



**THOMA  
VAN DIJK  
SIEBELINK**  
woningmakelaars

# TE KOOP



Wildenborch 20,  
7006 HN Doetinchem  
Vraagprijs € 310.000,- k.k.



## Omschrijving

### HUURDERS UIT DE GEMEENTE DOETINCHEM OPGELET!

In een rustige en kindvriendelijke woonomgeving is gelegen deze ruime verspringende tussenwoning met 4 slaapkamers en een zonnige en privacyvolle achtertuin op het zuidoosten met stenen berging en achterom.

Naast een nette inbouwkeuken en een moderne toiletruimte en badkamer, beschikt deze woning over een vernieuwde groepenkast en CV-ketel (Remeha Avanta, bouwjaar 2019). Ook is de woning voorzien van dubbele beglazing en 11 zonnepanelen, wat erg prettig is voor je energierekening.

De woning staat aan een rustig woonerf met voldoende openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving. Op loop- en fietsafstand bevinden zich allerhande voorzieningen zoals; winkelcentrum De Bongerd, scholen, openbaar vervoer (trein en bus), speelplaatsen, park, kinderboerderij en diverse sportaccommodaties. Het gezellige stadscentrum van Doetinchem is op slechts 10 minuten fietsafstand gelegen. Door de centrale ligging is de snelweg A18 ook snel bereikbaar. Kortom; wonen op een rustige locatie, maar wel met alle gemakken binnen handbereik.

### DE INDELING IS ALS VOLGT:

#### Begane grond:

Entree/hal met meterkast, moderne toiletruimte met hangcloset en fontein en de trapopgang naar de verdieping. De ruime, lichte woonkamer heeft een praktische provisiekast, ideaal voor bijvoorbeeld het opbergen van voorraad of de stofzuiger. De halfopen keuken is aan de achterzijde van de woning gesitueerd en voorzien van een keurige inbouwkeuken met diverse apparatuur, zoals: een vaatwasser, keramische kookplaat, design afzuigschouw, oven en een combimagnetron. Vanuit de keuken is er toegang tot de achtertuin.

#### 1e verdieping:

De overloop leidt naar 3 slaapkamer, voorzien van een laminaatvloer die drempelloos is doorgelegd. Twee slaapkamers beschikken over een Velux dakvenster. De moderne badkamer, afgewerkt in een lichte en neutrale kleurstelling, is uitgevoerd met een ligbad, douche, wastafelmeubel met spiegelkast en een 2e toilet.

#### 2e verdieping:

Via een vaste trap is de volwaardige tweede verdieping te bereiken. Op de voorzolder vind je de CV-opstelling, aansluiting voor de wasmachine en de omvormer voor de zonnepanelen. Tot slot een ruime 4e slaapkamer met Velux dakvenster en bergruimte achter de knieschotten.

#### Buiten:

De zonnige, zuidoost gerichte achtertuin biedt veel privacy. De vrijstaande stenen berging is voorzien van elektra en biedt plaats aan het stallen van je fietsen en het opbergen van tuingereedschap/-meubilair. Via een brede poort is toegang tot het achterpad.

### BIJZONDERHEDEN:

- 4 slaapkamers
- Achtertuin op het zuidoosten
- 11 zonnepanelen
- Energielabel B
- De overdracht dient plaats te vinden bij een Doetinchemse notaris;
- Er is een clausule 'verkoop door niet-bewoner' van toepassing;
- Er is een zelfbewoningsplicht van minimaal 2 jaar van toepassing.

# Wildenborch 20 Doetinchem



## PROCEDURE:

De eerste 4 weken dat de woning te koop staat worden alleen huurders van een sociale huurwoning uitgenodigd voor een bezichtiging. Na een bezoek aan de woning kan er een bod worden uitgebracht.

Hierbij gelden de volgende voorrangregels:

1. Site-huurders die een sociale huurwoning achterlaten;
2. Sociale huurders van andere corporaties binnen de gemeente Doetinchem.

De kandidaat-kopers dienen aan de onderstaande criteria te voldoen:

1. Je woont in een sociale huurwoning. Je staat zelf genoemd op het huurcontract, zegt de huurovereenkomst op en laat deze woning leeg achter;
2. Je hebt geen tijdelijk huurcontract;
3. Je bent zelf aanwezig tijdens de bezichtiging;
4. Je kunt niet meedoen aan de regeling als er overlastklachten of vermoedens van onderhuur voor jouw huidige woning zijn;
5. Je gaat zelf in de koopwoning wonen;
6. Je mag de koopwoning de eerste 2 jaar niet verkopen aan een derde partij (zelfbewoningsplicht wordt opgenomen in koopakte);
7. Bij de eerste bezichtigingsronde nodigen wij alleen huurders uit. De woning wordt gegund aan degene met het beste acceptabele bod;
8. Sité Woondiensten behoudt het recht van gunning;
9. Bij de ondertekening van de voorlopige koopovereenkomst teken je een verklaring dat je afstand doet van jouw huurcontract;
10. Alle overige voorwaarden voor de koop van een woning zijn van toepassing.

Volgde je niet aan deze criteria, dan kun je je al wel aanmelden voor een bezichtiging en zul je op een wachtlijst genoteerd worden.

# Wildenborch 20 Doetinchem



## Kenmerken

### Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1981

### Maten object

Aantal kamers	5 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	155 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	107 m <sup>2</sup>
Inhoud woning	380 m <sup>3</sup>

### Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Schuur / berging	Vrijstaand steen
Kabel	Ja

### Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Remeha Avanta
Bouwjaar C.V.-ketel	2019
Eigendom	eigendom

### Tuin gegevens

Tuin	Achtertuint, voortuint
Tuin diepte (cm)	1.400
Tuin breedte (cm)	500
Tuin oppervlakte (m <sup>2</sup> )	70
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Verzorgd

## Locatie



Wildenborch 20  
Doetinchem



makelaars met meer...

Wildenborch 20  
Doetinchem



makelaars met meer...

Wildenborch 20  
Doetinchem



makelaars met meer...

Wildenborch 20  
Doetinchem



makelaars met meer...



Wildenborch 20  
Doetinchem



makelaars met meer...

Wildenborch 20  
Doetinchem



Wildenborch 20  
Doetinchem



makelaars met meer...

Wildenborch 20  
Doetinchem



makelaars met meer...

Wildenborch 20  
Doetinchem



makelaars met meer...

Wildenborch 20  
Doetinchem





Wildenborch 20  
Doetinchem



makelaars met meer...



Wildenborch 20  
Doetinchem



makelaars met meer...

Wildenborch 20  
Doetinchem



makelaars met meer...

Wildenborch 20  
Doetinchem



Wildenborch 20  
Doetinchem



## Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.




# Wildenborch 20 Doetinchem



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<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 Bebouwing	Sectie		A
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 december 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		Perceel		7774

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.

# Wildenborch 20 Doetinchem

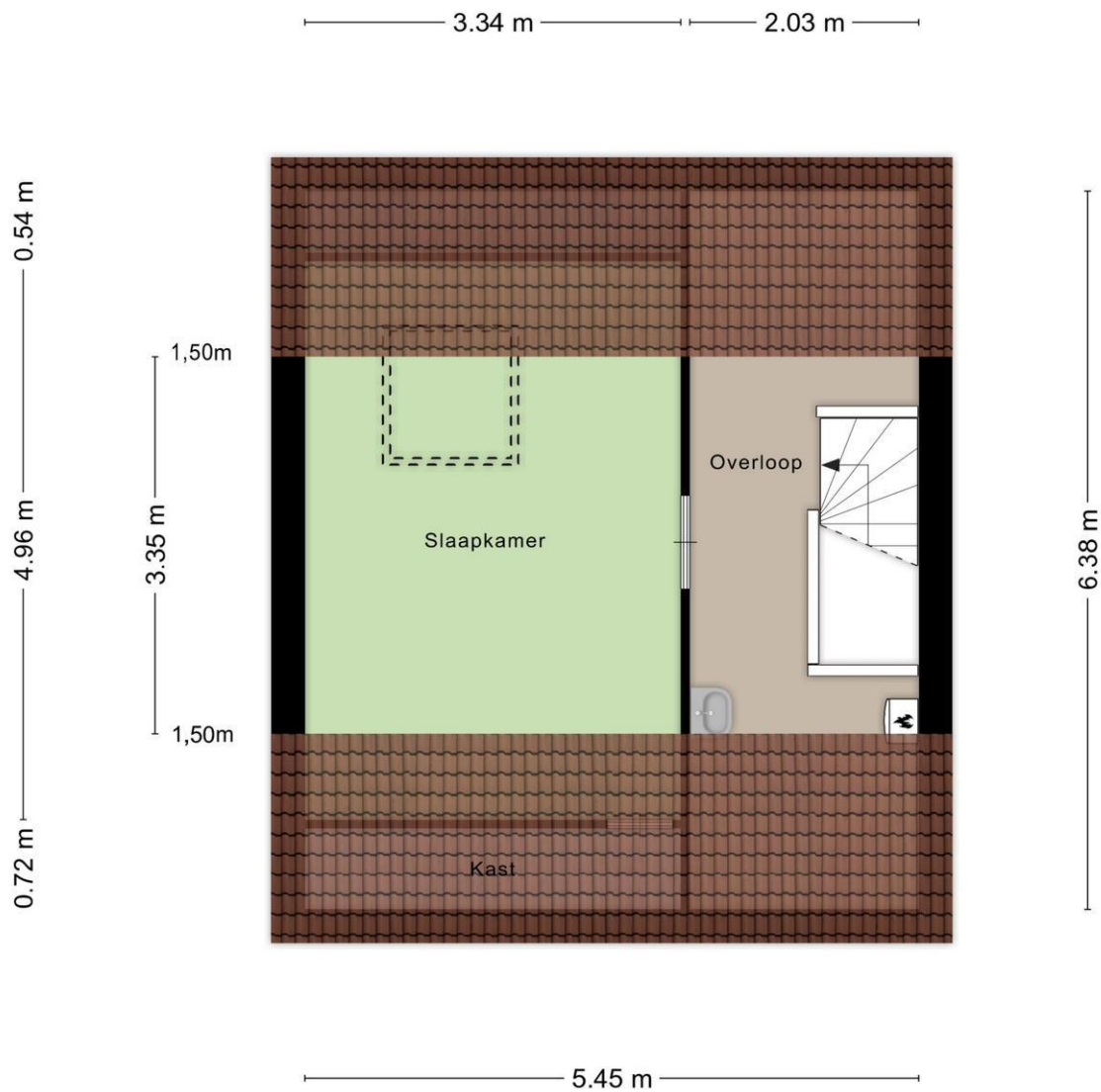


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Wildenborch 20 Doetinchem



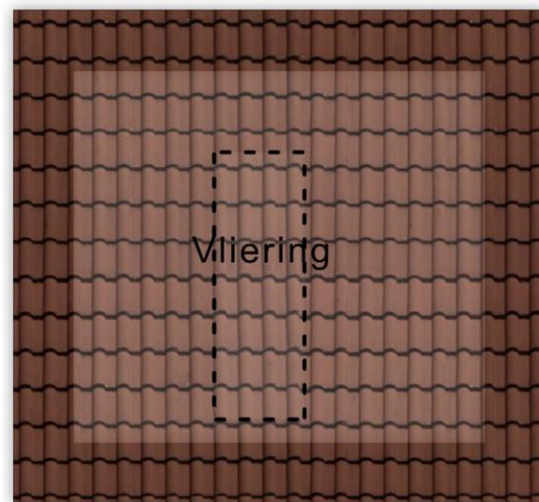
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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

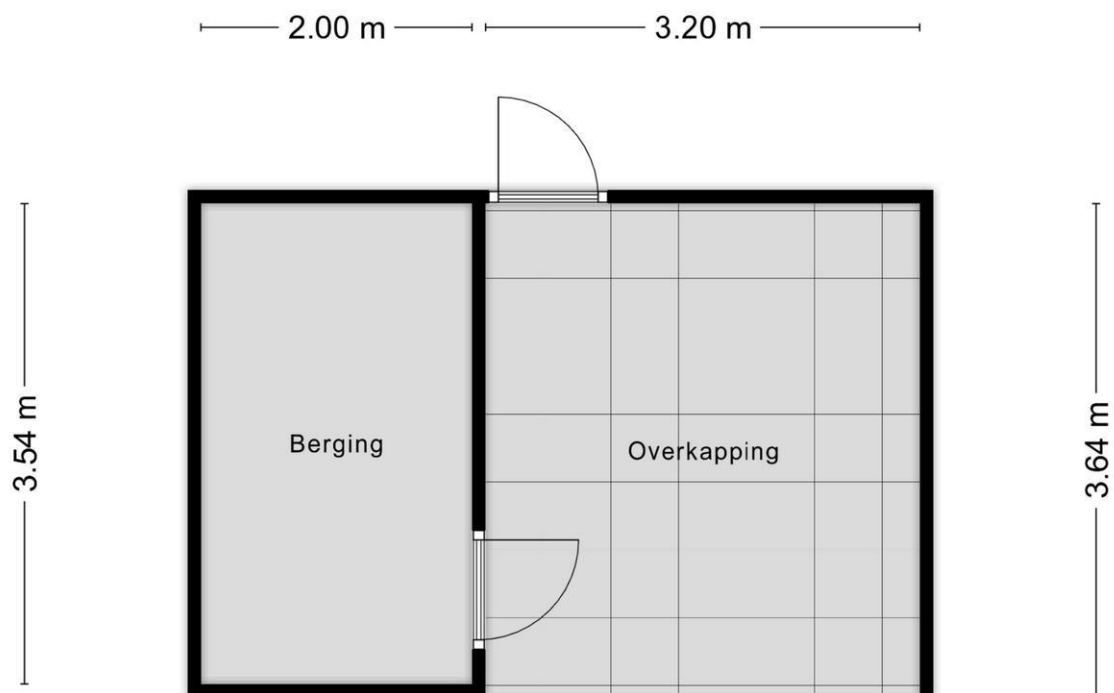


— 2.03 m —



— 1.83 m —

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

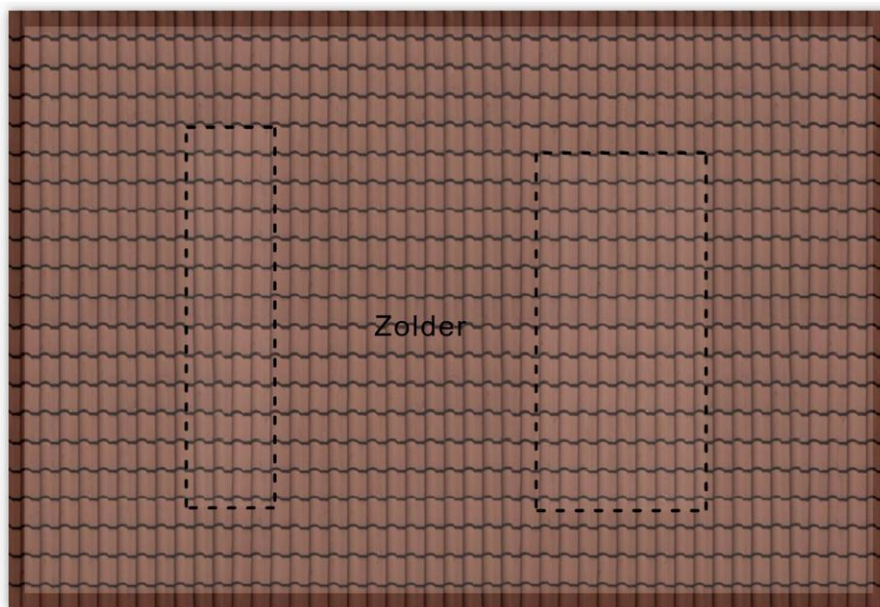


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Wildenborch 20  
Doetinchem



5.30 m



3.54 m

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...

