

BOOMGAARD 11 ZELHEM

VANAF prijs € 450.000 k.k.



**VREDEGOOR
LANTING
MAKELAARS**

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Wonen met heel veel extra's! Sommige woningen kloppen gewoon. Aan de Boomgaard 11 Velswijk staat zo'n uitgebouwde tweekapper met o.a. een carport, grote bijkeuken, luxe tuinkamer met glazen schuifwanden en een royale berging. De afgelopen jaren is er met veel zorg geïnvesteerd in de woning én het buitenleven. Het resultaat? Een huis waar je vooral hoeft te bedenken waar je de verhuisdozen neerzet.

Velswijk is zo'n dorp waar rust en ruimte nog heel normaal zijn. Met ongeveer 320 inwoners woon je hier landelijk, terwijl Doetinchem, Zelhem en Hengelo (Gld.) binnen enkele autominuten liggen. Ook met de bus zijn de omliggende plaatsen goed bereikbaar.

Parkeren doe je gewoon op eigen terrein. Met ruimte voor drie auto's hoef je daar nooit over na te denken.

Indeling

Begane grond

Via de hal, met toilet en trapopgang, loop je door naar de woonkamer. Aan de voorzijde is een gezellige zithoek gecreëerd rondom de houtkachel. Een fijne plek om de dag af te sluiten.

Aan de achterzijde ontvouwt zich misschien wel de grootste verrassing van het huis. De woning is uitgebouwd waardoor een royale woonkeuken is ontstaan. Dankzij de grote lichtkoepel en de schuifpui naar de tuin is dit een heerlijke lichte leefruimte waar koken, eten en samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen. De keuken is in 2019 geplaatst en uitgevoerd met een Quooker, koffieapparaat, vaatwasser, koelkast, combimagnetron en een inductiekookplaat. Alles wat je nodig hebt is aanwezig. Aansluitend bereik je de ruime bijkeuken met vaste kastenwand. Praktisch én netjes weggewerkt.

Tuin

En dan de tuin... Die is de afgelopen jaren flink onder handen genomen. Achter het huis vind je meerdere fijne plekken om te zitten, of je nu van de zon geniet of juist een schaduwplek zoekt. De luxe tuinkamer met glazen schuifwanden zorgt ervoor dat je al vroeg in het voorjaar én tot laat in het najaar buiten kunt leven dit doordat hij volledig geïsoleerd is. Daardoor kun je deze ruimte ook gebruiken voor verschillende doeleinden, denk aan een speelkamer, werkkamer, salon of praktijkruimte aan huis. Daarnaast is er een royale berging. Ideaal voor hobby's, fietsen, tuinspullen of gewoon alles wat je liever uit het zicht bewaart.

HERE
we go!





Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je twee royale slaapkamers. Oorspronkelijk waren dit er drie, waardoor de indeling desgewenst weer eenvoudig is terug te brengen. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kledingkast met schuifdeuren. De badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich de overloop met de cv-opstelling en een volwaardige derde slaapkamer.

Goed om te weten:

- Uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning
- Woonkeuken met luxe keuken uit 2019
- 12 zonnepanelen
- Houtkachel in de woonkamer
- Drie slaapkamers (voorheen vier mogelijk)
- Complete badkamer met ligbad en inloopdouche
- Luxe volledig geïsoleerde tuinkamer met glazen schuifwanden
- Royale berging / hobbyruimte
- Parkeren op eigen terrein voor drie auto's
- Gelegen in het landelijke en gezellige Velswijk

Ben jij net zo enthousiast geworden als wij? Dan is er eigenlijk nog maar één ding te doen: kom kijken. Bel Vredegoor Lanting Makelaars voor een bezichtiging. Wie weet zeggen wij straks niet alleen "Here we go", maar ook "Welkom thuis". De VANAF-prijs is € 450.000,-

VANAF prijs
Aanvaarding

€ 450.000 k.k.
in overleg

Bouw

Soort woonhuis
Bouwjaar
Soort dak

eengezinswoning
1988
zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte
Externe bergruimte
Perceel
Inhoud

130 m²
30 m²
300 m²
468 m³

Indeling

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal woonlagen
Voorzieningen

4
3
3
mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, zonnepanelen

Energie

Energie label
Isolatie

A
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas,
volledig geïsoleerd
c.v.-ketel, houtkachel
c.v.-ketel
Nefit 2021

Verwarming
Warm water
Cv-ketel

Buitenruimte

Ligging
Tuin
Achtertuin
Ligging tuin

aan rustige weg, in woonwijk
achtertuin
89 m² (775 cm diep en 1150 cm breed)
noordwest

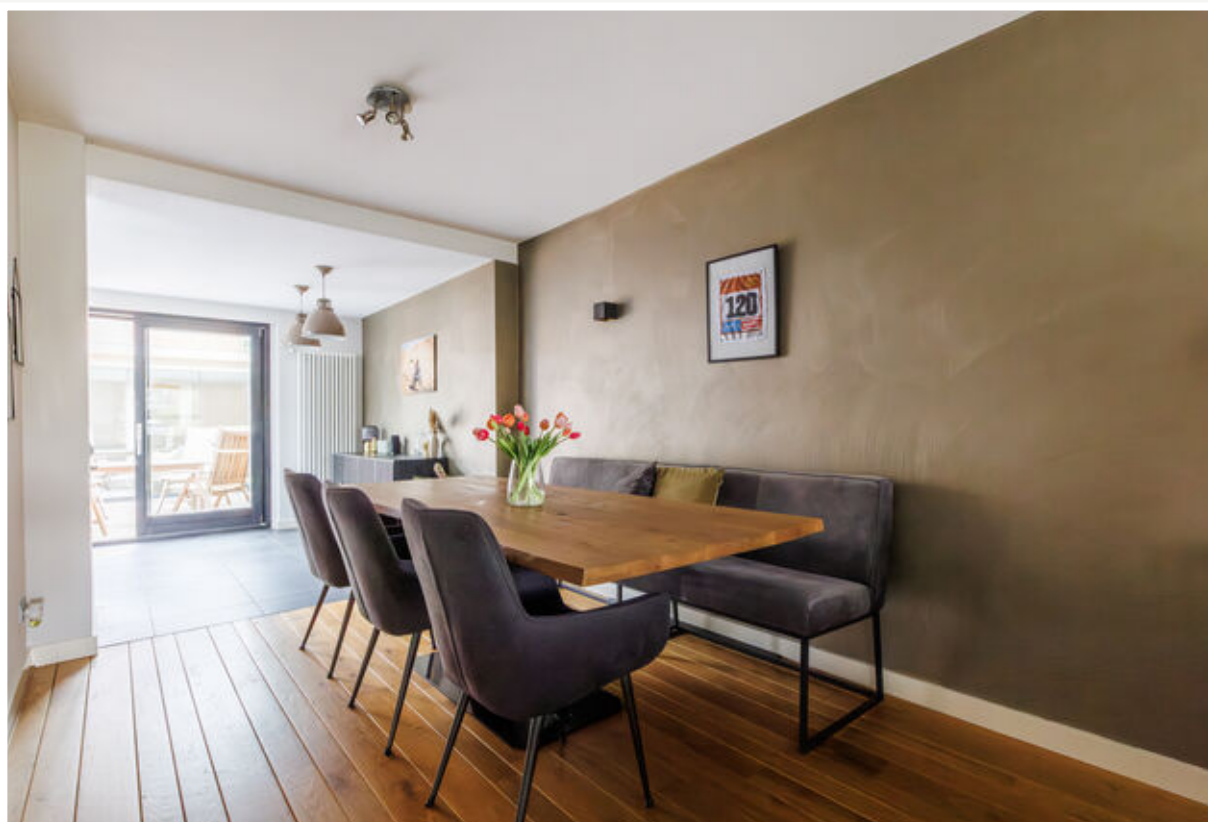
Bergruimte / Parkeergelegenheid

Schuur / berging
Voorzieningen
Soort parkeergelegenheid

aangebouwd steen
voorzien van water, elektra en verwarming
op eigen terrein













































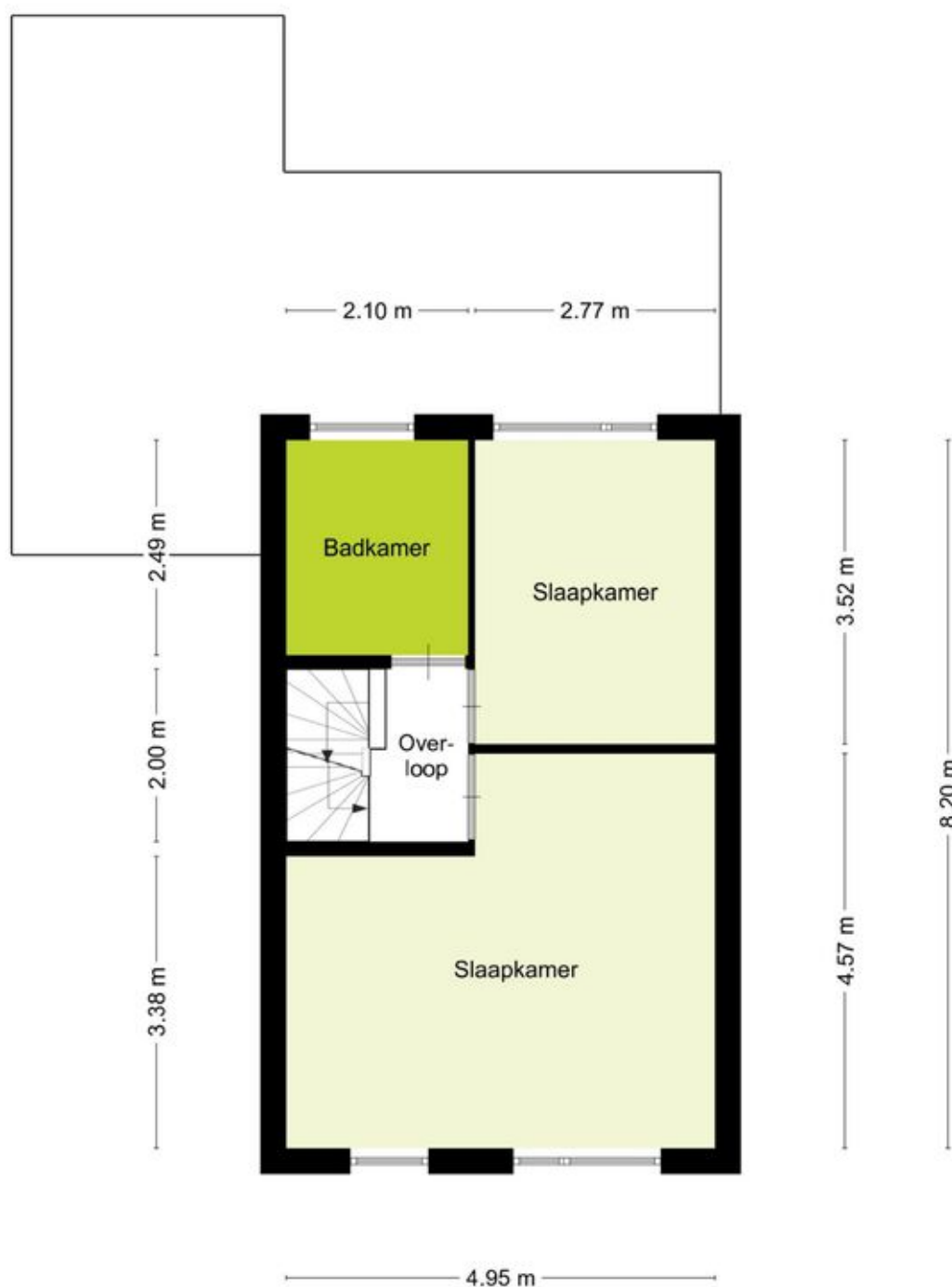






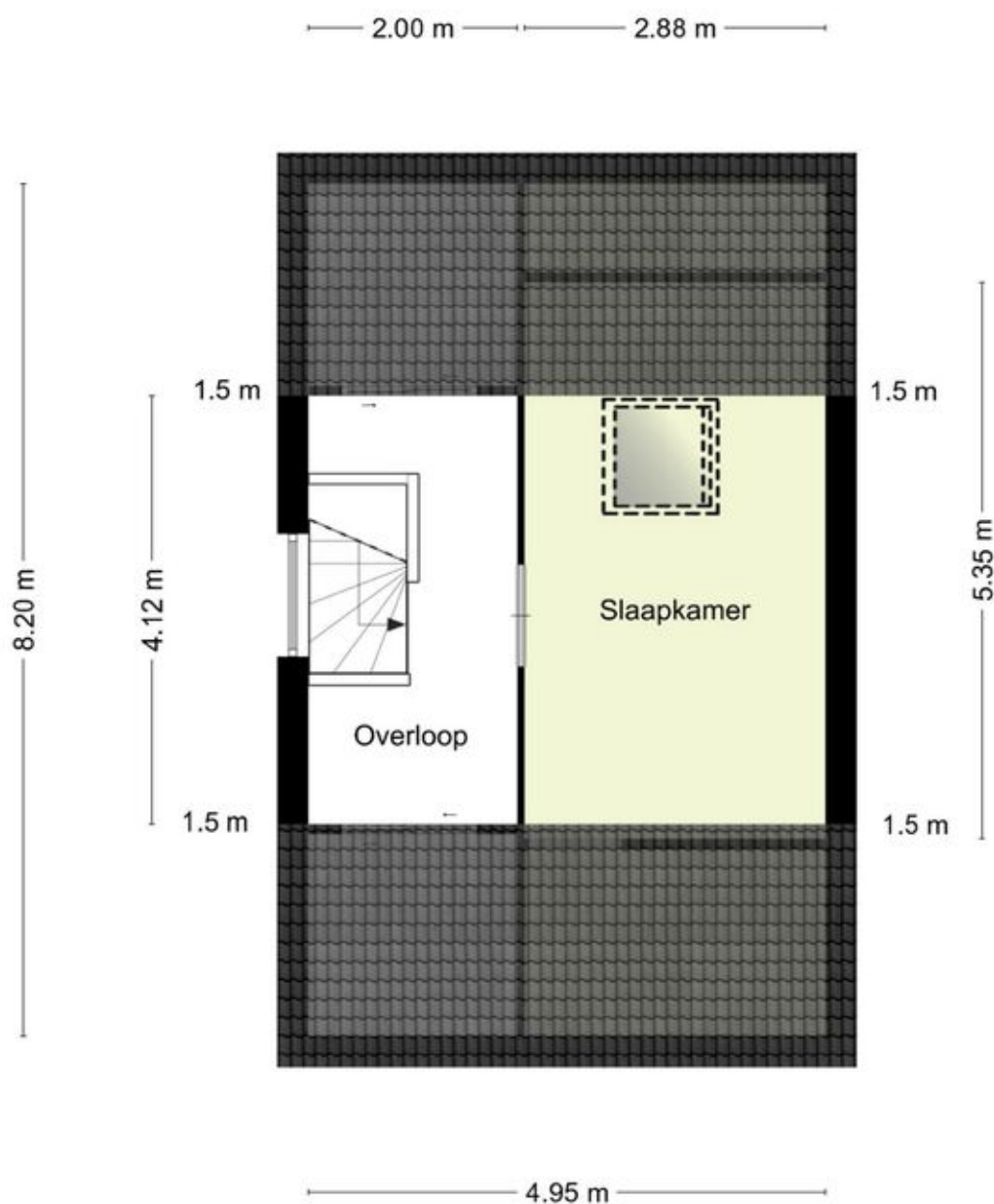
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Begane grond



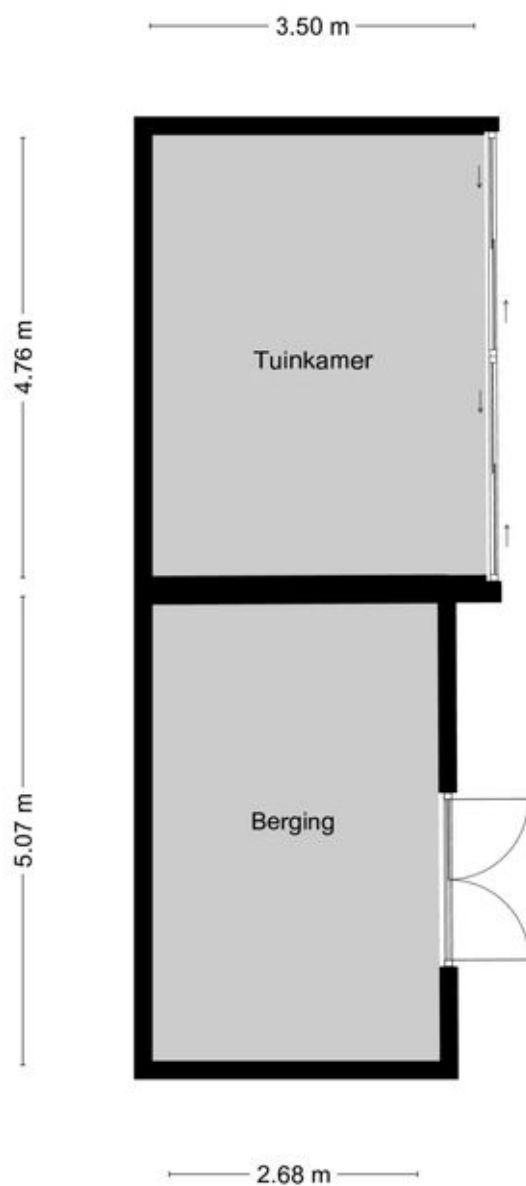
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping

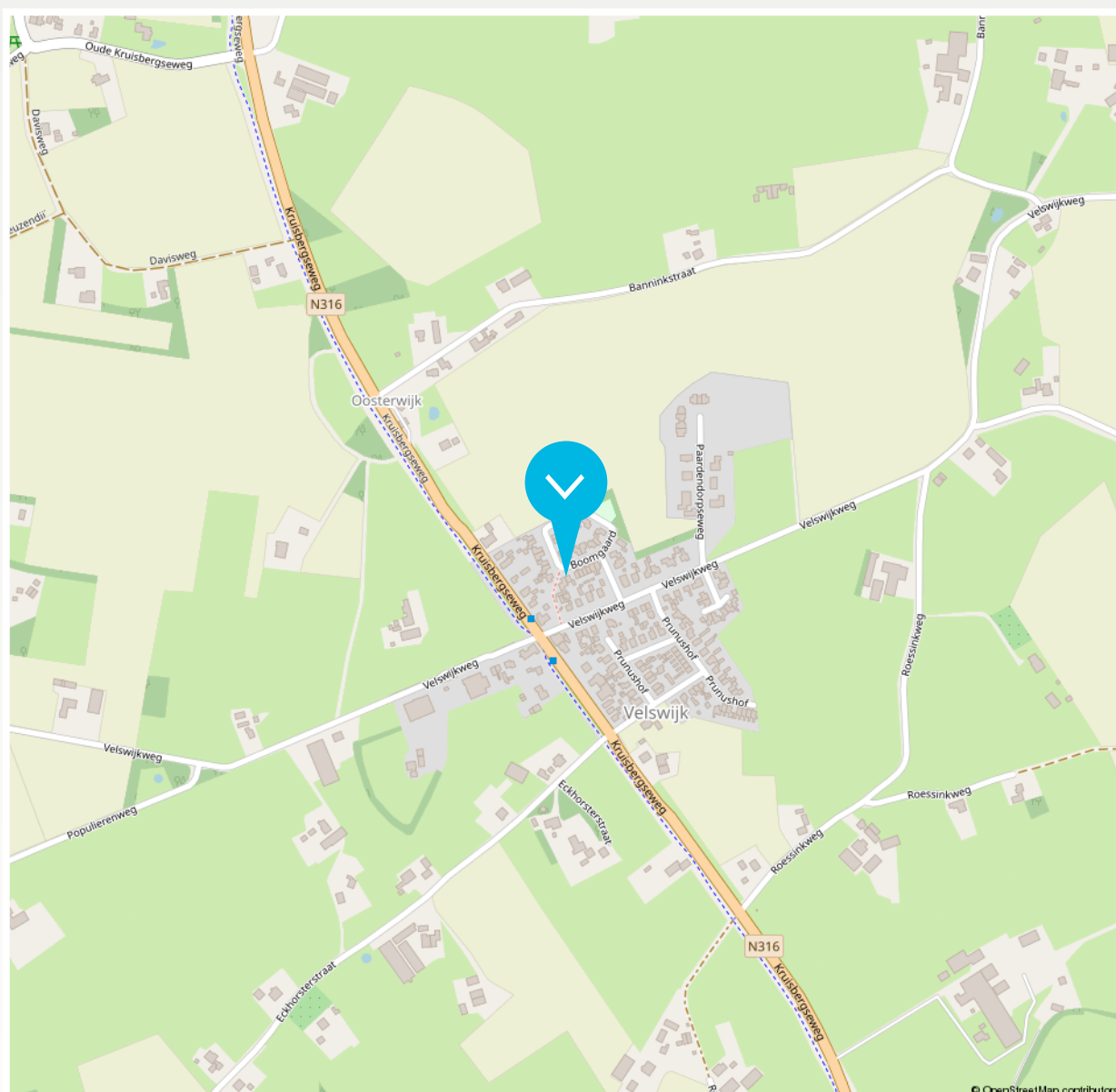


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tuinkamer & berging

Adresgegevens

Boomgaard 11
7021 KZ Zelhem



Disclaimer

De brochure die voor jou ligt, is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan onjuist- en /of onvolkomenheden in de gegevens, kunnen geen rechten worden ontleend. De verkoper noch ons kantoor aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Zelhem
	Huisnummer	Sectie	T
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	806
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.



Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel	X			
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen				X
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X
- lamellen	X			

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer			X	
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat	X			
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planket				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toilethouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X	

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
--------------------	------------------	-------------	------------------------	--------

(Broei)kas

X

X

X

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek

X

- vlaggenmast(houder)

X

-

X

-

X

Overig - Contracten

CV: Nee

Boiler: Nee

Zonnepanelen: Nee

► ONS TEAM



Roy Vredegoor

06 21 488 084
roy@vredegoorlanting.nl
NVM Makelaar en Register Makelaar-
Taxateur (RMT)



Frank Lanting

06 44 385 382
frank@vredegoorlanting.nl
NVM Makelaar en Register Makelaar-
Taxateur (RMT)



Sanne Reussink

06 44 940 810
welkom@vredegoorlanting.nl
Assistent-makelaar



Elke Driesen

0314 74 60 60
welkom@vredegoorlanting.nl
Commercieel administratief medewerkster



Merle Vermandel

0314 74 60 60
welkom@vredegoorlanting.nl
Commercieel administratief medewerkster



Femke Plass

0314 74 60 60
welkom@vredegoorlanting.nl
Commercieel medewerkster



Dé NVM makelaar waar jouw woonreis begint!

Dat jouw woonreis in de Achterhoek begint bij Vredegoor Lanting Makelaars, is geen toeval. Wij hebben als makelaarskantoor stevige roots in Doetinchem en kennen de omgeving als geen ander. Bovendien treden we als reislustige specialisten ook graag buiten de gebaande paden. Een combinatie die garant staat voor een bijzonder verkoop- of aankooptraject, afgestemd op jouw persoonlijke wensen én budget. Natuurlijk staan we je onderweg bij met deskundige raad en daad. En pas als jij, een mooie ervaring rijker, je nieuwe bestemming hebt bereikt, is onze missie geslaagd.



Edisonstraat 101
7006 RB Doetinchem
0314 74 60 60
vredegoorlanting.nl
welkom@vredegoorlanting.nl

