



**THOMA
VAN DIJK
SIEBELINK**
woningmakelaars

TE KOOP



Venkelveld 44, 7006 TL Doetinchem

Vraagprijs € 459.000,- k.k.



Omschrijving

Comfortabel, energiezuinig en levensloopbestendig wonen op een prachtige plek

Aan de rustige rand van woonwijk De Huet, met vrij uitzicht over de groene weilanden, staat deze halfvrijstaande woning met carport, bijkeuken én een slaap- en badkamer op de begane grond. Een unieke kans voor wie gelijkvloers wil kunnen wonen, maar ook graag de ruimte heeft voor logees of een gezin. Met een woonoppervlakte van maar liefst 139 m², een perceel van 282 m² en een fijne, praktische indeling biedt deze woning verrassend veel mogelijkheden.

De woning is in 1994 gebouwd, volledig geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. De aanwezigheid van een warmtepomp, 21 zonnepanelen en een energielabel A maakt dit huis bovendien bijzonder energiezuinig. De woning biedt de mogelijkheid om hier, qua afwerking, helemaal je eigen stempel op te drukken. De badkamer op de begane grond is in 2016 nog gemoderniseerd en het platte dak is vernieuwd in 2022.

Indeling

Begane grond

Via de oprit met carport bereik je de entree. De ruime hal biedt toegang tot de toiletruimte, de bijkeuken met kastenwand en witgoed aansluiting, de meterkast en natuurlijk de leefruimte.

De L-vormige woonkamer is ruim en licht dankzij de grote raampartijen en de erker met schuifpui. De parketvloer en het vrije zicht naar buiten zorgen voor een prettige sfeer. Aan de voor- en zijkant zijn elektrische rolluiken geplaatst.

De halfopen keuken in U-opstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een koelkast, oven, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

De ruime slaapkamer op de begane grond heeft een kiep-/kanteldeur naar het terras. Aangrenzend ligt de moderne badkamer (2016) met inloopdouche, wastafelmeubel en designradiator, uitgevoerd in een tijdloze wit/antraciet kleurstelling.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn twee slaapkamers en een tweede badkamer te bereiken.

De grote slaapkamer beschikt over extra bergruimte waar de twee omvormers van de zonnepanelen zijn geplaatst.

De tweede slaapkamer heeft veel licht dankzij de hoekramen en biedt toegang tot de technische ruimte met o.a. de cv-ketel, warmtepomp en mechanische ventilatie unit.

De badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en wastafel. Deze stamt uit het bouwjaar van de woning, is betegeld in een lichte en neutrale kleurstelling en is altijd netjes onderhouden.

Buitenleven

De tuin is een heerlijke plek om te genieten van rust, privacy en een prachtig uitzicht op het groen. Achter de woning ligt een zonnig terras met een handmatig zonnenscherm en een houten schuurtje/overkapping voor fietsen of opslag.

Door de ligging aan de rand van de wijk wandel je vanuit deze plek zo de natuur in.

Tegelijkertijd liggen voorzieningen – zoals winkelcentrum De Bongerd, scholen, sportvoorzieningen en het treinstation van De Huet – op korte afstand. Een ideaal evenwicht tussen rust en gemak!

Kortom: Venkelveld 44 biedt comfort, energiezuinigheid en de mogelijkheid om levensloopbestendig te wonen, op een rustige en groene plek in Doetinchem. Een bijzonder fijne woning met veel potentie. Wil je dit allemaal zelf ervaren? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging!

Venkelveld 44 Doetinchem



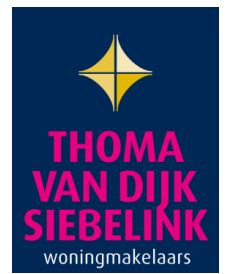
Kenmerken

Object gegevens			voor minder validen
Soort woning	Eengezinswoning	Kabel	Ja
Type woning	Halfvrijstaande woning	Energie	
Bouwjaar	1994	Energielabel	A
		Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Maten object		Verwarming	C.V.-Ketel, Warmtepomp
Aantal kamers	4 kamers	Warmwater	C.V.-Ketel
Aantal slaapkamers	3 slaapkamer(s)	C.V.-ketel	Intergas
Perceel oppervlakte	282 m ²	Bouwjaar C.V.-ketel	2013
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	139 m ²	Eigendom	eigendom
Inhoud woning	492 m ³	Tuin gegevens	
Details		Tuin	Tuin rondom
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, open ligging	Hoofdtuin	Tuin rondom
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd, toegankelijk voor ouderen, toegankelijk	Kwaliteit	Verzorgd

Locatie

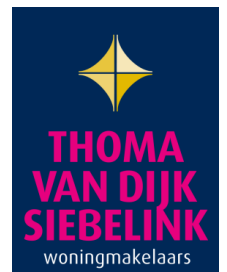


Venkelveld 44
Doetinchem



makelaars met meer...

Venkelveld 44
Doetinchem



makelaars met meer...

Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



makelaars met meer...

Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



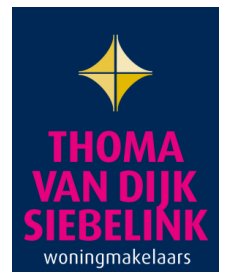
Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



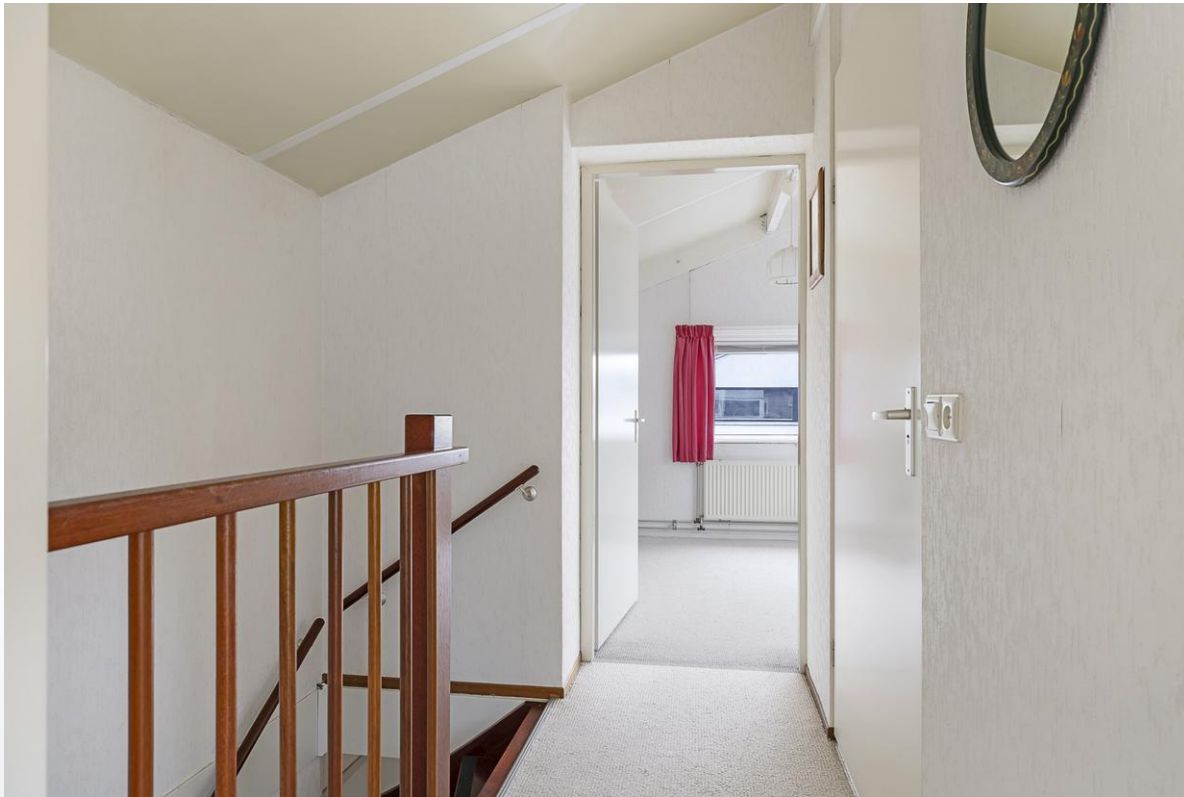
Venkelveld 44
Doetinchem



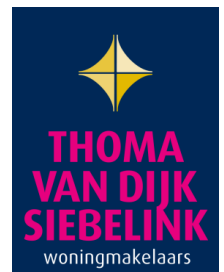
Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



makelaars met meer...

Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



Venkelveld 44
Doetinchem



makelaars met meer...

Venkelveld 44 Doetinchem



"Een huis dat helemaal bij jullie past?"

Kies een deskundig en betrokken NVM-aankoopmakelaar.

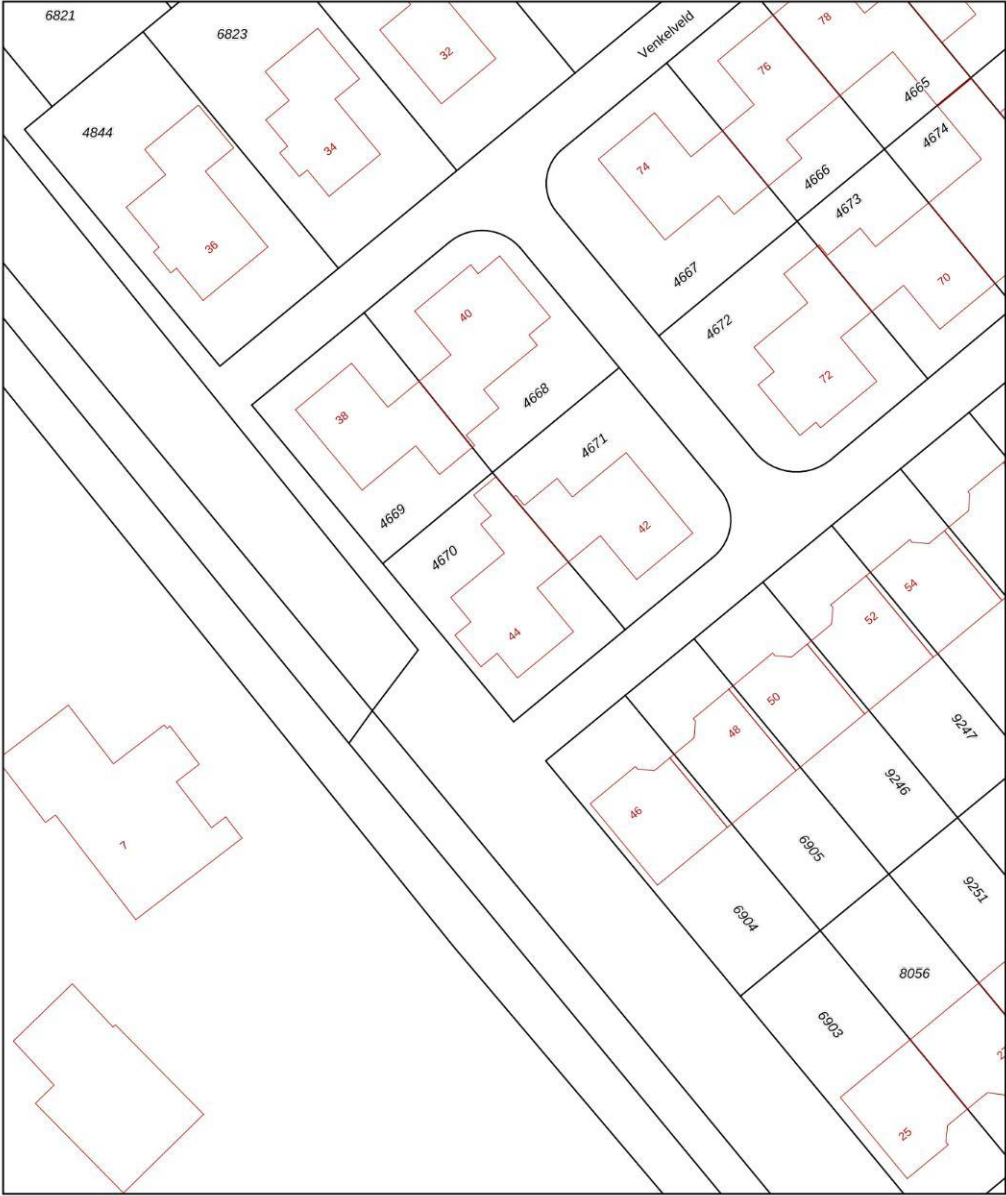
De beste plek voor jou

Venkelveld 44 Doetinchem



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

Ambt-Doetinchem
A
4670

kadaster

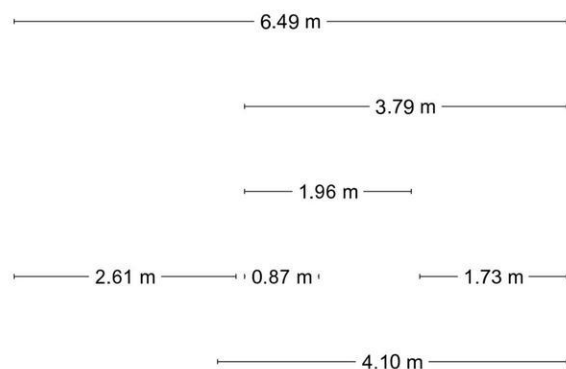
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Venkelveld 44 Doetinchem



Venkelveld 44 Doetinchem



Lijst van zaken

Woning Interieur

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v.t.
Verlichting, te weten:				
– Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
– Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
– Plafonnières	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
– Witte kast op logeerkamer (voorzijde)	☒	☐	☐	☐
– Slaapkamerkast beneden	☐	☒	☐	☐
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	☒	☐	☐	☐

Algemene informatie



	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	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

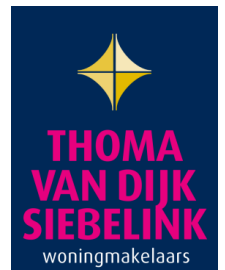
Algemene informatie

	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)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒

Algemene informatie

	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)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Algemene informatie



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...

