

# ONTDEK

A.G. NOIJWEG 41 in **HOOG-KEPPEL**



Sfeervol leven  
Landelijk wonen  
Warm karakter

Unieke indeling  
Authentieke sfeer

Vraagprijs  
€ 395.000,- k.k.



# INHOUDSOPGAVE

- 04** Specificaties
- 05** Welkom
- 06** Extra info
- 07** De woonkamer
- 09** De keuken
- 10** De badkamer
- 11** De losse slaapkamer
- 12** De eerste verdieping
- 13** De tuin
- 15** De plattegronden
- 19** Kadastrale kaart
- 20** Lijst van zaken
- 22** Over ons
- 23** Aankoopbegeleiding
- 24** Meestgestelde vragen
- 25** Hypotheekshop Doetinchem



Thoma Post Makelaars

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



# SPECIFICATIES

VRAAGPRIJS € 395.000 K.K.

## GEBRUIKSOPPERVLAKTE

116 m<sup>2</sup>

## BOUWJAAR

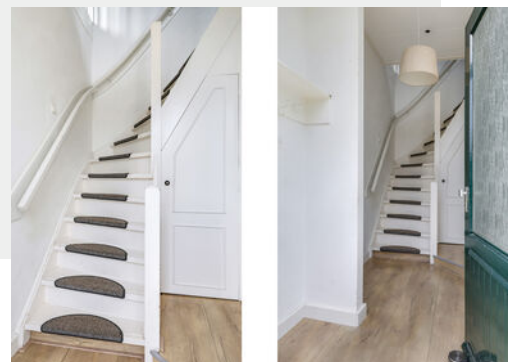
1910

## PERCELOPPERVLAKE

320 m<sup>2</sup>

## INHOUD

475 m<sup>3</sup>



|                |                 |
|----------------|-----------------|
| SOORT WOONHUIS | Eengezinswoning |
| SOORT BOUW     | Bestaande bouw  |
| WOONLAGEN      | 3               |
| KAMERS         | 5               |

|              |             |
|--------------|-------------|
| ENERGIELABEL | D           |
| ISOLATIE     | dakisolatie |
| VERWARMING   | c.v.-ketel  |
| WARM WATER   | c.v.-ketel  |

|          |                   |
|----------|-------------------|
| GARAGE   | geen garage       |
| PARKEREN | openbaar parkeren |

## BIJZONDERHEDEN VAN DE WONING

- Energielabel D
- Eigen oprit en praktische berging aanwezig
- Landelijke keuken met hardstenen werkblad
- Drie slaapkamers + extra kamer (werk/hobby)
- Voormalige garage omgebouwd tot extra woonruimte



# 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

### **Roy Frenken**

NVM Register Makelaar

Tel. 0314 – 36 62 62

[doetinchem@thomapost.nl](mailto:doetinchem@thomapost.nl)



Op zoek naar een woning met karakter, een speelse indeling en een rustige ligging in een groene omgeving? Dan is deze charmante twee-onder-één-kap woning in boerderij stijl absoluut het bekijken waard.

De woning heeft een authentieke uitstraling met onder andere fraaie luiken en ademt een warme, landelijke sfeer. Samen met de bijzondere indeling en de verschillende gebruiksmogelijkheden maakt dit het tot een woning met een geheel eigen karakter.

In het verleden is de voormalige garage bij de woning betrokken, waardoor een extra woonruimte is ontstaan. Deze ruimte beschikt over een eigen keukenblok en een vaste trap naar een kamer op de verdieping.

Kortom: een karaktervolle woning met veel sfeer, praktische ruimte en diverse mogelijkheden, gelegen op een prachtige plek in het groen.

## Extra info





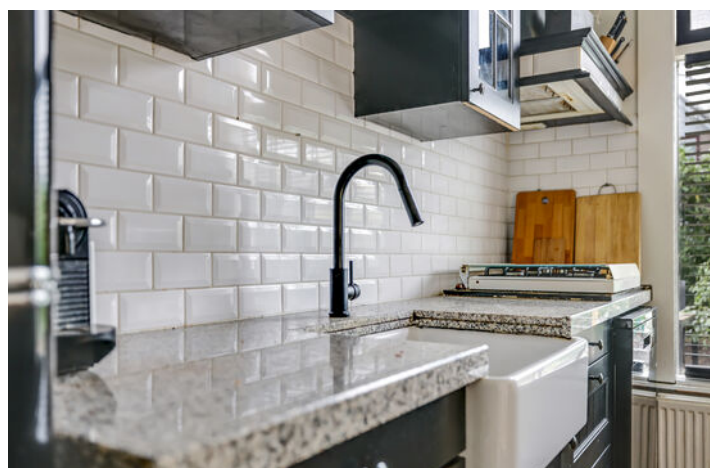
*De woonkamer  
(voormalige  
garage)*





De tweede woonkamer

# De keuken





*De badkamer*





De slaapkamer boven de woonkamer  
(voormalige garage)





*De eerste verdieping*



De tuin



# HUMMELO EN KEPPEL



## *Verbonden geschiedenis*

Hummelo en Keppel groeiden door hun gedeelde banden en dorpsleven vroeg naar elkaar toe, waardoor de samenvoeging in 1818 logisch was, en ook in de huidige gemeente Bronckhorst blijft die historische eenheid zichtbaar.

## Rondje kunst

Waar kunst en landschap elkaar raken, voert het Rondje Kunst je door Hummelo en Keppel. Tijdens de wandeling kom je langs lokale kunstwerken, historische plekken en het groene decor dat de dorpen hun karakter geeft. De route verbindt cultuur en natuur op een ontspannen en verrassende manier.

Rust en  
ruimte



## *Gezellige terrasjes*



# PLATTEGROND

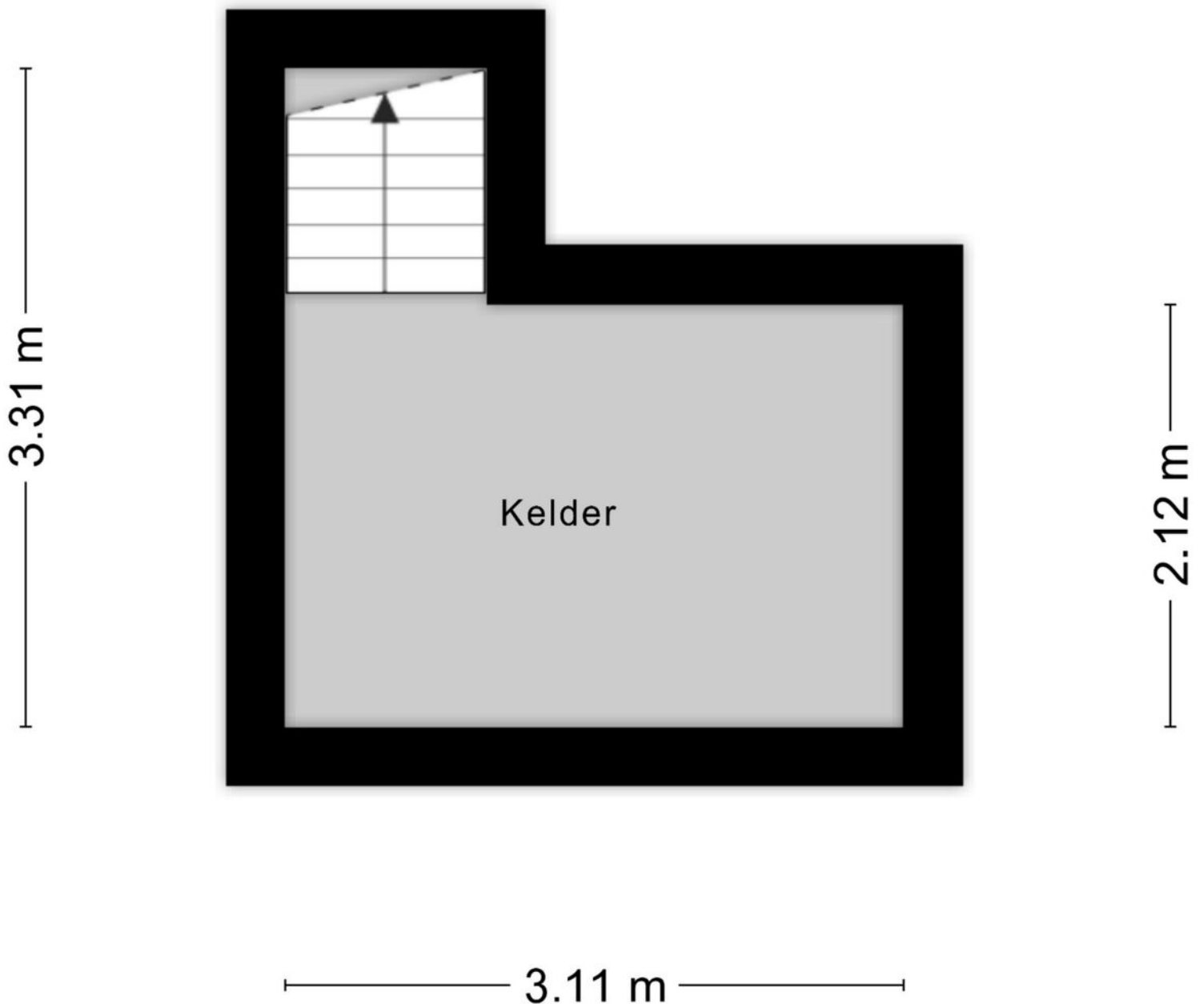


# PLATTEGROND

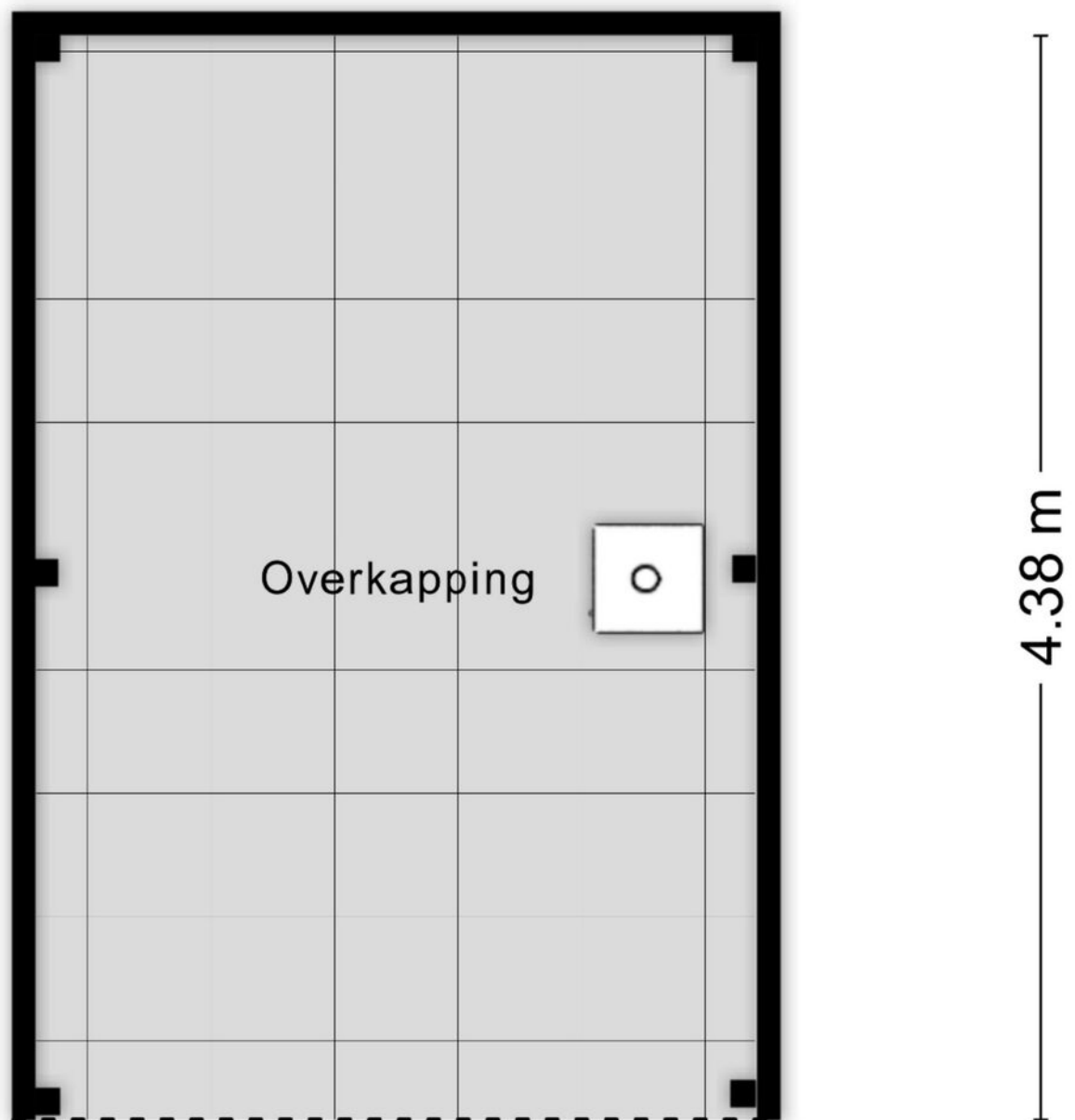


# PLATTEGROND

┌ 1.01 m ─┐



# PLATTEGROND




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Keppel</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1711</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|---|--|---|

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# LIJST VAN ZAKEN

|  | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    | ●                |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | ●                |             |                 |
|  |                  |             |                 |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |                  |             |                 |
| -  |                  |             | ●               |
|  |                  |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |
| - gordijnen                              |                  | ●           |                 |
| - overgordijnen                          |                  | ●           |                 |
| - vitrages                               |                  | ●           |                 |
|  |                  |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 |
| - laminaat                               | ●                |             |                 |
| - plavuizen                              | ●                |             |                 |
|  |                  |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             |                  |             |                 |
|  | ●                |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 |
| - (gas)fornuis                           | ●                |             |                 |
| - afzuigkap                              | ●                |             |                 |
| - oven                                   | ●                |             |                 |
| - combi-oven/combimagnetron              |                  | ●           |                 |
| - koelkast                               | ●                |             |                 |
| - vriezer                                |                  | ●           |                 |
| - vaatwasser                             |                  |             | ●               |
| - koffiezetapparaat                      |                  | ●           |                 |
|  |                  |             |                 |

# LIJST VAN ZAKEN

|   | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>  |                  |             |                 |
| Toilet met de volgende toebehoren                                       |                  |             |                 |
| - toilet  | ●                |             |                 |
| - toiletborstel(houder)   |                  | ●           |                 |
|   |                  |             |                 |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                     |                  |             |                 |
| - ligbad  | ●                |             |                 |
| - wastafel  | ●                |             |                 |
|   |                  |             |                 |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br/>energiebesparing</b> |                  |             |                 |
| Brievenbus  | ●                |             |                 |
| Zonwering buiten  | ●                |             |                 |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                                 | ●                |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten  |                  |             |                 |
| - CV-installatie  | ●                |             |                 |
| - boiler  | ●                |             |                 |
|   |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>  |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating   | ●                |             |                 |
| Beplanting  | ●                |             |                 |
|   |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                                  |                  |             |                 |
| Buitenverlichting   | ●                |             |                 |
|   |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>   |                  |             |                 |
| Tuinhuis/buitenberging  | ●                |             |                 |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                     | ●                |             |                 |

# OVER ONS

Hallo! Wij zijn Thoma Post Makelaars. Met negen vestigingen in verschillende regio's mogen we ons de trotse marktleider van Oost-Nederland noemen. Marktleider word je niet zomaar. Daar doen we met ongeveer 80 medewerkers van Thoma Post iedere dag ons best voor.

U vindt onze negen woningmakelaarskantoren in Almelo, Amsterdam, Deventer, Doetinchem, Enschede, Hengelo, Lochem, Winterswijk en Zutphen.

Dankzij de samenwerking tussen deze regionale kantoren en binnen ons grote netwerk behalen we altijd het maximale verkoopresultaat voor onze klanten. Daarnaast volgen we voortdurend de nieuwste trends en ontwikkelingen, binnen en buiten onze branche. We kunnen hierdoor altijd actueel advies en innovatieve oplossingen bieden die perfect aansluiten op uw woonwensen

*Team  
Doetinchem*



# Aankoopbegeleiding

## **Sterk in het vinden van uw nieuwe thuis**

Een woning kopen is een belangrijke stap. Met de aankoopbegeleiding van Thoma Post Woningmakelaars in Doetinchem staat u er niet alleen voor. Wij behartigen uitsluitend uw belangen en begeleiden u van de eerste bezichtiging tot aan de sleuteloverdracht.

Dankzij onze diepgaande kennis van de regionale woningmarkt en jarenlange ervaring herkennen wij kansen, beoordelen wij woningen kritisch en voeren wij sterke onderhandelingen namens u. Zo bent u verzekerd van een weloverwogen aankoop tegen de beste voorwaarden.

Met persoonlijke aandacht, deskundig advies en een betrokken aanpak maken wij het aankoopproces overzichtelijk, zeker en succesvol.



# MEEST GESTELDE VRAGEN

## **Ben je koper wanneer je de vraagprijs biedt?**

De vraagprijs van een woning geldt juridisch als een uitnodiging tot het doen van een bod. Indien u de vraagprijs biedt, doet u derhalve een bod. De verkoper is vervolgens vrij om dit bod te aanvaarden, af te wijzen of een tegenbod te doen.

## **Wanneer is sprake van een onderhandeling?**

Van een onderhandeling is pas sprake wanneer de verkoper inhoudelijk reageert op uw bod, bijvoorbeeld door middel van een tegenbod. Het enkele feit dat uw bod in overweging wordt genomen, betekent nog niet dat er sprake is van een onderhandeling. U kunt hieraan geen rechten ontleen.

## **Mag er bezichtigd worden tijdens onderhandelingen?**

Het is toegestaan dat bezichtigingen doorgaan gedurende een onderhandelingsstraject. Een onderhandeling leidt niet automatisch tot een koopovereenkomst en de verkoper kan ervoor kiezen de belangstelling van andere potentiële kopers te blijven peilen. Overige geïnteresseerden kunnen een bod uitbrengen, maar ontvangen doorgaans geen inhoudelijke reactie zolang de lopende onderhandeling niet is afgerond. De verkopend makelaar verstrekt geen informatie over de hoogte van biedingen.

## **Kan de verkoper de vraagprijs tijdens onderhandelingen verhogen?**

De verkoper heeft het recht de vraagprijs gedurende het verkoopproces te wijzigen. Tijdens onderhandelingen kunnen partijen over en weer biedingen doen. Een overeenkomst komt in beginsel tot stand wanneer een bod door de andere partij wordt aanvaard. Juridische binding ontstaat in de praktijk echter pas na ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen (conform het NVM-model).

Indien een partij een nieuw (tegen)bod uitbrengt dat afwijkt van een eerder gedaan bod, vervalt dat eerdere bod. Dit betekent dat zowel koper als verkoper gedurende het onderhandelingsproces hun biedingen kunnen aanpassen.

# 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



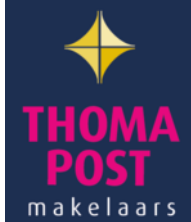











## Gratis waardebeoordeling? Doe een waardecheck bij Thoma Post Makelaars!

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](mailto:doetinchem@thomapost.nl)

 Thoma Post Doetinchem  
 @thomapost  
 Thoma Post Makelaars Doetinchem

Keppelseweg 15  
7001 CE Doetinchem  
[tvdsmaakelaars.nl](http://tvdsmaakelaars.nl)