

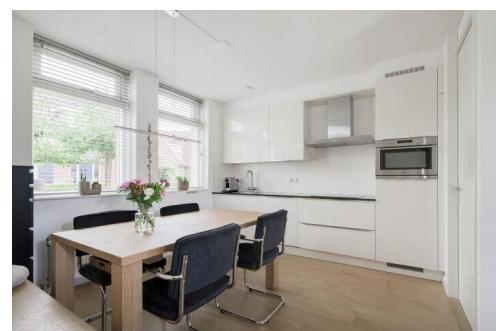
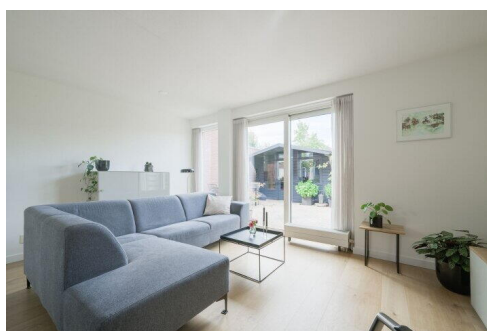
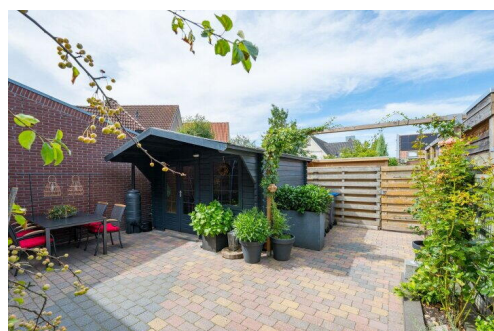
Doetinchem

Vlaanderen 13 | Vraagprijs € 385.000 k.k.

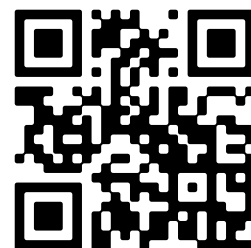


BESCHIKBAAR

WWW.VLAANDEREN13.NL



Type object:	Tussenwoning
Bouwjaar:	2004
Woonoppervlakte:	88 m ²
Perceeloppervlakte:	148 m ²
Inhoud:	342 m ³
Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Website:	www.vlaanderen13.nl



Omschrijving

Vlaanderen 13, 7007 NL Doetinchem

Bent u op zoek naar een instapklare gezinswoning op een geliefde locatie in Doetinchem? Dan is deze uitstekend onderhouden woning aan de Vlaanderen 13 precies wat u zoekt. Gelegen in een populaire en rustige woonwijk biedt deze woning alles wat u nodig heeft voor jarenlang woonplezier. Met drie volwaardige slaapkamers, een sfeervolle woonkamer, een praktische keuken, een bijkeuken, een volledig ingerichte tuin én een energielabel A is dit een woning waar u direct kunt genieten.

De woning beschikt over een woonoppervlakte van circa 88 m², een praktische externe berging en is met zorg onderhouden. Dankzij de vloerverwarming in de woonkamer en keuken, de HR++ beglazing en de nette afwerking is dit een ideale woning voor starters, jonge gezinnen of doorstromers die op zoek zijn naar comfort en gemak.

IN HET KORT

- Instapklare woning;
- Gelegen in een populaire en rustige woonwijk;
- Energielabel A+;
- Drie slaapkamers;
- Vloerverwarming in de woonkamer en keuken;
- HR++ beglazing;
- Praktische bijkeuken;
- Vliering met extra bergruimte;
- Sfeervol tuinhuis met overkapping;
- Nabij scholen, winkels en sportvoorzieningen;

ALGEMEEN

De woning is gelegen in een geliefde en kindvriendelijke woonwijk in Doetinchem. Hier woont u in een rustige omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Basisscholen, winkels, sportverenigingen en speelvoorzieningen bevinden zich op korte afstand, terwijl ook het gezellige stadscentrum van Doetinchem eenvoudig bereikbaar is.

Dankzij de centrale ligging ten opzichte van uitvalswegen en openbaar vervoer bent u bovendien snel onderweg richting de omliggende steden. Een ideale locatie voor gezinnen én forenzen.

BEGANE GROND

HAL

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. In de hal wordt u verwelkomd in een nette en verzorgde woning. Vanuit hier heeft u toegang tot de woonkamer, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping.

WOONKAMER

De sfeervolle woonkamer vormt het hart van de woning en is een heerlijke plek om samen te komen met familie en vrienden. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van veel natuurlijk daglicht, waardoor een lichte en

ruimtelijke sfeer ontstaat.

Er is volop ruimte voor een royale zithoek waar u heerlijk kunt ontspannen na een drukke dag. De vloerverwarming zorgt voor extra comfort en draagt bij aan een aangename temperatuur gedurende het hele jaar.

KEUKEN

De keuken sluit naadloos aan op de woonkamer en vormt een gezellige plek waar koken en samenzijn centraal staan. Dankzij de praktische indeling beschikt u over voldoende werk- en opbergruimte en blijft u tijdens het koken altijd betrokken bij uw gezelschap.

Ook de keuken is voorzien van vloerverwarming, waardoor comfort en gebruiksgemak hier hand in hand gaan. Samen met de woonkamer vormt deze ruimte een sfeervol geheel waar dagelijks wordt geleefd.

BIJKEUKEN

Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken. Deze ruimte is ideaal voor het plaatsen van de wasmachine en droger en biedt daarnaast volop extra bergruimte voor voorraad, schoonmaakspullen en huishoudelijke benodigdheden. Een praktische toevoeging die het wooncomfort aanzienlijk vergroot.

EERSTE VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. Vanaf de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

SLAAPKAMER 1

De royale masterbedroom is een heerlijke plek om volledig tot rust te komen. Er is voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed, een royale kledingkast en eventueel een extra dressoir. Dankzij de prettige lichtinval en de verzorgde afwerking ontstaat hier een comfortabele slaapkamer waar u zich direct thuis zult voelen.

SLAAPKAMER 2

Deze slaapkamer biedt volop mogelijkheden en is geheel naar eigen wens in te richten. Uiteraard is deze ruimte perfect als kinderkamer, maar ook als thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer komt deze kamer uitstekend tot zijn recht. Hierdoor groeit de woning moeiteloos mee met uw woonwensen.

SLAAPKAMER 3

Ook de derde slaapkamer is multifunctioneel en biedt verschillende gebruiksmogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een tweede kinderkamer, een rustige studeer- of werkkamer of een fijne hobbyruimte. Zo kunt u deze kamer volledig aanpassen aan uw eigen levensfase en woonbehoeften.

BADKAMER

De badkamer is verzorgd uitgevoerd en biedt alles wat u nodig heeft voor het dagelijkse comfort. Dankzij de praktische indeling is dit een prettige ruimte waar u de dag ontspannen kunt beginnen of juist rustig kunt afsluiten.

VLIERING

Via een vlizotrap bereikt u de praktische vliering. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van koffers, kerstdecoratie, seizoensspullen en andere zaken die u niet dagelijks nodig heeft. Een waardevolle aanvulling op

de aanwezige bergruimte in de woning.

TUIN

De volledig ingerichte achtertuin is met zorg aangelegd en vormt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De combinatie van groen, bestrating en verschillende zitplekken zorgt voor een sfeervolle en onderhoudsvriendelijke tuin waar u direct kunt ontspannen.

Een absolute meerwaarde is het fraaie tuinhuis met overkapping. Hier kunt u al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten zitten. Of u nu geniet van een kop koffie in de ochtendzon, een gezellige barbecue met familie en vrienden of een ontspannen zomeravond; deze overdekte buitenruimte maakt het allemaal mogelijk.

Daarnaast biedt het tuinhuis volop ruimte voor het opbergen van fietsen, tuinmeubilair en gereedschap, waardoor de tuin niet alleen sfeervol maar ook bijzonder praktisch is ingericht.

BIJZONDERHEDEN

- Instapklare woning;
- Gelegen in een populaire en rustige woonwijk;
- Energielabel A+;
- Drie volwaardige slaapkamers;
- Vloerverwarming in de woonkamer en keuken;
- HR++ beglazing;
- Vliering met extra bergruimte;
- Nabij scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer;
- Ideale woning voor starters, gezinnen en doorstromers.

Bent u op zoek naar een instapklare woning waar comfort, duurzaamheid en een uitstekende locatie samenkomen? Dan is Vlaanderen 13 in Doetinchem absoluut een bezichtiging waard. De verzorgde afwerking, de praktische indeling, de volledig ingerichte tuin en de rustige ligging maken deze woning tot een heerlijke plek om thuis te komen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de fijne sfeer en het wooncomfort dat deze woning te bieden heeft.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 385.000 k.k.
Permanente bewoning:	Ja

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2004
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen
Permanente bewoning:	Ja

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	88 m²
Perceeloppervlakte:	148 m²
Inhoud:	342 m³
Overige inpandige ruimte:	4 m²
Externe bergruimte:	9 m²

Indeling

Aantal kamers:	4 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen:	Douche, toilet, wastafel, en wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen:	Glasvezelkabel en rolluiken

Energie

Energielabel:	A+
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas, hr-glas, muurisolatie en vloerisolatie
Verwarming:	Cv-ketel en gedeeltelijke vloerverwarming
Warm water:	Cv-ketel en gasboiler
Cv ketel:	Nefit (gas gestookt uit 2019, eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg en in woonwijk
Tuin:	Achtertuintuin
Achtertuintuin:	Achtertuintuin 36 m ²
Ligging tuin:	Gelegen op het westen en bereikbaar via achterom

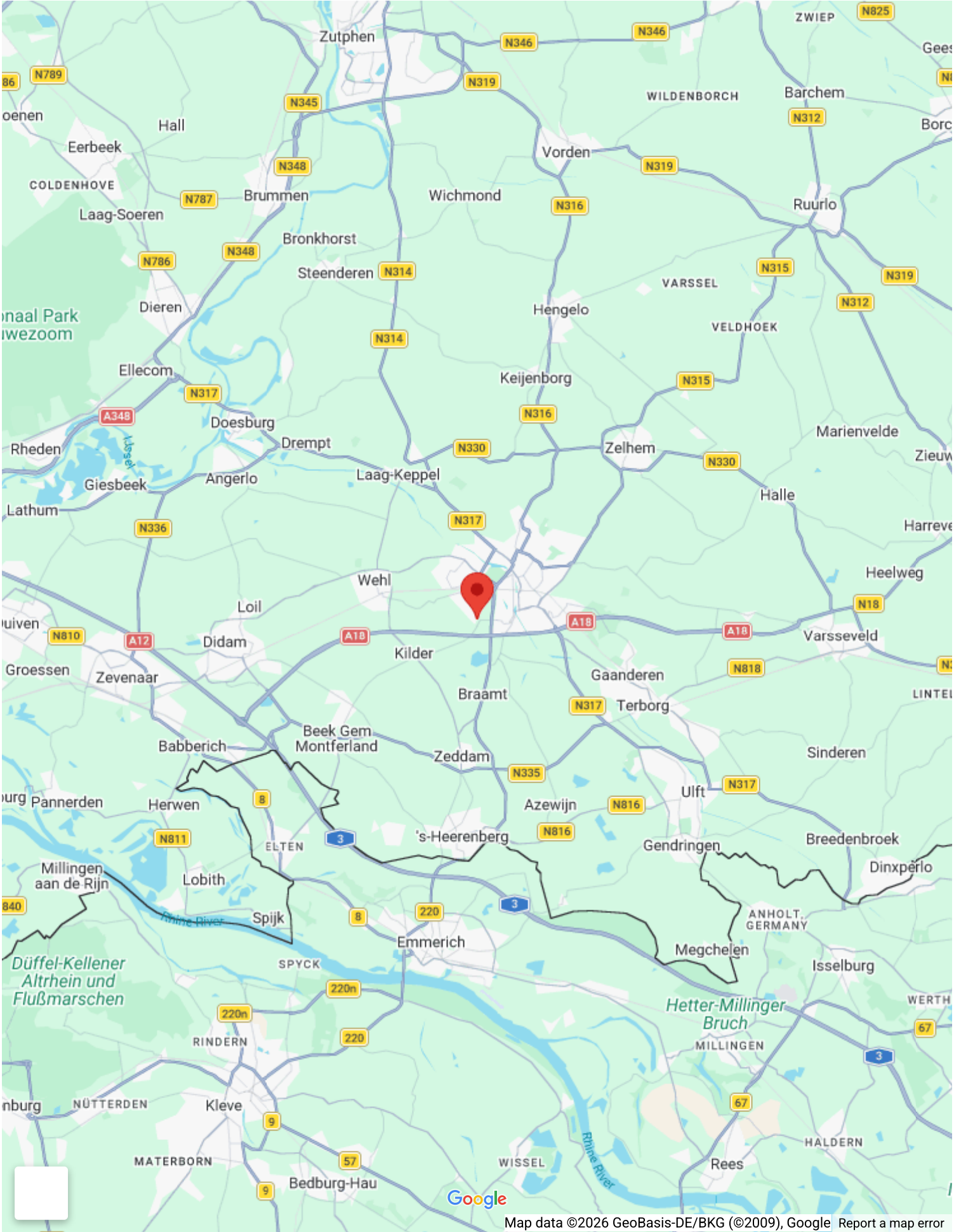
Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren
---------------------------	-------------------

Op de kaart



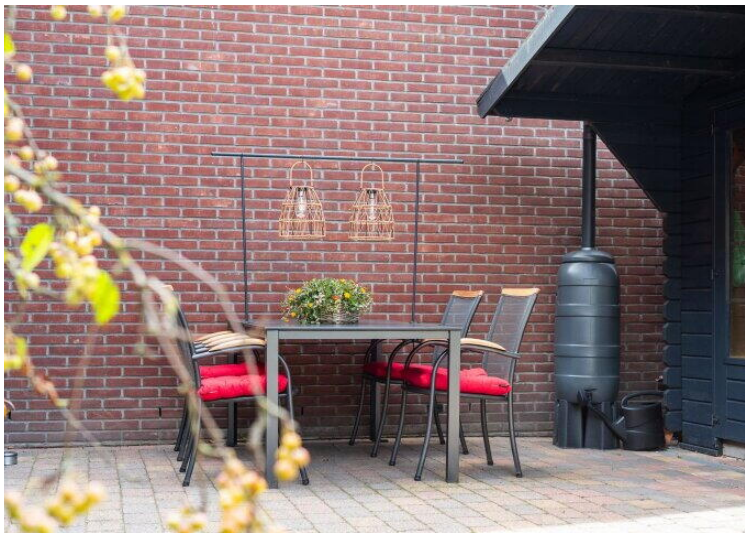
Op de kaart

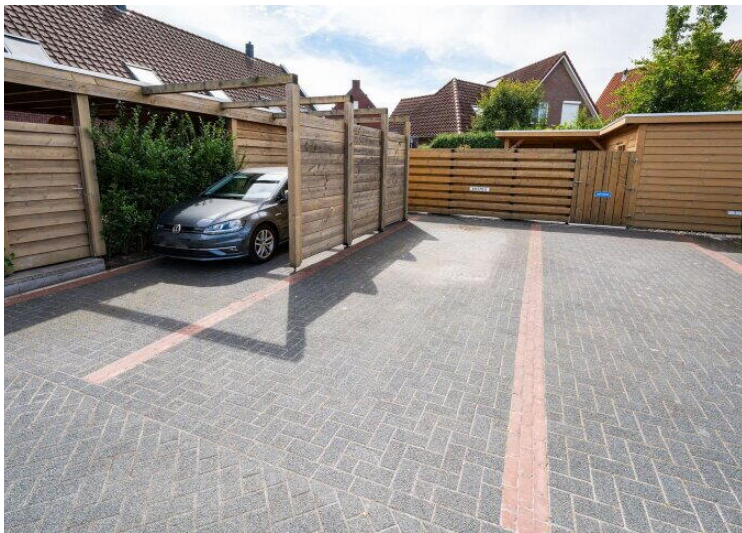




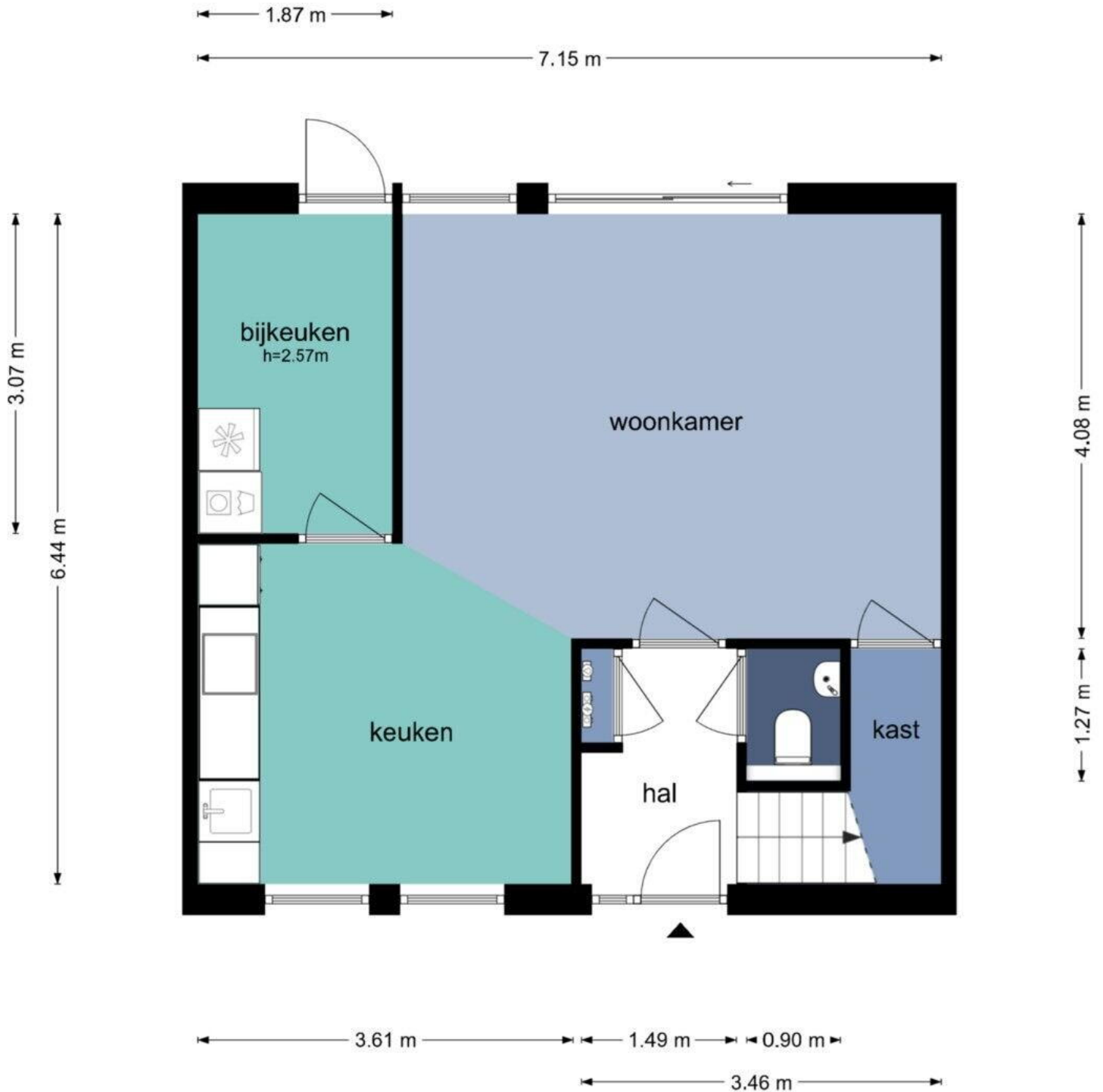






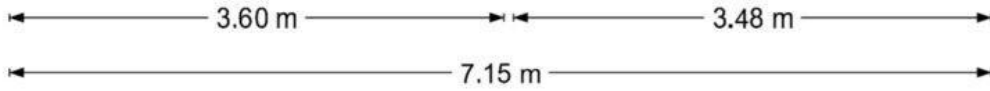


Vlaanderen 13 - Doetinchem Begane Grond



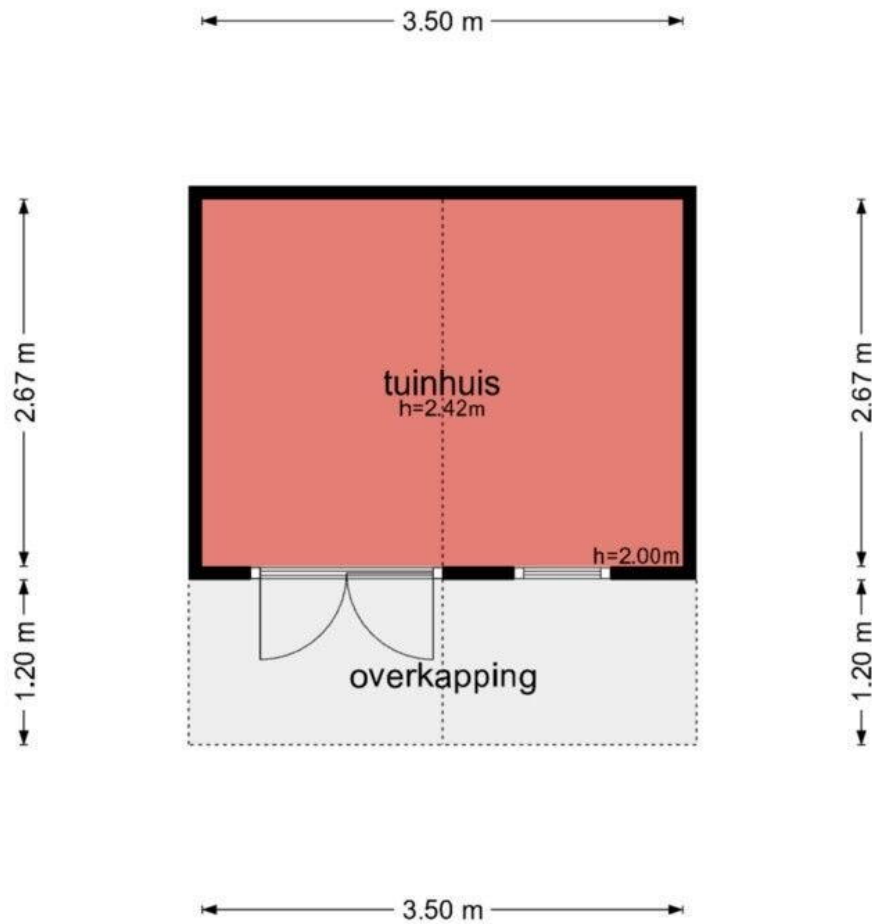
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Vlaanderen 13 - Doetinchem Eerste Verdieping



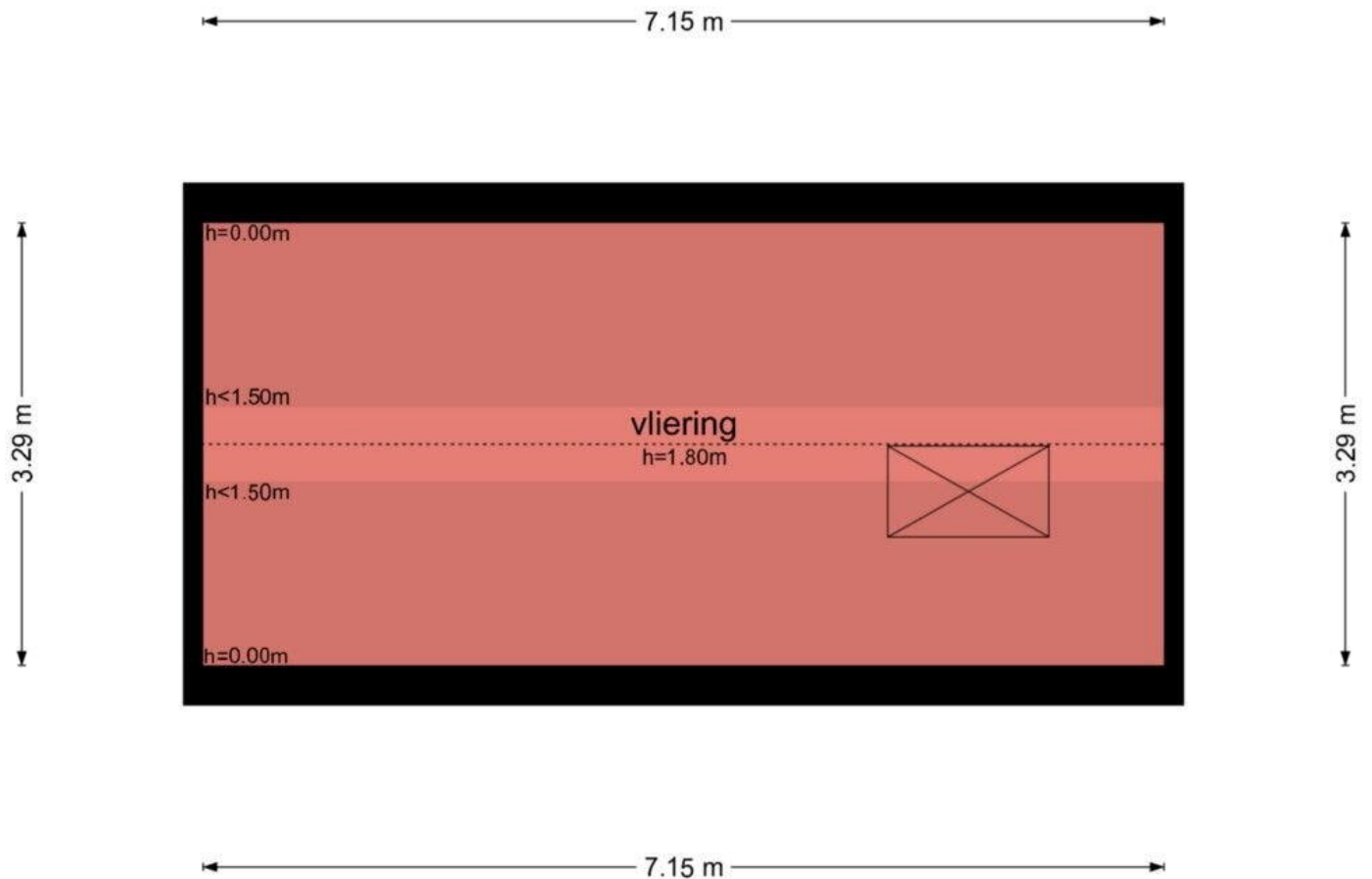
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © www.objectenco.nl

Vlaanderen 13 - Doetinchem Tuinhuis



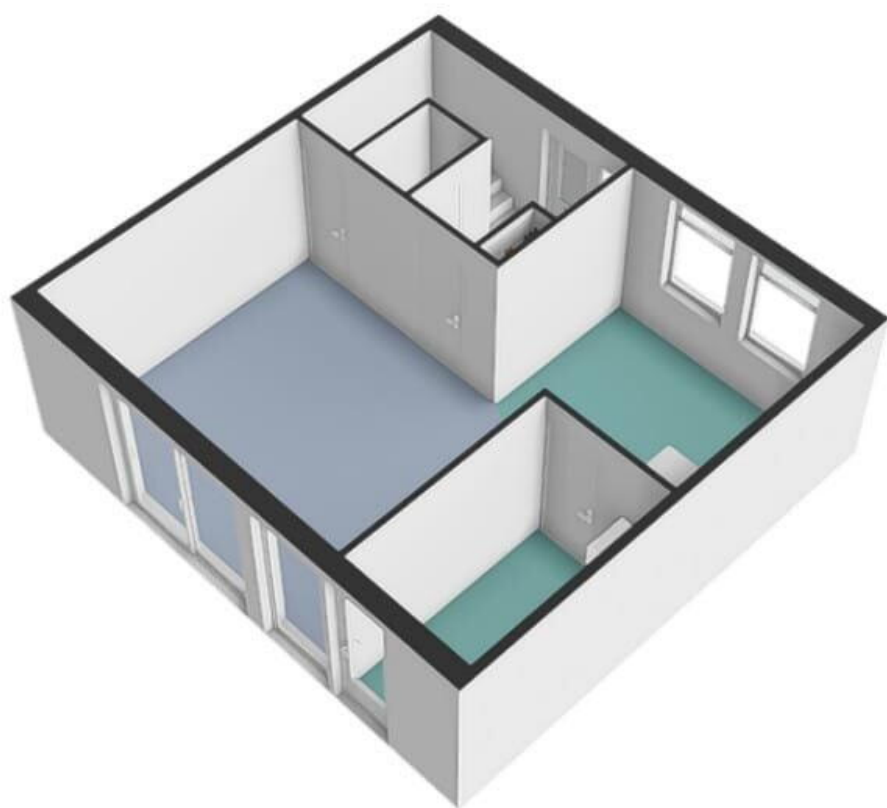
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

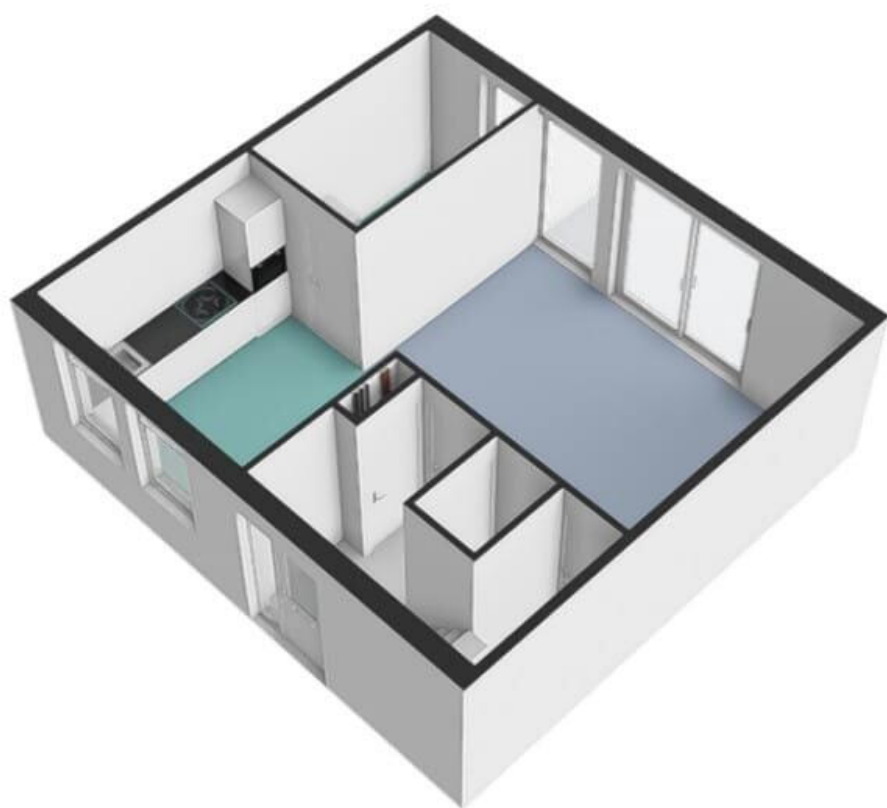
**Vlaanderen 13 - Doetinchem
Tweede Verdieping**

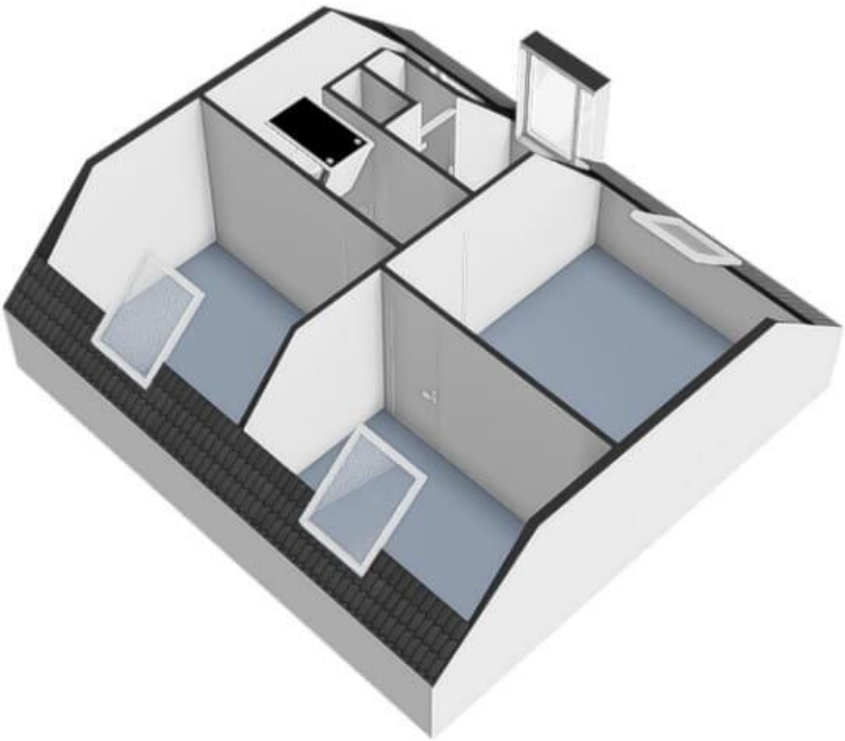


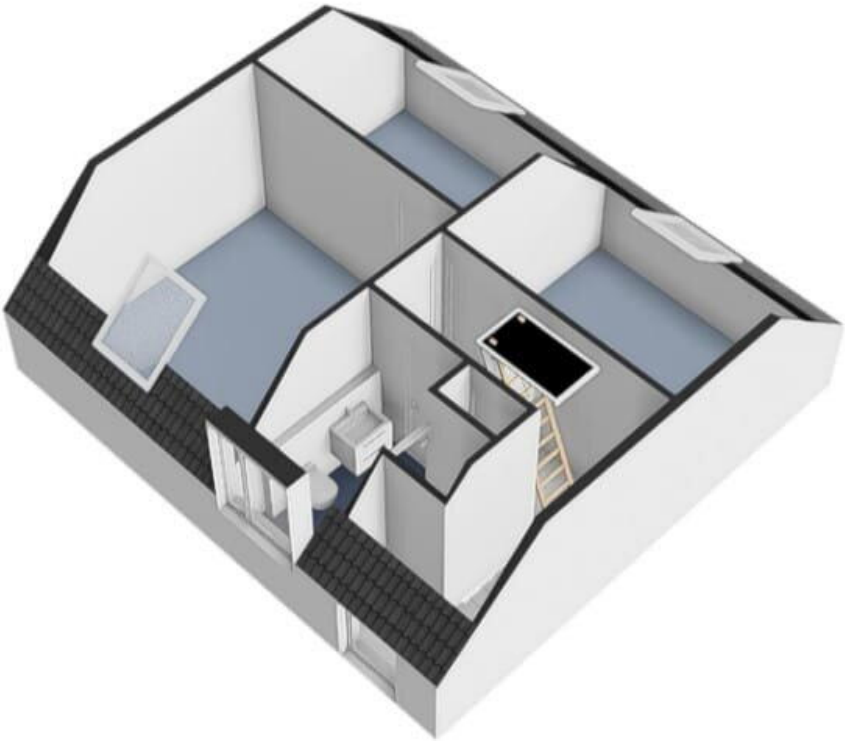
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

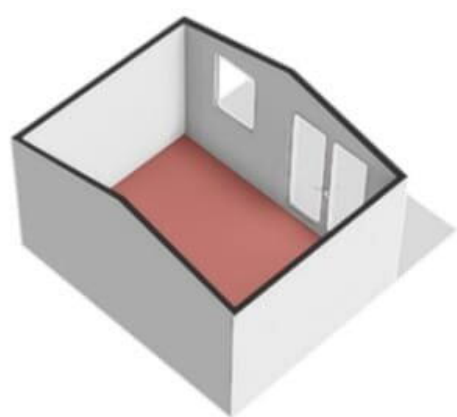


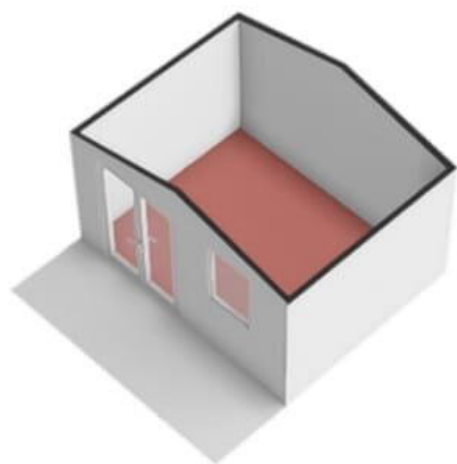


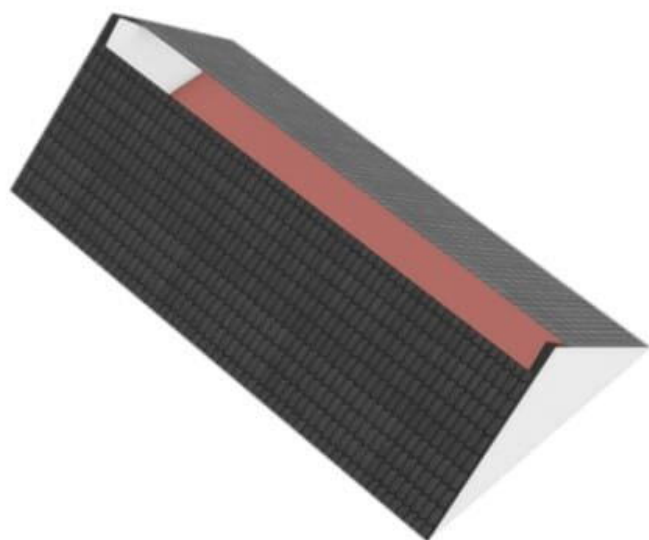


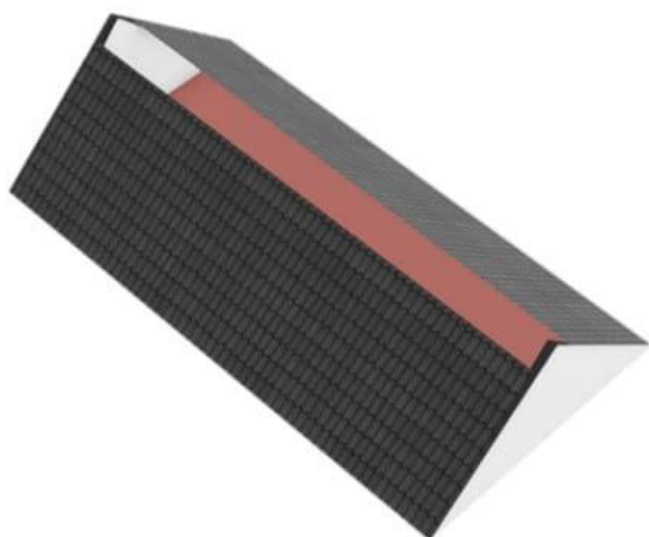












Lijst van Zaken

Betreft: Vlaanderen 13 Doetinchem

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Let op! Indien er geen duidelijkheid bestaat omtrent een zaak en/of indien er geen nadere afspraken zijn gemaakt over een zaak betekent dit dat de betreffende zaak wordt meegenomen door verkoper en dus niet achterblijft in de woning.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Verlichting, te weten:				
Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
Losse (hang) lampen	☐	☒	☐	☐
Keuken hanglamp gaat mee	☐	☒	☐	☐
(Losse) kasten, legplanken, te weten:				
Inbouwkasten	☒	☐	☐	☐
Losse kasten	☒	☐	☐	☐
Legplanken	☒	☐	☐	☐
Ladekasten slaapkamer gaan mee	☐	☒	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
Gordijnen	☒	☐	☐	☐
Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
Vitrages	☐	☒	☐	☐
Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
Lamellen	☐	☐	☐	☒
Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
(Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
Vlieggordijn blijft achter	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
Parketvloer	☒	☐	☐	☐
Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
Laminaat	☒	☐	☐	☐
Plavuizen	☒	☐	☐	☐
(Voorzet) openhaard met toebehoren, te weten:				

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overige, te weten:				
Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
Schilderij ophangstels	☐	☐	☐	☒
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Kookplaat	☒	☐	☐	☐
(Gas) fornuis	☒	☐	☐	☐
Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
Magnetron	☒	☐	☐	☐
Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
Koelkast	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Vriezer	☐	☒	☐	☐
Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
Quooker	☒	☐	☐	☐
Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoire, te weten:				
Bakken in onderste la links en bovenste l rechts gaan mee	☐	☒	☐	☐
Toilet met de volgende toebehoren:				
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☐	☒	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
Fontein	☒	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
Ligbad	☐	☐	☐	☒
Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
Douche (cabine/scherm)	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
Wastafel	☒	☐	☐	☐
Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
Planchet	☐	☐	☐	☒
Toiletkast	☐	☒	☐	☐
Toilet	☒	☐	☐	☐
Toiletrolhouder	☐	☒	☐	☐
Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
Sauna met de volgende toebehoren:				
Exterieur/Installaties/Veiligheid/Energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
Via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
Boiler	☒	☐	☐	☐
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc), te weten:				
Via CV-installatie	☐	☐	☐	☒
Boiler	☐	☐	☐	☒
Geiser	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
Inrichting tuin, te weten:				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Losse bloempotten met planten gaan mee	☐	☒	☐	☐
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overig				
(Sier)hek	☐	☐	☐	☒
Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	N.v. t.
Geen eigendoms zaken				
CV	☐	☐	☐	☒
Boiler	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒

Vlaanderen 13

www.vlaanderen13.nl



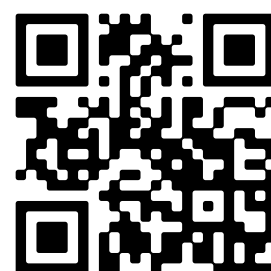
Maison Makelaars Graafschap Midden

Jura 4

7007 LX, Doetinchem

www.maisonmakelaars.nl/gm

0314 - 392 684



Scan Mij!