KONINGINNELAAN 31
DOETINCHEM

Vraagprijs € 735.000 k.k.



VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

OPNIEUW BESCHIKBAAR | Zelden komt er een woning voorbij waarbij je direct voelt: hier zit méér achter dan je op het eerste gezicht ziet. Aan de Koninginnelaan 31 in Doetinchem staat deze vrijstaande woning, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 906 m2 eigen grond. Een huis met karakter, een speelse indeling en volop mogelijkheden om het helemaal naar eigen wens in te richten. Dit is absoluut geen dertien-in-een-dozijn woning; juist de bijzondere bouwstijl, de verrassende ruimtes en de groene omgeving maken dit een plek die je moet komen ervaren én zien!

De woning beschikt over een aangebouwde garage die in de loop der jaren is getransformeerd tot een praktische werk-/hobbyruimte met een eigen entree. Ideaal voor wie graag vanuit huis werkt, een praktijkruimte zoekt of simpelweg behoefte heeft aan extra leefruimte. Maar uiteraard bepaal jij waarvoor deze ruimte gebruikt gaat worden: een atelier, kantoor, speelruimte, hobbykamer of misschien wel een fijne plek om jouw verzameling kwijt te kunnen? De mogelijkheden zijn er volop. Naast het huidige werk-hobbyruimte zit een handige carport.

De ligging nabij het centrum biedt het beste van twee werelden: de gezelligheid van de stad is op loopafstand voor een kop koffie, terwijl de woning zich bevindt aan een rustige, hofje met voornamelijk vrijstaande huizen en op slechts een steenworp afstand van de bosrand. Binnen enkele minuten bereik je ook het trein- en busstation, evenals scholen, winkels, horeca, het ziekenhuis en sportfaciliteiten. De nabijheid van de ontsluitingswegen richting Arnhem/Enschede maakt deze locatie extra aantrekkelijk.

Indeling
Begane grond
Bij binnenkomst word je ontvangen in de hal, van waaruit je toegang hebt tot de woonkamer. De woonkamer is een verrassend ingedeelde ruimte met een sfeervolle houtkachel als centraal punt. De achterzijde van de woonkamer ligt iets lager dan de rest van de woning, wat zorgt voor een speels en karakteristiek effect. De vele ramen zorgen voor een fijne lichtinval en geven een mooi zicht op de groene tuin. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken met een praktische basisopstelling. Deze ruimte biedt mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren en een keuken te creëren die helemaal aansluit bij jouw wensen. Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de aangebouwde serre. Een heerlijke plek om het hele jaar door van de tuin te genieten en binnen en buiten met elkaar te verbinden. Vanuit de woonkamer bereik je ook de voormalige garage, die nu dienstdoet als werk-/hobbyruimte. Dankzij de eigen entree is deze ruimte uitermate



HERE we go!





geschikt voor werken aan huis, maar ook voor bijvoorbeeld een hobbyruimte, atelier of extra slaapkamer op de begane grond. De woning beschikt daarnaast over een ruime kelder. Een praktische ruimte met volop mogelijkheden voor het bewaren van voorraad, wijn, hobbyspullen of andere zaken die je graag uit het zicht wilt opbergen.

Tuin
Buiten is het genieten. De prachtig groene tuin rondom de woning biedt ontzettend veel privacy en rust. De achtertuin is gelegen op het zuiden en met een afmeting van circa 15,50 meter diep en 30 meter breed is er ruimte genoeg voor meerdere terrassen, speelruimte, tuinieren of gewoon heerlijk ontspannen in het groen. De tuin beschikt bovendien over een sproei-installatie die is aangesloten op een grondwaterpomp. Daarnaast is er een berging aanwezig voor extra opslagruimte, bijvoorbeeld voor fietsen en tuingereedschap. De zonnige ligging op het zuiden zorgt ervoor dat je volop kunt profiteren van de zon. De ruime oprit biedt plaats aan meerdere auto's.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers. Beide kamers bieden voldoende ruimte voor een groot bed, kasten en eventueel een werkplek. De badkamer is voorzien van een wastafelmeubel, douchecabine en ligbad. Een fijne plek om de dag ontspannen te beginnen of juist af te sluiten.

Bergzolder
Via een vlizotrap bereik je de bergzolder. Ook hier is aan opbergruimte geen gebrek; ideaal voor koffers, kerstspullen en alles wat je niet dagelijks nodig hebt.

Maten
Los van de circa 187 m2 aan woonoppervlakte beschikt deze ruime woning over ca. 41 m2 overige inpandige ruimte (zolder woning en kelder), ca. 16 m2 externe buitenruimte (bergingen) en ca. 58 gebouw gebonden buitenruimte (overkapping achtergevel, 2x carport en 2x balkon). Tevens staat het geheel op een zeer royaal perceel van 906 m2 eigen grond.





Bijzonderheden
- Een woning met karakter en een unieke indeling
- Absoluut geen dertien-in-een-dozijn woning
- Diverse mogelijkheden om de ruimtes naar eigen wens te gebruiken
- Aangebouwde garage is nu werk-/hobbyruimte met eigen entree
- Royale groene tuin met veel privacy
- Achtertuin gelegen op het zuiden
- Sproei-installatie aangesloten op grondwaterpomp
- Twee airco's aanwezig
- Sfeervolle details zoals glas-in-loodramen
- Grote kelder en bergzolder voor volop bergruimte
- Eigen parkeergelegenheid op het perceel

Ben jij op zoek naar een vrijstaande woning met ruimte, privacy en karakter? Een huis waar je niet alleen vier muren koopt, maar vooral de sfeer en mogelijkheden moet komen beleven? Plan dan snel een bezichtiging met Vredegoor Lanting Makelaars. Wij laten je graag ontdekken waarom deze woning zo bijzonder is! Wij hanteren een vraagprijs van € 735.000,- kosten koper.

KENMERKEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

Vraagprijs	€ 735.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woonhuis	eengezinswoning
Bouwjaar	1976
Soort dak	zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	187 m²
Externe bergruimte	16 m²
Perceel	906 m²
Inhoud	804 m³

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2
Aantal woonlagen	4 (inclusief kelder)
Voorzieningen	glasvezel kabel, airconditioning (2x)

Energie

Energielabel	D
Isolatie	enkel glas, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel, gashaard
Warm water	c.v.-ketel
Cv-ketel	Nefit Topline

Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg (aan rustig hofje)
Tuin	achtertuin
Achtertuin	465 m² (1550 cm diep en 3000 cm breed)
Ligging tuin	zuid

Bergruimte / Parkeergelegenheid

Schuur / berging	vrijstaand steen
Garage	aangebouwd steen, carport
Soort parkeergelegenheid	op eigen terrein, openbaar parkeren

IMPRESSIES

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS































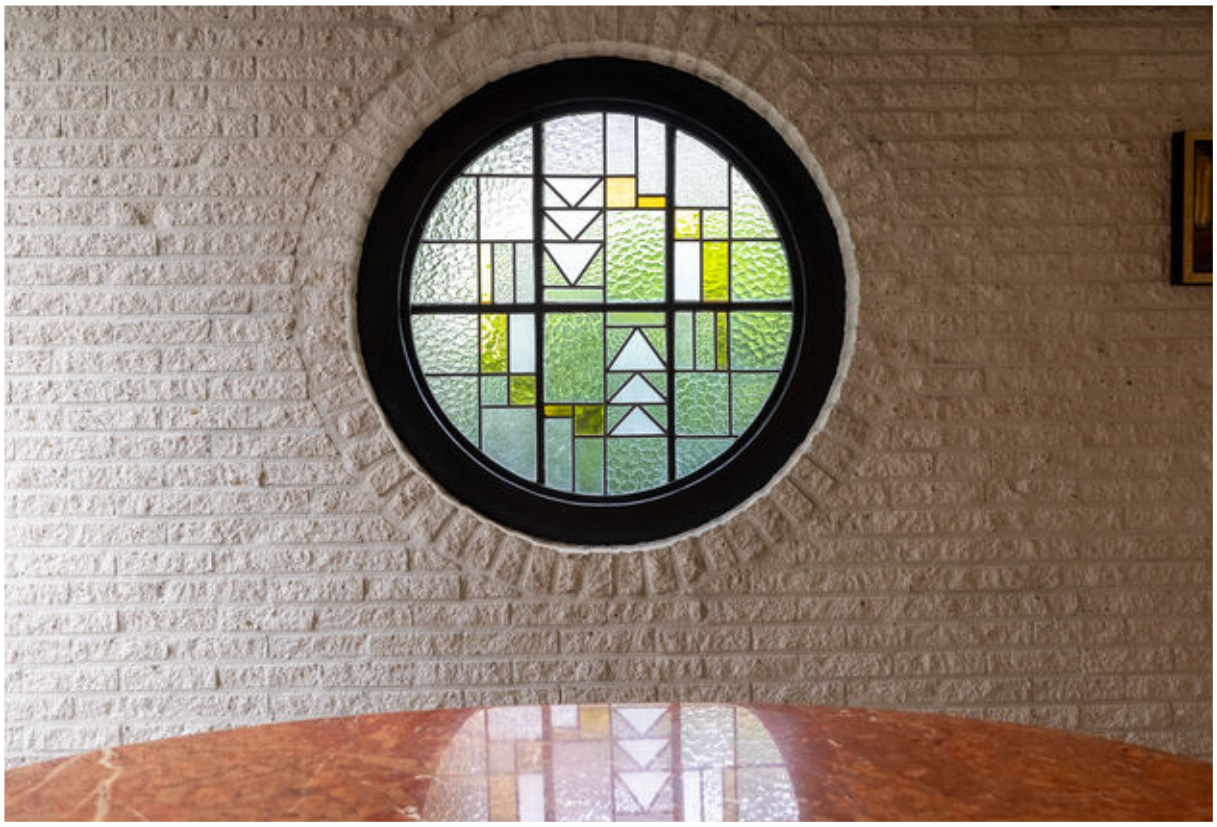








































































































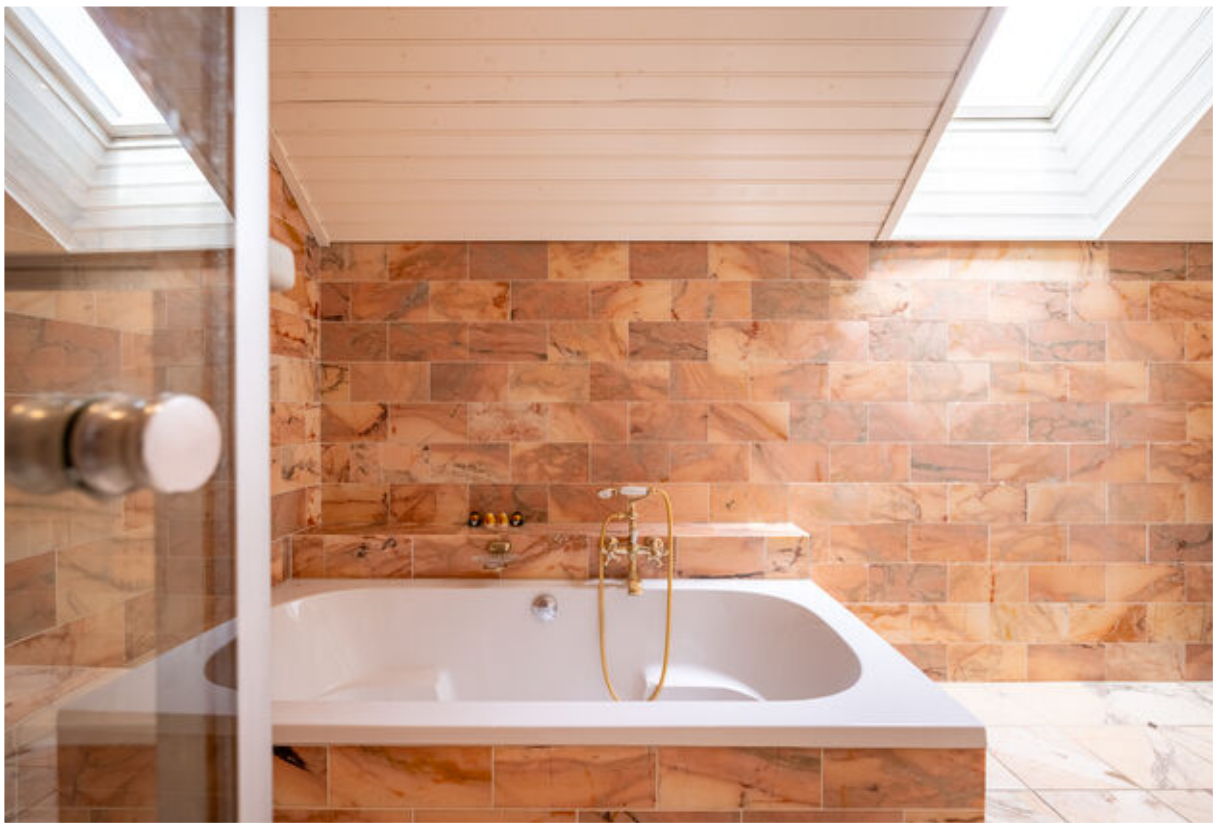


















































PLATTEGRONDEN



Begane grond

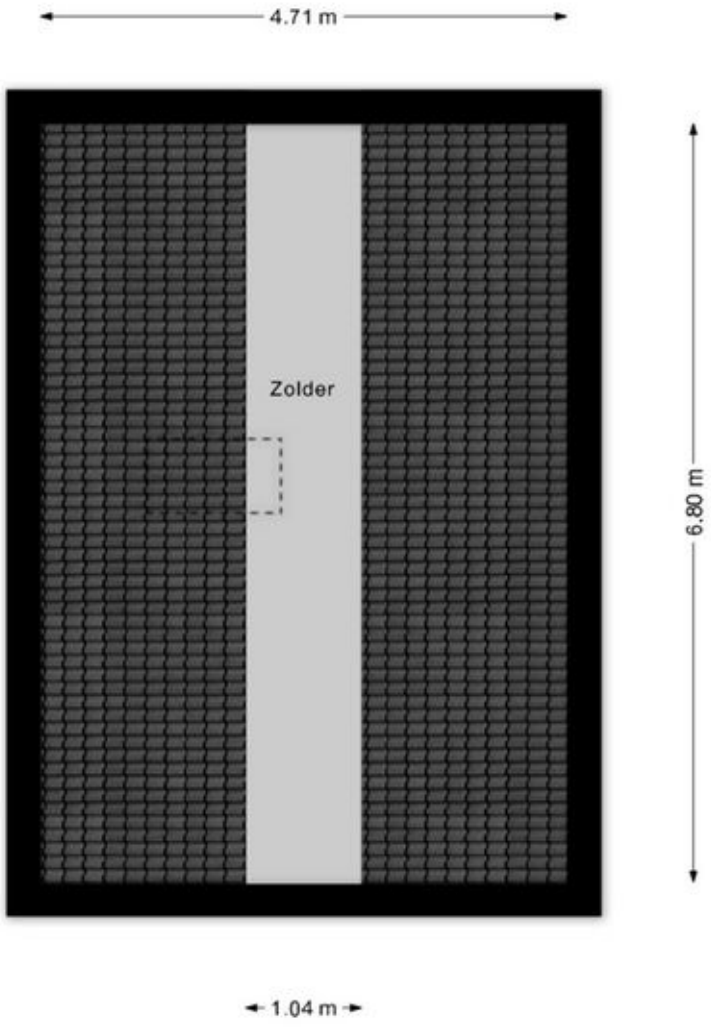
PLATTEGRONDEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS



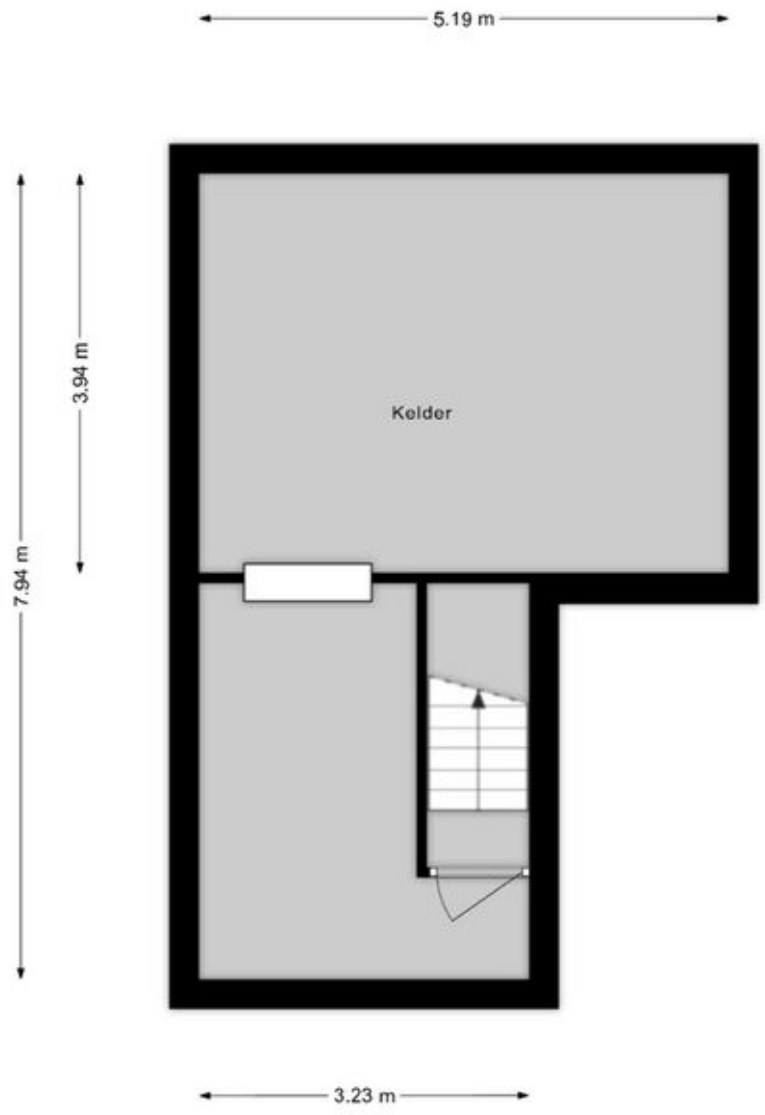
Verdieping

PLATTEGRONDEN



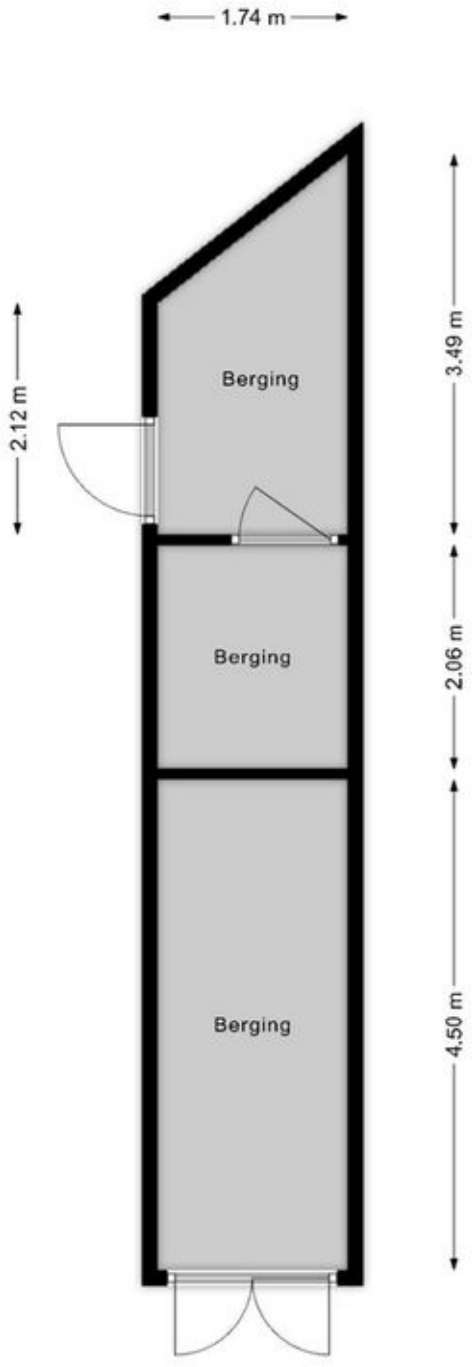
Zolder

PLATTEGRONDEN



Kelder

PLATTEGRONDEN



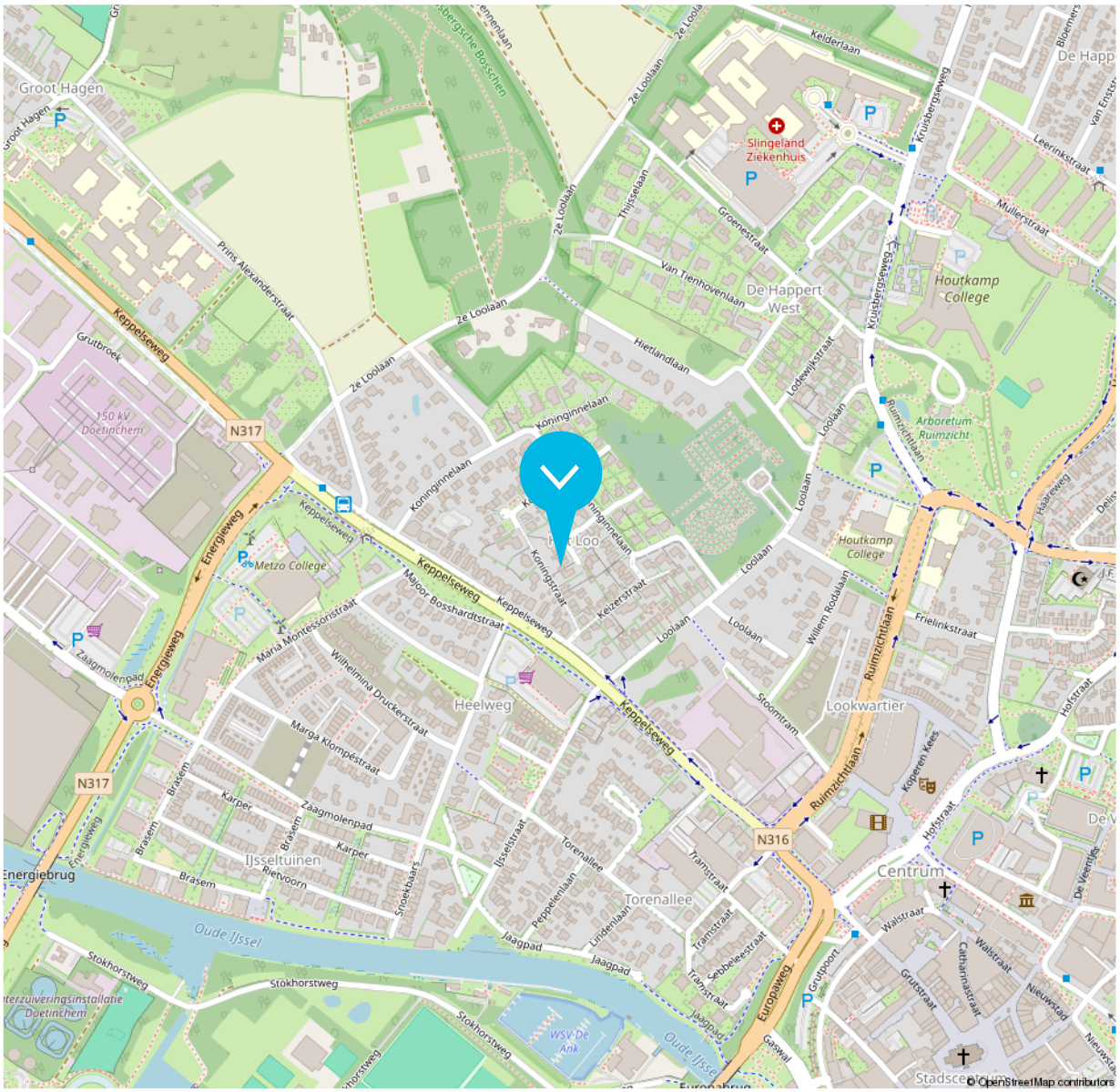
Berging

LOCATIE

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

Adresgegevens

Koninginnelaan 31
7009 AW DOETINCHEM



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.

KADASTER

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS



LIJST VAN ZAKEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Woning - Interieur				
(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				
- boven: kledingkasten, badkamerkastjes, bedmeubel/kast, studiekamer boekenkast, zolder opbergkastje	X			
- beneden: cd houders, boekenkast praktijkruimte. Kelder: legplanken	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages	X			
- rolgordijnen				X

LIJST VAN ZAKEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- lamellen				X
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- marmer vloer en tegels marmer	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
- airco inverter woonkamer, airco slaapkamer	X			
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			

LIJST VAN ZAKEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- 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
- boven kasten, onderkasten, apotheekkast,	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
- in de kelder is een oud keukenblok, legplanken en wijnrekken	X			
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

LIJST VAN ZAKEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- 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			

LIJST VAN ZAKEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- toilet is apart van badkamer	X			
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
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

LIJST VAN ZAKEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Robot gras maaier met gebied lijn	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
bronwater pomp en put incl besproeings installatie	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			

LIJST VAN ZAKEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			
(Broei)kas				X
div bezems ladder en tuingereedschap	X			
fontein: put en sproeier	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				
alarminstallatie servicecontract kan worden overgenomen niet noodzakelijk	X			
tuinonderhoud kan worden gecontinueerd niet noodzakkelijk	X			

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



Berty Maas
0314 74 60 60
welkom@vredegoorlanting.nl
Bordenman



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



Femke Plass
0314 74 60 60
welkom@vredegoorlanting.nl
Commercieel medewerkster



Chantal Bastiaan
06 34 263 892
welkom@vredegoorlanting.nl
Vastgoedadviseur



Dé NVM makelaar waar jouw woonreis 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.



VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

Edisonstraat 101
7006 RB Doetinchem
0314 74 60 60
vredegoorlanting.nl
welkom@vredegoorlanting.nl

NVM