HOEFBLADVELD 43
DOETINCHEM

VANAF prijs € 475.000 k.k.



VREDEGOOR
LANTING
MAKELAARS

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Een verrassend ruime tweekapper met heel veel extra's! Aan het Hoefbladveld 43 in Doetinchem staat deze goed onderhouden twee onder een kapwoning met een heerlijk vrij uitzicht over voorgelegen groen en water. Een fijne plek om thuis te komen! Binnen vind je vier slaapkamers en een extra eetkamer op de begane grond die je ook prima als werkruimte, speelkamer of slaapkamer kunt gebruiken. Daarmee biedt de woning zelfs mogelijkheden om in de toekomst levensloopbestendig te wonen.

Ook buiten heb je alle ruimte, met een perceel van maar liefst 326 m², een eigen oprit en een verzorgde achtertuin op het zuidwesten. Tel daar de verschillende verbeteringen op het gebied van wooncomfort bij op en je hebt een heerlijk compleet huis te pakken! En ook de plek is fijn! De woning ligt aan een ruim opgezette, autoluwe straat in de geliefde woonwijk De Huet. De omgeving kenmerkt zich door veel groen, waterpartijen en speelgelegenheden. Scholen, winkelcentrum De Bongerd, kinderboerderij en het treinstation liggen op korte afstand. Ook het buitengebied is gemakkelijk te bereiken voor een wandeling of fietstocht. Een prettige woonomgeving waar je rustig woont en toch alle dagelijkse voorzieningen dichtbij hebt.

Indeling
Begane grond
Via de eigen oprit bereiken we de voordeur. Eenmaal binnen komen we in de hal met de trapopgang en het toilet. We lopen door naar de woonkamer, een gezellige en lichte ruimte met een prettig vrij uitzicht over het groen en water aan de voorzijde. Hier is voldoende plek voor een comfortabele zithoek. Aan de achterzijde zorgt een grote glazen pui met HR++ glas voor veel daglicht en een fijne verbinding met de tuin. De woonkamer is afgewerkt met een houten vloer en voorzien van airconditioning uit 2024, heerlijk tijdens de warme zomerdagen!
Aansluitend bevindt zich de halfopen keuken, voorzien van een composieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer (2022), vaatwasser, combimagnetron, vierpits gaskookplaat en afzuigkap. Vanuit de keuken heb je via de tuindeur direct toegang tot de achtertuin. En dan komen we bij een van de verrassingen van dit huis: de extra eetkamer! Een fijne aanvulling op de leefruimte, waar je bijvoorbeeld een grote eettafel kwijt kunt. Maar deze kamer leent zich ook uitstekend als speelkamer, hobbyruimte of kantoor aan huis. Liever een slaapkamer op de begane grond? Ook dat behoort tot de mogelijkheden. Door daarnaast een douchevoorziening op de begane grond te realiseren, kun je de woning geschikt maken voor levensloopbestendig wonen. De eetkamer is voorzien van kunststof kozijnen. Verder is er een praktische wasruimte



HERE we go!





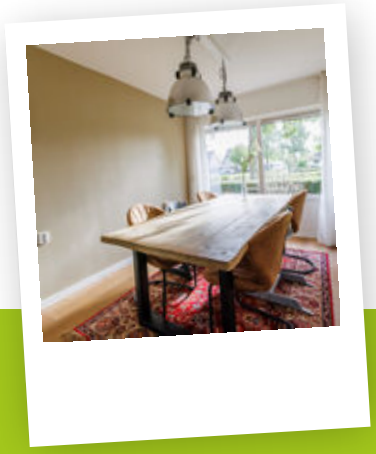
met aansluitingen voor de wasmachine en droger.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan twee zijn voorzien van een dakkapel. Hierdoor is er extra ruimte ontstaan en valt er prettig daglicht naar binnen. De badkamer is in 2017 vernieuwd en heeft een complete inrichting met een ligbad, inloopdouche, wastafelmeubel met waskom en toilet.

Tweede verdieping
Via de vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Hier tref je de vierde slaapkamer aan, voorzien van een dakraam. Achter de knieschotten is praktische bergruimte aanwezig en ook op deze verdieping is airconditioning uit 2024 geplaatst. Daarmee is dit een fijne plek om te slapen of bijvoorbeeld rustig te werken.

Buiten
De achtertuin is een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten! Met een ligging op het zuidwesten, een gazon en twee terrassen is er volop ruimte om lekker buiten te zitten. De tuin is gezellig aangelegd en biedt voldoende plek voor een loungeset, een grote buitentafel en natuurlijk om lekker te spelen. Ook aan bergruimte is gedacht. Er is een stenen buitenberging aanwezig en daarnaast staat er nog een houten berging in de tuin. Verder beschikt de tuin over een achterom en kun je de auto op je eigen oprit parkeren.

Goed om te weten!
- Goed onderhouden twee onder een kapwoning
- Perceel van maar liefst 326 m² eigen grond
- Vier slaapkamers en een extra kamer op de begane grond
- Extra kamer ook geschikt als werkruimte, speelkamer, hobbyruimte of slaapkamer
- Mogelijkheden om de woning levensloopbestendig te maken
- Airconditioning in de woonkamer en op de tweede verdieping, beide uit 2024
- Badkamer en toilet vernieuwd in 2017
- 9 zonnepanelen uit 2021





- Cv-ketel, Intergas HR, uit 2021
- Spouwmuur nageïsoleerd in 2023
- Rolluiken geplaatst in 2022
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2024
- Verzorgde achtertuin op het zuidwesten met twee terrassen

Hier kun je nog jarenlang met plezier wonen! Deze woning aan het Hoefbladveld 43 biedt een fijne combinatie van leefruimte, wooncomfort en een rustige ligging. Vooral de extra kamer op de begane grond maakt deze woning lekker veelzijdig. Kom je kijken welke mogelijkheden dit huis jou te bieden heeft? Neem contact op met Vredegoor Lanting Makelaars en plan een bezichtiging! De bieden VANAF-prijs is € 475.000,- k.k.

KENMERKEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

VANAF-prijs	€ 475.000 k.k.
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woonhuis	eengezinswoning
Bouwjaar	1992
Soort dak	zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	137 m²
Externe bergruimte	12 m²
Perceel	326 m²
Inhoud	482 m³

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3
Voorzieningen	mechanische ventilatie, dakraam, rolluiken, tv kabel, glasvezel kabel, airconditioning, zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, HR+ + glas, volledig geisoleerd
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
Cv-ketel	Intergas HR 2021

Buitenruimte

Ligging	vrij uitzicht
Tuin	achtertuin
Achtertuin	142 m² (1075 cm diep en 1320 cm breed)
Ligging tuin	zuidwest

Bergruimte / Parkeergelegenheid

Schuur / berging	vrijstaand steen
Voorzieningen	voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid	op eigen terrein (2x)

IMPRESSIES



























































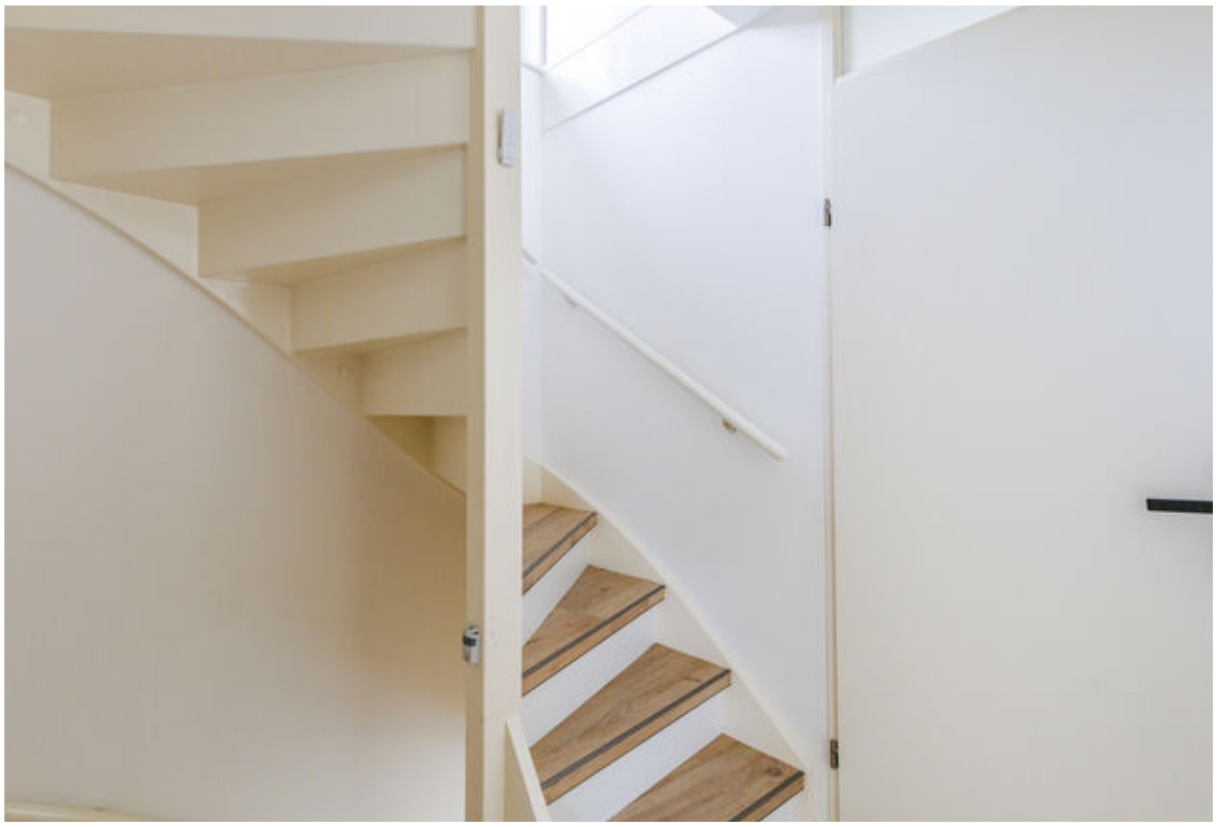








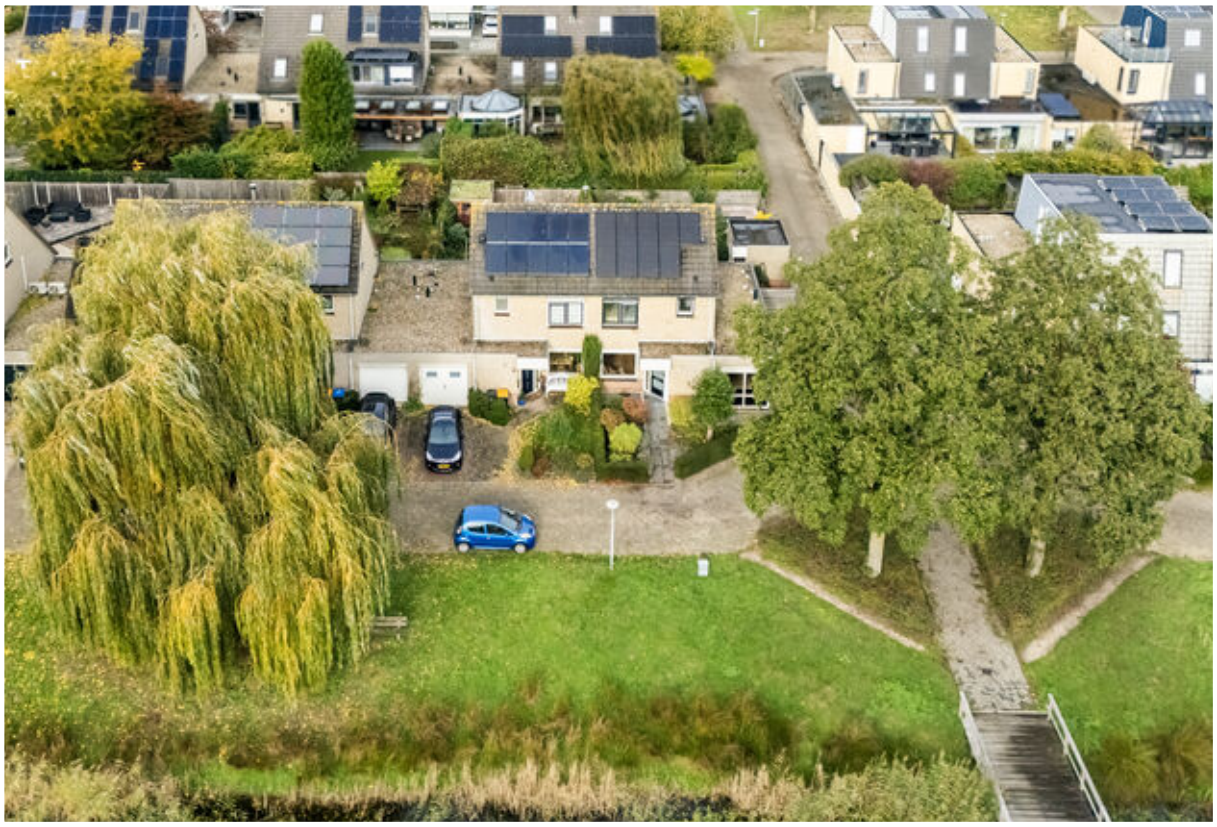










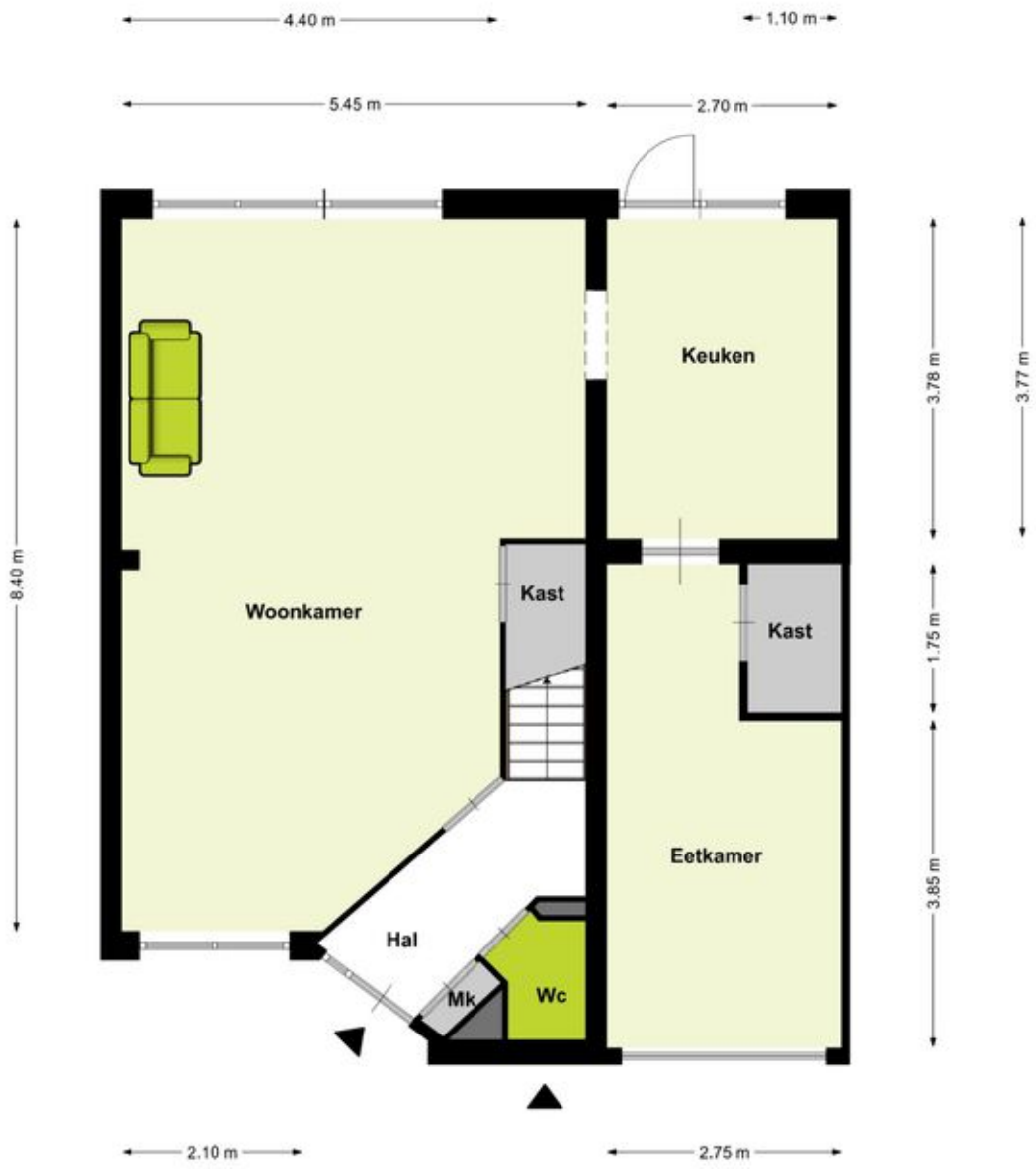






PLATTEGRONDEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

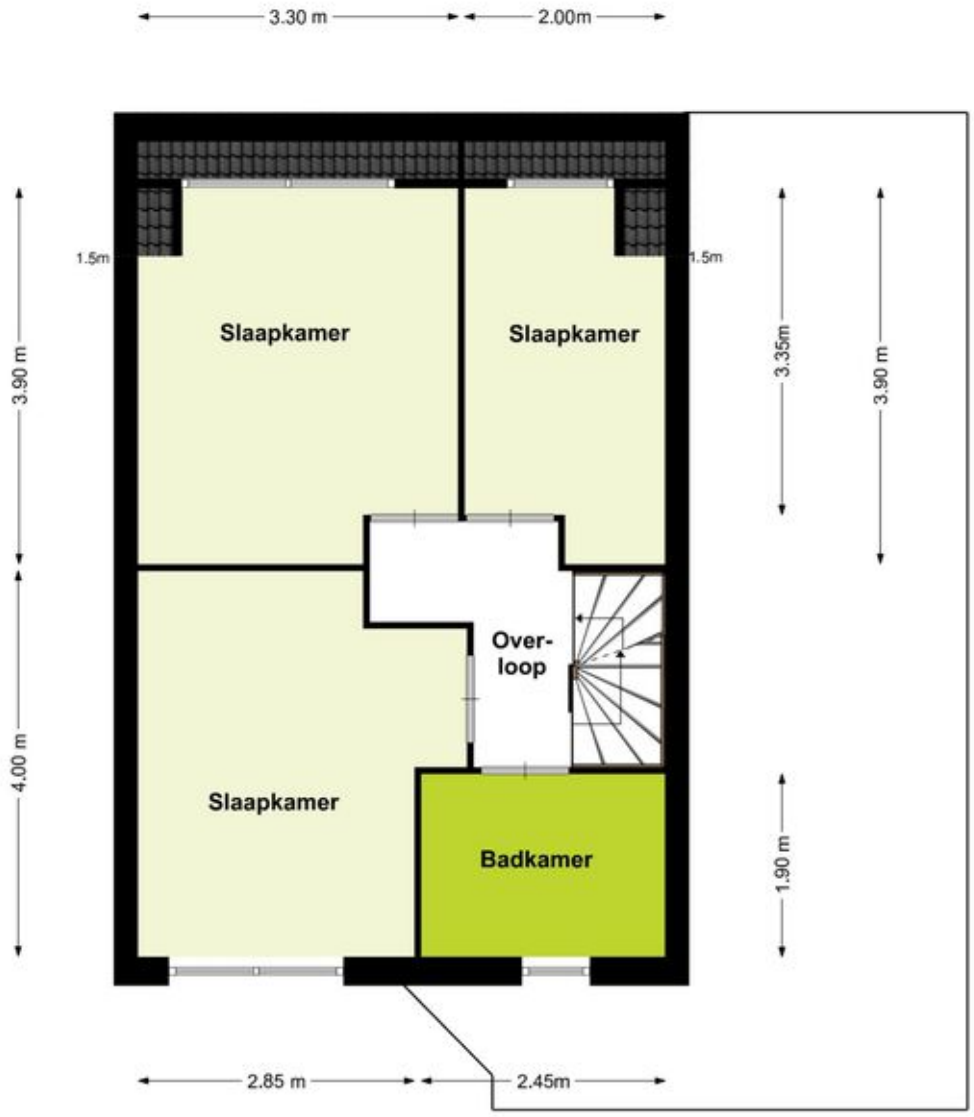


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Zibber www.zibber.nl

Begane grond

PLATTEGRONDEN

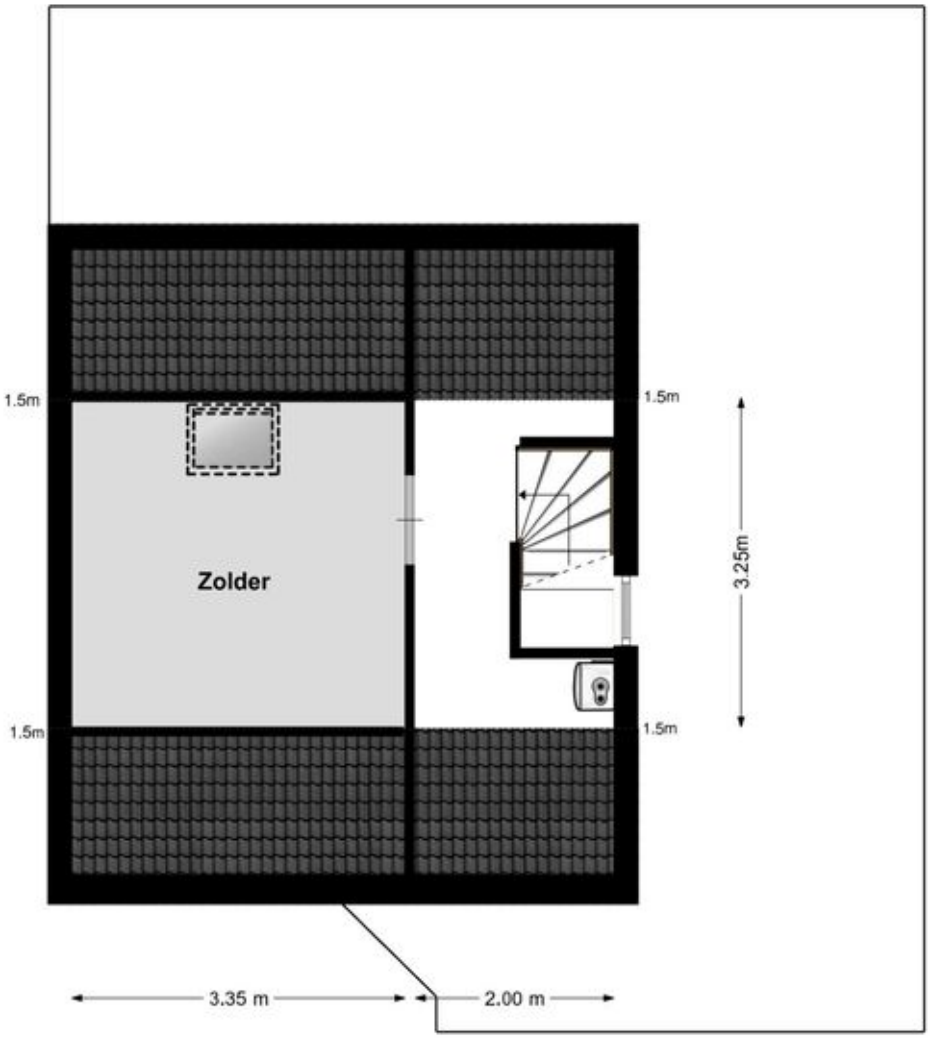
VREDEGOOR LANTING MAKELAARS



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Zibber www.zibber.nl

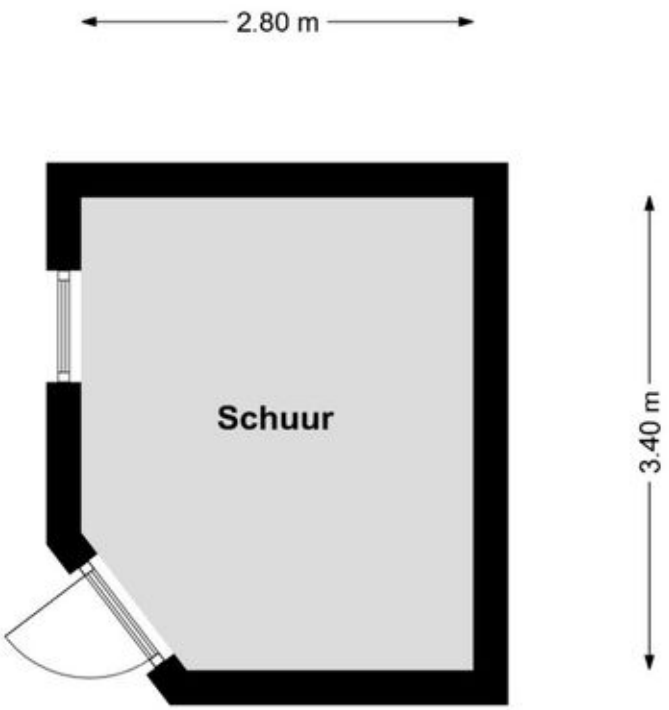
Verdieping

PLATTEGRONDEN



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Zibber www.zibber.nl

Zolder



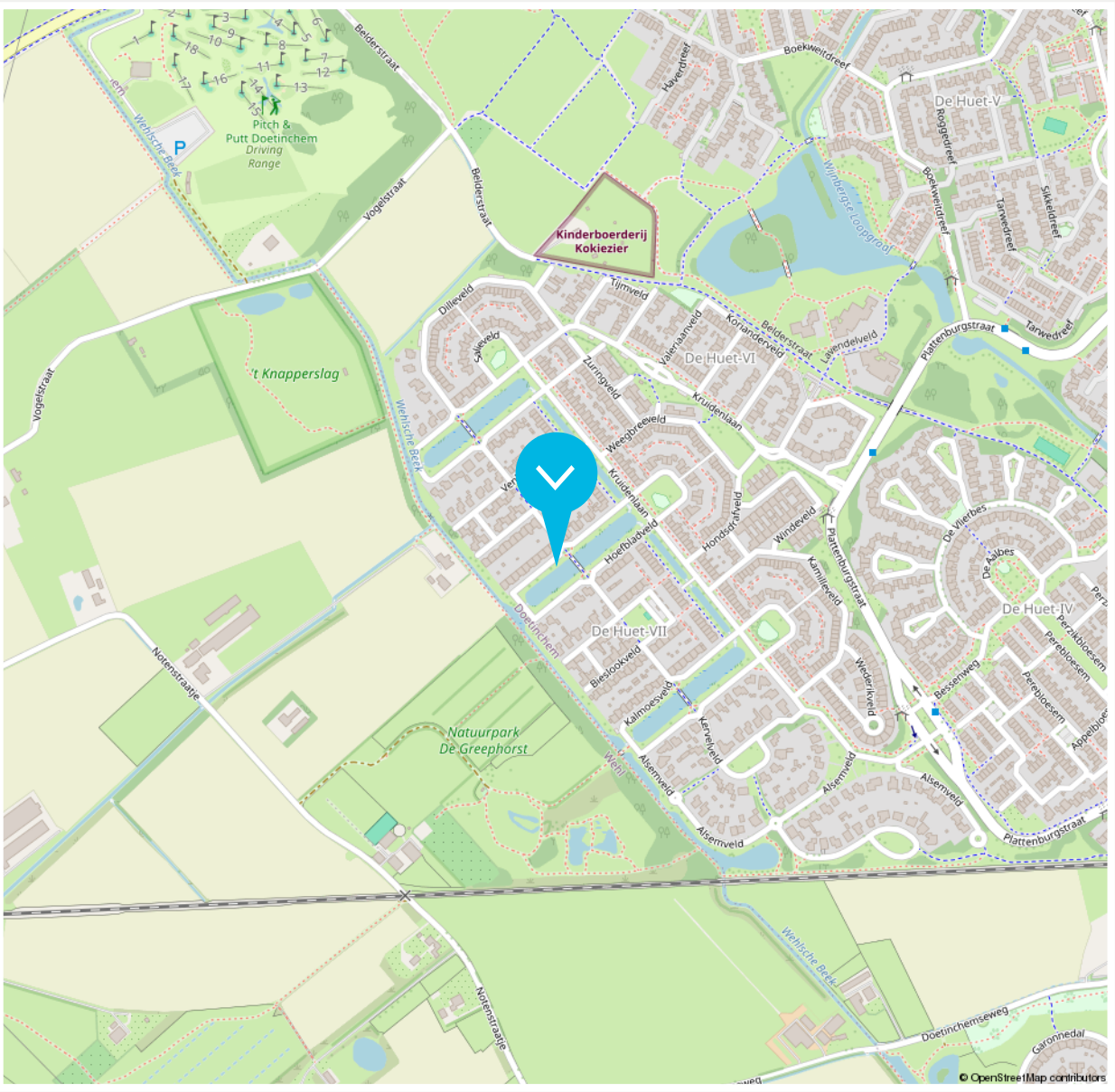
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Zibber www.zibber.nl

Schuur

LOCATIE

Adresgegevens

Hoefbladveld 43
7006 TJ 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		
- Philips hue systeem (lampen en dimmers)		X		
- Lamp boven televisie		X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Grote kledingkast in slaapkamer voorzijde woning			X	
- Losse kasten		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen	X			
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			

LIJST VAN ZAKEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren	X			
- Elektrische rolluiken volledige eerste verdieping op zonne-energie	X			
-	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat				X
- plavuizen				X
- Vloer eerste en tweede verdieping	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				

LIJST VAN ZAKEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

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

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
-				X

LIJST VAN ZAKEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
-				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
				X

LIJST VAN ZAKEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
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			
				X
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
Stroompunt in tuin	X			
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			

LIJST VAN ZAKEN

VREDEGOOR LANTING MAKELAARS

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
(Broei)kas				X
Regenton		X		
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
- Zandbak	X			
- Buitenkeuken kinderen		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