



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Elzenhage 8, 7002 CH Doetinchem

Vraagprijs € 875.000,- k.k.



Omschrijving

Vrijstaande villa op toplocatie in Doetinchem

Aan de lommerrijke en geliefde Elzenhage, in een ruim opgezette villawijk aan de rand van Doetinchem, staat deze riant vrijstaande villa met een gebruiksoppervlakte wonen van maar liefst 256 m² en een perceel van 1.142 m². Een villa die niet alleen indruk maakt door zijn royale afmetingen en speelse indeling, maar vooral ook door de rust, de privacy en het weidse uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde. Aan de voorzijde kijkt u uit over een plantsoen en aan de achterzijde grenst de woning aan bosgebied. En toch staat u hier ook met zo'n 5 fietsminuten in het gezellige stadscentrum van Doetinchem.

De woning is gebouwd in 1973 en in de loop der jaren met zorg onderhouden en gemoderniseerd. De villa beschikt over een royale inpandige garage (souterrain), een comfortabele slaap- en badkamer op de begane grond, 25 zonnepanelen (geplaatst eind 2021), een wellnessruimte in de achtertuin met saunacabine en jacuzzi én een tweede wooneenheid. Dit maakt het object bij uitstek geschikt voor inwoning, mantelzorg of een praktijk of kantoor aan huis.

Een warm en uitnodigend leefhuis voor wie op zoek is naar comfort, ruimte en vrijheid – op een van de mooiste plekken van Doetinchem.

Indeling

Souterrain

De woning beschikt over een zeer ruime onderverdieping met een cv-ruimte, twee grote bergingen en een inpandige garage met elektrische roldeur. Ideaal voor hobby's, opslag of het veilig parkeren van uw auto.

Begane grond

Bij binnenkomst valt meteen de ruimtelijkheid op. De entree biedt toegang tot de garderobe en een nette toiletruimte. De royale living is verdeeld over twee niveaus, met aan de tuinzijde een eetkamer en aan de voorzijde een lichte zitkamer met pelletkachel, hoge plafonds en prachtig uitzicht over het plantsoen.

Centraal in de leefruimte bevindt zich een sfeervolle haardpartij die aan twee zijden te stoken is en de eet- en zitkamer op warme wijze verbindt.

De moderne open keuken (2020) is geplaatst in een hoekopstelling met barretje en is uitgerust met o.a. een inductiekookplaat, afzuiging, vaatwasser en kokend water kraan alsmede een apparatenwand met oven, magnetron, koelkast en een praktische apothekerskast.

Aansluitend aan de keuken ligt de bijkeuken met wasmachineaansluiting (verwerkt in een vaste kastenwand) en een achterentree.

Ook op deze verdieping, bereikbaar vanuit de hal, de royale ouderslaapkamer met vaste kastenwand, openslaande deur naar de tuin en een ensuite badkamer met ligbad, douche, toilet en dubbel wastafelmeubel.

De begane grondvloer is grotendeels voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping

Vanuit de zitkamer leidt een trap naar een verrassende entresol (ca. 38 m²) met open haard en veel lichtinval dankzij dubbele dakramen – perfect als werkkamer, speelruimte of extra slaapkamer(s). Verder bevinden zich hier nog twee slaapkamers, een badkamer met douche en wastafel, een separate toiletruimte en een bergzolder.

Separate tweede wooneenheid

Begane grond:

Eigen entree/hal, nette keuken met gaskookplaat, oven, afzuigkap en aansluiting voor wasmachine of vaatwasser, zitkamer met pelletkachel en schuifpui naar het terras, eethoek met vaste kast en een badkamer met douche, wastafelmeubel en toilet.

Verdieping:

Overloop met toegang tot twee slaapkamers, beiden voorzien van vaste kasten.

Deze tweede wooneenheid biedt mogelijkheden voor inwoning, mantelzorg, gastenverblijf of een bedrijf aan huis.

Buitenruimte

De woning is omgeven door een fantastische, brede achtertuin op het zuidoosten. Hier geniet u de hele dag door van zon, rust en volledige privacy. De tuin grenst direct aan een bosgebied, wat niet alleen zorgt voor een groene, natuurlijke achtergrond, maar ook voor een gevoel van vrijheid en beschutting.

De buitenruimte is veelzijdig ingericht met meerdere terrassen, een speel-/sportveld en moestuinbakken. In 2020 zijn er twee vrijstaande bijgebouwen geplaatst, elk bestaande uit een schuur met aansluitende overkapping. Eén van deze bijgebouwen is ingericht als wellnessruimte (met saunacabine en jacuzzi) – een heerlijke plek om tot rust te komen in eigen tuin.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit, waar meerdere auto's comfortabel op eigen terrein geparkeerd kunnen worden.

Bijzonderheden

- Gelegen op een unieke locatie aan de rand van Doetinchem, in een rustige, groene en ruim opgezette wijk
- Directe aansluiting op natuurgebied: achtertuin grenst aan bos
- Volledig separate tweede wooneenheid
- Inpandige garage en ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein
- 25 zonnepanelen geplaatst eind 2021, voor een duurzame energievoorziening
- Wellnessruimte in de tuin met sauna en jacuzzi (2020)
- Verwarming via cv-ketel en warm water via 150-liter boiler (bj 2020)
- Spouwmuren nageïsoleerd, grotendeels voorzien van dubbel glas
- Bouwkundig rapport aanwezig

Bent u op zoek naar een royaal en sfeervol huis met eindeloos veel mogelijkheden, op een rustige en toch goed bereikbare plek? Dan is Elzenhage 8 een buitenkans. Deze villa is meer dan alleen een huis – het is een unieke woonbeleving.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging. We laten u deze bijzondere plek graag met eigen ogen ervaren.

Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1973

Maten object

Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	1.142 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	256 m ²
Inhoud woning	1.220 m ³

Details

Ligging	Aan bosrand, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Keurmerken	Bouwkundige Keuring
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Kabel	Nee

Energie

Energie label	C
---------------	---

Isolatie

Dakisolatie,
Muurisolatie,
Gedeeltelijk dubbel glas
C.V.-Ketel, Open haard,
Vloerverwarming gedeeltelijk,
Pelletkachel
Elektrische boiler eigendom
Remeha Quinta 2012 eigendom

Verwarming

Warmwater

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

Tuin gegevens

Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuint, tuin rondom
Tuin diepte (cm)	950
Tuin breedte (cm)	5.000
Tuin oppervlakte (m ²)	475
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Oost, Zuid
Kwaliteit	Normaal

Locatie



Elzenhage 8
Doetinchem



makelaars met meer...

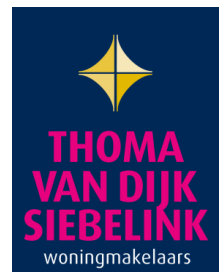
Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



makelaars met meer...

Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem







Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8 Doetinchem



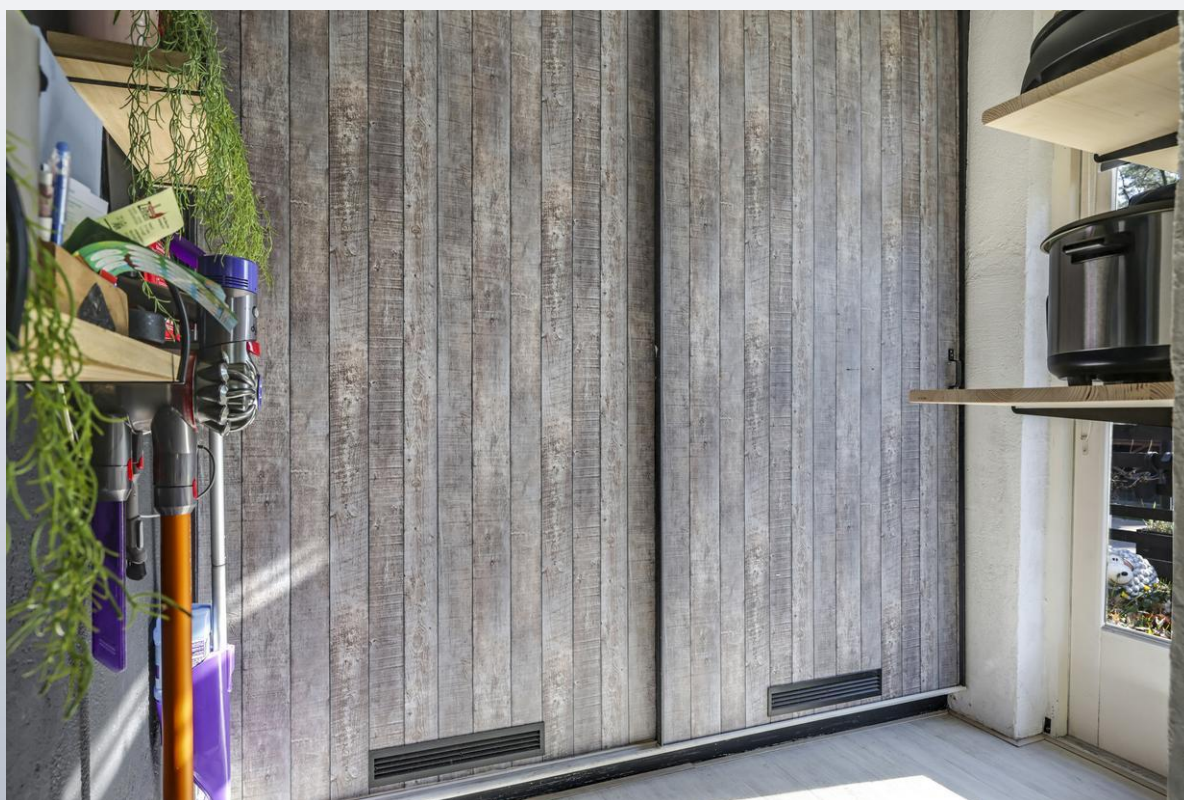
Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8 Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem





Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



makelaars met meer...

Elzenhage 8
Doetinchem



makelaars met meer...

Elzenhage 8 Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem





Elzenhage 8
Doetinchem



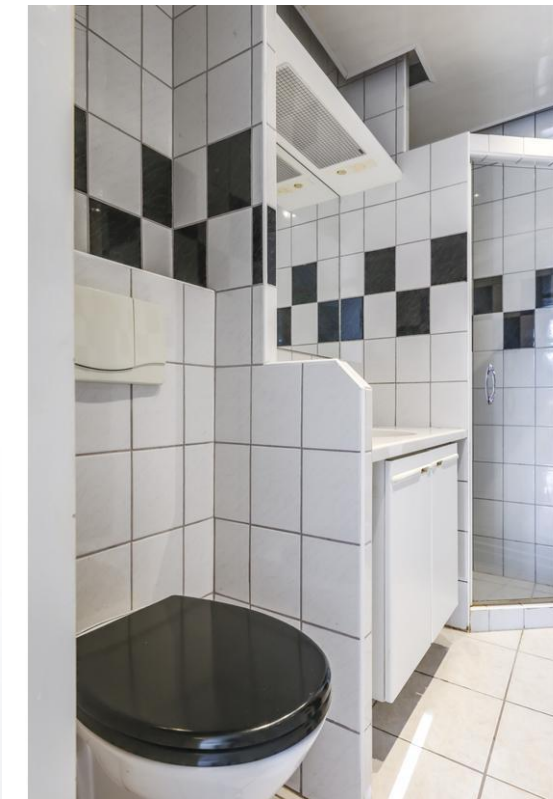
Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8 Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8 Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



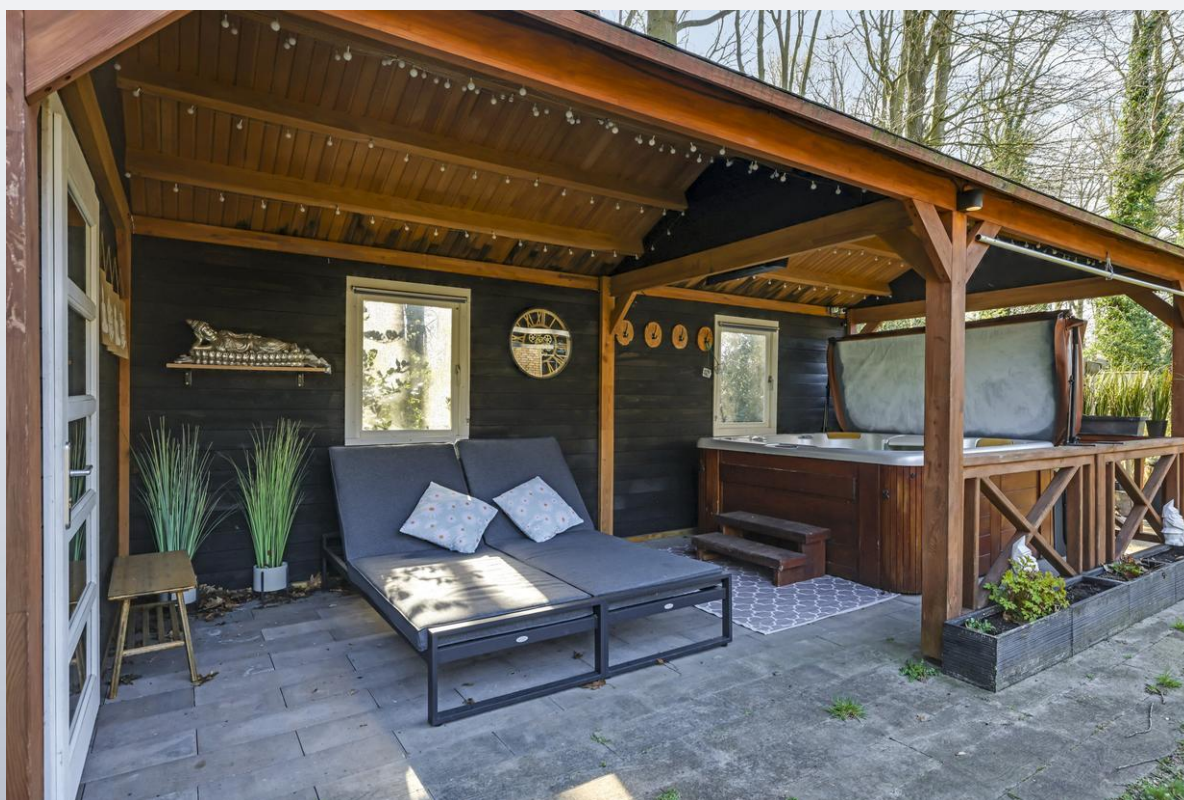
Elzenhage 8 Doetinchem



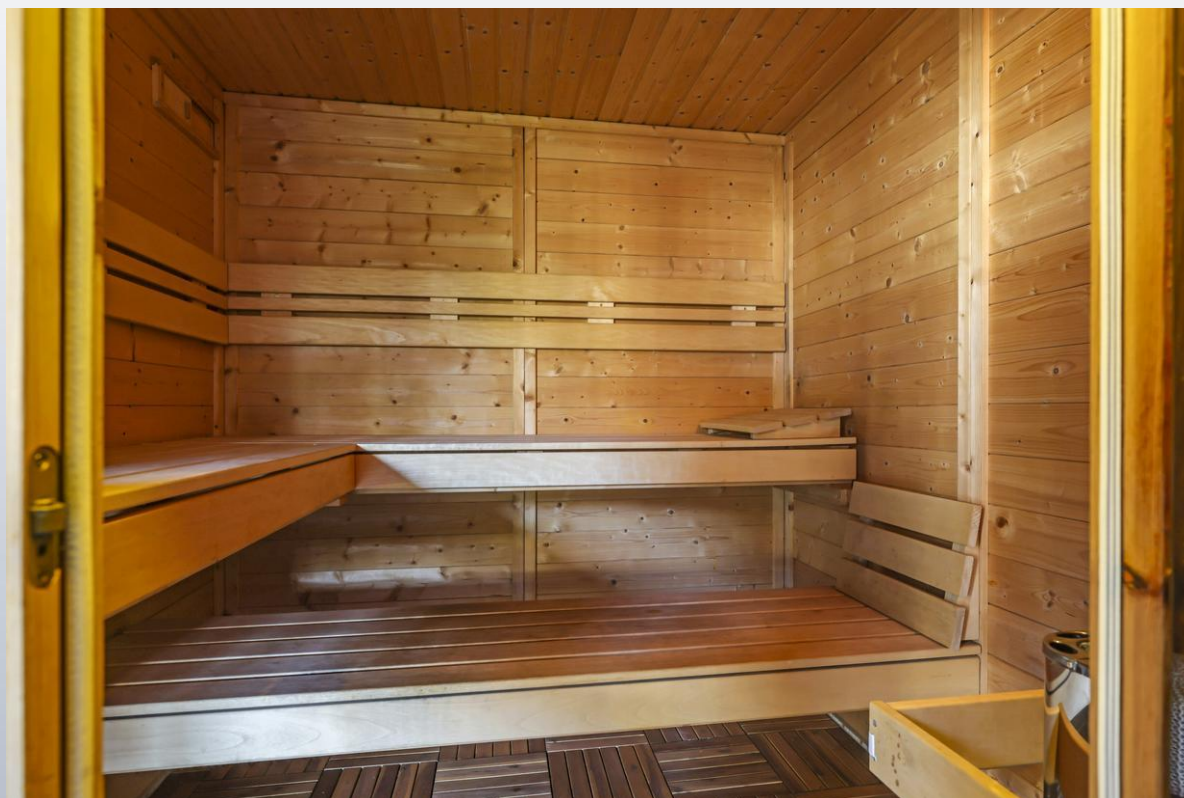
Elzenhage 8 Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8 Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



makelaars met meer...

Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



Elzenhage 8 Doetinchem



Elzenhage 8
Doetinchem



"Een huis dat helemaal bij jullie past?"

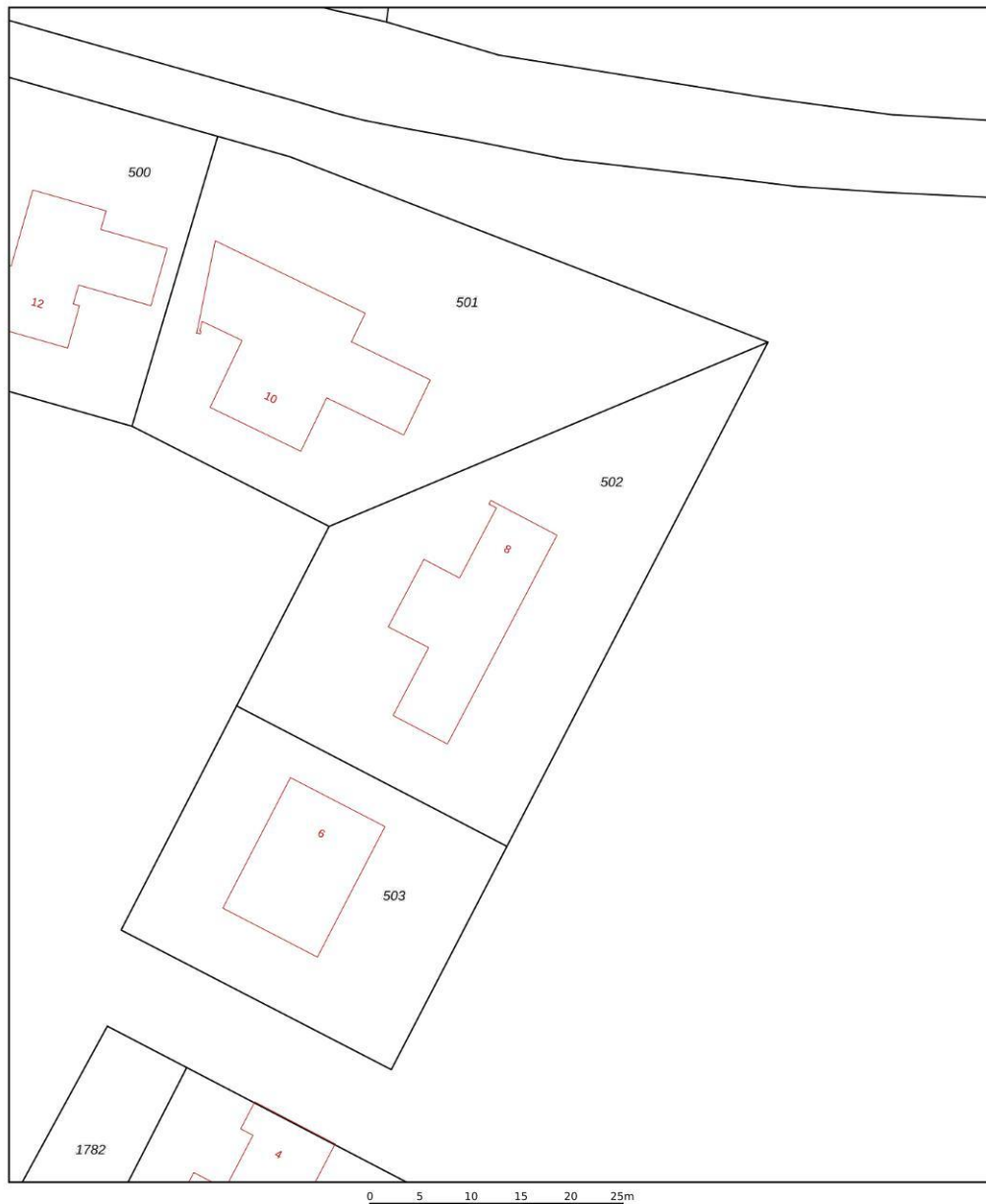
Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ambt-Doetinchem
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	N
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	502
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 maart 2025 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.			



Elzenhage 8
Doetinchem





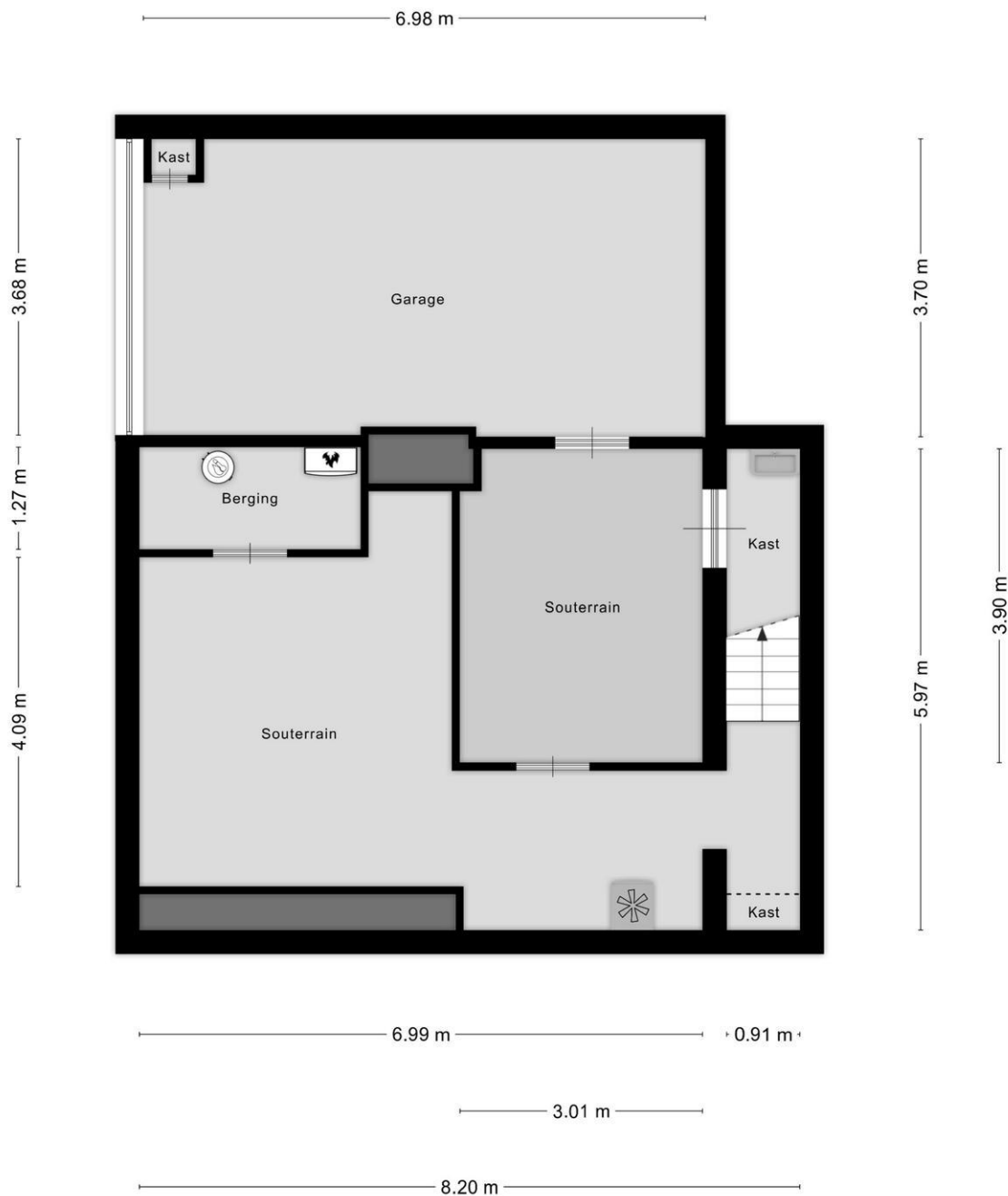
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Elzenhage 8 Doetinchem

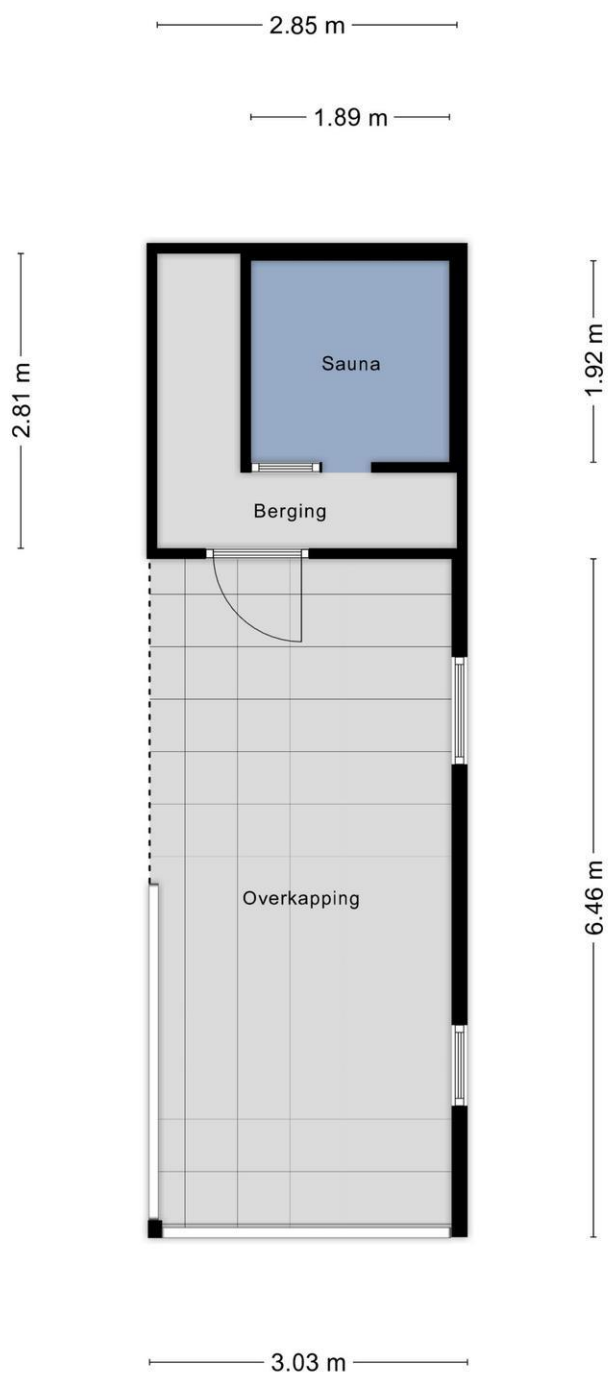


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

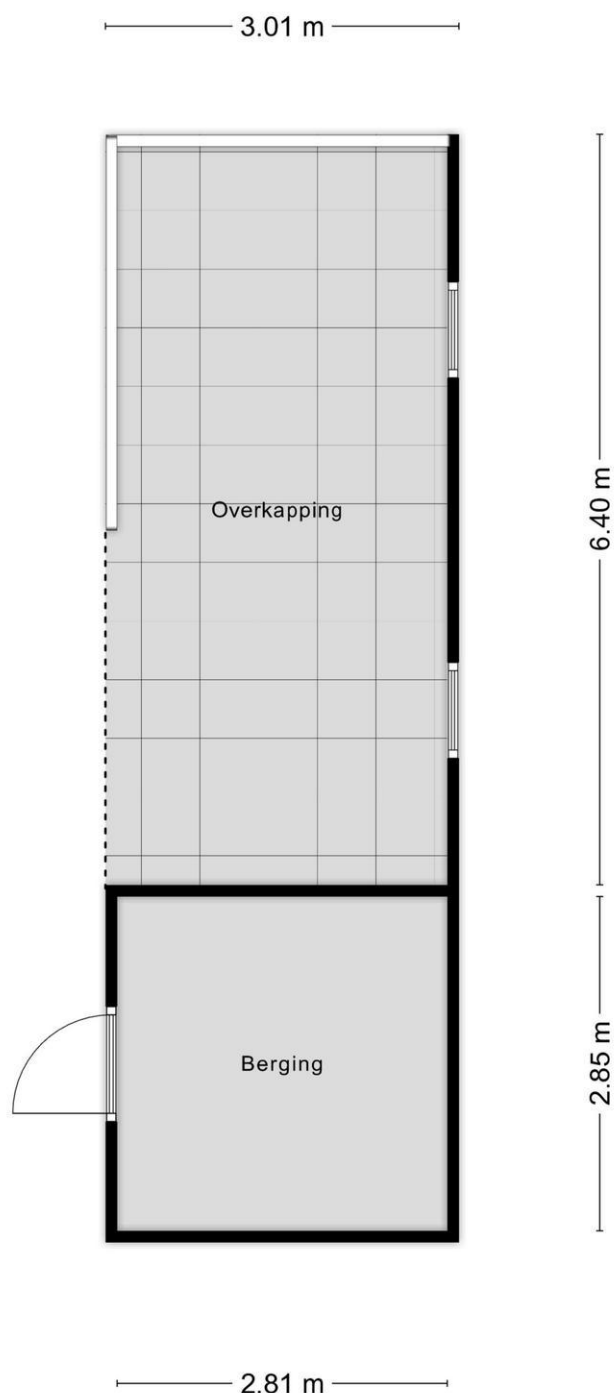
Elzenhage 8 Doetinchem



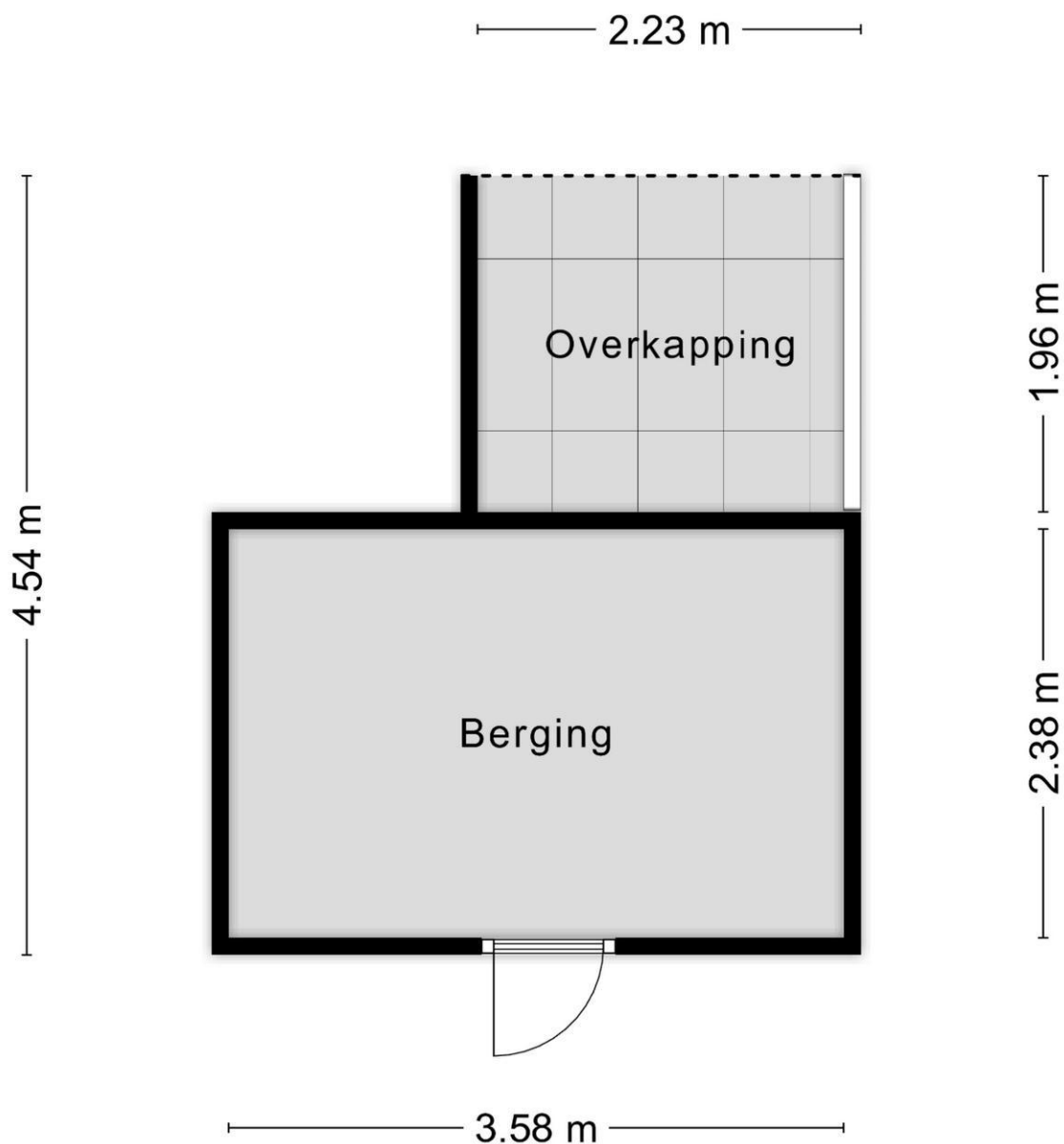
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

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:				
– Inbouwkasten	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
– PVC vloer	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				

Algemene informatie

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– Eetkamertafel	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
------------------------------	-------------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:

– Kookplaat	☒	☐	☐	☐
– (Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Magnetron	☐	☐	☐	☒
– Oven	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vriezer	☐	☒	☐	☐
– Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
– Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
– Quooker	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
– Losse apparaten	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Keukenaccessoires, te weten:

–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:

– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Badkamer met de volgende toebehoren:

– Ligbad	☒	☐	☐	☐
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐

Algemene informatie

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
– Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
– Losse artikelen	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Jacuzzi	☒	☐	☐	☐
<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	☐	☐	☐	☒

Algemene informatie

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Sommige losse plantenbakken	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Losse verlichting	☐	☒	☐	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☒	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Trampoline	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
– (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
– Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
– Tuinhuis met wellness	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Overig

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	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐

Bijlage(n) over te nemen contracten:

–	
–	

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 & 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...

