

# ONTDEK

VALKENBOS 14 in **HOOG-KEPPEL**



Vol privacy  
Zonnige tuin  
Royale leefruimte

Heerlijk thuiskomen  
Sfeervol buitenleven

Vraagprijs  
€ 725.000,- k.k.



# INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Extra info
- 07** De woonkamer
- 08** De keuken/eethoek
- 09** De bijkeuken en garage
- 10** De eerste verdieping
- 11** De badkamer
- 12** De zolder
- 13** De tuin
- 15** Plattegronden
- 20** Kadastrale kaart
- 21** Lijst van zaken
- 24** Over ons
- 25** Meest gestelde vragen
- 26** Hypotheekshop Doetinchem



Thoma Post Makelaars

"Verhuizen doe je niet alleen, dat doen we samen!"



# SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 725.000 K.K.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

163 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

1974

## PERCELOPPERVLAKE

878 m<sup>2</sup>

## INHOUD

693 m<sup>3</sup>



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	3
KAMERS	5
ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
VERWARMING	c.v.-ketel
WARM WATER	c.v.-ketel
GARAGE	aangebouwd steen
PARKEREN	openbaar parkeren

## BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Glazen kas met ruim zitje;
- Vrijstaande houten berging;
- 11 zonnepanelen geplaatst in 2022;
- Diverse rolluiken en screens aanwezig;
- Royale L-vormige woonkamer met gashaard;
- Complete badkamer met elektrische vloerverwarming;



# WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Post Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, Midden-Nederland en in het westen van het land.

## **Onze makelaars staan voor je klaar**

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfsmakelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

# Jouw makelaar

### **Roy Frenken**

NVM Register Makelaar  
Tel. 0314 - 36 62 62  
doetinchem@thomapost.nl



Vrijstaand wonen op een heerlijke plek, met veel privacy, een prachtige tuin en volop leefruimte!

In het fraaie en geliefde Hoog-Keppel, nabij de Keppelse Golfclub en omgeven door bos, natuur en rust, staat deze goed onderhouden vrijstaande woning met royale tuin, veel praktische ruimte en een bijzonder prettige woonomgeving.

De woning beschikt over een speelse indeling, een royale woonkamer, een gezellige woonkeuken, 3 slaapkamers en diverse bergruimtes. Daarbij vormt de fraai aangelegde achtertuin met vijverpartij, glazen kas en meerdere zitmogelijkheden een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

## Extra info





*De woonkamer*





*De keuken/  
eethoek*





De bijkeuken en garage







De badkamer





*De zolder*





De tuin



# OVER DOETINCHEM



## *Hét hart van de Achterhoek*

De gemeente Doetinchem bestaat uit de stad Doetinchem, Gaanderen, Wehl en de buurtschappen Nieuw-Wehl, Langerak en IJzevoorde. Met ca 44.000 inwoners is Doetinchem de grootste stad van de Achterhoek en het centrum voor wonen, werken, winkelen en uitgaan.

## Historische wortels

Het centrum van Doetinchem is een mix van historische elementen en eigentijdse architectuur. Rondom cultuur is Het Amphion Theater, de grootste schouwburg in de Achterhoek, zeker een bezoek waard. Natuurliefhebbers kunnen het hart ophalen in de Kruisbergse bossen, natuurgebied de Zumpe of langs de rivier de Oude IJssel.

Voor de smaakpapillen heeft Doetinchem uitgebreide horeca.

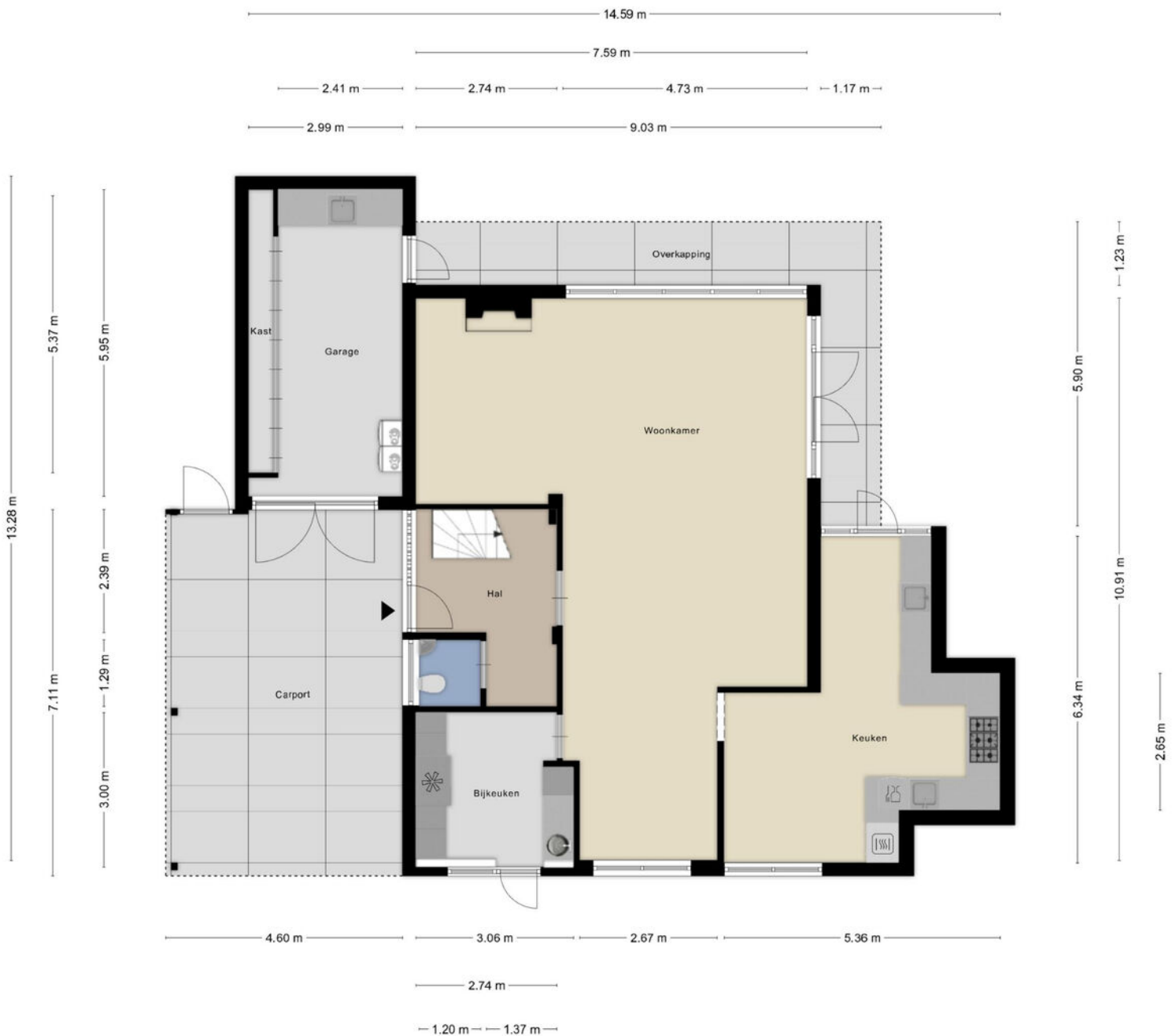
Uitgaan en  
winkelen



## *Gezellige terrasjes*



# PLATTEGROND

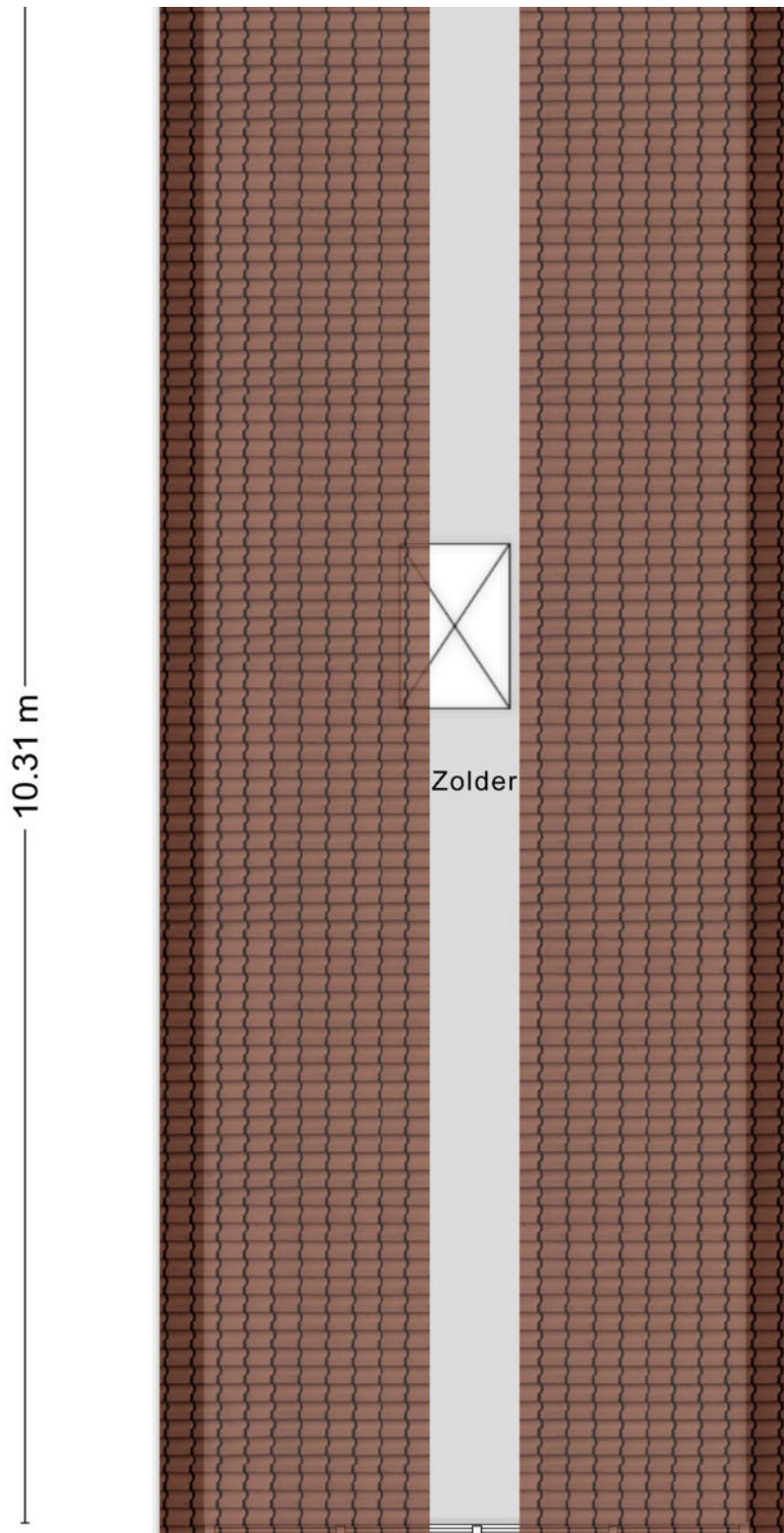


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

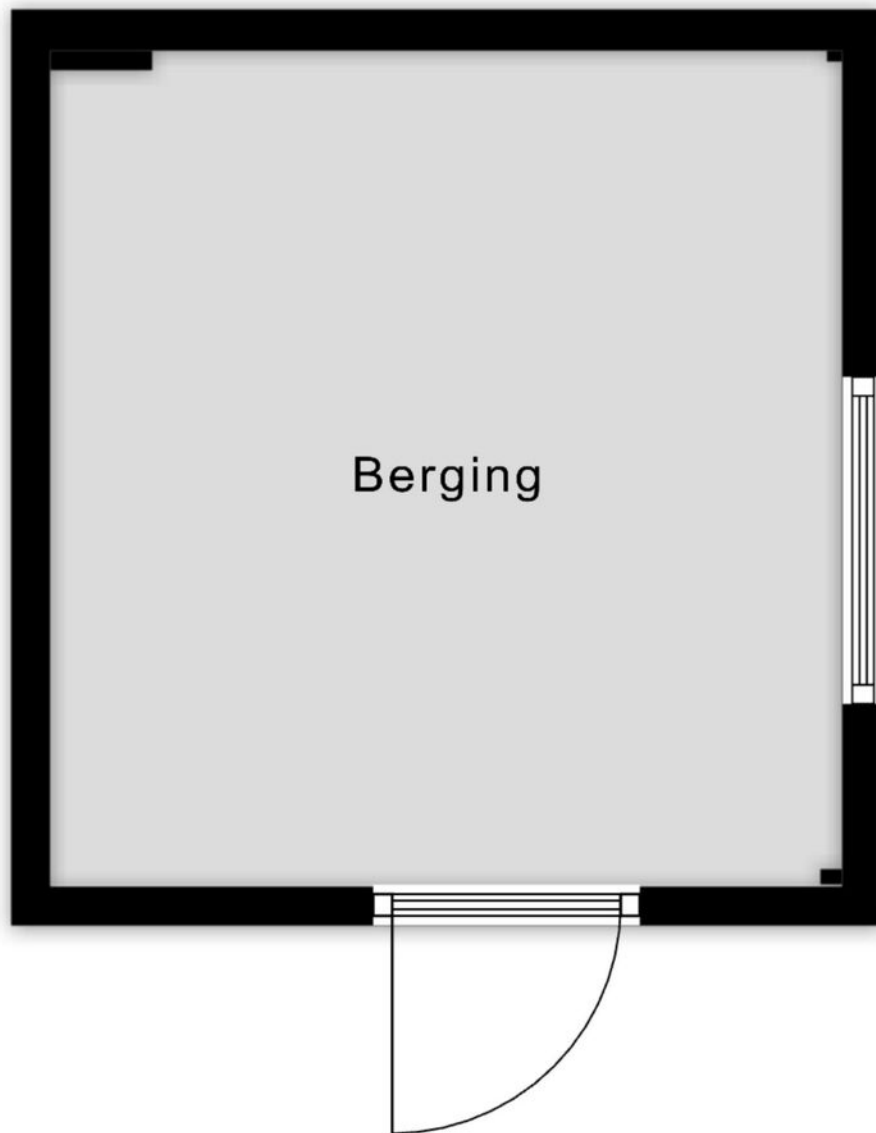


# PLATTEGROND



# PLATTEGROND

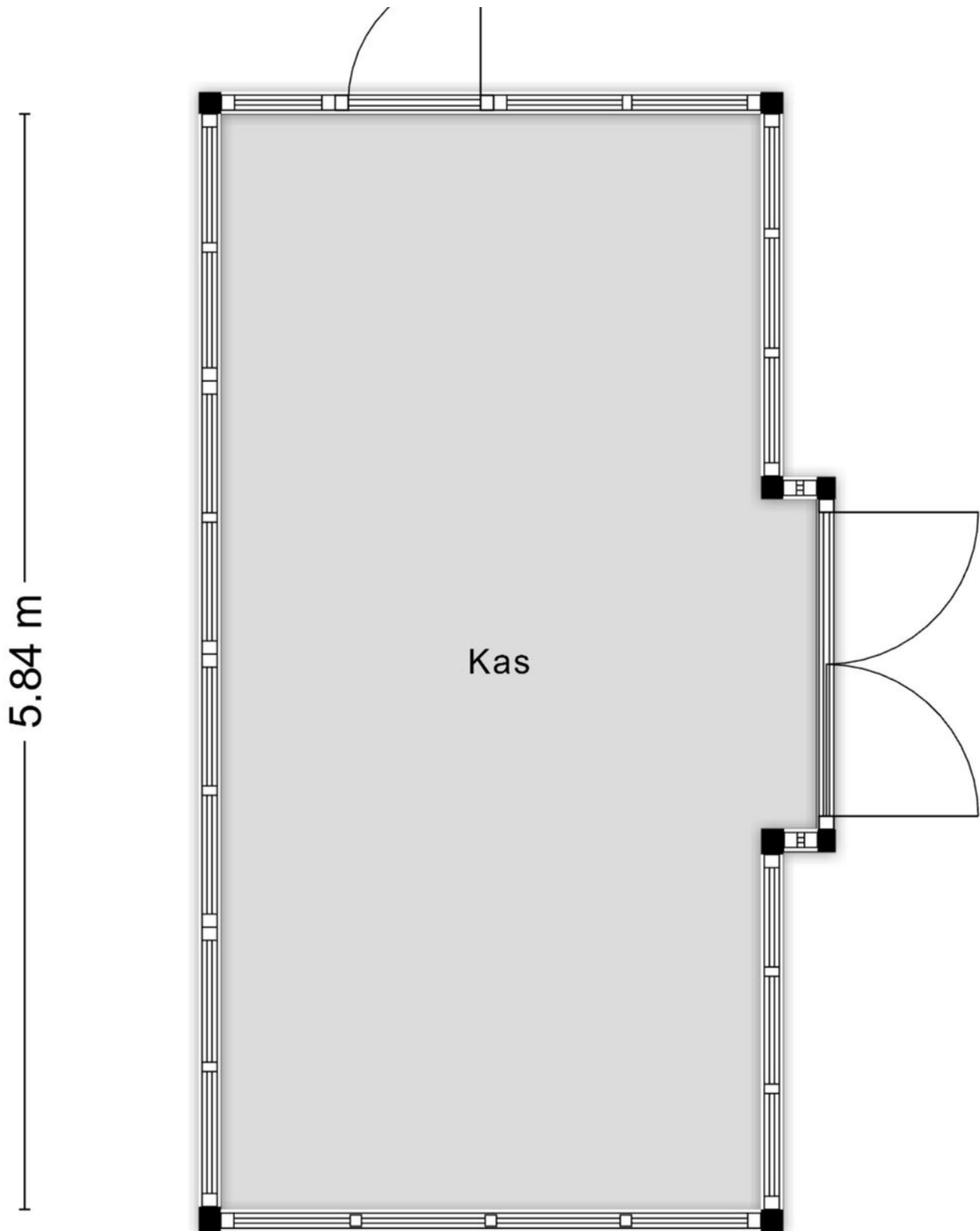
2.91 m



3.07 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Keppel Sectie C Perceel 1378</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	---

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	●		
- losse (hang)lampen		●	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkast met spiegels	●		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- vitrages	●		
- rolgordijnen			●
- (losse) horren/rolhorren	●		
- Overgordijn bij voordeur		●	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- parketvloer	●		
- plavuizen	●		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		
- (gas)fornuis	●		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	●		
- oven	●		
- koelkast	●		
- koel-vriescombinatie	●		
- vaatwasser	●		
- koffiezetapparaat	●		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- douche (cabine/scherf)	●		
- wastafel	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder	●		
- toiletborstel(houder)	●		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Kluis	●		
(Voordeur)bel	●		
Alarminstallatie	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Rookmelders	●		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	●		
Airconditioning	●		
Screens	●		
Rolluiken	●		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		●	
Waterslot wasautomaat	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- boiler	●		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	●		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●		
(Broei)kas	●		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	●		

# OVER ONS

Hallo! Wij zijn Thoma Post Makelaars. Met negen vestigingen in verschillende regio's mogen we ons de trotse marktleider van Oost-Nederland noemen. Marktleider word je niet zomaar. Daar doen we met ongeveer 80 medewerkers van Thoma Post iedere dag ons best voor.

U vindt onze negen woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen.

Dankzij de samenwerking tussen deze regionale kantoren en binnen ons grote netwerk behalen we altijd het maximale verkoopresultaat voor onze klanten. Daarnaast volgen we voortdurend de nieuwste trends en ontwikkelingen, binnen en buiten onze branche. We kunnen hierdoor altijd actueel advies en innovatieve oplossingen bieden die perfect aansluiten op uw woonwensen

*Team  
Doetinchem*



# MEEST GESTELDE VRAGEN

## **Ben je koper wanneer je de vraagprijs biedt?**

De vraagprijs van een woning geldt juridisch als een uitnodiging tot het doen van een bod. Indien u de vraagprijs biedt, doet u derhalve een bod. De verkoper is vervolgens vrij om dit bod te aanvaarden, af te wijzen of een tegenbod te doen.

## **Wanneer is sprake van een onderhandeling?**

Van een onderhandeling is pas sprake wanneer de verkoper inhoudelijk reageert op uw bod, bijvoorbeeld door middel van een tegenbod. Het enkele feit dat uw bod in overweging wordt genomen, betekent nog niet dat er sprake is van een onderhandeling. U kunt hieraan geen rechten ontleen.

## **Mag er bezichtigd worden tijdens onderhandelingen?**

Het is toegestaan dat bezichtigingen doorgaan gedurende een onderhandelingsstraject. Een onderhandeling leidt niet automatisch tot een koopovereenkomst en de verkoper kan ervoor kiezen de belangstelling van andere potentiële kopers te blijven peilen. Overige geïnteresseerden kunnen een bod uitbrengen, maar ontvangen doorgaans geen inhoudelijke reactie zolang de lopende onderhandeling niet is afgerond. De verkopend makelaar verstrekt geen informatie over de hoogte van biedingen.

## **Kan de verkoper de vraagprijs tijdens onderhandelingen verhogen?**

De verkoper heeft het recht de vraagprijs gedurende het verkoopproces te wijzigen. Tijdens onderhandelingen kunnen partijen over en weer biedingen doen. Een overeenkomst komt in beginsel tot stand wanneer een bod door de andere partij wordt aanvaard. Juridische binding ontstaat in de praktijk echter pas na ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen (conform het NVM-model).

Indien een partij een nieuw (tegen)bod uitbrengt dat afwijkt van een eerder gedaan bod, vervalt dat eerdere bod. Dit betekent dat zowel koper als verkoper gedurende het onderhandelingsproces hun biedingen kunnen aanpassen.

# HYPOTHEEKSHOP DOETINCHEM

Advies dat nooit stopt.



Wij als Hypotheekshop adviseren niet vanuit de uitgangspunten van de bank, maar juist vanuit jouw wensen en mogelijkheden. Met een ruime keuze in hypotheekverstrekkers vinden wij altijd de juiste deal. Niet alleen op het gebied van rente, maar ook op het gebied van voorwaarden.

Wij vergelijken daarbij een groot aantal aanbieders, waaronder ook jouw eigen bank. Met ervaren en gediplomeerde hypotheekadviseurs voorzien wij je van een goed advies, afgestemd op jouw specifieke en persoonlijke situatie.

## Ben je benieuwd naar de mogelijkheden? Wij kunnen je snel helpen!

Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **0314 - 39 05 05**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.



PLAN EEN  
AFSPRAAK

### Team Hypotheekshop Doetinchem

Henny, Corné, Sione, Frouke, Alma en Britt











## Gratis waardebeoordeling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Post Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



 **Thoma Post Doetinchem**  
 0314 - 36 62 62  
 doetinchem@thomapost.nl

 Thoma Post Doetinchem  
 @thomapost  
 Thoma Post Makelaars Doetinchem

Keppelseweg 15  
7001 CE Doetinchem  
**tvdsmakelaars.nl**