

# DE BIEZENBUSSE 12 ZELHEM

*Vraagprijs € 750.000 k.k.*



**VREDEGOOR  
LANTING  
MAKELAARS**

# IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Tijd voor jouw nieuwe thuis? Pak de verhuisdozen maar alvast in, want deze royale vrijstaande woning aan De Biezenbusse 12 in Zelhem staat klaar om jouw volgende hoofdstuk te starten! Gelegen op een kavel van 402 m<sup>2</sup> in een fijne en rustige buurt, biedt deze woning alle ruimte en comfort die je zoekt. Je hebt eigen parkeerplaatsen, een carport en de zonnige tuin op het zuiden van maar liefst 17 meter breed en 8 meter diep nodigt uit om heerlijk buiten te zitten en te genieten.

Deze ruime woning van circa 222 m<sup>2</sup> is volledig klaar voor de toekomst: gasloos wonen met een warmtepomp, 15 zonnepanelen, vloerverwarming in de woonkamer en keuken én zes airco's. Met een energielabel A+ woon je hier duurzaam én comfortabel, ongeacht het seizoen.

Verder is deze woning op een goede locatie in de kindvriendelijke en jonge woonwijk 'Het Soerlant' gelegen. De woonwijk ligt aan de rand van Zelhem met het buitengebied, het gezellige centrum van Zelhem en de stad Doetinchem op geringe afstand.

## Indeling

### Begane grond

Je stapt binnen in de hal, die direct een gevoel van ruimte en licht geeft. De PVC-vloer loopt hier naadloos door naar de woonkamer en keuken en de vloerverwarming zorgt dat je voeten het hele winter door warm blijven. Aan de voorzijde van de woning is plek voor een sfeervolle zithoek, waar je heerlijk kunt ontspannen met erker en uitzicht op de straat en de omgeving. Loop je verder, dan kom je in de royale eetkamer, perfect voor lange diners met familie en vrienden. Dankzij de schuifpui aan de achterzijde stroomt het daglicht rijkelijk binnen en heb je direct contact met de zonnige tuin. De open keuken ligt praktisch aan de achterzijde en is uitgerust met koelkast, vaatwasser, stoomoven en kookplaat. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de bijkeuken en garage, wat ideaal is om alle spullen op te bergen.

### Genieten in de tuin

De tuin op het zuiden is een heerlijke verlenging van het huis. Er is genoeg ruimte met een groot overdekt terras, speelgedeelte en een grasveld. De overkapping/veranda direct aan het huis nodigt uit om het buitenleven maximaal te benutten, ongeacht het weer. Privacy en groen rondom zorgen voor een rustig en aangenaam buitengevoel.



**HERE**  
*we go!*



### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping vind je vier royale slaapkamers, allemaal licht en goed van formaat. De badkamer is van alle gemakken voorzien: een ligbad voor ontspanning, een inloopdouche voor een snelle start van de dag, een wastafelmeubel en een toilet.

### Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt een praktische overloop en een vijfde slaapkamer met dakkapel. De ruimte is flexibel inzetbaar: een extra slaapkamer, thuiswerkplek of logeerkamer voor gasten. Dankzij de dakkapel is er veel daglicht en een ruimtelijk gevoel, waardoor deze verdieping veel mogelijkheden biedt.

Waarom De Biezenbusse 12 jouw perfecte thuis is:

- Gasloos wonen met een warmtepomp, 15 zonnepanelen en zes airco's voor ultiem comfort
- Vloerverwarming in de woonkamer en keuken
- Royale woonkamer met erker, schuifpui en PVC-vloer
- Open keuken met alle benodigde inbouwapparatuur
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping, plus vijfde slaapkamer op zolder met dakkapel
- Badkamer met ligbad, inloopdouche en toilet
- Ruime tuin op het zuiden met overkapping/veranda
- Eigen parkeerplaatsen en carport
- Bouwjaar 2005, buitenschilderwerk uitgevoerd in 2026
- Perceel 402 m<sup>2</sup>, energielabel A+

Klinkt dit als jouw nieuwe plek? Wacht dan niet te lang! Neem contact op met Vredegooor Lanting Makelaars en kom zelf ervaren hoe fijn het wonen is aan De Biezenbusse 12. Wij laten je graag alles zien en wie weet stap jij straks over de drempel van jouw nieuwe thuis!

Vraagprijs € 750.000 k.k.  
Aanvaarding in overleg

## Bouw

Soort woonhuis eengezinswoning  
Bouwjaar 2005  
Soort dak schilddak

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte 222 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte 3 m<sup>2</sup>  
Perceel 402 m<sup>2</sup>  
Inhoud 725 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers 6  
Aantal slaapkamers 5  
Aantal woonlagen 3  
Voorzieningen dakraam, tv kabel, schuifpui, glasvezel kabel, airconditioning, zonnepanelen

## Energie

Energie label A+  
Isolatie dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd  
Verwarming vloerverwarming gedeeltelijk  
Warm water elektrische boiler eigendom

## Buitenruimte

Ligging aan rustige weg, in woonwijk  
Tuin achtertuin  
Achtertuin 142 m<sup>2</sup> (800 cm diep en 1780 cm breed)  
Ligging tuin zuid

## Bergruimte / Parkeergelegenheid

Garage aangebouwd steen, carport  
Voorzieningen voorzien van elektra, voorzien van verwarming  
Soort parkeergelegenheid op eigen terrein

















































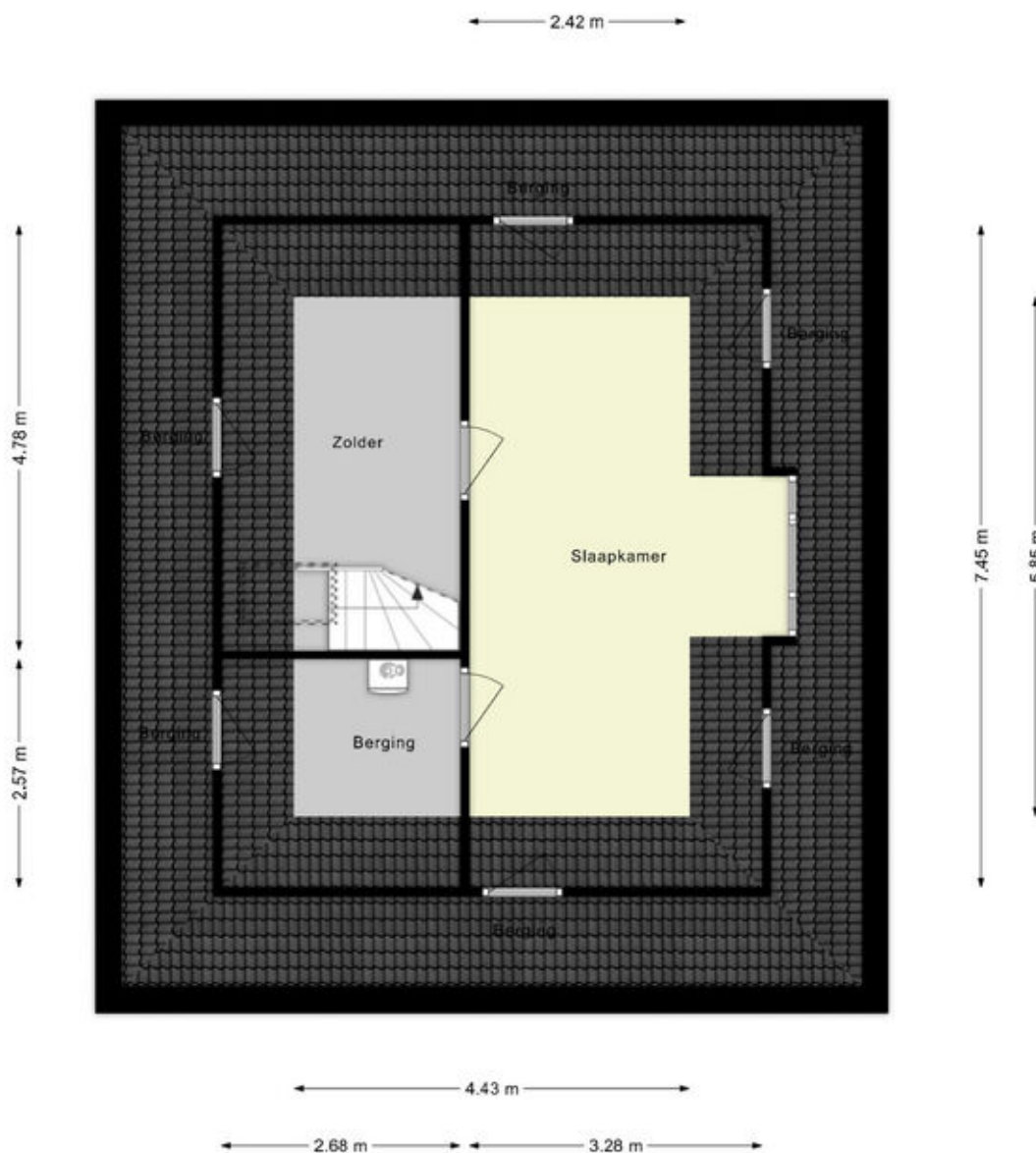




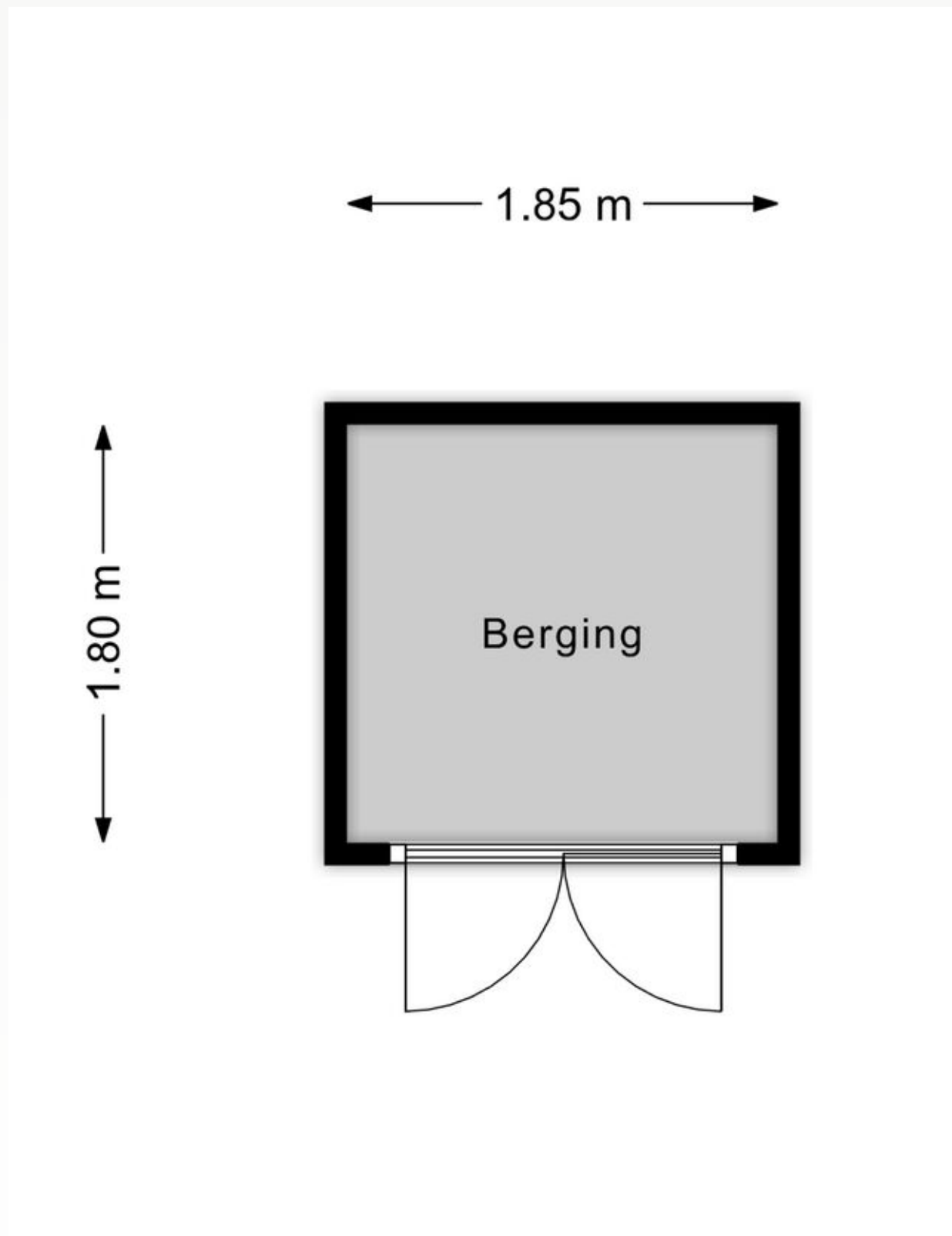
*Begane grond*



*Verdieping*



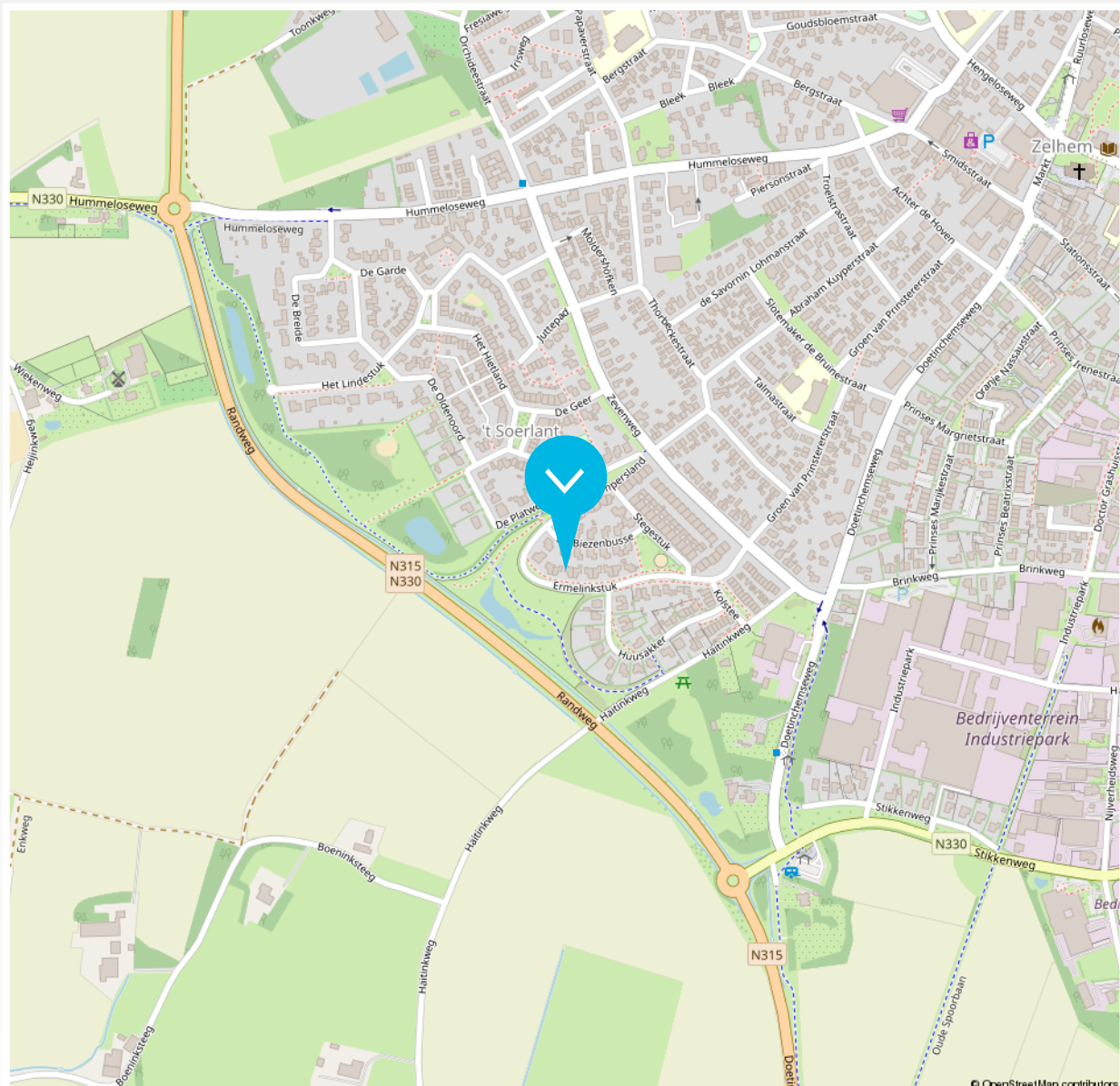
*Zolder*



*Berging*

## Adresgegevens

de Biezenbusse 12  
7021 NW Zelhem



### Disclaimer

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



Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(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				
- Kasten, voorraadkasten en legplanken		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
<b>Woning - Keuken</b>				
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		
- Stoomoven	X			
- Mixer		X		
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

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

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
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/internet aansluiting		X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto				X
Zonnedoek in overkapping	X			
				X
				X
				X
				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie				X
- boiler	X			
- geiser				X
- Warmtepomp	X			
-				X
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
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
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# ► ONS TEAM



## Roy Vredegoor

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



## Frank Lanting

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



## Sanne Reussink

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



## Elke Driesen

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



## Merle Vermandel

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



## Femke Plass

0314 74 60 60  
welkom@vrededorlanting.nl  
Commercieel medewerkster



*Dé NVM makelaar waar jouw wooreis 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.

