



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Prinses Irenestraat 3,
7011 AZ Gaanderen
Vraagprijs € 285.000,- k.k.



Omschrijving

Een woning met ruimte, mogelijkheden en een fijne ligging!

Op een mooie plek in Gaanderen, met uitzicht op een grasveldje aan de voorzijde en op loopafstand van het centrum, het treinstation, basisschool tennispark én de bosrijke omgeving, staat deze twee-onder-een-kapwoning (voormalige duplexwoning). Oorspronkelijk bestond dit huis uit twee aparte woningen, maar inmiddels is het samengevoegd tot één geheel. Dat betekent dat je hier een eengezinswoning vindt met volop mogelijkheden om de indeling naar eigen wens te moderniseren en te optimaliseren.

De indeling

Bij binnenkomst in de hal tref je de trapopgang, een provisiekelder, toiletruimte en toegang tot de woonkamer. Deze bestaat uit een voor- en achterkamer, waarbij de achterkamer ook prima kan functioneren als werk- of speelruimte, of juist bij de woonkamer getrokken kan worden. Vanuit de hal bereik je eveneens de keuken. Deze is eenvoudig uitgevoerd en geeft toegang tot de doucheruimte en de praktische bijkeuken met cv-opstelling, aansluiting voor de wasmachine en achterentree.

Op de eerste verdieping vind je een overloop met toegang tot een wasruimte, een tweede toiletruimte, een slaapkamer, een tweede (doorloop)kamer én nog een tweede keuken. Deze keukenruimte kan eenvoudig worden verbouwd tot extra slaapkamer. Aangrenzend bevindt zich nog een tweede doucheruimte en een klein dakterrasje. Een vlizotrap leidt naar de bergzolder met extra bergruimte en een tweede cv-installatie.

Buiten

Naast de woning is een oprit aanwezig die toegang biedt tot de achtertuin. Deze tuin is ruim, biedt volop privacy en kan naar eigen smaak worden aangelegd. Achter in de tuin staat een overkappinkje en aan de woning is een stenen schuurtje gebouwd.

Kortom: zoek je een huis dat je helemaal naar je eigen smaak kunt moderniseren en indelen? Dan is dit je kans! Met de ruimte, de fijne ligging en de mogelijkheden biedt deze woning een uitstekende basis voor jouw nieuwe (t)huis.

Bijzonderheden van deze woning:

- Twee-onder-een-kapwoning met veel ruimte en mogelijkheden (voormalige duplexwoning)
- Spouwmuurisolatie en grotendeels voorzien van HR++ beglazing (2008)
- Twee cv-ketels (Remeha Tzerra, 2013) en mechanische ventilatie
- Fijne ligging aan een grasveldje, nabij centrum, station, basisschool, bos en sportvoorzieningen
- Ruime tuin met veel privacy en oprit naast de woning
- Bouwkundig rapport aanwezig
- De overdracht dient plaats te vinden bij een Doetinchemse notaris
- Er is een clause 'verkoop door niet-bewoner' van toepassing
- Er is een zelfbewoningsplicht van minimaal 2 jaar van toepassing

Prinses Irenestraat 3 Gaanderen



Kenmerken

Object gegevens

Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1949

Maten object

Aantal kamers	4 kamers
Aantal slaapkamers	2 slaapkamer(s)
Perceel oppervlakte	295 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	84 m ²
Inhoud woning	370 m ³

Details

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Bijzonderheden	Kluswoning
Keurmerken	Bouwkundige Keuring
Schuur / berging	Aangebouwd steen

Kabel

Nee

Energie

Energielabel	G
Isolatie	Muurisolatie
Verwarming	C.V.-Ketel
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-ketel	Remeha Tzerra
Bouwjaar C.V.-ketel	2013
Eigendom	eigendom

Tuin gegevens

Tuin	Achtertuint, voortuin
Tuin diepte (cm)	1.350
Tuin breedte (cm)	1.000
Tuin oppervlakte (m ²)	135
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Aan te leggen

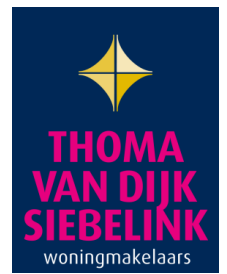
Locatie



Prinses Irenestraat 3 Gaanderen



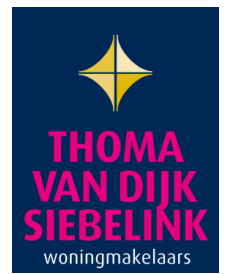
Prinses Irenestraat 3
Gaanderen



Prinses Irenestraat 3
Gaanderen



Prinses Irenestraat 3
Gaanderen



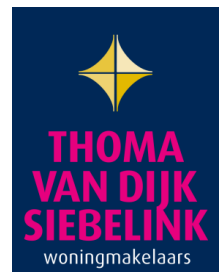
Prinses Irenestraat 3
Gaanderen



Prinses Irenestraat 3
Gaanderen



Prinses Irenestraat 3
Gaanderen



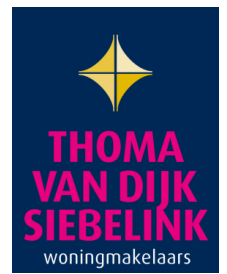
Prinses Irenestraat 3
Gaanderen



Prinses Irenestraat 3
Gaanderen



Prinses Irenestraat 3
Gaanderen



makelaars met meer...

Prinses Irenestraat 3
Gaanderen



Prinses Irenestraat 3
Gaanderen



Prinses Irenestraat 3 Gaanderen



Prinses Irenestraat 3 Gaanderen



Prinses Irenestraat 3 Gaanderen



Prinses Irenestraat 3
Gaanderen



"Een huis dat helemaal bij jullie past?"

Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou



Prinses Irenestraat 3 Gaanderen



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Ambt-Doetinchem	
	Vastgestelde kadastrale grens	I	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	6150
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 augustus 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.

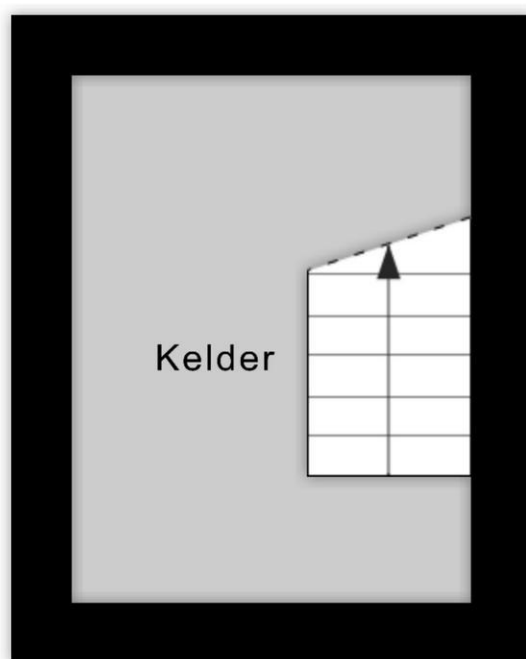
Prinses Irenestraat 3 Gaanderen



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

Prinses Irenestraat 3
Gaanderen

1.97 m



2.60 m

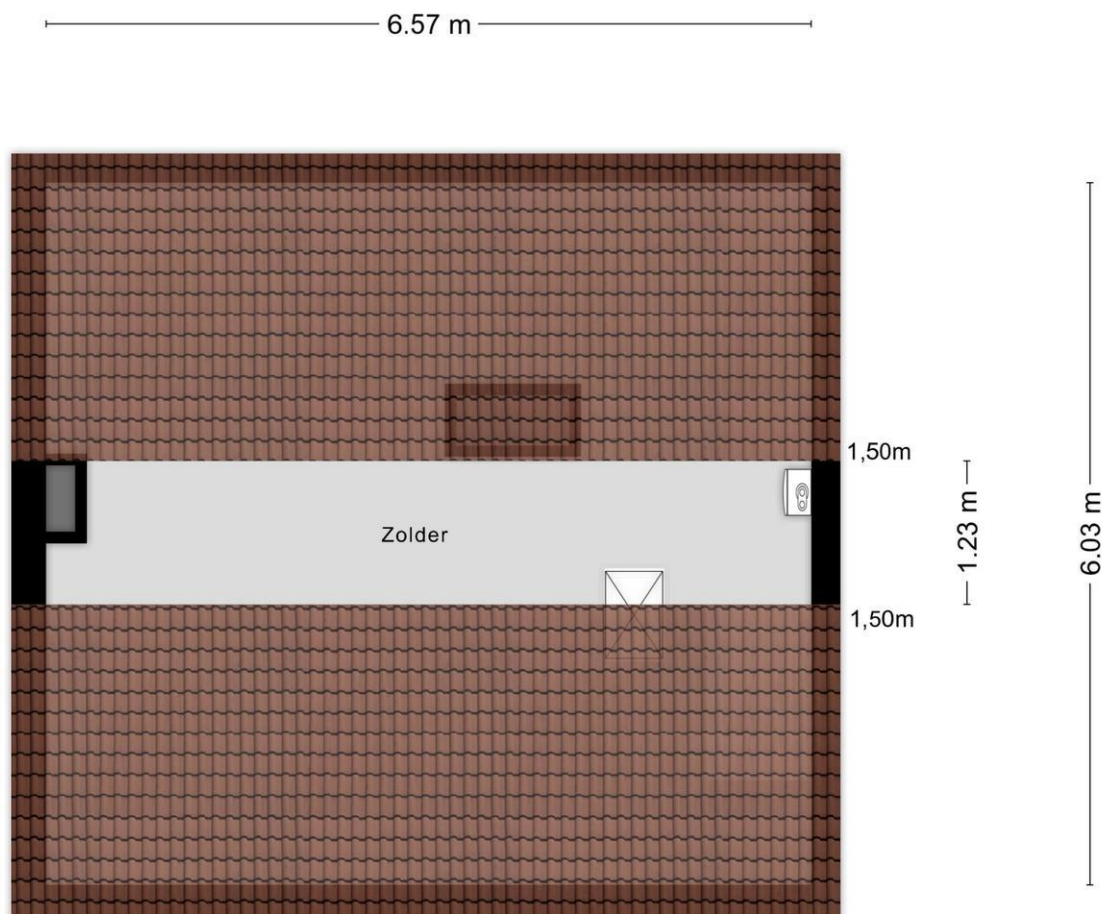
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Prinses Irenestraat 3 Gaanderen



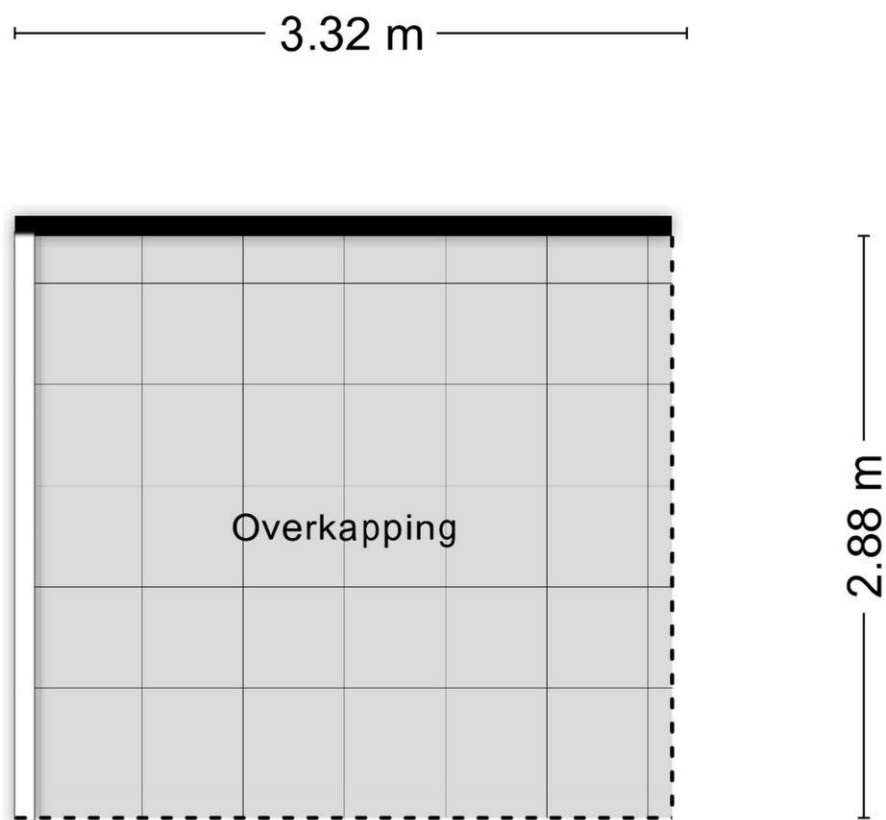
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Prinses Irenestraat 3 Gaanderen

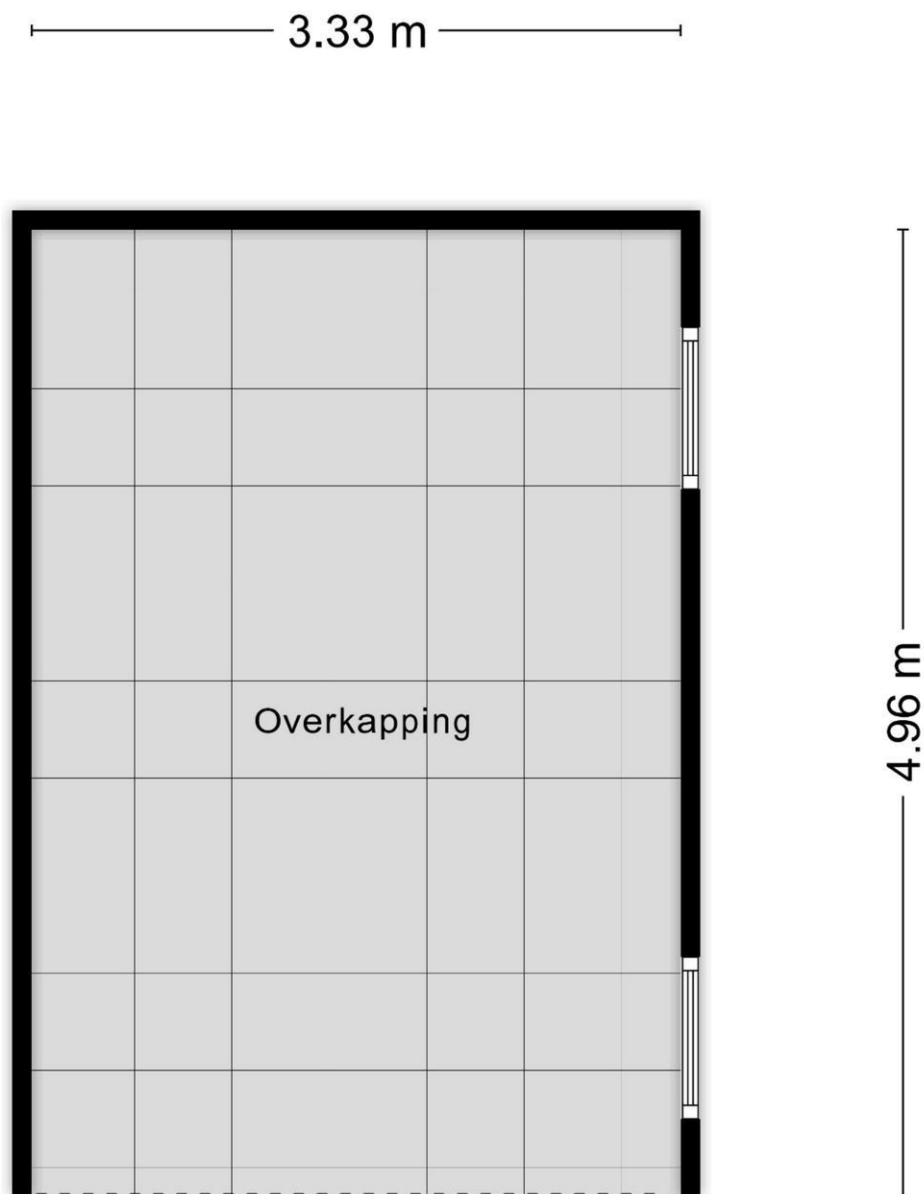


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Prinses Irenestraat 3
Gaanderen



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



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

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...

