



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Acacialaan 111, 7004 AN Doetinchem
€ 1.250.000,- k.k.



Omschrijving

Acacialaan 111 – Tijdloze villa met grandeur en comfort in de geliefde wijk Vijverberg, Doetinchem

Stijl, allure, ruimte en wooncomfort komen hier op unieke wijze samen. Deze villa – een creatie van de gerenommeerde architect Friso Woudstra* – is gesitueerd op één van de meest begeerde locaties van Doetinchem. Aan de Acacialaan 111 geniet u dagelijks van het beste van twee werelden: de rust en het groen van een exclusief villa(woon)erf én de nabijheid van de levendige stad.

Locatie

De Vijverberg is al decennialang synoniem voor kwaliteit en woongenot. Hier woont u te midden van moderne villa's in een ruim opgezette, rustige omgeving. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich letterlijk om de hoek. Binnen enkele minuten fietst u naar de sfeervolle binnenstad, of juist op loopafstand naar de natuurgebieden Koekendaal en De Zumpe voor ontspanning en frisse lucht. Dankzij de uitstekende aansluiting op de A18 bent u bovendien optimaal verbonden met de rest van de regio.

Indeling

Begane grond

De royale ontvangsthall zet direct de toon: een imposante vide tot in de nok en een elegante bordestrap geven de ruimte grandeur. Vanuit hier bereikt u alle belangrijke leefvertrekken.

We nemen u mee langs de verschillende ruimten;

De woonkeuken vormt het kloppend hart van de woning: royaal opgezet, voorzien van moderne inbouwapparatuur aangevuld met een karaktervolle Smeg-koelkast die achterblijft. Hier kookt u niet alleen, maar beleeft u het samenzijn met familie en vrienden.

Aansluitend treft u de riante zonnige woonkamer met warme houten vloer en een sfeervolle gashaard als middelpunt. Een plek die uitnodigt tot lange, gezellige avonden. Verder beschikt de begane grond over een extra kamer (perfect als speelkamer, thuiswerkplek of extra slaapkamer), een bijkeuken met witgoed aansluitingen, berging, kelderkast én een inpandige garage.

Eerste verdieping/split-level

De stijlvolle trap leidt u naar de eerste verdieping met maar liefst vijf volwaardige slaapkamers – ideaal voor een groot gezin of wie ruimte zoekt voor logees, werk of hobby's. Twee complete badkamers, een separaat toilet en zelfs een urinoir met fontein maken dit woonverdiepingsplan bijzonder praktisch en luxe. Via de garderobekamer, die aansluit op één van de badkamers, krijgt u toegang tot de master bedroom.

Tweede verdieping

De zesde slaapkamer, voorzien van toegang tot een balkon, biedt volop mogelijkheden als slaap-, studie- of ontspanningsruimte. Het daglicht en het uitzicht maken dit een heerlijke plek om u even terug te trekken.

Acacialaan 111

Doetinchem



In het kort

- Ontworpen door Friso Woudstra – tijdloze architectuur en hoogwaardige afwerking
- Royale woonkamer met houten vloer en sfeervolle gashaard
- Luxe woonkeuken
- Maar liefst 8 kamers en 2 badkamers
- Inpandige garage, bijkeuken, kelder en berging
- Energiezuinig (energielabel A)
- 18 zonnepanelen

* Het werk van Friso Woudstra kenmerkt zich door historisch besef en een tijdloze detaillering, waarin modern comfort harmonieus wordt verweven met een klassieke uitstraling. Daarbij maakt hij gebruik van hoogwaardige materialen en zorgvuldig gekozen kleuren.

Bent u op zoek naar een villa die klasse en comfort ademt, op een toplocatie in Doetinchem?

Neem contact op met Thoma van Dijk Siebelink Makelaars voor een persoonlijke rondleiding en laat u verrassen door de charme en mogelijkheden van dit unieke object.

Acacialaan 111 Doetinchem



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	2001

Energielabel

Isolatie

A

Dakisolatie,
Muurisolatie,
Vloerisolatie
C.V.-Ketel,
Vloerverwarming

Maten object

Aantal kamers	8 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	762 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	262 m ²
Inhoud woning	1.076 m ³

Verwarming

Warmwater

C.V.-ketel
Bouwjaar C.V.-ketel
Eigendom

gedeelteijk,
Gashaard
C.V.-Ketel,
Zonneboiler
Nefit
2021
eigendom

Details

Ligging	In woonwijk, in bosrijke omgeving
Schuur / berging	Inpandig
Kabel	Nee

Tuin gegevens

Tuin

Hoofdtuin
Kwaliteit

Achtertuint, voortuint,
zijtuin, tuin rondom
Tuin rondom
Fraai aangelegd

Energie

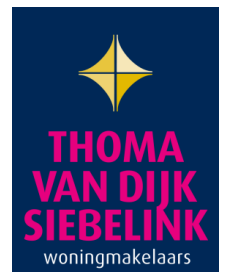
Locatie



Acacialaan 111
Doetinchem



Acacialaan 111
Doetinchem



makelaars met meer...

Acacialaan 111
Doetinchem



Acacialaan 111
Doetinchem



makelaars met meer...

Acacialaan 111
Doetinchem



makelaars met meer...

Acacialaan 111
Doetinchem



Acacialaan 111
Doetinchem



makelaars met meer...

Acacialaan 111
Doetinchem



Acacialaan 111
Doetinchem



Acacialaan 111
Doetinchem



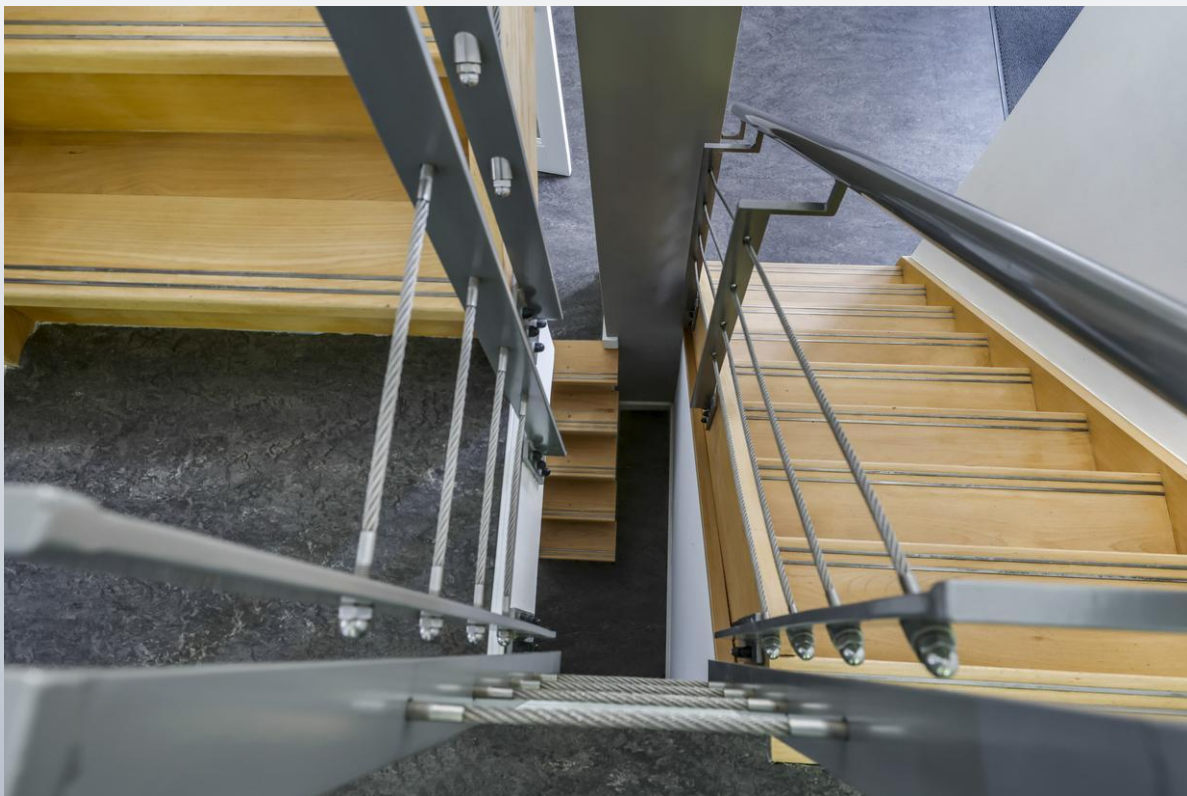
Acacialaan 111
Doetinchem



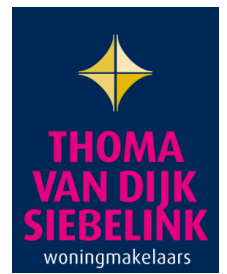
Acacialaan 111
Doetinchem



Acacialaan 111
Doetinchem



Acacialaan 111
Doetinchem



makelaars met meer...

Acacialaan 111
Doetinchem



Acacialaan 111
Doetinchem



Acacialaan 111
Doetinchem



Acacialaan 111
Doetinchem



Acacialaan 111
Doetinchem



Acacialaan 111
Doetinchem



Acacialaan 111
Doetinchem



Acacialaan 111
Doetinchem



makelaars met meer...

Acacialaan 111
Doetinchem



"Een huis dat helemaal bij jullie past?"

Kies een deskundig en betrokken
NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou



NVM

makelaars met meer...

Acacialaan 111
Doetinchem



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
Perceelnummer

25
Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 december 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Ambt-Doetinchem

Sectie L

Perceel 3678

kadaster

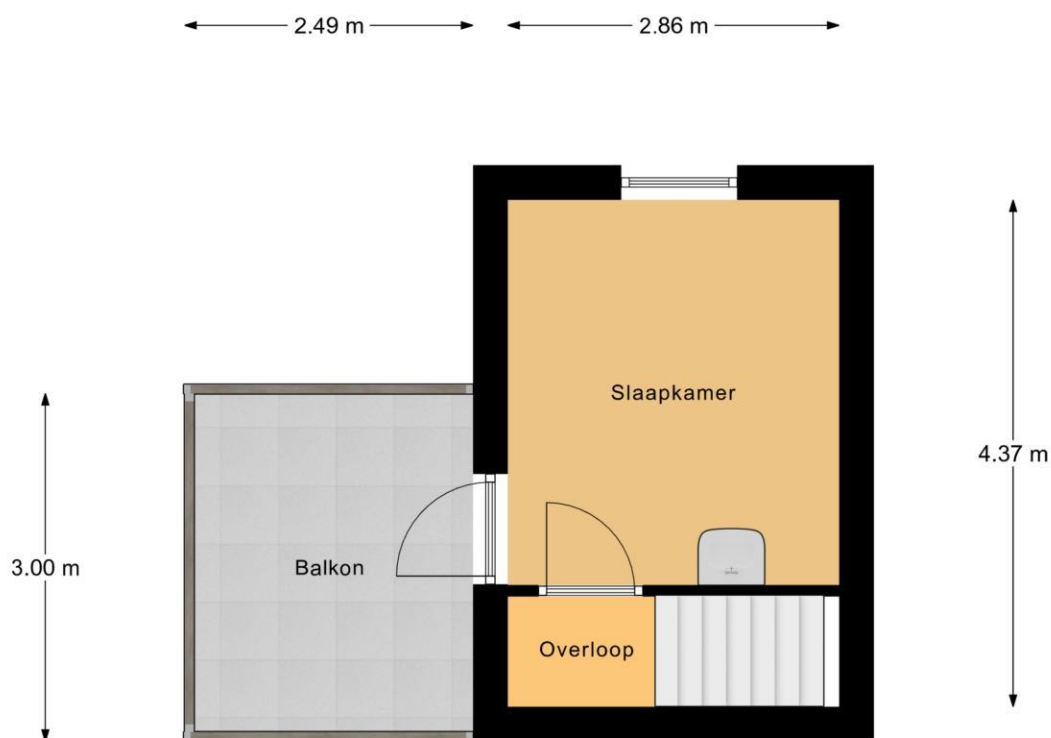
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Acacialaan 111 Doetinchem







2e Verdieping

Lijst van zaken

Lijst van zaken Acacialaan 111	Locatie	Gaat mee	Gaat niet mee	Kan worden overgenomen	Toelichting
Inbouwspots/dimmers	Huis		X		
Plafondlampen	Slaapkamers (rechtsvoor rechts achter + midden) + 2 ^{de} verdieping		X		
	Kamer/ slaapkamer links voor	x			
	Slaapkamer links achter	x			
	Badkamers +bijkeuken		X		
	Multifunctionele ruimte, garage, berging	x			
	Overig		X		
Opbouwspots	Huis		X		
Losse (hang)lampen	Hal		X		
	Huiskamer			X	
	Veranda		X		
	Badkamer links boven		X		
	Kleedkamer		X		
	Keuken	X			
(Losse) kast hout (bruin)	Slaapkamer rechts voor		X		
(Losse) kast hout (wit)	Werkkamer beneden links voor		X		
Gordijnrails	Huis		X		
Overgordijnen + vitrages	Huis	X			
Rolgordijnen + plissé gordijnen	Huis	X			
Horren en hordeuren	Huis		X		
Vloerbedekking/ houten vloer/ marmoleum/ laminaat/ tegels	Huis		X		
Gashaard	Huiskamer		X		
Witte kast met schuifdeur	Huiskamer		X		

Lijst van zaken Acacialaan 111	Locatie	Gaat mee	Gaat niet mee	Kan worden overgenomen	Toelichting
Schilderij ophangsystemen	Huis		X		
Keukenblokken + bovenkasten /planken (2)	Keuken		X		
Kookplaat	Keuken		X		
Quooker	Keuken		X		
Afzuigkap	Keuken		X		
Losse SMEG (groen) koelkast	Keuken		X		
Keukentrolley	Keuken			X	
Inbouwoven	Keuken		X		
Inbouw afwasmachine	Keuken		X		
Keukenblok bijkeuken	Bijkeuken		X		
Wasmachine /wasdroger / vriezer /koelkast	Bijkeuken	X			
Plateau vriezer en wasmachine en koelkast	Bijkeuken		X		
Bureau en ladenblok	Slaapkamer rechts voor		X		
	Slaapkamer rechts achter		X		
Bureau en ladenblok + wandkast	Kantoor links boven		X		
Rob Eckhardt fauteuil	Kantoor links boven			X	
Badkamer meubels + spiegels	Huis		X		
Kasten en opbergstelling	Berging links achter		X		
Tuin-sproei installatie+ bronpomp (geautomatiseerd)	Berging links achter		X		
Opbergstellingen	Garage		X		
Ophangsystemen gereedschap /fiets etc.	Garage		X		
Opbergstelling en planken	Kelderkast		X		
(Losse) kast hout (wit) + werkbank	Werkkamer beneden links voor		X		
Kruidenbakken	Tuin			X	
Pergola en afdak containers	Tuin		X		

Algemene informatie

Lijst van zaken Acacialaan 111	Locatie	Gaat mee	Gaat niet mee	Kan worden overgenomen	Toelichting
U-profielen beton	Tuin			x	
Voordeurbel	Hal		x		
Alarminstallatie	Hal		x		
Robotmaaiers	Tuin		x		
Rookmelders	Huis		x		
Airco keuken	Keuken		x		
Airco Hal	Hal		x		
Cv-installatie met 2 boilers	Cv kamer		x		
Opbergplank muur	Cv kamer		X		
Zonnepanelen en omvormer	Dak + cv-kamer		x		
screens	Buiten		x		
Oplaadpunt elektrische auto	Buiten		x		
Buitenverlichting	Buiten		x		
Terras-verwarmer 2	Veranda		x		
Bureau voor raam	Slaapkamer midden achter		x		
Boekenkast (groen)	Slaapkamer midden achter		x		
Tropenventilator	Slaapkamer links achter	x			
Planten tuin	Tuin		x		Verkoper zal een beperkt aantal planten splitsen en gedeeltelijk meenemen. Dit zonder het aanzicht van de tuin te beïnvloeden
Beugels + haken voor ophangen kleren	Kleedkamer + slaapkamer links achter	x			

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 Post Bedrijfsmakelaars Doetinchem
Keppelseweg 15
7001 CE DOETINCHEM
Mailen kan ook:
doetinchembog@thomapost.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 Post Bedrijfsmakelaars Doetinchem

Keppelseweg 15

7001 CE DOETINCHEM

0314-369 859

doetinchembog@thomapost.nl

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...

