



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Poelsweg 10, 7256 AG Keijenborg

Vraagprijs € 500.000,- k.k.



Omschrijving

Vrijstaand wonen met volop ruimte, rust en groen – Poelsweg 10, Keijenburg

Bent u op zoek naar een vrijstaande woning op een ruime kavel, met volop privacy én de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen? Dan is Poelsweg 10 in Keijenburg beslist het bezichtigen waard! Deze karakteristieke woning uit 1930 ligt op een rustige locatie in het sfeervolle dorp en biedt een groene oase van rust, compleet met een fraai aangelegde tuin, vijverpartij en een grote vrijstaande garage met bergzolder.

Met een perceel van ca. 767 m², een levensloopbestendige indeling en ligging op een rustige plek in het dorp, woont u hier ruim, comfortabel en in harmonie met de natuur.

Wonen in het hart van de Achterhoek

Keijenburg is een charmant en gemoedelijk dorp in de gemeente Bronckhorst, waar het Achterhoekse plattelandsleven volop voelbaar is. De actieve dorpsgemeenschap, de rust van het buitengebied én de nabijheid van steden als Doetinchem en Zutphen maken het tot een geliefde woonomgeving. Wandelen, fietsen en genieten van het buitenleven kan hier letterlijk vanuit de voordeur.

Indeling van de woning

Begane grond

Via de entree komt u in de ruime hal met trapopgang, garderobe en meterkast. De royale slaapkamer op de begane grond biedt in combinatie met de naastgelegen badkamer (voorzien van ligbad, aparte douche, wastafel en toilet) de perfecte basis voor levensloopbestendig wonen.

De halfopen keuken beschikt over een gezellige eethoek en staat in directe verbinding met de lichte, uitgebouwde woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier dagelijks van een prachtig uitzicht op de tuin en het omliggende groen. Vanuit de woonkamer zijn zowel de kelder als de praktische bijkeuken bereikbaar. De bijkeuken is voorzien van een extra keukenblok en de aansluitingen voor wasapparatuur.

Eerste verdieping

Op de verdieping bevinden zich vier slaapkamers, waarvan twee met vaste kasten. Boven de uitbouw bevindt zich een praktische bergzolder waar tevens de cv-installatie is geplaatst.

Buitenleven en bijgebouwen

De tuin rondom de woning is met zorg aangelegd en vormt een groene, beschutte leefomgeving met volop privacy. De sfeervolle vijverpartij draagt bij aan de rustgevende uitstraling van het geheel. Onder de overkapping is het heerlijk vertoeven op zonnige dagen of tijdens zwoele zomeravonden.

In de tuin staat een ruime, vrijstaande garage met bergzolder — ideaal voor hobbyisten, als werkruimte of voor het stallen van uw voertuigen.

Bijzonderheden

- Let op! woning wordt aangeboden met afwijkend kadastraal perceel, kadastrale inmeting zal op kosten van verkoper bij overdracht verwerkt worden
- Inhoud 620 m³ / woonoppervlakte 133 m²
- Rustige ligging in het dorp Keijenburg
- Nabij Doetinchem en Zutphen (15 autominuten)
- Sfeervolle tuin met vijverpartij en overkapping
- Speeltuin, sportvelden en basisschool in nabije omgeving
- Woning dient gemoderniseerd te worden
- Energielabel D

Is dit uw nieuwe thuis?

Poelsweg 10 biedt alles voor wie op zoek is naar vrijheid, ruimte en het echte buitenleven – met de gemakken van het dorp én de stad binnen handbereik. Neem contact met ons op voor een bezichtiging en ontdek de mogelijkheden van deze unieke plek in de Achterhoek.

Poelsweg 10 Keijenburg



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1930

Maten object

Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	767 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	133 m ²
Inhoud woning	620 m ³

Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, landelijk gelegen
Kabel	Nee

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Nefit
Bouwjaar C.V.-ketel	2000
Eigendom	eigendom

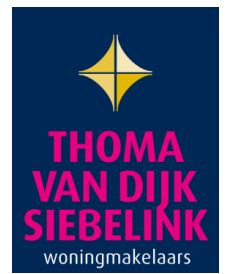
Tuin gegevens

Tuin	Tuin rondom, zonneterras
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Locatie

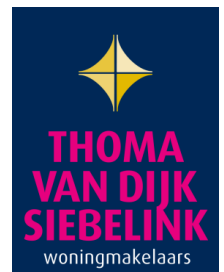


Poelsweg 10
Keijenborg



makelaars met meer...

Poelsweg 10
Keijenburg



makelaars met meer...

Poelsweg 10
Keijenburg



Poelsweg 10
Keijenborg



Poelsweg 10
Keijenborg



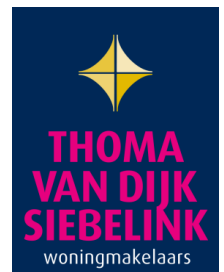
Poelsweg 10
Keijsburg



Poelsweg 10
Keijenborg

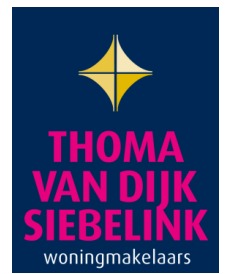


Poelsweg 10
Keijsburg



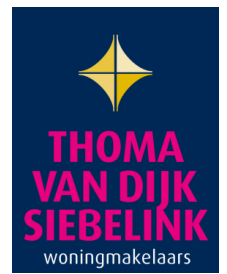
makelaars met meer...

Poelsweg 10
Keijenborg



makelaars met meer...

Poelsweg 10
Keijenburg



makelaars met meer...

Poelsweg 10
Keijenburg



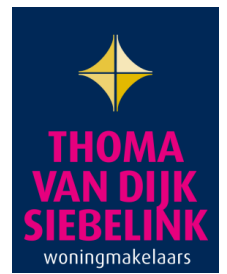
Poelsweg 10
Keijenburg



Poelsweg 10
Keijenburg



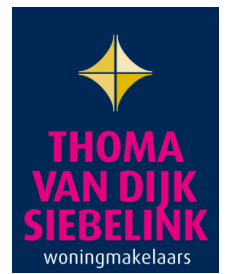
Poelsweg 10
Keijenburg



Poelsweg 10
Keijenburg



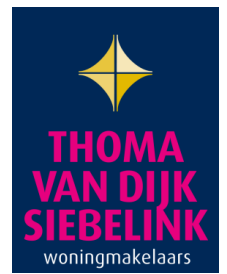
Poelsweg 10
Keijenburg



Poelsweg 10
Keijenburg



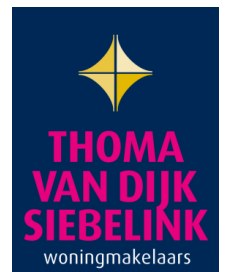
Poelsweg 10
Keijenburg



Poelsweg 10
Keijenburg



Poelsweg 10
Keijenburg

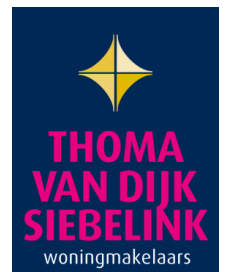


makelaars met meer...

Poelsweg 10
Keijenburg



Poelsweg 10
Keijenburg

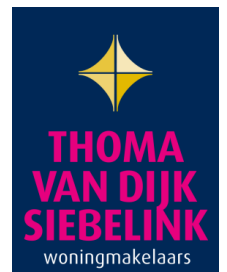


makelaars met meer...

Poelsweg 10
Keijenburg

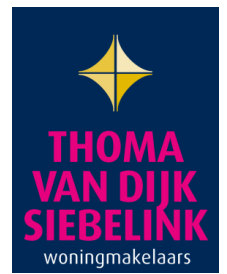


Poelsweg 10
Keijenborg



makelaars met meer...

Poelsweg 10
Keijenburg



makelaars met meer...

Poelsweg 10
Keijenburg



Poelsweg 10
Keijenburg



"Een huis dat helemaal bij jullie past?"

Kies een deskundig en betrokken
NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou



makelaars met meer...

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
Perceelnummer

25
Huisnummer

 Vastgestelde kadastrale grens

 Voorlopige kadastrale grens

 Administratieve kadastrale grens

 Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Hengelo Gelderland

Secctie G

Perceel 2133

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 11 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

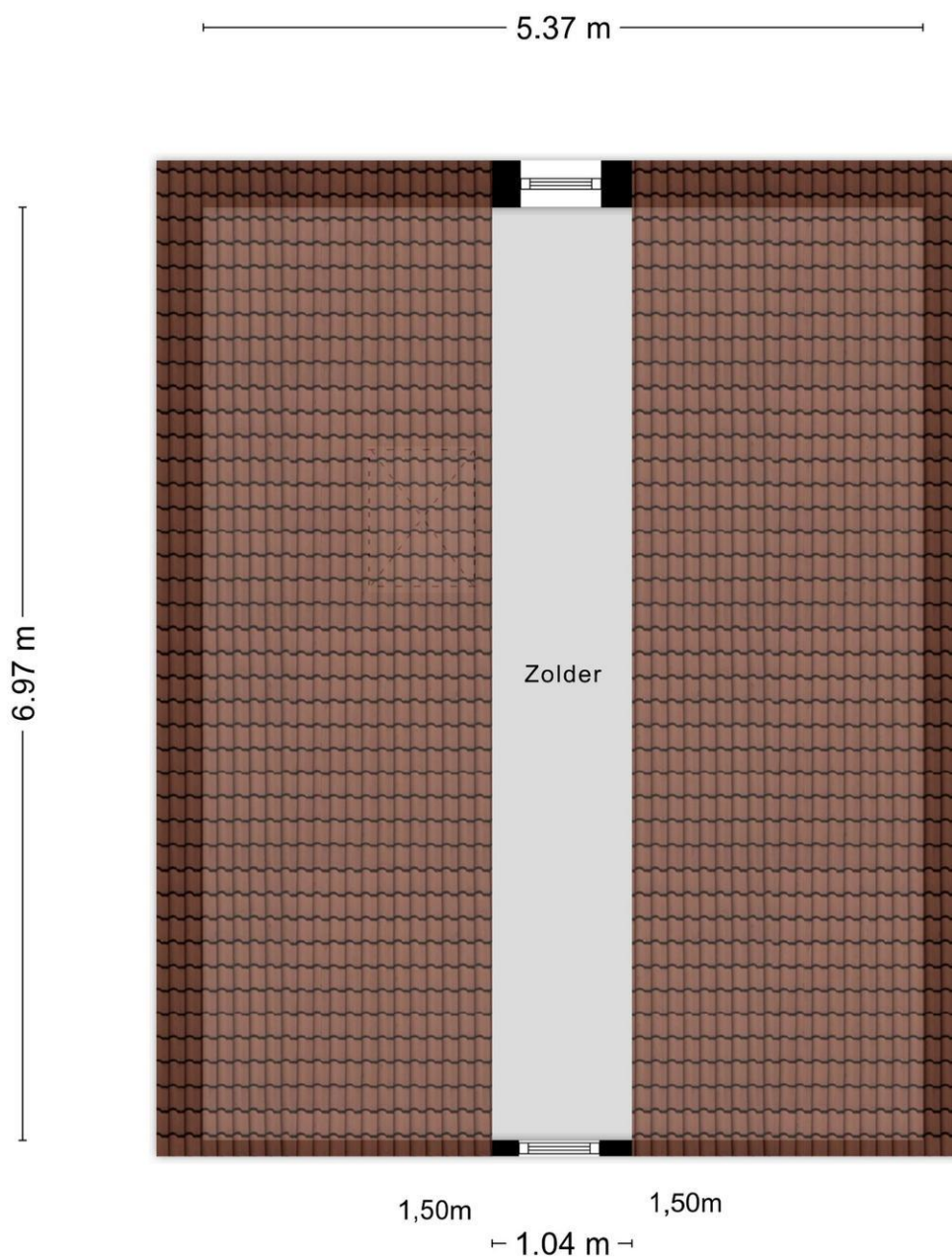


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



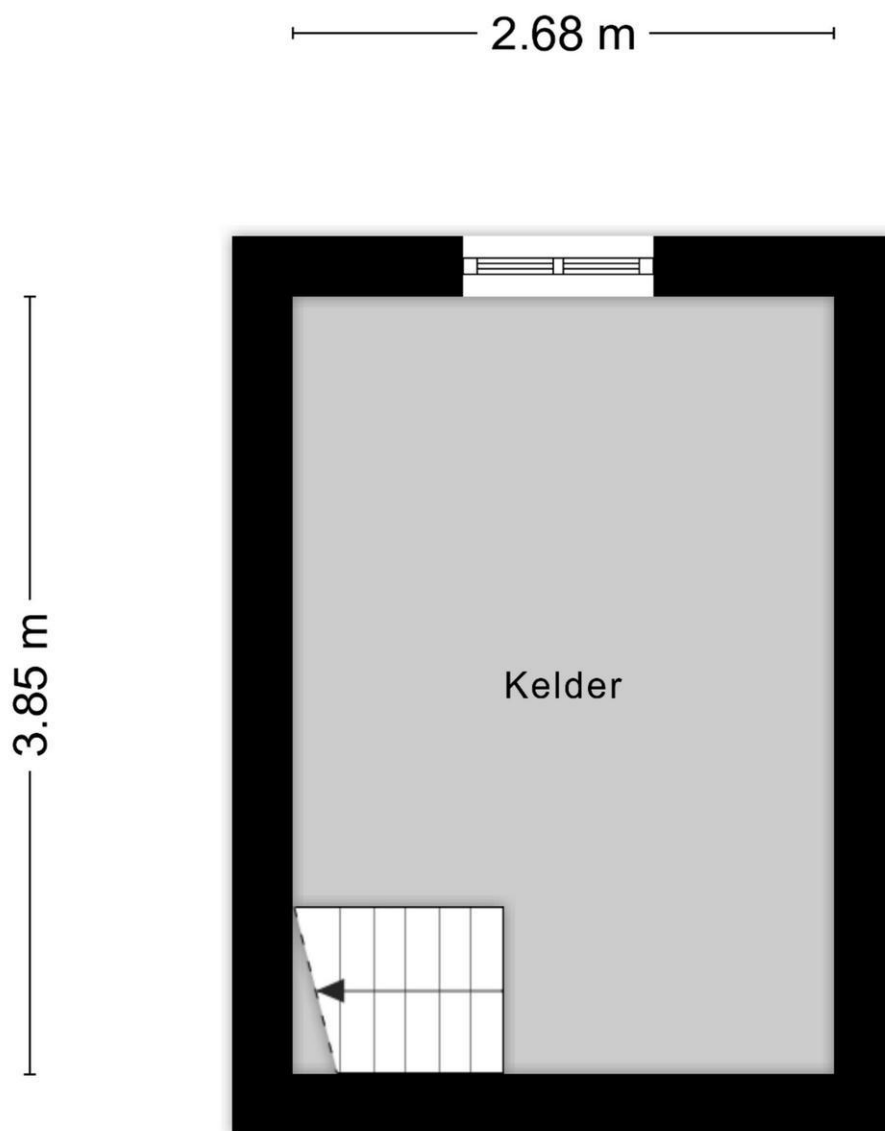
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Poelsweg 10
Keijenborg



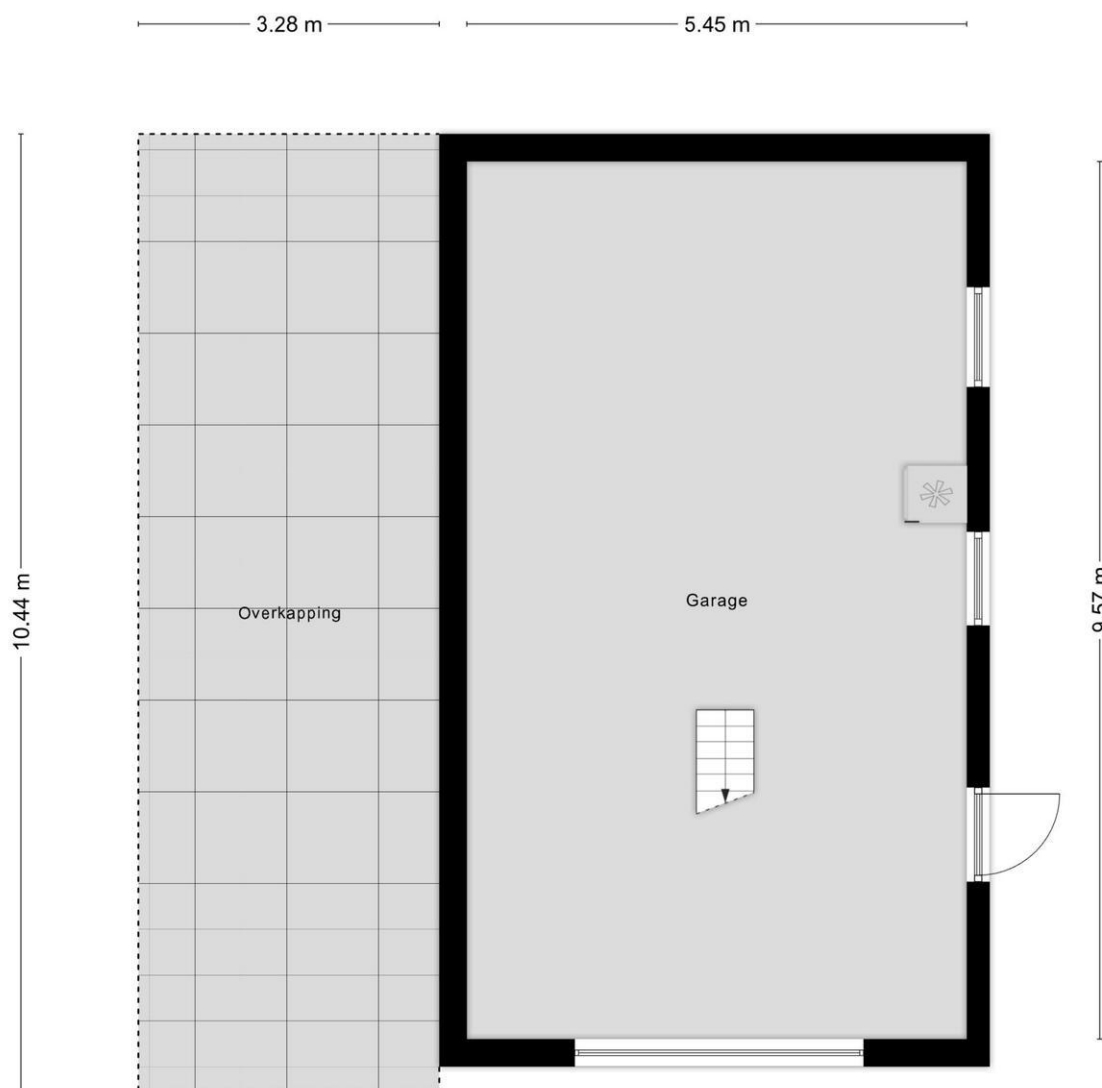
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Poelsweg 10
Keijenburg



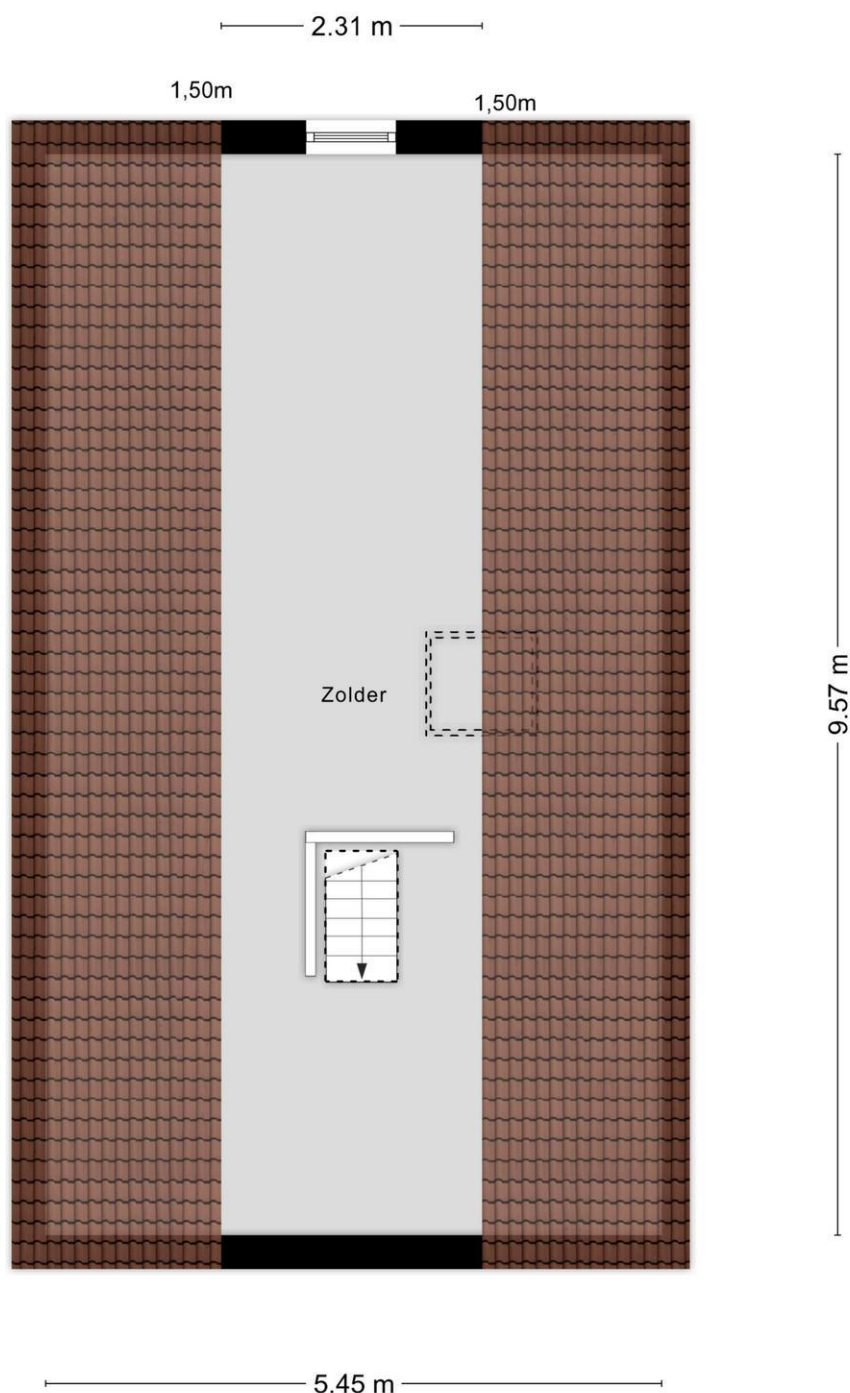
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Poelsweg 10
Keijenborg



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

Poelsweg 10
Keijenborg



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

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:				
– tv kast kast kamer	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☒	☐	☐	☐
– Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Lamellen	☒	☐	☐	☐
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
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	☐	☐	☐	☒
– handdoekhaak	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

	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	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
waterontharder	☐	☐	☒	☐
	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
schuur	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- maairobot	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒

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 & waardebepaling

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...

