



**THOMA  
VAN DIJK  
SIEBELINK**  
woningmakelaars

# TE KOOP



**Ampsen 81, 7006 JK Doetinchem**

Vraagprijs € 275.000,- k.k.



## Omschrijving

Ben je op zoek naar een woning met potentie, gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk? Dan is deze verspringende tussenwoning uit 1981 in woonwijk De Huet wellicht de perfecte kans voor jou!

Met een woonoppervlakte van 111 m<sup>2</sup>, drie slaapkamers (met mogelijkheid tot een vierde) en een diepe achtertuin, biedt deze woning volop ruimte en mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren. Gelegen aan een doodlopende straat, geniet je hier van rust en privacy, terwijl je toch alle voorzieningen binnen handbereik hebt, zoals een supermarkt, basisonderwijs en sportaccommodaties. Ook vind je in de directe omgeving een uitgestrekt park met vijverpartij, een ideale plek voor een heerlijke wandeling of om gewoon te genieten van de natuur.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

Bij binnenkomst betreed je de hal met meterkast en heb je toegang tot de woonkamer met zit- en eetgedeelte. De open keuken geeft direct toegang tot de diepe achtertuin, ideaal voor gezellige zomeravonden. Aangrenzend vind je de bijkeuken/berging met aansluitingen voor wasmachine en droger. Verder is er een separate hal met toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer met ligbad/douche, wastafel en tweede toilet. Deze verdieping biedt voldoende ruimte voor een gezin.

Zolderverdieping:

Via een vaste trap bereik je de zolderverdieping, voorzien van dakramen. Hier is de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren. De cv-ketel (2018) is ook op deze verdieping gesitueerd.

Buiten:

De diepe achtertuin van maar liefst 15 meter diep, gelegen op het noordoosten, biedt volop privacy en is voorzien van een achterom. Aan de voorzijde van de woning is er parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.

In het kort:

- Verspringende tussenwoning uit 1981;
- 111 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, 176 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte;
- 3 slaapkamers met mogelijkheid tot 4;
- Woning met potentie voor modernisering;
- Diepe achtertuin met achterom;
- Parkeren op eigen terrein;
- Rustige ligging aan een doodlopende straat;
- Cv-ketel uit 2018;
- Energielabel B.

Wil jij deze woning helemaal naar jouw wens maken? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!



## Kenmerken

### Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1981

Energielabel  
Isolatie

B  
Dakisolatie,  
Muurisolatie,  
Gedeeltelijk dubbel  
glas

### Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	176 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	111 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	392 m <sup>3</sup>

Verwarming  
Warmwater  
C.V.-ketel  
Bouwjaar C.V.-ketel  
Eigendom

C.V.-Ketel  
C.V.-Ketel  
AWB  
2018  
eigendom

### Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
Kabel	Ja

### Tuin gegevens

Tuin  
Tuin diepte (cm)  
Tuin breedte (cm)  
Tuin oppervlakte (m<sup>2</sup>)  
Hoofdtuin  
Positie  
Kwaliteit

Achtertuint, voortuin  
1.500  
550  
76  
Achtertuint  
Noord, Oost  
Normaal

### Energie

## Locatie



Ampsen 81  
Doetinchem



makelaars met meer...



Ampsen 81  
Doetinchem



Ampsen 81  
Doetinchem



makelaars met meer...

Ampsen 81  
Doetinchem





Ampsen 81  
Doetinchem





Ampsen 81  
Doetinchem



Ampsen 81  
Doetinchem

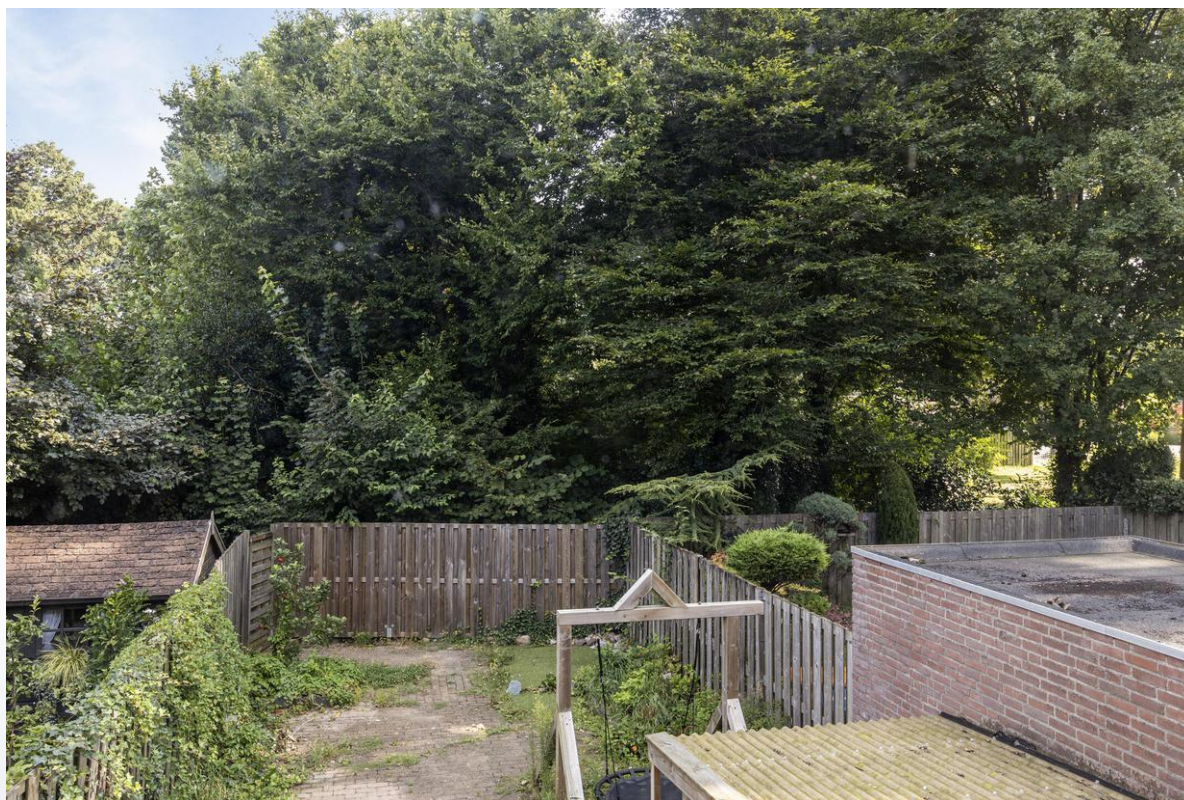




Ampsen 81  
Doetinchem



Ampsen 81  
Doetinchem





Ampsen 81  
Doetinchem





Ampsen 81  
Doetinchem





Ampsen 81  
Doetinchem



makelaars met meer...



Ampsen 81  
Doetinchem



makelaars met meer...



Ampsen 81  
Doetinchem





Ampsen 81  
Doetinchem



## Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.





# Ampsen 81 Doetinchem




Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

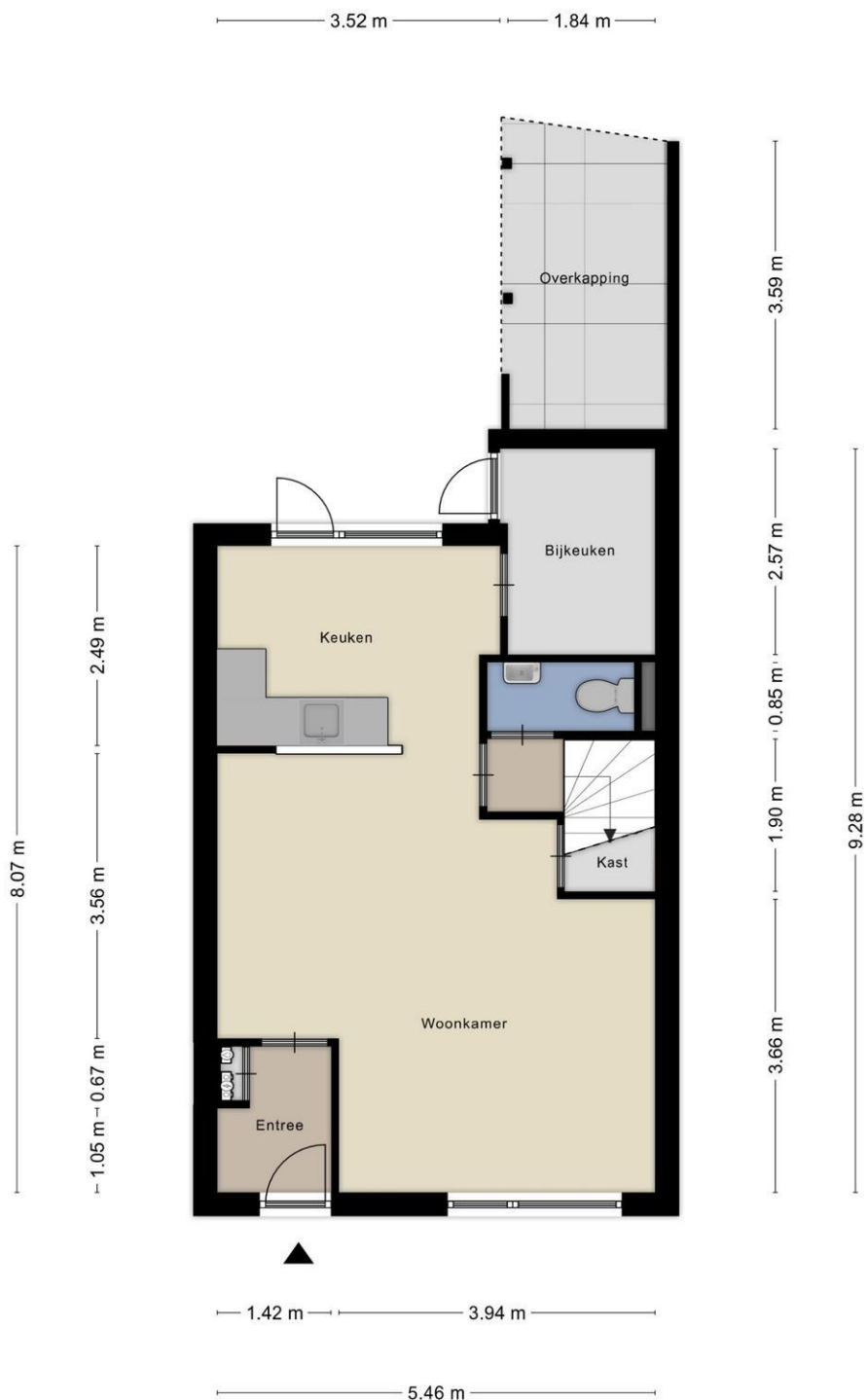


0 5 10 15 20 25m

<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Ambt-Doetinchem
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens	Sectie		A
		Perceel	5296	

Voor een aansluitend uittreksel, geleverd op 25 juni 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



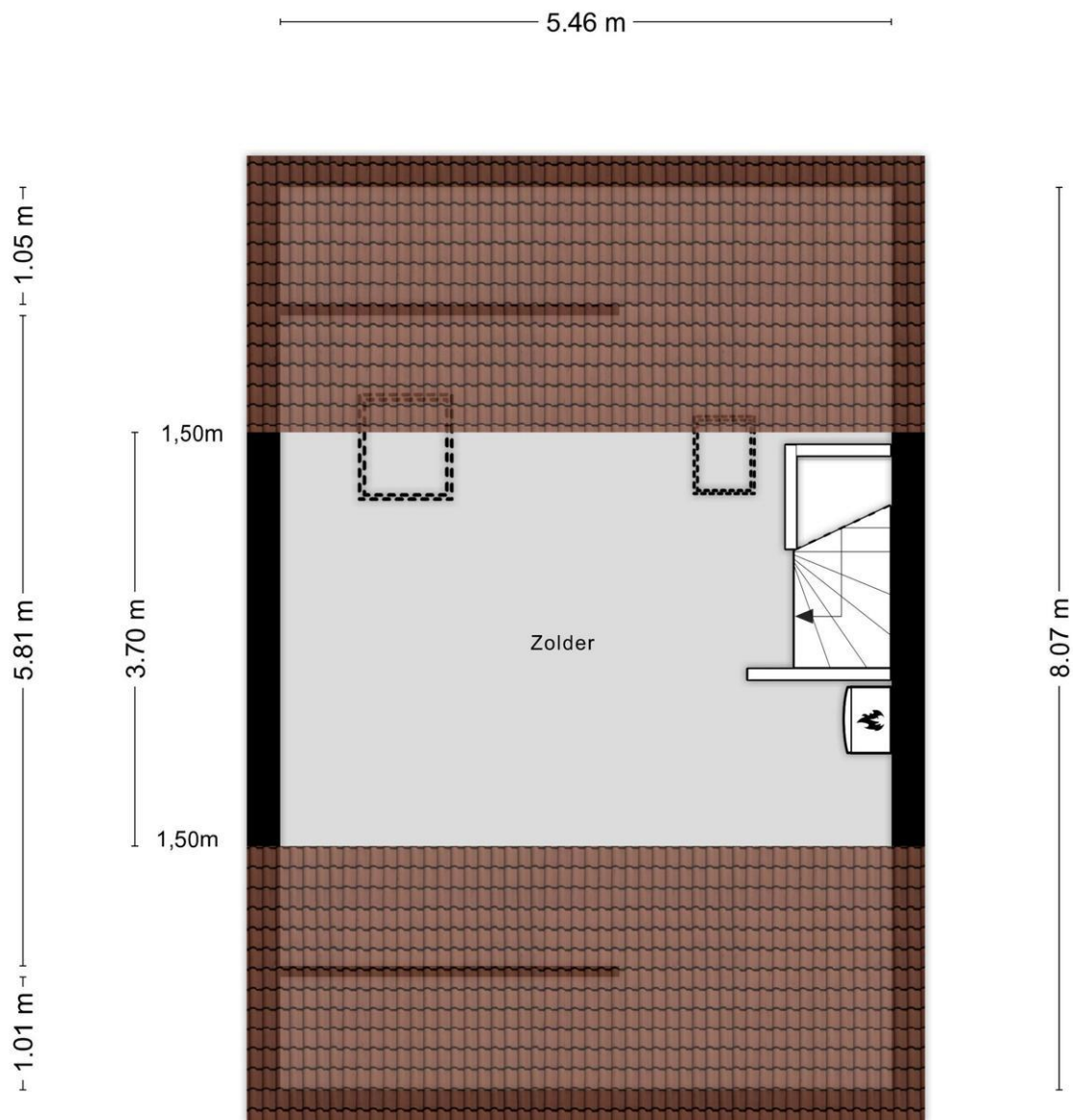
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Ampsen 81 Doetinchem



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



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



### 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:

#### **Vorbereiden**

- 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...

