



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Gezellenlaan 21, 7005 AX Doetinchem
Bieden vanaf € 495.000,- k.k.



NVM

Omschrijving

Let op: deze woning wordt aangeboden met een aantrekkelijke vanaf prijs, biedingen vanaf dit niveau worden door verkoper serieus in overweging genomen.

Ruime, levensloopbestendige geschakelde vrijstaande woning met een onderhoudsvriendelijke tuin, voorzien van een veranda met buitenkeuken en volledig glazen schuifwand, een houten berging, een oprit en parkeergelegenheid voor twee auto's.

Deze uitgebouwde "around"woning combineert comfortabel en ruim wonen, met de mogelijkheid voor een kantoor of praktijk aan huis, of senioren- en rolstoelvriendelijke voorzieningen.

Een ideale keuze voor gezinnen die op zoek zijn naar een woon-werkoplossing. De woning is modern afgewerkt met luxe details en een eigentijdse uitstraling, waaronder zwarte kozijnen, die rondom de gehele woning zijn toegepast.

Gelegen aan de rand van het centrum en de woonwijk Vijverberg biedt deze locatie het beste van twee werelden. Binnen enkele minuten fietst u naar het stadscentrum of het bosrijke gebied Koekendaal. Lopend bereikt u eenvoudig het trein- en busstation, het Graafschap Stadion en het natuurgebied De Zumpe. Daarnaast bevinden scholen, winkels en sportfaciliteiten zich op korte afstand en ook het Slingeland ziekenhuis zal binnenkort gerealiseerd zijn op 3 minuten rijafstand. De oprit naar de snelweg A18, met verbindingen richting Varsseveld/Enschede en Zevenaar/Arnhem, is eveneens binnen slechts 3 autominuten bereikbaar.

Indeling:

Begane grond

Entree/ruime ontvangstruimte (momenteel in gebruik als wachtruimte) met toegang tot de hal, voorzien van een trapopgang, en een doorgang naar de huidige atelier-/praktijkruimte. Deze ruimte is uitgerust met airconditioning en comfortabele vloerverwarming, en biedt eenvoudig de mogelijkheid om een slaapvertrek te realiseren.

Via de hal bereikt u de moderne woonkamer met een stijlvolle houten parketvloer. De ruimte is gescheiden door een glazen wand met glazen schuifdeuren, waardoor een sfeervolle zitkamer met haard en een eetkamer met dubbele tuindeuren en een open keuken ontstaan. Een ideale indeling voor gezellige kook-, woon- en leefmomenten.

De woonkeuken is voorzien van een 5cm dik granieten werkblad (identiek aan de vensterbanken in de woonkamer) en wit hoogglans kasten en lades, uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, RVS-afzuigkap, combimagnetron en een 5-pits inductiekookplaat. De openslaande glazen deuren zorgen voor een prettige verbinding met de achtertuin, waardoor binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken met een toilet en een ingebouwde kast voor de wasmachine en droger. Vanuit de bijkeuken is er tevens toegang tot de werk-, praktijk- of slaapruiimte.

Eerste verdieping

Ruime overloop met toegang tot drie royale slaapkamers en een extra kantoor- of hobbyruimte boven de uitbouw, ideaal te gebruiken als speel-, logeer- of gameroom. Deze ruimte beschikt tevens over de hele lengte ruime opbergmogelijkheden onder de kap, afgesloten met schuifdeuren. De luxe en sfeervolle badkamer is uitgerust met een tweede toilet, een dubbel wastafelmeubel, een inloopdouche en een ligbad met whirlpoolfunctie.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de ruime voorzolder, die tevens toegang biedt tot een vierde slaapkamer. Daarnaast is er een aparte ruimte met de cv-installatie en veel bergruimte.

Gezellenlaan 21 Doetinchem



Tuin
De achtertuin, gelegen op het oosten, biedt een oase van privacy, rust, zon en schaduw. Het is een ideale plek om zowel in de zomer als in de winter te genieten. Dankzij de houtkachel in de veranda/buitenkeuken kunt u hier het hele jaar door comfortabel verblijven. De achtertuin is centraal aangelegd met kunstgras, met er om heen Chinese hardstenen tegelbestrating, omgeven door 65 cm hoge bloembakken met apart schakelbare waterpartijen, waardoor het "knieënwerk" niet meer nodig is. De voortuin is eveneens voorzien van fraaie aangelegde bakken met grind er om heen, waardoor deze ook zeer onderhoudsvriendelijk is. Het perceel heeft een oppervlakte van 340 m².

Energiezuinig
De woning heeft een energielabel dat beter is dan B, mede dankzij de 18 zonnepanelen, die nog niet zijn meegenomen in de huidige berekening.

Ruimte en comfort
Met een woonoppervlakte van maar liefst 186 m² en de mogelijkheid voor wel zes slaapkamers, biedt deze woning volop ruimte voor gezinnen in elke levensfase. Een droomhuis voor liefhebbers van ruimte en comfort.

Instapklaar
De woning is uitstekend onderhouden en, met zijn moderne afwerking, vrijwel direct te betrekken.

Gezellenlaan 21 Doetinchem



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar	2000

Maten object

Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	340 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	186 m ²
Inhoud woning	575 m ³
Woonkamer	26 m ²

Details

Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Nee

Energielabel
Verwarming

B
C.V.-Ketel,
Vloerverwarming
gedeeltelijk

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

C.V.-Ketel
Intergas HR
2010
eigendom

Tuin gegevens

Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Tuin diepte (cm)	1.500
Tuin breedte (cm)	1.030
Tuin oppervlakte (m ²)	155
Hoofdtuint	Achtertuint
Positie	Oost
Kwaliteit	Fraai aangelegd

Energie

Locatie



Gezellenlaan 21
Doetinchem



makelaars met meer...

Gezellenlaan 21
Doetinchem



makelaars met meer...

Gezellenlaan 21
Doetinchem



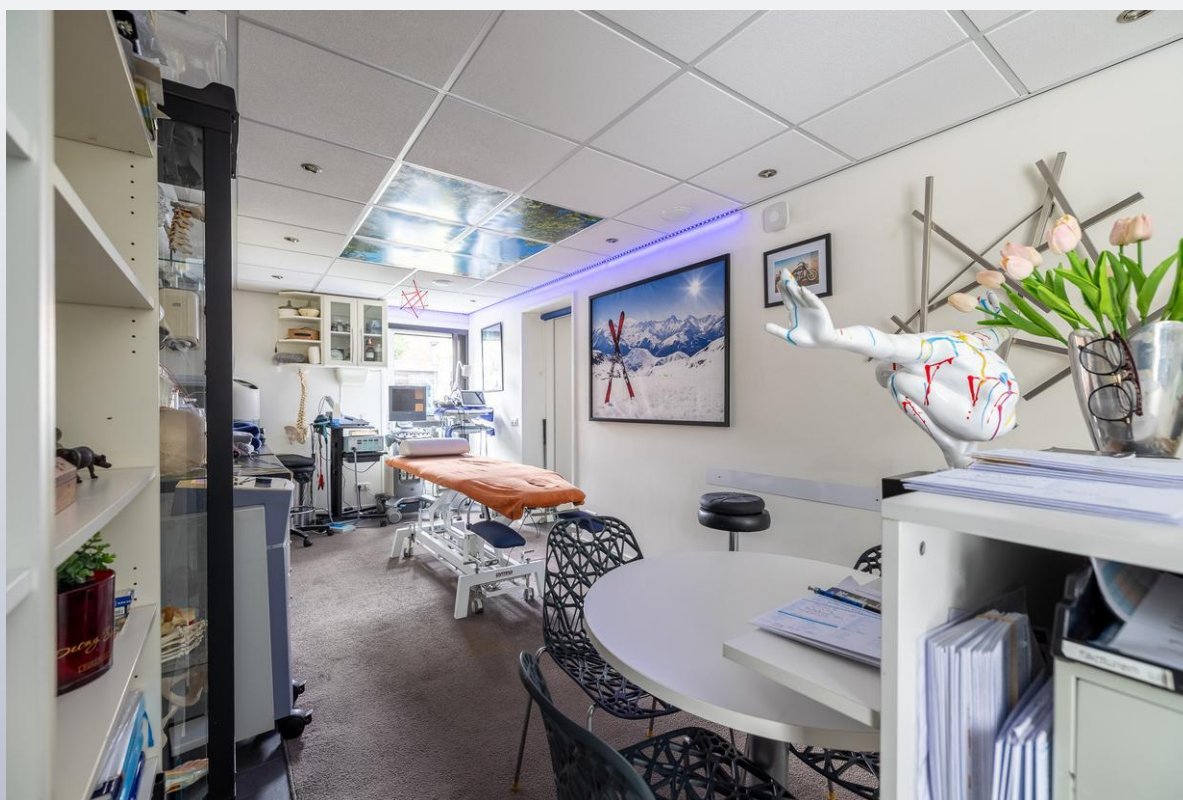
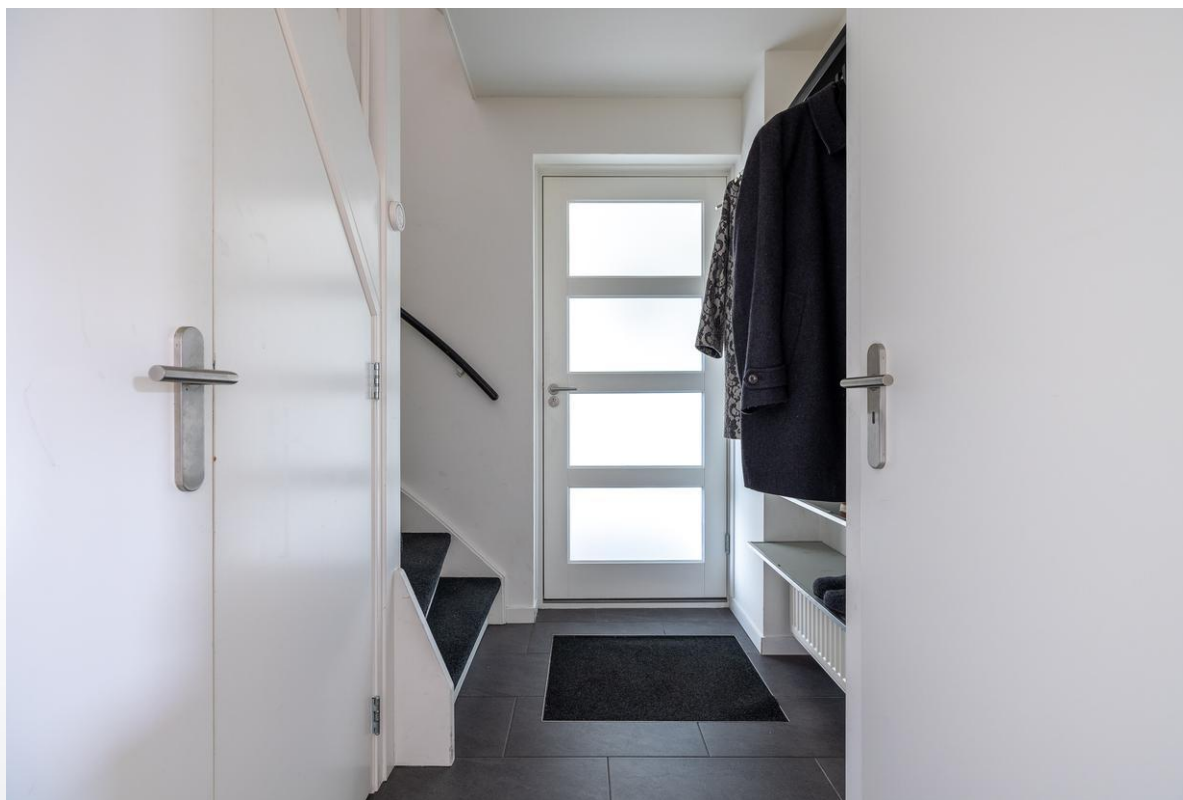
makelaars met meer...

Gezellenlaan 21
Doetinchem



makelaars met meer...

Gezellenlaan 21
Doetinchem



makelaars met meer...

Gezellenlaan 21
Doetinchem

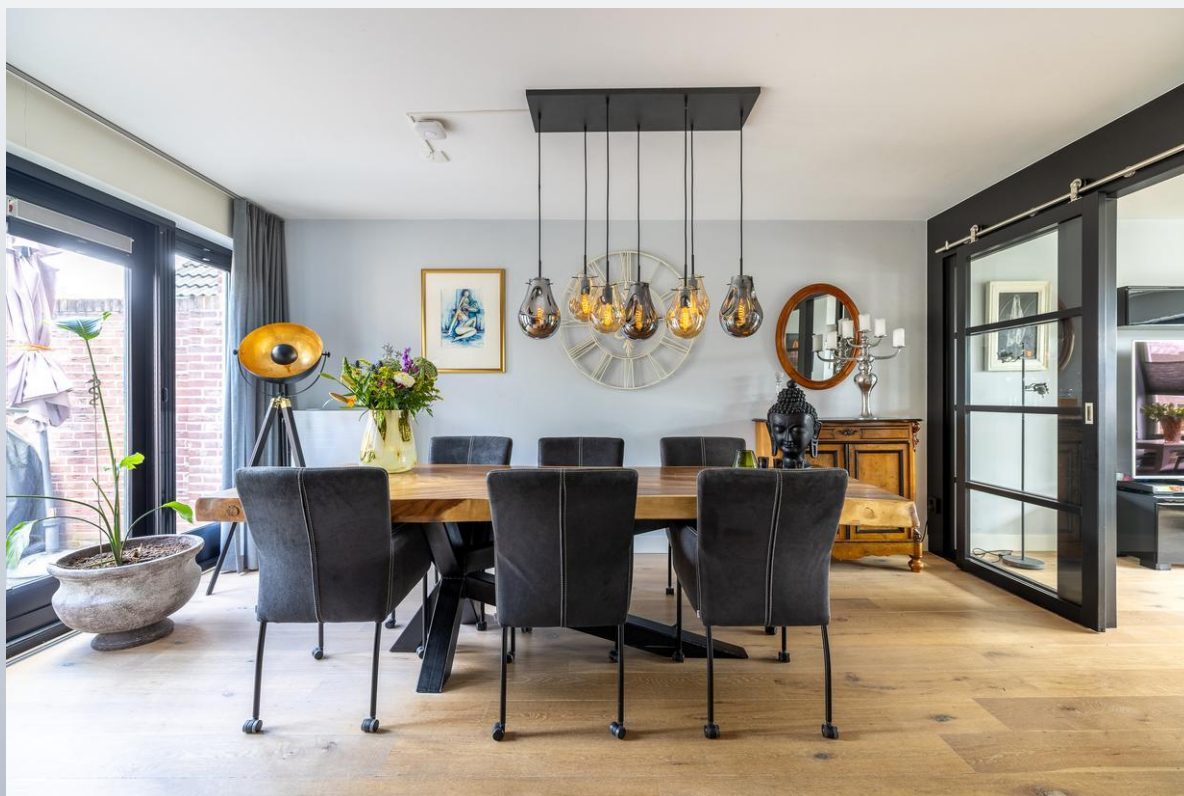


Gezellenlaan 21
Doetinchem



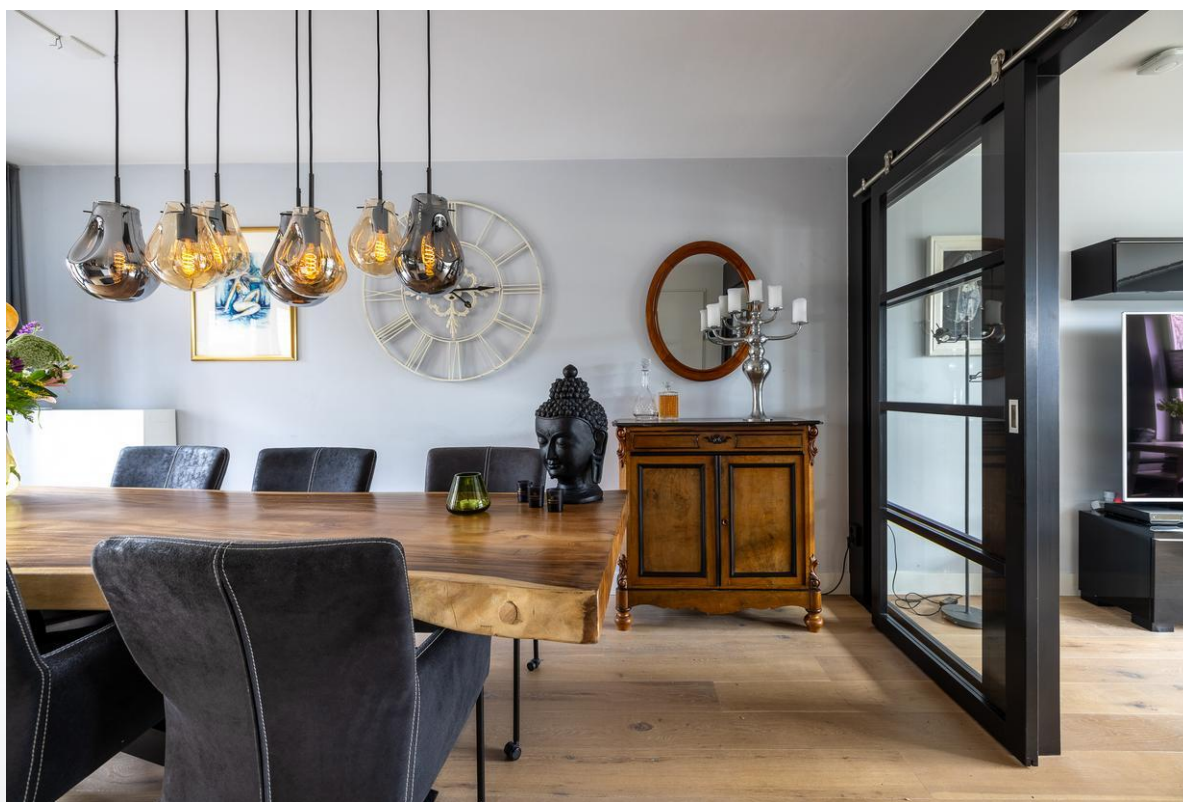
makelaars met meer...

Gezellenlaan 21
Doetinchem



makelaars met meer...

Gezellenlaan 21
Doetinchem



makelaars met meer...

Gezellenlaan 21
Doetinchem



makelaars met meer...

Gezellenlaan 21
Doetinchem



makelaars met meer...

Gezellenlaan 21
Doetinchem



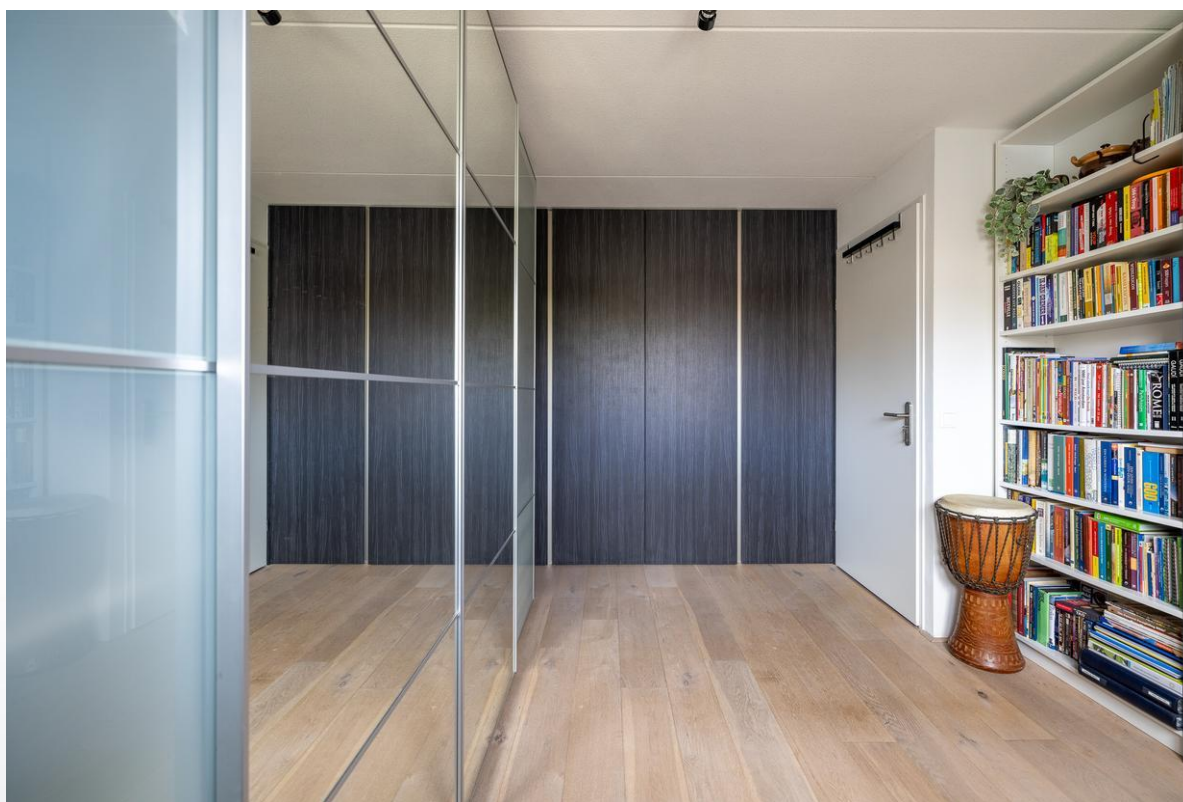
makelaars met meer...

Gezellenlaan 21
Doetinchem



makelaars met meer...

Gezellenlaan 21
Doetinchem



makelaars met meer...

Gezellenlaan 21
Doetinchem



makelaars met meer...

Gezellenlaan 21
Doetinchem



Gezellenlaan 21
Doetinchem



makelaars met meer...

Gezellenlaan 21
Doetinchem

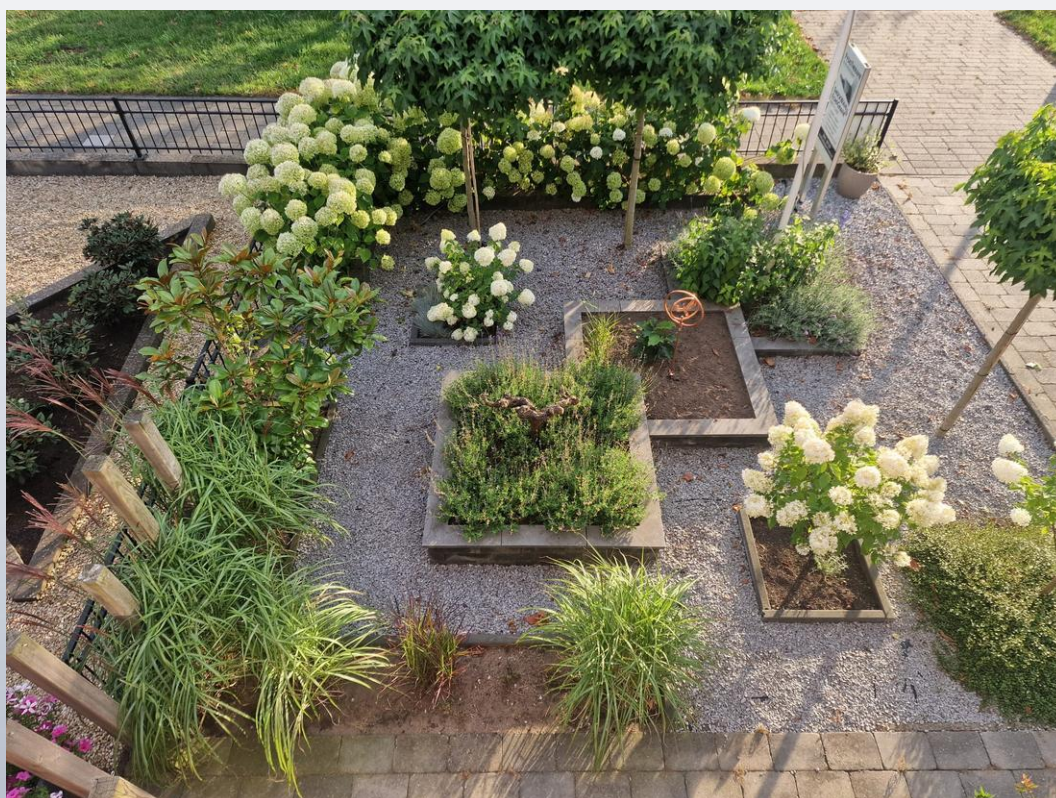


makelaars met meer...

Gezellenlaan 21
Doetinchem



Gezellenlaan 21
Doetinchem



Gezellenlaan 21
Doetinchem



Vergroot je kans op succes!

Kies voor een NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.




Gezellenlaan 21 Doetinchem



Kadastrale kaart

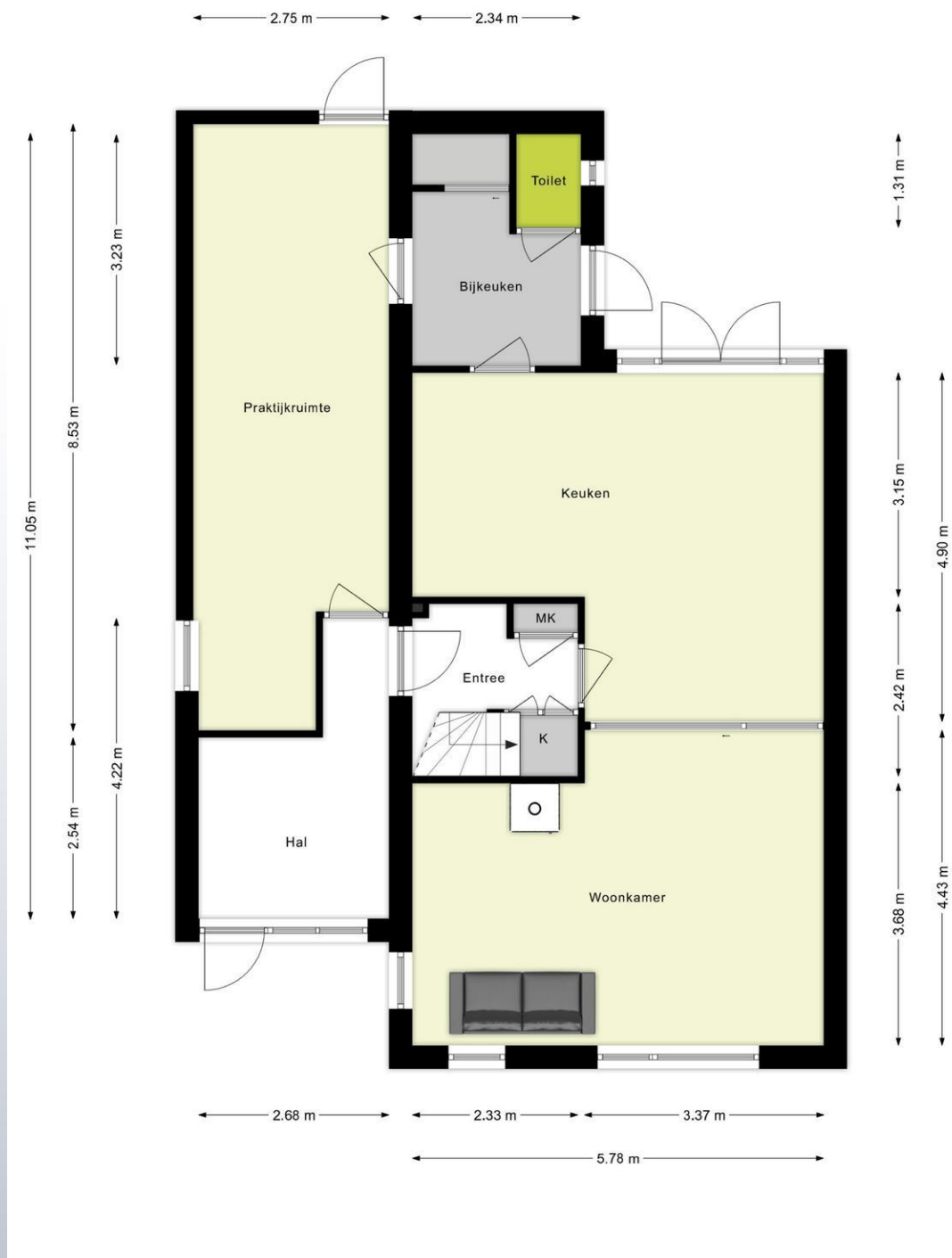
Uw referentie: ---

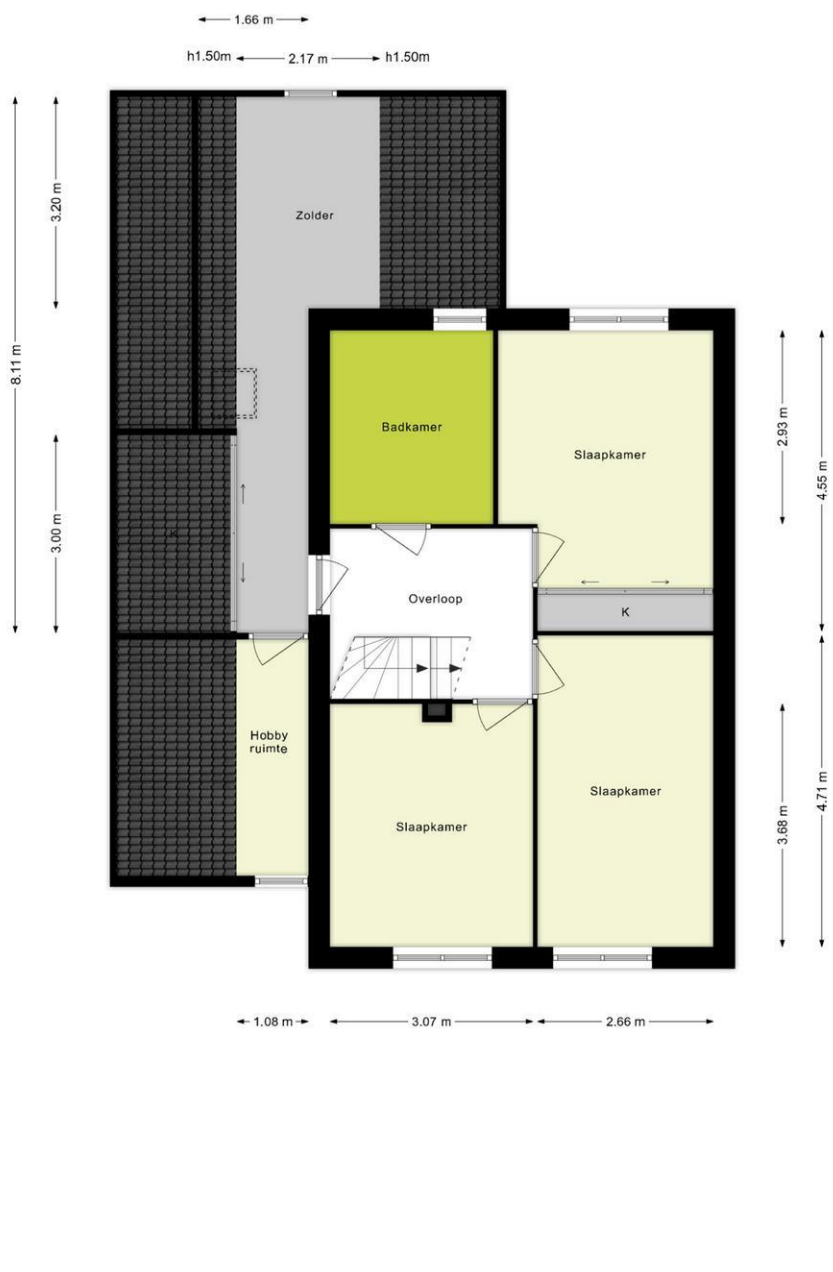


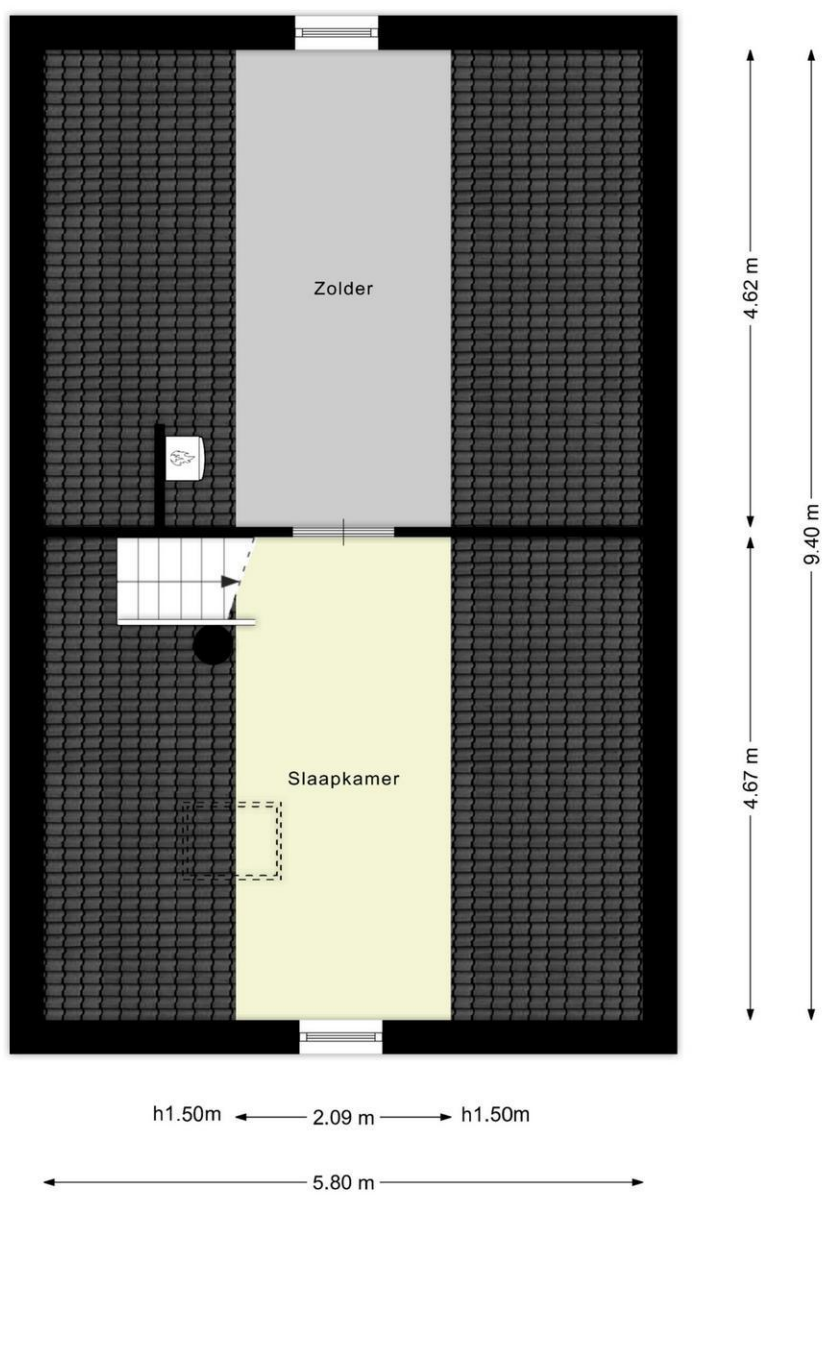
12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Ambt-Doetinchem	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie L	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3584	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 20 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

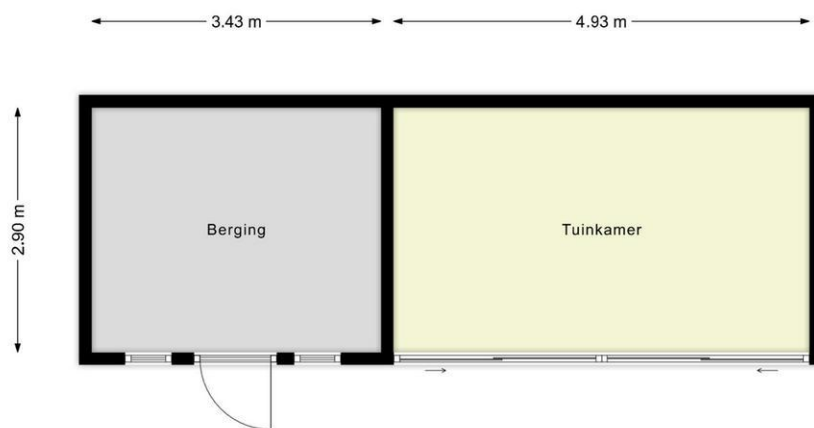
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.







Algemene informatie



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:

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 Post Bedrijfsmakelaars Doetinchem

Keppelseweg 15

7001 CE DOETINCHEM

0314-369 859

doetinchembog@thomapost.nl

Thoma van Dijk Siebelink woningmakelaars met meer...

