



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



de Gaarde 347, 7002 ZA Doetinchem
Vraagprijs € 975.000,- k.k.



Omschrijving

Bent u op zoek naar een landelijk gelegen droomhuis? Zoek dan niet verder, want deze karakteristieke villa met zwembad is de ideale plek om thuis te komen. Hier geniet u van rust, ruimte en natuur op een perceel van circa 17.655 m², en dat op korte afstand van het centrum van Doetinchem. De voormalige woonboerderij uit 1925 ademt sfeer dankzij charmante details zoals houten balken en een open haard, en is tegelijk rijk aan luxe en moderniteit. Denk aan een luxe serre met sauna, een heerlijk buitenzwembad en duurzame voorzieningen zoals een hybride warmtepomp en 16 zonnepanelen. De ligging is uniek: aan een rustige weg met vrij uitzicht over omliggende weilanden. Of u nu droomt van een royale siertuin, een landschappelijke invulling of ruimte voor paarden en kleinvee, het kan hier allemaal. Wilt u deze woning met eigen ogen bewonderen? Wij leiden u graag rond met een bezichtiging!

De Gaarde 347 ligt aan een rustige weg in het buitengebied tegen Doetinchem aan en biedt vrij uitzicht over de omliggende weilanden. Binnen 10 minuten fietsen bereikt u prachtige natuurgebieden zoals de Kruisbergse Bossen, De Zumpe en Landgoed Slangenburg. Het sfeervolle centrum van Doetinchem bereikt u in circa 10 minuten; hier vindt u gezellige terrassen, winkels, restaurants, een schouwburg en een aantal supermarkten. Ook opgroeiende kinderen hebben het goed in Doetinchem dankzij meerdere scholen, sportclubs en volop groen in de nabije omgeving. Bovendien bent u via de A18 in ongeveer 30 minuten in Arnhem, 45 minuten in Nijmegen en circa 50 minuten in Enschede. Het treinstation van Doetinchem ligt op 7 minuten rijafstand.

De indeling is als volgt:

Begane grond:

De ruime entreehal waarin u wordt verwelkomd, zet direct de toon voor de rest van de woning. Deze is sfeervol en licht, met een vide, hoge raampartijen, een authentieke voordeur en een leisteen vloer. De houten trap naar de eerste verdieping, authentieke balken en schuifdeur geven de ruimte een warme, landelijke uitstraling. Direct links bevindt zich de moderne keuken, uitgerust met een kookeiland en luxe inbouwapparatuur. De combinatie van warme houttinten, strakke lijnen en veel natuurlijk licht zorgt voor een stijlvolle en uitnodigende ruimte. De keuken biedt open toegang naar de aangrenzende woonkamer. De vele ramen bieden een uniek uitzicht over een van de groenste stukjes van Nederland. Verder is de woonkamer ruim en sfeervol, met een leisteen vloer, balkenplafond en open haard. Vanuit de woonkamer is er toegang tot een overkapping aan de achterzijde van de woning, ideaal om te zitten en genieten van het uitzicht. Naast de entree bevindt zich een slaapkamer met inloopkast en ruime badkamer, compleet uitgerust met onder andere een ligbad en een wastafel. Deze slaapkamer biedt ook toegang directe toegang tot een serre mét sauna. Via de gang vanuit de bijkeuken is er toegang tot een extra kamer die multifunctioneel gebruikt kan worden, bijvoorbeeld als werkkamer of hobbyruimte. Aangrenzend bevindt zich de technische ruimte. Daarnaast is er een aparte schuur, bereikbaar vanuit de buitenzijde. Tot slot is er een bijkeuken die ruimte biedt voor een wasmachine en droger met ook een aparte deur naar de tuin.

Eerste verdieping:

Via de charmante houten trap in de entreehal bereikt u de overloop en vide op de eerste verdieping. Op deze verdieping zijn maar liefst vier slaapkamers, elk voorzien van een dakraam of dakkapel waardoor er veel daglicht binnenvalt. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een royale inloopkast: ideaal als masterbedroom. Ook de slaapkamer aan de voorzijde heeft een eigen inloopkast. De moderne badkamer is centraal gelegen en uitgerust met een ligbad, wastafel en toilet. Daarnaast zijn er op meerdere plekken praktische bergingen onder de schuine kap gerealiseerd, waardoor de ruimte optimaal wordt benut.

Zolderverdieping:

De zolder bevindt zich onder het puntdak en leent zich uitstekend voor de opslag van extra spullen.

Exterieur:

Gelegen op een royaal perceel met weids uitzicht over de omliggende landerijen, biedt het erf volop privacy en leefruimte. De fraai aangelegde tuin beschikt over meerdere terrassen, een pergola, kleurrijke beplanting en een sfeervol zitgedeelte; ideaal voor lange zomerse dagen. Het strak vormgegeven zwembad is omgeven door natuurstenen tegels en biedt een luxe plek voor ontspanning en verkoeling. Dankzij de directe ligging aan het terras vormt het een prachtig middelpunt van de tuin. Voor paardenliefhebbers is er een paardenstal aanwezig, met voldoende ruimte voor het houden van paarden aan huis. Daarnaast leent het perceel zich uitstekend voor het houden van kleinvee. Ook zijn er praktische bijgebouwen, zoals een charmant houten tuinhuis en extra bergingen. De lange oprit biedt ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bijzonderheden:

- Sfeervolle woonboerderij uit 1925 op ruim 1,7 ha eigen grond
- Optioneel bij te kopen aangrenzend grond van circa 1.800 m²
- Landelijke ligging met prachtig uitzicht over weilanden en natuur
- Begane grond grotendeels voorzien van vloerverwarming
- Zwembad, sauna en meerdere terrassen
- Royale leefkeuken met kookeiland
- Woonkamer met open haard en uitzicht
- 5 slaapkamers, 2 badkamers
- Serre met directe toegang vanuit slaapkamer
- Paardenstal en ruimte voor kleinvee
- 16 zonnepanelen / CV-ketel (2021) met hybride warmtepomp
- Nabij centrum Doetinchem met vele voorzieningen

de Gaarde 347 Doetinchem



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1925

Maten object

Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	17.655 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	252 m ²
Inhoud woning	1.047 m ³

Details

Ligging	Vrij uitzicht, landelijk gelegen
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Nee

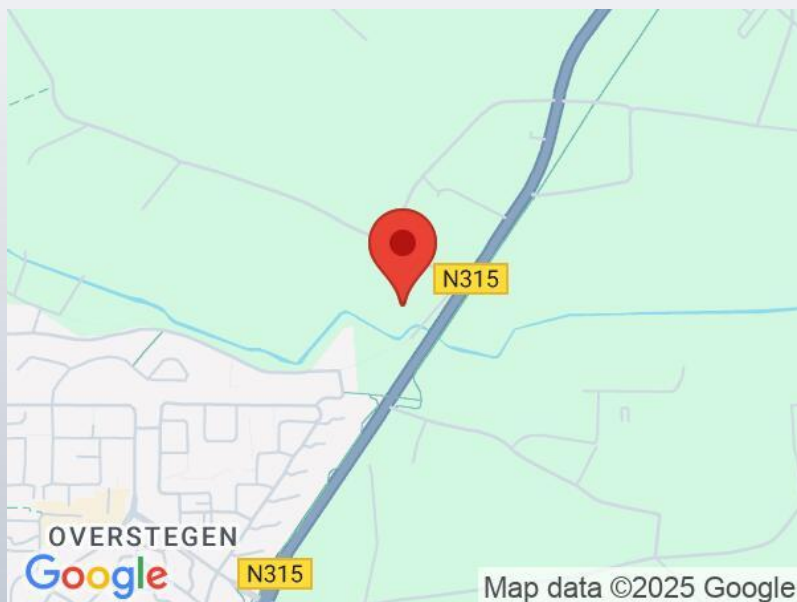
Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard, Warmtepomp
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Remeha avanta 35c
Bouwjaar C.V.-ketel	2021
Eigendom	eigendom

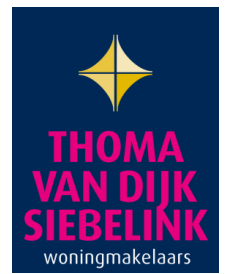
Tuin gegevens

Tuin	Tuin rondom
Hoofdtuin	Tuin rondom
Kwaliteit	Normaal

Locatie



de Gaarde 347
Doetinchem



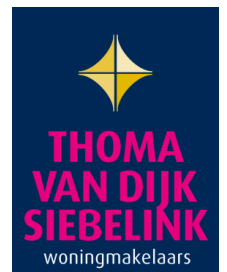
makelaars met meer...

de Gaarde 347
Doetinchem



makelaars met meer...

de Gaarde 347
Doetinchem



makelaars met meer...

de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



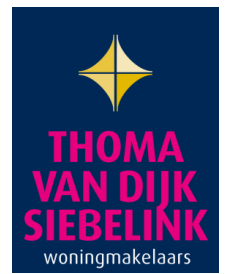
de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



makelaars met meer...

de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



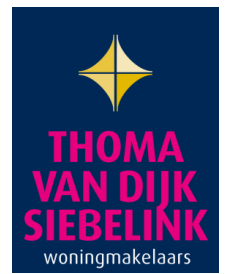
de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem

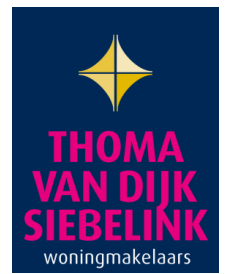


makelaars met meer...

de Gaarde 347
Doetinchem



de Gaarde 347
Doetinchem



makelaars met meer...

de Gaarde 347
Doetinchem



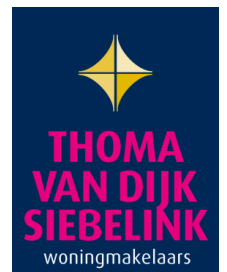
"Een huis dat helemaal bij jullie past?"

Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou

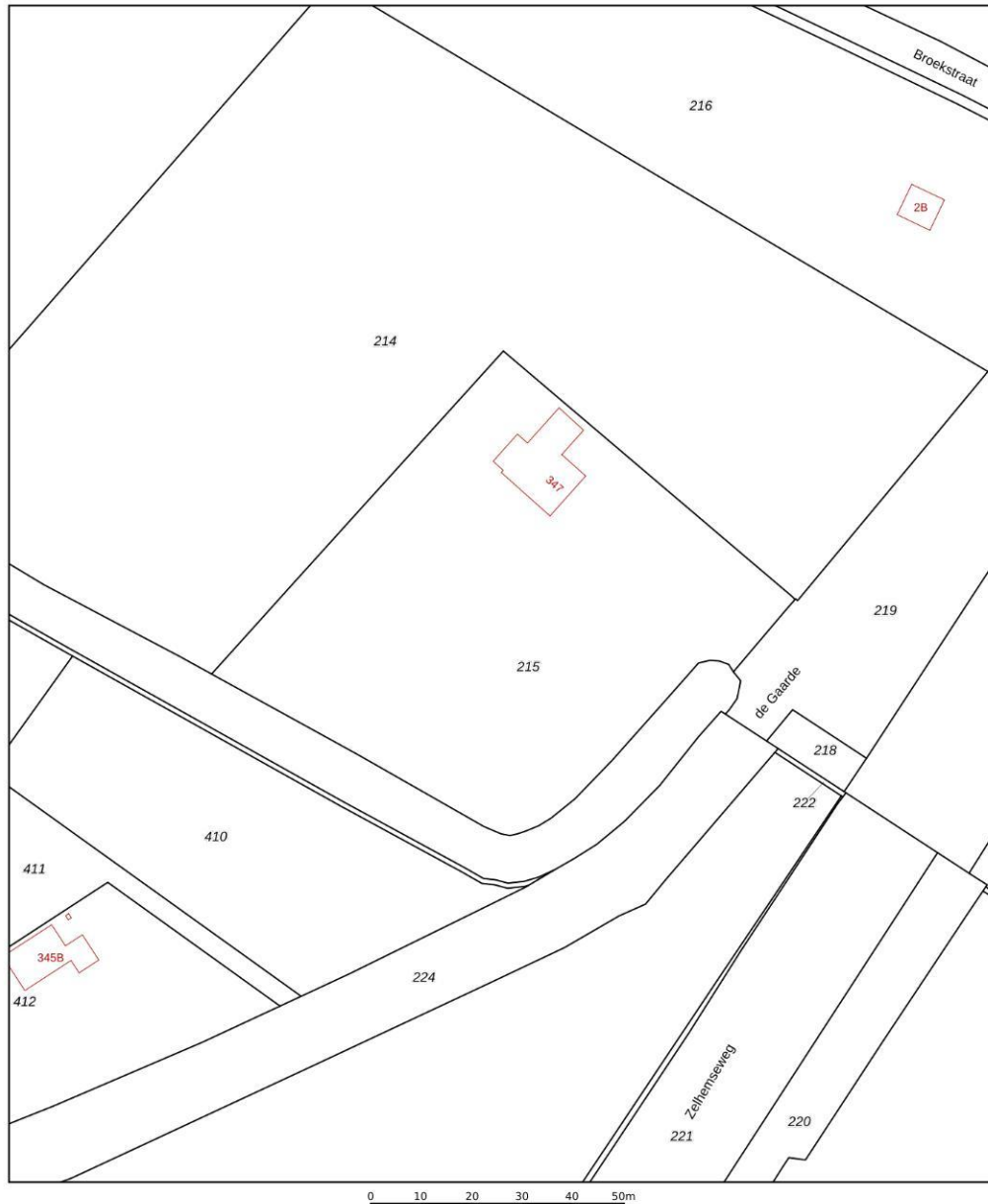


de Gaarde 347 Doetinchem

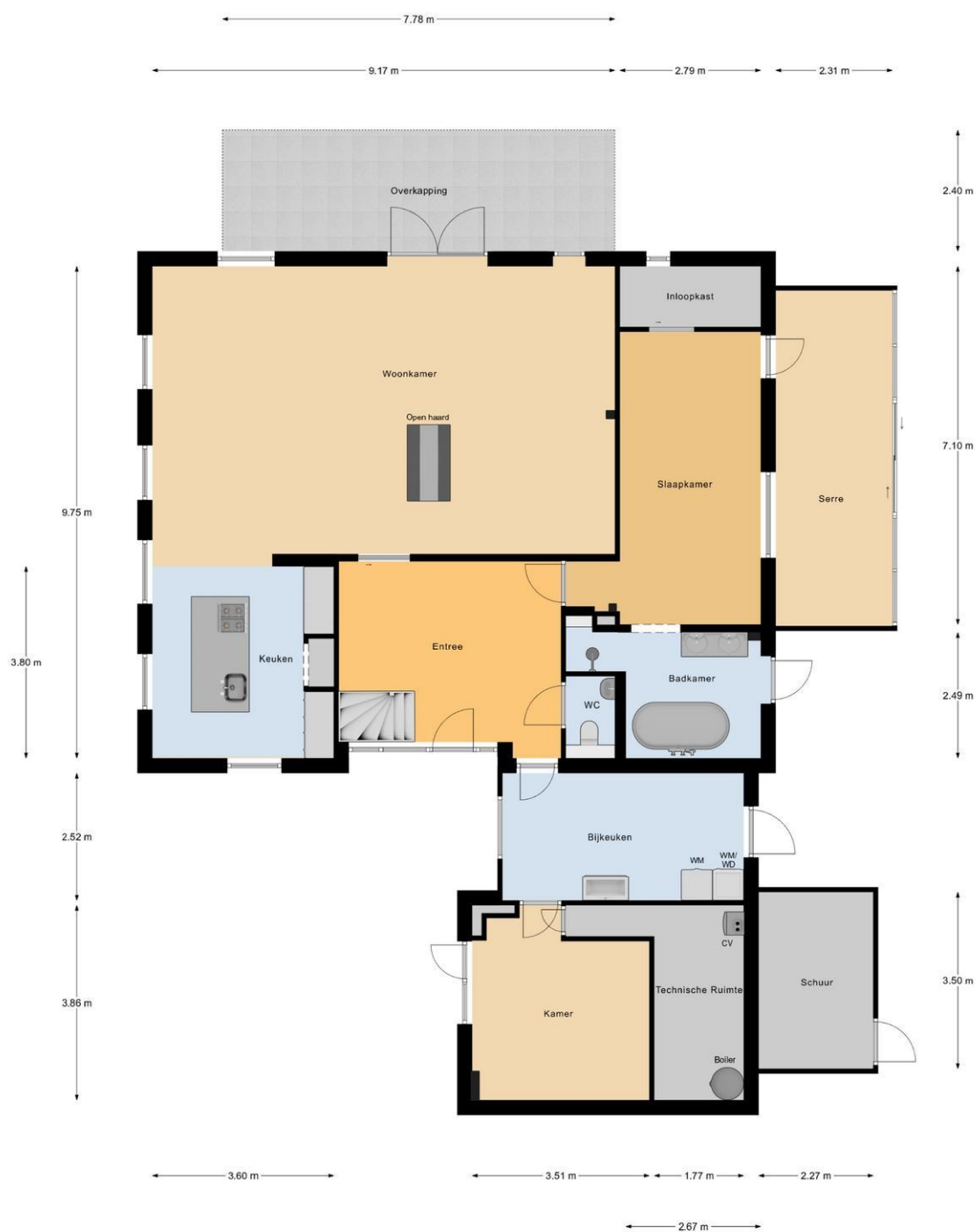


Kadastrale kaart

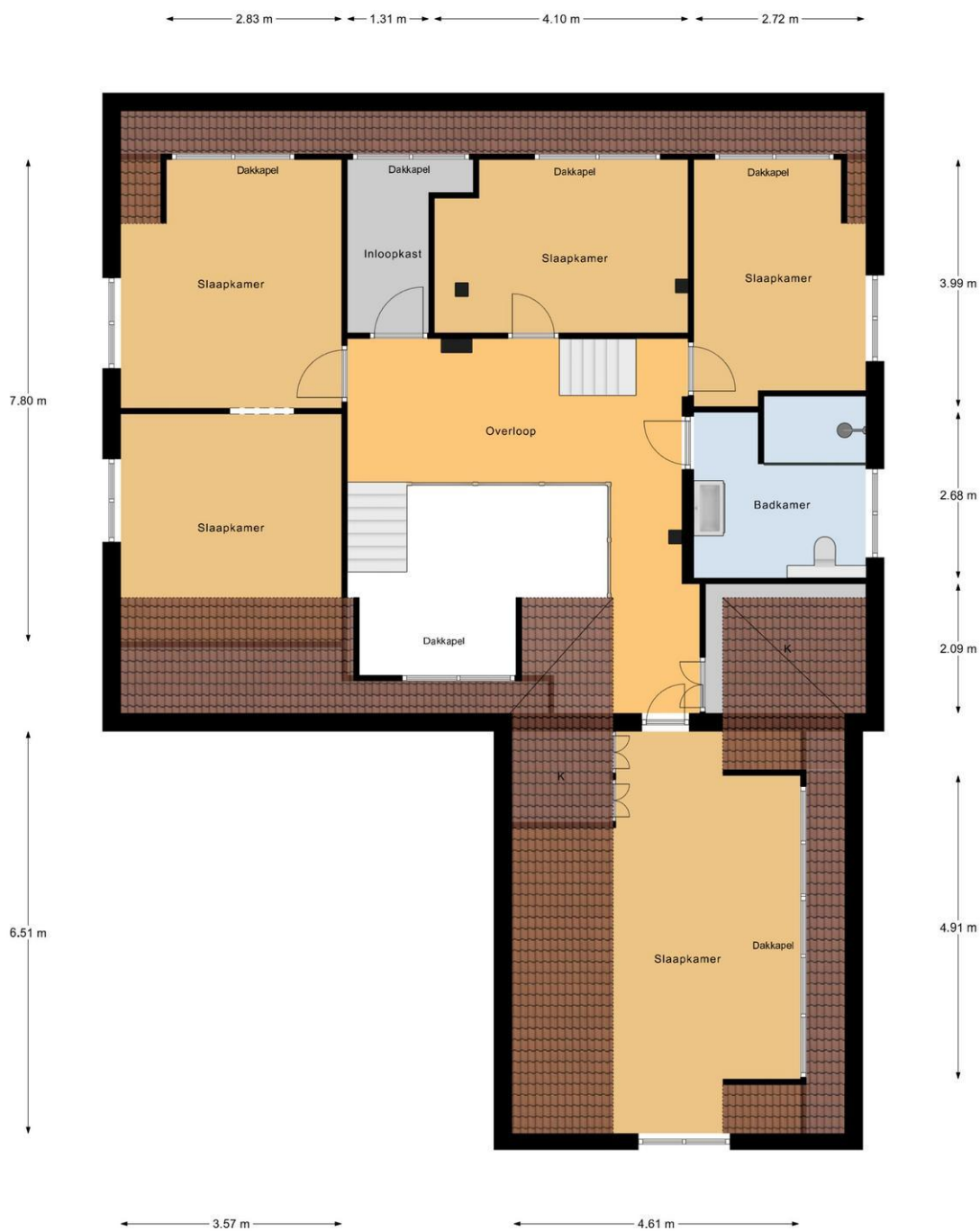
Uw referentie: ---



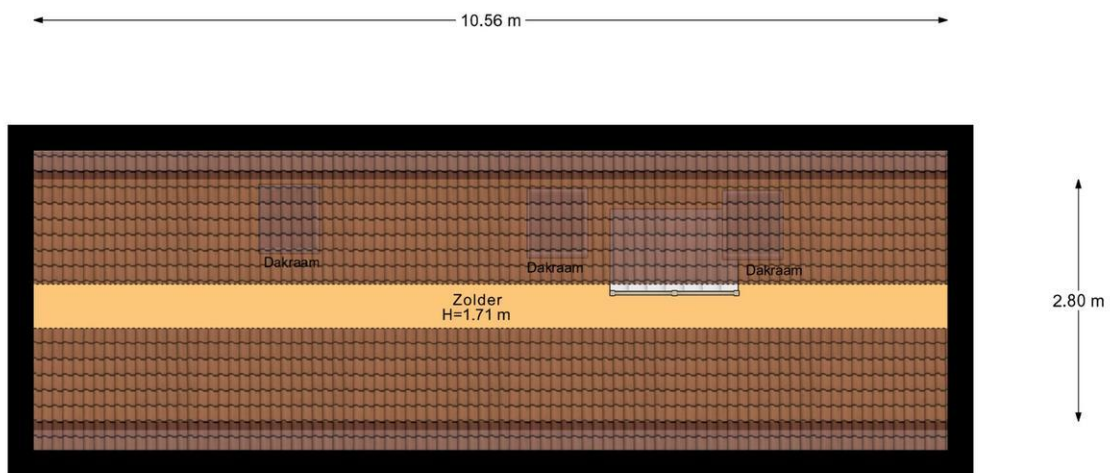
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	kadaster
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ambt-Doetinchem
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	Z
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	215
	Bebouwing		
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



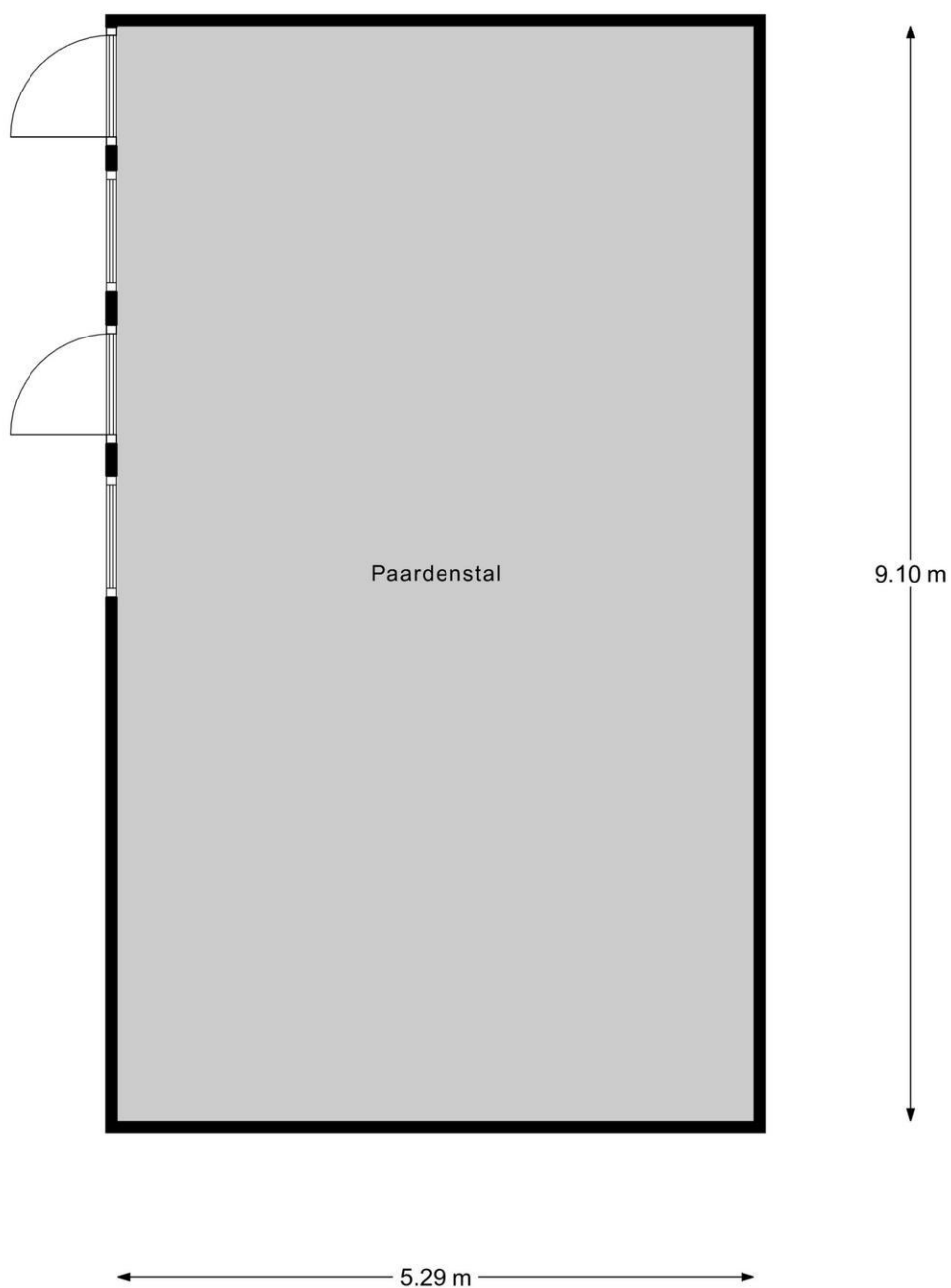
Begane Grond



1e Verdieping



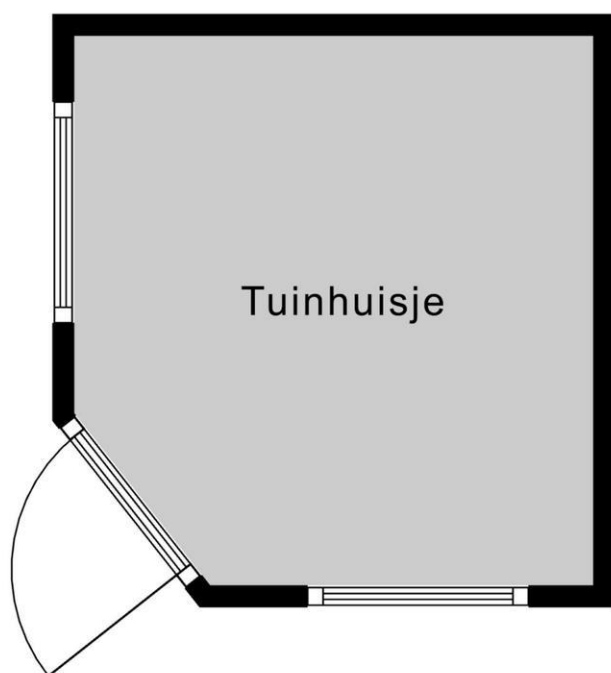
2e Verdieping



Paardenstal

de Gaarde 347
Doetinchem

← 2.35 m →



↑
2.49 m
↓

Tuinhuisje

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☒	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
– Vitrages	☐	☐	☒	☐
– Rolgordijnen	☐	☐	☒	☐
– Lamellen	☐	☐	☒	☐
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
– Parketvloer	☒	☐	☐	☐
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangsysteem	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☐	☐	☐	☒
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☐	☐	☒
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
<i>Sanitair/sauna</i>				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☐	☐	☐	☒
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
– CV-installatie	☒	☐	☐	☐
– Boiler	☐	☐	☐	☒
– Geiser	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
<i>Overig</i>				
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐

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:

Voorbereiden

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...

