



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Grutstraat 2 12, 7001 BX Doetinchem

Vraagprijs € 300.000,- k.k.



Omschrijving

In het hart van Doetinchem, direct tegenover de imposante Sint Catharinakerk, vindt u dit instapklare appartement in een modern en goed onderhouden complex. Hier beschikt u over een lichte woonkamer met open keuken, een comfortabele slaapkamer, een moderne badkamer en een prachtige loggia met weids uitzicht. De unieke loggia met grote ramen zorgt voor een breed uitzicht op de kerk en over een van de charmantste straten van de stad. Ook kunt u genieten van een gezamenlijk dakterras met eveneens een fraai uitzicht. Wilt u meer weten over deze woning? Wij helpen u graag verder met een bezichtiging.

De Grutstraat is één van de gezelligste straten van Doetinchem, met een breed aanbod aan horeca, winkels en terrassen. Vanuit het appartement loopt u zo het stadscentrum in, ook het station en diverse supermarkten zijn op korte afstand bereikbaar. Voor wie graag in het groen is, liggen de Oude IJssel en verschillende parken slechts enkele minuten verderop. Dankzij de centrale ligging zijn ook de uitvalswegen naar omliggende plaatsen en de A18 snel te bereiken. Hierdoor bent u snel in omliggende steden als Varsseveld, Doesburg en Hengelo.

De indeling is als volgt:

Bij binnenkomst in het appartement valt direct de strakke afwerking op. De hal is voorzien van een op maat gemaakte kapstok en een ruime opbergkast. De PVC-vloer met vloerverwarming loopt door in de gehele woning en wordt gecombineerd met ingebouwde LED-spotjes voor een moderne uitstraling.

De open woonkamer vormt samen met de keuken het hart van het appartement. De keuken is modern uitgevoerd en biedt volop werk- en opbergruimte, met alle benodigde apparatuur binnen handbereik. Door de grote ramen baadt de woonkamer in het daglicht. Met de elektrische zonwering regelt u moeiteloos de hoeveelheid licht. Ook de stijlvolle raambekleding is eenvoudig op afstand te bedienen en kan zowel van boven als van beneden worden geopend, zodat u altijd de gewenste sfeer creëert.

Vanuit de woonkamer stapt u de loggia in: een sfeervolle, lichte ruimte waar u het hele jaar door kunt zitten. De loggia is voorzien van op maat gemaakte luxaflex, insectenhorren en elektrische zonnewering. Hier heeft u een prachtig uitzicht op de Sint Catharinakerk en het gezellige plein. De onderramen in de loggia zijn net als de onderramen in de woonkamer voorzien van anti-inkijk folie.

De slaapkamer is ruim en praktisch ingedeeld, met een op maat gemaakte kledingkast en een ombouw geschikt voor een bed van 180 cm breed. Ook vanuit de slaapkamer heeft u directe toegang tot de loggia. De badkamer is modern en verzorgd afgewerkt, met aardekleurige tegels en een dubbele wastafel. De instapdouche, plafondspotjes en designradiator zorgen voor optimaal comfort.

Naast de keuken zit de toegang naar de techniek/wasruimte. Hier bevindt zich de WTW installatie, CV-ketel en het vloerverwarming verdeelsysteem. Tevens bevindt zich hier de wasmachine aansluiting. In de aangrenzende hal bevindt zich de toegang tot een eigen bergruimte. Deze is voorzien van een op maat gemaakte schappen-kast in hoekopstelling voor een overzichtelijke opslag.

Het complex en dakterras:

Het complex is voorzien van een lift en een centrale entree op de begane grond, met beeld- en intercominstallatie, brievenbussen, trappenhuis en toegang tot de afgesloten fietsenberging. Op de tweede verdieping is er voor alle bewoners een gezamenlijk dakterras, ideaal om in de zon te zitten of met burensamen te komen.

Bijzonderheden:

- Instapklaar appartement met hoogwaardige afwerking
- De 56m² woonoppervlakte zijn exclusief de loggia (6m²) en exclusief de berging (5m²)
- Centrale ligging met uitzicht op de Sint Catharinakerk en het plein
- Ruime slaapkamer met op maat gemaakte kledingkast
- Woonkamer met open keuken
- Loggia met op maat gemaakte luxaflex, insectenhorren en elektrische zipscreens (Brel motoren met zonnecel)
- Gehele woning voorzien van PVC-vloer met vloerverwarming
- Ingebouwde LED-spotjes in alle vertrekken
- Warmteterugwinsysteem systeem voor duurzame warmte
- Woonkamer voorzien van Duette AS 20 systeem (top down/bottom up, accu motor, afstandsbediening, accespoint)
- Berging met PVC-vloer, automatische verlichting en maatwerk hoekopstelling
- Gezamenlijk dakterras en afgesloten fietsenberging
- Op slechts 150 meter afstand mogelijkheid tot het bijhuren van een parkeerplaats in de Catharinagarage.

Grutstraat 2 12 Doetinchem



Kenmerken

Object gegevens		Kabel	Nee
Soort appartement	Portiekflat		
Open portiek	Nee	Energie	
Bouwjaar	2022	Energie label	A++
		Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Maten object		Verwarming	C.V.-Ketel, Warmte terugwininstallatie
Aantal kamers	2 kamers	Warmwater	C.V.-Ketel
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)	C.V.-ketel	Atag
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	56 m ²	Bouwjaar C.V.-ketel	2022
Inhoud woning	186 m ³	Eigendom	eigendom
Details		Tuin gegevens	
Ligging	In centrum	Tuin	Geen tuin
Bijzonderheden	Toegankelijk voor ouderen, toegankelijk voor minder validen		
Schuur / berging	Inpandig		

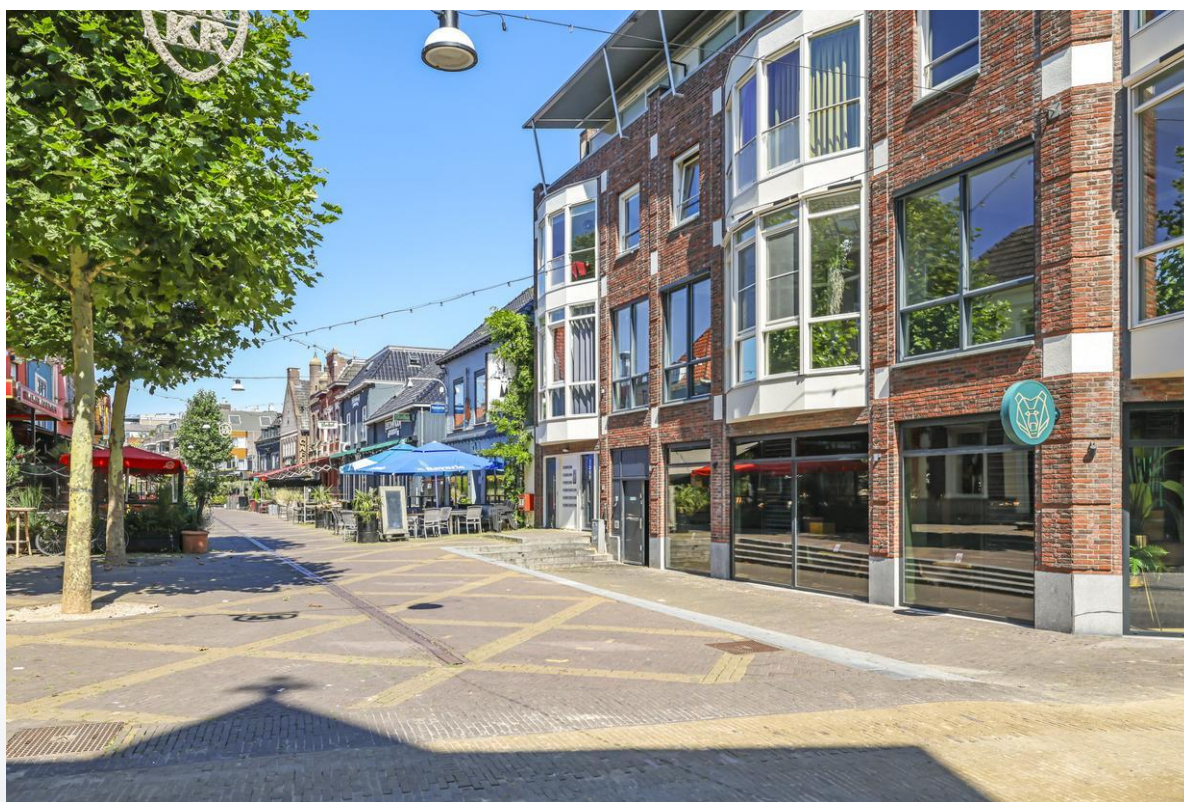
Locatie



Grutstraat 2 12 Doetinchem



Grutstraat 2 12
Doetinchem



Grutstraat 2 12
Doetinchem



Grutstraat 2 12
Doetinchem





Grutstraat 2 12
Doetinchem



Grutstraat 2 12
Doetinchem



makelaars met meer...

Grutstraat 2 12
Doetinchem



Grutstraat 2 12
Doetinchem



makelaars met meer...

Grutstraat 2 12
Doetinchem



Grutstraat 2 12
Doetinchem



Grutstraat 2 12
Doetinchem



Grutstraat 2 12
Doetinchem



makelaars met meer...

Grutstraat 2 12
Doetinchem



Grutstraat 2 12
Doetinchem

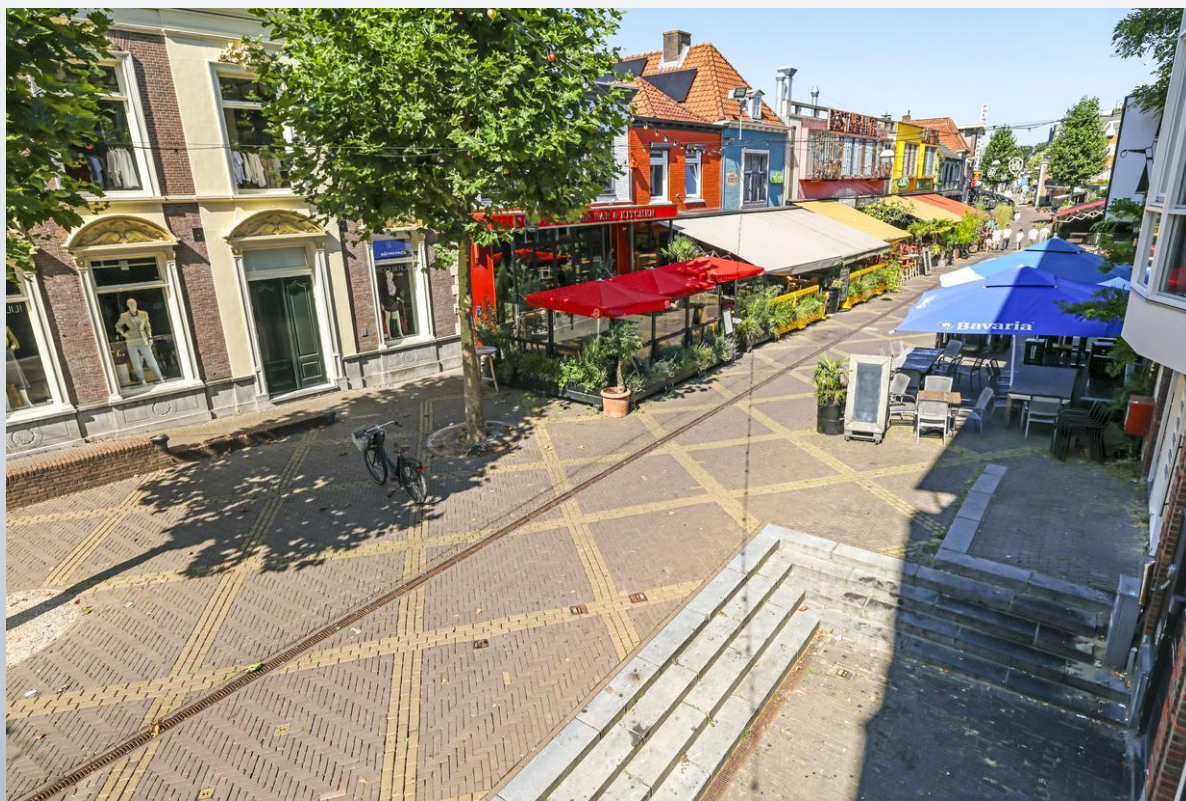
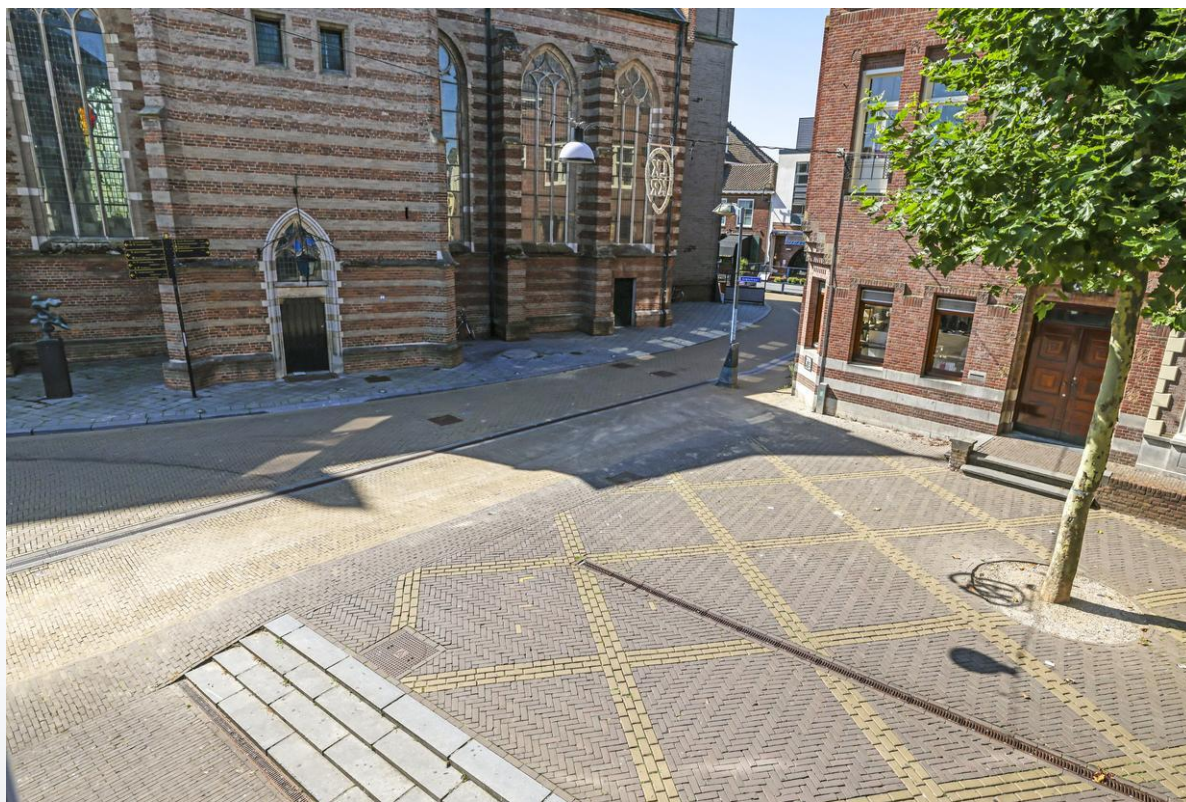


Grutstraat 2 12
Doetinchem



makelaars met meer...

Grutstraat 2 12 Doetinchem



Grutstraat 2 12
Doetinchem



Grutstraat 2 12
Doetinchem



Grutstraat 2 12
Doetinchem

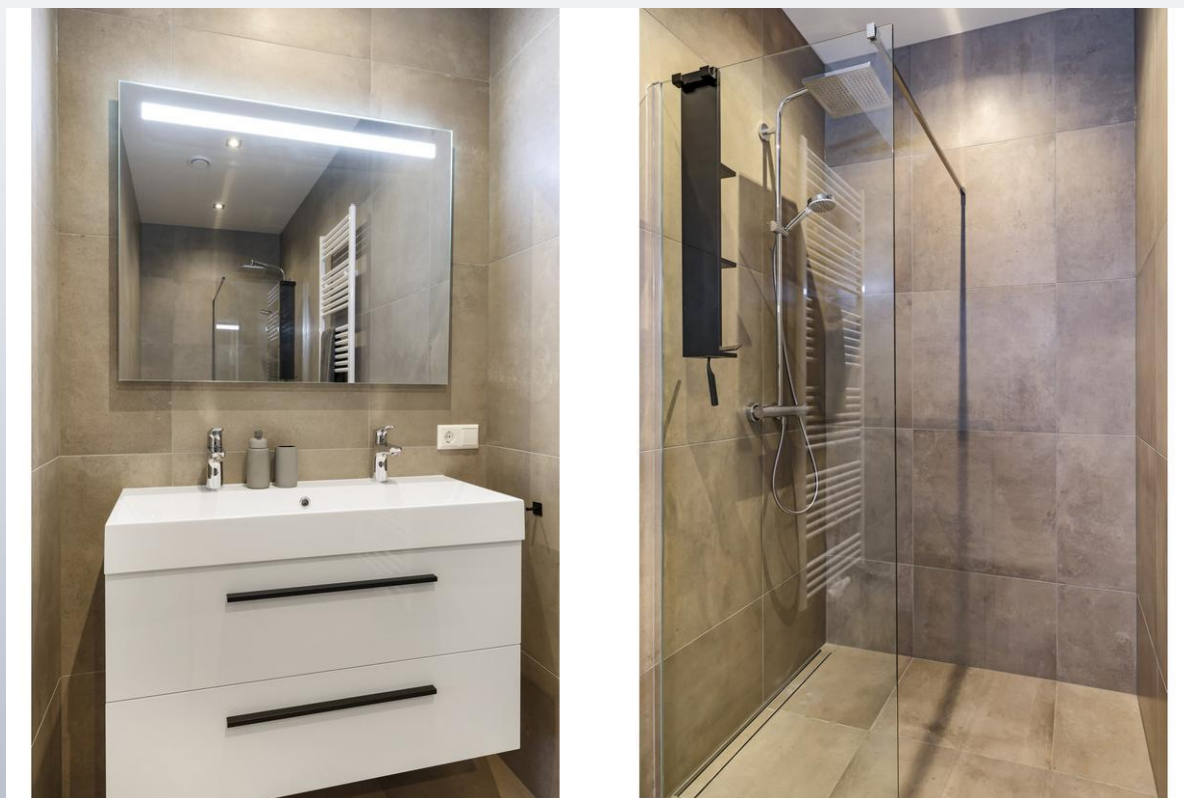


Grutstraat 2 12
Doetinchem



makelaars met meer...

Grutstraat 2 12
Doetinchem



Grutstraat 2 12 Doetinchem



Grutstraat 2 12
Doetinchem



Grutstraat 2 12
Doetinchem



Grutstraat 2 12
Doetinchem



makelaars met meer...

Grutstraat 2 12
Doetinchem



Grutstraat 2 12
Doetinchem



"Een huis dat helemaal bij jullie past?"

Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou

makelaars met meer...

**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

Uw referentie: ---

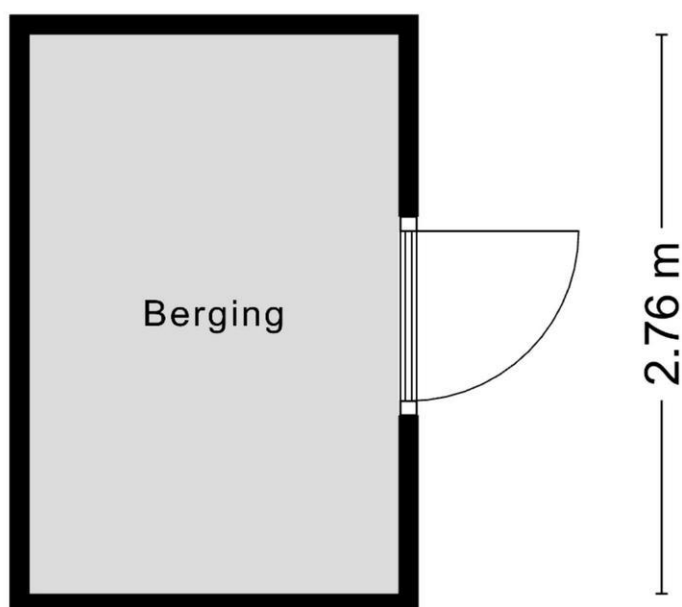


12345 25 — — — — —	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Beboewing	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Sectie Perceel	1000 Stad-Doetinchem C 2705	
--	---	---	---	---



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

1.82 m



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:				
– Bedombouw (maatwerk) kastenwand	☒	☐	☐	☐
– Kapstok (maatwerk) kastenwand	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☒	☐	☐	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
– Zipscreens met afstandsbediening Brel motoren compleet met zonnecel (5 stuks)	☒	☐	☐	☐
– Duette AS 20 systeem top-down/bottom up met accumulator afstandsbediening	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☐	☐	☐	☒
– Plavuizen	☐	☐	☐	☒
– PVC vloer in gehele appartement	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
– Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
– Open kastenwand met vele schappen (maatwerk) in de berging	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
– Toilet	☒	☐	☐	☐
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Fontein	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Badkamer met de volgende toebehoren:				
– Ligbad	☐	☐	☐	☒
– Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
– 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	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
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...

