

Egging Advies  
Makelaardij

TE KOOP  
€ 685.000 K.K.



Koningsstraat 9

7038 EE Zeddam





Koningsstraat 9  
7038 EE Zeddam

## Inleiding

---

Unieke Jaren '30 Woning aan de Bosrand van Zeddam.

Wonen op een plek waar geborgenheid en vrij uitzicht in harmonie samenkomen. Dat is precies wat deze bijzondere vrijstaande woning aan de Koningsstraat 9 in Zeddam te bieden heeft.

Een karaktervol huis uit 1930 waar nostalgie, warmte en wooncomfort hand in hand gaan.

### Betoverend Landelijk Uitzicht

De ligging is simpelweg uniek: direct aan de bosrand, met uitzicht over de landerijen en het Montferlandse bos. De grote ramen brengen het groen naar binnen – alsof je elke dag woont in een levend schilderij. Ideaal voor rustzoekers, natuurliefhebbers en iedereen die wil genieten van de seizoenen in volle glorie.

Comfortabel Wonen op de Begane Grond





## Ligging en indeling

---

De woning beschikt over slaapkamers en een badkamer op de begane grond, wat zorgt voor een comfortabel en toekomstbestendig woonprogramma. Of je nu met een gezin bent of levensloopbestendig wilt wonen: dit huis past zich moeiteloos aan jouw levensfase aan.





## Ligging en indeling

---

### Royaal Perceel met Oneindige Mogelijkheden

Met een perceeloppervlakte van 1.758 m<sup>2</sup> is ruimte hier het sleutelwoord.

De diepe achtertuin biedt volop privacy en mogelijkheden: speelruimte voor kinderen, een moestuin, of gewoon een fijne plek om te ontspannen in de zon. Dankzij het aangrenzende weiland kun je zelfs kleinvee houden.

### Authentiek Karakter met Potentie

De woning ademt de sfeer van de jaren '30, met originele details en een solide basis. Het energielabel E biedt ruimte voor verduurzaming en modernisering naar eigen wens. De plattegronden geven een duidelijk beeld van de huidige indeling en de vele mogelijkheden om dit huis volledig naar eigen smaak te maken.





## Ligging en indeling

---

Ligging: Rustig, Groen en Toch Centraal

Zeddam is een charmant dorp met een sterke gemeenschapszin, basisscholen, sportverenigingen en diverse voorzieningen. De bossen van Montferland liggen letterlijk om de hoek, terwijl steden als Doetinchem en 's-Heerenberg snel bereikbaar zijn. Wandelen, fietsen of gewoon genieten van het buitenleven – het kan hier allemaal.

Zie Jij Jezelf Hier Al Wonen?

Een karaktervolle jaren '30 woning, een royaal perceel en een uitzonderlijke ligging aan de rand van het bos: dit is wonen zoals het bedoeld is.

Plan vandaag nog een bezichtiging en ervaar zelf de rust, ruimte en charme van de Koningsstraat 9 in Zeddam – misschien wel jouw nieuwe thuis.



# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs € 685.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1930

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Gedeeltelijk dubbel glas

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 1.758 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 145 m<sup>2</sup>

Inhoud 659 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 18 m<sup>2</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 32 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 4

Aantal kamers 6 (waarvan 5 slaapkamers)

Aantal badkamers 2

## Locatie

Ligging  
Aan bosrand  
Aan rustige weg  
In bosrijke omgeving  
Nabij openbaar vervoer  
Nabij school  
Nabij snelweg  
Open ligging  
Vrij uitzicht

## Tuin

Type Achtertuin

Oriëntering West

Staat Goed onderhouden



# Kenmerken

---

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Tuin 2 - Type        | Voortuin         |
| Tuin 2 - Oriëntering | Oosten           |
| Tuin 2 - Staat       | Goed onderhouden |

## Energieverbruik

|              |   |
|--------------|---|
| Energielabel | E |
|--------------|---|

## CV ketel

|            |                 |
|------------|-----------------|
| CV ketel   | Nefit trendlint |
| Warmtebron | Gas             |
| Bouwjaar   | 2015            |
| Combiketel | Ja              |
| Eigendom   | Eigendom        |

## Uitrusting

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Aantal parkeerplaatsen           | 5                   |
| Aantal overdekte parkeerplaatsen | 1                   |
| Warm water                       | CV-ketel            |
| Verwarmingssysteem               | Centrale verwarming |
| Parkeergelegenheid               | Garage mogelijk     |
| Tuin aanwezig                    | Ja                  |
| Heeft schuur/berging             | Ja                  |
| Heeft een dakraam                | Ja                  |



## LIJST VAN ZAKEN

Betreffende het perceel :

Datum :

|                                               | Blijft achter            | Gaat mee                 | Kan worden overgenomen   | N.v.t.                   |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Buiten</b>                                 |                          |                          |                          |                          |
| Tuinaanleg/bestrating/beplanting              | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Buitenverlichting                             | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Tuinhuis/buitenberging                        | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vijver                                        | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Broeikas                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Vlaggenmast                                   | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| <b>Woning</b>                                 |                          |                          |                          |                          |
| Alarminstallatie                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Schotel/antenne                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Brievenbus                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| (Voordeur)bel                                 | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rookmelders                                   | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Screens                                       | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Rolluiken/zonwering buiten                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Zonwering binnen                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Vliegenhorren                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Raamdecoratie, te weten                       |                          |                          |                          |                          |
| gordijnrails                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Gordijnen                                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| rolgordijnen                                  | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vitrages                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Jaloezieën / lamellen                         | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vloerdecoratie, te weten                      |                          |                          |                          |                          |
| Vloerbedekking / linoleum                     | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| parketvloer/laminaat                          | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| <b>Warmwatervoorziening / CV</b>              |                          |                          |                          |                          |
| CV met toebehoren                             | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Close-in boiler                               | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Geiser                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Thermostaat                                   | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |



|                                                      |                          |                          |                          |                          |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Mechanische ventilatie/luchtbehandeling              | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Airconditioning                                      | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Quooker                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Open haard, houtkachel                               |                          |                          |                          |                          |
| (Voorzet) open haard                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Allesbrander                                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Kachels                                              | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                  |                          |                          |                          |                          |
| Keukenmeubel                                         | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Combi)magnetron                                     | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Gaskookplaat / keramische plaat / inductie / fornuis | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Oven                                                 | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vaatwasser                                           | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Afzuigkap / schouw is defect                         | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Koelkast / vrieskast                                 | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Wasmachine                                           | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Wasdroger                                            | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Verlichting, te weten                                |                          |                          |                          |                          |
| Inbouwverlichting / dimmers                          | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Opbouwverlichting                                    | x                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (Losse) kasten, legplanken, te weten                 |                          |                          |                          |                          |
| Losse kast(en)                                       | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Boeken/legplanken                                    | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Werkbank in schuur / garage                          | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Vast bureau                                          | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Spiegelwanden                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Sanitaire voorzieningen                              |                          |                          |                          |                          |
| Badkameraccessoires                                  | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Wastafel(s)                                          | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Toiletaccessoires                                    | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Waterslot wasautomaat                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Sauna                                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Telefoontoestel /-installatie                        |                          |                          |                          |                          |
| Telefoontoestellen                                   | <input type="checkbox"/> | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Telefooninstallatie                                  | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |
| Voorzetramen / radiatorfolie etc., te weten          |                          |                          |                          |                          |
| Radiatorafwerking                                    | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Voorzetramen                                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |

|                             |                          |                          |                          |                          |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Isolatievoorzieningen       | X                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Overige zaken, te weten:    |                          |                          |                          |                          |
| Schilderijophangstelsysteem | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | X                        |

Voor akkoord:

De verkoper(s)

De koper(s)

\_\_\_\_\_  
Naam:

Plaats:

Datum: ---

\_\_\_\_\_  
Plaats: ---

Datum: ---

\_\_\_\_\_  
Naam:

Plaats:

Datum: ---

Voor akkoord:

Echtgeno(o)t(e) / geregistreerd partner verkoper

Echtgeno(o)t(e) / geregistreerd partner koper



# Foto's

---



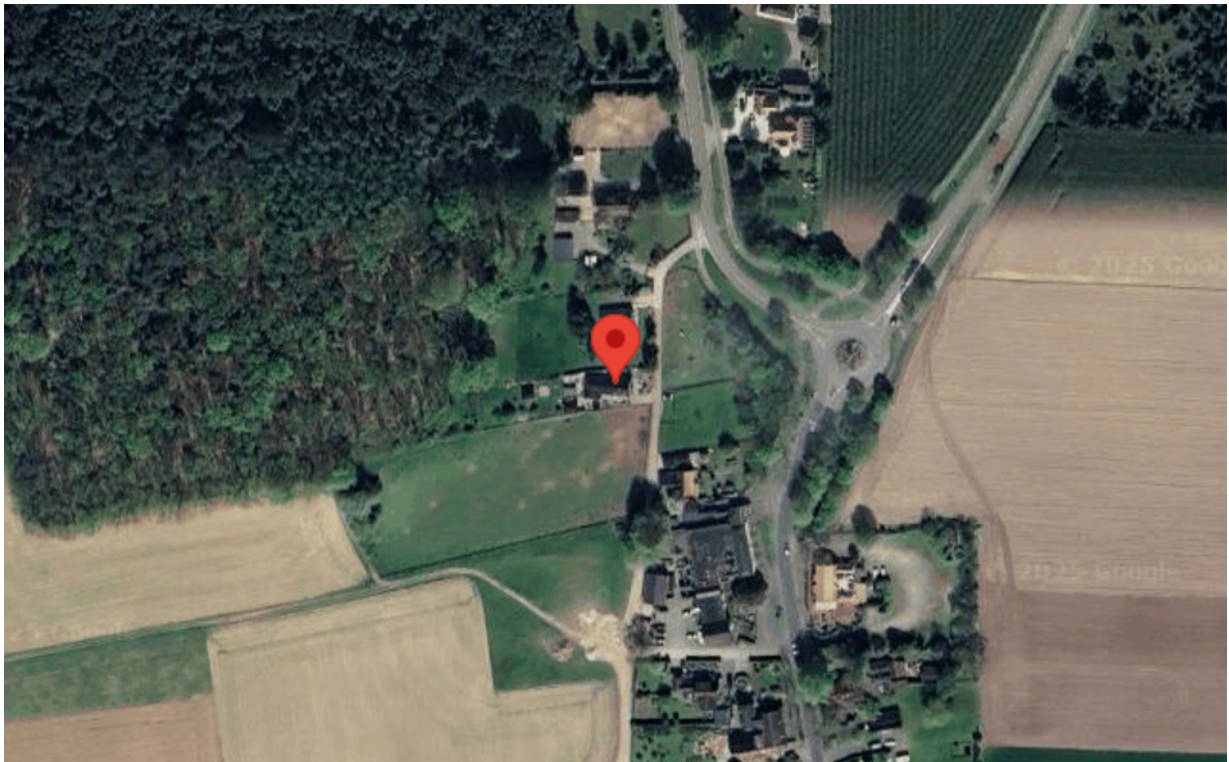
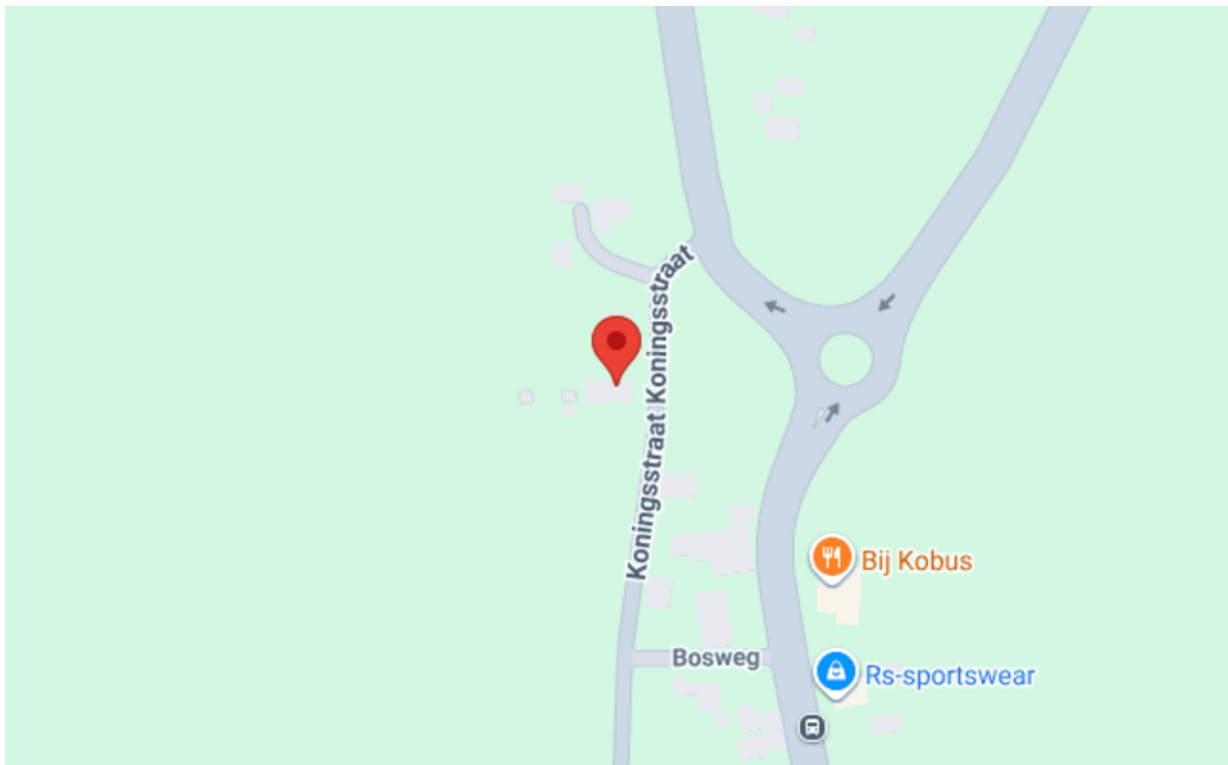






# Google maps

---

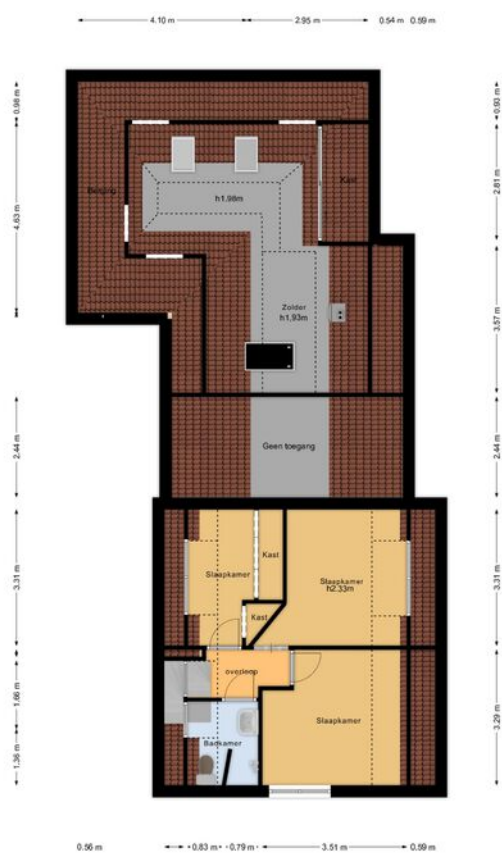


# Tekeningen



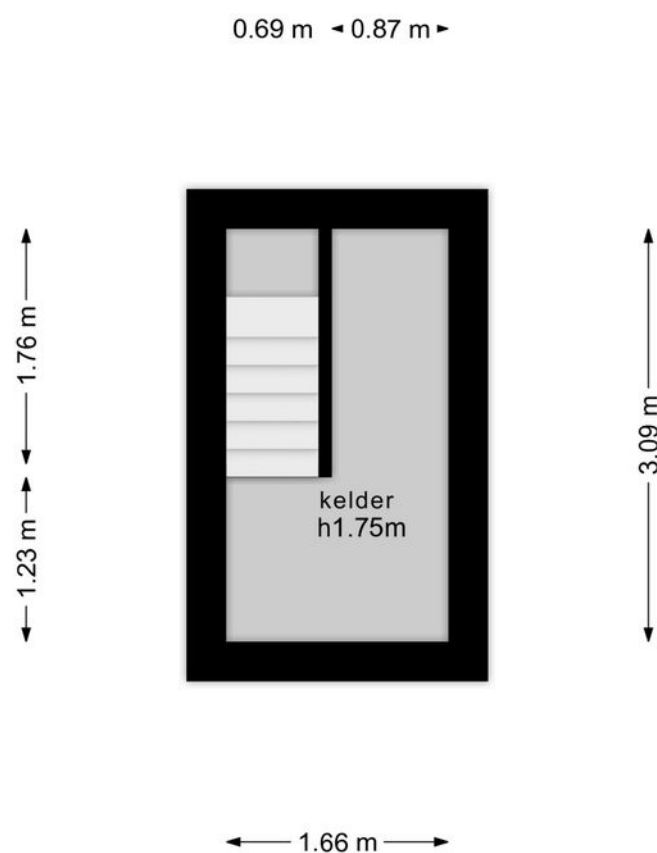


# Tekeningen



# Tekeningen

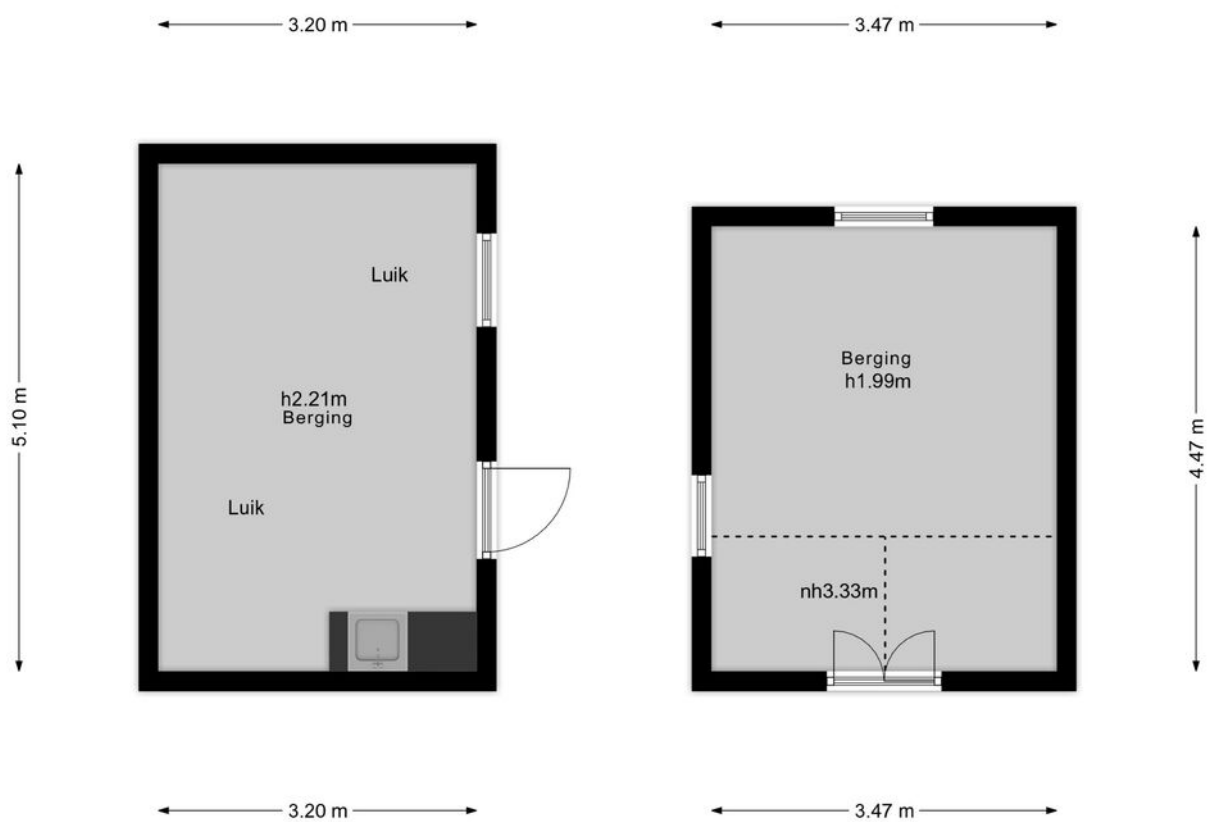
---





# Tekeningen

---



# Foto's

---









# Foto's

---













# Foto's

---





















# Foto's

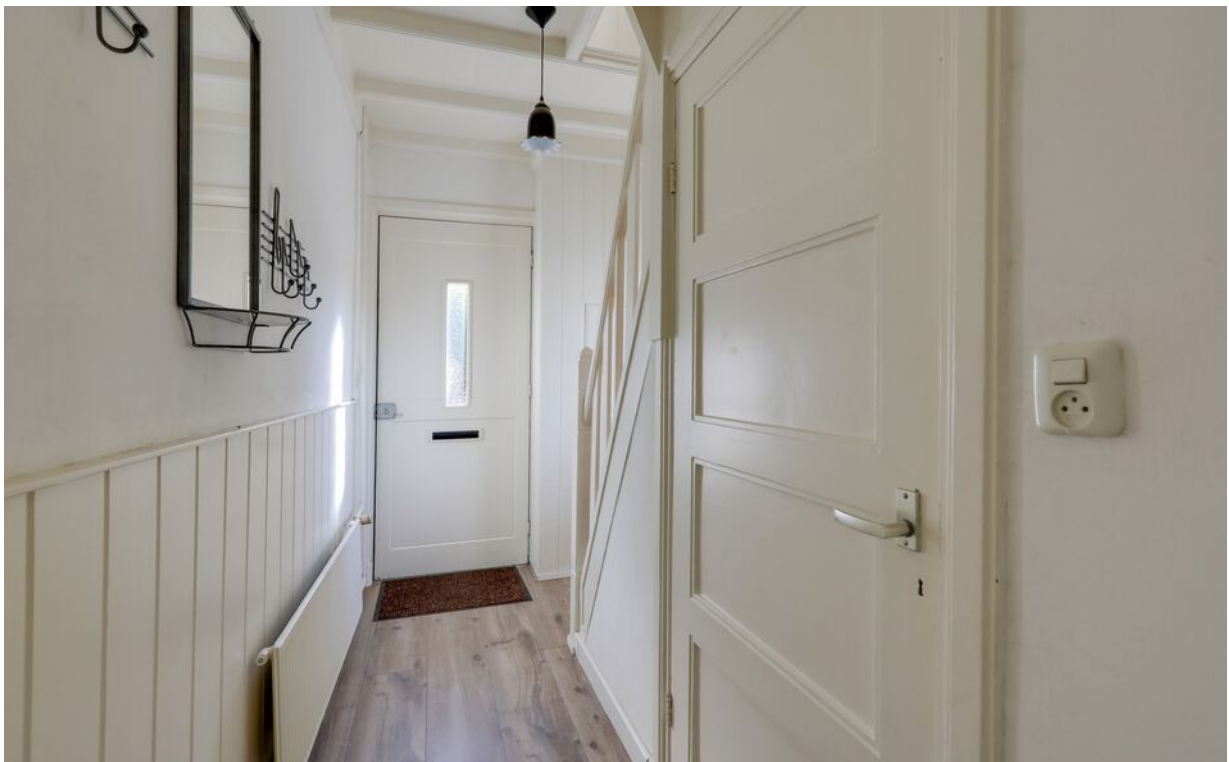
---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---





# Foto's

---







# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---









# Foto's

---





# Foto's

---



# Foto's

---







# Vrije titel

*Alle op deze brochure gepresenteerde informatie is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Niettemin aanvaarden de samenstellers van deze website geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden. Elke vorm van aansprakelijkheid voor eventuele schade, direct dan wel indirect, als gevolg van de aangeboden informatie, wordt dan ook door de samenstellers uitdrukkelijk afgewezen.*



# Egging Advies Makelaardij

's-Heerenbergseweg 5 A  
7007 ND Zeddam  
06-21893251  
[info@eggingadvies.nl](mailto:info@eggingadvies.nl)