



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Pelgrimstraat 27, 7011 BH Gaanderen

Vraagprijs € 485.000,- k.k.



Omschrijving

Deze prachtige gezinswoning verrast u met een architectonisch aangelegde achtertuin, een uitgebouwde woonkamer, vier slaapkamers en een eigen oprit voor meerdere auto's met carport. Deze goed onderhouden woning is zeer geschikt voor gezinnen. De kindvriendelijke straat beschikt over een speeltuin en een groot grasveld waar kinderen vrij kunnen spelen en ouders kunnen ontspannen in een autoluwe en rustige omgeving. Naast comfortabele leefruimtes, biedt deze woning ook voordelen zoals een ruime kelder, 12 zonnepanelen, een praktische bijkeuken en een stenen bijgebouw met meerdere mogelijkheden. Tot slot profiteert u in deze instapklare woning van aangename details als een dakkapel, inbouwspotjes, een lichtkoepel, een tweetal inbouwgashaarden in de woonkamer en een elegante visgraten PVC vloer. Bent u nieuwsgierig geworden naar deze woning? Laat het ons weten, wij leiden u met plezier rond.

Gaanderen is een gezellig dorp in de Achterhoek met veel jonge gezinnen. Vanaf uw woning bent u op 20 minuten fietsen, en 15 minuten rijden van het centrum van Doetinchem. Pelgrimstraat 27 is ideaal gelegen nabij diverse voorzieningen. Binnen loopafstand vind je, het treinstation, twee supermarkten en het centrum van Gaanderen. Ook vindt u in de buurt een sporthal met meerdere sportclubs en een tweetal basisscholen. De basisscholen/kinderopvang alsmede de sporthal zijn via het nabijgelegen bospad binnen enkele minuten te bereiken. Voorts kunnen natuurliefhebbers hier volop genieten, met nabijgelegen natuurgebieden zoals de Watertap, het Moeraspark en de Paasberg, die uitnodigen voor prachtige wandelingen en ontspannen picknicks. Wilt u een dagje op pad? De nabijgelegen A18 brengt u vliegensvlug naar Varsseveld, Didam en Zevenaar.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Bij binnenkomst in de hal wordt u verwelkomd door moderne afwerking en trapopgang die naar de eerste verdieping leidt. Vanuit de hal heeft u toegang tot een keurig betegelde toilet met fonteintje en de royale woon-/eetkamer. De uitgebouwde woonkamer straalt een open en lichte sfeer uit, met brede raampartijen aan drie zijden, twee gezellige inbouwgashaarden en een elegante visgraten PVC vloer. De schuifpui zorgt voor een vloeiende overgang naar de groene oase in de achtertuin. De in het jaar 2020 gerenoveerde keuken, die zich naast de woon-/eetkamer bevindt, is ook om over naar huis te schrijven. Deze is modern en ruim vormgegeven, voorzien van inbouwspotjes, een lichtkoepel, vloerverwarming en beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur van het merk Bosch. Naast de keuken vindt u de bijkeuken. Deze biedt aansluitingen voor uw wasmachine en droger evenals opbergruimte voor onder meer jassen en schoeisel. Ook bevindt zich hier het tweede toilet en de meterkast (met een in 2020 vernieuwde groepenkast (15x) met een slimme meter. De kelder onder de keuken/berging zorgt voor veel extra opslagruimte.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping bestaat uit drie slaapkamers, een badkamer en een walk-in closet. De kamers zijn netjes onderhouden en de masterbedroom is ruimtelijk en aangenaam. De badkamer voldoet aan alle gemakken: de dubbele wastafel, ruime douche, ligbad en toilet zorgen voor een comfortabel geheel.

Zolderverdieping:

Op de zolder treft u de vierde (slaap)kamer aan, een veelzijdige ruimte die u naar wens kunt inrichten als hobbykamer, sportkamer of slaapkamer. Naast deze slaapkamer bevindt zich een bergruimte met cv-ketel.

Pelgrimstraat 27

Gaanderen



Exterieur:

De architectonisch vormgegeven achtertuin is een ware oase van kleur, met een verscheidenheid aan bloeiende planten, struiken en bomen. Mooie paadjes slingeren over verschillende hoogteniveaus door de tuin, terwijl de drie knusse terrassen uitnodigen om te genieten van zon en schaduw in alle privacy. Tot slot biedt de achtertuin een royale stenen bijgebouw met meerdere mogelijkheden onder andere werken aan huis. Achter het bijgebouw biedt een aangebouwde houten overkapping plaats voor het tuingereedschap en de vuilcontainers.

Bijzonderheden:

- Instapklare twee-onder-een-kapwoning
- Gelegen in de Achterhoek, nabij Doetinchem
- Vier slaapkamers
- Ruime woonkamer met uitbouw en 2 inbouwgashaarden (DRU)
- 2 Elektrisch bedienbare knikarmschermen
- Waterontharder Amysoft ASC-105 (jaar 2020)
- Royale groene achtertuin met drie terrassen
- Oprit met een parkeercapaciteit van minimaal 5 auto's en een carport
- Speeltuin en grasveld dichtbij
 - Ruime kelder, bijkeuken, berging op zolder en stenen bijgebouw in de tuin
- Puntstuk in de achtertuin aanwezig
- 12 zonnepanelen
- Dakkapel, lichtkoepel en inbouwspotjes
- Rolluiken achterzijde slaapkamers/ screen slaapkamer zolder
- Loopafstand van supermarkt en station
- Sporthal en basisscholen/kinderopvang in de buurt
- Meerdere nabijgelegen natuurgebieden

Pelgrimstraat 27 Gaanderen



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1971

Energielabel

Verwarming	B C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
------------	--

Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	636 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	166 m ²
Inhoud woning	703 m ³

Warmwater

C.V.-ketel	C.V.-Ketel Nefit
Bouwjaar C.V.-ketel	2014
Eigendom	eigendom

Tuin gegevens

Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.400
Tuin breedte (cm)	2.500
Tuin oppervlakte (m ²)	350
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Zuid, West
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Nee

Energie

Locatie



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



makelaars met meer...

Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



makelaars met meer...

Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



makelaars met meer...

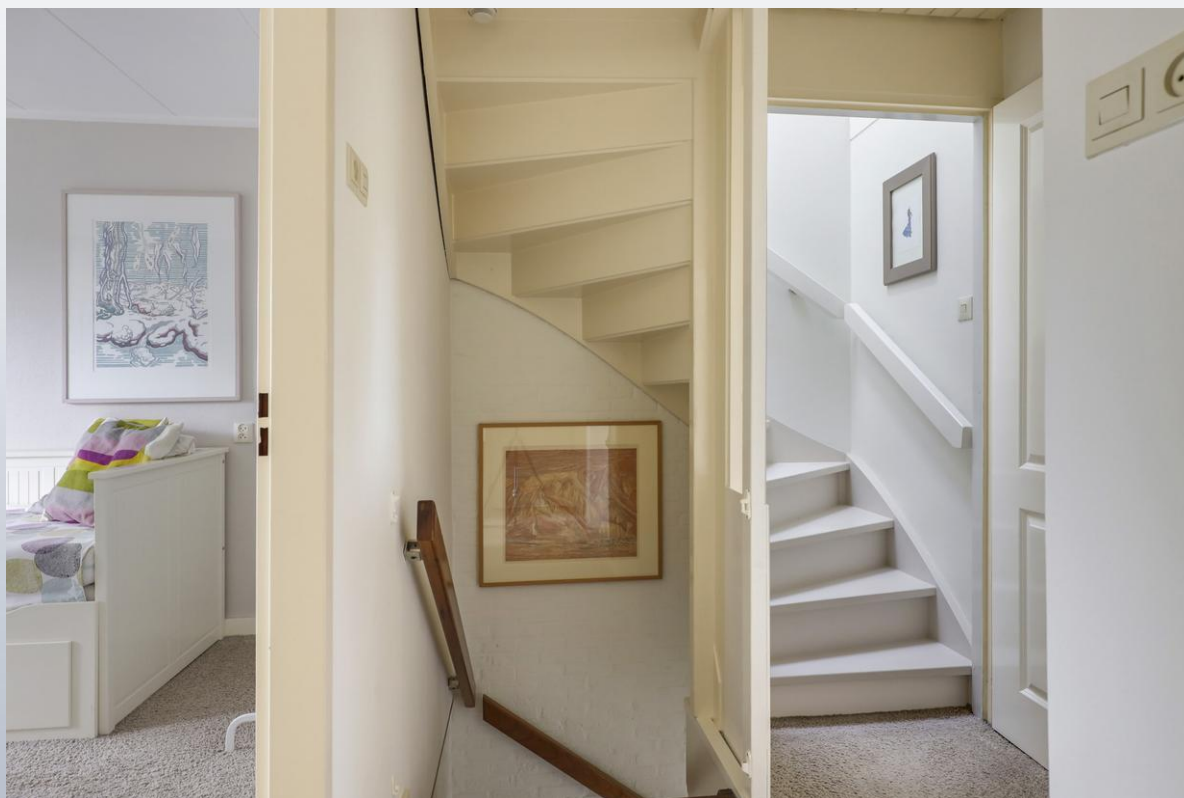
Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen

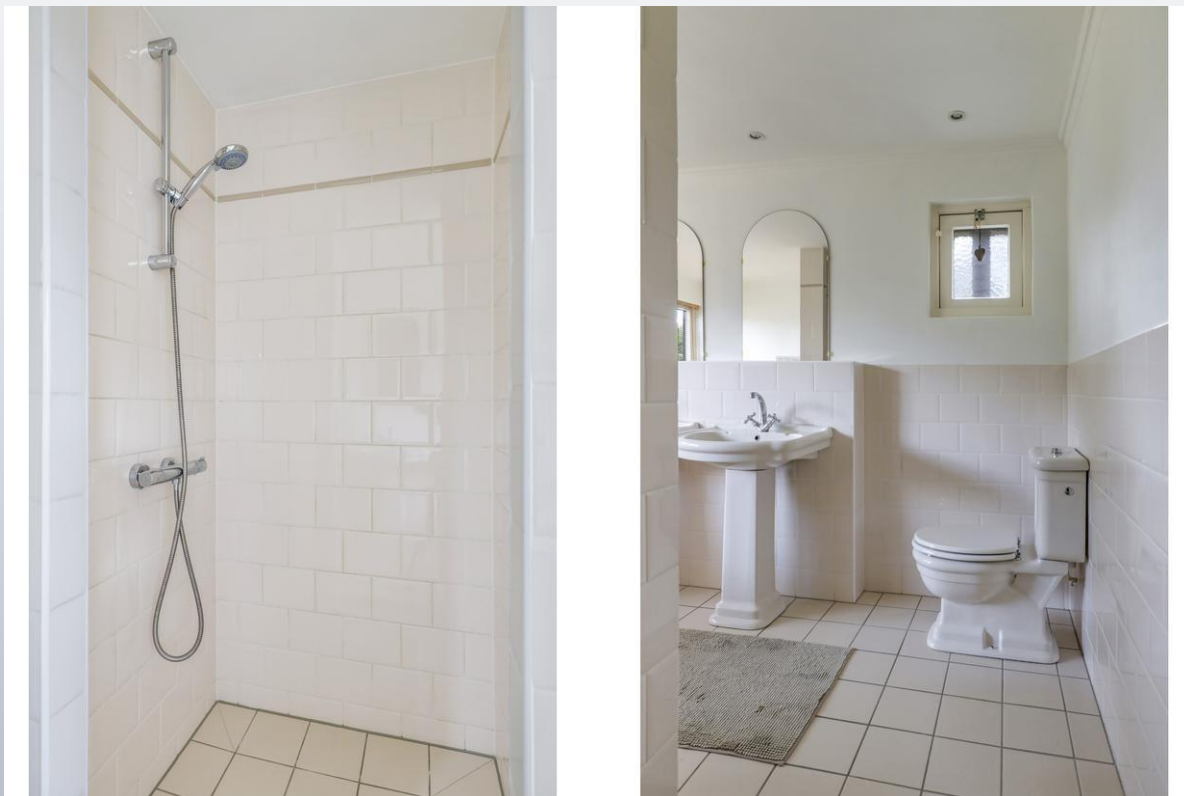


Pelgrimstraat 27
Gaanderen



makelaars met meer...

Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



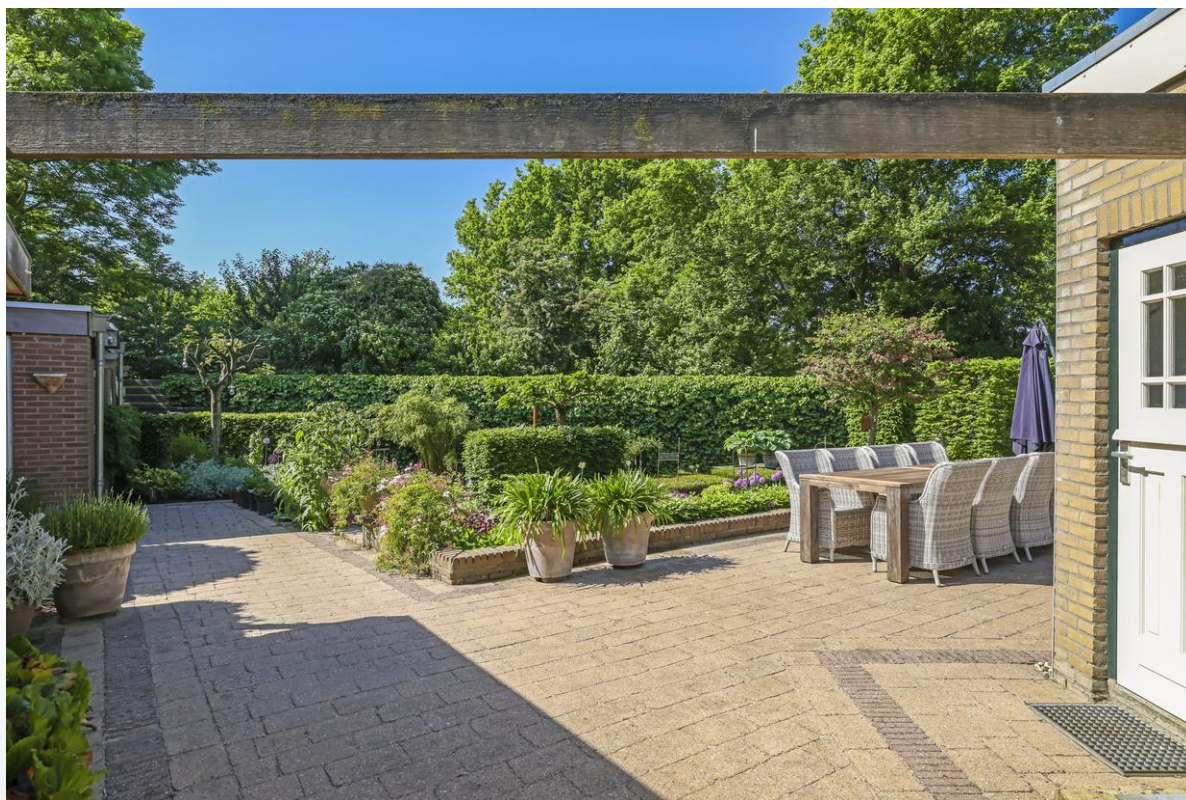
Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



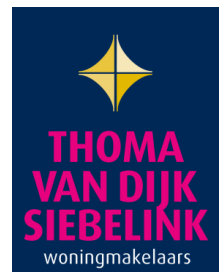
makelaars met meer...

Pelgrimstraat 27
Gaanderen



makelaars met meer...

Pelgrimstraat 27
Gaanderen



Pelgrimstraat 27
Gaanderen



"Een huis dat helemaal bij jullie past?"

Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou



Pelgrimstraat 27 Gaanderen



Kadastrale kaart

Uw referentie: Pelgrimstraat27



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ambt-Doetinchem
	Administratieve kadastrale grens	Sectie	I
	Bebouwing	Perceel	3372
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.			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 januari 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Pelgrimstraat 27 Gaanderen



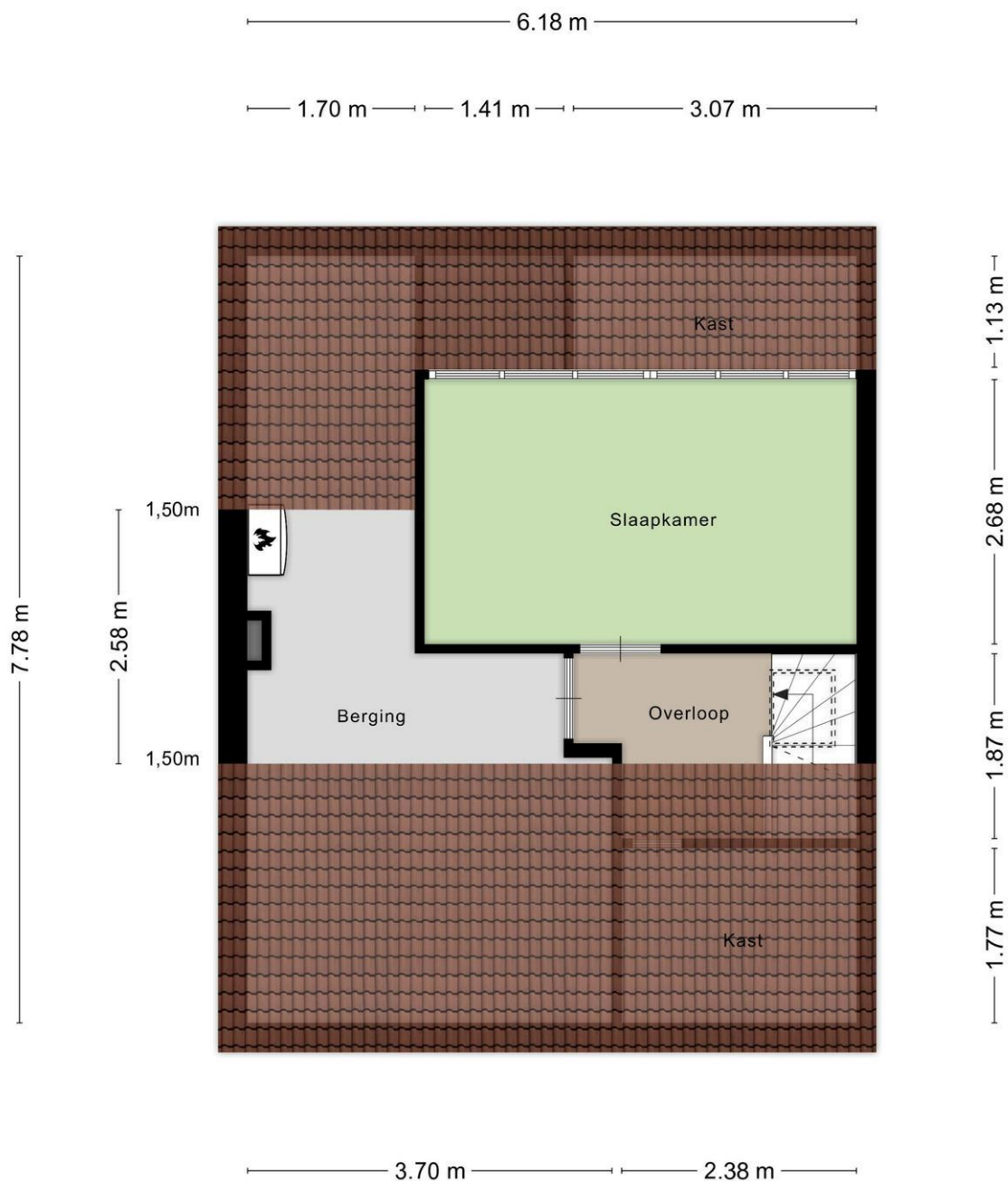
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Pelgrimstraat 27 Gaanderen

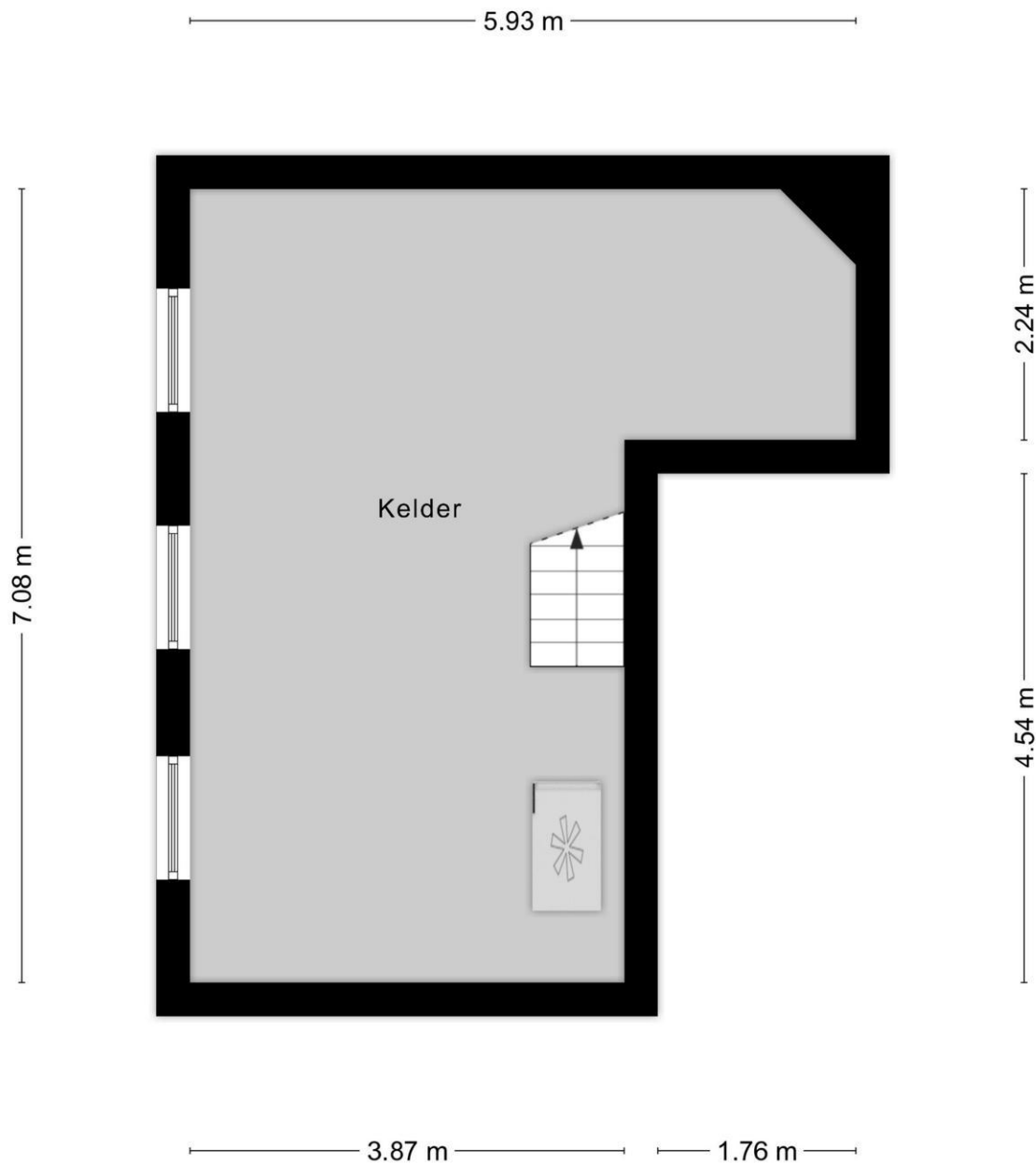


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Pelgrimstraat 27 Gaanderen

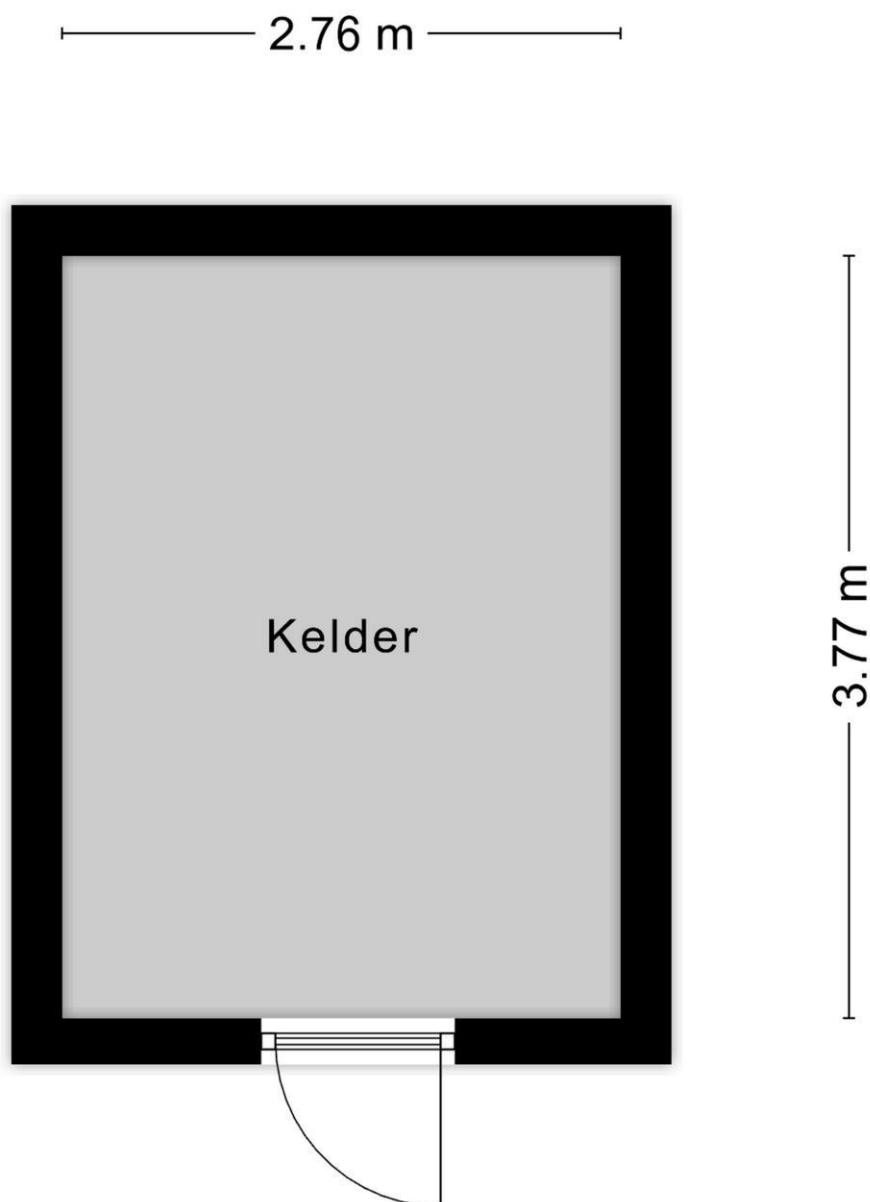


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



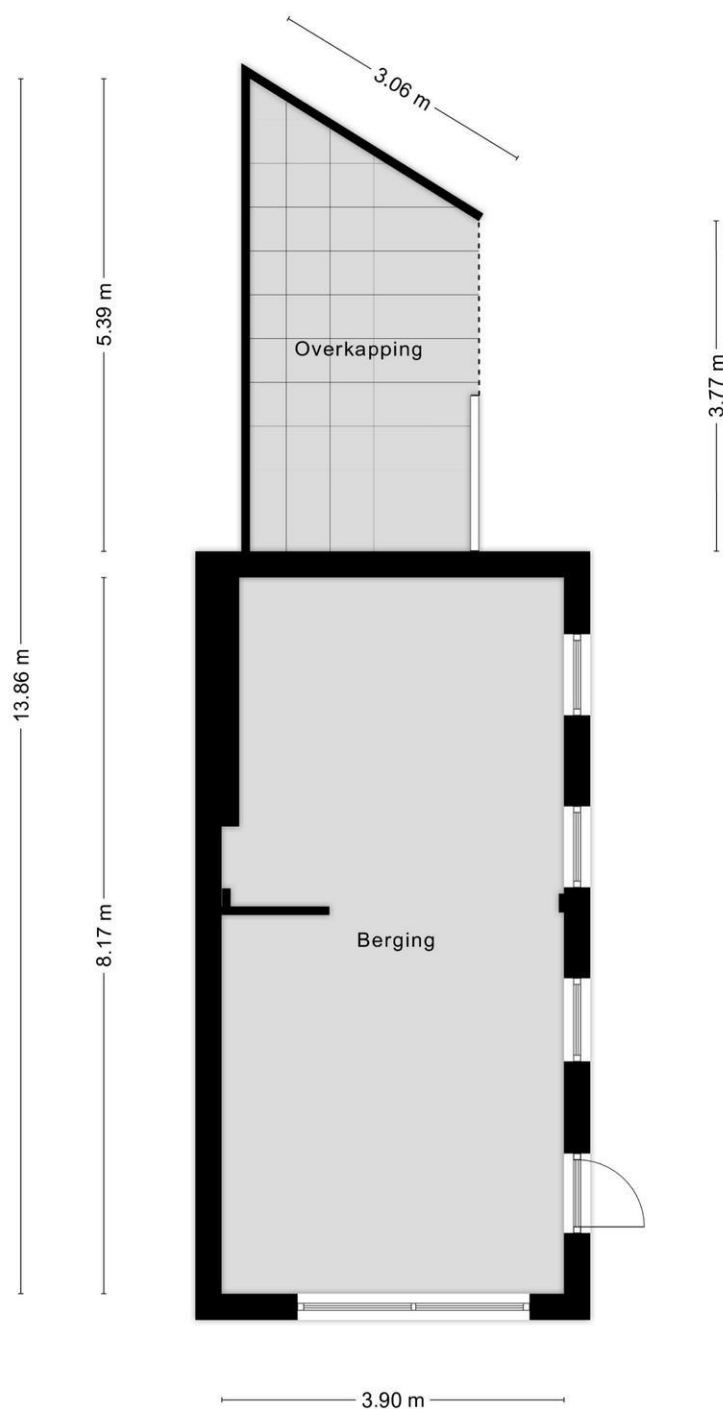
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Pelgrimstraat 27
Gaanderen

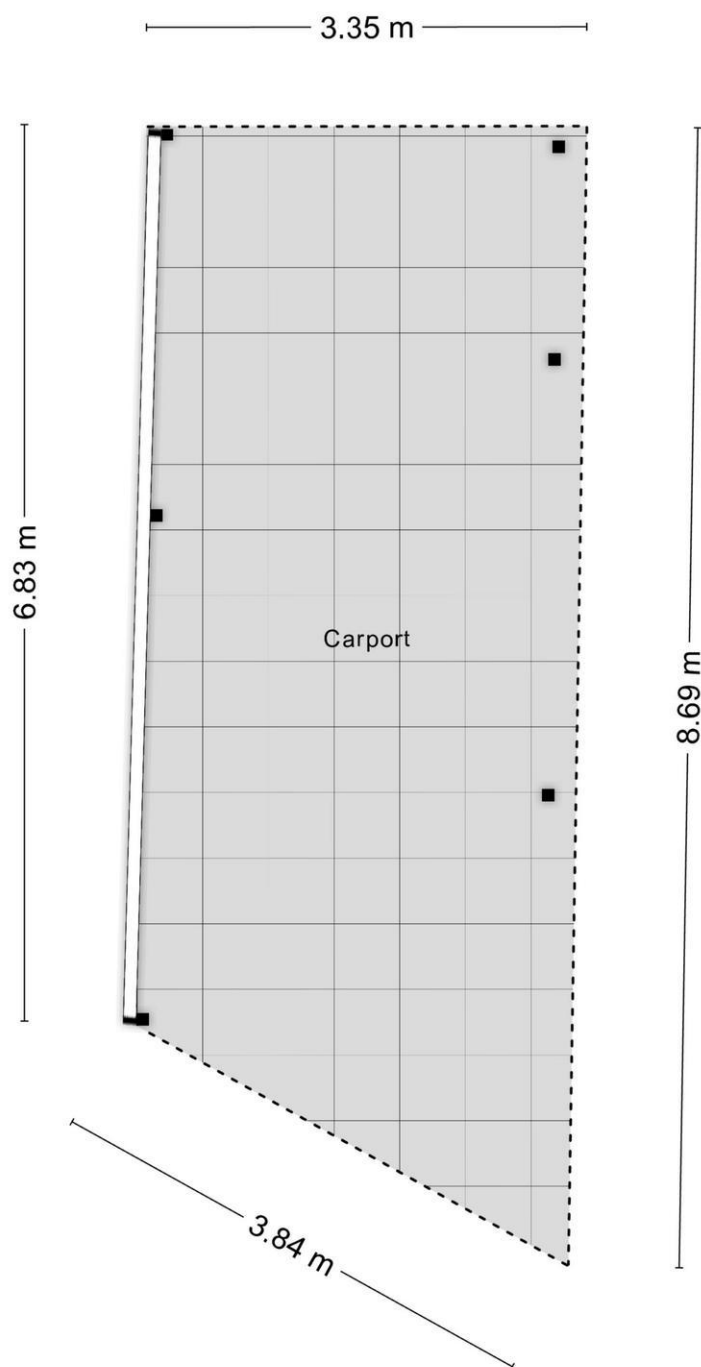


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Pelgrimstraat 27 Gaanderen



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
– Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– tv-meubel / kast woonkamer	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☒	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
– Vitrages	☐	☐	☒	☐
– Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☒	☐
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☐	☐	☐	☒
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☒	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/schermb)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
2x gietijzeren tuinvazen oprit	☐	☐	☒	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Waterbol met pomp in kleine vijver / alle bloempotten met planten	☐	☒	☐	☐
u-elementen (3x) / obelisk (voor- en achtertuin) / siersmeedwerk (2x)	☐	☒	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
- Puntstuk (puls)	☒	☐	☐	☐
- Pomp	☐	☐	☒	☐

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

- -

-

Koopovereenkomst en Waarborgsom / Bankgarantie

Indien er via onze bemiddeling een koopovereenkomst tot stand komt tussen de verkopende en de kopende partij, zal ons kantoor zorg dragen voor het opmaken van een NVM koopakte volgens het laatste model vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Er zal in de koopakte altijd een 10% waarborgsom of bankgarantie worden opgenomen. Iedere aspirant-koper dient zich hieraan te conformeren.

Onderzoeksplicht & mededelingsplicht

Deze uitgebreide brochure heeft niet tot doel u een lijst te geven van mogelijk aanwezige gebreken in deze woning. De informatie zoals omschreven is verkregen van de eigenaar / verkoper en aangevuld met eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als doel de potentiële koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijkertijd te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek heeft de koper een onderzoeksplicht, wat inhoudt dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen bezit die redelijkerwijs verwacht mogen worden.

Vrijblijvende aanbieding

Deze brochure is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Toch bestaat er de mogelijkheid dat er fouten en /of onvolledigheden in voorkomen. Zowel de verkoper als ons kantoor aanvaarden in deze gevallen geen enkele aansprakelijkheid. Alle aan u verstrekte informatie is bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en dient derhalve te worden gezien als vrijblijvende aanbieding. Een bieding die gelijk staat met de vraagprijs, doet niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Verkoper heeft te allen tijde het recht van gunning. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. De koper kan ook hieraan geen enkel recht ontleen.

Toelichtingsclausule Meetinstructie

Sinds 1 september 2010 zijn de NVM leden verplicht om de Meetinstructie te gebruiken. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 norm en is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met De Waarderingskamer, VBO-makelaars, VastgoedPRO en de Vereniging Nederlandse Gemeenten. De branchebrede Meetinstructie schrijft voor op welke wijze de gebruiksoppervlakte van woningen wordt opgemeten. De NVM ziet, op grond van haar Erecode en uit oogpunt van transparantie, het als een belangrijke taak consumenten juiste en volledige informatie te verschaffen.

De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Aanvraag gratis hypotheekgesprek



Wist u dat huizenkopers gemiddeld twee tot drie hypotheekoffertes aanvragen voordat zij een definitieve keuze maken? Vraag via Thoma Van Dijk Siebelink Makelaars dus altijd een gratis en vrijblijvend hypotheek gesprek aan. Wij hebben goede ervaringen met diverse hypotheekaanbieders. Maak slim gebruik van ons netwerk en doe er uw voordeel mee. Vul uw gegevens in en wij nemen contact met u op om snel een vrijblijvende afspraak in te plannen. Uw keuze voor een type hypotheek kan grote gevolgen hebben voor uw financiële toekomst. Hebt u al een hypotheekberekening laten maken, vraag dan een onafhankelijke second opinion aan via Thoma Van Dijk Siebelink Makelaars. Dit kost u niets, maar geeft u wel de zekerheid van de beste beslissing. Door dit aanvraagformulier in te vullen weet u binnenkort helemaal zeker wat in uw specifieke situatie de beste keus is.

Naam: dhr / mevr.:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

Telefoon (privé)

(mobiel)

E-mail:

Dit aanvraagformulier kunt u sturen naar

Thoma van Dijk Siebelink Makelaars
Keppelseweg 15
7001 CE DOETINCHEM
Mailen kan ook:
welkom@tvdsmakelaars.nl

Van 'te koop' naar 'verkocht' in acht stappen

Het Thoma Post Verkoopplan

Een huis verkopen is een belangrijke gebeurtenis in het leven. Het is financieel én emotioneel gezien namelijk best een grote stap. Daarom is het van belang om de juiste beslissingen te nemen, zodat je de woning zo snel mogelijk en tegen de beste prijs kan verkopen.

Stappenplan

Om het huis goed te verkopen, doorlopen we samen de volgende acht stappen:

Voorbereiden

1. Kennismakingsgesprek & inventarisatie
2. Marktanalyse & waardebeoordeling

Uitvoeren

3. Persoonlijk verkoopplan
4. Verkoopactiviteiten
5. Perfecte bezichtiging

Verkopen

6. Regelmatige voortgangsrapportage
7. Professionele onderhandelingsondersteuning
8. Koopovereenkomst & transport



We hebben het Thoma Post Verkoopplan opgesteld om het verkoopproces makkelijk te laten verlopen. Op deze manier ervaar je gelijk vanaf het begin meer zekerheid, rust en overzicht. Met dit verkoopplan en de bijbehorende verkoopactiviteiten gaan wij ervoor zorgen dat de woning heel gemakkelijk verkocht gaat worden. 'Makelaars met meer' staat namelijk voor meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

"Zo snel mogelijk, tegen de beste prijs!"

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...

Thoma van Dijk Siebelink Makelaars

Keppelseweg 15

7001 CE DOETINCHEM

0314-36 62 62

welkom@tvdsmakelaars.nl

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...

