KLAPROOSSTRAAT 44
DOETINCHEM

VANAF prijs € 645.000 k.k.



VREDEGOOR
LANTING
MAKELAARS

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Een huis dat van buiten al indruk maakt en van binnen minstens zoveel te bieden heeft! Deze vrijstaand geschakelde woning in de Bloemenbuurt in Doetinchem heeft alles in huis voor een gezin dat graag wat extra ruimte en comfort heeft. Met maar liefst vijf slaapkamers, een royale woonkamer, luxe afwerking, prachtige keuken uit 2024, een zonnige achtertuin met gezellige overkapping en energielabel A+++ kom je hier werkelijk niets tekort. En dan hebben we de aangebouwde garage met bergzolder en de eigen oprit nog niet eens genoemd!

Ook op het gebied van duurzaamheid is er flink geïnvesteerd, met 17 zonnepanelen en een hybride warmtepomp uit 2024. De woning is gebouwd in 2009, beschikt over een ruime woonoppervlakte van ca. 179 m² en staat op een perceel van 299 m² eigen grond. De bijzondere dakvorm met gebakken dakpannen, de fraaie gevelsteen en de stijlvol aangelegde voortuin geven het huis een mooie uitstraling. Een woning waar je met plezier thuiskomt!

Ook de ligging is bijzonder prettig. Je woont hier aan de rand van de jonge en kindvriendelijke Bloemenbuurt, met veel groen en volop voorzieningen in de omgeving. Het buurtwinkelcentrum en de basisschool liggen op wandelafstand en voor een heerlijke wandeling kun je terecht in natuurgebied Koekendaal, De Wrange of De Zumpe. Het gezellige centrum van Doetinchem met winkels, restaurants, schouwburg Amphion en de bioscoop bereik je gemakkelijk op de fiets. Hier geniet je van een rustige groene woonomgeving, terwijl alles wat je dagelijks nodig hebt dichtbij is.

Indeling
Begane grond
Via de eigen oprit bereiken we de entree van de woning. Je komt binnen in de hal met het toilet, de trapopgang en toegang tot de woonkamer. Eenmaal binnen valt direct op hoeveel leefruimte deze woning te bieden heeft! De grote ramen aan de voorzijde, achterzijde en zijkant zorgen voor een prettige lichtinval en geven een mooi zicht op de tuin. De luxe afwerking komt hier prachtig tot zijn recht, met een fraaie visgraat pvc-vloer en strak gestuukte wanden die samen een stijlvolle basis vormen voor het interieur. De sfeervolle gaskachel maakt de eethoek helemaal compleet en zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte en gezelligheid. Een bijzonder element in deze leefruimte is de roomdivider tussen de woonkamer en eetruimte. Deze zorgt voor een speelse verdeling en biedt aan de keukenzijde extra werkruimte en opbergmogelijkheden. Er is bovendien volop plek voor een grote eettafel waar je met acht personen gezellig kunt aanschuiven. Een heerlijke plek



HERE we go!





voor lange avonden tafelen! De keuken is in 2024 volledig vernieuwd en heeft een moderne, luxe uitstraling. Je beschikt hier over een koelkast, vaatwasser, combimagnetron, wijnklimaatkast, Quooker en een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Dankzij de open verbinding met het eetgedeelte blijf je tijdens het koken gezellig betrokken bij wat er aan tafel gebeurt. Vanuit de keuken heb je binnendoor toegang tot de aangebouwde garage. Een fijne en praktische toevoeging aan het huis! De luxe garage is voorzien van een pvc-vloer, extra keukenblok met koelkast en diepvries en er is een pui met kunststof dubbele deuren. Daarnaast beschikt de garage over een bergzolder, ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers van een goed formaat en de badkamer. De slaapkamers bieden volop mogelijkheden om ze naar eigen wens in te richten. Naast de slaapkamers voor het gezin is er bijvoorbeeld ook ruimte voor een fijne thuiswerkplek.
De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet. Hier heb je alles bij de hand voor een ontspannen begin of einde van de dag.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping. De grote raampartijen zorgen ook hier voor een fijne hoeveelheid daglicht. Vanaf de overloop heb je toegang tot nog eens twee ruime slaapkamers, waarmee het totaal op maar liefst vijf komt! Op de overloop bevinden zich daarnaast de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de cv-opstelling. Door de royale afmetingen van de overloop kun je hier met gemak nog een extra kamer of sportruimte realiseren. Ideaal wanneer je behoefte hebt aan een zesde slaapkamer, een rustige thuiswerkplek of een hobbyruimte. Wat een mogelijkheden biedt deze verdieping!

Tuin

En dan de achtertuin, want ook hier heeft deze woning iets bijzonders te bieden! De tuin ligt heerlijk op het zuidoosten en is ingericht met groen en verschillende plekken om lekker buiten te zitten. Vanuit de eetkamer loop je via de dubbele tuindeuren direct de tuin in. De grote, luxe overkapping is zonder twijfel een van de favoriete plekjes van het huis. Er is volop ruimte voor een gezellige zithoek en eettafel. Ook





wanneer het weer wat minder is, zit je hier heerlijk beschut. De garage is daarnaast vanuit de tuin bereikbaar.

Bijzonderheden
- Vrijstaand geschakelde woning uit 2009 met ca. 179 m² woonoppervlakte
- Luxe afwerking met onder andere een visgraat pvc-vloer en strak gestuukte wanden
- Maar liefst vijf slaapkamers en ruimte om op de tweede verdieping voor een zesde kamer
- Luxe keuken vernieuwd in 2024 met Quooker en Bora inductiekookplaat
- Royale woonkamer met roomdivider en sfeervolle gaskachel
- Aangebouwde garage met bergzolder, binnendoor bereikbaar vanuit de keuken
- Garage voorzien van pvc-vloer en kunststof dubbele deuren
- Zonnige achtertuin op het zuidoosten met royale overkapping
- 17 zonnepanelen geplaatst in 2024 en 2025
- Hybride verwarmingssysteem uit 2024 en elektrische boiler
- Goed geïsoleerd, HR++ glas en energielabel A+++
- Waterontharder om het leidingwater te ontkalken
- Eigen oprit met parkeergelegenheid met autolader
- Gelegen in de kindvriendelijke Bloemenbuurt, dichtbij natuur en voorzieningen

Een heerlijk gezinshuis met een luxe uitstraling, verrassend veel ruimte en een tuin waar je het liefst iedere vrije minuut doorbrengt. Aan deze woning ga je ongetwijfeld veel woonplezier beleven! Kom het zelf ervaren tijdens een bezichtiging. Vredegoor Lanting Makelaars laat je dit bijzondere huis graag zien. Samen op weg naar jouw volgende woonavontuur! De bieden VANAFprijs is € 645.000,- k.k.

KENMERKEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

VANAF prijs	€ 645.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woonhuis	eengezinswoning
Bouwjaar	2009
Soort dak	zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	179 m²
Externe bergruimte	-
Perceel	299 m²
Inhoud	610 m³

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	5
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	mechanische ventilatie, tv kabel, glasvezel kabel, zonnepanelen

Energie

Energielabel	A+++
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR+ + glas, volledig geisoleerd
Verwarming	c.v.-ketel, warmtepomp lucht (Intergas Hybride 2024)
Warm water	c.v.-ketel, warmtepomp lucht (Intergas Hybride 2024), elektrische boiler eigendom

Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	achtertuin
Achtertuin	120 m² (800 cm diep en 1500 cm breed)
Ligging tuin	zuidoost

Bergruimte / Parkeergelegenheid

Garage	aangebouwd steen
Voorzieningen	voorzien van elektra, water, verwarming en met vliering
Soort parkeergelegenheid	op eigen terrein

IMPRESSIES

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS















































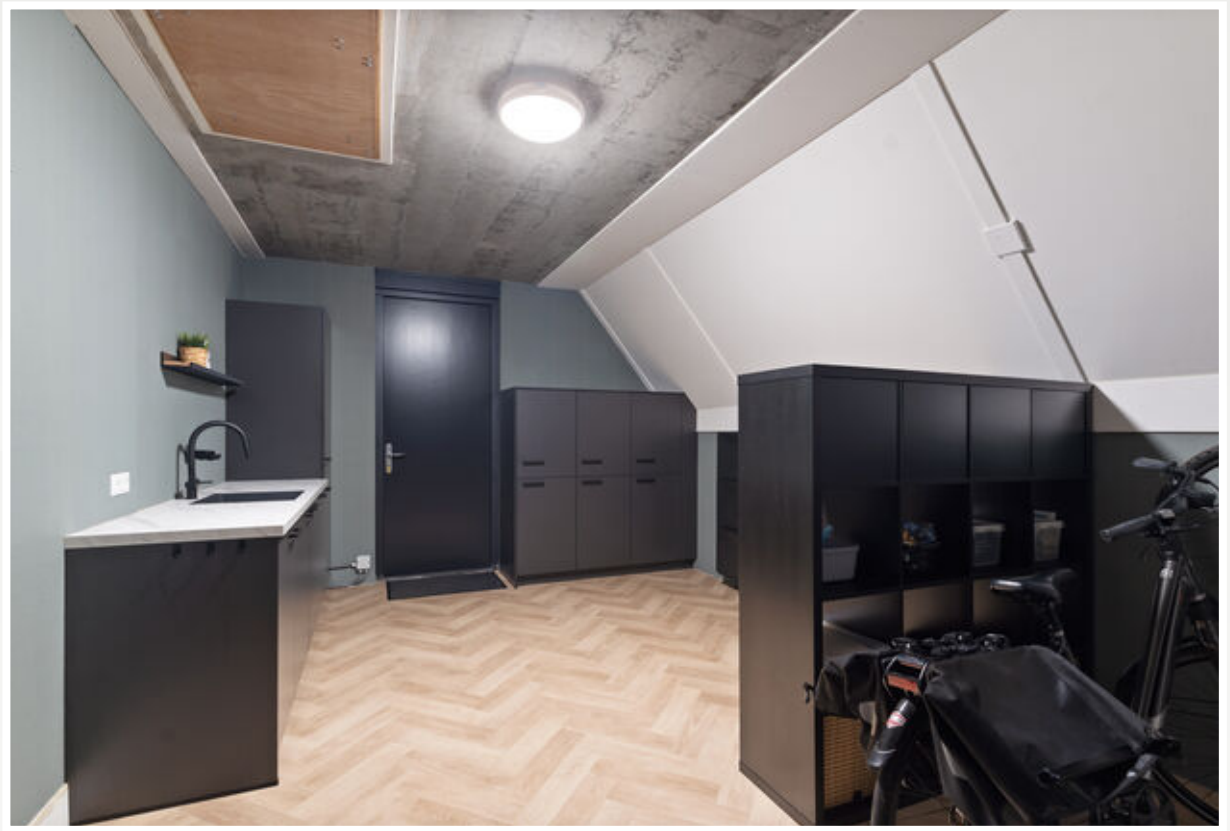




















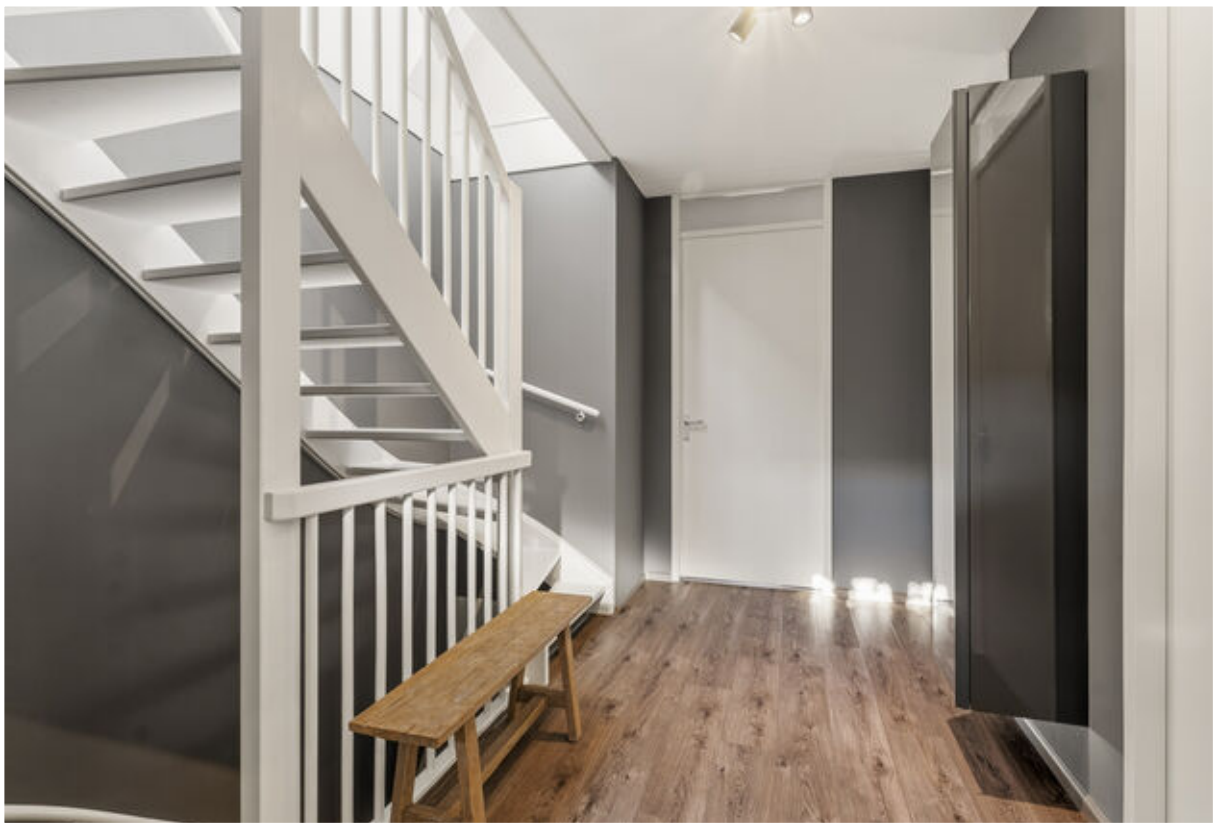














































































PLATTEGRONDEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS



Begane grond

PLATTEGRONDEN

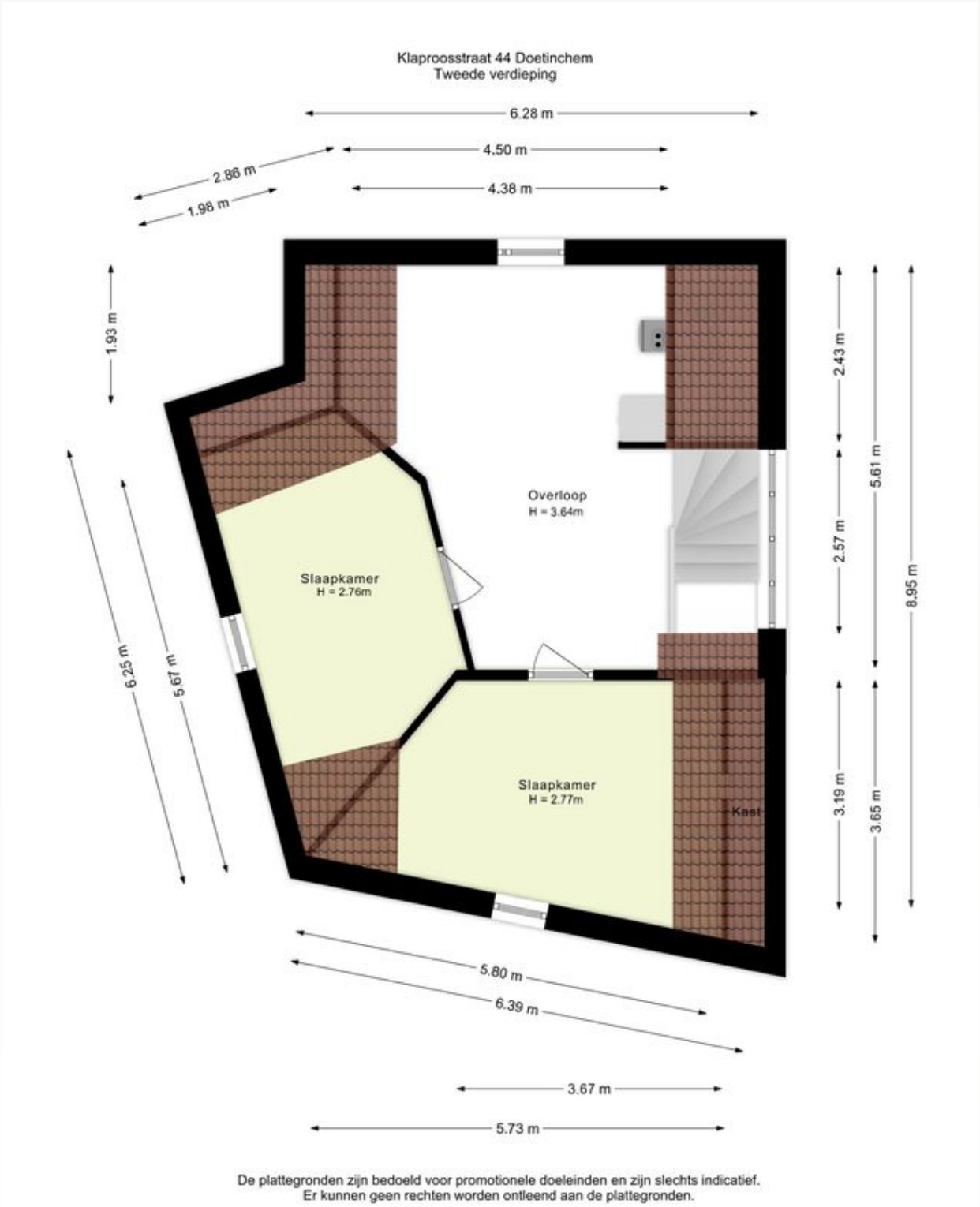
VREDEGOOR LANTING MAKELAARS



Eerste verdieping

PLATTEGRONDEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS



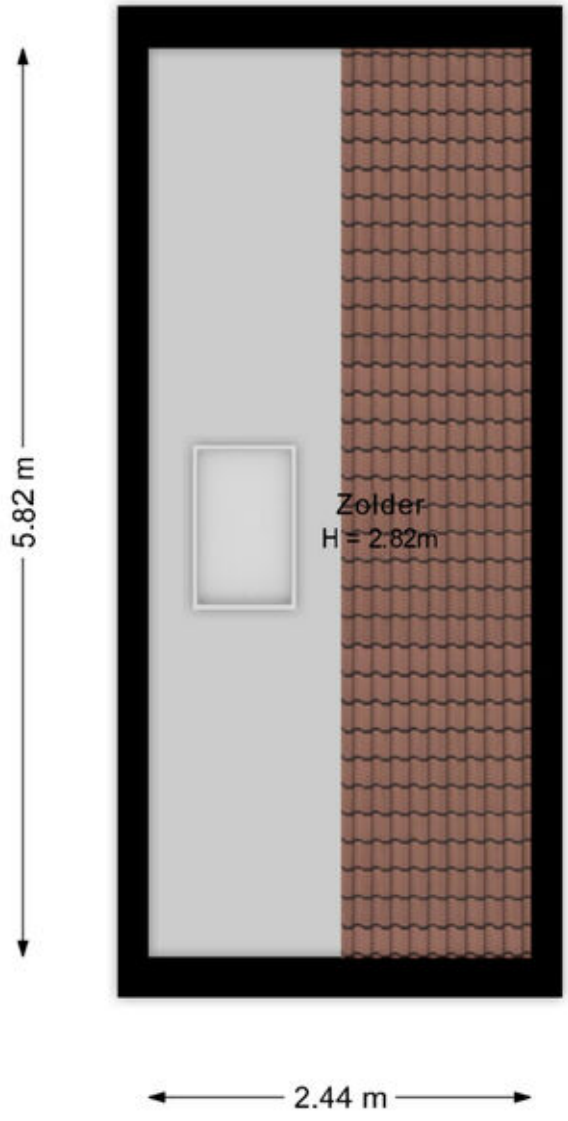
De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

Tweede verdieping

PLATTEGRONDEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

Klaproosstraat 44 Doetinchem
Garage zolder



De plattegronden zijn bedoeld voor promotionele doeleinden en zijn slechts indicatief.
Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de plattegronden.

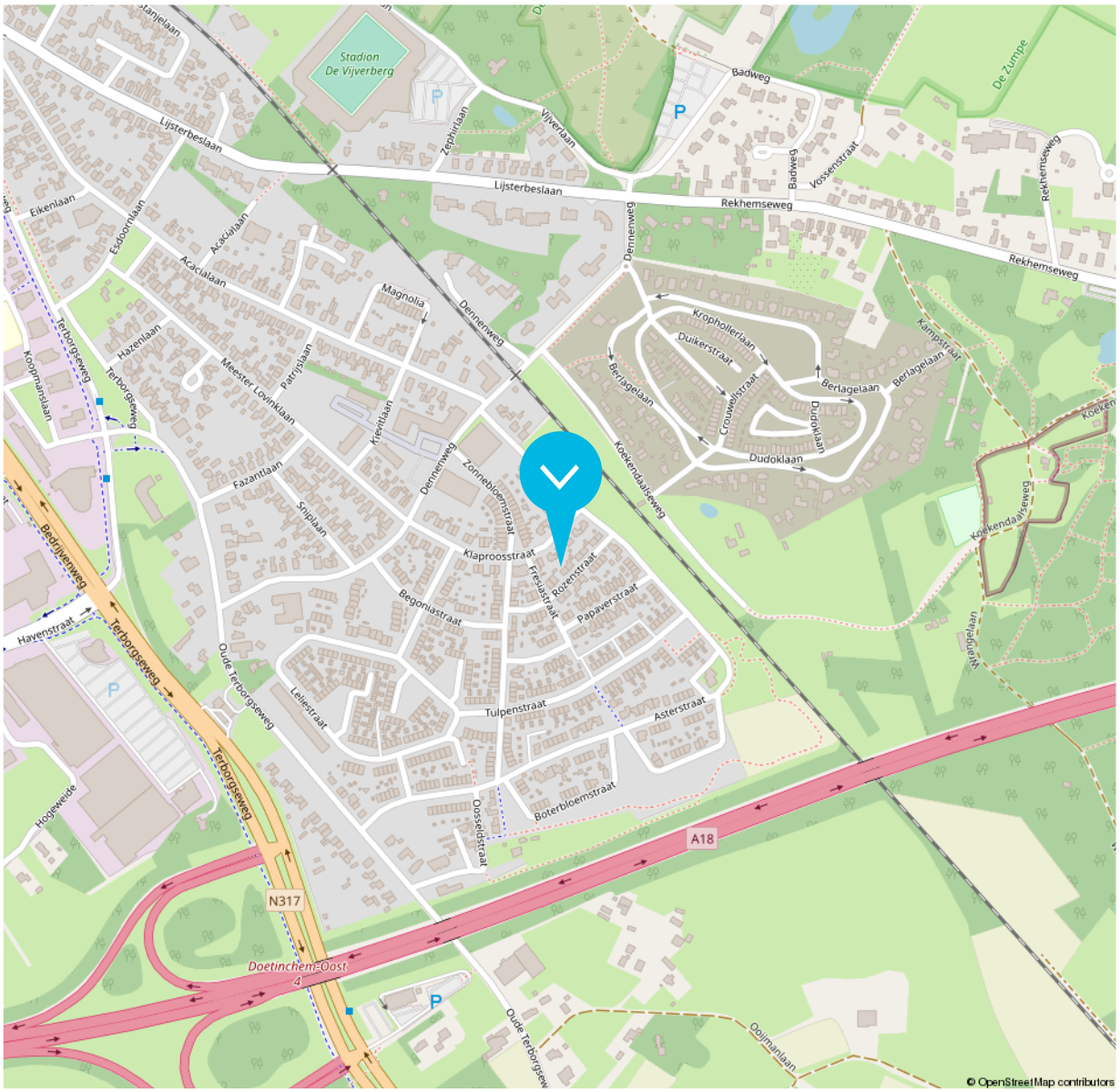
Zolder garage

LOCATIE

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

Adresgegevens

Klaproosstraat 44
7004 EH DOETINCHEM



Disclaimer
De brochure die voor jou ligt, is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Aan onjuist- en /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				
- Witte kasten op de zolderverdieping, kasten op slaapkamer achterzijde en kleine slaapkamer voorzijde	X			
- Kast op grote slaapkamer voorzijde			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
- PVC visgraat	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
- Inrichting woonkamer (hoekbank, loungestoel en salontafel)			X	
- Kapstokwand met accessoires	X			
- Roomdevider inclusief eettafel woonkamer-keuken	X			
- Eetkamerbank + 3 eetkamerstoelen			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		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				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.
-				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			
2 x Cotton Steel bakken	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
				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
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Loungeset en eetset			X	
-				X

Overig - Contracten
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



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