



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Kruisbergseweg 18, 7021 LP Zelhem

Vraagprijs € 449.000,- k.k.



Omschrijving

Knus wonen met een zee van buitenruimte

Soms kom je een huis tegen dat je meteen een goed gevoel geeft. Zo'n huis waar niet alleen de binnenkant telt, maar waar het buitenleven minstens zo belangrijk is. Welkom aan de Kruisbergseweg 18 in Velswijk (Zelhem). Een charmante, vrijstaande woning met een warme uitstraling, gelegen op een vrije, landelijke locatie met uitzicht over de weilanden – en met een tuin waarin je eindeloos kunt genieten.

Waarom je hier blij van wordt:

- Een perceel van 525 m² met een fraai aangelegde tuin, meerdere terrassen, twee vijvers én achterin een royale overkapping met een gezellige “pipowagen”. Ideaal voor logees of gewoon een heerlijke chillplek.
- Vrijstaande stenen garage met vliering, elektra, water, een smeerput en achter de garage nog een houten berging. En parkeren? Geen probleem: de oprit biedt plek aan meerdere auto's.
- Zonnepanelen (13 stuks, 2022), dubbele beglazing, dakisolatie, CV-ketel uit 2017 en recent schilderwerk (2023) – goed voor de portemonnee en het wooncomfort!
- Twee airco's (2023), een centraal stofzuigsysteem en een puntstuk met grondwaterpomp (2024) maken het plaatje compleet.

De indeling van de woning is als volgt:

Kelder

Provisiekelder voor extra opbergruimte, waar zich onder andere de meterkast, het centraal stofzuigsysteem en de grondwaterpomp bevinden.

Begane grond

Binnen stap je een lichte, L-vormige woonkamer in. De houtkachel zorgt voor een gezellige sfeer op koude dagen, terwijl de eikenhouten vloer warmte en karakter toevoegt. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd met een ruime leefkeuken, compleet met inbouwapparatuur en openslaande deuren naar het terras. Hier komen binnen en buiten op een natuurlijke manier samen. De badkamer bevindt zich ook op de begane grond en is voorzien van onder andere een douche/zitbad, wastafelmeubel, een toilet, een bidet en plek voor de wasmachine en -droger.

1e verdieping

Op de eerste verdieping vind je twee ruime slaapkamers, waarvan één met een royale kastenwand. De tweede slaapkamer heeft een inbouwkast. Ook op deze etage is de vloer afgewerkt met een eikenhouten vloer.

Bergzolder

Vanuit de overloop is er, middels een vlizotrap, toegang tot een praktische bergzolder.

Maar eerlijk is eerlijk: dit huis koop je vooral voor de plek en de buitenruimte. De tuin is een oase van groen, met meerdere terrassen, twee vijvers en achterin een royale overkapping mét een gezellige “pipowagen”. Ideaal voor logees of gewoon een heerlijke chillplek om zelf even tot rust te komen. De tuin is maar liefst ca. 23 meter diep en biedt je volop privacy én mogelijkheden om te genieten van het buitenleven.

Met het gezellige dorpscentrum van Zelhem op slechts vijf minuten rijden en Doetinchem op circa acht minuten afstand, combineer je hier de rust van het buitenleven met de nabijheid van voorzieningen.

Ben jij op zoek naar een huis waar je niet alleen kunt wonen, maar vooral kunt genieten van het leven buiten? Dan voelt deze plek straks als thuiskomen.

Kruisbergseweg 18 Zelhem



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1955

Maten object

Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	525 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	93 m ²
Inhoud woning	383 m ³

Details

Ligging	Aan drukke weg, vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Schuur / berging	Aangebouwd hout
Kabel	Ja

Energie

Energielabel	E
Isolatie	Dakisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Houtkachel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Remeha
Bouwjaar C.V.-ketel	2017
Eigendom	eigendom

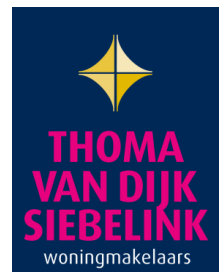
Tuin gegevens

Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Tuin diepte (cm)	2.300
Tuin breedte (cm)	1.100
Tuin oppervlakte (m ²)	253
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Locatie

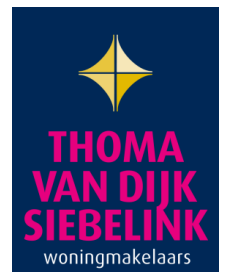


Kruisbergseweg 18
Zelhem



makelaars met meer...

Kruisbergseweg 18
Zelhem



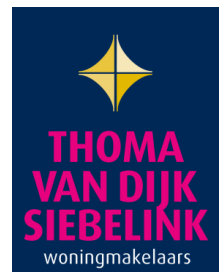
makelaars met meer...

Kruisbergseweg 18
Zelhem



makelaars met meer...

Kruisbergseweg 18
Zelhem



makelaars met meer...

Kruisbergseweg 18
Zelhem



Kruisbergseweg 18
Zelhem



makelaars met meer...

Kruisbergseweg 18
Zelhem



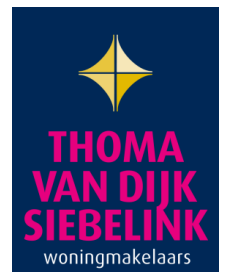
Kruisbergseweg 18
Zelhem



Kruisbergseweg 18
Zelhem



Kruisbergseweg 18
Zelhem



makelaars met meer...

Kruisbergseweg 18
Zelhem



Kruisbergseweg 18
Zelhem



Kruisbergseweg 18
Zelhem



Kruisbergseweg 18
Zelhem



Kruisbergseweg 18
Zelhem

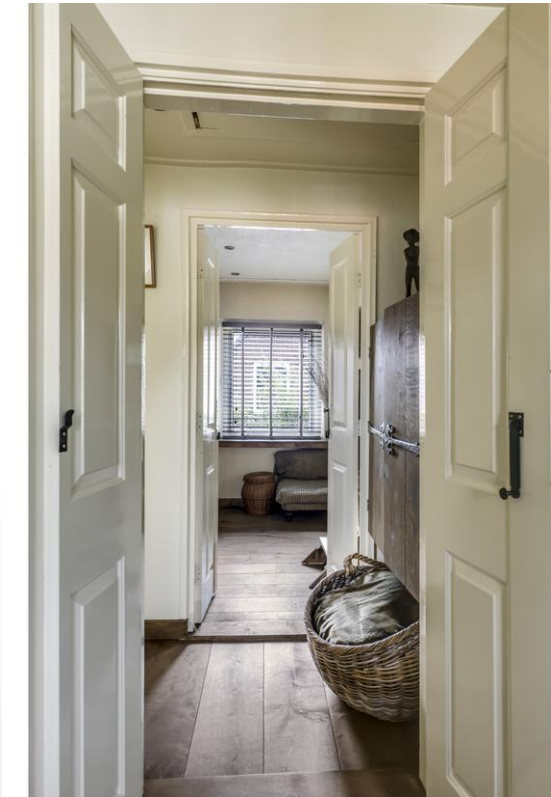


Kruisbergseweg 18
Zelhem



makelaars met meer...

Kruisbergseweg 18
Zelhem



Kruisbergseweg 18
Zelhem



Kruisbergseweg 18
Zelhem



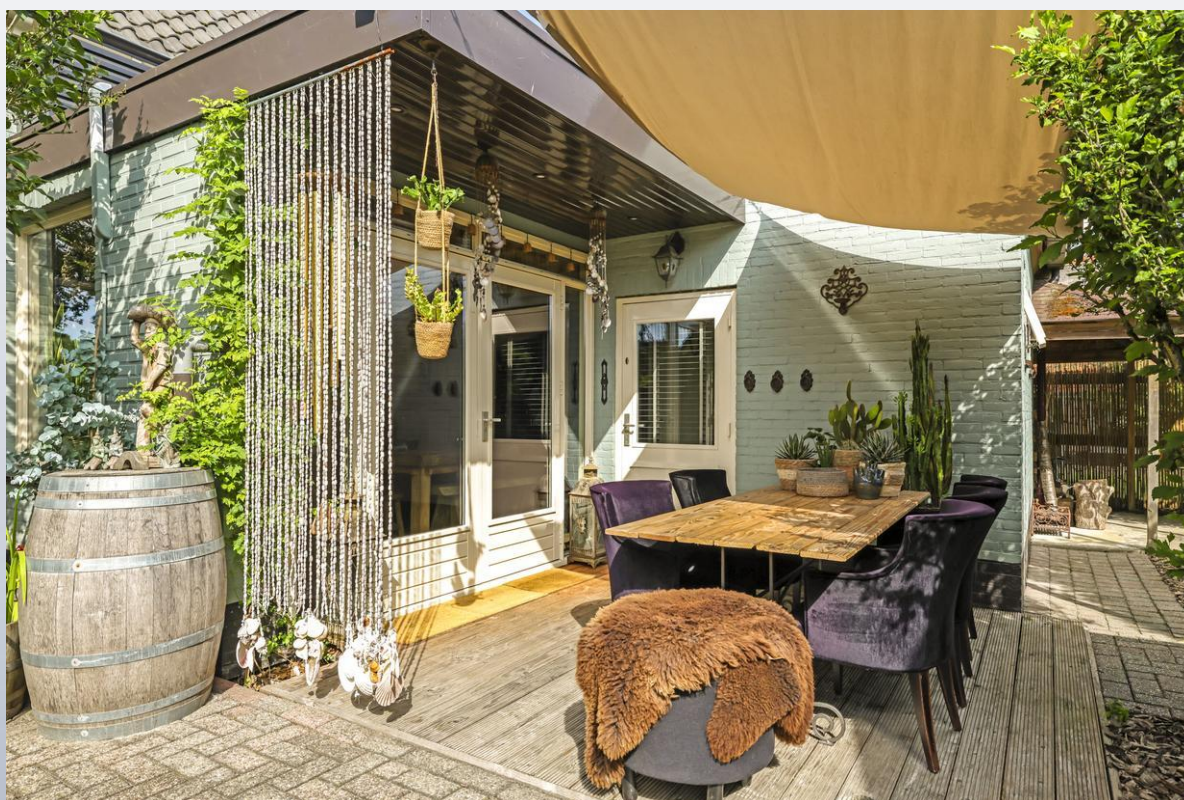
Kruisbergseweg 18
Zelhem



Kruisbergseweg 18
Zelhem



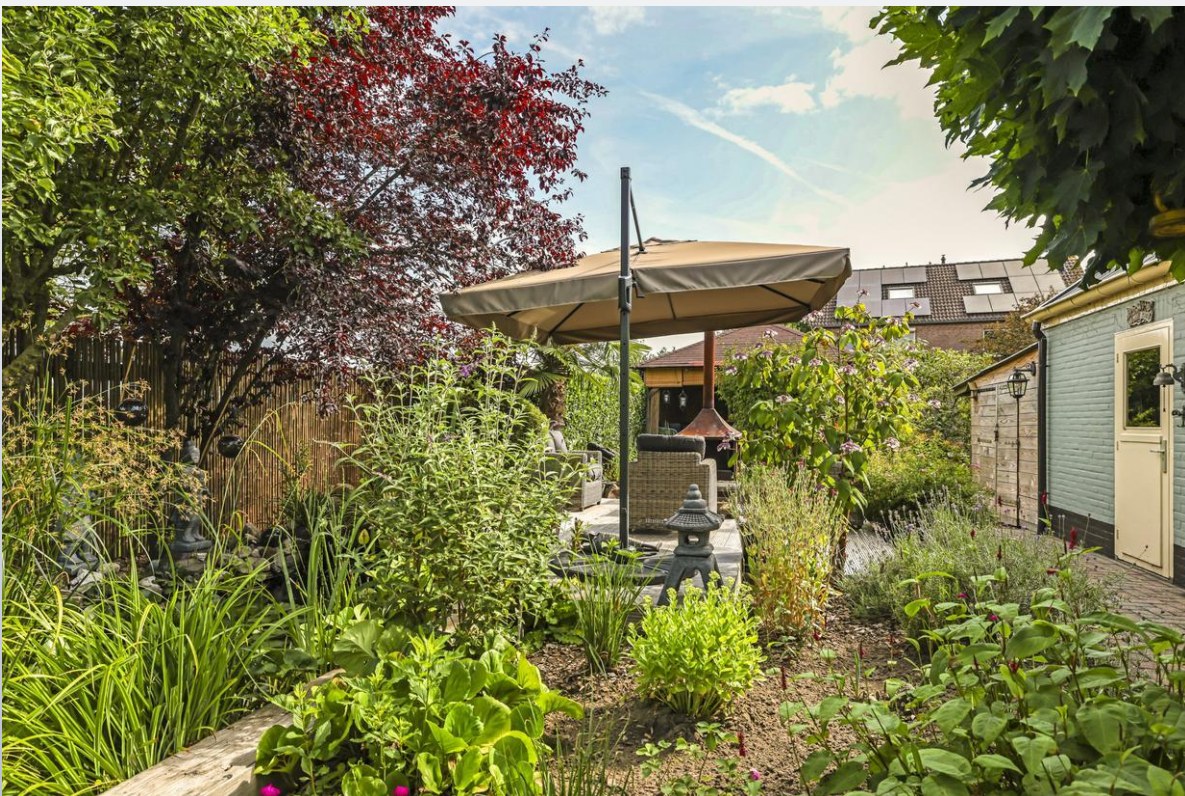
Kruisbergseweg 18
Zelhem



Kruisbergseweg 18
Zelhem



Kruisbergseweg 18
Zelhem



Kruisbergseweg 18
Zelhem



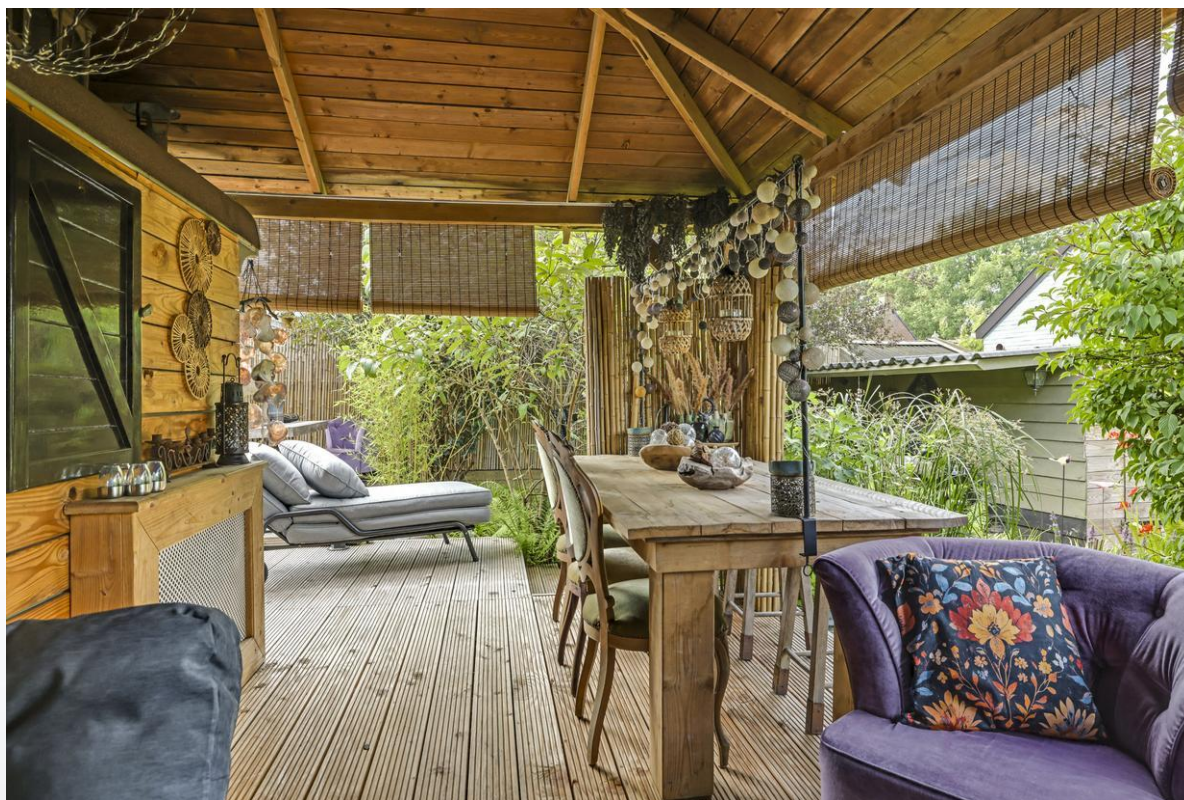
Kruisbergseweg 18
Zelhem



Kruisbergseweg 18
Zelhem



Kruisbergseweg 18
Zelhem



Kruisbergseweg 18
Zelhem



Kruisbergseweg 18
Zelhem

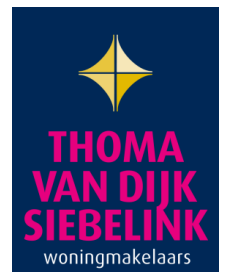


Kruisbergseweg 18
Zelhem



makelaars met meer...

Kruisbergseweg 18
Zelhem



makelaars met meer...

Kruisbergseweg 18
Zelhem



makelaars met meer...

Kruisbergseweg 18
Zelhem



"Een huis dat helemaal bij jullie past?"

Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou



makelaars met meer...

Kruisbergseweg 18
Zelhem



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Zelhem

Sectie T

Perceel 774

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.

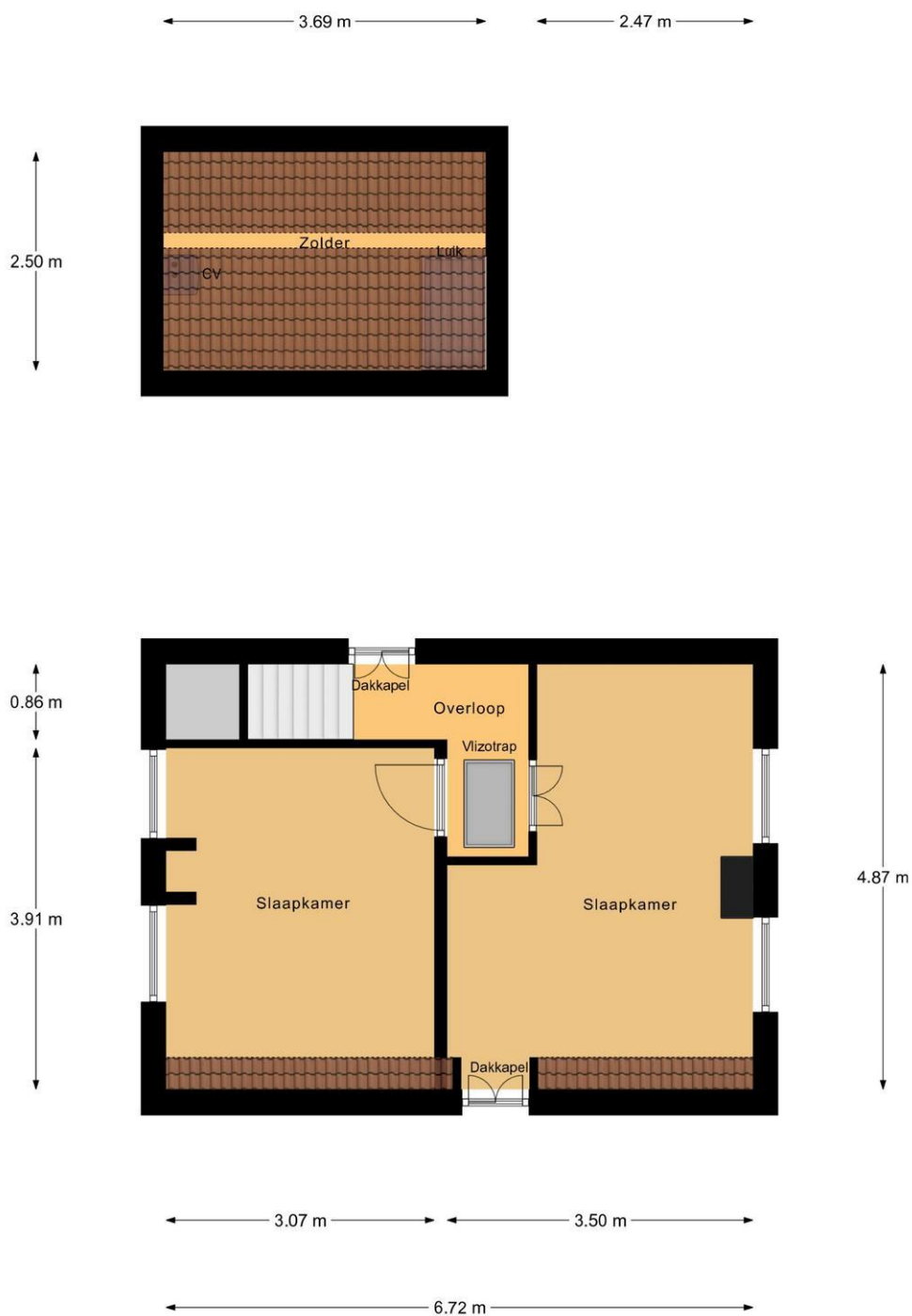
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Kruisbergseweg 18
Zelhem



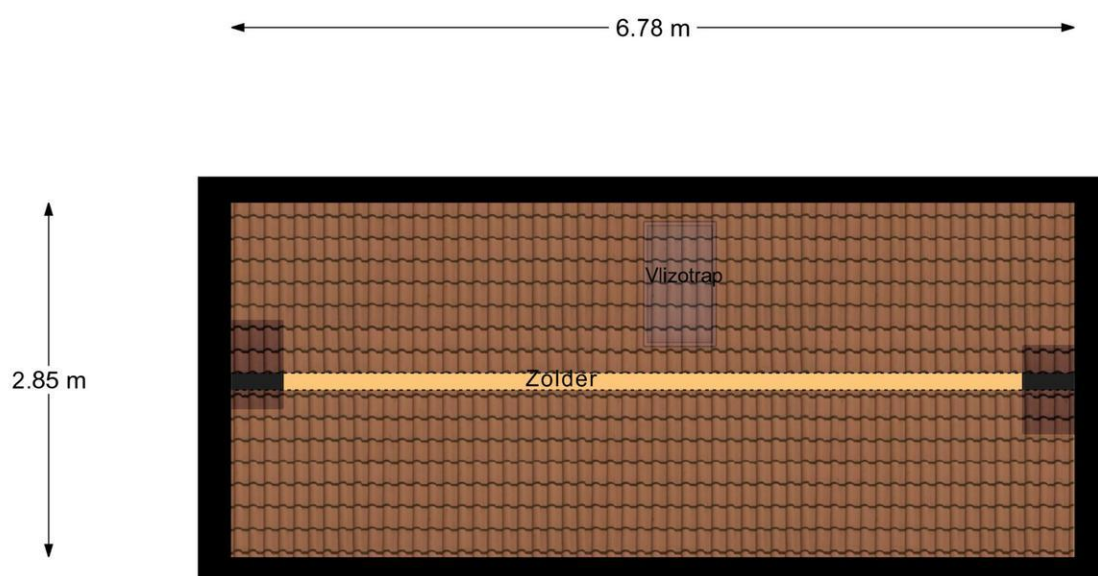
Begane Grond

Kruisbergseweg 18
Zelhem



1e Verdieping

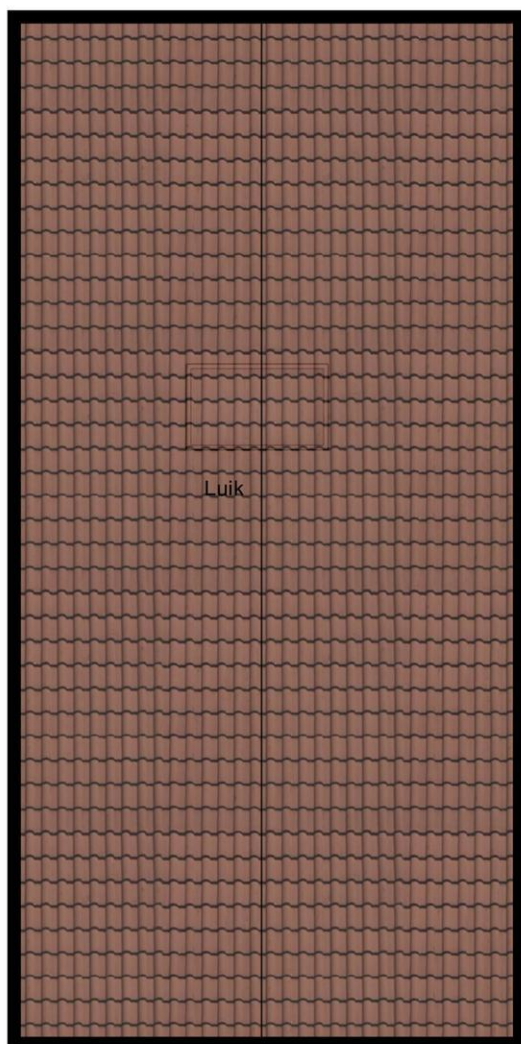
Kruisbergseweg 18
Zelhem



2e Verdieping

Kruisbergseweg 18
Zelhem

← 3.68 m →



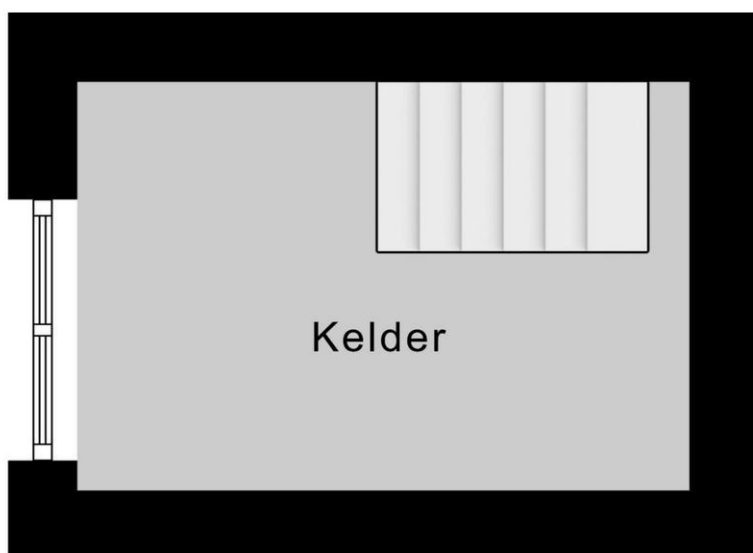
7.58 m

Garage Zolder

Kruisbergseweg 18
Zelhem



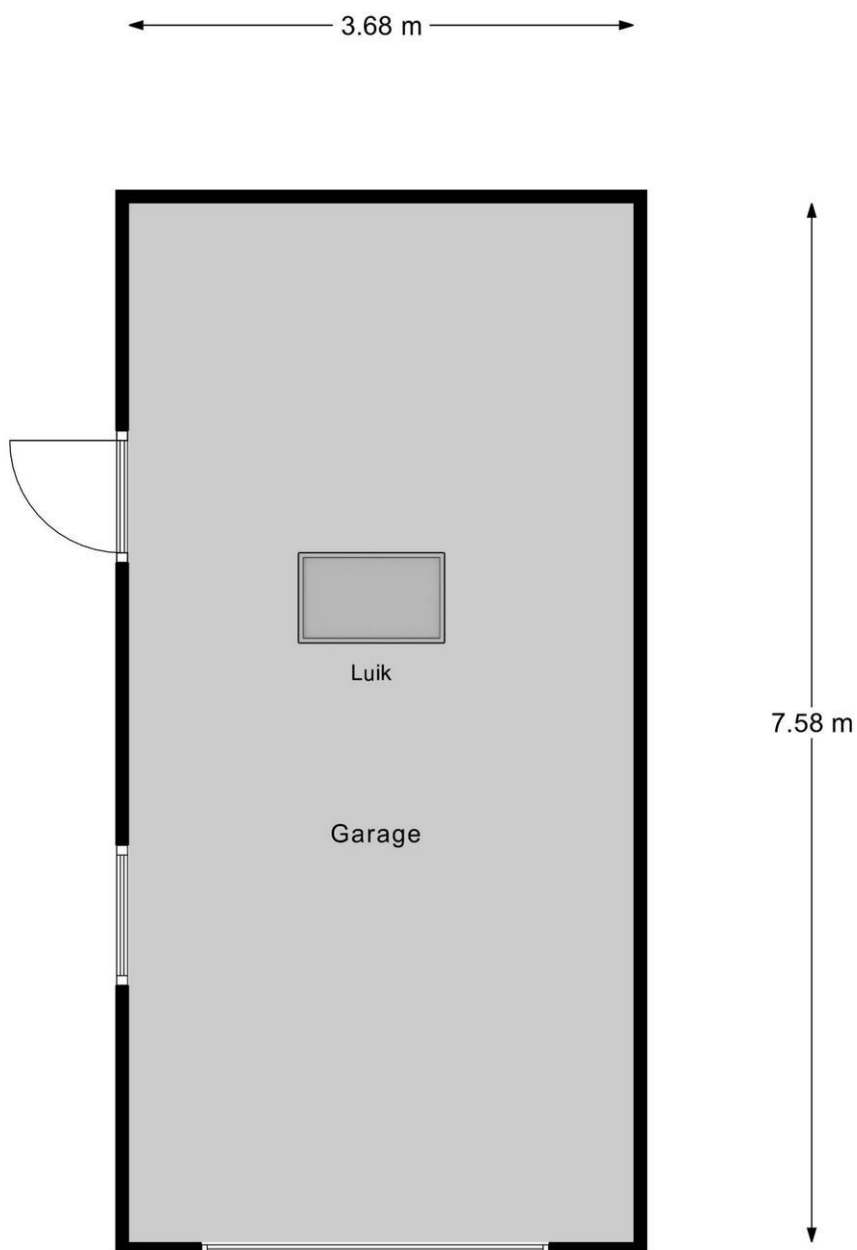
← 2.65 m →



↑
1.77 m
↓

Kelder

Kruisbergseweg 18
Zelhem

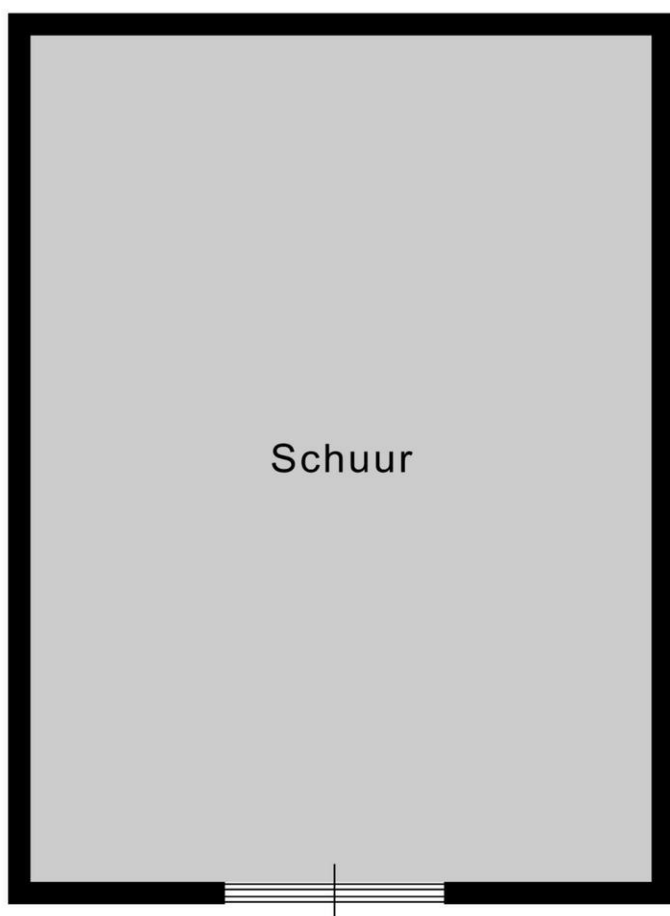


Garage Begane Grond

Kruisbergseweg 18
Zelhem



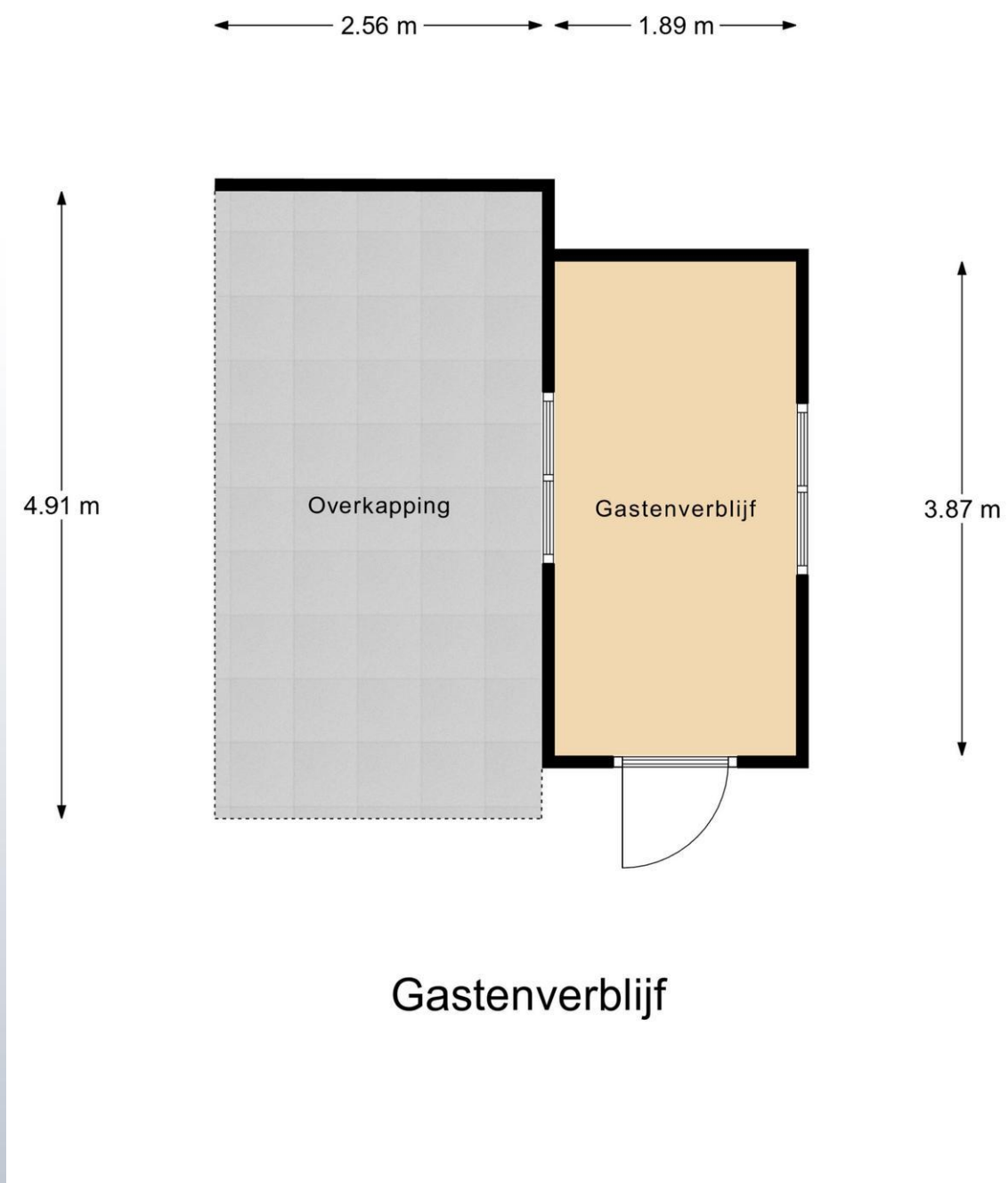
← 2.78 m →



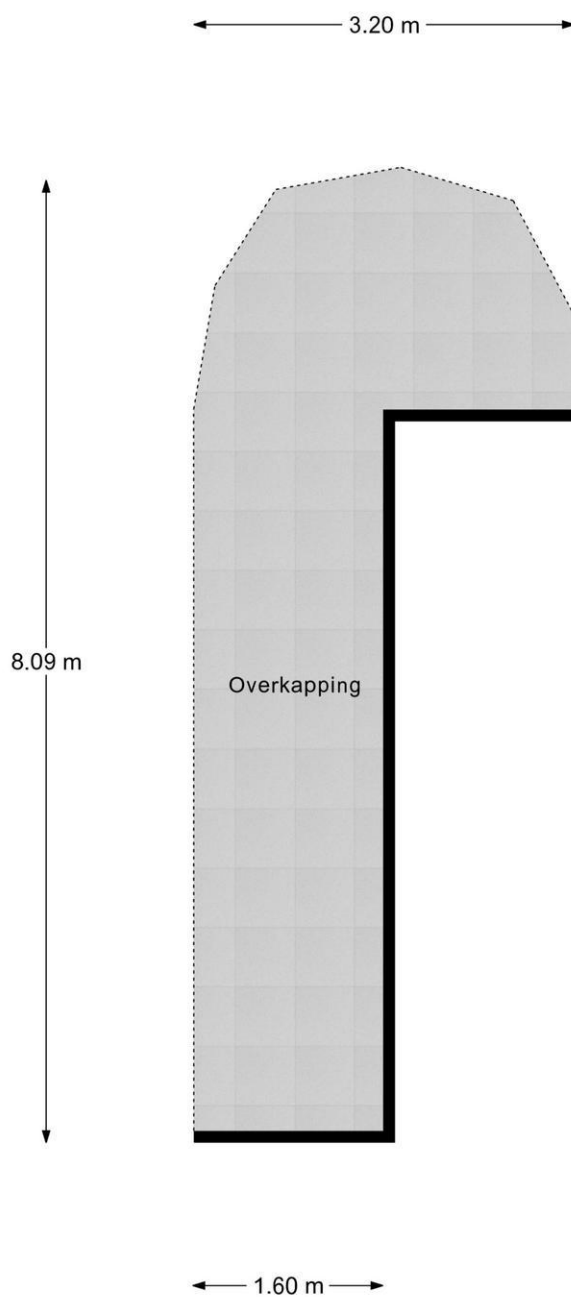
↑
3.79 m
↓

Schuur

Kruisbergseweg 18
Zelhem



Kruisbergseweg 18
Zelhem



Overkapping

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:				
– Inbouwkast slaapkamer, 2 witte kasten garage	☒	☐	☐	☐
– Bed grote slaapkamer	☒	☐	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	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	☐	☐	☐	☒
– 2x ombouw buitenunit	☐	☒	☐	☐

	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	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Grote stenen rondom vijver, bloembakken en 3 kleine plantjes en regenton.	☐	☒	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☒	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Gietijzeren schommelbank	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Waterlelies	☐	☒	☐	☐
- Vissen en vijverinstallatie	☐	☐	☒	☐

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...

