



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



**Hengelsestraat 47, 7256 AA
Keijenburg**

Vraagprijs € 650.000,- k.k.



Omschrijving

Historische vrijstaande woning met volop gebruiksmogelijkheden op rustige groene locatie – Hengelosestraat 47 Keijenburg

Dit unieke object is een "once in a lifetime" kans op het gebied van gebruiksmogelijkheden. De basis van de woning stamt uit 1900 en staat in Keijenburg bekend om zijn fraaie architecturale uitstraling. Naast dat er aan de binnenzijde ook diverse originele details bewaard gebleven zijn en de woning over een prettig, groen en privacy vol perceel beschikt, biedt dit object unieke gebruiksmogelijkheden. Door de ruime bijgebouwen en tweede wooneenheid is dit object uitermate geschikt voor bedrijf of hobby aan huis, grote gezinnen of meer generatie wonen.

Keijenburg:

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 met een rijk verenigingsleven, 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 met de warme bakker en een fietsenmaker op loopafstand. Supermarkten, horeca en veel andere winkels in het naburige Hengelo Gld.

Indeling

Begane grond:

De ruime lichte hal met originele granito vloer verdeelt de beneden verdieping in twee delen met aan de rechter kant twee zeer ruime kamers, welke ook te gebruiken zijn als thuishokantoor, slaapkamer of hobby ruimte. Ideaal voor bedrijf aan huis. Aan de linker kant van de woning bevinden zich een zeer ruime woon/zitkamer waar kamer en suitedeuren direct toegang geven tot de indrukwekkend grote keuken.

Achter in de keuken bevindt zich de toegang tot een zeer ruim bijgebouw, op dit moment in gebruik als schuur/werkplaats en garage. Deze ruimte beslaat een oppervlakte van maar liefst ca. 100 m² en is wederom uitermate geschikt voor een veelvoud aan verschillende functies.

Eerste verdieping:

Via de authentieke trap kom je op de eerste verdieping. Vanuit de ruime overloop heb je toegang tot drie riante slaapkamers, waarvan in de grootste de dakspanten mooi in het zicht zijn. Tevens vind je op de eerste verdieping een praktische berging/walk in closet en de recent (2022) gemoderniseerde badkamer. De badkamer is voorzien van wastafel met meubel, inloop douche, ligbad, wandcloset en vloerverwarming, geheel eigentijds afgewerkt.

Tevens beschikt deze woning over een ruime provisie kelder en een praktische bergvliering.

Hengelosestraat 47 Keijenburg



Tweede wooneenheid:

Op de begane grond bevindt zich een volledige tweede wooneenheid, welke door de huidige eigenaren in het verleden gebruikt is als B&B. Deze wooneenheid is zowel buiten om als binnendoor bereikbaar en voorzien van woonkamer, 2 slaapkamers, keuken, badkamer en separate toilet. Het geheel is gelijkvloers en dus ook geschikt voor ouderen en minder validen. De eenheid maakt de woning bouwkundig uitermate geschikt voor veel verschillende bewoningsmogelijkheden zoals levensloop bestendig wonen, een meer generatie huishouden, mantelzorg aan huis of gewoon een groot gezin.

Let op! Geen dubbele woonbestemming en koper dient er zelf voor zorg te dragen dat het gewenste gebruik van de tweede wooneenheid in overeenstemming is met de eisen die de gemeente hieraan stelt.

Buitenruimte:

De buitenruimte bestaat uit een groene voor-, zij- en achtertuin, waarbij de achtertuin van een prettig formaat is en veel privacy biedt. Aan beide zijden van de woning kunnen meerdere voertuigen op eigen terrein geparkeerd worden.

Bijzonderheden:

- Zeer ruime lichte woonkamer (kamer en suite) met open woonkeuken.
- Ruime werkplaats/garage/schuur ideaal voor bedrijf of hobbyruimte aan huis.
- Voorzien van 30 zonnepalen van ca. 2020.
- Recent gemoderniseerde badkamer.
- Twee ruime kamers op de begane grond multifunctioneel inzetbaar.
- Volledige tweede wooneenheid (geen tweede woonbestemming)
- Rustige ligging in het dorp Keijenburg.
- Nabij Doetinchem en Zutphen (15 a 20 autominuten)

Is dit uw nieuwe thuis?

De Hengelosestraat 47 biedt alles voor wie op zoek is naar vrijheid, volop gebruiksmogelijkheden 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.

Hengelsestraat 47 Keijenburg



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1900

Maten object

Aantal kamers	10 kamers
Aantal slaapkamers	7 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	820 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	252 m ²
Inhoud woning	1.343 m ³
Woonkamer	39 m ²

Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, landelijk gelegen
Bijzonderheden	Dubbele bewoning mogelijk
Schuur / berging	Aangebouwd steen

Kabel

Nee

Energie

Energielabel
Isolatie

C
Dakisolatie,
Muurisolatie

Verwarming

C.V.-Ketel,
Elektrische
verwarming
C.V.-Ketel,
Elektrische boiler
eigendom

Warmwater

C.V.-ketel
Bouwjaar C.V.-ketel
Eigendom

Nefit
2016
eigendom

Tuin gegevens

Tuin
Hoofdtuin
Kwaliteit

Tuin rondom
Tuin rondom
Normaal

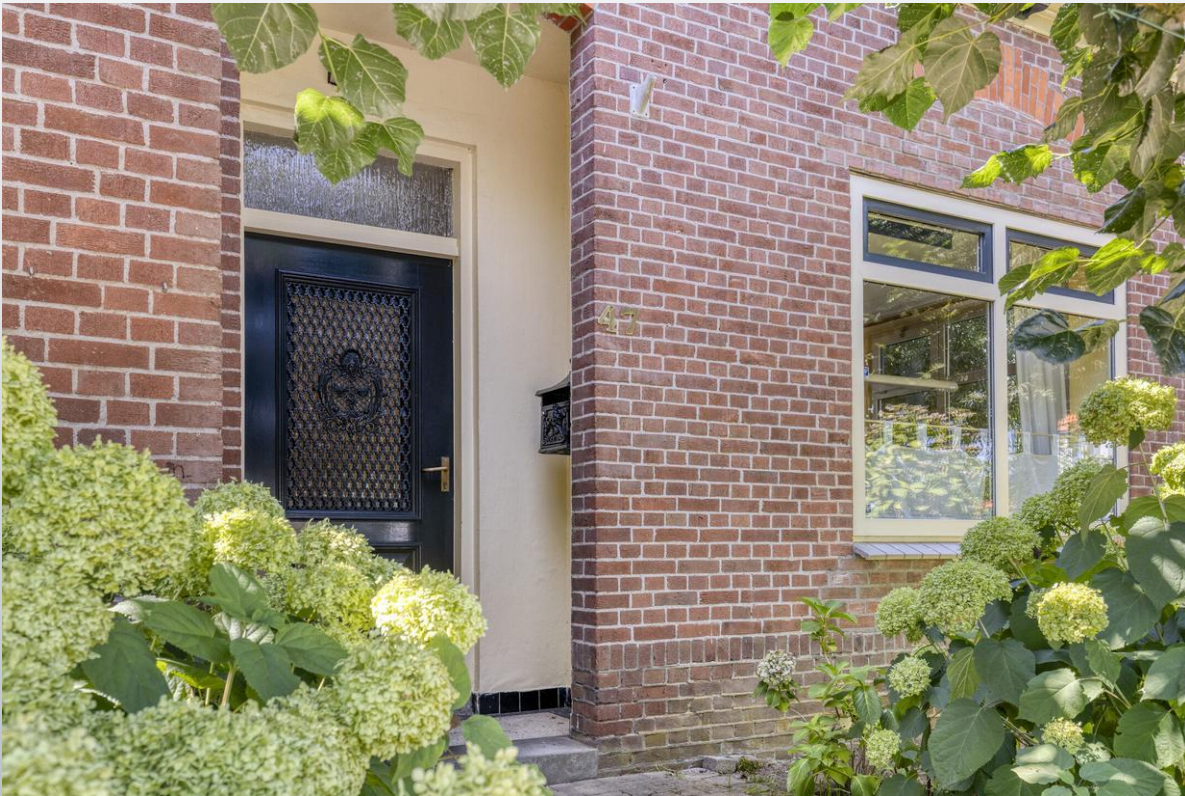
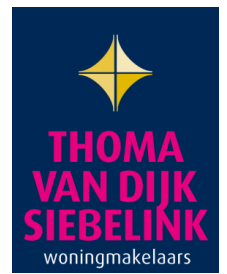
Locatie



Hengelosestraat 47
Keijenburg



Hengelosestraat 47
Keijenborg



Hengelsestraat 47
Keijenborg



Hengelsestraat 47
Keijenburg



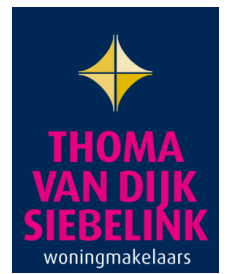
Hengelsestraat 47
Keijenburg



Hengelsestraat 47
Keijenborg



Hengelsestraat 47
Keijenburg



makelaars met meer...

Hengelsestraat 47
Keijenburg



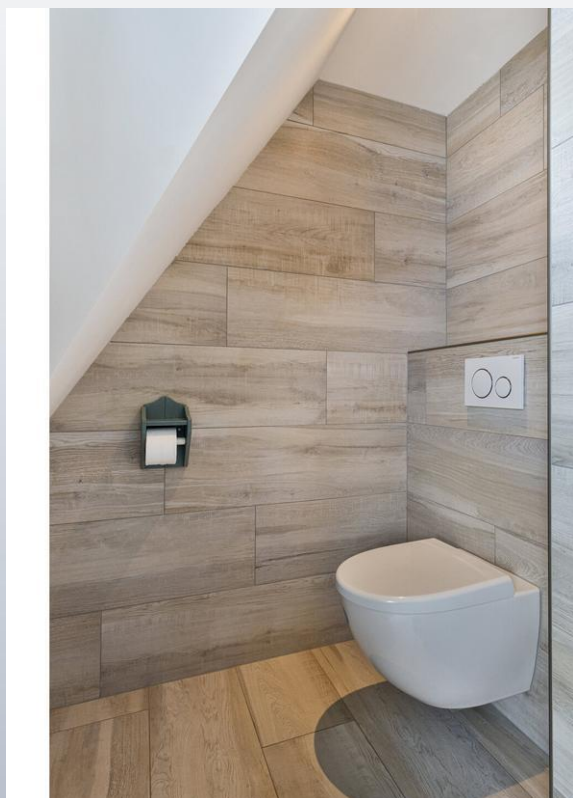
Hengelsestraat 47
Keijenburg



Hengelsestraat 47
Keijenburg



Hengelsestraat 47
Keijenburg

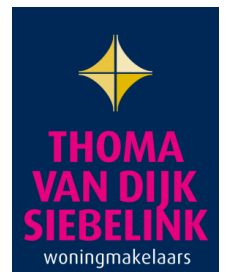


Hengelsestraat 47
Keijenburg



makelaars met meer...

Hengelsestraat 47
Keijenborg

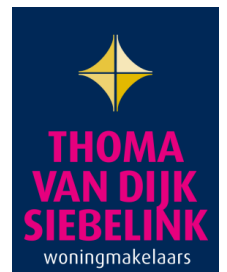


makelaars met meer...

Hengelsestraat 47
Keijenburg



Hengelsestraat 47
Keijenburg



makelaars met meer...

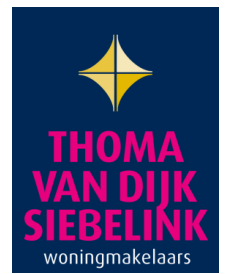
Hengelsestraat 47
Keijenburg



Hengelsestraat 47
Keijenburg



Hengelsestraat 47
Keijenburg

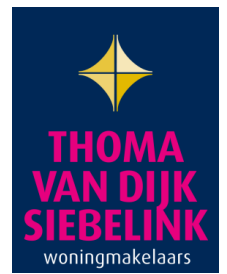


makelaars met meer...

Hengelsestraat 47
Keijenburg



Hengelsestraat 47
Keijenburg



Hengelsestraat 47
Keijenburg



Hengelsestraat 47
Keijenborg



"Een huis dat helemaal bij jullie past?"

Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou



Hengelsestraat 47 Keijenborg



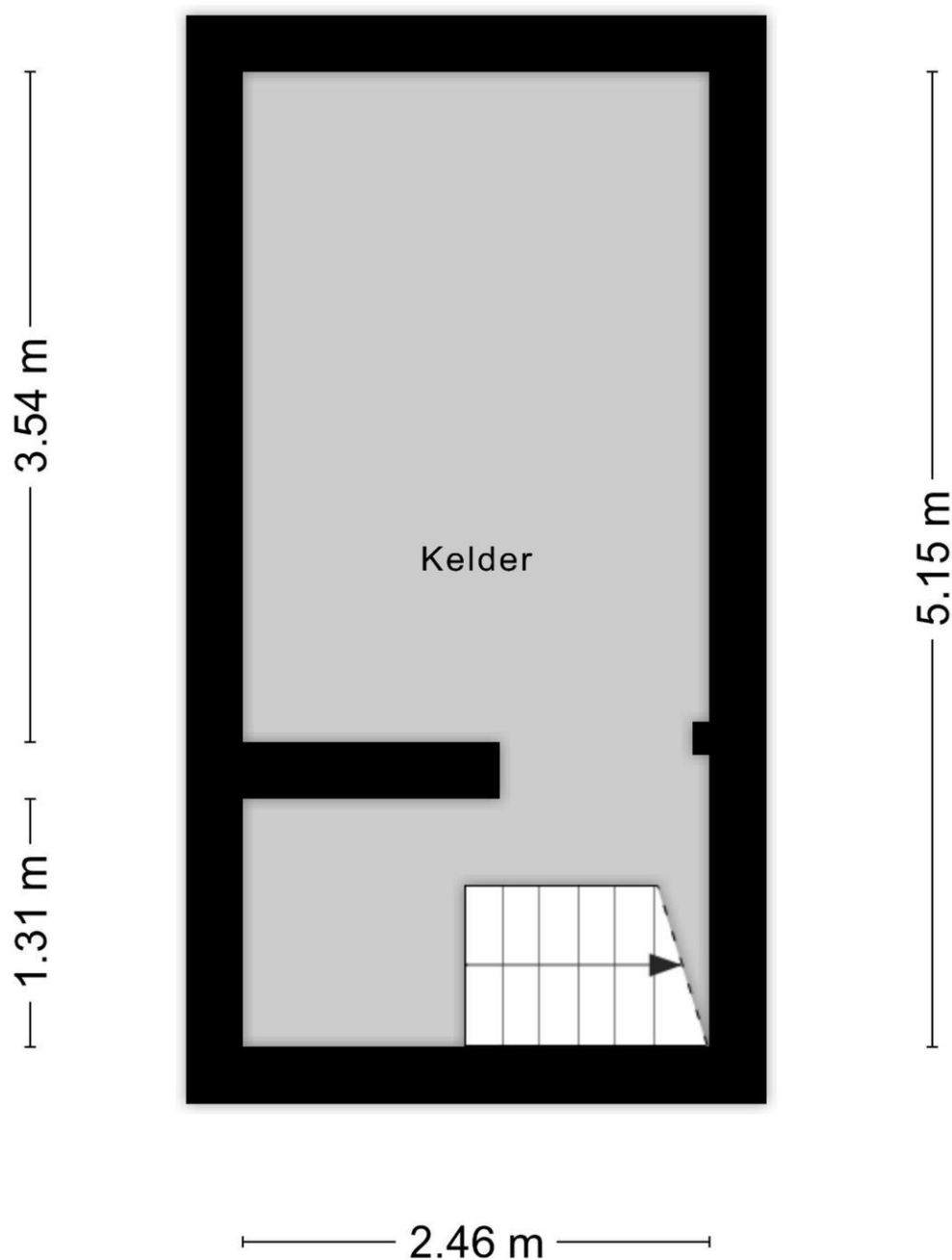
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Hengelosestraat 47 Keijenburg



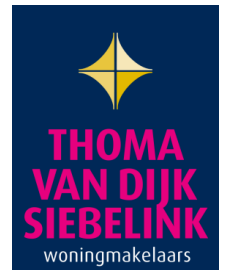
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Hengelosestraat 47
Keijenborg



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

Hengelsestraat 47 Keijenburg



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	☐	☒	☐	☐
– Buitenlampen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Legplanken gedeeltelijk	☒	☐	☐	☐
– Kast in overleg achterlaten of overnemen	☐	☐	☐	☒
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)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				

Algemene informatie

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

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:				
– Keuken in B&B: koelkast en kookplaten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
– Toilet in B&B	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐

Algemene informatie

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– 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	☐	☐	☐	☒
– Kippenhok	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
– radiatorfolie	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☒	☐

Algemene informatie



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Kinderspeelhuis	☒	☐	☐	☐
<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:				
– N.V.T.				
–				

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...

