



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Paul Krugerlaan 43, 7001 DG
Doetinchem

Vraagprijs € 475.000,- k.k.



Omschrijving

Ruimte, rust én nabij het centrum wonen? Het kan aan de Paul Krugerlaan 43 in Doetinchem!

Gelegen aan een van de mooiste lanen van Doetinchem, omzoomd door statige bomen en op loopafstand van het bruisende stadscentrum, ligt deze royale twee-onder-een-kapwoning met garage, serre en oprit op eigen terrein. De woning beschikt over een woonoppervlakte van maar liefst 154 m² en is gelegen op een perceel van 305 m². Met momenteel twee royale slaapkamers én volop mogelijkheden om dit aantal uit te breiden naar vijf, is dit een ideale woning voor wie ruimte zoekt – nu én in de toekomst.

Wat deze woning extra aantrekkelijk maakt, is de combinatie van karakter, comfort en uitbreidingspotentieel. De gashaard in de woonkamer zorgt voor sfeer, de serre aan de achterzijde biedt een fijne overgang naar de tuin, en dankzij energielabel B woon je hier ook nog eens met een gerust hart als het gaat om duurzaamheid.

Centrale ligging met het centrum om de hoek

De Paul Krugerlaan is een rustige, lommerrijke straat die bekend staat om haar karaktervolle woningen en groene uitstraling. De ligging is ideaal: op loopafstand van het gezellige stadscentrum van Doetinchem met winkels, restaurants, theater Amphion en het station. Daarnaast zijn scholen, sportverenigingen en uitvalswegen richting Arnhem en de rest van de Achterhoek binnen enkele minuten bereikbaar. Een perfecte combinatie van wonen in het groen én dichtbij alle voorzieningen.

Indeling van de woning

Begane grond

Via de ruime oprit en verzorgde voortuin bereik je de entree van de woning. In de ontvangsthall bevinden zich het toilet, de trapopgang en toegang tot zowel de woonkamer als de garage. De lichte, U-vormige woonkamer is voorzien van een sfeervolle gashaard en biedt voldoende ruimte voor een royale zithoek en een aparte eethoek. De open keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur en staat in directe verbinding met de aangebouwde serre. Deze serre is een heerlijke plek om in elk seizoen van de tuin te genieten en biedt toegang tot zowel de achtertuin als de garage.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een aparte wasruimte en een moderne badkamer uit 2017 met inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet. De huidige slaapkamers zijn royaal van opzet en kunnen relatief eenvoudig worden opgedeeld, waarmee vier volwaardige slaapkamers op deze verdieping mogelijk zijn.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping: een open zolderruimte met dakkapel en cv-opstelling. Deze ruimte leent zich uitstekend voor het realiseren van een extra slaapkamer of werkkamer, waarmee het totaal op vijf slaapkamers kan komen.

Paul Krugerlaan 43

Doetinchem



Buitenruimte

Aan de voorzijde is er een royale oprit met ruimte voor meerdere auto's. De achtertuin is zowel via de serre als via een eigen achterom bereikbaar. Dankzij het pad langs de garage is de tuin praktisch bereikbaar, ideaal voor bijvoorbeeld fietsen, klinko's of tuinmaterialen. De achtertuin heeft een moderne uitstraling, is fraai aangelegd en biedt volop privacy – een fijne plek om in alle rust te ontspannen of te genieten van het buitenleven.

Bijzonderheden op een rij:

- Twee-onder-een-kapwoning met garage en serre
- Gelegen aan een rustige, groene laan nabij het centrum van Doetinchem
- 2 royale slaapkamers, mogelijkheid tot het creëren van 5 slaapkamers
- Moderne badkamer (2017) en aparte wasruimte
- Energielabel B
- Woonoppervlakte: 154 m²
- Perceeloppervlakte: 305 m²
- Eigen oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's
- Gashaard in woonkamer
- Serre met toegang tot de tuin en garage
- Zolder met vaste trap en veel potentie

Benieuwd naar wat deze ruime woning op toplocatie voor jou kan betekenen? Maak een afspraak en kom het zelf ervaren. Paul Krugerlaan 43 biedt alle ruimte om er jouw droomhuis van te maken!

Paul Krugerlaan 43 Doetinchem



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1991

Maten object

Aantal kamers	3 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	305 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	154 m ²
Inhoud woning	597 m ³

Details

Ligging	In woonwijk
Kabel	Nee

Energie

Energielabel	B
--------------	---

Isolatie

Dakisolatie,
Muurisolatie,
Vloerisolatie
C.V.-Ketel
C.V.-Ketel
Vaillant
2016
eigendom

Verwarming

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

Tuin gegevens

Tuin
Tuin diepte (cm)
Tuin breedte (cm)
Tuin oppervlakte (m²)
Hoofdtuin
Positie
Kwaliteit

Achtertuint, voortuin
750
986
74
Achtertuint
Noord, Oost
Fraai aangelegd

Locatie



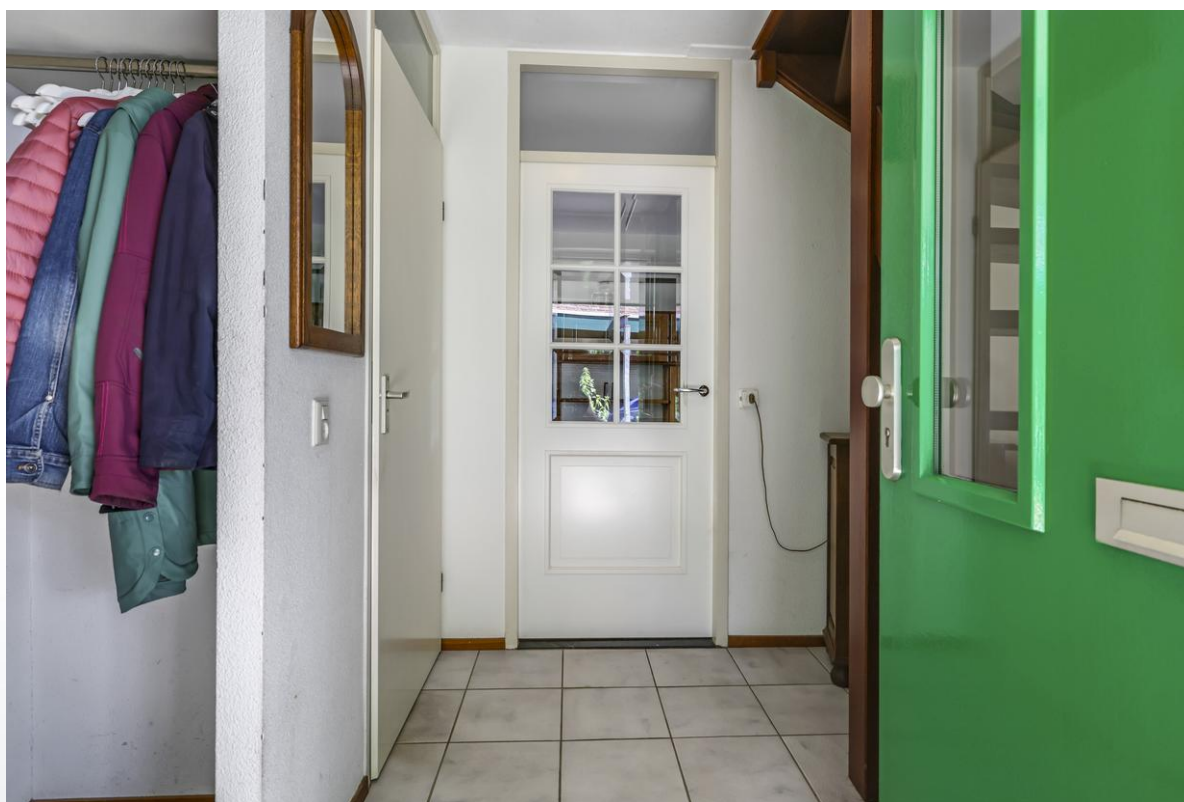
Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



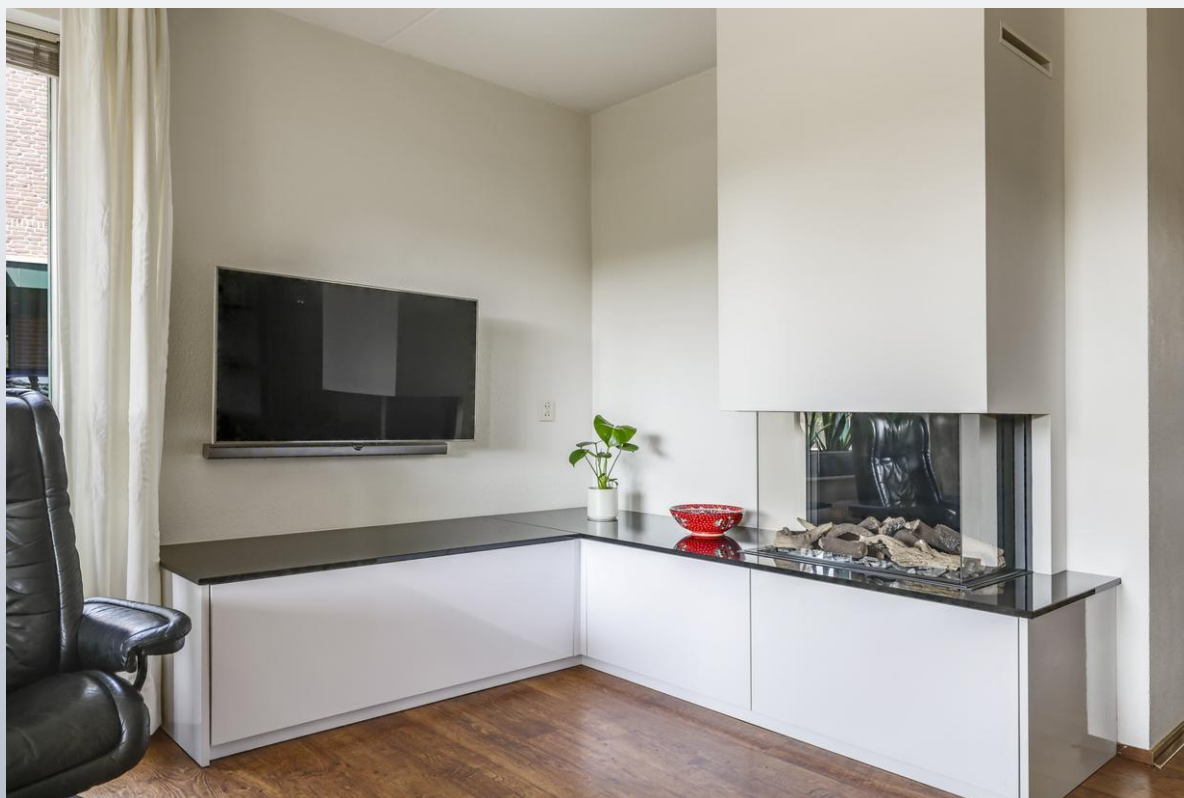
Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



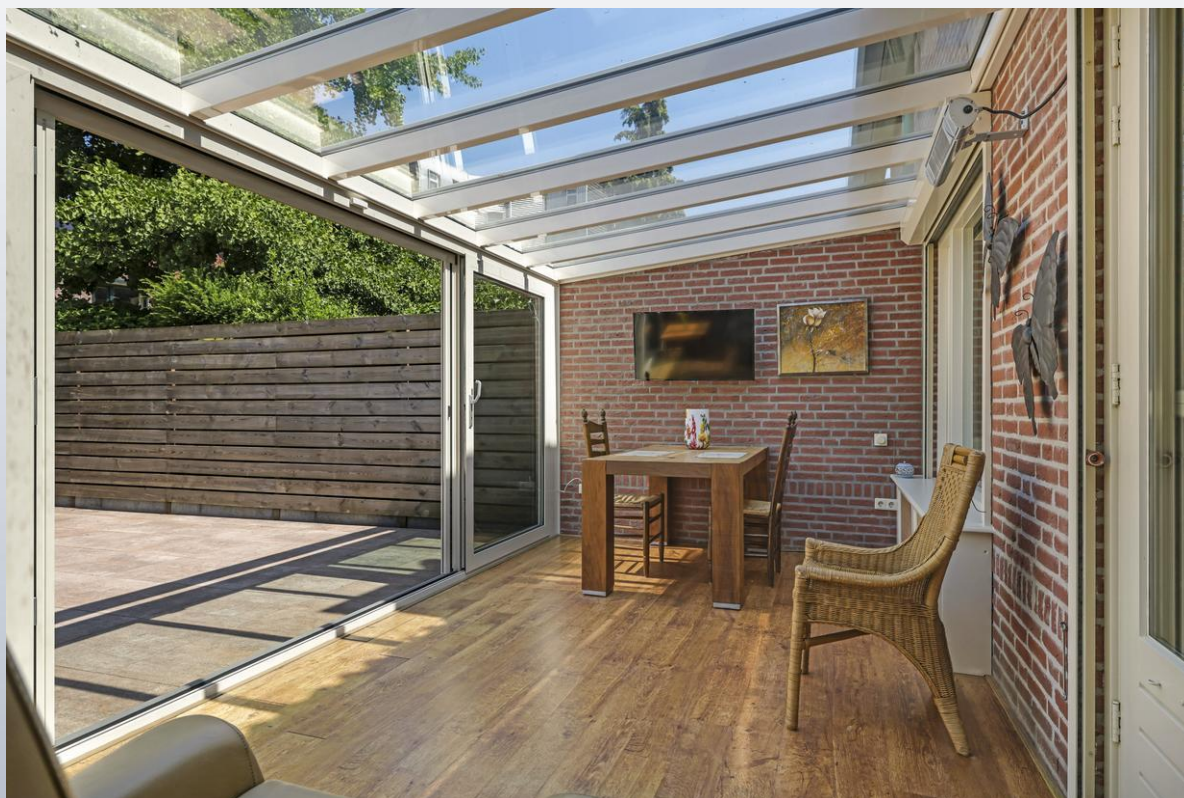
makelaars met meer...

Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



makelaars met meer...

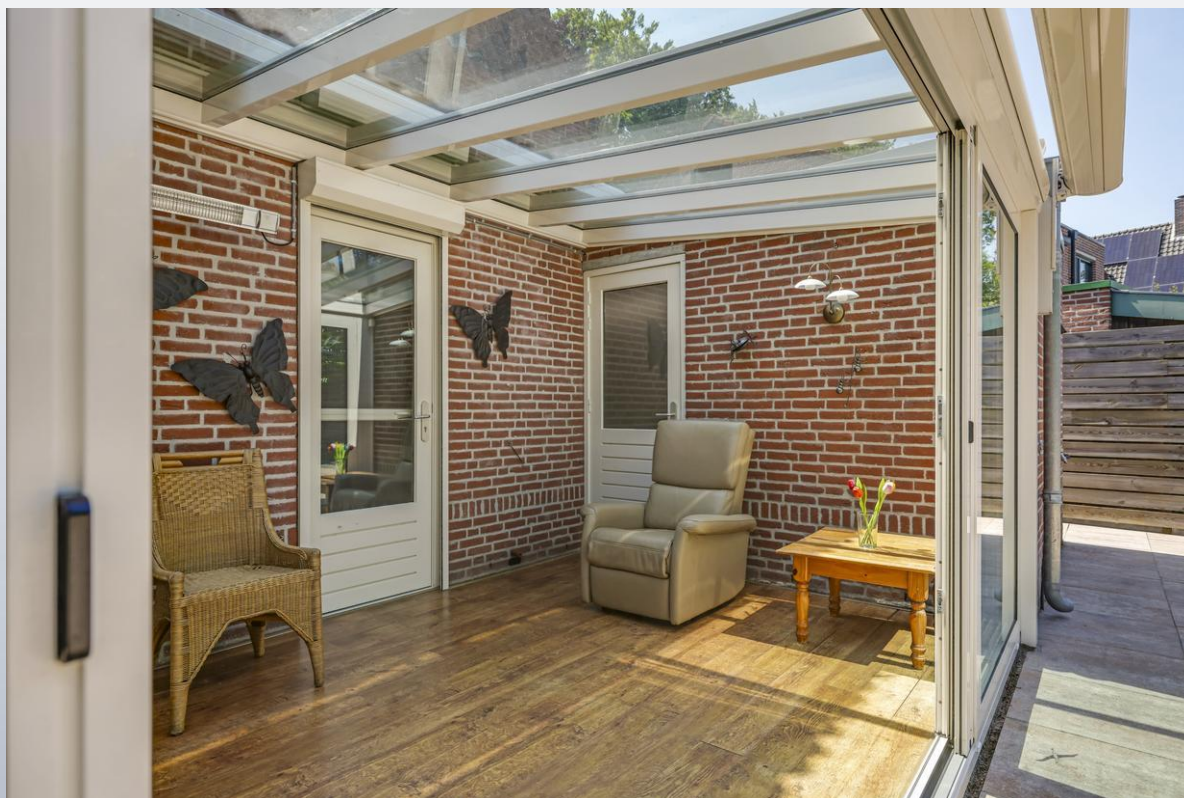
Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



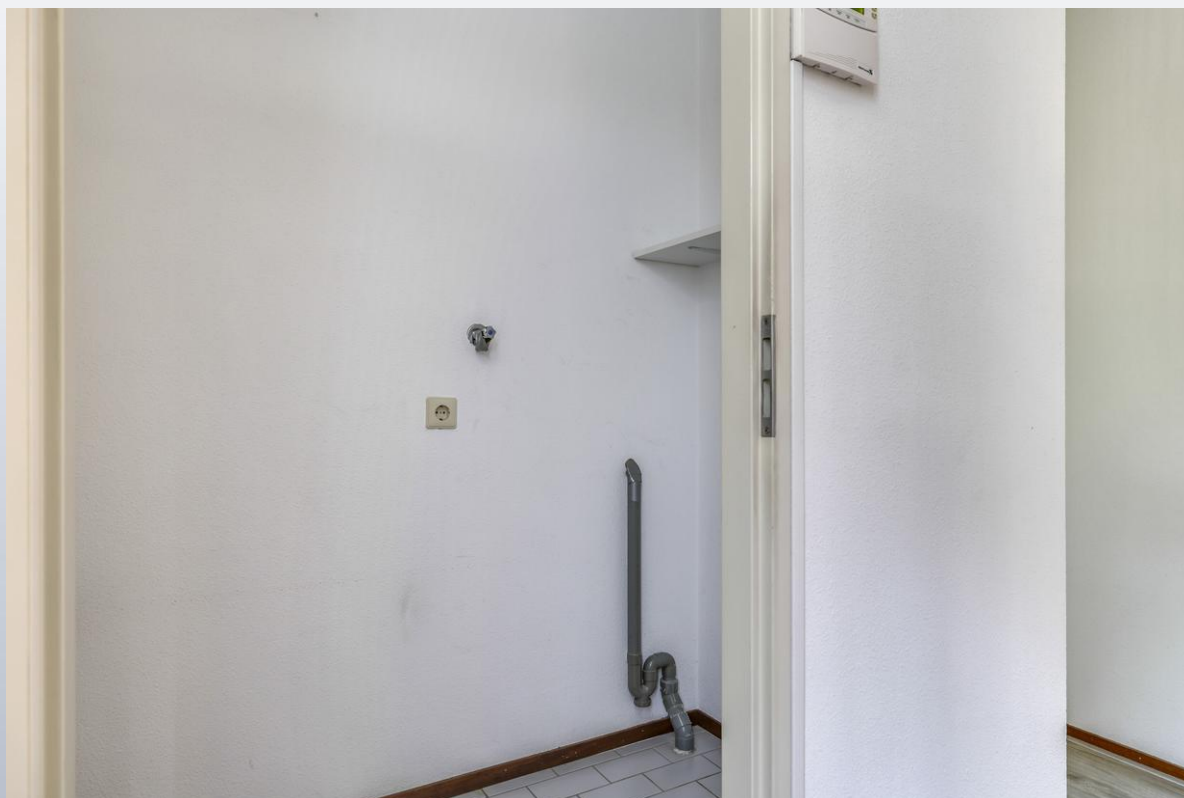
Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



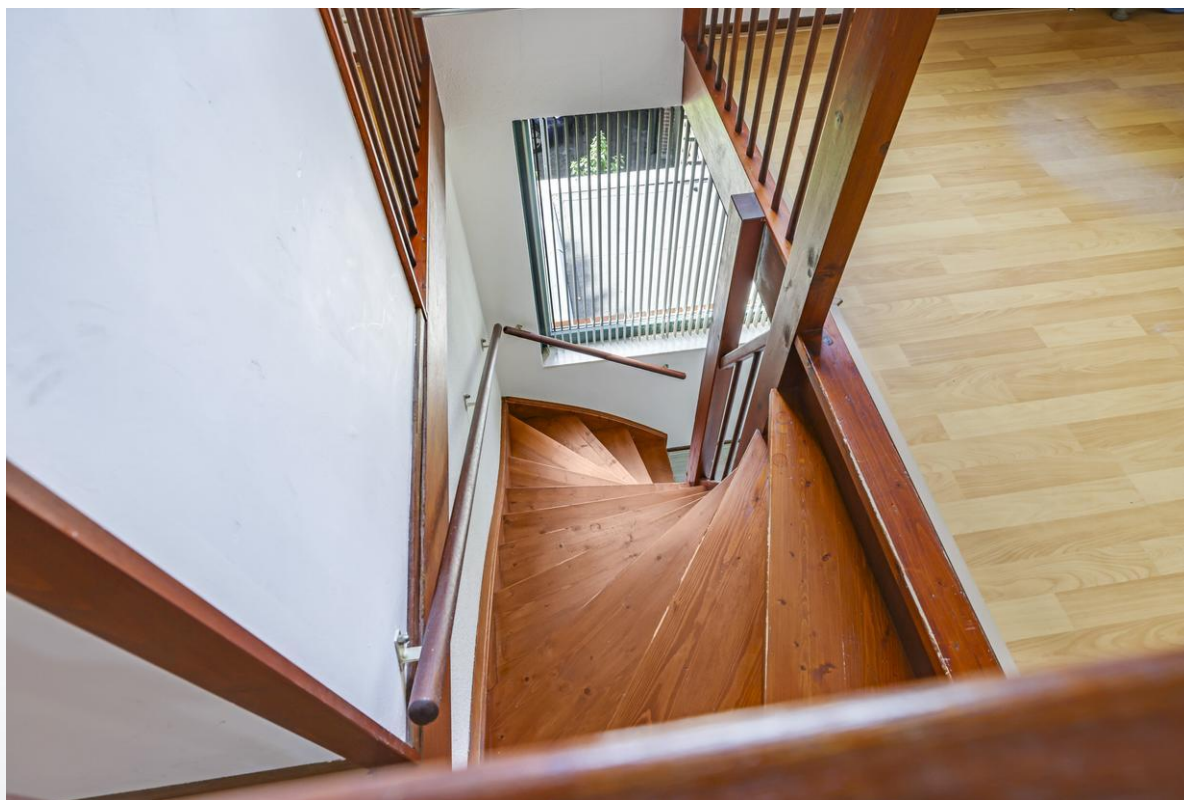
Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem

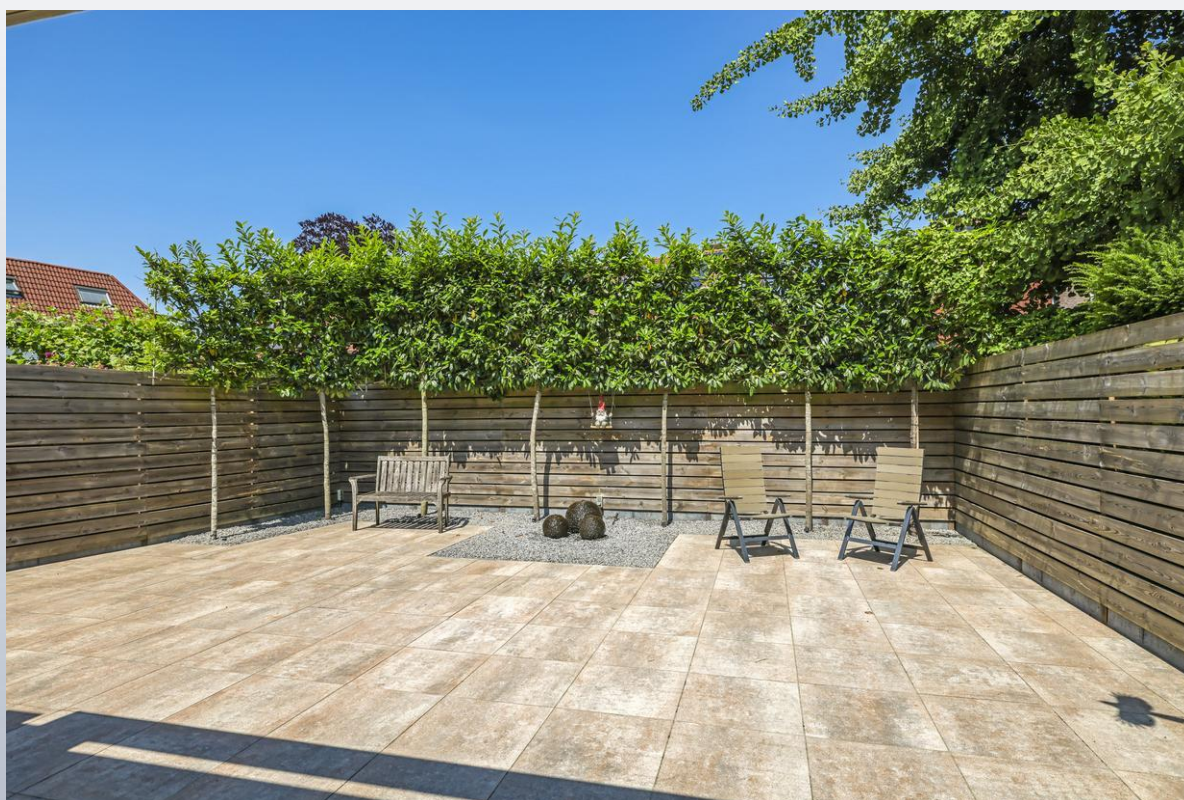


makelaars met meer...

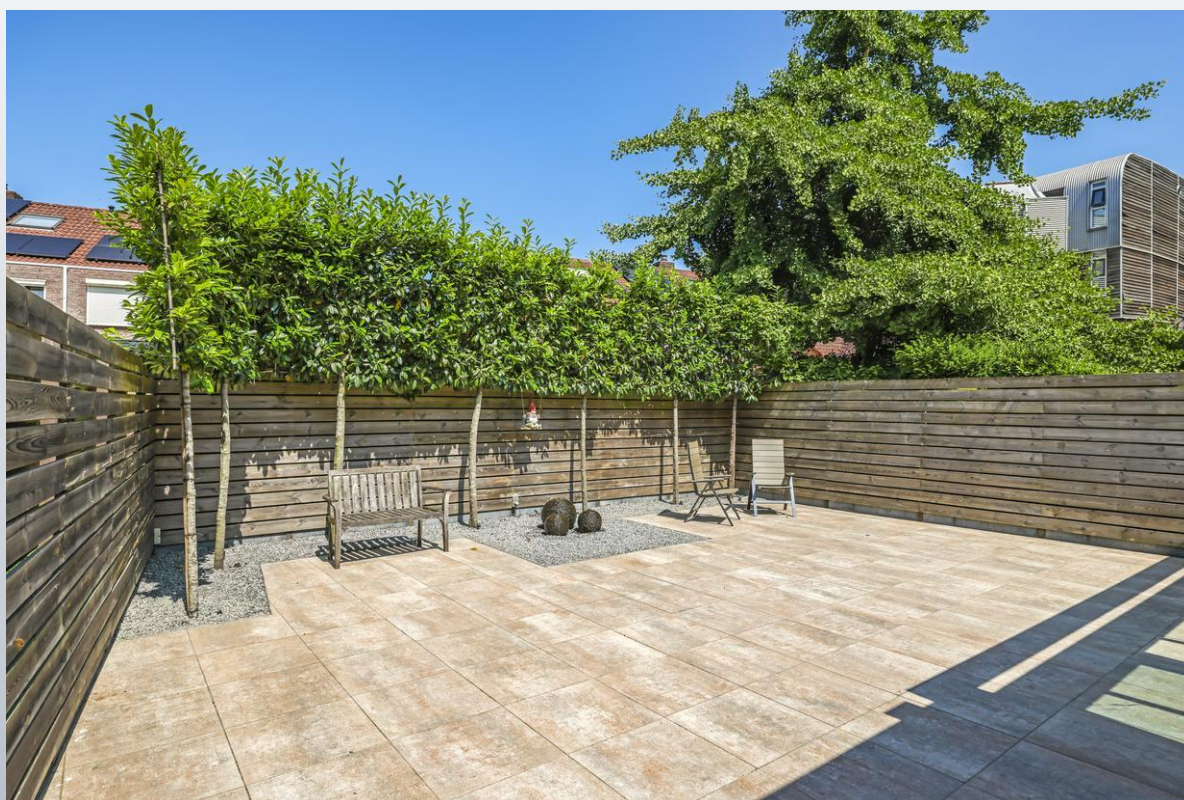
Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



**Vergroot je
kans op succes!**

Kies voor een
NVM-aankoopmakelaar.



Zeker weten.



makelaars met meer...

Paul Krugerlaan 43 Doetinchem



Kadastrale kaart

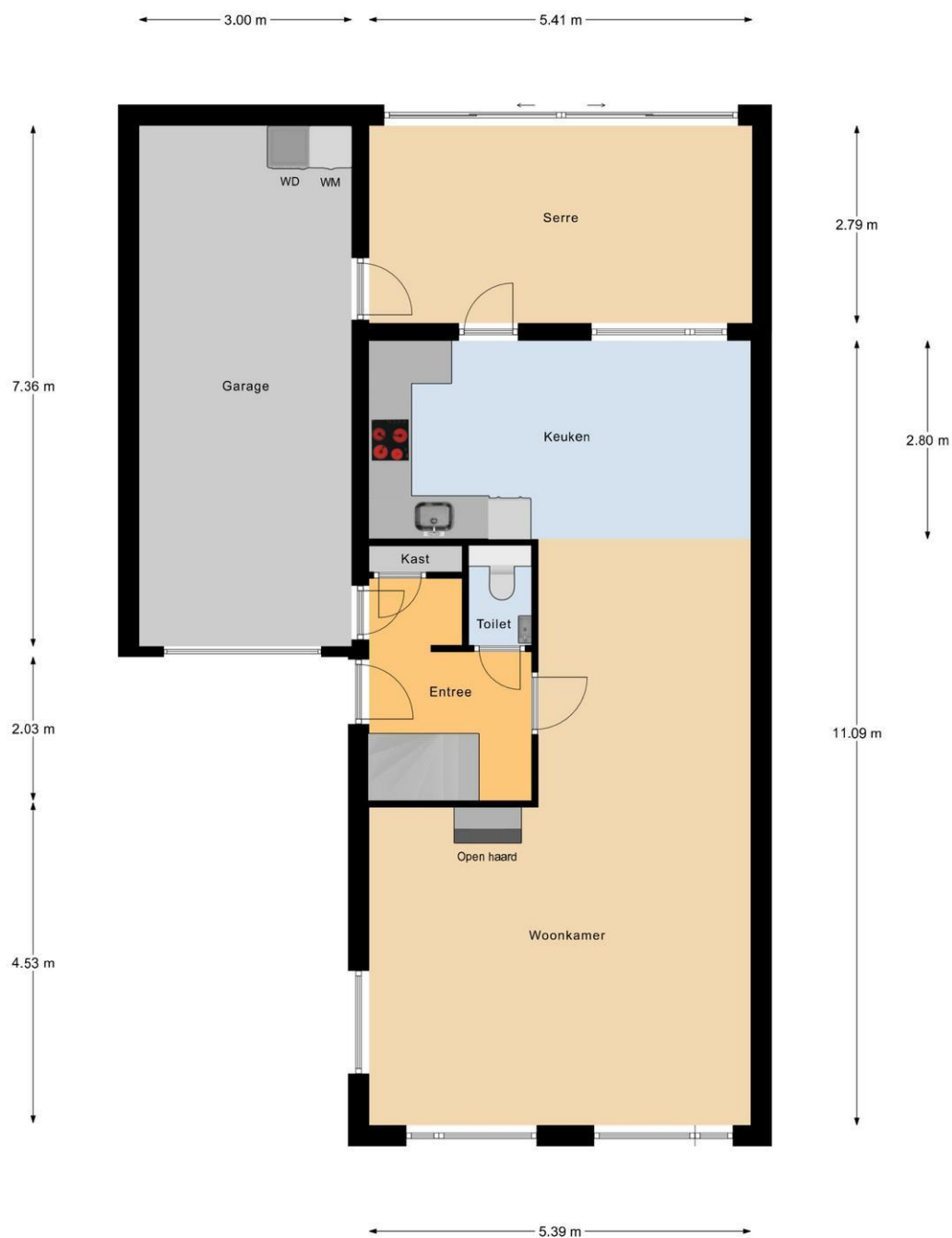
Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Ambt-Doetinchem
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2409
	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.			

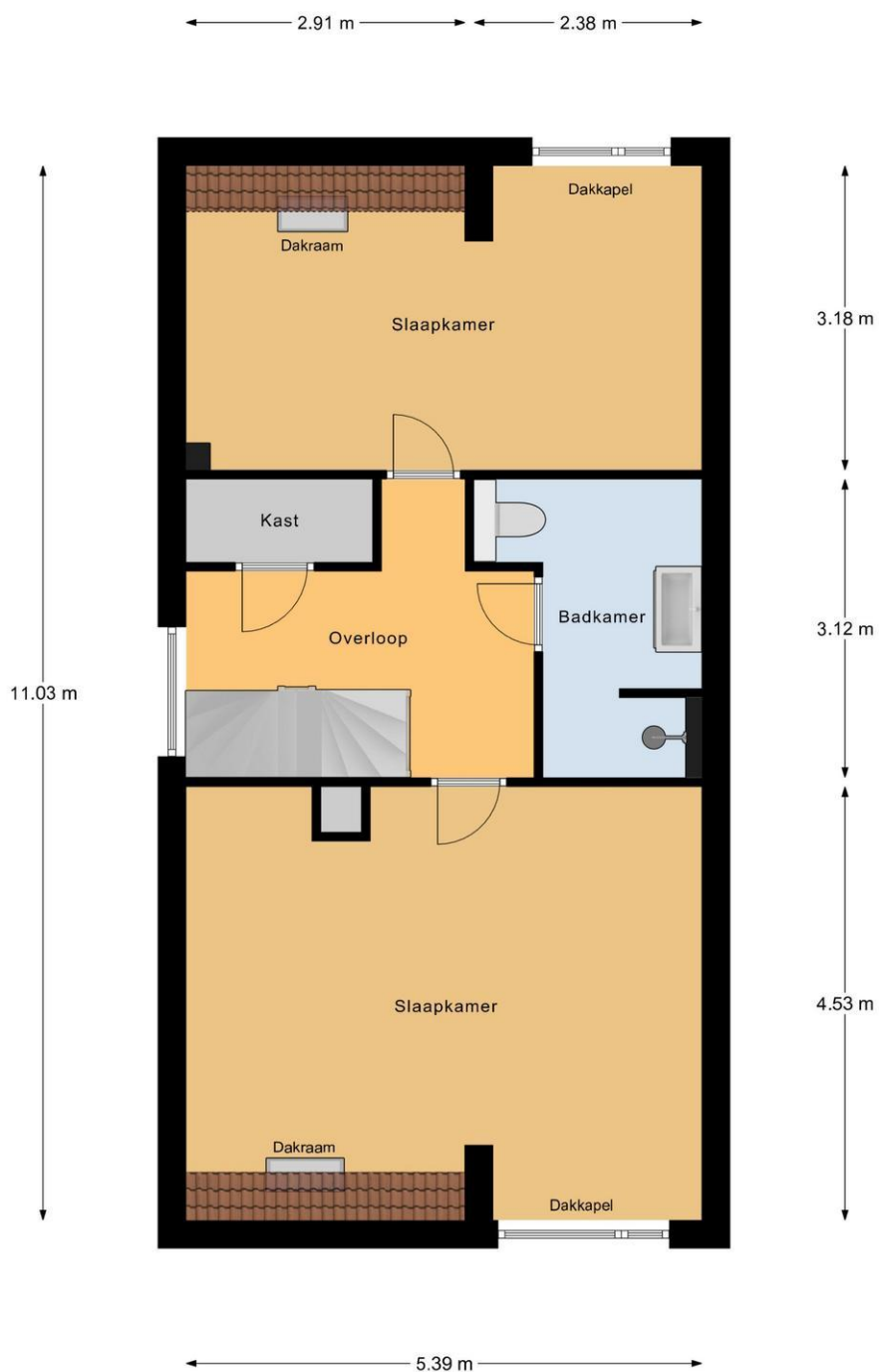


Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



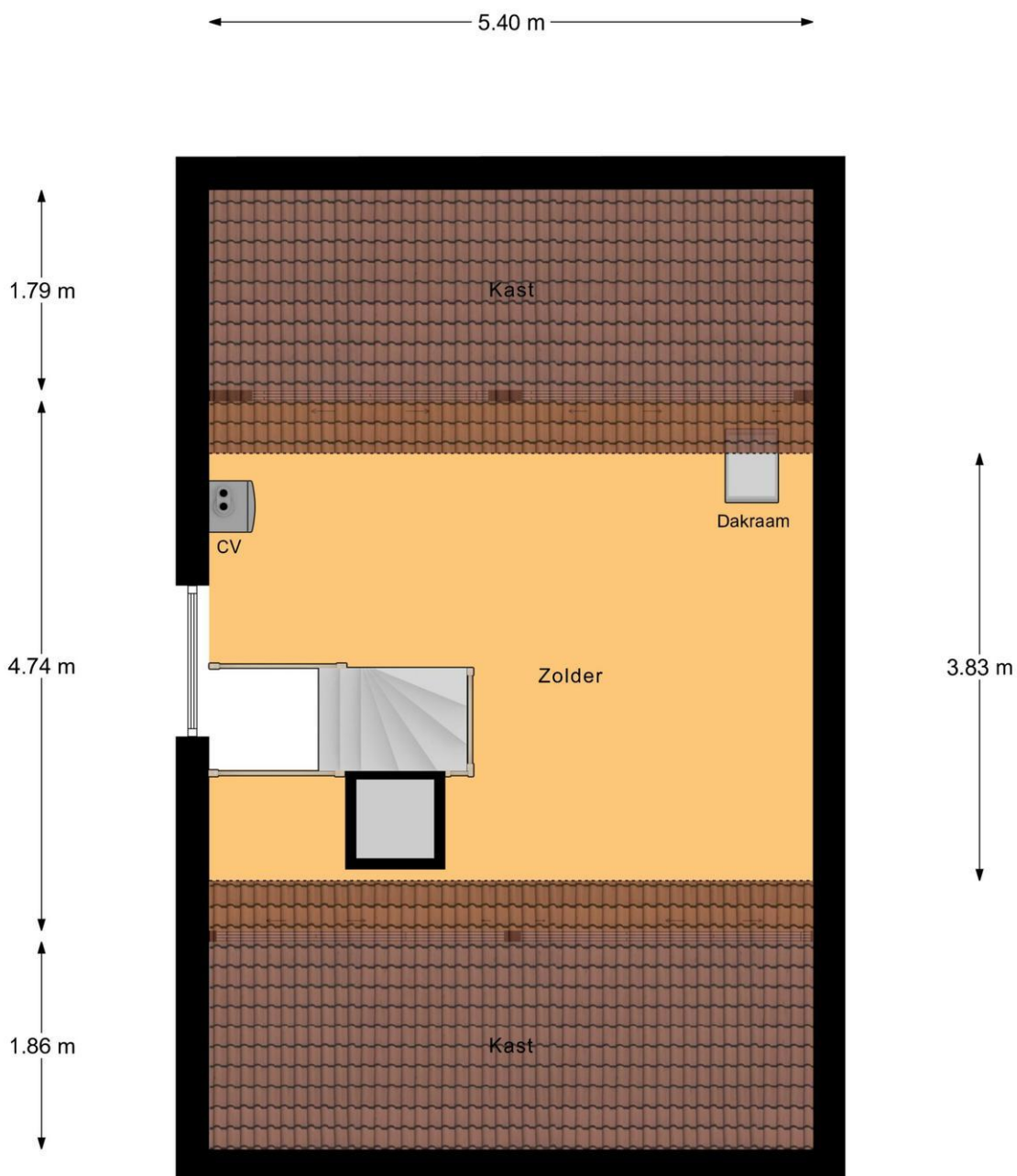
Begane Grond

Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



1e Verdieping

Paul Krugerlaan 43
Doetinchem



Zolder

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:				
– 1 Opbergkast berging	☒	☐	☐	☐
– 2 linnenkasten slaapkamers	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☐	☒
– Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– Luxaflex	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒

Algemene informatie

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– Openhaard is gasgestookt	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
<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	☐	☐	☐	☒

Algemene informatie

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
– Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☒	☐	☐	☐
– 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	☐	☒	☐	☐

Algemene informatie



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

