



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Langestraat 20 a, 7047 AP Braamt

Vraagprijs € 385.000,- k.k.



Omschrijving

Wonen in een monumentaal voormalig kerkgebouw?

Deze unieke kans krijg je in het hart van Braamt! Aan het gezellige dorpsplein staat dit monumentale kerkgebouw dat in 2021-2022 is omgetoverd tot een stijlvol en kleinschalig appartementencomplex. Je vindt hier deze verrassend ruime maisonnette van maar liefst 106 m² – compleet met eigen buitenruimte, karakter én comfort. Deze kans krijg je niet dagelijks!

Braamt is een gemoedelijk dorp in de Achterhoek met een rijk verenigingsleven. Braamt is optimaal gesitueerd in de nabijheid van meerdere uitvalswegen, ook Doetinchem is binnen enkele minuten te bereiken. Doetinchem beschikt over een gezellig centrum met een ruim horeca aanbod, verschillende supermarkten, een ziekenhuis, basis en voortgezet onderwijs en een meubelboulevard. Kortom alles wat je in het dagelijks leven nodig hebt.

Indeling

Bij binnenkomst in het complex valt meteen de strakke, hoogwaardige afwerking op. Via de gemeenschappelijke hal voorzien van brievenbussen en bel paneel kom je het appartement binnen.

Begane grond:

Via de hal kom je direct in de open keuken uit 2022 voorzien koel- vriescombinatie, oven, vaatwasser en 4 pits Bora inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging. Overal in het appartement vallen de originelen constructieve delen van het kerkgebouw in het oog, je woont hier echt een in een stuk historie. Aan de open keuken gelegen zijn de ruime lichte woonkamer en eetkamer. De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Alsmede aan de hal gelegen zijn de berging/technische ruimte met warmte pomp, het toilet voorzien van wandcloset en fonteintje en de badkamer (2022) voorzien van inloop douche, wastafel met meubel en aanvullende elektrische handdoek radiator. Bij de aanleg van de badkamer is reeds rekening gehouden met rolstoelvriendelijkheid. Dit appartement biedt de mogelijkheid om volledig levensloop bestendig begane grond te wonen door de eetkamer om te vormen tot slaapkamer, verder bevinden zich alle voorzieningen reeds op de begane grond.

Buiten ruimte:

Zowel vanaf de zit als de eethoek krijg je rechtstreeks toegang tot de bijbehorend tuin. Deze buitenruimte is sfeervol en groen aangelegd en biedt een vrij uitzicht richting een weide met paarden. De woning is via de tuin met achterom ook rechtstreeks te betreden.

Eerste verdieping:

Via een vaste trap bereik je een zeer ruime vide waar zich de slaapruijnte, een thuiswerk plek en een ruime bergkast bevinden. Ook op deze verdieping zijn verschillende authentiek details van het kerkgebouw mooi bewaard gebleven waaronder de originelen glas in lood ramen. De verdieping is ruim genoeg om desgewenst een tweede toilet dan wel badkamer toe te voegen.

Aan de achterzijde van het complex bevindt zich een separaat gebouwtje met hierin de bergingen. Deze privé berging is ruim, eenvoudig te bereiken met de fiets en voorzien van elektra.

Langestraat 20 a Braamt



Duurzaam en comfortabel wonen:

Het appartement is volledig gasloos en uitgerust met een lucht warmtepompinstallatie (2021/2022) die zowel verwarmt als passief koelt. Dankzij vloerverwarming, mechanische ventilatie, energielabel A+ en uitstekende isolatie woon je hier niet alleen heel comfortabel, maar ook energiezuinig.

Bijzonderheden:

- Ver(nieuw)bouwd in 2021-2022
- Energielabel A+
- Gasloos wonen met warmtepomp (verwarmen én koelen)
- Begane grond voorzien van vloerverwarming
- Mechanische ventilatie
- Geschikt te maken voor minder valide door optie tot volledig begane grond wonen
- Hoge plafonds en authentieke details zoals glas in lood en zichtbare delen van de draag constructie
- Privé tuin met achter toegang
- Ruime (gratis) parkeergelegenheid
- Eigen meters voor water en elektra
- Servicekosten: €175,- per maand

Ben je op zoek naar een unieke, duurzame woning met karakter? Dan is Langestraat 20a echt iets voor jou. Bel of mail ons snel en plan een bezichtigingsafspraak!

Langestraat 20 a Braamt



Kenmerken

Object gegevens		Schuur / berging	Vrijstaand steen
Soort appartement	Maisonnette	Kabel	Ja
Open portiek	Nee		
Bouwjaar	1949		
Maten object		Energie	
Aantal kamers	2 kamers	Energielabel	A+
Aantal slaapkamers	1 slaapkamer(s)	Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	106 m ²	Verwarming	Vloerverwarming geheel, Warmtepomp,
Inhoud woning	352 m ³		Warmtepomp lucht
Woonkamer	28 m ²	Warmwater	Elektrische boiler eigendom
Details		Tuin gegevens	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, beschutte ligging, landelijk gelegen	Tuin	Zijtuin
Bijzonderheden	Monumentaal pand	Kwaliteit	Verzorgd

Locatie



Langestraat 20 a
Braamt

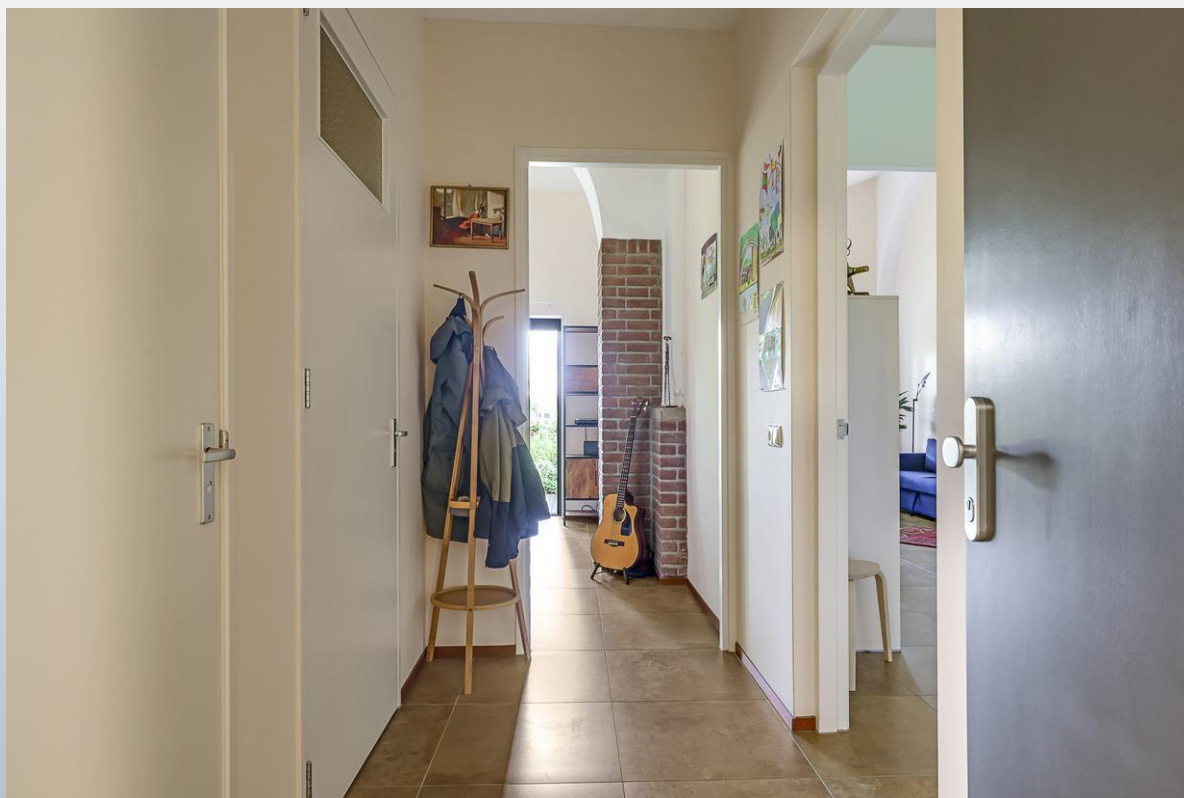


makelaars met meer...

Langestraat 20 a
Braamt



Langestraat 20 a
Braamt



Langestraat 20 a
Braamt





Langestraat 20 a
Braamt



Langestraat 20 a
Braamt



Langestraat 20 a
Braamt



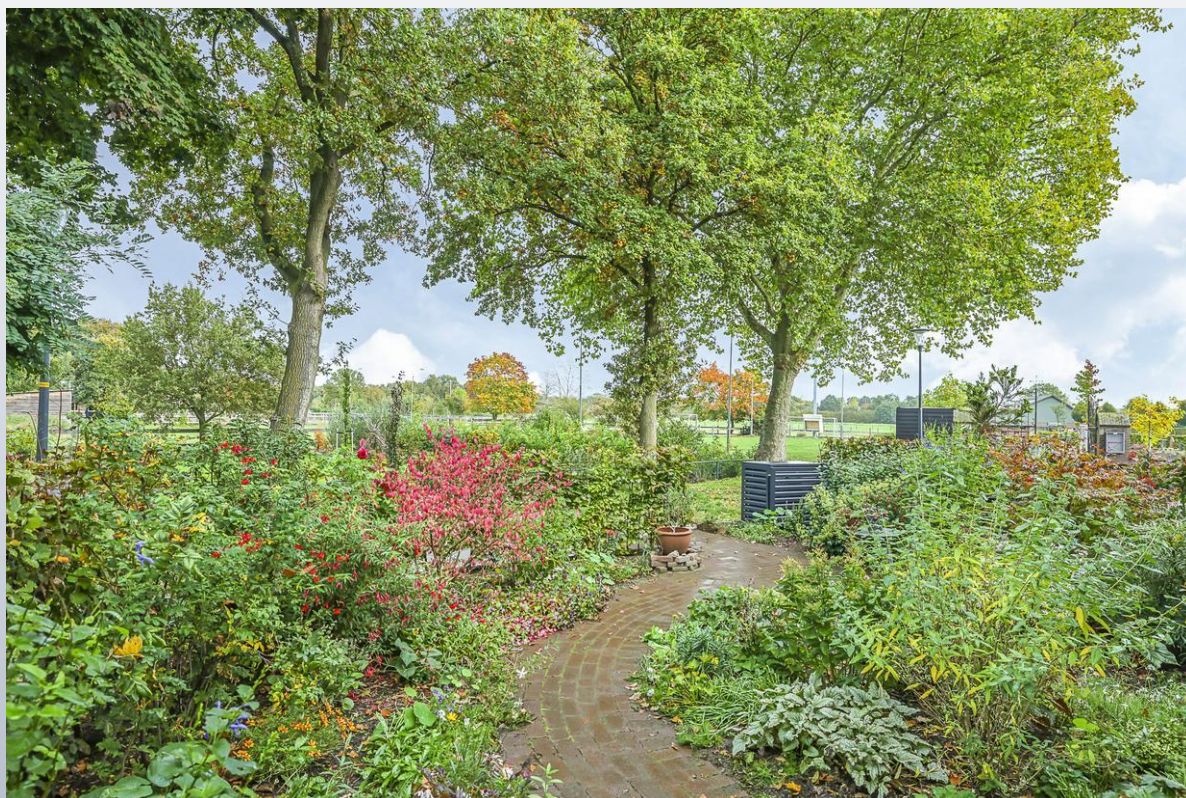
Langestraat 20 a
Braamt



Langestraat 20 a
Braamt



Langestraat 20 a
Braamt



Langestraat 20 a
Braamt



Langestraat 20 a
Braamt



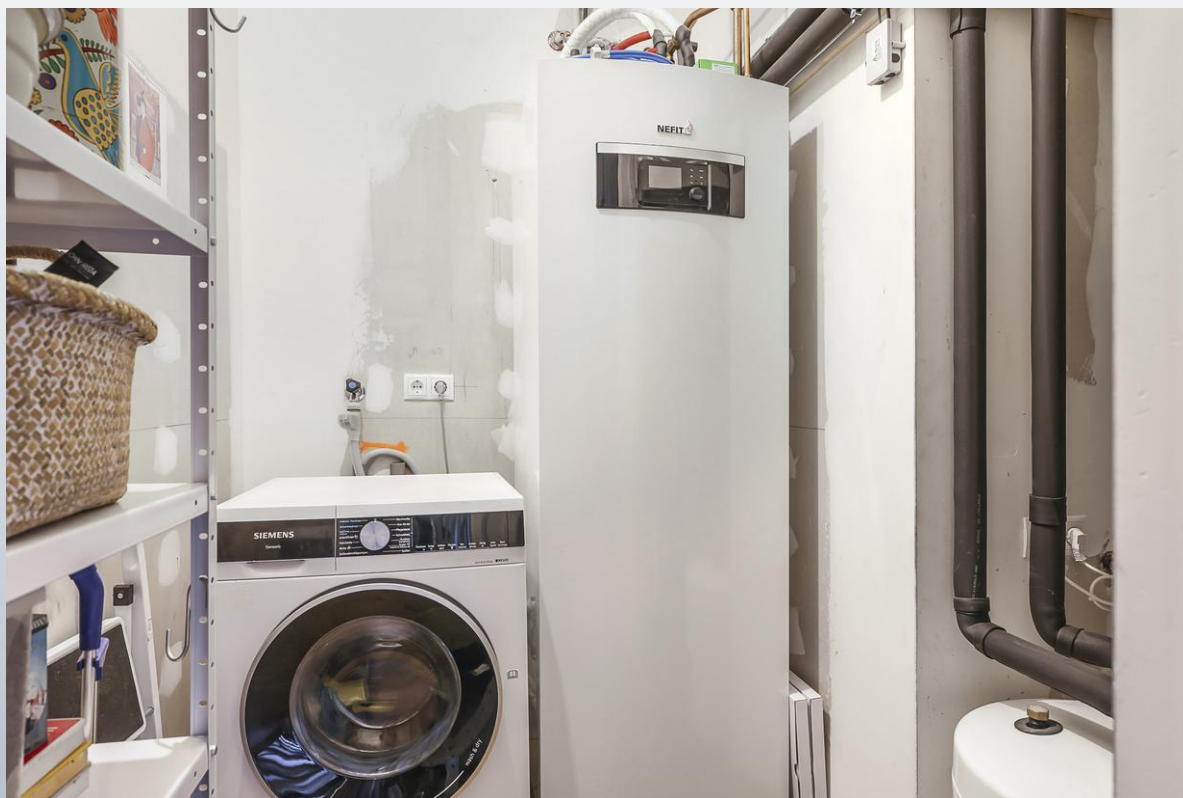
Langestraat 20 a
Braamt



Langestraat 20 a
Braamt



Langestraat 20 a
Braamt



Langestraat 20 a
Braamt



Langestraat 20 a
Braamt



Langestraat 20 a
Braamt



makelaars met meer...

Langestraat 20 a
Braamt



Langestraat 20 a
Braamt



Langestraat 20 a
Braamt



Langestraat 20 a
Braamt



Langestraat 20 a
Braamt



Langestraat 20 a
Braamt



Langestraat 20 a
Braamt



"Een huis dat helemaal bij jullie past?"

Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.

De beste plek voor jou



Langestraat 20 a Braamt



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---

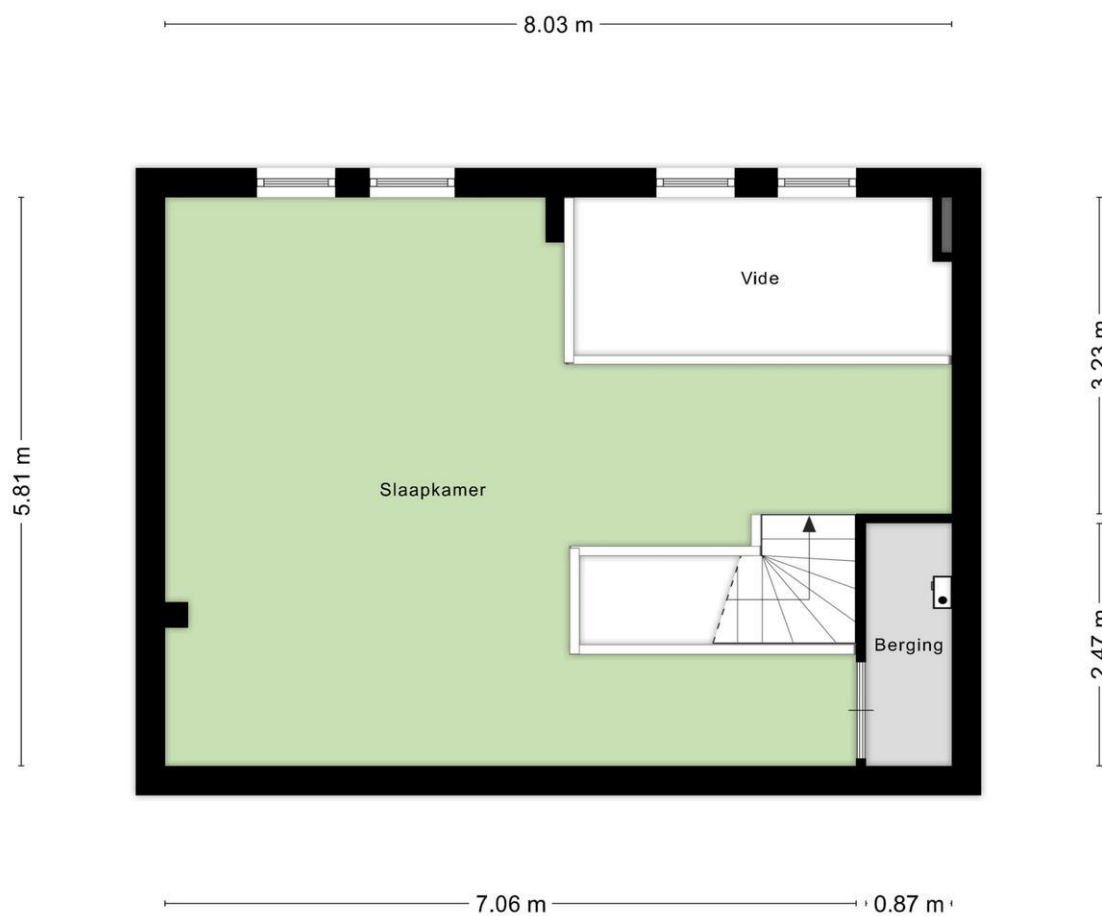


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Zeddam
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	H
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2573
	Bebouwing		
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2025			
De 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.			



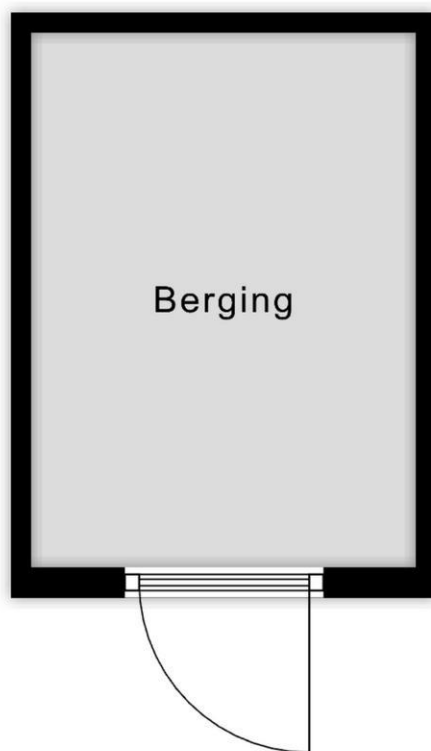


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

1.90 m



2.64 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:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
– Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
– Gordijnen	☐	☐	☒	☐
– Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Vitrages	☐	☐	☐	☒
– Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
– Lamellen	☐	☐	☐	☒
– Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
– (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
– Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
– Parketvloer	☐	☐	☐	☒
– Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
– Laminaat	☒	☐	☐	☐
– Plavuizen	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒

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

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/schermb)	☒	☐	☐	☐
– Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
– Wastafel	☒	☐	☐	☐
– Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
– Planchet	☐	☐	☐	☒
– Toiletkast	☐	☐	☐	☒
– Toilet	☐	☐	☐	☒
– Toilethouder	☐	☐	☐	☒
– Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
– Aquacell waterontharder	☐	☐	☒	☐
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☐	☒
– Warmtepomp	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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	☐	☐	☒	☐
Regenton	☒	☐	☐	☐
<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	☐	☒	☐	☐
- VvE heeft vuilnis container. Gemeente haalt 1 maal per week leeg.	☒	☐	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
-	☐	☒	☐	☐
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...

