



11

Nieuwbouw Gelijkvloerse woningen Zelhem





11

Nieuwbouw Gelijkvloerse woningen Zelhem

Comfortabel wonen vlakbij het centrum van Zelhem

Zelhem is een prima plaats om te wonen en te leven. Er is genoeg te doen, te zien en te beleven. In het centrum vindt u alle winkels voor de dagelijkse en niet dagelijkse boodschappen. Ook vindt u in Zelhem restaurants, terrassen, kunst en cultuur. En wilt u liever naar de stad? Dan bent u met 10 minuten in Doetinchem.

U woont centraal

Vanuit de Asterstraat/Korenbloemstraat bent u zo in het centrum en u bent zó het dorp uit. De uitvalswegen naar de omliggende plaatsen zijn snel te bereiken. Bovendien bent u ook zo in het prachtige omliggende natuurgebied.

U woont energiezuinig en gasloos

De woningen zijn duurzaam en goed geïsoleerd. Ze worden voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, een lucht/water warmtepomp en twee zonnepanelen voor de gebouwgebonden energie. Bij een gemiddeld gebruik van de woning zijn de energiekosten voor het verwarmen van deze woningen laag!

De locatie van uw huis



Legenda

	Houten buitenberging		Privé bestrating betongtegels		Beukenhaag hoogte 600+		Toegang woning
	Openbaar troitair		Openbaar groen		Beukenhaag hoogte 1600+		Lantaarnpaal
	Openbaar parkeren						Terrasscherm 1800 x 1800
							Opstelplaats vuilcontainers

Kom binnen!

U komt de woning binnen via de entree. Hier heeft u toegang tot de trap naar de verdieping. De straatgerichte woonkamer heeft een open keuken aan de achterkant van het huis. Het toilet bevindt zich in de badkamer. Er is geen apart gastentoilet. Tussen de woonkamer en keuken is een apart berg/washok met een aansluiting voor de wasmachine en droger. Op de verdieping vindt u een overloop, techniekruimte en een tweede slaapkamer. In de achtertuin staat een houten berging. Uw auto parkeert u op de algemene parkeerplaatsen.

De binnenkant

Hal

De hal van de woningen is ruim opgezet en er is ruimte voor een kapstok. De meterkast en de trap naar de verdieping zijn in de hal gelegen. Onder de trap is een trapkast, deze is beschikbaar als bergruimte.

Keuken

De standaard keuken bestaat uit drie onder- en bovenkasten van ieder 60 cm breed, een kunststof blad, spoelbak, een afzuigkapkast met afzuigkap en een aansluitpunt voor de vaatwasser. De kraan zit op het aanrechtblad. De wand boven het blad is betegeld en heeft twee dubbele wandcontactdozen. Een enkele doos voor de koelkast zit naast het aanrecht. Ook is er één voor de afzuigkap. Koken is op elektra. Boven het aanrechtblad is de wand tot ongeveer 60 cm betegeld en in de hoek waar het kooktoestel komt, is het tot aan de onderkant van de afzuigkap betegeld. Boven de tegels is de wand behangklaar. U kiest zelf de kastjes, handgrepen, keukenblad en tegels. U kunt de standaard keuken uitbreiden, daarvoor betaalt u extra kosten. Dit geldt ook voor aanpassingen of uitbreidingen op de technische installatie voor apparaten die u uitzoekt. U ontvangt van Witzand een overzicht van de door u gemaakte keuzes en materialen met eventuele meerprijs. Tot € 1.000,- betaalt u de uitbreiding direct bij Witzand per pin. Voor een hoger bedrag ontvangt u een factuur die u binnen de aangegeven betaaltermijn betaalt. Zodra uw betaling is ontvangen, kan Witzand de keuken bestellen. Kiest u voor de standaardopstelling, dan betaalt u niets extra. Het onderhoud aan inbouwapparatuur is na het verstrijken van de garantietermijn voor uw eigen rekening.



Een standaard keuken...



... en een voorbeeld van een uitgebreide keuken.

Badkamer

Hier is een hangend toilet met een witte kunststof wc bril. De douche heeft een thermostatische douchemengkraan met douchekop en glijstang. Boven de wit porseleinen wastafel hangen een keramisch planchet en een spiegel. Er zit een wandcontactdoos naast de wastafel en een extra lichtpunt boven de wastafel. De doucheruimte heeft een in de tegelvloer afvoerput. De badkamer is tot aan het plafond betegeld. U kiest zelf uw wand- en vloertegels uit bij Witzand tijdens een keuzegesprek.

Techniekruimte

De technische installatie is in een aparte ruimte geplaatst op de eerste verdieping. Hier bevinden zich de warmte-terugwin-installatie, de warmtepompmodule en de omvormer voor de zonnepanelen.

Woonkamer

De woonkamer is gelegen aan de voorzijde van de woningen. In de woonkamer zijn hoge kozijnen met een lage borstwering toegepast waardoor optimaal zicht is naar buiten en er veel licht de woning in kan komen.

Slaapkamers

De woningen hebben een hoofdslaapkamer op de begane grond. Op de verdieping is een tweede slaapkamer.

Wanden

Alle scheidingsmuren zijn van cellenbeton. De binnenwanden worden behang klaar afgewerkt. Wilt u de muren sauzen, dan is een extra bewerking nodig.

Plafonds

De plafonds op de begane grond zijn voorzien van wit spac spuitwerk. De binnenkant van het dak is wit afgewerkt.

Vloeren

In de woning is vloerverwarming aangebracht. Daarom mag u niet in de vloeren boren of spijkeren. Kiest u voor een harde vloerbedekking zoals laminaat of parket? Vraag aan uw leverancier aan welke voorwaarde de ondervloer en de vloerbedekking moet voldoen. Door de vloerverwarming kan namelijk niet elk type ondervloer en vloerbedekking worden gekozen.

Binnendeuren en dorpels

De binnendeurkozijnen zijn van staal. De stalen kozijnen en opdekdeuren zijn wit gelakt. Alle binnendeuren met uitzondering van de trapkast en de meterkast zijn 93 cm. De vrije doorgang tussen de kozijnstijlen is ongeveer 90 cm. Er worden bij de deuren geen drempels toegepast, alleen de overgang naar de badkamer heeft een lage dorpel. De deuren met bovenlichten zijn voorzien van enkel glas of witgelakt paneel. Tussen de hoofdslaapkamer en badkamer komt een voor de wand schuivende deur.





Verwarming en warm water

Elke woning heeft een laag temperatuursysteem met vloerverwarming op de begane grond, de overloop en slaapkamer op de verdieping. De woningen worden voorzien van een lucht/water warmtepomp. Deze combi warmtepomp zorgt voor de ruimteverwarming en warmtapwater. De warmtepomp bestaat uit 2 delen. Het binnendeel staat in de technische ruimte op de verdieping, het buitendeel staat in de buitenberging. De trapkast, techniekruimte en de berging zijn onverwarmd.

Ventilatie

De woning is voorzien van een balans ventilatiesysteem (WTW). Het ventilatiesysteem met warmte-terugwinning zorgt ervoor dat de (koude) lucht van buiten niet rechtstreeks de woning in komt. Hierdoor koelt de woning niet onnodig af en voelt niet onbehaaglijk. Dit doet het systeem automatisch door de afgezogen warmte uit de woning her te gebruiken om instromende lucht van buiten voor te verwarmen.

Installaties

In de woning is geen gasaansluiting. De elektrische installatie loopt vanuit de meterkast en is verdeeld over een aantal groepen die naar diverse aansluitpunten gaan. De wandcontactdozen en schakelaars zijn ingebouwd, behalve in de meterkast, de techniekruimte en de buitenberging. In die ruimten worden opbouw wandcontactdozen en schakelaars toegepast. De woning heeft een beldrukker bij de voordeur. In de woning zijn rookmelders aanwezig die zijn aangesloten op de elektrische installatie. De woning beschikt standaard over twee zonnepanelen. Er is een opstelplaats en aansluiting voor wasmachine en een wasdroger aanwezig, zoals op tekening aangegeven.

Telecommunicatie

De woonkamer wordt voorzien van een UTP aansluiting voor telefoon en televisie. De slaapkamer op de begane grond wordt voorzien van één loze buis voor telefoon of televisie aansluiting.

De buitenkant

Buitenmuren

De buitenmuren bestaan uit metselwerk van bonte baksteen met metselwerkaccenten bij de voordeuren.

Daken en goten

De daken zijn voorzien van antracietgrijze dakpannen. Aan de zonzijde worden zonnepanelen toegepast. De goten en regenpijpen zijn uitgevoerd in zink. Het hemelwater dat op de daken valt wordt op eigen terrein afgevoerd middels infiltratiekragen in de tuin.

Kozijnen, ramen en deuren

Alle buitenkozijnen en draaiende delen zijn van kunststof. De ramen worden uitgevoerd als draai/kiep. De kozijnen worden crème wit en de draaiende delen en voordeur kwartsgrijs. Alle buitenkozijnen zijn voorzien van dubbele HR++ hoog rendementsbeglazing. Aan de buitenzijde komen keramische raamdorpels onder de kozijnen en aan de binnenzijde een marmercomposiet vensterbank. De binnenzijde van de kozijnen is wit.

Flora en Fauna

In de gevels en daken van de woningen worden voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen voorzieningen opgenomen. Hierbij moet u denken aan voorzieningen onder de dakpannen en in metselkasten.

Bestrating en terrasafschieding

De stoep naar de voordeur, berging en het terras zijn voorzien van grijze betontegels van 30x30 cm. Als afscheiding tussen de woningen wordt er één terrasscherm van 180x180 cm geplaatst op de erfgrans. Daar waar de tuin grenst aan openbaar terrein wordt er een afscheiding geplaatst in de vorm van een groene haag. Aan de voorzijde van de woningen worden hagen aangebracht. U onderhoudt deze groene afscheidingen zelf.

Buitenberging

De vrijstaande prefab buitenberging bij de woning is van hout, niet geïsoleerd en heeft een plat dak.



Zonnepanelen

Alle woningen zijn voorzien van twee zonnepanelen. Deze zijn een onderdeel van de woning en inbegrepen bij de huurprijs. U kunt ervoor kiezen om extra zonnepanelen te laten plaatsen. Daarbij heeft u de keuze uit vier tot acht panelen. Deze extra zonnepanelen worden doorberekend in de servicekosten.

Hieronder ziet u een overzicht van de servicekosten voor de zonnepanelen. Na 20 jaar stopt de bijdrage voor de zonnepanelen.

4 zonnepanelen

€ 19,79 per maand. Dit bedrag staat 10 jaar vast en de volgende 10 jaar betaalt u € 10,15 per maand.*

5 zonnepanelen

€ 21,54 per maand. Dit bedrag staat 10 jaar vast en de volgende 10 jaar betaalt u € 10,82 per maand.*

6 zonnepanelen

€ 22,97 per maand. Dit bedrag staat 10 jaar vast en de volgende 10 jaar betaalt u € 14,13 per maand.*

7 zonnepanelen

€ 25,38 per maand. Dit bedrag staat 10 jaar vast en de volgende 10 jaar betaalt u € 15,23 per maand.*

8 zonnepanelen

€ 27,46 per maand. Dit bedrag staat 10 jaar vast en de volgende 10 jaar betaalt u € 16,48 per maand.*

**Prijspeil 2024*



De afwerking van uw huis

	Wanden	Plafond	Vloer
Hal	Behangklaar	Spac spuitwerk	Cement dekvloer
Woonkamer	Behangklaar	Spac spuitwerk	Cement dekvloer
Keuken, eethoek	Behangklaar en tegels	Spac spuitwerk	Cement dekvloer
Slaapkamer begane grond	Behangklaar	Spac spuitwerk	Cement dekvloer
Slaapkamer op de verdieping	Behangklaar	Witte dakplaat	Cement dekvloer
Badkamer	Tegels tot aan het plafond	Spac spuitwerk	Vloertegels
Berg-/washok	Behangklaar	Spac spuitwerk	Cement dekvloer
Technische ruimte op de verdieping	Behangklaar	Witte dakplaat	Cement dekvloer
Buitenberging	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Betonvloer

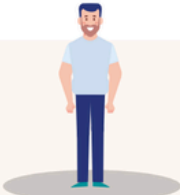


Huren is zo gek nog niet!

Huren is een goede keuze als u gemak én zekerheid wilt. Wanneer u voor een paar euro per maand lid wordt van het Servicefonds, hoeft u zelfs niet meer om te kijken naar kleine reparaties! Ook kunt u lid worden van de huurdersvereniging. Huurt u een woning van ProWonen, dan wordt u automatisch lid van het Glasfonds. Op onze website vindt u meer informatie.

Komt u in aanmerking?

De kale huurprijs van deze woningen hangt af van uw inkomen. Er zijn vijf woningen beschikbaar met een kale huurprijs van € 900,07 (prijsspeil 2025) en vier woningen met een kale huurprijs van € 682,97 of € 731,93 (prijsspeil 2025). Om de doorstroming te bevorderen worden vier woningen met voorrang toegewezen aan huurders van ProWonen uit Zelhem die een gezinswoning (minimaal 3 slaapkamers) achterlaten. De rangorde kan in dit geval niet doorslaggevend zijn voor de toewijzing van de woning. Alle beschikbare woningen worden geadverteerd via www.thuisindeachterhoek.nl. Bij de advertentie ziet u op welke woning u met uw inkomen en huishoudgrootte kunt reageren en wat de voorrangsregels voor de toewijzing zijn.

Huishoud- grootte	Inkomen in euro's	Huurprijs per maand in euro's				
		t/m 477,20	477,21 t/m 682,96	682,97 t/m 731,93	731,94 t/m 900,07	Vanaf 900,08
 Eén persoon * vanaf de AOW-leeftijd € 27.775	t/m 28.375*	t/m 682,96				
	28.376 t/m 49.669				731,94 t/m 900,07	
	Vanaf 49.670		Reageren	niet	mogelijk	
 Twee personen * vanaf de AOW-leeftijd € 37.350	t/m 38.500*	t/m 682,96				
	38.501 t/m 54.847				731,94 t/m 900,07	
	Vanaf 54.848		Reageren	niet	mogelijk	
 Drie of meer * vanaf de AOW-leeftijd € 37.350	t/m 38.500*	t/m 731,93				
	38.501 t/m 54.847				731,94 t/m 900,07	
	Vanaf 54.848		Reageren	niet	mogelijk	

Zorg ervoor dat u uw inkomensgegevens op tijd aanlevert!

Het is voor de toewijzing van belang dat u en uw eventuele medebewoner de volgende gegevens aanleveren:

- Een recente inkomensverklaring of een kopie van de definitieve of voorlopige belastingaanslag van 2024 of 2023. De inkomensverklaring vraagt u op bij de Belastingdienst (0800) 0543 of digitaal via www.belastingdienst.nl.

En uw actuele inkomen:

- Loonstroken van de afgelopen drie maanden
- Uitkeringsspecificaties van de afgelopen drie maanden
- Voor ZZP'er: Winst en verliesrekening 2024 met daarin of erbij vermeld wat de toepasbare aftrekposten zijn, zoals zelfstandigenaftrek, startersaftrek, mkb-vrijstelling. Of een prognose van de winst en verliesrekening 2025 met toepasbare aftrekposten. Deze moet zijn opgesteld door een AA-accountant en voorzien van een stempel en een handtekening

En daarnaast:

- Een verhuurdersverklaring van uw huidige verhuurder wanneer u geen huurder van ProWonen bent.
- Heeft u een koopwoning? Vraag dan een hypotheekverklaring bij uw hypotheekverstrekker.

De verklaringen kunt u uploaden onder uw inschrijving op www.thuisindeachterhoek.nl óf u brengt deze naar de Tedinkweide 2 in Borculo.

U zet uw handtekening

Heeft u een van deze woningen gekregen, dan ondertekent u het acceptatieformulier tijdens het aanbiedingsgesprek. U bent dan formeel huurder en gaat akkoord met de annuleringsvoorwaarden. Zijn deze gegevens niet aanwezig, dan kunnen wij u geen woning toewijzen. Zodra uw woning klaar is, tekent u de huurovereenkomst en ontvangt u de sleutel.

U mag kiezen!

Als de bouw eenmaal gestart is, gaat het vaak erg snel. Het is daarom belangrijk dat uw keuzes op tijd bekend zijn. U krijgt zo snel mogelijk nadat u een woning heeft geaccepteerd, een uitnodiging van Witzand Bouwmaterialen voor een keuzegesprek. Dit gesprek vindt plaats bij Witzand in Eibergen. Hier zoekt u uw keuken uit en kiest u de wand- en vloertegels voor in de badkamer, toilet en keuken. Uw keuzes worden uitgewerkt op een plattegrond en de eventuele extra kosten worden berekend.

Ziet u toch af van de woning?

Heeft u een woning geaccepteerd en u wilt er toch van afzien? Neem dan zo snel mogelijk contact met ons op. U zegt de woning schriftelijk af. U krijgt daarna een brief waarin wij de opzegging bevestigen en wat dat betekent.

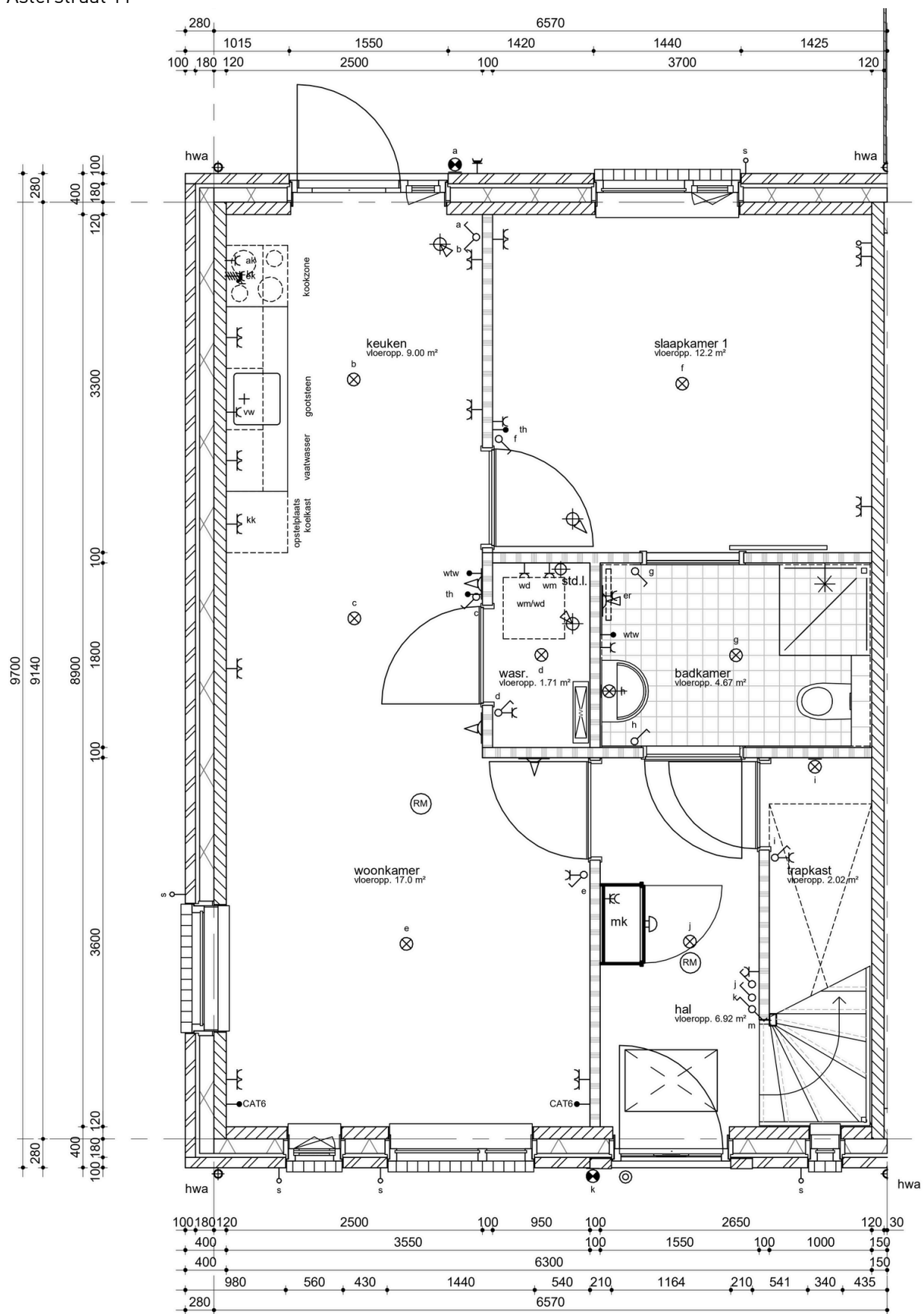
U betaalt huurderving en meerwerk

Wanneer u maximaal vier weken voor de verhuurdatum toch afziet van de woning, dan brengen wij een maand huur bij u in rekening. U krijgt de verhuurdatum ruim op tijd te horen. We wijzen u dan ook nog eens op de gevolgen van de annulering. Ook de kosten van het meerwerk en de extra producten die u heeft gekozen zijn voor uw rekening.

Plattegrond hoekwoning

Adressen

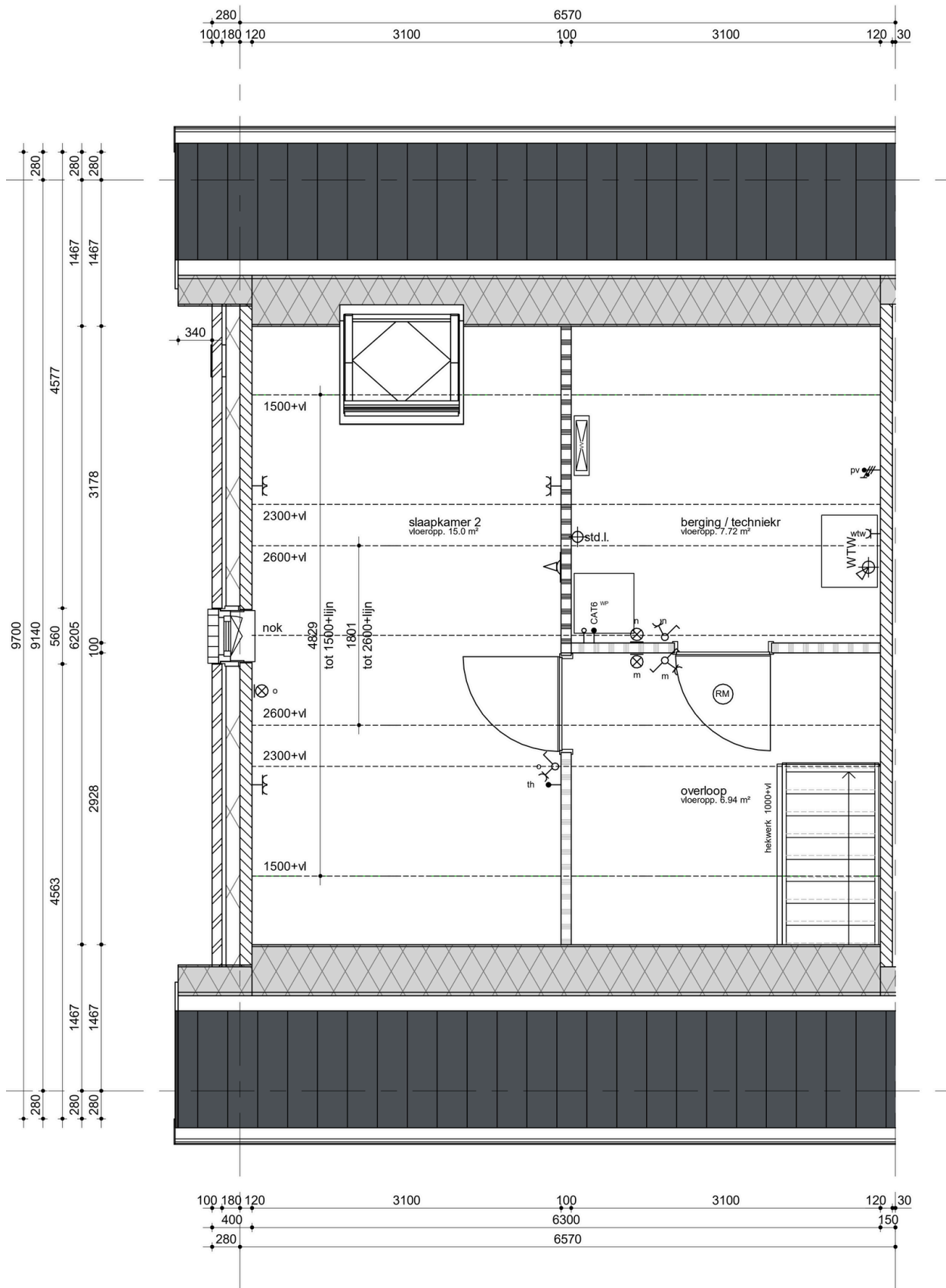
Asterstraat 11



Begane grond

Plattegrond hoekwoning

Adressen
Asterstraat 11

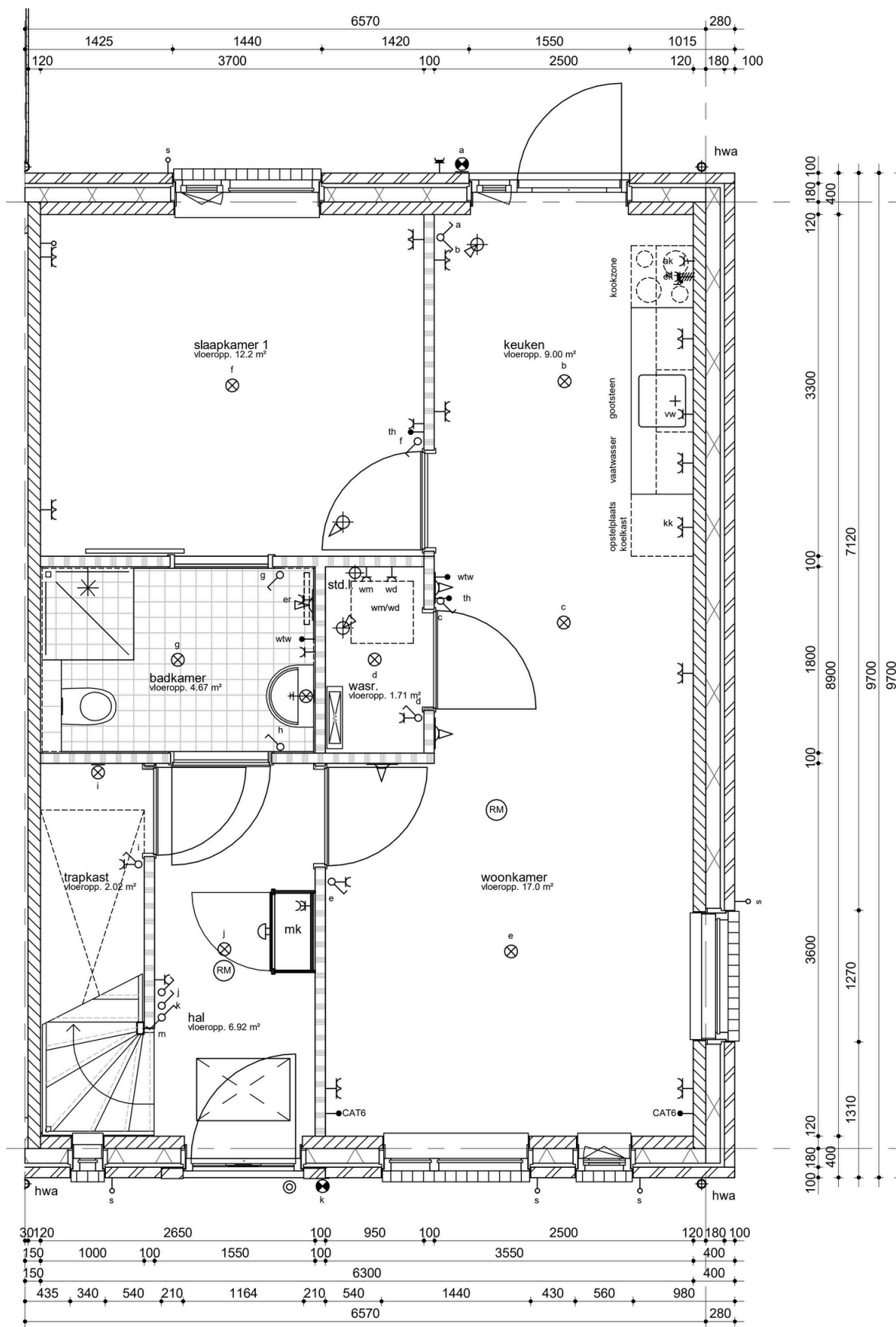


Verdieping

Plattegrond hoekwoning

Adressen

Korenbloemstraat 3 en Asterstraat 1

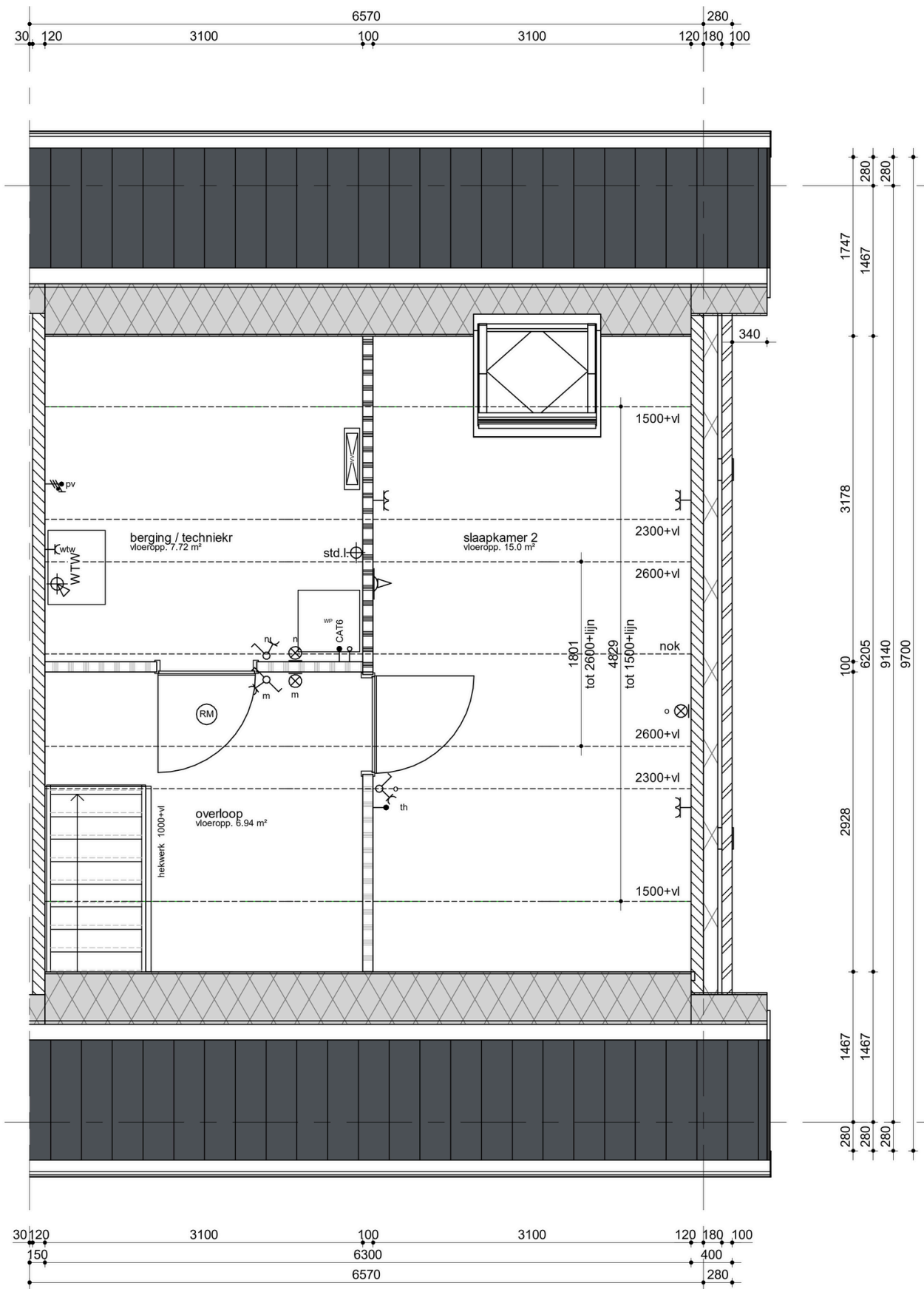


Begane grond

Plattegrond hoekwoning

Adressen

Korenbloemstraat 3 en Asterstraat 1

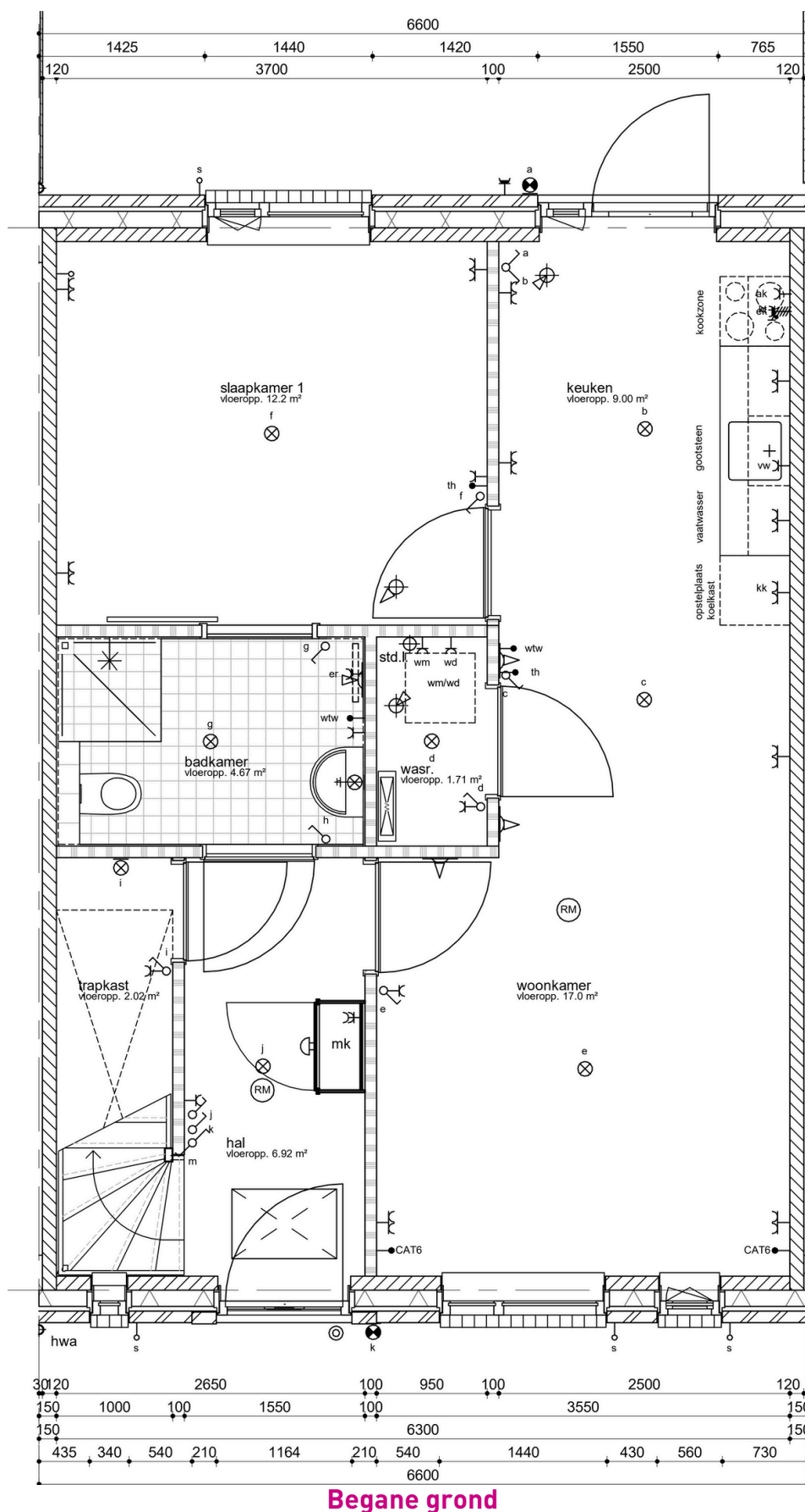


Verdieping

Plattegrond tussenwoning

Adressen

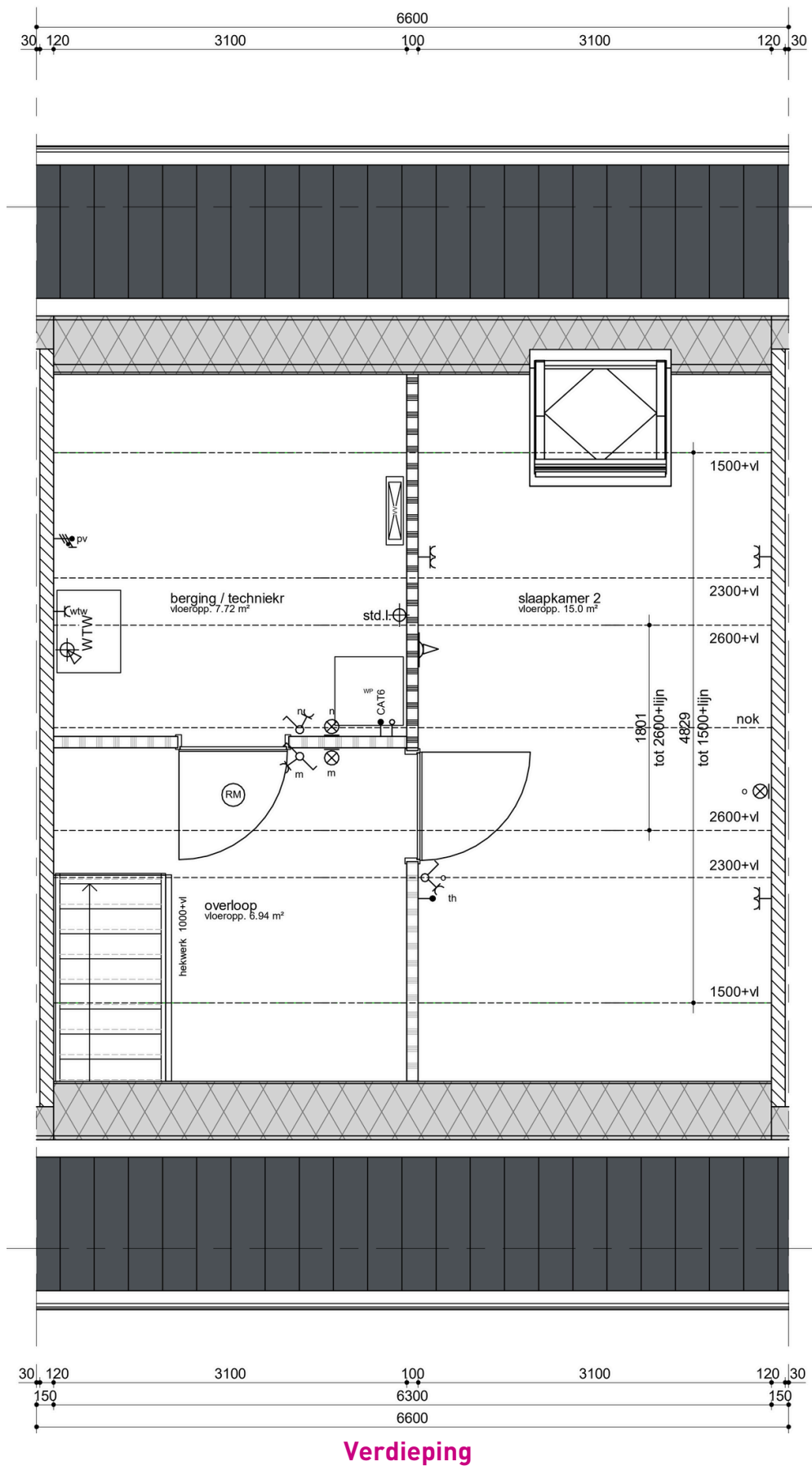
Korenbloemstraat 5 en 9 en Asterstraat 5 en 9



Plattegrond tussenwoning

Adressen

Korenbloemstraat 5 en 9 en Asterstraat 5 en 9

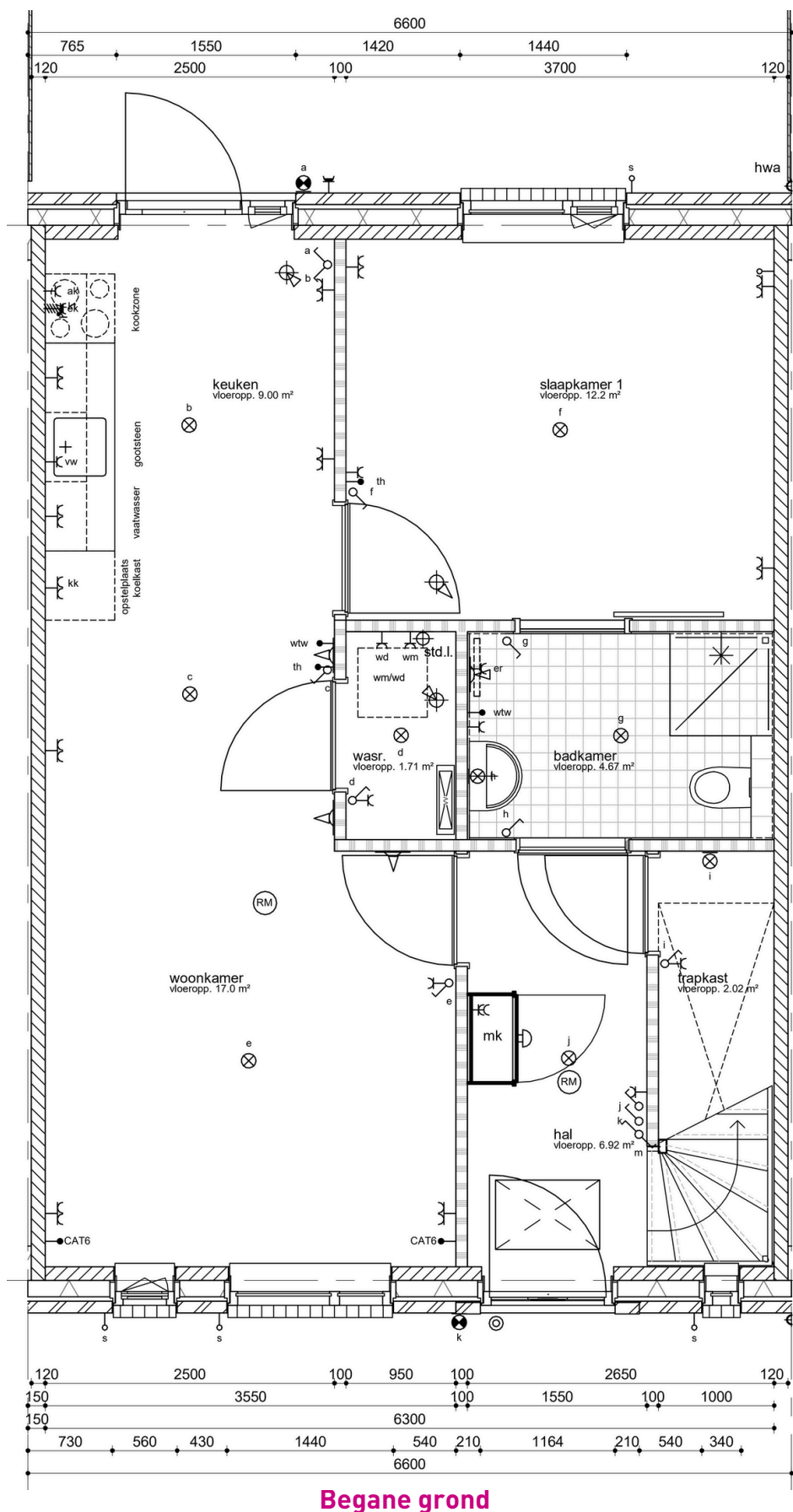


Verdieping

Plattegrond tussenwoning

Adressen

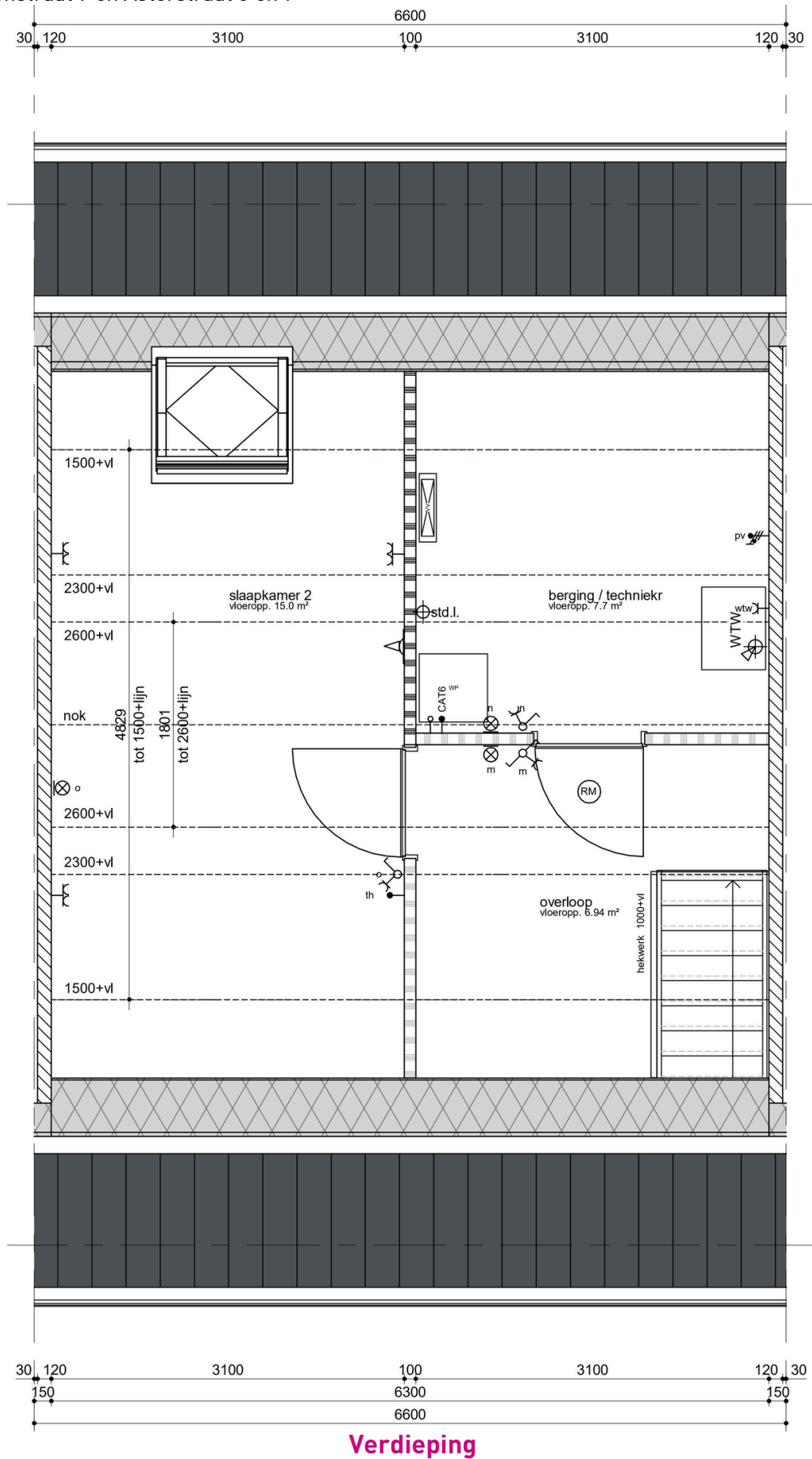
Korenbloemstraat 7 en Asterstraat 3 en 7



Plattegrond tussenwoning

Adressen

Korenbloemstraat 7 en Asterstraat 3 en 7

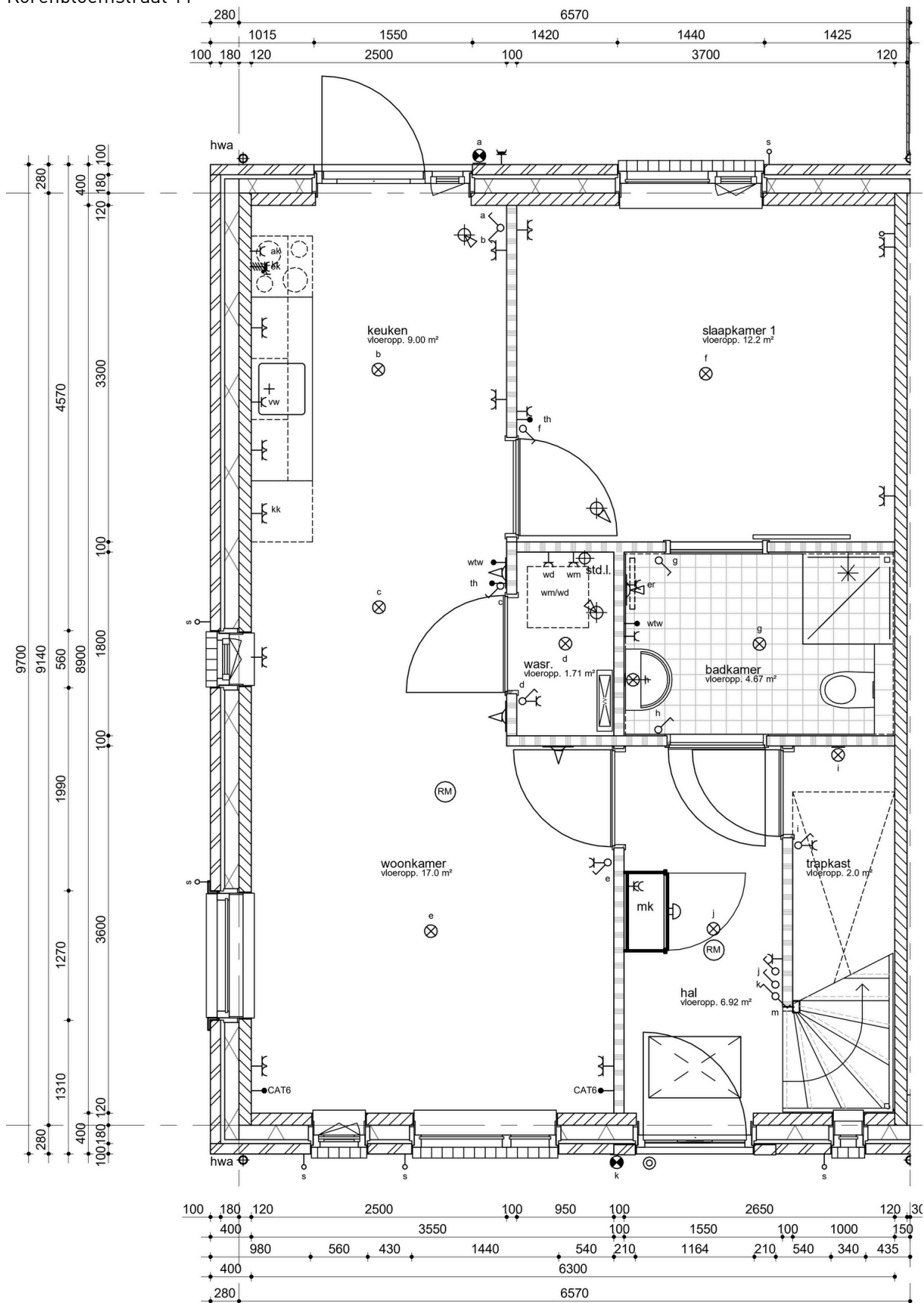


Verdieping

Plattegrond hoekwoning

Adressen

Korenbloemstraat 11

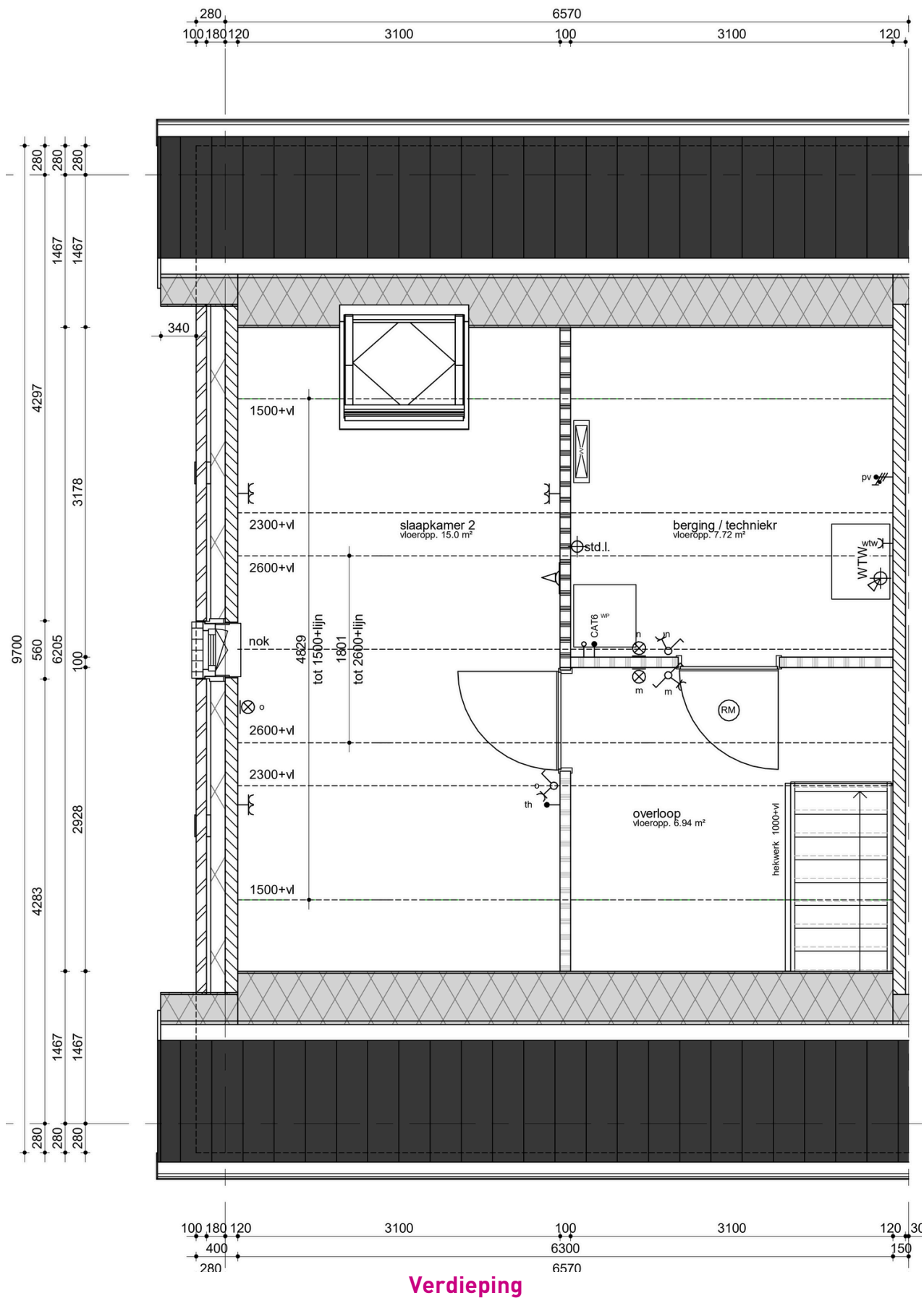


Begane grond

Plattegrond hoekwoning

Adressen

Korenbloemstraat 11







Architect

Weusten Liedenbaum.

Aannemer

Bouwbedrijf Klomps uit Dinxperlo.

Adressen

Korenbloemstraat 3 tot en met 11 en Asterstraat 1 tot en met 11 in Zelhem.

Verwachte opleverperiode

Verwachting voorjaar 2026 (onder voorbehoud).

Uw contactpersoon

Heeft u vragen of opmerkingen over uw woning? Neem dan contact op met Ans van Hinte. Zij is uw eerste aanspreekpunt.

👤 Ans van Hinte

☎ (0545) 28 50 94

✉ ans.vanhinte@prowonen.nl



Juni 2025

Aan de inhoud van deze folder hebben we veel aandacht besteed. Toch kunnen er fouten ingeslopen zijn. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.