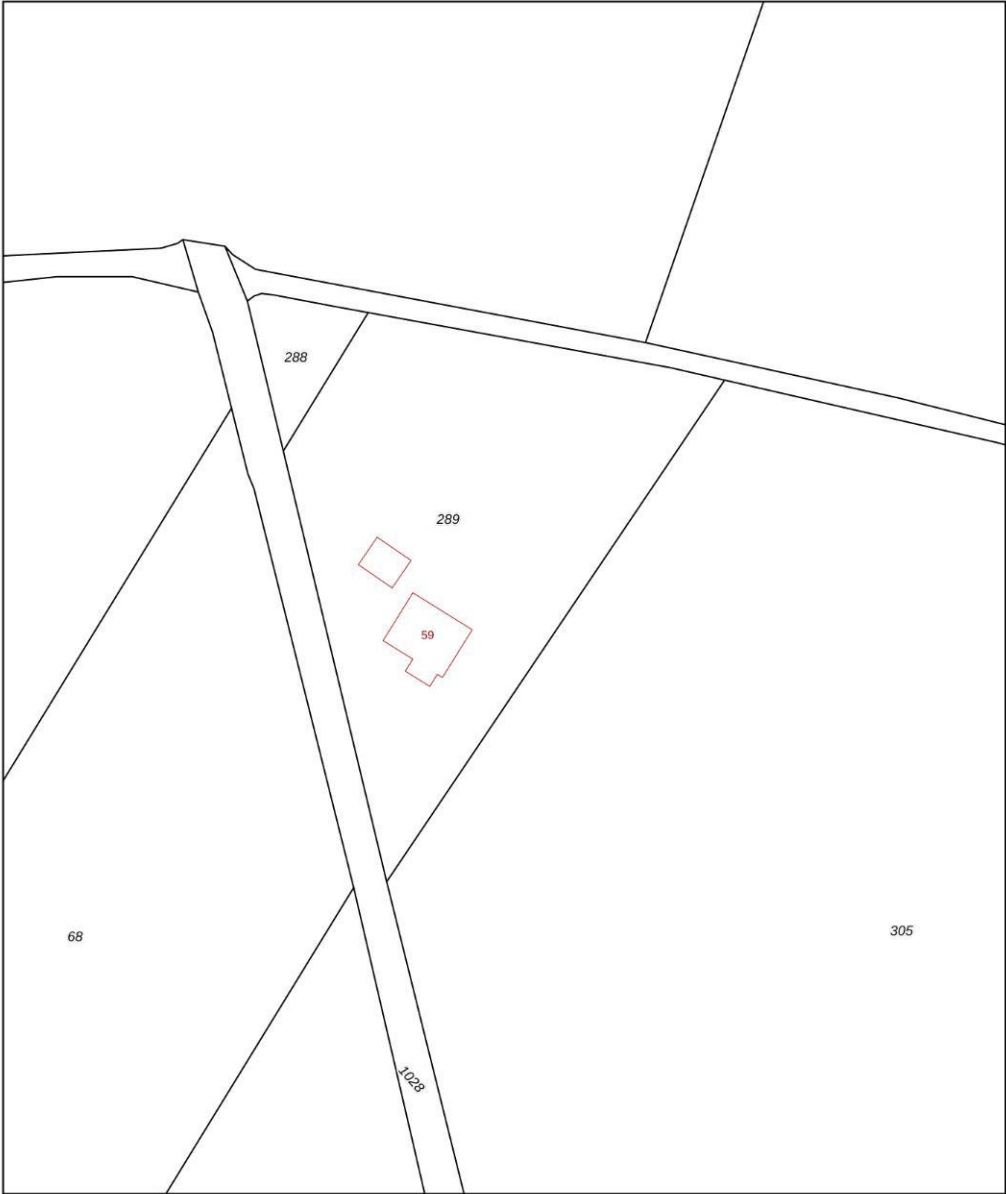


Hengeloseweg 59
Zelhem



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 10 20 30 40 50m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Zelhem

Sectie U

Perceel 289

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 augustus 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Hengeloseweg 59
Zelhem



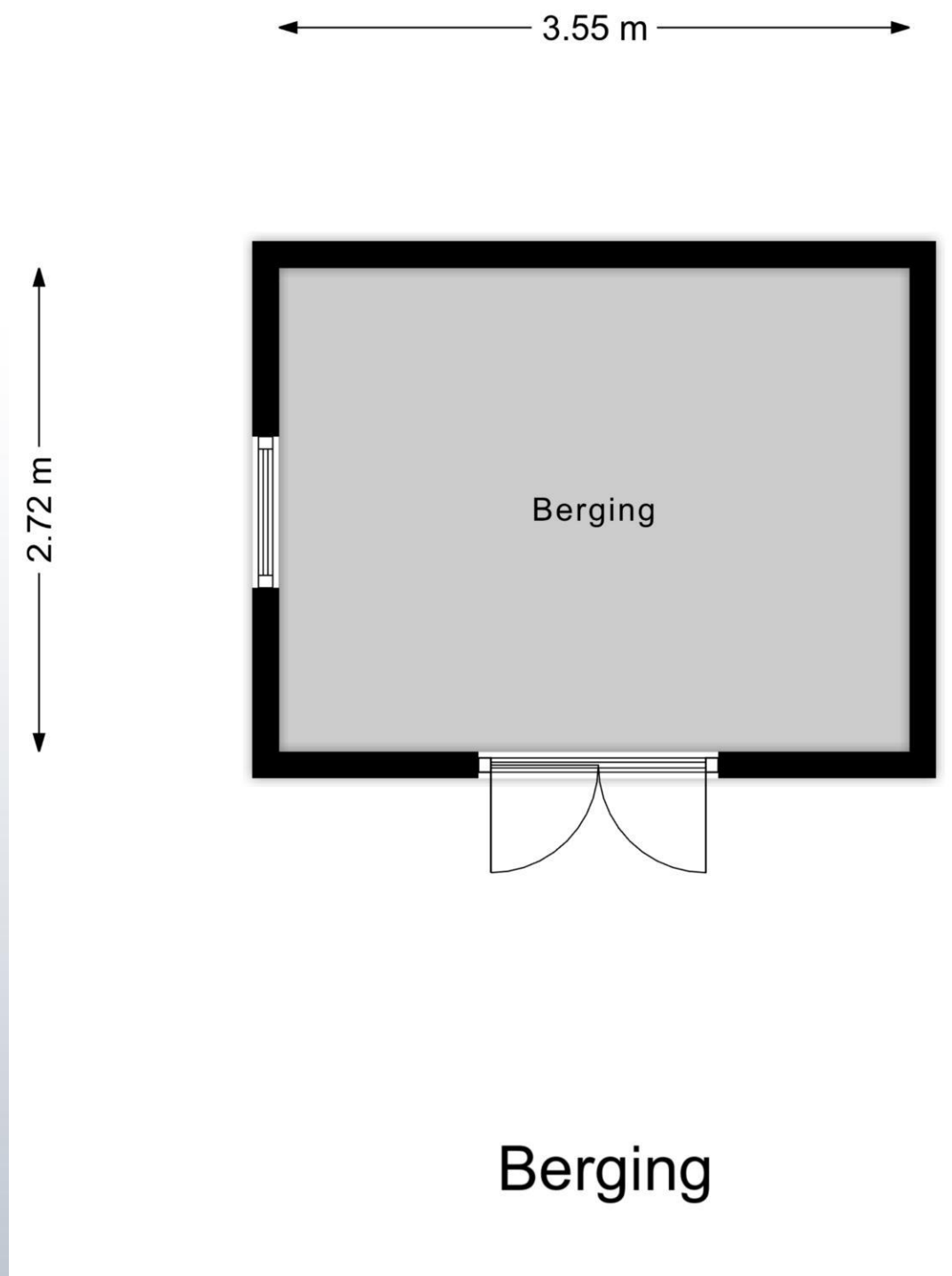
Begane Grond

Hengeloseweg 59
Zelhem

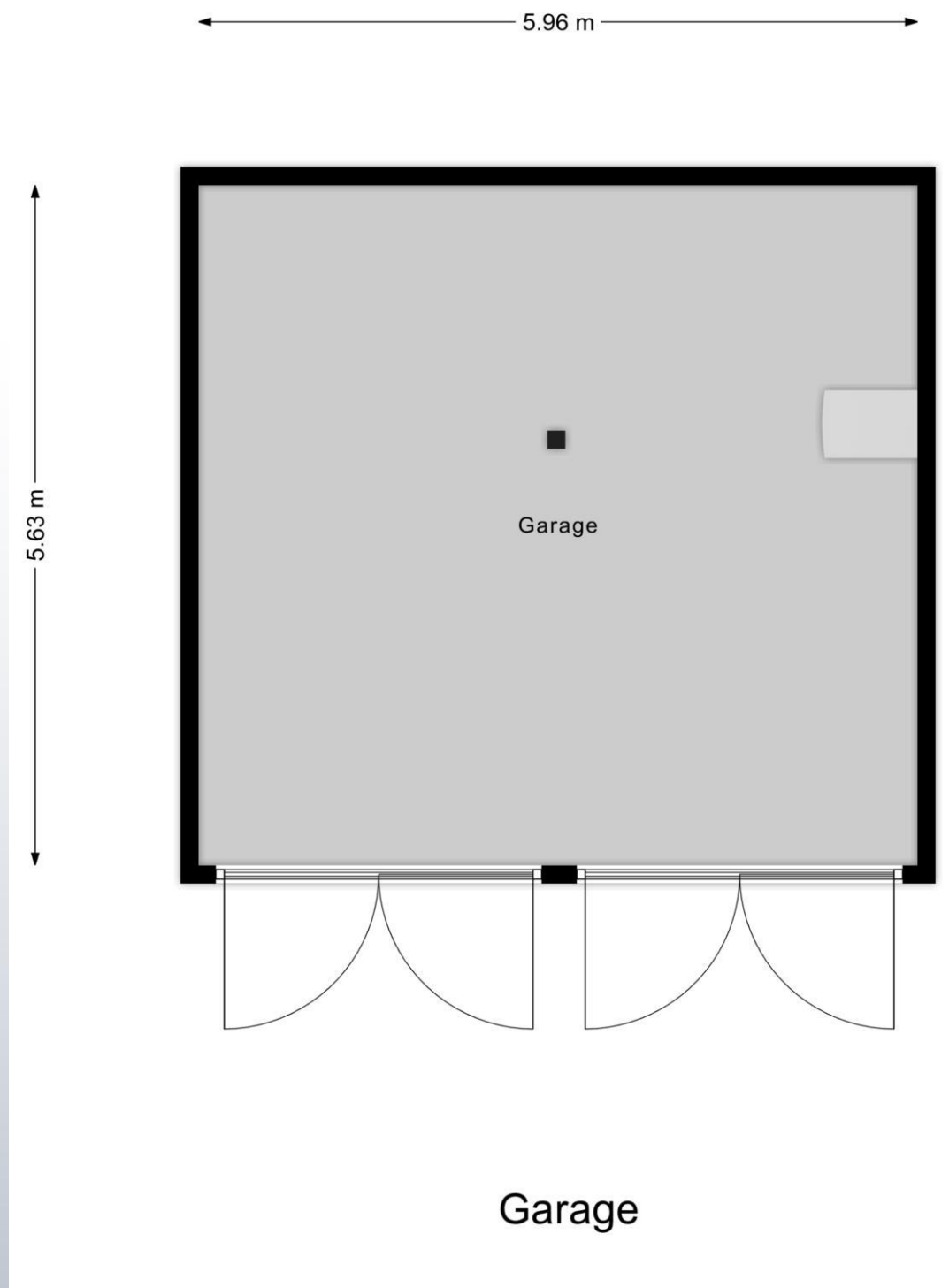


1e Verdieping

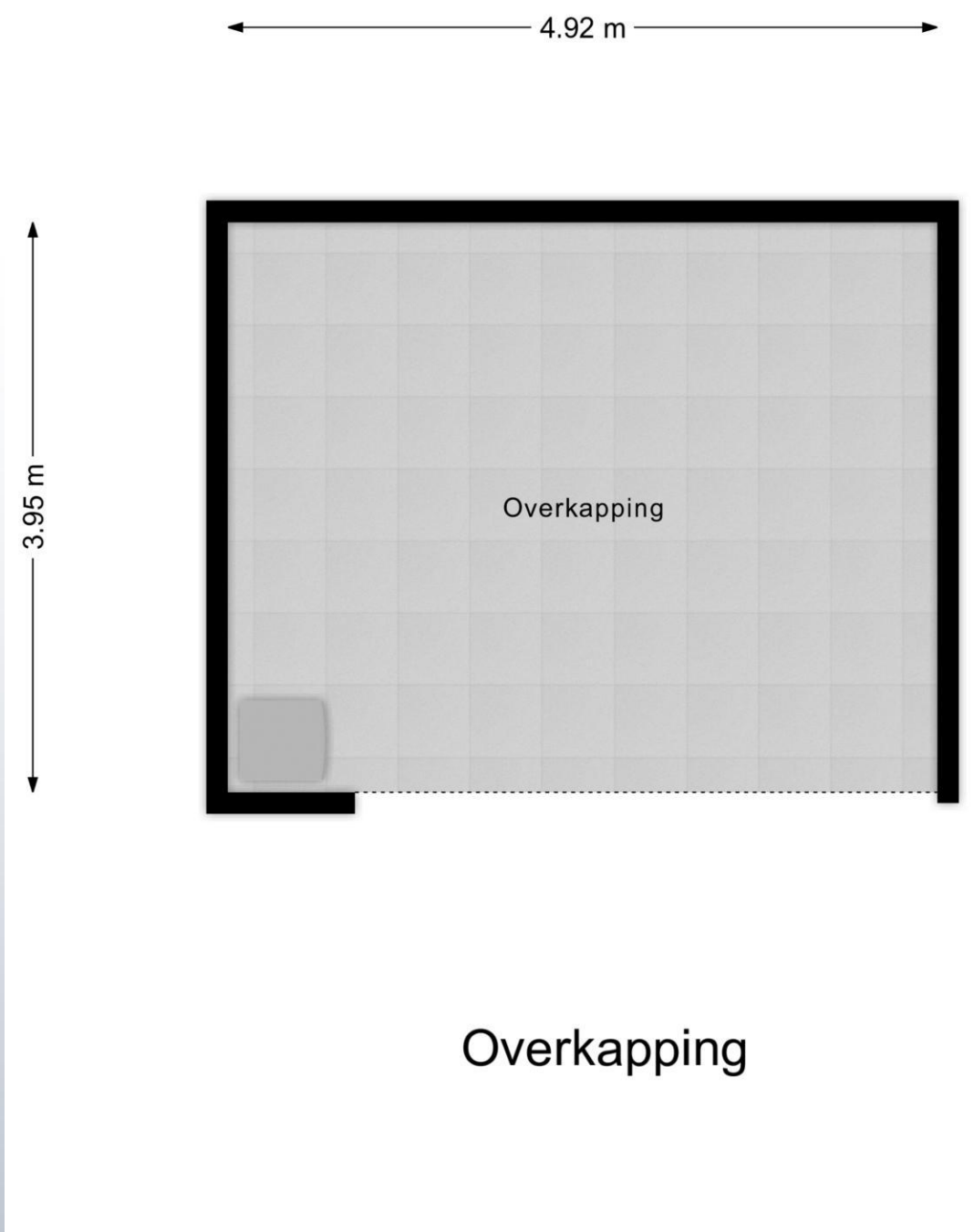
Hengeloseweg 59
Zelhem



Hengelseweg 59
Zelhem



Hengelseweg 59
Zelhem



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☒	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☒	☐	☐	☐
– Jaloerieën	☒	☐	☐	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐

Algemene informatie

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☒	☐	☐	☐
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Algemene informatie



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☐	☐	☐	☒
– Boiler	☒	☐	☐	☐
– Geiser	☐	☐	☐	☒
– Warmtepomp	☒	☐	☐	☐
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒

Algemene informatie

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Overig				
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:				
–				

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:

Voorbereiden

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...

