

# ONTDEK

ALLEE 55 A in **DINXPERLO**



Stevige basis  
Heerlijk licht  
Praktisch ingedeeld

Kluswoning met potentie  
Naar eigen smaak te maken

Vraagprijs  
€ 229.000,- k.k.



# INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Extra info
- 07** De woonkamer
- 08** De keuken
- 09** De slaapkamer
- 10** De badkamer
- 11** De eerste verdieping
- 12** De buitenruimte
- 14** Plattegronden
- 16** Kadastrale kaart
- 17** Over ons
- 18** Aanvullende informatie
- 20** Aankoopbegeleiding
- 21** Hypotheekshop Doetinchem



Thoma Post Makelaars

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



# SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 229.000 K.K.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

99 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

1926

## PERCELOPPERVLAKE

390 m<sup>2</sup>

## INHOUD

430 m<sup>3</sup>



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	2
KAMERS	4
ENERGIELABEL	G
ISOLATIE	-
VERWARMING	c.v.-ketel
WARM WATER	c.v.-ketel
GARAGE	aangebouwd steen, carport
PARKEREN	

## BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Garage en twee bergingen aanwezig
- Nefit Ecomline HR-combiketel (2007)
- Rolluiken bij de woonkamer en keuken
- Slaapkamer en badkamer op de begane grond
- Nabij winkels en overige dagelijkse voorzieningen
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing (2016)

# 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

**Martine Starink**

NVM Register Makelaar

Tel. 0314 – 36 62 62

[doetinchem@thomapost.nl](mailto:doetinchem@thomapost.nl)



Deze woning vraagt om aandacht en liefde, maar biedt een uitstekende basis dankzij de praktische indeling, de slaapkamer en badkamer op de begane grond én de diverse bijgebouwen.

De woning ligt aan de vernieuwde Allee, een straat die de afgelopen jaren volledig is getransformeerd tot een toekomstbestendige, groene woonomgeving. Met brede groenstroken, een verbeterde verkeersdoorstroming en extra aandacht voor de veiligheid van fietsers en voetgangers is dit een prettige plek om te wonen. Daarnaast bevinden winkels, supermarkten, scholen en andere dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand.

Ook op het gebied van verduurzaming is er al een stap gezet. Zo is de woning in 2016 volledig voorzien van onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met dubbele beglazing (HR++glas).

## Extra info





*De woonkamer*





De keuken



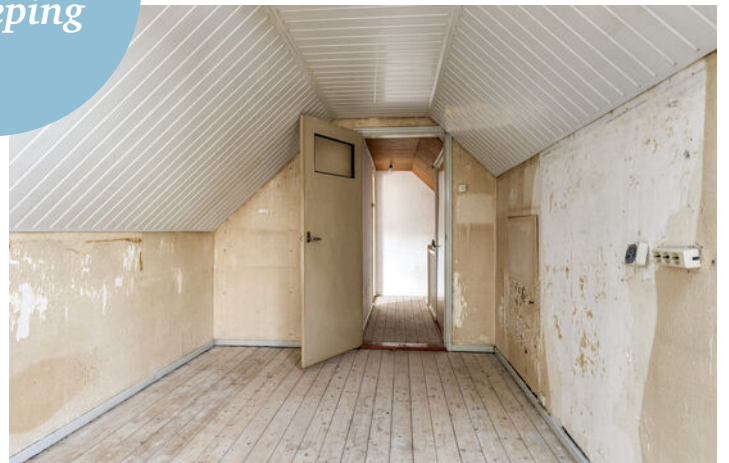
De slaapkamer (begane grond)







*De eerste verdieping*





# OVER AALTEN



## *Onderduik museum Aalten*

Het Nationaal Onderduikmuseum toont onderduiken en verzet in de Tweede Wereldoorlog. Je ziet hoe mensen moeilijke keuzes maakten. Persoonlijke verhalen en authentieke voorwerpen brengen geschiedenis tot leven. Ook kun je een echte onderduikplek ervaren.

## Rust Ruimte Natuur

Aalten is een charmant dorp in de Achterhoek waar rust, natuur en historie samenkomen. Wandel of fiets door het groene coulisselandschap, ontdek het verleden in het Nationaal Onderduikmuseum en geniet van de gemoedelijke sfeer in het gezellige centrum. Een ideale bestemming voor wie wil ontspannen en het authentieke oosten van Nederland wil ervaren.

Rust en  
ruimte



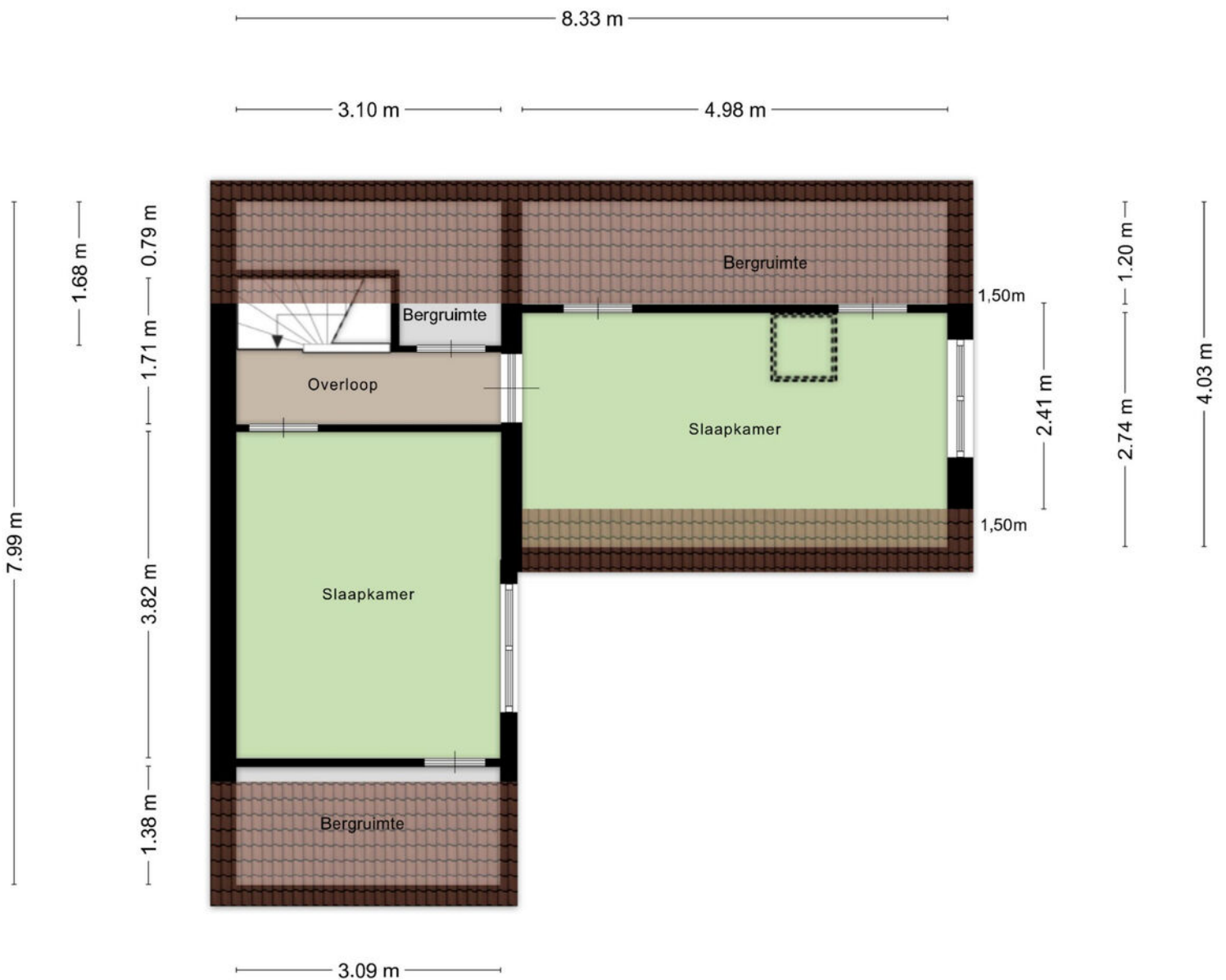
## *Gezellige terrasjes*



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND




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

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Dinxperlo</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4837</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>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# 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*



# Aanvullende Informatie

## **Onderzoeksplicht van de koper**

De koper heeft een eigen onderzoeksplicht en is verantwoordelijk voor het vaststellen of de woning geschikt is voor het beoogde gebruik. Het inschakelen van een deskundige wordt nadrukkelijk aanbevolen; indien koper hiervan afziet, komen eventuele gevolgen en risico's voor zijn eigen rekening.

De verkoper heeft een mededelingsplicht en dient de koper te informeren over feiten en omstandigheden waarvan hij weet of redelijkerwijs behoort te weten dat deze van belang kunnen zijn voor de beslissing van de koper om de onroerende zaak aan te kopen.

## **Koopovereenkomst en bankgarantie/waarborgsom**

Bij overeenstemming over de aankoop wordt in de koopovereenkomst (conform het model van de NVM) opgenomen dat de koper een bankgarantie stelt of een waarborgsom voldoet ter hoogte van 10% van de koopsom.

## **Wettelijke bedenktijd**

Sinds 1 september 2003 dienen koopovereenkomsten voor woningen tussen particulieren schriftelijk te worden vastgelegd om rechtsgeldig te zijn. Nadat de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de koper is verstrekt, heeft de koper een bedenktijd van drie dagen waarbinnen de overeenkomst zonder opgave van redenen kan worden ontbonden.

## **Notariskeuze**

De koper heeft het recht een notaris naar keuze aan te wijzen. Indien de door koper gekozen notaris is gevestigd op een afstand van meer dan 20 kilometer van de onroerende zaak en de verkoper ervoor kiest de overdrachtsakte bij volmacht te laten passeren, komen de kosten van deze volmacht volledig voor rekening van de koper.

Daarnaast geldt dat, indien de kosten voor het doorhalen van de bestaande hypothecaire inschrijving(en) meer bedragen dan € 300,- exclusief btw per inschrijving, het meerdere voor rekening van de koper komt.

# Aanvullende Informatie

## **Bouwkundige keuring**

De koper heeft het recht een bouwkundige keuring te laten uitvoeren om inzicht te krijgen in de staat van de woning. Indien u hiervan gebruik wilt maken, dient u dit vóór of tijdens de onderhandelingen kenbaar te maken. Uw verzoek wordt vervolgens met de verkoper besproken.

## **Ouderdomsclausule**

De makelaar kan bij oudere woningen een ouderdomsclausule opnemen. Dit is een bepaling die aangeeft dat de woning ouder is en mogelijk meer gebreken heeft, waardoor de verkoper geen (volledige) garantie op de staat van het pand geeft. Eventuele gebreken die samenhangen met de leeftijd van de woning zijn voor risico van de koper. De koper is zelf verantwoordelijk voor onderzoek naar de staat van de woning.

## **Niet-bewonersclausule**

De makelaar neemt bij verkoop van een leegstaande woning een niet-bewonersclausule op in de koopakte. Hierin wordt vermeld dat de verkoper de woning zelf niet heeft bewoond.

Daardoor kan de verkoper minder goed op de hoogte zijn van eventuele gebreken en hiervoor doorgaans geen aansprakelijkheid dragen. De koper is zelf verantwoordelijk voor onderzoek naar de staat van de woning.

## **Asbestclausule**

Ten tijde van de (ver)bouw van woningen tussen circa 1950 en 1993 was het gebruik van asbesthoudende materialen gebruikelijk. Hierdoor kan de aanwezigheid van asbest niet worden uitgesloten. Bij verwijdering of bewerking dienen wettelijke voorschriften en speciale maatregelen te worden gevolgd.

Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor aansprakelijkheid die voortvloeit uit de aanwezigheid van asbest. Een asbestclausule houdt in dat in de woning asbest aanwezig kan zijn. De verkoper geeft geen garantie over de afwezigheid of veiligheid van asbest en is hiervoor doorgaans niet aansprakelijk. Eventuele kosten en risico's liggen bij de koper.

# Aankoopbegeleiding

## **Sterk in het vinden van uw nieuwe thuis**

Een woning kopen is een belangrijke stap. Met de aankoopbegeleiding van Thoma Post Woningmakelaars in Doetinchem staat u er niet alleen voor. Wij behartigen uitsluitend uw belangen en begeleiden u van de eerste bezichtiging tot aan de sleuteloverdracht.

Dankzij onze diepgaande kennis van de regionale woningmarkt en jarenlange ervaring herkennen wij kansen, beoordelen wij woningen kritisch en voeren wij sterke onderhandelingen namens u. Zo bent u verzekerd van een weloverwogen aankoop tegen de beste voorwaarden.

Met persoonlijke aandacht, deskundig advies en een betrokken aanpak maken wij het aankoopproces overzichtelijk, zeker en succesvol.



# 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



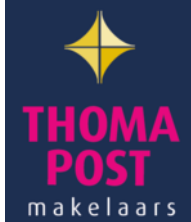









## Gratis waardebeoordeling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

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](mailto:doetinchem@thomapost.nl)

 Thoma Post Doetinchem  
 @thomapost  
 Thoma Post Makelaars Doetinchem

Keppelseweg 15  
7001 CE Doetinchem  
[tvdsmakelaars.nl](http://tvdsmakelaars.nl)