

LUBBERSLAAN 18 DOETINCHEM

Vraagprijs € 969.000 k.k.



**VREDEGOOR
LANTING
MAKELAARS**

IS DIT JOUW NIEUWE THUIS?

Vrijstaand wonen op een plek waar rust, ruimte en groen elkaar elke dag ontmoeten!

Aan de Lubberslaan 18 in Doetinchem staat deze vrijstaande woning op een indrukwekkend perceel van maar liefst circa 4.380 m². Hier woon je dichtbij de voorzieningen maar toch landelijk en bosrijk, met volwassen bomen, veel privacy en een omgeving waar je direct even vertraagt zodra je het erf op rijdt. Een plek waar je niet alleen woont, maar echt leeft met de seizoenen mee.

De woning, gebouwd in 1973 en circa tien jaar geleden gemoderniseerd, heeft een verzorgde en tijdloze uitstraling met luiken en roedeverdeling die perfect passen bij het groene decor. Parkeren is hier geen enkel probleem: op eigen terrein is volop ruimte, inclusief carport en meerdere parkeerplekken. Verder is er een groot bijgebouw, een hobbyruimte en een kweekkas. Oftewel aan ruimte geen gebrek!

Houd je van natuur, wil je graag de rust opzoeken, wens je een goed bemeten bijgebouw óf zoek je gewoon een groot perceel met vele mogelijkheden? Alle dagelijkse voorzieningen van Doetinchem zijn goed en snel te bereiken vanaf deze plek.

Indeling

Begane grond

Je stapt de entree binnen waar je direct de fijne indeling ervaart. Vanuit hier heb je toegang tot de verdieping, de keuken en de badkamer. De badkamer is praktisch ingericht met een toilet, wastafelmeubel, douche-stoomcabine en aansluiting voor de wasmachine. Alles wat je nodig hebt, overzichtelijk bij elkaar. De keuken vormt het hart van het huis en is ingericht met twee rechte opstellingen. Je vindt hier onder andere een koelkast, vaatwasser, combimagnetron en stoomoven. Er is bovendien genoeg ruimte voor een eettafel, waardoor dit een echte leefkeuken kan worden waar je samenkomt voor lange ontbijten en gezellige avonden. Via de schuifdeur loop je de woonkamer in en daar wordt het woongevoel echt duidelijk. Grote raampartijen halen buiten naar binnen, de houtkachel zorgt voor warmte en sfeer en de dubbele deuren naar de tuin maken het plaatje compleet. Dit is zo'n woonkamer waar je het hele jaar door graag bent. Aansluitend aan de keuken ligt de bijkeuken met vaste kastenwand, toegang tot de cv-ketel en een extra toilet. Praktisch ingedeeld en ideaal voor extra opslag en dagelijks gebruik. Vanuit het luik in de bijkeuken bereik je de kelder.

HERE
we go!





Buiten

En dan de tuin... die is hier echt een verlengstuk van het wonen. Rondom de woning ligt een prachtig aangelegde tuin met ruimte voor alles wat je maar kunt bedenken: een moestuin, siertuin, meerdere terrassen of gewoon een plek om heerlijk te genieten van de rust. Daarnaast is er een groot natuurdeel met volwassen beplanting dat zorgt voor een uniek gevoel van vrijheid en privacy. Onder de veranda zit je beschermt en comfortabel, waardoor je ook op minder zonnige dagen buiten kunt genieten. Het bijgebouw is een absolute bonus. Het is geïsoleerd en voorzien van verwarming. Met een royale oppervlakte biedt het alle ruimte voor een hobby, werkplek aan huis, atelier of opslag. Dankzij de keukenvoorziening, douche en extra toiletvoorziening is het bovendien verrassend veelzijdig in gebruik. Zo kun je middels een trap naar boven waar je ook het slaapgedeelte aantreft.

Verdieping

Op de verdieping zijn drie slaapkamers te vinden, waaronder een kamer met vaste kasten. Er zijn twee slaapkamers met een eigen wastafel. Vanaf de overloop is er daarnaast nog een separaat toilet aanwezig. Vanuit de overloop en vanuit een slaapkamer is er toegang tot twee zolderruimtes, waarvan één zolder is voorzien van een vlizotrap.

Maten

Los van de circa 153 m² aan woonoppervlakte beschikt de woning over ca. 66 m² overige inpandige ruimte (Kelder, Zolders boven bijgebouw en begane grond bijgebouw maar minus de hobbyruimte), ca. 18 m² externe buitenruimte (kweekkas) en ca. 50 m² gebouw gebonden buitenruimte (carport en overkapping achtertuin).

De woning is bovendien goed verduurzaamd en netjes onderhouden met onder andere 12 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond, nageïsoleerde spouwmuren, energielabel B en buitenschilderwerk uit 2026. Ook is er een beregeningsinstallatie aanwezig, wat het onderhoud van de tuin net wat makkelijker maakt.



Highlights

- Vrijstaande woning op circa 4.380 m² eigen grond
- Landelijk, bosrijk en rustig gelegen (aan de Bosrand van de Kruisbergse bossen).
- Vrij uitzicht met in de verte de ondergaande zon
- Gelegen op 7 minuten fietsen van het centrum
- Woonkamer met houtkachel en dubbele tuindeuren
- Moderne keuken met complete inbouwapparatuur
- Bijkeuken met toegang tot de kelder
- Drie slaapkamers op de verdieping
- Groot bijgebouw met diverse gebruiksmogelijkheden
- Carport en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein
- Fraai aangelegde tuin met natuurdeel en meerdere terrassen
- 12 zonnepanelen, energielabel B, waterontharder, meterkast vervangen in 2025
- Vloerverwarming begane grond

Dit is zo'n plek waar je meteen ziet dat wonen hier verder gaat dan alleen een huis. Neem contact op met Vredegoor Lanting Makelaars voor een bezichtiging, want deze plek laat zich het beste in het echt ervaren. De vraagprijs is € 969.000,- kosten koper.

Wij verkopen perceel 3098 en 3099. Van perceel 3099 is reeds circa 645 m² verkocht aan de burens van huisnummer 18a. Het betreffende gedeelte is goed te zien op de Kadastrale kaart. Hierop is het verkochte gedeelte gearceerd aangegeven. Het Kadaster zal binnenkort het perceel opnieuw inmeten. De vermelde grootte van circa 4.380 m² is reeds zonder die circa 645 m².

Vraagprijs
Aanvaarding

€ 969.000 k.k.
in overleg

Bouw

Soort woonhuis
Bouwjaar
Soort dak

vrijstaande woning
1973
zadeldak

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte
Overige inpandige ruimte
Gebouwsgebonden buitenruimte
Inhoud

153 m²
66 m²
50 m²
721 m³

Indeling

Aantal kamers
Aantal slaapkamers
Aantal woonlagen
Voorzieningen

4
3
2
mechanische ventilatie, glasvezel kabel, zonnepanelen

Energie

Energie label
Isolatie

B
dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd
+ isolatie voorzetwand in de woonkamer
c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
c.v.-ketel
Nefit HR 2015

Verwarming
Warm water
Cv-ketel

Buitenruimte

Ligging

aan rustige weg, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen

Tuin
Achtertuin
Ligging tuin

voor, zij en achtertuin
3888 m² (7200 cm diep en 5400 cm breed)
zuidoost

Bergruimte / Parkeergelegenheid

Schuur / berging
Voorzieningen

vrijstaand steen
voorzien van water, elektra, verwarming, toilet, douche,
keuken en slaapgedeelte
op eigen terrein

Soort parkeergelegenheid































































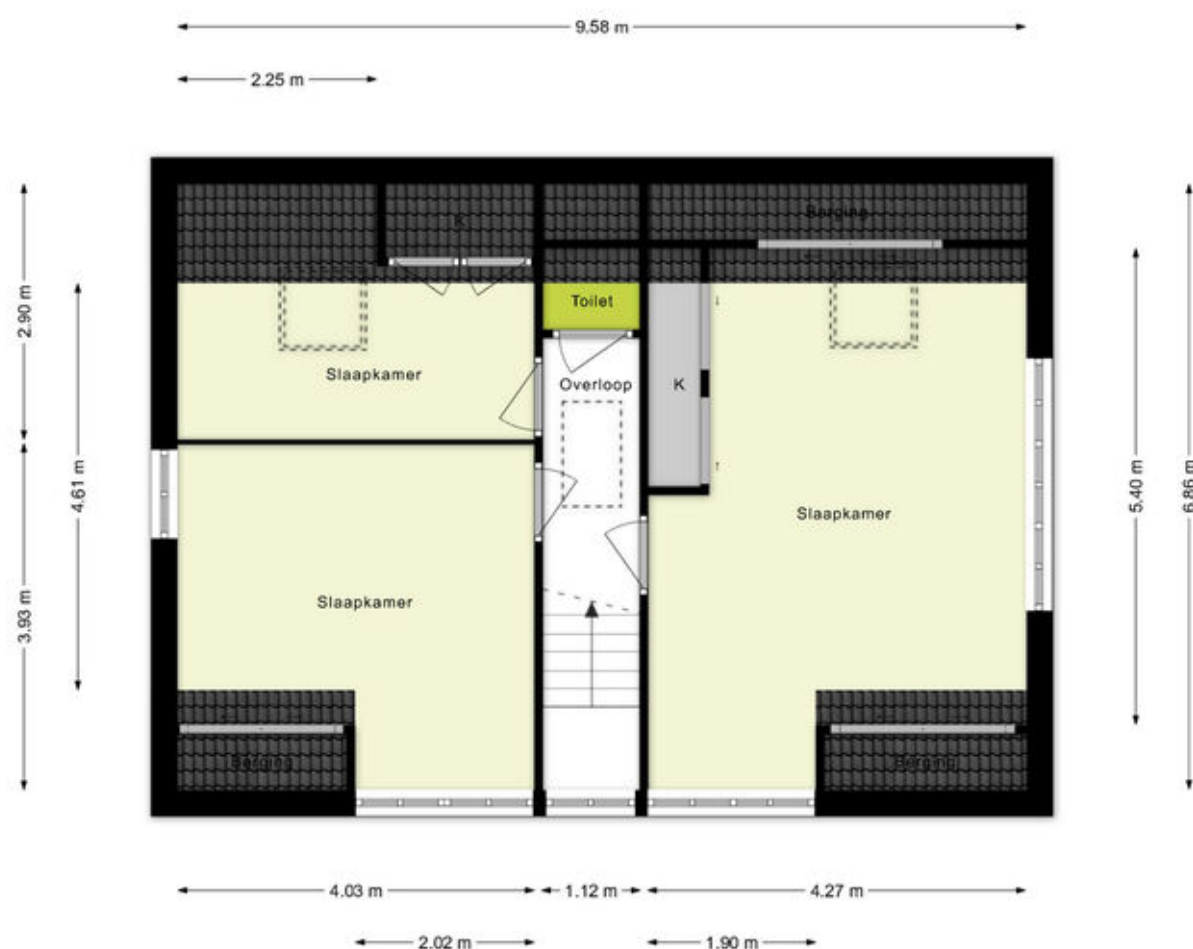








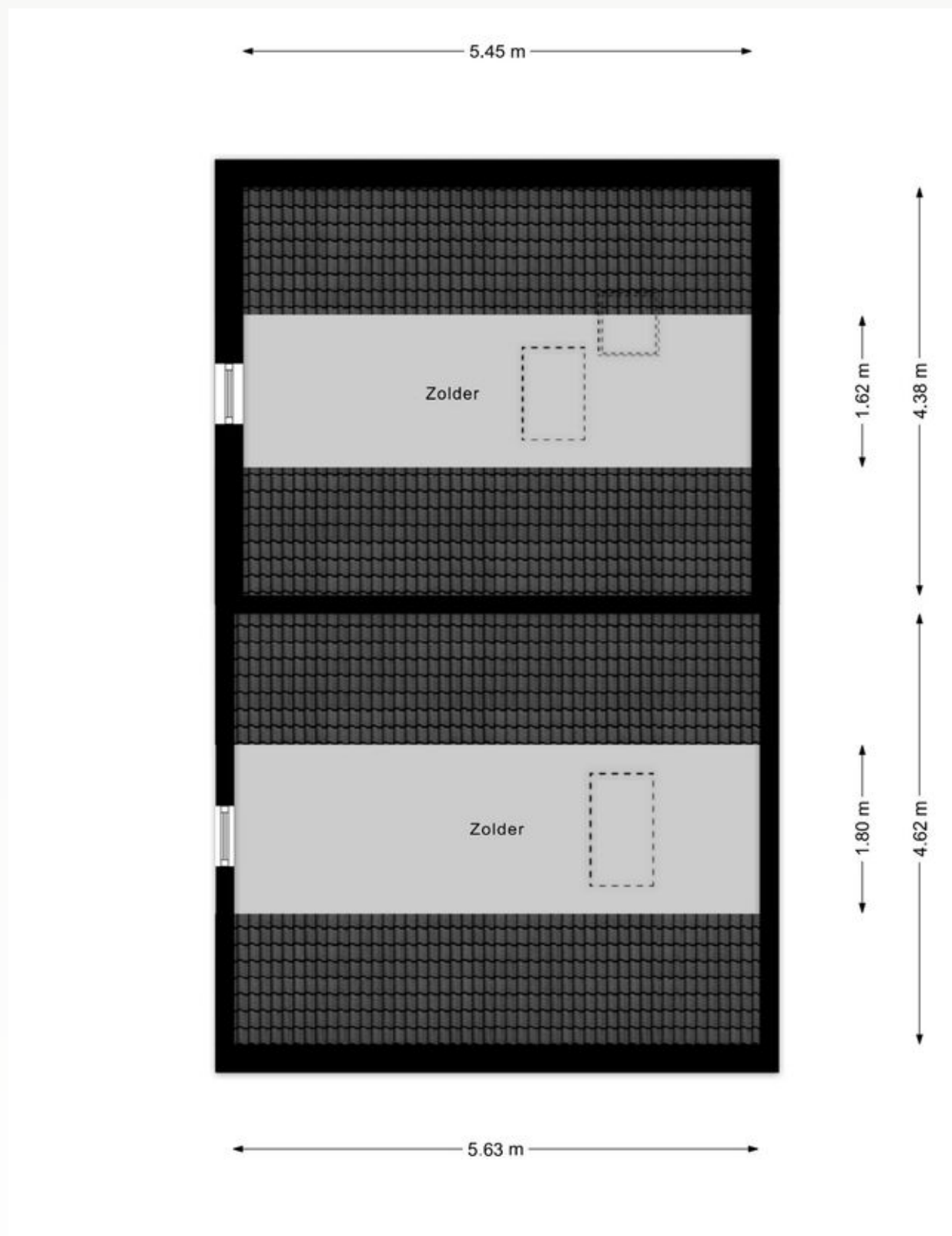
Begaue grond



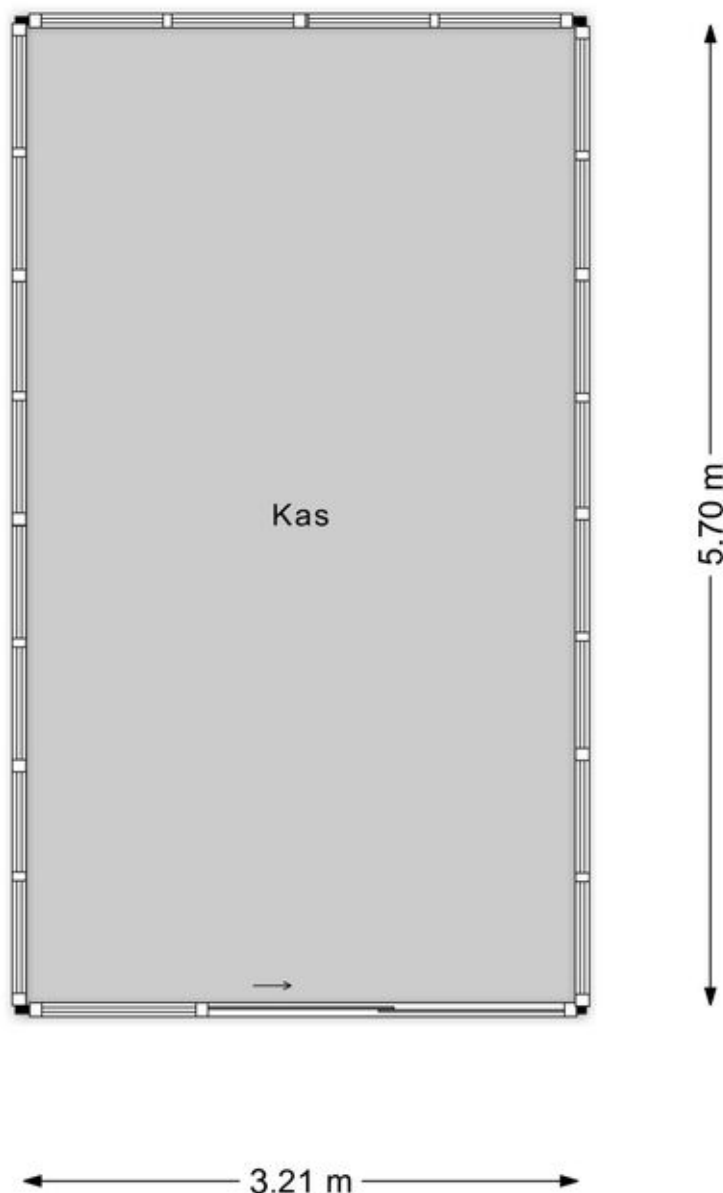
Eerste verdieping



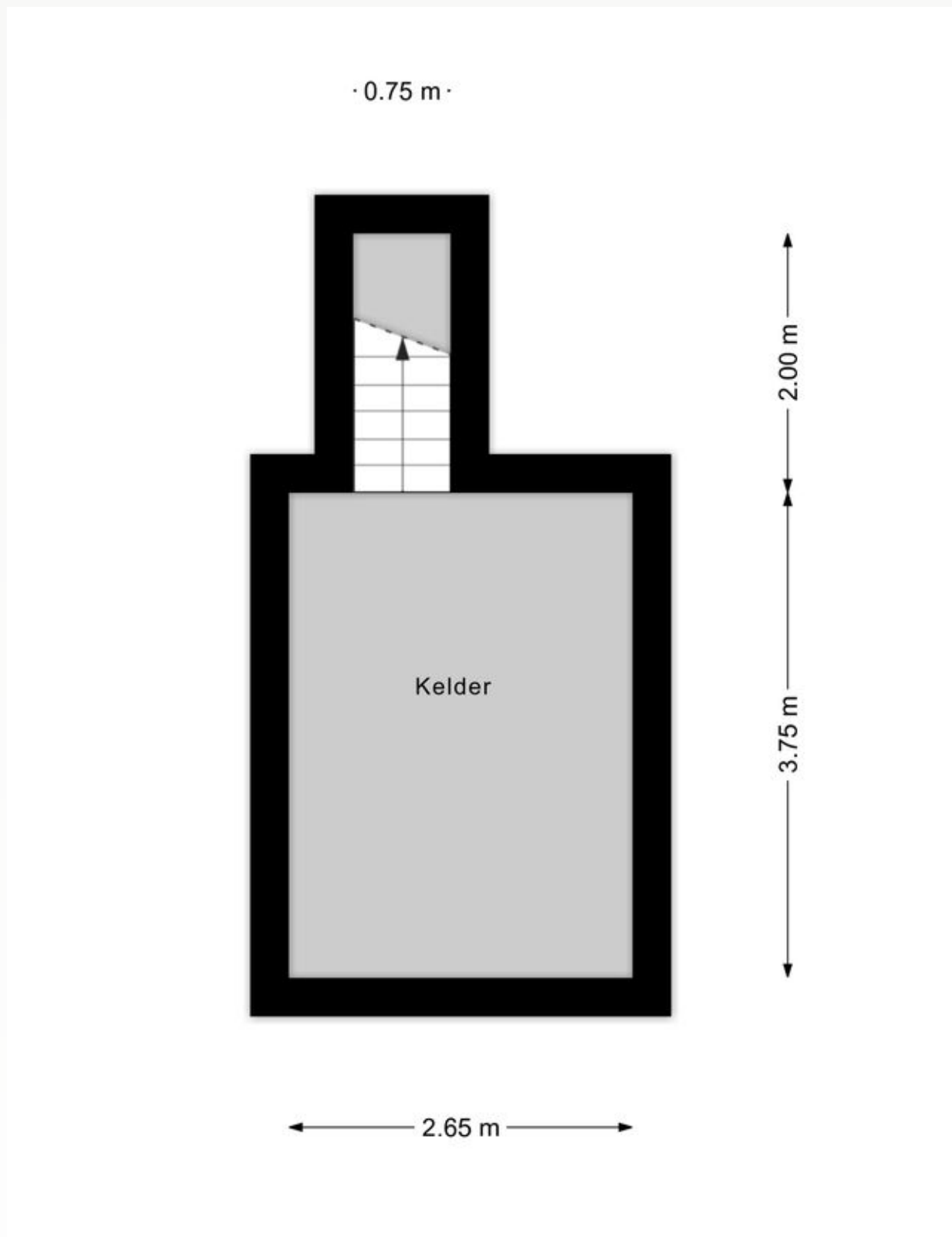
Bijgebouw



Bijgebouw zolder



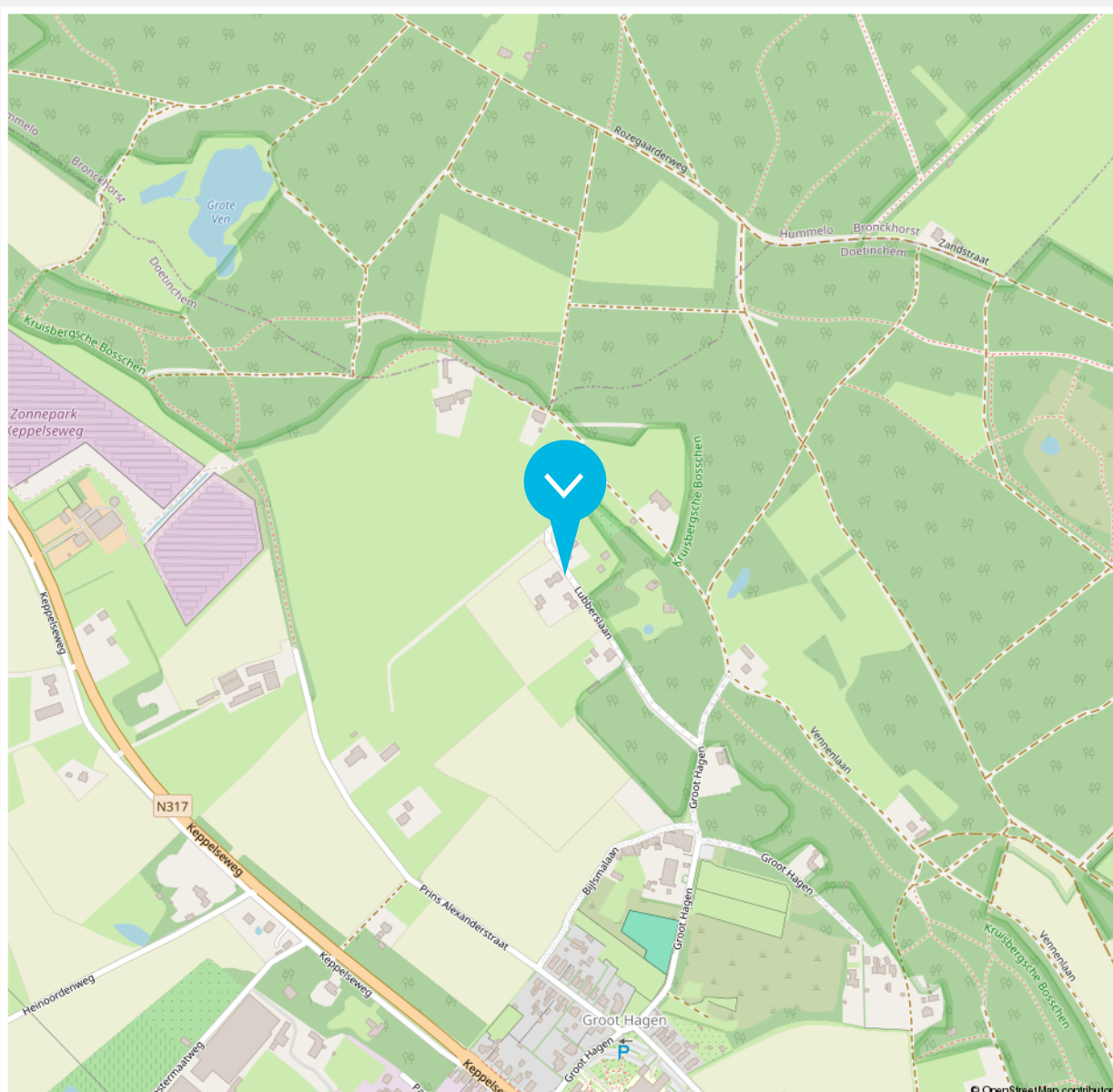
Kas



Kelder

Adresgegevens

Lubberslaan 18
7009 AN Doetinchem



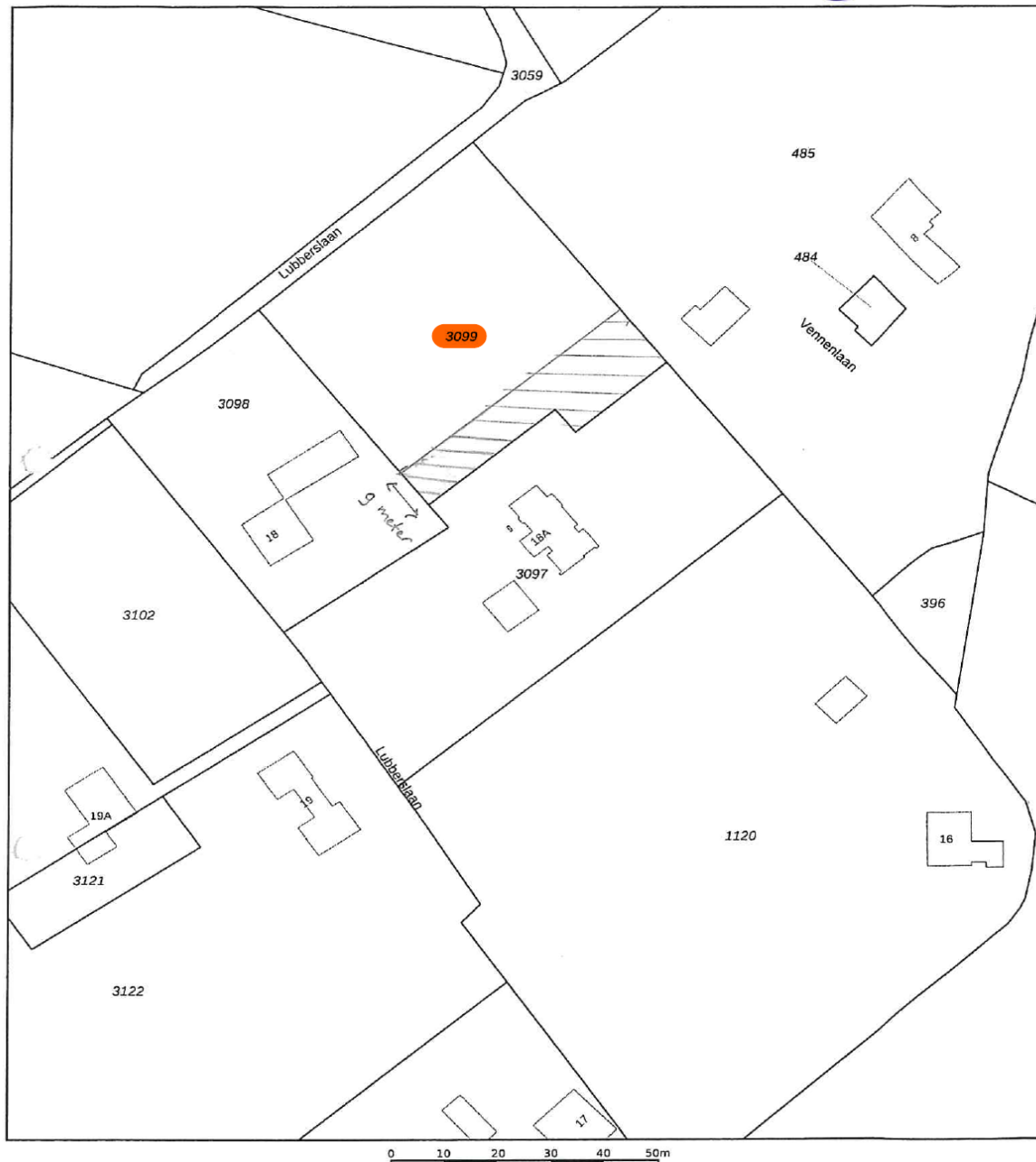
Disclaimer

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.

Kadastrale kaart

A

Uw referentie: jtl



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Ambt-Doetinchem
	Huisnummer	Sectie	B
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3097
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 oktober 2022
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

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				
- Kledingkast logeerkamer	X			
- Kasten garage	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			
- screens	X			
- zonneschermb voordeur	X			
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen	X			
- droogloopmatten	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangsysteem				X
- Schappen kelder	X			
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
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		
- Stoomoven	X			
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

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/scherf)	X			
- stoomdouche (cabine)	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- Stoomboiler	X			

Beschrijving zaken	Blijft achter	Gaat mee	Overname (mogelijk)	n.v.t.
-				X
Woning - Extérieur/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
Bewakingscamera			X	
Kantine, geiser, gevelkabel				X
				X
Waterontharder	X			
Kippenhok+ren	X			

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			
Vijver + pomp	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X			
Tuinmeubels			X	
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X			

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

(Broei)kas	X			
------------	---	--	--	--

Tuinmaaiers (robot, motormaaier)			X	
----------------------------------	--	--	---	--

Werkbank werkplaats, kastenwand gereedschap		X		
---	--	---	--	--

Tuin - Overig

Overige tuin, te weten

- (sier)hek	X			
-------------	---	--	--	--

- vlaggenmast(houder)	X			
-----------------------	---	--	--	--

- Pomp & beregeningsinstallatie			X	
---------------------------------	--	--	---	--

- Kruiwagen, tuinmachines, gereedschap			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



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.



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

