

ONTDEK

WARNERSSTRAAT 4 in **GAANDEREN**



Royale leefruimtes
Moderne inbouwkeuken
Verrassend woonparadijs

Rietgedekt poolhouse
Zwembad met afdekking

Bieden VANAF prijs:
€ 895.000,- k.k.

INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Extra info
- 07** De woonkamer
- 08** Eethoek & keuken
- 09** Slaap- en kleedkamer
- 10** Eerste verdieping
- 11** Zolder verdieping
- 12** Buitenruimte
- 13** Zwembad
- 14** Pool house
- 16** Avond impressie
- 18** Plattegronden
- 24** Kadastrale kaart
- 25** Lijst van zaken
- 29** Over ons
- 30** Hypotheekshop Doetinchem

"Verhuizen doe je niet alleen, dat doen we samen!"



SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 895.000 K.K.

GEbruiksoppervlakte

326 m²

BOUWJAAR

1979

PERCELOPPERVlakte

939 m²

INHOUD

1309 m³



SOORT WOONHUIS	Eengezinswoning
SOORT BOUW	Bestaande bouw
WOONLAGEN	4
KAMERS	10
ENERGIELABEL	A
ISOLATIE	muurisolatie, dubbel glas
VERWARMING	c.v.-ketel, hete lucht verwarming, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
WARM WATER	c.v.-ketel
GARAGE	aangebouwd steen, inpandig

BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Royale woonkamer
- Extra slaapkamers
- Duurzame voorzieningen
- Duurzame voorzieningen
- Ruime tuin van 939 m²

WELKOM

Ben je op zoek naar een makelaar in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk of Zutphen? Ontdek Thoma Post Makelaars! Wij hebben diverse kantoren in Twente, de Stedendriehoek, Midden-Nederland en in het westen van het land.

Onze makelaars staan voor je klaar

Ons team, bestaande uit meer dan 80 specialisten in ruim 15 verschillende functies staat dagelijks voor je klaar. Onze woningmakelaars en bedrijfsmakelaars helpen je graag bij het zoeken of verkopen van een woning of een bedrijfspand, waarbij wij opvallen door meer marktkennis, meer deskundigheid, meer begeleiding en meer kwaliteit.

Jouw makelaar

Martine Starink

NVM Register Makelaar

Tel. 0314 – 36 62 62

doetinchem@thomapost.nl



Soms kom je van die woningen tegen die je keer op keer blijven verbazen. Dit huis aan de Warnersstraat 4 is daar hét voorbeeld van!

Van de royale leefruimtes binnen tot de prachtige tuin met zwembad en rietgedekt poolhouse buiten: hier is écht aan alles gedacht. Aan de voorzijde is er plek voor circa vier auto's op de eigen oprit.

De woning is van binnen en buiten goed onderhouden en voorzien van vloerverwarming op de begane grond, volledige HR-beglazing, dak- en spouwmuurisolatie en drie airco's voor een aangenaam binnenklimaat in elk seizoen. Dankzij deze duurzame voorzieningen beschikt de woning over een energielabel A – comfortabel én energiezuinig wonen dus!

Kortom: dit is geen standaard woning, maar een compleet en verrassend woonparadijs waar binnen én buiten alles klopt.

Extra info



De woonkamer





Eethoek & keuken





Slaap- en kleedkamer eerste verdieping



1e verdieping



Eerste verdieping





Zolder verdieping







Zwembad





Pool house



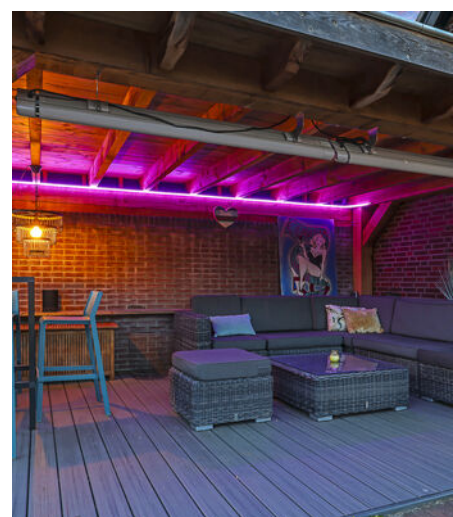
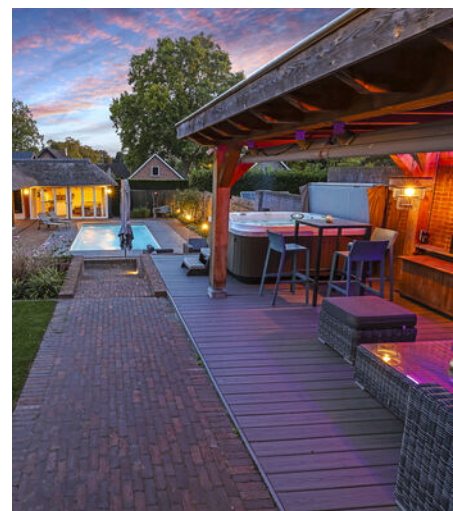


Overige



Plek voor maar liefst 4 auto's op eigen oprit!

Avond impressie



OVER DOETINCHEM



Hét hart van de Achterhoek

De gemeente Doetinchem bestaat uit de stad Doetinchem, Gaanderen, Wehl en de buurtschappen Nieuw-Wehl, Langerak en IJzevoorde. Met ca 44.000 inwoners is Doetinchem de grootste stad van de Achterhoek en het centrum voor wonen, werken, winkelen en uitgaan.

Historische wortels

Het centrum van Doetinchem is een mix van historische elementen en eigentijdse architectuur. Rondom cultuur is Het Amphion Theater, de grootste schouwburg in de Achterhoek, zeker een bezoek waard. Natuurliefhebbers kunnen het hart ophalen in de Kruisbergse bossen, natuurgebied de Zumpe of langs de rivier de Oude IJssel.

Voor de smaakpapillen heeft Doetinchem uitgebreide horeca.

Uitgaan en
winkelen



Gezellige terrasjes



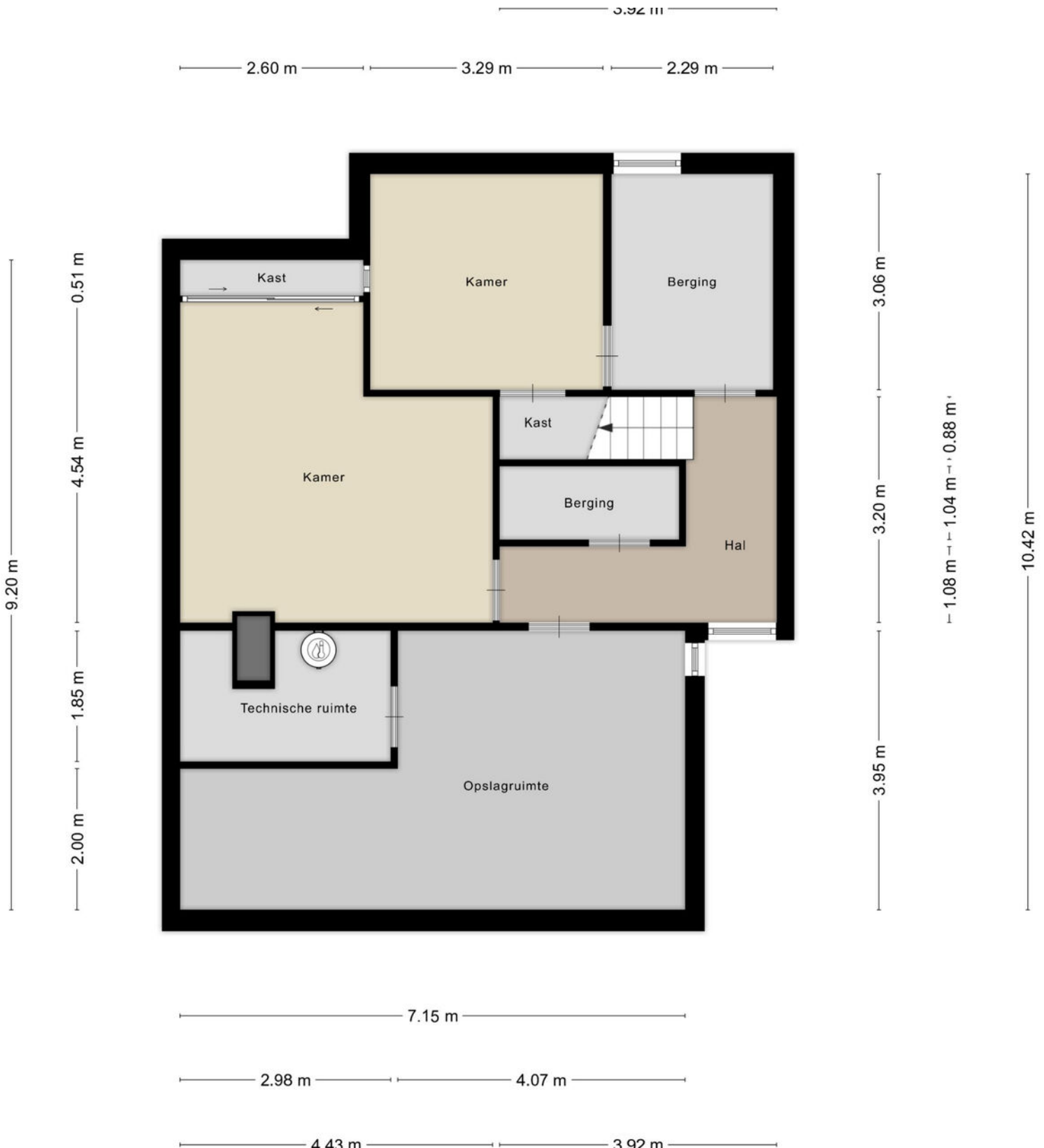
PLATTEGROND



PLATTEGROND



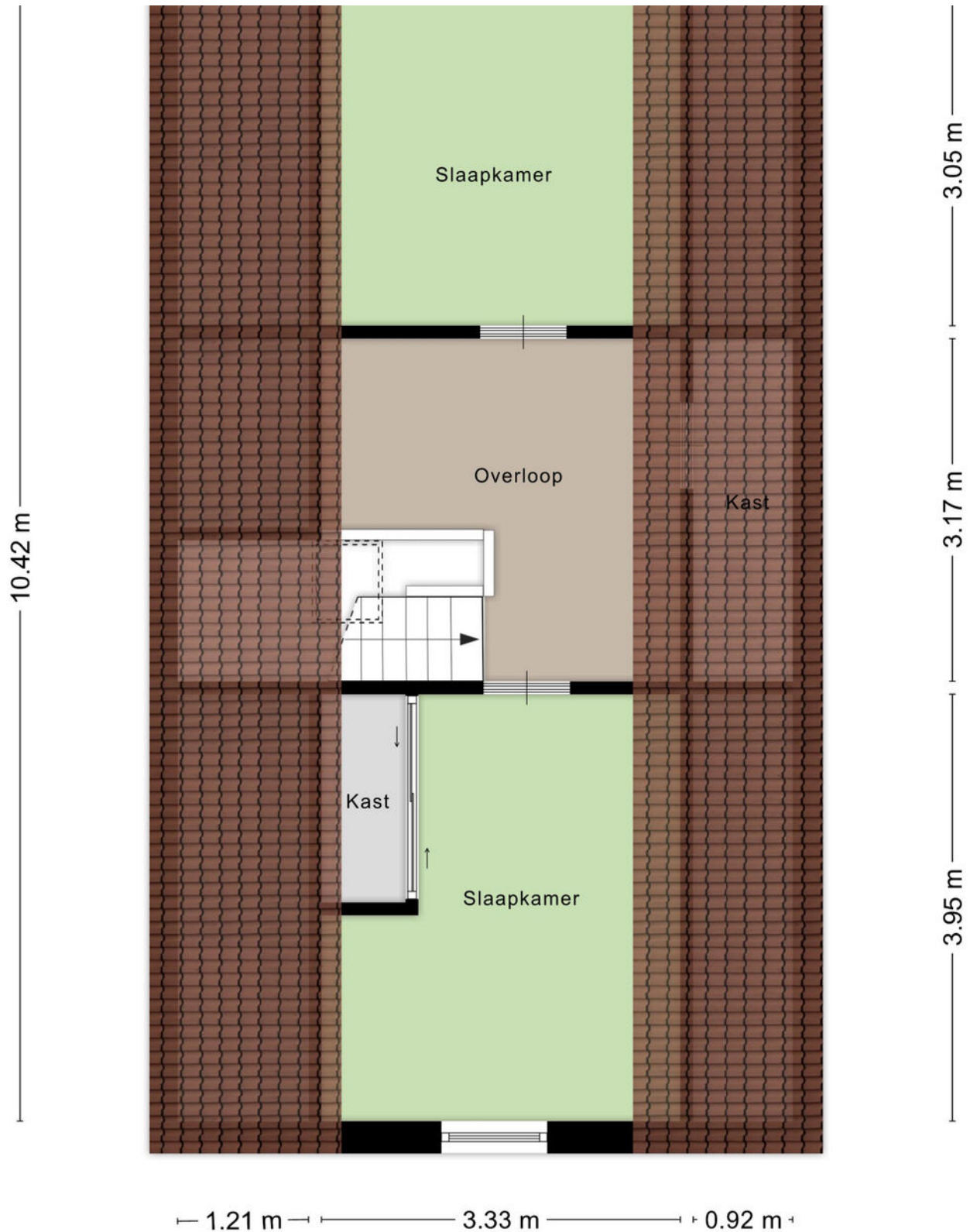
PLATTEGROND



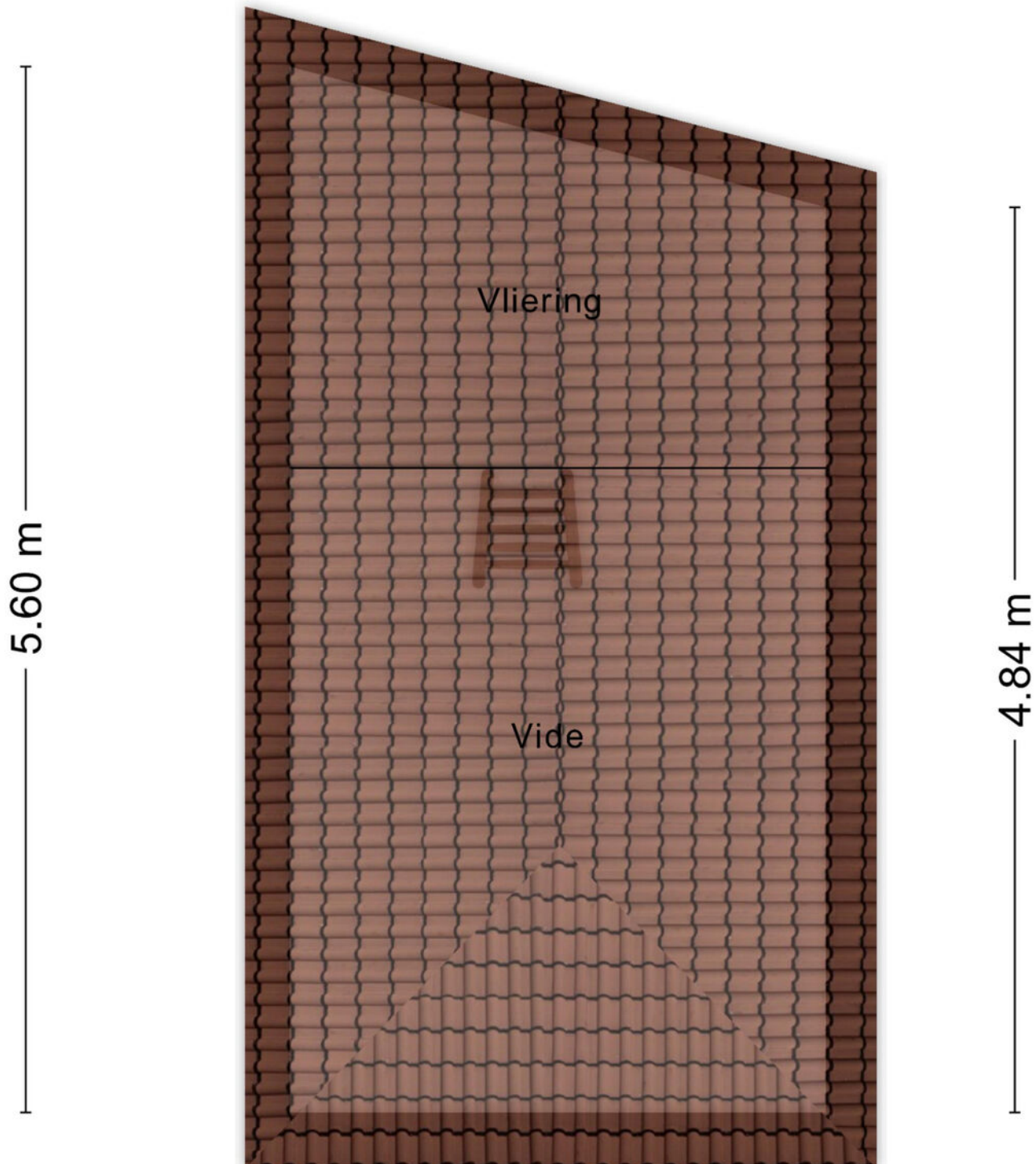
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente		Ambt-Doetinchem
— (black line) — (orange line) — (green line) — (red line)	Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Sectie		I
		Perceel	4397	
<small>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.</small>				

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	●		
Designradiator(en)	●		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	●		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			●
- losse (hang)lampen		●	
- De inbouwspots blijven achter, de lampen zijn van Philips Hue en aardig kostbaar dus kunnen worden overgenomen.			●
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	●		
- gordijnen	●		
- overgordijnen	●		
- vitrages	●		
- rolgordijnen	●		
- jaloezieën	●		
- (losse) horren/rolhorren	●		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	●		
- plavuizen	●		
- PVC vloeren verdieping	●		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	●		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	●		
- magnetron	●		
- oven	●		
- koel-vriescombinatie		●	
- vaatwasser		●	
- Quooker	●		
- koffiezetapparaat		●	
- Steamer	●		
- Guesthouse (Gas) fornuis, Koelkast, Vaatwasser, Afzuigkap, Combimagnetron	●		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	●		
- toiletrolhouder			●
- toiletborstel(houder)			●
- fontein	●		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	●		
- jacuzzi/whirlpool	●		
- douche (cabine/scherm)	●		
- wastafel	●		
- wastafelmeubel	●		
- toilet	●		
- toiletrolhouder			●
- toiletborstel(houder)			●

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	●		
Kluis	●		
(Voordeur)bel			●
Alarminstallatie	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			●
Rookmelders	●		
(Klok)thermostaat	●		
Airconditioning	●		
Screens	●		
Zonwering buiten	●		
Lamellendak	●		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	●		
- boiler	●		
- CV-installatie guesthouse & zwembad	●		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	●		
Beplanting	●		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	●		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	●		
Buitenverlichting Hue		●	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	●		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	●		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Buitendouche		●	
- Heaters bij afdak		●	

OVER ONS

Wonen, werken, leven!

Dit omvat in grote lijnen waar onze dienstverlening al jaren om draait. Samen met onze opdrachtgevers zoeken we altijd naar de beste ruimte om te wonen, werken en leven. Een plek waar we een groot deel van ons leven vertoeven. Daar waar we succesvol kunnen ondernemen of juist inspirerend kunnen werken. Een plek waar we ons zelf kunnen zijn, ons goed en bovenal thuis voelen.

Je vindt onze negen woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen. Daarnaast zijn we actief in de bedrijfsmakelaardij in de regio's Twente, Achterhoek en Stedendriehoek en hebben we een overkoepelende taxatieafdeling en hypotheekafdeling. En alles is erop gericht om jou volledig te ontzorgen.

*We helpen je
graag verder!*



HYPOTHEEKSHOP DOETINCHEM

Advies dat nooit stopt.



Wij als Hypotheekshop adviseren niet vanuit de uitgangspunten van de bank, maar juist vanuit jouw wensen en mogelijkheden. Met een ruime keuze in hypotheekverstrekkers vinden wij altijd de juiste deal. Niet alleen op het gebied van rente, maar ook op het gebied van voorwaarden.

Wij vergelijken daarbij een groot aantal aanbieders, waaronder ook jouw eigen bank. Met ervaren en gediplomeerde hypotheekadviseurs voorzien wij je van een goed advies, afgestemd op jouw specifieke en persoonlijke situatie.

Ben je benieuwd naar de mogelijkheden?
Wij kunnen je snel helpen!

Wij nodigen je graag uit voor een vrijblijvend hypotheekgesprek. Scan de **QR-code** hiernaast om meteen een afspraak aan te vragen of neem contact met ons op via **0314 - 39 05 05**, dan plannen wij graag een afspraak voor je in.



PLAN EEN
AFSPRAAK

Team Hypotheekshop Doetinchem

Henny, Corné, Sione, Frouke, Alma en Britt





Gratis waardebeoordeling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

Overweeg je om je huis te gaan verkopen en ben je benieuwd hoeveel je huis waard is in de huidige markt? Maak kennis met de specialisten van Thoma Post Makelaars! Vanuit diverse kantoren actief in de Achterhoek, de Stedendriehoek en Twente.



📍 **Thoma Post Doetinchem**
☎ 0314 - 36 62 62
✉ doetinchem@thomapost.nl

📘 Thoma Post Doetinchem
📱 @thomapost
🌐 Thoma Post Makelaars Doetinchem

Keppelseweg 15
7001 CE Doetinchem
tvdsmaakelaars.nl