

# KAPELAAN HEGGESTRAAT 25 GAANDEREN

*VANAF prijs € 389.000 k.k.*



**VREDEGOOR  
LANTING  
MAKELAARS**

# IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Dit fijne huis aan de Kapelaan Heggestraat 25 in Gaanderen kan zomaar jouw nieuwe thuis worden. Het betreft een ruime hoekwoning uit 1976 met een perceel van maar liefst 265 m<sup>2</sup>, een aangebouwde garage en eigen parkeerplekken. De woning is goed onderhouden en biedt volop ruimte om deze naar eigen smaak helemaal aan te laten sluiten op jouw woonwensen.

Wat het hier extra prettig maakt, is de combinatie van rust, ruimte en privacy. Gelegen aan een verkeersluw woonerf in een kindvriendelijke omgeving, met aan één zijde een volledig vrije ligging die zorgt voor een ruimtelijk gevoel. De royale, verzorgde achtertuin is een echte blikvanger: circa 120 m<sup>2</sup> groot met opvallend veel privacy.

Met een park, het centrum met winkels en de uitvalsweg richting Doetinchem op korte afstand woon je hier in een groene en rustige omgeving met alle voorzieningen binnen handbereik voor dagelijks comfort en woongemak.

Achter de woning bevindt zich een serre die fungeert als schakel tussen binnen en buiten. Heb je hobby's of extra ruimte nodig? De garage van 20 m<sup>2</sup> en de ruime zolder bieden hiervoor volop mogelijkheden.

## Indeling

### Begane grond

Je komt binnen in de hal met toilet en loopt direct door naar de woonkamer. Het zitgedeelte ligt aan de voorzijde van de woning, met fijn zicht op het rustige hofje. Aan de andere kant bevindt zich de keuken in L-opstelling, voorzien van koelkast, vaatwasser, combimagnetron en een inductiekookplaat. Alles wat je nodig hebt zit hier gewoon binnen handbereik. Aansluitend kom je in de serre: een lichte, extra leefruimte met toegang tot zowel de garage als de achtertuin.

### Eerste verdieping

Hier zijn drie slaapkamers aanwezig, stuk voor stuk goed bruikbaar als slaap-, werk- of logeerkamer. De badkamer is compleet uitgevoerd met een toilet, ligbad met bubbelfunctie en een inloopdouche.

### Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, nu in gebruik als bergzolder. Een fijne bonusruimte waar je, met wat aanpassingen zelfs nog een extra kamer kunt realiseren.

**HERE**  
*we go!*





#### Pluspunten op een rij

- Ruime hoekwoning met aangebouwde garage en oprit
- Perceel van 265 m<sup>2</sup>
- Royale privacy-volle tuin van 120 m<sup>2</sup> groot en 13 meter diep
- Rustig gelegen aan een kindvriendelijk woonerf
- Aan één zijde volledig vrij gelegen
- Eigen parkeerplekken met ruimte voor meerdere auto's
- 3 slaapkamers + mogelijkheid tot 4e kamer op zolder
- Voorzien van rolluiken, glasvezel en airco voor extra comfort
- Kunststof kozijnen met HR++ glas
- Serre als schakel tussen binnen en buiten die de leefruimte merkbaar vergroot
- Nabij parkgebied (op 100 meter) en centrum met winkels en voorzieningen

Een comfortabele woning met fijne ruimtes, een praktische ligging en genoeg mogelijkheden om er echt jouw eigen plek van te maken. Ben je nieuwsgierig geworden? Dan is dit zo'n huis dat je in het echt eigenlijk pas goed kunt ervaren. Ga jij met Vredegoor Lanting Makelaars op woonreis? De bieden VANAF-prijs is € 389.000,- k.k.

VANAF prijs € 389.000 k.k.  
Aanvaarding in overleg

## Bouw

Soort woonhuis eengezinswoning  
Bouwjaar 1976  
Soort dak zadeldak

## Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte 122 m<sup>2</sup>  
Perceel 265 m<sup>2</sup>  
Inhoud 454 m<sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers 5  
Aantal slaapkamers 3  
Aantal woonlagen 3  
Voorzieningen mechanische ventilatie, rolluiken, glasvezel kabel, airconditioning

## Energie

Energielabel C  
Isolatie dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbel glas  
Verwarming c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk  
Warm water c.v.-ketel  
Cv-ketel Remeha HR 2015

## Buitenruimte

Ligging aan rustige weg, in woonwijk  
Tuin achtertuin  
Achtertuin 120 m<sup>2</sup> (1300 cm diep en 920 cm breed)  
Ligging tuin noordoost

## Bergruimte / Parkeergelegenheid

Garage aangebouwd steen  
Voorzieningen voorzien van elektra en water  
Soort parkeergelegenheid op eigen terrein



















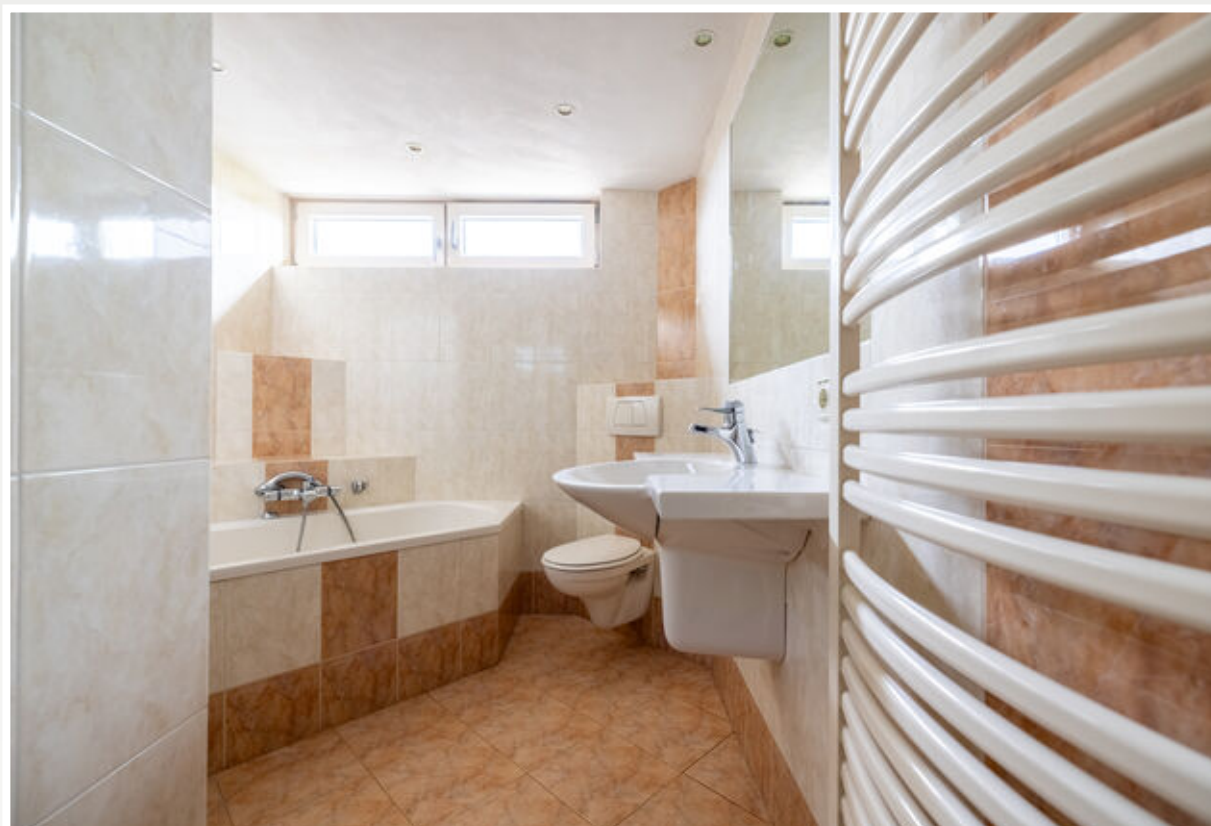


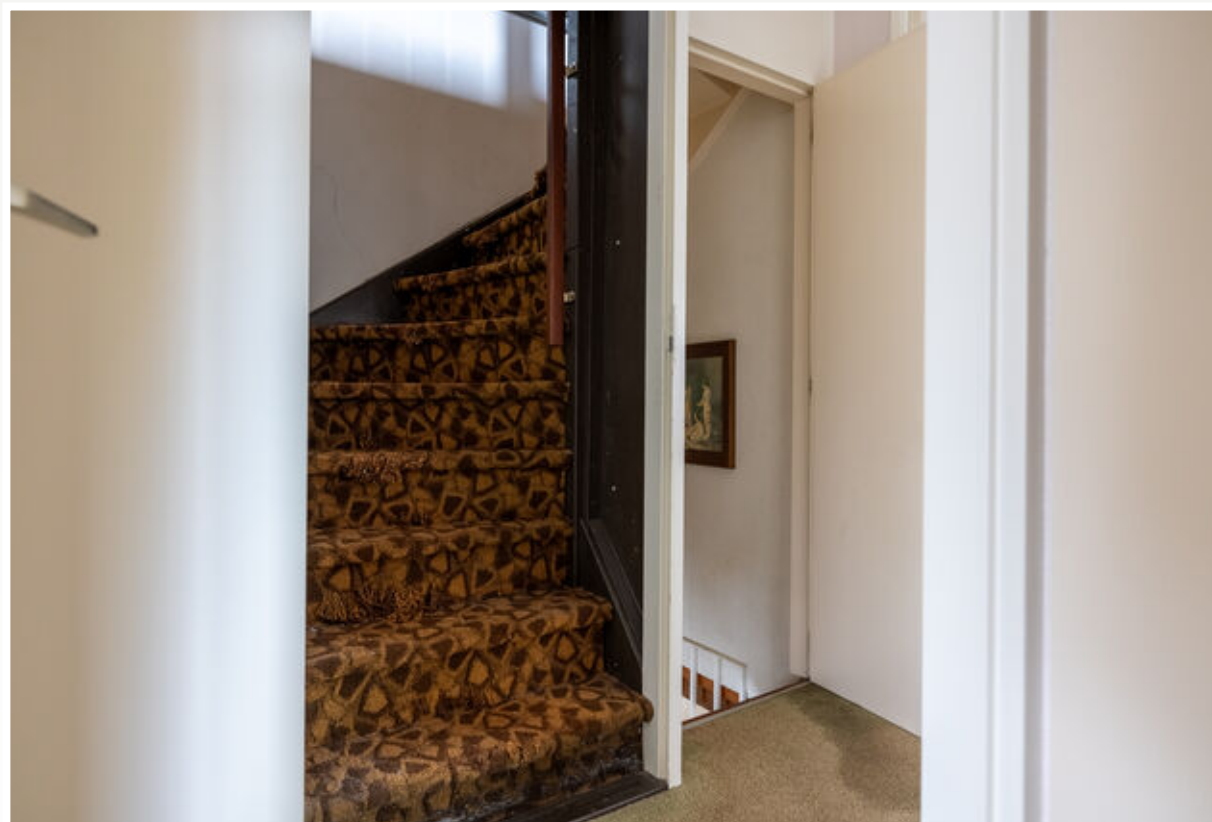










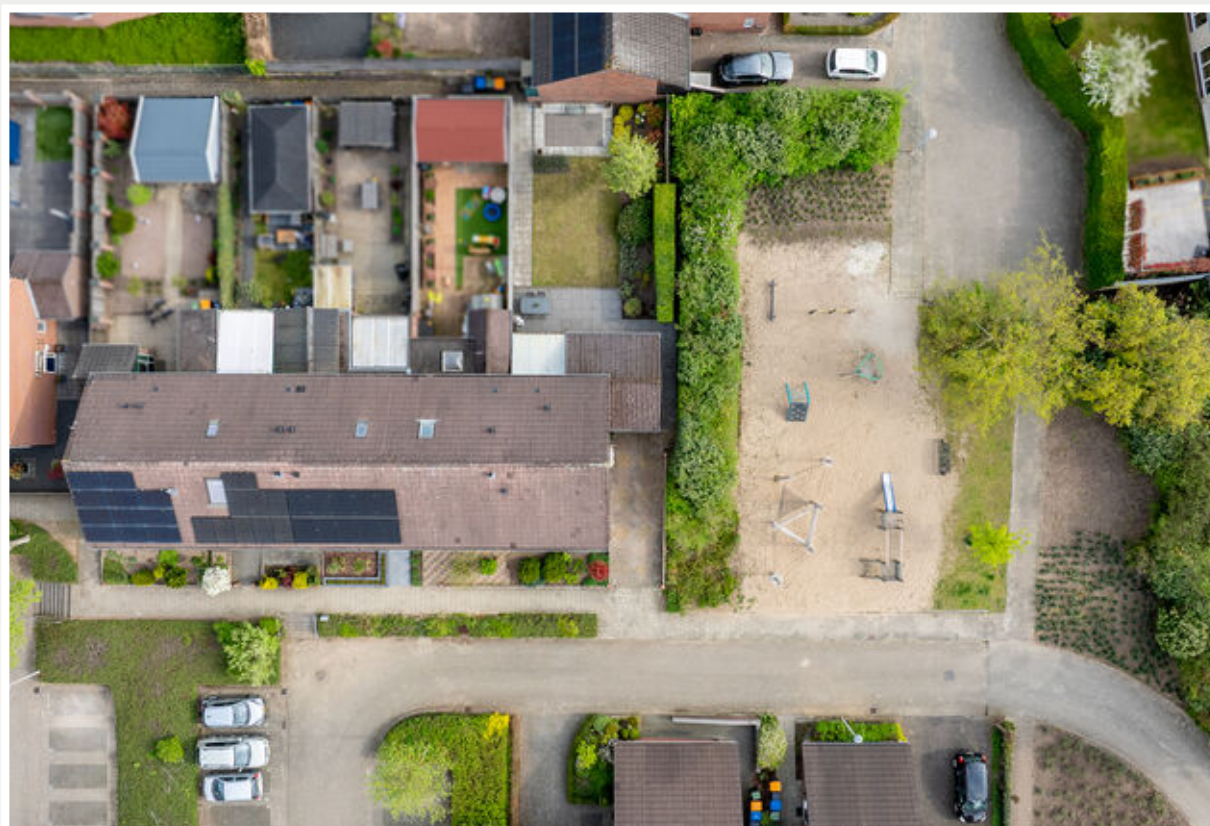






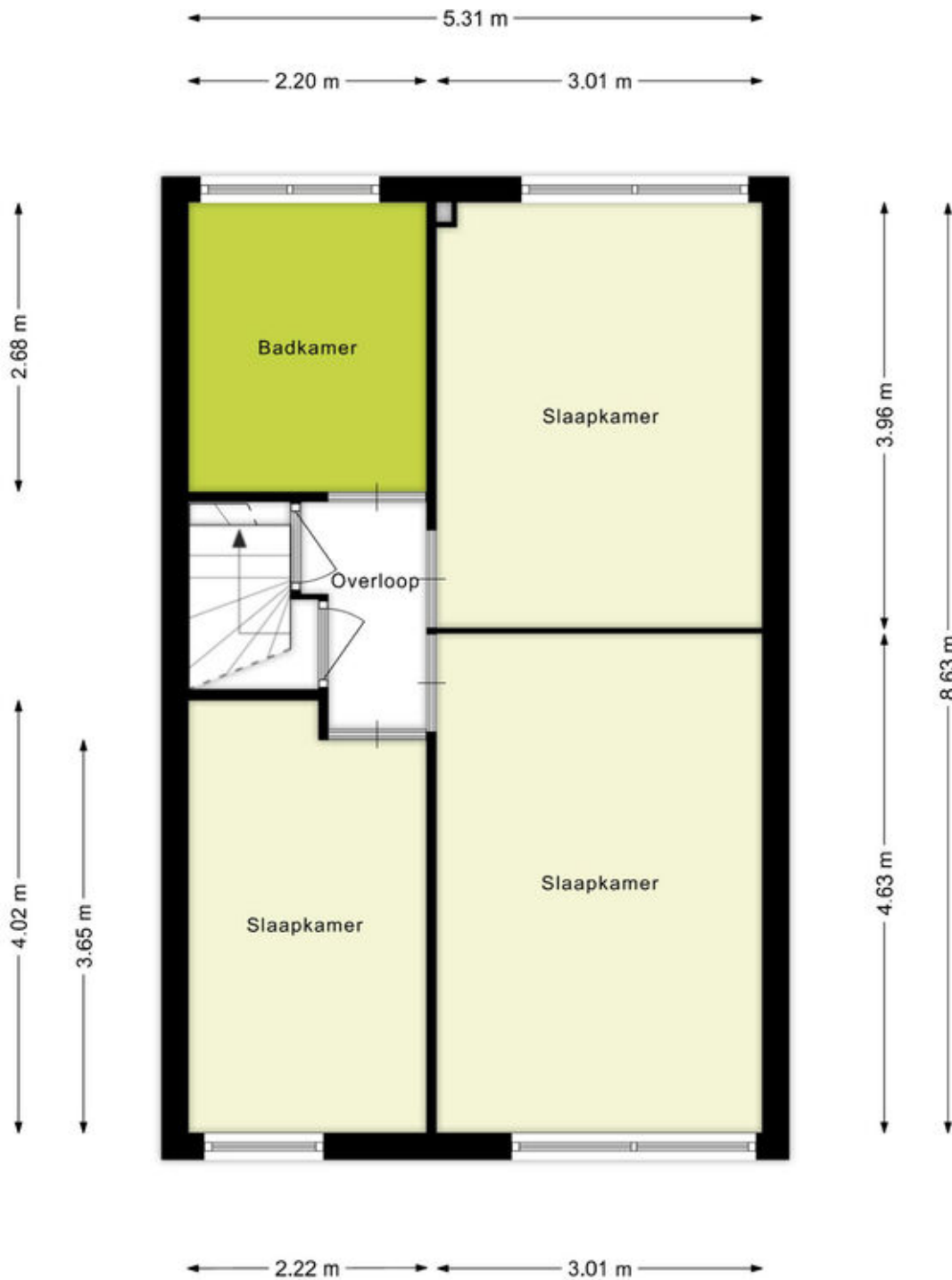




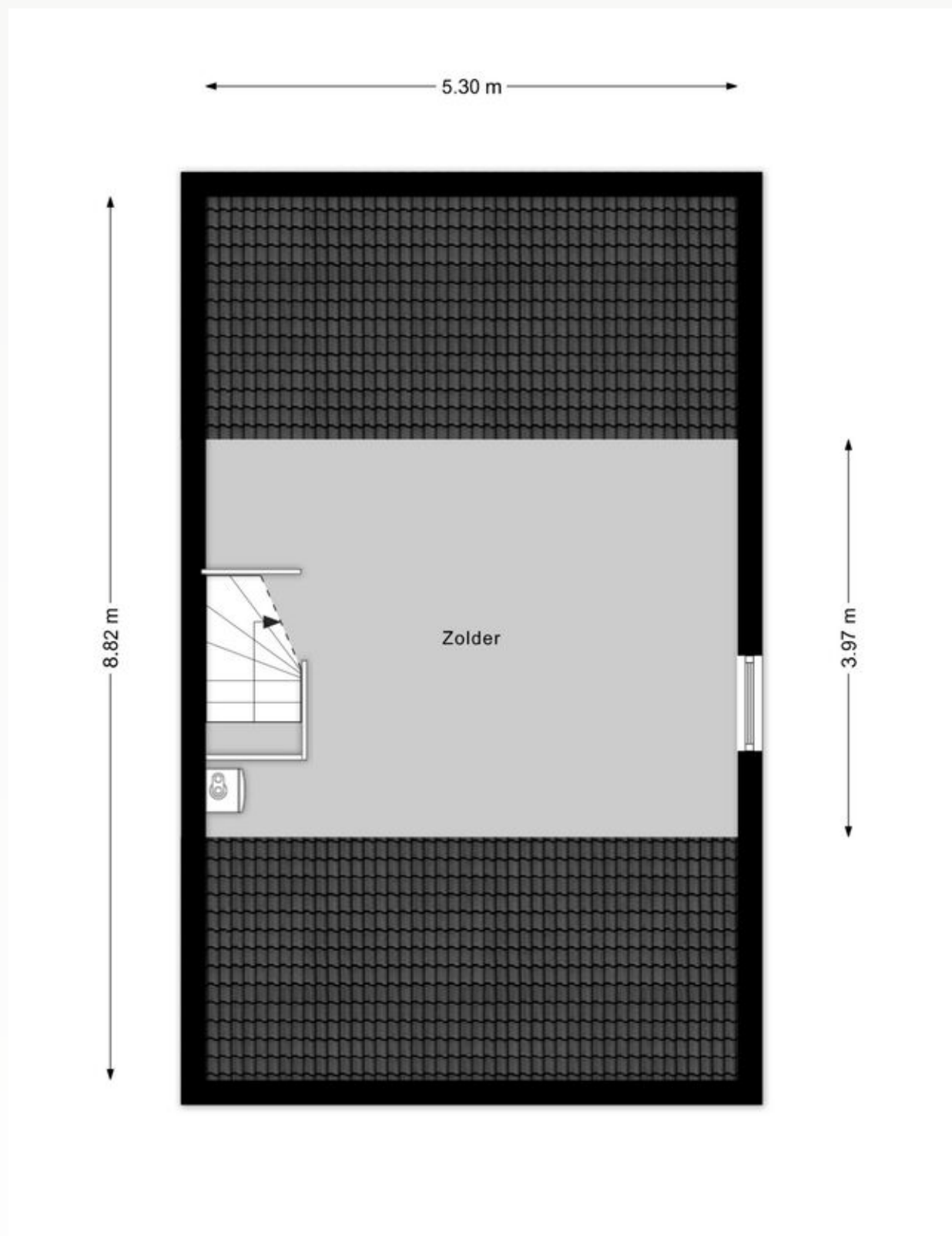




*Begaue grond*



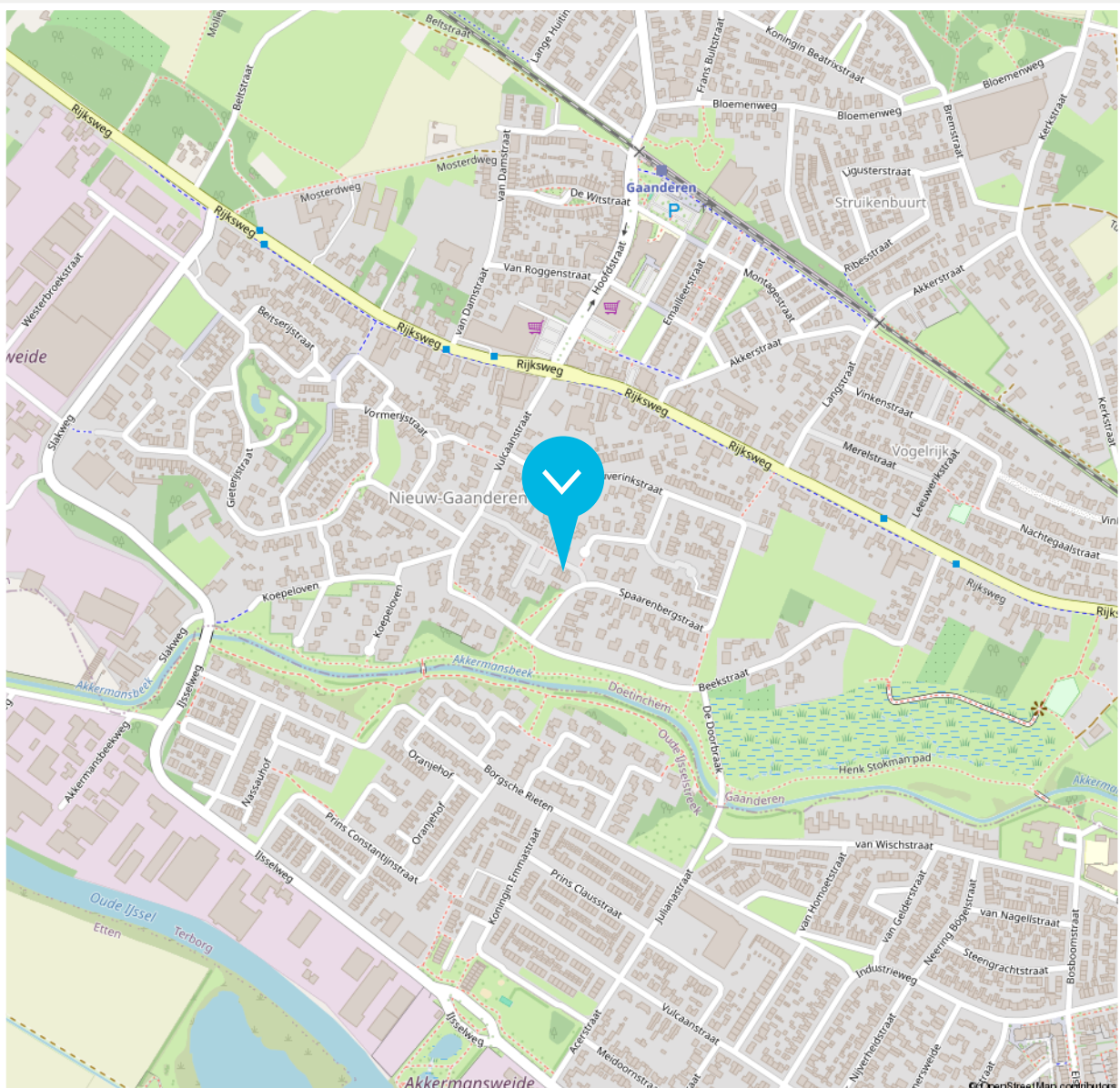
*Eerste verdieping*



*Tweede verdieping*

## Adresgegevens

Kapelaan Heggestraat 25  
7011 GL Gaanderen



### Disclaimer

De brochure die voor jou ligt, is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan onjuisten /of onvolkomenheden in de gegevens, kunnen geen rechten worden ontleend. De verkoper noch ons kantoor aanvaardt in dit geval enige aansprakelijkheid.



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Ambt-Doetinchem</p> <p>Sectie                            I</p> <p>Perceel                         4025</p>	
---	--	---	---

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
<b>Woning - Interieur</b>				
(Voorzet) openhaard met toebehoren				X
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X			
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen		X		
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden	X			
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
<b>Woning - Keuken</b>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis				X
- afzuigkap	X			
- magnetron	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat				X
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
<b>Toilet met de volgende toebehoren</b>				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X
-				X
-				X
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>				
- ligbad	X			
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet	X			
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)	X			
-				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
-				X
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning	X			
Screens				X
Rolluiken	X			
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
<b>Warmwatervoorziening, te weten</b>				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
<b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten</b>				
-				X
-				X
<b>Tuin - Inrichting</b>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
				X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
<b>Tuin - Bebouwing</b>				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
(Broei)kas				X
				X
				X
<b>Tuin - Overig</b>				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
<b>Overig - Contracten</b>				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

# ► ONS TEAM



## Roy Vredegoor

06 21 488 084  
roy@vredegoorlanting.nl  
NVM Makelaar en Register Makelaar-  
Taxateur (RMT)



## Frank Lanting

06 44 385 382  
frank@vredegoorlanting.nl  
NVM Makelaar en Register Makelaar-  
Taxateur (RMT)



## Sanne Reussink

06 44 940 810  
welkom@vredegoorlanting.nl  
Assistent-makelaar



## Elke Driesen

0314 74 60 60  
welkom@vredegoorlanting.nl  
Commercieel administratief medewerkster



## Merle Vermandel

0314 74 60 60  
welkom@vredegoorlanting.nl  
Commercieel administratief medewerkster



## Femke Plass

0314 74 60 60  
welkom@vredegoorlanting.nl  
Commercieel medewerkster



## *Dé NVM makelaar waar jouw wooreis begint!*

Dat jouw woonreis in de Achterhoek begint bij Vredegoor Lanting Makelaars, is geen toeval. Wij hebben als makelaarskantoor stevige roots in Doetinchem en kennen de omgeving als geen ander. Bovendien treden we als reislustige specialisten ook graag buiten de gebaande paden. Een combinatie die garant staat voor een bijzonder verkoop- of aankooptraject, afgestemd op jouw persoonlijke wensen én budget. Natuurlijk staan we je onderweg bij met deskundige raad en daad. En pas als jij, een mooie ervaring rijker, je nieuwe bestemming hebt bereikt, is onze missie geslaagd.

