



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Leerinkstraat 5, 7009 DG Doetinchem
Vraagprijs € 250.000,- k.k.



Omschrijving

Ben je op zoek naar een woning die je volledig naar eigen smaak kunt moderniseren, maar waarbij de ligging al perfect is? Dan is Leerinkstraat 5 in Doetinchem precies wat je zoekt! Deze tussenwoning, gebouwd in 1952, heeft alle basisvoorzieningen én de ideale locatie voor jong en oud.

Aan de voorzijde heeft de woning een vrij uitzicht over openbaar groen met speelgelegenheid direct voor de deur. Een veilige en fijne plek waar kinderen zorgeloos kunnen spelen en waar je zelf kunt genieten van het uitzicht op het groen. De achterzijde biedt praktische gemakken, zoals een afsluitbare carport en een stenen tuinberging voor al je fietsen, tuingereedschap of klusmateriaal.

De woning ligt in een rustige, groene woonwijk van Doetinchem, op korte afstand van diverse voorzieningen zoals scholen, supermarkten, ziekenhuis en sportfaciliteiten. Je fietst binnen 5 minuten de stad in waar je een uitgebreid winkelpakket, diverse restaurantjes en gezellige terrasjes vindt. Hou je meer van rust, dan loop je zo de Kruisbergse bossen in voor een wandeling. Bovendien is er een uitstekende verbinding met uitvalswegen richting Arnhem en Enschede.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond:

Bij binnenkomst word je verwelkomd in de hal met toegang tot de toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en een verdiepte trapkast, heel handig voor het opbergen van provisie. In de doorzonwoonkamer kun je genieten van veel natuurlijk licht en het vrije uitzicht over het groen. De dichte keuken is voorzien van een eenvoudig keukenblok en de CV-opstelling (Intergas, bouwjaar 2023). In de aangrenzende bijkeuken vind je extra bergruimte, een uitstortgootsteen, de wasmachine-aansluiting en een lichtkoepel voor extra daglicht. Hier bevindt zich tevens de achterentree naar de tuin.

1e verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, waarvan twee met praktische vaste kasten. De badkamer is voorzien van een douche, toilet en wastafel.

2e verdieping:

Middels een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze etage biedt verrassend veel ruimte dankzij de geplaatste nokverhoger. Hier vind je een voorzolder met kastruimte én een ruime vierde slaapkamer.

Buiten:

Ook de achtertuin biedt veel potentie. Dankzij het ruime formaat kun je hier eenvoudig een gezellig terras creëren waar je in alle rust van het buitenleven kunt genieten. Bovendien ervaar je hier een hoge mate van privacy. Achterin vind je een praktische stenen berging voor extra opslagruimte. Direct daarnaast ligt de afsluitbare carport, waar je jouw auto veilig op eigen terrein kunt parkeren. De toegang via het achterpad kan worden afgesloten met een houten deur, wat zorgt voor extra gemak en veiligheid.

Bijzonderheden:

- Grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Rolluiken voor extra comfort en privacy
- 10 zonnepanelen die bijdragen aan lagere energielasten
- Vier ruime slaapkamers
- Parkeren op eigen terrein
- Niet-zelfbewoningsclausule is van toepassing
- Bouwkundig rapport is aanwezig

Zie jij de potentie van deze woning en droom je ervan om hier jouw ideale thuis te realiseren? Kom dan snel kijken en ontdek de mogelijkheden die de Leerinkstraat 5 te bieden heeft!

Leerinkstraat 5 Doetinchem



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1952

Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	158 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	100 m ²
Inhoud woning	353 m ³

Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, kluswoning
Keurmerken	Bouwkundige Keuring

Schuur / berging
Kabel

Vrijstaand steen
Nee

Energie

Energie label	C
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Intergas
Bouwjaar C.V.-ketel	2023
Eigendom	eigendom

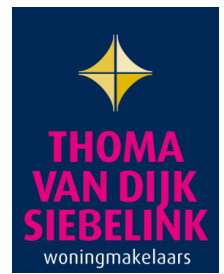
Tuin gegevens

Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.300
Tuin breedte (cm)	580
Tuin oppervlakte (m ²)	68
Hoofdtuin	Achtertuint
Kwaliteit	Normaal

Locatie

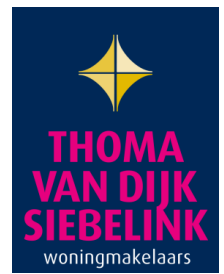


Leerinkstraat 5
Doetinchem



makelaars met meer...

Leerinkstraat 5
Doetinchem



makelaars met meer...

Leerinkstraat 5
Doetinchem



makelaars met meer...



Leerinkstraat 5
Doetinchem



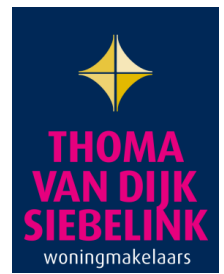
makelaars met meer...

Leerinkstraat 5
Doetinchem



makelaars met meer...

Leerinkstraat 5
Doetinchem

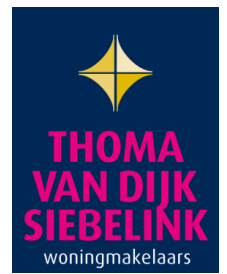


Leerinkstraat 5
Doetinchem



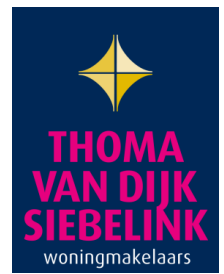
makelaars met meer...

Leerinkstraat 5
Doetinchem



makelaars met meer...

Leerinkstraat 5
Doetinchem

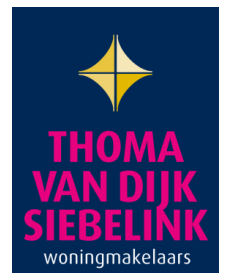


makelaars met meer...

Leerinkstraat 5
Doetinchem



Leerinkstraat 5
Doetinchem



Leerinkstraat 5
Doetinchem



makelaars met meer...

Leerinkstraat 5
Doetinchem



**Vergroot je
kans op succes!**

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



makelaars met meer...

Leerinkstraat 5 Doetinchem



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2546
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 19 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

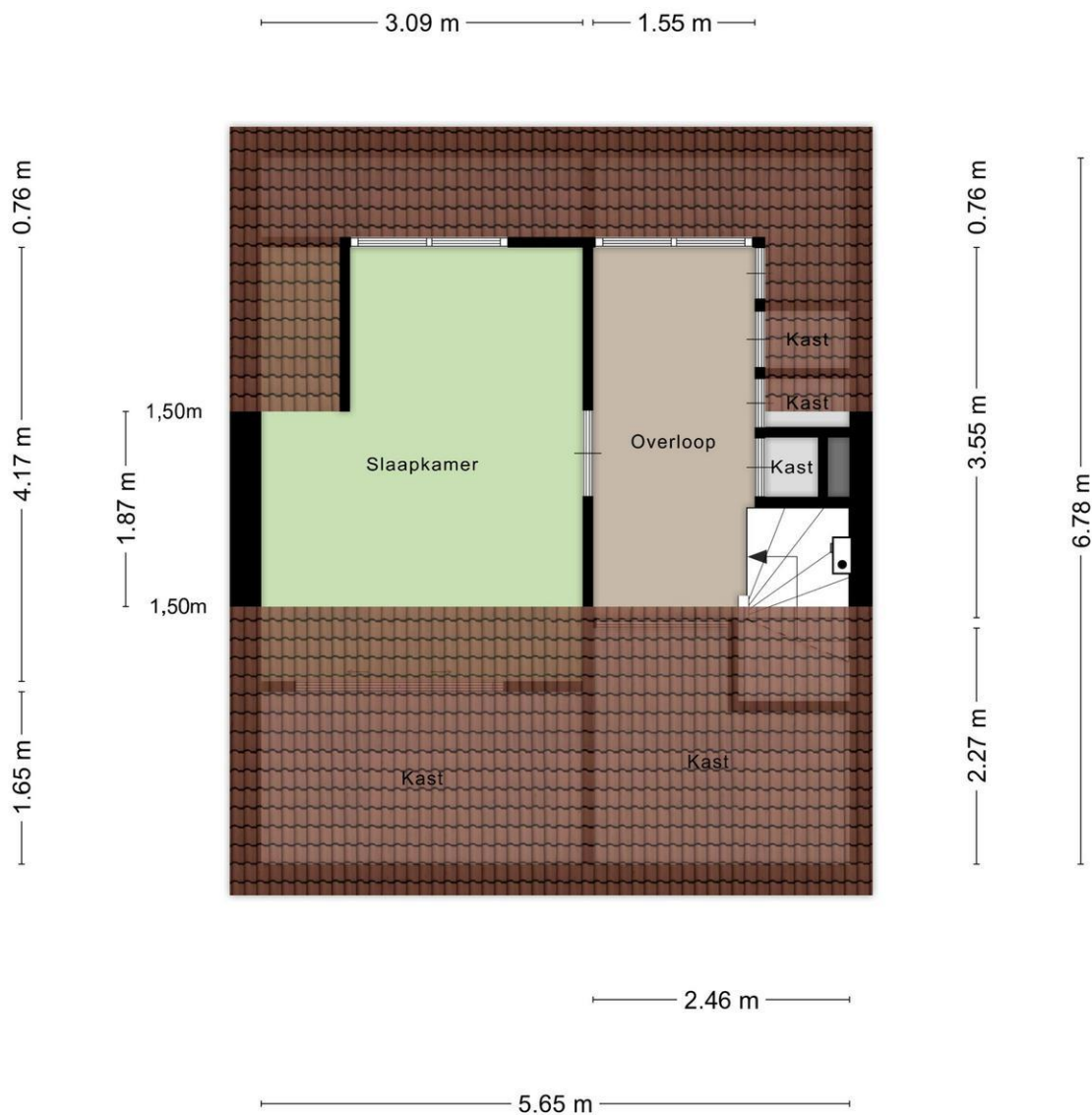
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



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



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



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber 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 & waardebepaling

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...

